Entreprendre
Golfe du Morbihan
Vannes

L'IMMOBILIER ET LE FONCIER D'ENTREPRISE INDICATEURS ET TENDANCES

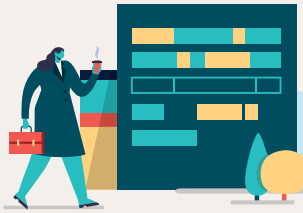
BILAN DU MARCHÉ 2018 & 2019
1ÈRE ÉDITION

SYNTHÈSE

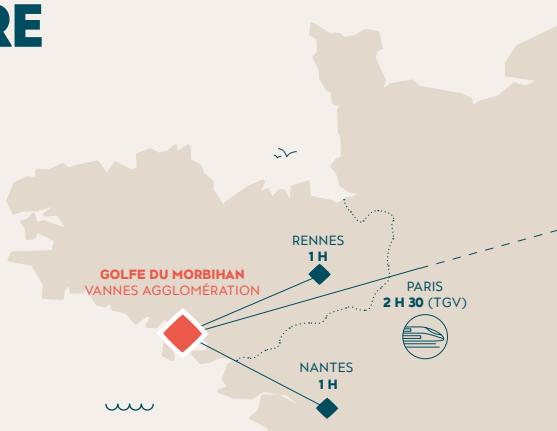
entreprendre-golfedumorbihan-vannes.bzh

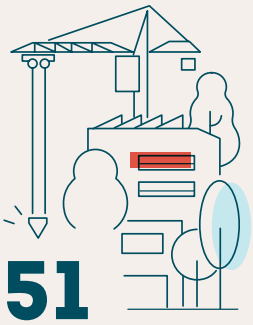
GOLFE DU MORBIHAN
VANNES AGGLOMÉRATION

UN TERRITOIRE POUR ENTREPRENDRE



17 500
ENTREPRISES





51
PARCS D'ACTIVITÉS

171 000
HABITANTS

1 500
COMMERCES DE DÉTAIL

34
COMMUNES

5
FILIÈRES D'EXCELLENCE

NAUTISME

NUMÉRIQUE

LOGISTIQUE

TOURISME

AGROALIMENTAIRE

Golfe du Morbihan-Vannes agglomération et huit agences du territoire, signataires d'un partenariat avec la collectivité, se sont fixés comme objectif de réaliser chaque année un bilan du marché de l'immobilier d'entreprise à partir des informations fournies par ces professionnels.

MÉTHODOLOGIE

Cette publication valorise les données recueillies par Golfe du Morbihan-Vannes agglomération auprès des professionnels de l'immobilier, signataires du partenariat, ainsi que du foncier d'entreprise public en parcs d'activités. Ce bilan ne se veut pas une représentation exhaustive mais plutôt une « photographie » du marché 2018-2019 du territoire, les données collectées ne permettant pas toujours de conduire une analyse détaillée.

LES TRANSACTIONS* EN IMMOBILIER PROFESSIONNEL 2018/2019

340
transactions* totales enregistrées sur 2018/2019

138 EN 2018

202 EN 2019

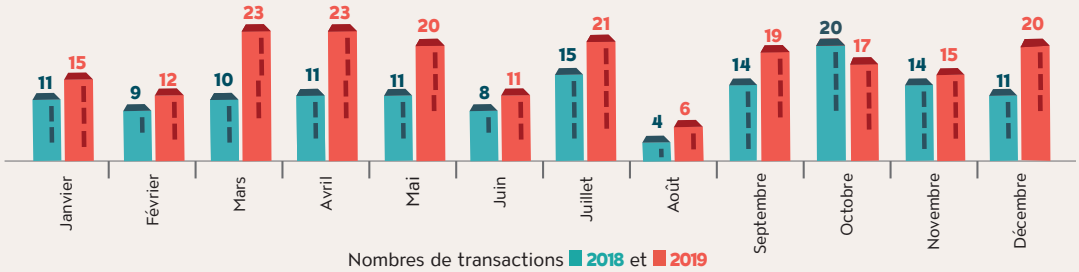
Ce volume constitue la base de référence du bilan du marché proposé dans cette étude.

