

L'OFFRE DISPONIBLE DÉBUT 2019

#23 | Novembre 2019

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Immeuble mixte, comprenant 2 500 m² de bureaux, livré fin 2019 (Prat-Pip nord - Guipavas)

© Tugoual Michaud-de-Perier



BUREAUX
49 686 m²
-12 % en 1 an



**LOCAUX
D'ACTIVITÉ**
93 931 m²
-18 % en 1 an

Bureaux : la reprise oriente l'offre à la baisse

La baisse de l'offre disponible en bureau est significative en janvier 2019 : -12 % par rapport à l'année précédente. La principale explication est la bonne tenue de l'économie locale. Cette conjoncture favorable se traduit à la fois par un attrait du marché du neuf et de l'ancien. Sur un plan géographique, l'essentiel de cette baisse se situe au nord-est de la métropole et sur le port.

La métropole concentre l'essentiel de la vacance du pays de Brest avec 90 % des surfaces disponibles. À **Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage***, premier espace économique en matière de bureaux, l'offre baisse pour la première fois depuis quatre ans (-13 %). Évoqués l'an passé, les biens les plus spacieux en ancien ont rapidement trouvé preneur : le Crédit Agricole s'installera en 2020 à Kergaradec dans les locaux libérés par Fortunéo (2 600 m²) et Arkéa occupe désormais un plateau sur la zone aéroportuaire (1 300 m²). L'essentiel de l'ancien est toujours localisé à Kergonan sud ou à Kergaradec I, avenue Baron Lacrosse principalement. En neuf, les immeubles récents de Kergonan nord tendent à se combler mais il subsiste encore quelques parcelles constructibles. À proximité, l'immeuble « Le Venise », tout juste livré, a enregistré ses premières

transactions en 2018. Une autre livraison, plus modeste celle-ci, effectuée fin 2019 à Prat-Pip nord propose encore 1 300 m² de bureaux (cf. visuel couverture).

Les **zones du port*** affichent le plus fort recul de l'offre en pays de Brest pour retrouver un niveau plus atteint depuis 2011. Si une grande part se situe toujours dans la partie est, la tendance s'est améliorée à l'ouest. En neuf, l'immeuble « Les Voiles », récemment livré rue Amiral Nielly, ne proposait plus que 1 000 m² en janvier 2019. En ancien, de petites surfaces se sont libérées. D'autres, présentes sur le marché depuis quelques années, ont trouvé preneur après rénovation sur le quai de la Douane ou dans l'immeuble « Cap Ouest », rue Jean-Marie Le Bris. Par ailleurs, des rez-de-chaussée mutant vers de la restauration ont été sortis du champ de l'observation.

Bien que le marché se soit redressé dans le **centre-ville*** en 2018, la baisse y est moins prononcée (-11 %). L'offre est très diffuse et se compose quasi exclusivement de bureaux en ancien. Celle de plus d'un an constitue l'essentiel du stock, notamment sur le haut-Jaurès ou à distance de la ligne de tramway. Certains bureaux libérés récemment entre la gare et la place de la Liberté ont été rapidement réinvestis par des professions libérales alors que d'autres ont muté vers de l'habitat. Modérant cette baisse, des biens de 250 à 600 m² ont enrichi l'offre : il s'agit soit de banques réduisant la voilure ou de réorganisation au sein de services publics tels que la Mission Locale ou le Centre d'Information et d'Orientation.

Dans **Nord-ouest/Guilers***, l'offre en ancien progresse encore. Elle se situe principalement sur l'axe reliant Prat Lédan au bourg de Saint-Pierre ou à proximité de la zone de Loscoat. En neuf, si le phare de l'Iroise a progressivement répondu à la demande, les autres disponibilités se concentrent toujours un peu plus à l'ouest sur l'axe du tramway.

Lavallot/Guipavas/Kerhuon* est un secteur plutôt dédié à l'activité. L'offre de bureau n'y est pas abondante et évolue peu. L'essentiel des disponibilités en ancien se trouve zone de Kerscao (2 200 m²). Pour autant quelques surfaces en neuf existent boulevard de Coataudon ou près du rond-point de Poul-ar-Feunteun à Guipavas.

