

UNIQUE ET
EXEMPLAIRE :
LA COOPÉRATION
ENTRE LES ACTEURS
PROFESSIONNELS
DE LA MÉTROPOLE

Panorama

DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE RENNES

2017



FNAIM

— entreprises —

2017

année record

Rennes, 7^{ème} métropole au classement national de l'immobilier d'entreprise s'est distinguée aussi cette année par sa qualité de vie. Le magazine L'Express la consacre en 2018, au 1er rang des villes où il fait bon vivre et au 2^{ème} rang des villes où il fait bon travailler.

Notre métropole affiche en 2017 des chiffres records en matière d'attractivité économique. Ces scores jamais atteints s'expliquent en partie par la conjonction d'une reprise nationale amorcée en 2017 et par la livraison des premiers grands chantiers structurants locaux (LGV, Centre de congrès, Euro Rennes...) qui font de Rennes une destination prisée pour l'implantation d'entreprises. De plus, la cadence des travaux engagés devrait animer le marché sur les prochaines années. Cette profondeur de marché conforte aussi quelques grandes sociétés à pérenniser leurs implantations localement en recrutant et en se structurant durablement sur de beaux ensembles immobiliers. Ainsi, la demande placée en bureaux connaît une croissance de plus de 10% sur la métropole en 1 an.

Notre marché est également équilibré, par la qualité de ses parcs tertiaires et industriels mais aussi par la diversification des offres d'entrepôts logistiques.

Notre métropole rayonne et fait enfin parler d'elle au-delà de nos frontières bretonnes.

Les investisseurs ne s'y trompent pas et commencent à nous regarder différemment.

Stéphane DAUPHIN, Président FNAIM Entreprises 35

Le bureau est composé de :
Stéphane Dauphin (Cushman & Wakefield, Président de la FNAIM entreprises 35) Stéphanie Renet (BNP Paribas Real Estate), Laurent Giboire (Groupe Giboire) et Hervé Kermarrec (Kermarrec Entreprise)



Le marché DES BUREAUX

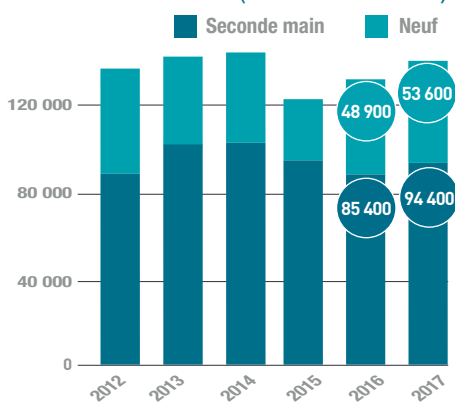
50%
de hausse pour
la demande
PLACÉE



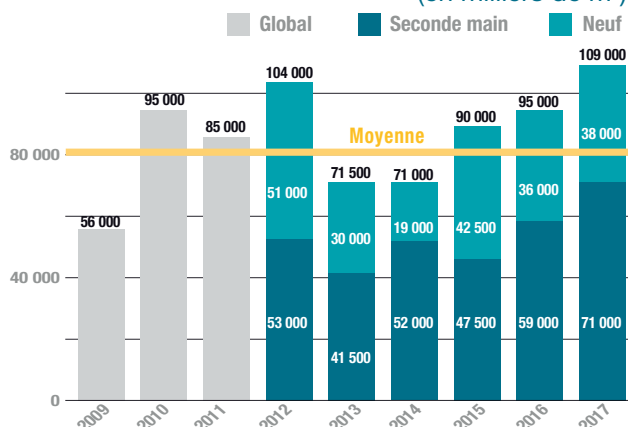
L'OFFRE DISPONIBLE À UN AN ENREGISTRÉE

94 400 m²
EN SECONDE MAIN
53 600 m²
EN NEUF

ÉVOLUTION DE L'OFFRE BUREAUX
(en milliers de m²)



ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX
(en milliers de m²)



VALEURS LOCATIVES BUREAUX

TYPE	Loyer HT*/HC**/m ² /an	
	Valeur basse	Valeur haute
NEUF	165	205***
	145	170
SECONDE MAIN RESTRUCTURÉ	125	160
	100	145
SECONDE MAIN NON RESTRUCTURÉ	115	130
	85	110

■ centre-ville * hors taxes ** hors charges *** pas de transactions significatives
■ périphérie Parking inclus

Une hausse de l'offre

L'offre disponible à un an avec 148 000 m² enregistre une hausse de 10 % par rapport à 2016. Le Centre-ville, le sud et le Nord se répartissent à part égale 26 % de l'offre globale. EuroRennes concentre la majorité de l'offre neuve disponible à un an. La seconde ligne de métro et les prix du neuf en périphérie dynamisent la commercialisation de la Courrouze et des Champs Blancs, créant ainsi des tensions sur ces secteurs en 2018. Lesancements des immeubles en blanc prévus en livraison en 2019 se concentrent majoritairement sur EuroRennes et Via Silva. À l'inverse des 4 dernières années, le stock de seconde main augmente de 10 %. Il représente désormais 64 % de l'offre globale. La libération d'immeubles en 2018 par des sociétés se développant dans le neuf accentuera cette tendance.

