

Panorama 2025

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

FNAIM

— *entreprises* —

35



— entreprises —

35



2025, une année entre contraintes persistantes, et stratégies qui s'affinent.

L'année 2024 avait été marquée par un net ralentissement du marché de l'immobilier d'entreprise à l'échelle nationale, une tendance à laquelle notre territoire n'a pas échappé.

Ce contexte s'est prolongé et renforcé en 2025, dans un environnement international particulièrement instable et face à de nombreuses incertitudes politiques et économiques en France.

Si certains segments du marché laissent entrevoir des signes de reprise après plusieurs années de repli, l'immobilier d'entreprise traverse toujours une phase de turbulences.

Le manque de visibilité sur les perspectives économiques incite les décideurs à adopter une posture prudente : les décisions immobilières sont plus sélectives, plus réfléchies, intégrant davantage les enjeux de maîtrise des risques, des coûts et de flexibilité.

Dans ce cadre global, Rennes et sa métropole se distinguent par un positionnement pourtant favorable.

Territoire attractif, porté par un tissu économique diversifié, une qualité de vie reconnue et une dynamique démographique soutenue, le marché rennais s'appuie sur des fondamentaux solides.

Il reste toutefois confronté aux évolutions structurelles observées à l'échelle nationale, notamment la gestion du foncier, la nécessaire adaptation, voire transformation de l'offre existante, le renforcement des exigences en matière de qualité des immeubles.

Les acteurs du marché ont donc évolué en 2025 dans ce contexte contraint, qui impose encore des ajustements.

KEVIN LEVAIRE

Président de la FNAIM Entreprises 35

Membres du bureau FNAIM ENTREPRISES 35 :

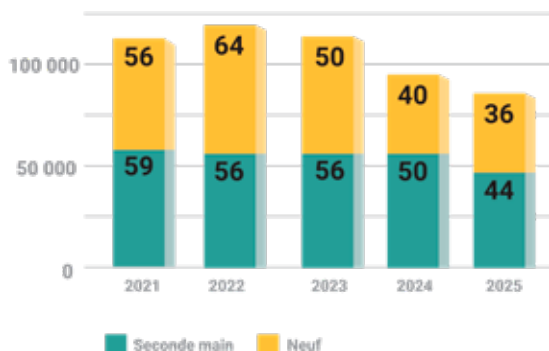


LE MARCHÉ DES BUREAUX

LA DEMANDE PLACÉE

$$80\,500\text{ M}^2 = 44\,275\text{ M}^2 \text{ EN SECONDE MAIN} + 36\,225\text{ M}^2 \text{ EN NEUF}$$

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



En 2025, **80 500 m² de bureaux** ont été commercialisés sur le territoire de **Rennes Métropole**, soit un recul de 11 % par rapport à 2024 et de 25 % par rapport à la moyenne des dix dernières années.

Cette baisse marque **la troisième année consécutive de repli depuis 2022**. Le contexte économique et politique, conjugué aux tensions géopolitiques persistantes, continue de peser sur l'activité. Dans cet environnement incertain, les chefs d'entreprise adoptent une attitude prudente dans leurs décisions immobilières.

La demande placée en 2025 a néanmoins été soutenue par **une opération d'envergure**, à savoir la mise en chantier du futur siège de **SAMCIC** sur le secteur **EuroRennes** (11 000 m²), ainsi que par



un nombre significatif de petites transactions, avec plus de **180 opérations inférieures à 400 m²**, majoritairement à l'acquisition.

À l'inverse, seules 11 **transactions supérieures à 1 000 m²**, pour un volume global de 22 000 m², hors compte propre, ont été recensées, contre 13 en 2024. Les grands utilisateurs privilégient désormais **l'optimisation des surfaces et la maîtrise des coûts**, plutôt qu'une augmentation de leurs surfaces occupées.

Enfin, s'agissant de la typologie des utilisateurs, les **Entreprises de Services du Numérique (ESN)** apparaissent particulièrement affectées par la conjoncture actuelle, tandis que les **professions libérales** et les **PME de conseil** ont davantage contribué au maintien de l'activité du marché.

