



Lundi 2 juin 2025

Économie

Le marché des bureaux en 2024 dans le pays de Lorient

Observatoire n°15



- Observatoire créé en 2010
- Partenariat AudéLor avec
Blot,
l'Immobilière d'Entreprise,
Tourny Meyer
- Mis à jour annuellement
grâce au concours des
professionnels de
l'immobilier tertiaire
actifs sur le pays de Lorient

Sources d'informations mobilisées

$$\begin{aligned} &\text{Transactions de bureaux} \\ &+ \\ &\text{Offre de bureaux disponibles} \\ &+ \\ &\text{Projets de constructions de bureaux} \\ &= \\ &\textit{Marché de l'immobilier tertiaire} \end{aligned}$$

Une trentaine de rdv / échanges préparatoires

Agences immobilières

Sandrine AUBRY	L'Immobilière d'Entreprise
Thomas BACHY	Blot
Audrey DUVAL	Tourny Meyer
Julien HELLO	Cap Transactions
Pierre MOTTAIS et Anne COAT	Arthur Loyd
David ROULOT et Cyrille TELESINSKI	BZH Groupe Immobilier

Centres d'affaires

Maiwenn	La Colloc
Juluan LE CALLOCH	Nautilus
Nadège GUILLOUX MENARDAIS	Lorient Mer
Ludivine LE PAPE	Ty Work

Partenaires économiques, collectivités

Benoit LE PALLEC et Amélie QUEMENER	XSEA
Denis-Pierre MERRIEN et Laurent CORBEL	Lorient Agglomération (LA)
Karine GUEGAN	Ville de Lorient et LA
Pascal LE GAC	Ville de Ploemeur
Laura CAILLIEZ	Quimperlé Communauté
Danièle EVEN, Cécile ROUDIT - LE ROUX, Armelle LIVORY-MOSER, Yannig LIVORY	AudéLor

Promoteurs, aménageurs, investisseurs

Christelle BICHERAY	BIIM - Bicheray Immobilier
François LE MENTEC	Ilo Promotion
Thomas BOEDEC	Seemo
Franck KRAFFE	Golfe Immobilier
Quentin ROUAULT	Rouault Patrimoine
Gildas LAUDREN et Geoffroy DESMAREST	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
Tréveur BELLIER	JJJ Investissements

Entreprises investisseurs

Eric LE ROUX	Nass&Wind	Sébastien VANDAME	Thomas Ruyant Racing
David SUSSMANN et Régis PRIVE	Argisfood / Pure Océan	Eléonore DU RIVAU	Feelnets
Pierre-Emmanuel FAURE	AFD Courtage d'Assurances	Patrick LE BOUTER	CER France

Le marché des bureaux en 2024 sur le pays de Lorient

1. Les transactions en 2024
2. Les disponibilités en mars 2025
3. L'équilibre / la tension du marché
4. Principaux résultats et projets
5. Zoom sur Quimperlé Communauté
6. Ressenti des professionnels – Juin 2025

Le marché des bureaux en 2024 sur le pays de Lorient

- 1. Les transactions en 2024**
2. Les disponibilités en mars 2025
3. L'équilibre / la tension du marché
4. Principaux résultats et projets
5. Zoom sur Quimperlé Communauté
6. Ressenti des professionnels – Juin 2025

Précisions sur la méthode

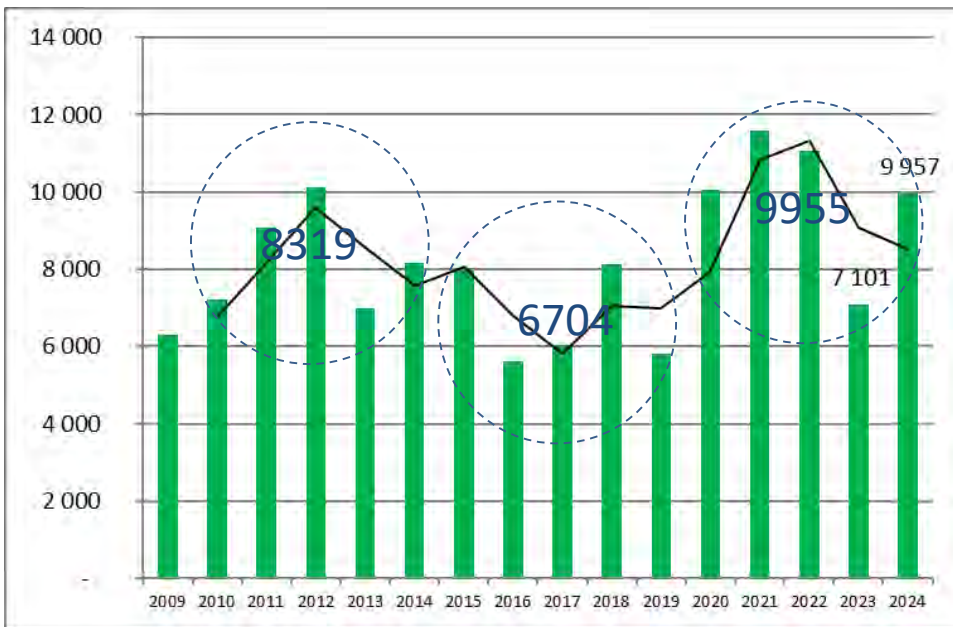
Transactions

- Recensement auprès des agences immobilières, promoteurs et propriétaires immobiliers
- Ne sont comptées que les ventes et locations de bureaux signées et occupées dans l'année (entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre)
- Les RdC d'immeubles à vocation commerciale ne sont pas comptés comme des transactions de bureaux.
- Nouveauté 2023 : les investissements sans changement d'occupant ne sont pas comptabilisés.
- Nouveautés 2024 :
 - Les agences d'intérim, compagnies d'assurances, etc. sont bien comptabilisés **dans l'Observatoire des Bureaux** même s'ils occupent des RdC vitrine, **considérant** désormais **que le RdC vitrine n'est plus un critère primordial d'implantation.**
 - Les cabinets médicaux et professions libérales sont aussi comptabilisés.
 - En revanche, les locaux occupés en RdC par des agences immobilières relèvent plutôt de l'Observatoire des commerces, et non des bureaux.

