

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT



INVESTISSEMENTS À RENNES EN 2021

95 MILLIONS €

TAUX PRIME
4,80%

EXEMPLES DE TRANSACTIONS INVESTISSEMENT RÉALISÉES EN 2021

- Immeuble Le Lotus, Ecopôle Sud-Est
Vendeur : Foncière Magellan
Acquéreur : Epopée Gestion
3 100 m² multi-locataires
- Immeuble Millennial Park, Bât. B, Via Silva
Vendeur : Promoteur Bati-Armor
Acquéreur : SCPI Vendôme Régions
6 500 m² VEFA en blanc
- Immeuble Ilot Beaumont, EuroRennes
Vendeur : Legendre Promotion
Acquéreur : Arkéa
4 400 m² VEFA en blanc

Taux
6,25 %
net env.

Des taux en baisse, un marché toujours attractif

LE MARCHÉ DES BUREAUX

Léger retrait au niveau national

Le premier semestre 2021 est resté timide au niveau du nombre de transactions et du volume investi. Eu égard aux incertitudes liées au contexte sanitaire, le marché locatif a été peu dynamique. En revanche, le deuxième semestre a, quant à lui, connu un net rebond. Des opérations d'envergure ont pu se concrétiser grâce aux liquidités disponibles importantes, une amélioration de la conjoncture économique, la confirmation de la reprise du marché locatif. Les foncières et les SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) ont pu bénéficier d'un regain d'intérêt de la part des épargnants qui ont placé sur ce support plus de 7 milliards d'euros en 2021.

Une ville attirante

La classe d'actif des immeubles de bureaux, dans les métropoles régionales, est devenue une priorité d'investissement pour les SCPI, grâce un marché locatif qui a connu une nette reprise et à l'appétence des salariés pour venir travailler et installer leur famille dans des villes où « il fait bon vivre ». Dans ce contexte, la ville de Rennes présente de sérieux atouts, que nous connaissons, pour attirer ces investisseurs institutionnels : 1h30 de Paris par la LGV, 40 minutes de Saint-Malo, une population de jeunes diplômés, la mise en service prochaine de la deuxième ligne de métro. La capitale bretonne confirme donc son attractivité auprès des investisseurs.

Les zones tertiaires identifiées, Atalante Champeaux, Atalante Saint-Sulpice, Via Silva et EuroRennes, ont été les secteurs géographiques qui ont été privilégiés par les investisseurs.

Les immeubles de bureaux situés sur des secteurs diffus et de seconde main ou d'ancienne génération ne font pas partie de la cible de ces acquéreurs professionnels.

Les VEFA

Il est à noter, pour cette année 2021, plusieurs acquisitions en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) sur des actifs tertiaires en blanc, c'est-à-dire sans aucune location préalable. Ces acquisitions en VEFA peuvent faire l'objet de négociations entre investisseurs et vendeurs, de mesures d'accompagnement (garantie locative sur plus ou moins 12 mois).

Les autres investissements concernent des immeubles de seconde main récents, mono ou multilocataires situés sur des secteurs géographiques intrarocade.

Les taux de rendement

Avec une raréfaction de l'offre «Prime» et une forte concurrence entre les investisseurs, les taux de rendement des investissements en bureaux se sont un peu tassés en 2021 pour s'établir juste en-dessous de 5%. Pour les autres transactions, les taux observés se situent entre 5 et 6,5% selon la localisation, la qualité de l'actif et du locataire, sa durée d'engagement.

Pour 2022, l'amélioration de la situation sur le marché locatif, la disponibilité des capitaux et les taux financiers attractifs laissent présager encore une année florissante pour le marché de l'investissement. Toutefois, les immeubles devront répondre aux normes de qualité environnementale, énergétique, proposer un standing de qualité et une flexibilité en offrant des espaces de travail plus hybrides.

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

Les locaux d'activités étaient plutôt snobés par les investisseurs institutionnels au profit des investisseurs régionaux. Aujourd'hui les institutionnels se positionnent très clairement sur ce marché, ce qui entraîne un afflux de capitaux et donc une compression des taux de rendements. Le contexte de pression foncière qui limite l'offre et le mouvement de réindustrialisation, affichent pour les investisseurs de bons fondamentaux avec notamment une tension à la hausse des loyers. Les zones «Primes» Ecopoles Sud-Est / Route de Lorient / Saint Jacques permettent des taux de rendement entre 6 et 7% en fonction de l'ancienneté et de la vétusté du bâtiment.

La logistique apparaît en revanche comme le grand gagnant des profondes mutations de nos façons de consommer, qui ont été accélérées par le Covid. Le secteur se positionne aujourd'hui aux yeux d'un nombre croissant d'investisseurs comme économiquement stratégique. Il est devenu, à ce titre, un relais incontournable de création de valeur immobilière. Avec près de 5 Mds€ échangés, il totalise à lui seul 20% du marché de l'investissement français, un record historique. Et le rendement prime logistique s'affiche désormais à 3% sur l'Île de France, tout près de celui du bureau, en dessous de celui du commerce (3,10%)... Peu de transactions logistiques sur la métropole rennaise. Mais en comparaison avec d'autres métropoles équivalentes à Rennes, un actif logistique type messagerie récent sécurisé par un bail de longue durée se négocierait autour des 4,5%.



