

Le marché des bureaux dans le pays de Lorient en 2014



Observatoire n°5

Contact : Gilles Poupard

02 97 12 06 67

Sommaire

Rappel de la démarche	5
Principaux résultats 2014	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

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. En 2015, c'est la 5^{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 Entreprises et L'Immobilière d'Entreprise que nous remercions de leur participation active.

Les résultats ont été validés lors d'une réunion (le 20 mai 2015) 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 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 20 mai 2015) :

- ✓ Sandrine Aubry L'Immobilière d'Entreprise Lorient
- ✓ Thomas Bachy Blot Entreprises
- ✓ Christelle Bicheray BIIM- Bicheray immobilier
- ✓ Mathurin Ballay Cap Transactions
- ✓ Bernard Le Meur Celtic SubMarine
- ✓ Loïc Moello Patrimoine Expansion (excusé)
- ✓ Lionel Mariscal Armor économie/ Skorf développement
- ✓ Jean François Rault Lorient Agglomération (excusé)
- ✓ Stéphane Pennanech Lorient Agglomération
- ✓ Philippe Le Tallec Mairie de Ploemeur
- ✓ Christian Le Cagnec AudéLor (excusé)
- ✓ Gilles Poupard AudéLor
- ✓ Arnaud Le Montagner AudéLor (excusé)

Principaux résultats

Le volume du marché :

Surface de plancher : **106 000 m²** fin 2014

Transactions 2014 : **8162 m²** (+15 % par rapport à 2013)

Moyenne des transactions 2009-2014 : **8000 m²**

L'offre (mars 2015)

Disponibilités totales : **16 000 m²** (-8 %)

Disponibilités dans le neuf : **4000 m²** (-41 %)

Ratio offres/transactions

dans le neuf ratio =1 : équilibre

dans l'ancien ratio =3,1 : sur-offre

en global ratio= 2,1 : limite du déséquilibre

Les projets

5000 m² à court terme (Projet Gare et Péristyle)

Deux projets suspendus (attente pré-commercialisation suffisante)

Rappel : Le marché est considéré :

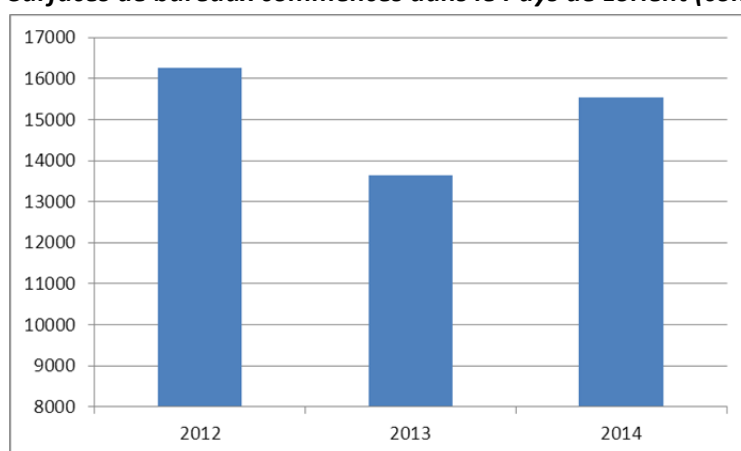
- ✓ *en sur-offre quand le ratio est supérieur à 2*
- ✓ *En sous-offre quand il est inférieur à 1*

1. La production de bureaux dans le pays de Lorient

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

En 2014, la construction de plus de 15 000 m² de nouveaux bureaux a été commencée dans le pays de Lorient (en comptes propres et comptes d'autrui). Ce niveau de construction correspond à la moyenne des 3 dernières années et est supérieur à la moyenne des années antérieures (12 500 m²). Après la baisse sensible de 2013 (-16 %), le volume construit a retrouvé en 2014 un niveau proche de celui de 2012.

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

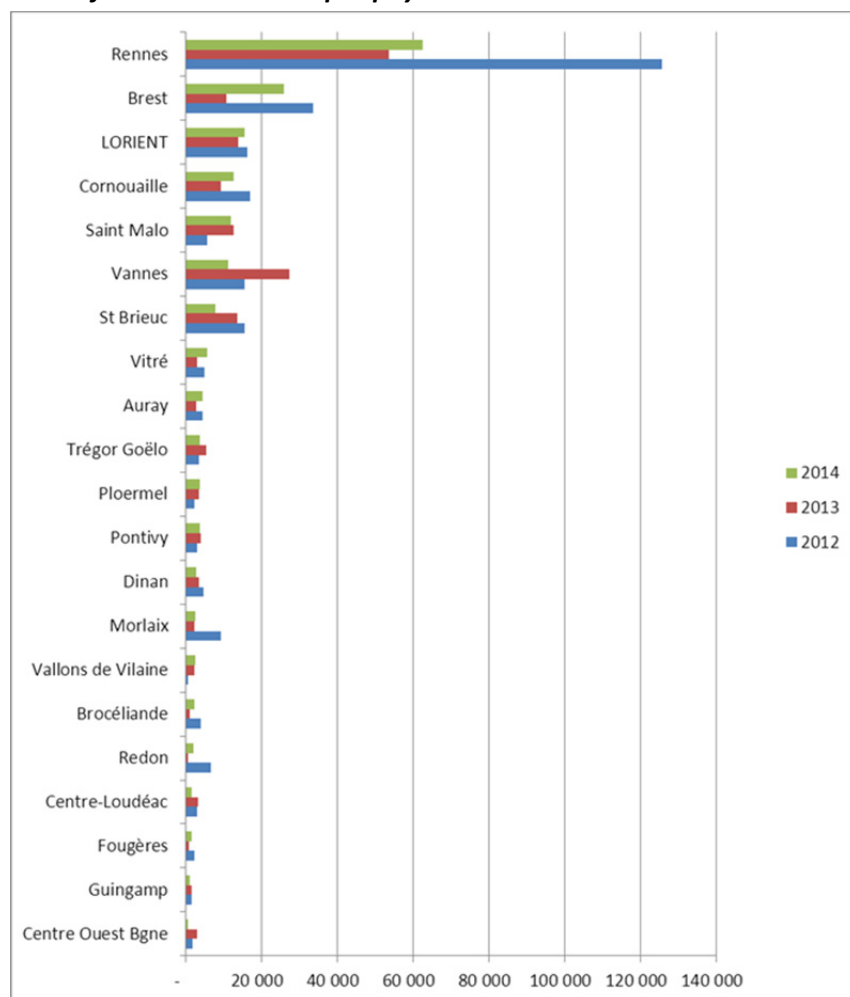


Source : Permis de construire déclarés commencés - cellule économique de Bretagne – DREAL- SITADEL- date de prise en compte

Le pays de Lorient se situe au 3^{ème} rang en Bretagne (derrière les pays de Rennes et Brest) par le nombre de m² de bureaux commencés (tous bureaux confondus- comptes propres et comptes d'autrui).

