

Panorama2016

DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE RENNES



— *entreprises* —

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

FNAIM entreprises 35 **L'interlocuteur de référence pour l'immobilier**

2016, ANNEE FASTE

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)



Créée en 2005, la FNAIM ENTREPRISE 35, n'a cessé d'évoluer en proposant un observatoire de plus en plus pertinent. Ce point marché se veut un baromètre de la santé économique de notre métropole vue sous l'angle de notre profession.

Les chiffres de l'Immobilier d'entreprise émettent en effet des signaux importants, ils sont des indicateurs forts de l'état et des perspectives d'un marché économique.

Le rapport neuf/seconde main/demande placée, exogène ou endogène, fait apparaître des tendances grâce auxquelles et de manière concertée nous pouvons orienter un développement harmonieux sans déstabiliser ce qui a déjà été mis en place.

Notre rôle et notre vocation, vis-à-vis de vous, collectivités et acteurs économiques

sont de vous conseiller et de vous accompagner dans ce développement.

Développement, terme qu'il est aisé d'associer à notre métropole en cette année 2016 qui s'achève et ce nouveau millésime, plein d'opportunités qui commence.

En effet, la dynamique créée autour d'EuroRennes, offre de belles perspectives dans notre capitale Régionale. Sa situation aux portes de la Bretagne et l'excellent classement années après années des villes où il fait bon vivre suscitent un engouement économique. Ce classement est confirmé par le marché porteur de l'Immobilier d'entreprise.

Stéphane DAUPHIN,
Président FNAIM Entreprises 35

Le marché DES BUREAUX

36 % de
la demande
en Neuf

2016-2017 Rennes en chantier

L'offre disponible à un an augmente de 9 % versus 2015 et s'établit à 134 300 m² sur la métropole.

C'est l'offre neuve qui dynamise le stock en doublant à fin 2016, principalement sur le secteur EuroRennes. Ce secteur concentre à lui seul 52 % des chantiers en cours.

Le stock de seconde main se stabilise à 85 400 m² et représente désormais 64 % de l'offre disponible à un an.

L'OFFRE DISPONIBLE À UN AN ENREGISTRÉE

85 400 m²
EN SECONDE MAIN

48 900 m²
EN NEUF

En 2017, la métropole rennaise se caractérise par un rythme de livraison soutenu.

Les livraisons des programmes en blanc sont attendues principalement sur le T4 et notamment sur le secteur EuroRennes et de la Courrouze

2017 sera également l'année des démarrages de chantier des comptes propres pour Orange et le Groupe Avril totalisant plus de 30 000 m²

La demande placée en 2016 : un marché solide

La demande placée des bureaux sur Rennes s'avère chaque année un excellent baromètre économique permettant de mesurer la confiance des entreprises à se développer dans un contexte économique favorable. Rennes confirme ainsi sa 7^{ème} place au rang national avec une année 2016 dynamique illustrée par 95 000 m² de demande placée contre 90 000 m² en 2015, soit une augmentation de plus de 5% en 1 an et 26 % en 2 ans.

Majoritairement orienté à la location (58%), le marché de l'immobilier de bureaux 2016 a été marqué par de belles transactions de plus de 1 000 m² représentant 30 % du volume global commercialisé (27 586 m²). Pour les plus significatives, nous pouvons citer l'ESC qui a pris à bail une surface de 3 825 m² sur Beauregard. L'entreprise PARKER s'est également installée sur le même secteur dans un bâtiment neuf de 3 300 m² et l'ESUP (Groupe Actual) sur 2 000 m² à la Courrouze.

Le marché est porté par le retour des entreprises NTIC comme Orange, GFI, OVH, Claranet et Thales qui comptabilisent près de 40% des transactions supérieures à 1000 m². Parmi les 7 transactions de comptes propres et clés en main observées sur 18 300 m², l'entreprise EVOLUTION XY s'est engagée sur 6300 m² à Noyal Chatillon, le Crédit Mutuel ARKEA sur 4 170 m² sur le parc d'affaires Edonia à Saint-Grégoire et enfin CER France sur un ensemble de 2 600 m² au sein de la zone Atalante Champeaux. Un réel attrait pour le Neuf se confirme encore cette année avec 36 % de la demande.

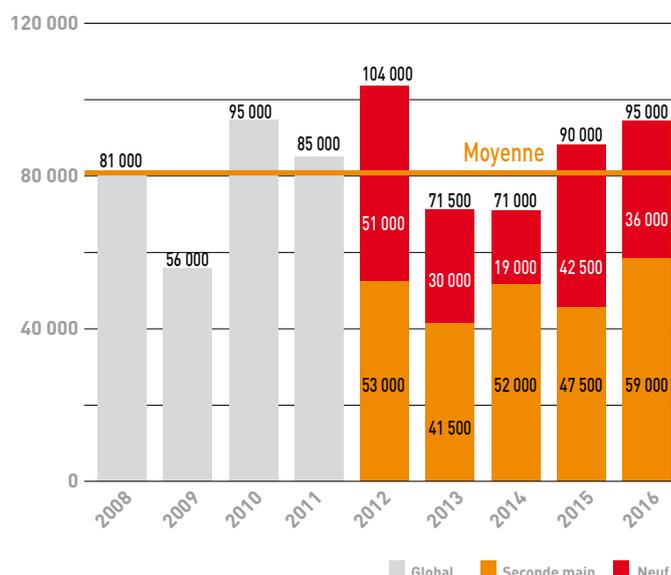
La surface moyenne des transactions a augmenté passant de 250 m² à près de 350 m², un indicateur économique favorable. Les valeurs marché restent stables sur tous les secteurs tant à la location qu'à la vente avec une baisse des mesures d'accompagnement. Nous observerons des écarts significatifs en 2017 avec l'arrivée des premiers occupants sur EuroRennes dont les prix sont supérieurs à la moyenne.

