



# Observatoire des bureaux du Pays de Lorient n°10 : situation 2019

**Un Observatoire réalisé depuis 2010 par  
AudéLor avec Blot Entreprise et  
L'Immobilière d'Entreprise**

**Différentes sources d'informations mobilisées :**

**Surfaces de bureaux commencés en Bretagne :** *DREAL Bretagne*

**Transactions dans le Pays de Lorient :** *Blot Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise et porteurs de projets*

**Parc tertiaire pays de Lorient :** *relevé AudéLor*

**Projets de Bureaux :** *AudéLor, Blot Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise, Lorient Agglomération, Porteurs de projets*

## Un Observatoire des bureaux préparé avec Blot Entreprise et L'Immobilière d'Entreprise

Une série de rendez-vous et contacts préparatoires

- ✓ Sandrine Aubry
- ✓ Thomas Bachy
- ✓ Christelle Bicheray
- ✓ Bernard Le Meur
- ✓ Loïc Moello
- ✓ Karine Guegan
- ✓ Irwine Magadur
- ✓ Benoit Le Pallec
- ✓ Arnaud Rentenier/Danielle Even
- ✓ Loïc Piel

L'Immobilière d'Entreprise  
Blot Entreprise  
BIIM- Bicheray immobilier  
Celtic SubMarine  
Patrimoine Expansion  
Lorient Agglomération  
La Colloc  
Xsea  
AudéLor  
Tourny Meyer

# Le marché des bureaux en 2019 dans le Pays de Lorient :

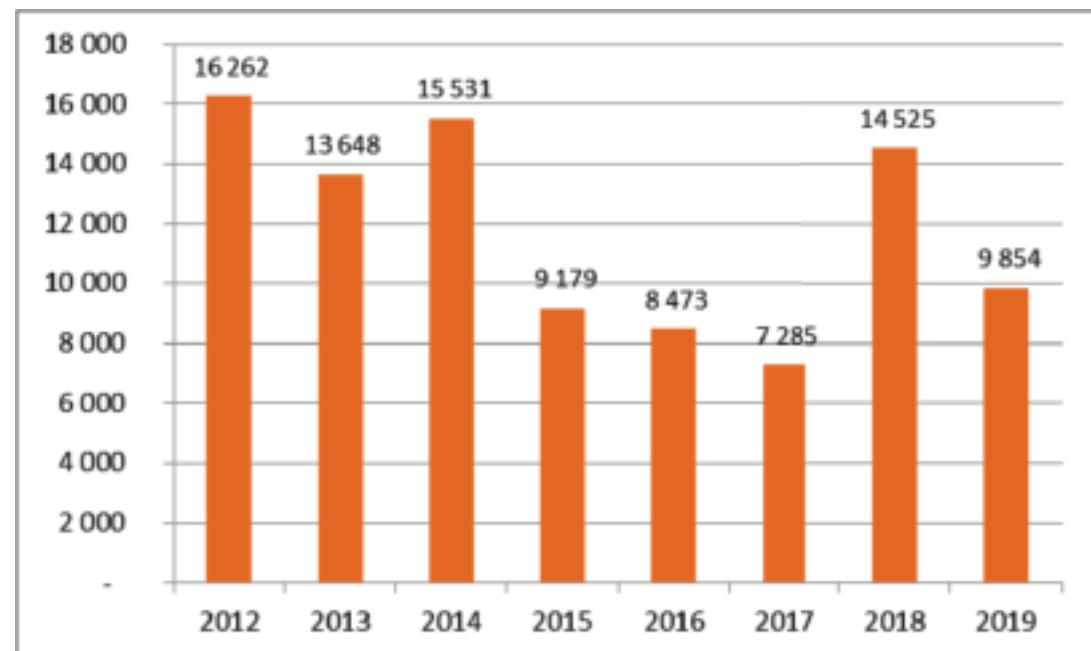
- 1. L'immobilier de bureau : *m<sup>2</sup> commencés***
- 2. Le volume du marché : *les transactions 2019***
- 3. Disponibilités et équilibre du marché**
- 4. Les projets d'ici 2022**

## 1. : La « production de bureaux »

Bureaux commencés dans le Pays de Lorient : un repli après le rebond de 2018

- En 2019, un retour aux volumes des années 2015-2017
- Moyenne sur 8 ans : **11 845 m<sup>2</sup>**

*Surfaces commencées dans le Pays de Lorient*



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

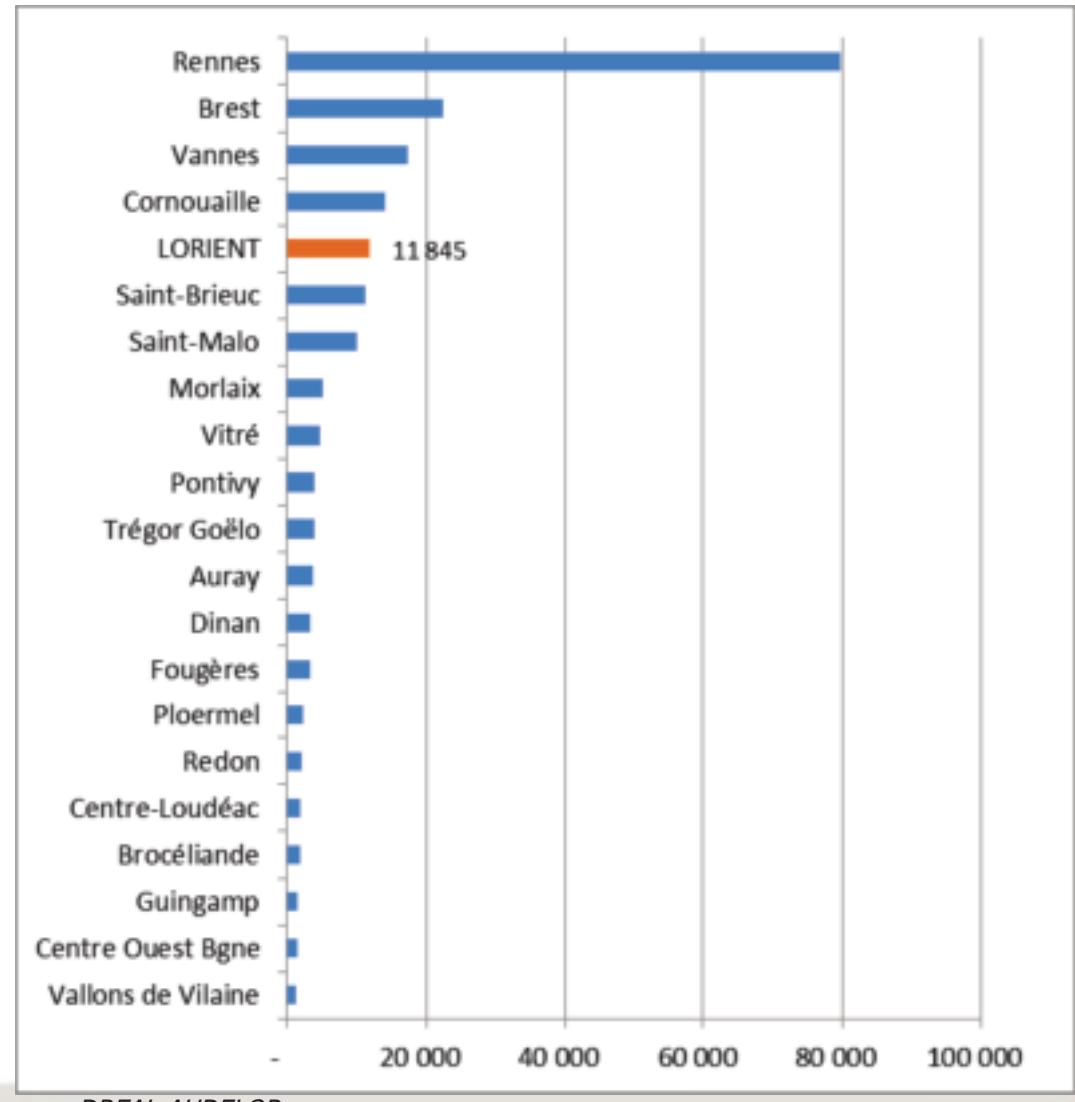
NB : il s'agit ici des bureaux au sens large y compris en « comptes propres » (public et privé) et donc pas seulement du parc « purement » tertiaire pour compte d'autrui