Après la forte baisse de la production en 2013, le marché rennais et la plupart des marchés bretons ne retrouvent pas encore en 2014 le niveau atteint en 2012. **Globalement, en Bretagne, en 2014, la baisse est de -34% par rapport à 2012.** Dans le pays de Lorient, la baisse est de seulement -4 % par rapport à 2012.

Les surfaces commencées par pays

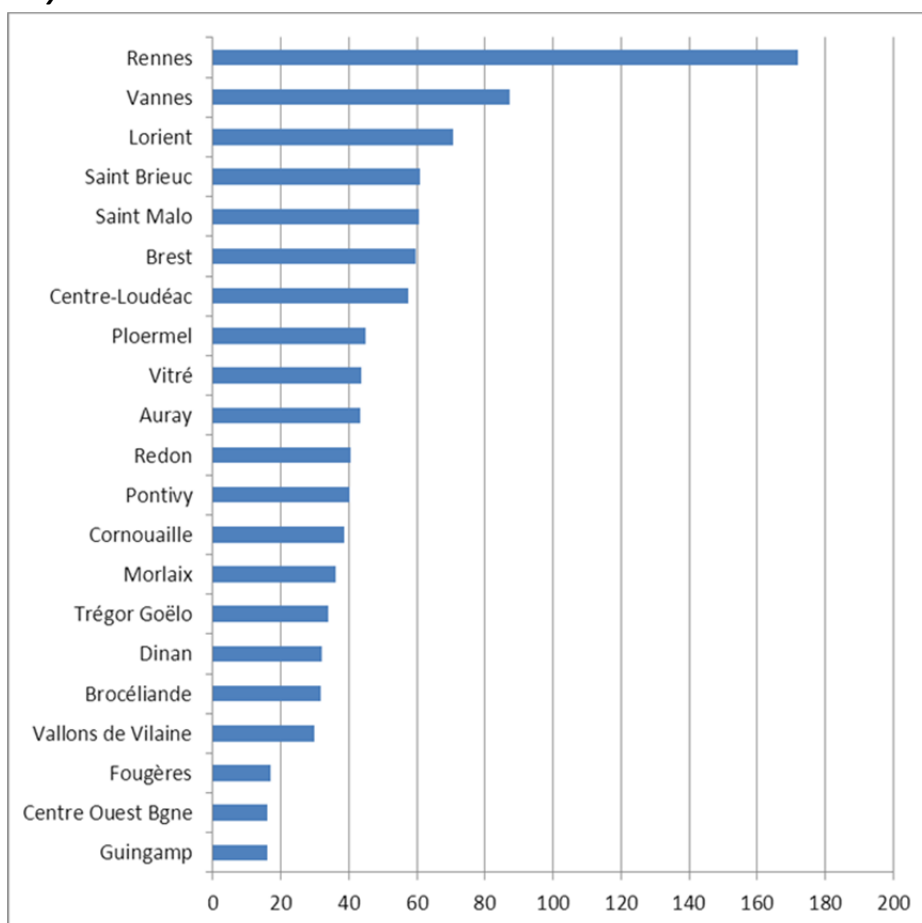


Source : DREAL

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 160 m² pour 1000 habitants alors qu'elle est inférieure à 40 pour 1000 à Dinan, Fougères ou Guingamp.

Le pays de Lorient se situe au 3^{ème} rang en Bretagne en matière d'intensité de production de bureaux loin derrière le pays de Rennes mais à proximité de Vannes, Saint Briec, Saint Malo ou Brest.

