

Le marché des bureaux dans le Pays de Lorient en 2017

Environnement

Habitat

Économie

Sites d'Activités

Emploi Formation

Déplacements

Tourisme

Population

Social



Observatoire N° 8

Contact : Gilles Poupard 02 97 12 06 67

Directeur de la publication : Philippe Leblanche
ISSN 2118 - 1632

Sommaire

Rappel de la démarche	5
Principaux résultats 2017	7
1. Les emplois de bureaux	9
2. La production de bureaux	15
3. Les transactions	21
4. L'offre de bureaux disponibles	25
5. Equilibre du marché des bureaux et projets	29

Rappel de la démarche

Un observatoire partenarial créé en 2010

Au niveau national, le marché des bureaux est très fortement concentré en Ile-de-France (en 2016, 2,4 millions de m² de transactions contre 1,5 millions dans l'ensemble des grandes villes en région). Dans les régions hors Ile-de-France, les plus grandes villes polarisent également à des degrés divers la production régionale de bureaux.

Dans ce contexte, un territoire de taille intermédiaire comme le pays de Lorient est confronté à un réel enjeu concernant la place et les capacités de développement du tertiaire de bureau.

A la demande de Lorient Agglomération, AudéLor a mis en place dès 2010 un observatoire des bureaux du pays de Lorient. **Ce document présente les principaux résultats de la 8^{ème} édition de cet observatoire réalisée en 2018.**

L'objectif est de cerner de façon actualisée les caractéristiques et les évolutions du marché local des bureaux et notamment le niveau de tension du rapport offre/demande.

Il s'appuie sur un travail partenarial de l'agence avec Blot Entreprise et L'Immobilière d'Entreprise que nous remercions de leur participation active.

Les résultats ont été validés (le 16 mai 2018) avec l'ensemble du groupe de travail « observatoire des bureaux » qui réunit les professionnels locaux, les porteurs de projets et Lorient Agglomération.

L'analyse du marché des bureaux du pays de Lorient réalisée par l'agence comprend les éléments suivants :

- ✓ l'emploi dans le tertiaire de bureau dans le pays de Lorient,
- ✓ les surfaces de bureaux commencées (source : DREAL- fichier SITADEL),
- ✓ les transactions (source : agences immobilières et porteurs de projets),
- ✓ le parc tertiaire (source : relevés de terrain AudéLor),
- ✓ les projets (sources : AudéLor, agences immobilières, Lorient Agglomération et les porteurs de projet du pays de Lorient).

Composition du Groupe de travail Observatoire des Bureaux

✓ Sandrine Aubry	L'Immobilière d'Entreprise Lorient
✓ Thomas Bachy	Blot Entreprise
✓ Christelle Bicheray	BIIM- Bicheray immobilier
✓ Bernard Le Meur	Celtic SubMarine
✓ Loïc Moello	Patrimoine Expansion
✓ Emilie Laudren	Lorient Agglomération (excusée)
✓ Youna Geffray	Lorient Agglomération
✓ Stéphane Pennanec'h	Lorient Agglomération
✓ Anne-Laure le Cabellec	Lorient Agglomération (excusée)
✓ Gwen Picaut	Ville de Lorient
✓ Philippe Le Tallec	Ville de Ploemeur
✓ Benoit Le Pallec	X Sea
✓ Yannig Livory	AudéLor (excusé)
✓ Gilles Poupard	AudéLor

L'observatoire des bureaux a été préparé par AudéLor avec Blot Entreprise (Thomas Bachy) et L'Immobilière d'Entreprise (Sandrine Aubry).

Une série de rendez-vous et de contacts ont été menés : Christelle Bicheray (BIIM- Bicheray immobilier), Bernard Le Meur (Celtic SubMarine), Loïc Moello (Patrimoine Expansion), Youna Geffray et Karine Guegan (Lorient Agglomération), Sabrina Millien et Irwine Magadur (La Colloc), Benoit Le Pallec (Xsea), Arnaud Rentenier (AudéLor), Nadège Guilloux (Centre affaires Lorient Mer).

Nous les remercions de leur contribution à ce travail.

Précisions sur la méthode

Transactions : le volume de transactions est établi à partir du recensement effectué auprès des agences et des porteurs de projets sur les ventes et locations de bureaux effectuées au cours de l'année. Ne sont comptées comme transactions de l'année 2017 que les ventes et locations signées et occupées dans l'année.

Disponibilités. Le volume des disponibilités dans le parc tertiaire est également établi à partir d'un recensement auprès des agences et des porteurs de projet. Les « options » de vente ou location restent comptées comme des disponibilités tant que la signature n'est pas effective. Les rez-de-chaussée d'immeuble à vocation commerciale ne sont pas comptés comme bureaux disponibles.

Principaux résultats

Emploi de bureaux

5 300 emplois salariés privés dans le tertiaire de bureau fin 2016
Une croissance de +2,7 % depuis 2008

Le volume du marché en 2017

Production de bureaux neufs : **7 285 m²** en 2017
Transactions 2017 : **6 003 m²** (-29 % par rapport à 2014)
Transactions 2009-2017 (moyenne annuelle) : **7 500 m²**

L'offre (mars 2018)

Disponibilités totales : **14 088 m²** (-17 % en un an)
Disponibilités dans le neuf : **4 465 m²**

Equilibre du marché

Ratio global Offre /transactions : = **2,2** : marché en légère sur-offre

- dans le neuf ratio =2,6
- dans l'ancien ratio =2,0

Projets **7 510 m²** à court terme (d'ici 2020 – 4 ans) soit l'équivalent de 4,4 ans de commercialisation en neuf.

Rappel

Le marché est considéré :

- ✓ *en sur-offre quand le ratio offres / transactions est supérieur à 2*
- ✓ *en sous-offre quand il est inférieur à 1*

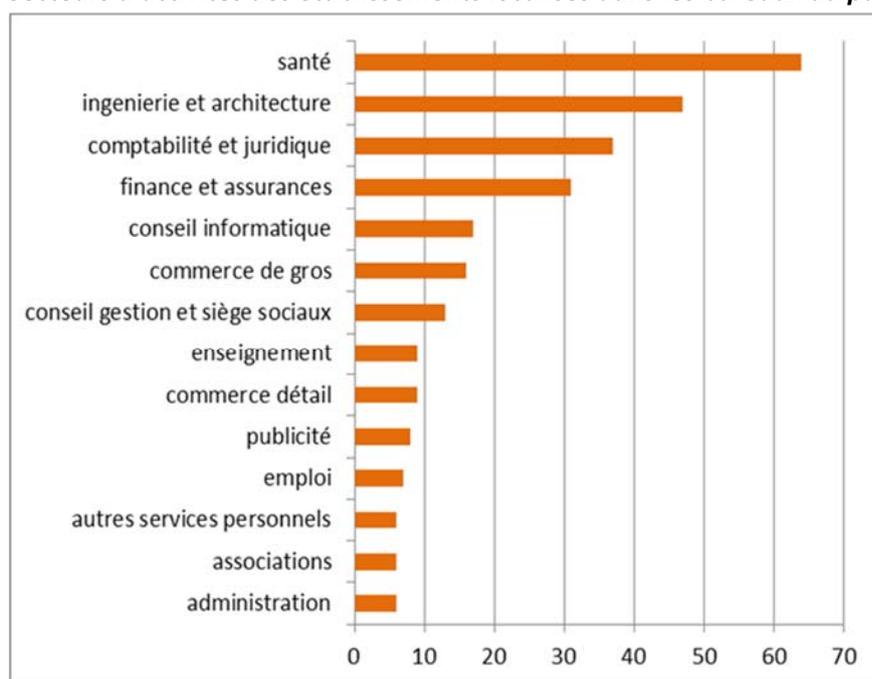
1. Les emplois de bureaux dans le pays de Lorient

4 secteurs dominants dans l'occupation des bureaux

Au sein du pays de Lorient, on dénombre 333 établissements (relevés AudéLor 2018) implantés dans les bureaux. Une quinzaine de secteurs ont été relevés, mais 7 secteurs d'activités comptent plus de 10 établissements et 4 plus de 30. Ces 4 secteurs représentent plus de la moitié (54 %) des occupants. Il s'agit de la santé (médecins, dentistes...), de l'ingénierie architecture, de la comptabilité et du juridique (cabinets comptables, avocats....) et de la finance assurance.

On peut noter que **les secteurs sont diversifiés et que la santé occupe une place importante.**

Secteurs d'activités des établissements localisés dans les bureaux du pays de Lorient



Source : relevés AudéLor

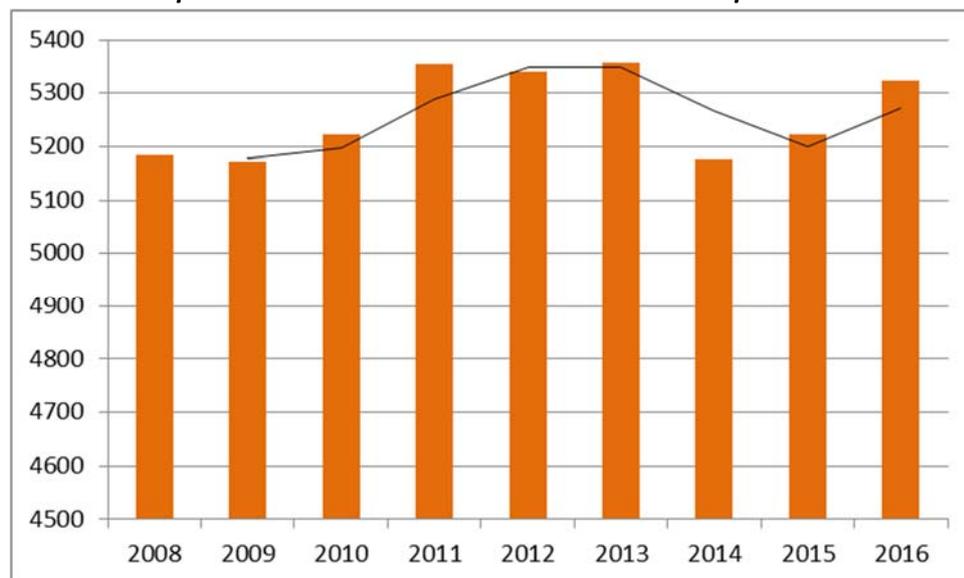
NB : Dans ce relevé ne sont pas pris en compte les occupants des rez-de chaussée vitrine.
Pour le commerce de détail, il s'agit de la partie administrative de groupes commerciaux.

