

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



BLOT  **ENTREPRISE**



L'Immobilière
d'Entreprise

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 | L'Immobilière d'Entreprise |
| ✓ Thomas Bachy | Blot Entreprise |
| ✓ Christelle Bicheray | BIIM- Bicheray immobilier |
| ✓ Bernard Le Meur | Celtic SubMarine |
| ✓ Loïc Moello | Patrimoine Expansion |
| ✓ Karine Guegan | Lorient Agglomération |
| ✓ Irwine Magadur | La Colloc |
| ✓ Benoit Le Pallec | Xsea |
| ✓ Arnaud Rentenier/Danielle Even | AudéLor |
| ✓ Loic Piel | Tourny Meyer |

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

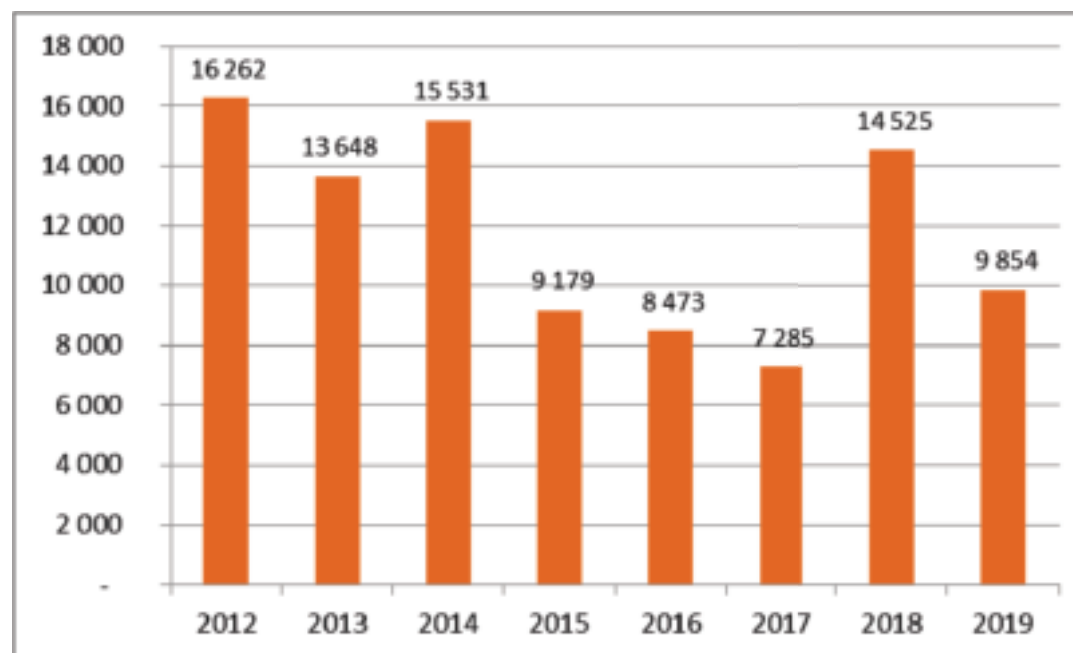
1. **L'immobilier de bureau** : *m² commencés*
2. **Le volume du marché** : *les transactions 2019*
3. **Disponibilités et équilibre du marché**
4. **Les projets d'ici 2022**

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 m²**

Surfaces commencées dans le Pays de Lorient



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

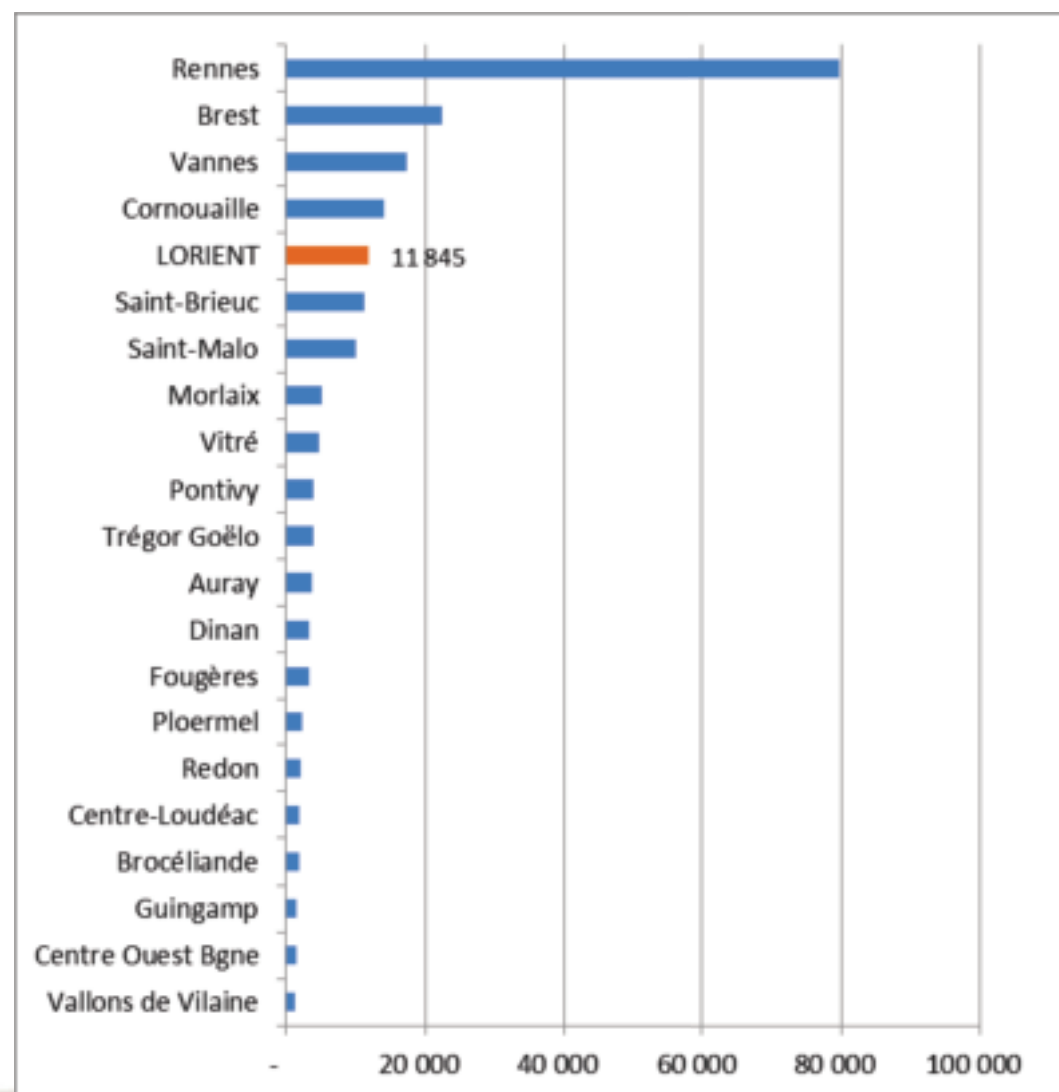
NB : il s'agit ici des bureaux au sens large y compris en « comptes propres » (public et privé) et donc pas seulement du parc « purement » tertiaire pour compte d'autrui