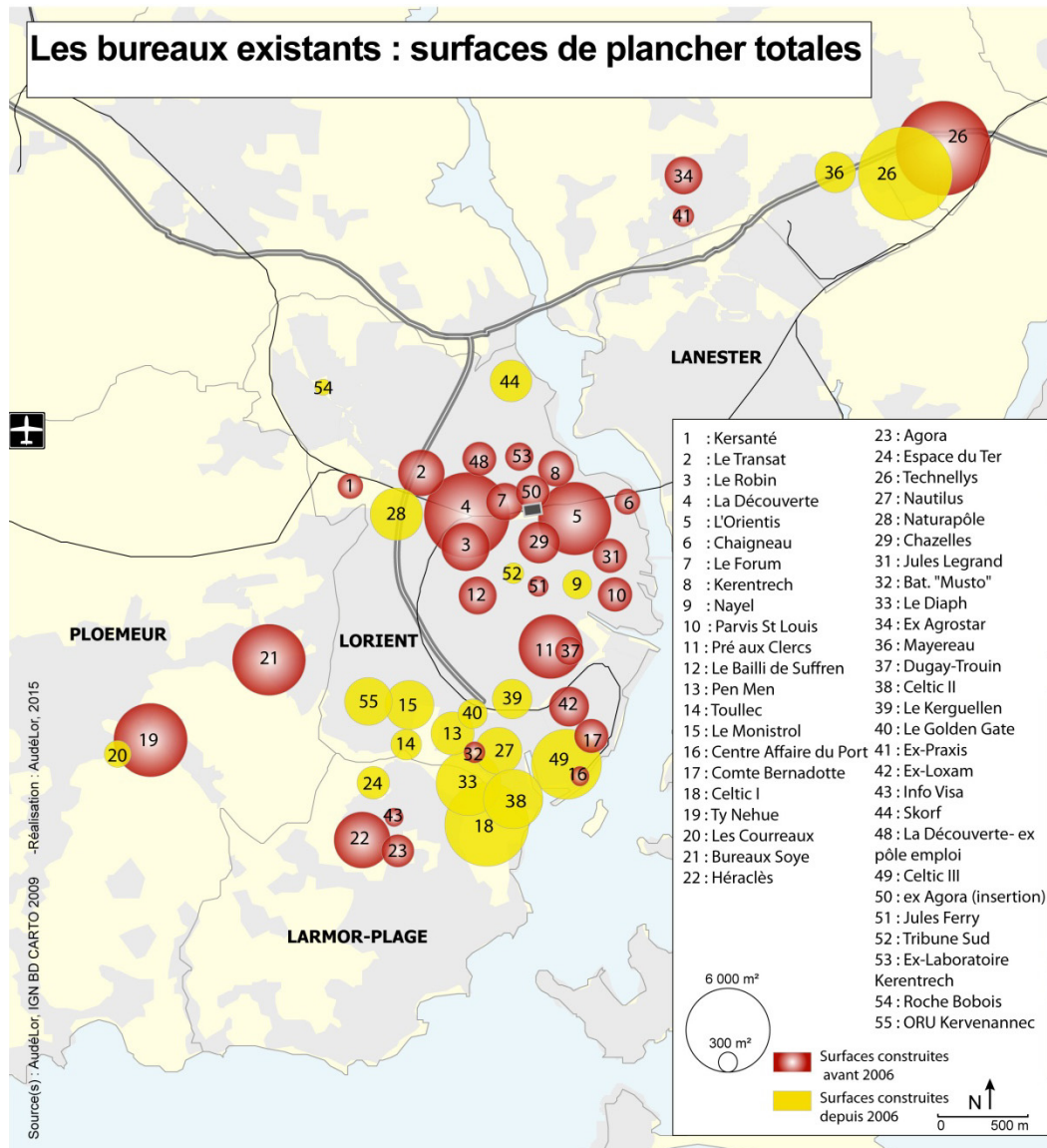
Intensité de la construction de bureaux par pays - Nombre de m² commencés pour 1000 habitants moyenne annuelle 2012-2014.



Source : DREAL-AudéLor

106 000 m² de surfaces de plancher fin 2014

Le parc tertiaire fin 2014- Surfaces de plancher



On compte 48 immeubles de bureaux dans le pays de Lorient. Les surfaces cumulées représentent 106 000 m² de plancher.

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

- ✓ Technellys (16 500 m²) n°26 sur la carte,
- ✓ La Découverte (11 700 m²) n°4 sur la carte,
- ✓ Celtic Submarine I, II et III (13 250 m²) n°18, 38 et 49 sur la carte.

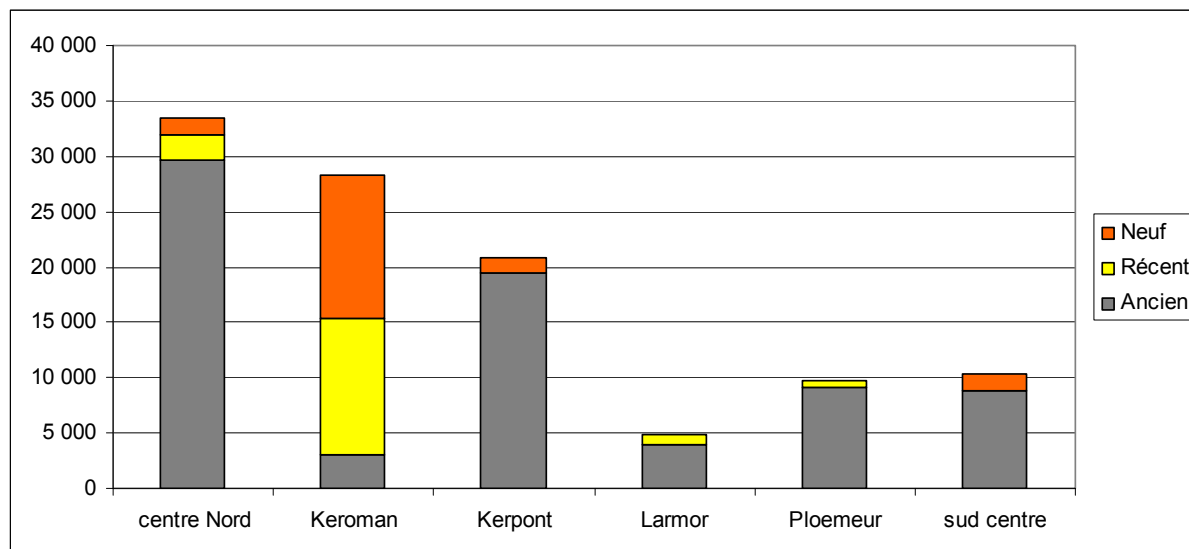
Viennent ensuite (plus de 4000 m²) :

- ✓ Ty Néhué (4600 m²) n°19 sur la carte,
- ✓ L'Orientis (4500 m²) n°5 sur la carte
- ✓ Parc de Soye (4600 m²) n°21 sur la carte.

32 % des surfaces construites depuis moins de 10 ans

Les 3 pôles de bureaux principaux (au moins 20 000 m²) sont Lorient centre Nord, Keroman (au sens large y compris Kerolay et Kergroise) et Kerpont.

Surfaces de plancher selon la période de construction



Source : AudéLor et porteurs de projets

NB : récent = moins de 10 ans

41 600 m² soit 39 % des surfaces de bureaux du pays de Lorient ont été construit 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 :

- ✓ 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)
- ✓ 2013/2014 : Le Kerguelen (n°39), Celtic III (n°49), le Diaph (n°33) et le Golden Gate (n°40)

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).

