

Le marché des bureaux dans le Pays de Lorient en 2018

Environnement

Habitat

Économie

Sites d'Activités

Emploi Formation

Déplacements

Tourisme

Population

Social



Observatoire N° 9

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 2018	7
1. La production de bureaux	9
2. Les transactions	15
3. L'offre de bureaux disponibles	19
4. Equilibre du marché des bureaux et projets	23

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 9^{ème} édition de cet observatoire réalisée en 2019 (bilan 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 d'AudéLor avec Blot Entreprise et L'Immobilière d'Entreprise que nous remercions de leur participation active.

Les résultats ont été validés (le 17 mai 2019) 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 AudéLor comprend les éléments suivants :

- ✓ 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 projets 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
✓ Irwine Magadur	La Colloc
✓ Pierre Chauve	Lorient Agglomération
✓ Youna Geffray	Lorient Agglomération
✓ Karine Guegan	Lorient Agglomération
✓ Gwenn Picaut	Ville de Lorient
✓ Philippe Le Tallec	Ville de Ploemeur
✓ Benoit Le Pallec	X Sea
✓ Armelle Livory-Moser	Audélor
✓ 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), 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 (ventes et locations) 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 disponibilités sont constituées des bureaux existants non occupés mais en commercialisation.**

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

Le volume du marché en 2018

Production de bureaux neufs : **14 525 m²** en 2018
Transactions 2018 : **8120 m²** (+35 % par rapport à 2017)
Transactions 2009-2018 (moyenne annuelle) : **7600 m²**

L'offre (mars 2019)

Disponibilités totales : **13 634 m²** (-9 % en un an)
Disponibilités dans le neuf : **2874 m²** (-35 % en un an)

Equilibre du marché

Ratio global offre /transactions : = **1,7** : marché en équilibre

- dans le neuf ratio =1,7
- dans l'ancien ratio =1,7

Projets **8500 m²** à court terme (d'ici 2022 – 4 ans) soit l'équivalent de 4 ans de commercialisation en neuf.

Rappel

Le marché est considéré :

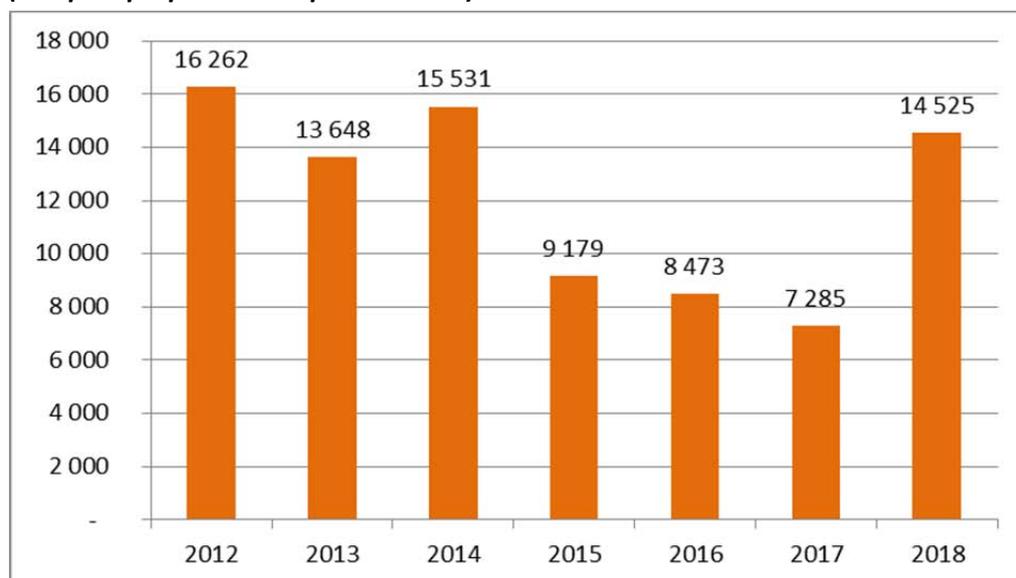
- ✓ en sur-offre quand le ratio offres / transactions est supérieur à 2
- ✓ en sous-offre quand il est inférieur à 1

1. La production de bureaux dans le pays de Lorient

Un rebond en 2018 après 3 années de repli

En 2018, la construction de **14 525 m² de nouveaux bureaux** a été commencée dans le pays de Lorient (en comptes propres et comptes d'autrui). Ce niveau de construction est deux fois supérieur au niveau constaté en 2017. Il constitue un rebond après 3 années de marché en repli et revient aux niveaux antérieurs à 2015.