Pays de Lorient : 5^{ème} « producteur de bureaux » breton sur la période 2012-2019

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

- 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



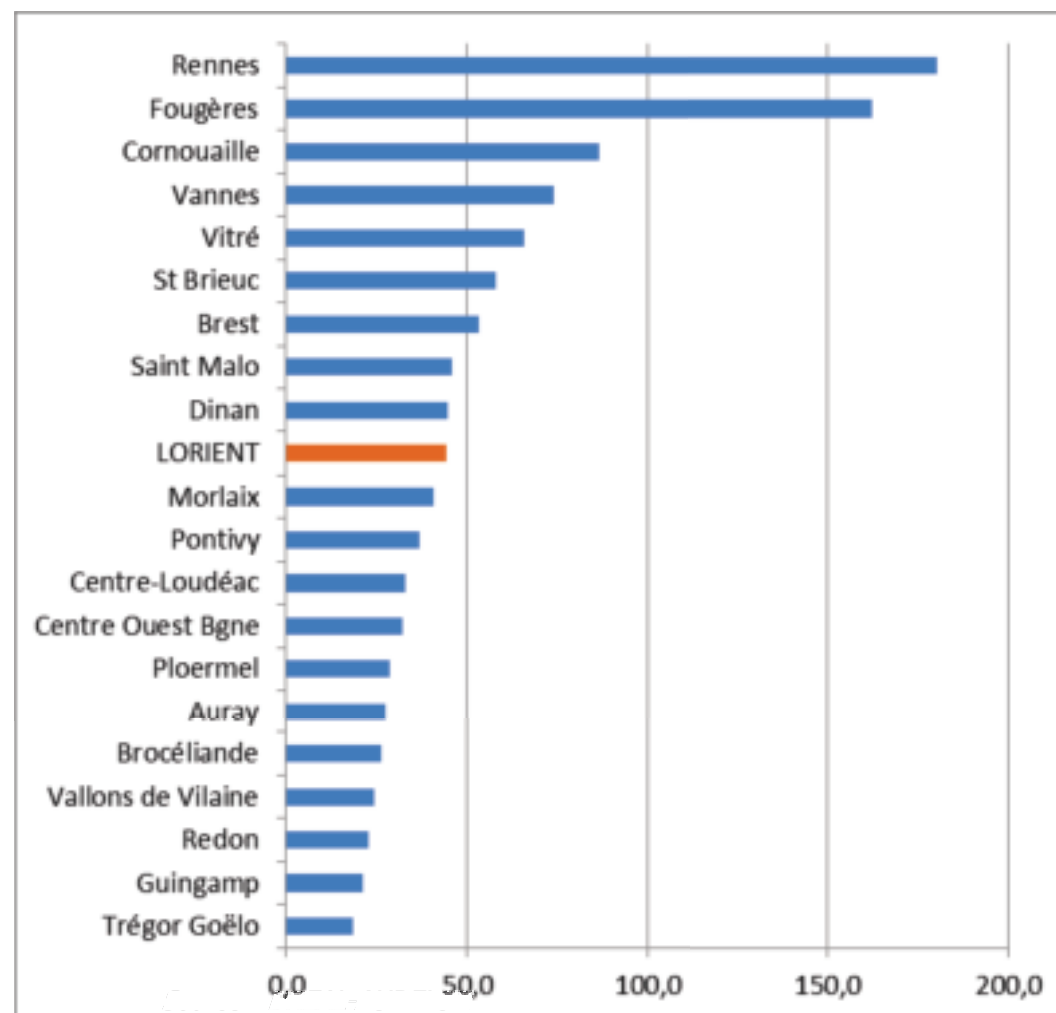
Source : DREAL-AUDELOR

Les bureaux neufs pour 1000 habitants : le pays de Lorient au 10^{ème} 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^{ème} rang en Bretagne en 2019

