



L'implantation de Cybel Extension à La Roche-sur-Yon comme solution à un marché de l'immobilier et de la construction en tension en Vendée

Né en 2015 et basé à La Chapelle-des-Fougeretz (35), Cybel Extension est le premier réseau national spécialisé dans la réalisation d'agrandissements globaux de l'habitat (extension et rénovation de l'existant) et de garages clé en main. Après avoir réalisé un chiffre d'affaires de 13,5 M€ sur l'exercice allant d'octobre 2022 à 2023, Cybel Extension poursuit son développement en franchise avec l'ouverture d'une nouvelle agence indépendante à La Roche-sur-Yon, dont la zone de rayonnement s'étend à toute la Vendée.

Le marché de l'immobilier en Vendée a été marqué en 2023 par une hausse des prix (notamment sur le littoral) et des difficultés d'accéder à la propriété pour les acheteurs qui ont aussi connu une forte augmentation des taux d'intérêt et des exigences de crédit plus strictes. En conséquence, **les transactions immobilières ont chuté de 19,5 % sur 12 mois**. Les nouveaux projets de construction ont également ralenti en Vendée, du fait également de la loi Climat et résilience de 2021, qui vise à réduire la consommation foncière. Si les perspectives pour 2024 tendent à s'améliorer, le contexte actuel rebat les cartes du marché de l'immobilier. Devant les nouveaux défis imposés par ce secteur, l'agrandissement global semble être une **solution durable à l'évolution structurelle du logement** sur le territoire vendéen. En effet, il répond à un marché de l'immobilier toujours en tension, avec une forte concentration de biens anciens qui demandent à être rénovés et agrandis*.

* Source : FNAIM 85, Période d'étude : 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023.

UNE IMPLANTATION STRATÉGIQUE POUR RÉPONDRE À UNE DEMANDE SPÉCIFIQUE DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION



Cédric GENDRON

Située au **54, rue de Roger Salengro à La Roche-sur-Yon**, l'agence franchisée Cybel Extension porte le nom de **SARL CGV Extensions** et est dirigée par Cédric GENDRON. Elle sera ouverte au grand public dès la mi-juin et couvrira les besoins en agrandissements de maisons de tous les vendéens, du nord au sud et de l'est à l'ouest du département.

Pour Cédric GENDRON, **la Vendée est dotée d'un véritable potentiel** pour le développement de son activité : « *La Vendée est un département qui attire de plus en plus, notamment son littoral, très prisé. Cependant, en raison de la rareté des terrains constructibles en bord de mer et des coûts élevés des prêts immobiliers, l'agrandissement et la réhabilitation des maisons existantes sont des solutions de choix pour les propriétaires* », explique le nouveau franchisé. Le marché de l'extension est par ailleurs en pleine effervescence depuis 4 ans, car il apporte une véritable réponse aux nouveaux besoins induits par les évolutions structurelles du rapport des français au logement suite au Covid.

En effet, après la crise sanitaire et les confinements successifs, de nombreuses familles ont déménagé dans l'Ouest et ont par la suite souhaité redéfinir leurs espaces pour les adapter à leurs nouveaux modes de vie (espace télétravail, cuisine agrandie ou salon plus accueillant et spacieux...).

Les ménages se sont alors davantage tournés vers l'achat de maisons individuelles, en zone rurale et surtout en bord de mer. Dans le neuf, les coûts de construction ont atteint en 2023 un niveau très élevé jusqu'à augmenter de 5,2 % (source : baromètre du marché de l'immobilier 2023, LPIiad). S'ajoute à cela un accès à la propriété complexe dû à la hausse des taux d'emprunts dans l'immobilier, aux conditions économiques dégradées des français et à la baisse importante des mises en vente de logements, notamment dans le neuf (- 44 % de vente de maisons individuelles en moyenne en France en 2023, selon la fédération française du bâtiment).

Dans ce contexte de tension du marché immobilier et de la construction neuve, la rénovation et l'agrandissement des logements connaissent une forte demande. L'ensemble de ces facteurs expliquent que les particuliers déménagent moins, achètent des biens plus petits, et fassent appel de manière significative à des professionnels tels que Cybel Extension pour des demandes de création d'espaces supplémentaires.

