

# Panorama 2015

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

### 2015, ANNÉE DE LA PERFORMANCE

Le bureau est composé de :  
Stéphanie Renet (BNP Paribas Real Estate - Présidente de la FNAIM Entreprises 35), Stéphane Dauphin (DTZ), Laurent Giboire (Groupe Giboire) et Hervé Kermarrec (Kermarrec Entreprise - CBRE)



Rennes est en chantier sur tous les fronts : en 4 ans, la Métropole va changer de physionomie pour faire partie des territoires qui comptent dans la compétition de l'attractivité régionale. Les travaux de la ligne B du métro, le Centre des Congrès, la Cité Internationale, sont les premiers symboles de cette mutation, représentant 1.3 milliards d'euros investis et près de 10.000 emplois à temps plein générés. Cette dynamique est collective puisqu'en 2015, la demande placée en bureaux affiche 90.000 m<sup>2</sup>, soit 33% de plus par rapport à 2014.

Cette belle performance s'explique notamment par le retour des transactions de plus de 1.000 m<sup>2</sup>, et par le nombre et le volume importants de transactions en comptes propres et clés en mains. 2015 a confirmé également le retour des transactions dans le public et le para-public, grands absents de ces 3 dernières années.

Performance également pour la demande placée en locaux d'activités, avec +14%, et en

entrepôt (+41%), illustrée également par les clés en mains.

En région, le marché des bureaux à l'investissement a enregistré un volume de 1.6 milliards d'euros. A Rennes, le fait majeur en 2015 a été le retour de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, en blanc.

2016 verra le démarrage des chantiers des premiers immeubles sur Eurorennes, avec notamment Urban Quartz pour 13.000 m<sup>2</sup> et Eurosquare pour 6.000 m<sup>2</sup>. Ces ensembles lanceront la commercialisation de ce nouveau quartier d'affaires avec une ambition de loyer affichée à plus de 200 €/ m<sup>2</sup>. La métamorphose de Rennes est en cours, ce nouveau quartier permettra d'équilibrer notre marché tertiaire en créant une nouvelle offre dans l'hyper centre, véritable opportunité pour l'attractivité économique de la Bretagne.

**Stéphanie RENET,**  
Présidente FNAIM Entreprises 35

# Le marché BUREAUX

**Dynamisme  
de la  
demande  
placée en neuf**

## L'offre en retrait

Avec 122.000 m<sup>2</sup>, l'offre disponible à 1 an dans la métropole rennaise recule de 15% et majoritairement dans le neuf.

Cette décroissance s'explique principalement par le volume de la demande placée et par le phasage des chantiers. Le volume des chantiers en cours a été multiplié par 3 par rapport à 2014, avec des livraisons qui interviendront dès le 2<sup>ème</sup> semestre 2017 pour Eurorennes, qui offrira 40.000 m<sup>2</sup> de surfaces disponibles, en corrélation avec le lancement de la LGV.

**EN 2017, EURORENNES  
OFFRIRA**

**40 000**m<sup>2</sup>

**DE SURFACES DISPONIBLES**

Le stock de seconde main représente 76 % de l'offre disponible à 1 an, en légère baisse. Ce stock élevé continue à être alimenté par la libération des surfaces au profit d'immeubles neufs, conséquence des conditions financières locatives attractives dans le neuf.

## Une demande placée en croissance

Le marché des bureaux retrouve des couleurs avec une demande placée qui atteint 90.000 m<sup>2</sup> cette année contre 70.000 l'année passée.

Après deux années d'absence quasi-totale des comptes propres qui avaient dopé l'année 2012, près de 20.000 m<sup>2</sup> ont été construits. Parmi les transactions les plus significatives, on recense le groupe Le Duff pour son Siège Monde de 8.000 m<sup>2</sup>, Rennes Métropole pour une pépinière d'entreprises de 4.600 m<sup>2</sup>. Autre fait marquant en 2015, le nombre de transactions supérieures à 1.000 m<sup>2</sup> passe de 6 à 19, révélateur du dynamisme des entreprises de taille intermédiaire.

