

Panorama 2024

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



entreprises

35



— entreprises —

35

2024, une année de prudence et d'ajustements.

Depuis plusieurs années, le secteur de l'immobilier est confronté à des défis majeurs : exigences environnementales, hausse des coûts de construction, et durcissement des conditions de financement.

Alors que le marché résidentiel a été le premier impacté, l'immobilier d'entreprise, initialement plus résilient, est désormais rattrapé par la crise.

En 2024, ce secteur évolue dans un climat d'incertitudes géopolitiques, économiques et sociales inédit.

Les acteurs du marché – utilisateurs, investisseurs et promoteurs – peinent à se projeter, favorisant prudence et attentisme.

Ce contexte a entraîné un ralentissement généralisé du marché au niveau national, perceptible également à Rennes et dans sa métropole, malgré les nombreux atouts de ce territoire.

L'année 2024 confirme les tendances amorcées en 2023 : une baisse de la demande placée, quels que soient les actifs, et un marché de l'investissement en phase d'ajustement.

KEVIN LEVAIRE
Président de la FNAIM Entreprises 35

Membres du bureau FNAIM ENTREPRISES 35 :

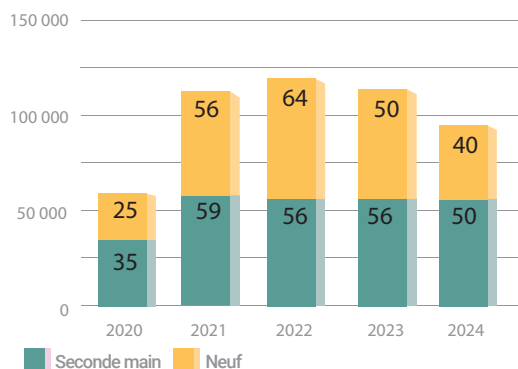


LE MARCHÉ DES BUREAUX

LA DEMANDE PLACÉE

90 500 M² = 50 141 M² EN SECONDE MAIN + 40 359 M² EN NEUF

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



Avec 90 500 m² de bureaux transactionnés en 2024, Rennes se hisse à la **6^{ème} place des grands marchés régionaux**. Une année qui reste contrastée puisque l'on note une baisse de 15% du volume placé par rapport à 2023, mais une tendance en phase avec les résultats observés sur les grandes métropoles.

La demande placée 2024 est boostée par une opération majeure, avec le lancement du chantier du futur siège d'Arkea à la Courrouze sur 11 000m² - Livraison prévue fin 2026.

Le marché est malgré tout **resté dynamique** avec 242 transactions, un chiffre légèrement supérieur à celui de 2023, marqué par les PME/PMI et ETI qui sont restées actives dans leurs projets; les transactions de 300 à 400 m² restant le socle de notre marché.



Comme sur l'ensemble des grands marchés, **les «grands utilisateurs» ont été peu présents** et cela se ressent directement dans le nombre d'opérations avec 13 transactions de plus de 1000 m² en 2024 (dont ARKEA) versus 19 en 2023. C'est à la fois contextuel en référence à la polycrise mais probablement aussi organisationnel avec sans doute la fin d'un schéma de réorganisation et réadaptation des espaces suite à la mise en place en place du télétravail et du flexoffice.

RÉFÉRENCES

- ARKEA — **11 000 M²**
La Courrouze, St-Jacques-de-la-Lande
- FLEXO — **3 336 M²**
EuroRennes, Rennes
- ORANGE BLEUE — **3 296 M²**
Les Chevrons, Rennes
- PRENEUR CONFIDENTIEL — **2 866 M²**
Atalante Beaulieu, Rennes
- NOW COWORKING — **2 800 M²**
Rennes Centre, Rennes
- ATLANTIC — **2 230 M²**
Ker Lann, Bruz

VALEURS LOCATIVES/VENTES BUREAUX (PARKINGS INCLUS)

