

Immobilier d'entreprises dans le Grand Reims Un contexte économique favorable qui dynamise la construction de locaux

EN RÉSUMÉ

Le tissu économique du Grand Reims se caractérise par une forte tertiarisation. L'immobilier d'entreprises est un levier économique qui maintient les activités en place et dynamise l'offre d'accueil des entreprises. Le suivi du marché des locaux d'en-

treprises (bureaux, locaux d'activités, entrepôts) constitue un indicateur important d'attractivité économique du territoire.

Il a une triple finalité :

- dégager d'une part la dynamique de construction du secteur.

- faire un état du stock disponible en 2017
- communiquer sur le ressenti des professionnels vis à vis du marché local.



crédit : O. Rigaud / RM 2011

Les dynamiques de construction

165 000 M² DE SURFACE PLANCHER COMMENCÉS EN MOYENNE PAR AN

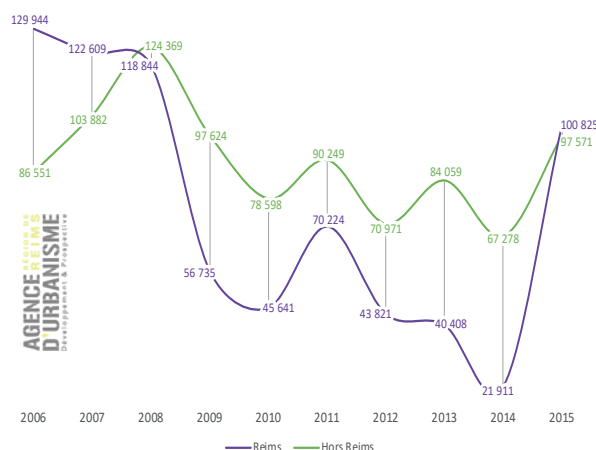
En moyenne, le territoire de la communauté urbaine du Grand Reims comptabilise entre 160 et 170 000 m² par an de surfaces d'activités supplémentaires sur ces dix dernières années : 61% sont à destination de bureaux, de locaux d'activités¹, d'entrepôts et de locaux commerciaux. Le reste se répartit entre les locaux agricoles, l'hôtellerie et les équipements publics.

Le Grand Reims a connu sa période la plus « faste » à la fin des années 2000 suivie d'un ralentissement notable des mises en chantier de locaux à partir de 2010

¹-Locaux d'activités : il s'agit des surfaces à destination industrielle et/ou artisanale

dû à la crise économique de 2008. Depuis 2014, une reprise se profile sur la ville centre (Reims) et sa périphérie qui enregistrent des tendances globalement similaires.

Evolution de la surface des locaux commencés (m²) entre 2006 et 2015 sur le Grand Reims



source : SITADEL

LA CRÉATION DE BUREAUX ET D'ENTREPÔTS SE CONCENTRE SUR LA VILLE CENTRE

Près de 26 000 m² de bureaux se créent en moyenne chaque année sur le Grand Reims. Ce chiffre pouvait atteindre jusqu'à 52 000 m² avant la crise de 2008.

Les mises en chantier se répartissent pour les 2/3 sur la ville-centre et plus particulièrement sur les secteurs suivants : le quartier d'affaires Clairmarais, le parc Farman ou encore la ZAC Croix Blandin. Le tiers restant se concentre sur les communes de Bezannes et de Champigny (première couronne).

La création de surface destinée aux activités de stockage (entrepôts) s'inscrit dans la même logique que celle de l'immobilier de bureau. En effet, près de 100 000 m² de surfaces d'entrepôts ont été produits sur la seule commune de Reims en 10 ans ; production principalement liée à l'activité logistique de la Pompelle et à l'émergence des « drive ».

LES SURFACES COMMERCIALES, ARTISANALES ET INDUSTRIELLES DANS LE PÉRIURBAIN

Hormis les opérations réalisées sur la ZAC Croix-Blandin en 2015, la création de surfaces commerciales se concentre sur les espaces périurbains du Grand Reims.

Les plus grandes surfaces commerciales produites sur cette période se localisent dans la première couronne de l'agglomération rémoise à Thillois, Champigny et Cormontreuil pour des opérations dépassant individuellement les 10 000 m². Depuis 2006, 38 000 m² de surfaces commerciales se créent chaque année sur le Grand Reims.

Concernant les locaux industriels et artisanaux, l'essentiel des opérations importantes qui vont de 5 000 à 10 000 m² de surface plancher se concentre sur Reims (Pompelle), Bazancourt, Pomacle et Fismes. Le reste des mises en chantier est plus diffus sur le territoire du Grand Reims et particulièrement pour l'artisanat. Leurs surfaces avoisinent les 400 à 500 m² en moyenne par opération.