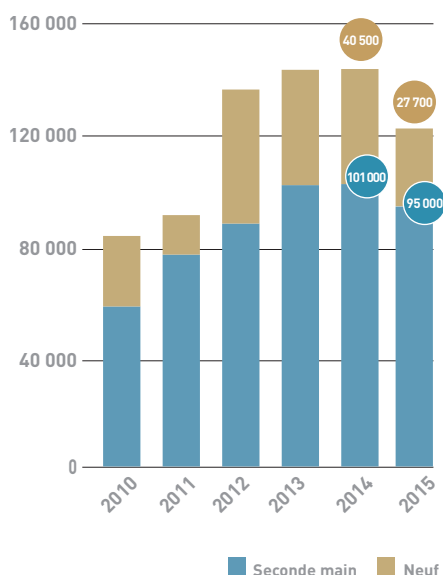
Le stock neuf, élevé en 2014, offrant des conditions favorables, des immeubles comme le New Way, Cap Courrouze, Energies ont accéléré leur commercialisation. Près de 40.000 m<sup>2</sup> ont été traités dans le neuf ce qui a rendu ce marché particulièrement actif.

L'administration a également contribué à cette vitalité, en signant près de 12.000 m<sup>2</sup>, majoritairement dans le neuf.

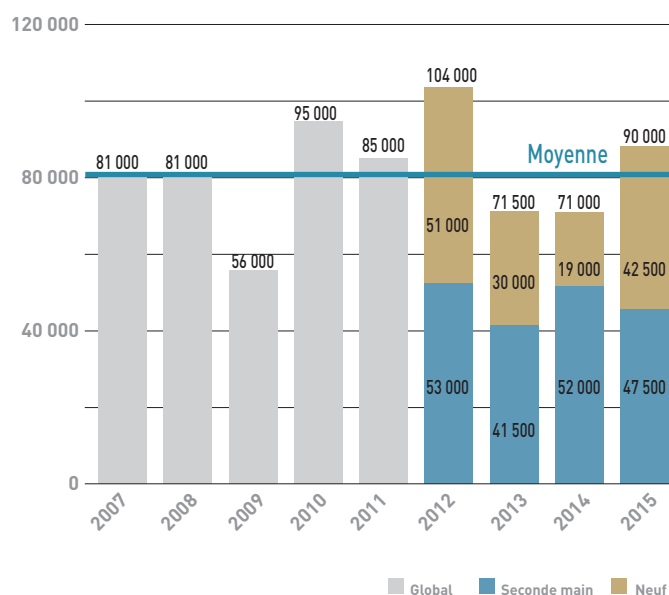
Les loyers, malgré un taux d'écoulement plus faible en seconde main, restent stables avec des valeurs locatives prime qui risquent d'évoluer. Euro Rennes est actuellement en commercialisation sur un loyer médian de 200 € du m<sup>2</sup>. De fait, le décrochage des valeurs entre le neuf prime et le seconde main à restructurer devrait s'accroître.

Les perspectives de l'année 2016 semblent bonnes, la demande exprimée est importante en ce début d'année et sur des surfaces significatives. L'immobilier d'entreprise est un excellent baromètre de l'économie. Si la reprise de l'activité se confirme, le marché devrait afficher de bonnes performances en 2016.

**ÉVOLUTION DE L'OFFRE BUREAUX**  
(en milliers de m<sup>2</sup>)



**ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX (en milliers de m<sup>2</sup>)**





# Le marché DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

## Poursuite de la tendance

**Le stock du neuf représente environ 13 000 m<sup>2</sup>**

Avec un stock légèrement inférieur à celui de l'année dernière, le marché des locaux d'activités se maintient malgré une conjoncture très aléatoire. Ce stock est toujours en grande partie localisé sur le sud de la Métropole et se répartit comme suit :

- 0 à 1 000 m<sup>2</sup> : environ 68 % du stock
- 1 000 m<sup>2</sup> et plus : environ 32 % du stock

Le stock du neuf représente environ 13 000 m<sup>2</sup>.

