



# DE L'IDÉE AU SUCCÈS

## Comment créer un centre de self-stockage ?



**CÉDRIC PADILLA** - 20 ANS EXPÉRIENCE, EXPERT RECONNU PAR LA FEDESSA  
**NICOLAS TODO (TODO BOX SHOW)** : FORMATEUR ET OPÉRATEUR DE 4 CENTRES



# Futur(e) self-stockeur /self-stockeuse

Bienvenue sur cet ebook

## Comment créer un centre de self-stockage ultra rentable ?



Nous sommes **Nicolas Todo et Cédric Padilla**, deux entrepreneurs passionnés par le self-stockage, réunis pour partager avec vous des années d'expérience et des stratégies éprouvées pour réussir dans ce secteur en plein essor.

Je suis **Nicolas Todo**, à 33 ans, j'ai exploré divers domaines de l'immobilier : immeubles de rapport, colocation, location courte durée, locaux commerciaux. En 2019, j'ai transformé une remise commerciale en centre de self-stockage. Ce fut un parcours semé d'embûches : erreurs, nuits blanches, apprentissages. Mais cette expérience m'a permis de découvrir le potentiel exceptionnel du self-stockage. Depuis, j'ai perfectionné des stratégies et collaboré avec des experts pour faire de chaque projet une réussite.

De son côté, **Cédric Padilla, expert reconnu par la FEDESSA**, accompagne les investisseurs et opérateurs de self-stockage depuis plus de 20 ans. Après avoir dirigé le développement de plusieurs centres pour Annexx, il est devenu consultant en 2010. Avec plus de 50 centres accompagnés en France et en Espagne, il a aidé des entrepreneurs comme vous à transformer leurs ambitions en projets rentables, grâce à des stratégies innovantes et un accompagnement sur-mesure.

## Pourquoi cet eBook ?

Cet eBook est une version allégée de notre savoir-faire combiné. Vous y découvrirez :

- **Les bases essentielles** pour lancer un centre rentable et pérenne.
- **Les erreurs à éviter** grâce à des années d'expérience sur le terrain.
- **Des stratégies concrètes** pour maximiser votre rentabilité.

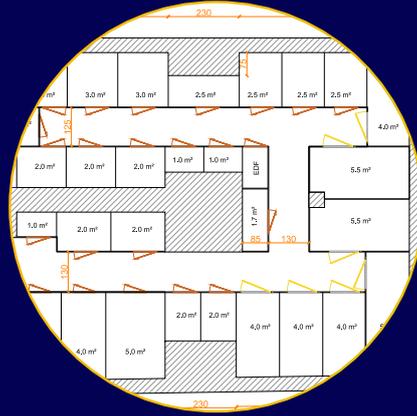
Que vous soyez investisseur ou opérateur, nous avons conçu cet eBook pour vous donner les clés de votre réussite. Ensemble, nous avons mis au point des méthodes infailibles, testées et approuvées par des dizaines de centres.

