

PAYS DE LORIENT

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN 2021

OBSERVATOIRE N° 12

Contact :

Contact : Chloé Kerbellec - Le Crom :
02 97 12 06 49

Equipe 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	P.4
PRINCIPAUX RÉSULTATS	P.5
1. LA PRODUCTION DE BUREAUX EN 2021	P.6
2. LES TRANSACTIONS EN 2021	P.9
3. LES DISPONIBILITÉS EN MARS 2022	P.13
4. L'ÉQUILIBRE / LA TENSION DU MARCHÉ	P.16

CONTEXTE ET MÉTHODE

Un observatoire partenarial créé en 2010

Au niveau national, le marché des bureaux est très fortement concentré en Île-de-France. En 2020, le plus important parc de bureaux d'Europe est celui d'Île-de-France, avec 53 millions de m² (Source : "Les bureaux à l'heure du 'flex'", Le Monde du 10/05/2022). Dans les régions hors Île-de-France, les plus grandes villes polarisent 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 de réels enjeux 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 d'identifier chaque année 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 12^e édition de cet observatoire, réalisée en 2022 sur les données 2021. 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 de professionnels locaux de l'immobilier tertiaire : propriétaires, gestionnaires, commercialisateurs de bureaux. Ces derniers nous confient leurs données en matière de transactions et de disponibilités en immobilier tertiaire.

Les résultats présentés ci-après ont été présentés à l'ensemble de ces professionnels avant cette publication. Nous les remercions sincèrement pour leur contribution annuelle qui participe à la richesse de l'observatoire et à son inscription dans la durée.

Liste des acteurs rencontrés en 2022 (bilan 2021), invités à la réunion de travail :

Sandrine AUBRY	L'Immobilière d'Entreprise
Thomas BACHY	Blot Entreprise
Audrey DUVAL	Tourny Meyer
Karine GUEGAN	Ville de Lorient et Lorient Agglomération.
Denis-Pierre MERRIEN	Lorient Agglomération
Philippe LE TALLEC	Ville de Ploemeur
Benoît LE PALLEC	Xsea
Danièle EVEN	Audélor
Christelle BICHERAY	BIIM-Bicheray Immobilier
Loïc BARDIN	CCI du Morbihan
Tiphaine HERLEDAN	La Colloc
Juluan LE CALLOCH	Nautilus
Nadège GUILLOUX MENARDAIS	Lorient Mer
Bernard LE MEUR	Celtic SubMarine
Eric LE ROUX	Nass&Wind
Loïc MOELLO	Patrimoine Expansion
Philippe GUILLOU	Medef
François LE MENTEC	Ilo Promotion
Benoît RUSEFF	Seemo
Gwenn PICAUT	Ville de Lorient

Sources de données mobilisées en 2022 (bilan 2021) :

- 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/gestionnaires immobiliers rencontrés en 2022 et invités au groupe de travail* ;
- Parc tertiaire pays de Lorient : *relevé AudéLor* ;
- Projets de bureaux sur le pays de Lorient : *AudéLor, agences immobilières et propriétaires/gestionnaires immobiliers rencontrés en 2022 et invités au groupe de travail.*

PRINCIPAUX RÉSULTATS

1.

LE VOLUME DE PRODUCTION DE BUREAUX EN 2021

12 750m²

de bureaux commencés en 2021
+33,6% par rapport à 2020

- Le pays de Lorient au 6^e rang en Bretagne (/21)

117 890m²

de surface de plancher tertiaire

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



2.

LES TRANSACTIONS EN 2021

11 600m²

de bureaux vendus ou loués
+15,4% par rapport à 2020

- **Un niveau jamais atteint depuis 2009**
 - **74% des transactions portées par l'ancien/récant**, mais une forte augmentation des transactions dans le neuf en 1 an (**+122%**)
 - 56% des transactions concernent des surfaces > 100 m², dont 40% pour les 100-250 m² (**+133%**).



3.

LES DISPONIBILITÉS EN MARS 2022

7 570m²

de bureaux disponibles
-36% par rapport à mars 2021

- Un retour au niveau d'offre de 2010
- Seulement 1 020 m² disponibles dans le neuf (5 offres sur 34).



4.

L'ÉQUILIBRE, LA TENSION DU MARCHÉ

Ratio de 0,7

- **⚠** niveau le plus bas depuis 2012
 - **Situation de sous-offre**
 - **Pénurie sur le neuf**
- **Des projets significatifs annoncés à court terme mais insuffisants pour sortir de la pénurie.**



Rappel :

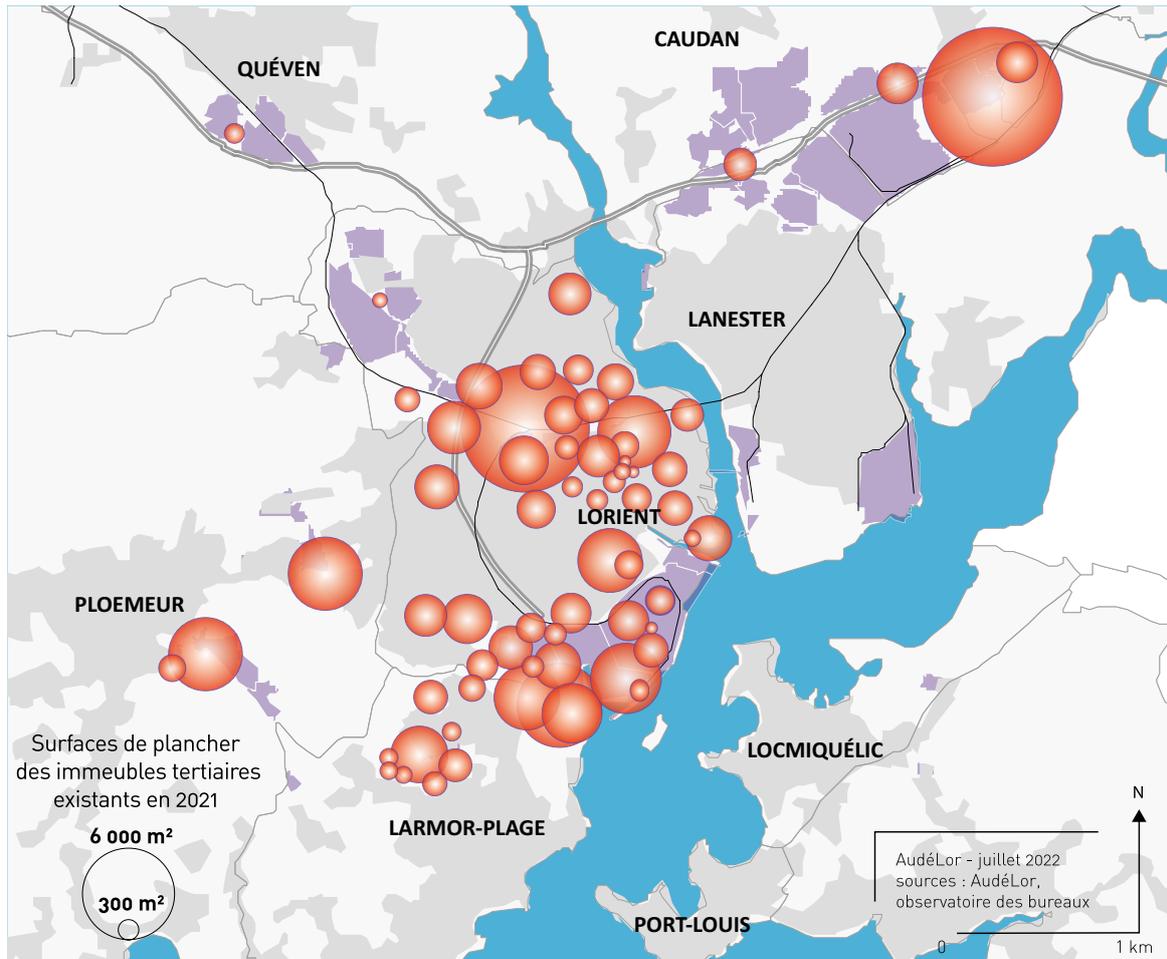
Le marché est considéré :

