



IMMOBILIER D'ENTREPRISE : FAUT-IL ENCORE INVESTIR EN 2024 ?

Édito de Stéphanie SIMON

« C'est la crise, ce n'est pas le moment d'acheter ! » Et si vous aviez tort ?

Et si, justement, c'était le moment d'investir, de se mettre à la recherche d'opportunités, de profiter des arbitrages pour rééquilibrer son portefeuille ?

Même en période de crise, investir dans l'immobilier d'entreprise peut se révéler être une stratégie judicieuse, en se tournant vers des actifs, certes de moindre taille, mais qui offrent de meilleurs rendements.

Avec la hausse des taux d'intérêt et une inflation galopante, le prix des biens immobiliers commence à baisser. Mais si l'on en croit les experts, cette fenêtre de tir pourrait aussi se refermer bien vite. La période actuelle crée ainsi des opportunités uniques pour les investisseurs immobiliers avisés, d'autant plus que les loyers restent stables et, il est important de le rappeler, l'immobilier reste la seule façon de se prémunir contre la hausse des prix avec l'indexation des loyers sur l'inflation...

En outre, à l'heure du ZAN et de la crise du logement, la reconversion des bureaux en logements ne peut-elle pas être une solution pour répondre à l'absence de foncier et d'habitat, tout en offrant de nouvelles perspectives d'investissement ?

Quant à acheter ses bureaux pour une entreprise, les avantages restent significatifs et il est important de se poser la question d'un investissement qui vous permettra :

- Une stabilité financière grâce au prêt à taux fixe (pas d'indexation de loyer)
- Un investissement à long terme
- Le contrôle de son loyer et de ses travaux
- Des avantages fiscaux lorsque le montage est bien étudié
- Un potentiel de revenu locatif quand l'entreprise n'utilise pas tous les m², mais aussi une réserve de surface en cas d'évolution de l'activité
- Une image forte de stabilité et de succès de l'entreprise

Ces avantages doivent toutefois être évalués en fonction des besoins spécifiques de la société, de sa santé financière, de ses plans de croissance et de la situation du marché immobilier local.

Nous sommes bien sûr à votre disposition pour en discuter de vive voix et vous accompagner dans vos projets immobiliers nantais, à l'achat ou à la location ☺

L'IMMOBILIER DE BUREAU EN CHIFFRES 2023



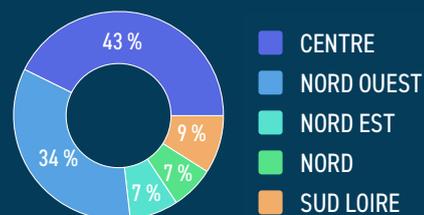
113 000 M² TRANSACTÉS
dont 1 compte propre
(1 800 m²)

229 TRANSACTIONS
hors comptes propres



- 17 % PAR RAPPORT À 2022
hors comptes propres

Transactions / secteur géographique (m²)



VENTE
32 %

LOCATION
68 %

NEUF
47 %

2NDE MAIN
53 %

NOUVELLE VAGUE & CLERVILLE, 10 ANS D'HISTOIRE

2015, sur le Mail Pablo Picasso, nouvelle artère majeure du quartier d'affaires Euronantes Gare alors en plein développement, se dresse un ensemble immobilier curieux. Avec sa façade vitrée, faite de courbes et de déliés, tout droit sortie de l'imagination des architectes Barret & Lambot, Adim Ouest livre un programme phare, mêlant immeuble de bureaux et tour de logements. Ce sera « Nouvelle Vague ».

Pour Clerville, née à la toute fin de l'année 2013, à qui est confiée la commercialisation de cet immeuble, c'est une marque de confiance majeure de la part de La Française et d'Adim Ouest.

Clerville y installera rapidement la société Santéclair sur 3 000 m² puis VSC Technologies (Groupe SNCF) sur 3 500 m² et GDRF pour 900 m² - l'immeuble ayant ainsi été loué à 100 % avant livraison.

«

« Avoir l'exclusivité de l'immeuble au début de la commercialisation nous avait permis de se l'approprier, de le porter comme si nous l'avions pensé, construit. Nous connaissions Nouvelle Vague dans ses moindres détails et avons réussi à le louer intégralement malgré la concurrence de l'immeuble Véo (10 000 m² également) qui se construisait juste en face.

