

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

# Panorama

DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE RENNES

# 2018



— entreprises —

## Rennes poursuit sa bonne dynamique après une année record en 2017

La métropole continue à se positionner en tête des palmarès des villes où il fait bon entreprendre, travailler et vivre. Tous les indicateurs sont au vert.

Rennes poursuit sa métamorphose, entamée depuis 10 ans : sa nouvelle gare, les premières sociétés installées sur EuroRennes, la mise en service de la nouvelle ligne de métro en 2020, sont autant de facteurs déterminant l'attractivité du territoire.

Avec 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux transactés en 2018, et 153 millions d'euros investis, Rennes s'affiche au 8<sup>ème</sup> rang du classement national de l'immobilier d'entreprise.

L'enjeu de l'immobilier de demain est de continuer à offrir le choix aux entreprises, que ce soit en tertiaire ou en activité, dans un marché équilibré et connecté, avec pour ambition d'être le territoire de l'innovation.

**Stéphanie RENET, Co-Présidente FNAIM Entreprises 35**

Le bureau est composé de :

Stéphanie Renet (BNP Paribas Real Estate,  
Co-Présidente de la FNAIM entreprises 35),  
Hervé Kermarrec (Kermarrec Entreprise,  
Co-Président de la FNAIM entreprises 35)  
Stéphane Dauphin (Cushman & Wakefield)  
et Laurent Giboire (Groupe Giboire)



# LE MARCHÉ DES BUREAUX

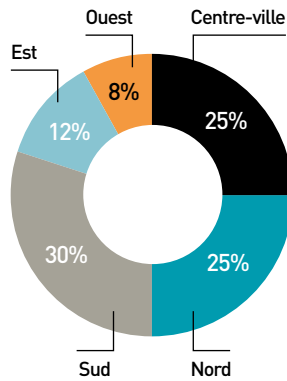
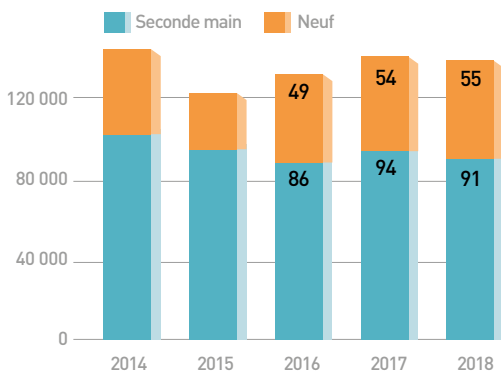


## L'OFFRE DISPONIBLE À UN AN ENREGISTRÉE

**146 000 m<sup>2</sup>** = **91 000 m<sup>2</sup>** + **55 000 m<sup>2</sup>**  
en seconde main en neuf

### ÉVOLUTION DE L'OFFRE BUREAUX

(EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>)



L'offre à 1 an reste stable par rapport à 2017, mais masque une répartition hétérogène qui ne correspond pas aux secteurs plébiscités par les utilisateurs.

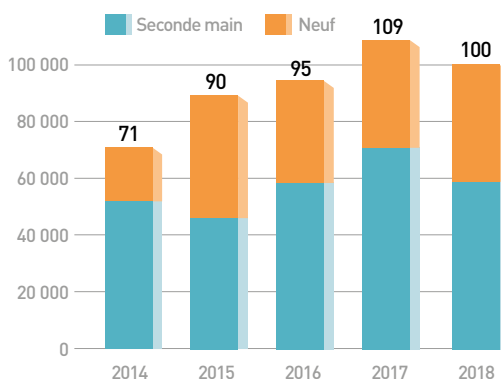
L'absence de livraisons d'immeubles neufs à l'est et à l'ouest met sous tension ces secteurs jusqu'à fin 2020.

Le choix des utilisateurs est désormais restreint, permettant un marché de report vers les immeubles de seconde main.