1. Transactions 2024 :

Près de 10 000 m² commercialisés

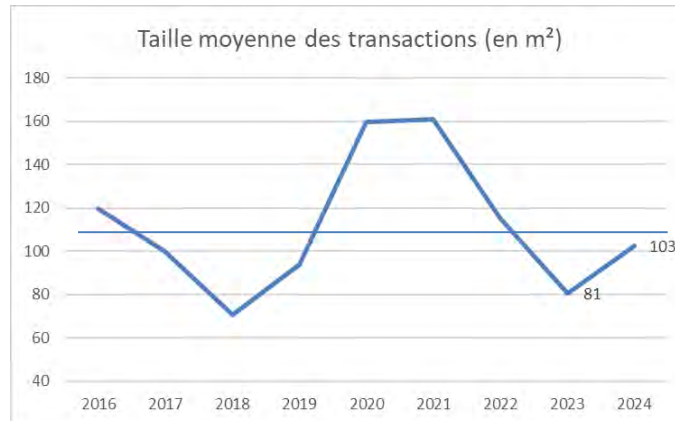
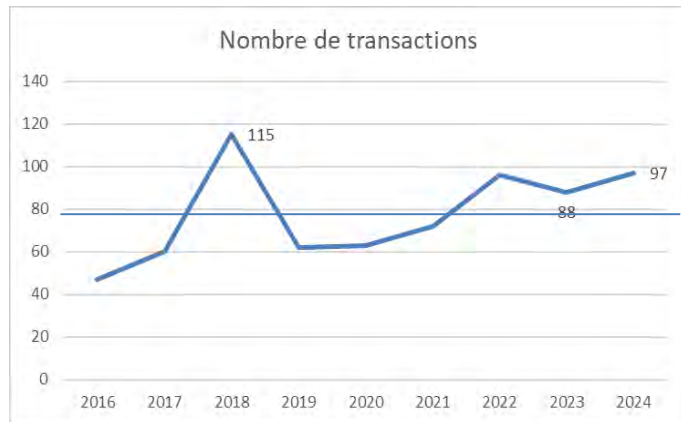
Surfaces de transactions en bureaux :
nombre de m² vendus ou loués dans le Pays de Lorient



- **+ 40 % en 1 an**
- Mais correspond à la moyenne annuelle de ces 5 dernières années (9 955 m²)

1. Transactions 2024 :

Toujours plus nombreuses...



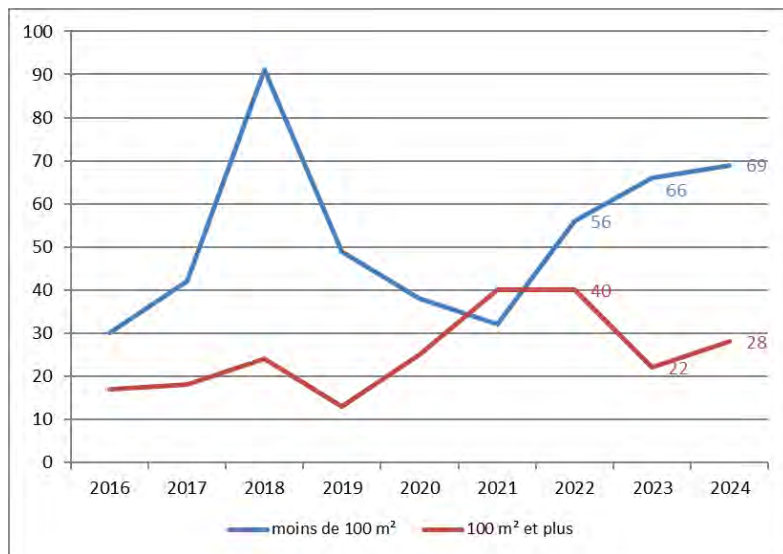
Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers
Traitement AudéLor – Mai 2025

- **97 en tout**, contre 88 en 2023
- 2018 = pic des transactions car ouverture de La Colloc, avec beaucoup de transactions < 20 m²
- **103 m²** de surface moyenne par transaction en 2024
- **Correspondant** à la moyenne annuelle 2016-2023 (108 m²)

1. Transactions 2024 :

une progression des petites surfaces

*Nombre de transactions, selon la surface,
vendues ou louées dans le Pays de Lorient*



< 100 m² :

- 2016 : $30/47 = 64 \%$
- 2024 : $69/97 = 71 \%$

Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers
Traitement AudéLor – Mai 2025

1. Transactions 2024 :

71 % de moins de 100 m²

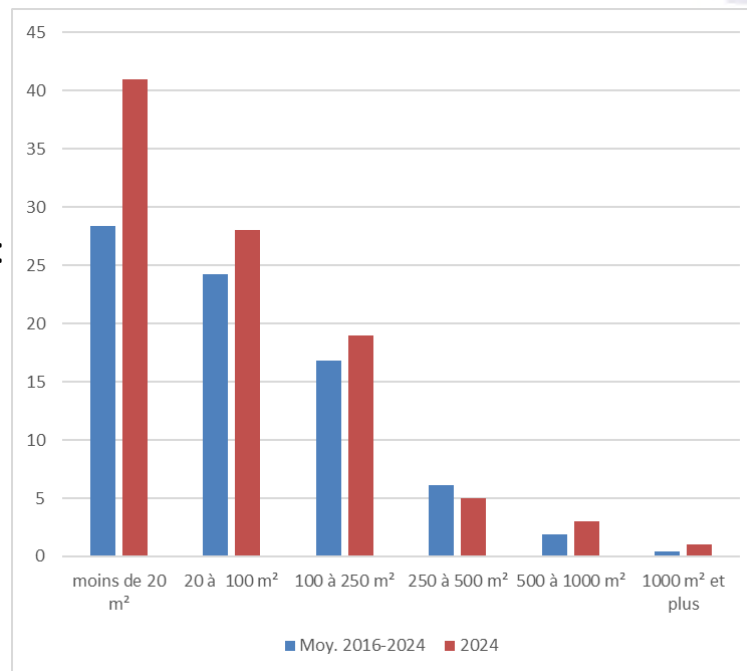
1 transaction (endogène) de 1000 m² et plus :