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

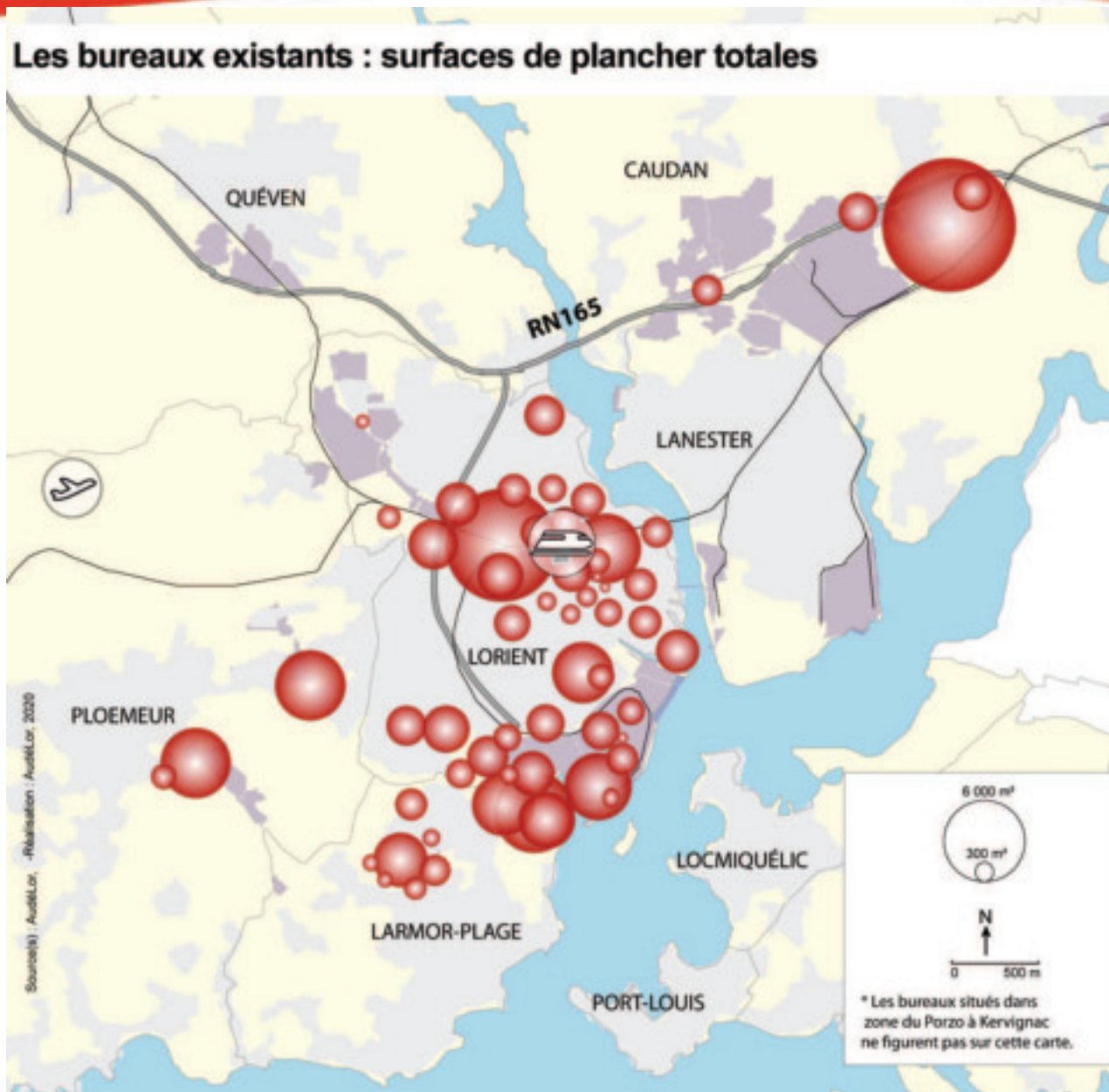
Densités de surfaces de bureaux commencées par pays – surfaces 2019 en m² pour 1000 habitants (RP 2015)



1.2 : Les surfaces de plancher

Parc tertiaire : 114 371 m²
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

5826m² commercialisés en 2019 soit **-28 %** en 1 an

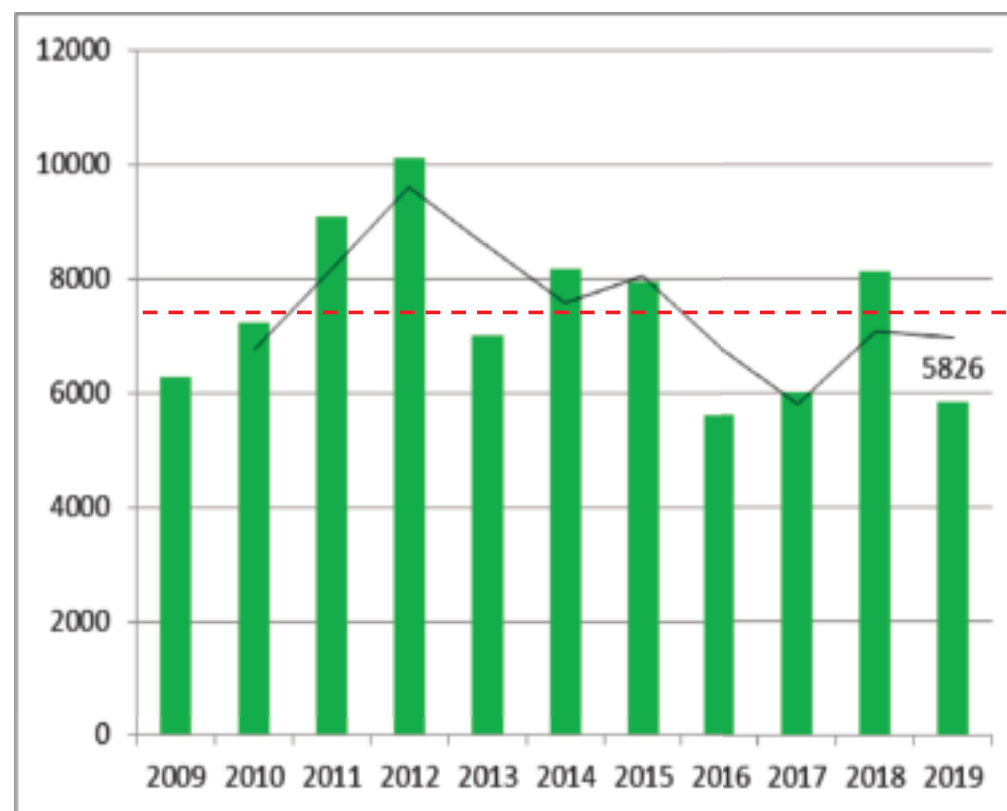
Un niveau nettement inférieur à la moyenne sur 11 ans (**7400 m²**)

2016-2020 : 3 années/4 autour de 6000 m²

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 m² 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 m²**.

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'entraîner :

- 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

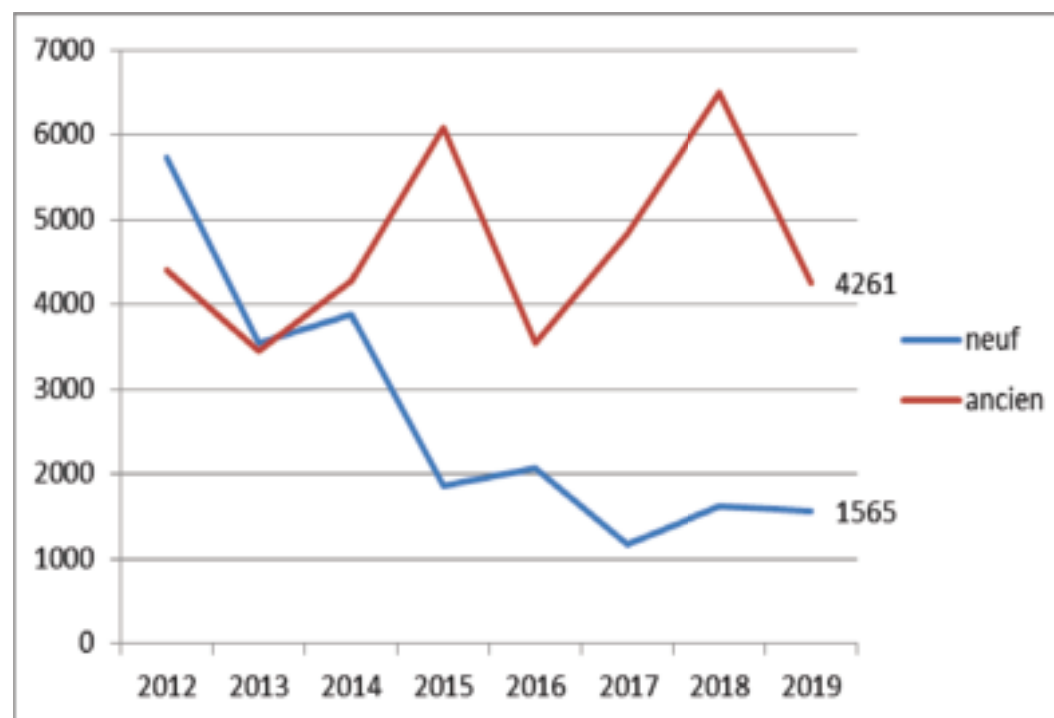
Neuf :

- **1565 m²** loués ou vendus en 2019 : un niveau stable mais qui reste faible
- **2700 m²** en moyenne sur 8 ans

Récent et ancien :

- **4261 m²** en 2019 (-34 %)
- **4700 m²** en moyenne sur 8 ans
- NB : Diversité de l'ancien (Monistrol, La Découverte, Technellys, centre-ville)

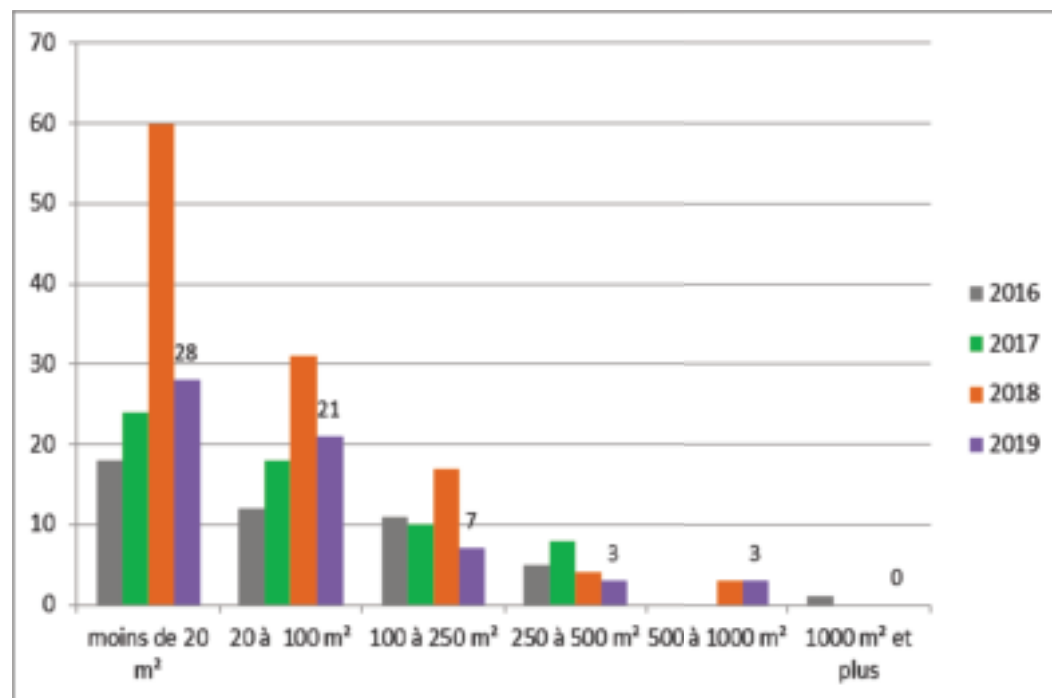
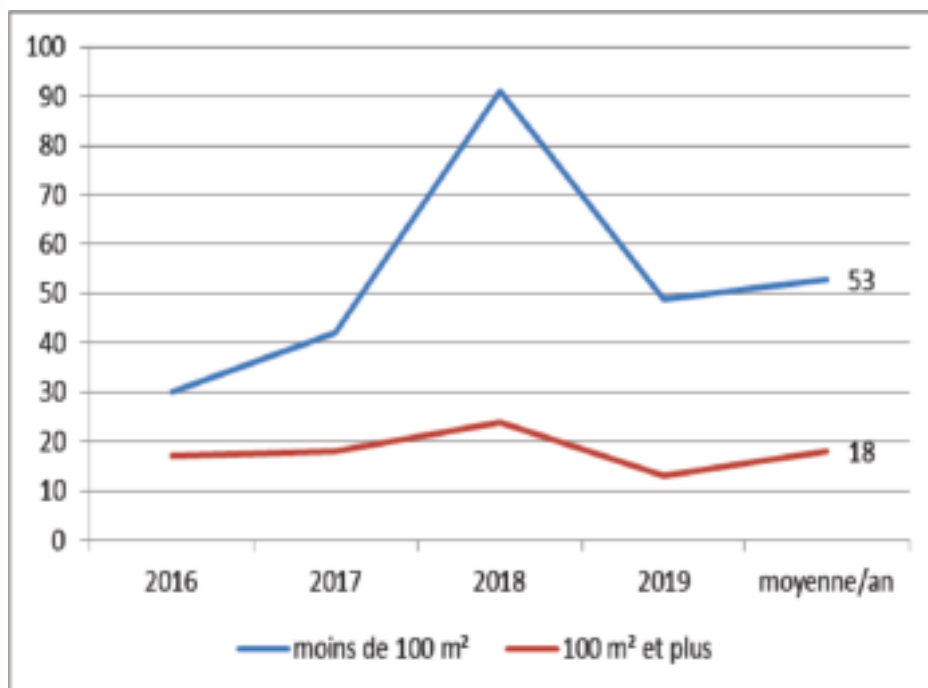
Transactions en bureaux dans le pays de Lorient de 2012 à 2019



Source Blot, IE et investisseurs – traitement AudéLor

2016-2019 : en moyenne, 71 transactions par an dont 18 de plus de 100 m²

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 m² 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

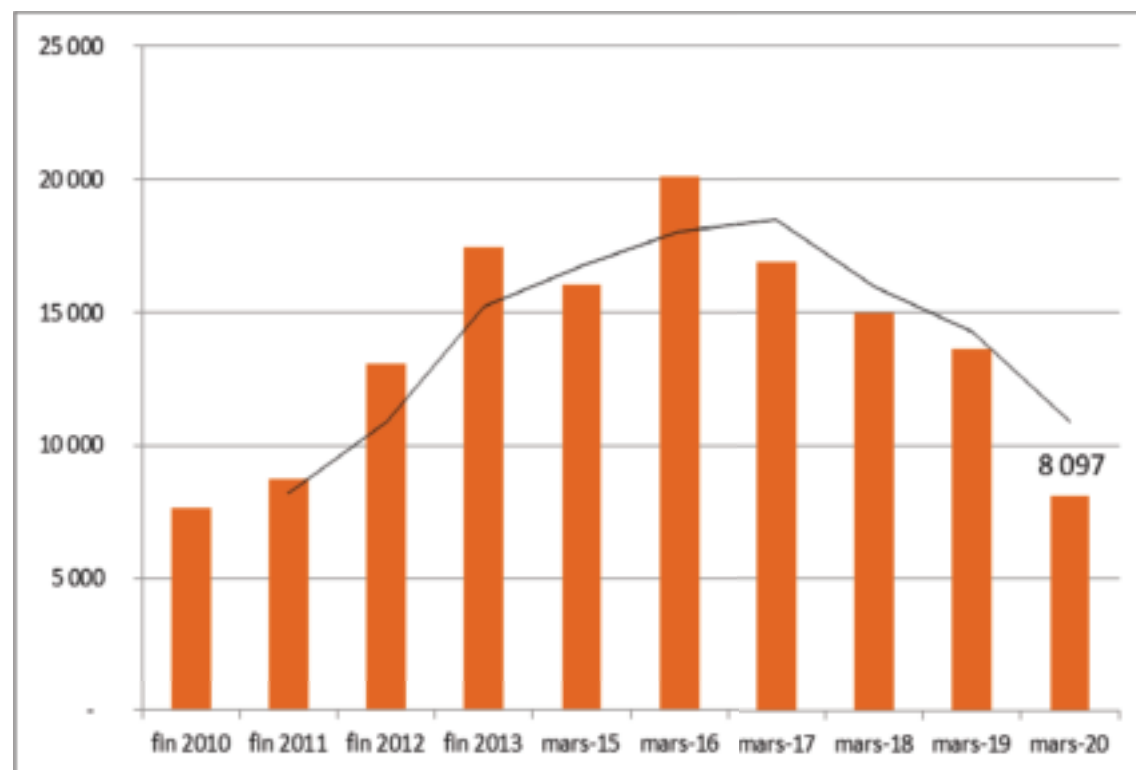
Mais la demande **évoluera sans doute** vers :

- 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 m²** 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

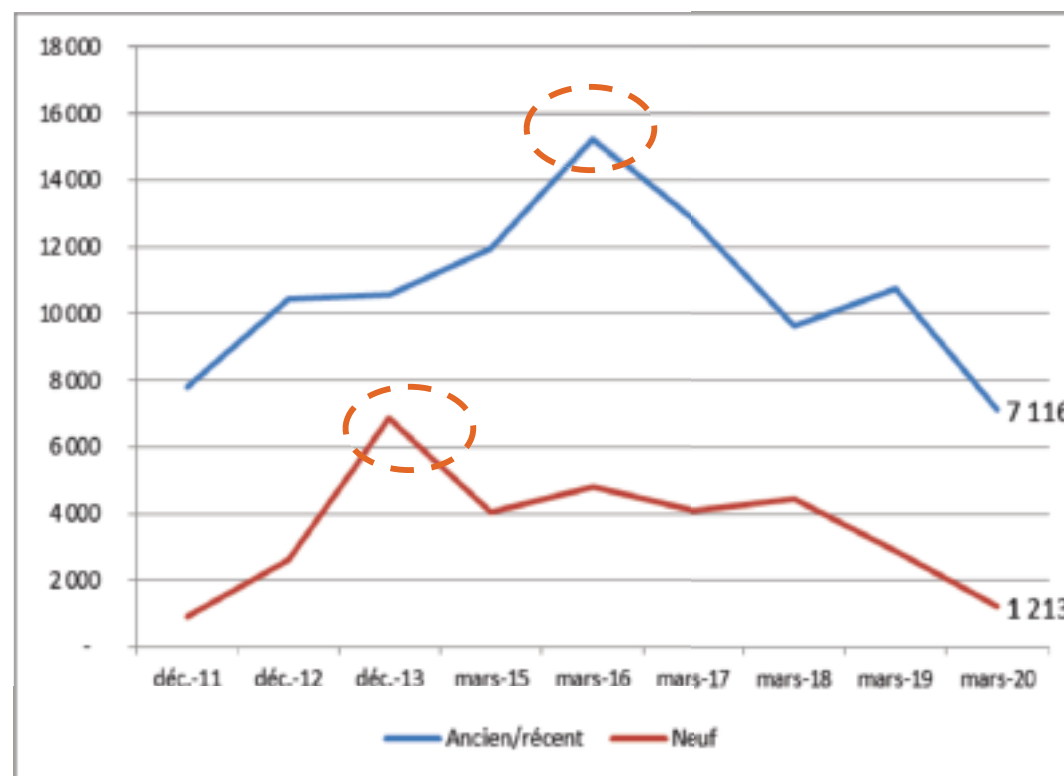


NB : Depuis 2014 : les données sont actualisées fin mars n+1

Source Blot, IE et investisseurs – traitement AudéLor

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

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

➤ **1213 m² disponibles dans le neuf**

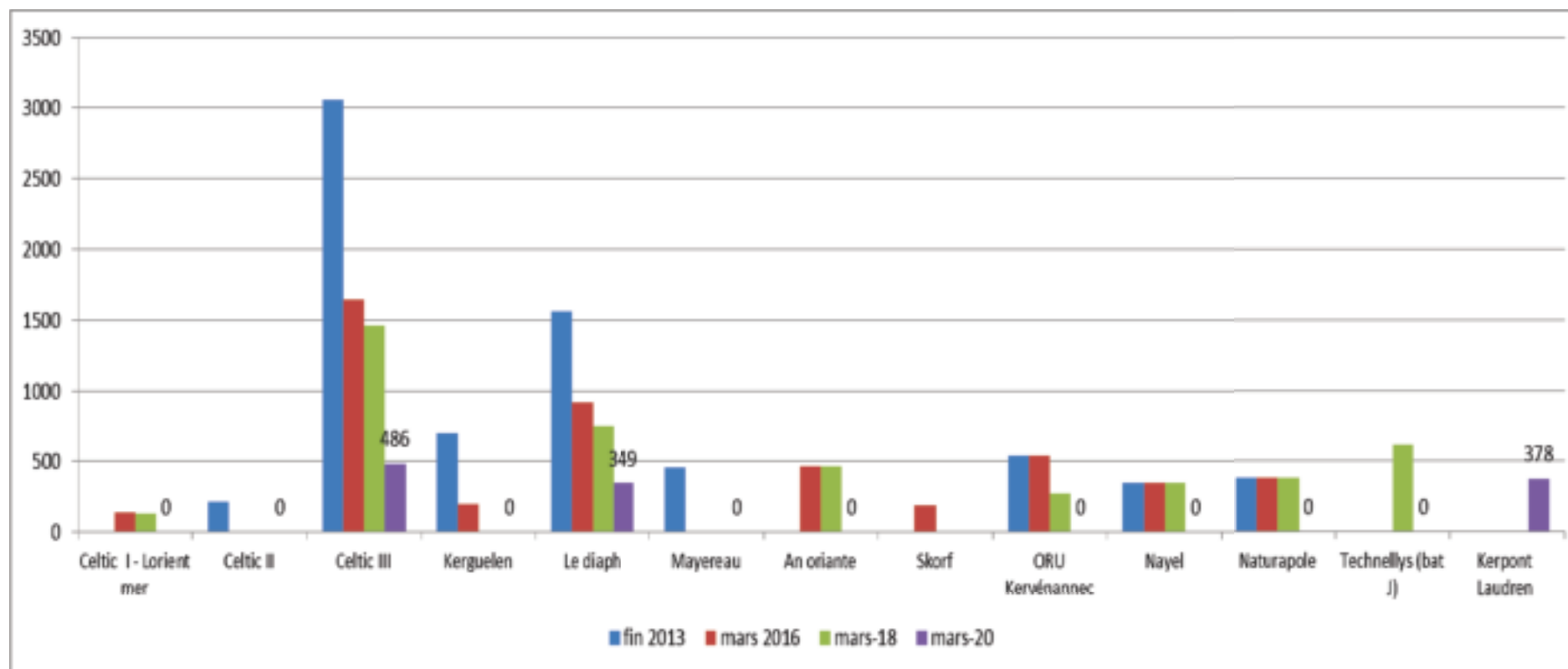
- Une baisse de **58 %** en 1 an
(commercialisation Celtic, Technellys, Diaph, An oriente...)
- Seulement 15 % du total des dispos (30 % en moyenne France)

➤ **7116 m² 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)

