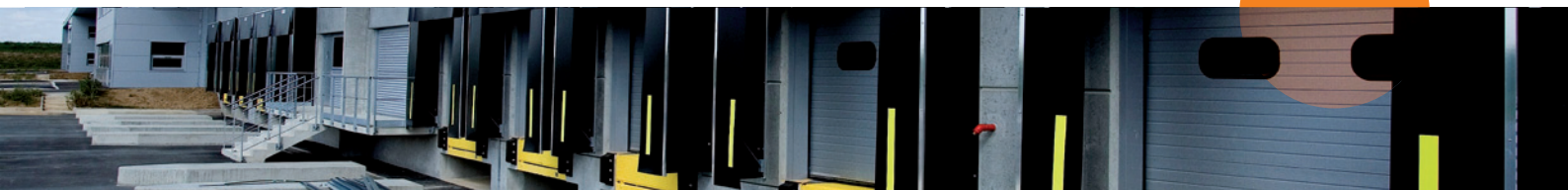




BUREAUX / LOCAUX D'ACTIVITÉS / ENTREPÔTS ET LOGISTIQUE / INVESTISSEMENT



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

FNAIM entreprises 35

l'interlocuteur de référence pour l'immobilier

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)



2014, BIS REPETITA

Depuis 2012, les espoirs de reprise ont été déçus. Mais, à contre-courant de la morosité économique française, le marché rennais résiste assez bien à la crise.

En effet, la demande placée en bureaux en 2014 affiche 71 000 m² soit un niveau stable par rapport à 2013 mais inférieur à la moyenne des 9 dernières années (80 000 m²). Cette dynamique s'est exprimée majoritairement dans le segment des surfaces inférieures à 500 m². Les grandes transactions accusent un retrait de 25%, avec seulement une transaction supérieure à 5.000 m².

La demande placée des locaux d'activités reste soutenue et augmente de 7% par rapport à 2013. A l'inverse de l'entrepôt, qui chute de 42% cette année, lié à l'absence de bâtiments livrés clés en mains.

La croissance française devrait être un peu plus soutenue en 2015 grâce à l'effet conjoint de 3 moteurs : la consommation des ménages, les exportations et l'investissement des entreprises. Selon la source USER INSIGHT - IPSOS, 62% des entreprises estiment que la conjoncture morose n'a pas d'incidence sur leurs projets immobiliers, et plus d'un tiers d'entre elles envisagent de déménager en 2015.

Le stock d'offre disponible à un an et les grands projets de Rennes Métropole permettront, dès 2015, de répondre aux besoins des entreprises et de renouer avec une dynamique de croissance.

Notre organisation professionnelle, référente pour l'ensemble des acteurs économiques et politiques, contribue à nouveau, cette année, à vous garantir des solutions adaptées quelle que soit votre réflexion immobilière.

Stéphanie RENET,
Présidente FNAIM Entreprises 35



Le marché des bureaux

Évolution du stock à deux vitesses

Avec 142.000 m², l'offre disponible à 1 an dans la métropole rennaise reste stable (-1% par rapport à 2013), dissimulant une évolution à deux vitesses entre l'offre neuve en baisse de 24% et l'offre de seconde main en hausse de 11%.

La diminution de l'offre neuve s'explique par le ralentissement desancements de nouveaux chantiers en 2014 au regard principalement de la conjoncture économique, mais aussi du volume de la demande placée.

2015 devra renouer avec les lancements de chantier sous peine d'être en inadéquation avec les besoins exprimés en grandes surfaces.

Le stock de seconde main représente désormais 72% de l'offre disponible à un an. Malgré une demande placée conséquente due à une recherche d'un bon rapport qualité/prix, le stock ne cesse d'augmenter. En effet, il continue d'être alimenté par la libération des surfaces des utilisateurs privilégiant le neuf et par la fermeture de sites, sous l'effet de la crise.

L'écoulement du stock de seconde main se fera grâce à une rénovation extérieure et intérieure des immeubles, ou à un changement « d'affectation ».

Toutefois, l'écart des loyers entre le neuf et le seconde main, ou encore le ratio de parkings, permettent à l'offre de seconde main de résister face au neuf, uniquement si les surfaces sont rénovées et bénéficient d'un bon emplacement.

Une demande placée active en seconde main

La demande placée sur le marché des bureaux se stabilise en 2014 à 70 517 m², un chiffre à l'image de l'année 2013 qui se clôturait à 71 409 m².