VALEURS LOCATIVES/VENTES BUREAUX (PARKINGS INCLUS)

LOCATION	CENTRE-VILLE	PÉRIPHÉRIE
NEUF*	210 - 220 €	145 - 210 €
SECONDE MAIN	170 - 250 €	120 - 200 €
VENTE	CENTRE-VILLE	PÉRIPHÉRIE
NEUF*	4 000 - 4 500 €	1 800 à 3 200 €
SECONDE MAIN	2 300 - 3 800 €	1 400 à 3 000 €

* aménagés non cloisonnés

RÉFÉRENCES

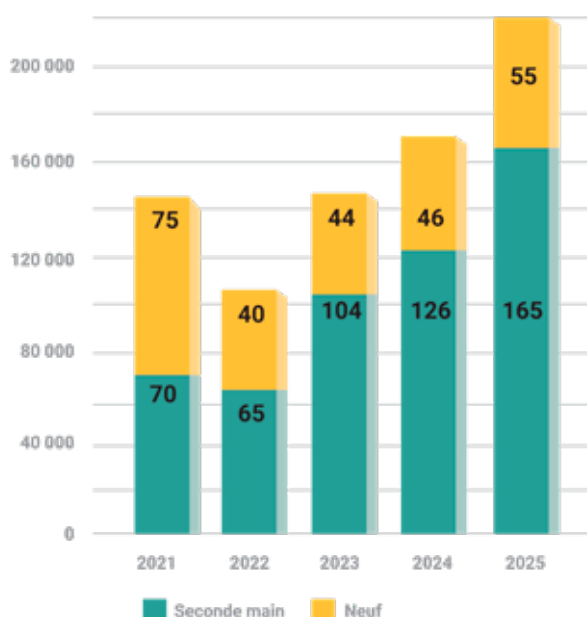
- **ALLIANZ - 3 270 m²**
Immeuble Solférino – EuroRennes
- **WE FLEX - 2 228 m²**
Immeuble In Tempo – EuroRennes
- **COCOON'R - 1 017 m²**
Rennes Ouest
- **SAMCIC – 10 800 m²**
EuroRennes

LE MARCHÉ DES BUREAUX

L'OFFRE DISPONIBLE À UN AN

$$220\ 000\ \text{M}^2 = 165\ 000\ \text{M}^2 \text{ EN SECONDE MAIN} + 55\ 000\ \text{M}^2 \text{ EN NEUF}$$

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



En progression continue depuis 2023, ce volume représente une **hausse de 28 % par rapport à 2024**. Rapportée à une **demande placée de 98 000 m² en moyenne sur les 5 dernières années**, cette offre correspond à un stock équivalent à **2,3 années de transactions**.

L'augmentation de l'offre s'explique principalement par la **hausse du stock de bureaux de seconde main**. Plusieurs grands utilisateurs ont quitté des immeubles existants pour se repositionner sur des programmes neufs, plus performants sur le plan énergétique et mieux localisés, répondant davantage aux attentes des salariés.

La **recherche de centralité, la proximité des transports collectifs** et l'accès aux services (crèches, restauration, commerces...) constituent également des critères déterminants dans les choix de localisation des entreprises.

Parallèlement, le « **stock dur** », composé d'immeubles vétustes et/ou mal situés,

continue de progresser sur l'agglomération rennaise. Un enjeu majeur pour les prochaines années sera de **réfléchir et d'agir collectivement**, entre propriétaires et pouvoirs publics, afin de **renover, restructurer ou imaginer de nouveaux usages** pour ces actifs.

L'offre neuve reste stable, et de beaux projets seront livrés en 2026, notamment sur ViaSilva à Cesson-Sévigné

Toutefois, en raison d'une pré-commercialisation attendue pour démarrer les chantiers, les délais de livraisons de projets neufs sont incertains, et l'offre neuve dans les prochaines années pourrait ainsi s'avérer **insuffisante pour accompagner une éventuelle reprise de la demande**.

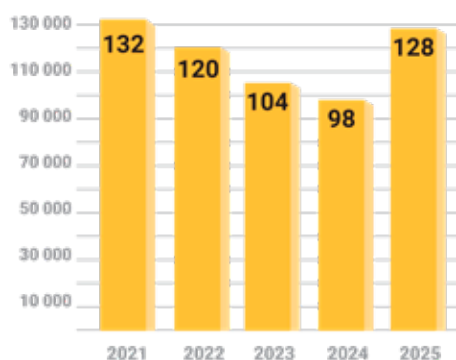
D'un point de vue géographique, **les secteurs périphériques** présentent une offre surabondante, tout comme la **technopole Atalante – ViaSilva**. À l'inverse, **le stock disponible sur EuroRennes et dans le centre-ville** demeure relativement limité.