Seulement 1213 m² disponibles dans le neuf fin mars 2020

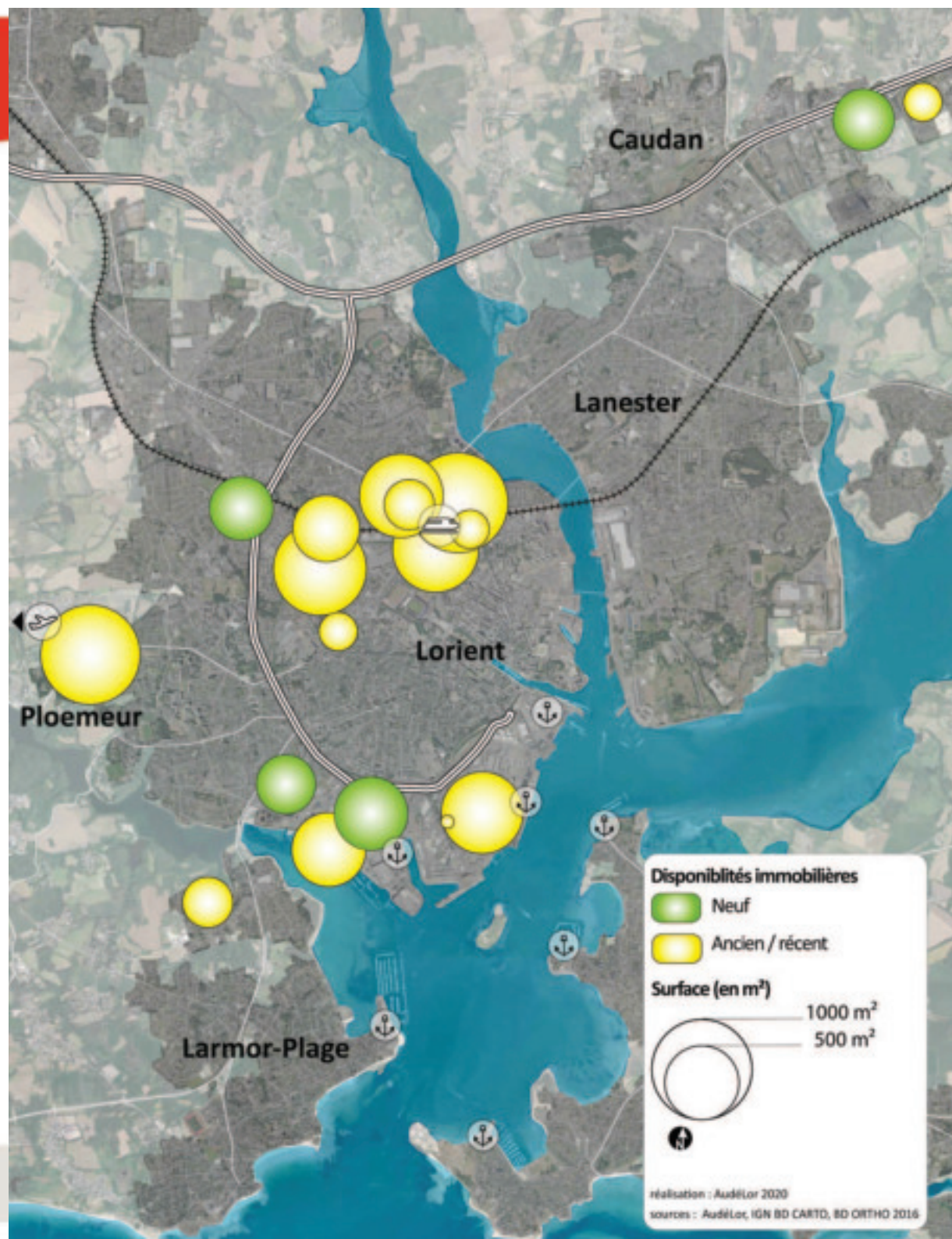
BUREAUX NEUFS : les disponibilités dans le Pays de Lorient en fin d'année



Source Blot Entreprise, IE et investisseurs – traitement AudéLor

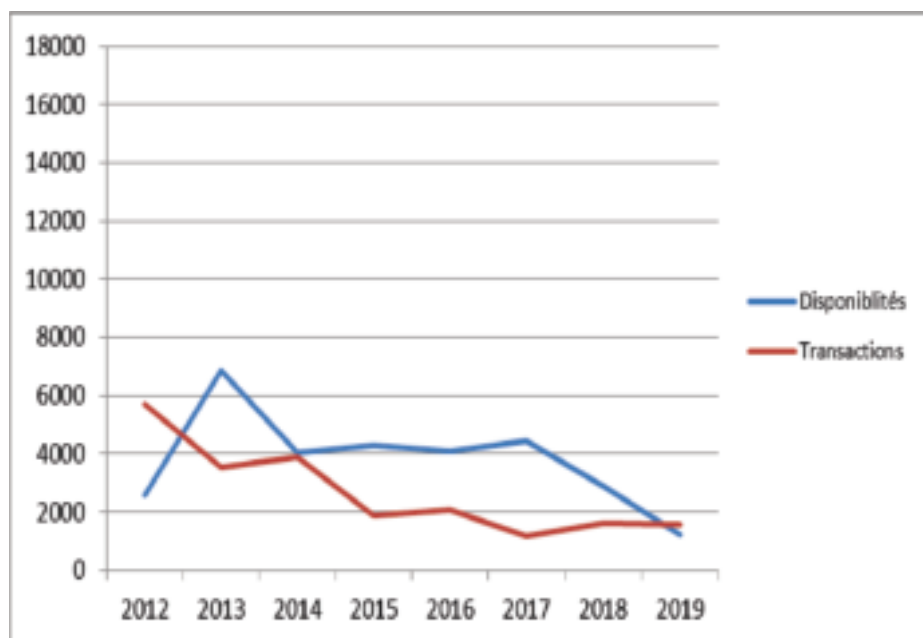
Des disponibilités en neuf dans 3 bâtiments : Celtic III, Diaph, Kerpont Laudren.

