

Le marché des bureaux dans le Pays de Lorient en 2015



Observatoire n°6



L'Immobilier
d'Entreprise



BLOT ENTREPRISE

Contact : Gilles Poupard
02 97 12 06 67

Directeur de la publication : Philippe Leblanche

ISSN 2118 - 1632

Sommaire

Rappel de la démarche	5
Principaux résultats 2015	7
1. La production de bureaux dans le pays de Lorient	9
2. Les transactions dans le pays de Lorient	15
3. L'offre de bureaux disponibles	19
4. L'équilibre du marché des bureaux	23
5. Les projets	25

Rappel de la démarche

Un observatoire partenarial créé en 2010

A la demande de Lorient Agglomération, AudéLor a mis en place en 2010 un observatoire des bureaux dans le pays de Lorient. En 2016, c'est la 6^{ème} édition de l'observatoire qui a été réalisée. Ce document en présente les principaux résultats.

L'objectif est de mieux cerner les caractéristiques du marché et notamment le niveau de tension du rapport offre/demande.

Il s'appuie sur un travail partenarial de l'agence avec Blot Entreprise et L'Immobilière d'Entreprise que nous remercions de leur participation active.

Les résultats ont été validés lors d'une réunion (le 27 mai 2016) de l'ensemble du groupe de travail « observatoire des bureaux » qui réunit les professionnels locaux, les porteurs de projets et Lorient Agglomération.

L'analyse du marché des bureaux du Pays de Lorient réalisée par l'observatoire comprend les éléments suivants :

- ✓ les surfaces de bureaux commencées (source : DREAL- fichier SITADEL),
- ✓ les transactions (source : agences immobilières et porteurs de projets),
- ✓ le parc tertiaire (source : relevés de terrain AudéLor),
- ✓ les projets (sources : AudéLor, agences immobilières, Lorient Agglomération et les porteurs de projet du pays de Lorient).

Composition du Groupe de travail Observatoire des Bureaux (Réunion de travail du 27 mai 2016) :

✓ Sandrine Aubry	L'Immobilière d'Entreprise Lorient
✓ Thomas Bachy	Blot Entreprise
✓ Solen Le Priol	Blot Entreprise
✓ Christelle Bicheray	BIIM- Bicheray immobilier
✓ Bernard Le Meur	Celtic SubMarine (excusé)
✓ Philippe Even	Lorient Agglomération
✓ Stéphane Pennanech	Lorient Agglomération
✓ Anne-Laure Le Cabellec	Lorient Agglomération
✓ Gwen Picaut	Ville de Lorient
✓ Christian Le Cagnec	AudéLor
✓ Gilles Poupard	AudéLor
✓ Solen Le Calvé	AudéLor

L'observatoire des bureaux a été préparé par AudéLor avec Blot Entreprise (Thomas Bachy et Solen Le Priol) et L'Immobilière d'Entreprise (Sandrine Aubry).

Un série de rendez-vous et de contacts ont été menés : Christelle Bicheray (BIIM- Bicheray immobilier), Bernard Le Meur (Celtic SubMarine), Loïc Moello (Patrimoine Expansion), Philippe Even (Lorient Agglomération), Anne-Laure Le Cabellec (Lorient agglomération), Sabrina Millien (La Colloc), Benoit Le Pallec (Xsea), Yannig Livory (Créa SA), Nadège Guilloux (Centre affaires Lorient Mer), Bertrand Hesnard (Groupe Kolibri) et Crédit agricole immobilier.

Nous les remercions de leur contribution à ce travail.

Précisions sur la méthode

Transactions : le volume de transactions est établi à partir d'un recensement auprès des agences et des porteurs de projets sur les ventes et locations de bureaux effectuées au cours de l'année. Ne sont comptées comme transactions de l'année 2015 que les ventes et locations signées et occupées dans l'année.

Disponibilités : le volume des disponibilités dans le parc tertiaire est également établi à partir d'un recensement auprès des agences et des porteurs de projet. Les « options » de vente ou location restent comptées comme des disponibilités tant que la signature n'est pas effective. Les rez-de-chaussée d'immeuble à vocation commerciale ne sont pas comptés comme bureaux disponibles.

Principaux résultats

Le volume du marché :

Surface de plancher : **111 700 m²** fin 2015

Transactions 2015 : **7955 m²** (-2,5 % par rapport à 2014)

Moyenne des transactions 2009-2015 : **8150 m²**

L'offre (mars 2016)

Disponibilités totales : **20 000 m²** (+15 %)

Disponibilités dans le neuf : **4305 m²** (+5 %)

Ratio offres/transactions

Ratio global = 2,5 : sur-offre

- dans le neuf ratio =2,3
- dans l'ancien ratio =2,6

Les projets

9200 m² à court terme (d'ici 2020 – 4 ans) soit l'équivalent de 2,5 ans à 5 ans de commercialisation en neuf selon les hypothèses

Rappel

Le marché est considéré :

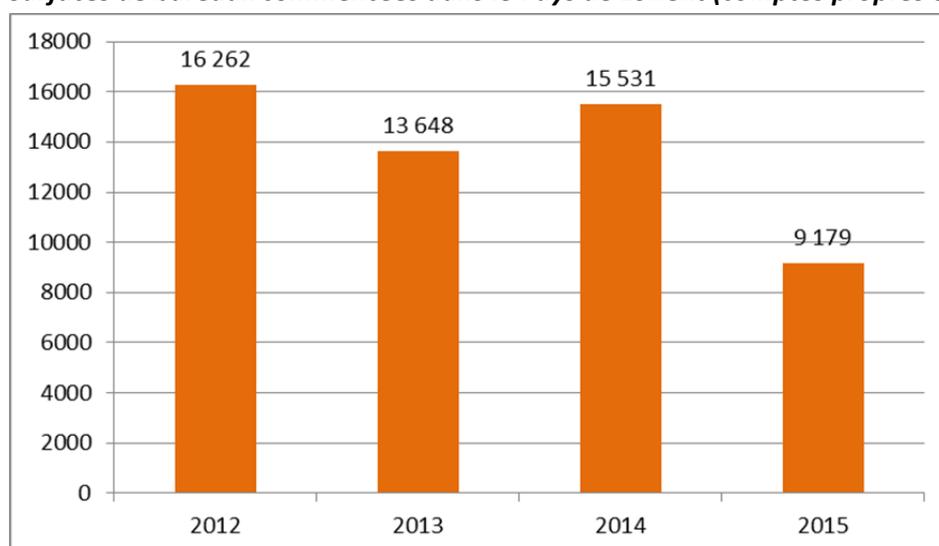
- ✓ *en sur-offre quand le ratio offres / transactions est supérieur à 2*
- ✓ *En sous-offre quand il est inférieur à 1*

1. La production de bureaux dans le pays de Lorient

5^{ème} rang en Bretagne pour les surfaces commencées de 2012 à 2015

En 2015, la construction de plus de 9 000 m² de nouveaux bureaux a été commencée dans le pays de Lorient (en comptes propres et comptes d'autrui). Ce niveau de construction est inférieur aux valeurs atteintes les 3 dernières années (autour de 15 000 m²) et inférieure également à la moyenne des années antérieures (12 500 m²).