#Repères

> 20 000 m² de bureaux placés en moyenne en 2016

> 40 000 à 45 000 m² de bureaux disponibles en septembre 2017

> 150€/m²/an pour du neuf non cloisonné sur Clairmarais

> 130 à 135€/m²/an pour de la seconde main sur Clairmarais

> 135€/m²/an pour du neuf non cloisonné sur Bezannes

> 100 à 125€/m²/an pour le secteur Farman

> 80 à 110 €/m²/an pour les biens les moins qualitatifs
(prix locatifs pratiqués HT et charges en 2017)

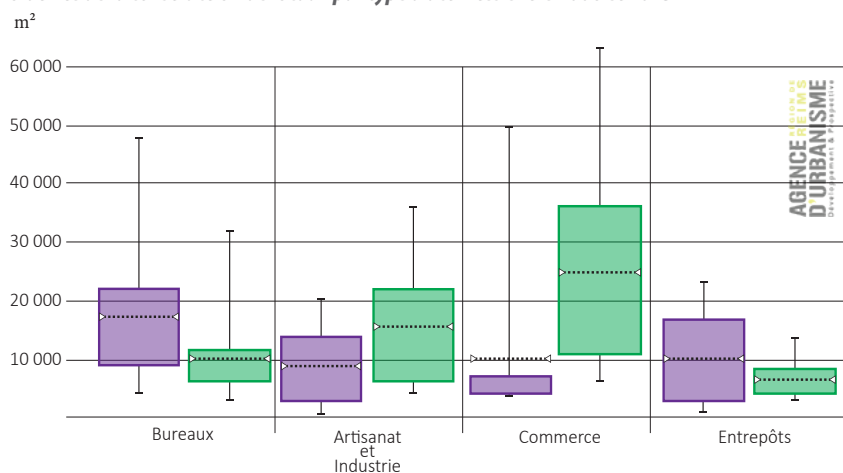
Le stock disponible

45 000 M² DE BUREAUX DISPONIBLES EN 2017 SUR LE GRAND REIMS

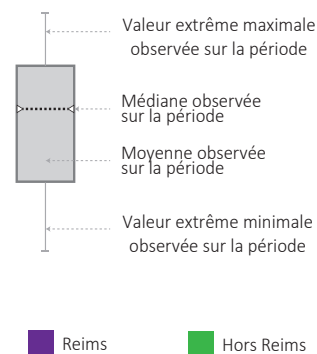
Le stock de bureaux disponible est évalué entre 40 et 45 000 m², correspondant à environ 100 à 120 biens disponibles en septembre 2017. La vacance des bureaux est quant à elle estimée entre 8 et 9%. A titre de comparaison, la vacance s'élève à 5% pour Metz, 6% pour Nancy et 6,5% en Île-de-France.

Grand Reims :

Volatilité de la construction de locaux par type d'activités entre 2006 et 2015

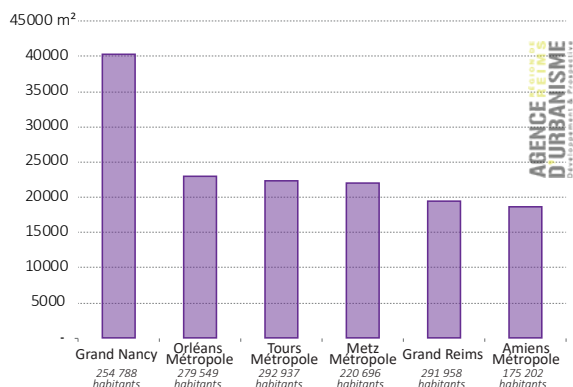


Grille de lecture du graphique



source : SITADEL

Demande placée dans les agglomérations comparables en 2016 en immobilier de bureaux



source : Benchmark pro immo / INSEE RP 2014

"Paroles d'acteurs"

L'offre disponible en immobilier de bureau permet-elle de répondre aux demandes des entreprises ?

- " La vacance permet de répondre à la demande en immobilier de bureaux cependant un manque est notable sur les petites surfaces de 80 à 150 m² "
- " Nous constatons un manque d'offres en blanc "
- " Un décalage est notable entre les m² disponibles et les demandes de court terme "

Les secteurs les plus dynamiques actuellement pour l'immobilier de bureaux sont Bezzannes, Clairmarais et l'hyper-centre de Reims. La demande placée en bureaux² (Brokers+placements par les promoteurs en direct) est comprise entre 19 et 21 000 m² en 2016 (Estimation validée par les 6 professionnels rencontrés).

" La demande placée de bureaux est estimée entre 18 et 20 000 m² pour 2017, soit un léger recul après une année 2016 dynamique. Celui-ci s'explique en partie par un rythme de livraison plus faible qui devrait repartir à la hausse avec par exemple 20 000 m² neufs attendus ces 18 prochains mois sur le parc TGV Reims-Bezzannes" (source Invest in Reims).

#Repères

>70 000 à 75 000 m² de locaux d'activité et entrepôts disponibles en septembre 2017

2 La demande placée des bureaux : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs, y compris les pré-commercialisations, les clés en main locatifs et les opérations pour compte propre sur des locaux à usage de bureaux.

"Paroles d'acteurs"

L'offre disponible en locaux d'activités et entrepôts permet-elle de répondre aux demandes des entreprises ?

- " Un manque d'entrepôts de qualité et bien positionnés géographiquement est notable "
- " Il y a une carence en entrepôts de petites surfaces "
- " De réels besoins en entrepôts mais l'offre est quasi-nulle "
- " Un manque important de locaux d'activités disponibles notamment sur la zone Farman "
- " Une carence dans l'offre disponible pour accueillir des entreprises de l'industrie "
- " Il y a une insuffisance de locaux vacants-disponibles dans l'hyper-centre et Cormontreuil "
- " La demande de localisation premium est difficile à satisfaire dans le domaine commercial "

LA DISPONIBILITÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET DES ENTREPÔTS CONCENTRÉE SUR REIMS

Le stock des locaux d'activités et entrepôts est évalué entre 70 000 et 75 000 m² dont 45 000 m² pour les locaux d'activités (66 biens) et 25 000 m² pour les entrepôts (55 biens). La vacance des locaux d'activités est estimée entre 6,6% et 7,6% tandis que celle des entrepôts se situe entre 8 et 9 %.

Les fourchettes de prix locatifs pratiqués (hors taxes et hors charges) sont les suivantes :

- Locaux d'activités : 40 à 60€ / m²
- Entrepôts : 30 à 55€ / m²

Les secteurs les plus dynamiques actuellement pour les locaux d'activités et les entrepôts sont les zones Farman, Croix Blandin, Pompelle qui constituent l'Ecoparc Reims Sud.

Pour les locaux commerciaux³, les secteurs les plus dynamiques sont l'hyper-centre de Reims et Cormontreuil.

3 Il a été décidé d'un commun accord avec les partenaires de l'observatoire, de ne pas traiter la donnée relative au "stock disponible" pour les locaux commerciaux.

Un contexte économique favorable pour l'immobilier d'entreprises

Avec une accélération des performances économiques mondiales de +3,6% en 2017, qui devraient atteindre +3,7% en 2018 selon l'OCDE, le climat et les conditions économiques s'annoncent positifs et prometteurs pour l'économie mondiale. La France a ainsi tiré profit de cette conjoncture favorable conduisant l'Insee à revoir ses prévisions de croissance économique à la hausse pour 2017 à +1,9%.

Cette amélioration de la conjoncture économique se transpose sur de nombreux secteurs économiques parmi lesquels l'immobilier d'entreprises. Le marché a enregistré des performances bien supérieures à la moyenne décennale. Cette dynamique devrait se maintenir en 2018, dopée par une croissance des investissements et impacter positivement le secteur de l'immobilier professionnel.

POINT MÉTHODE :

ESTIMATION DU STOCK EN 2017

Les données relatives au stock et aux prix pratiqués ont été collectées en juin 2017 à partir du portail « Trouver Mon immo Pro ». Il s'agit d'un outil en ligne développé par la CCI Marne en Champagne permettant aux professionnels de publier leur offre en immobilier d'entreprises.

A partir des données collectées via cette plateforme, des entretiens auprès de 6 grands professionnels du secteur de l'immobilier d'entreprises ont été menés afin de valider et de préciser ces chiffres. Ces entretiens ont également été l'occasion d'échanger sur les ressentis des professionnels vis-à-vis du marché, des manques constatés, des secteurs les plus dynamiques,...

Les 6 acteurs rencontrés sont ARTHUR & LOYD, CBRE, COTRIM, CUSHMAN&WAKEFIELD, D'ERLON IMMOBILIER et SERENIM.

"Paroles d'acteurs"

Quelle est votre vision de la tendance du marché local rémois en 2017 ?

ARTHUR ET LOYD

" L'année 2017 est plus dynamique avec plus de contacts et de preneurs "

" Le taux de vacance est en baisse "

CBRE

" L'année 2017 est contrastée : le volume de bureaux devrait être en baisse. En revanche, la demande de locaux d'activités et commerciaux est plus forte "

COTRIM

" Bonne tendance du marché, bien supérieure à l'année 2016 "

CUSHMAN & WAKEFIELD

" Un sentiment de redémarrage avec plus de demandes notamment en bureaux » Certains prix ont baissé sur certains secteurs tel que Clairmarais ce qui dynamise la demande »

" L'ensemble du marché, tous biens confondus, est plus dynamique tant en location qu'en acquisition "

D'ERLON IMMOBILIER

" Forte demande d'implantation des enseignes "

SERENIM

" Globalement, l'année 2017 semble moins bonne que l'année dernière, cela peut s'expliquer par le facteur présidentiel. Le début d'année 2017 était plus fructueux car depuis le mois d'octobre cela se calme "

Remerciements à :

- ARTHUR & LOYD
- CBRE
- COTRIM
- CUSHMAN&WAKEFIELD
- D'ERLON IMMOBILIER
- SERENIM

