



CLERVILL'ACTU

Newsletter #22 - Novembre 2024



ÉDITO

Stéphanie SIMON - Directrice

« UNE ANNÉE 2024 jusqu'ici décoiffante, bousculante, qui nous a fait transpirer, pleurer et rire- parfois- tant les chiffres étaient étourdissants. Il a fallu choisir entre l'abattement et le dynamisme, nous avons choisi notre camp.

Nous gardons l'intime conviction que l'immobilier, comme les ressources humaines, restent l'outil principal de l'entreprise pour fidéliser ses équipes et véhiculer son image et peut-être devons-nous profiter de cette période d'attente comme une occasion de nous remettre en question.

Alors que l'activité tertiaire du 1er semestre 2023 était touchée par «l'immobilisme» nous n'avons- heureusement- pas eu la même sensation au 1ER SEMESTRE 2024.

Les chiffres n'ont pas mis en lumière tout le travail et l'investissement des acteurs de l'immobilier d'entreprise pour que l'activité ne s'arrête pas. Il est clair aujourd'hui que les process de décision ne sont plus ceux d'hier et que chaque dossier a doublé son temps d'instruction.

Alors que les résultats de l'année dernière n'étaient qu'un retour à la normale après deux ans de hausse exceptionnelle, le 1er semestre 2024 apporte la confirmation d'une situation plus tendue qu'un simple réajustement. N'oublions pas cependant que le volume de transaction ne traduit pas complètement celui de la demande exprimée et ne prend pas en compte les entreprises qui n'ont pas trouvé chaussure à leur pied. »

VALEURS MOYENNES CONSTATÉES

Transactions réalisées depuis le 01/01/2024

BUREAUX

Loyer HT/HC/m²/an - Vente €/m²

CENTRE	Location	Vente
NEUF	245 €	-
2NDE MAIN	215 €	3 300 €

PÉRIPHÉRIE	Location	Vente
NEUF	163 €	2 400 €
2NDE MAIN	140 €	2 000 €

LOCAUX D'ACTIVITÉ

Loyer HT/HC/m²/an - Vente €/m²

< 500 M ²	Location	Vente
NEUF	88 €	1 618 €
2NDE MAIN	98 €	1 575 €

> 500 M ²	Location	Vente
NEUF	110 €	-
2NDE MAIN	91 €	870 €

INVESTISSEMENT

2024 : UNE ANNÉE DE RÉÉQUILIBRAGE POUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ?

Lors de son intervention au point marché Clerville, en septembre dernier, **Damien Hasard**, directeur général délégué d'**OTOKTONE 3I**, nous rappelait que « ces derniers mois, les marchés immobiliers ont subi de plein fouet la politique de taux menée par la Banque Centrale Européenne, marquant une rupture avec la croissance folle des 10 dernières années. »

En conséquence, les acquéreurs ont dû faire face à des financements plus contraints, et plus coûteux, entraînant ainsi une paralysie du marché de l'investissement immobilier. Cette contraction a particulièrement touché les bureaux, qui ont enregistré une baisse de 54 %, ainsi que les commerces, qui ont vu leurs volumes d'investissement diminuer de 51 %.

En revanche, le secteur de la logistique se démarque en affichant une progression de 28 % des montants investis au premier semestre 2024.

Pour la première fois, les régions ont également pris le pas sur l'investissement national, représentant 53 % de la part de marché.

Aujourd'hui en France, l'inflation semble maîtrisée (-2%) : la Banque Centrale Européenne a amorcé une baisse des taux directeurs et l'OAT Français semble se stabiliser aux alentours des 3%.

Par ailleurs, plusieurs transactions à l'investissement ont été régularisées sur ces 9 premiers mois d'année, donnant davantage de repères et de visibilité sur les rendements attendus par les acquéreurs.

Ces quelques signaux positifs devraient participer à la reprise progressive du marché de l'immobilier qui entre dans un nouveau cycle où acquéreurs et vendeurs vont commencer à se retrouver.

2024 semble donc être une année charnière, profitable à celles et ceux dotés de liquidités importantes qui auront la capacité d'identifier les bonnes opportunités.



DERNIÈRES INSTALLATIONS

ILS NOUS FONT CONFIANCE

#NANTES

Changement de propriétaire pour l'ancien local « Fit Training » boulevard Meusnier de Querlon à Nantes. La surface (1 300 m²) vient d'être cédée à un pool d'investisseurs, créé à l'initiative de **GENERIK IMMO** (Erwan DELANOS - ostéopathe), dans le but de réhabiliter l'ensemble immobilier et d'y créer un nouveau pôle Santé & Sport.

#SAINT-HERBLAIN

Clerville a accompagné le **CONSEIL DE L'ORDRE DES MÉDECINS DES PAYS DE LA LOIRE** dans l'achat de bureaux situés au cœur de la ZAC Ar Mor à Saint-Herblain (344 m² au premier étage de l'immeuble Pôle Services).

#SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE

Ouverture prochaine d'une nouvelle agence **AFR FINANCEMENT**, au rez-de-chaussée de l'immeuble Capsule, rue Maurice Daniel. Cette agence spécialisée en financement immobilier vous accueillera au sein d'un local neuf de 100 m².

