

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT



INVESTISSEMENTS À RENNES EN 2019

112 MILLIONS €

TAUX PRIME
5,5%

EXEMPLES DE TRANSACTIONS INVESTISSEMENT RÉALISÉES EN 2019

→ Energie C :
Vente Immeuble loué à Orange
Groupe Cardinal / Perial
5 020 m²

Taux
5,25 %
bail 9 ans

→ Fréville :
Vente Immeuble loué
Sci Regionale / Investisseur Regional
13 600 m² et foncier

→ Metropolis Pâtis Tatelin Atalante
SCPI acquéreur
5 700 m²

Taux
6,30 %

RENNES DEVENUE EN 2019 UNE CIBLE DES DIFFÉRENTS INVESTISSEURS :

Capitale Régionale au fort dynamisme économique et démographique, Rennes Métropole fait maintenant partie des grandes villes où les foncières nationales et régionales investissent.

Un **marché locatif sain** et en croissance continue depuis ces dernières années, des programmes de bureaux ambitieux dans de multiples ZAC tertiaires, une demande des entreprises nationales et régionales pour de nouveaux immeubles rennais plus écologiques et mieux adaptés, tous ces éléments entraînent l'appétence des investisseurs sur notre territoire. EuroRennes, Courrouze, Champs Blancs, Atalante regroupent en 2019 la majorité des importantes opérations d'investissement des foncières et SCPI sur des programmes souvent en cours de construction.

Les **taux de rendement 2019** ont continué de fondre pour se situer pour la 1^{ère} fois à moins de 5,5 % pour des investissements en immeubles tertiaires neufs très qualitatifs avec un preneur de grande qualité.

A contrario, les immeubles de bureaux ancienne génération à restructurer avec des problématiques énergétiques et d'accessibilité trouvent difficilement preneurs même à des taux parfois supérieurs à 8 %, le prix des travaux de rénovation étant très élevé pour des immeubles souvent non adaptés aux souhaits des nouvelles générations d'entrepreneurs.

En 2020, un nombre inférieur de nouvelles constructions tertiaires devrait avoir pour conséquence une légère pause dans la croissance continue des chiffres de l'investissement sur Rennes Métropole et une stabilité des taux de rendement, ce avant un rebond déjà annoncé en 2021 par de nouvelles opérations et la croissance continue sur Rennes des NTIC et des Sociétés de services tertiaires.

© dumas-associés.com Crédits photos : iStock / Fotolia



Panorama

DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE RENNES

2019



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

Avec près de 120.000 m² de demande placée en bureau,

Rennes signe une performance inédite qui confirme le dynamisme dont notre ville fait preuve.

Son attractivité renforce sa position de ville où il fait bon travailler.

La demande exogène est encore trop faible mais les infrastructures mises à disposition des entreprises avec notamment la desserte de Paris en 1H25 ont incité quelques grands groupes à établir définitivement leur siège à Rennes. L'offre de bureaux à la gare a permis leur installation dans d'excellentes conditions mais d'autres ont privilégié les accès Metro à venir autour de Via Silva ou la Courrouze.

Fait marquant, la FNAIM entreprises regroupe désormais les acteurs de l'immobilier d'entreprise les plus représentatifs du marché avec pour ambition de renforcer la pertinence de notre observatoire et d'offrir ainsi des informations plus détaillées notamment sur le nombre de transactions, la surface moyenne et la typologie des utilisateurs.

Le Panorama 2019 est donc le reflet d'une économie Rennaise florissante ; lorsque les entreprises agrandissent leurs locaux, c'est qu'elles se développent !

Hervé KERMAREC, Président FNAIM entreprises 35



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



LE MARCHÉ DES BUREAUX



Panorama 2019
DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE RENNES

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

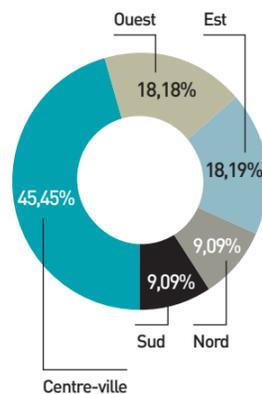
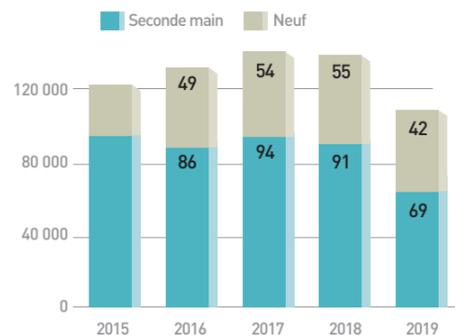


Panorama 2019
DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE RENNES

L'OFFRE DISPONIBLE À UN AN ENREGISTRÉE

111 113 m² = **69 397 m²** en seconde main + **41 716 m²** en neuf

ÉVOLUTION DE L'OFFRE BUREAUX (EN MILLIERS DE M²)



Un marché sous-offreur

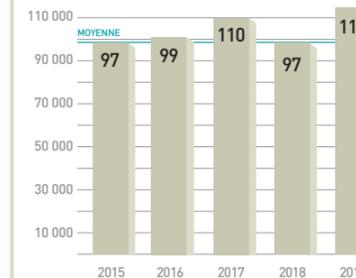
Malgré les nouvelles solutions locatives du marché apportées par des quartiers d'affaires comme EuroRennes, l'offre neuve à 1 an se raréfie.

