



PAYS DE LORIENT

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN 2019

OBSERVATOIRE N° 10

Contact : Gilles Poupard
02 97 12 06 69

Équipe projet : Gilles Poupard, Armelle Livory-Moser
en partenariat avec Blot Entreprise et l'Immobilière d'Entreprise

Directeur de la publication : Philippe Leblanche
ISSN 2118-1632

SOMMAIRE

Rappel de la démarche	4
Principaux résultats 2019	5
La production de bureaux	6
Les transactions	8
L'offre de bureaux disponibles	12
Équilibre du marché des bureaux et projets	14

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.

À 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 10^{ème} édition de cet observatoire réalisée en 2020 (bilan 2019).**

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 29 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
■ Loïc Piel	Tourny Meyer
■ 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 préalable ont été menés : Christelle Bicheray (BIIM - Bicheray immobilier), Bernard Le Meur (Celtic SubMarine), Loïc Moello (Patrimoine Expansion), Loïc Piel (Tourny Meyer), Youna Geffray et Karine Guegan (Lorient Agglomération), Irwine Magadur (La Colloc), Benoit Le Pallec (Xsea), Arnaud Rentenier et Danièle Even (AudéLor).

Nous les remercions de leur contribution à ce travail.

PRINCIPAUX RÉSULTATS

1

Le volume du marché en 2019

- Production de bureaux neufs (y compris en comptes propres) : **9854 m²** et moyenne sur 8 ans : 11 845 m²/an
- Transactions 2019 : **5826 m²** et moyenne sur 11 ans : 7400 m²/an

2

L'offre disponible (mars 2020)

Disponibilités totales : **8097 m²**
Disponibilités dans le neuf : **1213 m²**

3

Équilibre du marché

Ratio global offre /transactions :
= **1,4** : marché en équilibre

- dans le neuf ratio =0,8 (en sous-offre)
- dans l'ancien ratio =1,6

Projets **2120 m²** à court terme (d'ici 2022 - 4 ans) soit l'équivalent de seulement 4 ans de commercialisation en neuf.

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 2019 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.

Rappel

- Le marché est considéré :
- en sur-offre quand le ratio offres / transactions est supérieur à 2
 - à l'équilibre entre 1 et 2
 - en sous-offre quand il est inférieur à 1

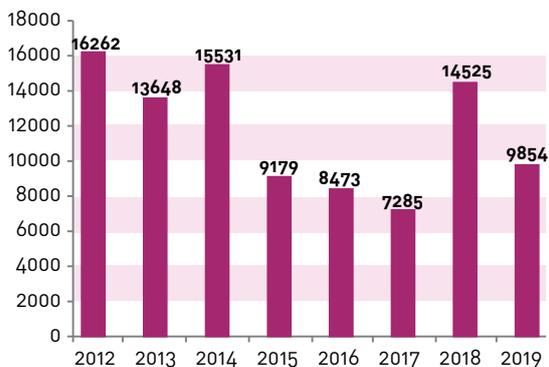


La production de bureaux dans le pays de Lorient

EN MOYENNE, PRÈS DE 12 000 m² PAR AN

En 2019, la construction de **9854 m² de nouveaux bureaux** a été commencée dans le pays de Lorient (en comptes propres et comptes d'autrui). Ce niveau de construction est nettement inférieur au niveau constaté en 2017. Il constitue un retour aux niveaux enregistrés de 2015 à 2017.

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

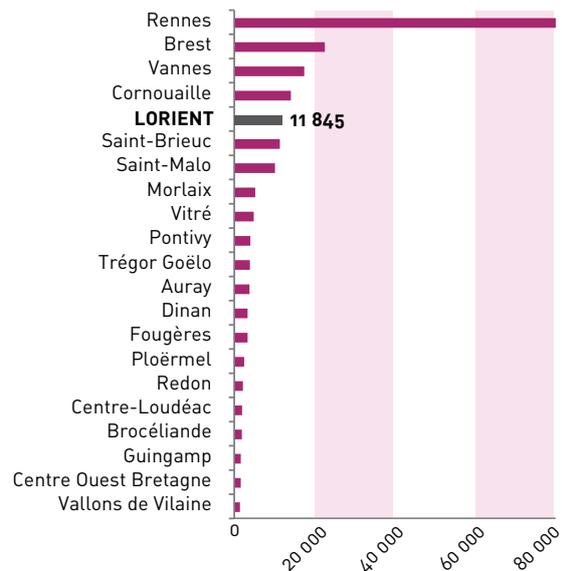


Source : Permis de construire déclarés commencés - cellule économique de Bretagne - DREAL - SITADEL - date de prise en compte

Au final, sur une période de 8 ans, la moyenne de bureaux neufs commencés est de **11 845 m²/an**. 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 5,8 % du total régional.