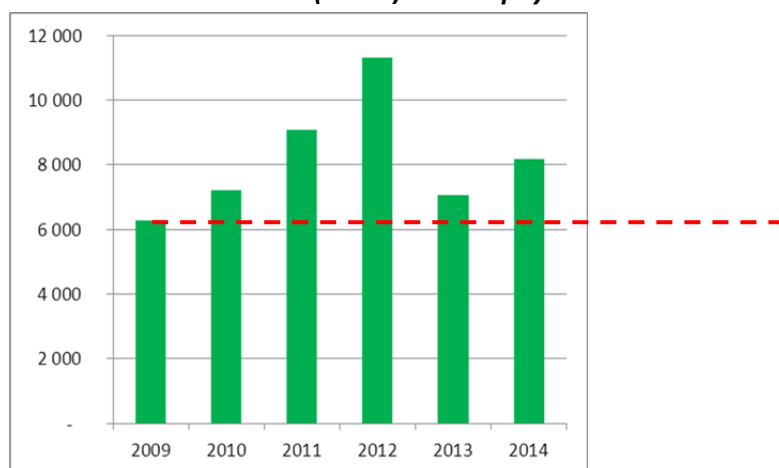
Les autres bureaux récents ou neufs se répartissent entre les différents pôles : Espace du Ter en 2006 (Larmor-Plage), Les Courreaux en 2006 (Ploemeur), Naturapôle en 2011 (Lorient centre Nord), Le Skorf en 2014 (Lorient centre Nord) et ORU Kervenannec en 2013 (Lorient Sud).

2. Les transactions dans le Pays de Lorient

Plus de 8000 m² placés en 2014

8 162 m² ont été commercialisés dans le pays de Lorient en 2014. Le volume de transaction est en progression (+15 %) par rapport à celui de 2013 (année qui marquait un coup d'arrêt dans la progression des dernières années). Le niveau de 2014 rejoint la moyenne des 6 dernières années (8000 m² de 2009 à 2014) mais est nettement inférieur au niveau de 2012. Les niveaux atteints en 2011 et 2012 sont élevés et ne reflètent pas le niveau moyen du marché sur la période 2009-2014.

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 2014 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. En changeant de locaux, ils recherchent des locaux plus grands, mieux adaptés à leur activité, mieux placés ou répondant aux normes d'accessibilité ou aux réglementations thermiques.

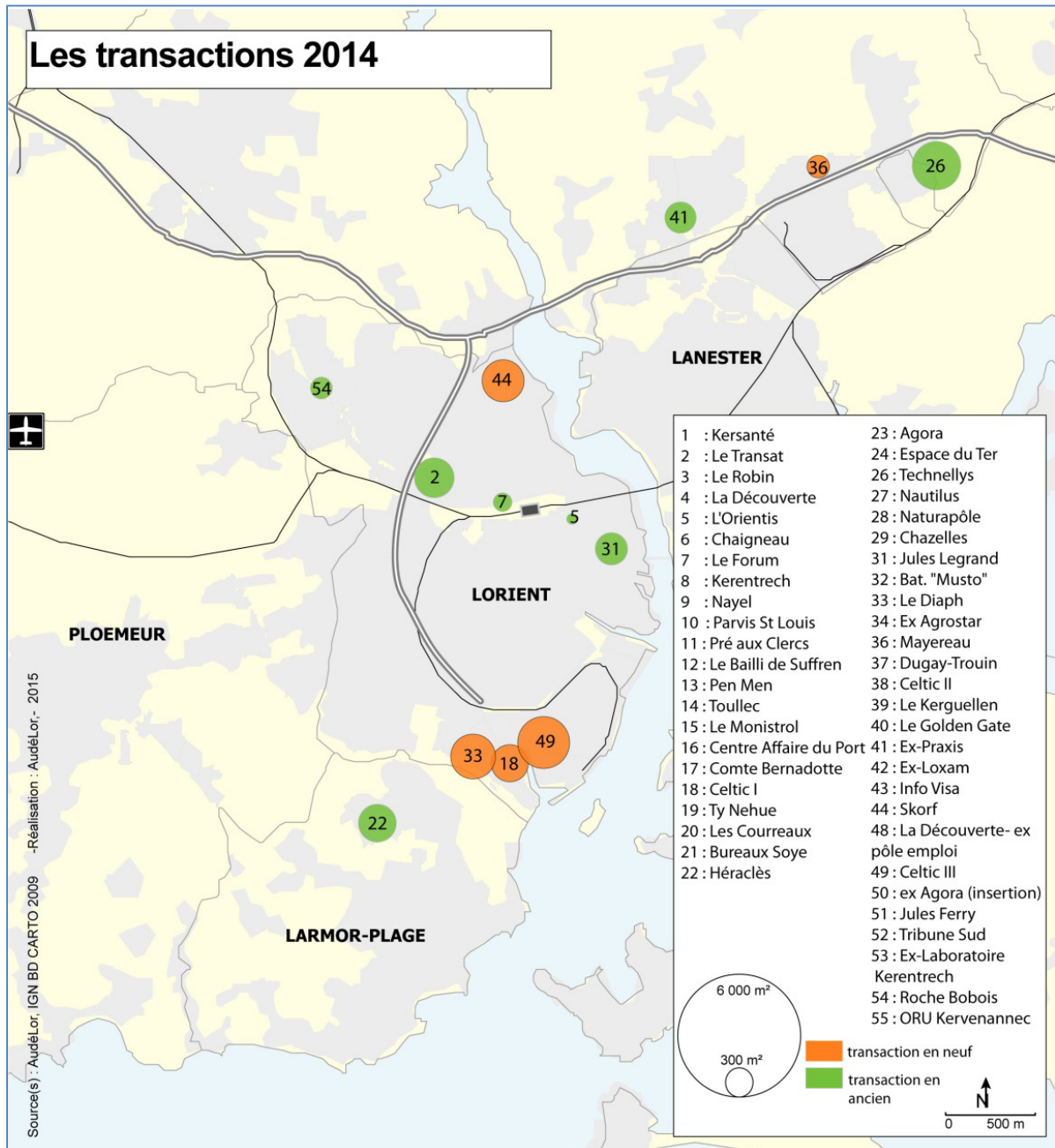
Exemples des transactions 2014

Dans le neuf

- ✓ Celtic III : Cabinet Beauvois, DGTLog, Nexelec, Scamer, sci criste marine, dufief assurance ;
- ✓ Kerguelen : OTI
- ✓ Le Diaph : Randstad, ophtalmologistes
- ✓ Le Mayereau : GIE Synergie Achats,
- ✓ Le Skorf : Sos Médecins, pneumologue, kinésithérapeute, ostéopathie.