## Pays de Lorient : 5<sup>ème</sup> « producteur de bureaux » breton sur la période 2012-2019

- Un niveau proche de celui des Pays de Cornouaille, de Saint-Brieuc et de Saint-Malo
- Pays de Lorient : 5,8 % du total breton
- Mais volume inférieur à celui du pays de Vannes
- NB : Pays de Rennes : 39 % des bureaux commencés en Bretagne

*NB : il s'agit ici des bureaux au sens large y compris en « comptes propres » et donc pas seulement du parc « purement » tertiaire pour compte d'autrui*

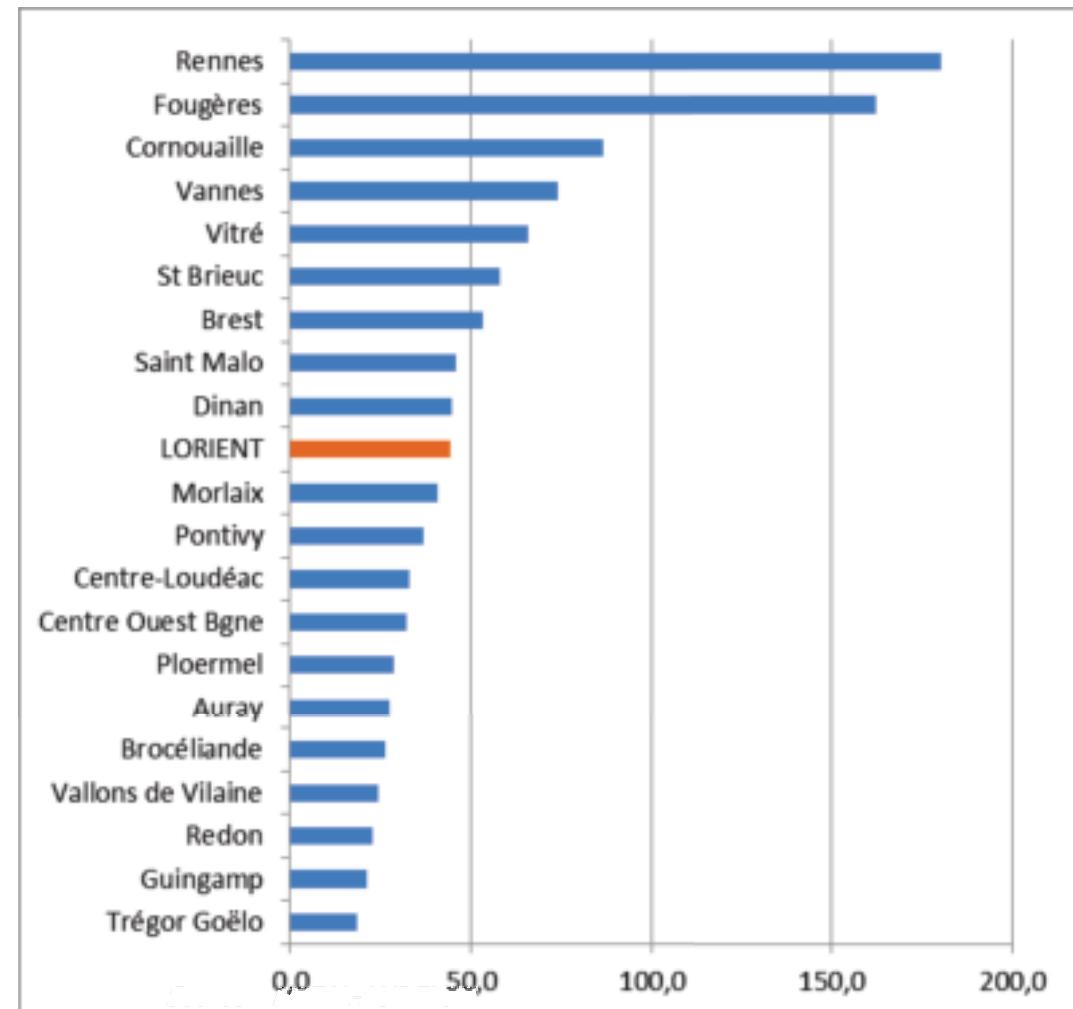
*Les surfaces de bureaux commencés par pays 2012-2019 (moyenne annuelle)*



## Les bureaux neufs pour 1000 habitants : le pays de Lorient au 10<sup>ème</sup> rang en Bretagne en 2019

- Une production accentuée en milieu urbain : Même rapportée au nombre d'habitants, la production de bureaux est beaucoup plus forte dans le pays de Rennes qu'ailleurs en Bretagne.
- Pays de Lorient : la « densité de production» de bureaux au 10<sup>ème</sup> rang en Bretagne en 2019

*Densités de surfaces de bureaux commencées par pays – surfaces 2019 en m<sup>2</sup> pour 1000 habitants (RP 2015)*