- 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 2021

117 890M² DE SURFACES DE PLANCHER TERTIAIRES FIN 2021



On comptabilise 73 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 900m².

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

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

Viennent ensuite des immeubles entre 4 000 et 5 000m² :

- Ty Néhué à Ploemeur : 4 600m² ;
- Parc de Soye à Ploemeur : 4 600m² ;
- L'Orientis à Lorient : 4 500m².

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

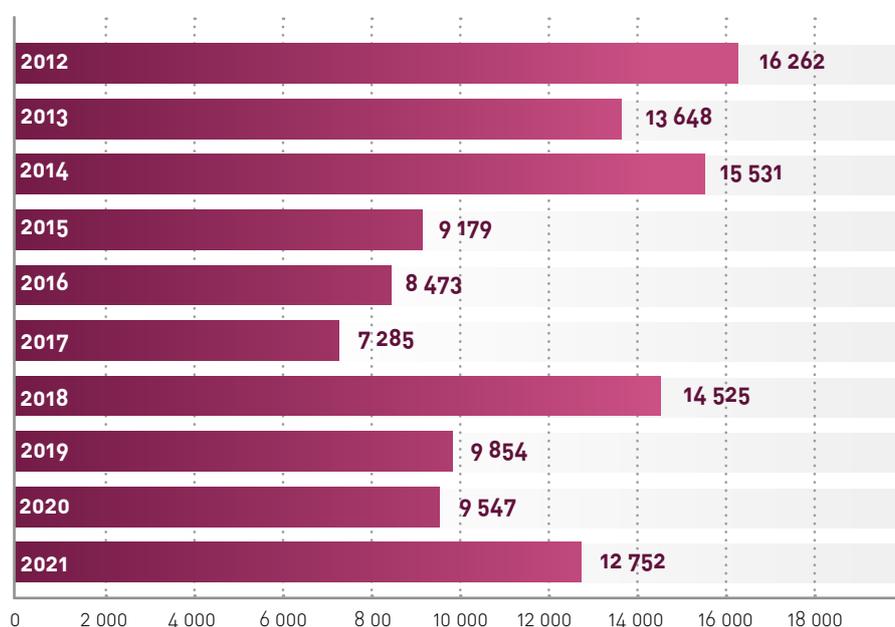
- Le quartier de Keroman (y compris Kerolay et Kergroise) : environ 26 400 m² ;
- Kerpont (Caudan/Lanester) : environ 22 000 m² ;
- Lorient proximité centre-ville (y compris La Découverte, Bailli de Suffren, Naturapôle, ZA de Lorient Nord) : environ 16 600 m² ;
- Lorient proximité gare : environ 12 400 m² ;
- Larmor-Plage Kerhoas : environ 6 700 m² ;
- Ploemeur Parc de Soye : environ 5 000m².

EN 2021, UNE PRODUCTION DE BUREAUX LÉGÈREMENT SUPÉRIEURE À LA MOYENNE

En 2021, la construction de 12 750 m² de bureaux neufs, en comptes propres et comptes d'autrui, a été commencée sur le pays de Lorient.

Ce niveau de construction est supérieur à la **moyenne de ces 10 dernières années : 11 706 m²/an.**

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



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

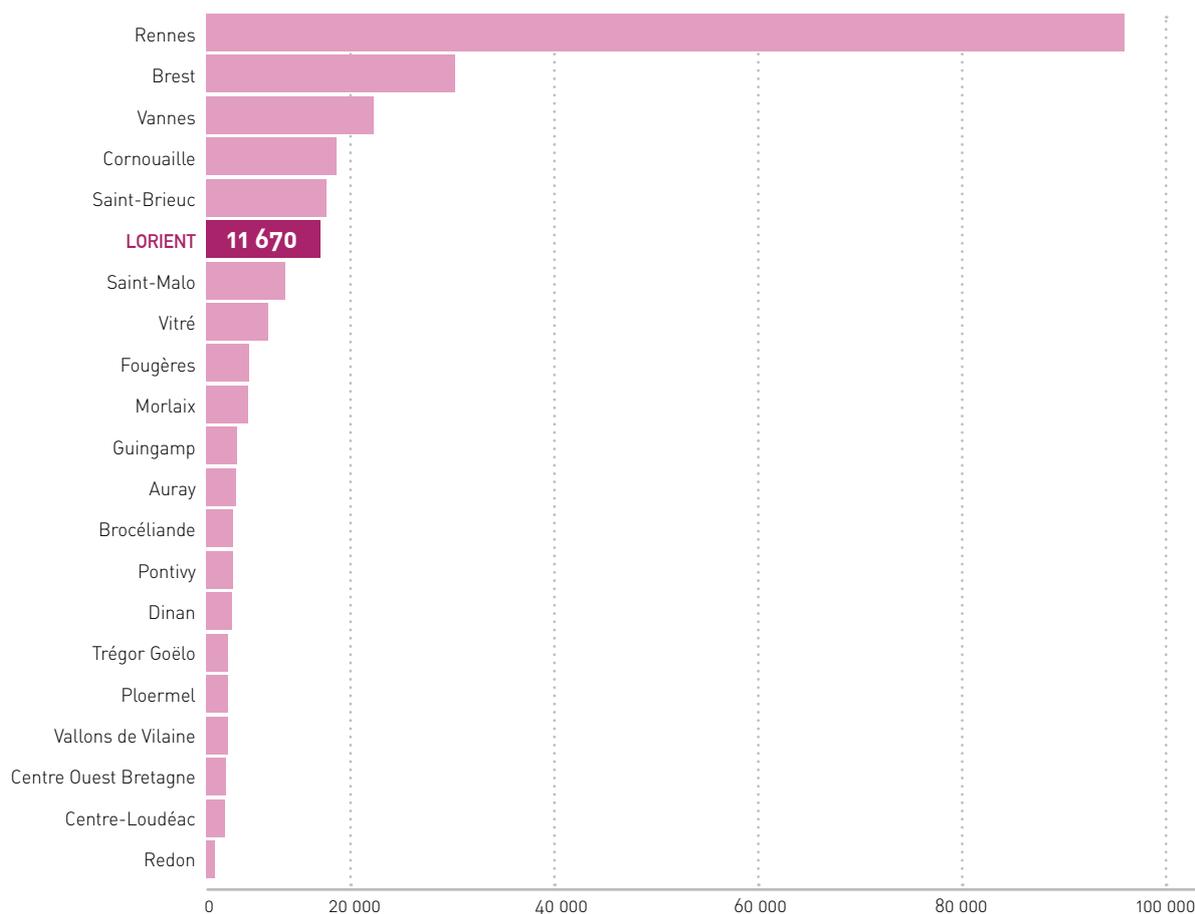
En 2021, le pays de Lorient se situe en 6^e position et représente 4,6% des bureaux commencés en Bretagne (le pays de Rennes, en 1^{ère} position, représente 33,8%).

