

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT



## INVESTISSEMENTS À RENNES EN 2020

**105 MILLIONS €**

**TAUX PRIME 5,30%**

## EXEMPLES DE TRANSACTIONS INVESTISSEMENT RÉALISÉES EN 2020

- Parc Edonia  
Vente investisseur privé.  
**2400 m<sup>2</sup>**      Taux 6,34 % net env.
- Atrium, Les champs blancs,  
Vendeur Matic Capital,  
Acquéreur La Française AM.  
**8000 m<sup>2</sup>**      taux 5,24 % net env.

### La crise sanitaire freine le dynamisme du marché de l'investissement à Rennes

Comme dans toutes les capitales régionales, la crise sanitaire a ralenti mais pas tué les investissements tertiaires sur Rennes Métropole.

Boosté par un marché locatif durablement sain, les demandes d'investissement des foncières nationales et régionales ont perduré mais principalement axées vers des immeubles plus écologiques et mieux adaptés. Regroupant la majorité des offres d'immeubles neufs, les Zac EuroRennes, Champs Blancs, Courrouze, et Atalante ont concentré en 2020 la majorité des opérations d'investissement. La prime au bail de qualité a été l'élément essentiel des Directeurs d'investissements en 2020. Avoir un bon

immeuble bien placé est essentiel mais cela ne suffit plus à faire sortir le stylo des foncières en 2020 car elles veulent à nouveau un bon contrat de bail avec un locataire de qualité. À défaut l'étude de mesures d'accompagnement locatif pourra lui aussi être envisagé par les investisseurs car Rennes reste pour eux une cible à mettre en portefeuille d'actifs. Devant le très faible rendement des placements financiers, de nouveaux investisseurs se sont tournés vers des acquisitions d'immeubles plus anciens déjà restructurés ou à rénover, avec toujours comme critère essentiel la qualité de l'emplacement. Le marché de l'acquisition des immeubles de seconde main pour des usages personnels d'entreprises a été aussi actif en 2020 en raison du coût de l'argent quasi inexistant. 2020 sera l'année du grand écart des taux de rendement. Pour les immeubles prime avec un locataire durable de qualité, les taux 2020 sont restés stables

autour des 5,5 % de rendement. Pour les immeubles ancienne génération à restructurer avec des problèmes énergétiques et d'accessibilité, la recherche d'un acquéreur est resté parfois infructueuse même avec des taux de rendement certaines fois supérieurs à 8%, le prix des travaux indispensables étant très élevé pour des immeubles souvent inadaptés.

.....

En 2021, la crise sanitaire va nécessairement entraîner un frein de l'investissement sur tous les marchés immobiliers tertiaires. La problématique de l'année sera en plus de la confiance retrouvée, la volonté pour les investisseurs de s'orienter vers des bâtiments dits «post-covid», des immeubles intelligents restructurés intégrant des espaces et des salles de réunions répondant aux nouvelles méthodes de travail et aux garanties sanitaires souhaitées par les services RH des entreprises.

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



Panorama  
DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES ILLE-ET-VILAINE  
2020



## 2020 crise sanitaire ! À Rennes, la crise sanitaire ne nous a pas épargné

Le bureau est composé de : Stéphane Dauphin (Cushman & Wakefield) et Kévin Levaire (BNP Paribas Real Estate), Co-Présidents de la FNAIM Entreprises 35, Hervé Kermarrec (Kermarrec Entreprise), Laurent Giboire (Groupe Giboire).

**puisque nous constatons une baisse de près de 50 % de la demande placée sur le segment des bureaux. Il faut cependant relativiser car 2019 avec ses 122 000 m<sup>2</sup> jamais atteints restait une année record.**

La cause de cette baisse nous la connaissons TOUS, elle porte un Nom : COVID 19.

En analysant notre marché de plus près, nous constatons cependant de belles surprises.

Le marché des locaux d'activités s'est sensiblement maintenu démontrant à nouveau la résilience de ce marché face aux crises.

Le marché de la logistique a performé.

2021 devrait donc être une année de transition et nous restons optimistes car le marché reste dynamique grâce à la capacité des entreprises locales à rester en action.

