



| AGIR POUR LE LOGEMENT |  
Chambre  
BRETAGNE

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

06/10/2023

## Jérôme LEBRUN, Président de la FNAIM Bretagne, fait le point sur le marché immobilier et ses professionnels en Bretagne



Le 30 mars 2023, la chambre FNAIM de Bretagne a élu son nouveau président en la personne de Jérôme LEBRUN.

Celui-ci est un professionnel exerçant comme agent immobilier, administrateur de biens et syndic de copropriété depuis 2003. Il dirige une entreprise de 25 personnes basées sur 5 agences situées entre Saint Malo et Rennes.

LA FNAIM Bretagne en quelques chiffres (au 1<sup>er</sup> octobre 2023) :

- **491 adhérents** (structures principales et secondaires), nombre en évolution constante depuis plusieurs années (+ 90 adhérents depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021)
- Environ **300 chefs d'entreprise bretons**
- Et **+ de 3000 collaborateurs !**

C'est aussi FNAIM Entreprises 35 avec son Panorama annuel de l'immobilier d'entreprise sur Rennes et métropole rennaise.

La FNAIM représente 12 métiers de l'immobilier

- Agent immobilier
- Administrateur de bien
- Syndic de copropriété
- Expert immobilier
- Diagnostiqueur immobilier
- Conseil en immobilier d'entreprise
- Promoteur
- Aménageur foncier
- Spécialiste en location de vacances
- Mandataires en fonds de commerce
- Spécialiste en viagers
- Spécialiste en affaires rurales et forestières



Contact Presse :

Marie-Madeleine BRASSELET  
02 99 14 45 88

[contact@fnaimbretagne.immo](mailto:contact@fnaimbretagne.immo)

# Baromètre mensuel de l'immobilier

## Analyse au niveau National

(chiffres septembre 2023)

## Analyse mensuelle



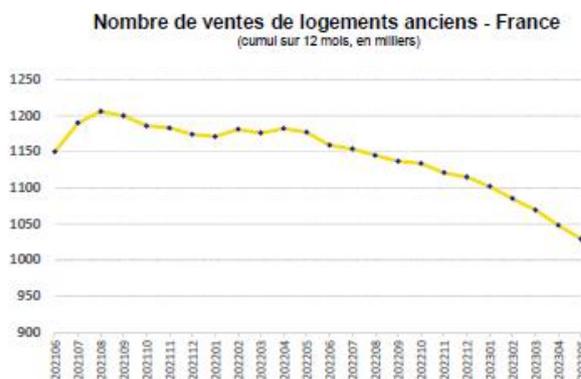
Le nombre de transactions sur 12 mois glissants s'érode depuis septembre 2021, s'établissant à 1 029 000 ventes en France (-13 % sur un an) fin mai 2023. Les prix, eux, s'inscrivent en baisse depuis le mois de février 2023 (baisse de -1,1% sur trois mois) au 1er septembre 2023, après plusieurs années de hausse. Sur un an, ils restent en hausse de +1,1 %, contre +6,3 % début février 2023. La baisse de prix concerne presque tous les territoires. Sur un an, les prix baissent à Paris (-4,1 %), ce qui est également le cas à Lyon et dans la plupart des grandes villes, à l'exception de celles du Sud-Est, qui résistent mieux (Nice, Montpellier et Marseille) à ce stade. Le ralentissement sur un an atteint la banlieue parisienne (-1,9 %) mais aussi la province (+1,6 %). Les communes moyennes et rurales ne sont pas épargnées non plus. C'est en Corse (+5,8% sur un an) et en PACA (+4,4% sur un an) que les prix résistent le mieux. Parmi les 70 grandes villes sélectionnées, c'est toujours à Saint-Etienne que les loyers sont les plus bas et à Mulhouse pour les prix. Les taux des crédits immobiliers poursuivent leur hausse dans le sillage d'une inflation qui reste forte (+4,8 % en août 2023).



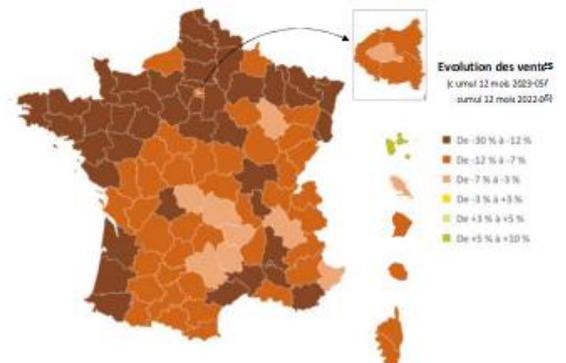
**Loïc CANTIN**  
Président de la FNAIM  
[@presidentfnaim](#)



## Ventes



Évolution annuelle des ventes par département :



## Analyse structurelle



Le logement est confronté à un retournement de marché, risquant de se prolonger. Le nombre de transactions s'est élevé à 1 115 000 logements en 2022, en légère baisse après avoir fortement augmenté plusieurs années jusqu'au record absolu en 2021 avec 1 174 000 ventes de logements. Un retour rapide à la normale est en cours en 2023. Les prix, qui avaient fortement augmenté dans les années 2000, puis fléchi de 2012 à 2016, sont ensuite repartis à la hausse. La forte hausse des taux d'intérêt depuis 2022 après une trentaine d'années de tendance baissière a désormais enclenché un cycle baissier des prix.