La Bretagne Sud (pays de Vannes, Cornouaille, Lorient, et Auray) totalise 52 700 m²/an de nouvelles surfaces de bureaux, soit 22% du total breton.

En moyenne annuelle sur ces 4 dernières années, avec 11 670 m²/an, le pays de Lorient se situe aussi au **6^e rang en Bretagne** par le volume de production

de bureaux neufs, en comptes propres et comptes d'autrui. Il représente 8 fois moins que le pays de Rennes, en tête avec une moyenne de 93 745 m²/an. Les bureaux sont concentrés dans les villes les plus grandes.

Surfaces de bureaux neufs commencés par pays en Bretagne (en comptes propres et comptes d'autrui) Moyenne annuelle 2018 - 2021



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

La moyenne annuelle du volume de bureaux construits de 2018 à 2021 dans le pays de Lorient est relativement proche des niveaux enregistrés dans les pays de Saint-Brieuc (12 230m²) et Cornouaille (13 311m²). Sur la Bretagne Sud, Vannes arrive en tête avec 17 047m²/an de moyenne annuelle de bureaux neufs commencés, devant la

Cornouaille, le pays de Saint-Brieuc et le pays de Lorient.

Cumulés, les 6 premiers pays bretons, dont le pays de Lorient, concentrent 77% des bureaux neufs commencés en Bretagne.



2 LES TRANSACTIONS EN 2021

PRÉCISIONS SUR LA MÉTHODE

Le volume de transactions (ventes et locations), est établi à partir du recensement effectué auprès des agences immobilières, promoteurs et propriétaires immobiliers sur les ventes et locations de bureaux effectuées au cours de l'année N-1. Ne sont

comptées comme transactions de l'année 2021 que **les ventes et locations signées et occupées dans l'année**, entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2021.

UN VOLUME DE TRANSACTIONS 2021

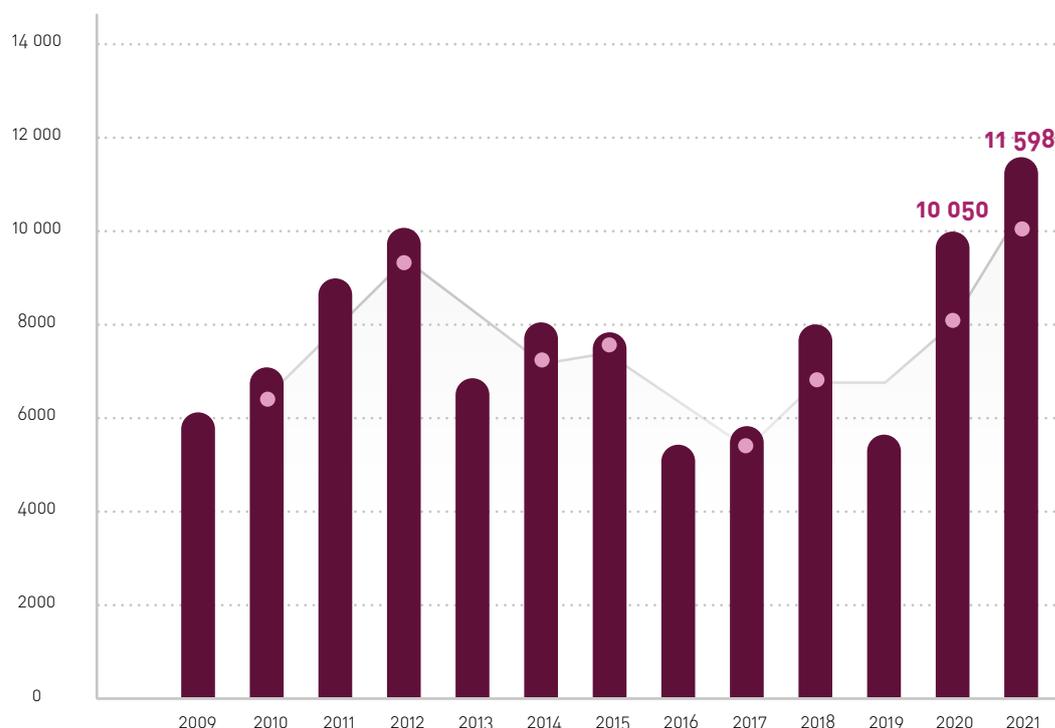
JAMAIS ATTEINT DEPUIS LE DÉBUT

DE L'OBSERVATION

En 2021, **11 600m² de bureaux ont été commercialisés** sur le pays de Lorient, soit une hausse de 15,4% en un an. Ce niveau est supérieur à la moyenne sur

13 ans (7 927m²), et n'avait jamais été atteint depuis le début de l'observation, en 2010.