## ALORS, PRÊT(E) À SAISIR CETTE OPPORTUNITÉ ?

# COMMENT CRÉER UN CENTRE DE SELF-STOCKAGE ULTRA RENTABLE ?



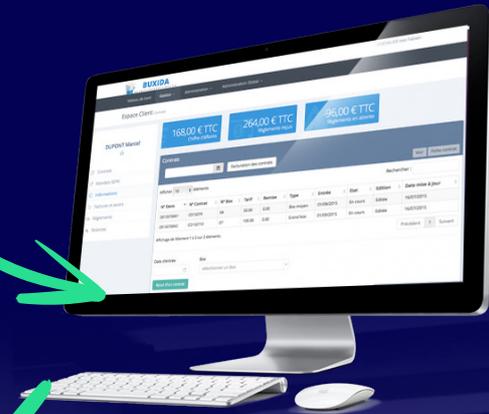
1. TU TROUVES UN LOCAL  
DÉDIÉ À L'ACTIVITÉ DE  
SELF-STOCKAGE



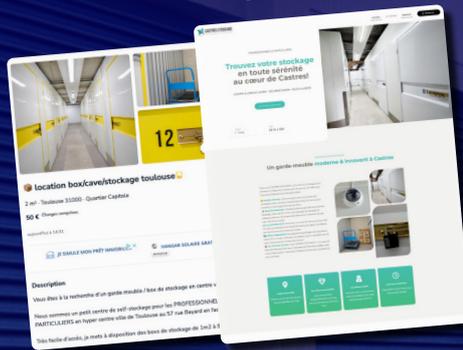
2. TU LE DÉCOUPES  
EN PLUSIEURS  
BOX DE STOCKAGE



3. TU LE SÉCURISES



4. TU L'AUTOMATISES



5. TU METS EN PLACE LE MARKET + LA COM'



AVANT PROPOS

# Le self-stockage : un marché en pleine explosion

Le marché du self-stockage connaît une croissance significative en France et à l'étranger en raison de l'évolution des modes de vie, des besoins des entreprises et de la demande croissante pour des solutions de stockage accessibles et sécurisées.

**En France, cette expansion est manifeste avec l'urbanisation croissante, les déménagements fréquents et le manque d'espace de stockage dans les logements, ce qui a fait du self-stockage une solution incontournable.**

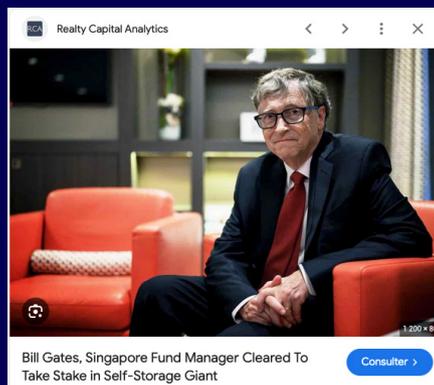
Des entreprises telles que Annexx, Home Box et Shurgard ont été parmi les pionniers de cette expansion.

Année	Nombre de centres	Chiffre d'affaires (en millions d'euros)	Taux de remplissage moyen
2010	250	50	75%
2023	850	160	90 %
<b>2026 (prévision)</b>	<b>1 000</b>	<b>190</b>	<b>92 %</b>

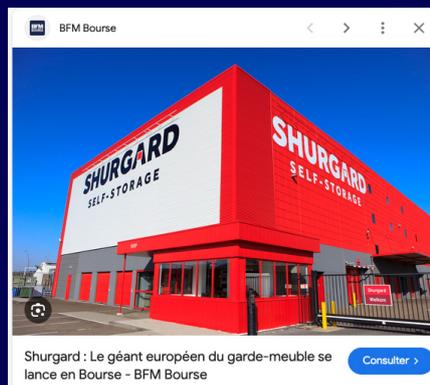
Xerfi - Le marché du self-stockage : étude, stratégies, classements: [https://www.xerfi.com/presentationetude/le-marche-du-self-stockage\\_STR18](https://www.xerfi.com/presentationetude/le-marche-du-self-stockage_STR18)

Espace Jenet - Le développement du self-stockage en France: <https://espacejenet.fr/developpement-du-self-stockage-en-france/>

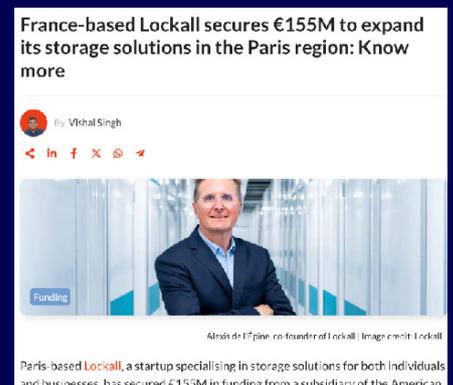
Une Pièce en Plus - Pourquoi le selfstockage se développe aussi rapidement



Bill Gates, le co-fondateur de Microsoft et le fond souverain de Singapour, ont récemment investi 2,7 milliards de dollars.