- **Technellys, Lodima Ouest, 1 216 m²**

3 transactions (endogènes) de 500 à 1000 m² :

- **Technellys, Eryma, 739 m²**
- **La Découverte, Ville de Lorient, 664 m²**
- **Technellys, Chubb, 509 m²**

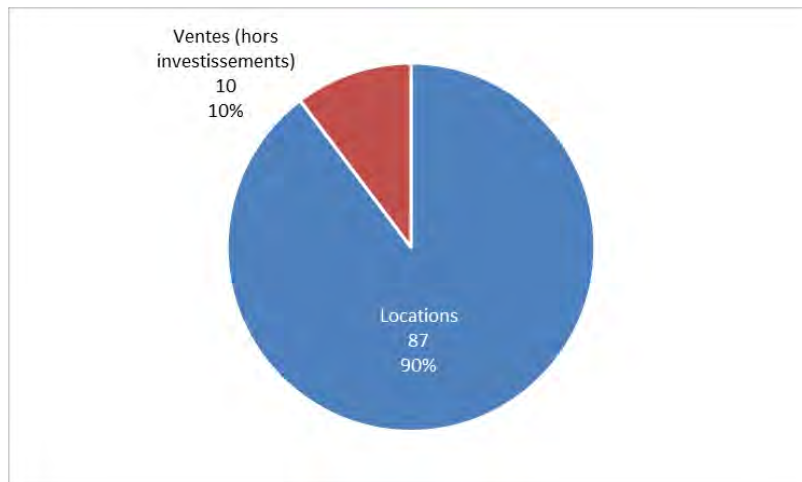
*Nombre de transactions, selon la surface,
vendues ou louées dans le Pays de Lorient*



Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers
Traitement AudéLor – Mai 2025

1. Transactions 2024 :

Toujours 90 % de locations



Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers
Traitement AudéLor – Mai 2025

1. Transactions 2024 : 27 % d'exogène

L'exogène concerne, en 2024 :

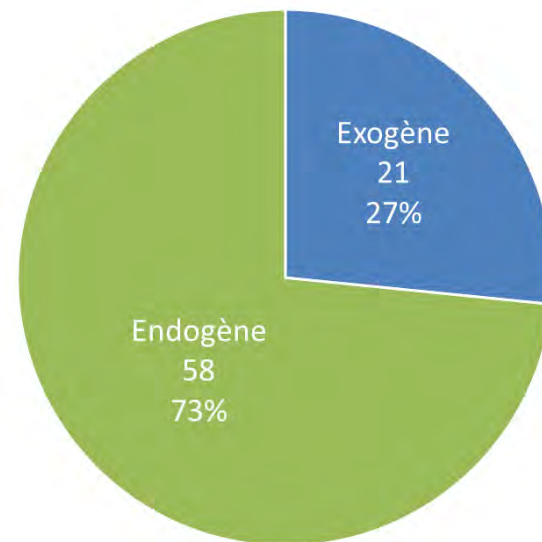
- **21 transactions** / 97
(58 transactions endogènes et 18 créations)
- **998 m² en tout**

Soit des surfaces plus petites que la moyenne :

La **surface moyenne** des transactions exogènes = **48 m²**,
contre :

- 103 m² pour l'ensemble des transactions
- 141 m² pour les transactions endogènes

Des surfaces qui varient **de 5 à 430 m²**, contre 8 m² pour les transactions endogènes.

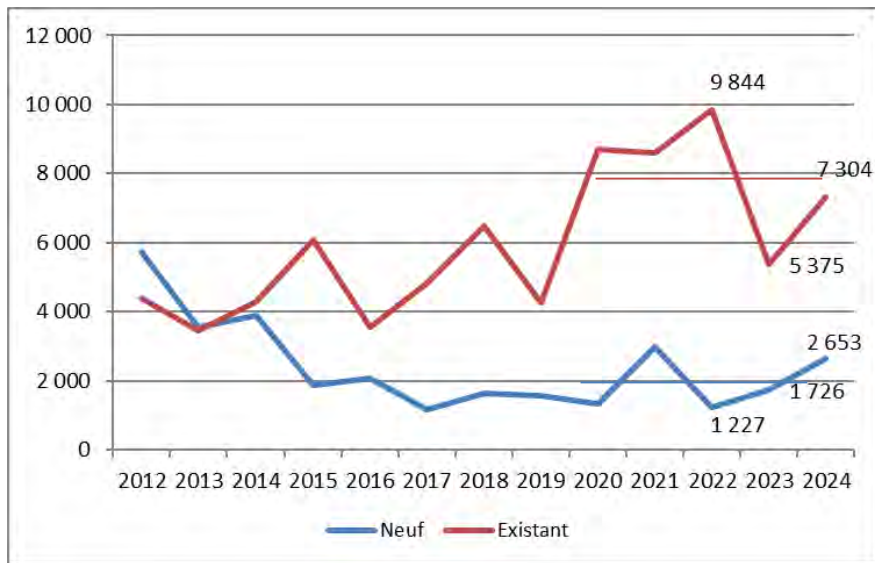


Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers
Traitement AudéLor – Mai 2025