Transactions 2021 en bureaux : nombre de m² vendus ou loués dans le pays de Lorient



Source : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers | Traitement : AudéLor



PARMI LES 72 TRANSACTIONS, 56%

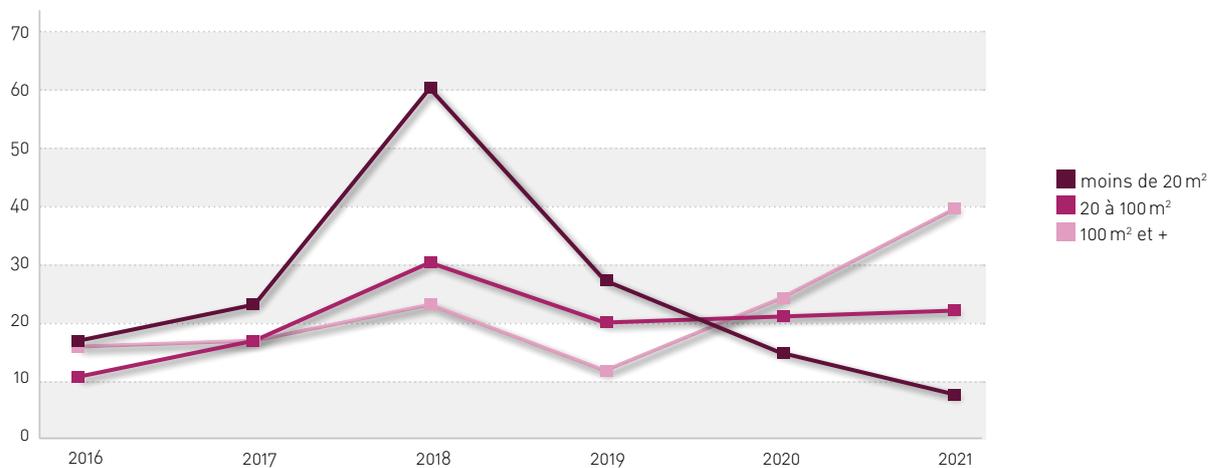
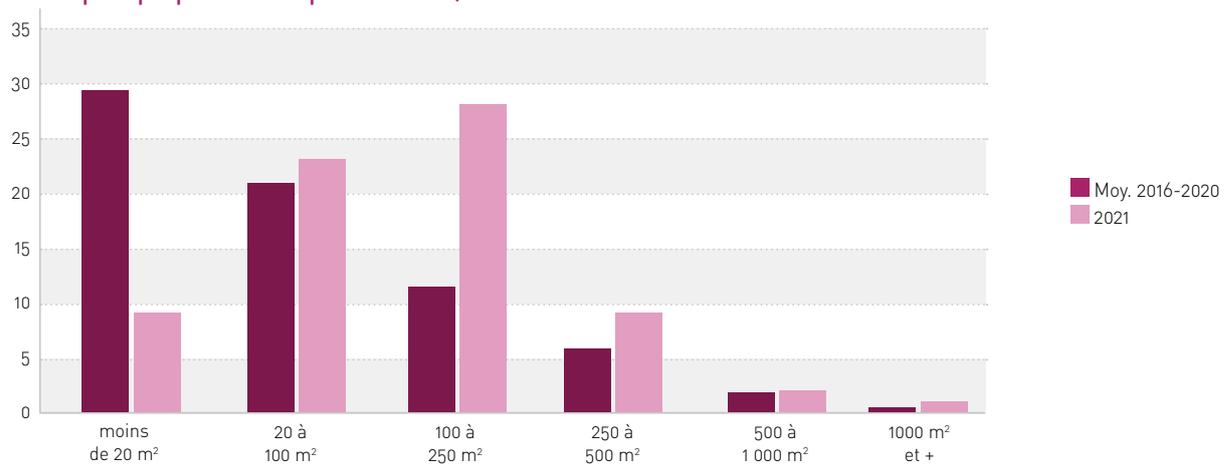
DES SURFACES FONT PLUS DE 100 M²

En 2021, près de 40% des transactions sont portées par des surfaces de 100 à 250m², alors qu'en 2016, 40% des transactions concernaient des surfaces inférieures à 20m². De 120m² par transaction en moyenne en 2016, on passe à 161m² en 2021. Les trois plus grosses transactions de 2021 concernent Pros-Consulte (1 049m² à Lorient Kerolay), Aftral (597m² à Lorient Kerolay) et l'Office de Tourisme Lorient Bretagne Sud (700m² à Lorient Gare). Viennent ensuite 9 transactions de 250 à 500m².

Sur les 6 dernières années, seules 14 transactions de plus de 500m² ont été enregistrées, dont 7 en 2020 et 2021.

Les transactions en bureaux de très petites surfaces (moins de 20m²) chutent de 44% entre 2020 et 2021, et de 50% entre 2016 et 2021. Le pic de transactions de moins de 20m² en 2018 s'explique notamment par la commercialisation des bureaux de La Colloc à Lorient. Les transactions en bureaux de 100m² et plus augmentent de 60% entre 2020 et 2021, et de 135% entre 2016 et 2021.

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



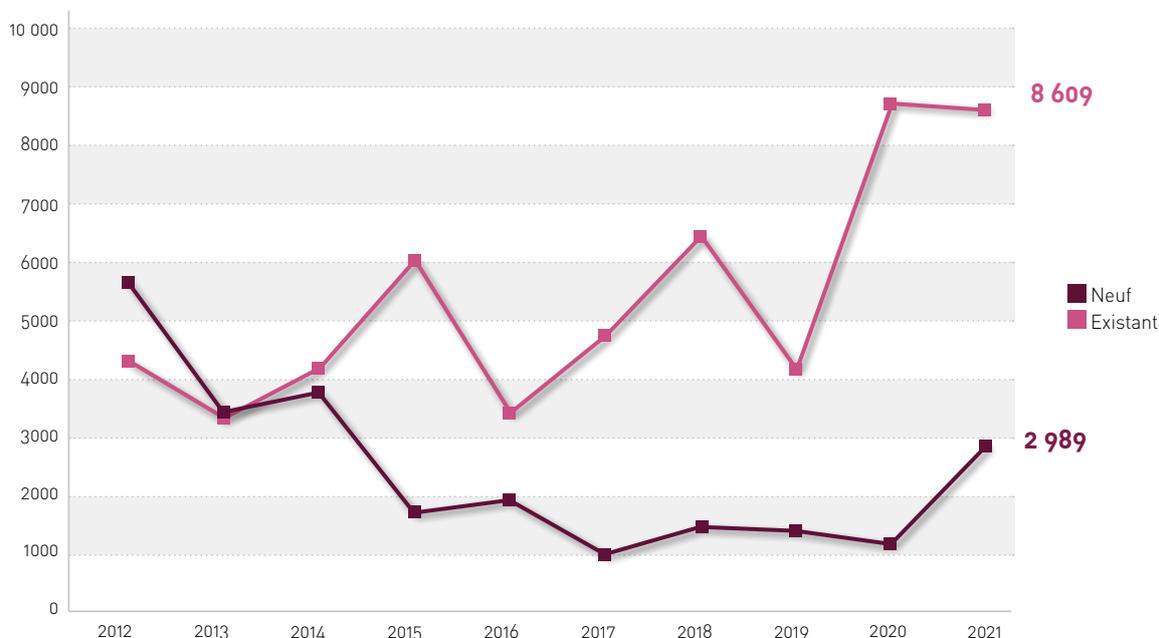
Source : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers | Traitement : AudéLor

**DES SURFACES COMMERCIALISÉES
PRINCIPALEMENT PORTÉES
PAR L'IMMOBILIER TERTIAIRE
EXISTANT (RÉCENT OU ANCIEN)**

En 2021, sur les 11 600m² de bureaux loués ou vendus, **8 610m²** (74%) l'ont été **dans le récent et l'ancien**, soit un niveau quasi stable par rapport à 2020. 2990m² ont été commercialisés dans des locaux

tertiaires neufs ; un niveau deux fois supérieur à celui de 2020, et supérieur à la moyenne de ces 10 dernières années (2580m²).