La capacité d'achat immobilière des ménages reste à un niveau correct à l'échelle nationale, mais est en baisse depuis 4 ans, à cause de la hausse des prix d'abord, puis de la hausse des taux. Dans certaines grandes villes, cette capacité d'achat est à un niveau bas comparé à l'historique, et semble atteindre ses limites.



**Emmanuel PERRY**  
Directeur des études  
économiques - LABEL

### Nombre de ventes de logements dans la Chambre FNAIM Bretagne (chiffres au 1<sup>er</sup> octobre 2023)

**Focus transaction** – A fin juin 2023, sur la Région Bretagne, le volume de transactions s'est établi à **60 927** opérations, en baisse de **13,9%** par rapport à l'année précédente (1 002 000 ventes pour une baisse de 14% au National)

En valeur, les prix ont poursuivi leur progression sur l'ensemble des appartements et maisons à **+3,4%** (1<sup>er</sup> septembre 2023 par rapport au 1<sup>er</sup> septembre 2022) alors que, parallèlement, l'inflation est restée soutenue à **4,8%**. Les prix sont toutefois en baisse de **0,5%** sur les 3 derniers mois. Le prix de vente moyen s'est établi à **2 327€/m<sup>2</sup>** pour les maisons et à **2 939€/m<sup>2</sup>** pour les appartements (au 1<sup>er</sup> septembre 2023).

### Nombre de ventes de logements en Bretagne



Sur 12 mois	Région	France entière
<b>VENTES</b>	<b>59 591</b> <b>-15,2%</b>	1 024 765 -14,2%
<b>TAUX DE ROTATION*</b>	3,1%	2,8%

Source : Insee, base DVF (ministère des Finances), CGEDD d'après DGFIP, calculs FNAIM

Chiffres de ventes estimés sur les 2 à 3 dernières années. \* Taux de rotation : nombre de ventes de logements rapporté au parc de logement.

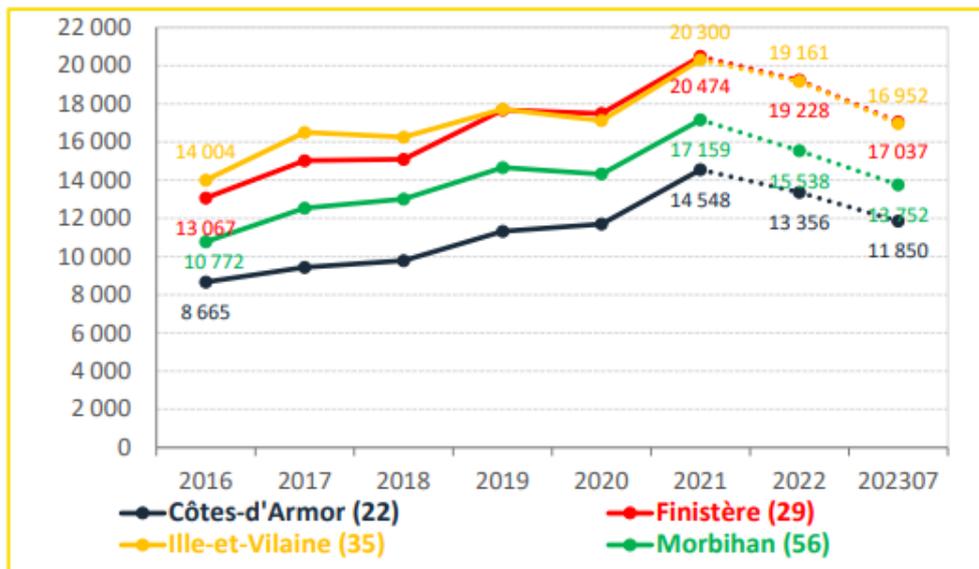


Contact Presse :  
Marie-Madeleine BRASSELET  
02 99 14 45 88  
[contact@fnaimbretagne.immo](mailto:contact@fnaimbretagne.immo)

## Nombre de ventes de logements par département

(chiffres au 1<sup>er</sup> octobre 2023)

### Nombre de ventes de logements par département



	N° dép.	Parc de logements	Ventes 2023-07*	Évolution annuelle	Taux de rotation	Part régionale
Côtes-d'Armor	22	369 229	11 850	-16,6%	3,2%	19,9%
Finistère	29	544 588	17 037	-13,5%	3,1%	28,6%
Ille-et-Vilaine	35	557 069	16 952	-15,2%	3,0%	28,4%
Morbihan	56	466 832	13 752	-16,1%	2,9%	23,1%
<b>Région</b>		<b>1 937 719</b>	<b>59 591</b>	<b>-15,2%</b>	<b>3,1%</b>	<b>100,0%</b>

\* sur 12 mois glissants

À titre de comparaison, au niveau national, le prix moyen du mètre carré s'établit à **3 055€**. Plus précisément, à **3 859€** pour les appartements; et à **2 427€** pour les maisons, en progression de **+1,1%** sur l'ensemble (1<sup>er</sup> septembre 2023 par rapport au 1<sup>er</sup> septembre 2022).