Le pays de Rennes est nettement au 1er rang avec une moyenne de **80 000 m²/an** soit 6,7 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 22 370 m² / an enregistre un volume 1,9 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 2012-2019



Source : DREAL - traitement AudéLor

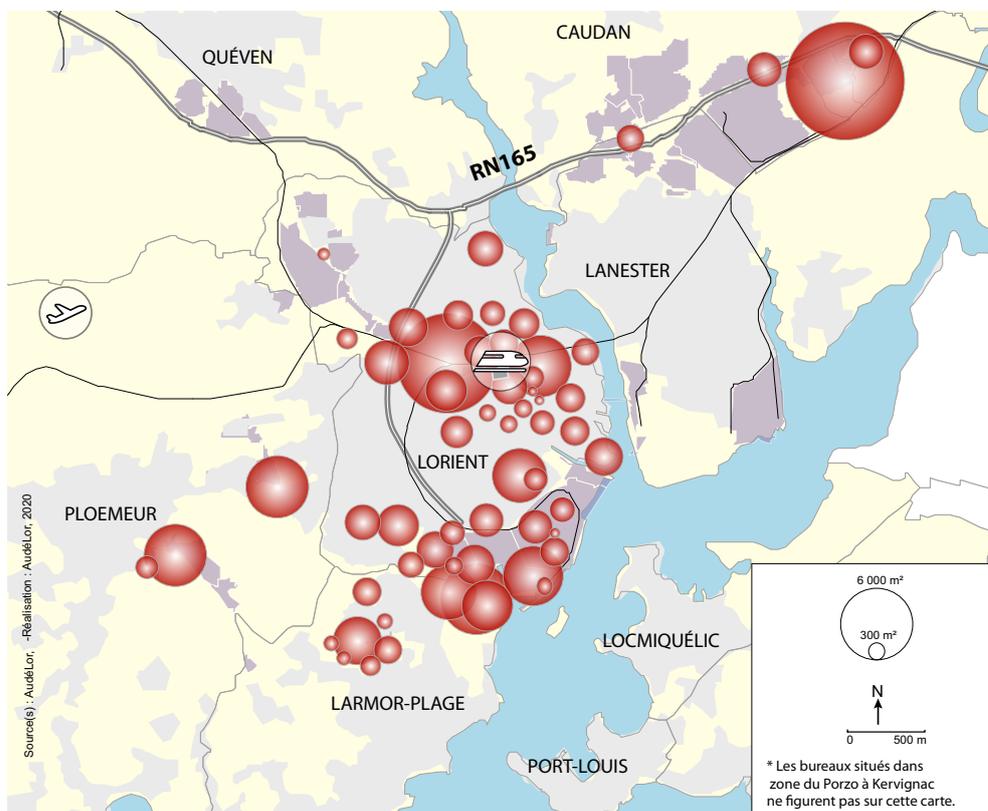
Le volume de bureaux construits de 2012 à 2018 dans le pays de Lorient est relativement proche des niveaux enregistrés dans les pays de Saint-Brieuc et de Cornouaille. La production de bureaux dans le pays de Vannes est plus élevée.

Sur la période, le pays de Rennes représente 39 % des bureaux construits en Bretagne pour 14 % de la population bretonne. Le pays de Brest vient ensuite avec 10,9 % du total régional.

Cumulés, les 7 premiers pays bretons concentrent 80,8% des bureaux construits en Bretagne.

La Bretagne sud (pays de Cornouaille, Lorient, Auray et Vannes) totalise en moyenne 46 741 m² par an de nouvelles surfaces de bureaux, soit **22,7 %** du total breton.

114 371 m² DE SURFACES DE PLANCHER FIN 2019



On compte **65** 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 114 371 m² de plancher.

Les 3 plus grands ensembles de bureaux concentrent 41 500 m² soit 36 % 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 4000 m²) :

- Ty Néhué à Ploemeur (4600 m²),
- Parc de Soye à Ploemeur (4600 m²),
- L'Orientis à Lorient (4500 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 22 000 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

Cumulés, ils représentent cumulés 86 000 m² soit 75 % des surfaces totales de bureaux.



