Observatoire immobilier tertiaire

L'immobilier tertiaire privé

RENNES MÉTROPOLE

Avec 2,5 millions de m², Rennes Métropole concentre les deux tiers des bureaux de l'Ille-et-Vilaine. Le centre-ville rennais et les pôles tertiaires qui se sont développés au cours de la période 2019-2022, comme Via Silva, EuroRennes, Courrouze-Gaité ou encore Atalante-Champeaux, le cœur de métropole compte 80 % de l'immobilier tertiaire métropolitain.

Les deux années précédant la pandémie de Covid-19 ont été les plus actives sur le marché de l'immobilier tertiaire avec 600 transactions, soit 50 % de plus que la moyenne de long terme, avant un ralentissement lors de la crise sanitaire. Dans les années post-Covid, le volume de transaction a été largement soutenu par le marché des petites surfaces de locaux anciens, le neuf et le récent observant un ralentissement des ventes.

Outre les enjeux d'adéquation entre l'offre et les besoins des entreprises, rebattus ces dernières années par l'évolution des modes de travail et la volonté de maîtrise des coûts des entreprises, les bâtiments tertiaires sont également confrontés aux enjeux climatiques et d'obligation de baisse des consommations énergétiques.

Un risque d'obsolescence d'une partie du parc tertiaire est ainsi possible, particulièrement pour les bâtis anciens, ceux-ci étant plus sujets à de mauvaises performances énergétiques ainsi qu'à des coûts d'entretiens et de remise aux normes plus élevés. Un quart des surfaces de bureaux de Rennes Métropole date ainsi du XX^{e} siècle.

Rennes Métropole 2024

Parc privé de locaux de bureaux



7 500 locaux de bureaux

500 locaux de plus de 1 000 m²



2,5 millions de m²

de surface de bureaux



80 % des surfaces

dans le cœur de métropole



60 000 m²

surface moyenne bureaux autorisés par an

Sources : DGFip - Fichiers fonciers - SITADEL2 - Audiar.

2,5 MILLIONS DE M² DE BUREAUX À RENNES MÉTROPOLE

Une offre tertiaire polarisée

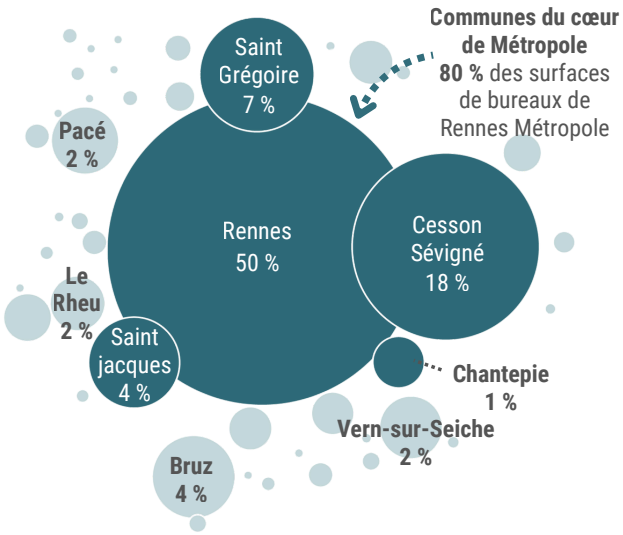
En 2024, Rennes Métropole comptabilise 7 500 locaux de bureaux sur l'ensemble de son périmètre, totalisant plus de 2,5 millions de m², soit les deux tiers des surfaces de l'Ille-et-Vilaine. Cette offre de bureaux est d'autant plus polarisée, que le "Cœur de métropole" (Rennes, Saint-Jacques-de-la-Lande, Saint-Grégoire, Chantepie et Cesson-Sévigné) concentre à lui seul 80 % des surfaces de la métropole rennaise.

Les zones d'activités économiques du "Cœur de métropole", comprenant les grands sites tertiaires comme Via-Silva, Atalante-Champeaux, Alphasis, Courrouze-Gaité ou les grandes zones économiques comme la ZI Sud-Est, concentrent 30 % des surfaces de bureaux métropolitaines.

Le centre-ville de Rennes, avec EuroRennes à proximité immédiate de la gare, accueille quant à lui environ 1/5 de l'offre métropolitaine totale.

Enfin, le reste des surfaces du "Cœur de métropole" se situe principalement intra-rocade avec des secteurs à la concentration de bureaux relativement importante comme l'avenue Charles et Germaine Tillon et le boulevard d'Armorique au nord de Rennes.

