



© Blim

PAYS DE LORIENT

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN 2023

OBSERVATOIRE N°14

Chloé Kerbellec - Le Crom

02 97 12 06 49

Équipe projet :

Gilles Poupard, Armelle Livory-Moser, Corentin Muguët, Jean-Christophe Dumons

En partenariat avec Blot, 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. LES TRANSACTIONS EN 2023	P.6
2. LES DISPONIBILITÉS EN MARS 2024	P.10
3. L'ÉQUILIBRE / LA TENSION DU MARCHÉ	P.14
4. ZOOM SUR QUIMPERLÉ COMMUNAUTÉ	P.22
5. ZOOM SUR LES ESPACES COLLECTIFS DE TRAVAIL ET LES TIERS-LIEUX	P.23

CONTEXTE ET MÉTHODE

Un observatoire partenarial créé en 2010

À la demande de Lorient Agglomération, AudéLor a mis en place dès 2010, avec Blot 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 entre offre et demande.

Aujourd'hui, cet observatoire résulte d'un **travail partenarial avec Blot, L'Immobilière d'Entreprise et Tourny Meyer**. Il est mis à jour annuellement grâce au concours des professionnels de l'immobilier tertiaire actifs sur le pays de Lorient. Nous les remercions sincèrement pour leurs contributions.

Ce document présente les principaux résultats de la 14^e édition de l'observatoire, réalisée en 2024 sur les données 2023.

DES SOURCES DE DONNÉES ISSUES

DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Une série d'une quarantaine de rendez-vous et de contacts préalables a été menée auprès de professionnels locaux de l'immobilier tertiaire : propriétaires, gestionnaires, commercialisateurs de bureaux, porteurs de projets immobiliers tertiaires. Ces derniers nous confient leurs données en matière de transactions et de

disponibilités en immobilier tertiaire, en cours et à venir. 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 2024 (bilan 2023), invités à la réunion de travail :

Sandrine AUBRY	L'Immobilière d'Entreprise
Thomas BACHY	Blot
Audrey DUVAL	Tourny Meyer
Benjamin LE DOZE	L'Immobilier Professionnel
David ROULOT et Cyrille TELESINSKI	BZH Groupe Immobilier
Julien HELLO	Cap Transactions
Antoine CASABIANCA	Ruseff et Latruffe Immobilier
Tiphaine HERLEDAN	La Colloc
Juluan LE CALLOCH	Nautilus
Nadège GUILLOUX MENARDAIS	Lorient Mer
Ludivine LE PAPE	Ty Work
Martine JAFFRELO	Filéo
Christelle BICHERAY	BIIM- Bicheray Immobilier
François LE MENTEC	Ilo Promotion
Cindy MORLEC	Seemo
Franck KRAFFE	Golfe Immobilier
Philippe ROUAULT	Rouault Patrimoine
Gildas LAUDREN	Projet à Kerpont
Pascal LE LIBOUX	SCI
Bernard LE MEUR	Celtic SubMarine
Loïc MOELLO	Patrimoine Expansion
Philippe GUILLOU	Projet Medef à Caudan
Julien DELVAL	Presqu'île Investissement

Éric LE ROUX	Nass&Wind
Ariane PEHRSON	Lyophilise&Co
David SUSSMANN	Argisfood / Pure Océan
Pierre-Emmanuel FAURE	AFD Courtage d'Assurances
Cédric RAGANI	Sécuriteam
Sébastien VANDAME	Thomas Ruyant Racing
Benoit LE PALLEC et Amélie QUEMENER	XSEA
Loïc BARDIN	CCI Morbihan
Denis-Pierre MERRIEN, Laurent CORBEL et Philippe LEJEUNE	Lorient Agglomération
Gwenn PICAUT	Ville de Lorient
Karine GUÉGAN	Ville de Lorient et Lorient Agglomération
Pascal LE GAC et Dorothée GUILLON	Ville de Ploemeur
Laura CAILLIEZ	Quimperlé Communauté
Danièle EVEN, Cécile ROUDIT-LE ROUX, Armelle LIVORY-MOSER, Yannig LIVORY	AudéLor

Sources de données mobilisées en 2024 (bilan 2023) :

- transactions et offre de bureaux disponibles dans le pays de Lorient : *Agences immobilières et propriétaires/gestionnaires immobiliers rencontrés et invités au groupe de travail ;*
- projets de constructions de bureaux sur le pays de Lorient : *AudéLor, agences immobilières et propriétaires/gestionnaires immobiliers rencontrés et invités au groupe de travail.*

PRINCIPAUX RÉSULTATS

1.

LES TRANSACTIONS EN 2023

7 100 m²

de bureaux vendus ou loués
-36 % par rapport à 2022

- Un niveau supérieur à la moyenne sur 10 ans (8 150 m²)
 - Des transactions **plus petites** : 81 m² de surface moyenne / transaction soit -30 % en 1 an.
75% de transactions de moins de 100 m²
- Des transactions toujours **portées par l'ancien/récent**, même si les surfaces commercialisées dans l'existant ont chuté de -45 % en 1 an.



2.

LES DISPONIBILITÉS EN MARS 2024

12 700 m²

de bureaux disponibles
+35 % par rapport à mars 2023

- Un retour vers la moyenne 2010-2024
- **2 872 m² de disponibilités dans le neuf (9 offres sur 55)**



3.

L'ÉQUILIBRE, LA TENSION DU MARCHÉ

Ratio de 1,8*

⚠ Le ratio a doublé en 1 an (de 0,9 à 1,8) – Plus forte évolution annuelle depuis 2012

- Toujours à l'équilibre qui s'oriente vers une sur-offre
- Des projets significatifs annoncés à court terme
- Des projets volumineux annoncés à moyen terme



4.

PAROLES DES PROFESSIONNELS

- Interrogations quant à l'**augmentation des coûts de construction**
- **Hausse des prix** du marché immobilier tertiaire
- Attention maintenue sur les **performances énergétiques** des locaux
- Vigilance et réelles **problématiques sur les capacités de stationnement** des immeubles tertiaires **et/ou sur leur desserte en transports en commun**



*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

LES TRANSACTIONS EN 2023

PRÉCISIONS SUR LA MÉTHODE

Le volume de transactions de bureaux (ventes et locations), est établi à partir du recensement effectué auprès des agences immobilières, propriétaires, gestionnaires et promoteurs immobiliers sur les ventes et locations de bureaux effectuées au cours de l'année N-1. Ne sont comptées comme transactions de l'année 2023 que les ventes et locations signées et occupées dans l'année, entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2023.