CYBEL EXTENSION CONCRÉTISEUR DE PROJETS D'AGRANDISSEMENTS ET ENTREPREUNARIAUX

À 39 ans, Cédric GENDRON, vendéen de naissance, est le dirigeant de la nouvelle **franchise indépendante** de Cybel Extension basée à La Roche-sur-Yon : la **SARL CGV Extensions**. D'abord ingénieur dans le secteur de l'industrie, domaine dans lequel il a exercé son métier pendant plusieurs années, il décide de mener un chantier de construction de maison avec un ami. Grâce à cette expérience personnelle, Cédric se **passionne pour le monde du bâtiment** et se lance également dans la construction de sa propre maison. Par la suite, il intègre une entreprise de maçonnerie qui évoluera rapidement en entreprise de construction de maisons individuelles. Après avoir occupé un poste à responsabilité pendant 8 ans au sein de cette structure, il a été interpellé par le concept de Cybel Extension et s'est senti en confiance pour démarrer une **aventure entrepreneuriale** à leurs côtés.

« Au-delà du grand professionnalisme de l'enseigne et de son accompagnement sur l'ensemble de ses expertises, ce sont les valeurs humaines très fortes de Cybel Extension qui m'ont convaincu de rejoindre le réseau. J'ai en effet été très rassuré par la belle convivialité qui règne au sein du réseau, il y a une belle

ambiance, tout le monde travaille dans le même sens et partage un même état d'esprit. Tous les voyants sont ainsi au vert pour démarrer l'expérience ! », exprime Cédric GENDRON.

À l'instar de l'ensemble des franchisés du réseau, Cédric possède le statut de contractant général*, plus protecteur que celui de maître d'oeuvre et source de nombreuses garanties pour le client : « nous sommes l'interlocuteur unique de notre client et la qualité des travaux, ainsi que leur suivi, est garantie par notre assurance décennale. Nous portons la responsabilité de l'ensemble des travaux réalisés par nos artisans sous-traitants partenaires, triés sur le volet. Les clients peuvent être rassurés car la structure est solide, s'appuie sur l'expertise d'un cabinet d'architecture partenaire, d'un bureau d'études interne, d'un franchisé passionné et compétent qui s'engage, par contrat, sur le coût du projet et son délai de livraison, de façon ferme et définitive », argument Cédric GENDRON. Il ajoute : « Nous sommes formés pendant de nombreuses semaines pour maîtriser au mieux les spécificités du métier et les contraintes de nos clients ».

CYBEL EXTENSION : LES EXPERTS DE L'AGRANDISSEMENT

En 2015, deux professionnels passionnés issus du monde du bâtiment et de la rénovation, Didier FONTAINE et Vincent NOËL, s'associent pour créer Cybel Extension. Très vite, Cécile GENEST, directrice associée en charge du marketing et du développement, les rejoint. Créateur de nouveaux espaces de vie, Cybel Extension apporte aux particuliers une offre complète claire et sur mesure, de la conception à la réalisation d'extensions, des travaux de rénovation aux aménagements intérieurs et extérieurs inhérents.

Cybel Extension est l'interlocuteur et responsable **unique** des travaux d'agrandissement des particuliers et assure des garanties fortes, liées au statut de contractant général des franchisés.

Réseau à dimension humaine en pleine croissance, fort d'un bureau d'études intégré, l'entreprise agit en étroite collaboration avec des partenaires de qualité et des industriels fabricants. Il regroupe aujourd'hui **21 collaborateurs** au siège basé à La Chapelle-des-Fougeretz (35) plus de **20 agences** indépendantes réparties sur une partie du territoire français guidées par la même passion pour l'habitat au service des particuliers.

Cybel Extension ambitionne de regrouper **30 à 35 agences franchisées d'ici fin 2025**, avec pour objectif la densification de l'occupation des régions déjà implantées, mais aussi la conquête de métropoles comme Lyon et Lille.

FOCUS

*LE STATUT DE CONTRACTANT GÉNÉRAL

Chaque agence indépendante, sous enseigne Cybel Extension, porte le statut de contractant général. Le contractant est un statut spécifique dans le monde du bâtiment. Entre le constructeur de maison et le maître d'oeuvre, il s'engage par un contrat et une décennale unique sur la globalité du projet (extension + rénovation), avec un service tout inclus et des garanties supplémentaires : un prix ferme et un délai d'exécution.

En effet, dans un contexte où les facteurs temps et budget sont la priorité, le dispositif du contractant général assure au client, dans le cadre d'un contrat, la livraison à une date précise dans le respect du budget.