#REZÉ

La société **CRIAUD ETIQUETTES** a fait l'acquisition d'un terrain de 7 200 m² à proximité du MIN à Rezé, pour la construction de son futur siège.

#SAINT-NAZAIRE

L'**APEI OUEST**, association de parents oeuvrant pour l'accompagnement des personnes en situation de handicap et leurs familles, est devenu propriétaire de l'ancien bâtiment de l'AFPI (7 700 m²) rue de l'Etoile du Matin à Saint-Nazaire.

TRANSACTIONS INVESTISSEMENT



#NANTES

Un investisseur privé vient de finaliser l'acquisition d'un immeuble tertiaire de 1 080 m² au sein du Technoparc de l'Aubinière à l'est de Nantes.

Le bâtiment a été vendu, entièrement loué à MITWIT (anciennement MULTIBURO), filiale du groupe POSTE IMMO.



#SAINT-HERBLAIN

Clerville a accompagné la société **CONCERTO** dans la cession de son ancien siège à Saint-Herblain au sein de l'immeuble POLE SERVICES.

Suite à la division du plateau initial (825 m²), et la vente d'un plateau de 344 m² à l'Ordre des Médecins, c'est un investisseur privé qui vient de faire l'acquisition du plateau 481 m² environ, louée pour partie à CIBTP et dont un second bail est en cours de rédaction pour la surface restante.

FOCUS CLIENT

IMPLANTER SON ENTREPRISE À NANTES, LE TÉMOIGNAGE DE CELL ALTERNATIV'



Fondée en juillet 2020, CELL ALTERNATIV apporte une expertise unique dans le domaine des méthodes alternatives cellulaires et des tests in vitro. Le laboratoire se positionne comme un partenaire-clé pour les industriels, les accompagnant dans le développement, la valorisation et l'évaluation de leurs produits.

En 2023, CELL ALTERNATIV a encore renforcé sa position en s'associant au Groupe CCA, rejoignant ainsi d'autres entités reconnues telles que Cosmebac, Cosmepar et Analytec. Cette alliance stratégique permet à CELL ALTERNATIV de bénéficier de l'expertise et des ressources d'un groupe établi, tout en lui apportant sa spécialisation unique en méthodes alternatives.

Dans le cadre de ce rapprochement stratégique, l'entreprise, anciennement implantée dans l'Oise, a souhaité s'implanter en région nantaise et c'est à Mathéo COLAS, consultant tertiaire chez Clerville qu'elle a confié sa recherche de bureaux.

C'est dans le quartier d'affaires de la Fleuriaye à Carquefou (44), au Nord-Est de Nantes, que CELL ALTERNATIV' s'est installée au sein d'un immeuble réhabilité, sur un plateau de 455 m².

Entretien avec Sophie Catoire, dirigeante de Cell Alternativ'

Qu'est-ce qui a motivé votre implantation en région nantaise ?

Cell Alternativ a été créée en Picardie autour d'une équipe de 6 collaborateurs. Nous nous connaissons depuis plusieurs années, ayant déjà travaillé ensemble dans de précédentes entreprises. Lorsque fin 2022, je me suis associée au groupe CCA, notamment dans le but de mutualiser certains de nos systèmes et équipements, la question d'un déménagement en région nantaise s'est posée.

Comment vos équipes ont réagi à l'annonce de ce déménagement ? Avez-vous mis en place des actions spécifiques pour accompagner cette transition ?

Si, à titre personnel, me rapprocher de la Bretagne représentait un argument supplémentaire au déménagement de l'entreprise, cela représentait un défi pour le reste de l'équipe. Finalement, l'effectif est resté le même, en parvenant à jongler entre la mobilité de certains, et la possibilité de travailler en distanciel pour 2 d'entre eux. Avoir pu consolider notre effectif, malgré le déménagement est une vraie réussite pour l'entreprise.

Maintenant que vous êtes installée depuis quelques mois dans vos nouveaux locaux, pouvez-vous nous faire un retour d'expérience ?

Pour notre activité (laboratoire), trouver des locaux adaptés est un vrai challenge, car les surfaces de bureaux sont rarement adaptées. Finalement, c'est le fait d'avoir trouvé des locaux en cours de réhabilitation, pouvant répondre à notre cahier des charges, qui a fait la différence. Après avoir visité de nombreux locaux inadaptés, nous avons été satisfaits que Mathéo Colas ait rapidement cerné notre besoin et ciblé les offres les plus adéquates. Il a également facilité nos échanges avec le Bailleur lors de la négociation et la signature du bail. Aujourd'hui, les locaux nous permettent aussi de pouvoir grandir, sur le long terme : ils sont spacieux, fonctionnels et parfaitement adaptés, en plus de bénéficier d'une situation géographique excellente.

NOS PROCHAINS RENDEZ-VOUS

CLERVILLE

02 40 780 555

contact@clerville.fr

www.clerville.fr

10 boulevard du Zénith

44800 SAINT-HERBLAIN

Mentions légales

Suivez-nous !



TOUTE L'ÉQUIPE CLERVILLE
VOUS DONNE RENDEZ-VOUS
AU SIMI



DU 10 AU 12
DÉCEMBRE
2024

simi
PALAIS DES CONGRÈS - PARIS