



PAYS DE LORIENT

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN 2022

OBSERVATOIRE N° 13

Chloé Kerbellec - Le Crom

02 97 12 06 49

Équipe projet :

Gilles Poupard, Armelle Livory-Moser

En partenariat avec Blot Entreprise, l'Immobilière d'Entreprise et Tourny Meyer

Directeur de la publication : Pascal Le Liboux

ISSN 2118-1632

SOMMAIRE

CONTEXTE ET MÉTHODE	P.4
PRINCIPAUX RÉSULTATS	P.5
1. LA PRODUCTION DE BUREAUX EN 2022	P.6
2. LES TRANSACTIONS EN 2022	P.10
3. LES DISPONIBILITÉS EN MARS 2023	P.14
4. L'ÉQUILIBRE / LA TENSION DU MARCHÉ	P.17

CONTEXTE ET MÉTHODE

Un observatoire partenarial créé en 2010

À la demande de Lorient Agglomération, AudéLor a mis en place dès 2010, avec Blot Entreprise et L'Immobilière d'Entreprise, 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.

Depuis sa création, cet observatoire est mis à jour annuellement grâce au concours des professionnels de l'immobilier tertiaire actifs sur le pays de Lorient. Nous les remercions pour leur participation active.

Ce document présente les principaux résultats de la 13^e édition de cet observatoire, réalisée en 2023 sur les données 2022.

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 exposés 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 2023 (bilan 2022), invités à la réunion de travail :

Sandrine AUBRY	L'Immobilière d'Entreprise
Thomas BACHY	Blot Entreprise
Audrey DUVAL	Tourny Meyer
Benjamin LE DOZE	L'Immobilier Professionnel
Pierre MOTTAIS et David ROULOT	BZH Groupe Immobilier
Christelle BICHERAY	BIIM- Bicheray Immobilier
François LE MENTEC	Ilo Promotion
Cindy MORLEC	Seemo
Bernard LE MEUR	Celtic SubMarine
Loïc MOELLO	Patrimoine Expansion
Philippe GUILLOU	Projet Medef à Caudan
Julien DELVAL et Hugues GOURDON	Presqu'île Investissement
Benoît LE PALLEC	XSEA
Tiphaine HERLEDAN	La Colloc
Juluan LE CALLOCH	Nautilus
Nadège GUILLOUX MENARDAIS	Lorient Mer
Anne-Lise CAHART	Ty Work
Eric LE ROUX	Nass&Wind
Gwenn PICAUT	Ville de Lorient
Karine GUEGAN	Ville de Lorient et Lorient Agglomération
Denis-Pierre MERRIEN	Lorient Agglomération
Pascal LE GAC et Dorothée GUILLON	Ville de Ploemeur
Danièle EVEN, Cécile ROUDIT-LE ROUX et Yannig LIVORY	AudéLor

Sources de données mobilisées en 2023 (bilan 2022) :

- surfaces de bureaux commencés en Bretagne : *Sit@del2* ;
- transactions et offre de bureaux disponibles dans le pays de Lorient : *Agences immobilières et propriétaires/gestionnaires immobiliers rencontrés 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 et invités au groupe de travail.*

PRINCIPAUX RÉSULTATS

1.

LE VOLUME DE PRODUCTION DE BUREAUX EN 2022

12 670 m²

de bureaux commencés en 2022
+50 % par rapport à 2021

- Le pays de Lorient au 4^e rang en Bretagne (/21)

200 000 m²

de surface de plancher tertiaire

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



2.

LES TRANSACTIONS EN 2022

11 070 m²

de bureaux vendus ou loués
-5 % par rapport à 2020

- **Un niveau supérieur à la moyenne sur 10 ans**
 - **89 %** des transactions portées par l'ancien/récent
- **Forte baisse** des surfaces commercialisées dans le neuf : **-59 %** par rapport à 2021
 - **58 %** des transactions concernent des surfaces < 100 m².



3.

LES DISPONIBILITÉS EN MARS 2023

9 430 m²

de bureaux disponibles
+25 % par rapport à mars 2022

- Un niveau encore bas, proche de ceux de 2011 et 2020
 - **84 %** des disponibilités dans l'ancien/récent
- Seulement **1 480 m²** de disponibilités dans le neuf (5 offres sur 44).



4.

L'ÉQUILIBRE, LA TENSION DU MARCHÉ

Ratio de 0,9*

- **⚠** niveau le plus bas avec 2021 (0,7) depuis 2012
 - Situation de **sous-offre, surtout dans l'existant**
- **Des projets significatifs annoncés à court terme**
- **Des projets volumineux annoncés à moyen terme.**



*Rappel :

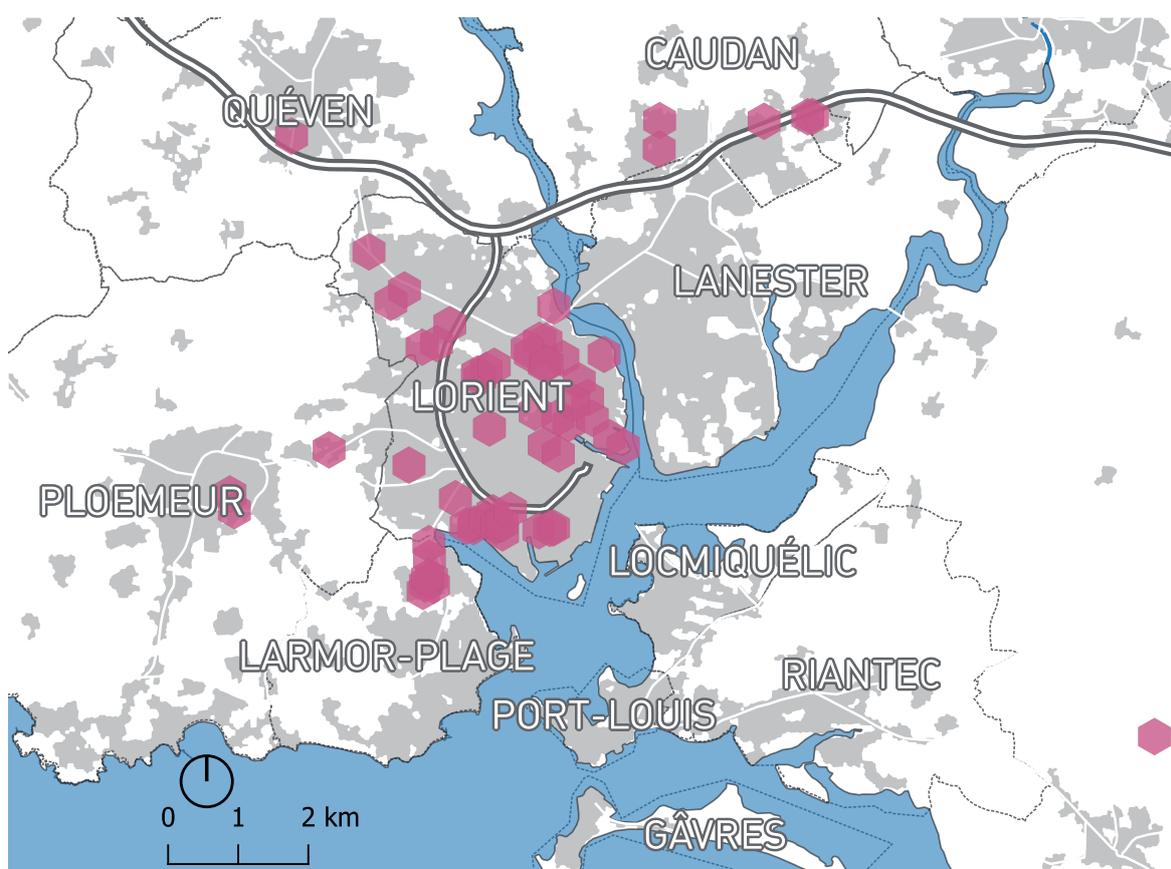
Le marché est considéré :

- 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 2022

**PRÈS DE 200 000 M² DE SURFACES DE PLANCHER TERTIAIRE
SUR LE PAYS DE LORIENT**



Source et réalisation : AudéLor - Octobre 2023

On comptabilise près de 80 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, ils représentent près de 200 000 m².