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

Panorama

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

2021



2021, l'impact des nouveaux modes de consommation sur l'immobilier d'entreprise

Cela fait maintenant 2 ans que nous subissons les soubresauts imposés par la crise sanitaire obligeant les entreprises à s'adapter à un pilotage à court moyen terme. Les codes ont changé, nos habitudes ont été bousculées et pourtant le taux de chômage n'a jamais été aussi faible.

Les marchés régionaux grâce à un important tissu de PME PMI ont plutôt bien résisté face à cette crise sans précédent, probablement grâce à une agilité et à une inertie moins lourde comparativement aux grands comptes.

Notre Métropole n'a cependant pas été épargnée en 2020 sur le marché du bureau enregistrant une baisse historique de la demande placée sur ce segment quand le marché des locaux d'activité restait relativement stable et celui des entrepôts affichait une croissance exponentielle.

Rennes passe cette année de la 7^{ème} à la 6^{ème} place au classement des Métropoles en demande placée sur le marché du bureau.

Le marché des locaux d'activités et des entrepôts n'est pas en reste.

L'optimisme que nous affichions en 2020 pour 2021 s'est confirmé et 2022 semble s'inscrire dans une belle dynamique.

STÉPHANE DAUPHIN
Co-Président de la FNAIM Entreprises 35

KÉVIN LEVAIRE
Co-Président de la FNAIM Entreprises 35

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

Membres du bureau FNAIM ENTREPRISES 35 :



Partenaires FNAIM ENTREPRISES 35 :



LE MARCHÉ DES BUREAUX

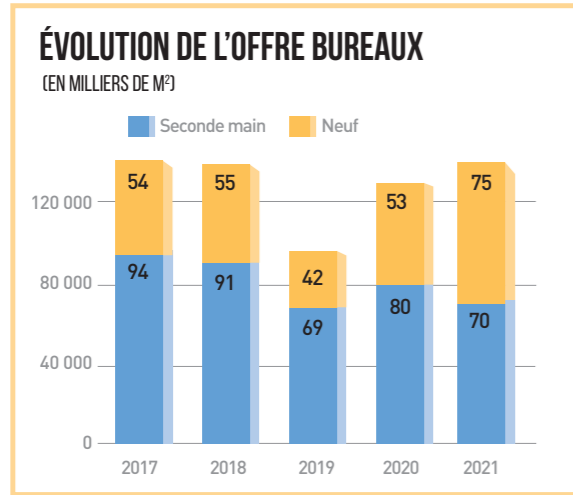


LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS



L'OFFRE DISPONIBLE À UN AN ENREGISTRÉE

145 000 m² = **70 000 m²** en seconde main + **75 000 m²** en neuf



L'offre est à l'équilibre

Suite à la mise sur le marché de nombreuses opérations tertiaires, dont la commercialisation a été retardée durant la crise, l'offre neuve a augmenté de manière significative.

Le marché est rassurant, chaque secteur géographique est offreur de programmes neufs et d'offres de seconde main.

Le stock se renouvelle, l'offre disponible est de qualité. Autant de réponses positives à la demande à venir sur 2022.

Une année record !

2021 aura permis de constater à nouveau la résilience de ce marché, et marque une année record avec plus de 130 000 m² placés, soit +25% vs 2020. Les PME/PMI se sont montrées très dynamiques sur le marché et cette hausse du volume placé se traduit autant sur le neuf que sur les locaux de seconde main, notamment sur le 0-500 m², qui représentent plus de 2/3 des transactions. La demande reste soutenue, tant à l'achat qu'à la location, mais le manque d'offres disponibles freine notre marché et de nombreuses entreprises peinent à trouver leurs futurs locaux. En effet, le stock est sous tension avec à peine 100 000 m² disponibles (VS 149 000 m² il y a un an), cela impactant les prix à la hausse, notamment à la vente.

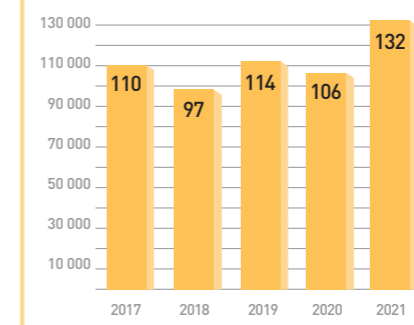
Références

- ESPACE M → **5 210 M²**
Vente, à La Chapelle-des-Fougeretz
- ETS JACQUELINE → **3 000 m²** Location, à Pacé