SHURGARD rentre en bourse.



La société française Lockall obtient 155 millions d'euros pour étendre ses solutions de stockage en région parisienne.



# LE SOMMAIRE

## 5 ÉTAPES POUR CRÉER UN CENTRE DE SELF-STOCKAGE RENTABLE

Un guide essentiel pour transformer votre espace en une entreprise florissante

1. Étudier le **marché** et comprendre les **clients potentiels**
2. Concevoir un **projet de self-stockage**
3. Assurer la **sécurité** et choisir les **bonnes assurances**
4. Élaborer un **business plan solide**
5. Mettre en place la **gestion** et le **marketing** de votre centre





## Étudier le marché et comprendre les clients potentiels

Réalisez une analyse de marché approfondie pour évaluer la demande, la concurrence et les besoins spécifiques de vos futurs clients.



### A. Les tendances majeures

Plusieurs tendances caractérisent le secteur du self-stockage aujourd'hui :



**Technologie et automatisation :** Les entreprises de self-stockage adoptent de plus en plus des technologies avancées pour améliorer la sécurité et l'accessibilité. Par exemple, l'intégration de la télésurveillance, des systèmes de contrôle d'accès digitaux, et des applications mobiles permet de proposer un accès 24h/24 et 7j/7.

#### Services complémentaires :

Les centres de self-stockage ne se contentent plus de louer des espaces. Ils proposent des services supplémentaires comme la location de véhicules de déménagement, la vente de matériel d'emballage, et des options d'assurance pour les biens stockés.



## Les différents types de client



#### Les particuliers

Les familles et les individus en phase de transition utilisent souvent le self-stockage pour des périodes courtes ou longues. Qu'il s'agisse de désencombrer une maison, de stocker des affaires saisonnières, ou d'entreposer des biens pendant un déménagement, les besoins des particuliers sont multiples.

#### Les Professionnels & Entreprises

Des entreprises de différentes tailles utilisent le self-stockage pour conserver leurs archives, du matériel saisonnier, des outils, ou des stocks. Les professionnels peuvent aussi y entreposer des biens sensibles en toute sécurité.



#### Les étudiants

Les étudiants constituent une part importante de la clientèle des centres de self-stockage, en particulier dans les régions universitaires densément peuplées.





## Les types de stockage

Dans le domaine du self-stockage, il existe une variété de solutions de stockage disponibles pour répondre aux besoins divers des clients. Même si cet ebook est spécialisé dans les boxs de stockage individuels, il peut être intéressant pour sa culture de connaître d'autres opportunités répondant à d'autres besoins spécifiques.



### La cave

Une cave est un espace supplémentaire souvent inclus dans l'achat d'un appartement. Certains propriétaires s'en séparent pour rembourser une partie de leur crédit. Les caves offrent un espace de stockage pratique dans les immeubles résidentiels ou commerciaux.

#### Avantages :

- + Elles sont souvent situées dans des zones à forte attractivité
- + Peu chères

#### Inconvénients :

- Accessibilité
- L'humidité
- Petit espace : difficile à diviser
- Manque de sécurité

## Le conteneur maritime

Les conteneurs maritimes offrent une solution solide et mobile pour le stockage en extérieur. Ces conteneurs sont devenus populaires comme solutions de stockage supplémentaires en raison de leur solidité et de leur capacité de protection contre les intempéries. Ils peuvent être loués ou achetés et placés sur un terrain.

#### Avantages :

- + Robustesse
- + Polyvalence
- + Mobilité
- + Empilables

#### Inconvénients :

- Coût Initial relativement cher
- Espace limité et pas divisible
- Besoin d'un terrain



## Le centre de self-stockage

Les centres de self-stockage sont des installations spécialisées où les clients peuvent entreposer des articles sur une base à court ou long terme.