LOCATION	CENTRE-VILLE	PÉRIPHÉRIE
NEUF*	205 - 230 €	165 - 210 €
SECONDE MAIN	160 à 230 €	120 - 200 €
VENTE	CENTRE-VILLE	PÉRIPHÉRIE
NEUF*	4000 à 4500 €	1950 à 3200 €
SECONDE MAIN	2200 à 3800 €	1400 à 2800 €

* aménagés non cloisonnés

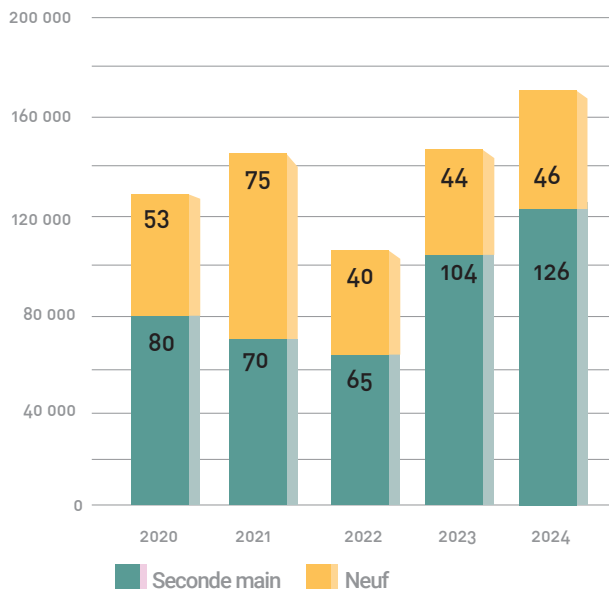
LE MARCHÉ DES BUREAUX

L'OFFRE DISPONIBLE À UN AN ENREGISTRÉE

172 000 M² = **125 650 M²** EN SECONDE MAIN + **46 350 M²** EN NEUF

ÉVOLUTION DE L'OFFRE BUREAUX

(EN MILLIERS DE M²)



L'offre disponible à un an atteint 172 000 m² en **augmentation de 15%** par rapport à l'année dernière. Cette augmentation est en partie mécanique : Moins de transactions en volume, donc naturellement le stock augmente. Cela s'accompagne de grands **ensembles immobiliers libérés** dans leur totalité dans le cadre de regroupements d'entités ou au profit de programmes neufs répondants aux nouvelles attentes environnementales. L'augmentation de l'offre disponible est donc majoritairement due au stock d'offres 2nde main qui ne cesse de croître atteignant aujourd'hui les 126 000 m² disponibles, 2 fois plus qu'il y a 2 ans.

Nous voyons également apparaître un «**stock dur**» d'immeubles disponibles depuis 4-5 ans qui nécessitent de gros investissements financiers pour une remise aux normes ou ne correspondent plus aux critères de choix des entreprises, en terme de localisation ou d'environnement immédiat.



Le stock neuf s'élève à 46 000 m², il reste équivalent à l'année écoulée. Les conditions de pré-commercialisation nécessaires au lancement des opérations se sont largement renforcées sur les 2 dernières années et laissent entrevoir une forte baisse du stock de neuf en 2026.

Un phénomène nouveau vient faire gonfler le stock disponible à la location : plusieurs entreprises recherchent aujourd'hui des sous-locataires, pour des surfaces qu'elles n'utilisent pas ou plus. Sur certains secteurs cela représente près de la moitié des surfaces disponibles dans l'année.

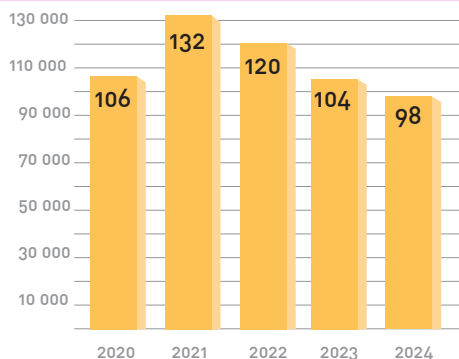


LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN LOCAUX D'ACTIVITÉ

(EN MILLIERS DE M²)

98 295 M² DEMANDE PLACÉE
DONT 23 500 M² EN NEUF



La demande placée marque un **léger retrait de 5%** avec 98 000 m² transactés en 2024 et passe sous la barre des 100 000 m² transactés, une 1^{ère} depuis 2018.

