

Le marché des bureaux dans le pays de Lorient en 2013



Observatoire n°4

Contact : Gilles Poupard

02 97 12 06 67

Sommaire

Rappel de la démarche	5
Principaux résultats 2013	7
1. Le marché des bureaux dans les agglomérations françaises	9
2. La production de bureaux dans le pays de Lorient	13
3. Les transactions dans le pays de Lorient	17
4. L'offre de bureaux disponibles	21
5. L'équilibre du marché des bureaux	23
6. Les projets	25

Rappel de la démarche

Un observatoire partenarial créé en 2010

Le marché des bureaux lorientais a connu un développement important au cours des dernières années. A la demande de Lorient agglomération, AudéLor a mis en place en 2010 un observatoire des bureaux dans le pays de Lorient qui portait sur la situation du marché en 2009. Ce document présente les résultats de l'observatoire des bureaux n°4 qui porte sur l'année 2013.

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 Entreprises et Immobilière d'Entreprise que nous remercions de leur participation active.

Les résultats ont été validés lors d'une réunion (le 22 avril 2014) 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'agence comprend les éléments suivants :

- ✓ Les données nationales (source BNP Atisreal),
- ✓ 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 22 avril 2014) :

- | | |
|------------------------|------------------------------------|
| ✓ Sandrine Aubry | Immobilière d'Entreprise Lorient |
| ✓ Christelle Bicheray | BIIM- Bicheray immobilier |
| ✓ Philippe Brinquin | Pierre Promotion |
| ✓ Bernard Le Meur | Celtic SubMarine |
| ✓ Loïc Moello | Patrimoine Expansion |
| ✓ Thomas Bachy | Blot Entreprises (excusé) |
| ✓ Philippe Rouault | Le Nautilus / Gras Savoye (excusé) |
| ✓ Dominique Narbey | Lorient Agglomération (excusée) |
| ✓ Jean François Rault | Lorient Agglomération (excusé) |
| ✓ Stéphane Pennanech | Lorient Agglomération |
| ✓ Denis Pierre Merrien | Lorient Agglomération |
| ✓ Philippe Le Tallec | Mairie de Ploemeur |
| ✓ Christian Le Cagnec | AudéLor |
| ✓ Gilles Poupard | AudéLor |
| ✓ Arnaud Le Montagner | AudéLor (excusé) |

Principaux résultats

Production de bureaux

- **5700 m² / an** produits en 2013/2014 contre 3750 m² de 2006 à 2012.

Niveau des transactions

- **7066 m²** commercialisés en 2013 soit -30 % en 1 an.
- **3500 m²** commercialisés dans le neuf soit -38 % en 1 an.

Niveau des disponibilités

- **16 300 m²** disponibles dans le parc tertiaire soit +25 % en 1 an.
- **Dont 6000 m²** disponibles dans le neuf.

Ratio offre/transactions annuelles

- Globalement : 2,3.
- Marché du neuf : 1,6.
- Marché de l'ancien : 3,0.

Rappel : Le marché est considéré :

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

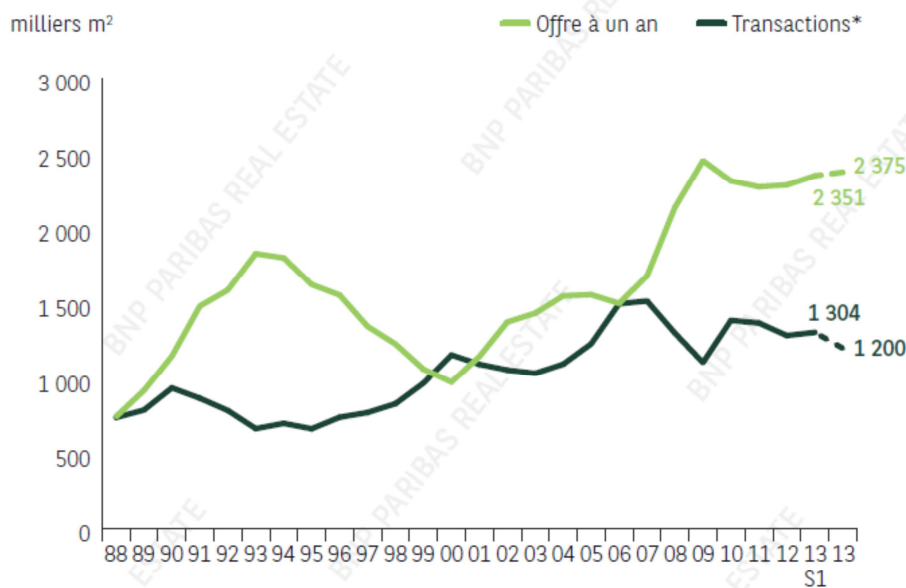
1. Le marché des bureaux dans les agglomérations françaises

Globalement, une offre en hausse particulièrement dans l'ancien

Après la baisse enregistrée en 2012 (-9 %), les transactions «en régions» (cumul des 16 plus grandes agglomérations) se sont stabilisées en 2013 (Source BNP Paribas-Real Estate). La conjoncture économique influe évidemment sur cette absence de dynamique. Il faut toutefois noter que globalement le marché en régions résiste mieux que le marché francilien pour lequel la baisse est nettement plus marquée en 2013 (-19 %).

L'offre à 1 an reste à un niveau élevé (équivalent à 22 mois de commercialisation). Il y a un risque de déséquilibre des marchés en particulier dans l'ancien. Globalement, dans les 16 agglomérations étudiées, l'offre en ancien progresse et les transactions sont en baisse.

Le marché des bureaux en régions- cumul de 16 agglomérations

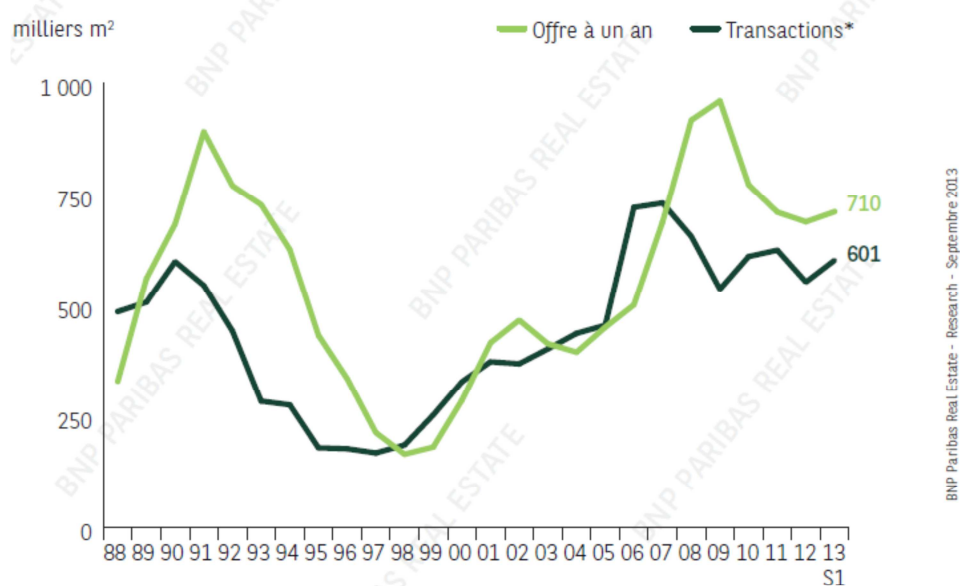


* Transactions sur 12 mois (comptes propres inclus)