La demande placée en 2017 : une année record dopée par les comptes propres

Avec 109.000 m², la demande placée efface le record de 2012, confirmant ainsi la forte vitalité du marché de bureaux en métropole rennaise. En effet, celui-ci a progressé de près de 50 % en 3 ans passant de 71.000 m² en 2014 à 109.000 m² ce qui place Rennes parmi les 7 marchés les plus actifs en immobilier d'entreprise en France.

Près de 38.000 m² de comptes propres ont vu le jour en 2017. Parmi les plus significatifs, Orange va occuper 17.000 m² sur Cesson, Avril 13.000 m² sur Ker Lann. Radiance et Vivalto viennent compléter ce chiffre remarquable.

C'est donc près de 71.000 m² qui ont trouvé preneur dans le diffus, en majorité dans la seconde main et sur des surfaces inférieures à 500 m². On ne recense en effet que 9 transactions supérieures à 1.000 m² contre 16 en 2015 et 30% du volume de demande placée en 2016. Cette reprise des transactions sur le segment des petites et moyennes surfaces confirme que les entreprises de tailles intermédiaires ont fortement animé le marché et profitent à plein du dynamisme économique et de l'attractivité du territoire.

Ces sociétés sont majoritairement des entreprises de services, professions libérales et issues du numérique et fait marquant, beaucoup d'entre elles ont acheté profitant des taux d'intérêts bas.

La reprise du marché a eu tendance à orienter les prix vers le haut, dopés sans doute par des références prime plus élevées. On recense les premières transactions sur Euro Rennes à 205€ le m², favorisant ainsi un étalonnage des valeurs locatives sur le marché de la périphérie.

La tendance pour 2018 est bonne et la demande exprimée en forte hausse. Les projets à plus de 1000 m² sont importants. L'administration pourrait être la grande animatrice de cette année.

Le marché DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

STOCK
en légère
baisse
145 000 m²

Un succès annoncé...

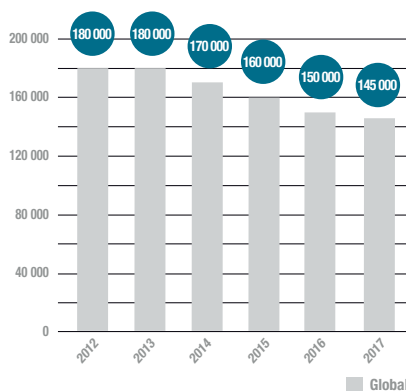
Avec un stock légèrement inférieur à celui de l'année dernière, le marché des locaux d'activités confirme une dynamique initiée depuis quelques années. La répartition de ce stock est toujours composée en grande partie de petites surfaces, représentant environ 70 % du marché. Il est essentiellement localisé sur le sud et l'ouest de la métropole. Souvent composés de bâtiments obsolètes ou trop dédiés, ces locaux sont éloignés des standards requis par les process d'aujourd'hui.

La demande placée poursuit sa progression et atteint en 2017 un record à 110 000 m².

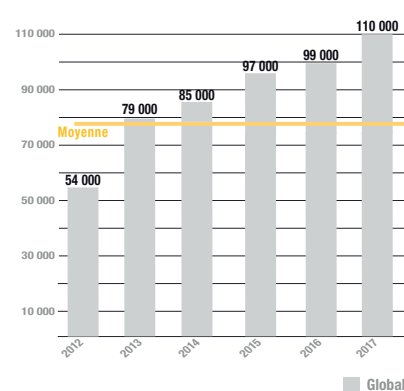
Cette dynamique est insufflée par la reprise économique et la bonne santé des grandes entreprises locales, avec une tendance marquée par la création de salles de sport. Comme en 2016, les surfaces inférieures à 1 000 m² représentent environ 80 % des transactions mais toujours environ 50 % du volume.

110 000 m² POUR LA DEMANDE PLACÉE

ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN LOCAUX D'ACTIVITÉS (en milliers de m²)



ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN LOCAUX D'ACTIVITÉS (en milliers de m²)



Le marché DES ENTREPÔTS

2017 sans comptes propres

Le stock a diminué de 20 % en 2017. Cette baisse s'explique essentiellement par la prise à bail et la reconduction de baux sur de grandes surfaces.

L'offre est composée pour un tiers d'entrepôts dits de classe A, pour un autre tiers d'entrepôts typés quais de messagerie et enfin pour le dernier tiers de petites surfaces et d'entrepôts frigorifiques.

L'offre d'entrepôts traditionnels est toujours localisée en grande partie sur l'est et le sud de la métropole. L'offre d'entrepôts frigorifiques est essentiellement localisée sur l'ouest (pour des raisons historiques de flux de marchandises agroalimentaires).