RÉPARTITION DES SURFACES DE BUREAUX PAR COMMUNES

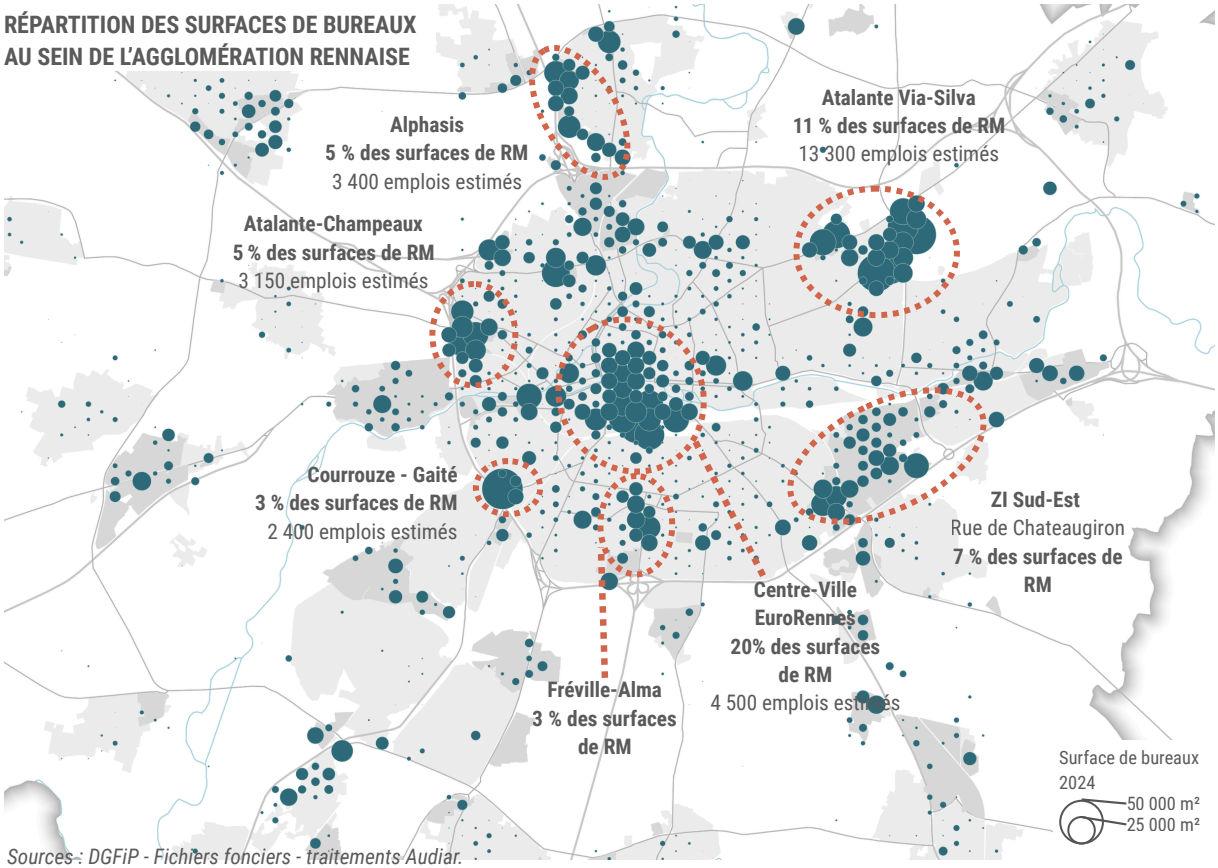


Sources : DGFIP - Fichiers fonciers - Audiar.

L'immobilier de bureaux est très hétérogène, les ¾ des locaux faisant moins de 250 m², avec des plus petites surfaces pouvant être d'anciens logements d'habitation convertis (voire une pièce au sein d'un logement pour les professions libérales).