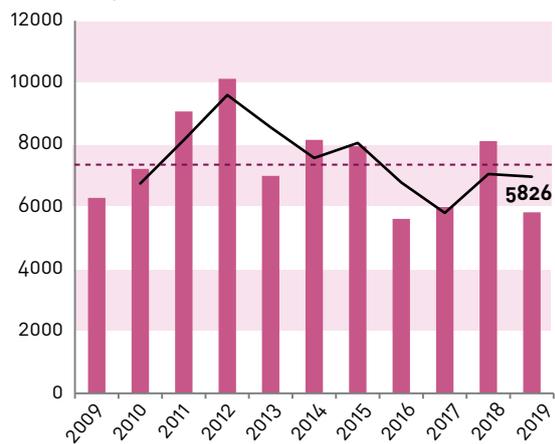
Les transactions dans le pays de Lorient

MOINS DE TRANSACTIONS EN 2019

En 2019, **5826 m²** de bureaux ont été commercialisés dans le pays de Lorient soit une baisse de 28 % par rapport à 2018. Après une année relativement active, le marché retrouve ainsi le niveau assez faible de 2016 et 2017. Il est également en dessous de la moyenne sur 11 ans (7400 m²/an). Mais il faut noter (voir encadré ci-dessous) que le début d'année 2020 (avant le confinement) a été actif.

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'Immobilier d'Entreprise - Blot Entreprise- porteurs de projets - AudéLor

NB : le volume moyen de transactions est inférieur au nombre de m² construits car une partie des bureaux est construit en comptes propres et n'est pas mis sur le marché.

Un bon début d'année 2020

Début 2020, des transactions significatives ont été réalisées. On compte 7 transactions qui totalisent plus de 4000 m². On peut citer la Carsat, le Télégramme, Foncia, Cogedis ou KPMG. Ces transactions, bien que non comptabilisées en 2019, ont un impact sur l'offre disponible en mars 2020 (voir ci-après).

En 2020, la crise Covid 19 risque toutefois d'entraîner un certain attentisme pour les projets importants et des difficultés pour les plus petites entreprises. Mais, cette crise peut aussi générer une demande de bureaux pour des implantations d'établissements ou de salariés qui souhaitent se délocaliser hors Ile de France (via télétravail ou non).

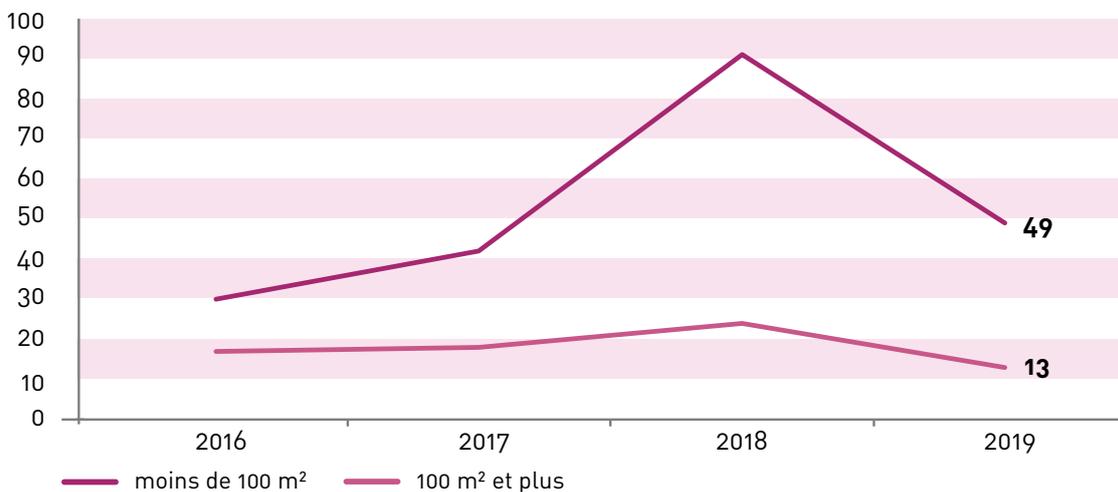
62 TRANSACTIONS DONT 13 DE 100 m² ET PLUS

On compte 62 transactions de bureaux en 2019 dans le pays de Lorient. Le nombre est plus faible qu'en 2018 notamment pour les petits bureaux (nombreuses transactions à la Colloc en 2018). Le nombre de transactions de 100 m² et plus (13) est également plus faible qu'en 2018 (24) mais proche du niveau de 2017 (17).