Les utilisateurs à la recherche de programmes neufs (notamment sur la diagonale des secteurs desservis par la seconde ligne de métro) vont devoir attendre le renouvellement significatif, annoncé pour 2021/2022 ou se reporter sur la seconde main, plus disponible en périphérie.

LA DEMANDE PLACÉE

114 134 m²

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN LOCAUX D'ACTIVITÉ (EN MILLIERS DE M²)



BÂTIMENTS < 1.000 M²



ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN LOCAUX D'ACTIVITÉ (EN MILLIERS DE M²)



Un net rebond en 2019

Avec 114 134 m² transactés, le marché des locaux d'activités a vécu un net rebond en 2019 (+15% VS 2019). Nous avons constaté une nette progression des ventes à utilisateurs (+35% en nombre), portées par des taux bancaires historiquement très bas, entraînant une rareté sur le marché concernant les locaux à la vente.

A noter la mise sur le marché de plusieurs parcs d'activités neufs, qui a permis de renouveler l'offre disponible, et répondre ainsi à une demande forte des utilisateurs à l'achat.

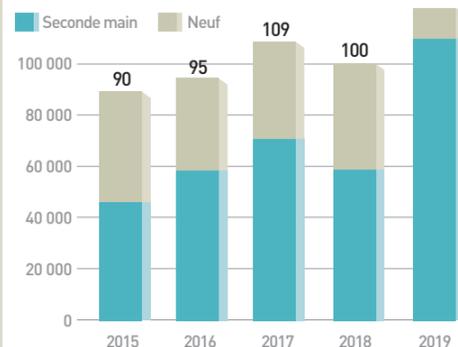
Malgré le volume transacté, l'offre disponible à un an est à la hausse, s'expliquant par la difficulté à relouer des bâtiments de seconde main, inadaptés aux nouveaux standards et nécessitant des travaux.

Références

- Leclerc Drive, route de Lorient → 3 500 m²
- Ancien Site Stryker à Bruz → 2 685 m², vendu à utilisateur

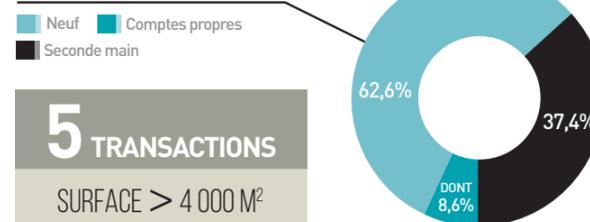
LA DEMANDE PLACÉE

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX (EN MILLIERS DE M²)



122 268 m² EN 2019

PART DE LA DEMANDE PLACÉE



5 TRANSACTIONS

SURFACE > 4 000 M²

2019 signe une année record

Avec plus de 122 000 m² placés et 259 transactions enregistrées, les SSII ont boosté la demande placée. EuroRennes a confirmé son attrait et le secteur d'Atalante Beaulieu reste plébiscité, les entreprises ayant anticipé la seconde ligne de métro.

Cette dynamique est portée par 5 transactions supérieures à 4 000 m², totalisant 19% de la demande placée.

VALEURS LOCATIVES/VENTES BUREAUX

LOCATION	CENTRE-VILLE	PÉRIPHÉRIE
NEUF	167 - 223	125 - 175
SECONDE MAIN	106 - 498	36 - 266
VENTE	CENTRE-VILLE	PÉRIPHÉRIE
NEUF	1 724 - 3 347	911 - 2 878
SECONDE MAIN	913 - 3 742	600 - 3 403

LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS

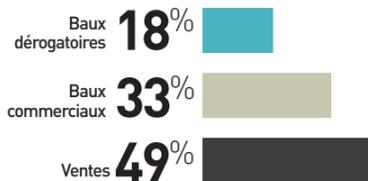
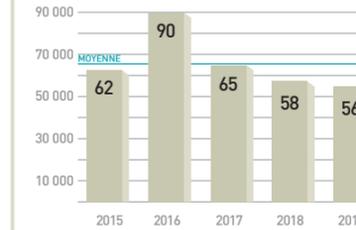


Panorama 2019
DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE RENNES

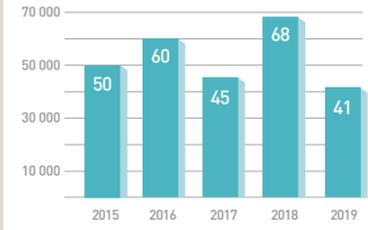
LA DEMANDE PLACÉE

54 636 m²

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN ENTREPÔTS (EN MILLIERS DE M²)



ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN ENTREPÔTS (EN MILLIERS DE M²)



Un marché pénurique

L'offre est de plus en plus inadaptée sur notre secteur. 41 000 m² de stock dont 6 000 m² de classe A, c'est largement insuffisant. La demande s'oriente vers des bâtiments aux normes et proches rocade, souvent liée au e-commerce et à la logistique du dernier kilomètre. Les enjeux résident essentiellement dans l'optimisation des délais de livraison et les modes de transports écoresponsables. L'évolution de la consommation modifie en profondeur l'organisation de la supply chain et donc en amont la distribution mais aussi l'emplacement des futures plateformes. Les grandes métropoles devront s'adapter...

Références

- MONDIAL RELAY → 4 600 m² (quai de messagerie)
- B2F → 4 675 m² (Entrepôt SEVESO)
- COZIGOU → 4 996 m²