Source : BNP Paribas – Atis real

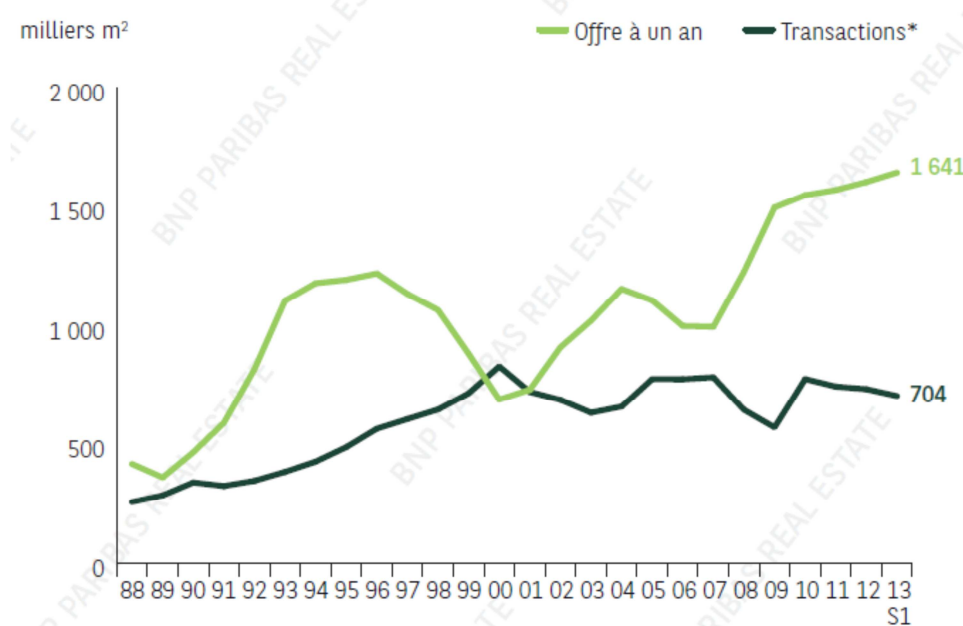
A noter : Cumulé, le volume du marché des bureaux dans les 16 agglomérations « en régions » est de 1,2 millions de m² (commercialisés en 2013). Il reste inférieur au seul marché de l'Île de France (1,8 millions de m²).

Le marché des bureaux en régions- cumul de 16 agglomérations- Marché du neuf



* Transactions sur 12 mois (comptes propres inclus)

Le marché des bureaux en régions- cumul de 16 agglomérations- Marché de l'ancien



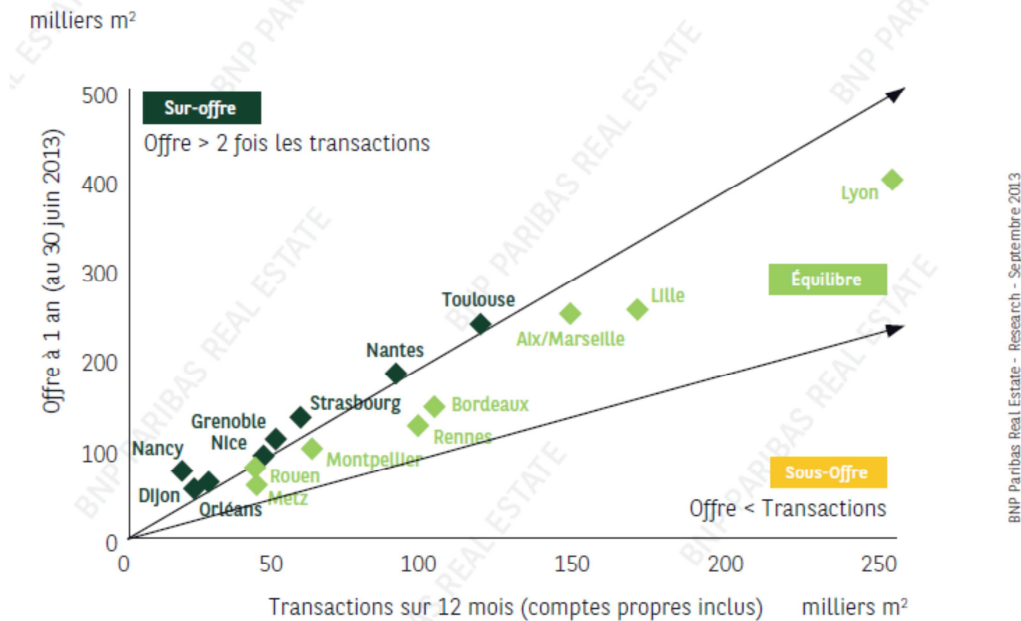
* Transactions sur 12 mois (comptes propres inclus)

Au sein du marché des bureaux en régions (cumul), le déséquilibre est plus important dans l'ancien que dans le neuf. Comme le montrent les graphiques ci-dessus, l'offre y est nettement supérieure au volume des transactions alors qu'elle n'est que légèrement supérieure dans le neuf.

8 agglomérations sur 16 en sur-offre

Dans 8 agglomérations, soit la moitié de celles étudiées par BNP Paribas, le marché des bureaux est en 2013 en situation de sur-offre : l'offre disponible est supérieure au double du volume de transactions. C'est notamment le cas de Nantes, Toulouse, Grenoble ou Strasbourg.

Rapport offre/transactions



En régions, c'est le marché des bureaux de Lyon qui est nettement le plus important (250 000 m² de transactions annuelles). Il est suivi par celui de Lille (160 000 m²). Rennes et Nantes sont situés au 6^{ème} et 7^{ème} rang avec un marché situé aux alentours de 100 000 m² annuels.

Un marché en baisse à Brest, Rennes et Nantes

Selon BNP Paribas, le marché rennais est en baisse de 27 % en 2013. Il atteint 62 500 m². Fin 2013, l'offre est de 140 500 m² soit un niveau (2,2) légèrement supérieur au double du marché des transactions (contrairement à la situation en juin 2013- voir ci-dessus). Le neuf représente 40 % de l'offre.