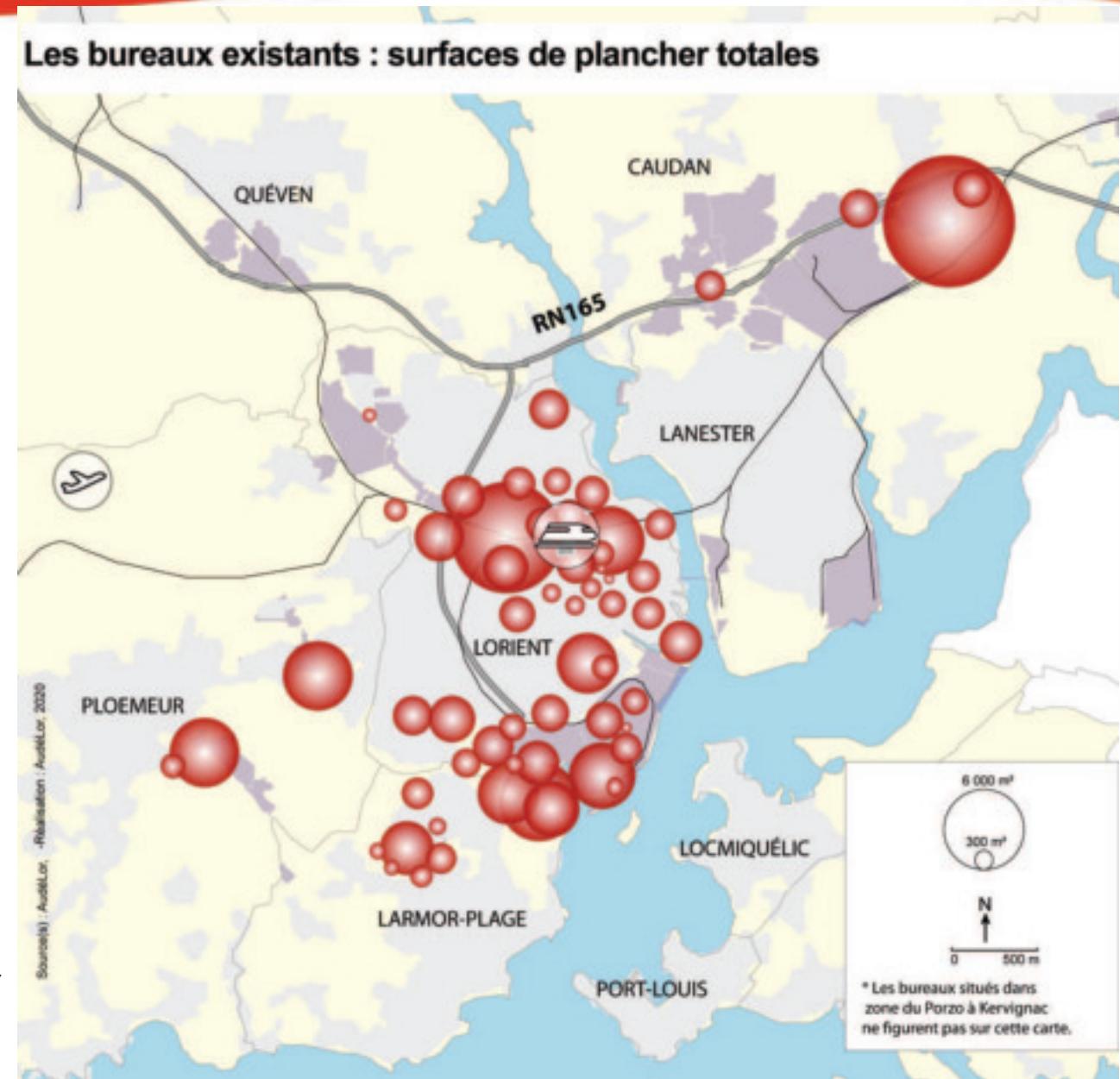


NB : il s'agit ici des bureaux au sens large y compris en « comptes propres » et donc pas seulement du parc « purement » tertiaire pour compte d'autrui

## 1.2 :Les surfaces de plancher

**Parc tertiaire : 114 371 m<sup>2</sup>  
de surfaces de plancher  
fin 2019**

*Source : AudéLor, Blot, IE  
et porteurs de projet*



## 2. Transactions et disponibilités : précisions sur la méthode

### **Transactions**

Recensement auprès des agences et porteurs de projet

Ne sont comptées dans l'année 2019 que les ventes et locations signées et occupées dans l'année

### **Les disponibilités**

Recensement, auprès des agences et des porteurs de projet, des bureaux existants non occupés mais en commercialisation

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

Sont comptées comme « neufs » les disponibilités jamais occupées

## 2.1 : Transactions : Vente et location de bureaux

### Pays de Lorient : un marché qui décroît en 2019

**5826m<sup>2</sup>** commercialisés en 2019 soit **-28 % en 1 an**

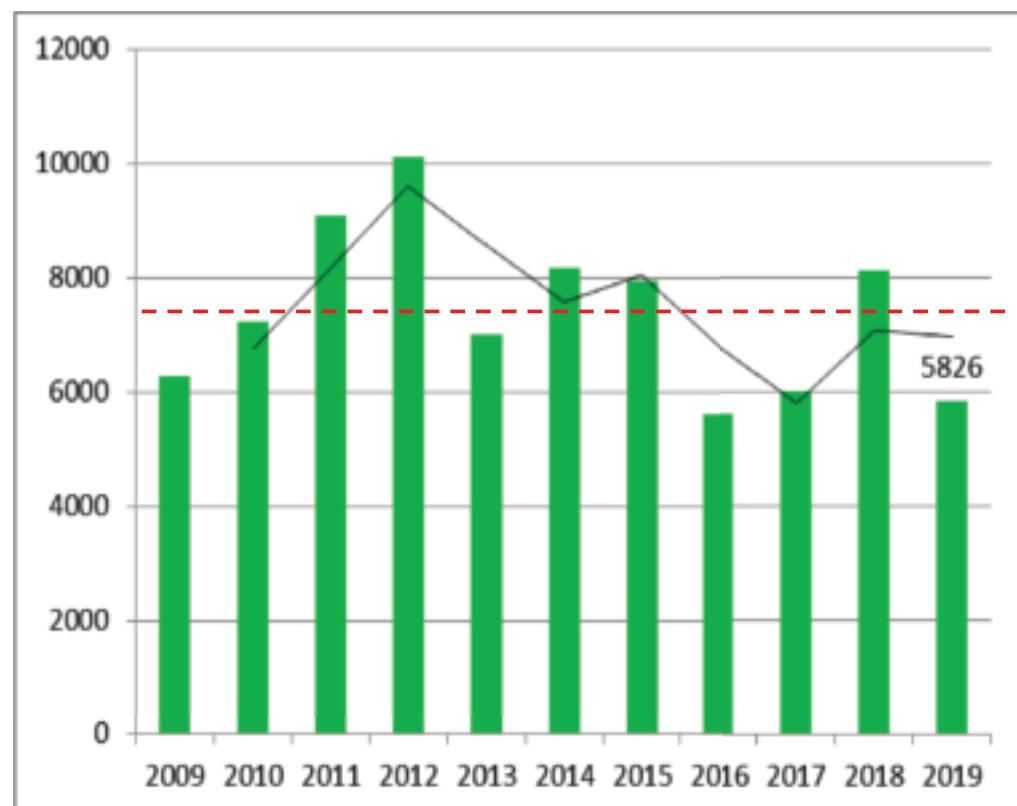
Un niveau nettement inférieur à la moyenne sur 11 ans (**7400 m<sup>2</sup>**)