Les **trois plus grands ensembles de bureaux** concentrent 42 550 m², soit :

- Technellys à Lanester : 16 550 m² ;
- Celtic Submarine I, II et III à Lorient : 13 250 m² ;
- La Découverte à Lorient : 12 750 m².

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

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

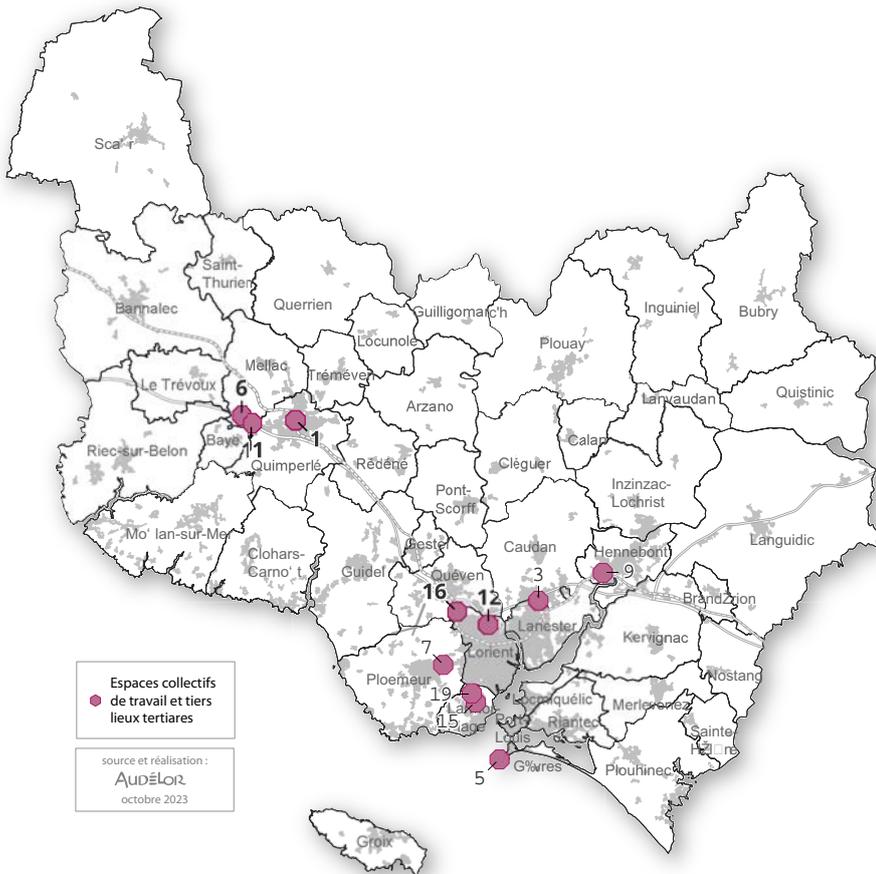
9 pôles principaux dominent le marché des bureaux sur le pays de Lorient :

- le quartier de La Base - Keroman (y compris Kerolay, La Perrière et Kergroise) à Lorient : environ 27 000 m² ;
- le parc d'activités de Kerpont (y compris Technellys) à Caudan et Lanester : environ 21 000 m² ;
- le quartier de La Découverte à Lorient : environ 15 000 m² ;
- le quartier de la gare à Lorient : environ 11 500 m² ;
- le centre-ville de Lorient (y compris Péristyle) : environ 9 200 m² ;
- le quartier du Ter et le parc d'activités de Kerhoas à Larmor-Plage : environ 7 000 m² ;
- le quartier de Keryado à Lorient : environ 5 000 m² ;
- le parc de Soye à Ploemeur : environ 4 600 m² ;
- l'ensemble Ty Néhué à Ploemeur : environ 4 600 m².

DES BUREAUX QUI RÉPONDENT À DE NOUVELLES ORGANISATIONS DU TRAVAIL : LES ESPACES COLLECTIFS DE TRAVAIL ET TIERS-LIEUX SUR LE PAYS DE LORIENT-QUIMPERLÉ

En 2023, 27 espaces collectifs de travail et tiers-lieux en activité ou en projet ont été identifiés sur le pays de Lorient-Quimperlé, dont 18 spécifiquement tertiaires et en activité.

Bureaux occupés par des espaces collectifs de travail et tiers-lieux



ORGANISATION DU TRAVAIL, HÉBERGEMENT ET CRÉATION D'ACTIVITÉ

Espace de coworking (3) :

- 1 Alter Eko
- 10 Hôtel Ibis - Lorient Gare
- 11 Hôtel Ibis - Quimperlé

Espace de coworking / Pépinière-hôtel d'entreprises (5) :

- 2 Centre d'Affaires Lorient Mer - La Base
- 3 Groupe Filéo
- 6 Maison de l'économie
- 13 Centre d'Affaires Le Nautilus
- 19 Ty Work

Incubateur / Couveuse d'activité (2) :

- 18 La Couveuse La Colloc via Breizh Couv'
- 8 TAG 56

Pépinière-hôtel d'entreprises (1) :

- 7 Espaces Créa, Teknica, Média et Innova

Pôle d'activité sectorielle (1) :

- 15 La Clinique du travail

Tiers-lieu à dominante coworkation (1) :

- 5 Maison Glaz

Tiers-lieu à dominante coworking (3) :

- 17 La Colloc
- 4 La Colloc d'en face
- 9 Tavn Ty Gar / Départ imminent pour l'hôtel de la Gare

ORGANISATION DU TRAVAIL ET FORMATION

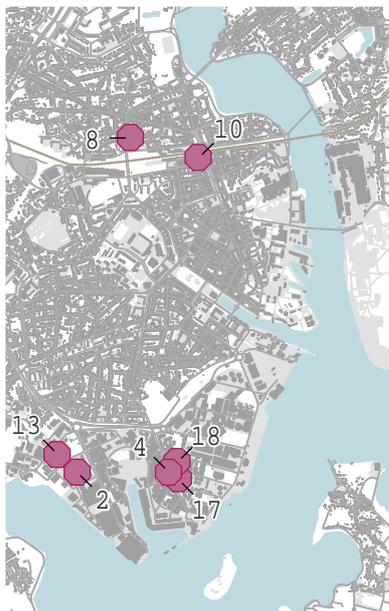
Espace de coworking et co-learning (1) :