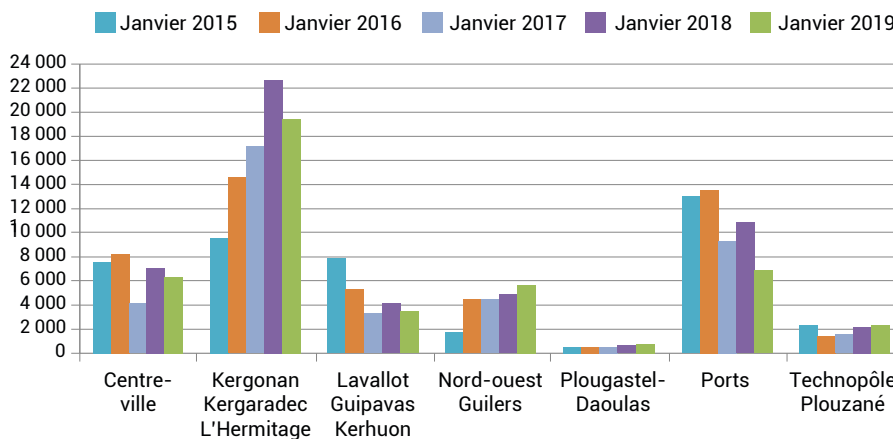
En dehors de Brest métropole, l'offre de bureaux est stable (+3 %). La plus forte baisse concerne le pays de Landerneau-Daoulas profitant de quelques transactions réalisées au centre de Landerneau. À contrario, l'offre s'enrichit des locaux libérés par les services de la communauté de communes du Pays des Abers dans la zone de Penhoat (460 m²) et du départ d'une entreprise de la zone de Coativoric (520 m²) à Rosnoën (CCPCAM).

Offre disponible de bureaux (en m²) - janvier 2019

Zone géographique	Surface de plancher	Différence	Évolution
Centre-ville	6 390	-782	-11%
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	19 525	-3 033	-13%
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	3 329	-532	-14%
Nord-ouest/Guilers	5 626	807	17%
Plougastel-Daoulas	560	125	29%
Ports	6 927	-4 029	-37%
Technopôle/Plouzané	2 280	345	18%
Brest métropole	44 637	-7 099	-14%
Pays des Abers	555	487	716%
Pleyben-Châteaulin-Porzay	797	120	18%
Pays de Landerneau-Daoulas	1 414	-684	-33%
Lesneven/Côte des Légendes	1 163	-164	-12%
Pays d'Iroise	448	-121	-21%
Presqu'île de Crozon - Aulne Maritime	672	527	363%
Pays de Brest	49 686	-6 934	-12%

Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Cabinet Pégase, Cabinet William Sirvain, L'Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise, Sempi, Westim CBRE, intercommunalités du pays de Brest.

Surface disponible de bureaux dans Brest métropole (en m²)



90 %
des surfaces disponibles
situées dans
Brest métropole

* Brest métropole

Locaux d'activité : la bonne dynamique se poursuit

Début 2019, le pays de Brest enregistre une nouvelle baisse des disponibilités en locaux d'activité/entrepôts (-18 %), celle-ci étant particulièrement marquée dans Brest métropole et le pays de Landerneau-Daoulas. Dans une conjoncture porteuse, les entreprises ont investi au sein de nouvelles zones d'activité ou remis au goût du jour des locaux anciens. Le foncier économique se faisant plus rare, l'optimisation des espaces existants et les friches deviennent deux sujets prégnants.