Les transactions supérieures à 1000 m² s'avèrent stables par rapport à l'année dernière. En revanche, les transactions comprises entre 500 et 1 000 m² ont triplé et le marché reste toujours actif sur les petites surfaces.

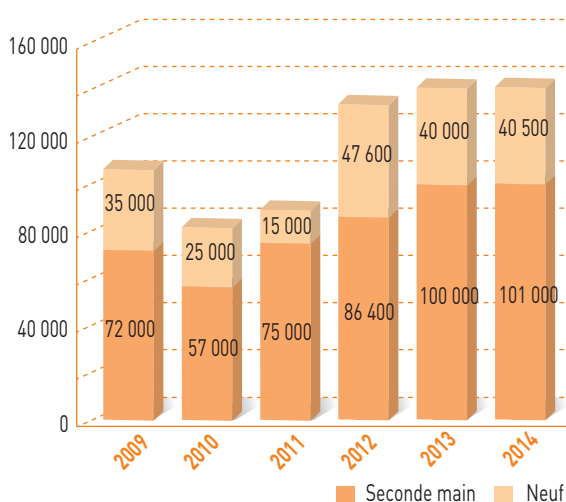
Contrairement à 2012 qui avait recensé des projets importants en comptes propres, 2014 en dénombre peu à son actif.

Nous constatons une baisse du marché du neuf représentant 27 % de la demande placée contre 40% l'année dernière. En effet, de nombreuses sociétés ont privilégié le seconde main à restructurer, à défaut du neuf plus onéreux. La Ligue de Foot a opté pour ce type d'acquisition à Montgermont sur 1520 m², le Groupe UTC s'est lui aussi installé dans un bâtiment rénové de 1 707 m² sur La ZI SUD EST, tout comme AFOREM sur un bâtiment de 730 m².

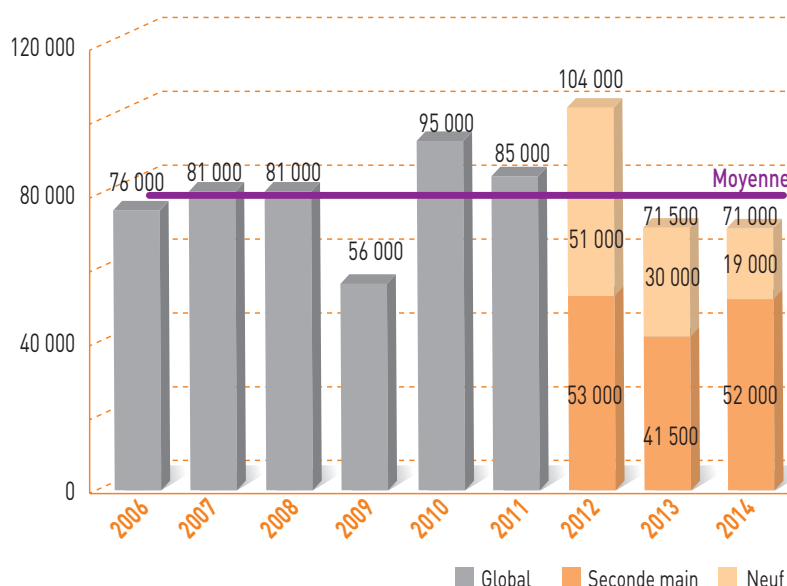
Cette année encore, le marché de la location s'établit à 75 % et 25 % à la vente, caractéristique d'un contexte économique incertain pour les entreprises. Les professions libérales et les centres de formation, constituent une part active de la demande placée contrairement aux SSII et administrations qui portaient le marché les années précédentes. Selon notre observation, les 3/4 des transactions se concentrent sur Rennes ; le secteur Est tire son épingle du jeu avec notamment, l'attractivité des Champs Blancs.

Ces chiffres illustrent une nouvelle fois une année en demi-teinte malgré la hausse des demandes sur les moyennes surfaces. Cette tendance devrait s'accroître cette année et les quelques demandes supérieures à 1000 m² déjà exprimées, laissent entrevoir de belles perspectives pour 2015.

ÉVOLUTION DE L'OFFRE BUREAUX (en milliers de m²)



ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX (en milliers de m²)





Le marché des locaux d'activités

Dans la continuité...

Stock : 170 000 m²
Demande placée : 85 000 m²

Avec un stock sensiblement inférieur à celui de l'année dernière, le marché des locaux d'activités a résisté à une pression économique toujours aussi compliquée.