1/3 BUREAUX

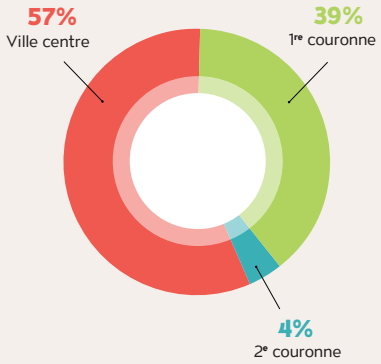
1/3 LOCAUX D'ACTIVITÉS

1/3 LOCAUX COMMERCIAUX

Un tiers des transactions concerne les bureaux, un tiers, les locaux d'activités et le dernier tiers, les transactions de locaux commerciaux.

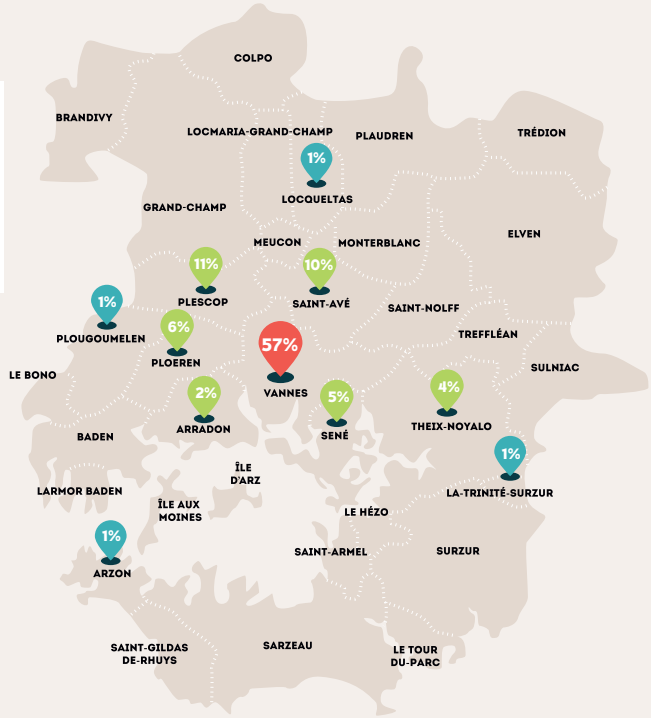


- Un marché immobilier très polarisé sur la ville centre -



57% des transactions sont réalisées sur VANNES

Pourcentage de transactions par commune



Ville centre
1re couronne
2e couronne

** toute opération de location ou vente d'un bien immobilier concrétisée par la signature d'un bail ou d'un acte de vente.*

LE MARCHÉ DES BUREAUX

SUR GOLFE DU MORBIHAN-VANNES AGGLOMÉRATION

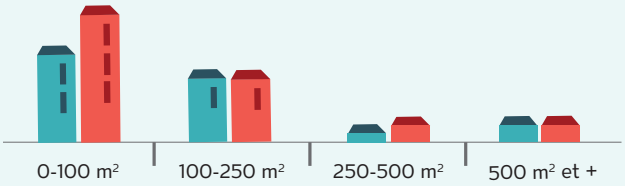
51 EN 2018

64 EN 2019

+25% d'augmentation des transactions de bureaux recensées

Plus de 80% des transactions de bureaux, en 2018 tout comme en 2019, portent sur des surfaces inférieures à 250 m². 87 % de ces transactions concernent par ailleurs des locaux de plus de 5 ans.

Dans le détail, on constate une forte augmentation (70 %) du nombre de transactions sur les surfaces inférieures à 100 m² en 2019.



