

IMMOBILIER D'ENTREPRISE | PAYS DE BREST

L'OFFRE DISPONIBLE DÉBUT 2026

#35 | Novembre 2026 **OBSERVATOIRE |** Note de conjoncture



Crédit : Adeupa

Programme « Les Portes de Gouesnou », 2 700 m² en vente/location à Kergaradec (Gouesnou)

BUREAUX

57 072 m²

+28 % en 1 an

LOCAUX D'ACTIVITÉ

70 563 m²

-4 % en 1 an

Bureaux : saturation progressive de l'offre

La tendance haussière des disponibilités en bureaux se poursuit dans le pays de Brest, illustrée par une progression équivalente à l'année précédente (+28 %). L'offre atteint même une valeur record avec environ 57 000 m² vacants, deux ans seulement après avoir enregistré son niveau le plus bas depuis dix ans. Si la hausse se fait surtout en neuf (+53 % contre +19 % en ancien), ce dernier segment demeure très majoritaire (68 %). La progression est bien plus marquée dans l'est de l'agglomération brestoise qui voit deux nouveaux programmes livrés avant la fin de l'année dans les zones de Kergaradec et de Kerscao alors que l'offre en ancien s'accroît dans la zone de l'aéroport. Dans un contexte de rationalisation des surfaces et d'un intérêt pour le neuf freiné par la hausse des prix, le stock s'approche désormais des trois années de transactions contre un peu plus de deux l'année précédente. Rappelons qu'une situation est jugée équilibrée pour un ratio offre/transactions situé entre 1 et 2.

Les deux années précédentes, l'espace **Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage*** (KKH) s'était singularisé par la plus faible surface disponible de ces quinze dernières années. Le net rebond relevé début 2026 (+72 %) lui permet de retrouver un niveau plus classique. L'ancien domine moins que l'année précédente, la progression étant plus soutenue en neuf (+187 %) qu'en ancien (+35 %). Trois-quarts des surfaces se situent à Kergaradec. Cette zone d'activité enregistre la livraison fin 2026 du programme « Les Portes de Gouesnou », pour lequel près de 2 700 m² restaient disponibles en début d'année, ainsi que 2 300 m² de bureaux anciens libérés par le déménagement d'Apave. D'autres opportunités conséquentes composent l'offre : l'immeuble « Europa » avec toujours 735 m² en neuf à Pontanézen ; un ancien pôle médical de 675 m² libéré avenue Baron Lacrosse. Les opportunités se font plus rares à Kergonan qui propose toutefois trois plateaux allant de 440 à 810 m², les principales surfaces concernant, au nord de la zone, 810 m² dans l'immeuble « Foch » et, au sud, 640 m² libérés par Cobredia.

* Brest métropole.

ADEUPa BREST • BRETAGNE

Positionné depuis quatre ans légèrement en deçà des 5 000 m² disponibles, la vacance croît fortement dans les **Portes nord-est*** (+71 %) au point d'atteindre une valeur record. Les nouvelles opportunités apparues récemment en ancien dans la zone de l'aéroport expliquent à elles-seules cette orientation. Moins attractive que par le passé, la zone de Prat-Pip Nord comprend désormais près de trois-quarts des surfaces inoccupées de cet espace. L'apport se fait exclusivement en ancien après le départ du CESI au Froutven et la rationalisation des surfaces occupées par Alcatel-Lucent, conséquence de l'essor du télétravail, et par le groupe Arkéa. Ces entreprises libèrent respectivement 1 370 m² et un immeuble de 3 750 m² pour les deux dernières. Plus au sud, 1 500 m² restent à commercialiser au sein de l'immeuble « Gravity », unique produit neuf du secteur.

Une 2de hausse consécutive, moins marquée cette fois-ci (+33 %), est constatée sur les zones du **port***. Si la partie située près du quai de la Douane présente peu d'opportunités, profitant généralement d'une vue mer et d'un accès direct aux restaurants, c'est moins le cas depuis peu sur les biens construits entre La Carène et l'entrée du port industriel où l'offre s'étoffe de plus de 2 000 m² de bureaux. Les biens spacieux sont désormais bien plus nombreux, avec pas moins de sept plateaux compris entre 150 et 400 m², les produits correspondant quasi-exclusivement à du locatif en ancien. Sur cet îlot, le neuf se trouve principalement au sein de l'immeuble « H2O » où trois plateaux ont été libérés (680 m²). On note peu d'évolution sur le site Guyot, celui-ci proposant 1 780 m² en neuf et 1 100 m² en ancien.