Dans l'ancien

- ✓ ARPE,
- ✓ experts comptables, clinique vétérinaire, Options formation,
- ✓ ECR environnement, Avocats,
- ✓ Axima, Segula
- ✓ Jaime Radio

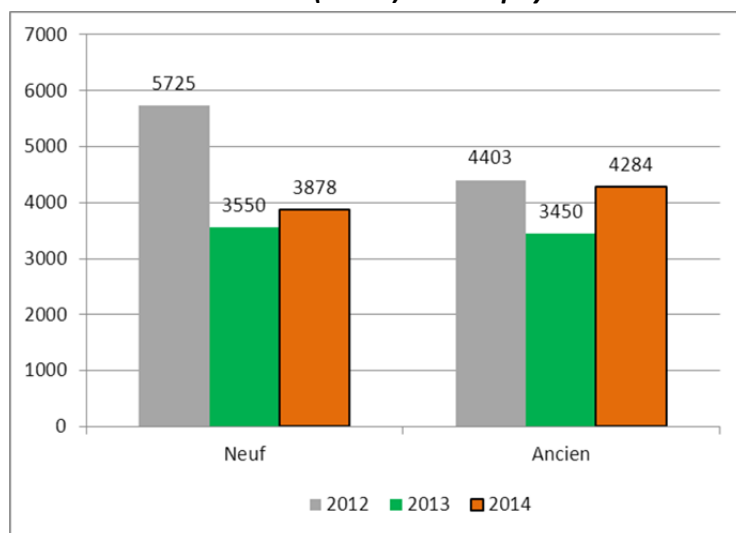


Le neuf représente la moitié des transactions

En 2014, 3 878 m² de bureaux neufs ont été loués ou vendus dans le Pays de Lorient. Cela représente environ la moitié (47 %) du volume des transactions. Ce niveau est très proche de celui de 2013 mais nettement inférieur au niveau de 2012.

Le marché de l'ancien est plus stable et est situé depuis 3 ans autour de 4000 m² annuels.

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



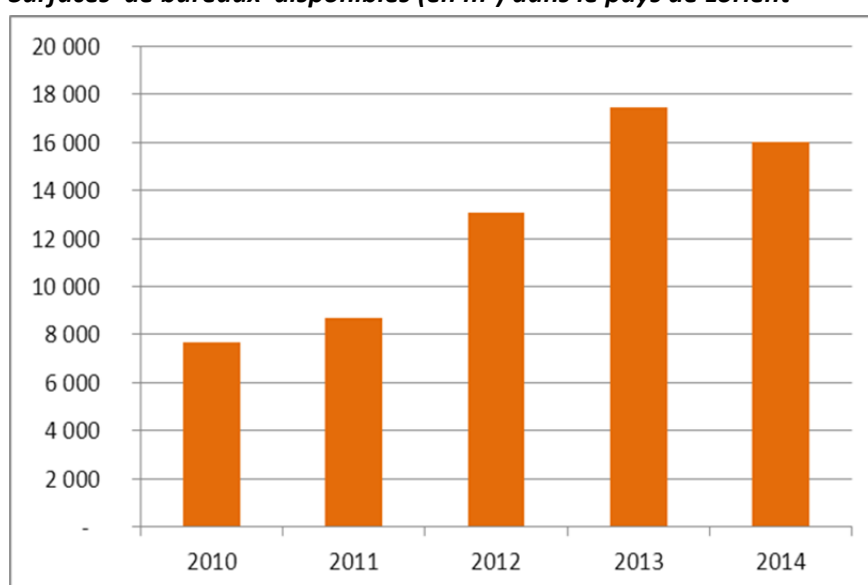
Source : Immobilière d'entreprise- Blot entreprise-porteurs de projet- AudéLor

3. L'offre de bureaux disponibles

16 000 m² disponibles

En mars 2015, 16 000 m² sont disponibles dans le parc tertiaire du Pays de Lorient. Il y a une légère décreue (-8 %) par rapport à fin 2013 mais le niveau des disponibilités reste élevé notamment par rapport aux années 2010 et 2011.

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



Source : AudéLor- Immobilière d'entreprise- Blot entreprises- porteurs de projet

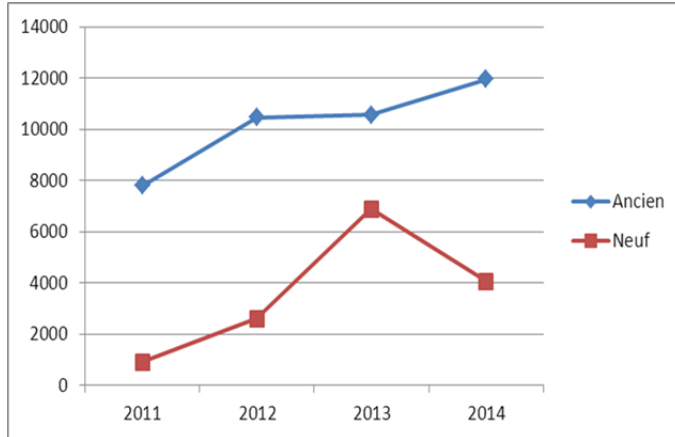
NB : les disponibilités de fin 2014 sont établies en mars 2015

Une résorption des disponibilités dans le neuf

Le parc neuf compte 4000 m² de disponibilités soit 25 % du total des disponibilités. Cette part du neuf est proche de la moyenne des agglomérations (30 % en moyenne). C'est toutefois l'ancien qui est dominant dans l'offre sur le pays de Lorient. La disponibilité en neuf a fortement diminué en 2014 (-41 % soit -2800 m²). Des projets de nouveaux bureaux ont été suspendus ou annulés (Cap City, Technellys, Projet Lamotte) et les disponibilités en neuf déjà existantes ont pu être commercialisées de façon significative.

Dans le même temps, les disponibilités ont progressé dans l'ancien (+1400 m² en 1 an soit +14 %). Dans un marché essentiellement endogène, cette évolution différenciée entre neuf et ancien s'explique en partie par les transferts d'entreprise de l'ancien vers le neuf.