- 16 La Place Afpa

THÈME OU SECTEUR

Espace de médiation numérique (1) :

- 12 Défis



Source et réalisation : AudéLor - Octobre 2023

La cartographie globale de l'ensemble des espaces collectifs de travail et tiers-lieux sur le pays de Lorient-Quimperlé (tertiaires et non tertiaires) est à retrouver en ligne :

https://carto.audelor.com/index.php/view/map/?repository=carta&project=tiers_lieux_lizmap_2

Elle complète la publication #160 "Tiers-lieux et espaces collectifs de travail : définition et état des lieux", datant de 2021 :

<https://www.audelor.com/publication/info/tiers-lieux-et-espaces-collectifs-de-travail-sur-le-pays-de-lorient-quimperle-definitions-et-etat/>

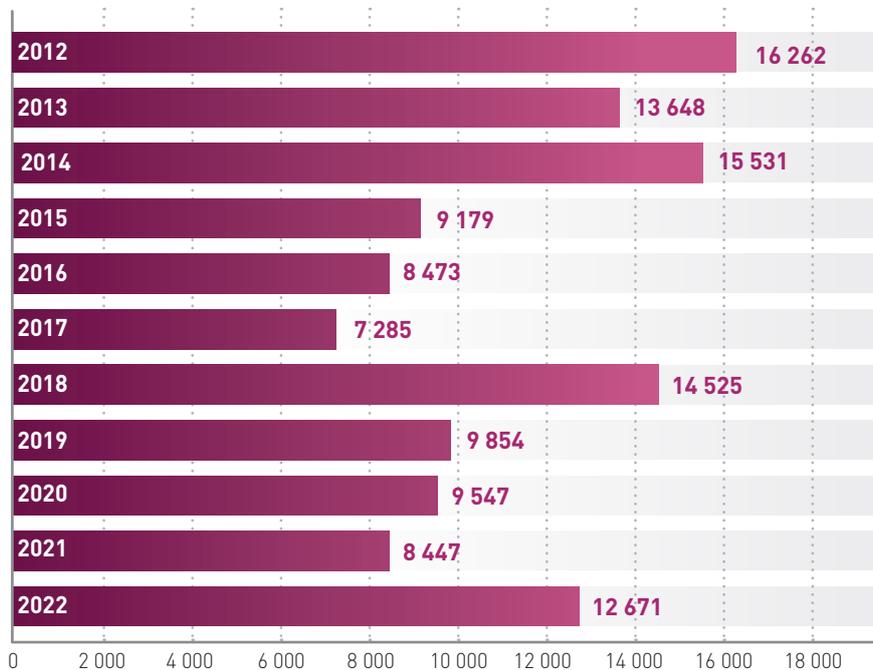


EN 2022, UNE PRODUCTION DE BUREAUX LÉGÈREMENT SUPÉRIEURE À LA MOYENNE

En 2022, 12 671 m² de bureaux neufs, en comptes propres et comptes d'autrui, ont été commencés sur le pays de Lorient. Ce niveau de construction

est supérieur à la moyenne de ces 10 dernières années (10 916 m²/an) et a progressé de 50% par rapport à 2021.

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



Source : permis de construire déclarés commencés – Sit@del2 – en date de prise en compte | Traitement : AudéLor

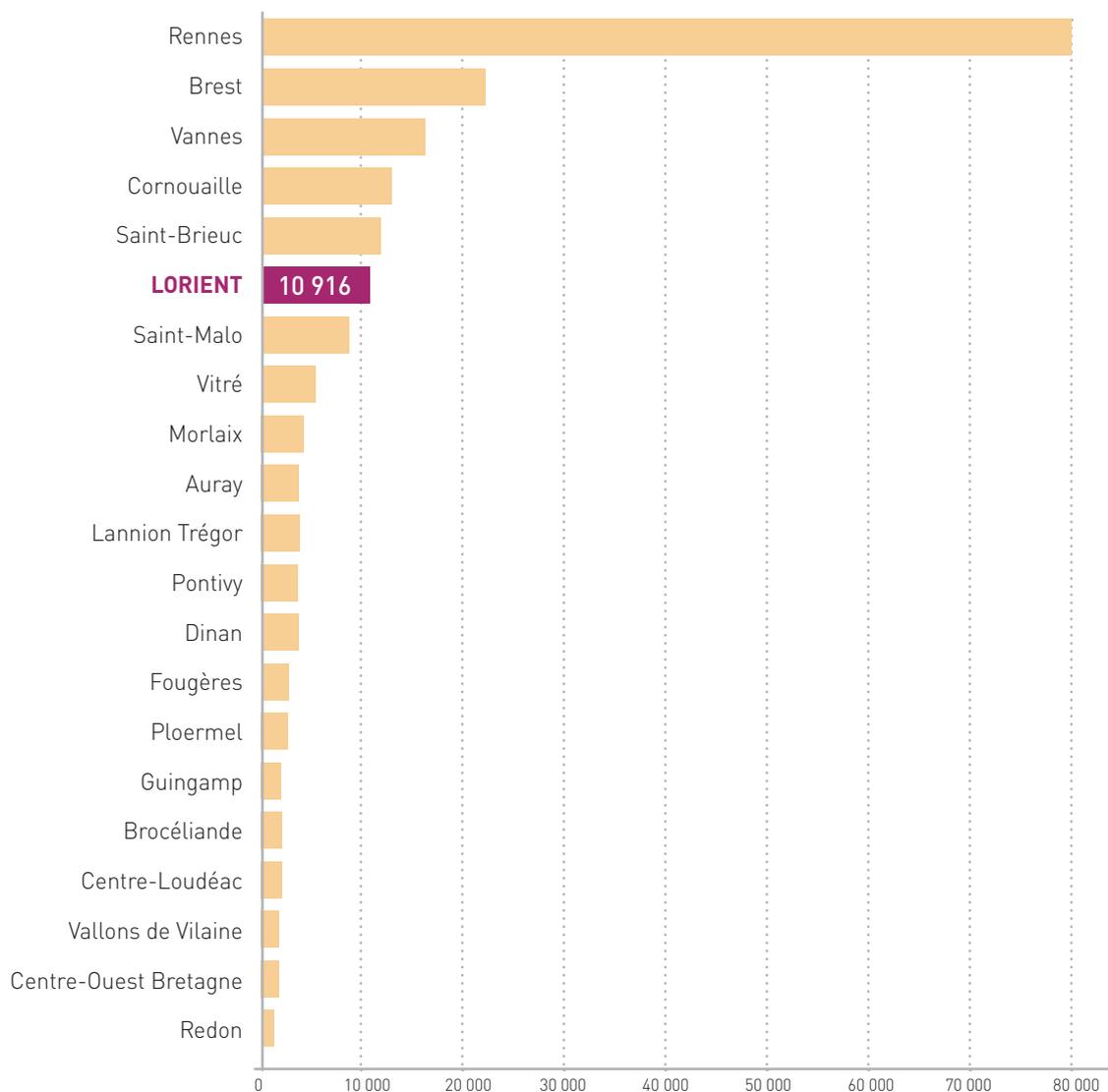
En 2022, le pays de Lorient se situe en **4^e position** sur les 21 pays bretons, derrière Rennes (98 933 m²), Brest (25 224 m²) et Vannes (13 039 m²). Il représente 32% des bureaux commencés en Bretagne Sud (pays de Vannes, Auray, Lorient et Cornouaille)

et **5,6% des bureaux commencés sur toute la Bretagne** (alors que le pays de Rennes, en 1^{re} position à l'échelle régionale, représente à lui seul 43,7 % des bureaux commencés en Bretagne).