Le nombre de transactions reste en revanche stable par rapport à 2023.

C'est toutefois une tendance à la baisse qui se confirme, le volume placé passant de 120 000m² en 2022 à 98 000 en 2024, la moyenne quinquennale s'établissant à 112 000m².

Dynamique et résilient à la sortie de la crise sanitaire, le marché subit un contexte économique instable. La crise touchant l'immobilier résidentiel impacte directement ou indirectement une partie des entreprises de ce marché, les incitant à la prudence.

Nous constatons toutefois un nombre d'opérations supérieures à 1000 m² stable par rapport à 2023. Cela confirme la **résistance de grandes entreprises**, qui déménagent vers des locaux récents ou neufs afin de poursuivre leur développement et/ou répondre aux attentes de leurs collaborateurs.

ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN LOCAUX D'ACTIVITÉ

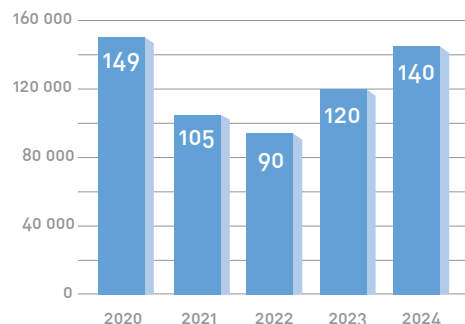
(EN MILLIERS DE M²)

L'offre disponible en 2024 s'établit à 140 000 m² en **hausse de 17%** par rapport à 2023.

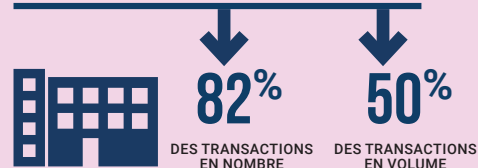
Ce chiffre reste toutefois en phase avec le rythme de transaction constaté sur les dernières années.

Cette hausse s'explique par la **diminution du volume placé** et une vétusté d'une partie du parc, qui ne trouve pas preneur.

En revanche, les locaux récents et bien placés sont commercialisés rapidement, que ce soit à la vente ou à la location.



BÂTIMENTS < 1.000 M²



SURFACE MOYENNE TRANSACTÉE :

650 M²

RÉFÉRENCES



• OSTREA
5 432 M²
 location,
 Thorigné-Fouillard



• POLYPAC
4 254 M²
 location,
 Bruz



• DMD
2 800 M²
 location,
 Pacé



• ADEKMA
2 000 M²
 vente,
 Brécé



• GROUPE ANEMOS
2 000 M²
 location,
 Saint-Grégoire

LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS

ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN ENTREPÔTS (EN MILLIERS DE M²)

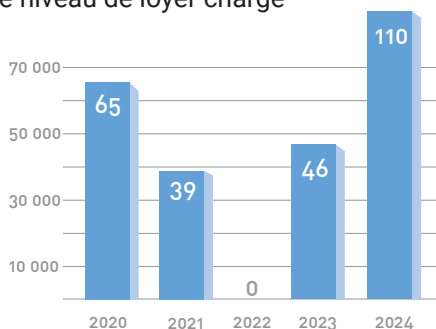
110 000 M²

- L'offre potentielle s'établit à environ 260 000 m² sur le département dont de nombreux projets à développer.
- Sur les 260 000 m², on retiendra environ 110 000 m² d'offre immédiate ou disponible à 6 mois.
- Sur ces 110 000 m², 40 000 m² pourraient potentiellement répondre à la demande sectorielle.
- Sur ces 40 000 m², on dénombre environ 18 000 m² répartis sur 3 sites répondant à la classification ICPE de plus en plus exigée par les utilisateurs et obligatoire sur les surfaces de plus de 6 000 m².

