



édito

Tour de conjoncture !

Crise sans aucun doute, mais pas uniforme et de grandes disparités entre entreprises.

En laissant filer un libéralisme totalement débridé,

En laissant des opérateurs jouer au casino avec des fonds « virtuels », spéculer sur tout et n'importe quoi (pétrole, matières premières, crédit ...),

Nous sommes passés d'une logique « industrielle » à une logique (faut-il encore conserver ce mot) purement financière spéculative, loin, très loin de toutes règles ou réalités économiques.

Face à ces situations, nos entreprises (qui elles ne jouent pas et sont confrontées à la réalité quotidienne) ne baissent pas les bras, résistent, se battent, et pour anticiper l'avenir au mieux, (être prêtes le moment venu et en mesure de réagir au plus vite), poursuivent leurs démarches prospectives.

Les difficultés conjoncturelles sont en tous cas peu sectorielles, et les situations contrastées : telle entreprise voit son carnet de commande poursuivre son développement, telle autre du même secteur rencontre des difficultés. Plus que jamais la pérennité de l'entreprise passe à minima par une vision stratégique économique et une bonne solidité financière.

Face à ces nouvelles donnes, nous nous adaptons avec une vigilance permanente et une réactivité de tous les instants.

Sans verser dans un optimisme décalé, nous faisons le pari d'un optimisme raisonné, qui s'appuie sur une vitalité économique toujours présente, et des dirigeants d'entreprise qui savent se remettre en cause et s'adapter en

permanence très vite : toutes nos institutions administratives, politiques ou économiques dirigeantes seraient bien inspirées d'en faire autant pour faciliter les investissements rapidement.

Alain RAGUIDEAU



Immobilier d'entreprise !

« Conjoncture suite : nos partenaires s'expriment ! »

Philippe JOSSE, Directeur Régional Associé d'Atisreal, et Jacky COLAS, Directeur Atlantique Promotion de la BPA, nous parlent.

Comment se porte actuellement le marché de l'immobilier d'entreprise ?

P. JOSSE : « Si l'on se réfère aux résultats 2008 du marché des bureaux à Nantes (97 500 m² placés), la réponse est positive, l'ensemble des métropoles régionales ayant performé l'an dernier. Les transactions de bureaux en Ile de France ont par contre chuté de 15 %. En ce début 2009, la demande en régions demeure stable, ce qui peut paraître paradoxal dans la conjoncture actuelle ».

J. COLAS : « Le marché de l'immobilier d'Entreprise s'est fortement développé depuis 4 à 5 ans au profit d'acteurs s'implantant sur Nantes et désireux de disposer de locaux de qualité adaptés à leurs propres besoins. La rentabilité proposée par les maîtres d'ouvrage non utilisateurs amplifiait la demande, des investisseurs allant jusqu'à se positionner sur du « blanc ». Ce type de prise de risque tend à diminuer par le simple fait de la réticence des organismes bancaires à accompagner les opérations ».

Selon vous, quel va être l'impact de la crise sur l'immobilier d'entreprise en 2009 ?

P. JOSSE : « L'impact peut être double,

soit une évolution négative du PIB (-1.8 %) entraîne une destruction de l'emploi, donc une baisse de la consommation de m², soit les difficultés de financement rencontrées par les professionnels (promoteurs, investisseurs) peuvent entraîner un ralentissement de la production de nouveaux immeubles. Ne pas oublier que le marché de l'investissement en Immobilier d'Entreprise a chuté de 40 % en 2008, en régions ».

J. COLAS : « La situation globale des entreprises va inmanquablement toucher la production de locaux tertiaires même si l'agglomération Nantaise attire encore des entreprises qui souhaitent s'implanter dans notre région. Toutefois, la baisse des rémunérations des liquidités amplifiée par les tensions sur les marchés actions, devrait maintenir une forte demande des investisseurs même si on devait constater une diminution de la rentabilité locative ».

Quelles options, comportements doivent être adoptés par les uns et les autres pour anticiper au mieux les effets de la crise ?

P. JOSSE : « Pour les collectivités, adapter l'offre foncière à l'évolution du marché (éviter la surproduction, être sélectif dans le choix des sites). Pour les promoteurs et les investisseurs, offrir des prestations de qualité dans le cadre des nouvelles normes environnementales

(Energies Positives et Bâtiments Basses Consommations). Pour les utilisateurs, rechercher des économies sur les loyers et les charges, en rationalisant les m² ».

J. COLAS : « Pour la part revenant aux Banques, il est certain que la qualité du locataire et la durée minimale du bail vont être largement pris en compte dans la mise en place du financement... La notoriété du maître d'œuvre, maître d'ouvrage, bailleur, investisseur et la qualité des emplacements et des réalisations seront plus que jamais indissociables de la bonne fin de l'opération ».

Comment voyez-vous évoluer ce marché à moyen terme ?

P. JOSSE : « La métropole nantaise garde son attractivité grâce à son bassin d'emploi (sa formation supérieure) et son industrie diversifiée. L'évolution positive de nos marchés passe par la recherche de la qualité des services environnant l'entreprise (transports publics, restauration rapide, crèche... etc), et 2010 - 2011 verra l'émergence du vrai quartier d'affaires de Nantes Centre, « EURONANTES ».

J. COLAS : « Il dépendra étroitement des conditions économiques de l'époque et d'une cohérence de la politique des collectivités quant au nombre de zones et de programmes autorisés ».

...nos offres !