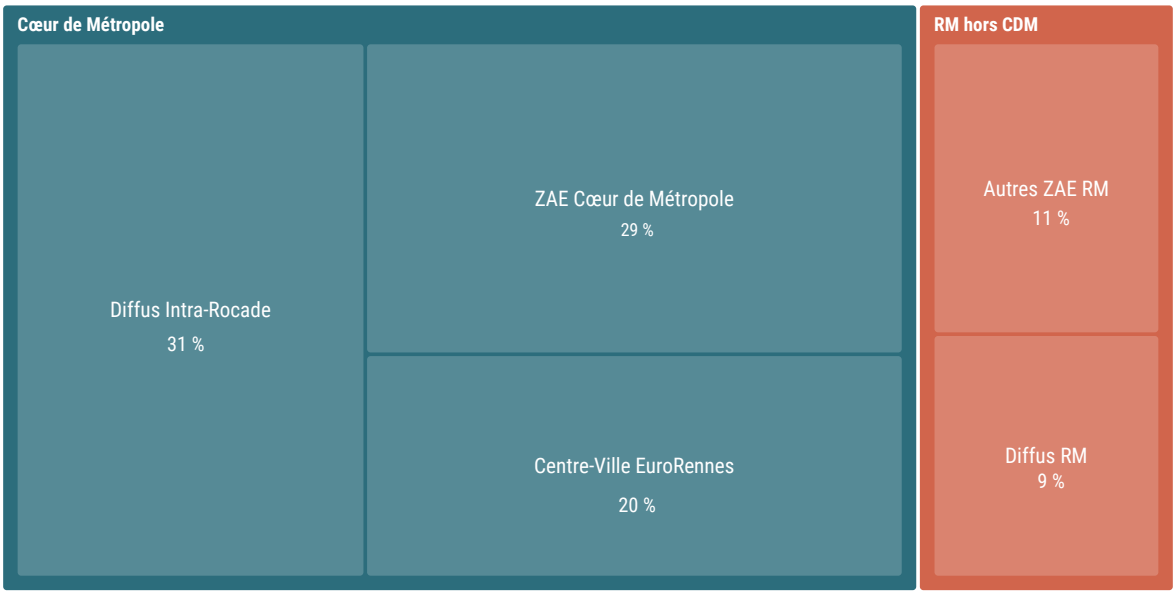
À l'autre extrémité du spectre, on retrouve environ 500 locaux tertiaires de plus de 1 000 m² et ils représentent à eux seuls plus de la moitié des surfaces de bureaux de Rennes Métropole.

RÉPARTITION DES SURFACES DE BUREAUX AU SEIN DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE



Sources : DGFiP - Fichiers fonciers - traitements Audiar.

RÉPARTITION DES SURFACES DE BUREAUX AU SEIN DE RENNES MÉTROPOLE



Sources : DGFIP - Fichiers Fonciers - Audiar.



Crédit photo : EuroRennes - Immeuble Beaumont - Rennes Ville et Métropole.

30 % du parc de bureaux à proximité d'une station de métro

(moins de 300 m)

La proximité de transports en commun bien identifiés et à haut niveau de service est un critère important dans les choix d'implantations des entreprises recherchant des locaux tertiaires. À ce titre, le développement concomitant des parcs tertiaires et des lignes de métro, ainsi que la bonne desserte du centre-ville rennais place 30 % des surfaces de bureaux métropolitains à moins de 300 mètres d'une station de métro.
Le déploiement en cours des différentes lignes de trambus permettra, à horizon 2030, à la moitié du parc tertiaire actuel d'être à moins de 300 mètres d'un arrêt d'un transport en commun à haut niveau de service.

Méthodologie

En mobilisant les fichiers fiscaux et fonciers, l'Audiar a identifié l'ensemble des locaux professionnels à usage de bureau. Toutes les surfaces, y compris les petites surfaces au sein de bâtiments d'habitations ou d'autres locaux professionnels (industrie, artisanat, commerces, etc...) sont ainsi recensées.

Cette analyse ne prend pas en compte l'important parc public, ce dernier étant généralement exonéré de fiscalité sur les locaux à vocation professionnelle et ne sont donc pas, à ce titre, recensé dans les fichiers fiscaux analysés ici.

UN NET RALENTISSEMENT DES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX DEPUIS 2023