2016-2020 : 3 années/4 autour de 6000 m<sup>2</sup>

**Mais un bon début d'année 2020** (voir ci-après)

De 2009 à 2012 : une hausse portée par l'attrait d'une offre neuve, par les normes accessibilité et par une demande insatisfaite

*Transactions en bureaux : nombre de m<sup>2</sup> vendus ou loués dans le Pays de Lorient*



*Source Blot, IE et investisseurs – traitement AudéLor*

### 2.1 : Transactions : Vente et location de bureaux

#### Pays de Lorient : un bon début d'année 2020

Début 2020, des transactions significatives ont été réalisées :

On compte 7 transactions qui totalisent plus de **4000 m<sup>2</sup>**.

On peut citer la Carsat, le Télégramme, Foncia, Cogedis ou KPMG.

**Ces transactions, bien que non comptabilisées en 2019, ont un impact sur l'offre disponible en mars 2020 (voir ci-après)**

En 2020, **la crise Covid 19** risque d'entrainer :

- un certain attentisme pour les projets importants,
- des difficultés pour les plus petites entreprises.

Mais, cette crise peut aussi générer une demande de bureaux pour des **implantations d'établissements** ou de salariés qui souhaitent se délocaliser hors Ile de France (via télétravail ou non)

## Transactions 2019, un niveau faible dans le neuf

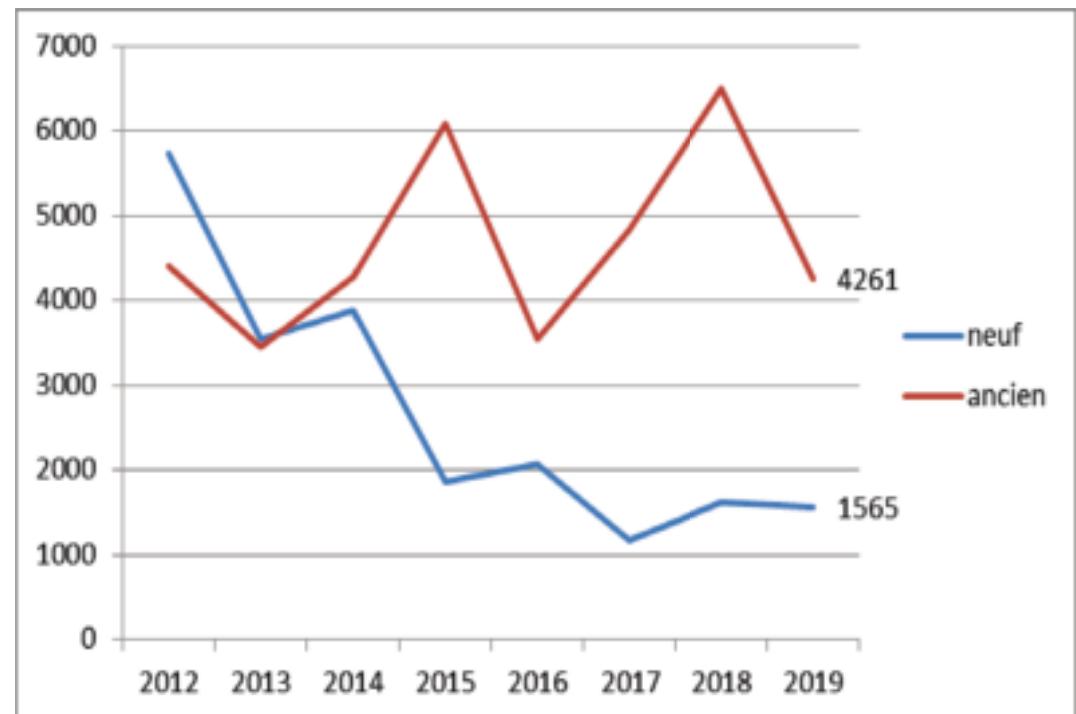
### Neuf :

- **1565 m<sup>2</sup>** loués ou vendus en 2019 : un niveau stable mais qui reste faible
- **2700 m<sup>2</sup>** en moyenne sur 8 ans

### Récent et ancien :

- **4261 m<sup>2</sup>** en 2019 (-34 %)
- **4700 m<sup>2</sup>** en moyenne sur 8 ans
- NB : Diversité de l'ancien  
(Monistrol, La Découverte, Technellys, centre-ville)