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN LOCAUX D'ACTIVITÉ

(EN MILLIERS DE M²)

128 000 M² D'EN NEUF
DONT **46 000 M²**



Avec 128 000 m² transactés, l'année 2025 signe un rebond significatif après plusieurs années de baisses successives. La demande placée est en hausse de **29%** versus 2024, et se positionne au-dessus de la moyenne quinquennale de 116 000 m².

Cette performance est à préciser car elle est boostée par une transaction majeure de 23 000 m², avec l'installation de SAFRAN sur le site de La Janais, et plusieurs installations d'envergure sur la zone du Chêne Morand à Cesson-Seigné. En effet, ces opérations représentent à elles seules **28%** du volume placé.

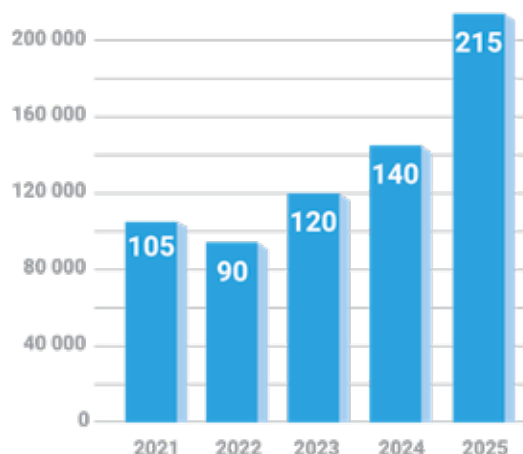
En 2025, le volume transacté dans le neuf a été multiplié par deux, représentant **37%** de la demande placée contre **18%** en 2024. Cela confirme l'appétence des utilisateurs sur ce type d'actif.

Le nombre de transactions de plus de 1 000 m² reste stable, mais **double en volume** pour atteindre 82 000 m².

Quant au segment 0 à 1 000 m², il reste un socle solide de notre marché, avec des PME très dynamiques.

ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN LOCAUX D'ACTIVITÉ

(EN MILLIERS DE M²)



Nous observons une hausse importante de l'offre disponible à un an, qui s'établit à 215 000 m², soit une **hausse de 53 %**. Si l'augmentation est forte et le stock atteint un niveau historique, il représente **moins de deux années** de transactions, par rapport au rythme d'écoulement moyen constaté sur les 5 dernières années.

Cette augmentation de stock s'explique par :
- Des biens de 2^{de} main parfois **trop vétustes**, et ne correspondant plus aux attentes des entreprises (amiante, manque d'isolation) ;
- Une hausse des **défaillances d'entreprise** sur 12 mois (+4,4 % sur tout le territoire national VS 2024 – source Banque de France) ;
- **Regroupement de sites** pour une seule et même entreprise.

Ce stock se compose de **20%** de biens neufs, et **80%** de locaux de 2^{de} main.

Les projets en cours de commercialisation et livrables à plus d'un an, sont pour la plupart soumis à pré-commercialisation, rendant leur date de disponibilité incertaine.



**BÂTIMENTS
< 1.000 M²**

79%

DES TRANSACTIONS
EN NOMBRE

35%

DES TRANSACTIONS
EN VOLUME

**SURFACE MOYENNE
TRANSACTÉE :**

890 M²

RÉFÉRENCES



• ACTEMIUM
2 900 M²



• MERCEDES-BENZ
7 000 M²



• AUTO24
2 000 M²



• EIFFAGE
6 900 M²



• SAFRAN
23 000 M²

LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS

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

150 000 M²

En 2025, l'offre se réorganise sur les secteurs clés. En ille-et-Vilaine l'offre globale potentielle se situe à environ 411 400 m²

Répartie comme suit :

- **Offre immédiate : 148 900 m²** versus 110 000 m² en 2024 dont 115 900 m² d'entrepôts logistiques aux normes ICPE. L'ancien site EASYDIS à Gaël représente à lui seul 40 % de l'offre immédiate avec ses 63 000 m².

- **Offre à moins d'un an : 62 000 m²** dont 54 000 m² ICPE composée de bâtiments neufs et de futures libérations.

- **Offre à plus d'un an : 200 500 m²** ICPE essentiellement composée de bâtiments neufs.