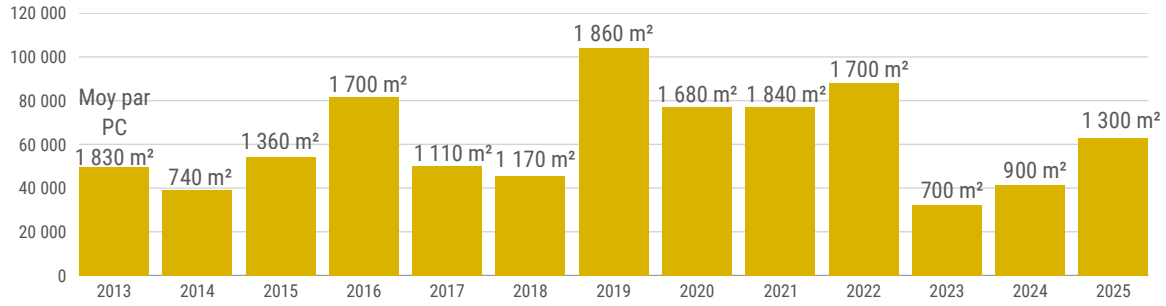
En moyenne, entre 2013 et 2025, ce sont environ 50 000 m² des surfaces de bureaux qui ont été autorisées à Rennes Métropole.
Avant 2019, le rythme moyen de surfaces autorisées est 53 000 m² par an (le pic de 2016 étant dû à une seule opération importante, avenue de Bellefontaine à Cesson-Sévigné).

On observe ensuite une très forte accélération des m² autorisés portée par de gros projets sur la période 2019-2022 où ce sont en moyenne 87 000 m² qui sont déposés par an.
Cette période correspond au développement des zones de Via Silva, EuroRennes, la Courrouze-Gaité ou encore Atalante-Champeaux programmés avant la crise Covid.

La rupture apparue dans la gestion des parcs immobiliers tertiaires par les entreprises suite à la crise sanitaire, ainsi que la hausse des taux d'intérêt en 2023, ont entrainé un arrêt brutal des surfaces de bureaux autorisées en 2023-2024. Ces deux années figurent parmi les plus basses de la période observée.

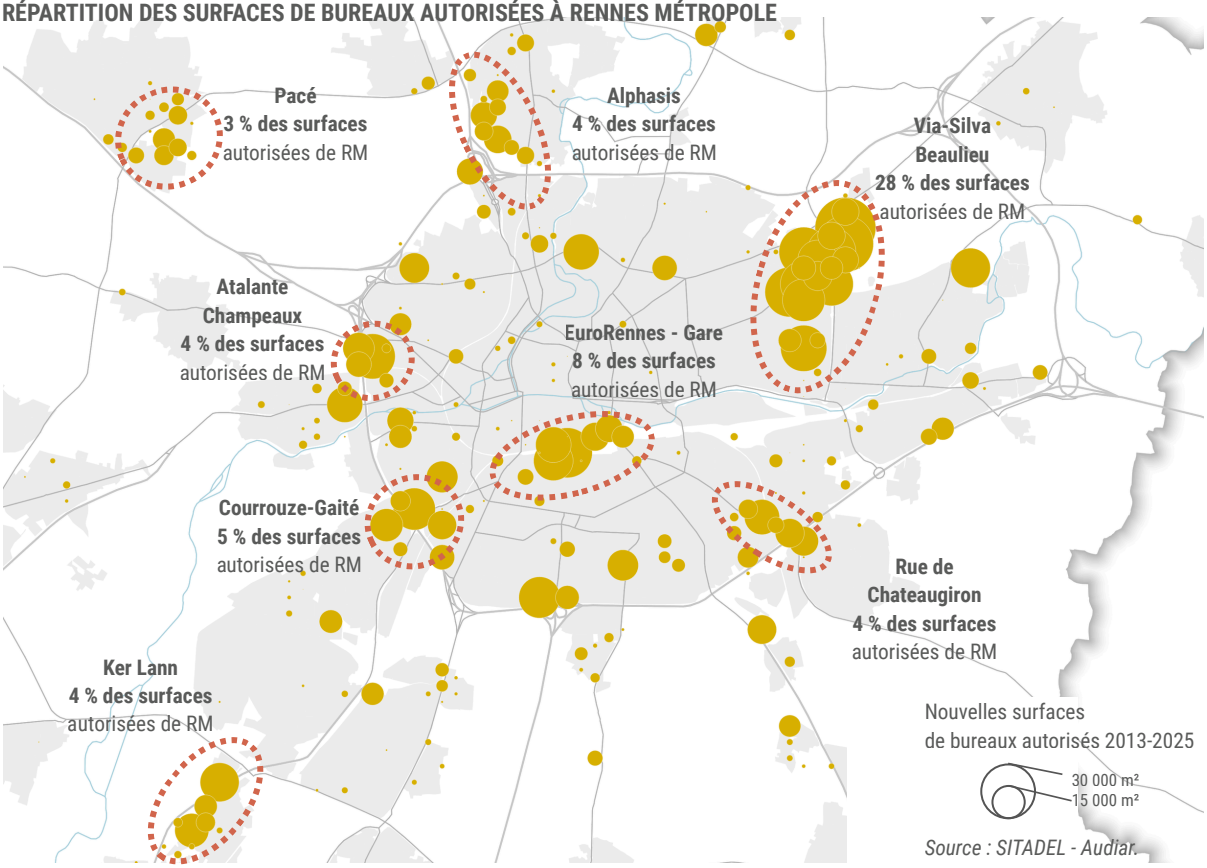
Le rebond de 2025, qui s'inscrit dans la moyenne de la décennie, devra être confirmé au cours des prochaines années. L'incertitude économique et géopolitique grandissante, conjuguée aux évolutions du marché immobilier tertiaire (maîtrise des coûts immobiliers, besoins moindres en surface), amène à une grande prudence quant aux projets tertiaires qui seront menés à terme au cours des prochaines années.

