



PAYS DE LORIENT

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN 2020

OBSERVATOIRE N°11

Contact :

Chloé Kerbellec - Le Crom
02 97 12 06 49

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

Directeur de la publication : Freddie Follezou
ISSN 2118-1632

SOMMAIRE

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Contexte et méthode | 4 |
| Principaux résultats | 5 |
| 1 La production de bureaux en 2020 | 6 |
| 2 Les transactions en 2020 | 9 |
| 3 Les disponibilités en mars 2021 | 13 |
| 4 L'équilibre / la tension du marché | 16 |

CONTEXTE ET MÉTHODE

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 régions). 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. 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.

Ce document présente les principaux résultats de la 11^{ème} édition de cet observatoire, réalisée en 2021 sur les données 2020. Il s'appuie sur un travail partenarial d'AudéLor avec Blot Entreprise et L'Immobilière d'Entreprise, que nous remercions pour leur participation active.

Des sources de données issues des professionnels de l'immobilier

Une série de rendez-vous et de contacts préalables ont été menés auprès des professionnels locaux de l'immobilier tertiaire : propriétaires, gestionnaires, commercialisateurs de bureaux. Ces derniers nous confient chaque année leurs données en matière de transactions et de disponibilités en immobilier tertiaire. Les résultats présentés ci-après ont été validés (le 1^{er} juillet 2021) avec

l'ensemble de ces professionnels. Nous les remercions sincèrement pour leur contribution annuelle qui participe à la richesse de l'observatoire et à son inscription dans la durée.

Composition du groupe de travail 2021 (données 2020) :

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| ■ Sandrine Aubry | L'Immobilière d'Entreprise |
| ■ Thomas Bachy | Blot Entreprise |
| ■ Loïc Piel et Audrey Duval | Tourny Meyer |
| ■ Christelle Bicheray | BIIM-Bicheray Immobilier |
| ■ Bernard Le Meur | Celtic SubMarine |
| ■ Loïc Moello | Patrimoine Expansion |
| ■ Tiphaine Herlédan | La Colloc |
| ■ Karine Guégan | Ville de Lorient |
| ■ Philippe Le Tallec | Ville de Ploemeur |
| ■ Benoit Le Pallec | XSea |
| ■ Danièle Even | AudéLor |
| ■ Loïc Bardin | CCI Morbihan |

Sources de données mobilisées en 2021 (bilan 2020) :

- Surfaces de bureaux commencés en Bretagne :
Institut VEIA – Cellule économique de Bretagne – SDES - MTE – Sit@del2
- Transactions et offre de bureaux disponibles dans le pays de Lorient :
Agences immobilières et propriétaires immobiliers issus du groupe de travail
- Parc tertiaire pays de Lorient :
relevé AudéLor
- Projets de bureaux sur le pays de Lorient :
AudéLor, agences immobilières et propriétaires immobiliers issus du groupe de travail.

PRINCIPAUX RÉSULTATS

1

Le volume de production de bureaux en 2020

9550 m² de bureaux commencés en 2020

soit **-3,1%** par rapport à 2019

■ Le pays de Lorient au 5^e rang en Bretagne (/21)

117 700 m² de surface de plancher tertiaire

■ 3 principaux ensembles à **Technellys, Celtic Submarine** et **La Découverte**

2

Les transactions en 2020

10 050 m² de bureaux vendus ou loués

+72,5% par rapport à 2019

■ Un **nombre de transactions stable** par rapport à 2019 mais **des surfaces qui ont doublé** en moyenne

■ **86,6% des transactions portées par l'ancien** (soit **+104%** en 1 an)

3

Les disponibilités en mars 2021

11 850 m² de bureaux disponibles

+46,4% par rapport à 2019

■ Seulement **11,2% de disponibilités dans le neuf**

4

L'équilibre, la tension du marché

Ratio de 1,2

 ■ Niveau le plus bas depuis 2012

■ **Marché tendu, proche de la sous-offre**

■ **Quasi-pénurie sur le neuf**

■ **Peu de projets annoncés à court terme**

Rappel

Le marché est considéré :