**Ventes de logements par commune : Focus sur RENNES et BREST** (à fin juin 2023 pour les ventes et au 1<sup>er</sup> septembre pour les prix)

- Sur **RENNES**, avec **3 754** transactions de juillet 2022 à juin 2023, le prix de vente au m<sup>2</sup> s'établit à **3 792 €** pour les appartements et **5 432 €** pour les maisons, en baisse de **1,4%** sur l'ensemble

Sur **BREST** avec **3 279** transactions juillet 2022 à juin 2023, le prix de vente au m<sup>2</sup> s'établit à **2 149 €** pour les appartements et **2 469 €** pour les maisons, quasi stable à **+0,5%** sur l'ensemble.



## Nombre de ventes et prix des logements dans la région par commune - TOP20

Période de calcul de l'indicateur	RP2019		nb annuel de ventes arrêté au 202307			202307-202309	2020	2022T3-2023T2
	Communes (triées par nombre de ventes)	N° départ.	Parc de logements	Nombre de ventes	Dont  appartements	Dont  maisons	Prix (€/m²)	% Logements vacants depuis plus de 2 ans
1. Rennes	35	128 752	3 616	3 090	526	4 059	1,6%	11,8%
2. Brest	29	83 388	3 172	2 432	740	2 303	2,8%	9,4%
3. Quimper	29	38 016	1 526	911	616	2 293	3,4%	12,9%
4. Saint-Brieuc	22	26 937	1 131	721	410	1 973	3,9%	16,9%
5. Vannes	56	34 365	1 129	816	313	4 092	1,7%	3,2%
6. Lorient	56	35 861	1 095	771	325	2 925	2,7%	11,1%
7. Saint-Malo	35	36 166	1 011	616	395	4 741	1,6%	15,2%
8. Concarneau	29	13 816	403	178	225	3 307	2,7%	8,0%
9. Dinan	22	9 004	378	220	158	2 769	4,1%	10,2%
10. Douarnenez	29	10 210	366	171	196	2 200	3,8%	18,9%
11. Lanester	56	11 413	356	113	244	2 473	1,5%	5,3%
12. Lannion	22	11 608	352	118	234	2 142	1,7%	12,5%
13. Fougères	35	11 748	343	182	161	1 856	4,9%	12,7%
14. Dinard	35	11 621	340	195	145	5 912	2,4%	23,2%
15. Morlaix	29	9 766	320	178	142	1 636	6,4%	16,3%
16. Saint-Jacques-de-la-Lande	35	6 799	316	235	81	3 255	2,1%	3,5%
17. Sarzeau	56	11 257	283	61	222	4 638	1,4%	11,5%
18. Perros-Guirec	22	7 275	281	126	155	3 714	2,8%	25,2%
19. Ploemeur	56	10 078	280	79	201	4 015	1,7%	7,7%
20. Auray	56	8 570	280	166	113	3 722	2,9%	8,1%

Nombre de ventes sur 12 mois, prix moyens sur 3 mois

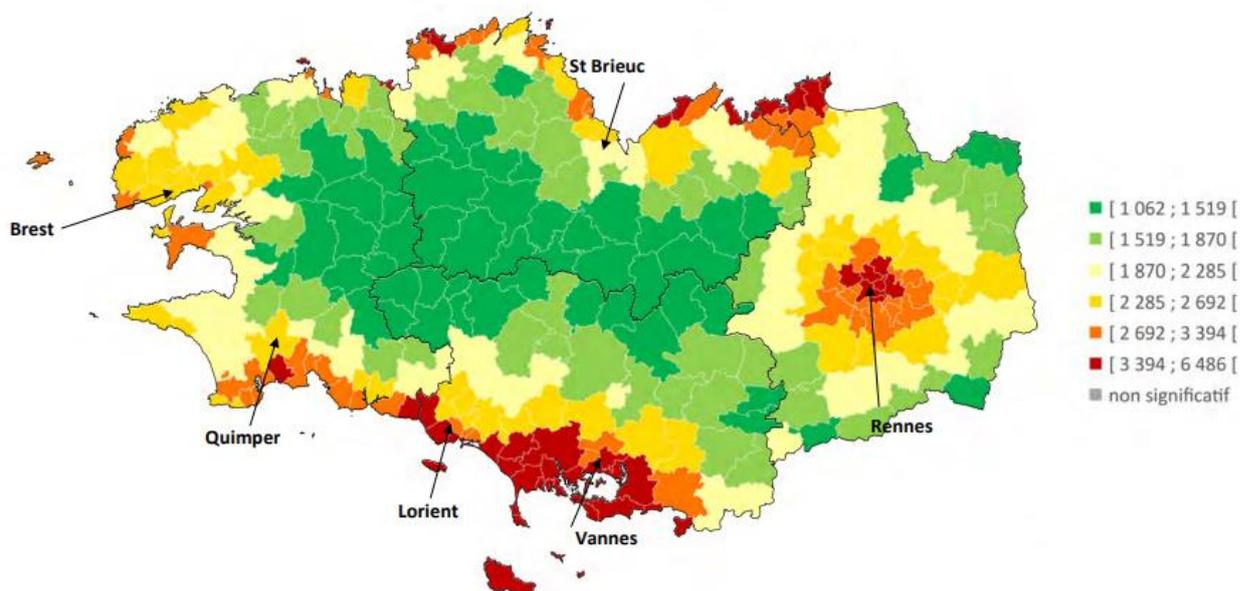
Source : Insee, base DVF (ministère des Finances), CGEDD d'après DGFIP, data.gouv.fr, FNAIM