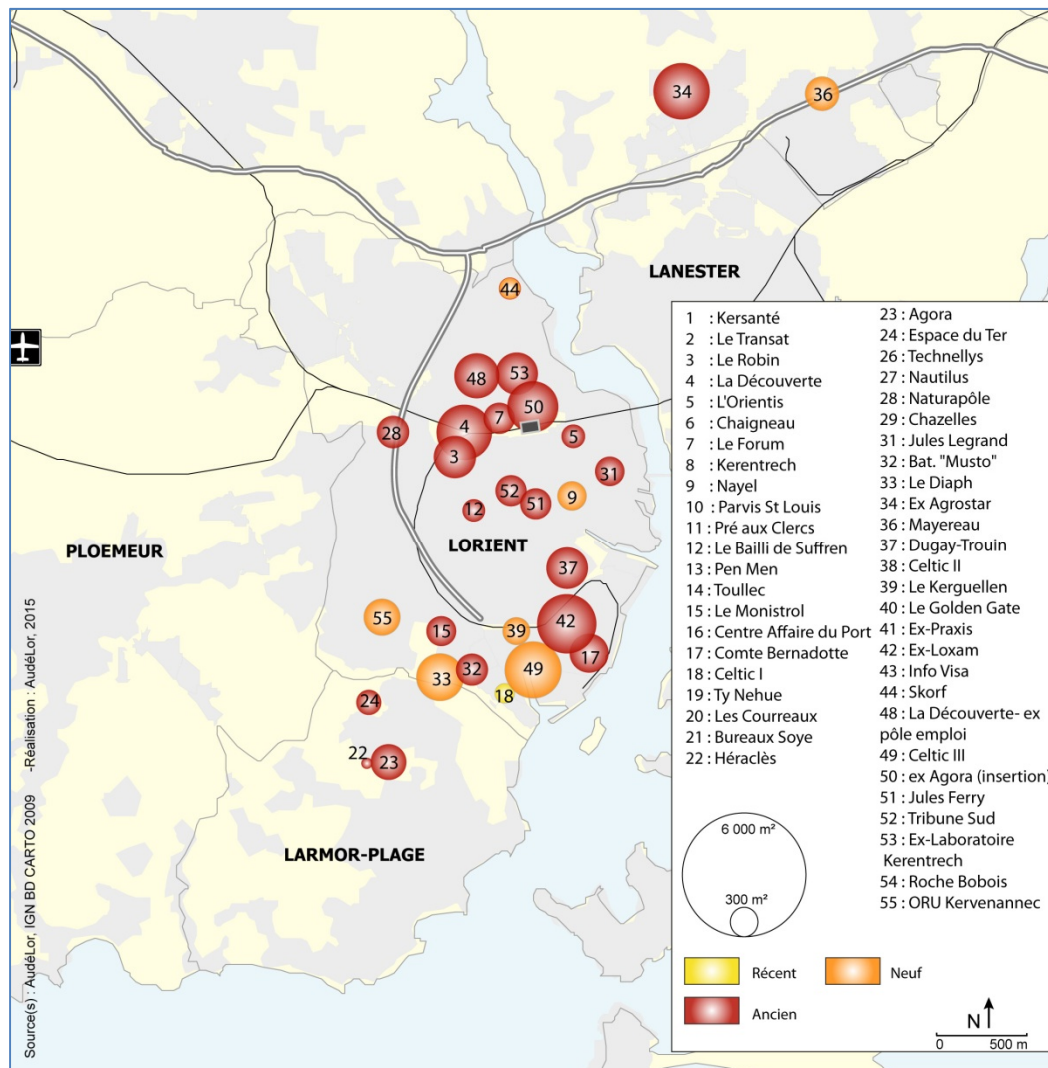
Surfaces de bureaux disponibles (en m²) dans le pays de Lorient



Source : AudéLor - Immobilière d'entreprise- Blot entreprises- porteurs de projet

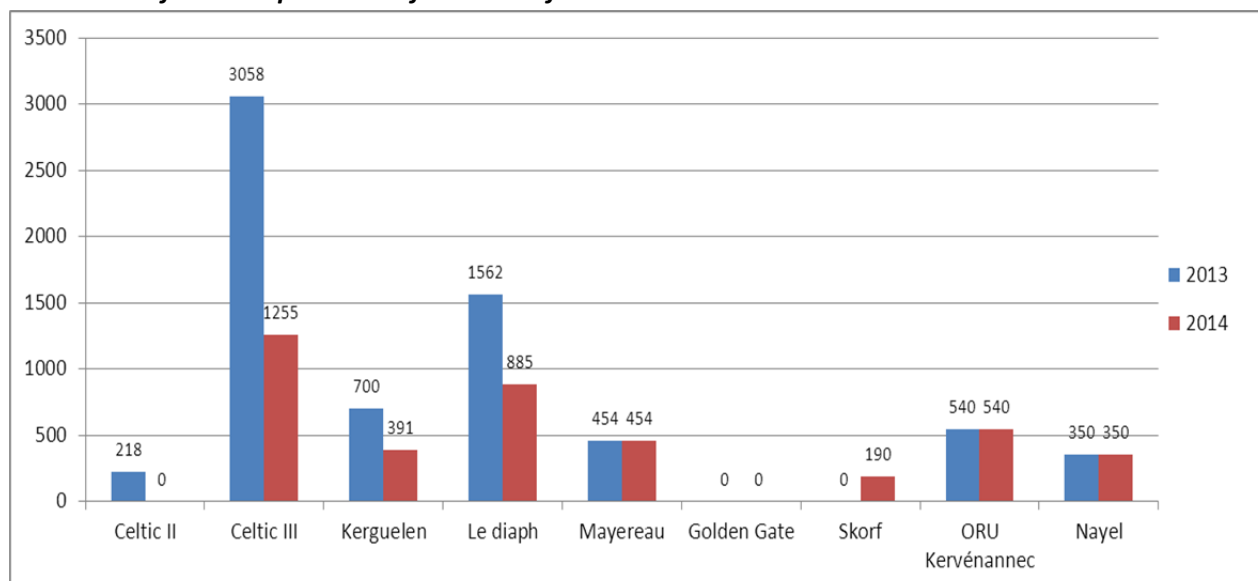
NB : les disponibilités de fin 2014 sont établies en mars 2015

L'offre de bureaux mars 2015 dans le parc tertiaire



Bureaux neufs : des disponibilités dans 7 opérations

Bureaux neufs : les disponibilités fin 2013 et fin 2014



Source : AudéLor - Immobilière d'entreprise- Blot entreprises- porteurs de projet

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

Fin 2014 (mars 2015), 7 opérations de bureaux présentent des disponibilités en neuf. Les surfaces les plus importantes se situent au sein du Celtic Submarine III (1255 m²) et au sein du Diaph (885 m²). Elles représentent la moitié des surfaces disponibles dans le neuf (2140 m²/4000 m²).