■ en sur-offre quand le ratio offres / transactions est supérieur à 2

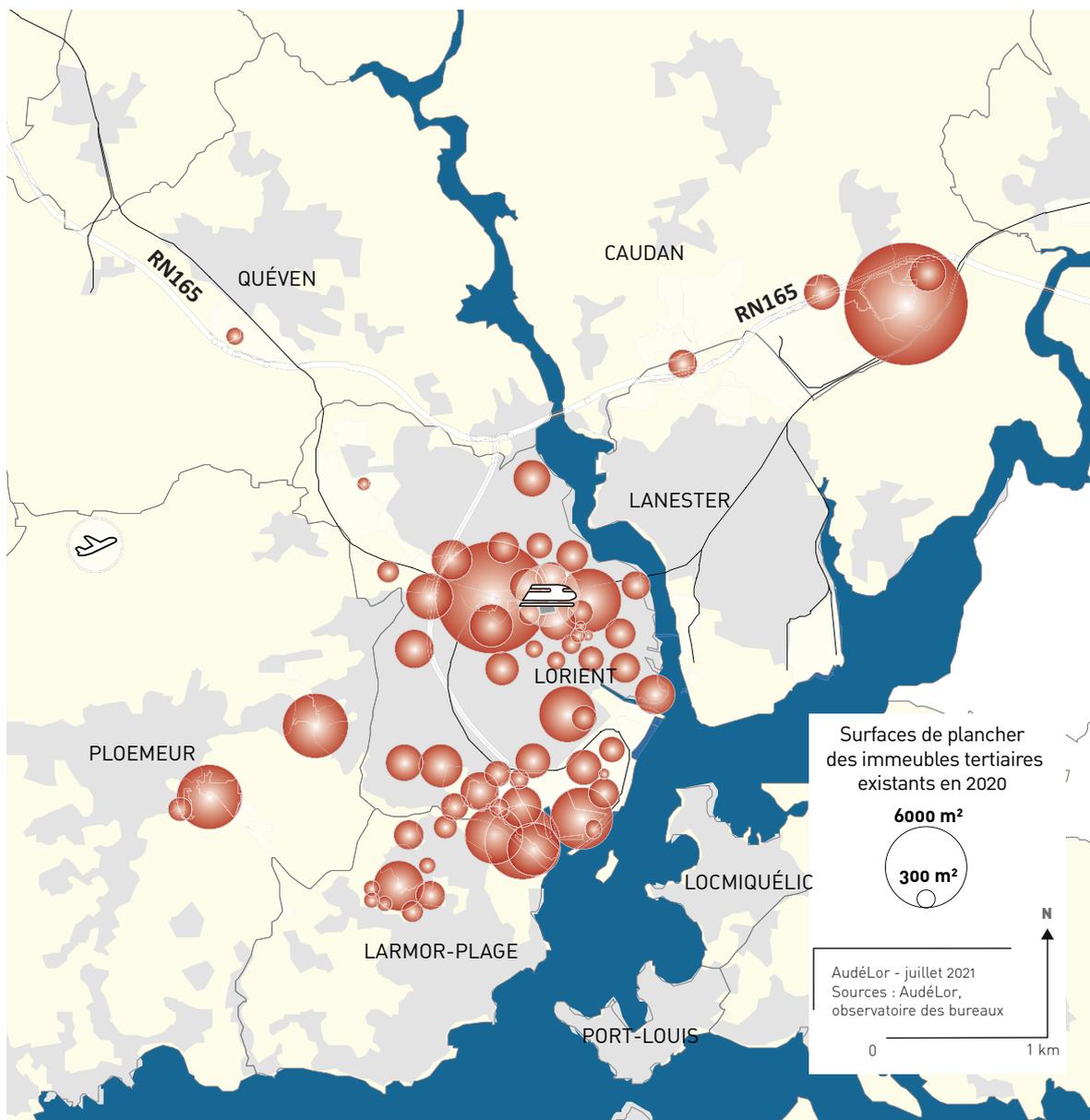
■ à l'équilibre entre 1 et 2

■ en sous-offre quand il est inférieur à 1



1 LA PRODUCTION DE BUREAUX EN 2020

117 688 M² DE SURFACES DE PLANCHER TERTIAIRE FIN 2020



On comptabilise 72 immeubles de bureaux dans le pays de Lorient, en prenant en compte tous ceux qui ont fait l'objet de disponibilités et transactions au cours de ces dernières années. Cumulés, cela représente près de 117 700 m².

Les **trois plus grands ensembles de bureaux** concentrent 41 450 m², soit :

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

Viennent ensuite des immeubles entre 4000 et 5000 m² :

- Ty Néhué à Ploemeur : 4600 m²,
- Parc de Soye à Ploemeur : 4600 m²,
- L'Orientis à Lorient : 4500 m².

76% (plus de 89 000 m²) des immeubles de bureaux sont concentrés principalement sur 6 pôles :

- Le quartier de Keroman (y compris Kerrolay et Kergroise) : environ 26 400 m²,
- Kerpont (Caudan/Lanester) : environ 22 000 m²,
- Lorient proximité centre-ville (y compris La Découverte, Bailli de Suffren, Naturapôle, ZA de Lorient Nord) : environ 16 600 m²,
- Lorient proximité gare : environ 12 400 m²,
- Larmor-Plage Kerhoas : environ 6700 m²,
- Ploemeur Parc de Soye : environ 5000 m².

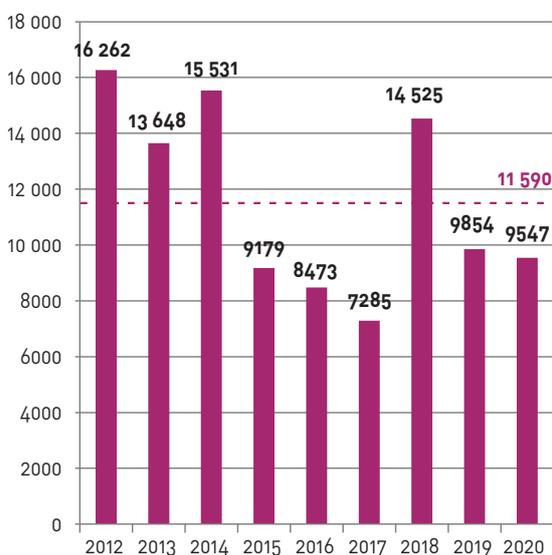




EN 2020, UNE PRODUCTION DE BUREAUX INFÉRIEURE À LA MOYENNE

En 2020, 9550 m² de bureaux neufs, en comptes propres et comptes d'autrui, ont été **commencés** sur le pays de Lorient. Ce niveau de construction est inférieur à **la moyenne de ces 9 dernières années : 11 590 m²/an.**

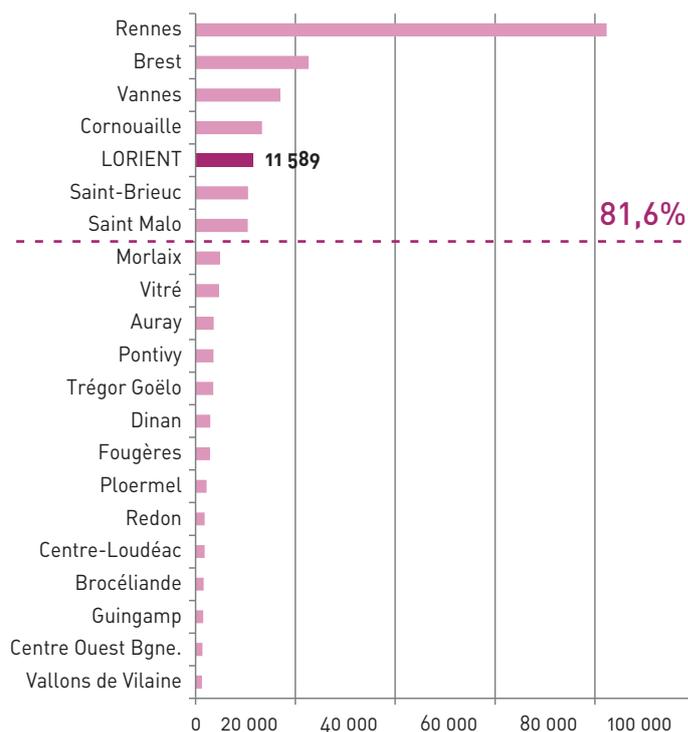
Surfaces de bureaux neufs commencés (en m²) dans le pays de Lorient (en comptes propres et comptes d'autrui)



Sources : Permis de construire déclarés commencés – Veia – Cellule économique de Bretagne – SDES - MTE – Sit@del2 – en date de prise en compte
Traitement AudéLor

En moyenne annuelle sur ces 9 dernières années, avec 11 589 m²/an, le pays de Lorient se situe au **5^{ème} rang en Bretagne** par le volume de production de bureaux neufs, en comptes propres et comptes d'autrui. Il représente 5,6% du total régional, soit 7,1 fois moins que le pays de Rennes, en tête avec une moyenne de 80 000 m²/an. Pourtant, le pays de Lorient concentre 8,4% de la population bretonne, soit seulement 1,9 fois moins que le pays de Rennes.

