



L'OFFRE DISPONIBLE DÉBUT 2024

#31 | Octobre 2024

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



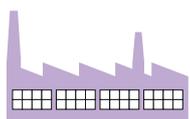
Crédit: Adeupa

Programme « Cinéland » dans la zone du Bois Noir (Landerneau)



BUREAUX

35 551 m²
-8 % en 1 an



LOCAUX D'ACTIVITÉ

58 388 m²
-22 % en 1 an

Bureaux: une baisse limitée par le neuf hors métropole

Déjà à son niveau le plus bas en dix ans au début 2023, l'offre de bureaux se raréfie à nouveau dans le pays de Brest (-8 %) et totalise 35 551 m² à placer. Les surfaces disponibles en ancien restent relativement stables, celles en neuf diminuent plus sensiblement. En effet, le succès du marché du neuf constaté ces dernières années, associé au bon niveau de pré-commercialisation sur les programmes livrés dans Brest métropole en 2024, ont favorisé cette tendance baissière. Celle-ci est néanmoins contenue par un essor du neuf hors métropole, particulièrement à Landerneau.

Si les bureaux situés dans la métropole brestoise prédominent historiquement dans l'offre du pays de Brest, leur part se réduit légèrement depuis 4 ans (-12 %). Ils ne représentent plus que 78 % du total, conséquence de l'évolution récente du stock de bureaux landernéens. Les surfaces progressent très légèrement en ancien et avoisinent encore les deux tiers de l'offre totale. L'espace **Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage*** (KKH) est toujours le plus fourni en opportunités bien qu'il enregistre une nette baisse en ancien (-48 %). Pour ce type de biens, la moitié des 20 offres concerne des bureaux allant de 100 à 200 m², répartis sur l'ensemble de l'espace. Deux des plateaux dépassant 250 m² se trouvent dans l'immeuble Samarkand (Guipavas) tandis que le plus volumineux concerne des bureaux réaménagés à Loscoat (530 m²). L'ancien ne représente désormais plus que 53 % de la vacance, effet du développement de certaines zones d'activité. Ainsi, deux programmes sont livrés à l'Hermitage (« Artémis » et « Penfeld ») et un autre à Kergonan (« Héra »). Ceux-ci proposaient encore environ 2 000 m² à placer début 2024.

Le secteur des **Portes nord-est*** voit ses disponibilités progresser (+32 %) en raison du retour sur le marché d'un plateau de 1 500 m² situé zone de Prat-Pip nord (Guipavas). Les deux zones de Prat-Pip (nord et sud) contiennent la moitié des surfaces, exclusivement en ancien, avec des offres généralement comprises entre 150 à 350 m². Jouxant la zone de Prat-Pip sud, l'immeuble « Gravity » proposait les plus gros volumes avec encore plus de 2 000 m² à vendre.

Après une forte diminution, la vacance est plutôt stable dans le **centre-ville*** (-7 %). La demande peut être satisfaite quasi exclusivement par des biens en ancien, bénéficiant rarement d'accès PMR**. Seulement 10 % des surfaces y sont proposées en neuf, parmi lesquelles 333 m² récemment livrés en bas de Siam et dans le haut Jaurès. La moitié des surfaces se trouvent dans le secteur Siam en progression (+12 %), le haut Jaurès (représentant 15 %) et le bas Jaurès (11 %) évoluant peu. Les biens inférieurs à 100 m² couvrent la moitié des offres et ceux dépassant 200 m² le quart. Les bureaux en rez-de-chaussée commerciaux correspondent toujours au quart des surfaces et intègrent les locaux de l'agence immobilière Stéphane Plaza (520 m²), libérés en 2023.

Sans la zone de Loscoat, désormais rattachée à KKH, le secteur **Nord-ouest/Guilers*** affiche une vacance en nette progression (+37 %). L'offre est encore uniquement constituée de bureaux anciens. Si les biens sont peu nombreux sur le marché (9), trois d'entre eux comprennent de beaux volumes. Parmi eux, Orange a mis en vente ses anciens locaux de Keredern, comprenant 2 150 m² en tertiaire, dont 1 100 m² restent toujours disponibles sur l'axe du tramway, à l'ouest du centre commercial Iroise.

L'offre de la communauté d'agglomération du **Pays de Landerneau-Daoulas**, concentrée à 95 % sur Landerneau, progresse légèrement (+9 %). Les trois quarts des espaces se concentrent dans la zone du Bois Noir avec notamment la finalisation du programme « Cinéland ». Ce dernier propose encore environ 1 500 m² début 2024 alors qu'en ancien, deux plateaux de 550 et 750 m² sont à vendre dans l'est de la zone. Dans le centre-ville, 260 m² restent disponibles dans les locaux rénovés par Groupama.