## Prix des logements



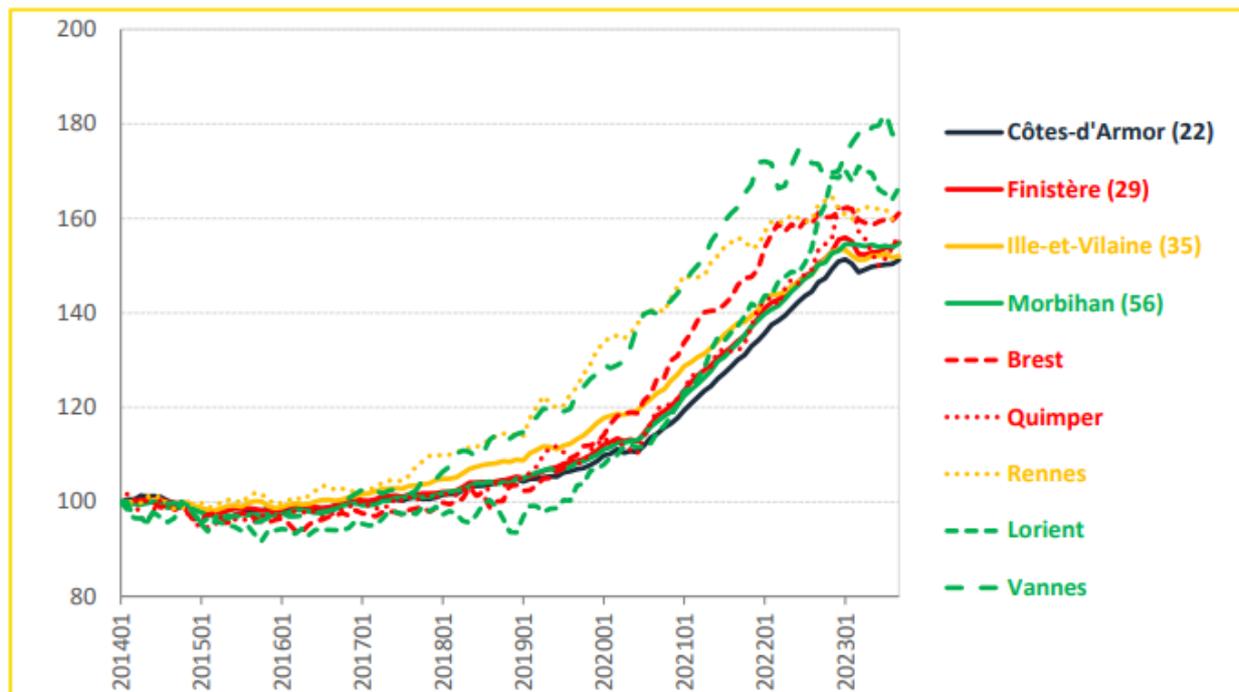
Source : FNAIM  
Prix moyens par Code Postal. Les CP en gris ont moins de 2 transactions par an en moyenne, la FNAIM préfère ne pas faire d'estimation de prix (celle-ci ne serait pas suffisamment fiable).

Prix en Bretagne  
(en €/m²)



Contact Presse :  
Marie-Madeleine BRASSELET  
02 99 14 45 88  
[contact@fnaimbretagne.immo](mailto:contact@fnaimbretagne.immo)

## Indice des prix des logements



## Évolution des prix des logements



Département	Niveau des prix (€/m <sup>2</sup> ) 1er octobre 2023	Évolution			
		3 mois	1 an	2 ans	5 ans
Côtes-d'Armor	2 058	+0,8%	+3,2%	+16,3%	+45,3%
Finistère	2 219	+1,3%	+3,0%	+15,5%	+48,5%
Ille-et-Vilaine	2 949	-0,0%	+1,2%	+10,3%	+40,5%
Morbihan	2 813	+0,5%	+3,0%	+15,8%	+49,0%
Brest	2 303	+1,1%	-0,1%	+10,4%	+61,0%
Quimper	2 293	+4,6%	+2,2%	+18,8%	+50,7%
Rennes	4 059	-1,8%	-2,4%	+2,0%	+39,4%
Lorient	2 925	+0,2%	+4,1%	+21,3%	+68,1%
Vannes	4 092	-1,4%	+3,3%	+9,1%	+55,1%
<b>Total Région</b>	<b>2 544</b>	<b>+0,6%</b>	<b>+2,5%</b>	<b>+14,2%</b>	<b>+45,7%</b>



## Tendance des loyers

**Focus location** – au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, sur la Région Bretagne, le loyer médian s'élevait à :

- **9€/m<sup>2</sup>** pour le département des **COTES D'ARMOR**
- **9.9€/m<sup>2</sup>** pour le département du **FINISTERE**
- **11.2€/m<sup>2</sup>** pour le département de **L'ILLE ET VILAINE**
- **10.2€/m<sup>2</sup>** pour le département du **MORBIHAN**

La plus forte évolution en département enregistrée étant sur le département du MORBIHAN avec un évolution de **+5.4%** du loyer médian suivi de l'Ille et Vilaine à **+3.1%** (+1.4% à RENNES avec un loyer médiant à 12.6€/m<sup>2</sup>).