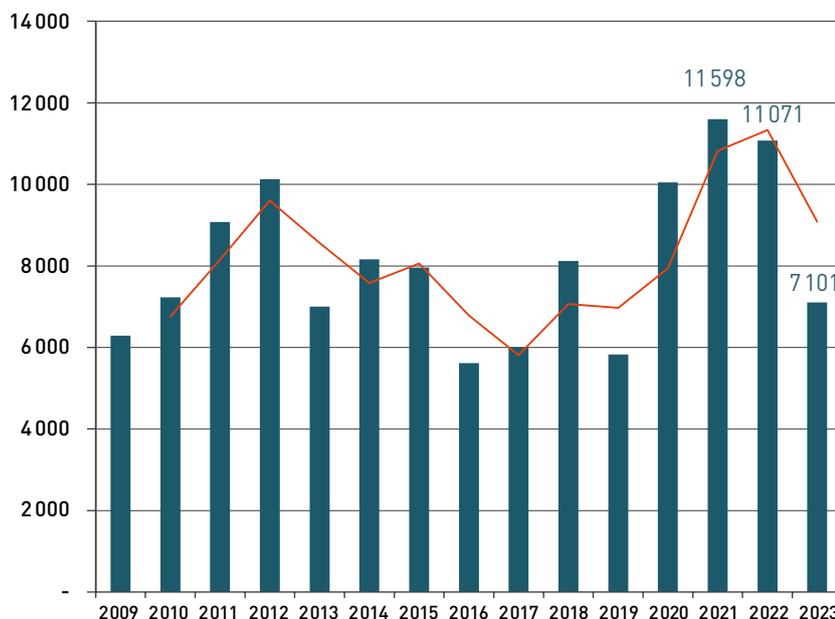
Ne sont pas comptabilisés les :

- rez-de-chaussée d'immeubles à vocation commerciale ;
- investissements sans changement d'occupant.

UN VOLUME DE TRANSACTIONS 2023 INFÉRIEUR À LA MOYENNE SUR 10 ANS

En 2023, **7 101 m² de bureaux ont été commercialisés** sur le pays de Lorient. Ce niveau baisse de 36% en un an, et est inférieur de 1 000 m² à la moyenne sur 10 ans (8 150 m²).

Transactions en bureaux depuis 2009 : nombre de m² vendus ou loués dans le pays de Lorient



Sources : agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers
Traitement AudéLor – Avril 2024

DES TRANSACTIONS 2023 DE PLUS PETITES SURFACES

En 2023, le nombre de transactions reste relativement important : 88, soit 8 de moins qu'en 2022 mais 13 de plus que la moyenne de ces 8 dernières années. À 90 % il s'agit de locations. On compte seulement 10 % de ventes (hors investissements).

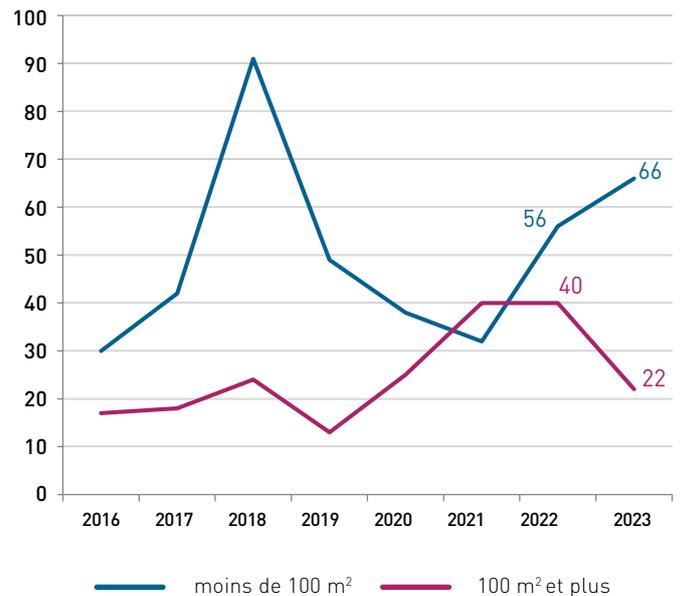
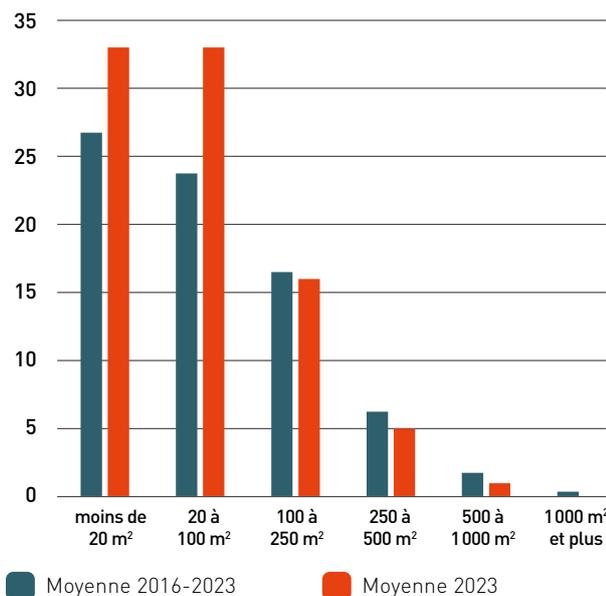
Toutefois, la surface moyenne par transaction a baissé de 30 % en un an (81 m² en 2023 contre 115 m² en 2022). Elle est largement inférieure à la moyenne de ces 8 dernières années (113 m²). Ce niveau n'a jamais été aussi bas depuis 2016, sauf en 2018, année marquée par un pic de transactions de bureaux inférieures à 20 m² dû à la 1^{re} commercialisation des bureaux au sein de La Colloc.

75 % des transactions 2023 concernent des surfaces inférieures à 100 m² (contre 58 % seulement en 2022), dont autant de transactions de moins de 20 m² que de 20 à 100 m² (33 pour chaque catégorie).

En 2023, une seule transaction concerne une surface supérieure à 500 m² (Lorient centre-ville, La Poste, 600 m²) et seules 5 transactions de 250 à 500 m² ont été comptabilisées :

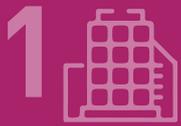
- Kerpont, Sense In, 430 m².
- La Base
 - OC Sports, 325 m² ;
 - Cabinet dentaire, 350 m².
- La Gare
 - Mutualité Dentaire Vyy, 310 m² ;
 - Mutualité Vyv3, 350 m².

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



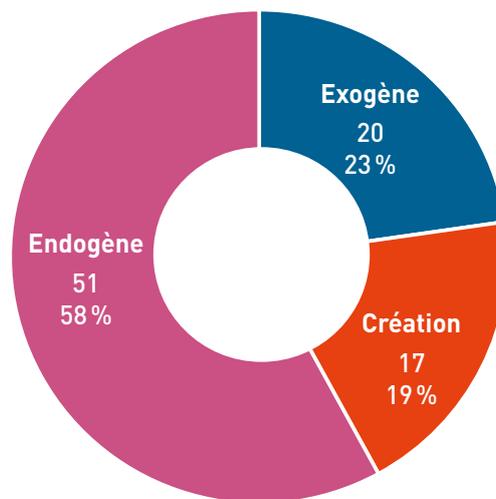
Le pic de transactions de bureaux de moins de 20 m² en 2018 s'explique notamment par la 1^{re} commercialisation des bureaux de La Colloc à Lorient.

Source : agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers
Traitement AudéLor – Avril 2024



MOINS D'1/4 DE TRANSACTIONS EXOGÈNES

20 transactions sur les 88 enregistrées en 2023 concernent une installation nouvelle sur le pays de Lorient de sociétés déjà implantées à l'extérieur de notre territoire (qualifiées de transactions « exogènes »). 20 % concernent des commercialisations de bureaux pour création d'une activité nouvelle, et 58 % concernent le développement d'établissements déjà implantés sur notre territoire ("endogène"). Les transactions exogènes représentent des plus petites surfaces commercialisées (40 m² en moyenne), viennent ensuite les transactions provenant de créations d'activité (61 m² en moyenne) puis les transactions endogènes (103 m² en moyenne).