La demande placée poursuit sa progression, elle passe de 85 000 m<sup>2</sup> à 97 000 m<sup>2</sup>.

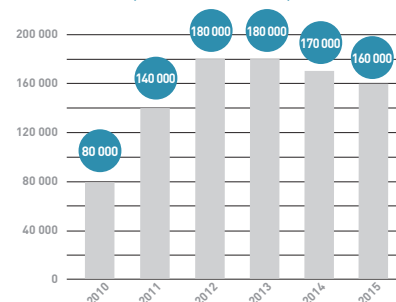
- Les surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> représentent environ 65 % des transactions.
- Les surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> représentent environ 35 % des transactions.

**+12 000 m<sup>2</sup>**  
POUR LA DEMANDE PLACÉE

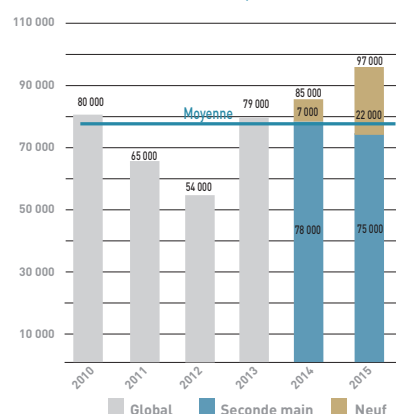
On comptabilise une quinzaine de transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> confirmant une bonne dynamique sur ce segment.

2015 aura été un très bon millésime, confirmant les tendances amorcées ces dernières années avec près de 100 000 m<sup>2</sup> de demande placée. 2015 restera une année référente.

ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN LOCAUX D'ACTIVITÉS (en milliers de m<sup>2</sup>)



ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN LOCAUX D'ACTIVITÉS (en milliers de m<sup>2</sup>)



# Le marché DES ENTREPÔTS

## Manque de grandes surfaces adaptées

**Raréfaction de l'offre d'entrepôts > à 10 000 m<sup>2</sup>**

Le stock est toujours d'environ 50 000 m<sup>2</sup> en 2015. L'offre est composée pour plus de la moitié par une mise sur le marché d'entrepôts de petite taille. Les grandes surfaces de plus de 10 000 m<sup>2</sup> se font de plus en plus rares. L'offre est toujours localisée en grande partie sur l'est et le sud de la métropole.

Le volume de la demande placée a augmenté, il est passé de 44 000 m<sup>2</sup> à 62 000 m<sup>2</sup>, réparti comme suit :

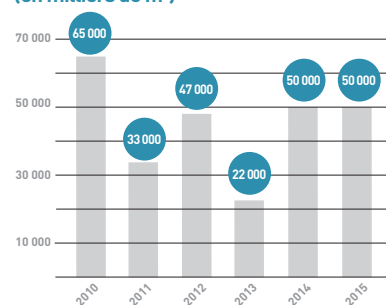
- Baux dérogatoires : environ 30 %
- Baux commerciaux : environ 70 %

Le marché en 2015 renoue avec des tendances cohérentes quant aux typologies de prises à bail.

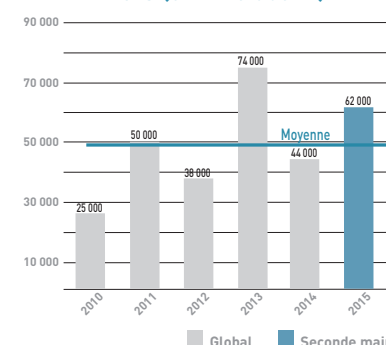
**+18 000 m<sup>2</sup>**  
POUR LA DEMANDE PLACÉE

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

ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN ENTREPÔTS (en milliers de m<sup>2</sup>)



ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN ENTREPÔTS (en milliers de m<sup>2</sup>)



# Le marché DE L'INVESTISSEMENT

## Année record

**Au niveau national, le marché a été boosté par l'accélération de la baisse du coût du financement avec pour conséquence une année record pour l'investissement avec près de 29 milliards d'euros engagés en 2015.**

Les investisseurs accentuent leur stratégie de diversification des actifs en privilégiant les bureaux avec 60% des volumes investis, devant les commerces 20%, les services 15% et la logistique et les locaux d'activité 5%.