A Nantes, en 2013, le marché est de 79 000 m² placés (vendus ou loués) et la baisse est de 12 % par rapport à 2012. L'offre disponible fin décembre est de 182 500 m² soit également à un niveau supérieur au double des transactions (2,3).

A Brest, c'est en 2012 que le niveau des transactions a fortement baissé (-39 %). Il est de seulement 16 276 m² (source Adeupa). L'offre est en forte hausse (+37 %) de 40 000 m² soit un niveau de 2,45 par rapport au volume des transactions. En 2013, les transactions sont remontées à 21 000 m². L'offre n'est pas encore connue.

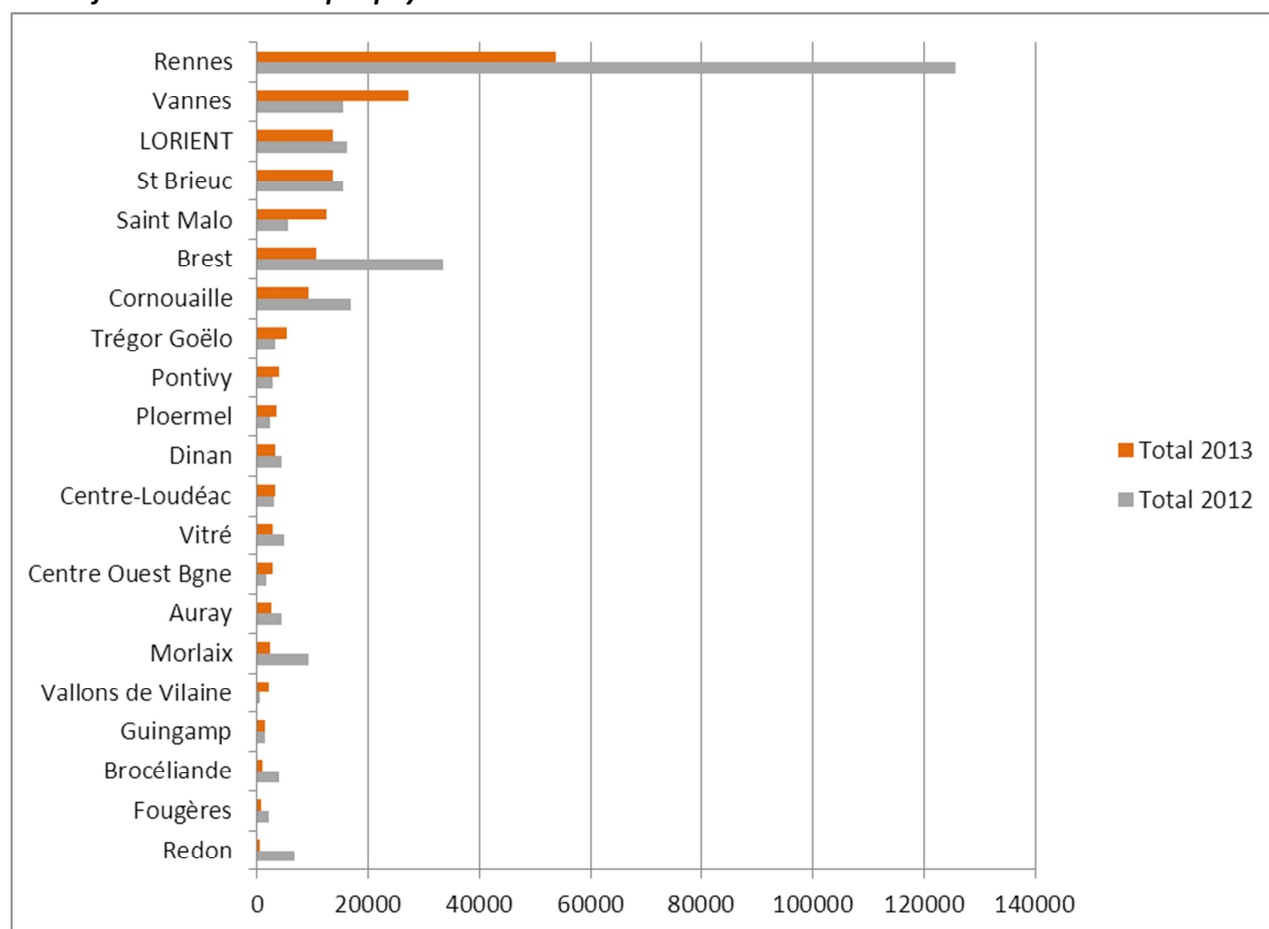
2. La production de bureaux dans le pays de Lorient

3^{ème} rang en Bretagne pour les surfaces commencées

En 2013, le pays de Lorient est au 3^{ème} rang en Bretagne (derrière Rennes et Vannes) par le nombre de m² de bureaux commencés (tous bureaux confondus- comptes propres et comptes d'autrui). Les marchés rennais (-57 %) et brestois (-69 %) connaissent une forte baisse de la production en 2013. Il en va de même dans le Pays de Cornouaille (-45 %). Le pays de Brest, 2^{ème} marché breton en 2012 se situe au 6^{ème} rang en 2013.

Dans le pays de Lorient, la production a connu une baisse nettement moins forte. Avec 13 648 m² commencés en 2013, elle est à un niveau inférieur de 16 % à celui de 2012 (16 262 m²). Mais ce niveau reste supérieur à la moyenne des années antérieures (12 500 m² de 2006 à 2011). Dans le pays de Vannes, 2^{ème} rang en 2013, la hausse est importante (+77 %). Elle est due en grande partie à une hausse des bureaux en comptes propres (sécurité sociale, conseil général).