Secteur :

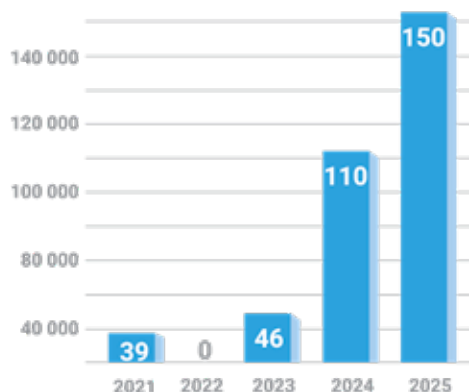
Le sud et l'Est, axes les plus recherchés se dotent enfin d'une offre adaptée aux standards

- SUD : 40 % d'offre potentielle. 18 % de DISPO immédiate

- EST : 20 % d'offre potentielle. 29 % de DISPO immédiate

- OUEST : 30 % d'offre potentielle 45 % de DISPO immédiate

- NORD : 10 % d'offre potentielle 8 % de DISPO immédiate



RÉFÉRENCES



• SOPRAL
PLECHATEL
11 600 M²



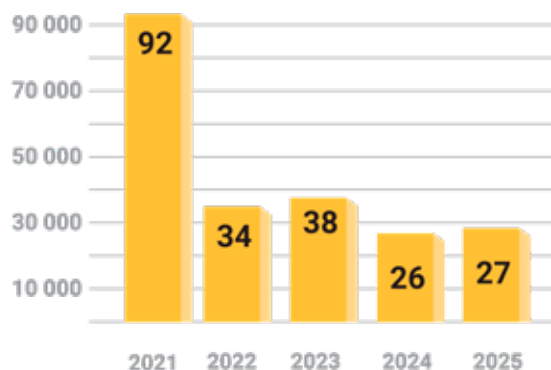
• DUCOURNEAU
BAIN-DE-BRETAGNE
5 700 M²



• SCHENKER
BRUZ
5 650 M²

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

26 700 M²



L'année 2025 se conclut sur une légère hausse du volume placé

26 700 m² versus 25 750 m² en 2024

La demande s'est naturellement positionnée sur le secteur sud, là où l'offre était présente. L'adéquation de l'offre à la demande demeure un pré requis, les utilisateurs privilégient les bâtiments de dernière génération.

Le marché en 2025 a été animé par les chargeurs représentant plus de la moitié du volume transacté, les prestataires, pour la deuxième année consécutive sont restés discrets.

La plus importante transaction se situe à PLECHATEL en fin d'année sur 11 590 m² pour le compte de SOPRAL, industriel spécialisé dans la nutrition animale.

Il est important de préciser que près de 75 % du volume a été réalisé sur le 2ème semestre, signe d'une reprise qui s'amorce et se confirme sur le 1er trimestre 2026 actant un début de reprise.

VALEURS STABLES : 50 À 60 €

60 €/M²

VALEUR PRIME



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

CONTEXTE NATIONAL : 2025 DANS LA CONTINUITÉ DE 2024

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise connaît un léger regain avec un volume de **17,6 Milliards d'€**, cependant c'est un volume en baisse de **17%** par rapport à la moyenne quinquennale.

L'environnement économique, avec une croissance pour la France projeté à 1%, reste précaire.

Ce contexte fragilise les différents marchés utilisateurs.

A noter également la dégradation de la dette française qui entraîne des tensions haussières sur l'OAT et complexifie les conditions de financement des investisseurs.

L'année 2025 est comme 2024 une année d'ajustement, pas de rupture. Les volumes sont en retrait par rapport aux années fastes, mais la mécanique de marché continue son rééquilibrage.

Focus sur l'investissement en régions et sur notre territoire.

1. **Le marché des bureaux en régions** connaît à nouveau un **recul de 8%** en 2025 avec un volume d'investissement de **1,5 Mds d'€**. La part des régions ne représente plus que 21 %, reflétant une concentration toujours plus forte sur les actifs prime et liquides.

Nous constatons sur l'année 2025 une confirmation des tendances observées sur 2024 :

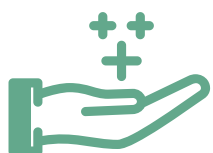
- La liquidité se situe toujours sur des actifs <10M€ avec des taux attendus >7%. Le volume unitaire en régions est passé à 7M€, soit deux fois moins qu'il y a 4 ans.
- La Rareté des VEFA en blanc : dans un marché bousculé avec peu de visibilité, les investisseurs privilégient des opérations sécurisées avec flux immédiats

2. **Le marché de l'investissement en locaux d'activité en Régions** connaît quant à lui une croissance de 19% à 625 Millions d'€, en phase avec sa moyenne quinquennale. Les locaux d'activité sont très recherchés par les investisseurs qui souhaitent diversifier leur patrimoine très exposé au bureau.