8097 m² disponibles
dans **17 bâtiments**
tertiaires (28 l'an
dernier)

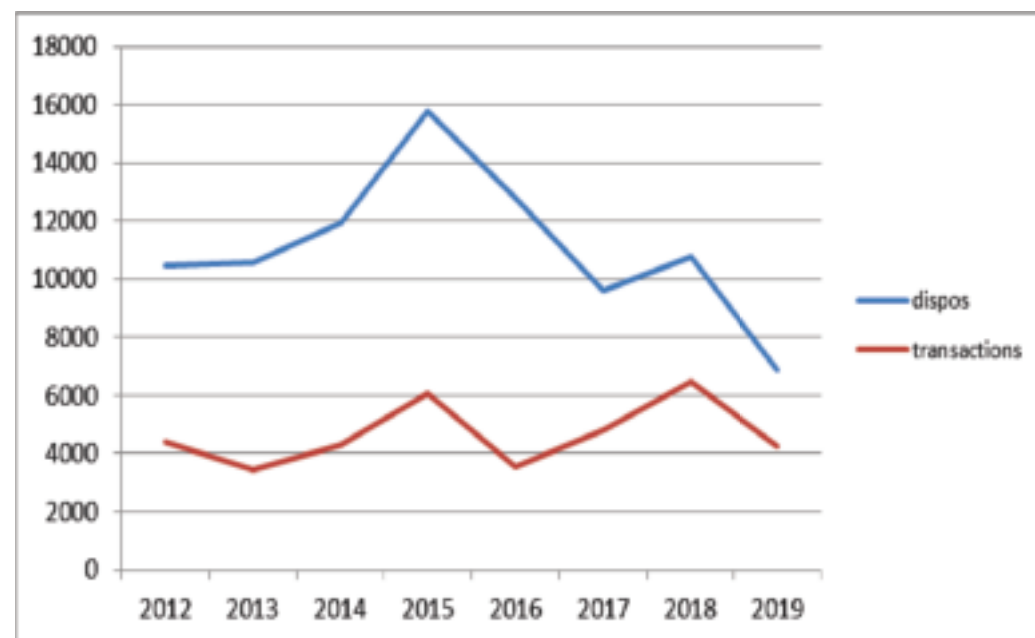


Niveau des disponibilités et niveau des transactions : plus d'écart dans le neuf et un écart qui se réduit dans l'ancien

NEUF : dispos et transactions 2012-2019



ANCIEN : dispos et transactions 2012-2017

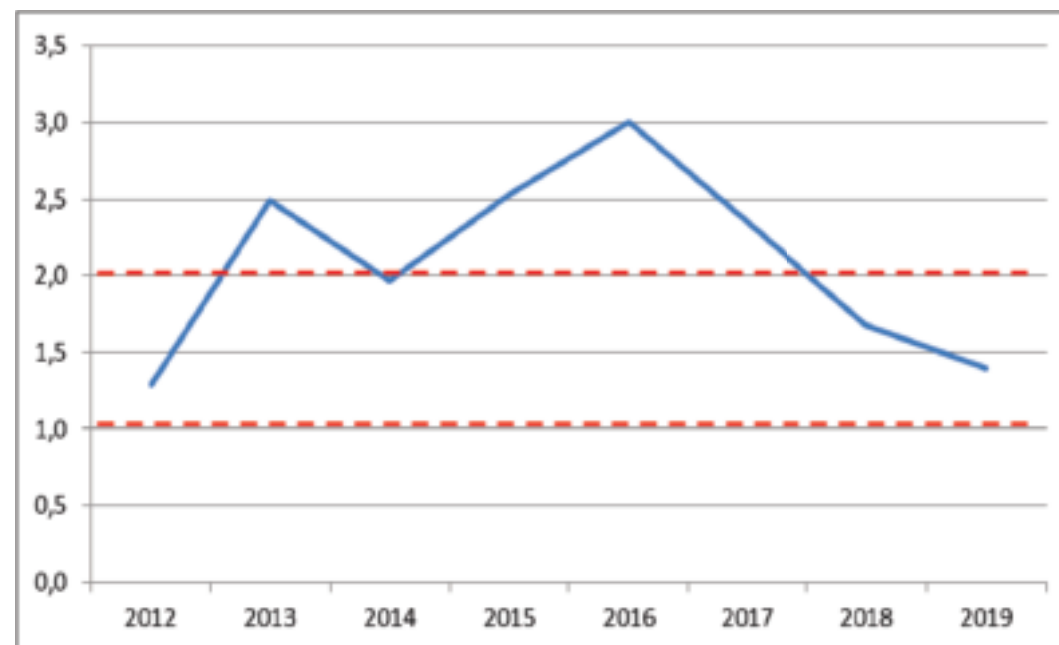


Source Blot Entreprise, IE et investisseurs – traitement AudéLor

Pays de Lorient 2019

- **Globalement, un marché équilibré** : ratio de **1,4** fin 2019 (1^{ère} 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 €/m²/an
(10 ans et plus)

Récent : 120-130 €/m²/an
(moins de 10 ans)

Neuf

(jamais occupé) :

- 120-160 €/m²/an ;
- « Prime/BSM » : 160-180 €/m²/an

Vente

Ancien : 550-1050 €/m²
(10 ans et plus)

Récent : 1 100 -1500 €/m²
(moins de 10 ans)

Neuf

(jamais occupé):

- 1500- 1800 € HT/m²
- Gare : 2200-2400 € HT/m²
- « Prime/BSM » : 2100 -2400 € HT/m²

4. Les projets d'ici 2022

➤ 2120 m² de bureaux en projet à court terme

- 1320 m² : Projet Kerhoas
- 300 m² : Technellys
- 500 m² : Sequioas



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

- **2120 m²** 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 m²/an : niveau moyen des 5 dernières années
 - 2700 m²/an : Niveau moyen des 8 dernières années

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