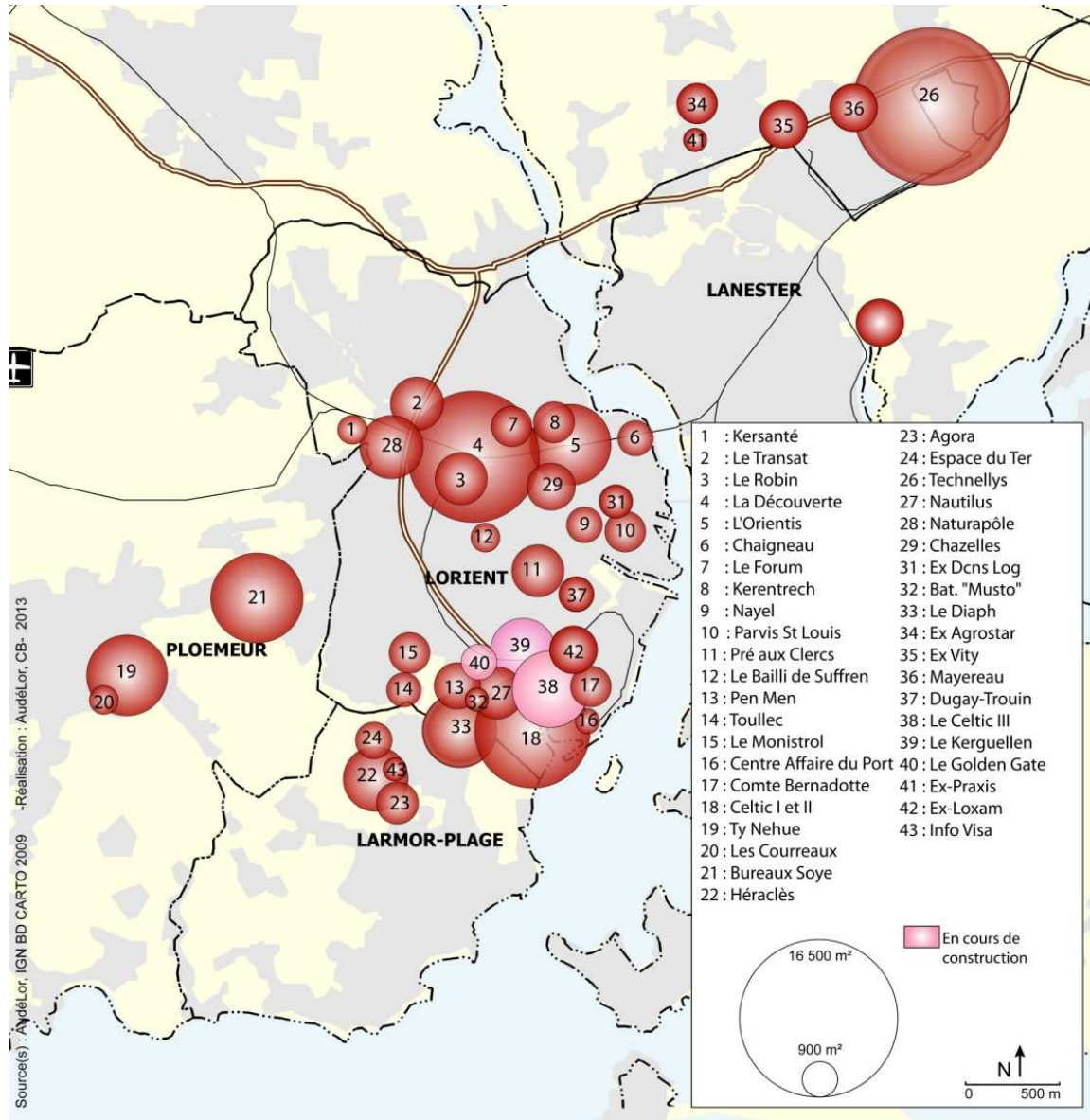
Les surfaces commencées par pays



Source : DREAL

100 700 m² de surfaces de plancher fin 2013

Le parc tertiaire fin 2013- Surfaces de plancher



On compte 41 immeubles de bureaux dans le pays de Lorient. Les surfaces cumulées représentent plus de 100 000 m² de plancher

Les 3 plus grands ensembles de bureaux représentent 37 000 m² soit 37 % du total :

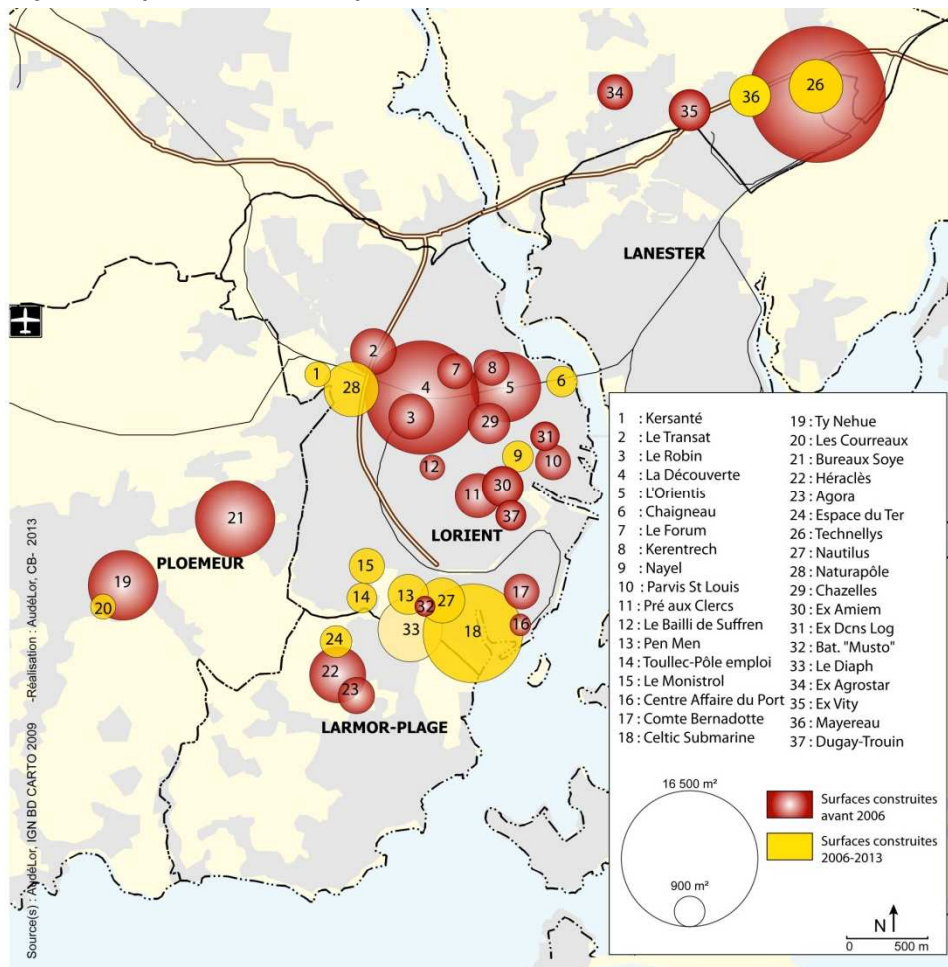
- ✓ Technellys (16 500 m²) n°26 sur la carte,
- ✓ La Découverte (11 700 m²) n°4 sur la carte,
- ✓ Celtic Submarine I et II (9000 m²) n°18 sur la carte.