1. Transactions 2024 :

Hausse dans l'existant et dans le neuf

*Total des surfaces
de transactions en bureaux dans le pays de Lorient (en m²)*



Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers
Traitement AudéLor – Mai 2025

Existant :

- **+ 36 % en 1 an**
- Un volume légèrement inférieur à la moyenne de ces 5 dernières années (7968 m²)

Neuf :

- **+ 54 % en 1 an**
- Un volume bien supérieur à la moyenne de ces 5 dernières années (1988 m²)
- **27 % des surfaces commercialisées** (+ 3 points par rapport à 2023)
- **11 % des transactions** (+ 2 points par rapport à 2023)

Le marché des bureaux en 2024 sur le pays de Lorient

1. Les transactions en 2024
- 2. Les disponibilités en mars 2025**
3. L'équilibre / la tension du marché
4. Principaux résultats et projets
5. Zoom sur Quimperlé Communauté
6. Ressenti des professionnels – Juin 2025

Précisions sur la méthode

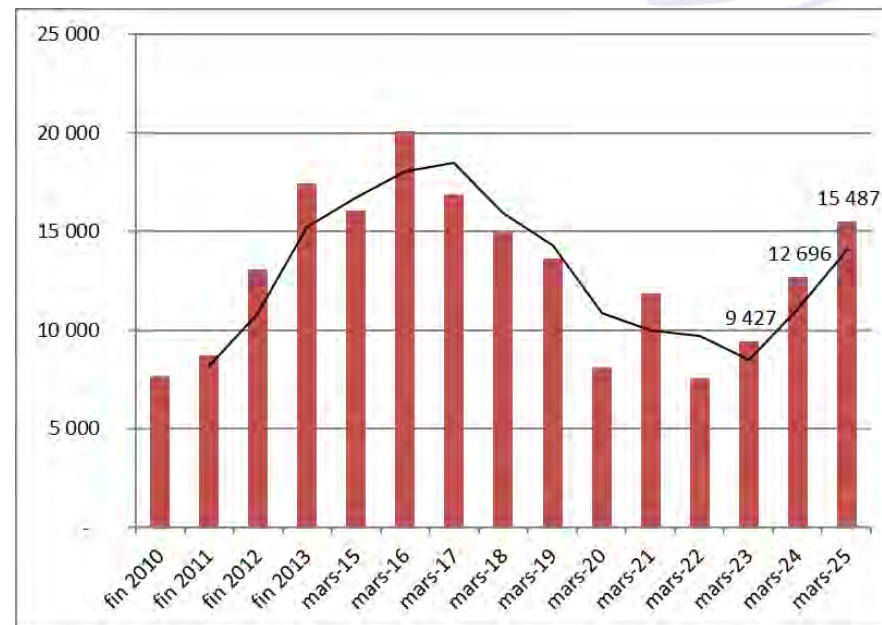
Les disponibilités au 1^{er} mars 2025

- Recensement auprès des agences immobilières, promoteurs et propriétaires immobiliers
- Sont comptabilisés les bureaux :
 - existants
 - en commercialisation
 - **Nouveauté : non occupés ou libérables de façon certaine**
(échéance connue ou en attente de livraison de nouveaux bureaux en cours de construction ou signature/engagement pour occuper de nouveaux locaux)
- Les « options » de vente ou de location restent donc comptées comme des disponibilités tant que la signature n'est pas effective
- Les RdC d'immeubles à vocation commerciale ne sont pas comptés comme bureaux
- Sont comptées en « neuf » les disponibilités jamais occupées

2. Disponibilités en mars 2025 : 15 500 m² disponibles, en augmentation

Une **progression de 22 % en 1 an**

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



NB : Depuis 2014 : les données sont actualisées fin mars n+1
Depuis 2024 : les données sont actualisées au 1^{er} mars.

Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers
 Traitement AudéLor – Mai 2025

2. Disponibilités en mars 2025 : L'offre 2025 dépasse les moyennes annuelles

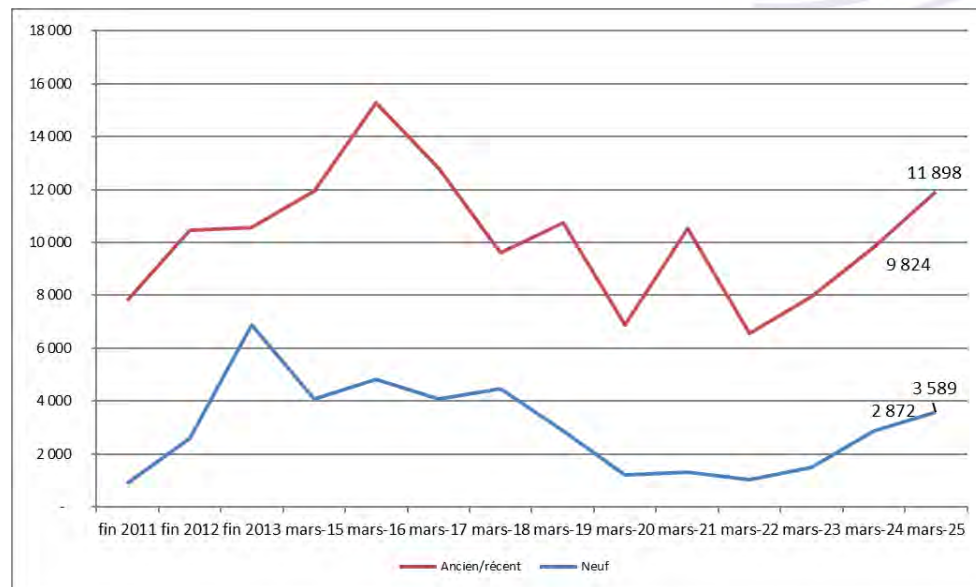
Ancien/récent :