Surfaces de bureaux neufs commencés par pays en Bretagne (en comptes propres et comptes d'autrui) Moyenne annuelle 2012-2020



Sources : Permis de construire déclarés commencés – Veia – Cellule économique de Bretagne – SDES - MTE – Sit@del2 – en date de prise en compte
Traitement AudéLor

Le volume de bureaux construits de 2012 à 2020 dans le pays de Lorient est relativement proche des niveaux enregistrés dans les pays de Cornouaille (13 330), Saint-Brieuc (10 524) et Saint-Malo (10 473). Sur la Bretagne sud, Vannes arrive en tête avec 17 000 m²/an de moyenne annuelle de bureaux neufs commencés, devant la Cornouaille et le pays de Lorient. Cumulés, les 7 premiers pays bretons, dont le pays de Lorient, concentrent 81,6% des bureaux neufs commencés en Bretagne. **La Bretagne sud (pays de Vannes, Cornouaille, Lorient, et Auray) totalise 45 563 m²/an de nouvelles surfaces de bureaux, soit 22,1% du total breton.**



2 LES TRANSACTIONS EN 2020

PRÉCISIONS SUR LA MÉTHODE

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 N-1. Ne sont comptées comme transactions de l'année 2020 que les **ventes et locations signées et occupées dans l'année**, entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2020.

UN VOLUME DE TRANSACTIONS 2020 SEMBLABLE AU PIC DE 2012

En 2020, **10 050m² de bureaux ont été commercialisés** sur le pays de Lorient, soit une hausse de 72,5% en un an. Ce niveau est supérieur à la moyenne sur 12 ans (7621m²), et semblable au pic de 2012 (10 128m²). Alors qu'en 2012, le fort volume de transactions était porté par la montée en puissance des

normes accessibilité et l'attrait d'une plus importante offre tertiaire neuve sur le territoire, le "pic" de 2020 s'explique davantage par des ventes et locations significatives, notamment dans l'ancien.

Transactions 2020 en bureaux : nombre de m² vendus ou loués dans le pays de Lorient (en comptes propres et comptes d'autrui) – Moyenne annuelle 2012-2020



Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers - Traitement AudéLor

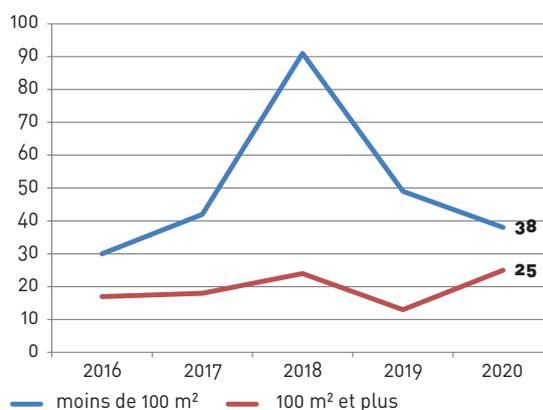
SUR LES 63 TRANSACTIONS, 50% DES SURFACES LOUÉES OU VENDUES

SONT PORTÉES PAR 7 TRANSACTIONS DE 400M² ET PLUS

En 2020, on compte quasiment le même nombre de transactions qu'en 2019 (63 contre 62), mais les surfaces commercialisées ont presque doublé (+72,5%). De 94 m² par transaction en moyenne en 2019, on passe à 160 m² en 2020. En 2019, seules 13 transactions concernaient des surfaces de 100 m² et plus ; en 2020 ce chiffre double (25). Les trois plus grosses transactions de 2020 concernent Le Télégramme (1200 m² à Lorient Chazelles), le CMB (997 m² à Lorient Kerolay) et Fid'Ouest (900 m² à Lanester Kerpont). Viennent ensuite Foncia à Lorient Celtic III, la Carsat à Lorient, Wainvam-e à Ploemeur et le Ministère de la Justice à Lanester Kerpont. **Sur les 5 dernières années, seules 11 transactions de plus de 500 m² ont été enregistrées, dont 4 en 2020.**

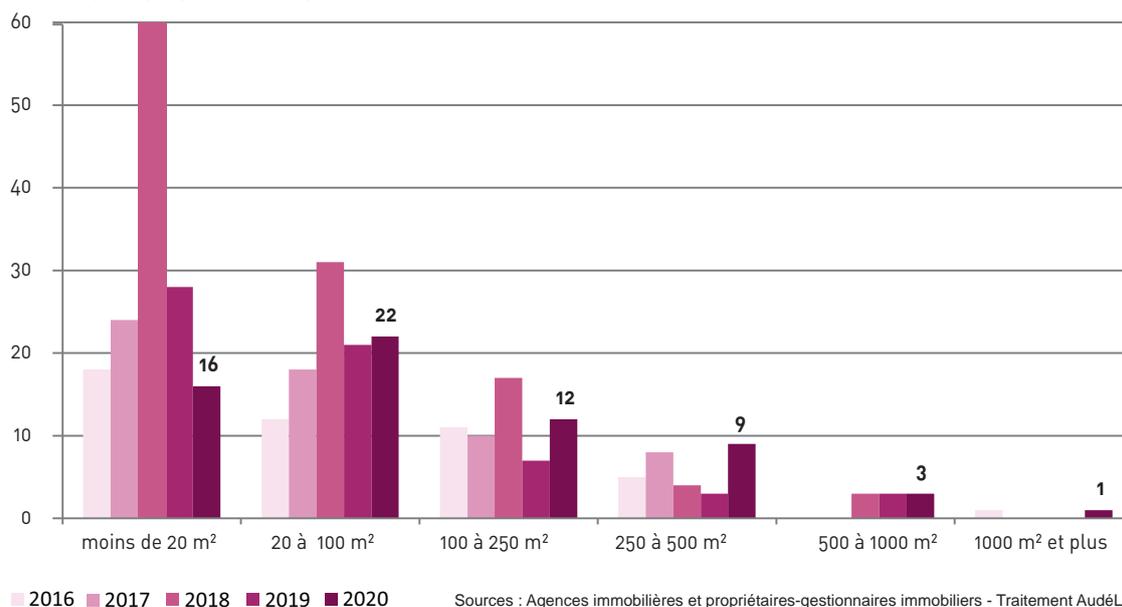
Le marché des bureaux lorientais reste encore sur une demande majoritaire de petites surfaces (moins de 100 m²), mais cette demande a diminué de 22,4% en un an.