Viennent ensuite (plus de 4000 m²) :

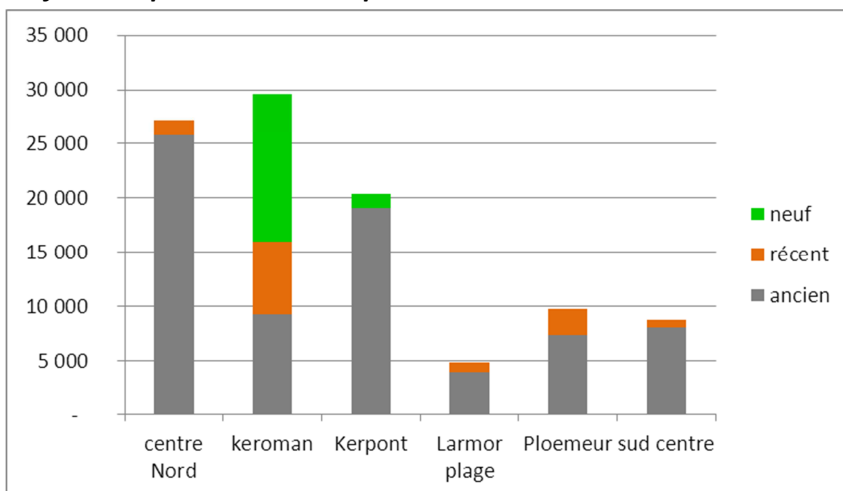
- ✓ Ty Néhué (4600 m²) n°19 sur la carte,
- ✓ L'Orientis (4500 m²) n°5 sur la carte.

27 % des surfaces construites depuis moins de 10 ans

Surfaces de plancher selon la période de construction



Surfaces de plancher selon la période de construction



Source : Audelor et porteurs de projets

NB : récent = moins de 10 ans

27 % des surfaces de bureaux du pays de Lorient ont été construit au cours des 10 dernières années. Keroman (BSM...) est le pôle qui a accueilli la majeure partie (75 %) de ces nouvelles surfaces avec notamment de 2007 à 2012 :

- ✓ 2007 : Monistrol (n°15),
- ✓ 2009 : Pen Men (n°13),
- ✓ 2009-2011 : Celtic I et II (n°18),
- ✓ 2010 : Pole emploi- François Toullec (n°14),
- ✓ 2012 : Nautilus (n°27).

Kerpont est le 2^{ème} pôle pour la construction neuve avec en 2012 le Mayereau (n°36) et la rénovation du bâtiment A de Technellys (n°26).

2013/2014 : un rythme de production de 5700 m² par an

En 2013 /2014, 11 356 m² sont livrés ou sont en cours de construction (soit +5700 m²/an).

Il s'agit de :

- ✓ + 4256 m² Celtic III (n°38),
- ✓ +2800 m² Kerguelen (n°39),
- ✓ +3600 m² Le Diaph (n°33),
- ✓ + 700 m² Golden Gate (n°40).

Ce rythme de production est supérieur à la moyenne de la période précédente (2005-2012) qui était de 3750 m² par an.

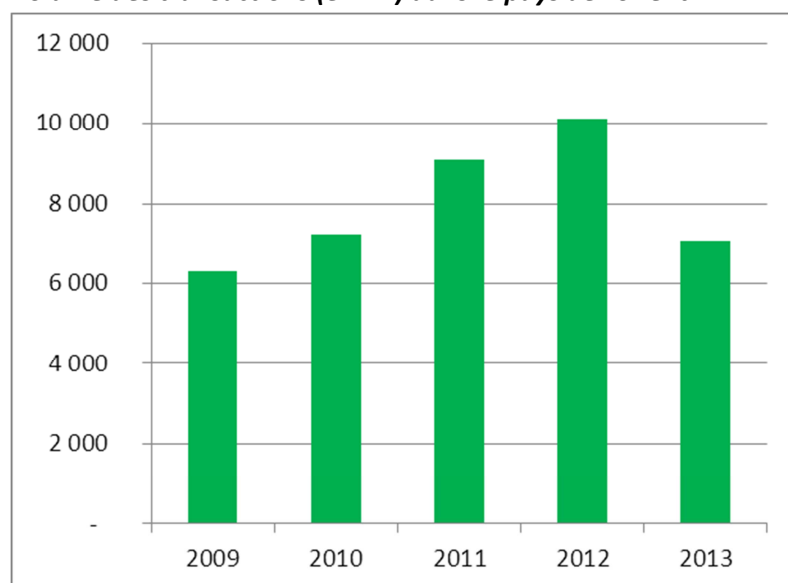
3. Les transactions dans le Pays de Lorient

7000 m² placés en 2013

7 066 m² ont été commercialisés dans le pays de Lorient en 2013 soit une baisse de 30,2% par rapport à 2012.

Cette évolution constitue une rupture par rapport aux 3 années précédentes. Le nombre de m² placés (loués ou vendus) a, en effet, progressé de +17 % par an en moyenne de 2009 à 2012. En 2013, le marché s'est ajusté à la baisse. Comme indiqué précédemment, des ajustements similaires se sont produits en 2013 sur les marchés rennais et nantais (et sur le marché brestois en 2012).

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



Source : Immobilière d'entreprise- blot entreprise-porteurs de projet- AudeLor

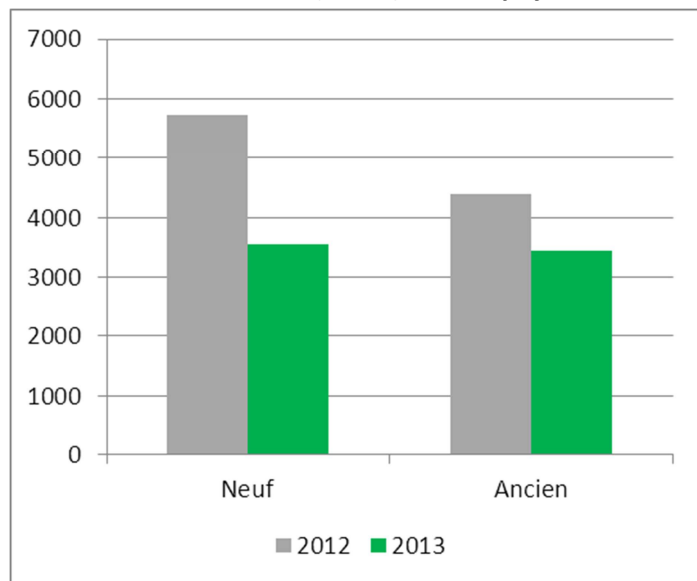
3550 m² dans le neuf

En 2013, 3 550 m² de bureaux neufs ont été loués ou vendus dans le Pays de Lorient. Cela représente la moitié du volume des transactions en 2013. On peut citer à titre d'exemple :

- ✓ Golden Gate (750 m²) : Deloitte,
- ✓ Coat anlem (1300 m²) : Loxam,
- ✓ Kerguelen (280 m²) : Polyexpert,
- ✓ GRDF (800 m²).