#### Avantages :

- + Flexibilité de durée
- + Variété de tailles
- + Espaces intérieurs confortables
- + Aspect qualitatif
- + Investissement à long terme

#### Inconvénients :

- Coûts de construction
- Temps de construction.



## CHAPITRE 2

# Conception du projet

## I. Étude concurrentielle

### Identifier les concurrents existants

- Utilisez Google Maps pour repérer les centres de self-stockage
- Visitez physiquement les centres de self-stockage pour évaluer la qualité de leurs installations et la gamme de services offerts via leur site internet, des appels téléphonique ou encore les avis en ligne sur des plateformes telles que Google...



## II Le choix du site

### A) Accessibilité:

- Analyser la fréquentation et le flux de véhicules dans la région, en particulier aux heures de pointe.
- Identifier les zones à forte densité de population et d'activité commerciale.
- Prévoir une place de parking pour les clients et les camions

### B) Environnement juridique et réglementaire

Consulter les autorités locales pour comprendre les réglementations en matière d'utilisation des sols, de zonage et de permis de construire pour votre projet...

## III Conseils pour la conception du centre

### A) Choisir un aménagement adéquat

- Définir les zones de stockage, de circulation et d'accueil.
- Optimiser l'espace disponible en fonction de la taille des box.
- Privilégier des matériaux durables et résistants pour les sols, les murs et les portes.
- Assurer la sécurité des biens stockés contre les incendies et les intrusions.



## Photos avant/après



Transformation d'une remise commerciale de 155m<sup>2</sup> en centre de self-stockage



## CHAPITRE 3

# Sécurité & assurance



La sécurité et l'assurance sont essentielles pour assurer le succès et la réputation d'un centre de self-stockage. Les clients ont besoin de savoir que leurs biens sont protégés contre le vol, les incendies, et autres risques, ce qui accroît leur confiance et favorise la fidélité.

## 1. Mesures de Sécurité

Pour maximiser la sécurité des installations, il est recommandé de mettre en place un ensemble de dispositifs de sécurité :

- **Surveillance vidéo** : Caméras de surveillance pour une couverture 24/7.
- **Contrôle d'accès** : Digicodes, badges électroniques, ou applications mobiles permettant de restreindre l'accès aux personnes autorisées uniquement.
- **Alarme incendie et détecteurs de fumée** : Conformément aux réglementations locales, il est crucial d'installer des alarmes pour protéger contre les incendies.
- **Procédures de sécurité** : Contrôle d'identité, rondes régulières, et communication transparente pour rassurer les clients sur la protection de leurs biens.

## 2. L'importance de l'assurance

L'assurance protège à la fois les biens des clients et l'investissement de l'exploitant. Voici les principales options :

- **Assurance multirisque professionnelle** : Couvre les dommages matériels et les pertes d'exploitation.
- **Assurance responsabilité civile** : Protège contre les réclamations pour les accidents survenus dans le centre.
- **Assurance pour les clients** : Certains centres offrent une assurance pour les biens stockés, ou les clients peuvent être encouragés à souscrire une couverture spécifique.



## 3. Prévention et gestion des sinistres

Un bon plan de prévention et de gestion des risques est essentiel :

- **Systèmes de prévention** : Caméras, alarmes incendie, et accès sécurisé sont souvent des exigences des assureurs.
- **Déclaration de sinistre** : En cas de dommage, il est important de notifier l'assureur rapidement et de fournir la documentation nécessaire.
- **Rôle du courtier** : Un courtier peut conseiller sur les meilleures couvertures et accompagner dans le processus de gestion des sinistres.

La sécurité et l'assurance sont donc des éléments clés pour gérer efficacement un centre de self-stockage, protéger les biens des clients, et assurer la viabilité à long terme de l'investissement.