A noter que la vacance locative s'établit localement à **7%** contre 8% au niveau national.

## Niveaux de loyers

Département	Niveau des loyers (€/m <sup>2</sup> ) 2023T2	Évolution	
		1 an	5 ans
Côtes-d'Armor	9,1	+5,4%	+10,2%
Finistère	10,0	+3,7%	+13,6%
Ille-et-Vilaine	11,3	+4,1%	+10,8%
Morbihan	10,4	+3,3%	+12,6%
Brest	10,3	+5,5%	+18,2%
Quimper	10,0	+0,5%	+11,0%
Rennes	12,6	+2,4%	+8,7%
Saint-Malo	12,0	+5,6%	+6,1%
Lorient	11,0	ns	+11,5%
Vannes	11,0	+2,5%	+10,4%

\* Loyer de la dernière année pleine (plutôt que des 4 derniers trimestres)  
Source : Clameur, loyers appartement

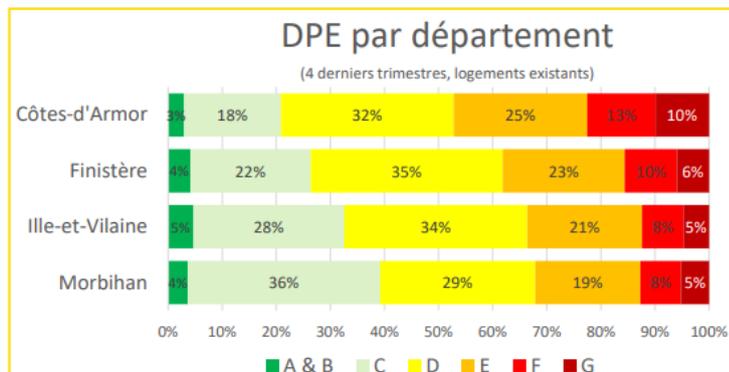


## Point sur les DPE (Chiffres au 1er octobre 2023)

### DPE des logements existants

Source : données Ademe

Répartition des DPE réalisés dans chaque département (au cours des 4 derniers trimestres, sur les logements existants) :



	Nombre DPE 2022T3-2023T2	% F et G Ensemble	% F et G	
			Appart.	Maisons
Côtes-d'Armor	19 129	22,6%	13,7%	27,5%
Finistère	36 982	15,6%	10,0%	22,0%
Ille-et-Vilaine	42 376	12,4%	10,3%	15,3%
Morbihan	32 064	12,7%	6,6%	20,3%
<b>Total France</b>	<b>3 009 204</b>	<b>15,4%</b>	<b>13,1%</b>	<b>20,4%</b>

« En Bretagne les prix atterissent et le ralentissement du marché se confirme sur de nombreux secteurs.

Cependant, la baisse des prix est encore lente, certains vendeurs ayant des difficultés à adapter leur prix de vente au « nouveau marché ».

La hausse des taux (quasi quadruplement des taux d'intérêt en 18 mois) diminuant d'environ 25% la capacité d'emprunt des ménages, et la confiance des ménages étant en berne (proche de son niveau le plus bas depuis 2000), le marché des transactions est pour lors moins dynamique.

Du fait des nouvelles obligations de rénovation énergétique et de l'impossibilité de louer des logements dont les DPE sont notés F ou G d'ici 2025 et 2028, c'est dans l'ancien que la baisse des prix se fait davantage ressentir.

D'autre part, les promoteurs peuvent difficilement baisser leurs prix à cause de la hausse des coûts de la construction (matériaux et main d'œuvre), ce qui creuse davantage l'écart des prix entre l'ancien et le neuf.

Le marché du neuf est lui bloqué avec de nombreuses inquiétudes sur le court/moyen terme.

A noter tout de même que les stations balnéaires tirent leur épingle du jeu avec un marché moins touché par le ralentissement des transactions et la baisse des prix.

Le marché locatif est, quant à lui, de plus en plus tendu avec une offre de logements insuffisante.

Rennes et certaines villes aux alentours sont d'ailleurs désormais, depuis le 26 août dernier, dans la liste des villes en « zone tendue » (Décret 2023-822 du 25 août 2023).

Les primo-accédant rencontrant de grandes difficultés à emprunter (taux trop élevés, refus de prêt...), le taux de rotation des locations est actuellement faible ce qui renforce cette crise du logement au niveau local et national. »

Jérôme LEBRUN, Président de Chambre FNAIM Bretagne.