En moyenne annuelle sur les 10 dernières années, Lorient se situe en **6^e position** par le volume de production de bureaux neufs, en comptes propres et comptes d'autrui. C'est presque 8 fois moins que le pays de Rennes, en tête avec une moyenne de 80071 m²/an. Pourtant, le pays de Lorient concentre 8,3% de la population bretonne, soit seulement 2 fois moins que le pays de Rennes.

Cumulés, les 7 premiers pays bretons, dont le pays de Lorient, concentrent 81% des bureaux neufs commencés en Bretagne. La Bretagne Sud représente 22 % des bureaux neufs commencés en Bretagne sur ces 10 dernières années.

Surfaces de bureaux neufs commencés par pays en Bretagne (en comptes propres et comptes d'autrui)
Moyenne annuelle 2013 - 2022



Sources : permis de construire déclarés commencés – Sit@del2 en date de prise en compte | Traitement : AudéLor



2 LES TRANSACTIONS EN 2022

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

2022 que les ventes et locations signées et occupées dans l'année, entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2022. Les rez-de-chaussée d'immeubles à vocation commerciale ne sont pas comptés comme des transactions de bureaux.

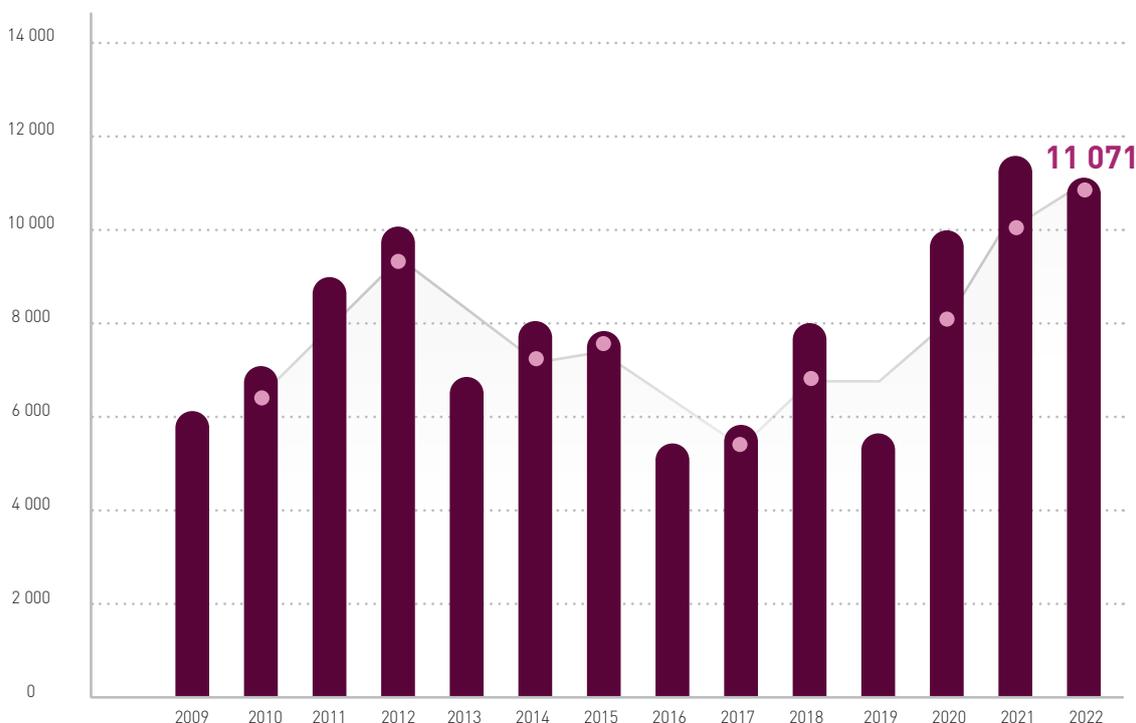
UN VOLUME DE TRANSACTIONS 2022

SUPÉRIEUR À LA MOYENNE SUR 10 ANS

En 2022, **11 071 m² de bureaux ont été commercialisés** sur le pays de Lorient, soit un niveau nettement supérieur à la moyenne sur 10 ans (8 140 m²).

Après 2021, niveau jamais atteint depuis le début de l'observation, le volume de transactions reste donc à un niveau élevé (-5 % seulement).

Transactions 2022 en bureaux : nombre de m² vendus ou loués dans le pays de Lorient



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

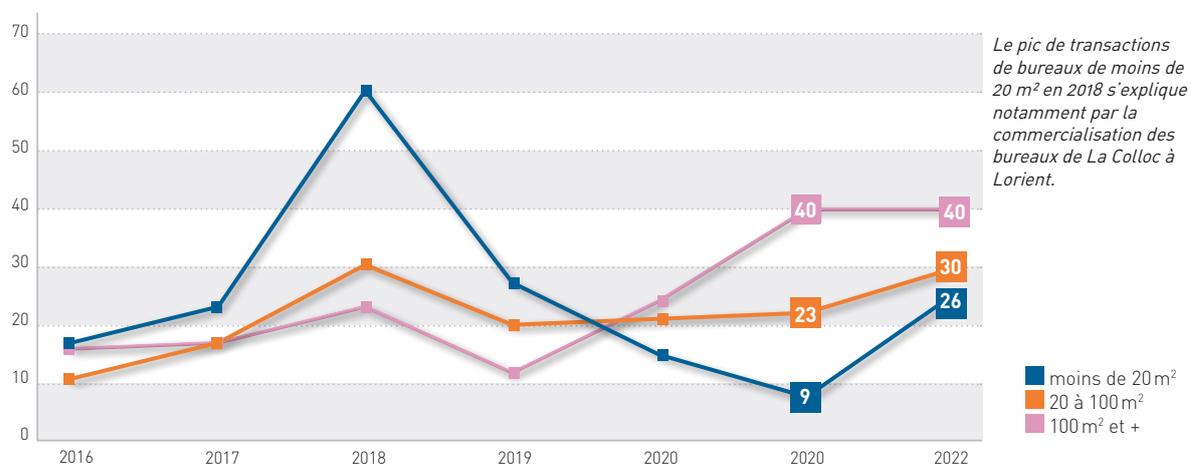
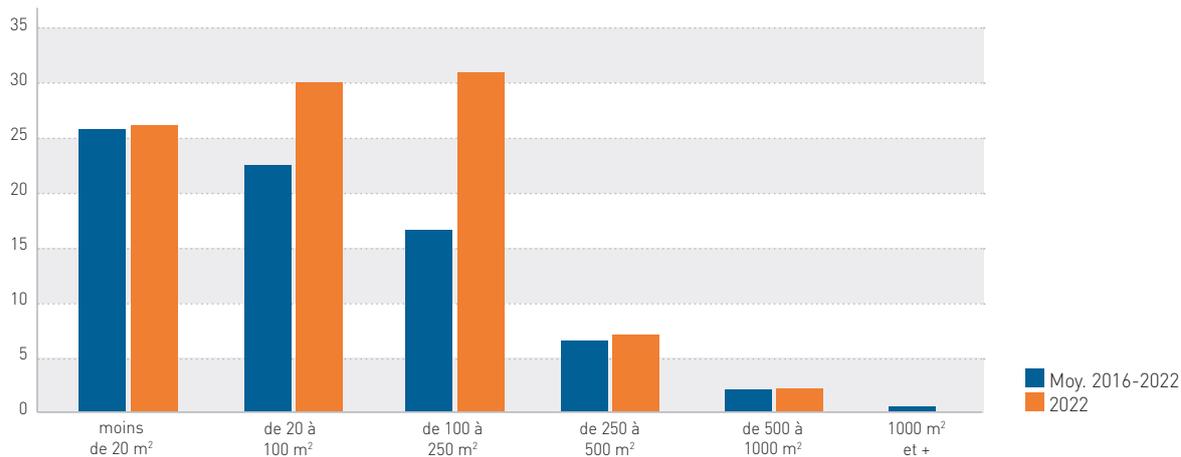
DES TRANSACTIONS 2022 PLUS NOMBREUSES ET PLUS PETITES PAR RAPPORT À 2021

