



VERSAILLES

Trouvez votre futur espace de travail à Versailles

Mardi 8 avril de 11h à 13h

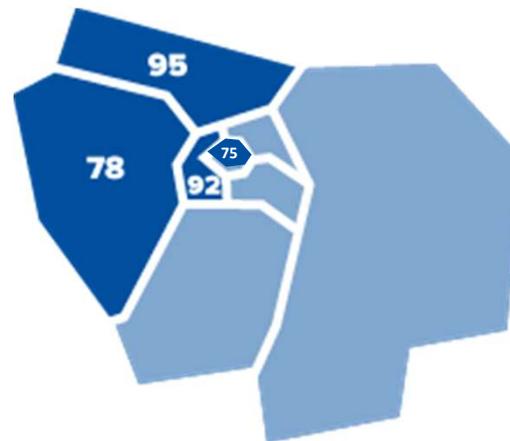


VERSAILLES



VersaillesGrandParc
communauté d'agglomération

L'EXPERT RÉGIONAL DE VOS PROJETS IMMOBILIERS DEPUIS 1993



Créée en **1993**, CSI est une société de **conseil en immobilier d'entreprise indépendante** implantée dans les Yvelines : à Saint Germain en Laye et Versailles et depuis 2024 à Paris.

En 2008, **Eric ROBIEZ** rejoint la société en tant que chargé d'affaires et en 2012 il s'associe à **Thomas HEE et Jean-Alexandre MARCHIANI** pour reprendre l'entreprise.

Depuis, les trois associés se sont attelés à **renforcer le positionnement de CSI** sur les secteurs **des Yvelines, du Val d'Oise et des Hauts de Seine**.

En 2024, ils s'associent à **Julien COUSIN** pour ouvrir une nouvelle agence à Paris.

3 agences à votre disposition :



ANCRAGE GEOGRAPHIQUE FORT

Notre implantation au sein des Agglomérations de **Saint Germain en Laye** (Boucle de Seine), **Versailles** (VGP) et **Saint Quentin en Yvelines** (SQY) , fait de CSI un acteur majeur de l'immobilier d'entreprise de ce territoire.

UNE EQUIPE EXPERIMENTEE ET STABLE

Nous fondons notre compétence sur une parfaite connaissance du secteur géographique et sur des équipes stables cumulant une grande expérience de l'immobilier d'entreprises. Nos valeurs sont **l'expertise régionale**, la **réactivité** et la **satisfaction de nos clients**.

Nos métiers...

NOTRE POSITIONNEMENT = UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE ET DE LONG TERME

Notre souhait est **d'accompagner nos clients utilisateurs et propriétaires** dans tous leurs projets en immobiliers d'entreprises
(Locations – Ventes – Investissement – Evaluation immobilière – Clés en mains)
et sur toutes les classes d'actifs (Bureaux – Locaux d'activités – Entrepôt – Locaux commerciaux – Terrain).

NOS METIERS AU SERVICES DES UTILISATEURS



RECHERCHE D'IMPLANTATION

Nous les accompagnons dans la recherche de surfaces à la location ou à l'acquisition.

NOS METIERS AU SERVICES DES PROPRIETAIRES

RECHERCHE DE LOCATAIRE OU ACQUEREUR

Nous accompagnons en amont du projet de location ou de vente des locaux pour définir une **stratégie de commercialisation** et un positionnement prix optimal. Nous réalisons des **estimations** de votre patrimoine et mettons notre expérience à votre service.



CONSEILS AUX INVESTISSEURS

Nous conseillons nos clients investisseurs dans la **recherche d'opportunités d'investissement** et dans l'**arbitrage** de leur patrimoine.



EVALUATIONS

Nous fondons nos évaluations sur notre **parfaite connaissance des marchés locaux** et sur les nombreuses transactions que nous y réalisons.