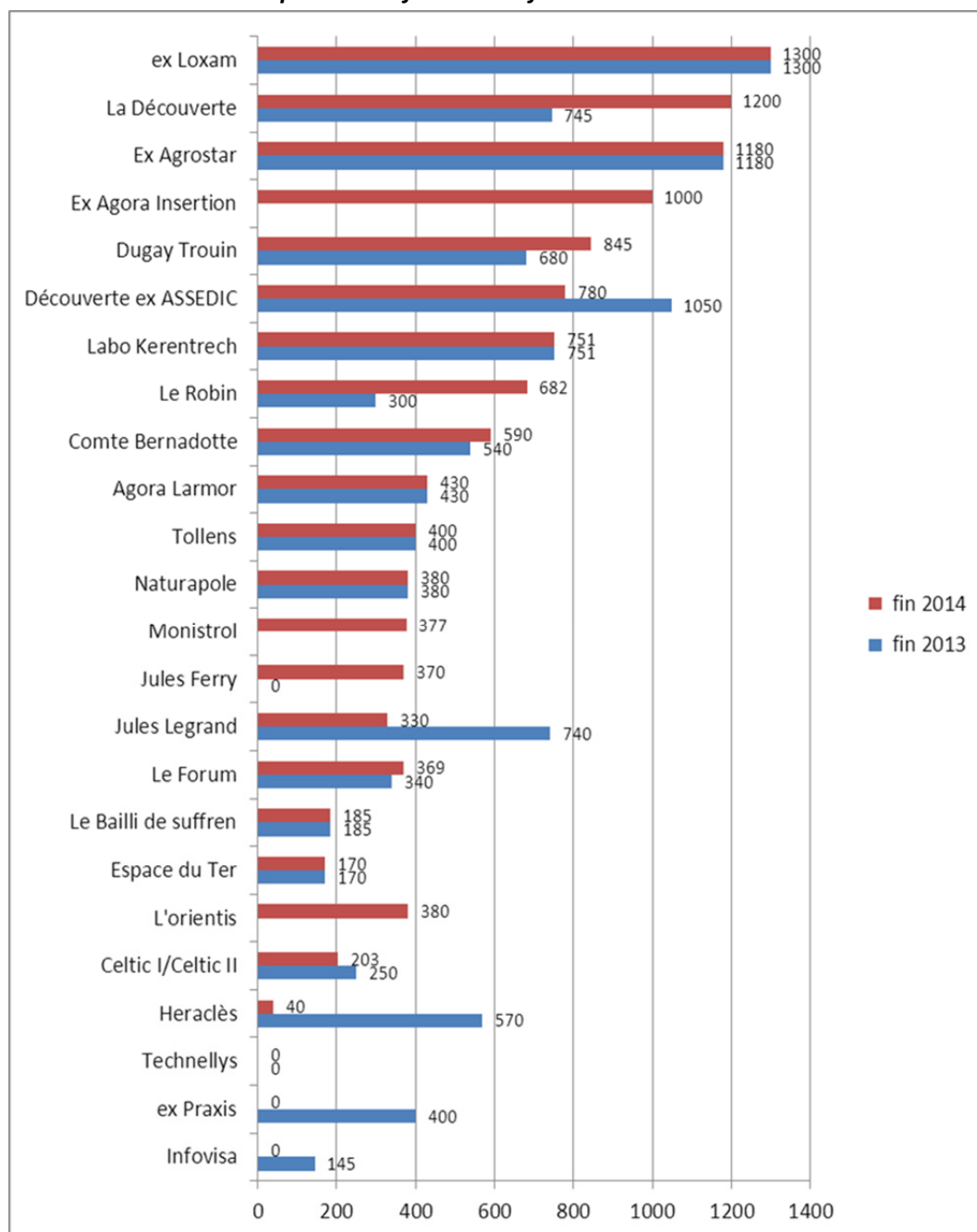
Bureaux anciens : des disponibilités dans 21 sites

En mars 2015, les disponibilités sont 3 fois plus importantes (12 000 m²) dans l'ancien que dans le neuf (4000 m²). Les sites concernés sont également 3 fois plus nombreux (21 contre 7). 8 sites pressentent plus de 500 m² disponibles. Il s'agit des anciens locaux de Loxam (avenue de la Perrière), d'Agora insertion (Kerentrech), de laboratoires d'analyse médicale (Kerentrech), d'Agrostar (Kerpont), de professions médicales (rue Duguay Trouin). Il s'agit aussi de locaux dans les immeubles de La Découverte ou Le Robin.

La progression des disponibilités dans l'ancien (+1400 m² en 2014) correspond à un solde de plusieurs mouvements :

- ✓ Effet « ouverture de la maison de l'agglomération » : 2500 m² libérés sur 6 sites (Le Robin, La Découverte, Monistrol, Jules Ferry, L'Orientis, Technellys) ;
- ✓ La fermeture d'Agora insertion (1000 m²) ;
- ✓ La commercialisation partielle de certains sites (Jules Legrand, Découverte, Heracles, Transat...) au sein des quels les disponibilités ont diminué en 2014

Bureaux anciens : les disponibilités fin 2013 et fin 2014



Source : AudéLor - Immobilière d'entreprise- Blot entreprises- 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 26). En 2014, un certain nombre de bureaux anciens ont pu être commercialisés (exemple Jules Legrand) alors qu'ils présentaient ces caractéristiques.