Quel que soit la classe d'actif, nous observons que la part des institutionnels (type SCPI) reste en retrait dans les engagements. En effet, les niveaux de collectes n'ont repris que timidement ou sont centralisés sur les néo-SCPI. Par ailleurs, les autres marchés européens offrent des opportunités plus attractives avec des taux de rendement qui ont plus fortement décompressés, mais aussi une fiscalité plus attractive pour le porteur de part.

Ainsi, les foncières et des investisseurs privés locaux, par leur agilité, animent davantage le marché investisseur.

TAUX PRIME
6,25%



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

EN 2025
90 M€
INVESTIS EN
BUREAUX

EN 2025
93 M€
INVESTIS EN
ACTIVITÉ ET
LOGISTIQUE

Dans ce contexte, la métropole Rennaise résiste avec un volume investi en bureaux de 90 M€ en 2025 versus 98 M€ en 2024.

En bureaux, nous notons quelques opérations significatives :

- Aéris 1 et 2 à Cesson Sévigné : deux transactions, sur un quartier prime, aux volumes > à 20M€. A noter que l'une d'elle est une VEFA pré-louée à 40%
- Sur Atalante Chapeaux, l'immeuble value add IROISE a été cédé à une foncière nationale pour près de 4M€
- A la Poterie, un actif « école » pour l'AFTEC a été cédé pour un peu plus de 12 M€
- Une école encore, dans le centre-ville, avec une réhabilitation d'un actif pour l'INSEEC cédé à une banque pour près de 10M€.

En Activité et Logistique, nous comptabilisons un peu plus de 93 M€ investis avec notamment 2 opérations d'envergure :

- La cession du site Logistique de + de 32.000 m² de STG à Noyal sur Vilaine en sale and lease back pour près de 20 M€ (18,4 M€ HD) auprès d'un family office ;
- L'acquisition en VEFA, par Otoktone 3i, de 25.000 m² de locaux d'activité à Etreille pour près de 28M€ auprès du promoteur Legendre.

Ces chiffres traduisent l'attractivité de notre territoire sur l'ensemble des classes d'actifs malgré un environnement économique difficile.

En ce qui concerne les taux de rendements pratiqués, nous constatons un maintien des valeurs avec des taux prime à 6,25%, aussi bien pour les bureaux que pour les locaux d'activités, compte-tenu de la stratégie de diversification du patrimoine actée chez de très nombreux investisseurs.

Les perspectives 2026

Le dynamisme du marché de l'investissement dépend toujours de celui du marché utilisateurs.

Au regard des problématiques économiques et géopolitiques qui perdurent, 2026 devrait suivre la même trajectoire que 2025.

Cependant les acteurs économiques ont appris depuis ces crises successives (Covid,Ukraine etc...) à composer avec cette instabilité.

Cette instabilité géopolitique nourrit également un potentiel sursaut européen et de possible investissement de réindustrialisation mais aussi numérique dans un but de souveraineté.

Ce mouvement de fond pourrait être un facteur de croissance économique nécessaire pour retrouver des volumes d'investissements plus conséquents.

EXEMPLES DE TRANSACTIONS INVESTISSEMENT RÉALISÉES EN 2025

AERIS 1 :

- Immeuble de bureaux 100% loué, Cesson-Sévigné
- Vendeur : MAGELLIM
- Acquéreur : IMMOVALOR

7 900m²

INSEEC :

- Ecole, 100% loué, Rennes
- Vendeur : Société Privé
- Acquéreur : CEBPL Immobilière d'investissement

2 550m²

MODENA :

- Immeuble de bureaux 100% loué, Rennes
- Vendeur : BAGAN
- Acquéreur : FAMILY OFFICE

3 110m²

AFTEC

- Ecole, 100% loué, Rennes
- Vendeur : GROUPE BARDON
- Acquéreur : ATLANT

4 400m²

STG

- Plateforme Logistique 100% louée, Noyal/Vilaine
- Vendeur STG
- Acquéreur : FAMILY OFFICE

32 000m²

LEGENDRE

- Site industriel, loué à 50%, Etreilles
- Vendeur : LEGENDRE
- Acquéreur : OTOKTONE 3i

25 600m²

Merci Panorama 2025

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

FNAIM

— *entreprises* —

35