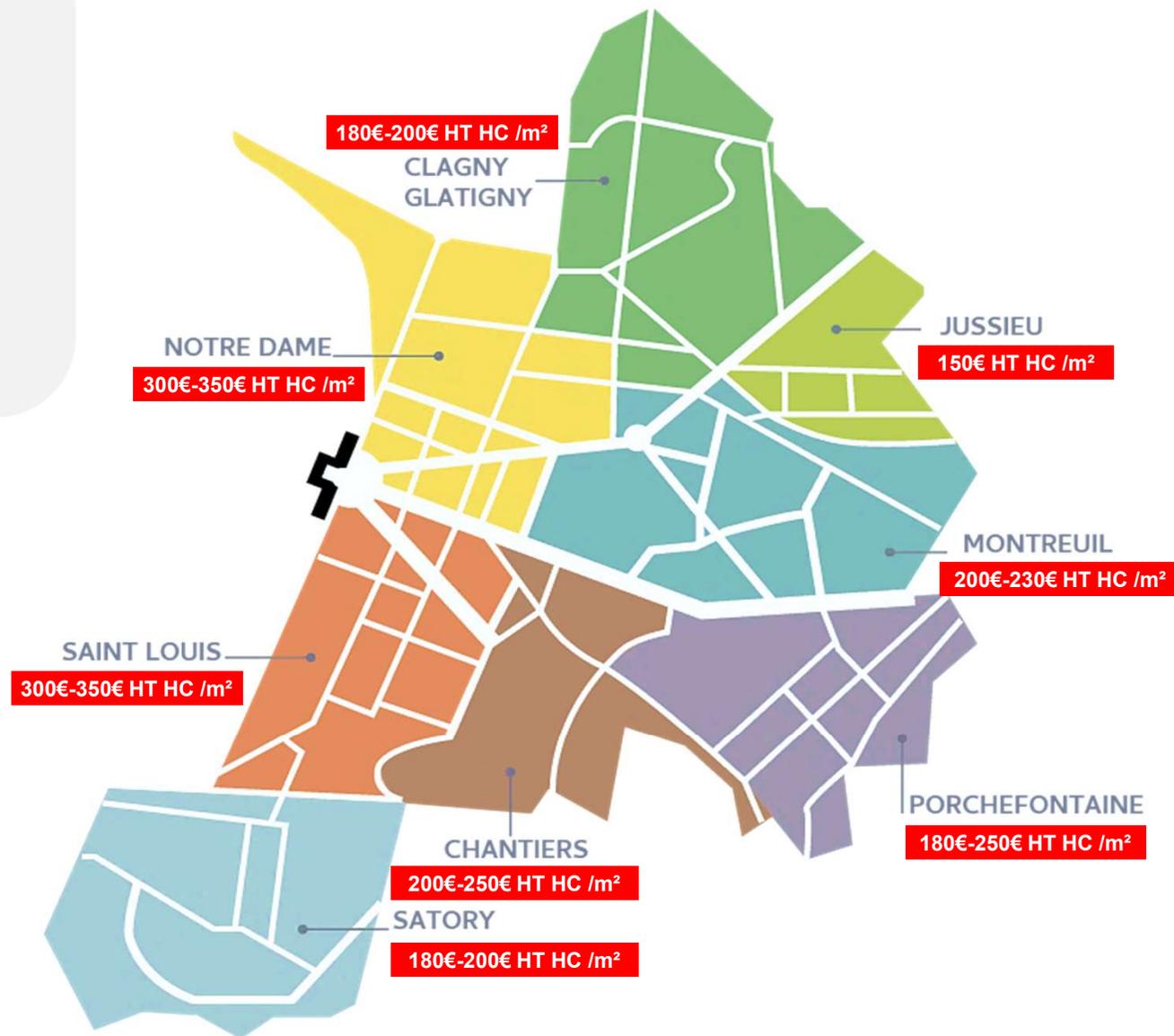


Versailles et son marché...

LE MARCHE :

- Valeur locative moyenne :
220 € /m²/an
- Offre immédiate :
6 000 m² environ

VALEURS LOCATIVES PAR QUARTIER :



Quelques unes de nos dernières transactions...



vente



location



53 m² - 53 Boulevard de la Reine



VENTE A LA DECOUPE
2 619 m² - 5 rue du Bailliage



45 m² - rue du Bailliage



42 m² - rue du Bailliage



115 m² - 49 rue Lamartine



1 800 m² - 60 rue des Chantiers



4 immeubles m² - Quartier St Louis
Rue royale – av de Sceaux



VERSAILLES

8 avril 2025

L'Offre locale...