Le marché des bureaux lorientais est marqué pour l'essentiel par une demande de

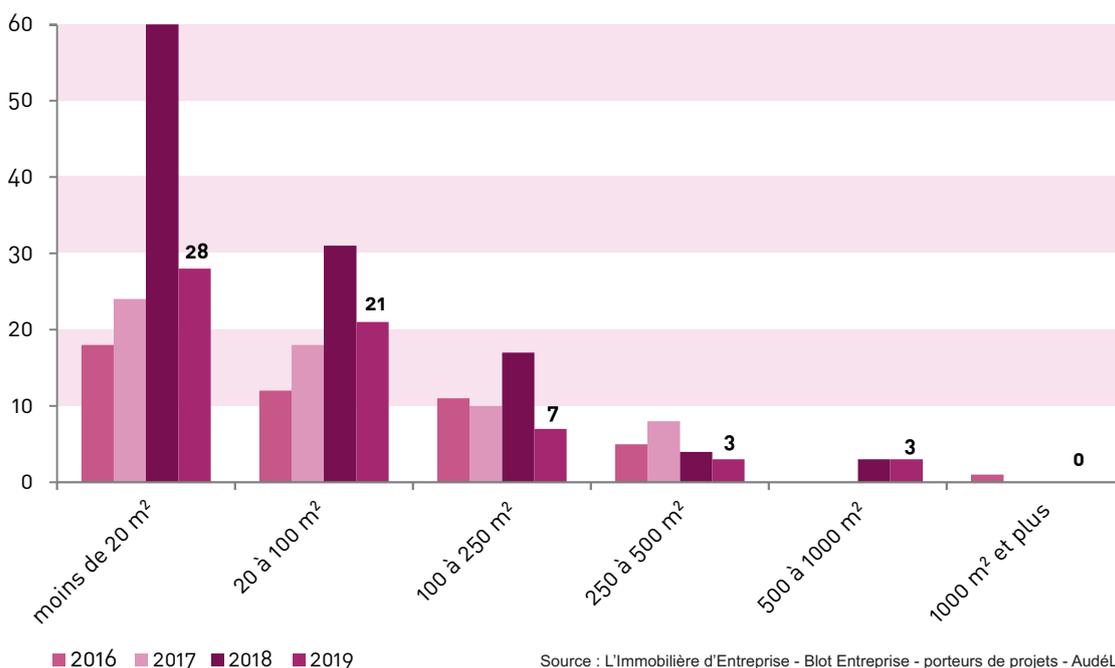
petites surfaces. Ainsi, en 2018, 28 transactions ont porté sur des bureaux individuels et de très petites surfaces (moins de 20 m²) notamment dans les pépinières, espaces de coworking et centres d'affaires. Au cours des 10 dernières années, le nombre cumulé de transactions de plus de 500 m² est très limité (une vingtaine).

Nombre de transactions selon la surface vendues ou louées dans le pays de Lorient



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

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 BASÉE SUR DES « FONDAMENTAUX » MAIS 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.

La demande évoluera sans doute dans les prochaines années en lien notamment avec la crise Covid 19 :

- Des besoins croissants pour les travailleurs indépendants, le télétravail et un "travail nomade"
- Moins d'open space et davantage de locaux cloisonnés
- Davantage de souplesse (adaptabilité des surfaces, des délais et conditions d'engagement)
- Une prise en compte croissante de critères liés au développement durable (isolation, déplacements doux...)

DANS L'ANCIEN/RÉCENT, RETOUR À UN NIVEAU MOYEN

En 2019, 1565 m² de bureaux neufs ont été loués ou vendus dans le pays de Lorient. Le niveau est stable par rapport à 2018 mais reste faible. Il est ainsi inférieur au niveau moyen sur 8 ans (soit 2700 m²).

Le marché de l'ancien (4261 m² en 2019) est également en baisse par rapport à 2018 (+34 %). Il est un peu inférieur à la moyenne des 7 dernières années (4700 m²). Le niveau de transaction est très variable d'une année sur l'autre.

Il faut souligner que le terme "ancien" regroupe des types de bureaux diversifiés et comprend aussi des bureaux relativement récents (Monistrol, Technellys, la Découverte...).

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



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

Niveau de transactions moyen des 7 dernières années :

- neuf : 2700 m²
- ancien : 4700 m²



L'offre de bureaux disponibles

SEULEMENT 8097 m² DISPONIBLES EN MARS 2020

En mars 2020, un peu plus de 8000 m² sont disponibles dans le parc tertiaire du pays de Lorient.

C'est une 4^{ème} année de baisse qui est enregistrée. Elle est même nettement plus forte (-40 %) que les 3 baisses précédentes (entre -10 % et -15 %). Par rapport au niveau élevé de disponibilités atteint en mars 2016, la baisse est très significative **(-60% en 3 ans)**.