A chaque fois que je passe devant, je repense à nos débuts et je trouve le site emblématique dans le quartier Euronantes »

Stéphanie Simon - Directrice de Clerville

10 ans plus tard, l'immeuble est toujours autant plébiscité par les entreprises, et c'est avec plaisir que Clerville a répondu à un appel d'offres lorsqu'une surface de 2000 m² environ s'est libérée.

Sur les 3 candidatures proposées, 2 ont été retenues pour la totalité des plateaux disponibles. Conscientes de la rareté des offres en centre-ville et notamment près de la Gare, les deux entreprises lauréates, conseillées par Martin Bernois et Mathéo Colas (Consultants tertiaires chez Clerville), ont su être très agiles, en réagissant très rapidement et en transmettant leur dossier dans la foulée.

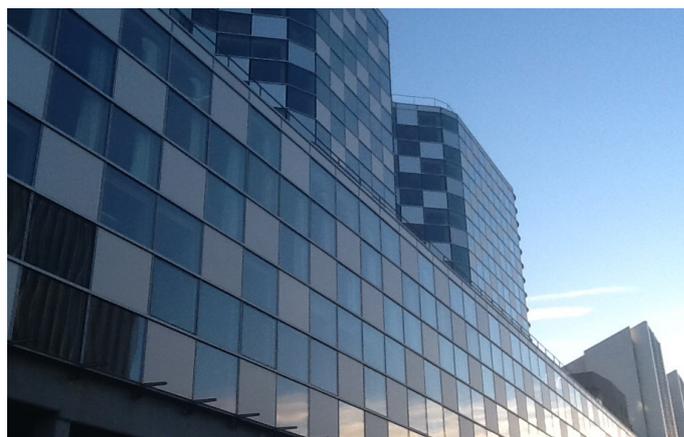
Pour cette nouvelle année 2024, l'immeuble Nouvelle Vague accueillera désormais les équipes de Klee Conseil & Intégration et Younup, très heureuses de profiter de la vue et de la proximité de la Gare surtout.

«

« L'implantation de Klee Conseil & Intégration est assez symbolique pour moi après avoir accompagné le preneur dans sa recherche depuis plus de 4 ans. Son souhait numéro 1 étant de rester à proximité immédiate de ses clients et donneurs d'ordres tout en garantissant une parfaite accessibilité (gare et transports) à ses collaborateurs, le secteur géographique était donc primordial malgré le peu de surfaces disponibles sur Euronantes et l'Île de Nantes. Après avoir s'être tourné vers plusieurs solutions d'attente, la patience a fini par payer et les voilà installés au cœur d'un immeuble phare du quartier !

Cette prise à bail fait également écho à mes premiers pas chez Clerville, déjà avec Bertrand Gatellier de la Française sur le Technoparc de l'Aubinière »

Martin Bernois - Consultant bureaux et locaux commerciaux



«

« Je suis ravi d'avoir pu contribuer au partenariat de longue date qui lie Clerville et La Française notamment sur l'immeuble Nouvelle Vague qui, comme le rappelait Stéphanie Simon, marque un jalon important dans l'histoire de Clerville.

Avec Younup, c'est aussi une belle relation de confiance qui s'est tissée, ayant pu les accompagner dans leur évolution, quasiment depuis la création de la société en 2019. Pierre-Marie et Carole ont fait de leur start-up nantaise une référence des néo-ESN, aujourd'hui présente dans les grandes métropoles françaises. Un grand merci à tous de ce beau deal et notamment à Bertrand Gatellier, qui nous a proposé un beau défi auquel nous avons su répondre présent en équipe. »

Mathéo Colas - Consultant bureaux

ILS NOUS FONT CONFIANCE

#Nantes

ARKOLIA ENERGIES, société française spécialisée dans la production d'énergie renouvelable, a pris à bail une surface de 390 m² au sein de l'Europarc de la Chantrerie à Nantes.

KLEE CONSEIL & INTEGRATION, expert de la transformation digitale et de l'UX design, s'installe sur près de 1 220 m² de bureaux au cœur d'Euronantes, dans l'immeuble Nouvelle Vague.