304 m² - 1 résidence de l'Epi d'Or



29 m² - 2 rue du Bailliage



211 m² - 49 rue Lamartine



195 m² - 7 rue Jean Mermoz



154 m² - 38 rue de l'Orangerie



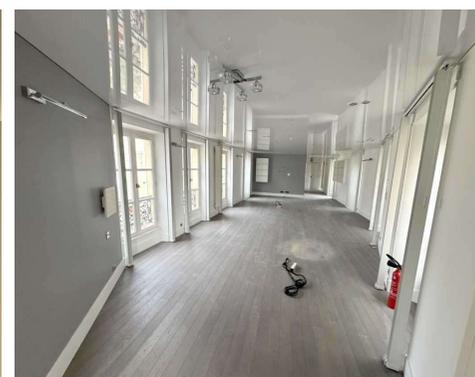
43 m² - 10 rue André Chénier



112 m² - 99 Bld de la Reine



48 m² - 53 Bld de la Reine



92,5 m² - 5 rue du Bailliage



290 m² - 143 rue Jean Mermoz



115 m² - 2 rue Royale



67 m² - 3 rue Antoine Coypel



816 m² - 1 all de la providence



284 m² - 1 allée de la providence



160 m² - 43 rue du Mal Foch

Co-working ou centre d'affaires, que choisir...

ZOOM SUR CO-WORKING

Le **co-working** est un **espace partagé** où plusieurs travailleurs indépendants, freelances, start-ups ou petites entreprises viennent travailler. Il repose sur un modèle de flexibilité et de collaboration.

Caractéristiques :

- Espaces ouverts partagés (open space) avec possibilité de louer des bureaux privés.
- Ambiance collaborative et conviviale.
- Tarification flexible (abonnement mensuel, à l'heure ou à la journée).
- Services inclus (Wi-Fi, café, imprimante, salles de réunion).
- Destiné aux entrepreneurs, freelances et petites équipes recherchant du networking et de la souplesse.

ZOOM SUR LE BUREAU EN CENTRE D'AFFAIRES

Un centre d'affaires propose des **bureaux équipés à louer**, souvent dans des immeubles professionnels. Il cible les entreprises cherchant une solution clé en main sans gérer l'infrastructure.

Caractéristiques :

- Bureaux privatifs et fermés (souvent à long terme).
- Services administratifs inclus (réception, secrétariat, gestion du courrier, domiciliation).
- Tarification fixe mensuelle ou annuelle.
- Ambiance plus formelle et professionnelle.
- Destiné aux PME, grandes entreprises, et professionnels ayant besoin d'une adresse prestigieuse.

En résumé :

- Le co-working est plus flexible, collaboratif et adapté aux indépendants.
- Le centre d'affaires est plus structuré, avec des bureaux privatifs et des services professionnels.

Principales notions juridiques

Droit de propriété :

Droit exclusif d'user, de jouir et de disposer d'un bien (article 544 du Code civil).

Contrat de vente :

Acte notarié qui officialise le transfert de propriété après signature d'un compromis ou d'une promesse de vente.

Bail (location) :

Contrat entre un propriétaire (bailleur) et un locataire, régissant la location d'un bien (bail d'habitation, commercial, professionnel...).

Droit de préemption :

Priorité d'achat accordée à certaines personnes (locataires, communes...).

Servitude :

Droit accordé sur un bien pour un usage spécifique (exemple : droit de passage).

Copropriété :

Régime juridique organisant la gestion d'un immeuble partagé entre plusieurs propriétaires (syndic, assemblée générale, règlement de copropriété).

Urbanisme :

Règles encadrant la construction et l'aménagement (permis de construire, PLU - Plan Local d'Urbanisme).

Fiscalité immobilière :

Taxes et impôts liés à l'immobilier (taxe foncière, droits de mutation, impôt sur la plus-value immobilière).

Zoom sur le BAIL COMMERCIAL (3/6/9) :

Usage : Location de locaux pour une activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Durée : Minimum 9 ans.