**« Le pessimiste se plaint du vent, l'optimiste espère qu'il va changer, le réaliste ajuste ses voiles »**

William Arhtur Ward

### **Parc de logements bretons (vente + location)**

Le parc de logements bretons s'élevait à **1 937 719** de logements au 1<sup>er</sup> janvier 2022.



Contact Presse :  
Marie-Madeleine BRASSELET  
02 99 14 45 88  
[contact@fnaimbretagne.immo](mailto:contact@fnaimbretagne.immo)

## Des professionnels experts au service du client

Représentation des métiers : L'agence « type » FNAIM locale est une TPE, historiquement agence indépendante, avec 3 à 4 salariés.

Preuve du dynamisme de la chambre FNAIM et de l'attractivité de la première organisation des professionnels de l'immobilier, 90 nouveaux adhérents ont rejoint la Chambre locale depuis 2021.

Sur ce territoire, la FNAIM compte **491\*** (structures principales et secondaires), adhérents pour **1346\*\*** cartes professionnelles délivrées par la CCI.

\* Au 1er octobre 2023

\*\* Données à juillet 2023

## L'immobilier d'entreprise sur Rennes et métropole

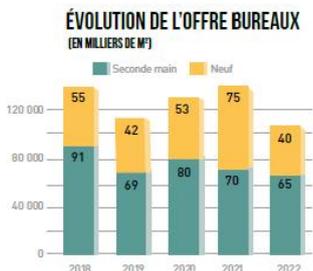
(données Panorama de l'immobilier d'entreprise 2022 – FNAIM entreprises 35)

### LE MARCHÉ DES BUREAUX

**Panorama 2022** DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES ILLE-ET-VILAINE

#### L'OFFRE DISPONIBLE À UN AN ENREGISTRÉE

**105 000 m<sup>2</sup>** = **65 000 m<sup>2</sup>** en seconde main + **40 000 m<sup>2</sup>** en neuf



**Une offre déficitaire**

L'offre disponible à un an est en nette régression et particulièrement sur l'offre neuve avec un stock en baisse de moitié. Cela conduit les opérateurs à entamer la commercialisation de programmes qui seront livrés en 2024 / 2025. L'offre de seconde main peut constituer un élément de réponse aux attentes des utilisateurs, si tant est qu'elle soit adaptée, rénovée et positionnée sur des secteurs attractifs.

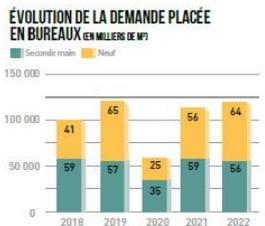


### LE MARCHÉ DES BUREAUX

**Panorama 2022** DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES ILLE-ET-VILAINE

#### LA DEMANDE PLACÉE

**120 000 m<sup>2</sup>** = **56 000 m<sup>2</sup>** en seconde main + **64 000 m<sup>2</sup>** en neuf



**Un très bon niveau de demande placée**

2022 marque le retour de la croissance et affiche des chiffres proches de ceux d'avant pandémie. L'effet rattrapage Covid a contribué à impulser un grand nombre de projets restés en suspens. Les entreprises ont trouvé principalement sur des immeubles neufs, des offres en adéquation avec leurs besoins. Ainsi, la demande placée a totalisé 120 000 m<sup>2</sup>, soit une hausse de près de 5% par rapport à 2021. La moyenne décennale établie à 94 000 m<sup>2</sup>, se trouve dépassée et reflète de la bonne attractivité de la métropole rennaise. C'est la seconde meilleure année de l'histoire avec un volume de bureaux très proche de 2019 (122 000 m<sup>2</sup>).

- Références**
- INTERDIGITAL → 3 100 M<sup>2</sup>  
Les Champs Blancs Cesson-Sévigné
  - CGI → 3 000 M<sup>2</sup>  
Rennes-Atlantique
  - CRÉDIT AGRICOLE → 2 000 M<sup>2</sup>  
La Courrouze
  - HERCULES THRUSTMASTER → 2 400 M<sup>2</sup>  
EuroRennes
  - FLEX-O → 2 530 M<sup>2</sup>  
Les Champs Blancs Cesson-Sévigné

**VALEURS LOCATIVES/VENTES BUREAUX (PARKINGS INCLUS)**

LOCATION	CENTRE-VILLE	PÉRIPHÉRIE
NEUF*	200 - 220 €	150 - 180 €
SECONDE MAIN	170 à 210 €	120 - 170 €
VENTE	CENTRE-VILLE	PÉRIPHÉRIE
NEUF*	3000 - 4500 €	2100 à 2900 €
SECONDE MAIN	2200 - 4000 €	1100 à 2200 €

\* aménagés non catégorisés



Contact Presse :  
Marie-Madeleine BRASSELET  
02 99 14 45 88  
[contact@fnaimbretagne.immo](mailto:contact@fnaimbretagne.immo)

# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

Panorama 2022  
DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES ILLE-ET-VILAINE

## LA DEMANDE PLACÉE

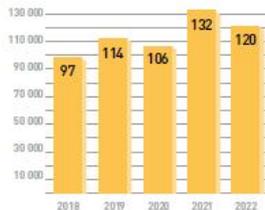
Surface moyenne transactée :