En 2013, la baisse est plus forte dans le neuf (-38 %) que dans l'ancien (- 22 %). Le marché du neuf passe de 56 % des transactions en 2012 à 50 % en 2013.

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



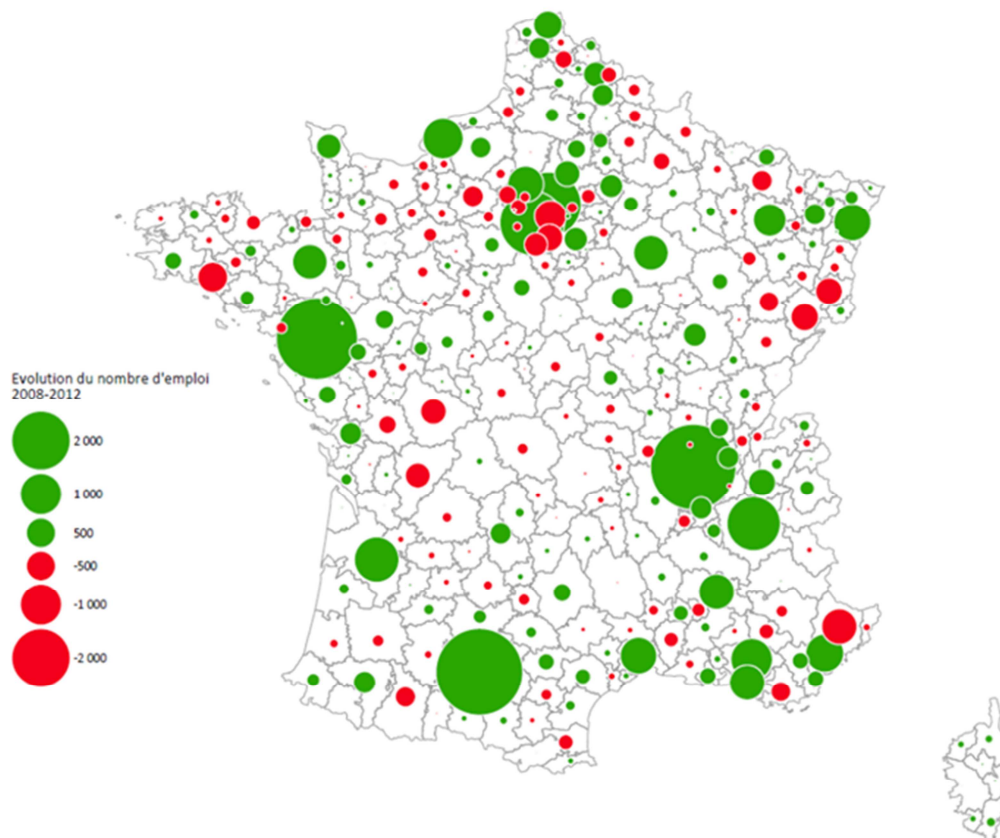
Source : Immobilière d'entreprise- blot entreprise-porteurs de projet- AudeLor

Plusieurs facteurs pour expliquer la baisse des transactions

La diminution des transactions est à relier à plusieurs phénomènes :

- ✓ **La conjoncture économique.** Le chiffre d'affaires global du pays de Lorient a diminué en 2012 et s'est stabilisé en 2013. Le nombre d'emploi salarié diminue en 2012 et en 2013.
- ✓ **Un marché essentiellement endogène.** La demande de locaux neufs est alimentée par différents facteurs : la mise des locaux aux nouvelles normes (réglementation thermique, accessibilité), le besoin d'extension, la recherche de confort, les possibilités de stationnement, l'image de l'entreprise. Dans la période actuelle, la demande est très peu alimentée par l'arrivée d'entreprises extérieures. Les transferts d'entreprises locales constituent la grande majorité des implantations dans les nouveaux bureaux. Comme l'a résumé un opérateur du marché des bureaux : « *La file d'attente de la demande endogène a été satisfaite. Un délai est nécessaire pour qu'elle se reconstitue* ».
- ✓ **La polarisation des créations d'emplois dans le tertiaire.** Comme le montre la carte ci-après, la dynamique de créations d'emplois dans le tertiaire qualifié de 2008 à 2012 est polarisé sur les plus grandes agglomérations françaises.

Evolution de l'emploi dans les secteurs conseil et ingénierie (69 à 73)
par zone d'emploi de France métropolitaine entre 2008 et 2012