11 900 m², soit **77 %** du total
+ 21 % en 1 an

Neuf :

3 590 m², soit **23 %** du total
Moyenne sur 10 ans : 2 776 m²
11 offres / 55
+ 25 % en 1 an

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



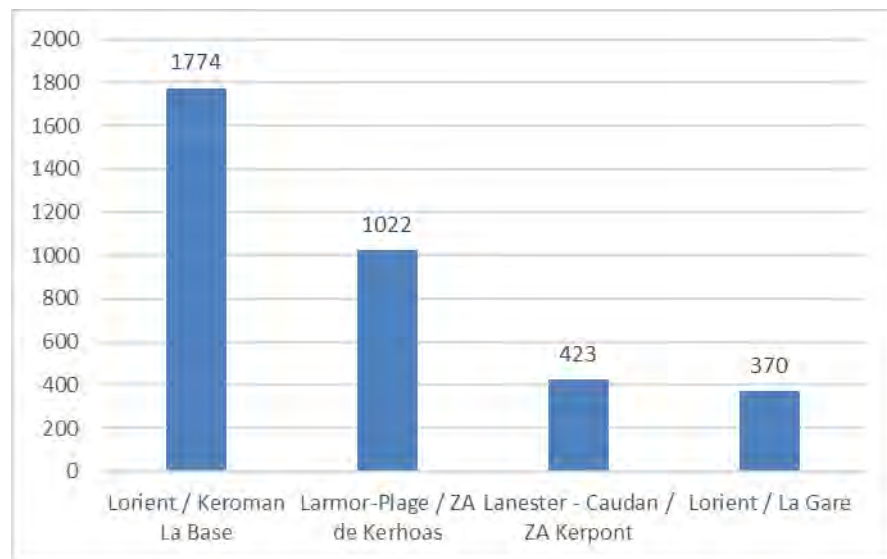
NB : Depuis 2014 : les données sont actualisées fin mars n+1
Depuis 2024 : les données sont actualisées au 1^{er} mars.

Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers
Traitement AudéLor – Mai 2025

2. Disponibilités en mars 2025 :

Bureaux neufs : 78 % des disponibilités sur 2 sites

Surfaces disponibles en bureaux neufs dans le Pays de Lorient (en m²)



Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers
Traitement AudéLor – Mai 2025

LORIENT / KEROMAN - LA BASE = 1774 m² (49 %)

- 968 m² Keroland
- 530 m² Ulteam
- 200 m² Celtic 3 Nass et Wind
- 76 m² TR Racing

LARMOR-PLAGE / ZA KERHOAS = 1022 m² (28 %)

- 600 m² Ilo Buro
- 317 m² AFD courtage
- 105 m² Aezeo

LANESTER-CAUDAN / ZA KERPONT = 423 m² (12 %)

- 301 m² Bâtiment H Technellys
- 122 m² Bâtiment J Technellys

LORIENT / LA GARE = 370 m² (10 %)

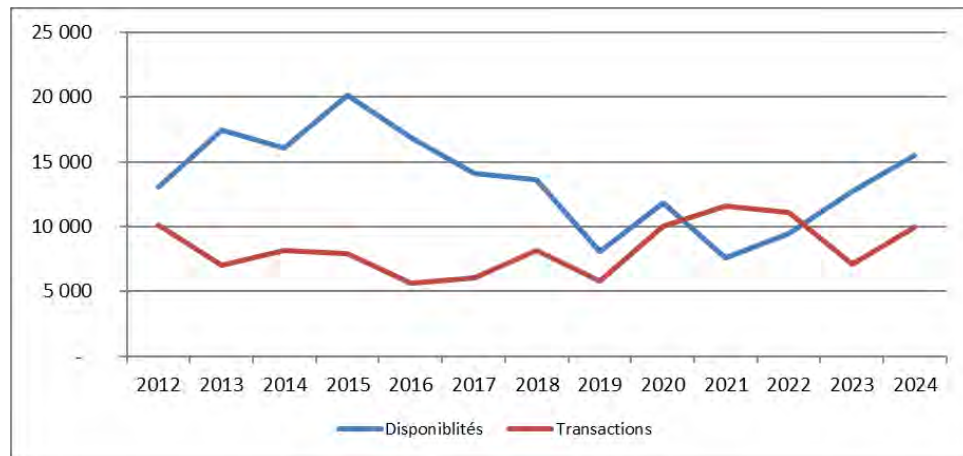
- 300 m² Les Jardins Dumanoir
- 70 m² Eolie

Le marché des bureaux en 2024 sur le pays de Lorient

1. Les transactions en 2024
2. Les disponibilités en mars 2025
- 3. L'équilibre / la tension du marché**
4. Principaux résultats et projets
5. Zoom sur Quimperlé Communauté
6. Ressenti des professionnels – Juin 2025

3. Le marché des bureaux : quel équilibre ?

Surfaces disponibles et commercialisées (en m²)



En 2024, une **progression** à la fois :

- Des transactions
- Et des disponibilités.

Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers
Traitement AudéLor – Mai 2025

3. Le marché des bureaux : une situation stable par rapport à l'année dernière

Ratio de 1,6

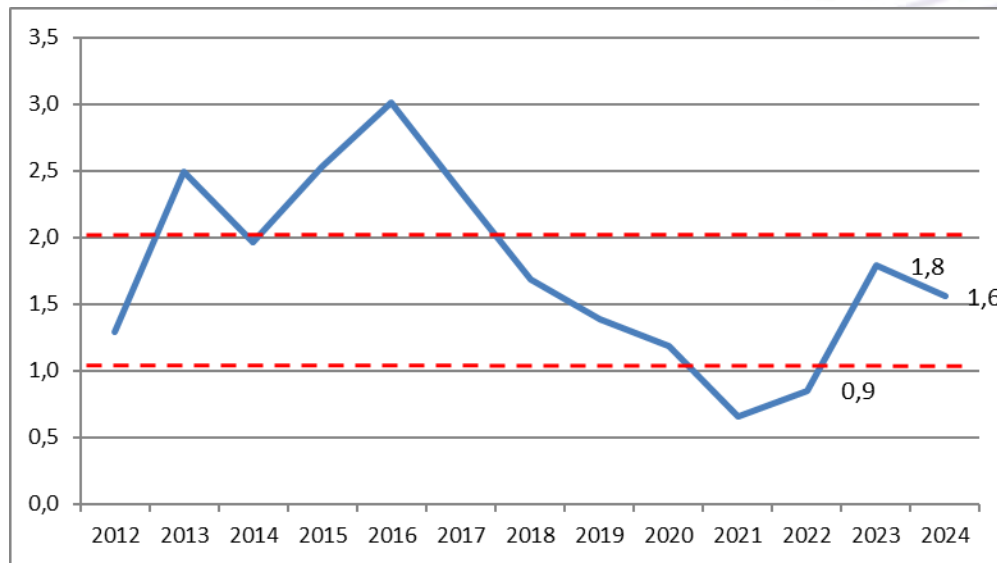
- Une situation à l'équilibre
- Relativement stable par rapport à l'an passé

Ratio = Offre/ transactions

Un marché des bureaux est considéré :

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

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



Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers
Traitement AudéLor – Mai 2025

3. Le marché des bureaux : une situation à l'équilibre

Ratio de 1,6

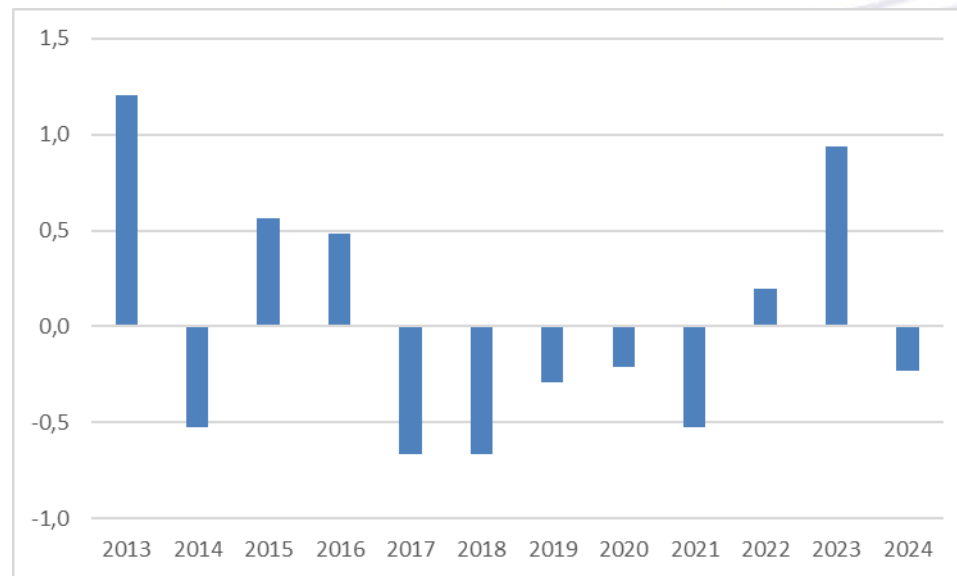
- Une situation à l'équilibre
- Relativement stable par rapport à l'an passé (-0,2 point)

Ratio = Offre / transactions

Un marché des bureaux est considéré :

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

Evolution annuelle du : offre / transactions



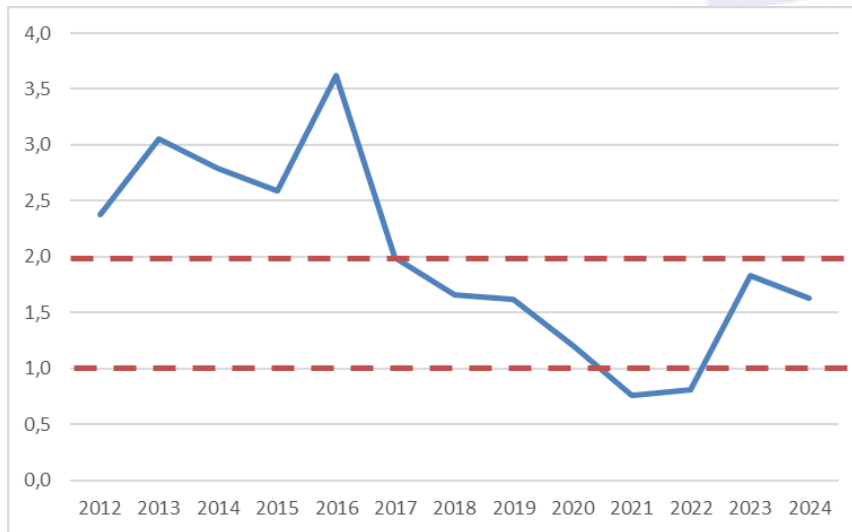
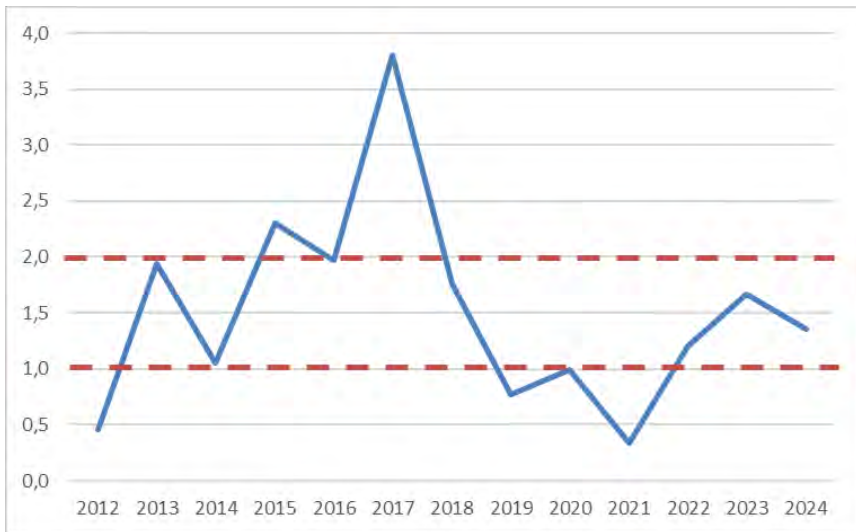
Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers
Traitement AudéLor – Mai 2025