Aussi en nette progression (+53 %), le **centre-ville*** retrouve ses standards d'il y a quatre ans. L'ancien prédomine avec 90 % des surfaces, le contexte difficile pour les promoteurs ayant retardé les programmes prévus aux Capucins. Deux-tiers des biens se positionnent sur les fourchettes de 50-100 m² ou 150-200 m². La répartition a évolué en faveur du Bas Jaurès (41 %) dont



Crédit : Adeupa

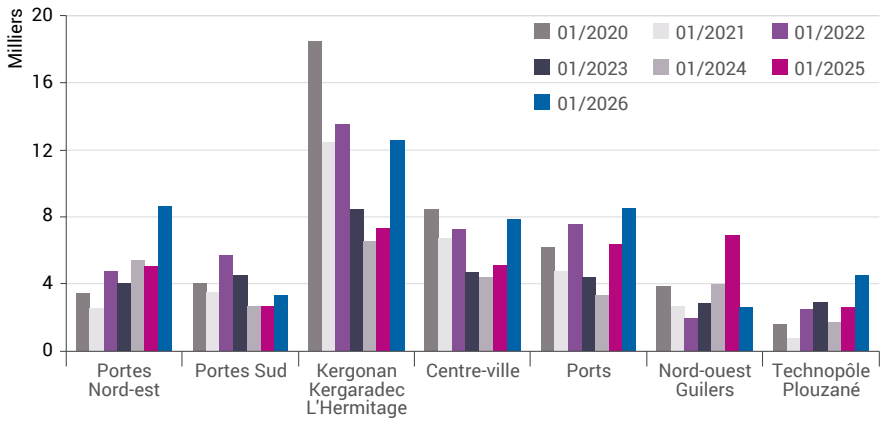
Immeuble de 3 750 m² en vente/location à Prat-Pip (Guipavas)

Figure 1 – Offre disponible de bureaux (en m²) - Janvier 2026

Zone géographique	Surface de plancher	Part du neuf	Différence	Évolution
Portes nord-est	8 650	17 %	3 606	71 %
Portes sud	3 350	68 %	655	24 %
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	12 567	41 %	5 272	72 %
Centre-ville	7 983	13 %	2 842	55 %
Ports	8 503	39 %	2 131	33 %
Nord-ouest/Guilers	2 642	18 %	-4 275	-62 %
Technopôle/Plouzané	4 532	51 %	1 897	72 %
Brest métropole	**48 227**	**33 %**	**12 128**	**34 %**
Pays des Abers	543	0 %	96	21 %
Pleyben-Châteaulin-Porzay	2 390	9 %	443	23 %
Pays de Landerneau-Daoulas	3 864	38 %	41	1 %
Lesneven/Côte des Légendes	775	39 %	-72	-9 %
Pays d'Iroise	917	48 %	-230	-20 %
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	356	15 %	-30	-8 %
Pays de Brest	**57 072**	**32 %**	**12 376**	**28 %**

Sources : Agence L'Entreprise, Arthur Loyd, Blot immobilier, Cabinet Galvaing, Century 21, L'Immobilière d'Entreprise, Sempi, Westim CBRE, promoteurs, EPCI du pays de Brest

Figure 2 – Surface disponible de bureaux dans Brest métropole (en m²)



Sources : Agence L'Entreprise, Arthur Loyd, Blot immobilier, Cabinet Galvaing, Century 21, L'Immobilière d'Entreprise, Sempi, Westim CBRE, promoteurs, EPCI du pays de Brest

l'offre intègre les anciens locaux du CMB (580 m²) en sus de l'ex-Maison pour toutes (700 m²). Elle a quasiment doublé dans le secteur Siam (23 %) en raison notamment du départ du groupe Océanic, rue de Lyon (640 m²). Le Haut Jaurès s'illustre par une offre croissante sur la place de Strasbourg avec plusieurs plateaux totalisant 840 m².

Les autres secteurs géographiques de Brest métropole ne dépassent pas la barre des 5 000 m² à placer. Parmi eux, le **Technopôle Brest Iroise*** étend son offre de 72 %. Il voit la livraison de « Ocean Tech Center 2 » pour lequel 1 100 m² restent à louer alors qu'une surface équivalente est toujours disponible dans le programme voisin livré l'année précédente. En ancien, les principaux plateaux se trouvent dans la zone de la pointe du Diable (Plouzané) : les anciens locaux d'Harmonic (850 m²) et l'immeuble « Le Ponant » (610 m²). **Les Portes sud*** élargissent leur offre par le neuf.