Renouvellement : Droit au renouvellement tous les 3 ans.

Loyer : Fixé librement avec possibilité de révision triennale

Zoom sur le bail PROFESSIONNEL :

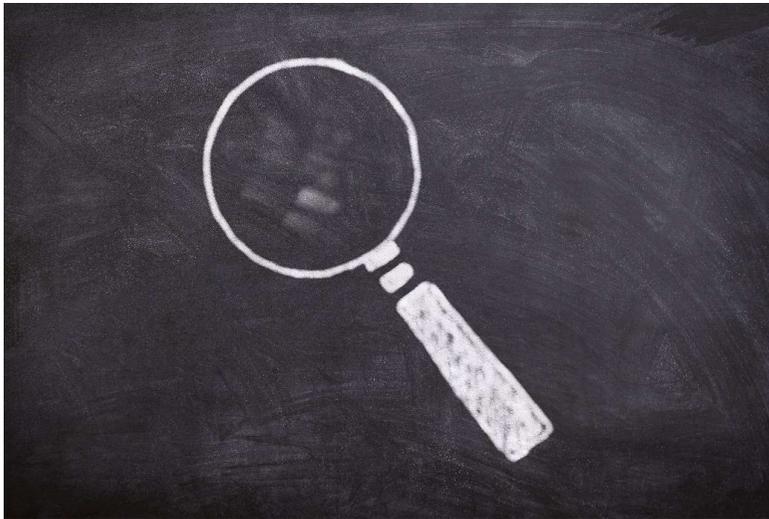
Usage : Location de locaux pour des activités libérales (médecins, avocats, etc.).

Durée : Minimum 6 ans.

Renouvellement : Pas de droit automatique au renouvellement.

Loyer : fixé librement

Versailles Grand Parc vous aide à trouver des locaux



1/ Identification et analyse de vos besoins

2/ Mise en relation avec des propriétaires de locaux vacants ou des commercialisateurs

3/ Connexion avec les acteurs locaux

Contact :

Rémi LOISELET, chef de projet foncier et immobilier

remi.loiselet@agglovgp.fr

06 50 56 04 91

La Maison des Entreprises assure 4 missions principales

- ❑ **Services immobiliers et de domiciliation pour les créateurs** et jeunes entreprises souhaitant s'installer à VGP

Bureaux privatifs sans engagement, salles de réunion, coworking, domiciliation.

- ❑ **Information et conseils gratuits aux porteurs de projet et TPE** (en création, en développement ou en difficulté) sur les dispositifs existants et orientation vers les organismes qui accompagnent et financent les entreprises.

- ❑ **Accompagnement gratuit des porteurs de projet et des entrepreneurs** sous la forme d'ateliers collectifs thématiques et de consultations individuelles avec des experts.

- ❑ **Espace ressources et pôle entrepreneuriat de l'agglomération** en rassemblant à la MDE les principaux organismes associatifs et agréés pour l'accompagnement des créateurs et dirigeants d'entreprise.

Un lieu conçu pour créer et développer votre activité

**Bureaux flexibles
Coworking
Salles de réunion
Domiciliation**

**Disponibilité immédiate
Installation simple et rapide
Flexibilité optimale**

**Accompagnement
& conseils en
création
d'entreprise**

**Pas de frais d'agence
ni de frais
d'installation ni de
frais de contrat**

Un lieu conçu pour créer et développer votre activité

Mon adresse à Versailles

Des bureaux privatifs de 12m², sans engagement, accessibles 24h/24 et 7j/7

- A partir de 245 € HT par mois et par bureau (toutes charges incluses).
- Réduction de 10% à partir du deuxième bureau loué.
- Contrat de 3 ans, renouvelable une ou deux fois (selon la date d'immatriculation de l'entreprise).
- Résiliable à tout moment avec un préavis de 2 mois.

Domiciliation d'entreprises

Réception du courrier et accès aux services de la MDE.

50€ HT par mois.

Un lieu conçu pour créer et développer votre activité

Des espaces à la carte

Coworking

- Postes de travail avec connexion internet et casiers sécurisés
- Accès gratuit à toutes les animations.
- Pas d'engagement. Journée : 10€ HT, forfait mensuel de 115€ HT.

Salles de réunion

- 3 salles de réunion de 12 m² (2 à 8 personnes) :
25 € HT la demi-journée, 40 € HT la journée.
- 1 salle de réunion de 70 m² (40 à 50 personnes) :
50 € HT la demi-journée, 90 € HT la journée.
- Equipement : vidéo projecteur / connexion internet.
- Accès gratuit pour les entreprises locataires et domiciliées.

Un lieu conçu pour créer et développer votre activité

Les prestations complémentaires

- Accueil du lundi au vendredi de 9h à 17h.
- Internet en fibre et wifi.
- Copieurs multifonctions et imprimantes en réseau.
- Cuisine, salle détente, jardin, distributeurs de boissons et nourriture, parking.

Un accompagnement sur mesure

- Chaque semaine, 1 ou 2 ateliers thématiques : formations gratuites animées par des experts.
- Des événements pour networker.
- Un réseau professionnel et un écosystème dynamique.
- Un environnement en lien direct avec les partenaires* publics et privés des entreprises.

*Partenaires présents à la MDE : BGE Yvelines, ECTI, Omnicité, Suzanne Michaux, ADIE, Initiative 95-78, Réseau Entreprendre Yvelines

Accès à la MDE

Parking

2 places visiteurs en plus des emplacements privatifs

Transports en commun

Gare de Viroflay Rive Droite (10 minutes à pied)

Ligne L : Saint-Lazare / Versailles Rive Droite

Tramway T6 : Chatillon – Montrouge / Viroflay Rive Droite

Gare de Viroflay Rive Gauche (20 minutes à pied)

Ligne N : Paris Montparnasse / Rambouillet

RER C : Saint-Quentin-en-Yvelines / Saint-Martin d'Etampes

Tramway T6 : Chatillon – Montrouge / Viroflay Rive Droite

Bus Phébus (10 minutes à pied)

Ligne 6206 : Versailles Satory Mobilab / Gare Viroflay Rive Gauche - Arrêt Président Doumer

Ligne 6207 : Centre commercial Parly 2 / Gare Viroflay Rive Gauche - Arrêt Gare Viroflay Rive Droite

Ligne 6214 : Versailles Europe / Versailles Prés aux Bois - Arrêt Prés aux Bois



Contact à la MDE

Corinne Saget

Directrice de la Maison des Entreprises

corinne.saget@agglovgp.fr

Ligne directe : 01 70 29 08 12 – Portable : 06 27 11 22 37

Adresse :

2 place de Touraine – 78000 Versailles



La Maison des Entreprises de Versailles Grand Parc

Les centres d'affaires à Versailles

Centre

ABACA DOMICILIATION
99, boulevard de la Reine

Contact

01 39 51 32 00
contact@abaca-domiciliation.fr
www.abaca-domiciliation.com

Prestations

25 bureaux de 10 à 70 m², coût à partir de 300 €/mois HT HC – charges : 30€/ mois – contrat de 3 mois reconductibles tacitement – domiciliation – accueil physique et téléphonique 9h-12h30 et 14h-18h – salle de réunion pour 10-12 personnes – accès sécurisé 24h/24

**Centre d’Affaires
VERSAILLES FOCH**
25, rue du Maréchal Foch

01 30 84 99 01
contact@versailles-foch.com
www.versailles-foch.com

20 bureaux de 20 à 170 m², salle de réunion – loyer à partir de 590 € / mois HT CC – baux précaires avec préavis de 3 mois – standard personnalisé bilingue, affranchissement, abonnement téléphonique, services de secrétariat en option – domiciliation – accueil de 8h30 à 19h – bureaux accessibles 24h/24

**CASAR – INTER CENTRES
D’AFFAIRES**
35, rue des Chantiers

Lauriane de Kermoisan
01 30 84 87 87
l.dekermoisan@inter-ca.com
www.inter-ca.com

Domiciliation à partir de 39€ / mois (tarif spécial créateur) – Bureaux et salles de réunion de 10 à 35 m² climatisés (toutes durées à partir d’1 heure) – offres modulables à partir 260€ HT /mois ramené à 210€ HT/ mois jusqu’à 3 personnes (tarif spécial créateurs pour un jour par semaine) – à partir de 700€ HT / mois (jusqu’à 3 personnes) – en option : consommations téléphoniques, impressions, photocopies, affranchissement, service traiteur, mise en contact partenaires qualifiés

**STOP & WORK Versailles
Chantiers**
2-12 parvis colonel Arnaud
Beltrame

0 805 98 27 14
www.stopandwork.fr

Bureaux fermés réservables à l’heure, demi journée ou au mois (à partir de 469 € HT / mois pour les contrats résidents), en openspace (à partir de 89 € HT / mois), espaces de coworking, salles de réunion, domiciliation. Le centre, d’une superficie de 1 780 m², est composé de 66 bureaux pour une capacité totale de 220 personnes.

Les Docks
143 rue Yves le Coz

Jean-Eudes Beaufiles
06 60 53 68 01
01 39 55 17 20

Dans un ensemble esprit « village » de 3 petits bâtiments, espace de travail type coworking à louer au mois sans les contraintes d’un bail 3/6/9. Bureaux équipés pour 2 ou 3 personnes. Les plus inclus : chauffage, clim, tél, accès internet (fibre), domiciliation, jardin, cafétéria, salles visio, salle de réunion, accès H24, alarme, parking. Tarification lowcost : à partir de 500€ HT/mois

La Maison des Entreprises de Versailles Grand Parc

Les espaces de co-working à Versailles

Le Pouce Café

32 rue d'Anjou
01 30 24 60 14
contact@poucecafe.fr
www.poucecafe.fr

Maison des entreprises de Versailles Grand Parc

2 place de Touraine
01 70 29 08 12
Corinne.saget@agglouvgp.fr

Openspot 78 - Les Digiteurs – CCI Versailles- Yvelines

23 avenue de Paris
openspot78@cci-paris-idf.fr
entreprises.cci-paris-idf.fr/web/cci78/openspot-78

Stop & Work Versailles Chantiers

2-12 parvis colonel Arnaud Beltrame
0 805 98 27 14
stopandwork.com/fr/locations/versailles-chantier

Le Service Commerce de la Ville de Versailles vous aide à trouver un local

La Ville soutient les commerçants et les artisans et vous accompagne dans vos démarches administratives



Le soutien au commerce de proximité et à l'artisanat :

Depuis plusieurs années, Versailles investit fortement pour préserver la diversité commerciale et artisanale de ses rues et inciter, par la prospection et la gestion d'une base de données des boutiques, l'implantation de nouveaux commerces.

La mise en place en 2008 d'un **périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité** permet à la Ville de mieux maîtriser le développement de son tissu commercial mais aussi de connaître plus précisément les locaux vacants et de mesurer la vitalité de ses quartiers.

Une aide personnalisée pour la recherche de locaux afin d'aider les chefs d'entreprise, les commerçants, les artisans ou les artistes à s'implanter sur son territoire, la Ville a mis en place une base de données avec les principales disponibilités sur Versailles. En fonction des critères de recherches et des disponibilités, la Ville met en relation les porteurs de projet et les commercialisateurs.

Le service Commerce de la Ville de Versailles vous aide à trouver un local

Un accompagnement dans les démarches administratives nécessaires à la rénovation des locaux : en raison du respect des règles de sécurité et d'accessibilité des établissements recevant du public et/ou de la préservation du patrimoine historique et architectural de la Ville, la majorité des travaux réalisés à l'intérieur ou à l'extérieur d'un local commercial à Versailles sont soumis à la délivrance préalable d'une autorisation (modification ou peinture de devanture, travaux intérieurs, pose ou modification d'enseignes).

1/ Gestion d'une base de données des locaux disponibles

2/ Identification des besoins

3/ Mise en relation avec les propriétaires de locaux vacants ou les commercialisateurs

4/ Accompagnement dans les démarches administratives nécessaires à la rénovation des locaux

Contact :

Séverine Guillouet, chargée de mission commerce@versailles.fr

01 30 97 80 06