On retrouve un niveau proche de celui de fin 2010.

Cette forte baisse des disponibilités s'explique par la conjonction :

- du volume des transactions 2019 et de début 2020,
- de la rareté des livraisons de nouveaux projets,
- et la transformation en logement d'une partie des bureaux anciens.

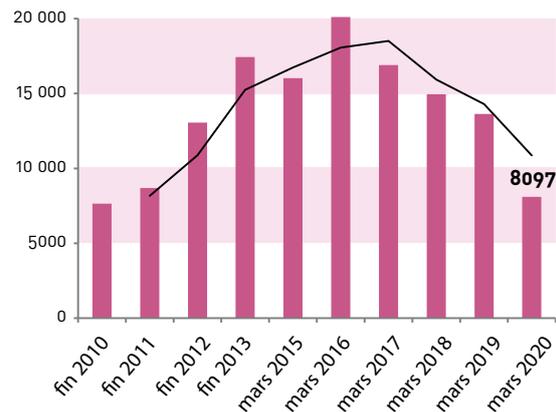
UNE BAISSÉ SENSIBLE DES DISPONIBILITÉS DANS LE NEUF

Le parc neuf compte aujourd'hui seulement **1213 m²** disponibles. En un an, la baisse est de 58 % : commercialisation Celtic, Technellys, Diaph, An oriente...

Le neuf ne représente ainsi plus que 15 % du total des disponibilités. Cette part du neuf est désormais nettement 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 enregistré en 2013 (livraisons des immeubles Celtic III et Le Diaph), la disponibilité en neuf est repassée sous la barre de 2000 m².

Depuis fin 2014, les nouvelles opérations de bureaux neufs sont rares : immeuble L'An Oriante au Péristyle (en 2015), le bâtiment J de Technellys (en 2017) et le bâtiment Laudren à Kerpont.

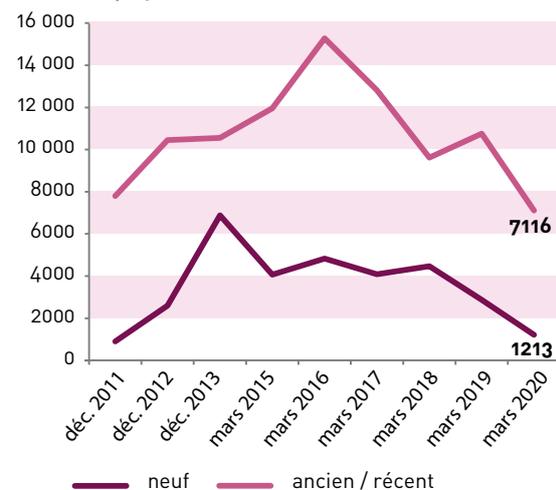
Surfaces de bureaux disponibles (en m²) dans le pays de Lorient



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

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

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



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

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



Dans le même temps, les disponibilités dans l'ancien (**7116 m²** en mars 2020) connaissent aussi un tendance à la baisse. Elles sont nettement inférieures au pic de mars 2016.

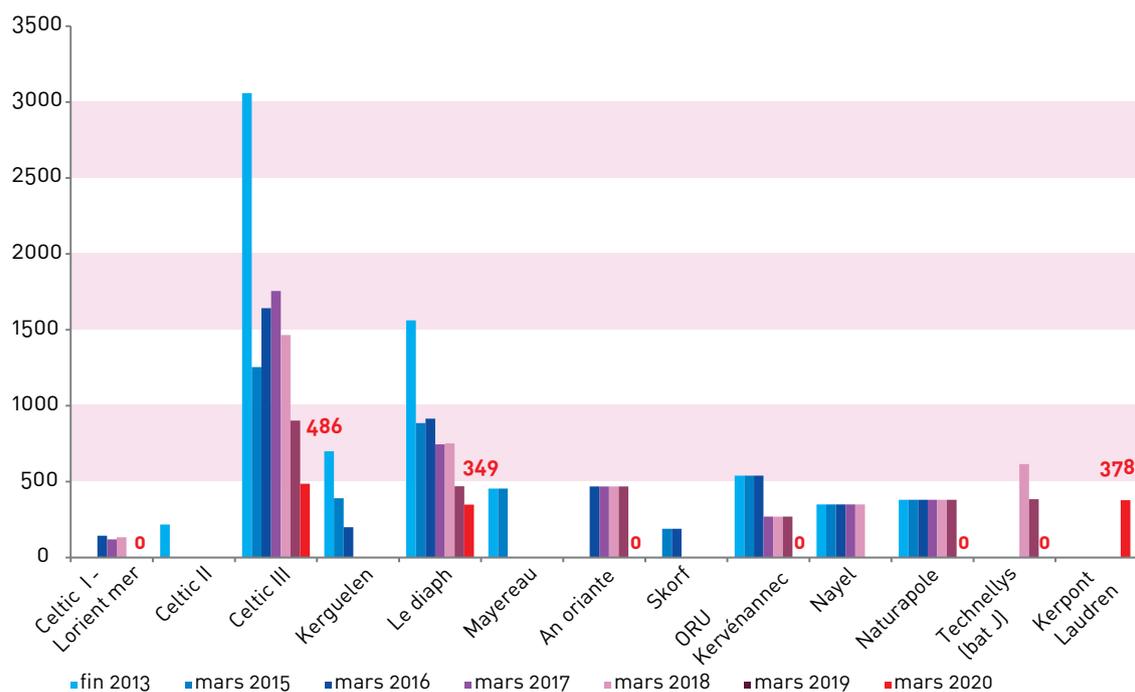
Cette baisse des disponibilités dans l'ancien s'explique par un solde de plusieurs mouvements :

