

Panorama 2023

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



— *entreprises* —

35



— *entreprises* —

35

2023, Un marché qui marque le pas

Inflation galopante, coûts des énergies et matières premières en hausse, baisse du pouvoir d'achat, réglementations écoresponsables liées au bâti et à la construction de plus en plus impactantes et tout cela sur un fond inquiétant du climat international tendu... Le tableau est dressé, mais qu'en est-il de notre marché ?

A Rennes, le marché de l'immobilier d'entreprise ne semblait pas concerné par ces indicateurs économiques inquiétants et affichait même une certaine résilience depuis la crise sanitaire. En 2023 la dynamique marque le pas sur toutes les classes d'actifs.

STÉPHANE DAUPHIN

Co-Président de la FNAIM Entreprises 35

KÉVIN LEVAIRE

Co-Président de la FNAIM Entreprises 35

Membres du bureau FNAIM ENTREPRISES 35 :



Partenaires FNAIM ENTREPRISES 35 :

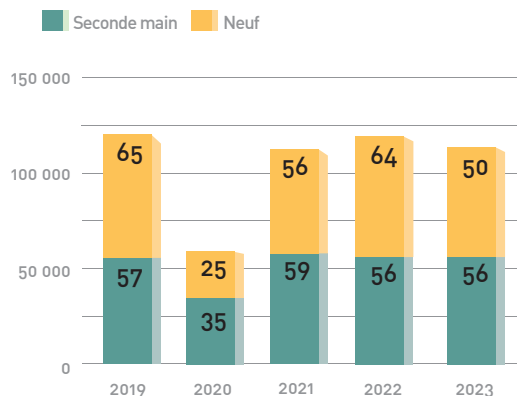


LE MARCHÉ DES BUREAUX

LA DEMANDE PLACÉE

105 900 M² = **55 900 M²** EN SECONDE MAIN + **50 000 M²** EN NEUF

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX (EN MILLIERS DE M²)



UN RALENTISSEMENT DE LA DEMANDE PLACÉE

Le marché de bureaux a enregistré une baisse de près de 15% avec une demande placée qui s'élève à 105 943 m² en 2023. Le nombre de transactions recule de 20% pour arriver à un peu plus de 230 transactions réalisées. Cette baisse est la conséquence de processus de décision rallongés et une inertie constatée dans les dossiers dus à un marché anxieux.

Les secteurs les plus dynamiques sont l'Est de Rennes avec l'attrait pour Viasilva qui comptabilise 35% des parts de marché, suivi à l'Ouest par le secteur de la Courrouze qui bénéficie grâce à l'ouverture de la 2^{de} ligne de métro d'un réel attrait et concentre des grosses transactions (CPAM, WEFLEX, SECTOR ALARM, REGUS).

RÉFÉRENCES

- CPAM – **9000 M²**
La Courrouze
- AIGUILLON – **5660 M²**
Rennes Sud Fréville
- GROUPE EDUSERVICES – **2 950 M²**
- SOCIETE GENERALE – **2 470 M²**
Via Silva Cesson Sevigné
- CITEDIA – **1 245 M²**
EuroRennes



VALEURS LOCATIVES/VENTES BUREAUX (PARKINGS INCLUS)

LOCATION	CENTRE-VILLE	PÉRIPHÉRIE
NEUF*	205 - 210 €	155 - 210 €
SECONDE MAIN	170 à 210 €	130 - 180 €
VENTE	CENTRE-VILLE	PÉRIPHÉRIE
NEUF*	NC €	2200 à 3000 €
SECONDE MAIN	2500 - 4000 €	1100 à 2200 €