Historiquement implantée sur l'Île de Nantes, la start-up nantaise **YOUNUP**, spécialisée en conseil informatique, prend ses nouveaux quartiers côté gare Sud au sein de l'immeuble Nouvelle Vague, sur un plateau de 815 m² environ.

#Carquefou

CELL ALTERNATIF, société de biotechnologies qui développe des méthodes alternatives cellulaires et tests in vitro, installera prochainement ses équipes support sur un plateau de 455 m² de bureaux au sein du parc tertiaire de la Fleuriaye.

L'OFFICE DE PRÉSERVATION DU BÂTIMENT a fait l'acquisition d'un bâtiment de 1 100 m², rue du Château de Bel-Air au cœur de la ZI de Carquefou.

#Rezé

NANTES MÉTROPOLE a pris à bail un bâtiment de 2 535 m² rue du Seil à Rezé pour y installer les équipes de ses services techniques.

VERVEINE CITRON, spécialiste de l'accompagnement à la personne, ouvre une nouvelle agence (70 m²) rue Ernest Sauvestre à Rezé.

#Bouguenais

LDB RÉSEAUX SYSTÈMES, conseil informatique spécialiste de l'infogérance des TPE-PME, a emménagé au sein d'un local de 50 m² dans le centre-ville de Bouguenais.



RETOUR D'EXPÉRIENCE CLIENT : FRENCHLOG

Créée en 2020, Frenchlog propose une solution logistique clé en main pour les start-ups et e-commerçants qui souhaitent accélérer leur croissance.

Après avoir opéré dans des espaces devenant rapidement trop petits, le fondateur de Frenchlog a été accompagné par Clerville dans la recherche d'un entrepôt pouvant devenir un « vaisseau amiral » et s'est finalement installé en avril 2023 rue du Fondateur, au cœur de la ZI de Saint-Herblain.

« Il est très compliqué pour une entreprise en croissance avec un besoin de surface évolutif, de jongler entre des solutions temporaires, par définition précaires, et la durée d'engagement d'un bail commercial. Ces écueils nous ont freinés dans notre développement, nous obligeant même à refuser de nouveaux clients. »

Parfaitement rationnel et disposant de 3 quais de chargement, le nouveau bâtiment de 2 500 m² offre une surface exploitable en hauteur qui permet d'absorber l'augmentation de flux d'activité et de pouvoir satisfaire de nouveaux clients. Il offre également des perspectives d'évolution de stockage, à la fois en mutualisant des surfaces avec les entreprises voisines et grâce à la réserve foncière du site.

« Avec les perspectives d'évolution du bâtiment, on a pu s'acheter une « sérénité » et nous reconcentrer sur notre cœur de métier » nous confie **Stéphane De Renty**, dirigeant de Frenchlog.



Aujourd'hui, grâce aux volumes de produits qui transitent chaque jour au sein de l'entrepôt et à son expérience, Frenchlog permet à ses clients de réaliser de véritables économies d'échelle sur les coûts d'externalisation de logistique et d'expédition, tout en les accompagnant à chaque étape d'accélération.

Si les clients qui confient leur logistique à Frenchlog sont très variés (cosmétique, électronique, électroménager, biscuiterie, textile et accessoires...), leur dénominateur commun est d'être très implantés localement et d'avoir un fort engagement RSE, notamment dans les consommations énergétiques, l'absence de plastique dans les colis, le réemploi des cartons d'emballage et d'expédition... Un défi de taille que le logisticien a relevé avec brio.

FAIRE PARTIE DE CLERVILLE, C'EST AUSSI...



Représenter fièrement notre territoire lors du SIMI



Aller droit au but
(Tournoi Futsal du Parc d'Ar Mor)



Savoir saisir la balle au bond
(Tournoi Padel du Parc d'Ar Mor)



Mettre les petits plats dans les grands
pour fêter la nouvelle année et les succès 2023

CLERVILLE - CONSEIL IMMOBILIER D'ENTREPRISE
02 40 780 555 - contact@clerville.fr - www.clerville.fr
10 boulevard du Zénith - 44800 SAINT-HERBLAIN

Mentions légales



Suivez-nous !