Selon la surface : nombre de transactions 2020 dans le pays de Lorient (en comptes propres et comptes d'autrui)



Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers
Traitement AudéLor

Selon la surface : nombre de transactions 2020 dans le pays de Lorient (en comptes propres et comptes d'autrui)



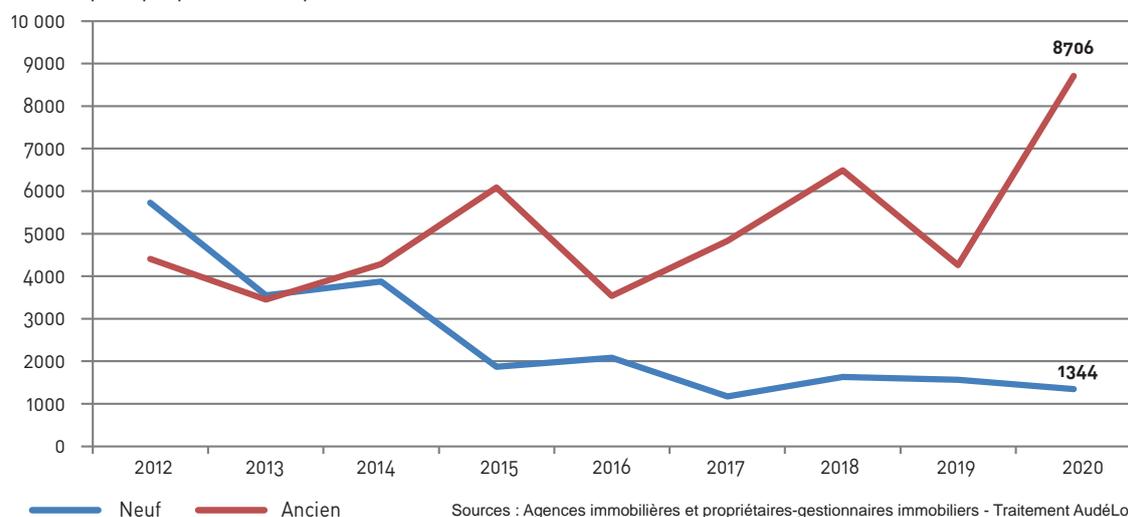
Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers - Traitement AudéLor

UNE HAUSSE DES SURFACES COMMERCIALISÉES PORTÉE PAR L'IMMOBILIER TERTIAIRE EXISTANT (RÉCENT OU ANCIEN, MAIS PAS PAR LE NEUF)

En 2020, sur les 10 050 m² de bureaux loués ou vendus, **8706 m²** (86,6%) l'ont été **dans le récent et l'ancien, soit deux fois plus qu'en 2019**. Seuls 1344 m² ont été

commercialisés dans des locaux tertiaires neufs ; un niveau deux fois inférieur à la moyenne de ces 9 dernières années. Cela révèle la baisse de l'offre dans le neuf.

Transactions en bureaux dans le pays de Lorient de 2012 à 2020
(en comptes propres et comptes d'autrui)



BILAN DES TRANSACTIONS EFFECTUÉES EN 2020 ET DES DYNAMIQUES EN COURS

La demande en bureaux repose toujours 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.

Des tendances émergentes sont signalées par les professionnels de l'immobilier :

- Des besoins croissants pour les travailleurs indépendants, le télétravail et un "travail nomade",
- Davantage de souplesse (adaptabilité des surfaces, des délais et conditions d'engagement),

- Les critères liés au développement durable (isolation, déplacements doux...), sans faire partie des critères essentiels, sont un plus.

En 2020, la crise **Covid 19** a entraîné **des prises de décision plus longues** et une **incertitude** sur les évolutions en termes de besoins immobiliers d'entreprises, avec des orientations contradictoires :

- **agrandissement** de surfaces tertiaires pour faire face à une **croissance économique** et un développement de l'activité,
 - **réduction** de surfaces tertiaires suite à l'essor du **télétravail**.
- Peu de surfaces de bureaux se sont libérées à cause de fermetures de sociétés.



Les entreprises locales ne semblent pas, pour l'instant, rencontrer de difficultés économiques au point de libérer leurs bureaux. **Qu'en sera-t-il en sortie des dispositifs d'aide ?**

Enfin, les transactions concernent principalement les entreprises endogènes, pour des projets de déménagement. Cependant, une **hausse de la demande de petites surfaces de bureaux (<20 m²)** est observée, liée à des porteurs de projet, télétravailleurs, et autoentrepreneurs **venus de la région parisienne, des régions nantaise et rennaise notamment.**

Certaines demandes concernent **également des délocalisations d'entreprises, ou des ouvertures de nouvelles agences, sur notre territoire** (attractivité de la Bretagne sud).



3 LES DISPONIBILITÉS EN MARS 2021

PRÉCISIONS SUR LA MÉTHODE

Le volume des disponibilités dans le parc tertiaire est également **établi à partir d'un recensement effectué auprès des agences et des porteurs de projets**. Elles concernent les **bureaux existants non occupés mais en commercialisation en mars 2021**. Les "options" de vente ou location restent comptabilisées comme des

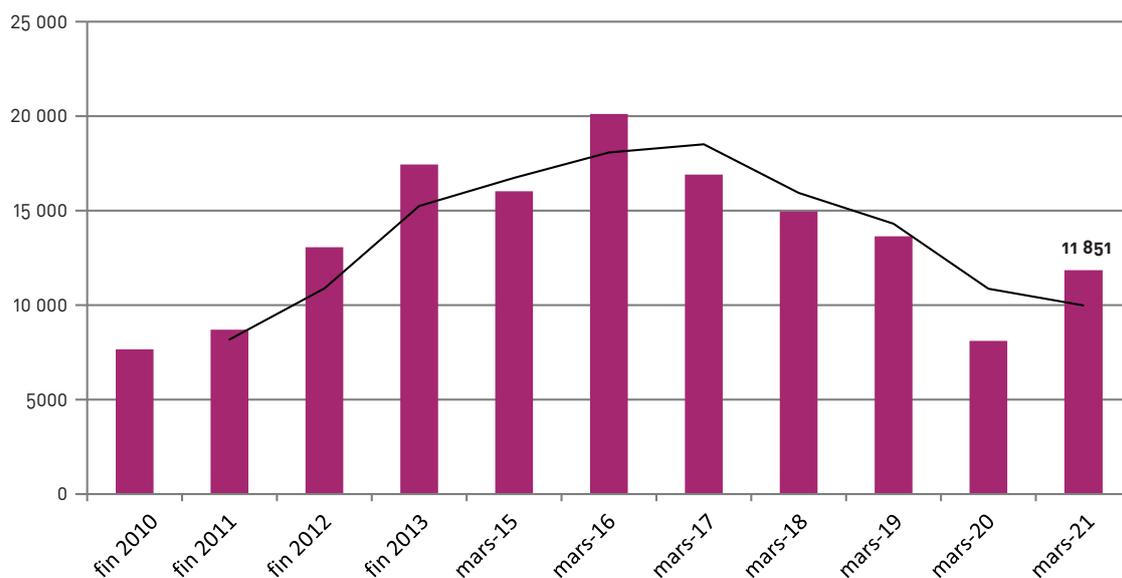
disponibilités tant que la signature n'est pas effective. Les rez-de-chaussée d'immeubles à vocation commerciale ("effet vitrine" avec accueil de visiteurs) ne sont pas comptés comme bureaux disponibles. Enfin, sont considérées en neuf les disponibilités jamais occupées.

DES DISPONIBILITÉS EN HAUSSE DE 46,4% EN UN AN

En mars 2021, 11 851 m² sont disponibles dans le parc tertiaire du pays de Lorient ; c'est environ 3600 m² de plus qu'en mars 2020. **Après quatre ans de baisse des surfaces disponibles en bureaux**, l'année 2020 est marquée par une hausse de 46,4% en un an. Cette hausse, portée principalement par le récent/ancien, s'explique par une très forte

augmentation de bureaux disponibles à La Découverte à Lorient (+346%), puis à L'Orientis (+49%) et au parc de Soye (+37%), mais également par des immeubles tertiaires qui se sont libérés en zones d'activités et en centre-ville de Lorient, ainsi que par des surfaces tertiaires de 150 à 350 m² qui se libèrent en R+1 de bâtiments d'activités.

Nombre de m² disponibles en bureaux dans le pays de Lorient depuis 2010



Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobilières - Traitement AudéLor

UN NIVEAU TRÈS BAS DE L'OFFRE EN BUREAUX DANS LE NEUF

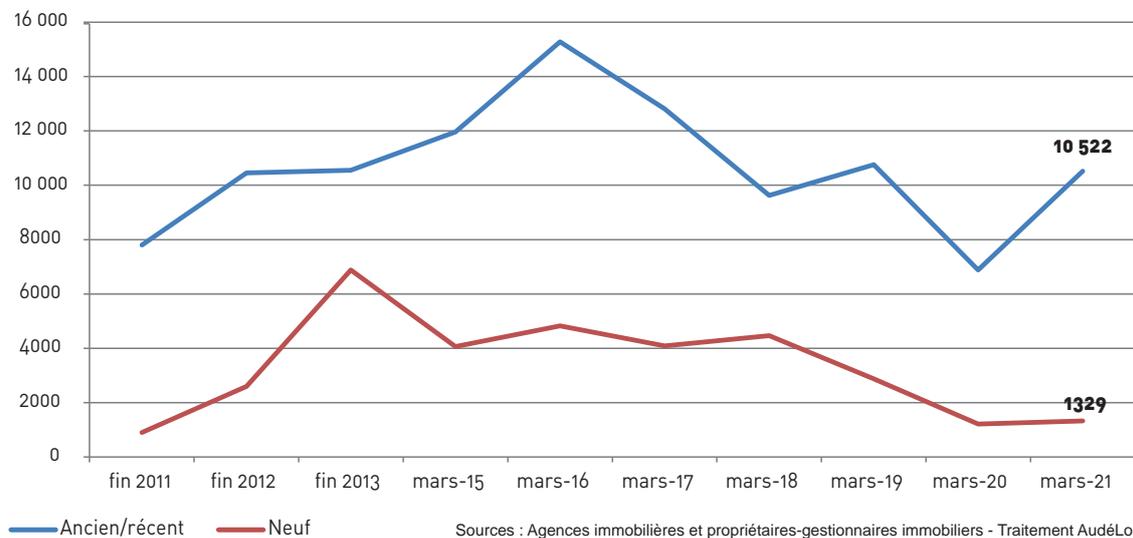
L'offre tertiaire en immobilier neuf de bureau ne représente que 11,2% (1329 m²) du total des disponibilités en mars 2021.

Cette part ne cesse de baisser depuis mars 2018 (31,7%), et n'avait jamais été aussi basse depuis fin 2011 (10,3%).

Cette offre tertiaire en neuf a légèrement augmenté depuis mars 2020 (+9,6%), tandis que **l'offre en immobilier récent/ancien a augmenté de 52,8% en un an.**