Surfaces de bureaux commencées dans le Pays de Lorient (comptes propres et comptes d'autrui)



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

Le pays de Lorient se situe au 5^{ème} rang en Bretagne par le nombre de m² de bureaux commencés (tous bureaux confondus- comptes propres et comptes d'autrui) sur les 4 dernières années (2012-2015). En Bretagne, le pays de Rennes se situe nettement au 1^{er} rang avec une moyenne de 70 000 m² par an, soit 5 fois le volume atteint dans le pays de Lorient. En termes d'habitants, le pays de Rennes (plus petit que l'aire urbaine rennaise) n'est que deux fois plus peuplé que le Pays de Lorient.

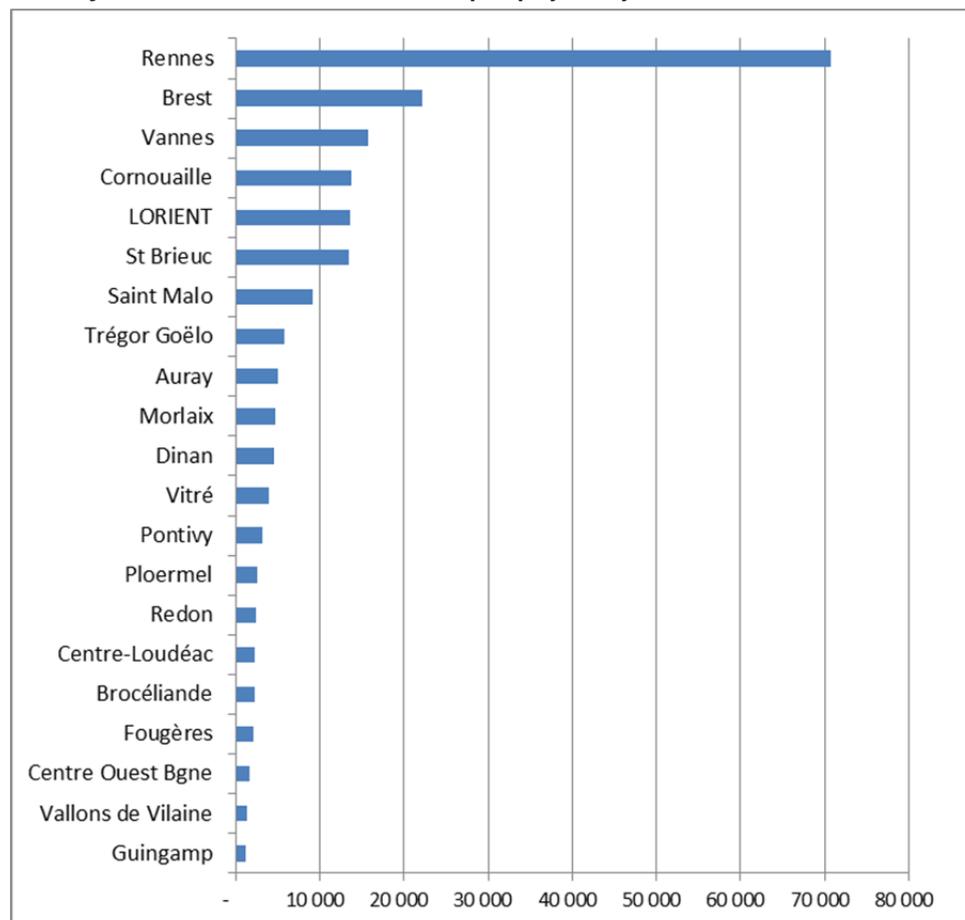
Le pays de Brest avec 22 000 m² enregistre un volume 1,6 fois plus élevé que celui du pays de Lorient alors que sa population est 1,7 fois plus nombreuse.

Le volume de bureaux construits dans le pays de Lorient est relativement proche des niveaux enregistrés dans les pays de Vannes, de Cornouaille et de Saint-Brieuc.

Le pays de Rennes représente 35 % des bureaux construits en Bretagne pour 14 % de la population bretonne. Le pays de Brest vient ensuite avec 11 % du total régional. Cumulés, les 6 premiers pays bretons concentrent 74 % des bureaux construits en Bretagne.

La Bretagne sud (pays de Cornouaille, Lorient, Auray et Vannes) totalise une moyenne annuelle de 48 000 m² de nouvelles surfaces de bureaux, soit 24 % du total breton.