- une forte commercialisation de locaux anciens/récents (la Découverte, ex info sup, Pôle Emploi...)

- la transformation en logements de certains bureaux.

BUREAUX NEUFS : DES DISPONIBILITÉS DANS 3 OPÉRATIONS

Bureaux neufs: les disponibilités depuis fin 2013



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

En mars 2020, il ne reste des disponibilités dans le neuf que dans 3 opérations :

- Celtic Submarine III (Lorient la Base),
- Diaph (Lorient),
- Kerpont Laudren (Caudan).

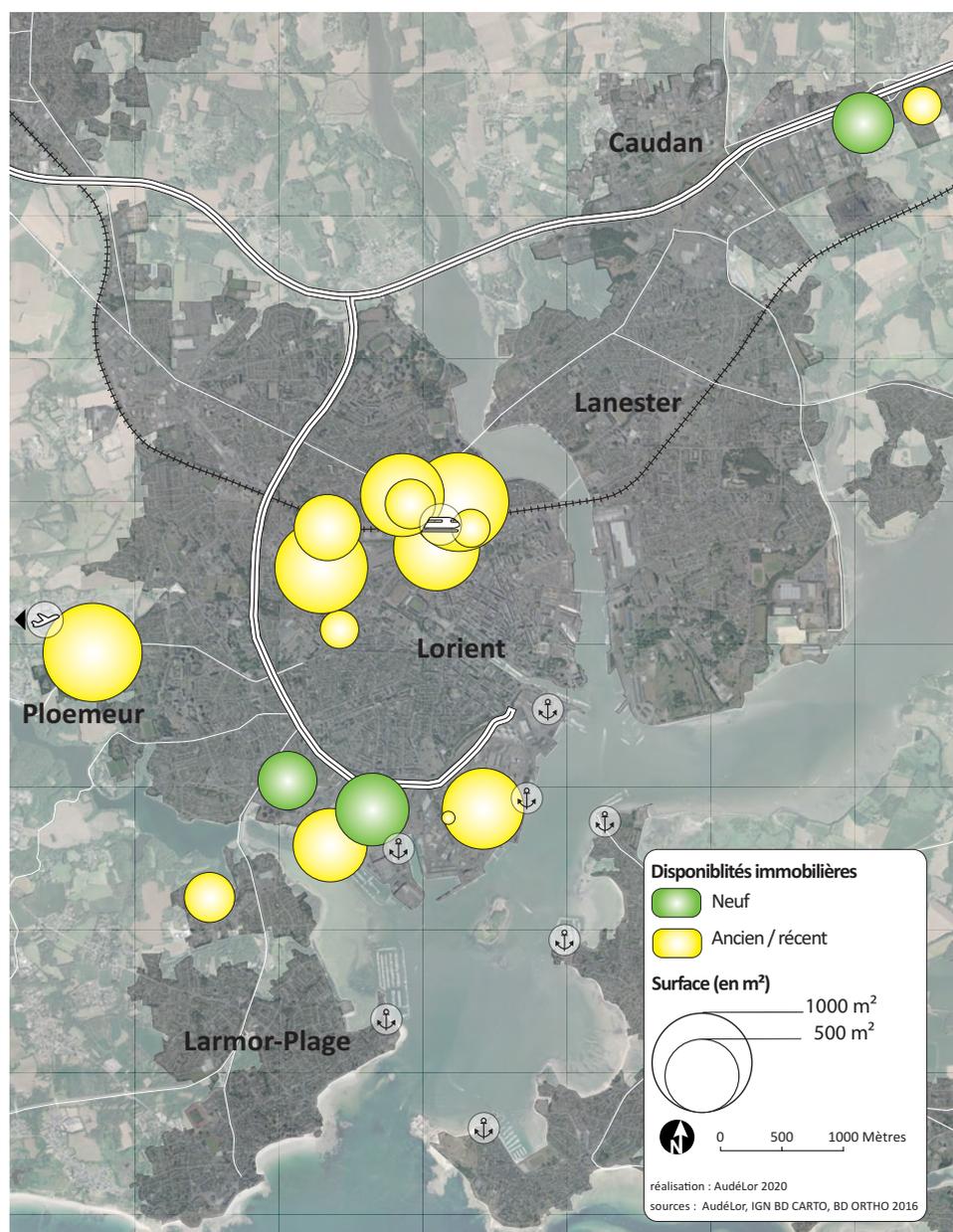
Il y a 2 ans, 8 opérations présentaient des disponibilités dans le neuf.