Elles profitent de l'achèvement du programme « K5 », zone de Kerscao (Relecq-Kerhuon), pour lequel 1 200 m² restent à vendre. **Nord-ouest/Guilers** connaît une baisse marquée (-62 %), conséquence de deux biens retirés de l'offre : l'ex-centre de formation Don Bosco (1 500 m²) transformé en logements et les ex-locaux d'Orange à Keredern (2 150 m²) rachetés pour un programme à venir. À l'ouest du centre commercial Iroise, il ne reste plus que 600 m² à placer.

Dans le **pays de Landerneau-Daoulas,** la situation évolue peu. Landerneau concentre toujours 87 % des surfaces. Près de 2 300 m² sont localisés dans le secteur du Bois noir, dont 960 m² en neuf. Au sein du **pays de Pleyben-Châteaulin-Porzay,** 63 % des surfaces concernent la commune de Châteaulin. Elles comprennent notamment les anciens locaux de la Chambre de l'agriculture (550 m²) ainsi qu'un bien libéré par le CDAS (350 m²) à Pleyben.

* Brest métropole.

Locaux d'activité : une offre toujours restreinte malgré les apports hors Brest métropole

La vacance en locaux d'activité se montre plutôt stable début 2026 dans le pays de Brest (-4 % en un an). Elle se maintient tout juste au-dessus de la barre des 70 000 m², niveau légèrement inférieur à deux ans de transactions, sur des biens proposés essentiellement en ancien (81 %). Dans un contexte de rareté de l'offre depuis trois ans, la situation se dégrade dans l'agglomération brestoise (-18 %), le recul étant plus marqué pour les Portes nord-est et le port de commerce. Les autres EPCI connaissent une évolution plus favorable (+23 %), notamment le pays d'Iroise et celui des Abers.

Un 4e retrait consécutif (-6 %) est constaté dans **Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage***, secteur qui passe sous la barre des 20 000 m² disponibles pour la première fois depuis 2012. L'érosion de l'offre y est assez rapide avec des surfaces divisées par deux en quatre ans. Malgré quelques promotions achevées, l'ancien caractérise encore l'essentiel des surfaces à placer (77 %). Elles se localisent principalement à Kergaradec (48 %) ou à Kergonan (43 %), cette dernière zone étant en progression. Dans le premier cas, les principales opportunités en ancien se concentrent sur le boulevard Lippmann, avec notamment un entrepôt libéré par Highfield/Honda Marine (2 000 m²). Deux bâtiments totalisent 1 400 m² aux abords de la rue Paul Sabatier alors qu'un nouveau produit vient enrichir l'offre rue Augustin Fresnel (1 100 m²). En neuf, le programme « Becquerel » sera livré courant 2026 avec encore 1 500 m² à vendre. Pour la seconde zone, le tiers des surfaces est proposé en neuf. Elles se trouvent au sein du programme locatif livré l'année précédente rue Pierre Martin (1 200 m²) ou encore, rue Réaumur, où deux biens totalisent 1 100 m². Enfin, dans la zone de Loscoat, les anciens locaux de Rosedor (1 250 m²) sont vacants depuis deux ans.