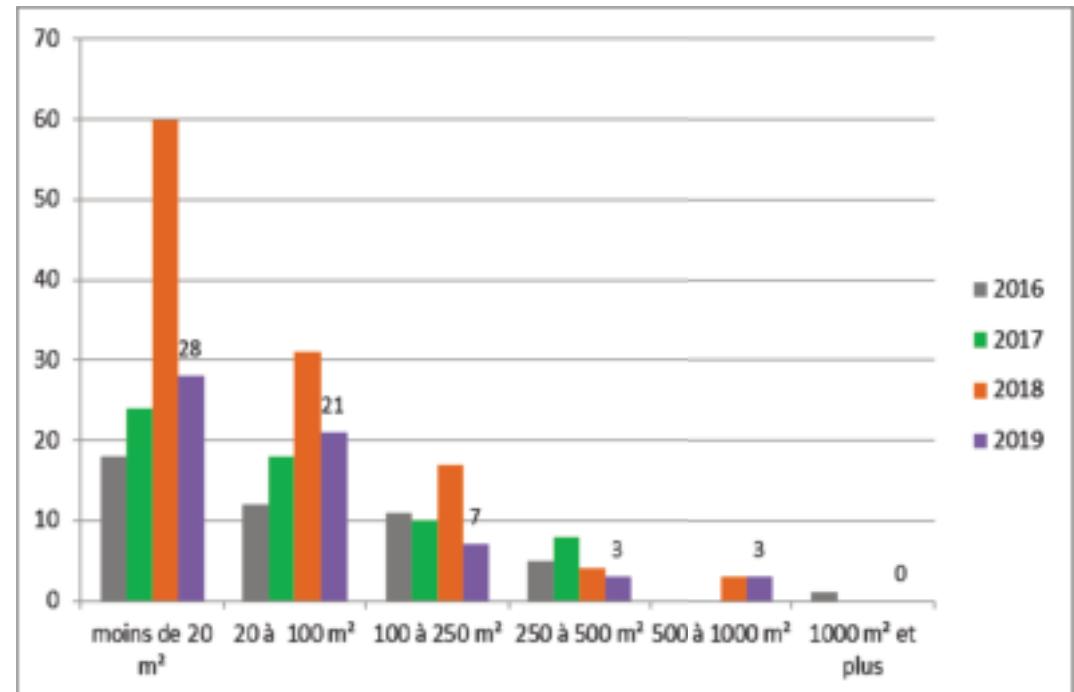
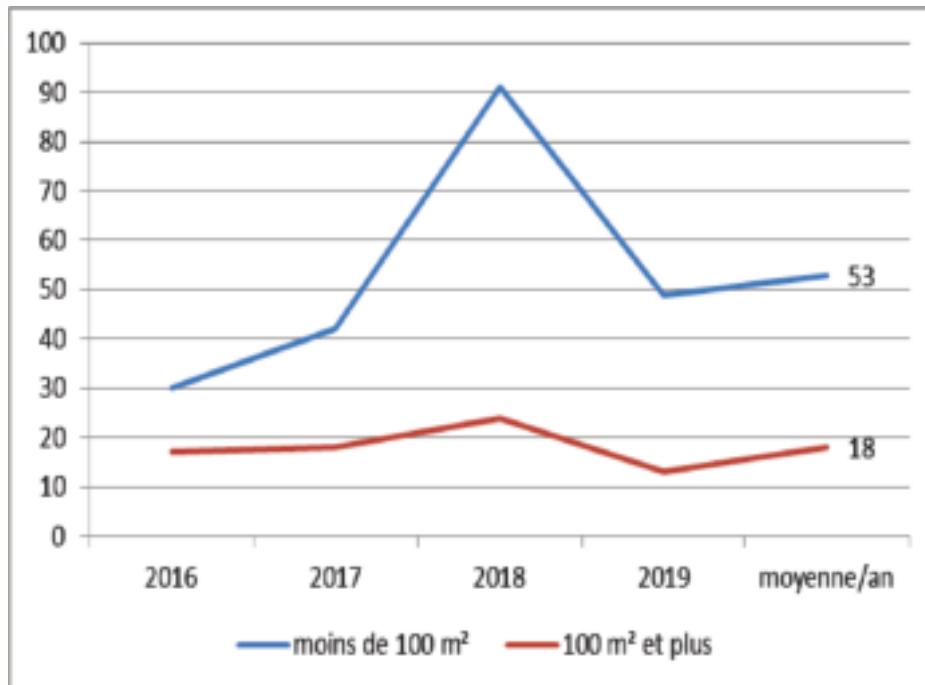
*Transactions en bureaux dans le pays de Lorient de 2012 à 2019*



*Source Blot, IE et investisseurs – traitement AudéLor*

2016-2019 : en moyenne, 71 transactions par an dont 18 de plus de 100 m<sup>2</sup>

*Transactions de bureaux : nombre de transactions selon la surface vendues ou louées dans le Pays de Lorient*



Source Blot, IE et investisseurs – traitement AudéLor

NB : Au cours des 10 dernières années, un nombre limité de transactions (une vingtaine) de bureaux de 500 m<sup>2</sup> et plus

## Une demande qui évolue

Selon les professionnels de l'immobilier d'entreprise, la demande de bureau repose sur **4 critères essentiels** :

- Un niveau de prix acceptable
- Un stationnement suffisant
- Une accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite)
- Une bonne desserte : proximité des voies d'accès

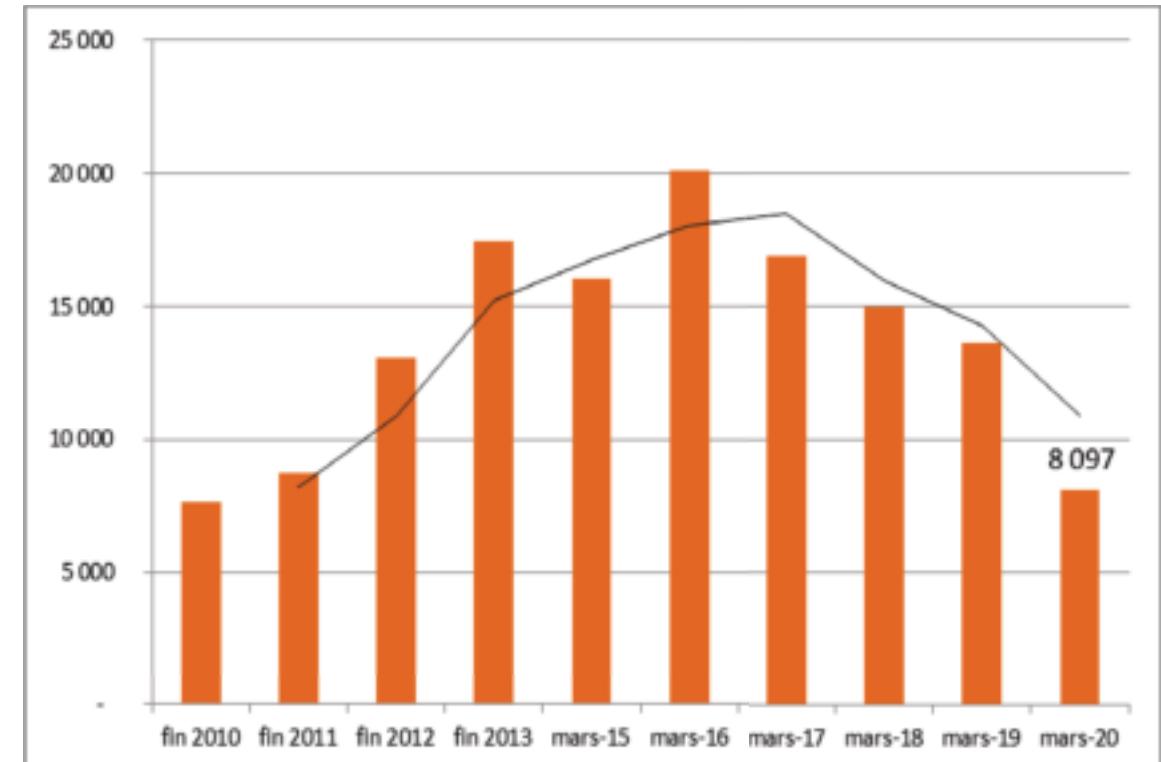
Mais la demande **évoluera sans doute** vers :

- Des besoins croissants pour les travailleurs indépendants, le télétravail et un « travail nomade »
- Moins d'open space et davantage de locaux cloisonnés
- Davantage de souplesse (adaptabilité des surfaces, des délais et conditions d'engagement)
- Prise en compte de critères liés au développement durable (isolation, déplacements doux...)

#### 3. Pays de Lorient : Une forte baisse de l'offre disponible dans le parc tertiaire

- **8 097 m<sup>2</sup>** disponibles en mars 2020
- Une forte baisse en 1 an (**-40%**)
- Une baisse de 60 % par rapport à mars 2016
- **Un retour au niveau d'offre de 2010/2011**

*Les disponibilités dans le Pays de Lorient en fin d'année*



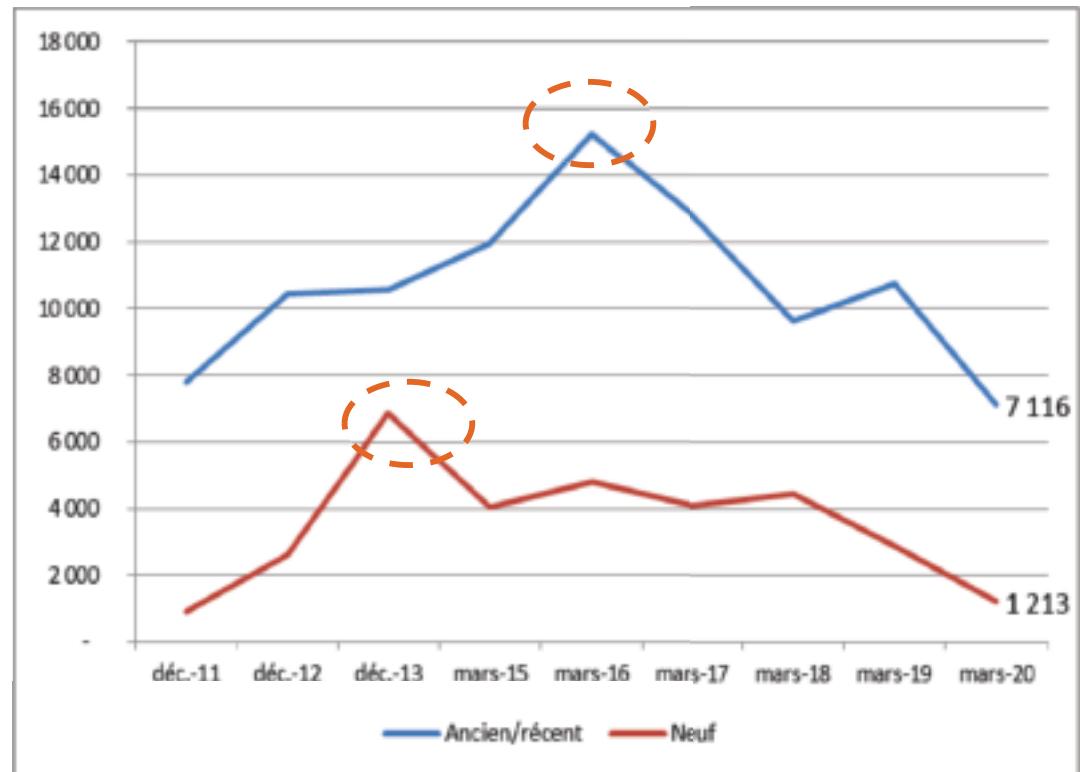
*NB : Depuis 2014 : les données sont actualisées fin mars n+1*

*Source Blot, IE et investisseurs – traitement AudéLor*

## Un niveau très bas de l'offre dans le neuf comme dans l'ancien

- **1213 m<sup>2</sup> disponibles dans le neuf**
  - Une baisse de **58 %** en 1 an (*commercialisation Celtic, Technellys, Diaph, An oriante...*)
  - Seulement 15 % du total des dispos (*30 % en moyenne France*)
- **7116 m<sup>2</sup> dans l'ancien**
  - Une baisse de **34 %** en 1 an
  - **Forte commercialisation** (*la Découverte, ex info sup, Pole Emploi....*) ou transformation de dispos (*Kerentrech...*)
  - Qqs apparition de nouvelles disponibilités (*Le Robin, Celtic 1*)