BUREAUX ANCIENS : DES DISPONIBILITÉS DANS 20 BÂTIMENTS TERTIAIRES

En mars 2020, les surfaces disponibles sont 5,8 fois plus importantes dans l'ancien que dans le neuf.

Le nombre d'immeubles de bureaux concernés est également plus élevé (13 contre 3).

Les disponibilités les plus importantes (au moins 500 m²) se situent sur les sites de Kerentrech (ex Agora insertion), au parc de Soye, au Robin et à Kergroise/Keroman (Celtic I, Comte Bernadotte).



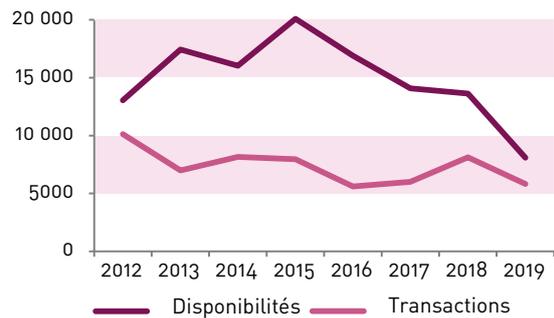


L'équilibre du marché des bureaux et projets

UN MARCHÉ DES BUREAUX PLUS ÉQUILIBRÉ

En 2019, les transactions ont connu une diminution significative (-28 %) et le volume des disponibilités une baisse encore plus forte (-40%). **Cette double évolution a un impact sur le niveau de tension du marché des bureaux.**

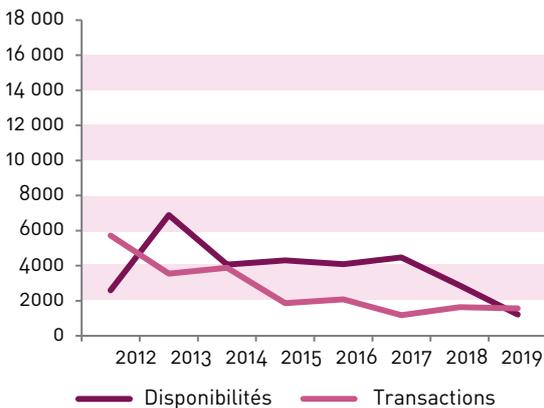
Disponibilités et transactions dans le pays de Lorient



Source : L'Immobilier d'entreprise - Blot Entreprise-porteur sde projets - AudéLor

Dans le neuf comme dans l'ancien, le niveau des disponibilités se rapproche ou devient même inférieur au niveau des transactions.

Disponibilités et transactions dans le pays de Lorient dans le neuf



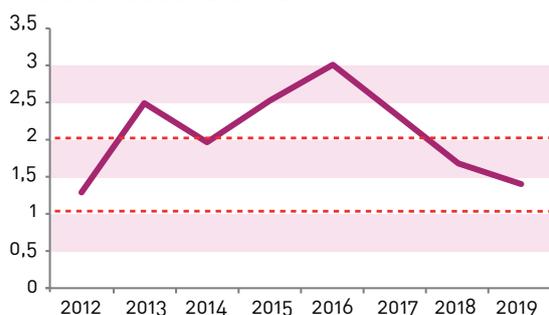
Disponibilités et transactions dans le pays de Lorient dans l'ancien



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

Le ratio "volume de l'offre sur montant des transactions" atteint 1,4 contre 1,7 l'an dernier. Le marché des bureaux est à l'équilibre et retrouve le niveau de 2012.