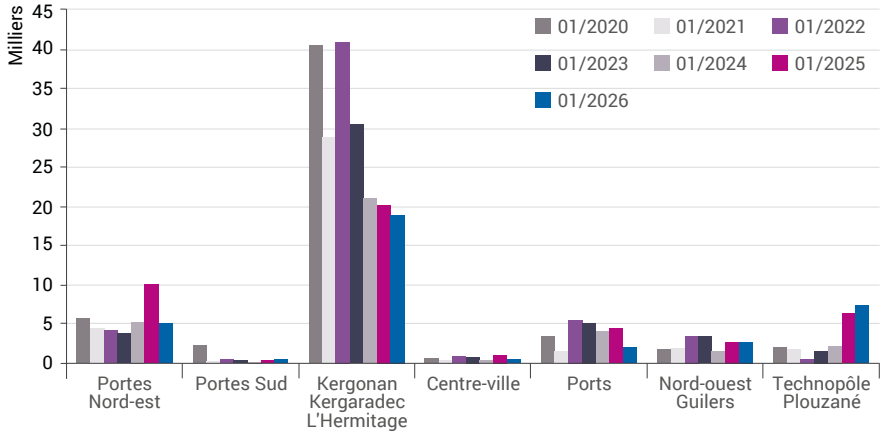
En léger repli (-5 %), le **pays de Pleyben-Châteaulin-Porzay** demeure depuis trois ans la 2de source de disponibilités au sein du pays de Brest. La vacance en ancien prédomine toujours largement (81 %). Les opportunités châteaulinoises progressent grâce à des biens de grande taille et représentent désormais trois-quarts des surfaces. Près de la moitié d'entre-elles se situent à proximité ouest de la RN165, particulièrement dans la zone de Stang ar Garront totalisant 4 200 m² disponibles dans deux bâtiments mitoyens. La zone de Run ar Puns propose plus de 2 200 m² à louer dont près de 1 800 m² en cellules de production. Au nord du centre-ville, les ex-locaux d'Abi29 apparaissent dans l'offre (2 300 m²). Du côté de Pleyben, les trois-quarts des surfaces se trouvent dans la zone du Drevers, les produits les plus spacieux correspondant aux anciens locaux de Breizh usinage services (1 000 m²), ainsi que plusieurs lots libérés au sein d'un programme récent (820 m²). Celui livré l'année précédente zone de Menez Bos (Saint-Ségal) n'avait toujours pas trouvé preneur début 2026.

Figure 3 – Offre disponible de locaux d'activité (en m²) - Janvier 2026

Zone géographique	Surface de plancher	Part du neuf	Différence	Évolution
Portes nord-est	4 862	29 %	-5 140	-51 %
Portes sud	450	100 %	150	50 %
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	18 845	23 %	-1 283	-6 %
Centre-ville	441	0 %	-558	-56 %
Ports	1 999	0 %	-2 388	-54 %
Nord-ouest/Guilers	2 710	0 %	10	0 %
Technopôle/Plouzané	7 418	10 %	1 236	20 %
Brest métropole	**36 725**	**19 %**	**-7 973**	**-18 %**
Pays des Abers	5 158	22 %	2 020	64 %
Pleyben-Châteaulin-Porzay	14 838	11 %	-715	-5 %
Pays de Landerneau-Daoulas	5 124	67 %	518	11 %
Lesneven/Côte des Légendes	2 473	19 %	-182	-7 %
Pays d'Iroise	5 845	0 %	3 322	132 %
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	400	0 %	400	-
Pays de Brest	**70 563**	**19%**	**-2 610**	**-4 %**

Sources : Agence L'Entreprise, Arthur Loyd, Blot immobilier, Cabinet Galvaing, Century 21, L'Immobilière d'Entreprise, Sempi, Westim CBRE, promoteurs, EPCI du pays de Brest

Figure 4 – Surface disponible de locaux d'activité dans Brest métropole (en m²)



Sources : Agence L'Entreprise, Arthur Loyd, Blot immobilier, Cabinet Galvaing, Century 21, L'Immobilière d'Entreprise, Sempi, Westim CBRE, promoteurs, EPCI du pays de Brest



Crédit : Adeupa

Programme « Becquerel » (1 500 m²) à Kergaradec (Gouesnou)

* Brest métropole.

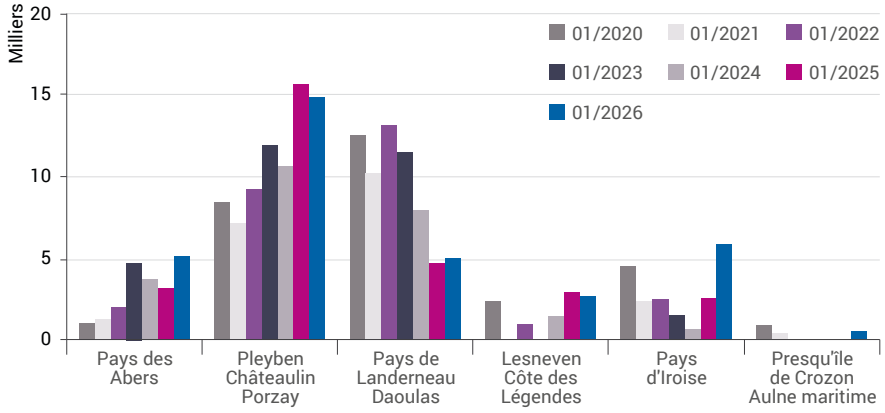
Après une nette progression relevée début 2025, la vacance croît à nouveau dans **Technopôle/Plouzané*** (+20 %). Si la situation n'a pas vraiment évolué au sein des trois bâtiments présents dans l'offre l'année précédente, avec notamment 4 800 m² correspondant à l'ex-siège de l'entreprise Bihannic (Portes de Plouzané), quelques opportunités sont toutefois apparues en location. En ancien, un local d'activité s'est libéré sur la Pointe du Diable (930 m²) alors que des ateliers neufs sont près d'être livrés dans la zone du Vernis (540 m²).