## CHAPITRE 3

# Sécurité & assurance

La gestion efficace d'un centre de self-stockage repose sur l'optimisation des opérations quotidiennes et l'automatisation des tâches clés. Cela permet non seulement de gagner en temps, mais également d'améliorer la satisfaction client et d'optimiser la rentabilité.

## Optimisation avec un Logiciel Métier

### A) Buxida : un logiciel tout-en-un pour simplifier votre vie

Buxida est un logiciel français qui centralise toutes les fonctions nécessaires à la gestion d'un centre de self-stockage.



Il permet de :

- **Gérer les clients et contrats** : fiches clients, suivi des paiements, et facturation automatisée.
- **Suivre les stocks et box** : gestion des disponibilités, des locations, et des accès.
- **Organiser la planification** : rendez-vous en ligne, gestion des visites et des interventions.
- **Gérer la comptabilité** : suivi des recettes et dépenses, rapports financiers.
- **Automatiser la communication** : envoi d'e-mails et de SMS, gestion des newsletters.

Buxida est flexible, sécurisé et simple d'utilisation, avec des mises à jour régulières pour assurer la fiabilité des données.

## Les Piliers d'une gestion efficace

### • Organisation et Planification :

Créez des procédures pour chaque tâche (contrôle d'accès, facturation).

Utilisez des indicateurs de performance pour ajuster vos opérations en temps réel.

### • Automatisation des Tâches :

Logiciel métier : automatisez les tâches répétitives pour une gestion fluide et précise.

Domotique : optimisez la gestion des accès, éclairage, et sécurité avec des systèmes automatisés.

Outils digitaux : facilitez les interactions clients et la promotion en ligne avec des solutions comme les campagnes Google Ads et des chatbots.

### • Relation Client Proactive :

Assurez une communication transparente pour fidéliser vos clients.

Offrez un accueil personnalisé et proposez des services complémentaires.

## Automatisation pour une efficacité accrue

Intégrer des solutions d'automatisation comme la domotique et des outils digitaux permet d'optimiser chaque aspect de votre centre de self-stockage :

- **Domotique** : automatisation du contrôle d'accès, de la gestion de l'éclairage et de la sécurité pour des opérations plus réactives et éco-responsables.
- **Communication en ligne** : site web responsive, newsletters automatisées et interactions via les réseaux sociaux pour rester en contact avec les clients et renforcer votre visibilité.