Source : agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers
Traitement AudéLor – Avril 2024

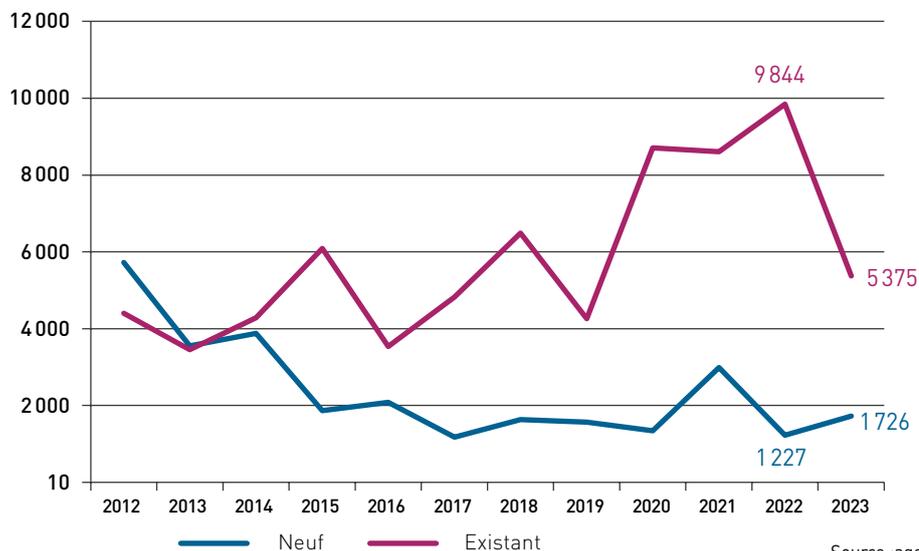
BAISSE IMPORTANTE DES TRANSACTIONS DANS L'IMMOBILIER TERTIAIRE EXISTANT

En 2023, 5 375 m² de bureaux loués ou vendus l'ont été dans des locaux existants (récents ou anciens), soit près de 2 fois moins qu'en 2022 (9 844 m²), et près de 1 000 m² de moins que la moyenne de ces 10 dernières années (6 202 m²).

Les 1 725 m² commercialisés en neuf représentent 24 % des surfaces totales commercialisées et 9 % des transactions en 2023. Ce niveau est proche de la moyenne de ces 10 dernières années (1 950 m²).

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 – Avril 2024





2 LES DISPONIBILITÉS EN MARS 2024

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, propriétaires, gestionnaires et promoteurs immobiliers**. Elles concernent les **bureaux existants et en commercialisation en mars 2024 (soit non occupés soit libérables de façon certaine, c'est-à-dire avec une échéance connue de déménagement, en situation d'attente de livraison de**

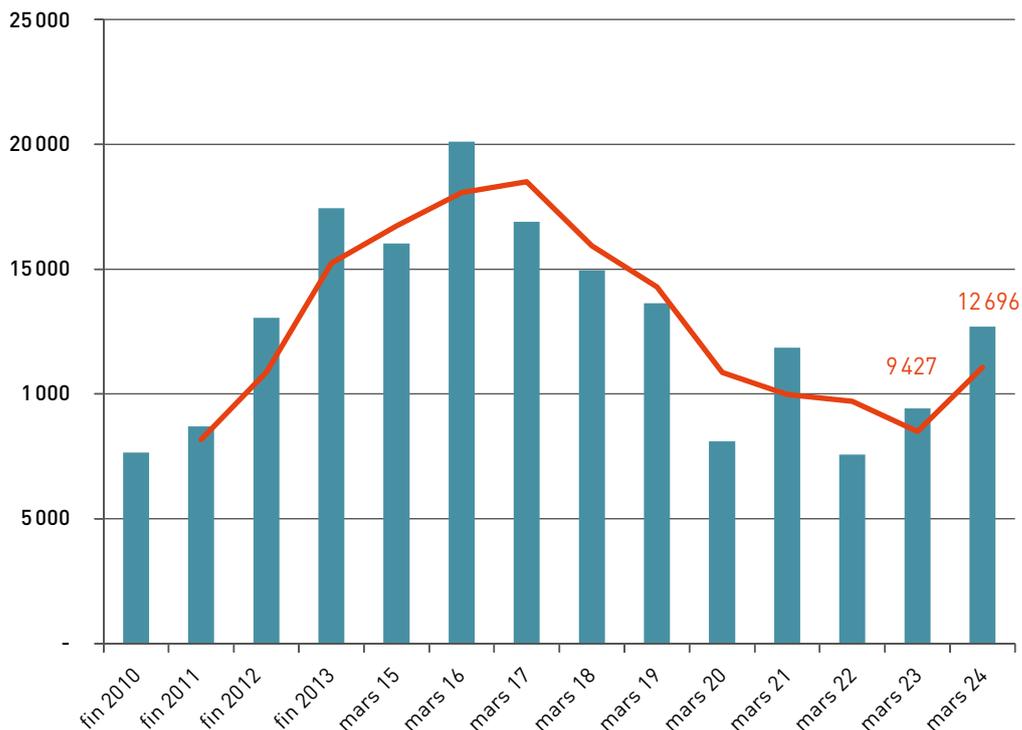
nouveaux bureaux en cours de construction/rénovation, ou ayant signé ou s'étant engagé pour occuper de nouveaux locaux prochainement). Les **« options » de vente ou location restent comptabilisées comme des disponibilités tant que la signature n'est pas effective**. Les rez-de-chaussée d'immeubles à 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 AUGMENTATION POUR UN RETOUR À LA MOYENNE

En mars 2024, 12 700 m² sont disponibles dans le parc tertiaire du pays de Lorient. Bien qu'en hausse

de 35% par rapport à mars 2023, ce volume retrouve le niveau moyen 2010-2024 (12 722 m²).

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



Source : agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers
Traitement AudéLor – Avril 2024