Ce marché reste en grande partie localisé sur le sud de la Métropole et se répartit comme suit :

- Surfaces < à 1.000 m² : 66% du stock
- Surfaces > à 1.000 m² : 34% du stock

40% du stock est majoritairement constitué de surfaces inférieures à 500 m², une résultante probablement des défaillances d'entreprises dans les métiers de l'artisanat. Cette partie du stock, fréquemment éloignée, vétuste et parfois dédiée peine logiquement à retrouver preneur dans un contexte économique où les créations d'entreprises se font rares.

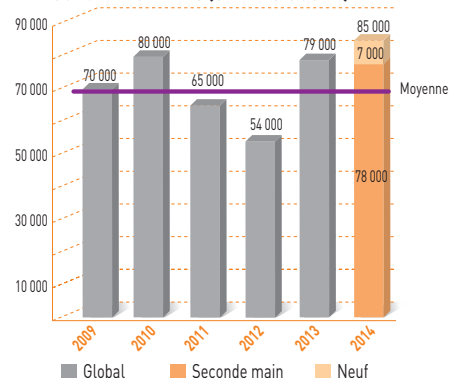
La demande placée a augmenté. Elle passe de 79 000 m² à 85 000 m². Les surfaces inférieures à 1.000 m² représentent plus du tiers des transactions recensées.

Les transactions supérieures à 1 000 m² confirment une bonne dynamique déjà entamée en 2013 avec une légère augmentation de 7,5% en 2014. La demande placée sur les surfaces inférieures à 500 m² a légèrement diminué cette année.

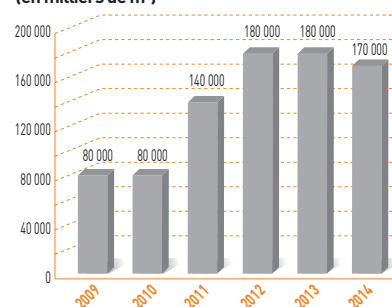
2014 s'inscrit dans la continuité de 2013 avec cependant une accélération de grandes tendances :

- La confirmation, en 2014, du retour des Nationaux et des grandes entreprises, souvent dans le cadre de restructurations,
- Une baisse des valeurs de marché (en moyenne de 10 à 15%), liée au volume du stock,
- Un ralentissement de la demande placée des indépendants, des artisans et des TPE impactés directement par la crise.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN LOCAUX D'ACTIVITÉS (en milliers de m²)



ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN LOCAUX D'ACTIVITÉS (en milliers de m²)



Le marché des entrepôts

Un stock inadapté

Stock : 50 000 m²
Demande placée : 44 000 m²

Avec un stock d'environ 50 000 m² en 2014, l'offre disponible a doublé par rapport à 2013.

Cette augmentation de l'offre s'explique par une mise sur le marché d'entrepôts souvent inadaptés car vétustes, pas aux normes ou trop éloignés des axes de circulation. Cette situation va s'accroître en 2015 avec en particulier l'arrivée sur le marché, de surfaces supérieures à 10 000 m². L'offre est localisée en grande partie sur l'Est et le Sud de la Métropole.

Le volume de la demande placée a diminué, il est passé de 74 000 m² à 44 000 m². Ces chiffres témoignent de

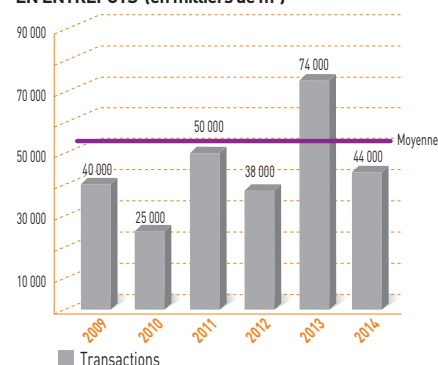
l'absence en 2014 des VEFA et BEFA qui avaient animé le marché de 2013.

Cette année, les baux dérogatoires ont bondi de 38 à 60 %, révélateurs d'un marché prudent sur lequel les prestataires prennent de moins en moins de risques en adaptant leurs baux à la durée des appels d'offres de plus en plus courts.

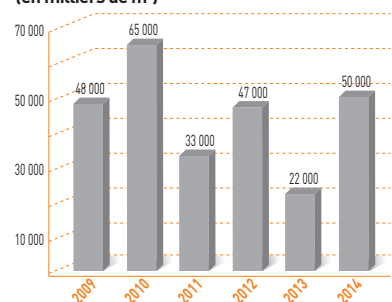
Enfin, il est important de noter que près de 60 % des transactions en 2014 ont été conclues sur des entrepôts aux normes. Les valeurs restent stables sur les bâtiments récents bien placés et aux normes. En revanche, elles diminuent sur les entrepôts vieillissants et sur le reste du parc.