**Transactions en bureaux dans le pays de Lorient de 2012 à 2021
(en comptes propres et comptes d'autrui)**



Source : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers | Traitement : AudéLor



BILAN DES TRANSACTIONS EFFECTUÉES EN 2021 ET DES DYNAMIQUES EN COURS

Aux yeux des professionnels locaux, la demande en bureaux repose désormais sur 5 critères essentiels :

- ▶ Un **stationnement** suffisant ;
- ▶ Une **performance énergétique** des locaux (isolation, déplacements doux, bornes de recharge...)
- ▶ Un niveau de **prix** acceptable ;
- ▶ Une **accessibilité** PMR (personnes à mobilité réduite) ;
- ▶ Une bonne **desserte** (proximité des voies d'accès).

Sur le pays de Lorient, les demandes de bureaux ont principalement les caractéristiques suivantes :

▶ **Des entreprises endogènes plutôt qu'exogènes**

Projets de déménagements d'entreprises endogènes pour des locaux plus adaptés (par exemple, beaucoup d'occupants sur le Parc de Soye et La Découverte profitent des départs pour s'agrandir sur place). Légère progression de l'exogène mais majoritairement pour des antennes de petites surfaces.

▶ **De l'acquisition plutôt que de la location**

mais le marché est très tendu sur l'acquisition alors que la demande est forte sur l'investissement du fait de loyers élevés (les entreprises préfèrent investir).

▶ **Des professions libérales (avocats...) et médicales**

qui occupent encore des locaux vétustes ou inadaptés (accessibilité PMR notamment).

▶ **Le centre-ville**

apprécié pour la proximité des restaurants mais deux points de vigilance apparaissent : la problématique du stationnement et les changements de destination des locaux tertiaires vers du résidentiel.

▶ **La Base**

un site convoité, mais dont les capacités de stationnement arrivent à saturation.

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

▶ Des besoins croissants pour les travailleurs indépendants qui cherchent de la **flexibilité**, davantage de **souplesse** (adaptabilité des surfaces, des délais et conditions d'engagement).

▶ Adaptation aux **normes sanitaires**

(exp. Ventilation pour des organismes de formation, cloisonnement des bureaux).

▶ **Des décisions qui s'allongent pour les besoins suivants :**

- Contexte sanitaire ;
- Augmentation du coût des matériaux ;
- Banques de plus en plus exigeantes ; sur les prêts.

▶ **Aujourd'hui, pas d'impact du télétravail sur les demandes.**

À noter : Début mai 2022, 14 transactions ont déjà été enregistrées depuis le début de l'année, pour 5 460 m² au total, soit 47% des surfaces commercialisées en 2021, en 4 mois seulement.



3 LES DISPONIBILITÉS EN MARS 2022

PRÉCISIONS SUR LA MÉTHODE

Le volume des disponibilités dans le parc tertiaire est également **établi à partir d'un recensement effectué auprès des agences immobilières, promoteurs et propriétaires immobiliers.** Elles concernent les bureaux existants non occupés mais en commercialisation en mars 2022. **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.

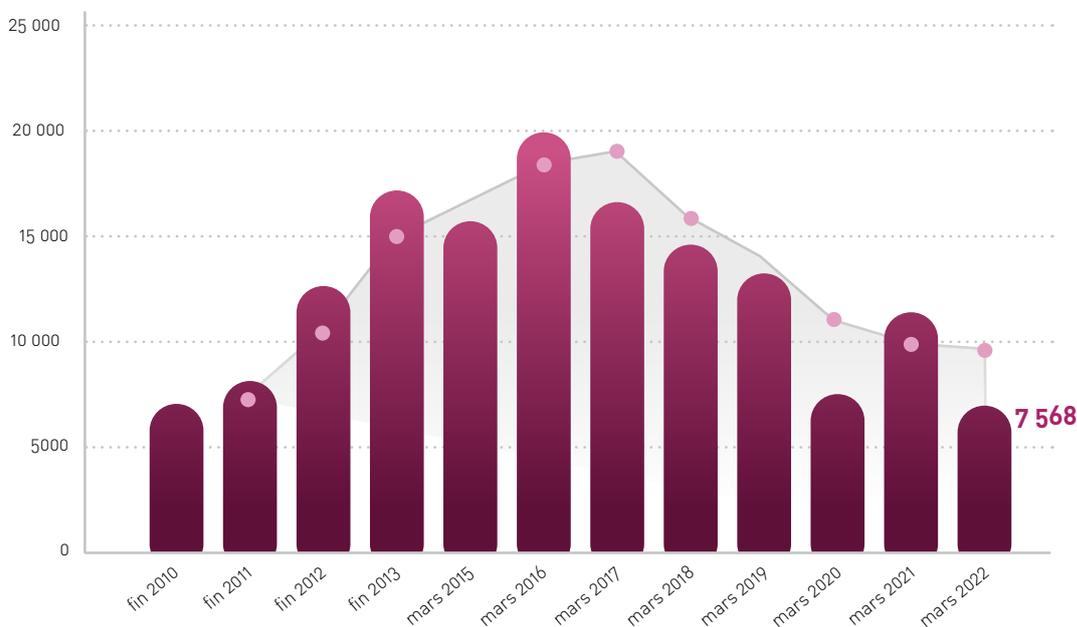
DES DISPONIBILITÉS EN BAISSÉ

DE 36,1% EN UN AN

En mars 2022, seulement 7570m² sont disponibles dans le parc tertiaire du pays de Lorient ; c'est environ 4300m² de moins qu'en mars 2021, et c'est le plus faible chiffre depuis la création de l'observatoire.

Cette baisse s'explique par un volume de transactions important en 2021 et par la faiblesse de livraison de programmes neufs.