* aménagés non cloisonnés

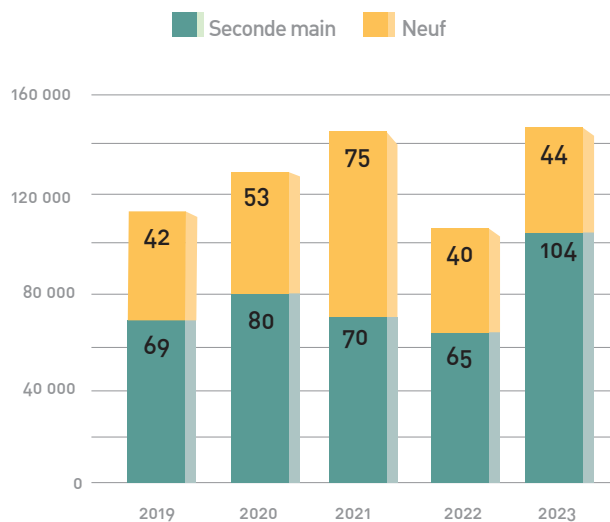
LE MARCHÉ DES BUREAUX

L'OFFRE DISPONIBLE À UN AN ENREGISTRÉE

148 000 M² = **104 000 M²** **+** **44 000 M²**
EN SECONDE MAIN EN NEUF

ÉVOLUTION DE L'OFFRE BUREAUX

(EN MILLIERS DE M²)



UNE OFFRE EN HAUSSE

L'offre disponible à un an affiche une augmentation de 40%. Cette hausse est à attribuer en majorité au stock de seconde main passant de 65 000 m² à 104 000 m² en un an. La libération en totalité de nombreux immeubles au profit du neuf et la part importante du stock qui stagne faute de travaux de restructuration ont accentué l'offre disponible.

L'offre neuve reste relativement similaire à l'année passée (hausse de 10%) avec une vigilance sur le manque de stock à venir en 2025-2026. En effet, faute de pré-commercialisation insuffisante beaucoup de chantiers ne sont pas lancés.



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

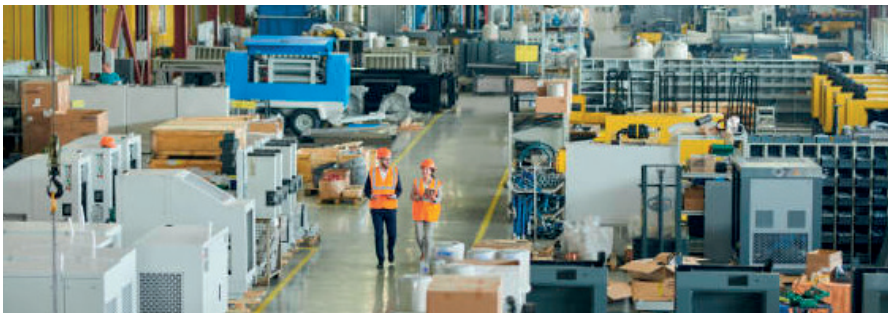
UNE DEMANDE PLACÉE EN BAISSÉ.

Alors que ce marché s'est montré résilient par le passé, 2023 marque un ralentissement dans cette dynamique.

En effet, 104 000m² ont été transactés, soit une baisse de 13% par rapport à 2022, toutefois en phase avec le stock disponible début 2023. Le nombre d'opérations est supérieur en 2023 et nous rassure sur le dynamisme de notre marché. Ce résultat place 2023 en dessous de la moyenne à 5 ans (113 000m²), et très loin de 2021, avec une baisse de 20% en 2 ans.

Depuis le 2^{ème} semestre, la demande est en baisse perturbée notamment par la hausse des taux d'intérêt.

Alors que l'offre disponible était en chute libre depuis 2019, nous constatons une hausse du stock en parallèle, s'expliquant par la baisse de la demande placée, mais également par l'obsolescence d'une partie du parc, qui ne trouve pas preneur, les utilisateurs privilégiant des locaux neufs ou récents.

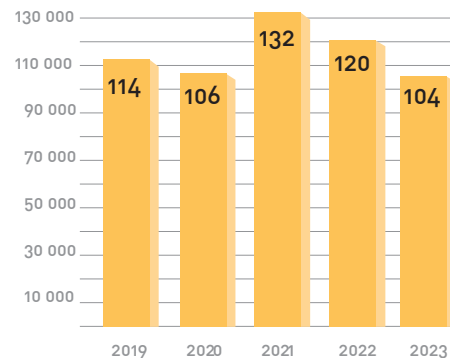


SURFACE MOYENNE
TRANSACTÉE :

570 M²

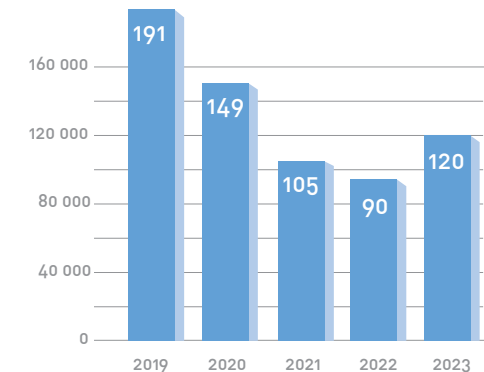
ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN LOCAUX D'ACTIVITÉ

(EN MILLIERS DE M²)



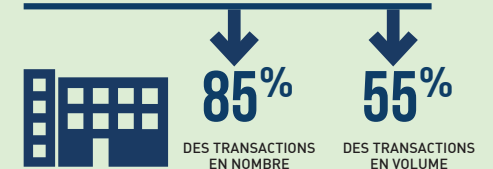
ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN LOCAUX D'ACTIVITÉ

(EN MILLIERS DE M²)



- MG TECH FRANCE **5 867 m²**
Location - St Aubin-du-Cormier
- GROUPE BERNARD **2 350 m²**
Location - Domloup
- ARTICONNEX **2 500 m²**
Location, Pacé
- EUROSHELTER **1 250 m²**
Location, Le Rheu

BÂTIMENTS < 1.000 M²



LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS

UN MARCHÉ IMMOBILIER DE PLUS EN PLUS DÉCONNECTÉ DES BESOINS

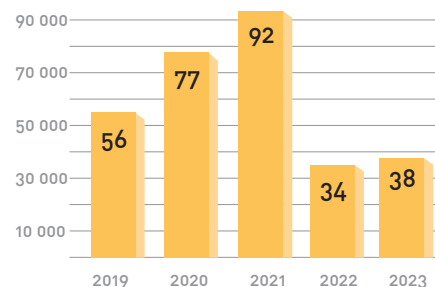
La demande placée est toujours aussi faible, essentiellement due à une offre qui peine à se reconstituer ou à se constituer sur des secteurs souvent trop éloignés...

Sur le secteur de Rennes métropole, il n'y a plus de fonciers disponibles pour des activités logistiques !!! L'offre foncière dédiée à ce type d'activité est de plus en plus éloignée de la métropole. Or, la logique d'implantation d'une plateforme logistique est la proximité d'un bassin de consommation et /ou d'un environnement industriel. On oublie souvent que la logistique est un rouage essentiel au bon fonctionnement de l'économie. Pas d'industrie productive sans logistique, pas de commerce que ce soit e-commerce, commerce traditionnel ou grande distribution sans logistique...

En résumé, les coûts d'exploitation d'une plateforme logistique ont explosé, impactés par les coûts structurels mais aussi par l'éloignement impliquant des kilomètres supplémentaires aux exploitants. N'oublions pas qu'en bout de chaîne, il y a un consommateur...

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN ENTREPÔTS (EN MILLIERS DE M²)

38 000 M²



La demande est toujours aussi importante mais pas n'importe où et à n'importe quel prix :

- Sur des besoins de plus de 5 000 m², ICPE quasi systématique
- L'augmentation des loyers de + de 20 % est une réalité qui n'est plus tenable, à cela il faut ajouter les coûts d'énergie qui continuent d'augmenter

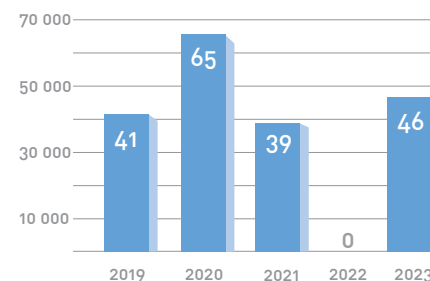
VALEUR
PRIME **53 € / M²**

RÉFÉRENCES

- BAIN-DE-BRETAGNE **19 000 m²** (BEFA)
- DB SCHENKER **6 000 m²** (Bail dérogatoire)
- MOBILTRON **7 800 m²** (vente)

ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN ENTREPÔTS

(EN MILLIERS DE M²)



L'offre disponible est de 46 300 m² dont 6 000 m² d'offre disponible immédiate en ICPE. Les projets représentent environ 93 000 m² à 2 ans et souvent à plus de 30 kms de Rennes.