à la vente ou à la location



Bureaux, locaux d'activités, site
logistique... à vous de choisir !!!



GALEO, acteur de notre Pôle Immobilier et Développement, vous propose plusieurs programmes actuellement en cours de commercialisation.

ACTIVITES

LES SORINIERES (44)

Activ'Sud III

Une 3ème tranche d'un parc d'Activités regroupant des locaux mixtes «d'activités», sur une surface totale d'environ 3 000 m², divisible.



ACTIV'SUD III - Les Sorinières (44)

ACTIVITES

SAINT NAZAIRE (44)

ACTIV'BRAIS

Au coeur du Parc de Brais à Saint-Nazaire, un nouveau programme constitué de 5 200 m² de locaux d'activités, surfaces divisibles, et possibilité de ponts roulants.



ACTIV'BRAIS - Saint Nazaire (44)

BUREAUX

HAUTE GOULAIN (44)

LA LANDE SAINT MARTIN

En plein coeur du Vignoble à Haute Goulaine, cette opération regroupe deux immeubles de bureaux d'une surface de 1 000 m² chacun, l'ensemble divisible.

BUREAUX

SAINT HERBLAIN (44)

ABCD St Herblain

Un immeuble de bureaux en Parc Ar Mor Tertiaire met à votre disposition un plateau d'une surface de 500 m², divisible.



ABCD - Saint Herblain (44)

BUREAUX

CHOLET (49)

ABCD Cholet

Au coeur du Parc de l'Écuyère à Cholet, un plateau de 775 m² est à votre disposition, et peut être divisible.



ABCD - Cholet (49)



LA LANDE ST MARTIN - Hte Goulaine (44)

LOGISTIQUE

LA ROCHE SUR YON (85)

ACTILOG 85

Ce site regroupe trois bâtiments sur une surface de 9 000 m², pouvant recevoir des activités de logistique ou messagerie. A votre convenance, 2 bâtiments divisibles.



ACTILOG 85 - La Roche sur Yon (85)

LOCAUX COMMERCIAUX

SAINT GEORGES SUR LOIRE (49)

Parc Commercial des Fougères

Trois surfaces de 1 000 m², disponibles pour l'équipement de la maison et de la personne, à proximité d'une surface alimentaire de 1 000 m², et d'un magasin SUPER U.



Parc Commercial Les Fougères
St Georges sur Loire (49)

La vie du groupe

Départs & arrivées

Pour cette nouvelle année 2009, nous avons le plaisir d'accueillir de nouveaux collaborateurs, à qui nous souhaitons la bienvenue !

Frédéric au Service Travaux et **Christophe** au Service Etudes, rejoignent notre équipe de Cholet. **Luc**, en tant qu'Ingénieur Commercial et **Victoria** au service Comptabilité, intègrent, quant à eux, notre équipe de Saint-Herblain.



Inauguration de notre nouvelle agence à Cholet.

Le 27 Novembre 2008, a eulieu l'inauguration du nouveau siège social First Engineering à Cholet. Visite des locaux, ambiance night-club, jeux de lumière, animation

musicale (merci «Les Polis sont Acoustiques») dans le parking du sous-sol, complètement aménagé et décoré pour la circonstance. Environ 250 personnes nous ont accompagnés lors de cet

évènement qui marque une nouvelle étape dans la vie de notre agence de Cholet.



EVENEMENTS



Rendez-vous le 2 avril...

Depuis septembre 2008, Delta Industrie, Delta Environnement et Galéo ont pris possession de leur nouveau siège social, situé en Parc Ar Mor Tertiaire à Saint-Herblain. Ces nouveaux locaux, imaginés par

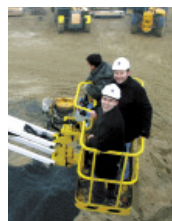
Vincent de BOURMONT, Architecte Urbaniste, en association avec ALPHAO Architectes, représentent une surface de 1 600 m² répartis sur deux étages. Tout comme les nouveaux bureaux de notre

agence de Cholet, ce programme a été conçu et réalisé en conformité aux normes HQE (Haute Qualité Environnementale).

Nous vous donnons rendez-vous le 02 avril pour l'inauguration...

Visites de chantier

Il n'y a pas meilleure formation que directement sur le terrain. Deux fois par an, Delta Industrie et First Engineering organisent des visites de nos chantiers en cours de réalisation, pour l'ensemble des équipes. Dernière en date,



le vendredi 16 janvier dernier. L'équipe Delta Industrie s'est rendue sur les sites de GEA BTT à Nantes et SDVI - IVECO aux

Sorinières, où les travaux sont actuellement en cours.



First Engineering : Zone de l'Ecuyère - 1 Rue du Manitoba - 49304 Cholet - Tél : 02 41 62 58 18

Delta Industrie : Parc Ar Mor Tertiaire - 1 Rue Jacques Brel - 44819 St Herblain - Tél : 02 51 80 40 80

delta environnement : Parc Ar Mor Tertiaire - 1 Rue Jacques Brel - 44819 St Herblain - Tél : 02 51 80 96 94

Galéo : Parc Ar Mor Tertiaire - 1 Rue Jacques Brel - 44819 St Herblain - Tél : 02 40 85 00 00 - www.galeo.biz

Palmeo : Belle Résidence A - Appartement 10 - Av Abderahmane Rafiqi
Rabat Agdal - MAROC - Tél : 00 212 37 68 34 92

COMPTEUR
1244
Nombre de réalisations effectuées ou en cours par le groupe delta au 1^{er} Mars 2009