STÉPHANE DAUPHIN  
Co-Président de la FNAIM Entreprises 35

KÉVIN LEVAIRE  
Co-Président de la 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

Membres du bureau FNAIM ENTREPRISES 35 :



Partenaires FNAIM ENTREPRISES 35 :



# LE MARCHÉ DES BUREAUX

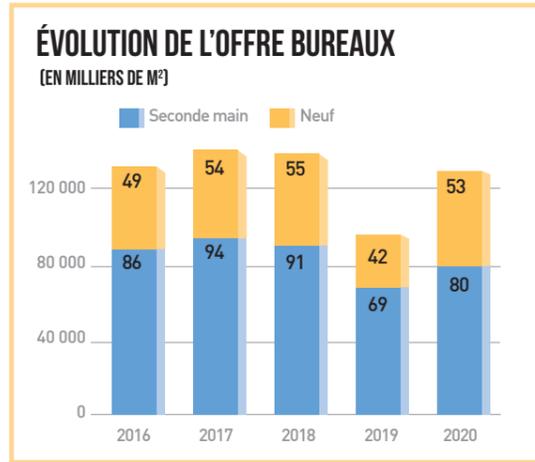


# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS



## L'OFFRE DISPONIBLE À UN AN ENREGISTRÉE

**133 000 m<sup>2</sup>** = **80 000 m<sup>2</sup>** en seconde main + **53 000 m<sup>2</sup>** en neuf



### L'offre s'est étoffée

Le contexte sanitaire a automatiquement fait grimper le volume d'offres disponibles sur la seconde main, avec une augmentation de 14%. Grâce à un marché qui ne s'est pas renouvelé sur l'année écoulée, le stock de neuf n'a pas explosé. Le nombre important de nouvelles opérations tertiaires programmées en 2021/2022 devrait être une réponse à la reprise de la demande.

### Un marché solide

Après une excellente année 2019, le marché des locaux d'activités a été très actif confirmant la résilience du marché. Avec 106 000 m<sup>2</sup> transactés, 2020 restera un excellent cru, au-dessus de la moyenne à 5 ans, avec un nombre de transactions supérieur à 2019. La pression des utilisateurs a confirmé la tendance haussière des valeurs de vente, due à un manque d'offres disponibles. La livraison de plusieurs parcs d'activités a permis toutefois d'alimenter cette demande. Les valeurs locatives restent stables dans le neuf, et légèrement à la baisse en seconde main. Le manque de projets neufs, et un niveau de transaction élevé ont pour conséquence une baisse du stock disponible.

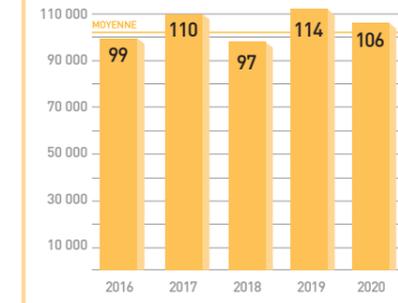
#### Références

- LOCATION ALL SOLUTIONS → 3 140 m<sup>2</sup> à St-Jacques-de-la-Lande
- VENTE LOCAKASE → 2 100 m<sup>2</sup> Écopôle Sud Est

## LA DEMANDE PLACÉE

**106 000 m<sup>2</sup>**

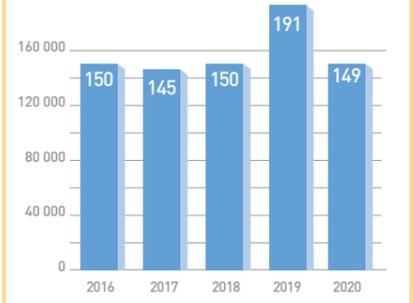
### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN LOCAUX D'ACTIVITÉ (EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>)



### BÂTIMENTS < 1.000 M<sup>2</sup>

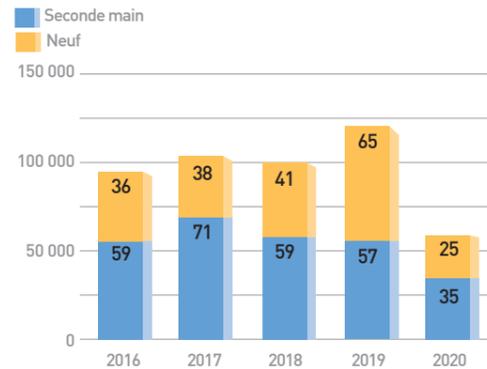


### ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN LOCAUX D'ACTIVITÉ (EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>)



## LA DEMANDE PLACÉE

### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX (EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>)



EN 2020 **60 500 m<sup>2</sup>**

= **25 500 m<sup>2</sup>** en neuf + **35 000 m<sup>2</sup>** en seconde main

### VALEURS LOCATIVES/VENTES BUREAUX (PARKINGS INCLUS)

LOCATION	CENTRE-VILLE	PÉRIPHÉRIE
NEUF*	180 - 215 €	150 - 180 €
SECONDE MAIN	140 - 190 €	100 - 150 €
VENTE	CENTRE-VILLE	PÉRIPHÉRIE
NEUF*	2700 - 3700 €	1850 - 2700 €
SECONDE MAIN	1800 - 3550 €	950 - 1900 €

\* aménagés non cloisonnés

#### Références

- AFOREM → 1791 M<sup>2</sup> ECOPOLE SUD-EST
- INTERACTION → 3 200 M<sup>2</sup> RUE DE CHATEAUGIRON
- DIS INFO → 3 250 M<sup>2</sup> ATALANTE BEAULIEU

### Le tertiaire chute face à la crise

Le marché des bureaux a enregistré une baisse historique de près de 50%, avec une demande placée passant de 122 268 m<sup>2</sup> en 2019 à 60 500 m<sup>2</sup>. Même s'il s'est redressé au dernier trimestre, le marché a vécu un arrêt brutal des transactions, puis le report, voire l'annulation des projets. Et face à l'incertitude, les délais de décision se sont fortement allongés. De plus, la part des comptes propres a été quasi inexistante. Malgré tout, l'attractivité de notre territoire nous permet déjà d'afficher au premier trimestre 2021 de belles transactions et de bonnes perspectives.

# LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS



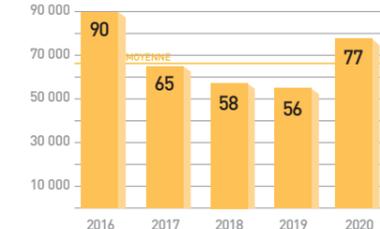
### Une belle performance

La crise sanitaire avec son 1<sup>er</sup> confinement a eu un effet dévastateur sur une partie de notre économie. La mise en place du télétravail et du chômage partiel a en revanche été un accélérateur du e-commerce. Ces nouveaux modes de consommation déjà inscrits et en croissance dans nos sociétés depuis plusieurs années ont été les grands gagnants de l'année 2020. Les conséquences ont été immédiates sur le marché de la logistique qui a affiché en 2020 une demande placée de près de 80 000 m<sup>2</sup> soit une progression de plus de 30 % par rapport à l'année précédente. Sur ce volume, les grands utilisateurs se sont positionnés sur des sites Classe A (off market) en anticipant les départs d'anciens locataires.

## LA DEMANDE PLACÉE

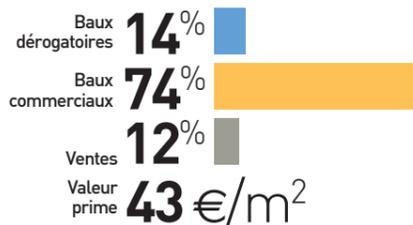
**77 106 m<sup>2</sup>**

### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN ENTREPÔTS (EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>)

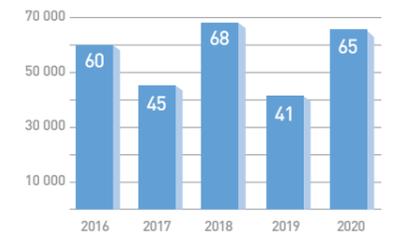


#### Références

- PGL → 12 000 m<sup>2</sup>
- BSL → 19 000 m<sup>2</sup>
- GFS → 6 000 m<sup>2</sup>



### ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN ENTREPÔTS (EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>)



L'offre augmente à environ 65 000 m<sup>2</sup> mais sur des sites de trop petites tailles ou ne répondant pas aux normes ICPE de plus en plus exigées par les utilisateurs.