**700 m<sup>2</sup>**

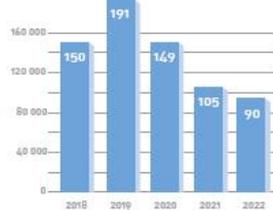
### Une demande bridée

Le marché des locaux s'est une nouvelle fois montré dynamique en 2022, avec près de 120 000 m<sup>2</sup> placés, soit la 2<sup>e</sup> performance constatée, et bien au-dessus de la moyenne à 5 ans. Nous constatons toutefois une légère baisse par rapport à 2021, année record, que ce soit en volume (-7%) ou en nombre (-10%), cela s'explique principalement par la faiblesse de l'offre disponible. En l'espace de 24 mois, le stock disponible a chuté de 40%, atteignant son plus bas niveau historique, ce qui bride notre marché, et impacte les entreprises dans leur développement. Malheureusement, cette tendance constatée depuis plusieurs années ne semble pas s'inverser, et représente une réelle menace, que ce soit sur les performances de notre marché, mais également sur la hausse des valeurs, à la vente comme à la location.

### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN LOCAUX D'ACTIVITÉ (EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>)



### ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN LOCAUX D'ACTIVITÉ (EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>)



#### Références

- CADIOU INDUSTRIE → 5 200 m<sup>2</sup>  
achat, St Jean/Vilaine
- LE ROY → 5 900 m<sup>2</sup>  
Location, Chartres-de-Bretagne
- SNCF → 2 550 m<sup>2</sup>  
Location, Rennes
- SÉGULA TECHNOLOGIES → 3 360 m<sup>2</sup>  
Location, Goven
- VÉRALIA → 2 230 m<sup>2</sup>  
Location, St Grégoire

### BÂTIMENTS < 1.000 M<sup>2</sup>

82% DES TRANSACTIONS EN NOMBRE  
45% DES TRANSACTIONS EN VOLUME

# LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS

Panorama 2022  
DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES ILLE-ET-VILAINE

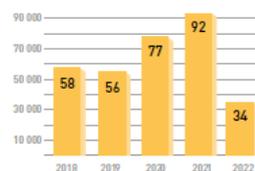
### Une demande placée en berne et une offre qui peine à se reconstituer...

Nous tirons la sonnette d'alarme depuis 2015 sur une offre existante qui se dégrade et une offre foncière de plus en plus rare. Evidemment la crise sanitaire a été un accélérateur indéniable sur le développement du e-commerce et par conséquent sur le besoin en entrepôts logistiques où la demande a explosé sur cette classe d'actif. Conséquences : pénurie totale d'une offre adaptée conjuguée à une absence de fonciers dédiés. Pourtant, la demande, qu'elle soit liée au e-commerce ou à la logistique traditionnelle ne cesse d'augmenter. Sur Rennes métropole, plus de foncier disponible pour des activités traditionnelles qu'elles soient logistiques ou industrielles !!! On éloigne l'offre foncière de la métropole. Les communautés de communes n'ont jamais été autant sollicitées. Bilan de ce constat et compte tenu de la pénurie de terrains adaptés, conjugués à l'augmentation des coûts de construction et à la hausse des taux d'intérêt, les valeurs locatives ont augmenté de + de 20 %.

## LA DEMANDE PLACÉE

**34 000 m<sup>2</sup>**

### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN ENTREPÔTS (EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>)

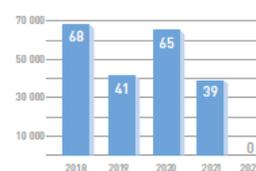


Valeur prime **45 €/m<sup>2</sup>**

#### Références

- LEROY LOGISTIQUE → dérogoire 6 000 m<sup>2</sup>
- DB SCHENKER → dérogoire 12 000 m<sup>2</sup>
- GCA → bail commercial 1 300 m<sup>2</sup>

### ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN ENTREPÔTS (EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>)



Pas d'offre disponible immédiate en ICPE pour les projets représentant environ 85 000 m<sup>2</sup> à 2 ans et à plus de 30 kms de Rennes.



Contact Presse :  
Marie-Madeleine BRASSELET  
02 99 14 45 88  
[contact@fnaimbretagne.immo](mailto:contact@fnaimbretagne.immo)

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

**Panorama 2022**  
DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES ILLE-ET-VILAINE

## 2022 une année charnière

### LE MARCHÉ NATIONAL

Avec 28,1M€ engagés en 2022, le marché de l'investissement s'inscrit dans la continuité de 2021.

Cependant une lecture précise du rythme investi tout au long de l'exercice met en lumière une forte décélération avec un point de bascule au 3<sup>e</sup> trimestre et une chute de près de 52% au 4<sup>e</sup> trimestre.

Cette dichotomie entre les 2 semestres s'explique par l'incidence du conflit ukrainien. La tension sur les matières premières et l'inflation ont entraîné une hausse soudaine des taux directeurs.

Cette hausse des taux est à l'origine du fort ralentissement, les investisseurs étant dans l'attente de la réévaluation des actifs immobiliers.