En 2022, 96 transactions ont été comptabilisées soit 24 de plus qu'en 2021 et 22 de plus par rapport à la moyenne de ces 7 dernières années. Cette hausse ne concerne que les surfaces inférieures à 250 m² (de 60 en 2021 à 87 en 2022), et surtout les locations (81 transactions en 2022, soit +21 par rapport à 2021).

Les surfaces commercialisées en 2022, avec une taille moyenne de 115 m², sont plus petites qu'en 2021 (46 m² de moins), mais dans la moyenne de

ces 7 dernières années. Les transactions des surfaces inférieures à 20 m² ont progressé de 189% par rapport à 2021 ; elles représentent 27% des transactions totales en 2022. Depuis 2021, ce sont les surfaces de 100 à 250 m² qui représentent le plus de transactions (39% en 2021 et 32% en 2022). En 2022, les deux plus grosses transactions concernent l'achat de bureaux par la ville de Ploemeur (630 m² à Ty Néhué) ainsi que l'achat de bureaux par Ty Work (600 m² à Larmor-Plage).

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

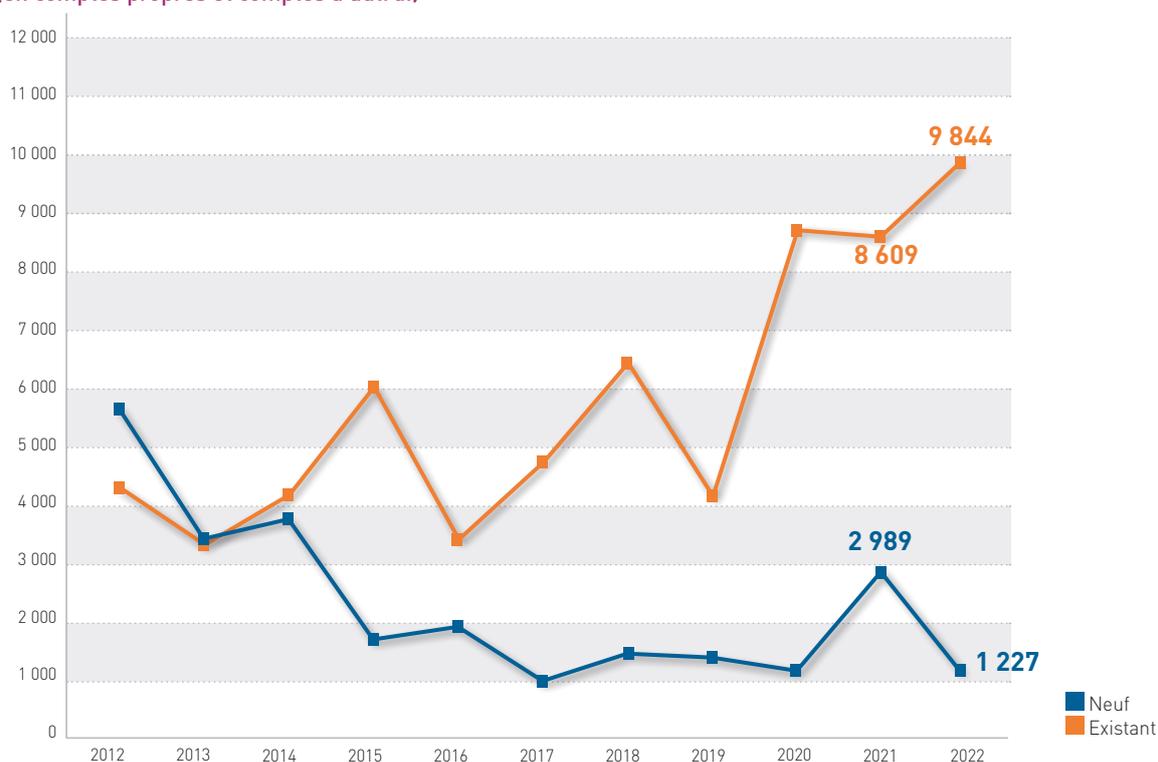


89 % DES SURFACES COMMERCIALISÉES DANS L'IMMOBILIER TERTIAIRE EXISTANT, CONTRE 11 % SEULEMENT DANS L'IMMOBILIER NEUF

En 2022, près de 10 000 m² de bureaux loués ou vendus l'ont été dans des locaux existants (récents ou anciens), soit 2 fois plus qu'en 2019. Un niveau jamais atteint depuis le début de l'observation.

Seuls 1 227 m² ont été commercialisés dans des locaux tertiaires neufs (-59 % par rapport à 2021). Ce niveau est bien inférieur à la moyenne de ces 10 dernières années (2 131 m²) en raison de la faible offre constatée depuis 5 ans.

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



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

2022 : BILAN DES TRANSACTIONS EFFECTUÉES ET DYNAMIQUES EN COURS

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 ;

▶ **un retour vers l'équilibre entre les demandes d'acquisition et de location**

Avec l'augmentation des taux d'emprunt, les investissements sont plus difficiles et les demandes d'acquisition moins fortes qu'auparavant ;

▶ **des demandes de bureaux pour des professions libérales (avocats...) et médicales toujours présentes mais moins nombreuses**

Les recherches visent à trouver des locaux plus adaptés (accessibilité PMR notamment) et moins vétustes ;

▶ **le centre-ville**

Apprécié pour la proximité des restaurants mais vigilance sur les difficultés de stationnement ;

▶ **la Base**

Un site convoité, dense et diversifié (course au large, tourisme et tertiaire) mais dont les capacités de stationnement arrivent à saturation.

Selon les professionnels locaux, la demande en bureaux repose 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).

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

- ▶ des souhaits **d'espaces extérieurs** attenants aux bureaux ;
- ▶ des demandes d'installations de **bornes de recharge électrique** ;
- ▶ des besoins croissants pour les travailleurs indépendants qui cherchent de la **flexibilité**, davantage de **souplesse** (adaptabilité des surfaces, des délais et conditions d'engagement) ;
- ▶ des **longues prises de décisions** car :
 - investissements : augmentation du coût des matériaux ;
 - locations : démarches administratives ;
 - achats : banques de plus en plus exigeantes sur les prêts.