*Les disponibilités dans le Pays de Lorient depuis fin 2011*

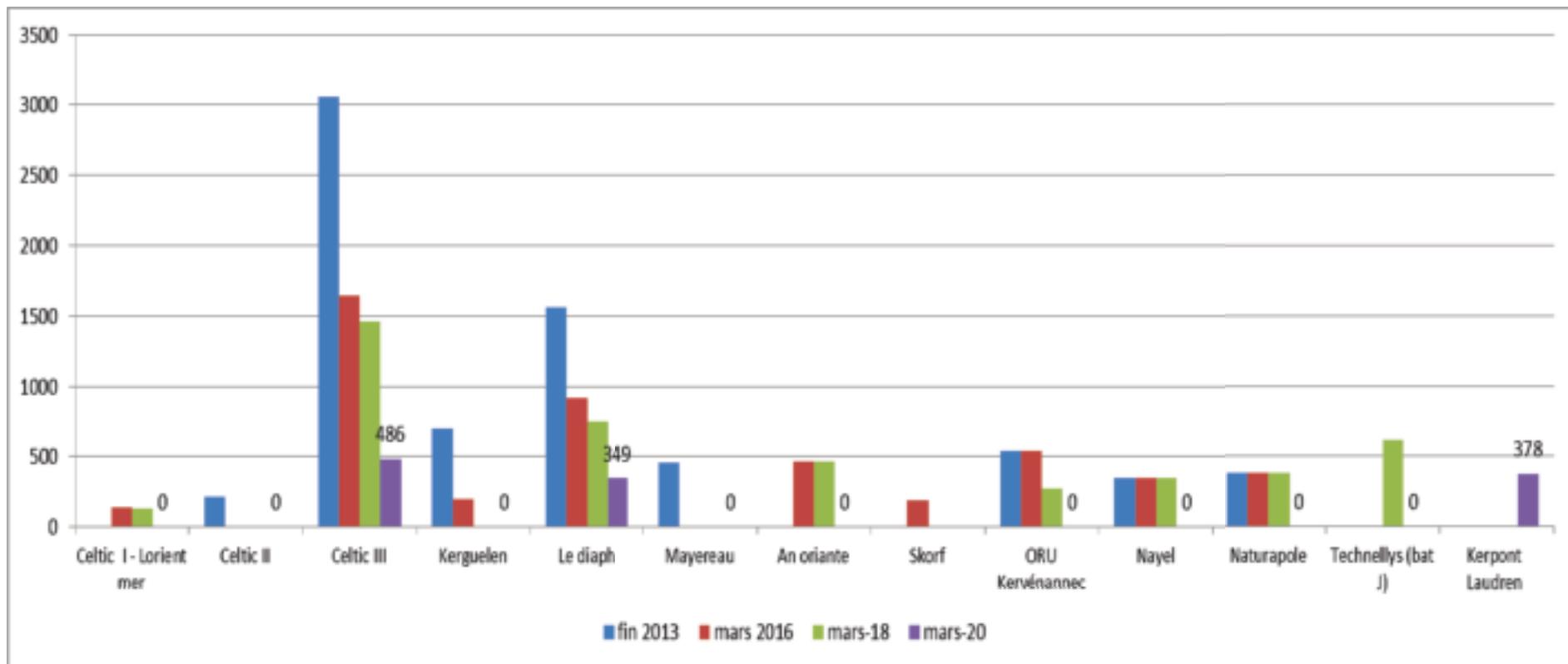


*Source Blot, IE et investisseurs – traitement AudéLor*

*Un pic de l'offre en 2014 pour le neuf et en 2016 pour l'ancien*

## Seulement 1213 m<sup>2</sup> disponibles dans le neuf fin mars 2020

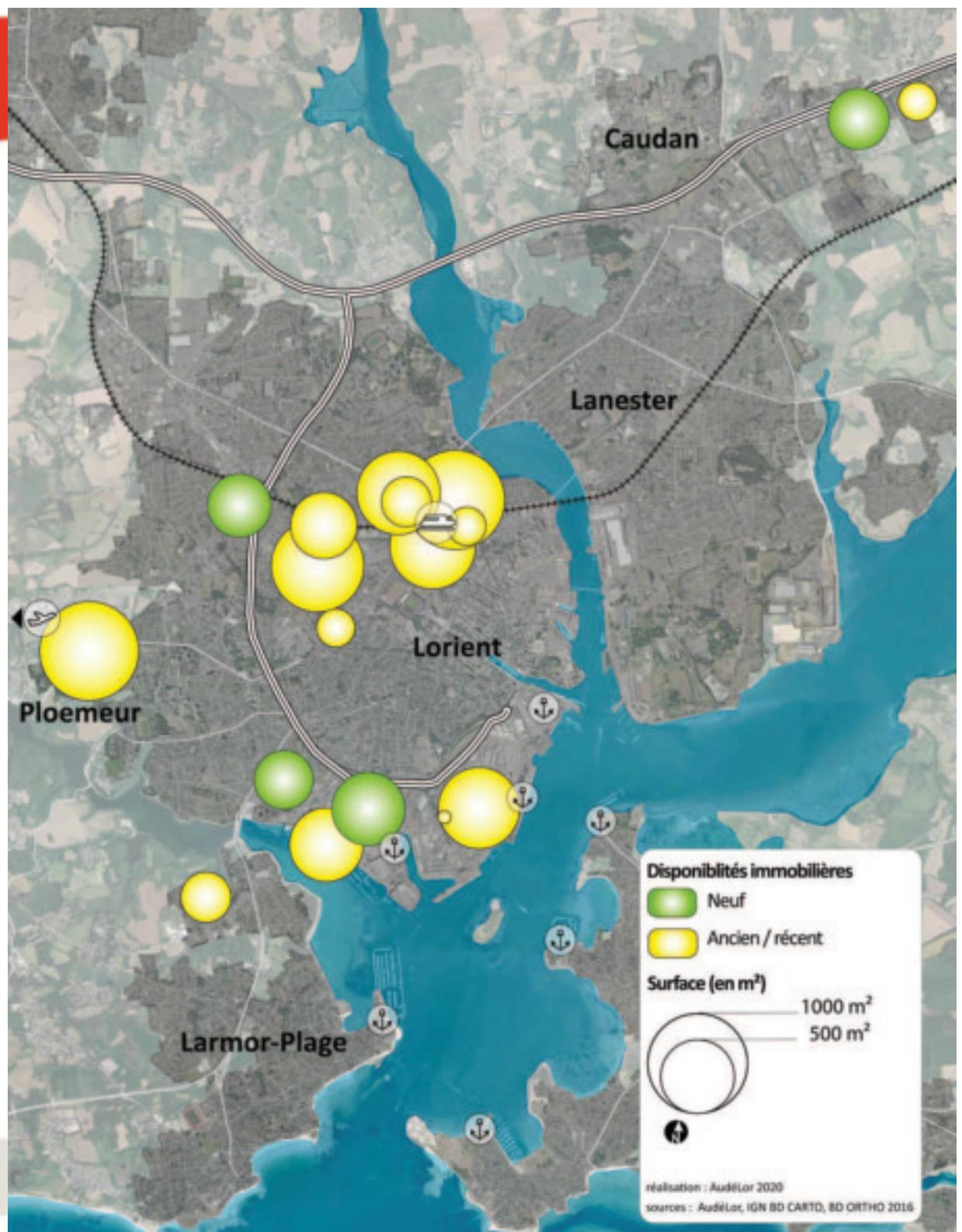
**BUREAUX NEUFS : les disponibilités dans le Pays de Lorient en fin d'année**



Source Blot Entreprise, IE et investisseurs – traitement AudéLor

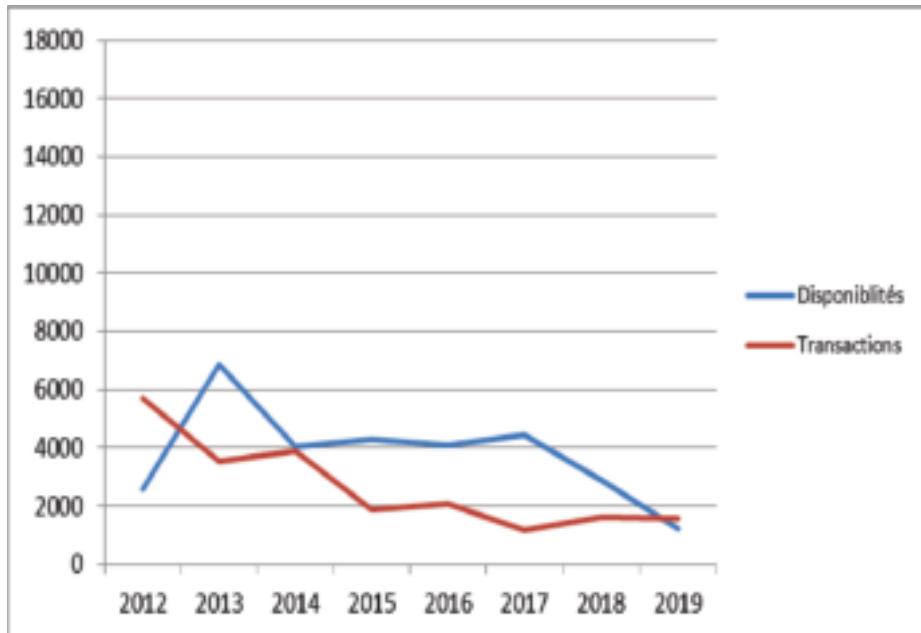
**Des disponibilités en neuf dans 3 bâtiments : Celtic III, Diaph, Kerpoint Laudren.**

8097 m<sup>2</sup> disponibles  
dans **17 bâtiments**  
**tertiaires** (28 l'an  
dernier)