## LA DEMANDE PLACÉE

### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX

(EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>)

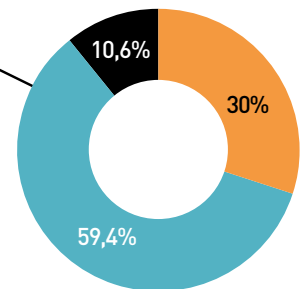


**100 000 m<sup>2</sup>**

EN 2018

### PART DE LA DEMANDE PLACÉE

Seconde main Neuf Comptes propres



**13** TRANSACTIONS

SURFACE > 1000 M<sup>2</sup>

La demande placée conserve sa bonne dynamique et affiche 100 000 m<sup>2</sup> de bureaux transactés, contre 109 000 m<sup>2</sup> en 2017.

A l'instar des années précédentes, le marché Rennais a été dopé par le neuf et le seconde main ; la part de comptes propres représentant moins de 11% des transactions réalisées.

L'effet LGV annoncé et l'engouement révélé des sociétés pour le Quartier d'Affaires Euro Rennes a engendré une hausse des loyers de 5 à 7% cette année.

## VALEURS LOCATIVES/VENTES BUREAUX

| LOCATION     | CENTRE-VILLE | PÉRIPHÉRIE  |
|--------------|--------------|-------------|
| NEUF         | 170 - 205    | 155 - 170   |
| SECONDE MAIN | 125 - 180    | 110 - 150   |
| VENTE        | CENTRE-VILLE | PÉRIPHÉRIE  |
| NEUF         | 2300 - 3000  | 1900 - 2450 |
| SECONDE MAIN | 1400 - 2000  | 950 - 1650  |

### Références

- YVES ROCHER → **1 105 m<sup>2</sup>** sur Urban Quartz à Rennes
- MV GROUP → **2 000 m<sup>2</sup>** sur Alphasis à Saint-Grégoire
- LODIMA OUEST → Clés en mains **648 m<sup>2</sup>** sur Ker Lann à Bruz.

# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS



## Un marché qui marque le pas

Malgré un ralentissement ressenti en 2018, le stock de locaux d'activités, localisé en grande partie sur la moitié sud, s'est maintenu avec l'arrivée sur le marché de bâtiments vieillissants. Les valeurs marché, souvent trop élevées eu égard à la qualité des bâtiments, ont freiné l'aboutissement de certains dossiers.

On constate en 2018 une accélération d'acquisition par des investisseurs de sites anciens destinés au développement de parcs d'activités.

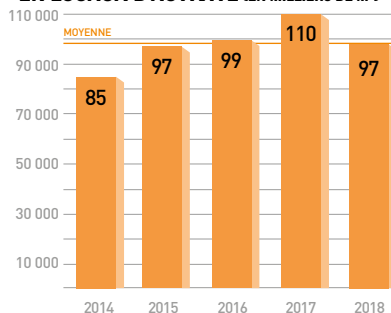
### Références

- CL CORPORATION → 1822 m<sup>2</sup> au Rheu
- MAN → 3829 m<sup>2</sup> à Brécé

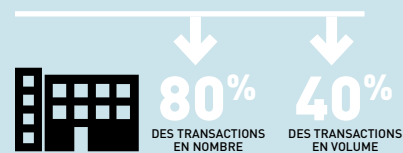
## LA DEMANDE PLACÉE

97 500 m<sup>2</sup>

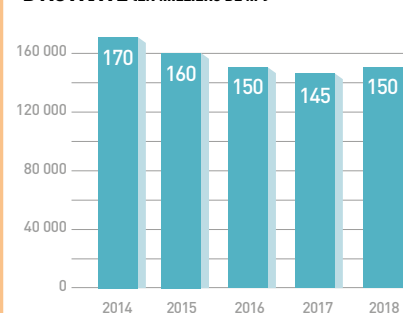
### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN LOCAUX D'ACTIVITÉ (EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>)



## BÂTIMENTS < 1.000 M<sup>2</sup>



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



# LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS



## 2018 un marché en demi-teinte

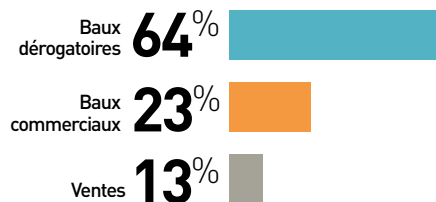
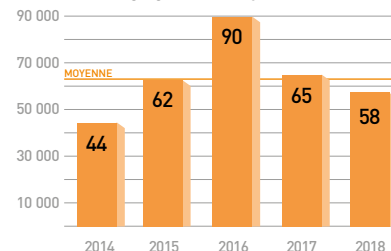
Un stock qui diminue et n'est plus composé que de 15% d'entrepôts de classe A, ce en raison de la libération d'entrepôts anciens suite à des transferts d'entreprises sur des entrepôts clés en main.