Transactions par tranches de surface de bureaux
2018 et 2019

- Des transactions concentrées sur VANNES et la 1re couronne -

Nombre de transactions tertiaires par commune

Ville centre

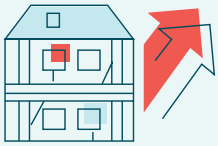
1re couronne

- Les prix à la location -

136 € HT/M² en moyenne sur Vannes

2018 : 133€ HT /m²
2019 : 139€ HT /m²

115 € HT/M² en moyenne en 1re couronne



- Les prix à la vente -

1494 € HT/M² en moyenne sur Vannes

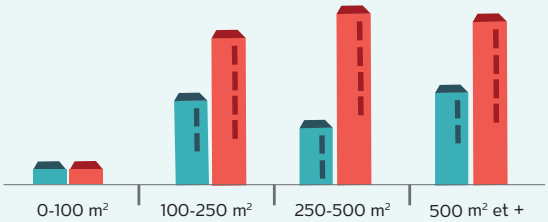
1165 € HT/M² en moyenne en 1re couronne

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

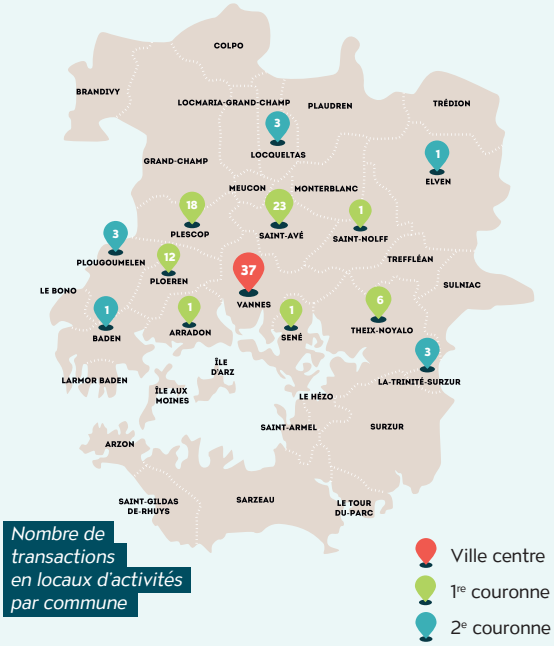
39 EN 2018

75 EN 2019

+87% d'augmentation des transactions de locaux d'activités recensées



Transactions par tranches de surface de locaux d'activitér 2018 et 2019



Nombre de transactions en locaux d'activités par commune

- Les prix à la location -

79 € HT/M² en moyenne sur Vannes

56 € HT/M² en moyenne en 1re couronne

51 € HT/M² en moyenne en 2e couronne

- Les prix à la vente -

943 € HT/M² en moyenne sur Vannes

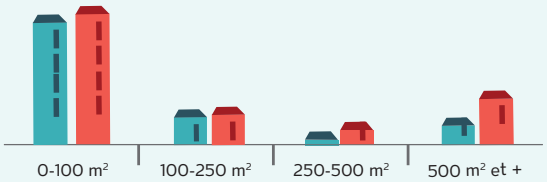
853 € HT/M² en moyenne en 1re couronne

LE MARCHÉ DES LOCAUX COMMERCIAUX

47 EN 2018

59 EN 2019

+26% d'augmentation des transactions de locaux commerciaux recensées

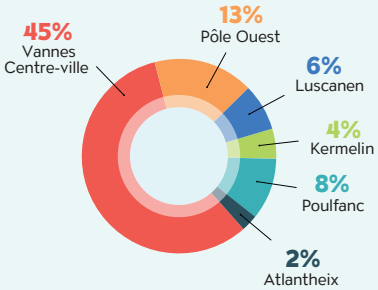


Transactions par tranches de surface de locaux commerciaux
2018 et 2019

- Des transactions très concentrées sur la ville-centre -

Nombre de transactions en locaux commerciaux par commune

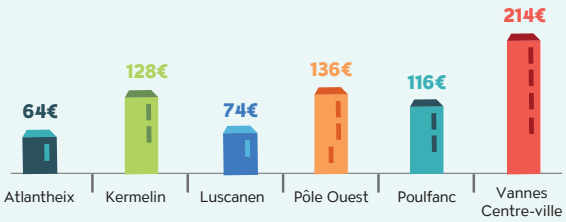
- Ville centre
- 1re couronne
- 2e couronne