3. Le marché des bureaux : une situation équivalente entre le neuf et l'existant

Surfaces disponibles et commercialisées (en m²)

NEUF : 1,4

EXISTANT : 1,6



Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers
Traitement AudéLor – Mai 2025

Le marché des bureaux en 2024 sur le pays de Lorient

1. Les transactions en 2024
2. Les disponibilités en mars 2025
3. L'équilibre / la tension du marché
- 4. Principaux résultats et projets**
5. Zoom sur Quimperlé Communauté
6. Ressenti des professionnels – Juin 2025

4. Les projets à court terme

Livraison à moins de 2 ans et/ou travaux démarrés
15 500 m² dont 7 500 à commercialiser

Immeuble	Localisation	Commune	Surface à CT totale (en m ²)	Surface à CT restant à commercialiser (en m ²)
Kerpont Laudren	Kerpont	Lanester	6 500	275
L'Archipel	Kerpont	Caudan	5 000	5 000
MEDEF	Kerpont	Caudan	2 200	1 200
CER France	Kerpont	Caudan	693	0
Ex Poste	Centre-ville	Lorient	563	563
Noroît	Kerpont	Caudan	500	500
TOTAL (en m²)			15 456	7 538

Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers
Traitement AudéLor – Mai 2025

4. Le marché tertiaire à venir au regard des projets à court terme

Compte-tenu :

- du ratio pour le marché du neuf = 1,4 ;
- de la moyenne des 5 dernières années des transactions dans le neuf = $\sim 2000 \text{ m}^2$;

Autour de **3000 m²** de nouveaux programmes seraient nécessaires dans les 2 ans pour un marché équilibré.

Or, sur les **15 500 m²** de bureaux neufs annoncés à court terme (2 ans),

7 500 m² restent à commercialiser,

soit **2,5 fois plus** (que les 3000 m²) et l'équivalent de **3,8 années** de commercialisation en neuf.

→ A court terme, **les projets neufs annoncés pour les deux ans à venir représentent des surfaces plus importantes que la moyenne de commercialisation selon les 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), **vigilance sur le volume total élevé des projets annoncés en neuf** (13 000 m²).

4. Les projets à moyen terme

13 000 m² : Livraison estimée entre 2 et 5 ans

Immeuble	Localisation	Commune	Surface à MT (en m ²)
Les Moutons	Kerpont	Lanester	3 500
Lavoisier multi-vocations	Kerpont	Lanester	3 500
Ilo Stock	La Base	Lorient	2 660
Cardinale	La Base	Lorient	2 290
Naturapole 3	Kerfichant	Lorient	1 000
TOTAL (en m²)			12 950

Sources : Agences immobilières et propriétaires-gestionnaires immobiliers
Traitement AudéLor – Mai 2025

Le marché des bureaux en 2023 sur le pays de Lorient

1. Les transactions en 2023
2. Les disponibilités en mars 2024
3. L'équilibre / la tension du marché
4. Principaux résultats et projets
- 5. Zoom sur Quimperlé Communauté**
6. Ressenti des professionnels – Juin 2025

5. Zoom sur Quimperlé Communauté

Transactions : 9 pour 424 m² au total

- 8 pour un total de **129 m²** (16 m² en moyenne / transaction) à la **Maison de l'Economie**, pour des locations **endogènes** exclusivement
- 1 dans le privé : **295 m²** de vente pour des experts comptables

Disponibilités :

- 6 pour un total de **548 m²** sur Mellac, Quimperlé, Bannalec, Riec-sur-Bélon plutôt dans **l'ancien**

Projets :

- 1 pour un total de **300 m²** sur **Quimperlé**

Le marché des bureaux en 2024 sur le pays de Lorient

1. Les transactions en 2024
2. Les disponibilités en mars 2025
3. L'équilibre / la tension du marché
4. Principaux résultats et projets
5. Zoom sur Quimperlé Communauté
- 6. Ressenti des professionnels – Juin 2025**

6. Les niveaux de prix 2024

Actualisés en juin 2025 avec les professionnels de l'immobilier



Contexte de **hausse des prix** :

- Nouvelles réglementations (RE 2020 notamment) et normes (décrets)
- Prix des matériaux et matières premières
= maintien des coûts élevés de construction, sans augmentation par rapport à l'année dernière
- Attractivité des sites
- Rareté du foncier et des places de stationnement
- Gestion des eaux pluviales :
 - de plus en plus coûteuse
 - et prend de la place sur des surfaces construites et places de stationnement

6. Les niveaux de prix 2024

Actualisés en juin 2025 avec les professionnels de l'immobilier

Location – locaux aménagés

Ancien (10 ans et plus)* HT :

100 - 150 € / m² / an

= 8,3 – 12,5 € / m² / mois

➤ « Prime (exp. La Base) » : 180 - 200 € / m² / an

Récent (moins de 10 ans) HT :