Le niveau de transactions a été élevé en 2018 dans **Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage***, principale zone d'activité économique du pays de Brest. Cependant, la baisse de l'offre (-4 %) est atténuée par l'apparition sur le marché de nouvelles surfaces en ancien. À Kergonan surtout où Electro-Brest a libéré 2 400 m² pour investir ses nouveaux locaux à Lavallot-nord et où Meunier SA a quitté un ancien site de production. À Kergaradec, plusieurs locaux compris entre 1 500 et 2 500 m² sont disponibles dans la partie ouest du boulevard Lippmann ou à proximité de la rue Paul Sabatier. Les surfaces anciennes inférieures à 500 m² sont nombreuses et peuvent entrer en concurrence avec les nouveaux sites de garde-meubles. Avec le succès de programmes récents, les locaux neufs apparaissent désormais comme une denrée rare.

Le secteur de **Nord-ouest/Guilers*** enregistre une nouvelle hausse de la vacance (+9 %), notamment après le départ des Déménagements L'Herrou à Landivisiau libérant 3 600 m² à proximité du site de Thalès. En sus des anciens locaux de BVO menuiserie, cet espace comptabilise désormais plus de 9 000 m² disponibles. L'essentiel des autres opportunités, également en ancien, se trouvent aux abords de la zone de Loscoat.

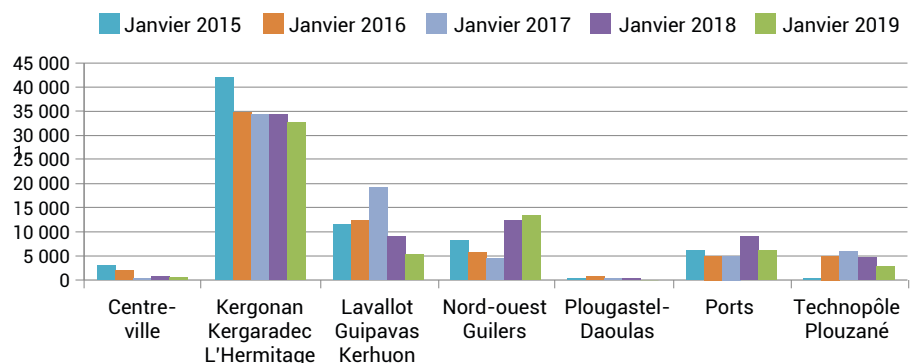
Le **pays de Landerneau-Daoulas** connaît le plus fort recul des surfaces disponibles du pays de Brest (- 7 900 m²). Les faits significatifs se situent principalement à Plouédern : zone de Saint-Éloi, les anciens locaux d'Industrielle du Ponant (5 000 m²), plus exploitables en l'état, ont été sortis des statistiques, zone de Keriell Penhoat également où l'entreprise TMO s'est installée en bordure de RN12 (1 200 m²). Cette dernière zone ne propose plus qu'un seul bâtiment disponible (1 100 m²). Les trois-quarts des surfaces se concentrent dorénavant à Pencran ou Tréflévénez au sud de Landerneau.

Offre disponible de locaux d'activité (en m²) - janvier 2019

Zone géographique	Surface de plancher	Différence	Évolution
Centre-ville	484	-200	-29%
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	32 917	-1 506	-4%
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	5 312	-3 799	-42%
Nord-ouest/Guilers	13 153	1 079	9%
Plougastel-Daoulas	0	-330	-100%
Ports	6 038	-2 863	-32%
Technopôle/Plouzané	2 819	-1 700	-38%
Brest métropole	60 723	-9 319	-13%
Pays des Abers	4 338	-2 384	-35%
Pleyben-Châteaulin-Porzay	9 191	3 601	64%
Pays de Landerneau-Daoulas	9 531	-7 893	-45%
Lesneven/Côte des Légendes	2 688	-4 365	-62%
Pays d'Iroise	5 978	-550	-8%
Presqu'île de Crozon - Aulne Maritime	1 482	731	97%
Pays de Brest	93 931	-20 179	-18%

Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole, Cabinet Pégase, Cabinet William Sirvain, L'Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise, Sempì, Westim CBRE, intercommunalités du pays de Brest.