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



Source : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers | Traitement : AudéLor

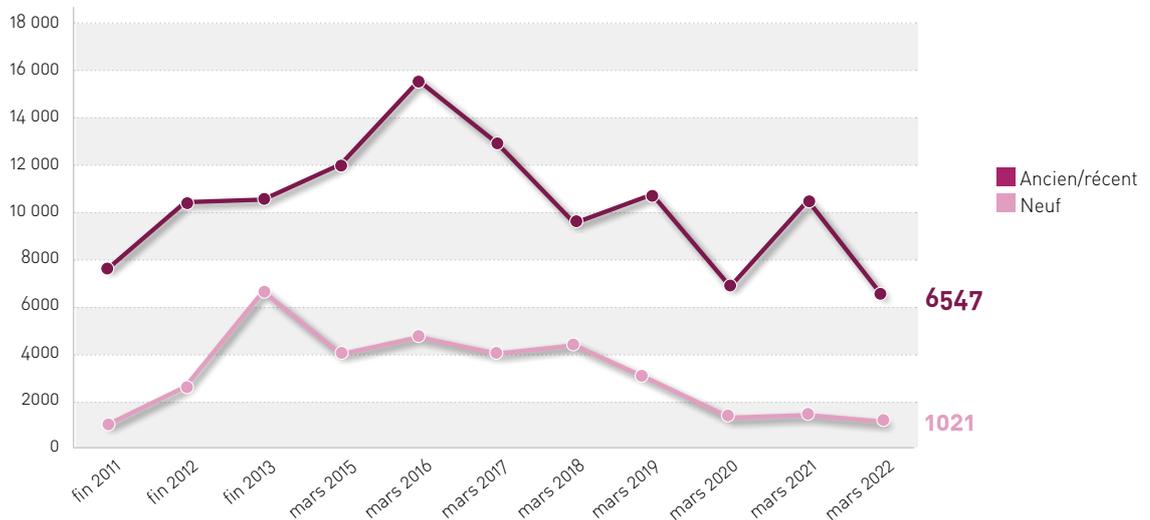


UN NIVEAU TRÈS BAS DE L'OFFRE EN BUREAUX DANS LE NEUF

L'offre tertiaire en immobilier neuf de bureau ne représente que 14% (1020m²) du total des disponibilités en mars 2022. Cette part ne cesse de baisser depuis mars 2018 (31,7%), et n'avait jamais été aussi basse depuis fin 2011 (10,3%).

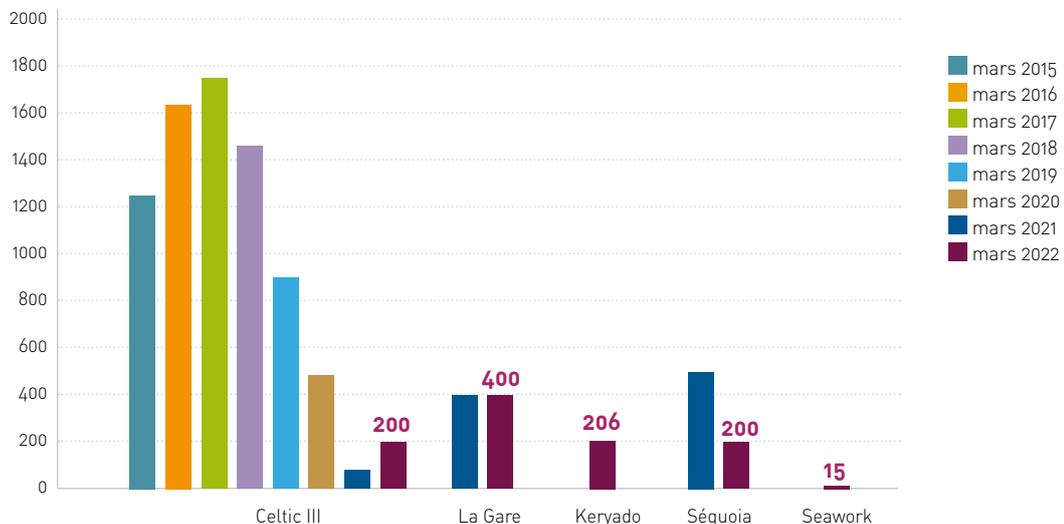
Cette offre tertiaire en neuf chute fortement depuis mars 2018, tandis que l'offre en immobilier récent/ancien n'a jamais été aussi basse depuis fin 2011. **Seules cinq offres sont disponibles dans des opérations immobilières neuves sur Lorient et Larmor-Plage.**

Nombre dem² disponibles en bureaux dans le pays de Lorient depuis 2011 NB : Depuis 2014 : les données sont actualisées fin mars n+1



Source : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers | Traitement : AudéLor

Nombre de m² disponibles en bureaux neufs dans le pays de Lorient 2015



Source : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers | Traitement : AudéLor

11 autres programmes neufs lancés depuis 2015 ont aujourd'hui été entièrement commercialisés :

■ Lorient : Celtic I, Kerguelen, Le Diaph, An Oriante, Skorf, ORU Kervéanec, Nayel, Naturapôle ;

■ Lanester : Technelys (bâtiment J), Kerpont Laudren ;