Trois communautés de communes se situent entre 5 000 et 6 000 m² disponibles. En premier lieu, le **pays d'Iroise** a plus que doublé son niveau d'offres et revient à des standards plus atteints depuis début 2019.La commune de Saint-Renan compte 65 % des surfaces après l'arrivée sur le marché d'un ancien entrepôt de Carrefour (2 800 m²), zone de Mespaol. Un bel espace supplémentaire est également relevé zone de Toul an Ibil (Plougonvelin), correspondant aux anciens locaux de Fil&Fab (1 500 m²). Les surfaces du **pays des Abers** augmentent de 64 % pour retrouver le niveau de début 2018. Hormis l'ancien siège d'AGM Thermolaquage à Plouguin (1 000 m²) qui a déménagé à Saint-Renan, 55 % de l'offre correspond à dix locaux de taille modeste (220 à 320 m²). Si la moitié des surfaces se trouve dans les zones de Penhoat ou de Callac (Plabennec), les plus spacieuses correspondent à deux locations possibles, l'une dans un entrepôt neuf en zone agricole dans cette commune (480 m²), l'autre à Coat-Méal dans les anciens locaux de l'entreprise Gélébart (450 m²). Enfin, malgré une légère progression, les opportunités se font plus rares au sein du **pays de Landerneau-Daoulas** depuis deux ans. Cette EPCI se singularise par une grande part de surfaces inoccupées en neuf (67 %), quasi-exclusivement en location. Le tiers de celles-ci se trouve à Landerneau, avec notamment 700 m² sur deux lots à la sortie Est de la ville. À Loperhet, trois cellules sont proposées zone du Coadic (650 m²) alors qu'à Plouédern, la zone de Sant-Alar voit la livraison d'un programme de 600 m². En ancien, peu d'opportunités sont recensées sinon un hangar clos en bord de mer à Logonna-Daoulas (800 m²).

Vous cherchez un local professionnel ?

www.paysdebrest-implantation-entreprises.bzh

Figure 5 – Surface disponible de locaux d'activité dans le pays de Brest, hors Brest métropole (en m²)



Agence L'Entreprise, Arthur Loyd, Blot immobilier, Cabinet Galvaing, Century 21, L'Immobilière d'Entreprise, Sempi, Westim CBRE, promoteurs, intercommunalités du pays de Brest

Parmi les autres espaces géographiques, seul celui des **Portes nord-est*** approche la barre des 5 000 m² vacants. Il accuse une baisse de moitié, provoquée essentiellement par le retrait de l'offre des locaux des Recycleurs bretons à Saint-Thudon (3 400 m²), l'entreprise l'utilisant désormais pour son propre compte. L'essentiel des surfaces se situent dans les zones de Lavallot et Lavallot Nord (79 %), la première voyant l'arrivée de l'ancien bâtiment d'Iveco (2 300 m²) qui a déménagé à Plouédern.

* Brest métropole.



Crédit : Adeupa

Entrepôt en location (2 800 m²), zone de Mespaol (Saint-Renan)

NOS PARTENAIRES :

Agence L'Entreprise, Arthur Loyd, Blot immobilier, Cabinet Galvaing, Century 21, L'Immobilière d'Entreprise, Sempi, Westim CBRE, promoteurs, intercommunalités du pays de Brest.

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 deux publications portant sur :

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

Direction de la publication : Yves Cléach
Réalisation : Arnaud Jaouen | **Mise en page :** Cubik communication
Contact : Adeupa Brest-Bretagne | 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest | **Tél :** 02 98 33 51 71
contact@adeupa-brest.fr | **Dépôt légal :** 4e trimestre 2026
ISSN : 2780-2027 | **Réf :** 26/164 | **Site web :** www.adeupa-brest.fr

LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE