

# Panorama 2022

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



— *entreprises* —

35



— entreprises —

35

# 2022, L'année référence !

L'année 2021 avait marqué une reprise forte sur notre marché et confirmé le dynamisme de notre métropole, après une année 2020 fortement impactée par la crise sanitaire.

Si ces résultats étaient rassurants, ils s'appuyaient logiquement sur un phénomène de rattrapage qu'il était difficile de quantifier,

Les résultats de l'année 2022 arrivent comme le véritable indicateur de cette reprise et marquent la confirmation d'un marché solide et reconnu.

Pourtant, l'actualité a été mouvementée, le contexte géopolitique a chahuté en quelques semaines des composantes essentielles de notre économie, telles que la hausse des coûts des matières premières et de la construction, des coûts de l'énergie, des taux d'emprunt bancaires, la situation de l'emploi...

Ce qui induit de nouvelles stratégies des entreprises dans leurs choix d'acquisition ou d'investissements immobiliers tant sur les surfaces occupées, la qualité des constructions et des aménagements, que des localisations.

Toutefois, notre métropole a confirmé son attractivité en 2022, que ce soit de la part des investisseurs ou des utilisateurs, et rayonne au niveau national.

STÉPHANE DAUPHIN

Co-Président de la FNAIM Entreprises 35

KÉVIN LEVAIRE

Co-Président de la FNAIM Entreprises 35

Membres du bureau FNAIM ENTREPRISES 35 :



CUSHMAN &  
WAKEFIELD  
Partenaire commercial - DAUPHIN Immobilier



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE



KERMARREC  
entreprise



GROUPE  
GIBOIRE

Partenaires FNAIM ENTREPRISES 35 :



CAP  
TRANSACTIONS



Arthur  
Loyd

Blot

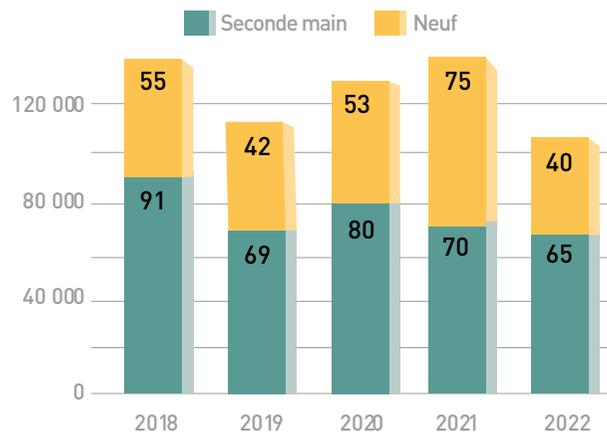
# LE MARCHÉ DES BUREAUX

**Panorama** 2022  
DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES ILLE-ET-VILAINE

## L'OFFRE DISPONIBLE À UN AN ENREGISTRÉE

**105 000 m<sup>2</sup>** = **65 000 m<sup>2</sup>** en seconde main + **40 000 m<sup>2</sup>** en neuf

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



### Une offre déficitaire

L'offre disponible à un an est en nette régression et particulièrement sur l'offre neuve avec un stock en baisse de moitié. Cela conduit les opérateurs à entamer la commercialisation de programmes qui seront livrés en 2024 / 2025.

L'offre de seconde main peut constituer un élément de réponse aux attentes des utilisateurs, si tant est qu'elle soit adaptée, rénovée et positionnée sur des secteurs attractifs.



# LE MARCHÉ DES BUREAUX

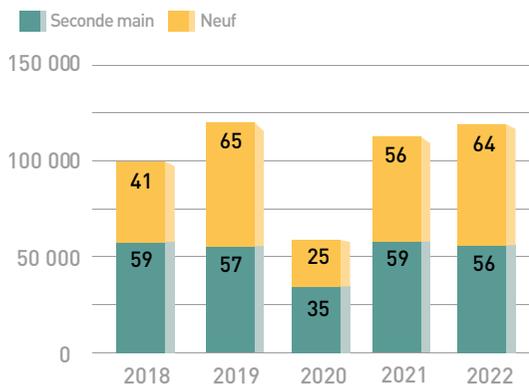
**Panorama 2022**  
DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES ILLE-ET-VILAINE

## LA DEMANDE PLACÉE

**120 000 m<sup>2</sup>**

**= 56 000 m<sup>2</sup> + 64 000 m<sup>2</sup>**  
en seconde main      en neuf

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



### Un très bon niveau de demande placée

2022 marque le retour de la croissance et affiche des chiffres proches de ceux d'avant pandémie.

L'effet rattrapage Covid a contribué à impulser un grand nombre de projets restés en suspens.

Les entreprises ont trouvé principalement sur des immeubles neufs, des offres en adéquation avec leurs besoins. Ainsi, la demande placée a totalisé 120 000 m<sup>2</sup>, soit une hausse de près de 5% par rapport à 2021.

La moyenne décennale établie à 94 000 m<sup>2</sup>, se trouve dépassée et reflète de la bonne attractivité de la métropole rennaise.

C'est la seconde meilleure année de l'histoire avec un volume de bureaux très proche de 2019 (122 000 m<sup>2</sup>).

#### Références

- INTERDIGITAL → **3 100 M<sup>2</sup>**  
Les Champs Blancs Cesson-Sévigné
- CGI → **3 000 M<sup>2</sup>**  
Rennes Atalante
- CRÉDIT AGRICOLE → **2 000 M<sup>2</sup>**  
La Courrouze
- HERCULES THRUSTMASTER → **2 600 M<sup>2</sup>**  
EuroRennes
- FLEX-0 → **2 530 M<sup>2</sup>**  
Les Champs Blancs Cesson-Sévigné

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

LOCATION	CENTRE-VILLE	PÉRIPHÉRIE
NEUF*	200 - 220 €	150 - 180 €
SECONDE MAIN	170 à 210 €	130 - 170 €
VENTE	CENTRE-VILLE	PÉRIPHÉRIE
NEUF*	3000 - 4500 €	2100 à 2900 €
SECONDE MAIN	2200 - 4000 €	1100 à 2200 €

\* aménagés non cloisonnés

# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

**Panorama 2022**  
DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES ILLE-ET-VILAINE

## LA DEMANDE PLACÉE

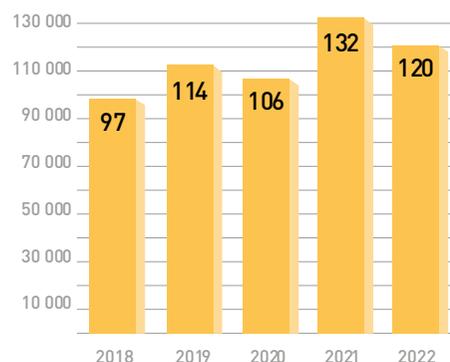
### Une demande bridée

Le marché des locaux s'est une nouvelle fois montré dynamique en 2022, avec près de 120 000 m<sup>2</sup> placés, soit la 2<sup>e</sup> performance constatée, et bien au-dessus de la moyenne à 5 ans.

Nous constatons toutefois une légère baisse par rapport à 2021, année record, que ce soit en volume (-7%) ou en nombre (-10%), cela s'explique principalement par la faiblesse de l'offre disponible. En l'espace de 24 mois, le stock disponible a chuté de 40%, atteignant son plus bas niveau historique, ce qui bride notre marché, et impacte les entreprises dans leur développement.

Malheureusement, cette tendance constatée depuis plusieurs années ne semble pas s'inverser, et représente une réelle menace, que ce soit sur les performances de notre marché, mais également sur la hausse des valeurs, à la vente comme à la location.

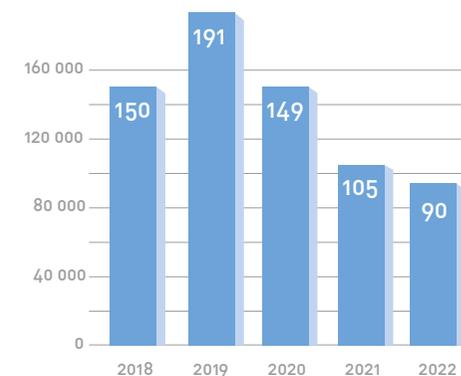
### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN LOCAUX D'ACTIVITÉ (EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>)



Surface moyenne transactée :

**700 m<sup>2</sup>**

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



### Références

- CADIOU INDUSTRIE → 5 200 m<sup>2</sup>  
achat, St Jean/Vilaine
- LE ROY → 5 900 m<sup>2</sup>  
Location, Chartres-de-Bretagne
- SNCF → 2 550 m<sup>2</sup>  
Location, Rennes
- SÉGULA TECHNOLOGIES → 3 360 m<sup>2</sup>  
Location, Goven
- VÉRALIA → 2 230 m<sup>2</sup>  
Location, St Grégoire



### BÂTIMENTS < 1.000 M<sup>2</sup>



# LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS

**Panorama 2022**  
DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES ILLE-ET-VILAINE

## Une demande placée en berne et une offre qui peine à se reconstituer...

Nous tirons la sonnette d'alarme depuis 2015 sur une offre existante qui se dégrade et une offre foncière de plus en plus rare.

Evidemment la crise sanitaire a été un accélérateur indéniable sur le développement du e-commerce et par conséquent sur le besoin en entrepôts logistiques où la demande a explosé sur cette classe d'actif. Conséquences : pénurie totale d'une offre adaptée conjuguée à une absence de fonciers dédiés. Pourtant, la demande, qu'elle soit liée au e-commerce ou à la logistique traditionnelle ne cesse d'augmenter.

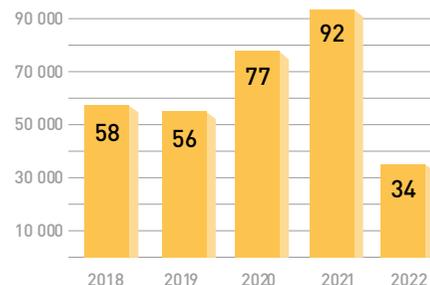
Sur Rennes métropole, plus de foncier disponible pour des activités traditionnelles qu'elles soient logistiques ou industrielles !!! On éloigne l'offre foncière de la métropole. Les communautés de communes n'ont jamais été autant sollicitées.