Nombre de m² disponibles en bureaux dans le pays de Lorient depuis 2011

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

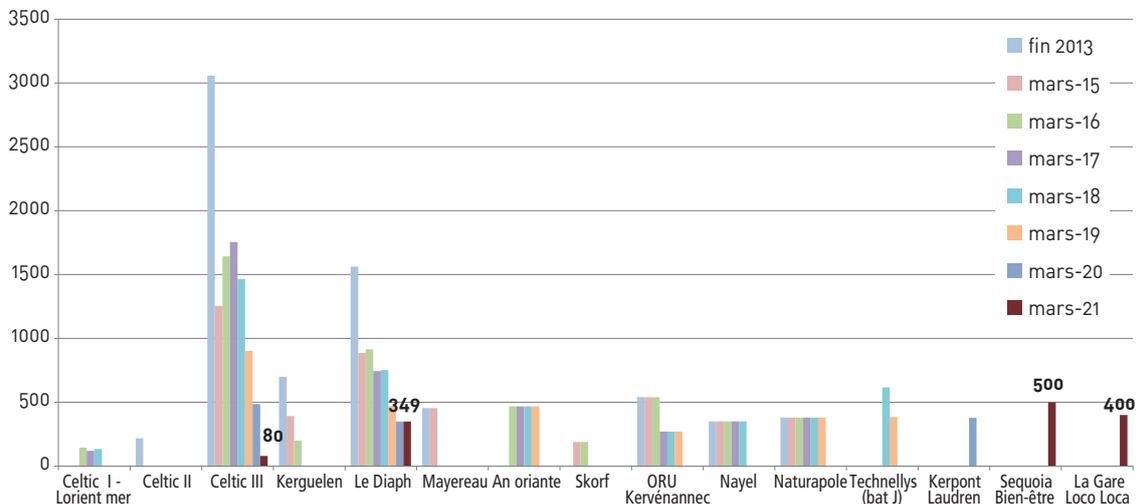


Seules deux nouvelles disponibilités (400 et 500 m²) ont été enregistrées dans des opérations immobilières neuves, sur Lorient et Larmor-Plage. Le Diaph et le

Celtic III à Lorient disposaient respectivement, en mars 2021, de 349 m² et 80 m² disponibles.

Nombre de m² disponibles en bureaux neufs dans le pays de Lorient depuis 2013

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



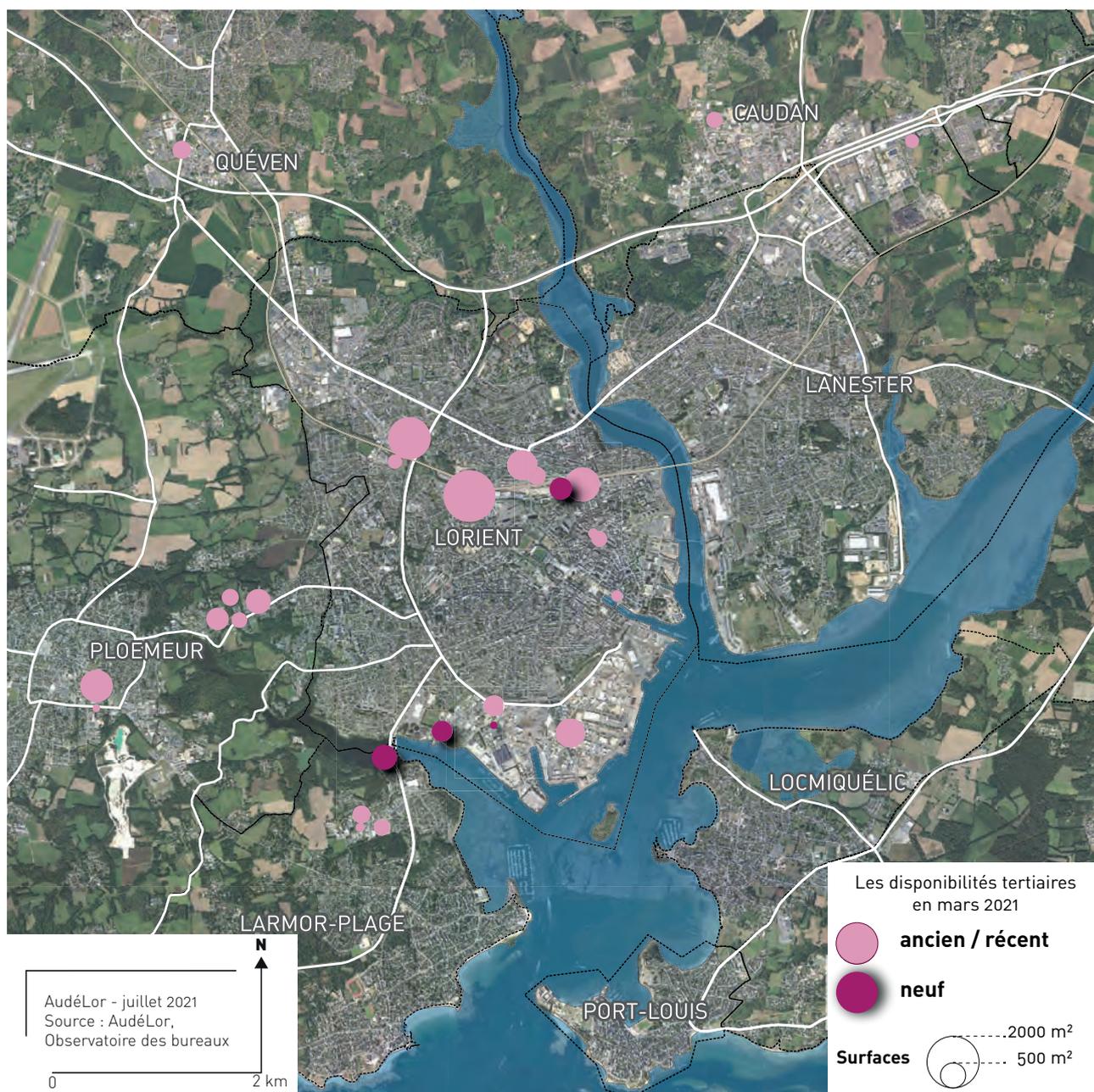
DES DISPONIBILITÉS DANS 27 BÂTIMENTS TERTIAIRES

En mars 2021, les surfaces disponibles sont huit fois plus importantes dans l'ancien (10 522 m²) que dans le neuf (1329 m²).

Les disponibilités les plus importantes (au moins 1000 m²) se situent à La Découverte à Lorient, dans un immeuble tertiaire zone du Plénéo à Lorient, et sur le parc de Soye

à Ploemeur. Viennent ensuite 5 immeubles qui proposent des disponibilités allant de 500 à 1000 m² sur Lorient (L'Orientis, ex Agora Insertion, Comte Bernadotte), Ploemeur (Ty Néhué) et Larmor-Plage (Séquoia bien-être).