130 - 160 € / m² / an

= 10,8 - 13,3 € / m² / mois

➤ « Prime (exp. La Base) » : 180 - 200 € / m² / an

Neuf (jamais occupé) HT :

150 - 180 € / m² / an

= 12,5 - 15 € / m² / mois

➤ « Prime (exp. La Base) » : 200 - 250 € / m² / an

Vente – locaux aménagés

Ancien (10 ans et plus)* :

800 - 1400 € / m²

➤ « Prime (exp. La Base) » : 2000-2300 € / m²

Récent (moins de 10 ans) :

1400 - 1800 € / m²

➤ « Prime (exp. La Base) » : 2000-2300 € / m²

Neuf (jamais occupé) / RE 2020 :

2500 - 3000 € HT / m²

➤ « Prime (exp. La Base) » : 3000 - 3500 € HT / m²



6. Ressenti des professionnels – mi-2025

Transactions 2024 : actualisation avec les professionnels de l'immobilier en juin 2025



VEILLE
& ÉTUDES
ÉCONOMIQUES

La demande en bureaux repose sur **4 critères essentiels** :

- Un **stationnement** suffisant et **équipé de bornes de recharge**
- Une bonne **desserte**, y compris en **transports en commun**
- Une **performance énergétique** des locaux (isolation, panneaux solaires (image et autoconsommation), RSE...)
- Un niveau de **prix** acceptable

NB : Une **accessibilité PMR** = critère obligatoire (personnes à mobilité réduite)



6. Ressenti des professionnels – mi-2025

Transactions 2024 : actualisation avec les professionnels de l'immobilier en juin 2025



Les principaux sites tertiaires du pays de Lorient :

➤ **La Base - Keroman :**

un site convoité ;
très forte densification du site (course au large, tertiaire, tourisme) ;
mais attention aux capacités de stationnement

➤ **Le centre-ville de Lorient :**

apprécié pour la proximité des restaurants et desserte en transports en commun
mais problématique de stationnement (de plus en plus règlementé)

➤ **Technellys à Lanester :**

apprécié pour la capacité de stationnement et l'accessibilité directe 2x2 voies,
mais problématique sur la desserte en transports en commun



6. Ressenti des professionnels – mi-2025

Transactions 2024 : actualisation avec les professionnels de l'immobilier en juin 2025



Le stationnement

- Un critère primordial de choix d'implantation
- 1 place pour 25 m² serait l'idéal, mais aujourd'hui 1 place pour 50 m² est déjà apprécié.
- La force de Technellys : tout le monde a sa place.
- Problématique des PLU qui imposent un nombre maximum de places de stationnement / m² construits
- 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'€ / mois de loyer.





6. Ressenti des professionnels – mi-2025

Transactions 2024 : actualisation avec les professionnels de l'immobilier en juin 2025



VEILLE
& ÉTUDES
ÉCONOMIQUES

Des demandes de bureaux majoritairement pour :

- Des **entreprises endogènes** plutôt qu'exogènes
Projets de déménagements d'entreprises endogènes pour des locaux plus adaptés (par exp., beaucoup d'occupants sur le Parc technologique 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 équilibre entre les **demandes d'acquisition** (indépendants) et de location (groupes)
- Des recherches de bureaux pour les **professions libérales** (avocats...) et **médicales** toujours significatives
qui occupent encore des locaux vétustes ou inadaptés (accessibilité PMR notamment), et/ou pour accéder à la propriété et/ou pour se regrouper



6. Ressenti des professionnels – mi-2025

Transactions 2024 : actualisation avec les professionnels de l'immobilier en juin 2025



Tendances émergentes par rapport à l'année dernière :

N'est plus d'actualité :

- Espaces extérieurs, attenants aux bureaux → *c'est un plus sans être indispensable*
- Pas d'impact du **télétravail** sur les demandes. → *Les entreprises ne favorisent plus le télétravail sur le territoire. Les pratiques de travail changent toutefois, notamment la semaine de 4 jours, le choix de bureaux cloisonnés plutôt que des open spaces.*



6. Ressenti des professionnels – mi-2025

Transactions 2024 : actualisation avec les professionnels de l'immobilier en juin 2025



VEILLE
& ÉTUDES
ÉCONOMIQUES

Tendances émergentes par rapport à l'année dernière :

Toujours d'actualité :

- Installations de **bornes de recharge électrique** → *toujours plus demandées*
- Des besoins croissants pour les travailleurs indépendants qui cherchent de la **flexibilité / davantage de souplesse** (adaptabilité des surfaces, des délais et conditions d'engagement, *bureaux partagés à temps partiel*)
- De **longues prises de décisions** car :
 - Investissements : augmentation du coût des matériaux
 - Locations : démarches administratives
 - Achats : banques de plus en plus exigeantes sur les prêts



6. Ressenti des professionnels – mi-2025

Débat et interrogations sur les besoins et l'offre en stationnement des immeubles tertiaires – Juin 2025



VEILLE
& ÉTUDES
ÉCONOMIQUES

Débat et interrogations :

- **Des ratios de nombre de places de stationnement par surface de bureaux variant 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.
- **Pénuries d'obtention des transformateurs pour les bornes de recharge** (liées au contexte géopolitique) – délais d'1 an
- **Obligations de solarisation en 2028** (en attente des décrets), sur l'existant et parkings > 500 m² mais vigilance sur les retours sur investissement, difficultés structurelles des immeubles existants pour supporter les panneaux solaires, entretien des toitures et nettoyage des panneaux



6. Ressenti des professionnels – mi-2025

Projets à venir : actualisation avec les professionnels de l'immobilier en juin 2025



L'immobilier tertiaire ancien reste attractif pour son prix.

Pour les projets à venir :

- **vigilance sur les capacités de stationnement** selon leur localisation ;
- **Phaser les projets** facilitera leur commercialisation ;
- **vigilance sur les prix de commercialisation** adaptés au marché.