L'OFFRE DANS LE NEUF REVIENT AU NIVEAU DE LA MOYENNE DE CES 10 DERNIÈRES ANNÉES

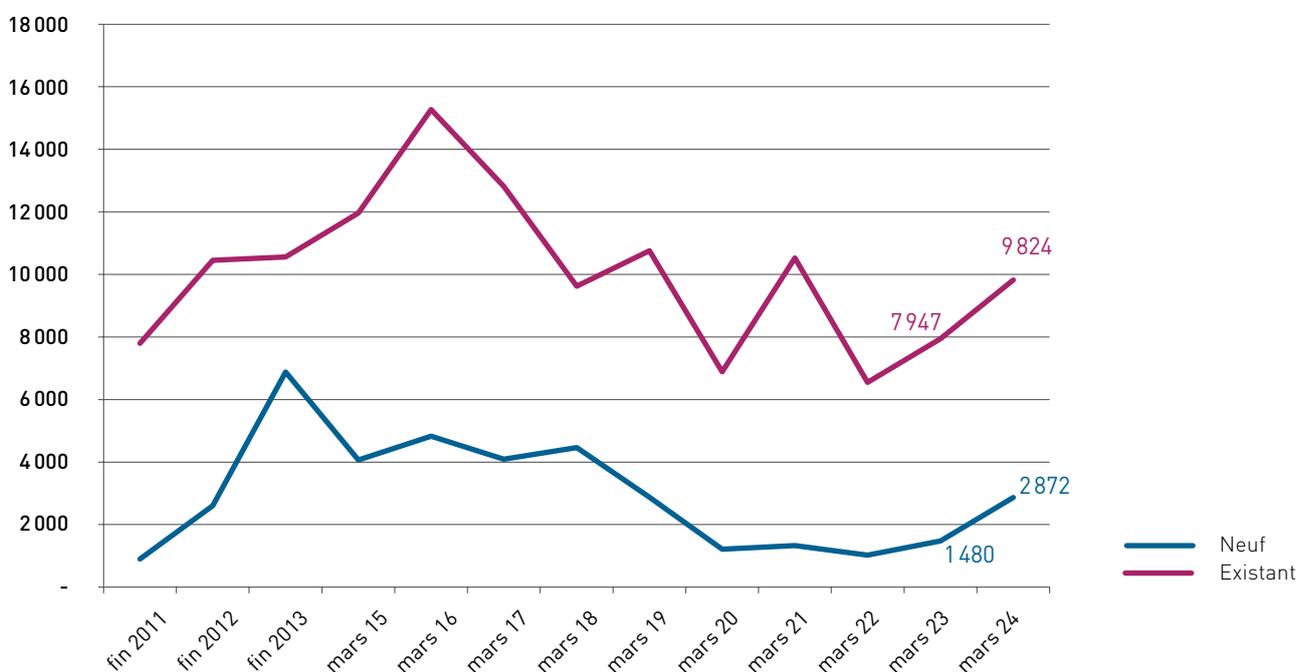
L'offre tertiaire en immobilier neuf de bureaux représente 23 % du total des disponibilités en mars 2024, soit **9 offres sur 55**. En volume, les

disponibilités dans l'existant représentent près de 10 000 m², soit 77 % du total des surfaces disponibles à la commercialisation.

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

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

Sur le dernier millésime, les données datent du 1^{er} mars 2023.



Source : agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers
Traitement AudéLor - Avril 2024

Les neuf offres disponibles dans le neuf sont situées sur Larmor-Plage, Lorient et Lanester-Caudan :

- Larmor-Plage / ZA de Kerhoas = 1 022 m²
 - 600 m² Ilo Buro ;
 - 317 m² AFD Courtage ;
 - 105 m² Aezeo.
- Lorient / La Gare = 980 m²
 - 680 m² Symétrie ;
 - 300 m² Les Jardins Dumanoir.
- Lanester-Caudan / ZA de Kerpont = 555 m²
 - 475 m² Bâtiment H Technellys ;
 - 80 m² Cami 56.
- Lorient / Keroman - La Base = 315 m²
 - 200 m² Celtic 3 Nass et Wind ;
 - 115 m² TR Racing.

Depuis 2015, 13 autres programmes neufs ont été entièrement commercialisés :

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



60 % DES SURFACES DISPONIBLES CONCENTRÉES SUR LA COMMUNE DE LORIENT

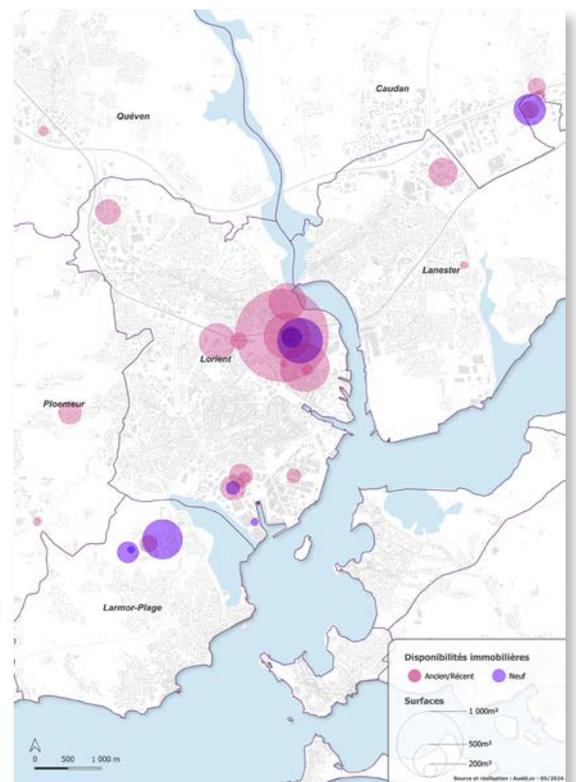
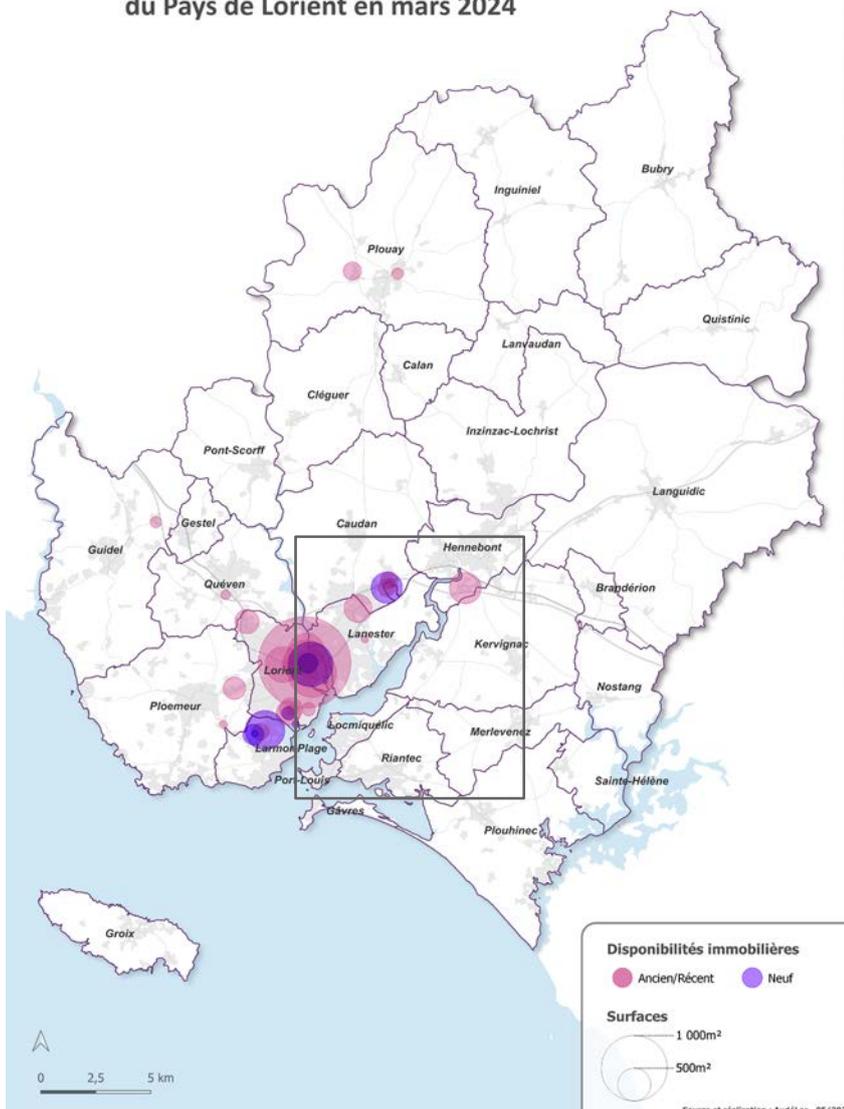
Les 56 offres disponibles en mars 2024 se répartissent dans 50 bâtiments tertiaires, sur les communes de **Lorient (52% des offres et 60 % des surfaces disponibles)**, **Lanester** (13 % des offres et 11 % des surfaces disponibles), **Larmor-Plage** (11 % des offres et 11 % des surfaces disponibles),