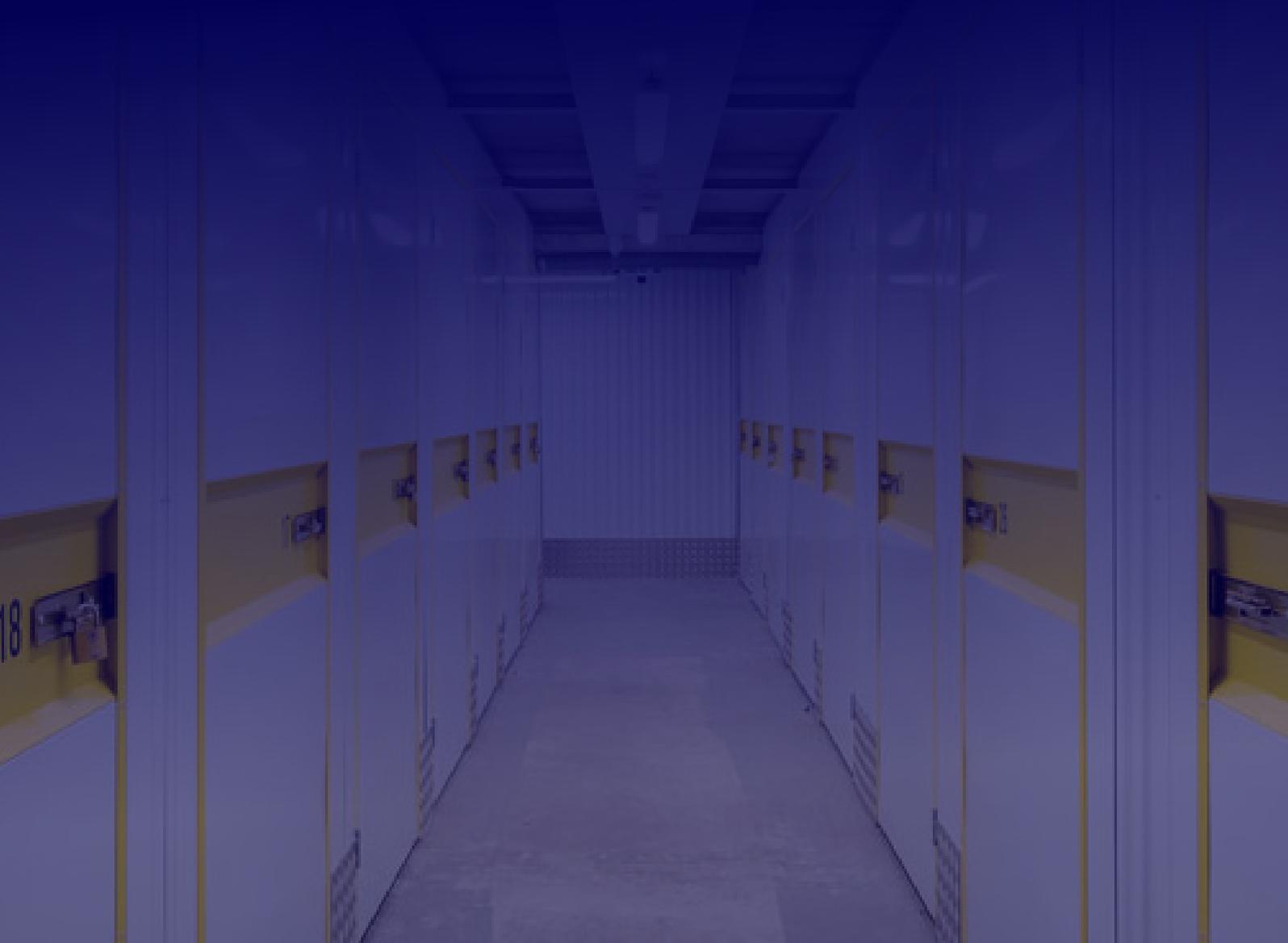
En adoptant une gestion opérationnelle optimisée et l'automatisation, votre centre de self-stockage devient plus rentable tout en offrant une expérience client de qualité.

# FÉLICITATIONS

Vous avez atteint la fin de cet ebook et acquis les bases essentielles pour créer un centre de self-stockage ultra rentable.

Vous disposez désormais d'une vision claire du marché, des étapes clés du projet et des stratégies pour le mener à bien.

**Mais ce n'est que le début...**



TU VEUX PASSER À  
L'ACTION DÈS  
MAINTENANT ?

RÉSERVE UN APPEL TÉLÉPHONIQUE





# COMMENT CRÉER UN CENTRE DE SELF-STOCKAGE ULTRA RENTABLE ?

Je sais que vous êtes nombreux à vouloir passer à la vitesse supérieure et que l'investissement que tu as mis dans ce livre était comme un «test».

Pour maximiser vos chances de réussite et atteindre rapidement vos objectifs, j'ai créé une formation complète et pragmatique



## Conditions Générales de Vente et d'Utilisation de l'Ebook «Comment créer un centre de self stockage rentable ?»

### Préambule

Les présentes Conditions Générales de Vente et d'Utilisation (ci-après les «CGVU») s'appliquent à la vente de l'ebook «Comment créer un centre de self stockage rentable ?» (ci-après l' «Ebook») créé par Nicolas Todo (ci-après le «Vendeur»).

### Article 1 - Objet

Les CGVU ont pour objet de définir les conditions juridiques et contractuelles dans lesquelles le Vendeur propose à la vente l'Ebook et que l'Acheteur (ci-après l' «Acheteur») s'engage à respecter.