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

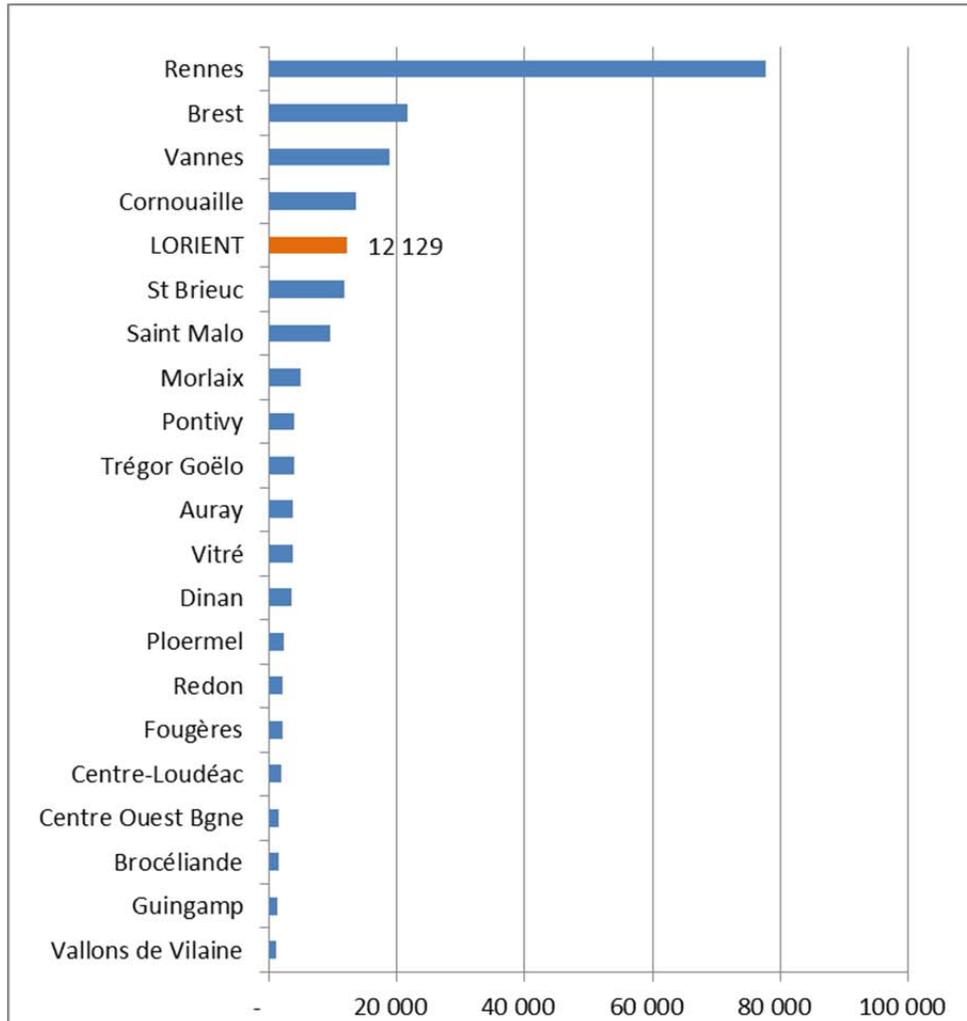


Source : Permis de construire déclarés commencés - cellule économique de Bretagne – DREAL- SITADEL- date de prise en compte

Avec une moyenne annuelle de **12 129 m²** de bureaux neufs commencés de 2012 à 2018, 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). Il représente 6,0 % du total régional.

Le pays de Rennes est nettement au 1^{er} rang avec une moyenne de **77 590 m²** par an soit 6 fois le volume atteint dans le pays de Lorient. En termes d'habitant, 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 21 650 m² enregistre un volume 1,8 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 2012-2018



Source : DREAL- traitement AudéLor

Le volume de bureaux construits de 2012 à 2018 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 %).

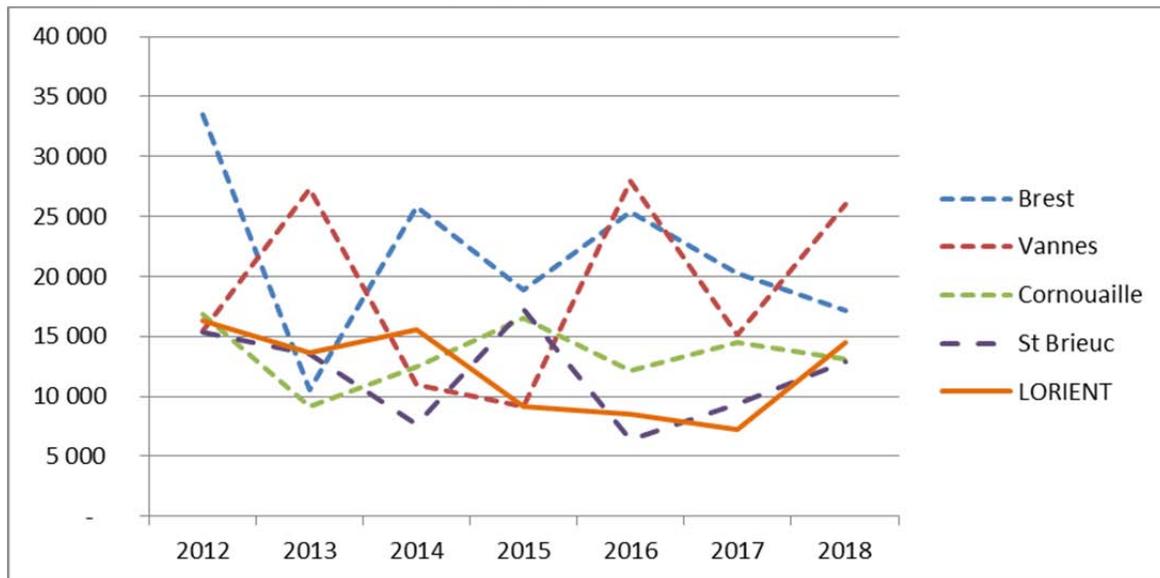
Sur la période, le pays de Rennes représente 38,7 % des bureaux construits en Bretagne pour 14 % de la population bretonne. Le pays de Brest vient ensuite avec 10,8 % du total régional.

Cumulés, les 7 premiers pays bretons concentrent 82,3 % des bureaux construits en Bretagne.

La Bretagne sud (pays de Cornouaille, Lorient, Auray et Vannes) totalise en moyenne 48 270 m² par an de nouvelles surfaces de bureaux, soit **24,1 %** du total breton.