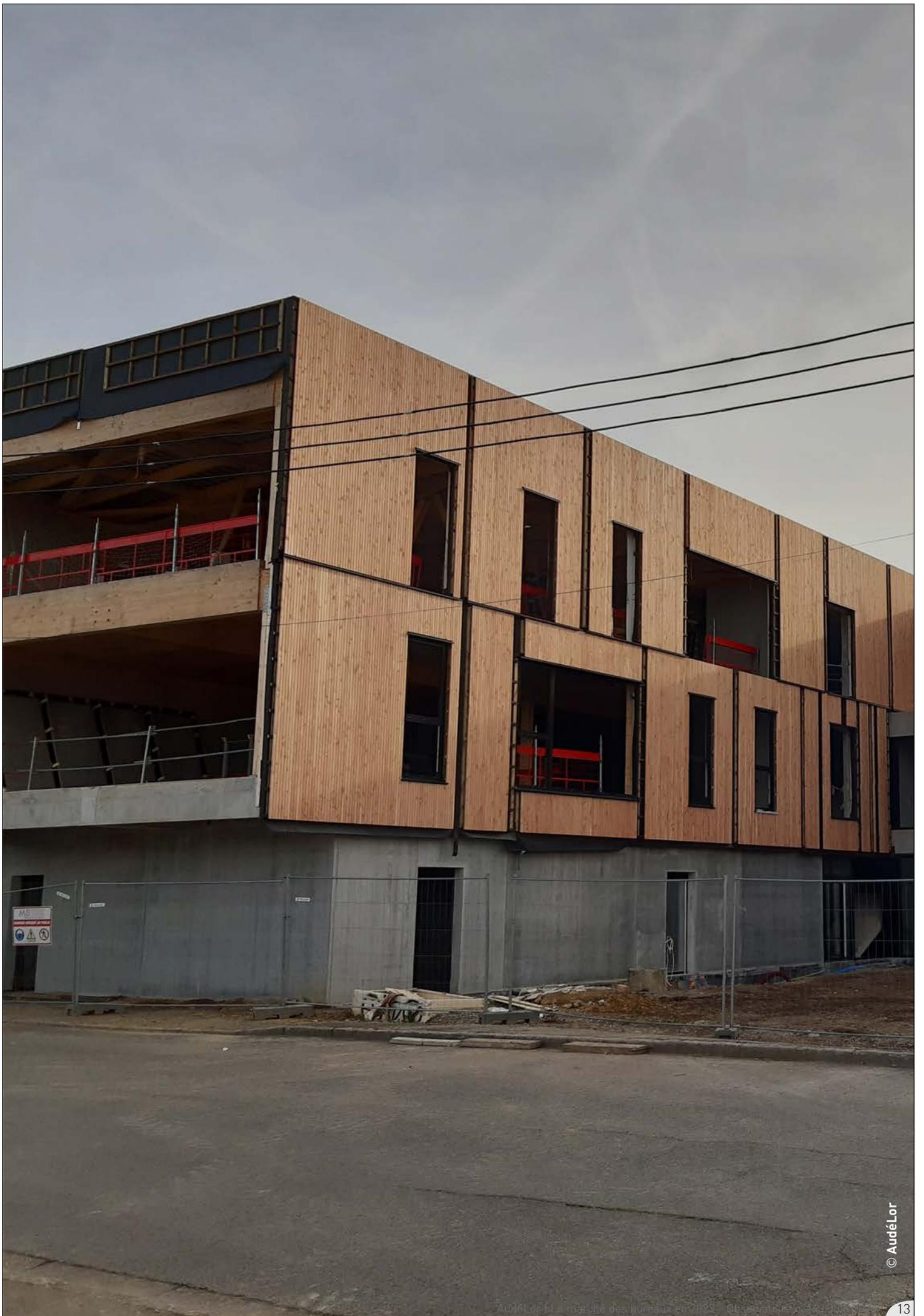
Ploemeur, Caudan, Plouay, Guidel, Hennebont, Quéven et Merlevenez.

38 % des offres disponibles proposent des surfaces de 100 à 250 m², 25 % de 20 à 100 m², et 20 % de 250 à 500 m².