### Article 2 - Acceptation des CGVU

L'achat de l'Ebook par l'Acheteur implique l'acceptation pleine et entière des CGVU. L'Acheteur reconnaît avoir pris connaissance des CGVU avant l'achat de l'Ebook et déclare disposer de la capacité juridique nécessaire pour les accepter.

### Article 3 - Description de l'Ebook

L'Ebook est un fichier numérique téléchargeable au format PDF. L'Ebook contient des conseils sur la création d'un centre de self stockage rentable.

### Article 4 - Prix et modalités de paiement

Le prix de l'Ebook est fixé à [prix de l'Ebook] euros (TVA incluse). Le prix est payable en intégralité au moment de l'achat de l'Ebook. Le paiement s'effectue par virement sécurisé.

### Article 5 - Livraison de l'Ebook

L'Ebook est livré à l'Acheteur par téléchargement immédiat après validation du paiement. L'Acheteur recevra un email contenant un lien de téléchargement de l'Ebook.

### Article 6 - Droit d'auteur

L'Ebook est protégé par le droit d'auteur. L'Acheteur est autorisé à télécharger, à consulter et à imprimer l'Ebook pour son usage personnel uniquement. L'Acheteur est interdit de reproduire, de modifier, de traduire, de diffuser ou de communiquer à des tiers l'Ebook, même partiellement, sans l'autorisation écrite et préalable du Vendeur.

### Article 7 - Droit de rétractation

Conformément à l'article L. 121-21 du Code de la consommation, l'Acheteur dispose d'un délai de 14 jours à compter de la date de livraison de l'Ebook pour exercer son droit de rétractation sans avoir à justifier de motif ni à payer de pénalité.

Pour exercer son droit de rétractation, l'Acheteur doit adresser au Vendeur une lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante : nicolas.todo@gmail.com.

En cas d'exercice du droit de rétractation, le Vendeur remboursera à l'Acheteur le prix de l'Ebook dans un délai de 14 jours à compter de la réception de la notification de rétractation de l'Acheteur.

### Article 8 - Responsabilité du Vendeur

Le Vendeur décline toute responsabilité pour les dommages directs ou indirects pouvant résulter de l'utilisation de l'Ebook, notamment en cas de perte de données, de pannes informatiques ou de virus.

### Article 9 - Règlement des litiges

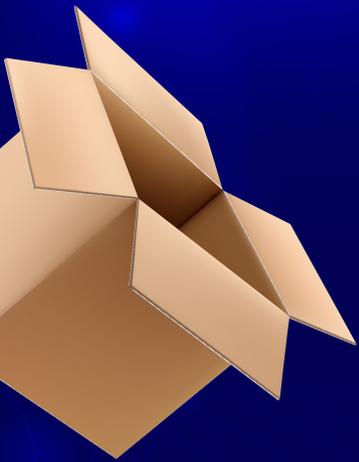
Les CGVU sont régies par le droit français. En cas de litige, les parties s'engagent à rechercher une solution amiable avant de saisir les tribunaux compétents.

### Article 10 - Dispositions finales

Les CGVU constituent l'intégralité de l'accord entre les parties et prévalent sur toutes les autres dispositions ou accords antérieurs, qu'ils soient écrits ou verbaux.

Si une disposition des CGVU est déclarée nulle ou inopposable, elle sera réputée non écrite et les autres dispositions des CGVU resteront en vigueur.

Nicolas Todo



# merci

## d'avoir lu mon ebook

REJOINS-NOUS SUR LES RÉSEAUX SOCIAUX !



TODO\_BOX\_SHOW



TODO\_BOX\_SHOW



[www.storage-lab.eu](http://www.storage-lab.eu)

NOUS AVONS HÂTE DE VOIR VOS PROJETS SE CONCRÉTISER