Les valeurs ont tendance à augmenter sur les entrepôts de classe A, suite à la diminution du stock. Au contraire de celles des entrepôts de seconde main, vieillissants, de moins en moins adaptés aux normes et aux standards de stockage d'aujourd'hui.

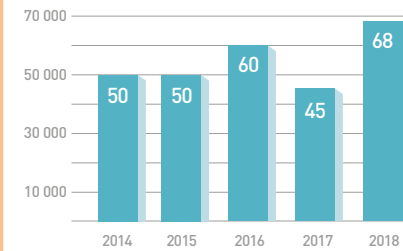
## LA DEMANDE PLACÉE

58 000 m<sup>2</sup>

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



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



### Références

- BSL → 6 400 m<sup>2</sup>
- GELIN → 18 300 m<sup>2</sup>

### Quelques livraisons d'entrepôts sur 2018 et 2019

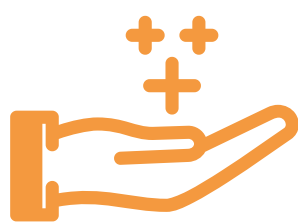
- Agrandissement plateforme LIDL à Liffré de 13 000 m<sup>2</sup> → 50 000 m<sup>2</sup>
- ITM Erbré : 70 000 m<sup>2</sup> livré en 2018
- ITM Le Grand Fougeray : 53 000 m<sup>2</sup> livré en 2018
- BIOCOOP : 35 000 m<sup>2</sup> livré en 2019

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Panorama 2018  
DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE RENNES

## INVESTISSEMENTS À RENNES EN 2018

# 153 MILLIONS €



## TAUX PRIME 5,65%

### EXEMPLES DE TRANSACTIONS INVESTISSEMENT RÉALISÉES EN 2018

→ Eurorennes, Identity 2  
vente en Blanc,  
Groupe Giboire / Française AM.  
**7882 m<sup>2</sup>**

Taux  
6,50 %  
net env.

→ Avenue Bellefontaine Cesson-Sévigné,  
2 immeubles VEFA, vente en Blanc,  
SAS Bellefontaine / Key's AM.  
**2380m<sup>2</sup> et 4920 m<sup>2</sup>**

taux  
6,60 %  
net env.

→ Avenue Fréville, immeuble année 80,  
Vendeur privé / Groupe Régional.  
**1200 m<sup>2</sup>**

taux  
8,20 %  
brut

→ Eurorennes Eurosquare,  
vente en Blanc, Groupe Giboire /  
Foncière Régionale.  
**2400 m<sup>2</sup>**

taux  
6,80 %  
net

**Les taux d'intérêts ont fondu en 2018 et la conséquence sur le marché de l'investissement national est une baisse des taux de rendement exigés par les investisseurs dans un marché national très actif.**

Au niveau local, l'attractivité de la Région Ouest et de ses Métropoles dynamiques a confirmé la tendance hexagonale avec un volume de vente d'actifs immobiliers tertiaires à construire, en cours de construction ou de seconde main jamais connu sur l'agglomération Rennaise.

Certains immeubles des ZAC Eurorennes, Courrouze, Champs Blancs sont ainsi rentrés dans le patrimoine de SCPI et des Foncières nationales et Régionales.

La baisse de rémunération des placements monétaires et le coût du crédit jamais aussi bas ont aussi permis de commercialiser des immeubles de seconde main vacants à des propriétaires occupants avec montage de SCI mais aussi à des investisseurs locaux avec des valorisations immobilières tenant compte des travaux énergétiques nécessaires et des mises aux normes réglementaires.

L'année 2019 devrait voir se confirmer la tendance de 2018 en raison de la continuité d'attractivité de nos territoires, des effets positifs des infrastructures de mobilité que sont la LGV et le développement de notre aéroport, mais aussi de la croissance forte des activités NTIC très présentes sur notre métropole.



— 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