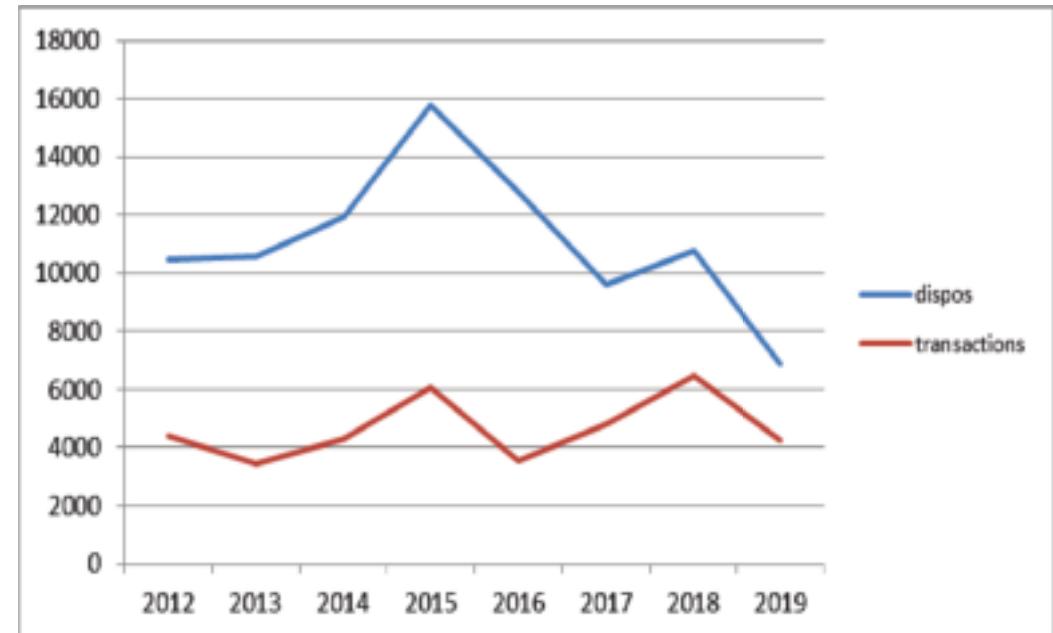


**Niveau des disponibilités et niveau des transactions : plus d'écart dans le neuf et un écart qui se réduit dans l'ancien**

**NEUF : dispos et transactions 2012-2019**



**ANCIEN : dispos et transactions 2012-2017**

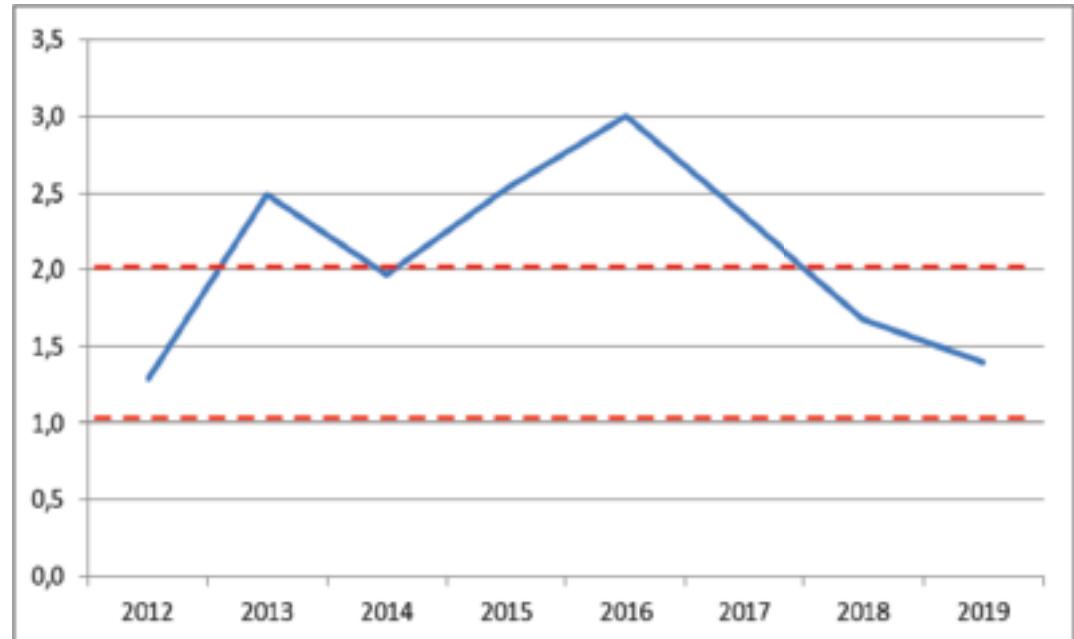


*Source Blot Entreprise, IE et investisseurs – traitement AudéLor*

## Pays de Lorient 2019

- **Globalement, un marché équilibré** : ratio de **1,4** fin 2019 (*1<sup>ère</sup> fois depuis 2012*)
- **Marché du neuf (0,8) : sous-offre** car peu de nouvelles offres depuis quelques années
- **Marché de l'ancien (1,6) équilibre** : commercialisation et transformation en logements

*Ratio : volume de l'offre sur montant des transactions annuelles 2012-2019*



*Source Blot Entreprise, IE et investisseurs – traitement AudéLor*

**NB : 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

## Pays de Lorient : les niveaux de prix 2019 *(aménagés)*

### Location

**Ancien** : de 70 à 120 €/m<sup>2</sup>/an  
**(10 ans et plus)**

**Récent** : 120-130 €/m<sup>2</sup>/an  
**(moins de 10 ans)**

**Neuf**  
**(jamais occupé)** :

- 120-160 €/m<sup>2</sup>/an ;
- « Prime/BSM » : 160-180 €/m<sup>2</sup>/an

### Vente

**Ancien** : 550-1050 €/m<sup>2</sup>  
**(10 ans et plus)**

**Récent** : 1 100 -1500 €/m<sup>2</sup>  
**(moins de 10 ans)**

**Neuf**  
**(jamais occupé)** :

- 1500- 1800 € HT/m<sup>2</sup>
- Gare : 2200-2400 € HT/m<sup>2</sup>
- « Prime/BSM » : 2100 -2400 € HT/m<sup>2</sup>

## 4. Les projets d'ici 2022

➤ **2120 m<sup>2</sup> de bureaux en projet  
à court terme**

- 1320 m<sup>2</sup> : Projet Kerhoas
- 300 m<sup>2</sup> : Technellys
- 500 m<sup>2</sup> : Sequoias



## Projets de bureaux d'ici 2022 : un volume faible par rapport au volume moyen du marché du neuf des dernières années

- **2120 m<sup>2</sup>** de bureaux en projet à court terme (3 ans)
- **Un volume faible** (1 an) par rapport à la « durée d'absorption théorique » par le marché du neuf sur le Pays de Lorient
  - 1663 m<sup>2</sup>/an : niveau moyen des 5 dernières années
  - 2700 m<sup>2</sup>/an : Niveau moyen des 8 dernières années

Un volume faible qui peut être adapté à une situation de dépression économique post Covid 19 ?