Les SCPI qui ont fortement collecté et qui n'ont pas recourus à la dette sont restées les acteurs principaux de ce marché.

### LA MÉTROPOLÉ RENNAISE

La métropole confirme son attractivité auprès des investisseurs.

Avec l'un des taux de chômage le plus faible de France (5,5%), la livraison de projet structurant (2<sup>e</sup> ligne de métro) et la création de pôle d'excellence (Cybersécurité), la métropole rennaise affiche de nombreux arguments.

### SUR LE MARCHÉ DU BUREAUX

la priorité des investisseurs est toujours donnée aux zones tertiaires desservies par le métro (La Courrouze, Via Silva, la Gare). Nous observons

une raréfaction des opportunités d'investissements et une prudence des investisseurs avec sur cette année des transactions sur des immeubles pré loués en partie ou en totalité et l'absence d'opération en blanc significative.

### LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

L'année 2022 a confirmé le regain d'intérêt sur cette classe d'actif.

Ce segment fait la part belle aux investisseurs locaux qui connaissent parfaitement ce marché et qui bénéficient d'agilité dans le cadre d'actif à réhabiliter le plus fréquemment.

Les zones les plus recherchées sont toujours la ZI Sud Est, La Route de Lorient et Saint-Jacques-de-la-lande. La sobriété foncière ainsi que le faible stock d'offres génèrent une tension haussière sur les loyers.

Les taux de rendements sur ces actifs en fonction de la vétusté varient entre 6,5 et 7,5%.

### LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

Nous n'avons pas de référence significative sur la métropole rennaise. La rareté des fonciers offre peu d'opportunité.

L'investissement logistique est le marché dont les taux ont été le plus compressés lors de la crise COVID. Depuis la crise ukrainienne nous assistons à une décompression d'au moins 60 points de base.

Cette décompression devrait se confirmer sur 2023. Un actif logistique type messagerie, récent et sécurisé par un bail longue durée se négocierait aujourd'hui autour des 5,10%.

## INVESTISSEMENTS À RENNES EN 2022

**139 MILLIONS €**

**TAUX PRIME**  
**4,38%**

Le taux prime s'affiche à moins de 4,5% mais devrait sensiblement augmenter sur 2023.

### EXEMPLES DE TRANSACTIONS INVESTISSEMENT RÉALISÉES EN 2022

le SOLFÉRINO secteur de la gare.  
Promoteur : ADIM  
Acquéreur : SCPI Atlantique Régions

**6 800 m<sup>2</sup>**

vendu pré-commercialisé à ADIM OUEST

Taux : 4.5% sur la partie louée,  
5.5% sur la partie vacante

le ZEN secteur Via Silva  
Promoteur : LAZARD  
Acquéreur : UNOFI

**15 000 m<sup>2</sup>**

vendu 100% loué à Sopra Steria et Interdigital

Taux : 4.38%



Contact Presse :  
Marie-Madeleine BRASSELET  
02 99 14 45 88  
[contact@fnaimbretagne.immo](mailto:contact@fnaimbretagne.immo)



Ces cartes professionnelles délivrées par les CCI précisent la ou les spécialités, « agents immobiliers », « administrateurs de biens », « syndics », titres étant tous réservés aux seuls titulaires de ces cartes depuis la loi ELAN de 2018.

En complément, des spécialistes en location saisonnière, commerce, artisanat et transmission d'entreprise, affaires rurales et forestières, aménageurs fonciers et marchands de biens, exercent également sur le territoire.

Satisfaction : Gage de l'implication des professionnels FNAIM auprès de leurs clients, la chambre FNAIM Bretagne peut compter sur une satisfaction client de 92% en date du 31 janvier 2023 d'après les données récoltées par son partenaire national Opinion System.



### Les professionnels de la chambre, des acteurs engagés

En complément des actions menées par la FNAIM au niveau national, la Chambre FNAIM Bretagne occupe un rôle de premier plan en matière de dialogue avec les pouvoirs publics locaux. Ils sont les interlocuteurs quotidiens des élus territoriaux, œuvrant en particulier à garantir les conditions d'un parc privé locatif fluide et rénové, tout en alertant sur les éventuelles dérives que telle ou telle décision locale peut représenter pour le parc de logements.

La Chambre FNAIM Bretagne est un acteur reconnu, engagé dans son territoire, membre du MEDEF, des ADIL, AUDIAR, CLAMEUR, de la CELLULE ECONOMIQUE DE BRETAGNE, d'ADT, de la CCI 35, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat..., organisant les événements et œuvrant à travers différentes actions...





**Jérôme LEBRUN, Président de la chambre  
FNAIM Bretagne**

est à votre disposition pour échanger.

*Contactez la FNAIM Bretagne :*

02 99 14 45 88

[contact@fnaimbretagne.immo](mailto:contact@fnaimbretagne.immo)

**À propos de la FNAIM**

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Toutes ces données sont fournies par le LABEL FNAIM



Contact Presse :  
Marie-Madeleine BRASSELET  
02 99 14 45 88  
[contact@fnaimbretagne.immo](mailto:contact@fnaimbretagne.immo)