Pays de Lorient et 4 pays bretons comparables

Les surfaces de bureaux commencés par pays de 2012 à 2018



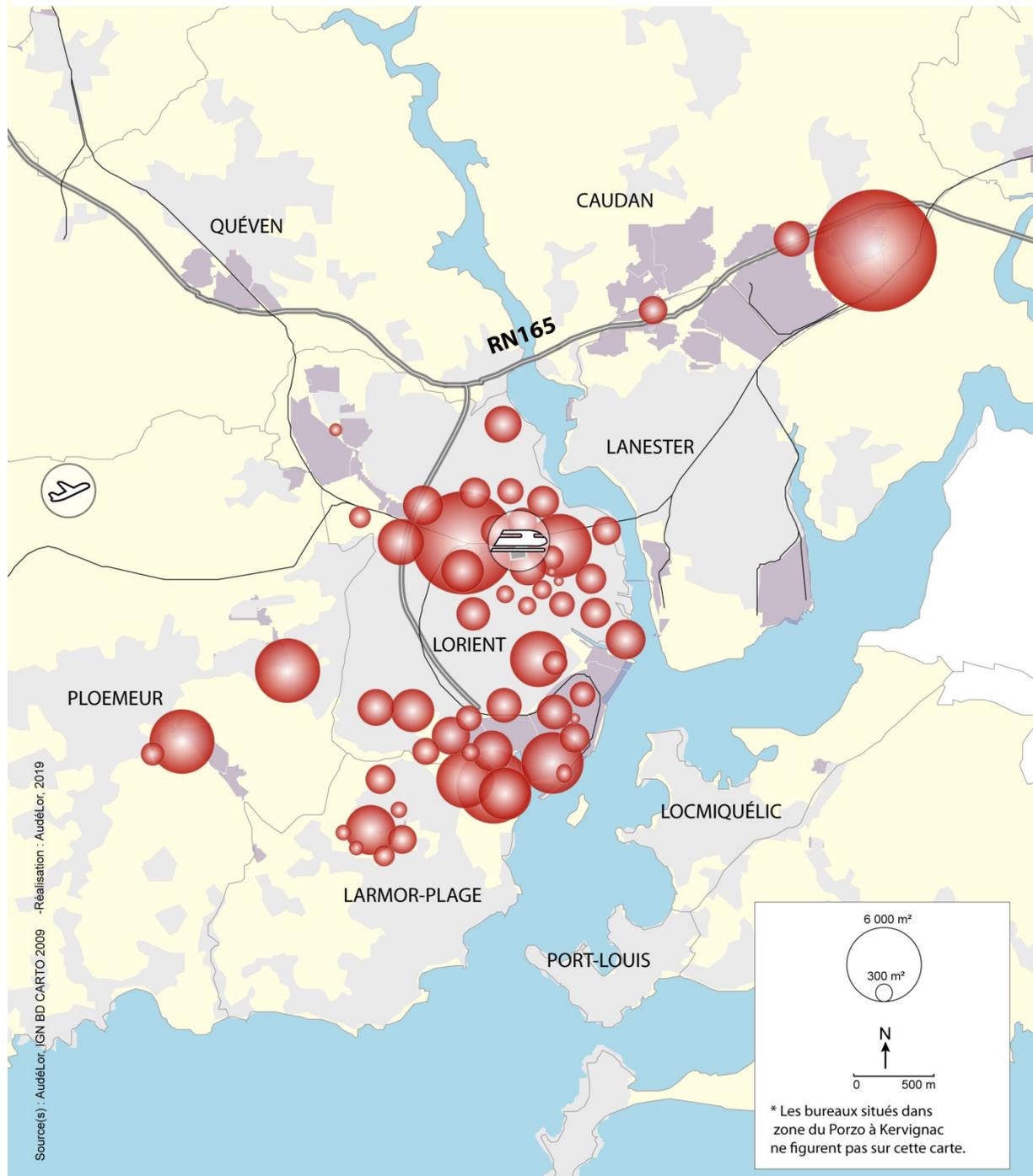
Source : DREAL- traitement AudéLor

Dans le pays de Vannes, la production de bureaux neufs est en moyenne plus élevée qu'à Lorient. Elle est proche de celle du pays de Brest en étant toutefois plus cyclique.

En 2018, le pays de Lorient est au 3^{ème} rang parmi les 5 pays représentés ci-dessus (et 4^{ème} rang breton si Rennes est pris en compte). Il était au 5^{ème} rang en 2017.

107 000 m² de surfaces de plancher fin 2018

Les bureaux existants - fin 2018 : surfaces de plancher totales



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 107 000 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).

Les 5 pôles de bureaux principaux sont :

- ✓ **Le quartier de Keroman** (au sens large y compris Kerolay et Kergroise) : environ 26 000 m²
- ✓ **Kerpont** (Caudan/Lanester) : environ 21 000 m²
- ✓ **Lorient proximité centre-ville** (La Découverte, Bailli de Suffren, Naturapôle...) : environ 15 000 m²
- ✓ **Lorient proximité gare** : environ 12 000 m²
- ✓ **Kerhoas Larmor-Plage** : environ 6000 m²
- ✓ **Ploemeur Parc de Soye** : environ 5000 m²

Ils représentent cumulés 73 % des surfaces totales de bureaux.

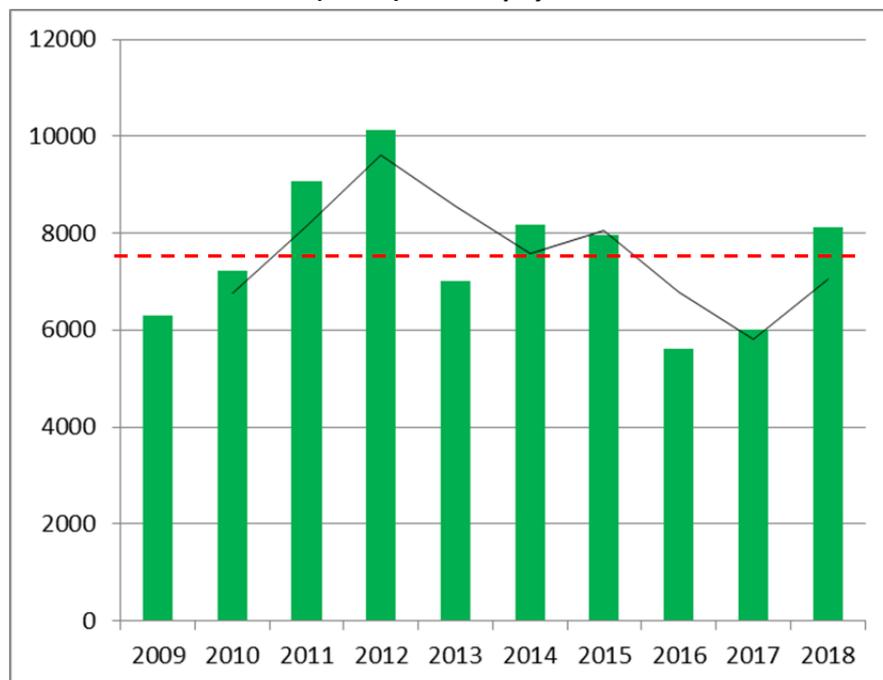
2. Les transactions dans le pays de Lorient

Un marché qui rebondit en 2018

En 2018, **8120 m²** de bureaux ont été commercialisés dans le pays de Lorient soit une hausse de 35 % par rapport à 2017. Après deux années peu actives, le marché retrouve ainsi un niveau proche de la moyenne sur 10 ans (7600 m²).