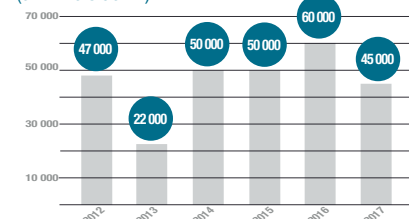
65 000 m² POUR LA DEMANDE PLACÉE

Le volume de la demande placée a diminué, puisqu'il affiche en 2017 un niveau à 65 000 m². Cette diminution s'explique aisément par l'absence de comptes propres sur l'année.

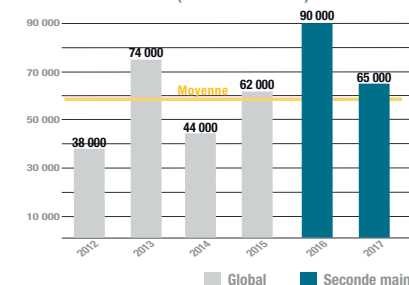
En revanche, les baux dérogatoires ont encore diminué puisqu'ils ne représentent plus que 9 % du volume transacté. Les ventes ont été prédominantes cette année, essentiellement sur des sites anciens et parfois peu dédiés à la logistique. Les valeurs restent stables.

- Baux dérogatoires : environ 9 %
- Baux commerciaux : environ 40 %
- Ventes : 51 %

ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN ENTREPÔTS (en milliers de m²)



ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN ENTREPÔTS (en milliers de m²)



Le marché DE L'INVESTISSEMENT

RENTABILITÉ
SUPÉRIEURE À
6%

38 MILLIONS €

INVESTIS EN 2017 SUR
RENNES METROPOLE

(source BNP)

2017, Foncières et groupes immobiliers régionaux au rendez-vous

Au niveau national, la difficulté à trouver des immeubles qualitatifs a entraîné une baisse de l'investissement de 17% sur 1 an avec 26.4 milliards d'euros engagés. Les investisseurs ont privilégié les bureaux avec un record de 19 milliards d'euros engagés. Le commerce et les services (hôtellerie et santé) sont eux en recul mais la logistique a progressé avec 16% des engagements financiers.

En 2017, le marché rennais a vu la confirmation du retour des foncières se partageant le marché des investissements tertiaires mais également le retour en force des engagements par des groupes immobiliers régionaux. Boosté par EuroRennes avec les premières livraisons en 2018, par la poursuite des constructions tertiaires sur les ZAC de la Courrouze et des Champs Blancs, l'offre d'investissement dans des immeubles de bureaux nouvelle génération a été abondante et les investisseurs nationaux ou régionaux se sont positionnés très tôt sur ces actifs de qualité dans une métropole au dynamisme et à la croissance enfin reconnus. Le marché de l'investissement, pour occupation ou mise en location, d'immeubles

tertiaires de seconde main a lui aussi été très actif en 2017 assurant aux acquéreurs des taux de rendement nettement plus favorables que les placements financiers même avec la prise en considération des indispensables travaux de mise aux normes et de relookage.

Perspectives pour 2018

En 2018, l'enjeu sera de continuer à attirer les investisseurs nationaux et régionaux dans la métropole rennaise en continuant à mettre en avant les atouts et grands chantiers de la capitale bretonne : LGV, Couvent des Jacobins, ligne 2 du métro à venir...

Attirer et séduire les entreprises d'autres territoires en misant sur la qualité des actifs tertiaires rennais proposés à l'investissement et à la location seront, à n'en pas douter, les actions à privilégier en 2018 pour continuer à associer le dynamisme économique de notre métropole avec la réussite de son évolution tertiaire pour les besoins des entreprises et de l'emploi local.

QUELQUES TRANSACTIONS EN INVESTISSEMENT

- Rennes centre-ville. Multilocataires Hôtel particulier quai Duguay Trouin. 1300 m². Rentabilité 6%
- Rennes Colombier. Locataire unique. Bureau 920 m². Rentabilité 7.7%
- Cesson-Sévigné. Rue du Bordage 1300 m². Baux 6 ans. Rentabilité 7.8%
- Cesson-Sévigné. Les Peupliers 1700 m². Rentabilité 8.5%
- Cesson-Sévigné Technoparc. 800m². Rentabilité 8.8%
- Cesson-Sévigné Champs Blancs. VEFA 4000 m². Rentabilité 7%
- Rennes Atalante Champeaux 1500 m². Rentabilité 8.2%

QUELQUES TRANSACTIONS EN DEMANDE PLACÉE

BUREAUX :

- ORANGE - 17 000 m²
- AVRIL - 13 000 m²
- CONSEIL RÉGIONAL - 1 757 m²
- DXM - 1 195 m²
- IDEC - 1 125 m²

LOCAUX D'ACTIVITÉS :

- HOME BOX
Rennes ZI Nord
3 500 m² à l'acquisition
- VERT IMPORT
Rennes
1 400 m² à la location

ENTREPÔTS :

- Transports LAMBEC
Argentré de Plessis
20 500 m² à l'acquisition
- DISTRICASH
Noyal Chatillon sur Seiche
6 200 m² à la location



FNAIM ENTREPRISES 35 :
24, boulevard Solférimo
35000 Rennes
Tél : 02 99 14 45 88
Fax : 02 99 14 45 87
fnaim.bretagne@wanadoo.fr