SURFACE DES BUREAUX AUTORISÉE PAR AN À RENNES MÉTROPOLE



Source : SITADEL 2 - Audiar.

RÉPARTITION DES SURFACES DE BUREAUX AUTORISÉES À RENNES MÉTROPOLE



Source : SITADEL - Audiar.

CES DERNIÈRES ANNÉES, UN MARCHÉ DES BUREAUX SOUTENU PAR L'ANCIEN ET LES PETITES SURFACES

Depuis 2010, ce sont en moyenne un peu plus de 200 mutations par an qui sont enregistrées à Rennes Métropole pour des locaux de bureaux, soit environ 68 000 m² qui changent de main annuellement. Avec 80 % des mutations enregistrées, le marché se concentre là aussi principalement au sein des 5 communes du "Cœur de métropole".

Les deux années 2018-2019 marquent un pic dans le dynamisme des mutations, avec plus de 600 mutations et 220 000 m² échangés en 2 ans avant la baisse liée au Covid en 2020.

Depuis, le marché a vu le volume des surfaces se maintenir, soutenu par les ventes dans l'ancien et principalement pour de petites surfaces inférieures à 400 m². Le centre-ville de Rennes est, à ce titre, le secteur le plus actif sur ce créneau, permettant à ce marché de concentrer 25 % des mutations totales depuis 2010.

Les ventes dans le neuf ont été, pour leur part, divisées par 4 entre 2015-2019 et 2020-2025 (et les surfaces par 3), tandis que les ventes et les surfaces dans le récent (moins de 5 ans) ont reculé d'un tiers sur cette même période.

L'évolution des typologies des biens échangés permet au prix d'afficher une progression constante au cours des différentes périodes, le prix des petites surfaces dans l'ancien étant plus cher au m² que les biens de plus grande emprise tandis que le prix dans le neuf se stabilise entre les deux dernières périodes étudiées.

Méthodologie

La source Demande de Valeurs Foncières (DV3F) permet de connaître les transactions immobilières (foncier bâti). Les données contenues dans DVF sont issues des actes notariés. Elle ne comprend cependant pas les ventes de part de Société Civile Immobilière (SCI), outil fiscal très présent dans l'immobilier professionnel, celles-ci ne nécessitant pas nécessairement un acte notarié.

Ce travail est complémentaire des productions fournies par les professionnels de l'immobilier qui raisonnent le plus souvent en "demande placée" qui comprend les achats ainsi que les locations de locaux professionnels.

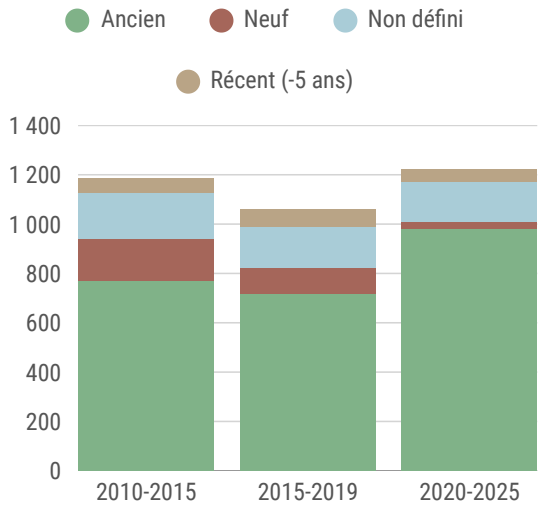
200 mutations et 68 000 m² échangés par an entre 2010-2025