Bilan de ce constat et compte tenu de la pénurie de terrains adaptés, conjugués à l'augmentation des coûts de construction et à la hausse des taux d'intérêt, les valeurs locatives ont augmenté de + de 20 %.

## LA DEMANDE PLACÉE

# 34 000 m<sup>2</sup>

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

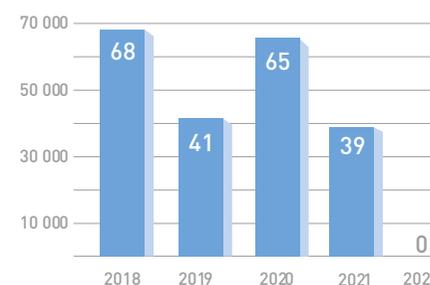


Valeur prime **45 € / m<sup>2</sup>**

### Références

- LEROY LOGISTIQUE → dérogoire 6 000 m<sup>2</sup>
- DB SCHENKER → dérogoire 12 000 m<sup>2</sup>
- GCA → bail commercial 1 300 m<sup>2</sup>

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



Pas d'offre disponible immédiate en ICPE pour les projets représentants environ 85 000 m<sup>2</sup> à 2 ans et à plus de 30 kms de Rennes.

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

**Panorama 2022**  
DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES ILLE-ET-VILAINE

## 2022 une année charnière

### LE MARCHÉ NATIONAL

Avec 28,1M€ engagés en 2022, le marché de l'investissement s'inscrit dans la continuité de 2021. Cependant une lecture précise du rythme investi tout au long de l'exercice met en lumière une forte décélération avec un point de bascule au 3<sup>e</sup> trimestre et une chute de près de 52% au 4<sup>e</sup> trimestre. Cette dichotomie entre les 2 semestres s'explique par l'incidence du conflit ukrainien. La tension sur les matières premières et l'inflation ont entraîné une hausse soudaine des taux directeurs. Cette hausse des taux est à l'origine du fort ralentissement, les investisseurs étant dans l'attente de la réévaluation des actifs immobiliers. Les SCPI qui ont fortement collecté et qui n'ont pas recours à la dette sont restées les acteurs principaux de ce marché.

### LA MÉTROPOLE RENNAISE

La métropole confirme son attractivité auprès des investisseurs. Avec l'un des taux de chômage le plus faible de France (5,5%), la livraison de projet structurant (2<sup>e</sup> ligne de métro) et la création de pôle d'excellence (Cybersécurité), la métropole rennaise affiche de nombreux arguments.

### SUR LE MARCHÉ DU BUREAUX

la priorité des investisseurs est toujours donnée aux zones tertiaires desservies par le métro (La Courrouze, Via Silva, la Gare). Nous observons

une raréfaction des opportunités d'investissements et une prudence des investisseurs avec sur cette année des transactions sur des immeubles pré loués en partie ou en totalité et l'absence d'opération en blanc significative.

### LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

L'année 2022 a confirmé le regain d'intérêt sur cette classe d'actif. Ce segment fait la part belle aux investisseurs locaux qui connaissent parfaitement ce marché et qui bénéficient d'agilité dans le cadre d'actif à réhabiliter le plus fréquemment. Les zones les plus recherchées sont toujours la ZI Sud Est, La Route de Lorient et Saint-Jacques-de-la-lande. La sobriété foncière ainsi que le faible stock d'offres génèrent une tension haussière sur les loyers. Les taux de rendements sur ces actifs en fonction de la vétusté varient entre 6,5 et 7,5%.

### LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

Nous n'avons pas de référence significative sur la métropole rennaise. La rareté des fonciers offre peu d'opportunité. L'investissement logistique est le marché dont les taux ont été le plus compressés lors de la crise COVID. Depuis la crise ukrainienne nous assistons à une décompression d'au moins 60 points de base. Cette décompression devrait se confirmer sur 2023. Un actif logistique type messagerie, récent et sécurisé par un bail longue durée se négocierait aujourd'hui autour des 5,10%.

## INVESTISSEMENTS À RENNES EN 2022

# 139 MILLIONS €

TAUX PRIME  
**4,38%**

Le taux prime s'affiche à moins de 4,5% mais devrait sensiblement augmenter sur 2023.

## EXEMPLES DE TRANSACTIONS INVESTISSEMENT RÉALISÉES EN 2022

le SOLFÉRINO secteur de la gare.  
Promoteur : ADIM  
Acquéreur : SCPI Atlantique Régions

**6 800 m<sup>2</sup>**

**vendu pré-commercialisé à ADIM OUEST**

Taux : 4.5% sur la partie louée,  
5.5% sur la partie vacante

le ZEN secteur Via Silva  
Promoteur : LAZARD  
Acquéreur : UNOFI

**15 000 m<sup>2</sup>**

**vendu 100% loué à Sopra Steria et Interdigital**

Taux : 4.38%



# Panorama 2022

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

Merci



— *entreprises* —

35