L'émergence du télétravail n'influe pas localement sur les demandes en immobilier tertiaire.



3 LES DISPONIBILITÉS EN MARS 2023

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 2023. 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.

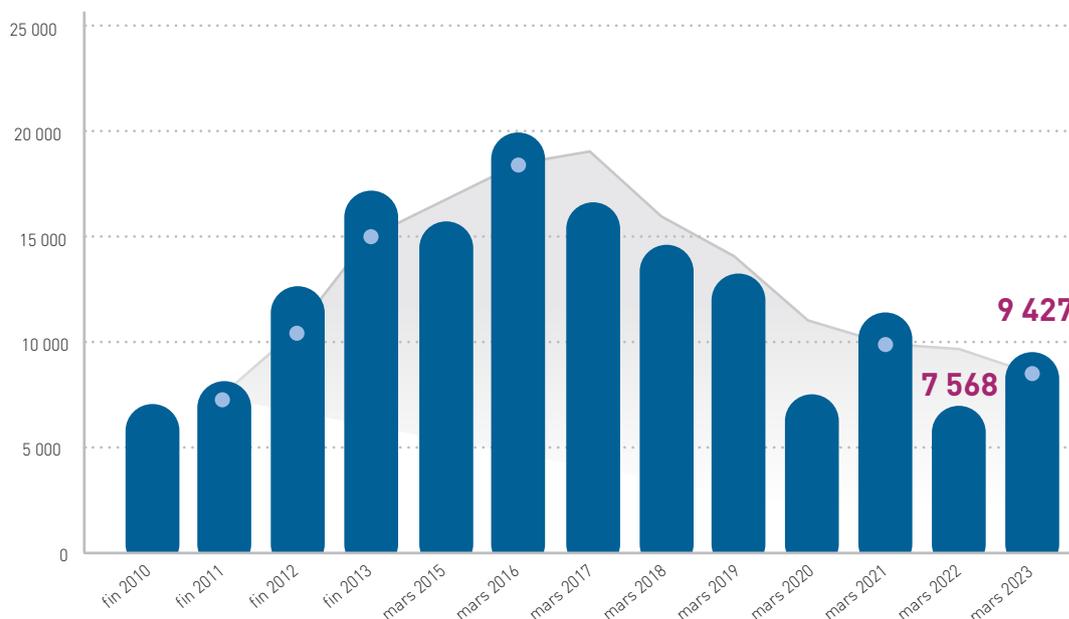
DES DISPONIBILITÉS EN HAUSSE

DE 25 % À MARS 2023 MAIS QUI RESTENT FAIBLES

En mars 2023, 9 427 m² sont disponibles dans le parc tertiaire du pays de Lorient. Bien qu'en hausse de 25% par rapport au creux de mars 2022, ce niveau reste bas, proche de ceux de 2010, 2011 et 2020.

Cela s'explique par un volume de transactions encore important en 2022 et par une faiblesse de livraison de programmes neufs.

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



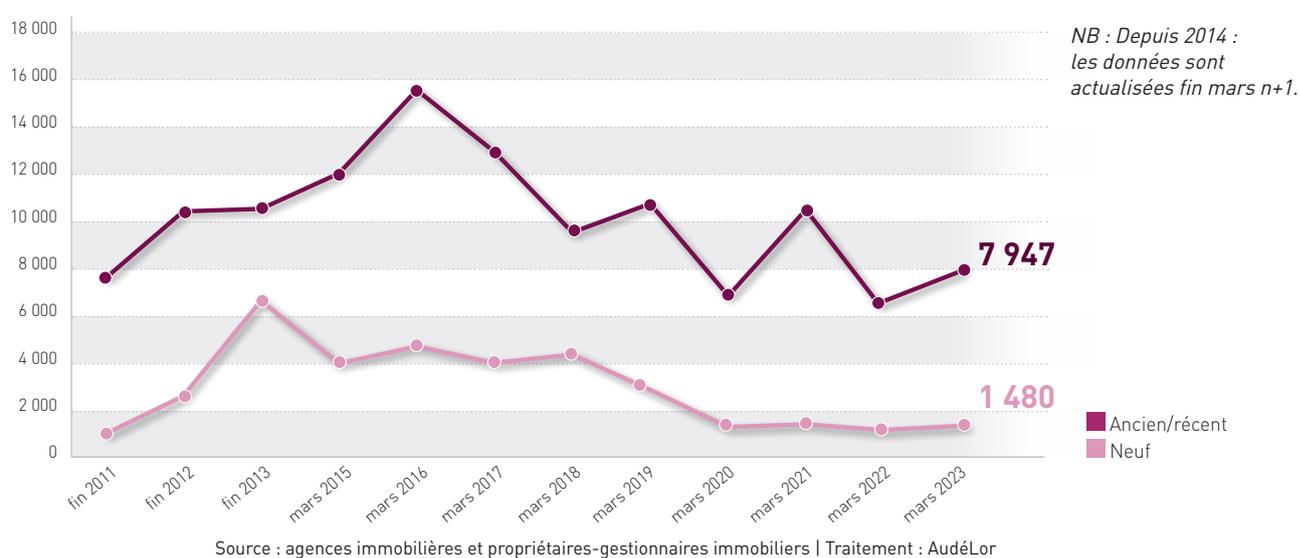
Source : agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers | Traitement : AudéLor

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

L'offre tertiaire en immobilier neuf de bureaux ne représente que 16% (1 480 m²) du total des disponibilités en mars 2023, soit **seulement 5 offres sur**

44. En volume, les disponibilités dans l'existant représentent près de 8 000 m², soit 84% du total des surfaces disponibles à la commercialisation.

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



Les cinq offres disponibles dans des opérations immobilières neuves sont situées sur :

- ▶ **Larmor-Plage :**
 - Le Ter / Kerhoas : Ilo Buro, 600 m² ;
 - Le Ter : Sequoia, 200 m² ;
- ▶ **Lorient :**
 - Quartier gare : Eolie, 400 m² ;
 - La Base : Celtic III, 200 m² ;
- ▶ **Caudan, Kerpont :**
 - Cami56, 80 m².

Depuis 2015, 12 autres programmes neufs ont été entièrement commercialisés :

- Lorient : Celtic I, Kerguelen, Le Diaph, An Oriante, Skorf, ORU Kervéanec, Nayel, Naturapôle, Seawork ;
- Lanester : Technellys (bâtiment J), Kerpont Laudren ;
- Caudan : le Mayereau.