Les projets structurants comme la mise en fonction de la LGV cet été, la construction de la ligne B du métro, les aménagements de l'îlot Beaumont... ont provoqué une prise de conscience des entreprises à se développer sur l'agglomération. La demande exprimée s'avère active en ce début d'année et laisse présager un marché actif tout au long de l'année.

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



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





Le marché DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

La confirmation d'une reprise...

Avec un stock en légère baisse, le marché des locaux d'activités confirme la bonne dynamique déjà initiée en 2015.

Le marché est toujours en grande partie composé de petites surfaces représentant environ 75 % du stock jusqu'à 1 000 m².

Ce stock a cependant diminué sur les surfaces supérieures à 1 000 m² révélant une volonté des PME à s'agrandir et un retour des grands utilisateurs.

La demande placée tangente avec les 100 000 m², elle demeure focalisée en grande partie sur l'Est et le Sud avec les ZI Ouest et Ecopôle Sud Est en zones référentes.

**Stock en légère baisse
150 000 m²**

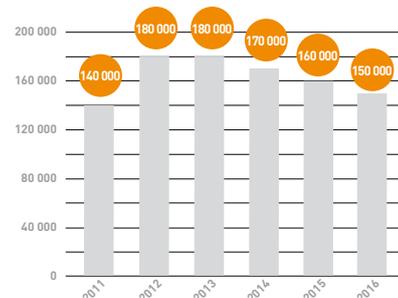
Les surfaces inférieures à 1 000 m² représentent environ 80 % des transactions mais 50 % du volume transactionné.

On comptabilise une vingtaine de transactions supérieures à 1 000 m² confirmant une progression sur ce segment focalisé pour l'essentiel sur la tranche 1000 à 2000 m².

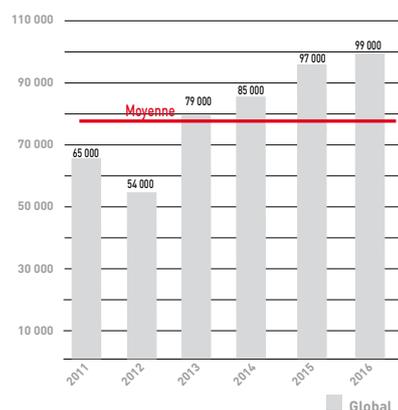
2016 confirme donc la bonne reprise de 2015 avec en prime de bonnes perspectives sur le secteur industriel. En effet, les annonces et les projets de PSA sur la Janais ne peuvent qu'encourager à pérenniser les sous-traitants sur notre secteur.

**99 000 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

Pénurie de grandes surfaces foncières

Le stock a légèrement augmenté, cependant il est plus cohérent par rapport à l'année 2015.

En effet, l'offre est composée pour plus de la moitié de grands entrepôts aux normes ICPE, le reste du stock étant réparti sur du quai de messagerie, de l'entrepôt frigorifique et des petites surfaces de stockage.

Le volume de la demande placée a augmenté, il est passé de 62 000 m² à 90 000 m².

Les baux dérogatoires n'ont représenté que 20 % environ des transactions, révélant une confiance retrouvée mais surtout une meilleure visibilité sur ce secteur.

**Stock en légère augmentation
60 000 m²**

Le marché en 2016 aura surtout été marqué par les comptes propres comme GELIN sur 18 000 m² à St Sauveur des Landes, ITM sur 70 000 m² à Erbré, LEROY...

**90 000 m²
POUR LA DEMANDE PLACÉE**

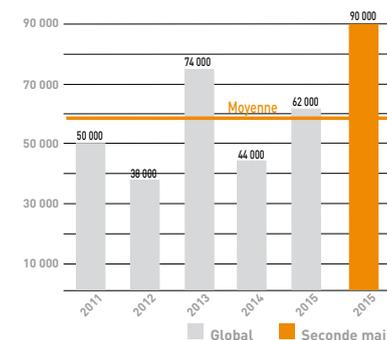
Notre métropole attire de plus en plus de gros utilisateurs à la recherche de surfaces importantes auxquelles le marché de l'offre existante ne peut répondre. La construction est souvent le dernier recours, cependant l'offre foncière de plus de 5 hectares est trop limitée.

Les valeurs restent stables sur les bâtiments récents bien placés et aux normes, elles se stabilisent également sur les entrepôts vieillissants et le reste du parc.