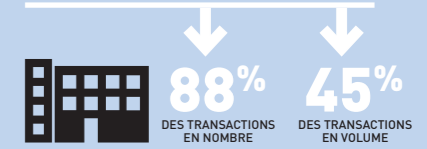
LA DEMANDE PLACÉE

132 000 m²

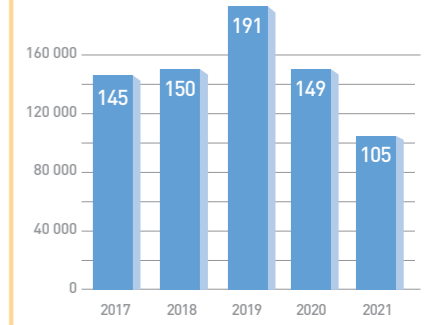
ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN LOCAUX D'ACTIVITÉ



BÂTIMENTS < 1.000 M²

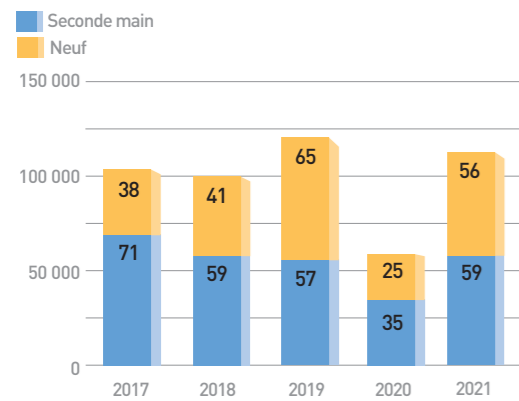


ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN LOCAUX D'ACTIVITÉ



LA DEMANDE PLACÉE

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX



EN 2021 115 000 m²
= **56 000 m²** en neuf + **59 000 m²** en seconde main

VALEURS LOCATIVES/VENTES BUREAUX (PARKINGS INCLUS)

LOCATION	CENTRE-VILLE	PÉRIPHÉRIE
NEUF*	200 - 220 €	150 - 180 €
SECONDE MAIN	160 - 200 €	120 - 160 €
VENTE	CENTRE-VILLE	PÉRIPHÉRIE
NEUF*	3000 - 4500 €	1950 - 2700 €
SECONDE MAIN	2200 - 4000 €	1100 - 2000 €

* aménagés non cloisonnés

Références

- CAILABS → **3 500 M²**
ZA les Chevrons Rennes
- SECURE IC → **3 178 M²**
Les Champs Blancs Cesson-Sévigné
- BLUEKANGO → **2 250 M²**
Les Champs Blancs Cesson-Sévigné
- ECOFAC → **1 800 M²**
Les Champs Blancs Cesson-Sévigné

Rebond spectaculaire du marché tertiaire

Le marché a retrouvé sa dynamique enregistrée en 2019. En effet, malgré une position attentiste de la part des grands comptes liée aux questionnements sur la durée de la crise, le télétravail... les entreprises locales/régionales ont gardé la confiance pour se développer dans notre ville et ont boosté le marché. À noter, une forte demande notamment sur la cybersécurité, sur les centres de formation, l'enseignement et un retour en force des comptes propres. La demande s'est nettement accentuée sur la 2^{ème} ligne de métro laissant entrevoir une augmentation des valeurs sur ces secteurs.

LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS



Une demande placée record mais un stock en berne

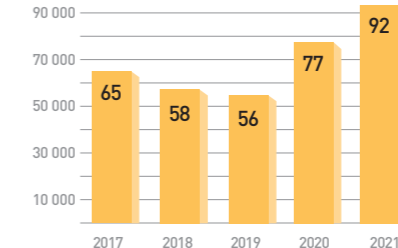
Depuis 2020, le marché des entrepôts s'emballa, la demande est constante sur des surfaces de plus en plus importantes donc sur des bâtiments classés ICPE. Les chiffres l'attestent. La logistique turbine à plein régime pour répondre à une demande de plus en plus importante et de plus en plus exigeante (délais de livraison de plus en plus courts, décarbonisation optimale, bâtiments vertueux...) Les acteurs de la logistique s'adaptent comme ils le peuvent en intégrant des sites de plus en plus normés et si possible connectés directement aux grands bassins de consommation.

Le paradoxe de cette situation est que l'offre se réduit comme peau de chagrin faisant grimper les prix sur des sites souvent vétustes et inadaptés. L'offre n'a jamais été aussi faible... La solution réside dans le développement

LA DEMANDE PLACÉE

92 286 m²

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN ENTREPÔTS

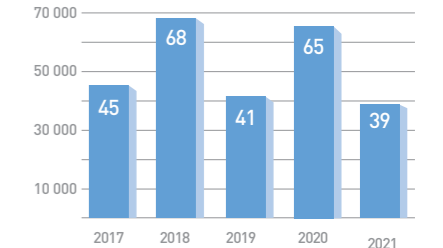


Valeur prime **44 €/m²**

Références

- GEODIS → **22 000 m²**
- Petit Forestier → **3 650 m²**
- CT LOG → **3 500 m²**

ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN ENTREPÔTS



de nouveaux sites dédiés à la logistique traditionnelle et du dernier kilomètre. Contrairement à d'autres métropoles, les solutions foncières existent chez nous mais malheureusement ces terrains sont souvent interdits à ce type

d'activité. L'incompréhension est palpable surtout dans un contexte d'écoresponsabilité grandissant quand on repousse les implantations le plus loin possible de la métropole.