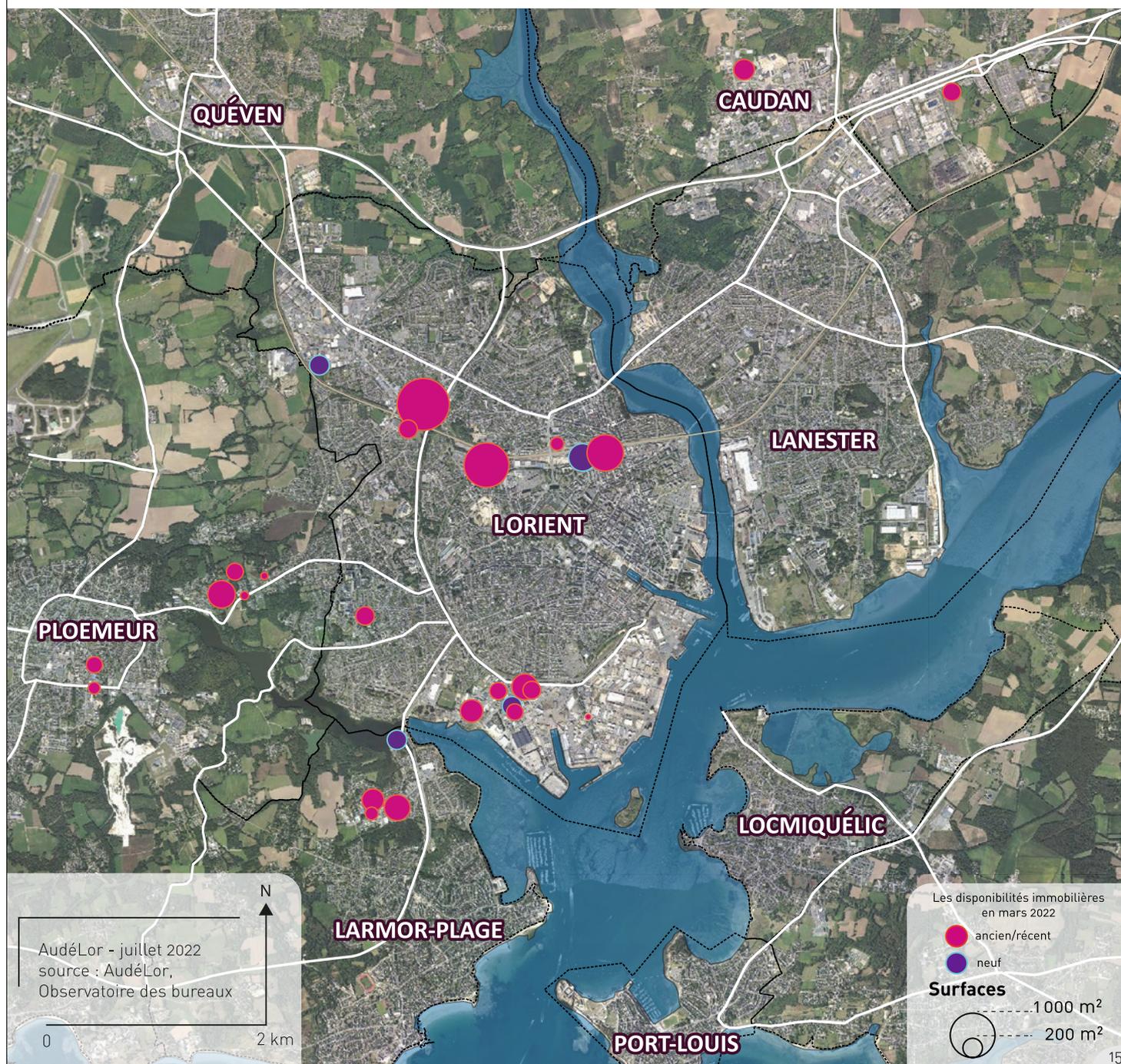
■ Caudan : le Mayereau.

DES DISPONIBILITÉS DANS 28 BÂTIMENTS TERTIAIRES

En mars 2022, le neuf représente seulement 14% des disponibilités et 18% des bâtiments disponibles (5/28). Les disponibilités de plus de 1 000 m² (32% du total) se situent à La Découverte à Lorient, et dans un immeuble tertiaire rue Jacques Brel à Lorient.

Un seul immeuble (ancien) propose ensuite plus de 500 m² disponibles, dans le quartier de la gare à Lorient. Près de la moitié (12/28) des disponibilités concerne des surfaces de 100 à 250 m², situées sur Lorient, Caudan, Ploemeur et Larmor-Plage.

Les disponibilités en bureaux en mars 2022





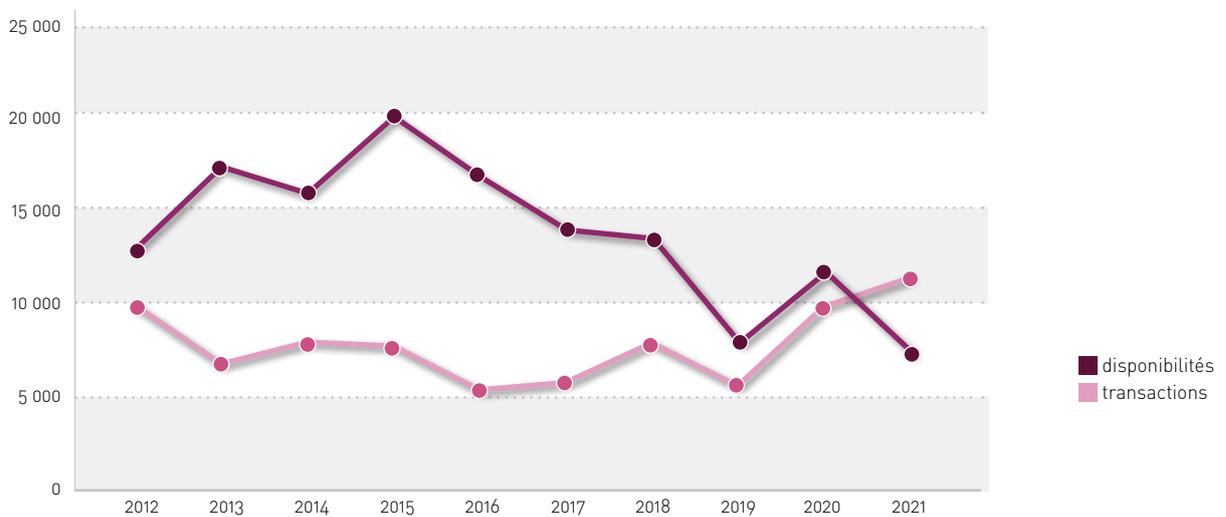
4 L'ÉQUILIBRE / LA TENSION DU MARCHÉ

UNE SITUATION DE SOUS-OFFRE MANIFESTE

En 2021, les transactions ont connu une hausse importante (+15%), et les disponibilités ont subi une forte baisse (-36%).

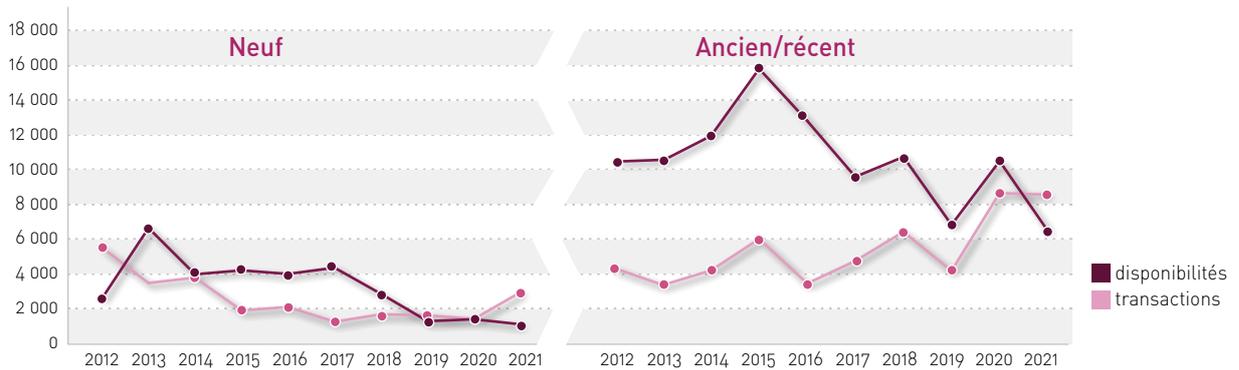
Pour la première fois, le niveau de transactions est supérieur à celui des disponibilités.