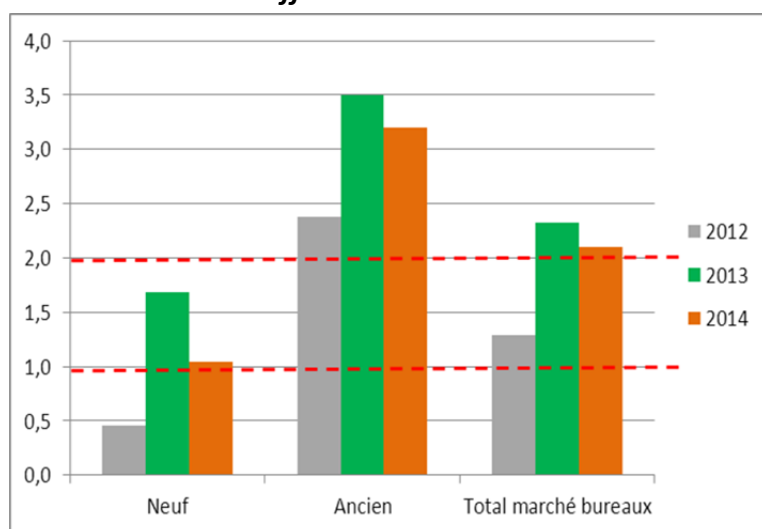
4. L'équilibre du marché des bureaux

Globalement, un marché à la limite du déséquilibre

En 2014, la reprise des transactions et la légère décreue des surfaces disponibles ont permis au marché des bureaux du pays de Lorient de se rapprocher de l'équilibre. Le ratio « volume de l'offre sur montant des transactions » est de 2,1 contre 2,3 l'an dernier. Il reste très proche du seuil de déséquilibre qui est de 2.

Dans l'ancien, le marché des bureaux est nettement en déséquilibre (sur-offre) avec un ratio supérieur à 3. Les stocks actuels correspondent donc à plus de 3 ans de commercialisation.

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

Un marché du neuf à l'équilibre

L'équilibre du marché du neuf est plus instable et peut rapidement passer de la tension à la sur-offre compte tenu du volume en jeu et de l'inertie des programmes lancés. Le ratio offres/transactions varie fortement d'une année à l'autre : 0,5 en 2012, 1,6 en 2013 et 1,0 aujourd'hui. Avec un stock équivalent à 1 année de commercialisation, le marché du neuf est à l'équilibre et se rapproche même de la sous-offre.

Le niveau des prix des bureaux dans le pays de Lorient

	Location	Vente
Ancien (10 ans et plus)	de 75 à 110 €/m ² /an	600-1100 €/m ²
Récent (moins de 10 ans)	110-140 €/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 : IE, Blot entreprises et porteurs de projets- AudéLor - Mai 2015

5. Les projets d'ici 2020

Environ 5200 m² de projets de bureaux sont recensés aujourd'hui comme devant être livrés avant 2020 :

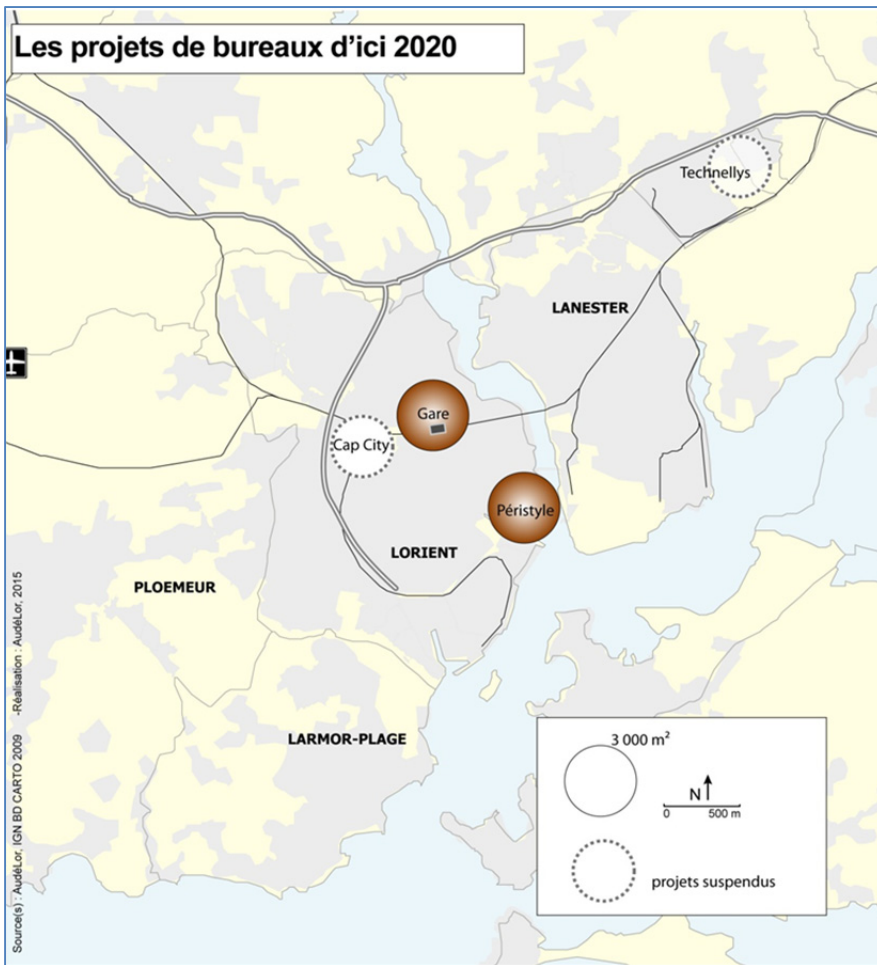
- ✓ En 2015 : **400 m²** sur le 2^{ème} ilot du Péristyle à proximité de la Maison de l'agglomération,
- ✓ 1^{er} semestre 2018 : **2800 m²** au sein du projet Gare,
- ✓ Avant 2020 : **2000 m²** sur le 3^{ème} ilot du Péristyle.

Ces projets représentent l'équivalent de seulement 1,3 année de commercialisation (avec une hypothèse de 4000 m² de transactions par an). En neuf, l'offre actuelle (4000 m²) correspond à 1 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.

Deux autres projets sont aujourd'hui suspendus dans l'attente d'une pré-commercialisation significative :

- ✓ 2200 m² : Cap City,
- ✓ 2300 m² - 3800 m² : Technellys.



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

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