Face à cette **pénurie d'offre** adaptée et à une conjoncture économique complexe, certains prestataires comblent le vide au sein de leurs entrepôts faute de solutions nouvelles et surtout pertinentes.

Pour rappel, les critères essentiels afin d'optimiser **la performance d'un entrepôt logistique** résident sur :

- L'emplacement. Le plus proche et le plus connecté d'un bassin de consommation et idéalement au sein d'un tissu industriel. L'emplacement a toujours été un critère essentiel, il l'est encore plus aujourd'hui avec le changement de comportement des consommateurs. Il faut être livré au plus vite au moins cher. Le stock doit donc être au plus proche de là où il est consommé.
- Le bassin d'emploi
- Les normes règlementaires ICPE
- Le niveau de loyer chargé



RÉFÉRENCES



• DIMOTRANS
4 500 m²



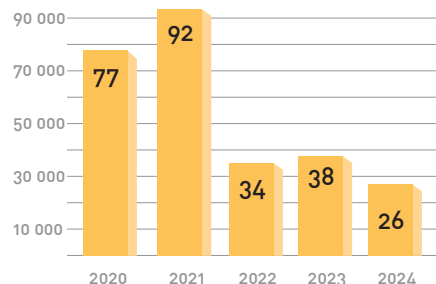
• DB SCHENKER
4 500 m²



• CAP EVENEMENTIEL
2 052 m²

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

25 750 M²



Avec près de 26 000 m² transactés sur le département, le marché de la logistique a **de nouveau été en difficulté** en 2024 malgré une demande soutenue et un besoin réel. La demande placée a fortement diminué versus 2023 pour atteindre un niveau jamais enregistré sur notre secteur. La raison principale réside sur une offre sectorielle souvent déconnectée des besoins.

En résumé, l'offre proposée sur notre marché, (qu'elle soit immédiate ou à l'état de projet) ne répond pas à l'ensemble de ces critères essentiels. Les terrains susceptibles d'accueillir ce type d'actif sont souvent isolés et surtout trop éloignés des secteurs stratégiques recherchés. De plus, les loyers qui découlent de ces projets sont souvent déconnectés des exigences du marché.

La Métropole, à juste titre, cherche à implanter aux portes de la ville des activités vertueuses et respectueuses de l'environnement où les mobilités douces sont privilégiées.

La logistique, eu égard aux obligations environnementales et règlementaires imposées aux utilisateurs tant sur la construction que sur le transport n'est-elle pas devenue une activité vertueuse...

VALEURS LOCATIVES : 48 À 55 €/M²

Les valeurs constatées sont de l'ordre de 48 €/m² (loyer économique) sur du neuf de plus de 12 000 m² en dehors des axes recherchés et une fourchette de 50 à 55 €/m² sur des surfaces moindres bien situées mais souvent sans ICPE.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

2024, UNE ANNÉE EN DEMI-TEINTE MAIS RÉSILIENTE

LE MARCHÉ DU BUREAU NATIONAL

Le volume d'investissement en bureaux en 2024 totalise près de **5 Milliards d'euros** soit un retrait de plus de **70 %** par rapport à la moyenne quinquennale (2019-2023).



LE MARCHÉ DU BUREAU EN REGION

Le marché du bureau en Région est moins impacté que celui de Paris IDF avec un volume d'investissement en bureaux en 2024 de **1,5 Milliards d'euros** soit un retrait de **54% par rapport à la moyenne quinquennale (2019 à 2023)**

Dans ce contexte, la part des régions en bureaux augmente et représente à présent **30% des volumes investis en France, versus 17% sur la moyenne quinquennale.**

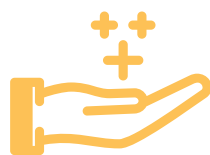
Le nombre de transactions en région est en retrait de près de 22% entre 2023 et 2024. Le volume unitaire moyen est estimé à 10 Millions d'euros contre 14 Millions d'euros entre 2017 et 2022, avec un taux prime de 5,5% sur Lyon.