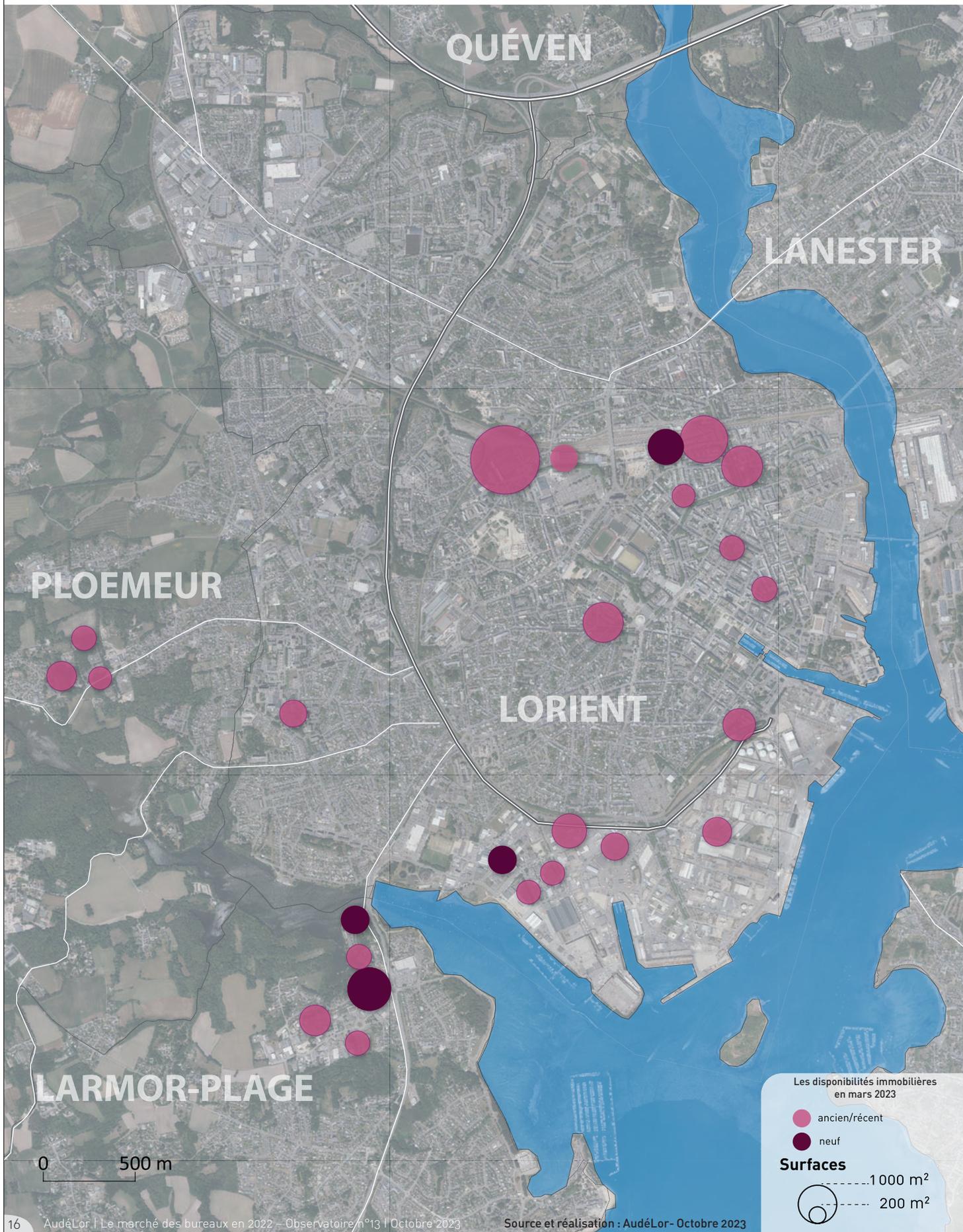
57% DES SURFACES DISPONIBLES SUR LA COMMUNE DE LORIENT

Les 44 offres disponibles en mars 2023 se répartissent dans 40 bâtiments tertiaires, sur les communes de Lorient (45% des offres et 57% des surfaces disponibles), Larmor-Plage (13% des offres et 13% des surfaces disponibles), Lanester,

Caudan, Ploemeur, Plouay, Guidel, Hennebont et Quéven. 36% des offres disponibles proposent des surfaces de 100 à 250 m², 32% de 20 à 100 m², et 23% de 250 à 500 m².



Les disponibilités en bureaux en mars 2023





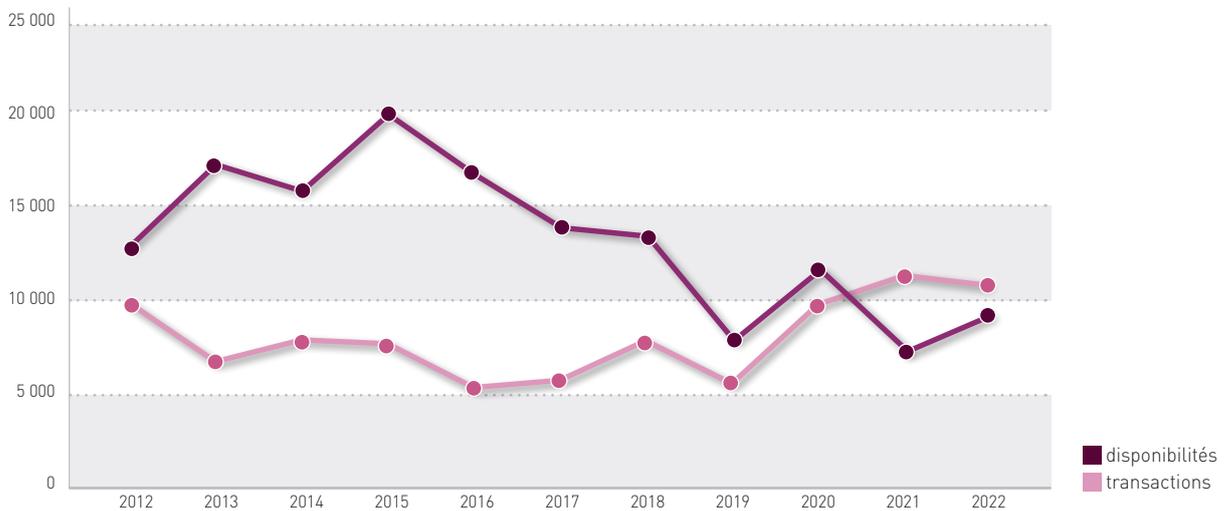
4 L'ÉQUILIBRE / LA TENSION DU MARCHÉ

TOUJOURS EN SITUATION DE SOUS-OFFRE

En 2022, malgré une légère baisse des transactions (-5 % par rapport à 2021) et une hausse des surfaces disponibles (+25 % en mars 2023 par rapport à mars 2022), le marché de l'immobilier tertiaire du

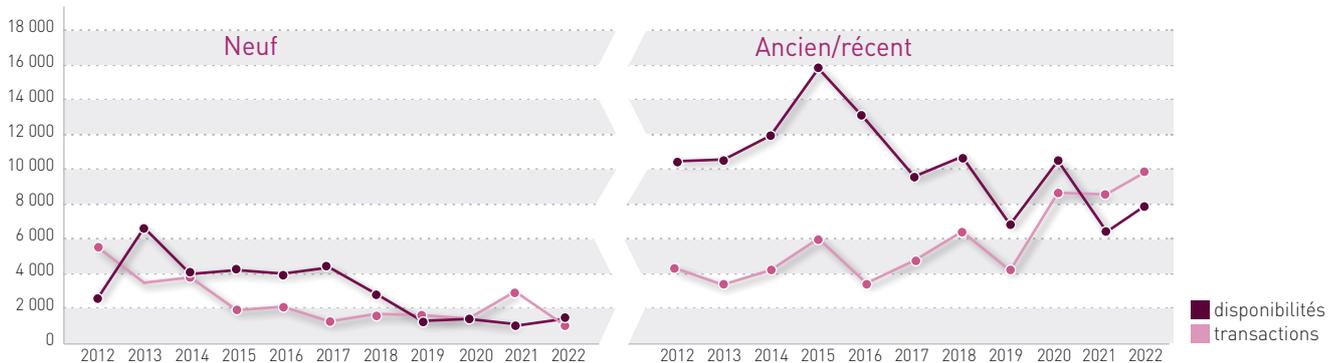
pays de Lorient reste en sous-offre, avec un niveau de transactions toujours supérieur au niveau des disponibilités.