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



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

Dans le neuf, en 2019 le marché n'est plus à l'équilibre comme en 2018, **mais il passe en sous-offre (avec un ratio de 0,8).**

Dans l'ancien, le marché de l'ancien/récent est à l'équilibre (ratio de 1,6) avec la transformation en logements d'une partie des disponibilités et la commercialisation significative de bureaux.

Rappel

Le marché est considéré :

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

LE NIVEAU DES PRIX 2019 DES BUREAUX DANS LE PAYS DE LORIENT

	Location	Vente
Ancien (10 ans et plus)	de 70 à 120 euros/m ² /an	550-1050 euros/m ²
Récent (moins de 10 ans)	120-130 euros/m ² /an	1100 à 1500 euros/m ²
Neuf (jamais occupé)	120 à 160 euros/m ² /an	1500 à 1800 euros HT/m ²
	"Prime/BSM" : 160-180 euros/m ² /an	Gare : 2 200-2400 euros HT/m ² "Prime/BSM" : 2100-2400 euros HT/m ²

Source : IE, Blot entreprises et porteurs de projets- AudéLor - juin 2019



LES PROJETS D'ICI 2022

Malgré la sous offre de bureaux dans le neuf, seulement 2120 m² de projets de bureaux sont recensés aujourd'hui comme devant être livrés avant 2023. Il s'agit des 3 projets suivants:

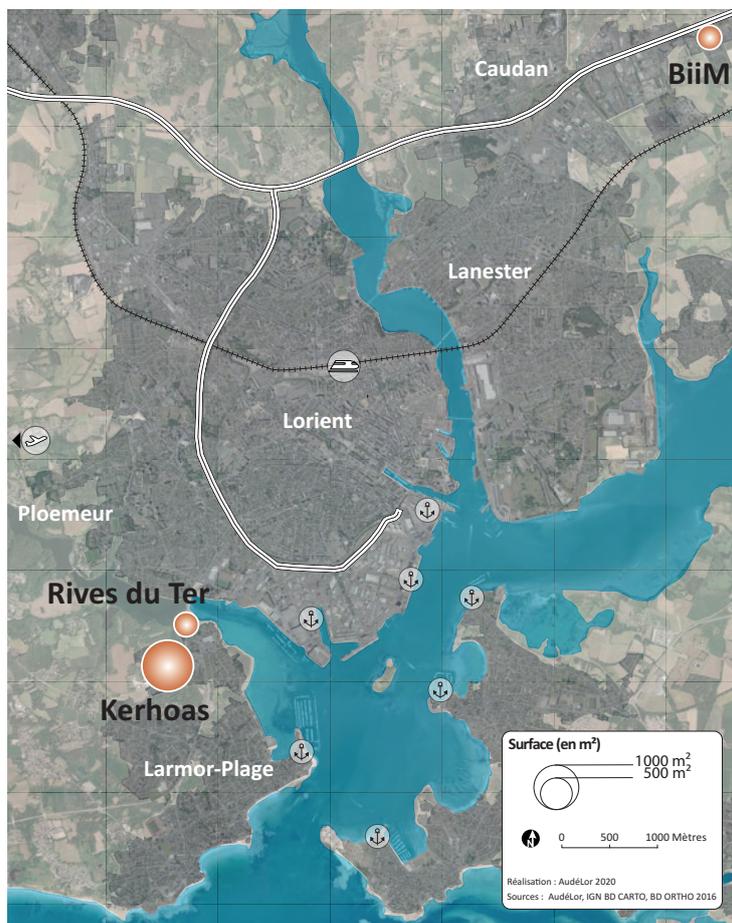
- 1320 m² : projet Kerhoas : 2020
- 300 m² : Technellys
- 500 m² : Sequioas (Larmor plage).

Ce volume de projets est faible par rapport au volume moyen du marché du neuf des dernières années :

- moyenne calculée sur les 5 dernières années soit 1663 m²/an
- et plus encore sur la moyenne des 8 dernières années : 2700 m²/an.

Ce volume faible de projet peut être considéré comme adapté à la situation de dépression économique qui peut se produire post Covid 19. Elle risque de poser des difficultés quand l'activité économique sera plus dynamique.

Les projets de bureaux d'ici 2022



AudéLor
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

12 avenue de la perrière
56324 Lorient cedex
02 97 12 06 40

www.audelor.com



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

Pour télécharger
les communications
d'AudéLor : www.audelor.com