Les surfaces de bureaux commencées par pays moyenne annuelle 2012-2015

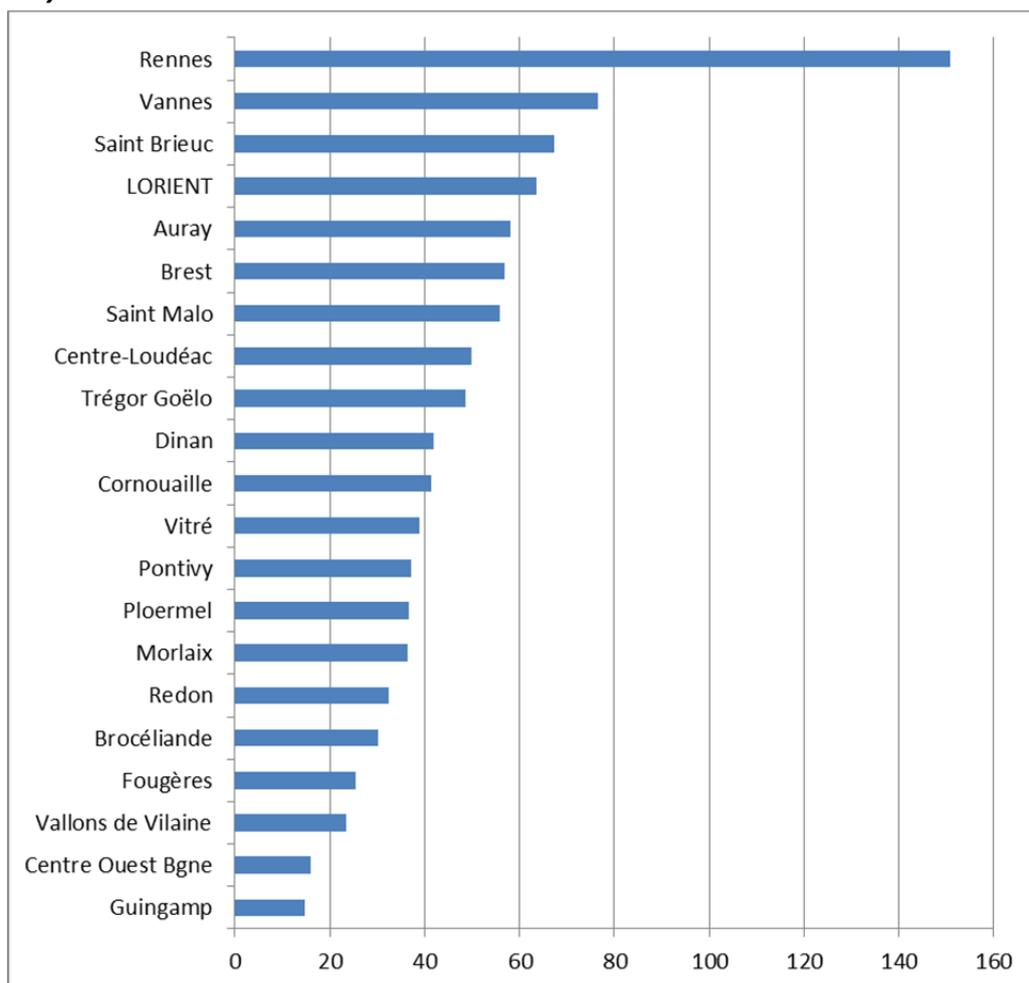


Source : DREAL- traitement AudéLor

L'intensité de la production de bureaux s'accroît avec la taille des agglomérations. Le nombre de m² construits n'est pas seulement proportionnel au nombre d'habitants mais progresse même rapporté au nombre d'habitants. Ainsi, dans le pays de Rennes, la production de bureaux dépasse 150 m² pour 1000 habitants alors qu'elle est inférieure à 30 pour 1000 dans les pays de Fougères, Guingamp, Vallons de Vilaine et Centre Ouest Bretagne.

Le pays de Lorient se situe au 4^{ème} rang en Bretagne en matière d'intensité de production de bureaux, loin derrière le pays de Rennes mais à proximité de Vannes, Saint-Brieuc, Auray ou Brest.

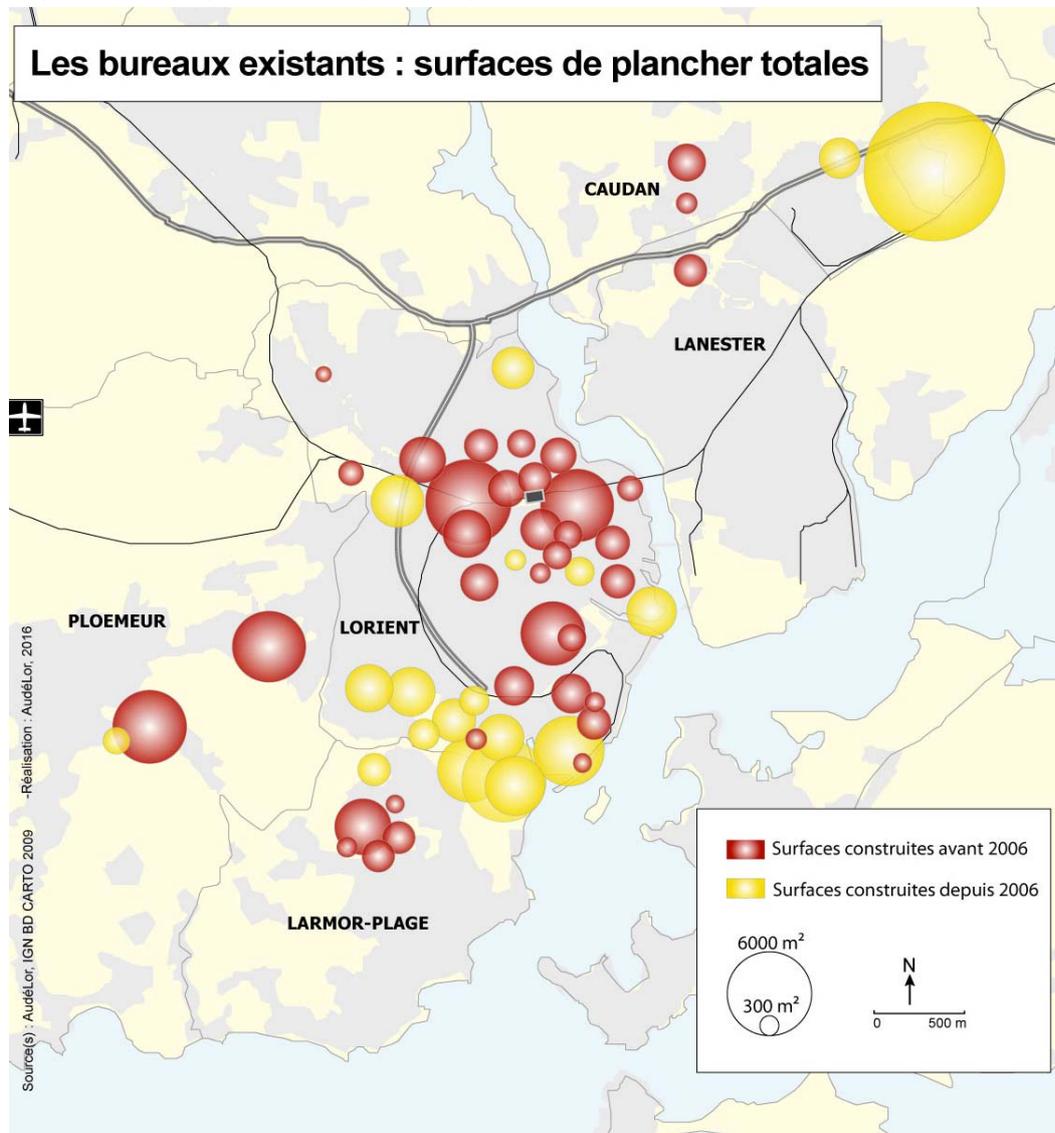
Intensité de la construction de bureaux par pays - Nombre de m² commencés pour 1000 habitants moyenne annuelle 2012-2015.