Les disponibilités en bureaux en mars 2021



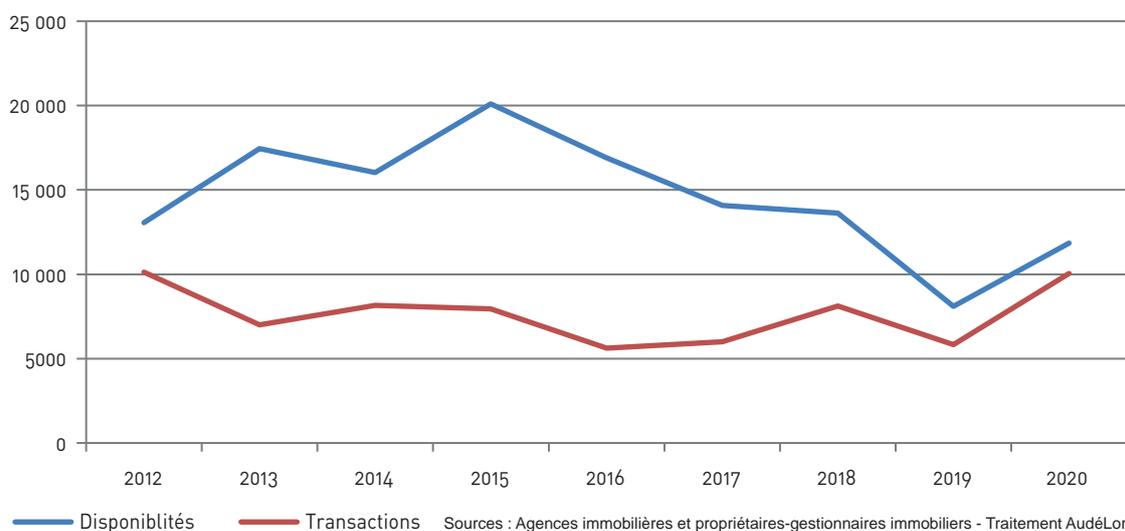


4 L'ÉQUILIBRE / LA TENSION DU MARCHÉ

UN MARCHÉ TENDU, PROCHE DE LA SOUS-OFFRE

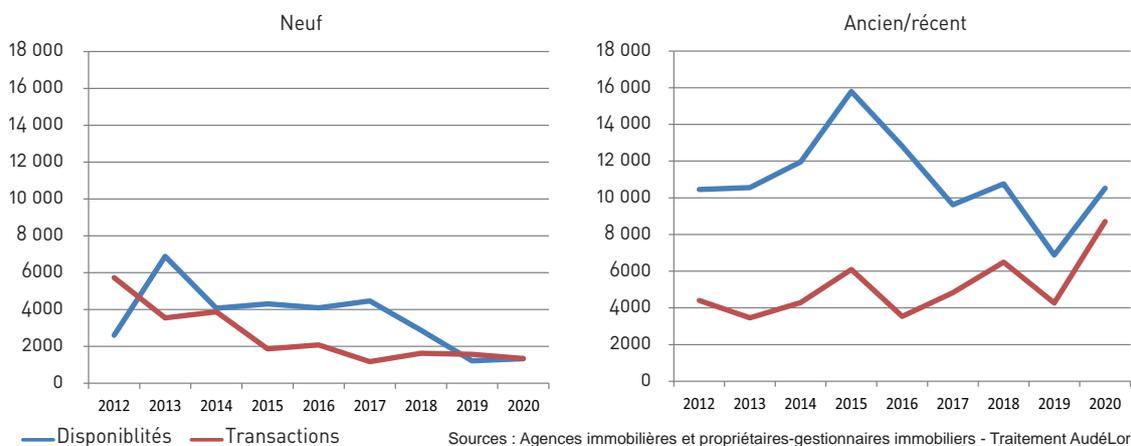
En 2020, les transactions ont connu une hausse importante (+73%), mais les disponibilités n'ont pas augmenté au même rythme (+46%).

Marché des bureaux sur le pays de Lorient : disponibilités et transactions depuis 2012



Cette situation accentue le risque de sous-offre, d'autant plus que le marché est en quasi-pénurie dans le neuf, avec peu de projets annoncés aujourd'hui.

Disponibilités et transactions depuis 2012



Le ratio "volume de l'offre" sur "volume des transactions" permet de mesurer l'équilibre ou la tension du marché immobilier tertiaire.

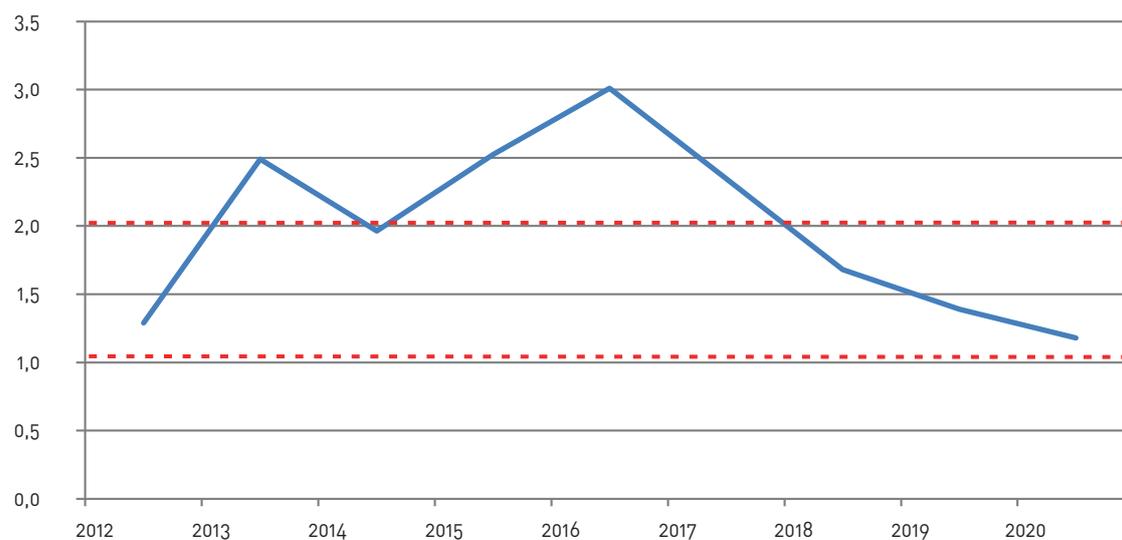
Le marché est considéré :

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

En 2020, le ratio global (neuf + ancien/récent) s'élève à 1,2 seulement, contre 1,4 en 2019, et 1,7 en 2018. Il s'agit du niveau le plus bas depuis 2012.