Source : ACROSS-réalisation AudeLor

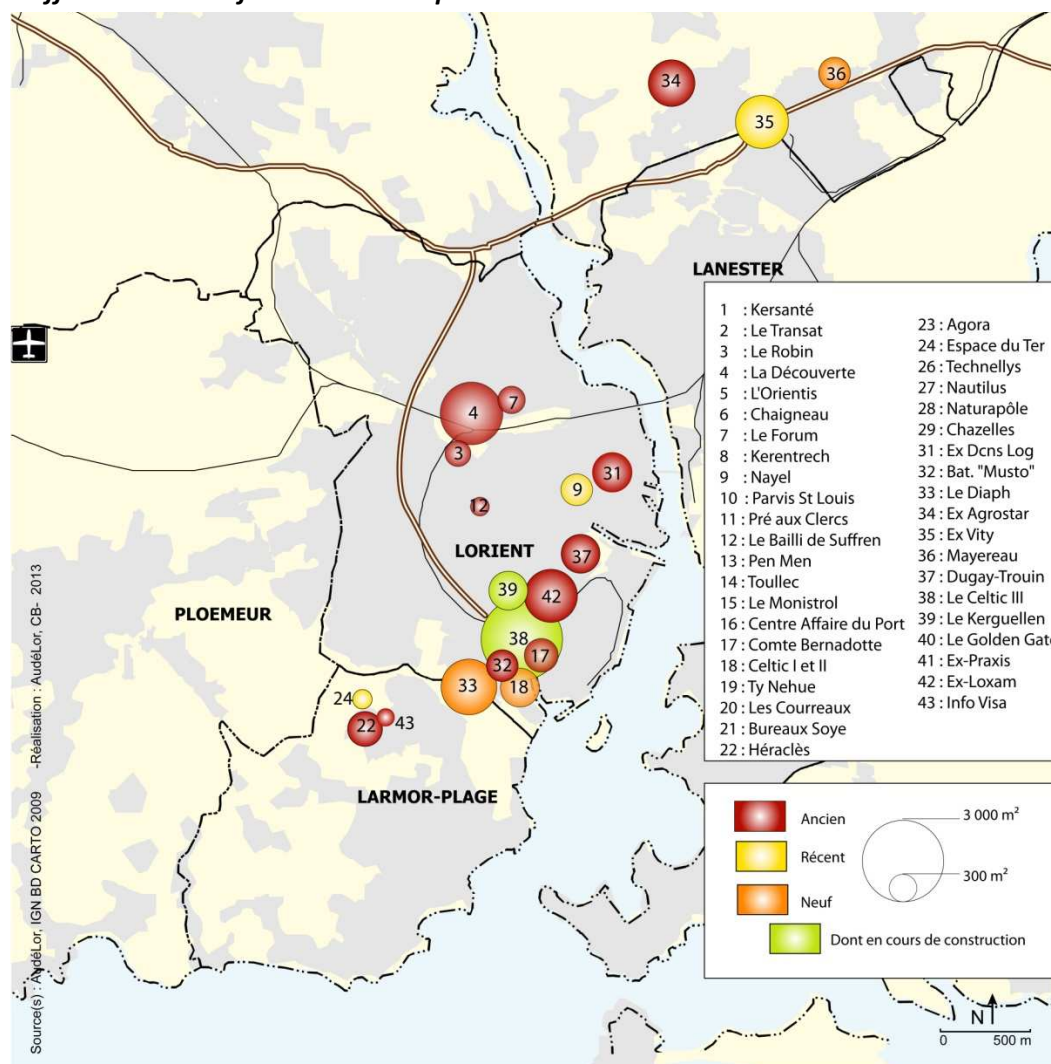
4. L'offre de bureaux disponibles

16 000 m² disponibles dont 6000 m² dans le neuf

Fin 2013, 16 000 m² sont disponibles dans le parc tertiaire du Pays de Lorient. Le parc neuf (notamment Celtic III, Diaph, Celtic I-II, Kerguelen...) compte 6000 m² de disponibilités soit 37,5 % du total. Cette part du neuf est un peu supérieure à la moyenne des agglomérations (30 % en moyenne).

C'est toutefois l'ancien (la Découverte, ex bâtiments Loxam, ex DCNS Log...) qui est dominant dans l'offre sur le pays de Lorient.

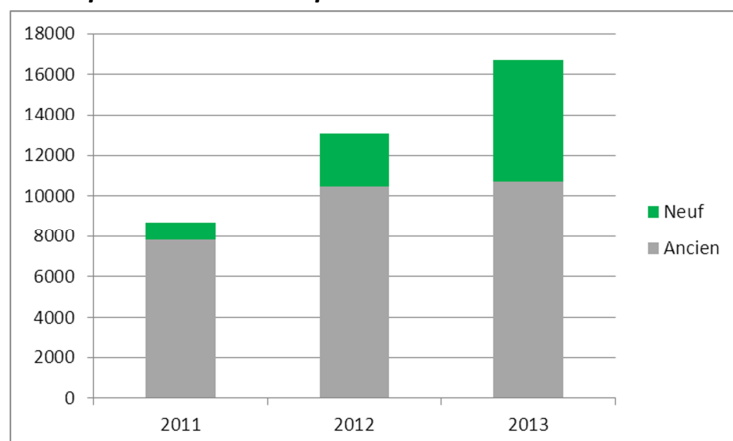
L'offre de bureaux fin 2013 dans le parc tertiaire



Les disponibilités augmentent de 25 %

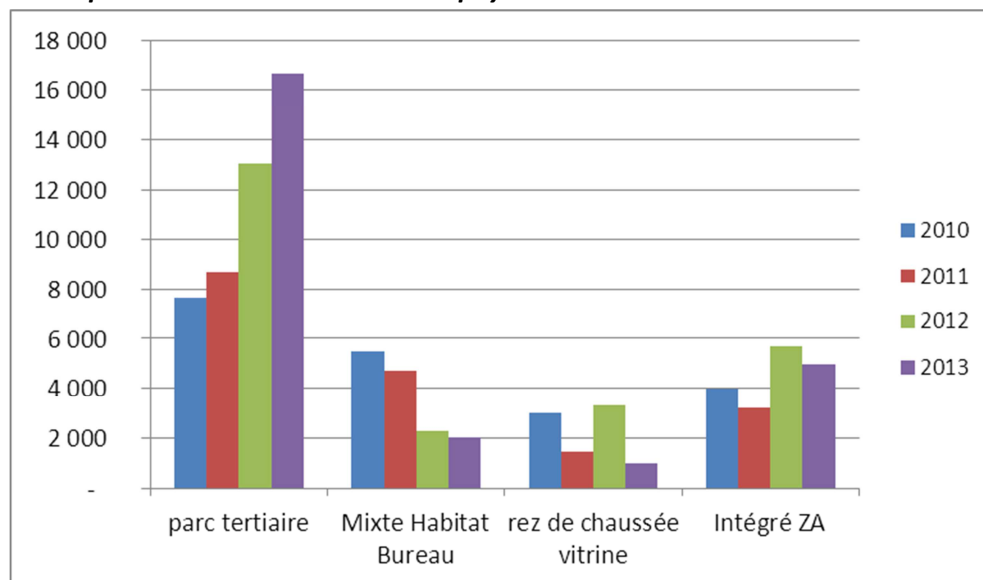
Avec 16 000 m² fin 2013 contre 13 000 m² fin 2012, les disponibilités se sont accrues de 25 % en un an. Dans l'ancien, le niveau est resté stable tandis que dans le neuf les surfaces disponibles ont augmenté de 130 %. Fin 2012, 2 600 m² disponibles dans le neuf soit seulement 20 % du total contre 37 % aujourd'hui. Cette progression se traduit par une mise en concurrence des offres par les demandeurs « *Aujourd'hui, la demande papillonne d'un projet à l'autre* ».

Les disponibilités dans le parc tertiaire



Source : Immobilière d'entreprise- blot entreprise-porteurs de projet- AudeLor

Les disponibilités de bureaux dans le pays de Lorient



Source : Immobilière d'entreprise- blot entreprise-porteurs de projet- AudeLor

5. L'équilibre du marché des bureaux

Un équilibre modifié en 2013

En 2013 l'équilibre du marché lorientais a été modifié par les évolutions décrites ci-dessus et notamment par

- ✓ La baisse du volume des transactions,
- ✓ La hausse de l'offre disponible.

Cet ajustement a touché essentiellement le neuf :

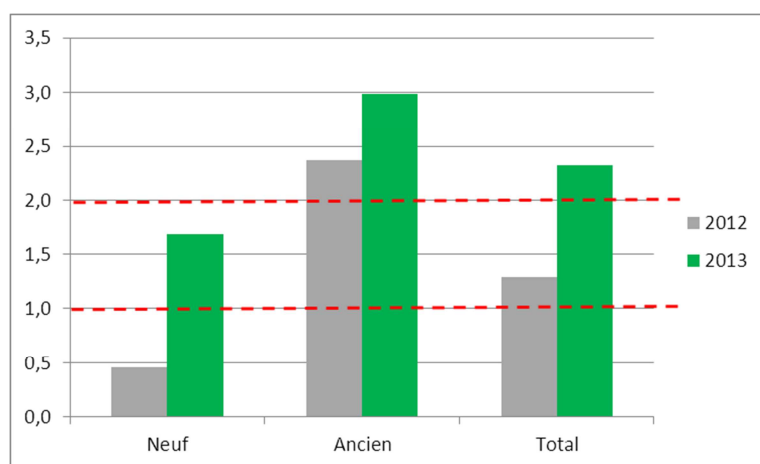
- ✓ Les transactions dans le neuf : -38 % (3500 m²),
- ✓ L'offre en neuf : +130 % (6000 m²).