Les disponibilités en bureaux sur le pays de Lorient en mars 2024

Disponibilités en bureaux supérieures à 100 m² du Pays de Lorient en mars 2024





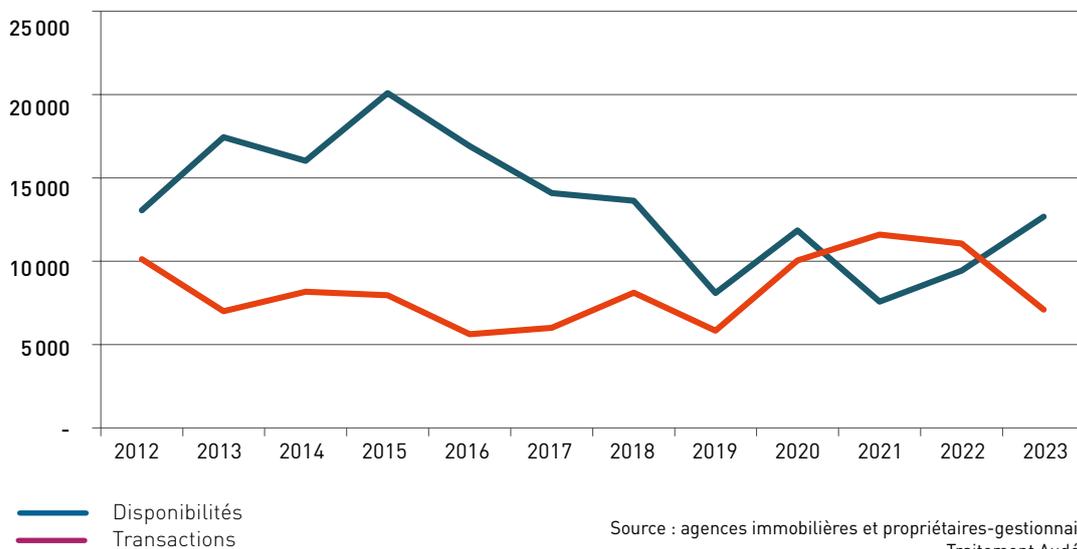


3 L'ÉQUILIBRE / LA TENSION DU MARCHÉ

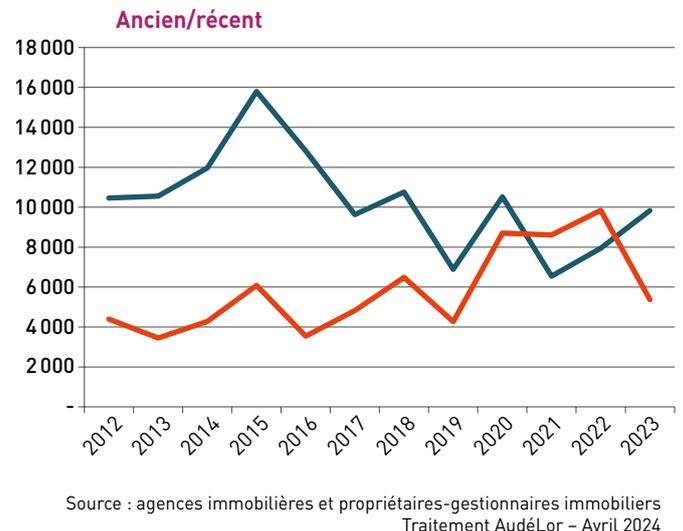
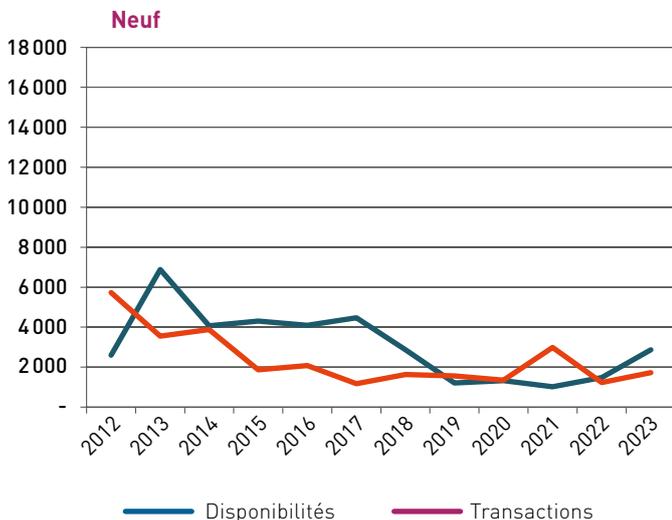
UN RETOUR À L'ÉQUILIBRE QUI S'ORIENTE VERS LA SUR-OFFRE

En 2023, avec une forte baisse des transactions (-36 % par rapport à 2022) et une forte hausse des surfaces disponibles (+ 35 % en mars 2024 par rapport à mars 2023), les surfaces disponibles dépassent les surfaces commercialisées, comme avant 2021.

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



Disponibilités et transactions depuis 2012 : détail entre immobilier neuf et immobilier existant



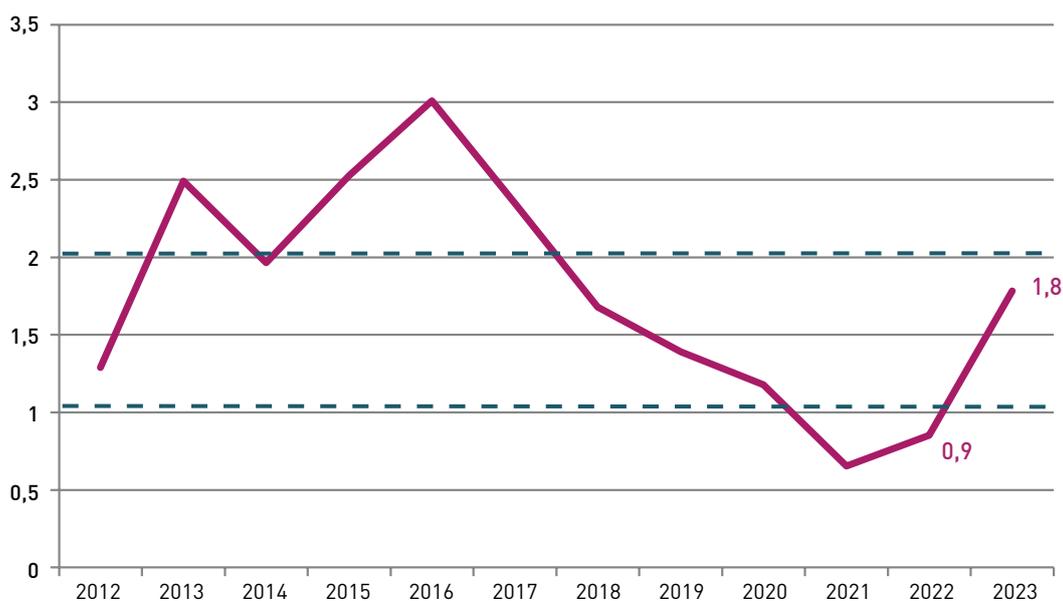
Le niveau de disponibilités dépasse le volume de transactions dans le neuf comme dans l'ancien.

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 2023, le ratio global (neuf + ancien/récent) s'élève à 1,8. Le marché de l'immobilier tertiaire atteint donc à nouveau l'équilibre après deux années consécutives en sous-offre. Toutefois, en étant multiplié par deux en un an, ce ratio présente la plus forte évolution annuelle depuis 2012 ; le marché s'oriente vers une situation de sur-offre.

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 – Avril 2024

Dans le détail, le marché du neuf présente un ratio de 1,7, et celui de l'ancien/récent un ratio de 1,8.



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'accroissement 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) ?
- comment répondre aux demandes d'installation de transformateurs pour les bornes de recharge alors que la pénurie s'installe (liée au contexte géopolitique actuel) ?

Toutefois, en avril 2024, 15 300 m² de bureaux sont annoncés à court terme (livraison à moins de 2 ans et/ou travaux démarrés), dont 3 600 m² restant à commercialiser :

COURT TERME

Immeuble	Localisation	Commune	Surface totale (en m ²)	Surface restant à commercialiser (en m ²)
Kerpont Laudren	Kerpont	Lanester	6 500	450
Ulteam	La Base	Lorient	4 145	250
MEDEF	Kerpont	Caudan	2 200	1 200
Keromanland	Keroman	Lorient	1 300	1 000
Office notarial	Bd du Gal de Gaulle	Plœmeur	416	0
Quai du Péristyle	Péristyle	Lorient	373	373
Le Stole	Lomener	Plœmeur	365	365
TOTAL			15 299	3 638

Compte-tenu :

- du ratio pour le marché du neuf de 1,7 ;
- de la moyenne des 5 dernières années des transactions dans le neuf (1 800 m²) ;

Autour de **2 700 m² de nouveaux programmes seraient nécessaires dans les 2 ans pour un marché équilibré.**

Or, des bureaux neufs annoncés à court terme (2 ans) restent à commercialiser (sur un total de surface de 15 300 m²), soit seulement 1,4 fois plus et l'équivalent de 2,1 années de commercialisation en neuf.

À court terme, les projets neufs annoncés pour les deux ans à venir correspondent à un équilibre de commercialisation en se basant sur la moyenne des 5 dernières années.