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



Source : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers | Traitement : AudéLor

Disponibilités et transactions depuis 2012



Source : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers | Traitement : AudéLor

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 2021, le ratio global (neuf + ancien/récent) chute à 0,7, contre 1,2 en 2020 et 3 en 2016. Il s'agit du niveau le plus bas jamais observé.

Marché des bureaux sur le pays de Lorient : Ratio (volume de l'offre sur volume des transactions)



Source : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers | Traitement : AudéLor

Le marché de l'ancien/récent présente un ratio de 0,8, alors que celui du neuf atteint le niveau très faible de 0,3.



REPRISE DES PROJETS EN IMMOBILIER**TERTIAIRE DANS LES MOIS À VENIR**

Plusieurs nouveaux projets sont annoncés à court terme, avec un total de près de 11 000m² :

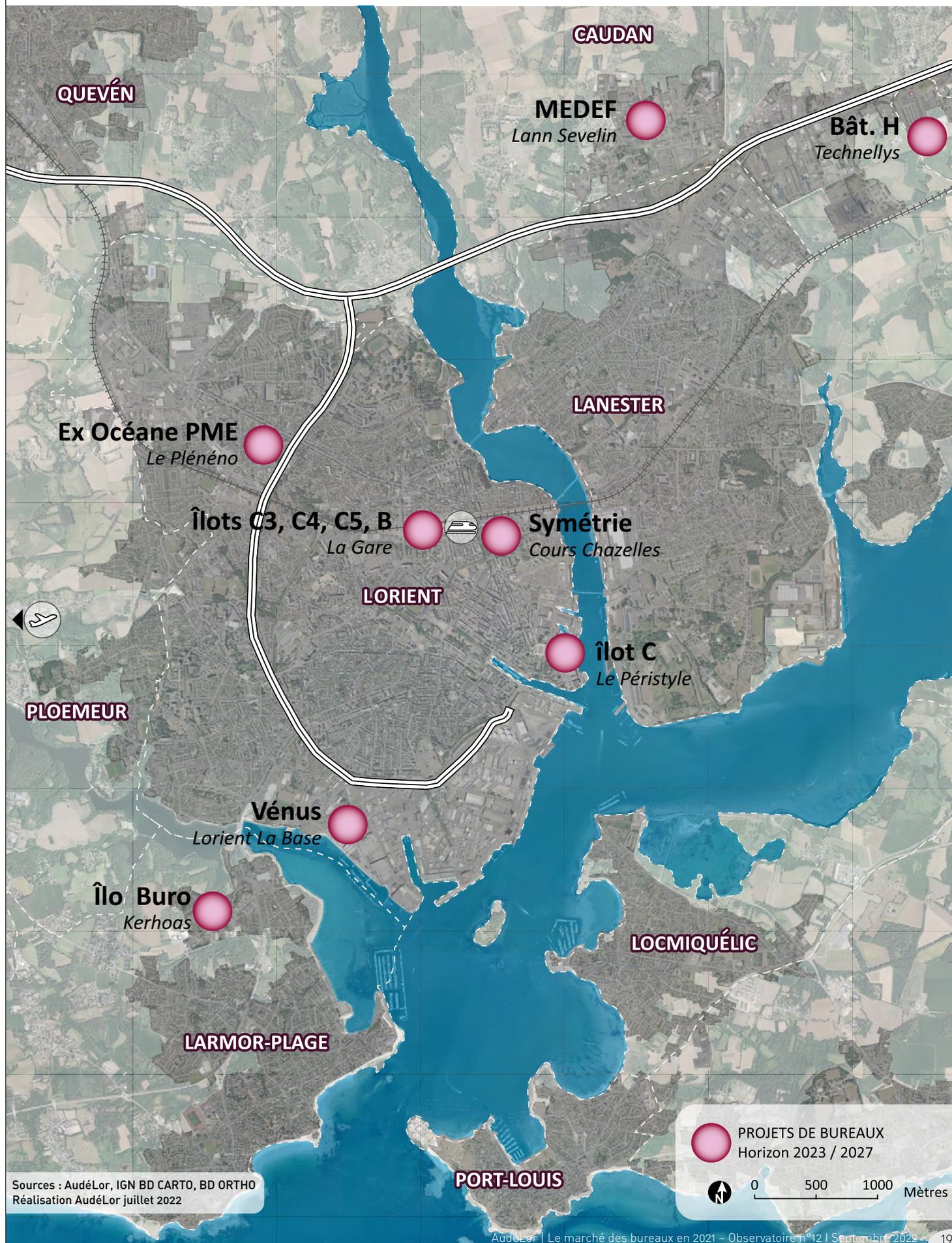
Nom Immeuble	Localisation	Commune	Surface totale de bureaux bâtis
Projets d'ici 2 ans			
Bâtiment H	Technellys	Lanester	1 634
Ilo Buro	Kerhoas	Larmor-Plage	1 230
Venus	La Base	Lorient	4 350
MEDEF	Lann Sevelin, Kerpont	Caudan	1 700
Ex Océane PME	Rue Jacques Brel	Lorient	1 370
Symétrie	Gare, Cours de Chazelles	Lorient	700
TOTAL			10 984
Projets au-delà de 2 ans			
Ilot 4C	Le Péristyle	Lorient	266
Ilots C3, C4, C5	La gare	Lorient	NC
Ilots B	La gare	Lorient	NC
TOTAL			266

NC = Non communiqué

Ces projets totalisent une surface de près de 11 000m² livrés d'ici 2 ans, soit l'équivalent de 3,7 ans de commercialisation en neuf. Toutefois, compte tenu de la pénurie, une bonne partie de

ces futures surfaces est déjà commercialisée. Pour revenir à un marché équilibré (ratio de 1,5), près de 4 500m² de nouveaux programmes seraient encore nécessaires.

Les projets de bureaux à venir



La demande est supérieure à l'offre sur le territoire de Lorient. L'immobilier tertiaire ancien reste attractif face à une faiblesse de l'offre en programmes neufs.

La hausse importante des coûts des matériaux du bâtiment ainsi que les difficultés actuelles d'approvisionnement menacent de ralentir la livraison de projets immobiliers neufs, ainsi que la rénovation du parc ancien.

Si cette hausse des prix et des taux se poursuit, l'équilibre financier des opérations sera à revoir. 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 2021 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
	↓ "Prime" (exp. La Base) : 160 - 200 €/m ² /an	
Neuf (jamais occupé)	↓ 130 - 160 €/m ² /an	↓ 2000 - 2200 € HT /m ²
	↓ "Prime" (exp. La Base) : 160 - 200 €/m ² /an	↓ "Prime" (exp. La Base) : 2100 - 2400 € HT /m ²

Source : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers – mai 2022



AUDÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

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

www.audelor.com

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