Globalement, le ratio (offre sur volume de transactions) est passé dans le pays de Lorient de 1,3 en 2012 à 2,3 en 2013. Le marché local des bureaux est donc globalement en sur-offre. Le ratio est proche de ceux observés à Nantes ou à Rennes. Il faut toutefois distinguer la situation du neuf de celle de l'ancien.

Un marché du neuf encore à l'équilibre

Le marché du neuf n'est plus en tension (ratio de 0,5 en 2012) et se rapproche de la sur-offre (ratio de 1,6 en 2013)

Le marché de l'ancien (ratio de 3,0 en 2013) est en sur-offre (une partie de l'offre est « obsolète »). Le déséquilibre est plus fort qu'en 2012 (ratio de 2,4 en 2012).



Source : Immobilière d'entreprise- blot entreprise-porteurs de projet- AudeLor

Rappel : Le marché est considéré :

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

Le niveau des prix des bureaux dans le pays de Lorient

	Location	Vente
Ancien	de 75 à 100 €/m ² /an	600-800 €/m ²
Récent	110-140 €/m ² /an	1 200 €/m ²
Neuf (aménagé)	Périphérie : 130 €/m ² /an Urbain : 160 €/m ² /an « Prime » : 180 €/m ² /an	Périphérie : 1550 €/m ² Urbain : 1 800 €/m ² /an « Prime » : 2100 -2300 €/m ²

Source : IE, Blot entreprises et porteurs de projets- AudeLor- avril 2014

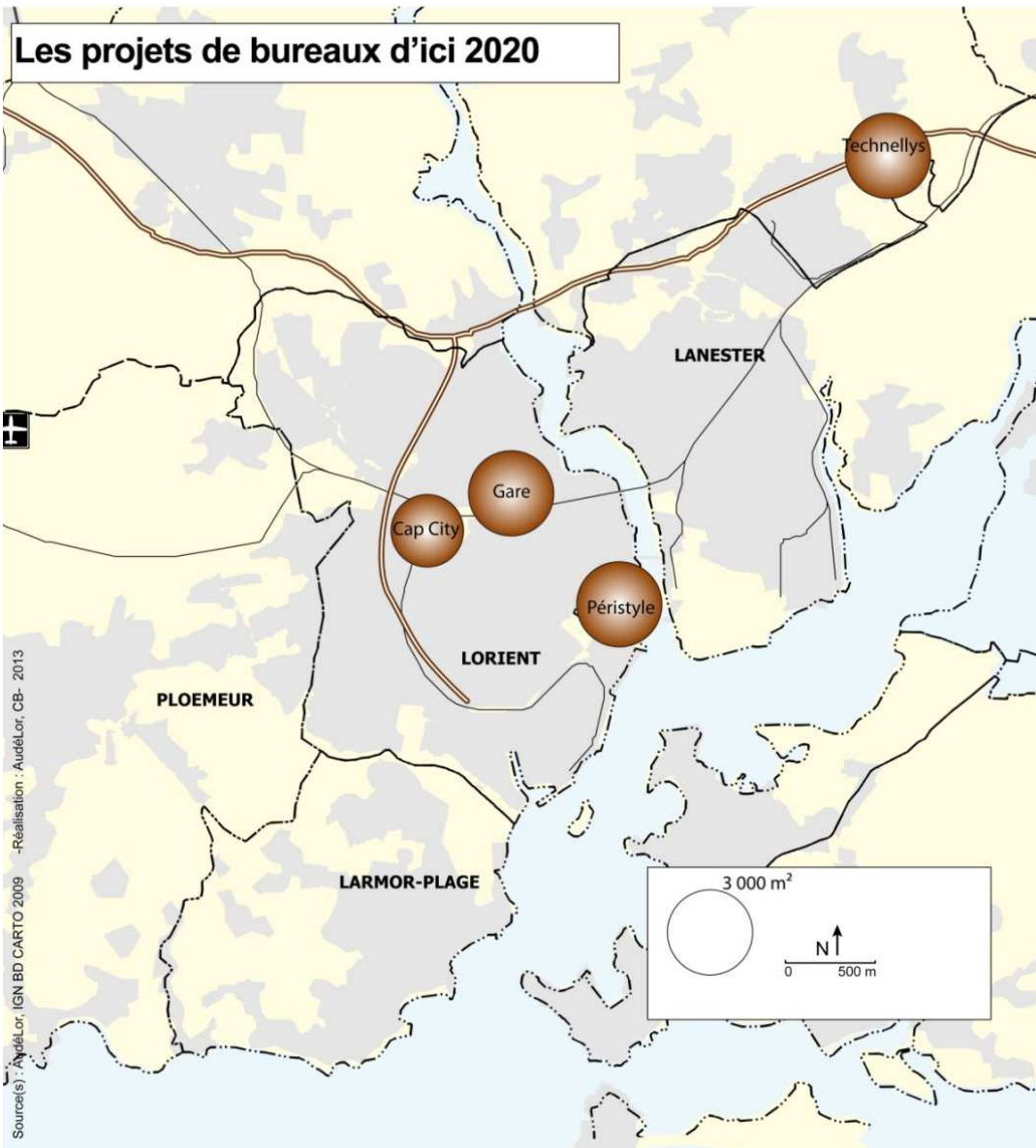
6. Les projets

Environ 10 000 m² de projets de bureaux sont recensés aujourd'hui comme pouvant être livrés avant 2020 :

- ✓ 2200 m² : Cap City,
- ✓ 2300 m² - 3800 m² : Technellys,
- ✓ 3000 m² : Gare,
- ✓ 2500 m² : Péristyle.

Ces projets représentent l'équivalent de 2,5 années de commercialisation (avec une hypothèse de 4000 m² de transactions par an). En neuf, l'offre actuelle (6000 m²) correspond à 1,5 an de transactions.

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.



Source : Immobilière d'entreprise- Blot entreprise-porteurs de projet - AudeLor

AudÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

Agence d'Urbanisme et de
Développement économique
du Pays de Lorient

12 avenue de la Perrière
56324 Lorient cedex

Tél. : 02 97 12 06 40

contact@audelor.com

www.audelor.com