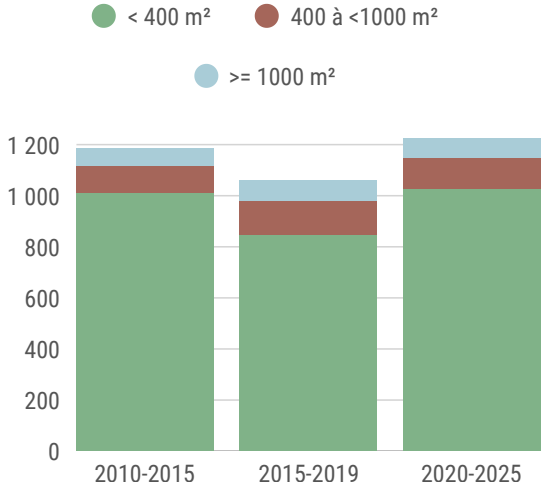
PRIX DES MUTATIONS EN EUROS AU M²

Période	2010-2015	2015-2019	2020-2025
Fourchette basse (4e décile)	1 800 €/m²	1 800 €/m²	2 300 €/m²
Prix médian	2 000 €/m²	2 200 €/m²	2 700 €/m²
Fourchette haute (6e décile)	2 350 €/m²	2 600 €/m²	3 200 €/m²

NOMBRE DE MUTATIONS ONÉREUSES PAR ANCIENNETÉ



NOMBRE DE MUTATIONS ONÉREUSES PAR SURFACE



Sources tableau et graphiques : DV3F - Audiar.

L'OBSOLESCENCE DU PARC TERTIAIRE, UN ENJEU DES PROCHAINES ANNÉES

Pour approcher l'obsolescence du parc tertiaire, l'âge du bâti est un critère important, les locaux anciens étant plus facilement sujets aux problèmes de maintenance et de conformité aux normes actuelles. De plus, les avancés technologiques et les obligations environnementales de plus en plus strictes risquent de rendre les vieux bâtiments de plus en plus obsolètes en terme d'efficacité énergétique par rapport à des constructions plus récentes.

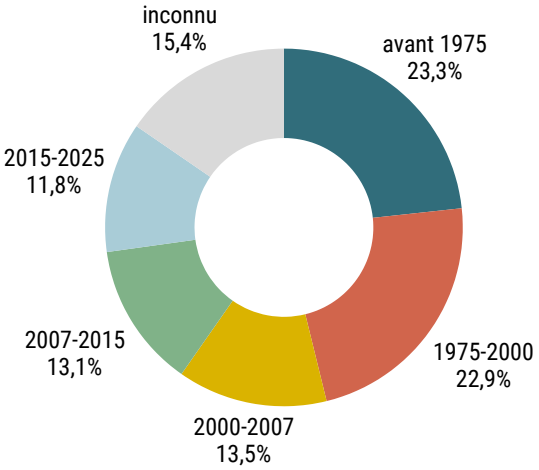
46 % des locaux et un quart des surfaces ont une année de construction antérieure à l'an 2000, tandis que le développement, ces dernières années, de pôles tertiaires d'importance permettent aux constructions post-2007 de représenter un peu plus de 40 % des surfaces de locaux métropolitains.

Outre l'âge des bâtiments, des locaux tertiaires inoccupés peuvent servir à caractériser l'obsolescence. La vacance réelle d'un local d'activité est cependant difficile à appréhender à l'aide des données existantes. Les données disponibles recensent la vacance "fiscale", c'est-à-dire le non-paiement d'une contribution foncière. Comme il existe de nombreuses exonérations, en fonction de la zone géographique, de l'activité, du chiffre d'affaires, de la date de création de l'entreprise, etc... la vacance est surévaluée même après retraitements.

Néanmoins, en gardant en tête ces limites, les locaux anciens (antérieurs aux années 2000) et de petites surfaces sont les plus concernés par la vacance tandis que l'occupation des constructions tertiaires récentes (post-2015) est bonne sur Rennes Métropole.