5 300 emplois dans le tertiaire de bureau

Dans les 7 secteurs représentatifs du tertiaire de bureau, on compte 5 300 emplois salariés privés dans la zone d'emploi de Lorient. Ce qui représente **8,1 %** du total des emplois salariés privés. Le nombre d'établissements d'au moins 1 salarié dans le tertiaire de bureau est de 903.

Depuis fin 2007, période pourtant marquée par la crise économique, il n'y a pas eu de baisse globale des effectifs mais au contraire une croissance de +139 emplois (soit + 2,7 %).

Nombre d'emplois de tertiaire de bureau dans la zone d'emploi de Lorient



Source : ACOSS traitement AudéLor

NB : pour permettre les comparaisons avec d'autres territoires, le périmètre retenu pour l'analyse des emplois est celui de la zone d'emploi de Lorient plus large que le pays de Lorient.

Méthode

Afin de mesurer les évolutions et les spécificités du tertiaire de bureau au niveau local nous avons examiné les évolutions de l'emploi dans des secteurs d'activités représentatifs du tertiaire de bureau à partir de la source ACOSS (cotisations URSSAF).

7 secteurs ont été retenus : finance et assurances, ingénierie et architecture, comptabilité et juridique, publicité, autres activités techniques, immobilier et conseil informatique.

D'autres secteurs d'activités n'ont pas été retenus alors qu'ils sont également des occupants des bureaux du pays de Lorient. En effet, une bonne partie des emplois de ces secteurs ne sont pas localisés dans des bureaux mais dans d'autres types de bâtiments. La prise en compte de la totalité du secteur traduirait de manière erronée la demande de bureaux. Ces secteurs non retenus sont les suivants : santé, enseignement, associations, administration, siège sociaux, intérim....

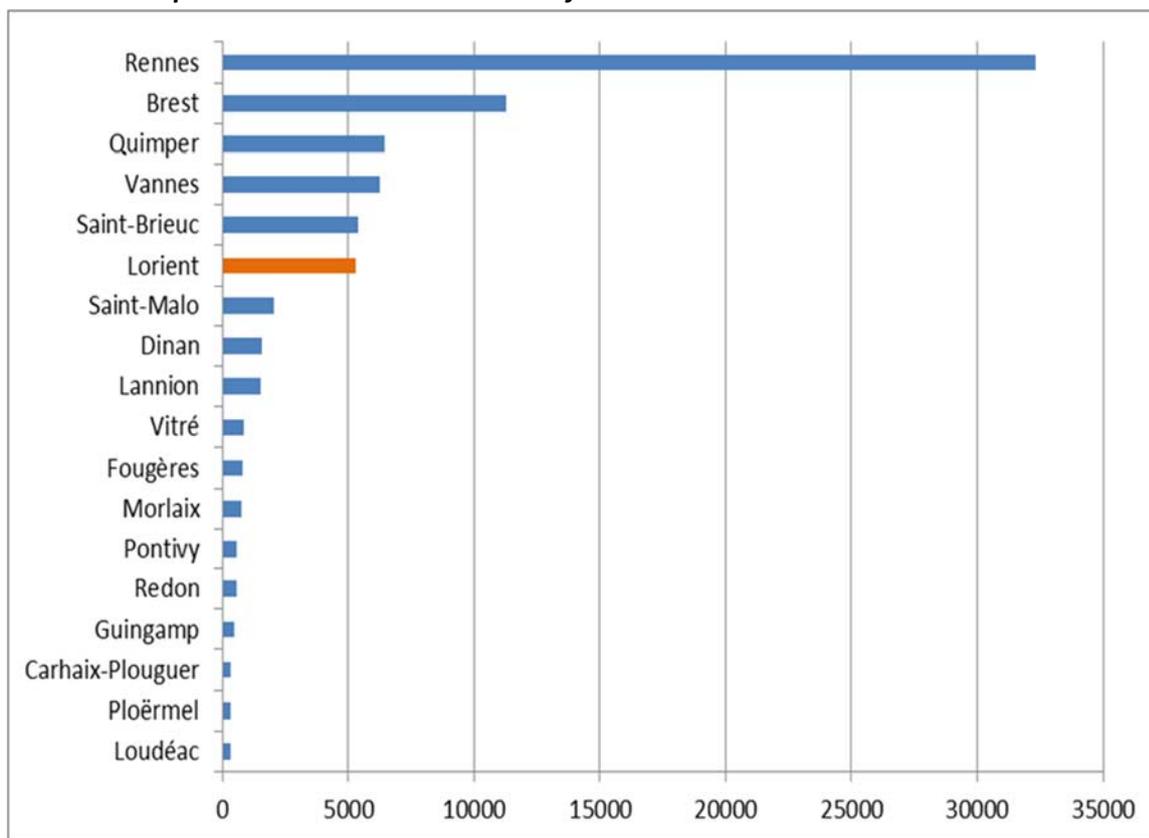
Cet échantillon représentatif du tertiaire de bureau a été comparé aux zones d'emploi bretonnes et à un panel de zones d'emploi comparables.

5^{ème} pôle breton pour les emplois de bureaux

La zone d'emploi de Lorient est au 5^{ème} rang des zones d'emploi bretonnes pour le nombre d'emplois dans le tertiaire de bureau. Elle se situe à un niveau très proche des autres villes moyennes : Quimper, Vannes et Saint-Brieuc. Elle est très éloignée du nombre d'emplois dans la zone de Brest (autour de 10 000 emplois) et plus encore de la zone de Rennes (plus de 30 000).

La zone d'emploi de Rennes représente à elle seule 42 % des emplois de bureaux bretons (alors qu'elle représente 30 % du total des emplois). Ceci reflète le lien fort entre tertiaire de bureau et caractère urbain des territoires. .

Nombre d'emplois dans le tertiaire de bureau fin 2016



Source : ACOSS traitement AudéLor

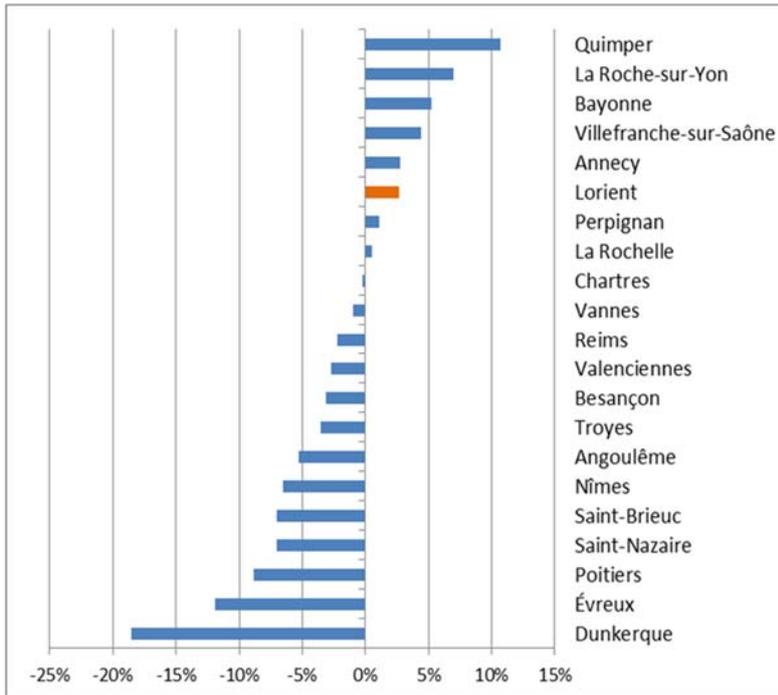
Parmi les 21 zones d'emploi comparables en France, la zone d'emploi de Lorient se situe au 16^{ème} rang à un niveau proche de Chartres, la Roche-sur-Yon ou Troyes. Mais elle est assez éloignée de zones telles qu'Annecy et Reims (près de 10 000 emplois), voire Bayonne ou Nîmes (proche de 7 000).

En nombre d'établissements, la zone d'emploi de Lorient se situe à un niveau plus élevé (12^{ème} rang). Ce qui traduit un poids important des petits établissements tertiaires dans la zone d'emploi de Lorient.

Une dynamique favorable des emplois et des établissements

De 2008 à 2016, le nombre d'emplois dans le tertiaire de bureau s'est accru de 2,7 % dans la zone de Lorient alors que l'évolution dans le panel de ZE comparables est de -2 %. Parmi les 21 zones d'emploi, la ZE de Lorient se situe au 6^{ème} rang. Des baisses significatives (au-delà de -5 %) sont constatées pour 7 zones d'emplois. L'évolution du nombre d'établissements sur la période est également relativement favorable. La zone d'emploi de Lorient se situe au 7^{ème} rang sur 21.

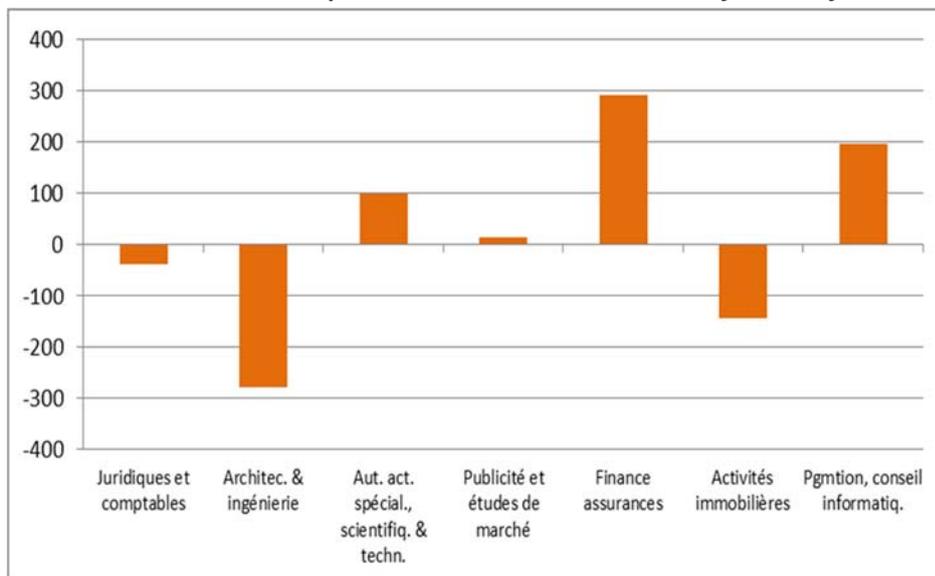
Evolution du nombre d'emplois dans le tertiaire de bureau fin 2008-fin 2016



Source ACOSS traitement AudéLor

Par rapport à la Bretagne, la zone d'emploi de Lorient se situe au 8^{ème} rang. Mais l'évolution des emplois est inférieure à la moyenne bretonne (+7,6 %), notamment car les croissances sont plus vives dans les zones de Rennes et de Brest.

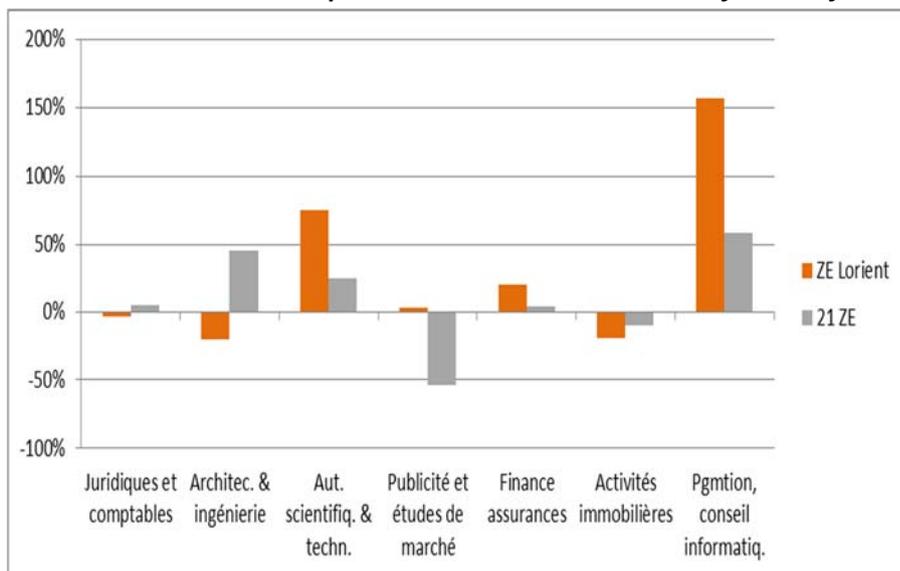
Evolution du nombre d'emplois dans le tertiaire de bureau fin 2008-fin 2016



Source : ACOSS traitement AudéLor

Trois secteurs tirent cette croissance de l'emploi dans la zone de Lorient : Activités scientifique et technique (+75 %), Finance et assurance (+20,7 %), Programmation informatique (+ 153 %). En revanche, les activités immobilières et celles d'architecture et ingénierie connaissent une baisse (liée sans doute à la baisse du secteur du bâtiment sur la période).

Evolution du nombre d'emplois dans le tertiaire de bureau fin 2008-fin 2016



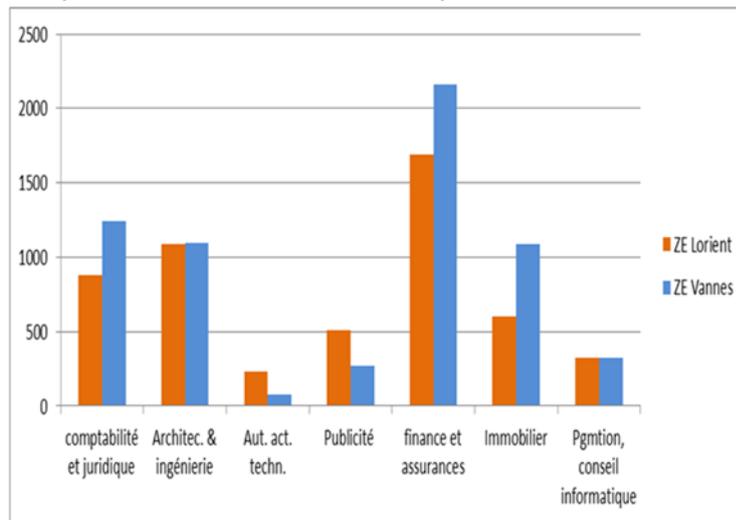
Source : ACOSS traitement AudéLor

Par rapport au panel de 21 zones d'emploi, on constate des évolutions plus favorables que la moyenne en informatique, finance-assurance et activités scientifiques et techniques. Et à l'inverse, des évolutions moins favorables que la moyenne en ingénierie-architecture et en immobilier.

Un profil plus technologique

Par rapport à la zone d'emploi de Vannes, la zone d'emploi de Lorient compte moins d'emplois dans le domaine de la finance et des assurances, de la comptabilité et du juridique et de l'immobilier. Un « effet préfecture » est vraisemblablement à l'origine de cet écart : les sièges des entreprises départementales de la banque et de l'assurance ou les cabinets d'avocats sont localisés de préférence dans la ville préfecture.

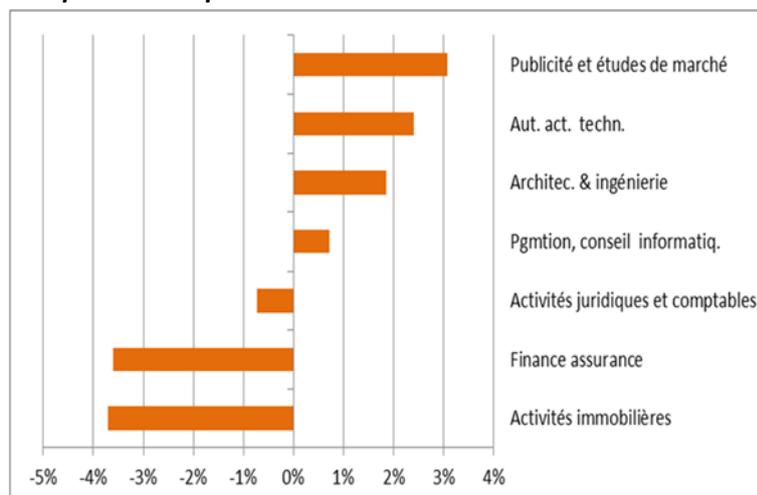
Composition du tertiaire de bureau fin 2016



Source : ACOSS traitement AudéLor

On n'observe pas le même écart pour les fonctions plus technique : informatiques, activités scientifiques et technologiques, architecture et ingénierie. Un constat similaire peut être opéré quand on compare la structure du tertiaire lorientais à celui du panel de 21 zones. Les secteurs sous-représentés sont identiques : activités juridiques et comptables, finance et assurances ainsi qu'activités immobilières. De même, les secteurs surreprésentés sont plus techniques ou technologiques.

Composition emploi tertiaire de bureau. Ecart de la ZE Lorient avec les 21 ZE françaises



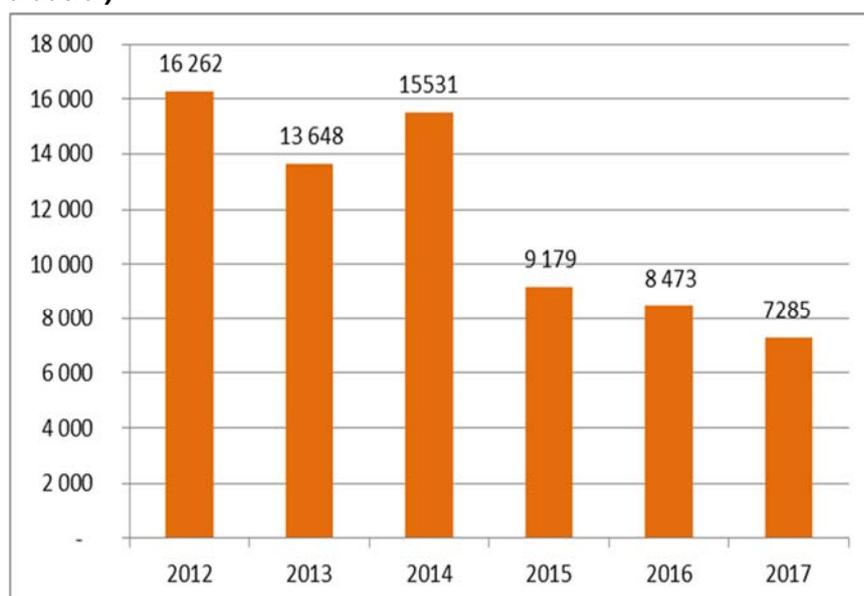
Source : ACOSS traitement AudéLor

2. La production de bureaux dans le pays de Lorient

5^{ème} rang en Bretagne pour les surfaces commencées de 2012 à 2017

En 2017, la construction de **7 285 m² de nouveaux bureaux** a été commencée dans le pays de Lorient (en comptes propres et comptes d'autrui). Ce niveau de construction est proche du niveau constaté en 2015 et 2016. Il est sensiblement inférieur (- 45 %) aux valeurs atteintes au cours des 3 années précédentes (autour de 15 000 m²).

Surfaces de bureaux neufs commencés dans le Pays de Lorient (comptes propres et comptes d'autrui)



Source : Permis de construire déclarés commencés - cellule économique de Bretagne – DREAL- SITADEL- date de prise en compte

Un paradoxe lorientais en matière de marché des bureaux

Ce repli au cours des 3 dernières années dans la production de bureaux neufs paraît paradoxal par rapport au dynamisme relatif des emplois et des établissements tertiaires au niveau local.

Plusieurs explications peuvent être avancées :

- ✓ existence de stocks de bureaux importants dans l'ancien et le récent, il y a donc des possibilités d'implantations dans des bâtiments déjà existants sans recourir à la construction,
- ✓ forte production neuve en 2012-2014 et existence de stocks.

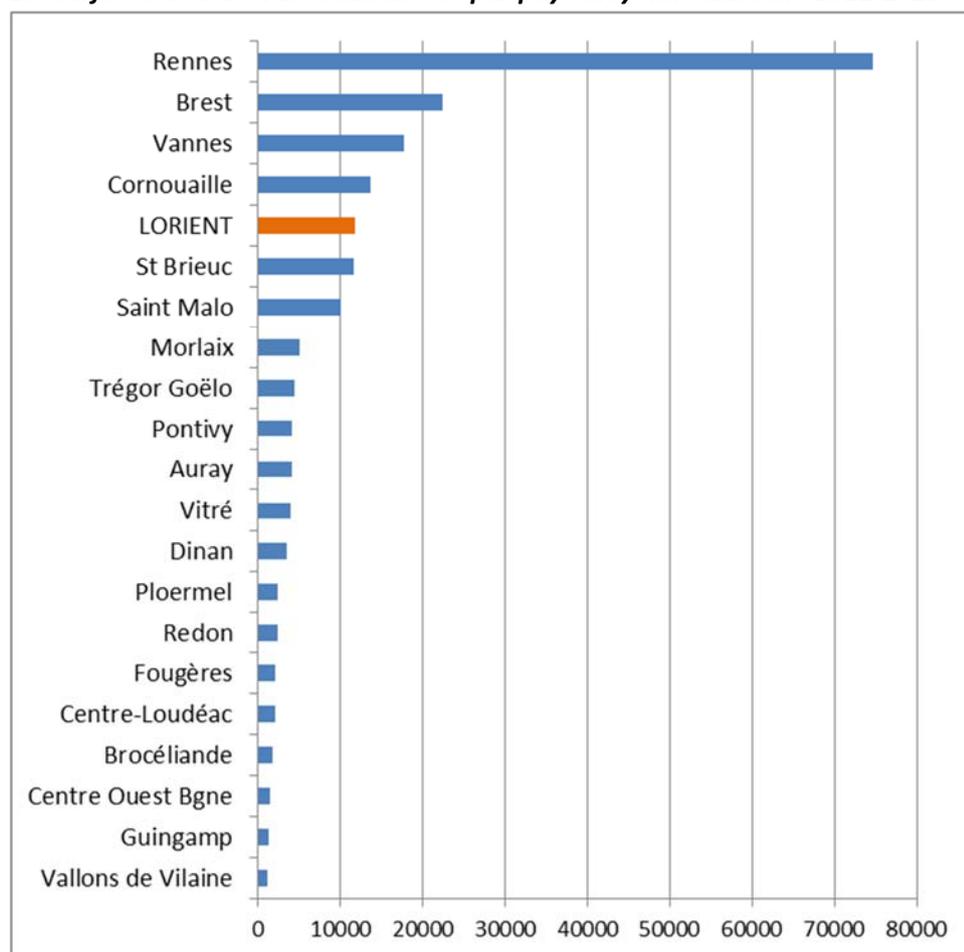
Par ailleurs, les professionnels soulignent une certaine difficulté à réaliser des projets de bureaux neufs à Lorient relativement à des territoires voisins :

- ✓ en compte propre : le manque de foncier économique disponible sur le territoire peut freiner certains projets,
- ✓ en compte d'autrui : les règles en terme de stationnement (faiblesse relative du nombre de places par m² de bureaux) sont parfois jugées contraignantes par les porteurs de projet.

Avec une moyenne annuelle de **11 730 m²** de bureaux neufs commencés de 2012 à 2017, le pays de Lorient se situe au 5^{ème} rang en Bretagne par le volume de production de bureaux (tous bureaux confondus - comptes propres et comptes d'autrui).

Le pays de Rennes est nettement au 1^{er} rang avec une moyenne de **74 575 m²** par an soit 6 fois le volume atteint dans le pays de Lorient. En termes d'habitants, le pays de Rennes (plus petit que l'aire urbaine rennaise) n'est que deux fois plus peuplé que le pays de Lorient. Le pays de Brest avec 22 000 m² enregistre un volume 1,6 fois plus élevé que celui du pays de Lorient pour une population 1,7 fois plus nombreuse.

Les surfaces de bureaux commencées par pays moyenne annuelle 2012-2017



Source : DREAL- traitement AudéLor

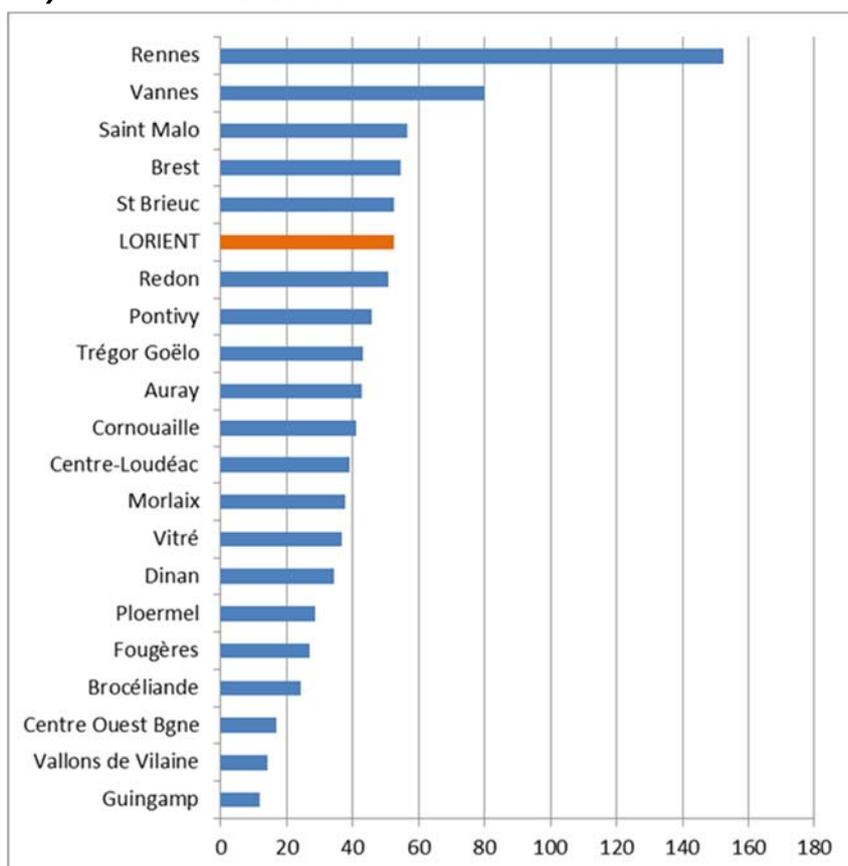
Le volume de bureaux construits dans le pays de Lorient est relativement proche des niveaux enregistrés dans les pays de Saint-Brieuc et de Cornouaille. La production de bureaux dans le pays de Vannes est plus élevée (+50 %).

Le pays de Rennes représente 37 % des bureaux construits en Bretagne pour 14 % de la population bretonne. Le pays de Brest vient ensuite avec 11,2 % du total régional. **Cumulés, les 7 premiers pays bretons concentrent 80,5 % des bureaux construits en Bretagne.**

La Bretagne sud (pays de Cornouaille, Lorient, Auray et Vannes) totalise en moyenne 47 000 m² par an de nouvelles surfaces de bureaux, soit 23,5 % du total breton.

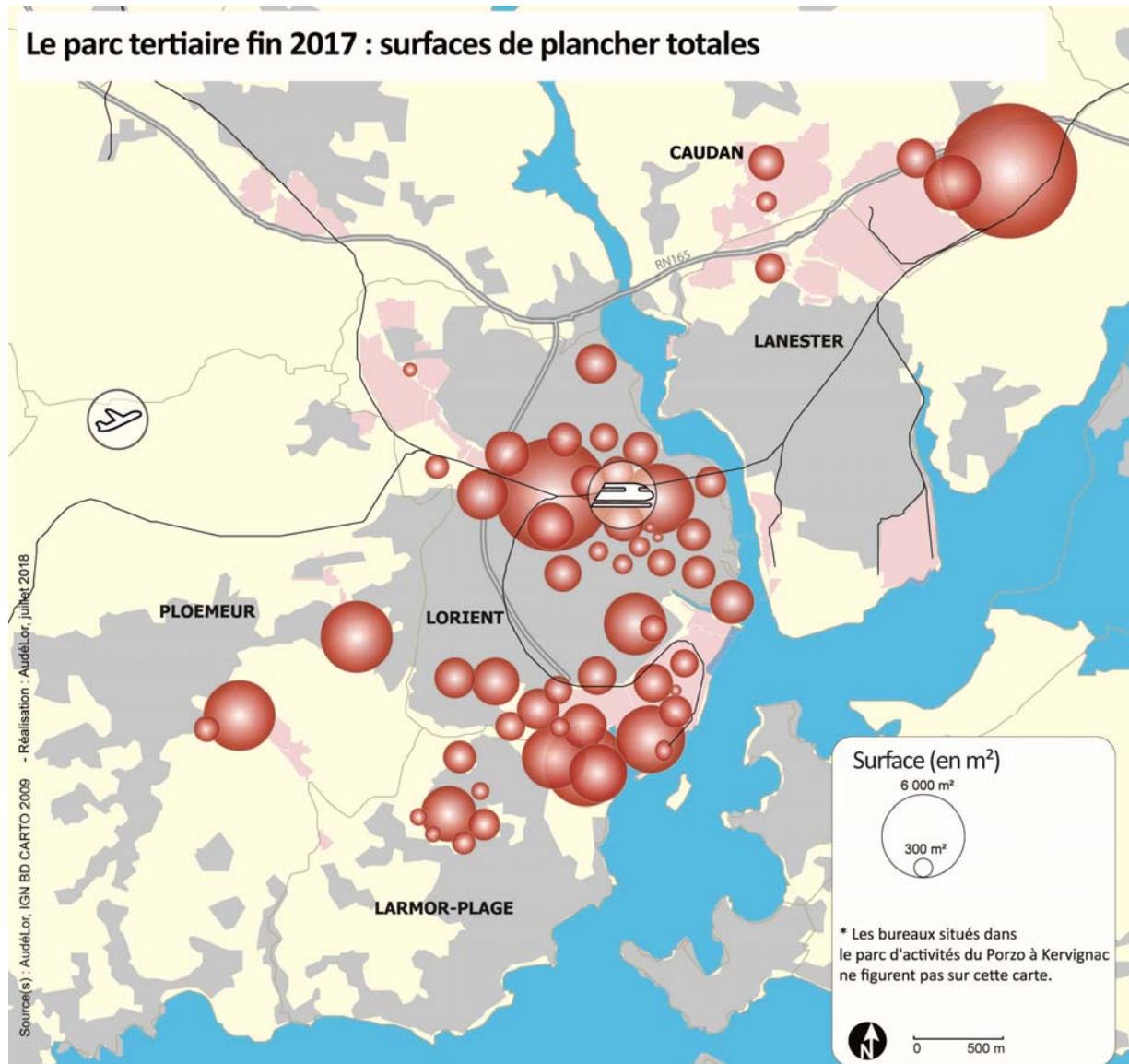
L'intensité de la production de bureaux s'accroît avec la taille des agglomérations. Le nombre de m² construits s'accroît de façon plus que proportionnelle avec le nombre d'habitants. Ainsi, dans le pays de Rennes, la production de bureaux dépasse 130 m² pour 1 000 habitants alors qu'elle est inférieure à 40 pour 1 000 dans 10 pays bretons dont ceux de Guingamp, Vallons de Vilaine, Loudéac ou Fougères. Le pays de Lorient se situe au 6^{ème} rang en Bretagne en matière d'intensité de production de bureaux, loin derrière le pays de Rennes mais proche de l'intensité du pays de Brest.

Intensité de la construction de bureaux par pays - Nombre de m² commencés pour 1 000 habitants moyenne annuelle 2012-2017.



Source : DREAL-AudéLor

115 000 m² de surfaces de plancher fin 2017



On compte **64** immeubles de bureaux dans le pays de Lorient en prenant en compte tous ceux qui ont fait l'objet de mouvements et transactions au cours des dernières années.

Les surfaces cumulées représentent 113 071 m² de plancher.

Les 3 plus grands ensembles de bureaux représentent 41 500 m² soit 37 % du total. Il s'agit de :

- ✓ Technellys à Lanester (16 500 m²),
- ✓ La Découverte à Lorient (11 700 m²),
- ✓ Celtic Submarine I, II et III à Lorient (13 250 m²).

Viennent ensuite (plus de 4 000 m²) :

- ✓ Ty Néhué à Ploemeur (4 600 m²),
- ✓ Parc de Soye à Ploemeur (4 600 m²),
- ✓ L'Orientis à Lorient (4 500 m²).

40 % des surfaces construites depuis moins de 10 ans

Les 3 pôles de bureaux principaux (au moins 20 000 m²) sont :

- ✓ Le quartier de Keroman (au sens large y compris Kerolay et Kergroise),
- ✓ Lorient proximité centre-ville (La découverte, Pré aux clercs, Naturapôle...),
- ✓ Kerpont.

Ils représentent cumulés 69 % des surfaces totales de bureaux.

46 000 m² soit 40 % des surfaces de bureaux du pays de Lorient ont été construits au cours des 10 dernières années.

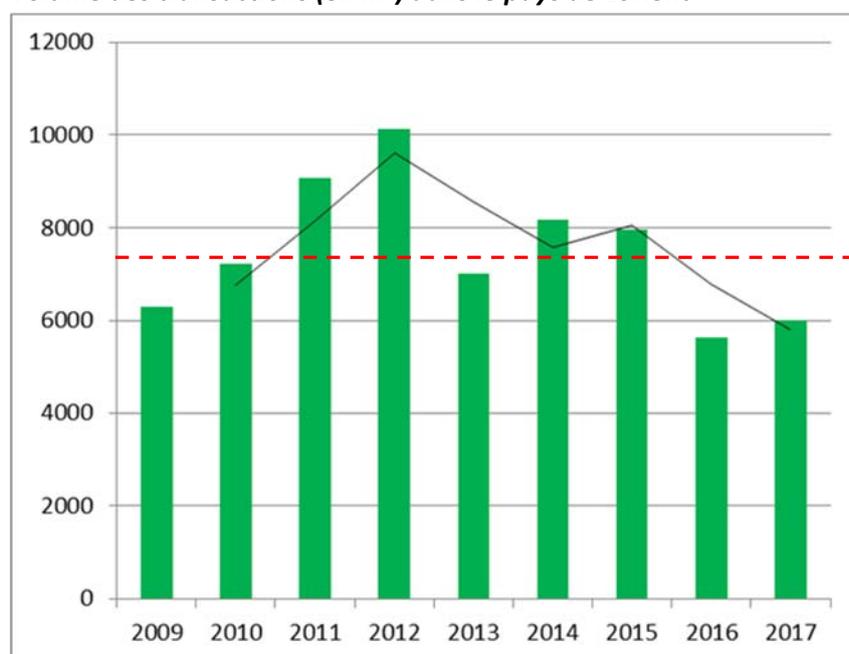
3. Les transactions dans le pays de Lorient

Un marché encore peu actif en 2017

Seulement 6 003 m² de bureaux ont été commercialisés dans le pays de Lorient en 2017 (65 transactions). Le volume de transactions 2017 est proche de celui de 2016 mais inférieur à celui des années antérieures. Il est aussi nettement inférieur (de 20 %) au niveau moyen des 8 dernières années (7 500 m² par an).

L'année 2012 a constitué un pic « exceptionnel » suivi par un ajustement à la baisse en 2013. La hausse des transactions de 2009 à 2012 a été notamment portée par l'attrait d'une offre neuve et la montée en puissance des normes accessibilité.

Volume des transactions (en m²) dans le pays de Lorient

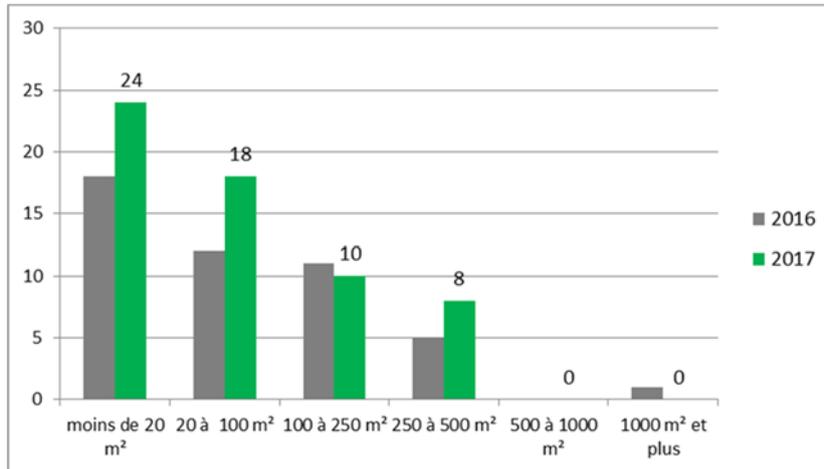


Source : L'Immobilier d'Entreprise- Blot Entreprise-porteurs de projet- AudéLor

Peu de grands bureaux commercialisés

Le marché des bureaux lorientais est marqué par une demande de petites surfaces. Ainsi, en 2017, parmi les 65 transactions, aucune ne porte sur une surface qui dépasse 500 m². La majeure partie (65 %) des transactions portent même en 2017 sur des surfaces **inférieures à 100 m²**. Au cours des dernières années, le nombre cumulé de transactions de plus de 500 m² est très limité (moins de 10).

Volume des transactions (en m²) dans le pays de Lorient selon la surface



Source : L'Immobilière d'Entreprise- Blot Entreprise-porteurs de projet- AudéLor

Les transactions locales opérées en 2017 comme en 2015 et 2016 correspondent en quasi-totalité à des transferts ou des transferts-extensions d'entreprises ou d'organismes déjà implantés localement. En changeant de locaux, ils recherchent des locaux plus grands, mieux adaptés à leur activité, mieux placés ou répondant aux normes d'accessibilité ou aux réglementations thermiques.

C'est le cas en 2017 de Coriolis Composites, de METI, de Ségula Technologies, de Cecob, d'Actibreizh, d'orthodontistes ainsi que pour un certain nombre d'auto-entrepreneurs ou entrepreneurs individuels (21 arrivées à La Colloc).

Une demande qui évolue

Selon les professionnels de l'immobilier d'entreprise locaux, la demande de bureaux dans le pays de Lorient repose sur 4 critères essentiels :

- un niveau de prix acceptable,
- un stationnement suffisant,
- une accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite),
- une bonne desserte : proximité des voies d'accès.

Le stationnement est notamment demandé par les entreprises qui relèvent du service aux entreprises et dont l'activité nécessite des allers-retours fréquents entre bureaux, clients ou chantiers.

Au cours des dernières années, les professionnels notent une évolution de la demande vers :

- davantage de rationalisation (locaux plus petits, salles de réunion mutualisées...),
- davantage de souplesse (adaptabilité des surfaces et des délais).

Les besoins pour les auto-entrepreneurs sont croissants et génèrent une demande de bureaux de petite taille accompagnés de services.

Enfin, se manifeste le souhait pour certains types d'entreprises de construire en compte propre (taux d'intérêt bas, souhait de construire un patrimoine).

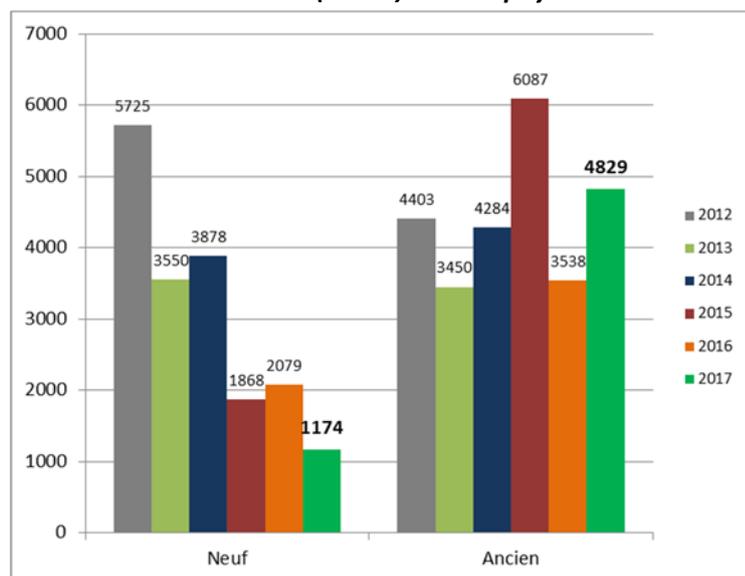
Depuis le 2 juillet 2017, la réduction des temps de trajets en train Paris-Lorient (3h de trajet) avec le projet Bretagne Grande Vitesse impactera-t-elle le marché des bureaux en renforçant la demande exogène ? Les prochaines éditions de l'observatoire des bureaux permettront une première appréciation de ce phénomène.

Un marché du neuf à un niveau très faible

En 2017, seulement 1 174 m² de bureaux neufs ont été loués ou vendus dans le pays de Lorient. Le marché du neuf est à un niveau encore plus faible que ceux enregistrés en 2015 et 2016. Il se situe donc nettement en dessous (61%) de la moyenne des 6 dernières années (3 000 m²).

Le marché de l'ancien (**4 829 m² en 2017**) est à l'inverse en augmentation par rapport à 2016. Il est proche de la moyenne des 6 dernières années (4 400 m²). Il faut souligner que le terme « ancien » regroupe des types de bureaux diversifiés et comprend aussi des bureaux relativement récents (Monistrol, Technellys, la Découverte...). Les écarts de niveaux de prix sont un des facteurs explicatifs de cette évolution différenciée du neuf et du récent/ancien.

Volume des transactions (en m²) dans le pays de Lorient



Source : L'Immobilière d'Entreprise- Blot Entreprise-porteurs de projet- AudéLor

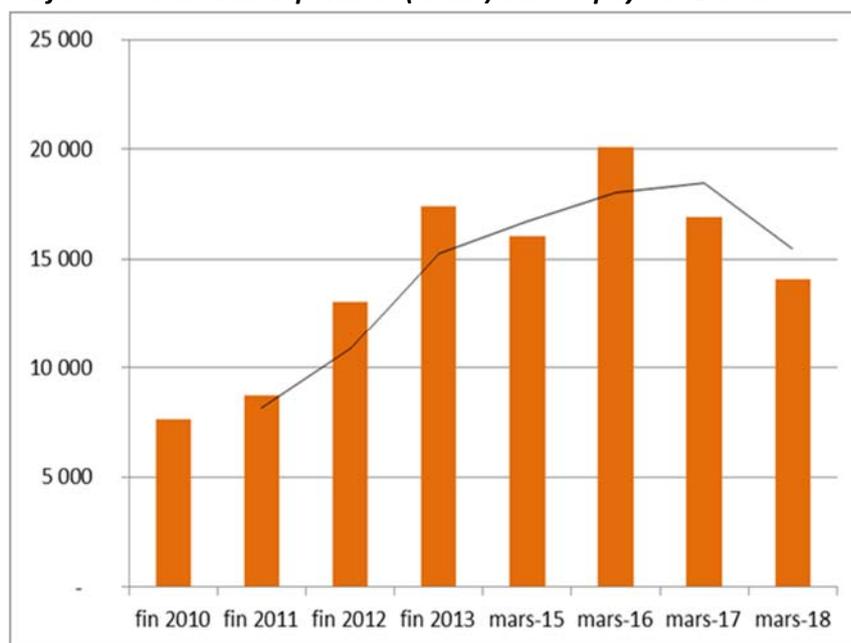
4. L'offre de bureaux disponibles

14 088 m² disponibles en mars 2018

En mars 2018, un peu plus de 14 000 m² sont disponibles dans le parc tertiaire du pays de Lorient. La diminution est nette (-17 %) par rapport à mars 2017 et elle est semblable à celle constatée l'an dernier. Depuis deux ans, les stocks de bureaux disponibles sont en baisse alors que l'on connaissait une tendance à la hausse depuis fin 2010.

Cette baisse des disponibilités peut sembler paradoxale car le marché des bureaux a été peu actif en 2016 et 2017 (voir ci-dessus). Elle s'explique par la faiblesse de la nouvelle offre de bureau en 2016 et 2017 (uniquement un nouveau bâtiment à Technellys : le bâtiment J) et la transformation en logement d'une partie des bureaux anciens.

Surfaces de bureaux disponibles (en m²) dans le pays de Lorient



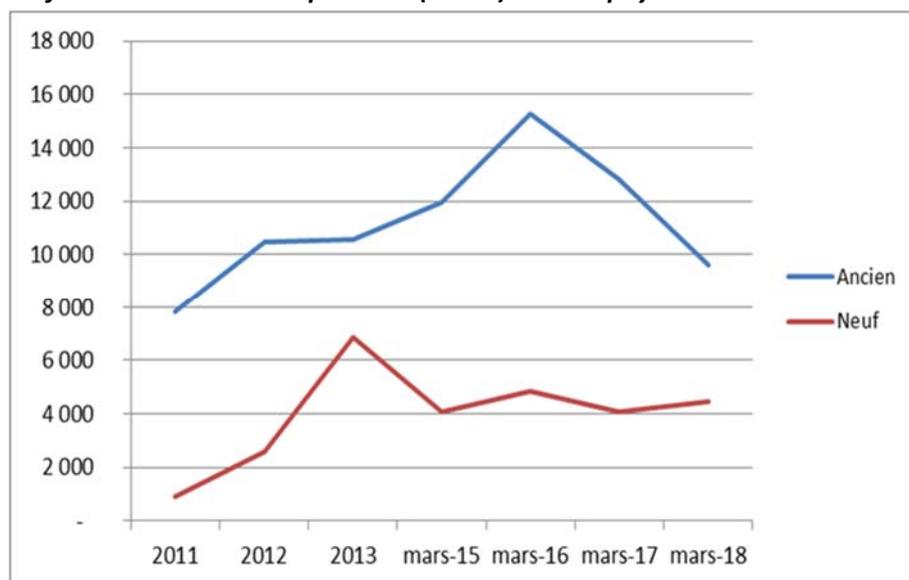
Source : AudéLor- L'Immobilière d'Entreprise- Blot Entreprise - porteurs de projet

NB : depuis fin 2014, les données sont actualisées fin mars n+1

Des disponibilités en baisse dans l'ancien

Le parc neuf compte **4 465 m²** disponibles soit 32 % du total des disponibilités. Cette part du neuf est proche de la moyenne des agglomérations (30 % en moyenne) et encore inférieure à la situation de 2013 dans le pays de Lorient (elle était de 40 %). Après le pic en 2013 (Celtic III et Le Diaph), la disponibilité en neuf se stabilise autour de 4 000 m². Depuis fin 2014, les deux seules nouvelles opérations sont l'immeuble L'Anoriente au Péristyle (en 2015) et le bâtiment J de Technellys (en 2017).

Surfaces de bureaux disponibles (en m²) dans le pays de Lorient



Source : AudéLor – L'Immobilier d'entreprise- Blot Entreprise- porteurs de projet

NB : depuis fin 2014, les disponibilités de fin de l'année n sont établies en mars n+1

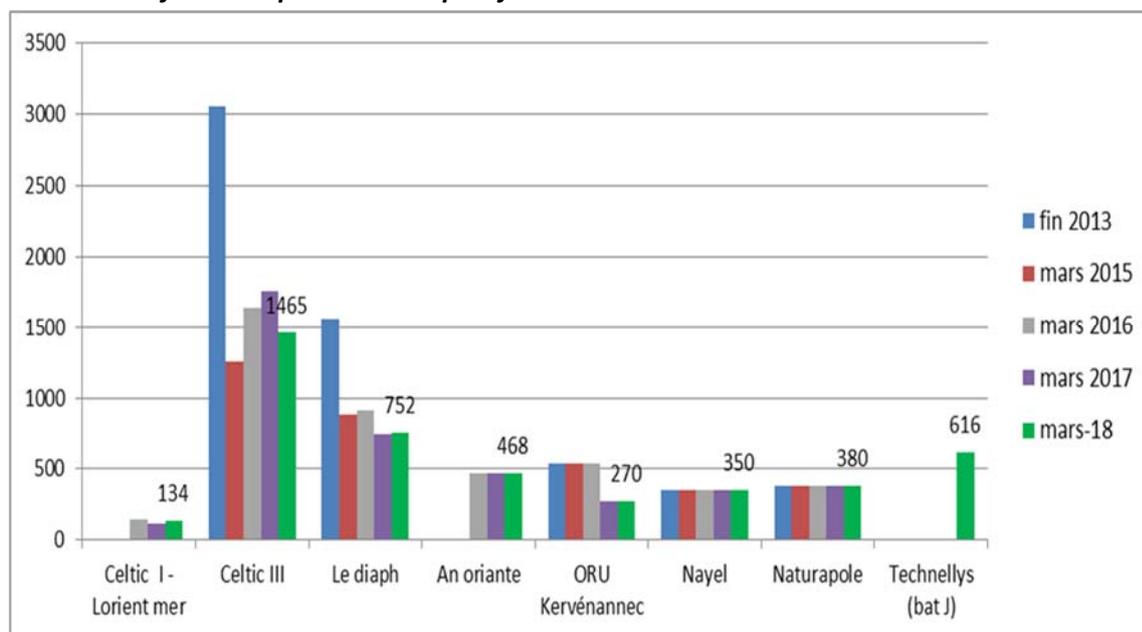
Dans le même temps, les disponibilités dans l'ancien (**9 623 m²** en mars 2018) diminuent. Elles baissent de 5 718 m² en deux ans soit -37 % après une période de hausse.

Cette baisse des disponibilités dans l'ancien s'explique par un solde de plusieurs mouvements :

- ✓ la commercialisation de locaux anciens/récents,
- ✓ la transformation en logements de certains bureaux,
- ✓ l'apparition de nouvelles disponibilités suite à des départs.

Bureaux neufs : des disponibilités dans 8 opérations

Bureaux neufs : les disponibilités depuis fin 2013



Source : AudéLor – L'Immobilier d'Entreprise- Blot Entreprises- porteurs de projet

En mars 2018, 8 opérations de bureaux présentent des disponibilités en neuf.

Les surfaces les plus importantes se situent au sein :

- du Celtic Submarine III (Lorient la Base),
- du Diaph,
- du bâtiment J à Technellys.

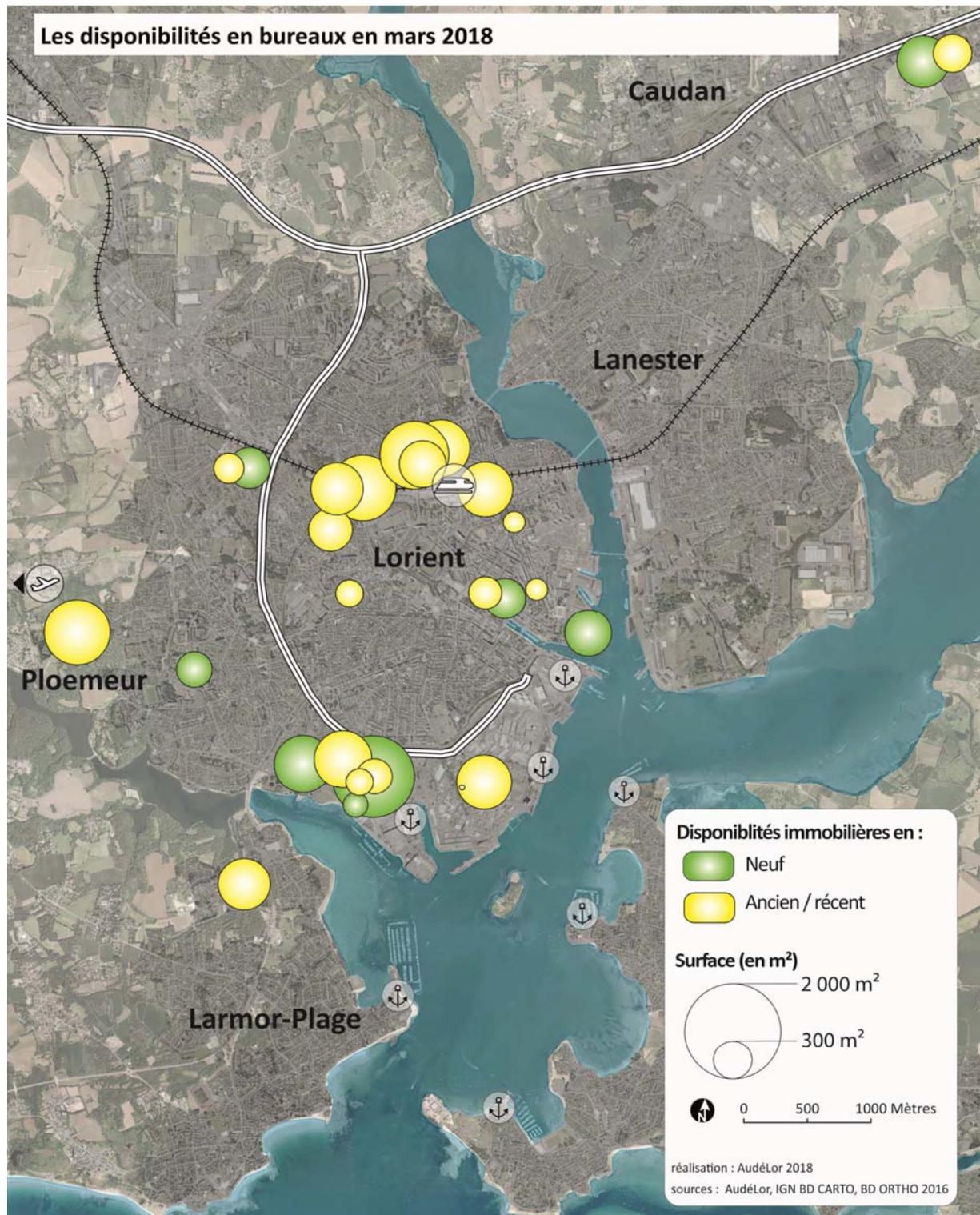
Elles représentent près des deux tiers (64 %) des surfaces disponibles dans le neuf.

Bureaux anciens : des disponibilités dans 24 sites

En mars 2018, les surfaces disponibles sont deux fois plus importantes dans l'ancien que dans le neuf.

Le nombre de sites concernés est en revanche trois fois plus élevé (24 contre 8).

Les disponibilités les plus importantes se situent sur les sites de Kerentrech (ex Agora insertion et ex laboratoire), au parc de Soye et à La Découverte.

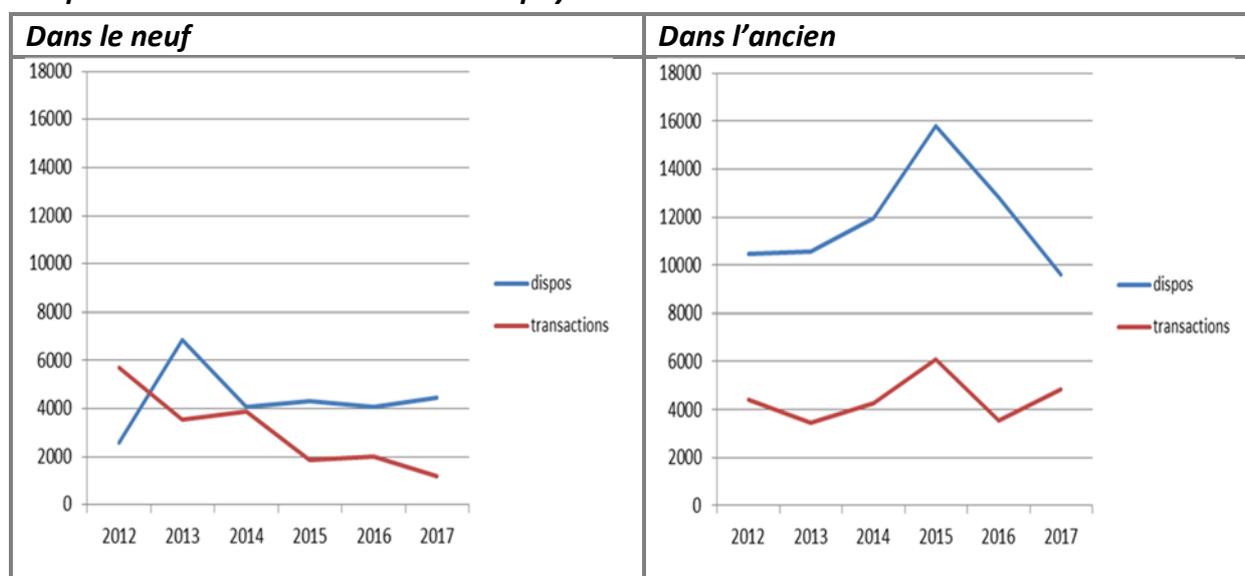


5. L'équilibre du marché des bureaux et projets

Un marché des bureaux plus équilibré

En 2017, la baisse du volume des disponibilités a été significative et cette évolution a conduit le marché des bureaux du pays de Lorient vers un meilleur équilibre. **Le ratio « volume de l'offre sur montant des transactions » atteint 2,2 contre 3,0 l'an dernier.** Il revient à nouveau vers le seuil de déséquilibre qui est de 2.

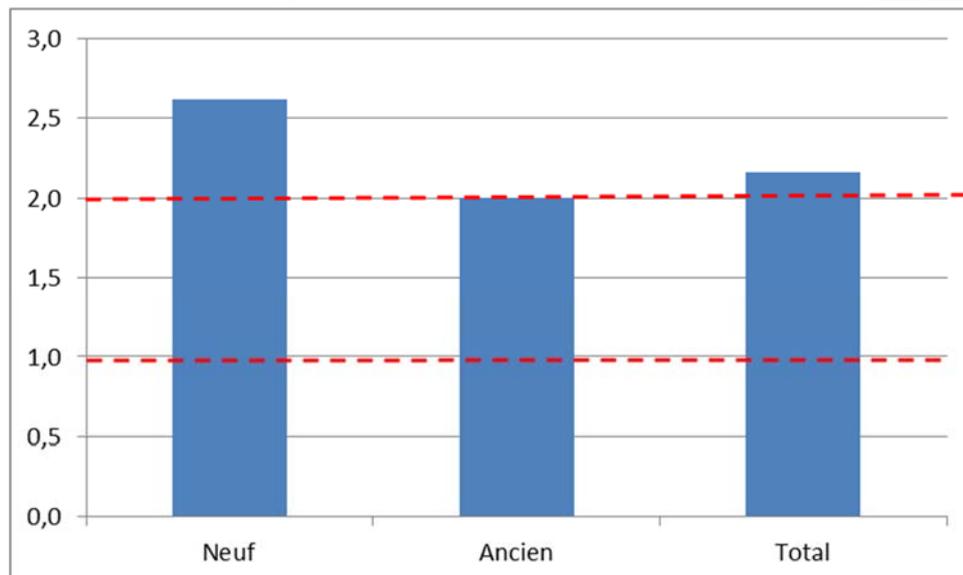
Disponibilités et transactions dans le pays de Lorient



Source : L'Immobilier d'entreprise- Blot Entreprise-porteurs de projet- AudéLor

Dans le neuf, la courbe des disponibilités (en bleu) s'éloigne de celle du niveau des transactions (en rouge). Le déséquilibre s'accroît. Dans l'ancien, les 2 courbes se rapprochent et le déséquilibre se résorbe.

Ratio : volume de l'offre sur montant des transactions annuelles (moyenne sur 3 ans)



Source : L'Immobilière d'entreprise- Blot Entreprise-porteurs de projet- AudéLor

Rappel

Le marché est considéré :

- ✓ en sur- offre quand le ratio est supérieur à 2,
- ✓ en sous-offre quand il est inférieur à 1.

Dans le neuf, les volumes en jeu sont limités et le marché local passe relativement aisément de l'équilibre à la sur-offre. En 2017, compte tenu de la faiblesse de transactions, **le marché du neuf est en sur-offre (2,6 en moyenne sur 3 ans)**.

Dans l'ancien, le déséquilibre du marché de l'ancien/récent se résorbe avec la transformation en logements d'une partie des disponibilités et la commercialisation de bureaux. **Le marché est à l'équilibre (ratio de 2,0)**.

Le niveau des prix 2017 des bureaux dans le pays de Lorient

Bureaux aménagés : Niveaux de prix au m²/an (loyers) au m² (achat)

	Location	Vente
Ancien (10 ans et plus)	de 70 à 120 €/m ² /an	550-1 050 €/m ²
Récent (moins de 10 ans)	120-130 €/m ² /an	1 100 à 1 500 €/m ²
Neuf (jamais occupé)	130 à 160 €/m ² /an « Prime/BSM » : 160-180 €/m ² /an	1 500 à 1 800 € HT/m ² Gare : 2 200-2 400 € HT/m ² « Prime/BSM » : 2 100 -2 300 € HT/m ²

Source : IE, Blot entreprises et porteurs de projets- AudéLor – mai 2018

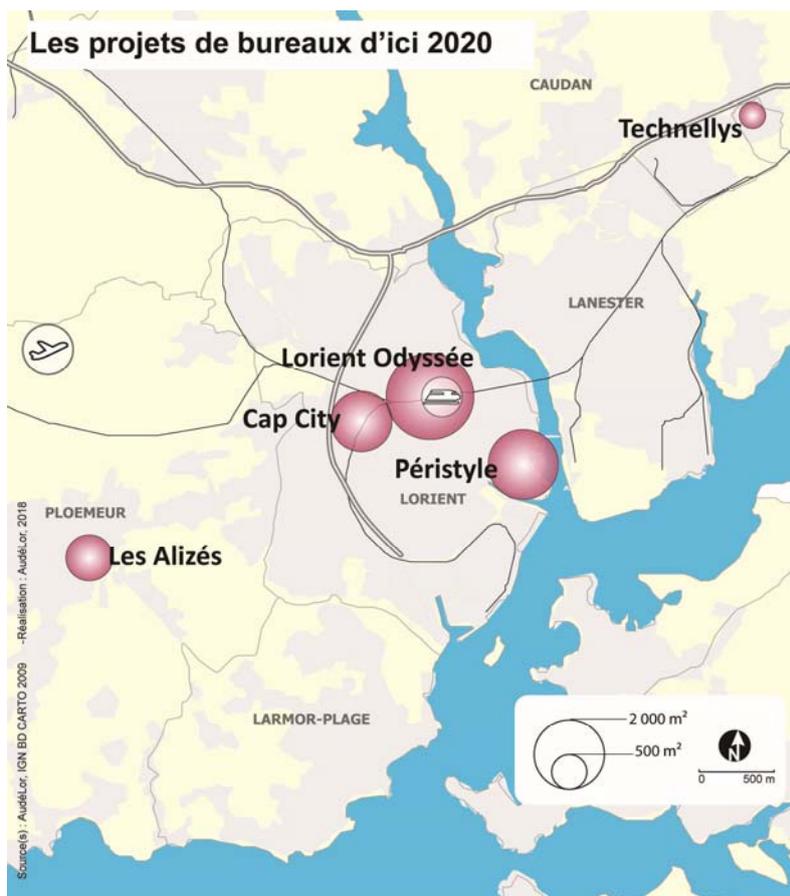
Les projets d'ici 2020

Environ **7 510 m²** de projets de bureaux sont recensés aujourd'hui comme devant être livrés avant 2020 :

- ✓ 300 m² : extension bâtiment E Technellys – à Lanester **2018**
- ✓ 1 500 m² : **Cap City** à Lorient **2019**
- ✓ 880 m² : **Les Alizés** à Ploemeur : **2018**
- ✓ 3 130 m² : îlot **Lorient Odysée** : **2019**
- ✓ 2 000 m² sur le **3^{ème} îlot du Péristyle** à Lorient

Ce volume de projets est cohérent par rapport au volume moyen du marché du neuf des 5 dernières années

Le niveau à venir de la demande en bureaux neufs est une variable clé pour apprécier le volume des projets d'ici 2020. En effet, les 7 510 m² en projet d'ici 2020 (3 ans) correspondent à **4,4 années** de commercialisation de neuf si le volume moyen est égal à la moyenne des 3 dernières années (1 707 m²/an). Dans cette hypothèse, le niveau des disponibilités dans le neuf resterait à son niveau actuel.



Source : Immobilière d'Entreprise- Blot entreprise-porteurs de projet - AudéLor

AudÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

Agence d'Urbanisme,
de Développement Économique
et Technopole du Pays de lorient

12 avenue de la Perrière
56324 Lorient cedex

Tél. : 02 97 12 06 40

contact@audelor.com



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

www.audelor.com