Le constat est donc toujours le même, l'obsolescence du stock nous pousse une fois de plus à réfléchir ensemble sérieusement à l'implantation d'un pôle logistique adapté à notre métropole.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN ENTREPÔTS (en milliers de m²)



ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN ENTREPÔTS (en milliers de m²)



Le marché de l'investissement

Le panorama

2014, l'année de tous les paradoxes : les investisseurs rient et les bailleurs pleurent alors que ce sont parfois les mêmes !

Au niveau national, le marché de l'investissement français a été dynamisé par de très grosses transactions avec une croissance de plus de 30% sur 1 an (20 milliards d'euros), 75% de ces ventes ayant été réalisées en Ile-de-France.

La vente des bureaux en blanc demeure très difficilement réalisable. La majorité des investisseurs se sont intéressés à des actifs de plus en plus sécurisés par des baux fermes d'un minimum de 6 années avec une analyse stricte de la qualité du preneur.

En 2014, le territoire de Rennes Métropole a vu se concrétiser quelques belles transactions en investissement tertiaire avec des rendements dépassant 7.5% en bureaux et proches de 10% en entrepôts et locaux d'activités. De surcroît, une prime a été accordée aux immeubles de bureaux de seconde main bien entretenus vendus loués. En 2014 les investisseurs ont déserté le marché des acquisitions d'immeubles tertiaires de seconde main vides.

Pouvoir bénéficier en 2015 de rendements locatifs compris entre 7.5% et

11% en bureaux, et entre 8.5% et 12% en locaux d'activités et entrepôts reste aujourd'hui très favorable face à la concurrence des autres placements monétaires et immobiliers.

LES PERSPECTIVES POUR 2015/2016

Les investisseurs continueront de privilégier dans les 2 prochaines années l'investissement dans les capitaux régionales sur des immeubles neufs loués, cumulant les qualités d'emplacement, d'architecture et de prestations. Outre les grands dossiers tertiaires en cours de construction dans les principales ZAC Rennaises, les investisseurs regarderont avec intérêt EuroRennes dont le début de commercialisation se fera cette année.

Nous pouvons présager en 2015 de l'accentuation de la mise sur le marché d'immeubles de seconde main, à restructurer ou à rénover ne trouvant pas de preneurs locatifs. Certains immeubles d'ancienne génération très difficilement rénovables à un coût économique compatible avec le marché locatif, risquent de rester vides ou d'être transformés (démolition et droits à construire pour logements, transformation à usage d'habitation).

En conséquence, si la valorisation de ces actifs intègre le coût des mises aux normes nécessaires, le marché de seconde main offrira de réelles opportunités aux investisseurs.

QUELQUES TRANSACTIONS RÉALISÉES

INVESTISSEMENT :

- Bâtiment industriel 6.105 m² - ZI Lorient Rennes - Rentabilité 12%
- Bureaux 4.074 m² - Val Plaza Vern sur Seiche - Rentabilité 7.5%
- Bureaux 2.150 m² - Rennes Rentabilité 8.5 %

BUREAUX :

- B-Com : 5.900 m² - Compte propre Champs Blancs
- Pôle Emploi : 2.200 m² - Murano Rennes
- Egis : 1.004 m² - Eolios La Courrouze
- Croix Rouge : 900 m² - Beauregard
- Econocom : 825 m² - Forum de la Rocade Chantepie

ACTIVITÉS :

- La Ferme de Luguen : 7.868 m² vendus à Guipry
- Sodico : Clé en mains 5.000 m² - La Touche Tizon
- Aramis : 1.200 m² loués - ZI Nord Rennes

ENTREPÔTS :

- Le Roy Logistique : 16.591 m² loués à Noyal Châtillon sur Seiche
- Logistic Solutions : 9.000 m² loués à Janzé

TAUX DES INVESTISSEMENTS

USAGE	TAUX CONSTATES*
BUREAUX	7 à 8% en neuf / 8.5 à 12% en 2 ^{ème} main
ENTREPÔTS	8.5 à 9.5%
LOCAUX D'ACTIVITÉS	9 à 10.5%

* valeurs de rendement nettes

VALEURS LOCATIVES BUREAUX

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

■ centre ville
■ périphérie

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