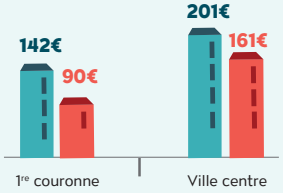
- Les prix à la location -

180 € HT/M² en moyenne sur Vannes

120 € HT/M² en moyenne en 1re couronne



Prix moyen des loyers (m²/an) sur les principaux pôles commerciaux

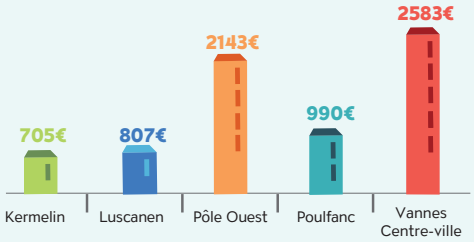


- Moyenne des loyers en 2018 et 2019 -

- Les prix à la vente -

2 428 € HT/M² en moyenne sur Vannes

1 098 € HT/M² en moyenne en 1re couronne



Moyenne des prix de vente (m²/an) sur les principaux pôles commerciaux

LE MARCHÉ DU FONCIER EN ZAE

- Une offre foncière majoritairement portée par la collectivité -

51
parcs d'activités sur le territoire

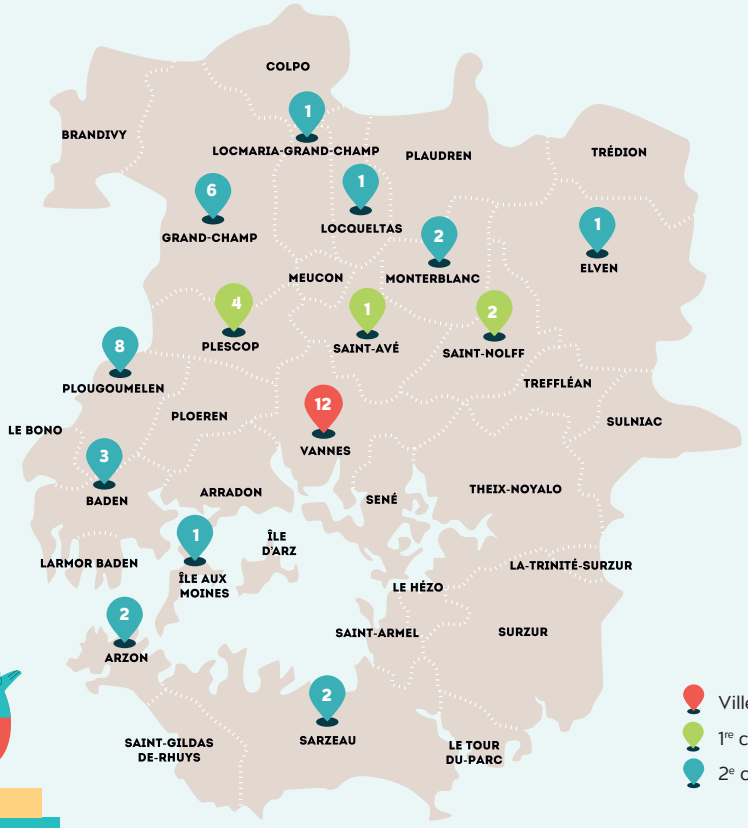
Lancement de la commercialisation fin 2019 du PA du Poteau Nord à Saint Avé (17 ha)

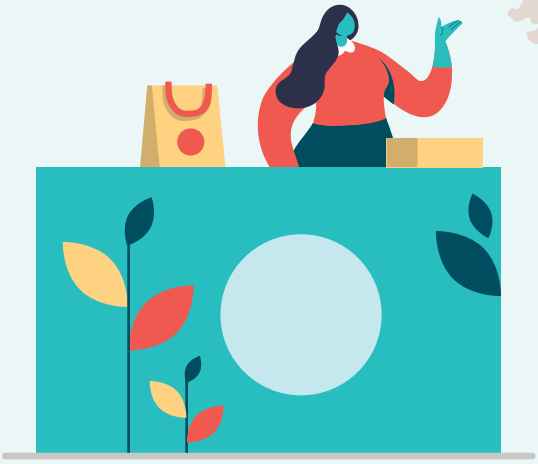
2018
28 cessions
7,3 HA ENVIRON

2019
18 cessions
3,9 HA ENVIRON

Le stock au 1er août 2020 :
- 67 ha viabilisés
- 13 ha de réserve foncière

Nombre de cessions foncières en parcs d'activités

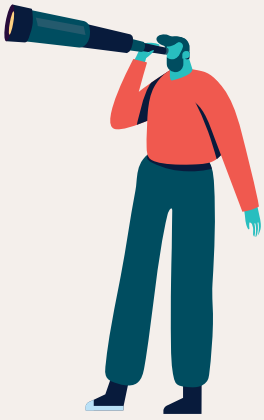




Entreprendre
Golfe du Morbihan
Vannes

Golfe du Morbihan - Vannes agglomération

Direction de l'Economie, l'Emploi et la Formation

Parc d'Innovation Bretagne Sud II
30 rue Alfred Kastler
CS 70206 - 56006 VANNES CEDEX
02 97 68 70 69

entreprendre-golfedumorbihan-vannes.bzh