- Manque d'offres adaptées
- Prix en forte hausse (ZAN : besoins plus importants en terrains liés à des augmentations des coûts du foncier/coûts de construction/taux d'intérêts/ coûts d'énergies...)

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT, UN MARCHÉ AU RALENTI

Le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise a connu une baisse de 57 % par rapport à l'année 2022. Le marché Ile-de-France a été particulièrement touché, mais aussi les métropoles régionales. Parmi les différentes classes d'actifs, commerces, locaux d'activités et bureaux, ces derniers représentent plus de la moitié de la cible des investisseurs. Ces investisseurs sont principalement institutionnels (Foncières, SCPI), mais aussi des personnes privées.

LES EXPLICATIONS DE CE RETOURNEMENT DE MARCHÉ :

- La reprise économique post-Covid et la situation géopolitique en Ukraine ont provoqué une augmentation de l'inflation. Pour lutter contre cette inflation, la Banque Centrale Européenne a relevé, depuis juillet 2022, ses taux directeurs, avec une augmentation importante des taux d'emprunts. Ceci a bien entendu freiné l'appétit des investisseurs et limité les conditions d'accès au crédit, même si les taux semblent légèrement décroître depuis octobre 2023.
- Les incertitudes relatives aux nouveaux usages du travail. Si le travail hybride séduit, sa mise en place exige de nombreuses réflexions en amont et une minutieuse organisation. De nombreuses questions restent encore en suspens : le télétravail continuera-t-il son développement ou le « RAB » (Retour Au Bureau) va-t-il convaincre les salariés ? Doit-on s'attendre à d'autres réductions de surfaces à l'instar des services de l'Etat qui ont pour objectif de réduire de 25 % les surfaces administratives ? Les espaces de coworking vont-ils connaître encore un développement ou effrayer certains acteurs de l'immobilier après la faillite de WeWork (Paris) ?

- Dans ce climat d'incertitude, les SCPI ont connu une diminution importante de la collecte et les investisseurs sont devenus également plus exigeants dans les critères de sélection et notamment la qualité thermique, la performance environnementale des immeubles.

LES TAUX DE RENDEMENT PRATIQUÉS :

L'année 2023 a été marquée par la poursuite de la décompression des taux de rendement immobilier qui a débuté à la fin de l'année 2021. Aujourd'hui, sur l'agglomération rennaise, le taux prime se situe plutôt autour de 6 % lorsqu'il était de 4,5 % en 2022. Pour des dossiers plus classiques répondant aux principaux critères, emplacement, qualité du bâtiment, qualité du locataire, durée d'engagement dans le temps, les taux recherchés avoisinent aujourd'hui les 7 à 8 % de rendement.

LES PERSPECTIVES POUR 2024 :

Dans ce contexte économique et géopolitique qui reste incertain, le marché va certainement encore tâtonner pour trouver le juste niveau de rémunération pour les investisseurs, même si les taux d'emprunt commencent à amorcer une baisse. Une baisse de la valeur de quelques immeubles est certainement à prévoir pour des investisseurs qui auront la nécessité de récupérer rapidement des liquidités. Le territoire rennais, comparé à d'autres métropoles régionales, affiche toutefois des fondamentaux solides avec des zones tertiaires identifiées de qualité, bien desservies par les transports collectifs et un parc immobilier assez récent. Même si la demande placée en 2023 est en retrait par rapport à l'année précédente, le marché de l'immobilier tertiaire rennais est sain et devrait attirer de nouveau les investisseurs.

 **TAUX PRIME**
6%

Le taux prime se situe plutôt autour de 6% lorsqu'il était de 4,5% en 2022

EXEMPLES DE TRANSACTIONS INVESTISSEMENT RÉALISÉES EN 2023

Parc Edonia à SAINT-GREGOIRE
Immeuble de seconde main
Acquéreur : Arkéa REIM

4 500 m²

ZA Brocéliande à SAINT-GREGOIRE
Immeuble de seconde main
Acquéreur : privé
Rentabilité : 7%

1 300 m²



LES INTERVENANTS



Stéphane Dauphin



Kevin Levaire



Xavier François



Clarisse Chevalier



Helen Toutirais



Eric Debarnot



Panorama 2023

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

Merci



— *entreprises* —

35