Toutefois :

- sur le marché de l'existant, une libération de bureaux sera à prévoir (part inconnue) à la livraison de ces projets neufs due aux transferts de locaux ;
- **à moyen terme** (livraison estimée entre 2 et 5 ans), une vigilance est de mise sur le volume total élevé des projets annoncés en neuf : près de 16 000 m² de bureaux sont annoncés en avril 2024.

MOYEN TERME

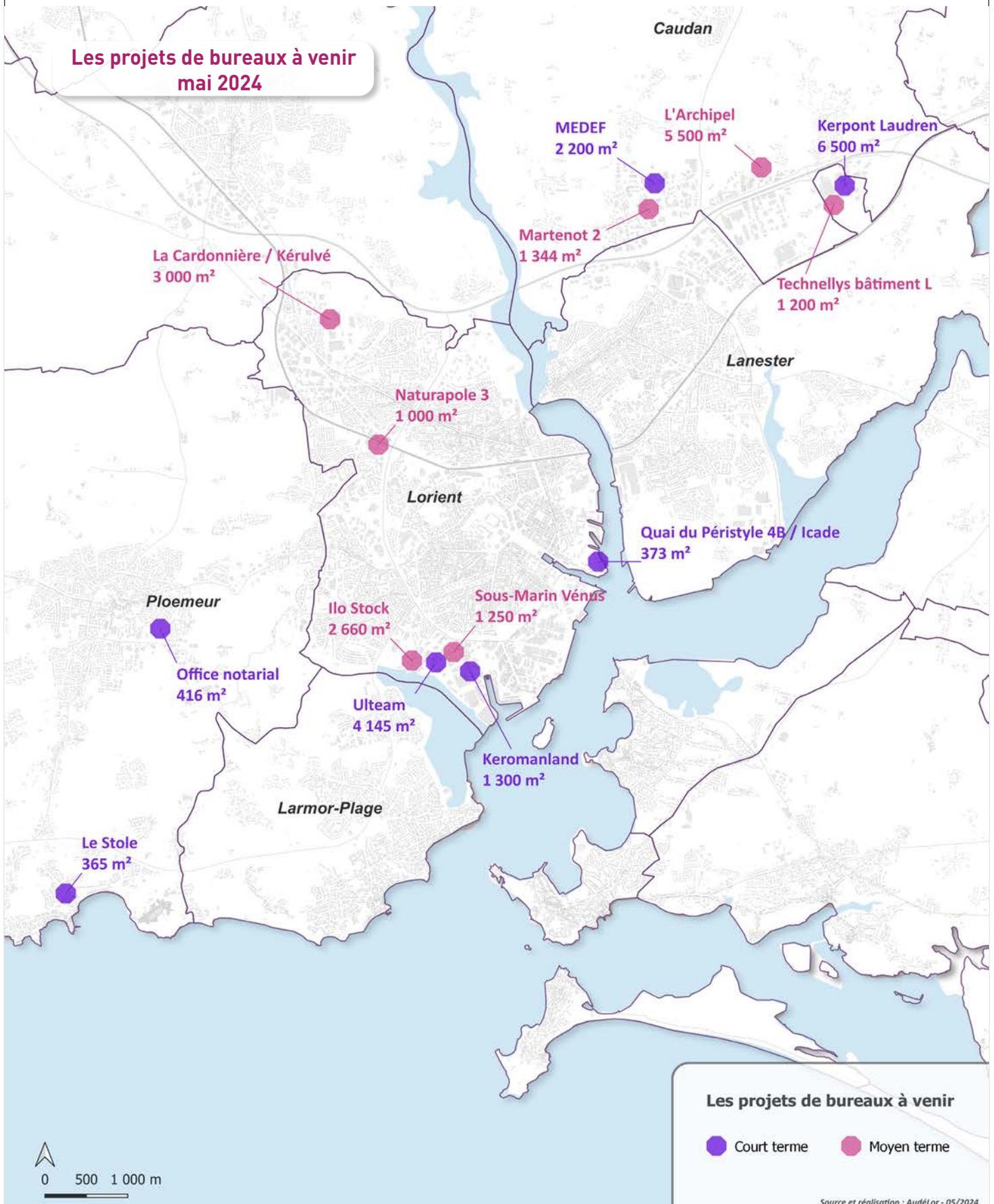
Immeuble	Localisation	Commune	Surface à moyen terme (en m ²)
L'Archipel (Golfe Immobilier Vannes)	Kerpont	Caudan	5 500
Presqu'île Investissement	La Cardonnière / Kérulvé	Lorient	3 000
Ilo Stock	La Base	Lorient	2 660
BZH Immobilier	Route de Caudan	Caudan	1 344
Rouault Patrimoine	La Base	Lorient	1 250
Technellys Bât. L	Kerpont	Lanester	1 200
Naturapole 3	Kerfichant	Lorient	1 000
TOTAL			15 954

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 et denses en activités comme Lorient La Base.



Les projets de bureaux à venir mai 2024



DES PRIX DE BUREAUX AMENAGÉS TOUJOURS EN HAUSSE DANS LE PAYS DE LORIENT

Plusieurs facteurs participent à la hausse des prix du marché immobilier tertiaire local, dont :

- les nouvelles réglementations (RE 2020 notamment) ;
- les prix toujours croissants des matériaux et des matières premières qui engendrent des hausses de coûts de construction et rénovation ;
- l'attractivité de certains sites d'implantation ;
- la rareté du foncier disponible et des places de stationnement.

Niveaux de prix des locaux aménagés* :

	LOCATION	VENTE
Ancien (10 ans et plus)*	80 - 150 €/m ² /an = 6,5 - 12,5 € / m ² / mois ▶ Prime : 160 - 200 € / m ² / an	800 - 1 400 € / m ² ▶ Prime : 2 000 - 2 300 € / m ²
Récent (moins de 10 ans)	130 - 160 € HT / m ² / an = 11 - 13 € HT / m ² / mois ▶ Prime : 180 - 200 € HT / m ² / an	1 200 - 1 800 € / m ² ▶ Prime : 2 000 - 2 300 € / m ²
Neuf (jamais occupé)	150 - 180 € HT / m ² / an = 12,5 - 15 € HT / m ² / mois ▶ Prime : 180 - 220 € HT / m ² / an	2 500 - 3 000 € HT / m ² ▶ Prime : 3 000 - 3 500 € HT / m ²

Source : agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers – avril 2024

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

Les places de parking devenant de plus en plus rares, les loyers des bureaux sont aujourd'hui très souvent différenciés entre :

- le loyer sur tertiaire propre ;
- et le loyer avec stationnement dédié (que ce soit en aérien ou en sous-terrain).

Une place de parking peut valoir une centaine d'euros par mois de loyer.

2023 : BILAN DES DEMANDES DE BUREAUX 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. Légère progression de l'exogène mais majoritairement pour des antennes de petites surfaces.

- **un équilibre entre les demandes d'acquisition et de location** (même si dans les faits, les locations représentent entre 80 et 90 % des transactions recensées)

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

- **des recherches de bureaux pour des professions libérales (avocats...) et médicales toujours présentes mais moins nombreuses**, pour trouver des locaux plus adaptés (accessibilité PMR notamment) et moins vétustes.

- **le centre-ville de Lorient** : apprécié pour la proximité des restaurants mais problématique de stationnement.