Nous constatons :

- **Une raréfaction des marques d'intérêt sur des actifs prime supérieurs à 20 millions d'Euros** trop fortement valorisés. La liquidité se situant sur des volumes inférieurs à 10 millions d'Euros et/ou pour des taux supérieurs à 7% ;
- **Depuis 2023, un ralentissement très prononcé des VEFA en Blanc**, devient une source d'inquiétude des investisseurs qui recherchent du rendement immédiat. Les VEFA représentent 15% en 2024 versus 34% (de 2018 à 2022) ;
- **Les investisseurs cherchent à diversifier leurs portefeuilles** et à réduire pour certains leur part de bureaux. Cette part a été divisée par 2 soit 42% en 2023 par rapport à 25% en 2024. Les investisseurs ont orienté leurs stratégies vers les produits logistiques et résidentiels.
- Et de facto, nous constatons un **besoin de reconversion pour les immeubles de bureaux ne correspondant plus aux attentes des utilisateurs** et donc des investisseurs. En effet, certains immeubles vont devoir se réinventer pour réussir à trouver une sortie (comme un changement de destination quand le PLU le permet, une mixité des usages, etc.)



98 M€



volume investi à Rennes en 2024

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT



LE MARCHÉ SUR RENNES METROPOLE

Le marché de l'investissement est plutôt résilient avec **98 millions d'Euros investis en 2024**. En phase avec la moyenne quinquennale qui est d'environ 100 millions d'Euros (2019-2023).

Le volume 2024 est porté par **2 importantes opérations** (+ de 50% du volume) :

- **La VEFA en Blanc de Millennial Park** tranche B sur Via Silva à Cesson-Sévigné pour un volume de près de 24 millions d'Euros. C'est une des rares VEFA en Blanc enregistrée en région sur 2024 ; confirmant la réelle conviction des investisseurs sur le dynamisme de notre marché.
- **La vente de Matière Grise** sur un volume supérieur à 25 millions d'Euros (immeuble de plus de 10 000 m² de 2011 occupé à 76%).

Nous constatons une certaine **stabilisation de ces taux de référence depuis 3 trimestres** ce qui devrait permettre le retour de la liquidité de notre marché.

Nous constatons également à Rennes, une forte appétence des investisseurs, pour les locaux d'activités et actifs logistiques.

LES PERSPECTIVES 2025

La stabilisation des taux de rendement et la légère baisse des taux directeurs par la BCE, laissent supposer une reprise des investissements dans une situation où vendeurs et acquéreurs cherchent encore leur **point d'équilibre**.

Rennes est un marché résilient et dynamique, qui est regardé de très près par de nombreux investisseurs. Les family office continuent d'investir et sont très présents sur notre marché, faisant parfois des performances de taux de rendement.

Dans ce contexte économique et politique, vendeurs et acquéreurs ont plus que jamais **besoin d'experts et de conseils pour être accompagnés et confortés** dans leurs stratégies d'investissement et d'arbitrages.

EXEMPLES DE TRANSACTIONS INVESTISSEMENT RÉALISÉES EN 2024

- VEFA en Blanc
(Millennial Park sur Via Silva à Cesson-Sévigné), bureaux
Promoteur : BATI-ARMOR
Acquéreur : NORMA CAPITAL
8 000 m²
- Immeuble Matière Grise
(la Courrouze à Saint-Jacques-de-la-Lande, bureaux)
Vendeur : LFAM
Acquéreur : Immobilière 3L
10 000 m²
- VEFA 100% loué par EIFFAGE
local mixte Activité et Bureaux
Promoteur : EURIVIM
1 919 m²
- VEFA, 100% loué à LE ROY LOGISTIQUE,
Promoteur : PRIMOSSENS,
Acquéreur : ALTO-REIM bâtiment logistique
8 578 m²

LES INTERVENANTS



Kevin Levaire



Stéphane Dauphin



Julien Pallier



Helen Toutirais



Virginie Delourmel



Merci Panorama 2024

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



entreprises

35