Marché des bureaux sur le pays de Lorient :

Ratio : volume de l'offre en 2020 sur volume des transactions annuelles 2012-2020

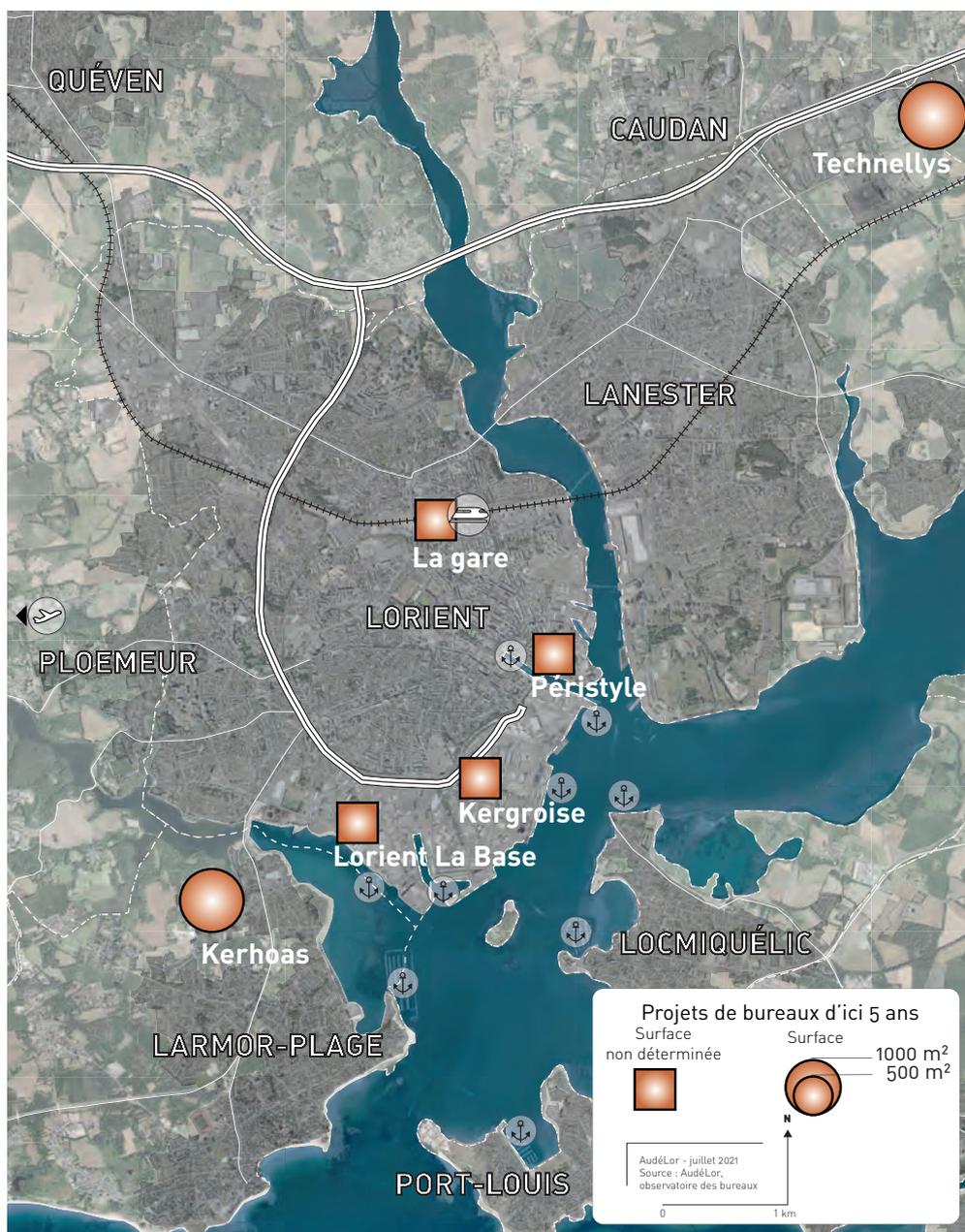


Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers - Traitement AudéLor

PEU DE PROJETS EN IMMOBILIER TERTIAIRE ANNONCÉS D'ICI 5 ANS

Malgré la faiblesse de l'offre en bureaux neufs, peu de nouveaux projets sont annoncés à court terme :

- 2730 m² de surfaces annoncées :
 - 1500 m² à Technellys à Lanester,
 - 1230 m² à Kerhoas à Larmor-Plage,
- Surfaces à définir :
 - Projets portés par la CCI : magasins généraux à Kergroise à Lorient, bâtiment Venus à La Base à Lorient,
 - Ilots C3, C4, C5 (+ îlot B ?) dans le quartier de la gare à Lorient,
 - Tiers-lieux et espaces collectifs de travail :
 - CoWork'HIT à Ploemeur,
 - "Départ imminent pour l'hôtel de la gare" à Hennebont,
 - Mady and Co à Hennebont,
 - Seework / 1kubator à Lorient (Péristyle).



L'immobilier tertiaire ancien reste attractif face à une faiblesse de l'offre en programmes neufs.

En 2021, **la hausse importante** (+40% entre avril et juillet 2021) **des coûts des matériaux du bâtiment risque de freiner la sortie de projets immobiliers neufs** (ainsi que la rénovation du parc ancien). Si cette

hausse des coûts se poursuit (comme annoncé au moins jusqu'en décembre 2021), l'équilibre financier des opérations sera à revoir, mais les entreprises locataires accepteront-elles des loyers plus élevés ?

Dans ce contexte, des investisseurs pourraient mettre leurs projets en stand-by.

LE NIVEAU DES PRIX 2020 DES BUREAUX AMÉNAGÉS

DANS LE PAYS DE LORIENT

| | Location | Vente |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ancien (10 ans et plus) | 70 - 120 €/m ² /an | 550 - 1050 €/m ² |
| Récent (moins de 10 ans) | 120 - 140 €/m ² /an | 1100 - 1500 €/m ² |
| Neuf (jamais occupé) | 130 - 160 €/m ² /an "Prime/BSM" : 160 - 180 €/m ² /an | 1500 - 1800 € HT /m ² Gare : 2200 - 2400 € HT /m ² "Prime/BSM" : 2100 - 2400 € HT /m ² |

Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers - Traitement AudéLor

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