- **la Base** : un site convoité, dense et diversifié (course au large, tourisme et tertiaire), dont les capacités de stationnement arrivent à saturation.

Selon les professionnels locaux, la demande locale en bureaux repose sur 5 critères essentiels :

1. un **stationnement** suffisant ;
2. une **performance énergétique** des locaux (isolation, déplacements doux, bornes de recharge...) ;
3. un niveau de **prix** acceptable ;
4. une **accessibilité** PMR (personnes à mobilité réduite) ;
5. 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** et 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 ;
- **l'immobilier tertiaire ancien reste attractif pour son prix.**

Enfin, cette année plus encore que les années précédentes, **les professionnels locaux alertent sur les besoins et l'offre en stationnement des immeubles tertiaires**. En fonction des années et sites d'implantation des programmes de construction de bureaux :

- **sur le territoire**, les ratios de nombre de places de stationnement par surface de bureaux varient d'un rapport de 1 à 4 : d'1 place pour 25 m² de bureaux à 1 place pour 100 m² de bureaux ;
- des incidences fortes sur les prix pratiqués, pour les promoteurs comme pour les futurs occupants, en fonction des règles et exigences de stationnement ;
- les horaires, fréquences et lignes des transports en commun doivent être adaptés et intensifiés pour améliorer l'accessibilité des grands pôles d'activité aux salariés.





4 ZOOM SUR QUIMPERLÉ COMMUNAUTÉ

Pour la première année, quelques professionnels de l'immobilier tertiaire, historiquement implantés sur le pays de Lorient, nous ont fait part de dossiers sur Quimperlé Communauté.

Ainsi, ont été recensées :

- **7 transactions** de bureaux **pour un total de 114 m²** à la **Maison de l'Économie (Mellac)**, pour des **installations endogènes** majoritairement ;
- **6 disponibilités pour un total de 787 m²** sur Mellac, Quimperlé, Bannalec, Riec-sur-Bélon, plutôt dans des **immeubles de plus de 10 ans** ;
- **1 projet de construction à court terme** d'un immeuble de **600 m²** de bureaux **pour un seul preneur** (expertise, comptabilité), sur la commune de Mellac.





5 ZOOM SUR LES ESPACES COLLECTIFS DE TRAVAIL ET LES TIERS-LIEUX

Des bureaux qui répondent à de nouvelles organisations du travail

Fin 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.

La cartographie globale interactive 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 :

carto.audelor.com/index.php/view/map/?repository=carto&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 : www.audelor.com/publication/info/tiers-lieux-et-espaces-collectifs-de-travail-sur-le-pays-de-lorient-quimperle-definitions-et-etat/

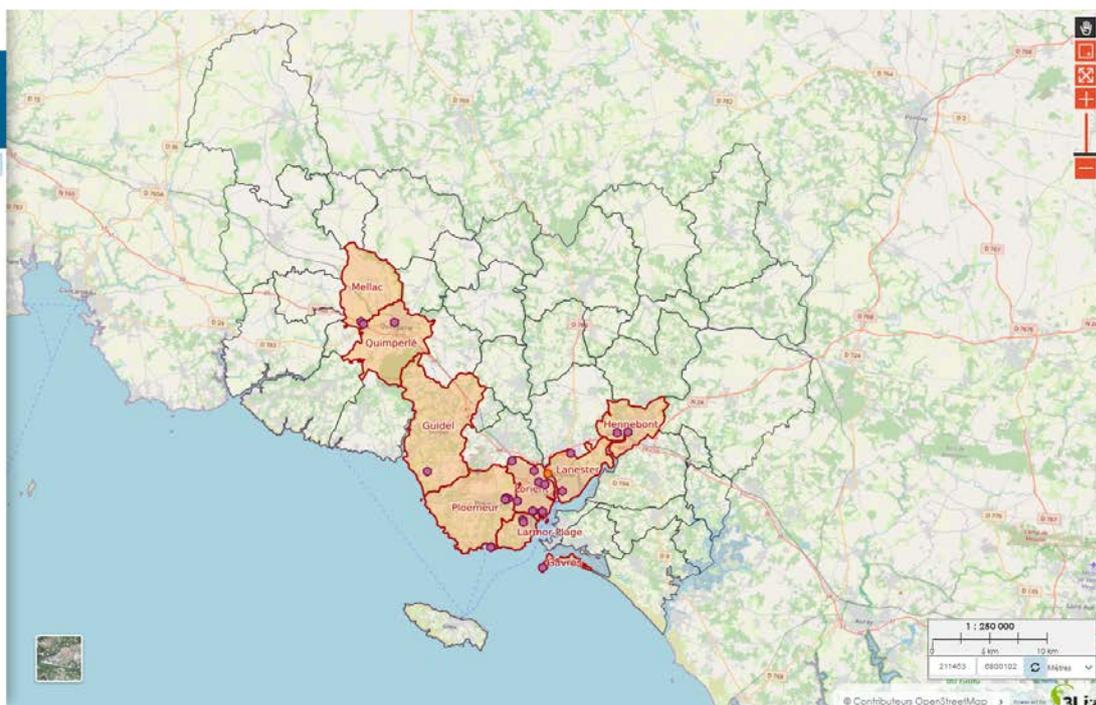
AudÉLOR
Département de l'Économie

Connexion

Espaces collectifs de travail et tiers-lieux sur le pays de Lorient - Quimperlé

Légende

- Tiers lieux existants
- Tiers lieux en projet
- communes accueillant des tiers lieux
- communes du pays de Lorient - Quimperlé





Les 18 espaces collectifs de travail et tiers-lieux tertiaires en activité à fin 2023 sur le pays de Lorient-Quimperlé :

Organisation du travail, hébergement et création d'activité	
3 espaces de coworking	Alter Eko (Quimperlé) Hôtel Ibis - Lorient Gare (Lorient) Hôtel Ibis - Quimperlé (Mellac)
5 espaces de coworking / pépinières-hôtels d'entreprises	Centre d'Affaires Lorient Mer - La Base (Lorient) Groupe Filéo (Lanester) Centre d'Affaires Le Nautilus (Lorient) Maison de l'économie (Mellac) Ty Work (Larmor-Plage)
1 pépinière-hôtel d'entreprises	Espaces Créa, Technica, Média et Innova (Plœmeur)
2 incubateurs / couveuses d'activité	La Couveruse La Colloc via Breizh Couv' (Lorient) TAG 56 (Lorient)
1 pôle d'activité sectoriel	La Clinique du travail (Larmor-Plage)
3 tiers-lieux à dominante coworking	La Colloc (Lorient) La Colloc d'En face (Lorient) Tavarn Ty Gar / Départ imminent pour l'hôtel de la Gare (Hennebont)
1 tiers-lieu à dominante coworkation	Maison Glaz (Gâvres)
Organisation du travail, hébergement et création d'activité	
1 espace de coworking et co-learning	La Place Afpa (Lorient)
Thème ou secteur	
1 espace de médiation numérique	Défis (Lorient)

Cf. Définitions des catégories dans la publication #160 « Tiers-lieux et espaces collectifs de travail : définition et état des lieux », datant de 2021 : www.audelor.com/publication/info/tiers-lieux-et-espaces-collectifs-de-travail-sur-le-pays-de-lorient-quimperle-definiteions-et-etat/



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