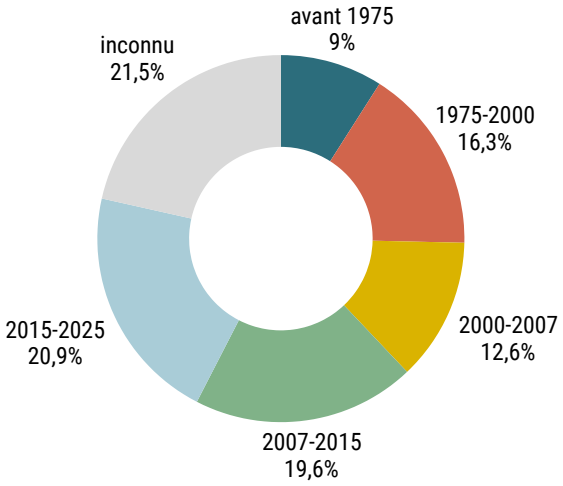
Les Diagnostics Performance Énergétique (DPE) réalisés lors des ventes ou pour les bâtiments neufs permettent également de qualifier la possible obsolescence des locaux tertiaire. Seulement un tiers des bâtiments accueillant des bureaux ont à ce jour un DPE renseigné et ne sont pas représentatifs de l'ensemble du parc tertiaire.

ANCIENNETÉ DES LOCAUX TERTIAIRES



Source : Fichiers fonciers - Audiar.

ANCIENNETÉ DES SURFACES TERTIAIRES



Source : Fichiers fonciers - Audiar.

Parmi les diagnostics connus, ce sont plus de 450 bâtiments qui affichent des DPE classés E, F et G. Les trois quarts d'entre eux abritent des surfaces de bureaux inférieures à 250 m² et ils sont situés principalement dans le centre-ville de Rennes.

Le dispositif Eco-énergie tertiaire dit "décret tertiaire"

Le dispositif « Éco-énergie tertiaire » est une obligation réglementaire engageant les acteurs du tertiaire vers la sobriété énergétique.
Il impose une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments ou parties de bâtiments de 1 000 m² et plus à usage tertiaire afin de lutter contre le changement climatique.
Toutes les branches du secteur tertiaire (privé et public) sont concernées que ce soit des constructions existantes ou neuves.
Il oblige à réduire la consommation finale (par rapport à une année de référence) du bâtiment de - 40 % en 2030, - 50 % en 2040 et - 60 % en 2050 ou atteindre une consommation énergétique seuil selon la catégorie du bâtiment. Pour cela, le gestionnaire du bâtiment doit déclarer annuellement ses consommations énergétiques sur la plateforme OPERAT.

À Rennes Métropole, il y a environ 600 locaux supérieurs à 1 000 m², représentant à eux seuls plus de la moitié des surfaces totales de bureaux de Rennes Métropole. À noter que le parc réellement assujetti au décret tertiaire est supérieur à ces estimations ; la surface limite de 1 000 m² du décret tertiaire étant comptabilisée à l'échelle d'un bâtiment, ce dernier peut accueillir plusieurs locaux de tailles inférieures à 1 000 m². Malheureusement, la précision des données utilisées ne permet pas d'avoir ce niveau de détail pour l'ensemble des bâtiments accueillant du tertiaire recensés à Rennes Métropole.

LA TRANSFORMATION DES BUREAUX VERS D'AUTRES USAGES

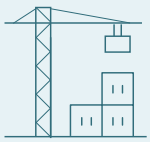
Entre 2013 et 2025, au sein de Rennes Métropole, 219 permis de construire ont autorisé la transformation de 68 000 m² de surface de plancher de bureaux vers un autre usage. La très grande majorité (58 000 m² des surfaces préexistantes soit 85 %) de ces surfaces transformées restent des locaux d'activités.

27 % de ces transformations en surface sont à vocation d'enseignement supérieur-recherche (École Supérieures de Commerce et écoles supérieures) en lien avec l'essor des formations post-bac privées ces dernières années. Ces mutations privilégient les immeubles de bureaux tertiaires situés à l'extérieur du centre-ville rennais.

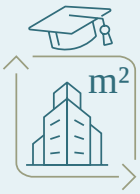
Entre 2013 et 2025, 79 permis de construire ont autorisé la création de 195 logements, transformant 10 000 m² de bureau en 15 000 m² nouveaux destinés à l'habitat. Ces transformations de bureaux en logements représentent 0,3 % des logements autorisés à Rennes Métropole au cours de cette période.

Ces sorties de l'offre tertiaire vers d'autres usages s'équilibrent pratiquement avec les transformations de locaux existants vers le tertiaire. En effet, depuis 2013, 54 000 m² de bureaux sont issus des transformations d'autres types de locaux. Ce sont principalement des mutations de petite taille (60 m² en moyenne) et situées dans le centre-ville de Rennes. C'est la destination habitat qui est la plus représentée, les 415 permis autorisés représentent 36 % des surfaces de bureaux issues de ces transformations.