Les fonds sont les premiers investisseurs en 2015 avec 33% des engagements mais les assurances et mutuelles (20%) et les SCPI et OPCI (13%) sont aussi des acteurs importants sur le marché de l'investissement français.

## INVESTISSEMENT EN 2015

**29** MILLIARDS D'€  
EN FRANCE

En 2015, le marché rennais a vu le retour de foncières qui se sont engagées dans des immeubles tertiaires en VEFA dans les principales ZAC : EuroRennes, La Courrouze, les Champs Blancs sur des actifs de grande qualité avec des garanties locatives contractuelles consenties par les vendeurs.

On notera également des ventes réalisées dans le seconde main de moins de 15 ans par les investisseurs séduits par des rendements de l'immobilier plus forts.

Dans le secteur de la logistique (locaux d'activité et entrepôts) le mar-

ché 2015 a été lui aussi très actif avec des taux de rendement constatés eux aussi en diminution et situés entre 8 et 10% selon la qualité des actifs.

## LES BUREAUX REPRÉSENTENT

**60%**  
DES VOLUMES INVESTIS

Dans le secteur des cessions d'actifs commerciaux, il y a eu peu de transactions réalisées sur Rennes Métropole en 2015, ces investissements ayant été pénalisés par les contraintes de la loi Pinel sur les baux commerciaux.

## Perspectives pour 2016/2017

En 2016, 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 Euro Rennes dont la commercialisation va s'accroître en 2016 et 2017.

En 2016, l'enjeu sera de trouver des investisseurs pour des immeubles tertiaires de seconde main vides nécessitant d'importants travaux intérieurs de mise aux normes et d'adaptation aux exigences énergétiques et réglementations actuelles.

## QUELQUES TRANSACTIONS RÉALISÉES

### INVESTISSEMENT BUREAUX :

- Euro Rennes - Urban Quartz : 14.000 m<sup>2</sup> - Rentabilité NC
- Le Blossne - Pôle Emploi 1.958 m<sup>2</sup> - Rentabilité 7%
- Val Plaza - Corum 2.150 m<sup>2</sup> - Rentabilité 7,5%
- Cesson-Sévigné : 2 immeubles pour 1.036 m<sup>2</sup> - Rentabilité 9,3 %

### BUREAUX :

- Groupe Le Duff - 7.000 m<sup>2</sup> - Compte Propre - Alma
- Région Bretagne - 5.900 m<sup>2</sup> - Atalante Beaulieu
- Pépinière Métropole - 4.600 m<sup>2</sup> - Compte Propre - Les Champs Blancs
- IT-CE - 2.300 m<sup>2</sup> - La Courrouze
- L'ADAPT - 2.300 m<sup>2</sup> - Maurepas-Gayeulle

### ACTIVITÉS :

- Cooper Standard - 11.600 m<sup>2</sup> - Compte Propre - ZI Route de Lorient
- Guyot - 5.400 m<sup>2</sup> - ZA La Haie des Cognets
- MCMI - 2.300 m<sup>2</sup> - Vern-sur-Seiche
- Pilkington - 1.700 m<sup>2</sup> - ZA Mivoie 2

### ENTREPÔTS :

- Garnier Dév. - 12.200 m<sup>2</sup> - Saint-Méen Le Grand
- Plateforme La Poste 10.700 m<sup>2</sup> vendue à 2 acquéreurs - Saint-Jacques de la Lande

## VALEURS LOCATIVES BUREAUX

TYPE	Loyer HT*/HC**/m <sup>2</sup> /an	
	Valeur basse	Valeur haute
NEUF	160	NS***
	125	155
SECONDE MAIN RESTRUCTURÉ	130	170
	115	140
SECONDE MAIN NON RESTRUCTURÉ	115	130
	85	110

■ centre-ville  
■ périphérie

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