Source : DREAL-AudéLor

111 700 m² de surfaces de plancher fin 2015

Le parc tertiaire fin 2015- Surfaces de plancher



On compte 52 immeubles de bureaux dans le pays de Lorient. Les surfaces cumulées représentent 111 700 m² de plancher.

Les 3 plus grands ensembles de bureaux représentent 41 500 m² soit 39 % du total :

- ✓ Technellys (16 500 m²),
- ✓ La Découverte (11 700 m²),
- ✓ Celtic Submarine I, II et III (13 250 m²).

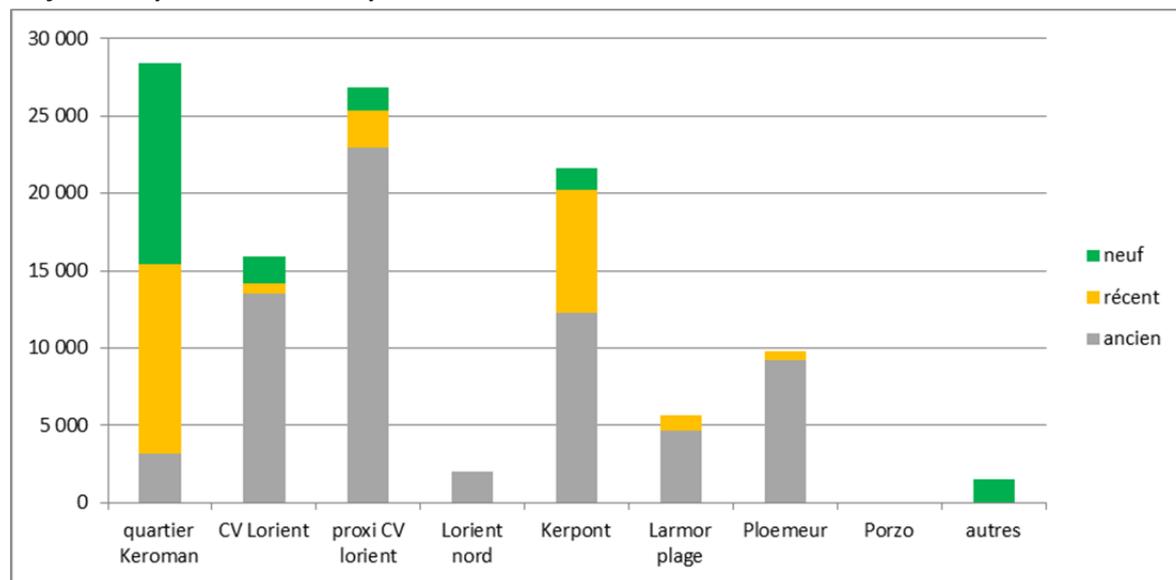
Viennent ensuite (plus de 4000 m²) :

- ✓ Ty Néhué (4600 m²),
- ✓ L'Orientis (4500 m²),
- ✓ Parc de Soye (4600 m²).

32 % des surfaces construites depuis moins de 10 ans

Les 3 pôles de bureaux principaux (au moins 20 000 m²) sont le quartier Keroman (au sens large y compris Kerolay et Kergroise), Lorient proximité centre-ville (La découverte, Pré aux clercs, Naturapôle...) et Kerpont. Ils représentent cumulés 69 % des surfaces totales de bureaux.

Surfaces de plancher selon la période de construction



Source : AudéLor et porteurs de projets

NB : récent = moins de 10 ans

44 000 m² soit 39 % des surfaces de bureaux du pays de Lorient ont été construits au cours des 10 dernières années. Le pôle de Keroman (BSM) est, avec 25 000 m², le pôle qui a accueilli la majeure partie (61 %) de ces nouvelles surfaces, avec notamment de 2007 à 2012 les immeubles suivant : Monistrol, Pen Men, Celtic I, II puis III, Pole emploi- François Toullec, Nautilus, Le Kerguelen, le Diaph et le Golden Gate.

Kerpont est le 2^{ème} pôle pour la construction neuve avec en 2012 le Mayereau et la rénovation du bâtiment A de Technellys.

Les autres bureaux récents ou neufs se répartissent entre les différents pôles : Espace du Ter en 2006 (Larmor-Plage), Les Courreaux en 2006 (Ploemeur), Naturapôle en 2011 (Lorient centre Nord), Le Skorf en 2014 (Lorient centre Nord) et ORU Kervéanec en 2013 (Lorient Sud).

2. Les transactions dans le pays de Lorient

Un peu moins de 8000 m² placés en 2015

7 955 m² ont été commercialisés dans le pays de Lorient en 2015. Le volume de transactions est quasiment stable (-2,5 %) par rapport à celui de 2014. Le niveau de 2015 rejoint la moyenne des 7 dernières années (8150 m² de 2009 à 2015) mais est nettement inférieur au niveau de 2012. L'année 2012 constitue sur la période une année « exceptionnelle » suivie par un ajustement à la baisse en 2013. La hausse de 2009 à 2012 a été portée notamment par l'attrait d'une offre neuve et la montée en puissance des normes accessibilité.

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



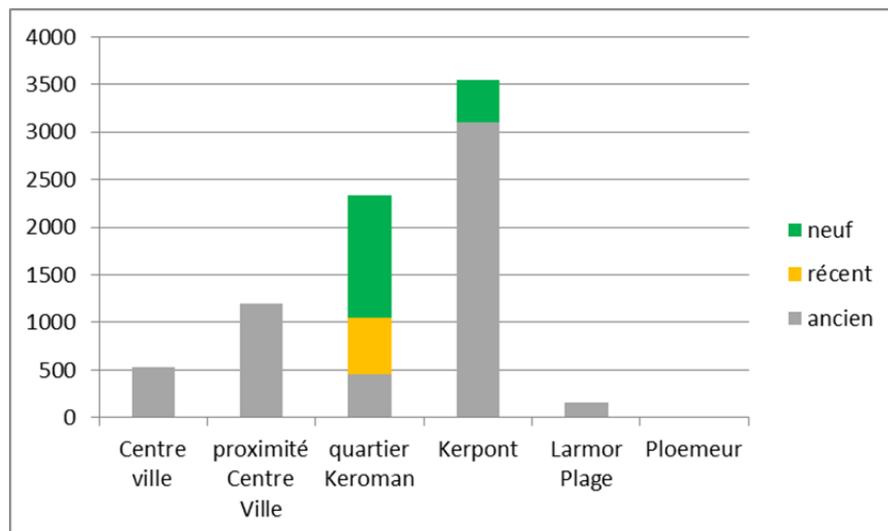
Source : Immobilière d'Entreprise - Blot Entreprise - Porteurs de projet - AudéLor

Un marché endogène à 95 %

Les transactions opérées en 2015 sur le marché du pays de Lorient correspondent en quasi-totalité à des transferts ou des transferts-extensions d'entreprises ou d'organismes déjà implantées localement. Ils recherchent des locaux plus grands, mieux adaptés à leur activité, mieux placés ou répondant aux normes d'accessibilité ou aux réglementations thermiques.

Citons en 2015 : Inter Pôle, Vity Technology, Apave, CLPS, Eurofins, Icônes, la Sauvegarde 56, Studec, Ségula Technologies.

Transactions en bureaux en 2015 : nombre de m² vendus ou loués en 2015

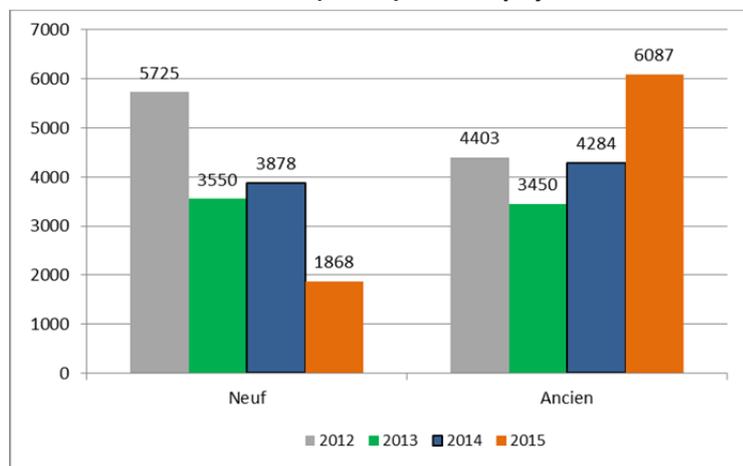


Source : Immobilière d'Entreprise - Blot Entreprise - Porteurs de projet - AudéLor

Une forte baisse des transactions dans le neuf en 2015

En 2015, seulement 1868 m² de bureaux neufs ont été loués ou vendus dans le pays de Lorient. Ce niveau est en forte baisse (-48 %) par rapport à 2014. Le neuf ne représente plus que 23 % des transactions contre 47 % l'an dernier. À l'inverse, le marché de l'ancien est en progression et dépasse 6000 m² en 2015. Sa progression compense la baisse enregistrée dans le neuf.

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



Source : Immobilière d'Entreprise- Blot entreprise - Porteurs de projet - AudéLor

Une demande qui évolue

Selon les professionnels de l'immobilier d'entreprise, la demande de bureau dans le pays de Lorient repose toujours sur 3 critères essentiels :

- un stationnement suffisant,
- un niveau de prix acceptable,
- une accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

Le stationnement est notamment demandé par les entreprises qui relèvent du service aux entreprises et dont l'activité nécessite des allers-retours fréquents entre bureaux, clients ou chantiers.

Au cours des 2 dernières années, les professionnels notent une évolution de la demande vers :

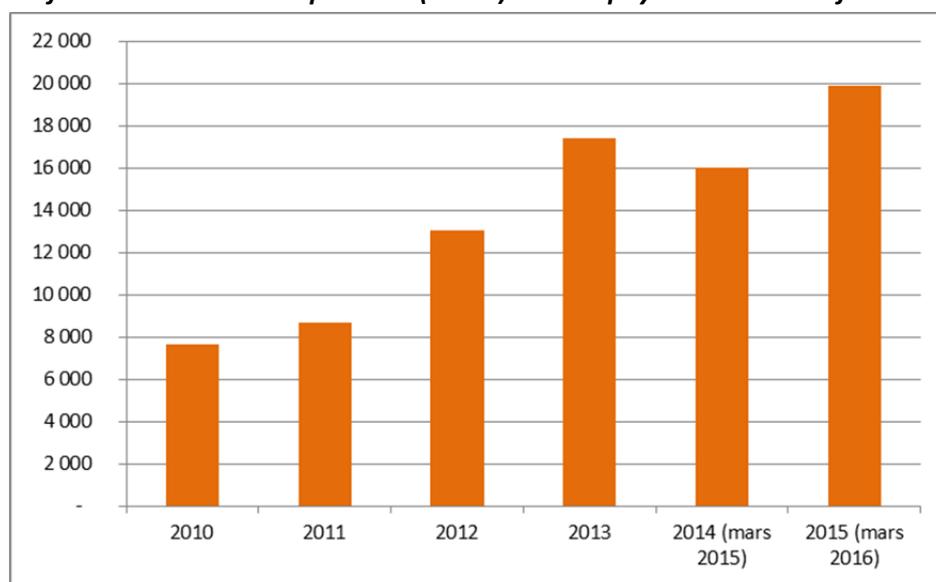
- davantage de rationalisation (locaux plus petits, salles de réunion mutualisées....),
- davantage de souplesse (adaptabilité des surfaces et des délais).

3. L'offre de bureaux disponibles

20 000 m² disponibles

En mars 2016, 20 000 m² sont disponibles dans le parc tertiaire du pays de Lorient. La hausse est sensible (+25 %) par rapport à mars 2015 et plus encore si on se réfère à 2010 (+160 %). À l'exception de 2014, la progression a été continue depuis 2010.

Surfaces de bureaux disponibles (en m²) dans le pays de Lorient en fin d'année



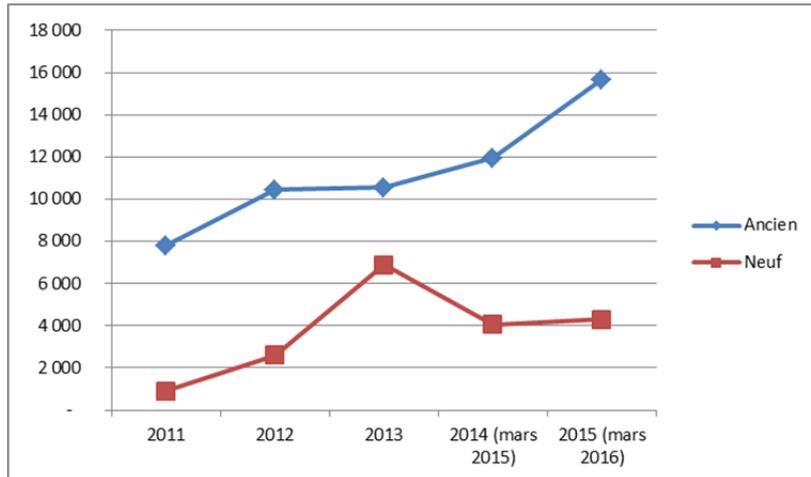
Source : AudéLor - Immobilière d'Entreprise - Blot Entreprise - Porteurs de projet

Une stabilité dans le neuf, une hausse dans l'ancien

Le parc neuf compte 4305 m² disponibles, soit 21 % du total des disponibilités. Cette part du neuf est inférieure à la moyenne des agglomérations (30 % en moyenne) et à la situation de 2013 dans le pays de Lorient (40 %). La disponibilité en neuf après une baisse significative en 2014 (-41 % soit -2800 m²), se stabilise en 2015 (+240 m²). La seule nouvelle opération sortie en 2015 est l'immeuble An oriente au Péristyle.

Dans le même temps, les disponibilités ont sensiblement progressé dans l'ancien (+3500 m² en 1 an, soit +29 %) après une hausse déjà enregistrée en 2014 (+14 %).

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



Source : AudéLor - Immobilière d'Entreprise- Blot Entreprise - Porteurs de projet

NB : les disponibilités de fin 2014 sont établies en mars 2015

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

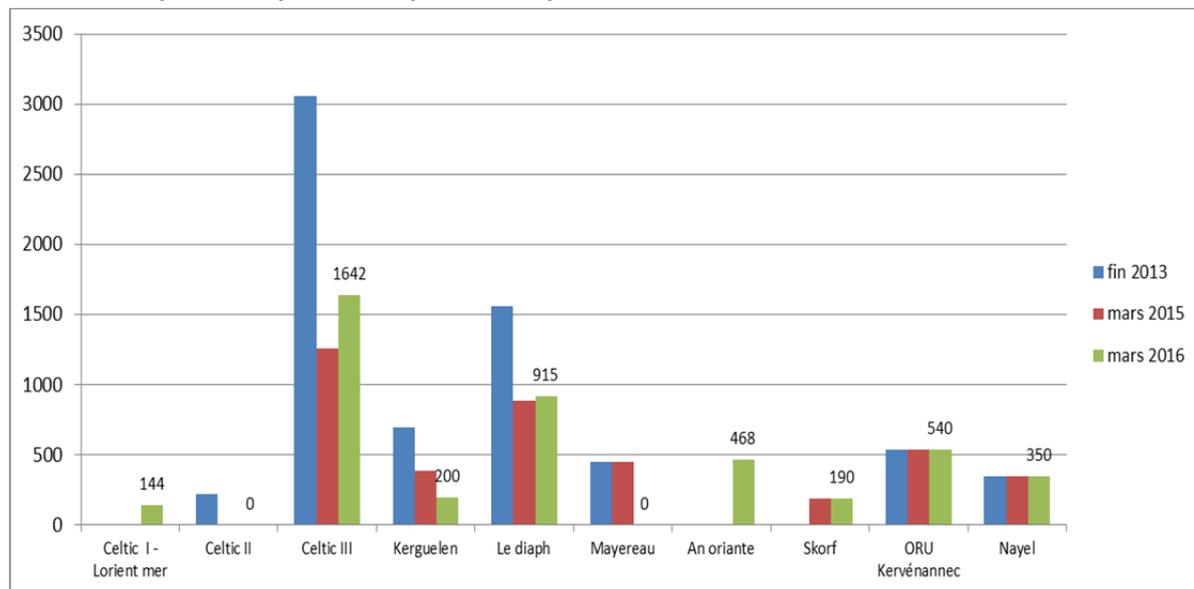
- ✓ la commercialisation de locaux anciens
 - d'un seul tenant (ex Agrostar, Loxam...)
 - de parties d'immeubles (Monistrol, Le Forum, Jules Legrand...)

- ✓ l'apparition de nouvelles disponibilités
 - suite à des transferts (Eurofins, Apave, Lorient Agglomération, Française des jeux, FIL)
 - suite à des fermetures de sites (CIF)
 - suite à des mises sur le marché de locaux progressivement libérés par une entreprise (Orange à Technellys)

Au global, les disponibilités dans l'ancien sont devenues nettement supérieures à celles dans le neuf. Dans la grande majorité des cas, il s'agit de disponibilités dans des locaux de 10 ans et plus. Seulement 8 % de l'offre ancienne peut être considérée comme récente (moins de 10 ans).

Bureaux neufs : des disponibilités dans 8 opérations

Bureaux neufs : les disponibilités fin 2013 et fin 2014



Source : AudéLor - Immobilière d'entreprise - Blot Entreprise - Porteurs de projet

Fin 2014 (mars 2015), 8 opérations de bureaux présentent des disponibilités en neuf. Les surfaces les plus importantes se situent au sein du Celtic Submarine III (1642 m²) et au sein du Diaph (915 m²). Elles représentent plus de la moitié (59 %) des surfaces disponibles dans le neuf.

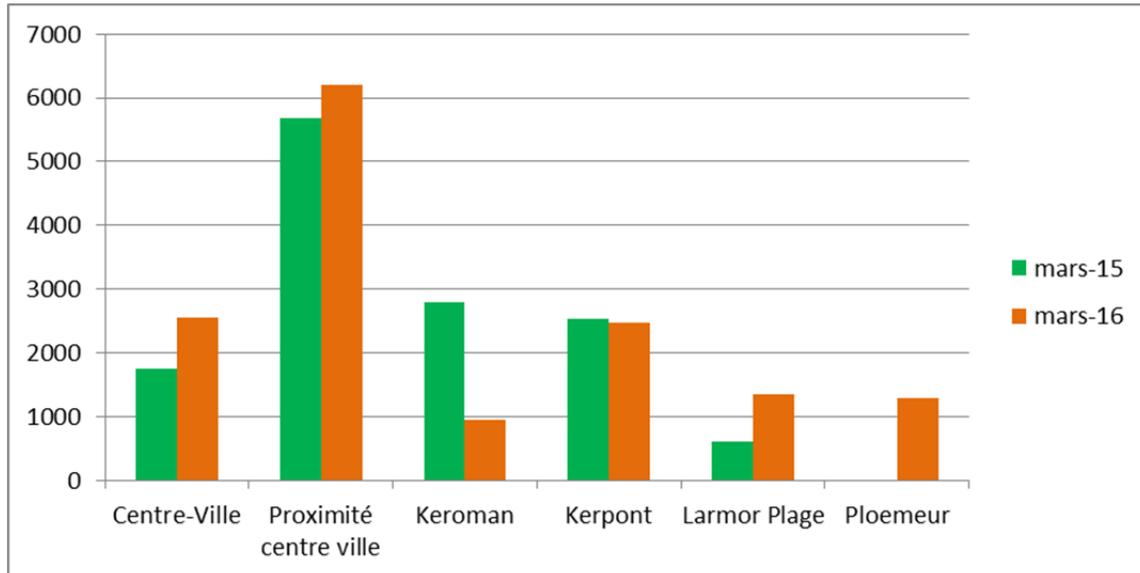
Bureaux anciens : des disponibilités dans 33 sites

En mars 2016, les disponibilités sont 4 fois plus importantes (16 000 m²) dans l'ancien que dans le neuf (4000 m²), contre 3 fois l'an dernier. Les sites concernés sont également 4 fois plus nombreux (33 contre 8).

C'est à proximité du centre-ville de Lorient que les disponibilités dans l'ancien sont les plus importantes (autour de 6000 m²). Il s'agit notamment de La Découverte, du Robin ou de Duguay Trouin.

Viennent ensuite le centre-ville et Kerpont avec près de 2500 m² disponibles dans l'ancien chacun.

Bureaux anciens : les disponibilités fin 2013 et fin 2014



Source : AudéLor - Immobilière d'Entreprise - Blot Entreprise - Porteurs de projet

NB : les disponibilités de fin 2014 sont établies en mars 2015

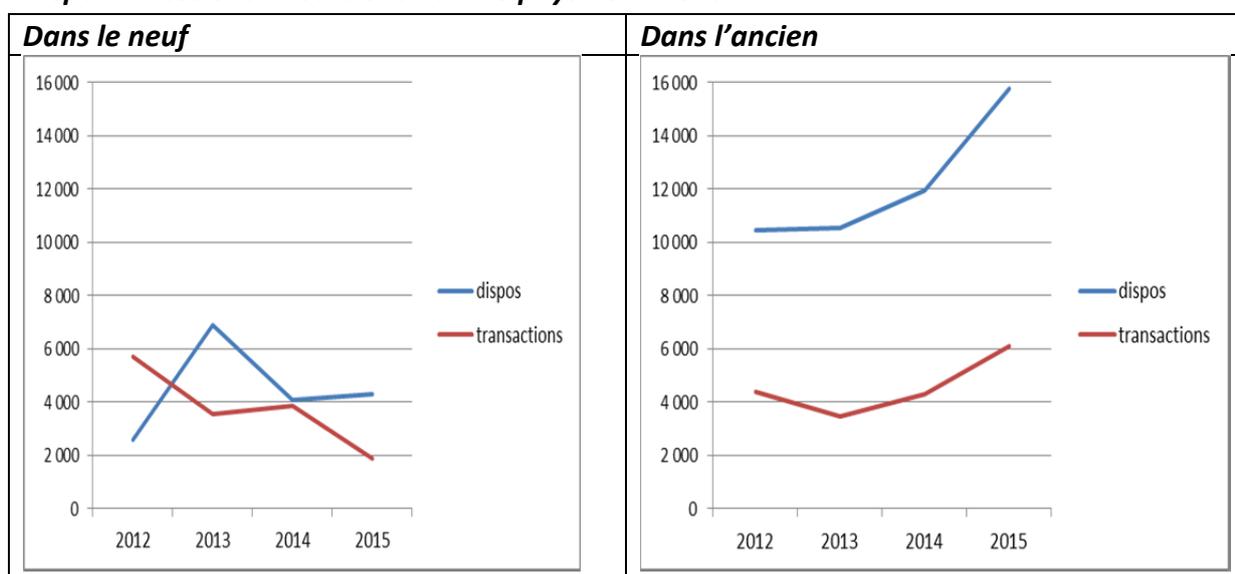
Les biens anciens qui restent disponibles sont souvent issus de transferts d'entreprises ou de fermetures. Ils sont souvent composés de grandes surfaces et des travaux sont à prévoir pour une commercialisation. Par rapport à la demande, ces biens présentent souvent les inconvénients de stationnement insuffisant et de l'absence d'accès PMR (personne à mobilité réduite). Mais, ils ont l'avantage d'être commercialisés à des niveaux de prix nettement inférieurs aux bureaux neufs (cf page 23). En 2015, un certain nombre de bureaux anciens ont pu être commercialisés alors qu'ils présentaient ces caractéristiques.

4. L'équilibre du marché des bureaux

Globalement, un marché des bureaux en sur-offre

En 2015, le volume stable des transactions et la hausse des surfaces disponibles ont conduit le marché des bureaux du pays de Lorient vers un déséquilibre et une sur-offre. Le ratio « volume de l'offre sur montant des transactions » est de 2,5 contre 2,1 l'an dernier. Il dépasse donc désormais plus nettement le seuil de déséquilibre qui est de 2.

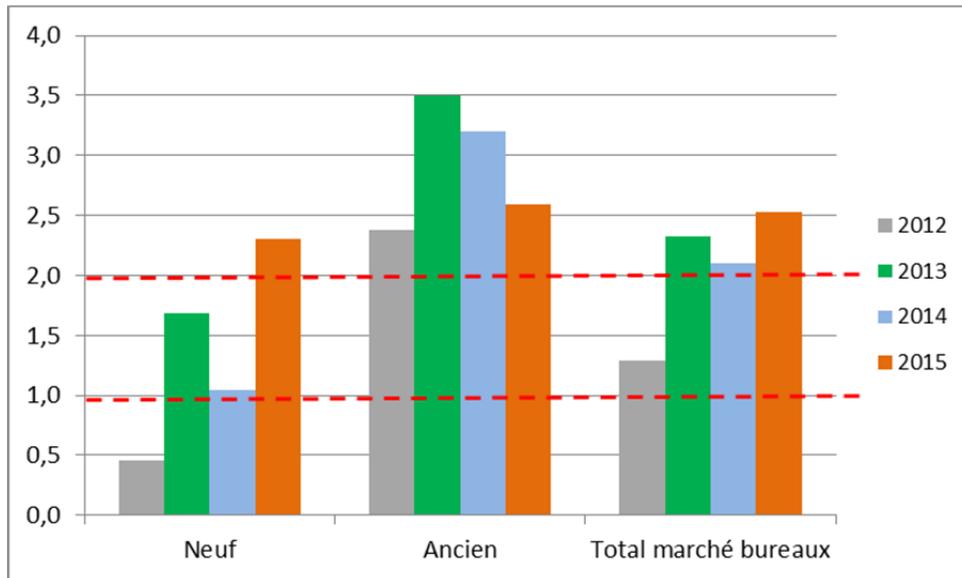
Disponibilités et transactions dans le pays de Lorient



Dans le neuf et plus encore dans l'ancien, la courbe des disponibilités (en bleu) s'éloigne de celle du niveau des transactions (en rouge).

Dans l'ancien, les 2 courbes progressent presque parallèlement. La hausse des disponibilités suite à des départs d'entreprises ou des fermetures nourrit l'augmentation des potentialités et in fine la hausse des transactions.

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



Source : Immobilière d'entreprise - Blot entreprise - Porteurs de projet - AudéLor

Rappel

Le marché est considéré :

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

Dans le neuf, les volumes en jeu sont limités et le marché passe relativement aisément de l'équilibre à la sur-offre. Cette dernière est atteinte en 2015 en raison de la baisse de transactions opérées dans le neuf.

Dans l'ancien, le ratio de sur-offre diminue car la hausse des transactions a été plus forte que la hausse des disponibilités. Toutefois, le marché de l'ancien reste en déséquilibre car le ratio est encore de 2,5.

Le niveau des prix 2016 des bureaux dans le pays de Lorient

Bureaux aménagés

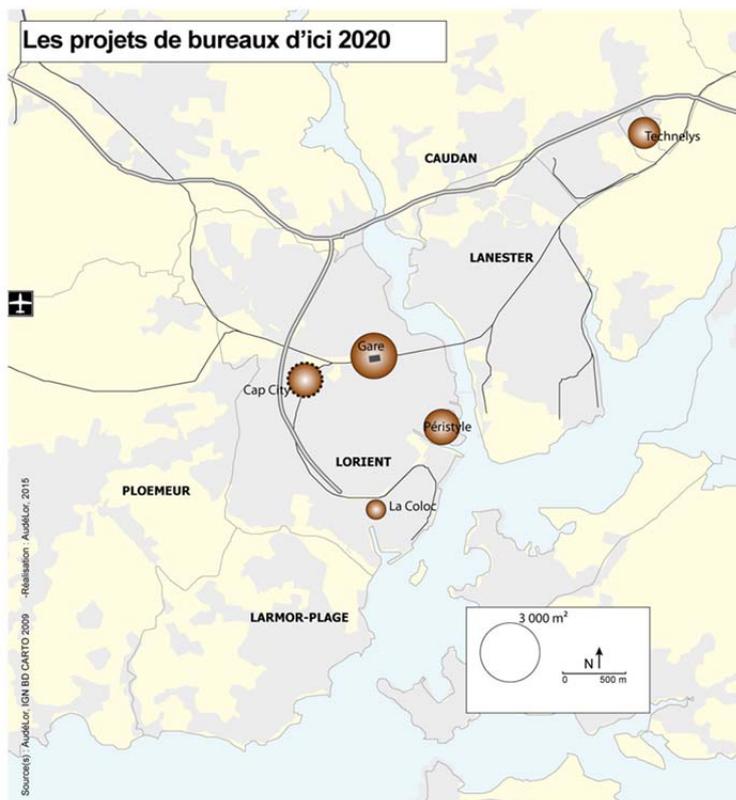
	Location	Vente
Ancien (10 ans et plus)	de 75 à 100 €/m ² /an	600-1050 €/m ²
Récent (moins de 10 ans)	110-135 €/m ² /an	1 100 à 1500 €/m ²
Neuf (jamais occupé)	130 à 160 €/m ² /an « Prime/BSM » : 180 €/m ² /an	1500 à 1800 €/m ² « Prime/BSM » : 2100 -2300 €/m ²

Source : Immobilière d'entreprise - Blot entreprise - Porteurs de projet - AudéLor - Mai 2015

5. Les projets d'ici 2020

Environ 9200 m² de projets de bureaux sont recensés aujourd'hui comme devant être livrés avant 2020 :

- ✓ 800 m² : bâtiment tertiaire gare (avril 2017),
- ✓ 3130 m² : îlot quartier Gare (2018),
- ✓ 1400 m² : nouveau bâtiment Technelys,
- ✓ 2000 m² : sur le 3^{ème} îlot du Péristyle (avant 2020),
- ✓ 500 m² : la Colloc (encore disponible),
- ✓ 2200 m² : Cap City.



Source : Immobilière d'entreprise - Blot Entreprise - Porteurs de projet - AudéLor

Quelle durée d'absorption de ces projets par le marché du neuf ?

La réponse ne peut être définitive car elle dépend du volume du marché du neuf dans le pays de Lorient dans les années à venir. On a vu que ce dernier avait varié au cours de 4 dernières années entre 2000 m² et 5700 m². La capacité à développer le marché exogène (arrivée d'entreprises tertiaires extérieures au pays de Lorient) constitue une des clés d'une hausse du marché lorientais.

Suivant les hypothèses, la durée d'absorption varie de 2,5 ans à 5 ans. Elle est de :

- ✓ 2,5 ans si le marché du neuf est égal à la moyenne des 4 dernières années (soit 3750 m²),
- ✓ 3,2 ans s'il est égal à la moyenne des 2 dernières années (soit 2873 m²),
- ✓ 5 ans s'il demeure au niveau atteint en 2015 (soit seulement 1868 m²).

Rappelons qu'en mars 2016, 4305 m² sont déjà disponibles dans le neuf dans le pays de Lorient.

NB : les projets de la Gare et du Péristyle s'inscrivent dans des projets d'ensemble plus vastes (de respectivement 35 000 m² et 27 000 m²) qui se déclineront sur des périodes longues au-delà de 2020.

AudÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

Agence d'Urbanisme,
de Développement Économique
et Technopole du Pays de lorient

12 avenue de la Perrière
56324 Lorient cedex

Tél. : 02 97 12 06 40

contact@audelor.com

www.audelor.com