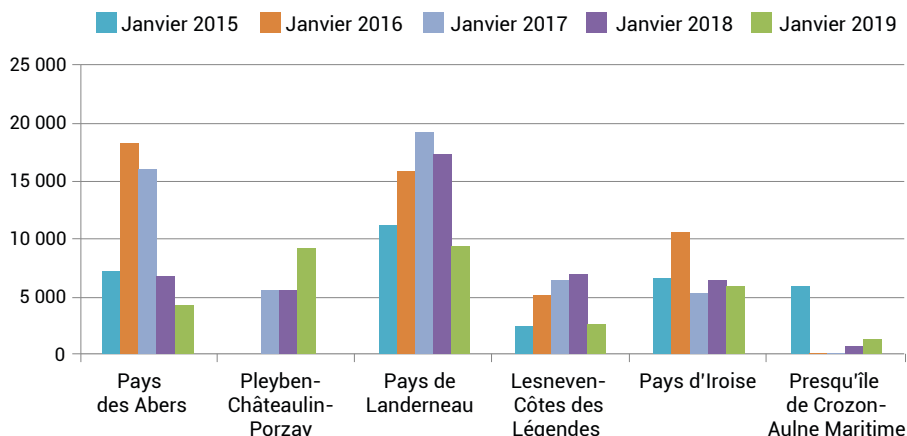
Surface disponible en locaux d'activité dans Brest métropole (m²)



Une hausse de 64 % est relevée dans le pays de **Pleyben-Châteaulin-Porzay**. Si la commune de Gouézec propose toujours 3 700 m² disponibles, l'offre se complète par deux surfaces supplémentaires dépassant 1 000 m² : à Dinéault, Breizelec a mis en vente ses anciens locaux de 2 000 m² et 1 000 m² apparaissent zone de Run-ar-Puns (Châteaulin) après la liquidation de SBM TP.

L'offre, exclusivement en ancien, se fait plus rare au sein des communautés de communes de **Lesneven/Côte des Légendes** (-62 %) et du **pays des Abers** (-35 %). Pour la première, il subsiste quelques opportunités dans la zone de Mescoden (Ploudaniel) alors que, pour la seconde, les communes de Plabennec (zone de Penhoat) et Lannilis totalisent 75 % des surfaces. Dans le **pays d'Iroise**, l'offre se concentre principalement dans la zone de Toul an Ibil (près de 4 000 m² vacants) à Plougonvelin. A Saint-Renan, la zone de Mespaol affiche presque complet.

Surface disponible en locaux d'activité dans le pays de Brest, hors Brest métropole (en m²)



* Brest métropole

65 %
des surfaces
disponibles
situées dans
Brest métropole



Local d'activité de 1 500 m² en bordure de RN12 (ZAE de Mescoden – Ploudaniel)

NOS PARTENAIRES :

Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole, Cabinet Pégase, Cabinet William Sirvain, L'Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise, Sempy, Westim CBRE
Communautés de communes : Brest métropole, Pays des Abers, Pleyben-Châteaulin-Porzay, Pays de Landerneau-Daoulas, Lesneven-Côte des Légendes, Pays d'Iroise, Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime.

DÉFINITION DE L'OBSERVATOIRE :

En 2002, l'ADEUPa créait l'observatoire de l'immobiliser de bureaux à l'échelle du pays de Brest. En 2010, il étend son champ d'observation au marché des locaux d'activité et devient l'observatoire de l'immobilier d'entreprise (hors commerce). Ces informations bénéficient de la collaboration des principaux professionnels privés et publics du secteur et font l'objet de trois publications portant sur :

- le marché des ventes/locations et l'étude des permis de construire (validée lors d'un comité de lecture annuel),
- l'étude du foncier économique,
- l'offre disponible à un an (biens vides en janvier ou livrés dans le courant de l'année).

LES OBSERVATOIRES | IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Direction de la publication : Benjamin Grebot | Réalisation : Arnaud Jaouen, François Rivoal | Mise en page : d'une BEE L'autre

Contact : ADEUPa Brest-Bretagne | 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest | Tél. : 02 98 33 51 71 | arnaud.jaouen@adeupa-brest.fr

Dépôt légal : novembre 2019 | ISSN : 2267-4411 | Réf : 19/134

Site web : www.adeupa-brest.fr