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

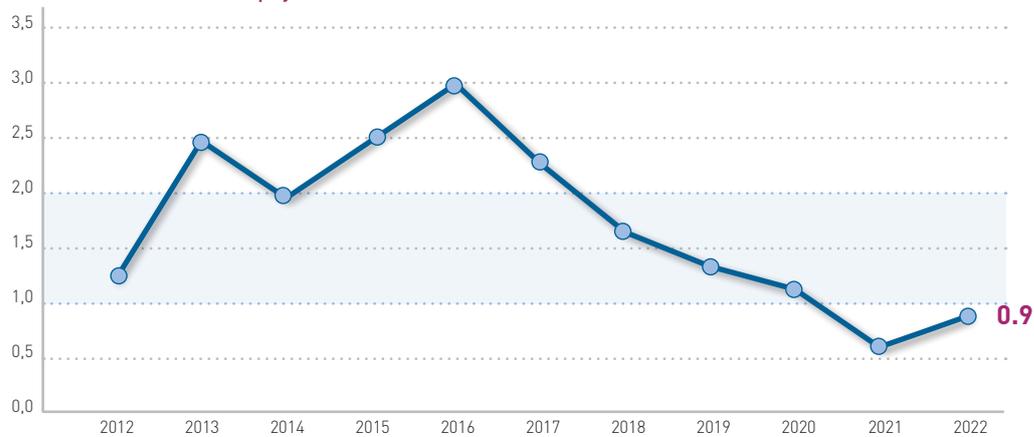
Le ratio "volume de l'offre" sur "volume des transactions" permet de mesurer l'équilibre ou la tension du marché immobilier tertiaire.

Le marché est considéré :

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

En 2022, le ratio global (neuf + ancien/récent) ne s'élève qu'à 0,9, ce qui illustre un marché encore en sous-offre malgré une légère augmentation par rapport à 2021 qui présentait le niveau le plus bas depuis 2012 (avec 0,7).

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

Dans le détail, le marché de l'ancien/récent présente un ratio en sous-offre (0,8). Celui du neuf atteint statistiquement le niveau à l'équilibre

(1,2), mais c'est en raison d'une forte baisse des surfaces commercialisées en 2022 (-59% par rapport à 2021).



DE NOMBREUX PROJETS EN IMMOBILIER TERTIAIRE ANNONCÉS

À COURT ET MOYEN TERME

Selon les professionnels locaux, **les investisseurs font face à de grosses interrogations** actuellement :

► Comment continuer à construire/rénover pour répondre aux besoins des entreprises face à l'augmentation des coûts de construction ?

Cette augmentation des coûts de construction est due pour partie à l'augmentation des normes et à

la hausse des coûts sur les matériaux et les matières premières.

► Quel équilibre financier trouver avec des coûts et des loyers plus élevés tout en restant acceptables pour les preneurs (confrontés à la hausse des taux d'intérêts) ?

	Nom Immeuble	Localisation	Commune	Surface
Toutefois, en juin 2023, près de 10 000 m² de bureaux étaient annoncés à court terme (moins de 2 ans – travaux démarrés)	Ulteam	La Base	Lorient	4 145
	MEDEF	Kerpont	Caudan	2 200
	Technellys Bât. H	Kerpont	Lanester	1 396
	Thomas Ruyant Racing	La Base	Lorient	700
	Lyophilise and Co	La Base	Lorient	592
	Symétrie	Gare	Lorient	566
	TOTAL			9 599

	Nom Immeuble	Localisation	Commune	Surface
En juin 2023, plus de 20 000 m² de bureaux étaient annoncés à moyen terme (plus de 2 ans)	Presqu'île Investissement	La Cardonnière / Kérulvé	Lorient	9 700
	Kadran Heol	Kerpont	Caudan	8 000
	Ilo Stock	La Base	Lorient	2 660
	BZH Immobilier	Route de Caudan	Caudan	1 344
	Technellys Bât. L	Kerpont	Lanester	NC
	TOTAL			21 704

NC = Non communiqué

Source : agences immobilières, propriétaires et gestionnaires immobiliers

Bien que la situation du marché immobilier tertiaire en 2022 reste en sous-offre (ratio de 0,9), elle tend vers l'équilibre (+0,2 point par rapport à 2021) et des projets significatifs et volumineux sont annoncés à court et moyen terme. Pour revenir à un marché équilibré (ratio de 1,5), 2 627 m² de nouveaux programmes seraient nécessaires. Or, 9 600 m² sont annoncés à court terme, soit 3,7 fois plus. En effet, en 2022, les 9 600 m² de projets en cours à court terme correspondent à 5,5 années de commercialisation en neuf selon la moyenne de ces 5 dernières années.

Il conviendra, afin de répondre aux demandes actuelles et à venir sans aboutir à une situation de sur-offre, d'étaler dans le temps ces programmes tertiaires en projet en phasant leurs livraisons pour faciliter leur commercialisation.

Enfin, les professionnels locaux de l'immobilier attirent l'attention sur les capacités de stationnement des nouveaux projets en cours, à ne pas négliger et sous-dimensionner, surtout dans les secteurs aujourd'hui attractifs comme Lorient La Base.

Les projets de bureaux à venir



■ COURT TERME ■ moyen terme

AUDÉLOR
réalisation octobre 2023

**2022, PREMIÈRE HAUSSE SIGNIFICATIVE
DES PRIX DES BUREAUX AMÉNAGÉS
DANS LE PAYS DE LORIENT DEPUIS 2011**

En 2022	LOCATION	VENTE
Ancien (10 ans et plus)*	80 - 120 €/m ² /an	800 - 1 100 €/m ²
Récent (moins de 10 ans)	130 - 150 €/m ² /an "Prime" (exp. La Base) : 160 - 200 €/m ² /an	1 200 - 1 500 €/m ² "Prime" (exp. La Base) : 1 800 - 2 000 €/m ² /an
Neuf (jamais occupé)	160 - 180 €/m ² /an "Prime" (exp. La Base) : 180 - 220 €/m ² /an	2 000 - 2 200 € HT /m ² "Prime" (exp. La Base) : 2 100 - 2 400 € HT /m ²

*À nuancer en fonction de la réalisation ou non de travaux de rénovation, ainsi que de la qualité de ces travaux le cas échéant.

Source : agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers – juin 2023

Sur ces 10 dernières années, entre 2013 et 2022, les prix de bureaux aménagés à louer ont augmenté de 11 à 17 %, et ceux des bureaux aménagés à vendre de 2 à 36 %.

Évolution des prix 2013-2022	LOCATION	VENTE
Ancien (10 ans et plus)	+14 %	+36%
Récent (moins de 10 ans)	+12 %	+13 %
Neuf (jamais occupé)	+17 %	+ 25 %
Neuf PRIME (jamais occupé)	+11 %	+2%

Source : agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers – juin 2023

AudÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

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

www.audelor.com

Suivez-nous



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