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

2016, L'investissement immobilier très actif

Au niveau national, le marché a surfé sur des taux d'intérêts qui n'avaient jamais été aussi intéressants et l'année 2016 reproduit les records de l'année avec près de 31 milliards d'euros placés.

Les investisseurs privilégient une diversification d'actifs avec toujours une prime pour les bureaux avec des volumes investis (60%), les services boostés par l'hôtellerie (19%), les commerces (16%), la logistique et les locaux d'activités qui surperforment (5%). Les fonds sont à nouveau les premiers investisseurs en 2016 avec 42% des engagements sur le marché français, les assurances et les mutuelles (17%), les SCPI (16%) et les foncières (13%).

En 2016, le marché rennais a vu le retour de foncières qui se sont engagées à investir dans les immeubles neufs à construire ou en cours de construction, avec des acquisitions dans les principales ZAC tertiaires de Rennes Métropole : EuroRennes, la Courrouze, les Champs Blancs. La nouveauté de 2016, qui confirme l'attractivité de l'investissement dans la Métropole Rennaise, est l'anticipation de certaines foncières qui sont positionnées sur des projets tertiaires dès leur conception avec des investissements acceptant par avance la recherche d'un futur locataire de l'immeuble.

Les ventes réalisées dans le seconde main récent ou à restructurer ont de nouveau progressé en 2016 en raison de l'attractivité de taux d'intérêts permettant d'obtenir des rendements de l'immobilier plus forts que dans le neuf. A contrario, les immeubles nécessitant de lourds travaux de restruc-

turation, d'adaptation et de mise aux normes ne peuvent trouver preneur qu'en intégrant dans les valorisations de l'actif un coût des travaux de plus en plus élevé.

Rennes Métropole n'a donc plus un marché, mais des marchés de l'investissement tertiaire où, selon la qualité de l'immeuble mis en vente, les valorisations peuvent faire le « grand écart » avec des taux situés entre 6 et 15% voire, dans certains cas, une valorisation égale au prix du foncier.

Dans le secteur logistique, locaux d'activités et entrepôts, le marché 2016 a été très actif avec une forte progression dans les locaux d'activités, avec des taux de rendement eux aussi très variables selon la nature du bâtiment et la qualité de son emplacement.

Perspectives pour 2017

En 2017, le marché de l'investissement devrait être boosté par les taux d'intérêt qui resteront très bas, et animé par les nouvelles réalisations d'immeubles neufs à des valeurs immobilières adaptées au marché régional. Outre les grands dossiers tertiaires, en cours d'achèvement pour certains, et le démarrage de chantier pour d'autres, les investisseurs nationaux et régionaux continuent à porter un grand intérêt au projet EuroRennes dont la commercialisation va s'accroître en 2017 avec les premières livraisons en fin d'année.

En 2017, la Métropole rennais avec ses atouts (LGV, Ligne 2 métro, Centre des Congrès) devrait continuer à attirer des investisseurs pour acquérir en blanc ou en gris des immeubles neufs. L'enjeu de 2017 sera de trouver des investisseurs occupants ou locatifs pour les immeubles tertiaires de seconde main vides nécessitant d'importants

travaux intérieurs de mise aux normes et d'adaptation aux exigences énergétiques et réglementations actuelles. Parfois, la « commande du bulldozer » pourra être la meilleure solution si les règles administratives permettent un changement rapide de l'affectation de l'immeuble vers un usage d'habitation.

QUELQUES TRANSACTIONS RÉALISÉES

INVESTISSEMENT BUREAUX :

- La Française pour 10 200 m² immeuble Matière Grise - St-Jacques-de-la-Lande
- Un pool invest pour 14 000 m² - Cesson-Sévigné
- Foncière Inéa pour 5 500 m² Immeuble Cap Courrouze à St-Jacques-de-la-Lande
- Foncière Magellan et Fimoren sur Energies 2 200 m² et 2 000 m² - Cesson-Sévigné

BUREAUX :

- Groupe Evolution - VEFA - 6 800 m²
- Parker - Immeuble Alcyone2 - 3 300 m²
- OVH - Cesson-Sévigné - 1 431 m²
- Socotec - Cesson-Sévigné - 1 360 m²
- Arkea - St-Grégoire - 4 177 m²

ACTIVITÉS :

- Basic fit - Cesson-Sévigné - 2 000 m²
- Joncoux - Touche Tizon - 16 000 m²
- Huit France - Cesson-Sévigné - 1 460 m²

ENTREPÔTS :

- Gelin - 18 300 m² - Cesson-Sévigné
- BSI - 6 200 m² Noyal-Châtillon
- TMG - 6 000 m² - St-Méen-le-Grand

VALEURS LOCATIVES BUREAUX

TYPE	Loyer HT*/HC**/m ² /an	
	Valeur basse	Valeur haute
NEUF	160	NS***
	140	155
SECONDE MAIN RESTRUCTURÉ	125	160
	100	145
SECONDE MAIN NON RESTRUCTURÉ	115	130
	85	110

■ centre-ville
■ périphérie

* hors taxes ** hors charges *** pas de transactions significatives



— entreprises —

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