Pour en savoir plus :
https://www.audiar.org/publication/economie/transformation-des-bureaux-un-potentiel-a-confirmer/



219 permis de construire autorisant des transformations de bureaux



27 % des bureaux transformés vers l'enseignement supérieur



16 % des surfaces de bureaux vers l'habitat



Crédit photo : EG - Audiar.

68 000 m²
de locaux de bureaux transformés

88 000 m²
de surface de plancher nouvelle
(surface transformée + surface supplémentaire créée)

15 000 m²
pour l'habitat
195 logements

73 000 m²
pour les locaux d'activités

L'IMMOBILIER TERTIAIRE À L'ÉPREUVE DU CLIMAT ET DE L'ÉVOLUTION DE LA VILLE

Le développement de l'immobilier tertiaire qui a eu lieu autour de la période du Covid-19 s'est retrouvé confronté à une évolution des pratiques professionnelles, amenant les entreprises à se questionner sur leurs besoins en immobilier de bureaux.
Le contexte économique actuel, ainsi que la hausse des taux d'intérêt se sont traduits ces dernières années par un attentisme du marché et des projets de nouveaux bâtiments.

Au-delà de ce contexte conjoncturel, l'immobilier tertiaire fait également face aux enjeux de réduction des émissions de gaz à effet de serre. La trajectoire climatique de Rennes Métropole ambitionne ainsi de réduire les émissions de GES de l'ensemble des bâtiments tertiaires de son territoire de 65 % entre 2019 et 2030.

Face à ces différents facteurs, l'immobilier tertiaire est confronté à un risque d'obsolescence important, certains locaux ne correspondant plus aux performances énergétiques et environnementales attendues, d'autres n'étant plus en adéquation avec les besoins des entreprises.

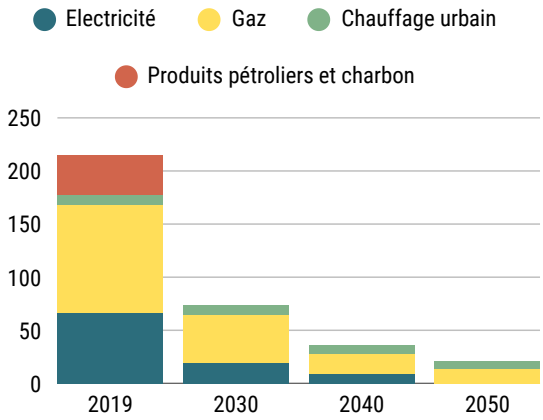
La mobilisation de ces locaux obsolètes et potentiellement vacants en les accompagnant vers d'autres usages de la ville est ainsi une piste d'action récente de Rennes Métropole pour répondre à la pénurie de logements et à la raréfaction du foncier constructible.

Pour continuer d'accompagner ces politiques publiques, l'Audiar approfondira dans les prochains mois le volet environnemental de l'immobilier tertiaire.



Crédit photo : Urban quartz-Franck Hamon - Rennes Ville et Métropole.

AMBITION D'ÉMISSIONS DE GES DU SECTEUR TERTIAIRE



Sources : PCAET Rennes Métropole et Audiar.

POUR EN SAVOIR +

Synthèse de l'AURAN - l'immobilier de bureau à l'heure du retournement ? *Mars 2025 - AURAN*

Reconvertir les bureaux et bâtiments d'activités en logements : un potentiel encore sous-exploité. *Novembre 2022 - Institut Paris Région*

La transformation des locaux professionnels en logements : un bureau qui cache la diversité. *2024 - Alexandre Coulondre, Anne D'Orazio, Anne-Laure Jourdheuil, Claire Juillard.*

Analyse du parc de bureaux anciens, identification des potentiels de rénovation et de renouvellement urbaine. 2023 - Algoé consultants

Photographies

Urban quartz - Franck Hamon - Rennes Ville et Métropole

EuroRennes - Immeuble Beaumont - Rennes Ville et Métropole

Immeuble rue Solférino - EG - Audiar

Agence d'urbanisme de l'aire rennaise
3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 – 35207 RENNES Cedex 2
02 99 01 86 40 – www.audiar.org

RÉDACTION
Basile MARTINEAU

DIRECTION DE LA PUBLICATION
Pierre MAURA

2026-2202-EXT-119 Document imprimé sur un papier issu de forêts gérées durablement certifiées PEFC.