Au cours des 10 dernières années, l'année 2012, avec 10 000 m² commercialisés, a constitué un pic « exceptionnel ». 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'Immobilière d'Entreprise - Blot Entreprise- porteurs de projets - AudéLor

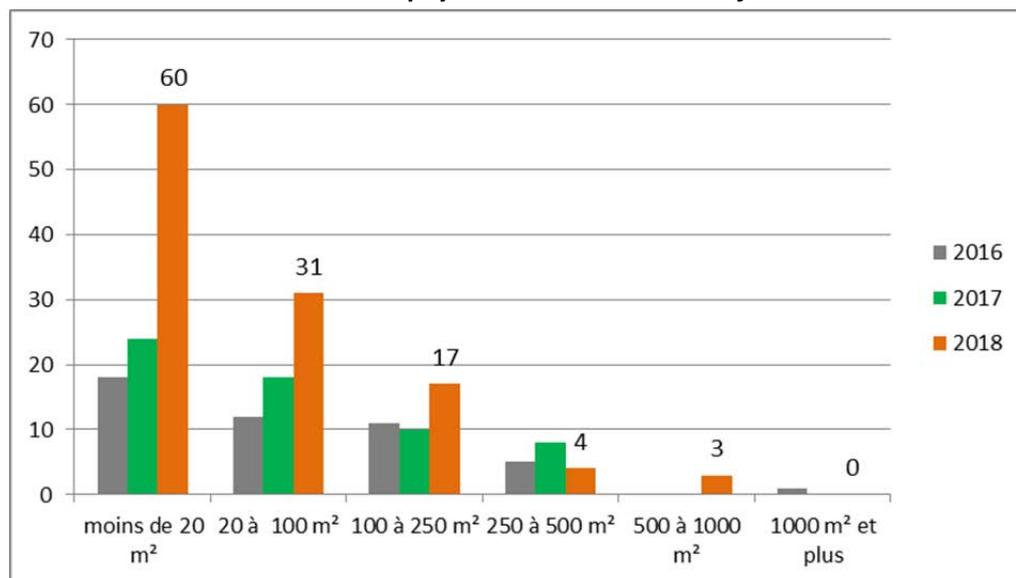
Peu de grands bureaux commercialisés

Le nombre de transactions est également en progression en 2018. On en compte 118 en 2018 contre 65 en 2017. Il y a eu **24 transactions de plus de 100 m² en 2018** contre 17 et 18 les 2 années précédentes.

Le marché des bureaux lorientais est toutefois marqué pour l'essentiel par une demande de petites surfaces. Ainsi, en 2018, 60 transactions ont porté sur des bureaux individuels et de très petites surfaces (moins de 20 m²) notamment dans les pépinières, espaces de coworking et centres d'affaires.

Au cours des dernières années, le nombre cumulé de transactions de plus de 500 m² est très limité (moins de 10).

Nombre de transactions dans le pays de Lorient selon la surface cédée



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

Les transactions locales opérées en 2018 comme les années précédentes 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.

Une demande qui évolue

Selon les professionnels locaux de l'immobilier d'entreprise, 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)
- plus grande prise en compte des critères liés au développement durable.

Les besoins des micro-entrepreneurs et salariés en travail à distance ou en mission 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).

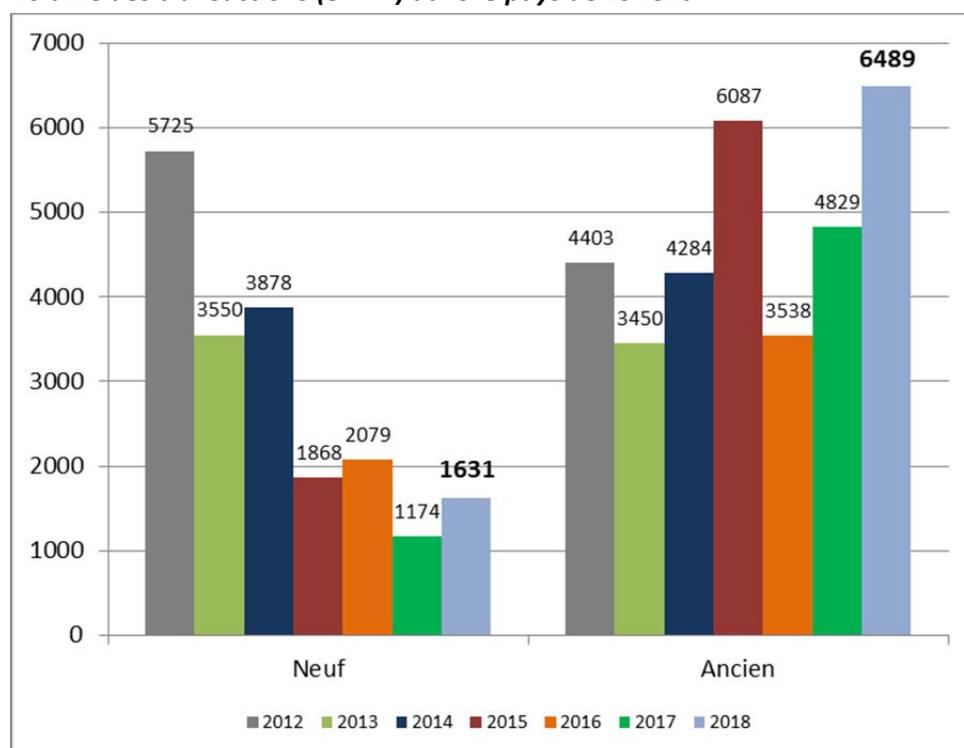
Depuis le 2 juillet 2017, la réduction des temps de trajets en train Paris-Lorient (3h de trajet) avec le projet Bretagne Grande Vitesse impactera-t-elle le marché des bureaux en renforçant la demande exogène ? Les prochaines éditions de l'observatoire des bureaux permettront une première appréciation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

Une progression dans le neuf et dans l'ancien

En 2018, 1631 m² de bureaux neufs ont été loués ou vendus dans le pays de Lorient. Le marché du neuf est en progression (+39 %). Il demeure toutefois à un niveau faible et se situe sensiblement en dessous de la moyenne des 7 dernières années (2800 m²).

Le marché de l'ancien (6489 m² en 2018) est également en augmentation par rapport à 2017 (+34 %). Il est au-dessus de la moyenne des 7 dernières années (4700 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 projets - AudéLor

Niveau de transactions moyen des 7 dernières années :

- neuf : 2800 m²
- ancien : 4700 m²

3. L'offre de bureaux disponibles

13 634 m² disponibles en mars 2019

En mars 2019, un peu plus de 13 500 m² sont disponibles dans le parc tertiaire du pays de Lorient. Une 3^{ème} année de baisse (-9 % en 2018) est enregistrée.

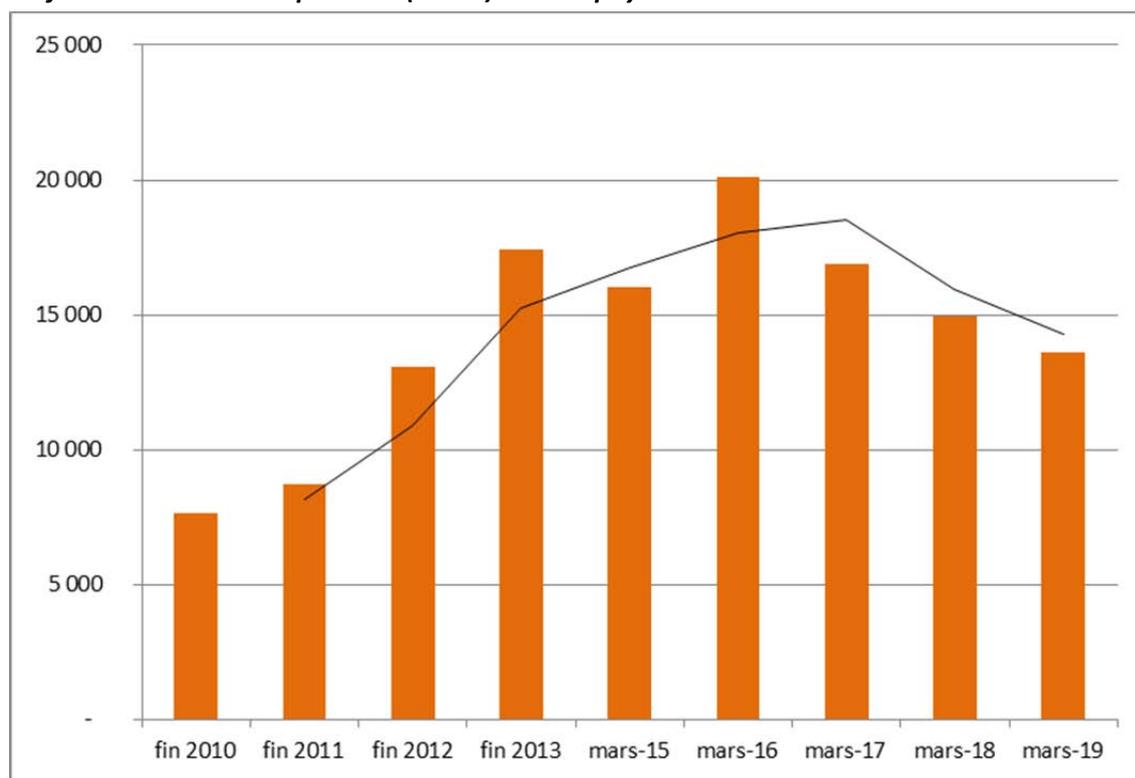
Par rapport au niveau atteint en mars 2016, la baisse est significative **(-32 % en 3 ans)**.

On retrouve un niveau proche de celui de fin 2012.

Cette baisse des disponibilités s'explique par la conjonction

- d'une hausse du volume des transactions,
- de la rareté des livraisons de nouveaux projets,
- 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 projets

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

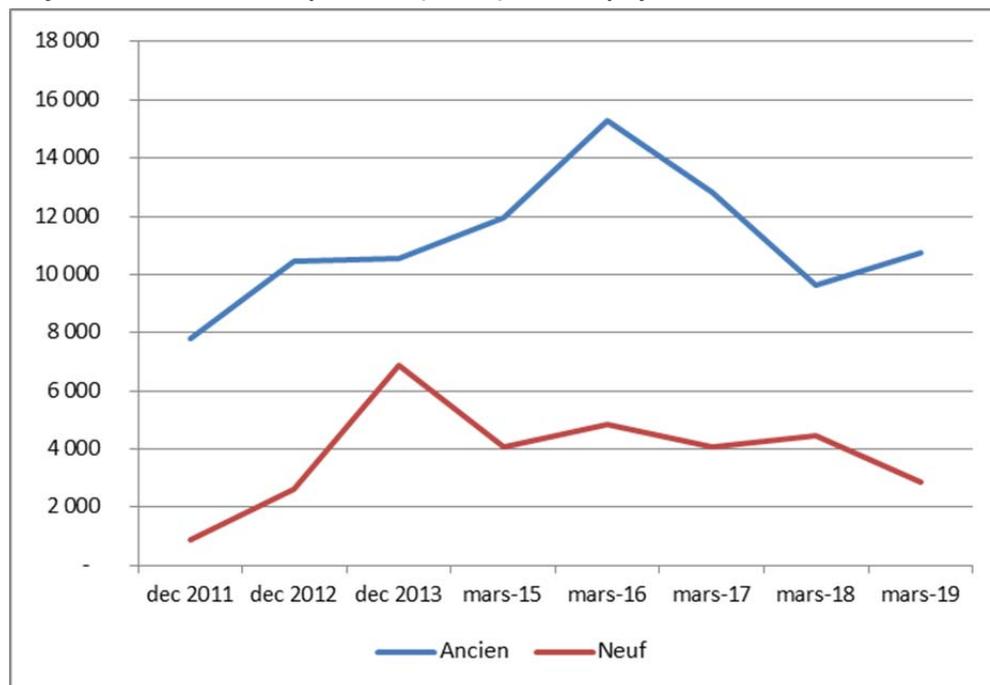
Une baisse sensible des disponibilités dans le neuf

Le parc neuf compte **2874m²** disponibles soit une baisse de 35 %.

Le neuf représente 20 % du total des disponibilités. Cette part du neuf est désormais inférieure à la moyenne des agglomérations (30 % en moyenne) et à la situation de 2013 dans le pays de Lorient (elle était alors de 40 %).

Après le pic en 2013 (livraisons Celtic III et Le Diaph), la disponibilité en neuf est repassée sous la barre de 3000 m². Depuis fin 2014, les deux seules nouvelles opérations sont l'immeuble L'An Oriante 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

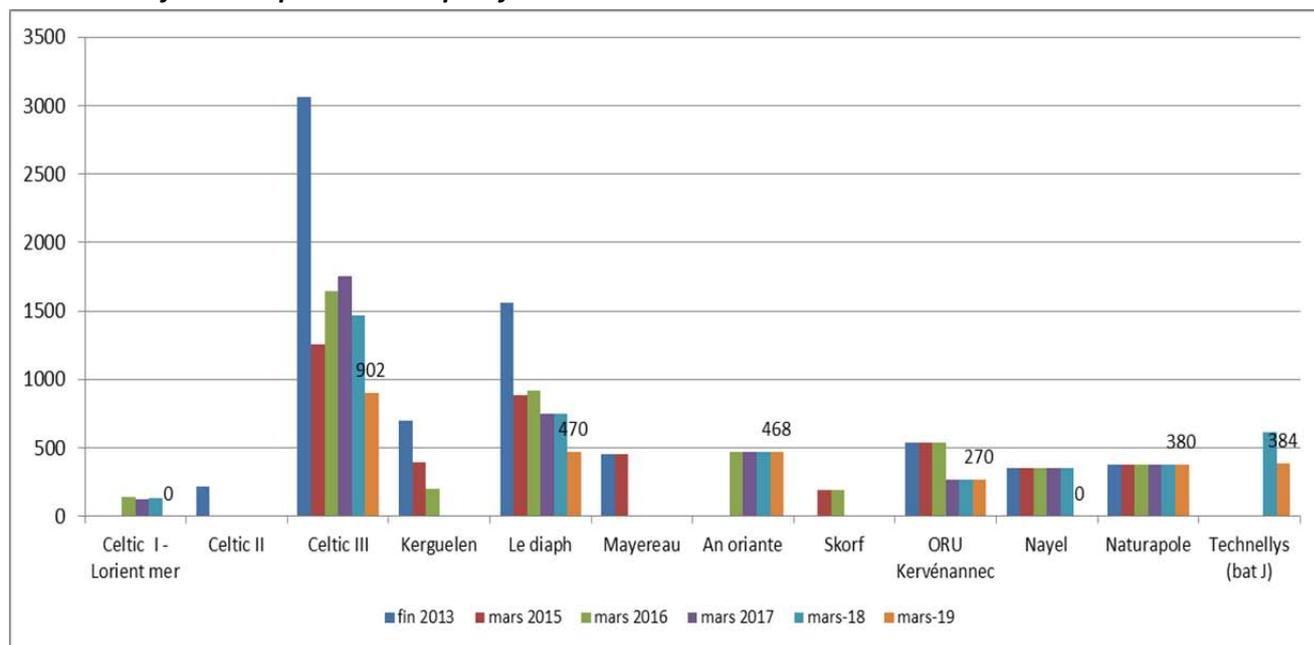
Dans le même temps, les disponibilités dans l'ancien (**9623 m²** en mars 2018) connaissent une hausse de 12 %. Elles sont toutefois encore loin du pic de mars 2016.

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 (MAIF, Pôle emploi).

Bureaux neufs : des disponibilités dans 8 opérations

Bureaux neufs : les disponibilités depuis fin 2013



Source : AudéLor – L’Immobilière d’Entreprise- Blot Entreprises- porteurs de projets

En mars 2019, 8 opérations de bureaux présentent des disponibilités en neuf.

Les surfaces les plus importantes se situent désormais au sein :

- du Celtic Submarine III (Lorient la Base),
- du Diaph (Lorient),
- de l’An oriente (Lorient Péristyle)

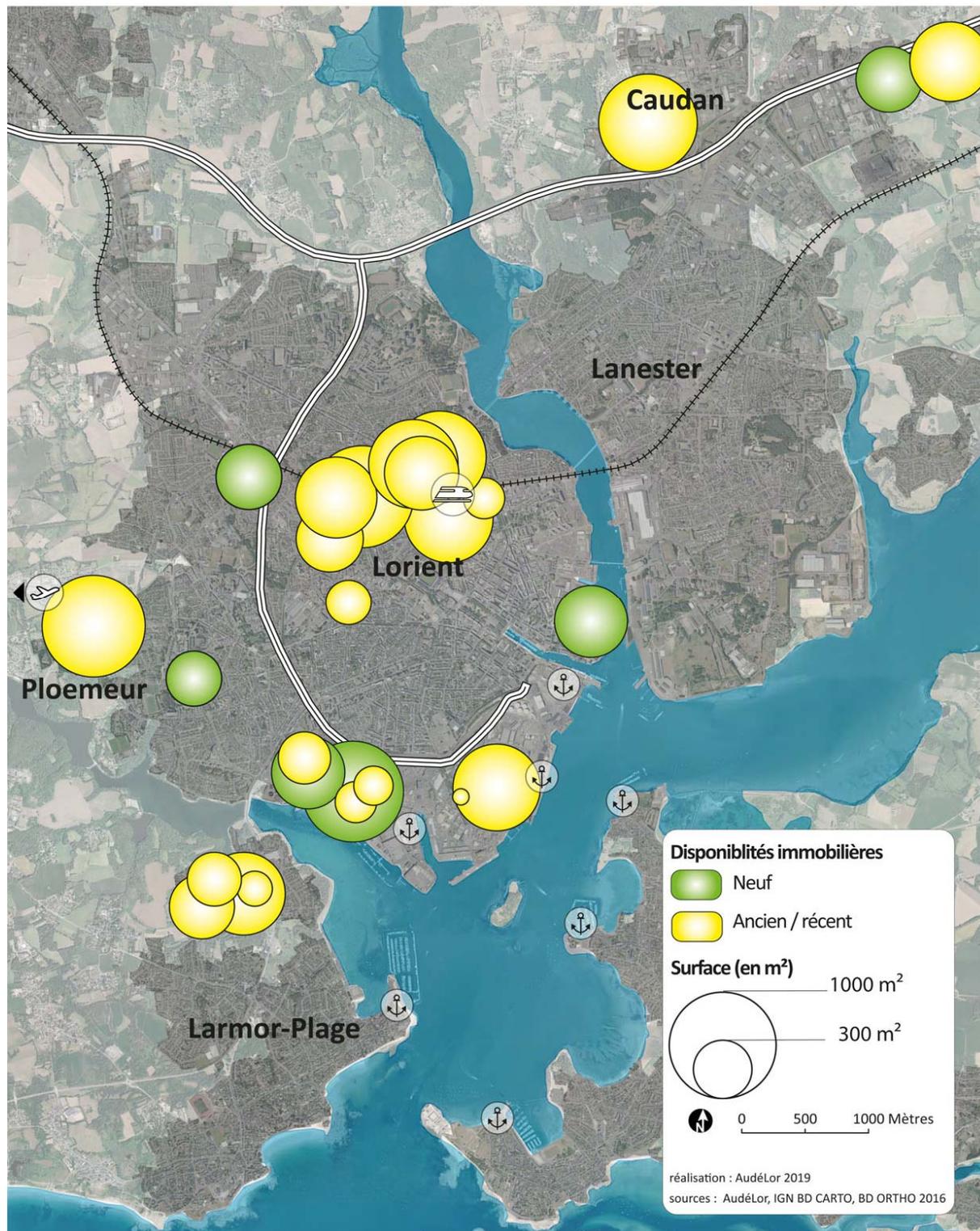
Elles représentent près des deux tiers (64 %) des surfaces disponibles dans le neuf.

Bureaux anciens : des disponibilités dans 20 bâtiments tertiaires

En mars 2019, les surfaces disponibles sont 3,7 fois plus importantes dans l'ancien que dans le neuf. Le nombre d'immeubles de bureaux concernés est également plus élevé (20 contre 8).

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

Les disponibilités en bureaux en mars 2019

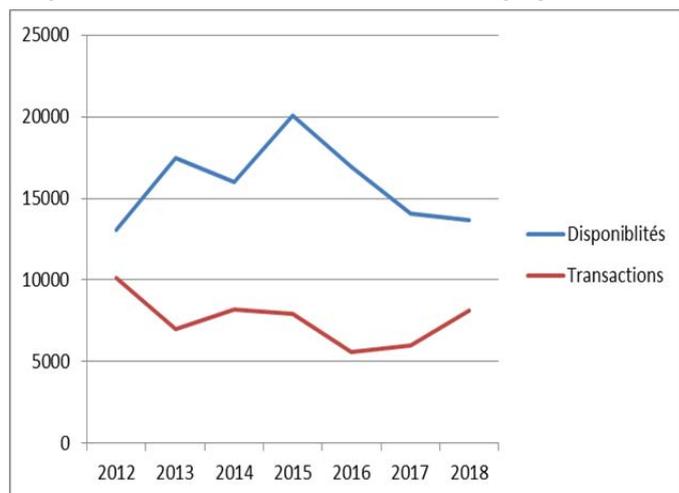


4. L'équilibre du marché des bureaux et projets

Un marché des bureaux plus équilibré

En 2018, les transactions ont connu une progression significative (+35 %) et le volume des disponibilités a été en légère baisse (-9 %). **Cette double évolution a conduit le marché des bureaux du pays de Lorient vers l'équilibre.**

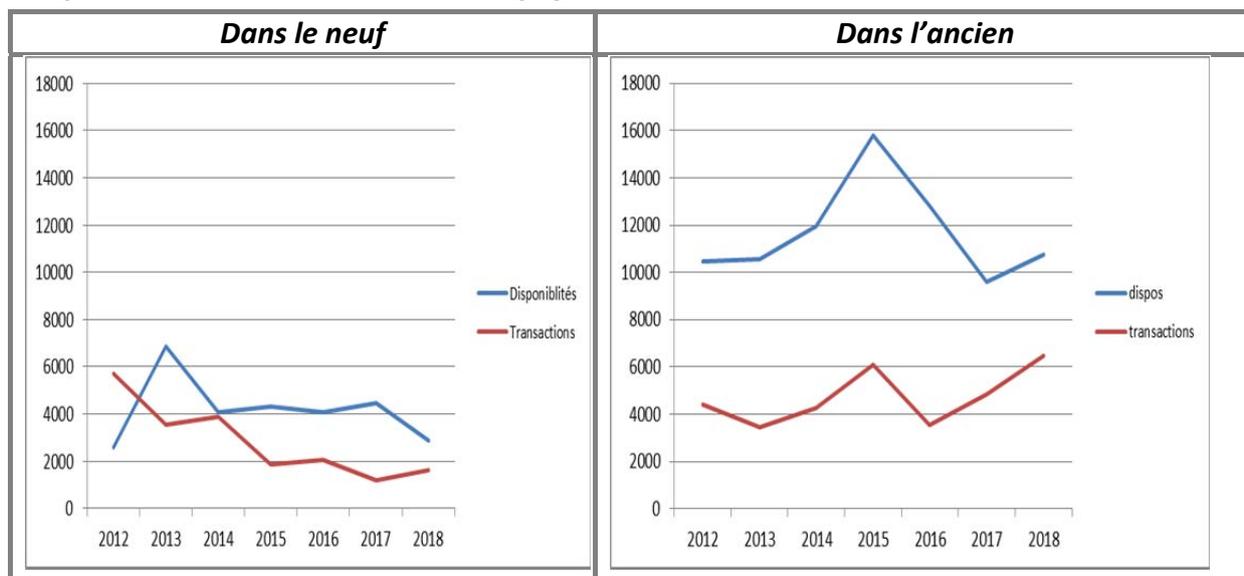
Disponibilités et transactions dans le pays de Lorient



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

Dans le neuf comme dans l'ancien, le niveau des transactions (en rouge) se rapproche de celui des disponibilités (en bleu)

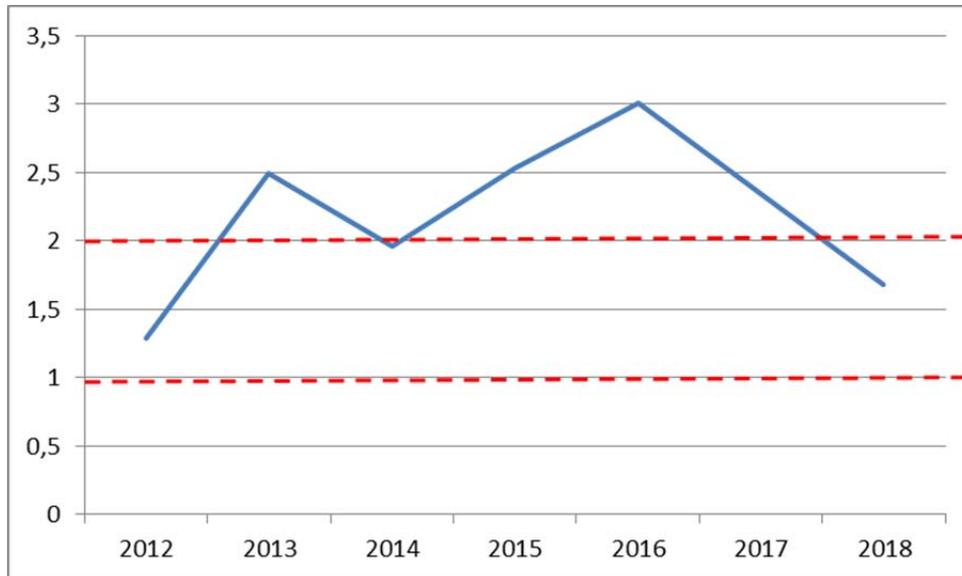
Disponibilités et transactions dans le pays de Lorient



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

Le ratio « volume de l'offre sur montant des transactions » atteint 1,7 contre 2,3 l'an dernier. Le marché des bureaux est à nouveau à l'équilibre pour la 1^{ère} fois depuis 2014.

Ratio : volume de l'offre sur montant des transactions annuelles



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 2018, le marché est à l'équilibre alors qu'il était en net déséquilibre l'an passé.

Dans l'ancien, le déséquilibre du marché de l'ancien/récent se résorbe depuis 2016 avec la transformation en logements d'une partie des disponibilités et la commercialisation de bureaux. Le marché est également à l'équilibre (ratio de 1,7).

Le niveau des prix 2018 des bureaux dans le pays de Lorient

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

	Location	Vente
Ancien <i>(10 ans et plus)</i>	de 70 à 120 €/m ² /an	550-1050 €/m ²
Récent <i>(moins de 10 ans)</i>	120-130 €/m ² /an	1 100 à 1 500 €/m ²
Neuf <i>(jamais occupé)</i>	120 à 160 €/m ² /an « Prime/BSM » : 160-180 €/m ² /an	1500 à 1800 € 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 2022

Environ **8500 m²** de projets de bureaux sont recensés aujourd'hui comme devant être livrés avant 2022. Il s'agit des 5 projets suivants

- ✓ 3130 m² : îlot Lorient Odyssée (Lorient gare) : **2019**
- ✓ 1046 m² : projet Concorde à Lorient : 2020
- ✓ 1200 m² : projet Kerpont : 2020
- ✓ 1320 m² : projet Kerhoas : 2020

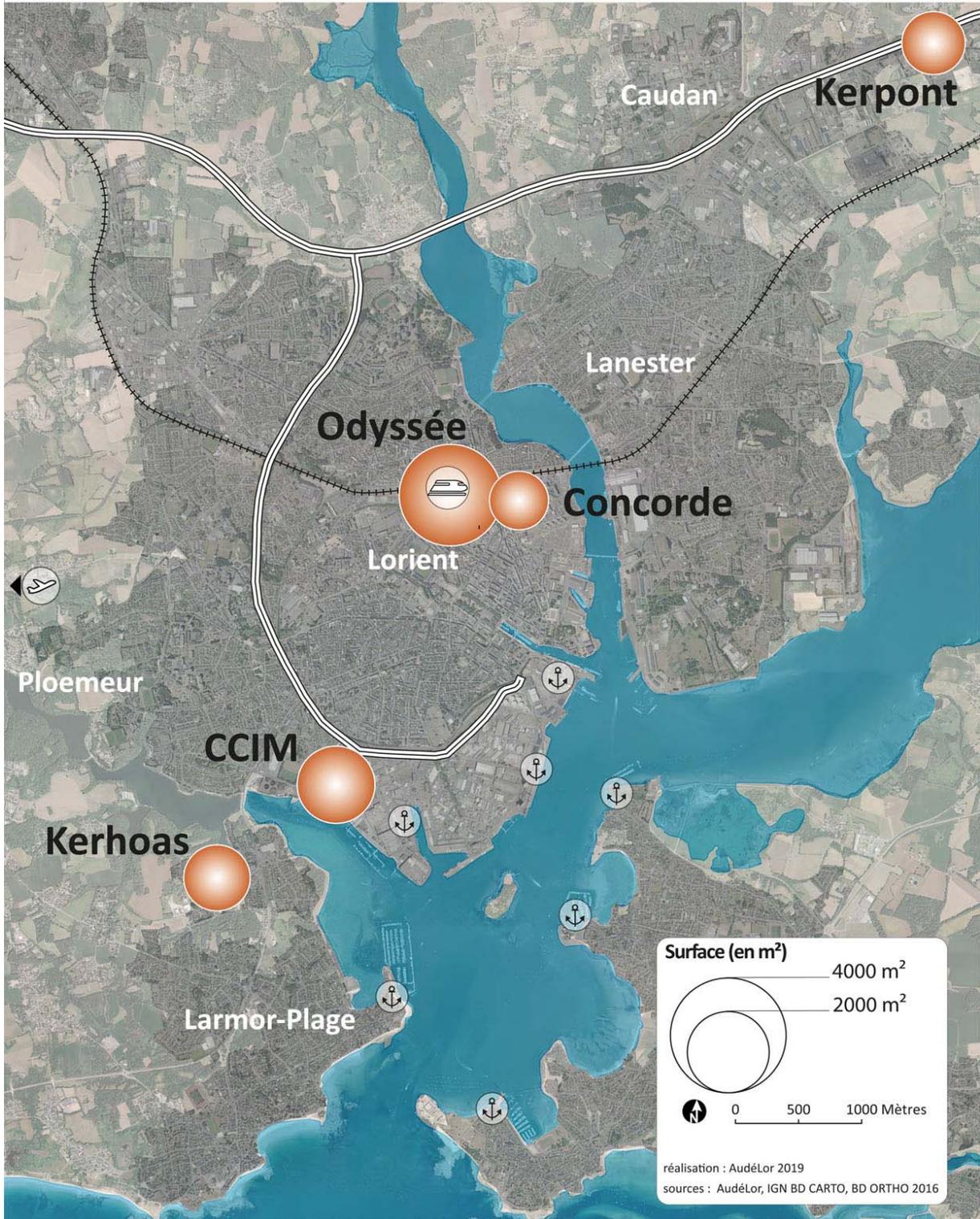
- ✓ 1800 m² : projet CCIM : 2022

Ce volume de projets est cohérent par rapport au volume moyen du marché du neuf (moyenne calculée sur des 5 dernières années soit 2126 m²)

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 8500 m² en projet d'ici 2022 (4 ans) correspondent à 4 années de commercialisation de neuf** si le volume moyen est égal à la moyenne des 5 dernières années (soit 2126 m²/an).

Dans cette hypothèse, le niveau des disponibilités dans le neuf resterait à son niveau actuel.

Les projets de bureaux d'ici 2020



Source : Immobilière d'Entreprise - Blot entreprise - porteurs de projets - 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