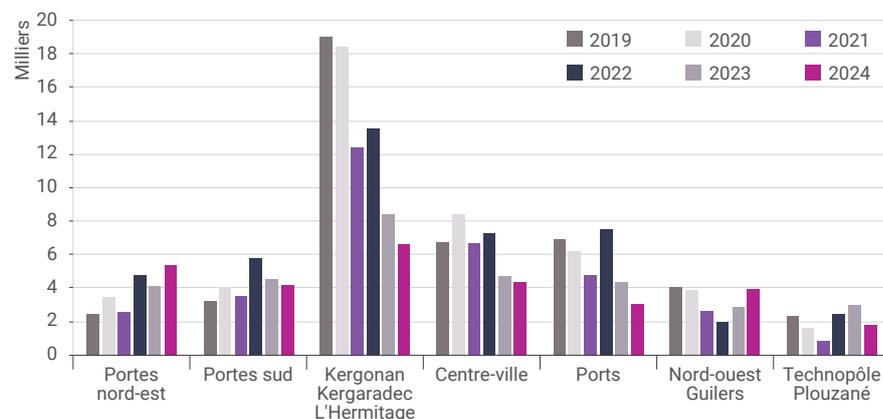
Les opportunités se raréfient dans le **port*** de Brest (-31 %), particulièrement en neuf. Les surfaces se répartissent équitablement entre l'ancien et le neuf. L'ancien ne concerne que des biens à louer, quasi exclusivement inférieurs à 150 m², hormis un plateau de 480 m² libéré récemment par le Crédit Agricole. Les biens

Offre disponible de bureaux (en m²) – janvier 2024

Zone géographique	Surface de plancher	Différence en un an	Évolution en un an
Portes nord-est	5386	1 309	32 %
Portes sud	2700	-1 829	-40 %
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	6577	-1 861	-22 %
Centre-ville	4394	-337	-7 %
Ports	3015	-1 371	-31 %
Nord-ouest/Guilers	3983	1 083	37 %
Technopôle/Plouzané	1767	-1 181	-40 %
Brest métropole	27 822	-4 187	-13 %
Pays des Abers	495	-132	-21 %
Pleyben-Châteaulin-Porzay	2219	507	30 %
Pays de Landerneau-Daoulas	3654	316	9 %
Lesneven/Côte des Légendes	765	460	151 %
Pays d'Iroise	478	89	23 %
Presqu'île de Crozon - Aulne Maritime	118	-18	-13 %
Pays de Brest	35 551	-2 965	-8 %

Sources : Agence L'Entreprise, Arthur Loyd, Blot immobilier, Century 21, Galvaing immobilier, L'Immobilière d'Entreprise, Tourny Meyer, Semp, Westim CBRE, promoteurs, intercommunalités du pays de Brest

Surface disponible de bureaux dans Brest métropole (en m², donnée en janvier)



Sources : Agence L'Entreprise, Arthur Loyd, Blot immobilier, Century 21, Galvaing immobilier, L'Immobilière d'Entreprise, Tourny Meyer, Semp, Westim CBRE, promoteurs, intercommunalités du pays de Brest

neufs se situent essentiellement en vente dans l'immeuble « Nouveau Monde » (1 100 m²), pour lesquels les discussions ont bien avancé.

Dans les autres espaces du pays de Brest, les **Portes sud*** s'illustrent par 80 % de surfaces neuves comprises notamment dans deux nouveaux programmes : « La Proue » au Relecq-Kerhuon (480 m²) et « Panorama » à Plougastel-Daoulas (350 m²). Le secteur de **Pleyben-Châteaulin-Porzay** enregistre une hausse de 30 %, expliquée principalement par la mise

sur le marché des anciens locaux d'Eurofins au bord de l'Aulne (980 m²). Au **Technopôle Brest Iroise***, si le nouvel « Ocean Tech Center » a satisfait quelques entreprises, 570 m² y restaient encore à louer.

** PMR : personne à mobilité réduite

Locaux d'activité : nouveau recul de l'offre disponible

Le pays de Brest enregistre début 2024 un second recul consécutif des disponibilités en locaux d'activité (-22 %). Avec 58 388 m², le volume atteint son niveau le plus bas des dix dernières années, revenant à la situation de début 2021. Ce stock représente néanmoins environ une année et demie de transactions. En attendant quelques nouvelles opportunités, prévues courant 2024, l'offre en ancien diminue, mais reste largement majoritaire avec les trois quarts des surfaces disponibles. Le neuf progresse (+49 %) grâce à de nouveaux programmes livrés principalement dans Brest métropole, mais aussi au sein de Lesneven-Côte des Légendes et du Pays des Abers.

Enregistrant un second recul consécutif, d'environ 9 500 m² cette fois-ci, le secteur de **Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage*** demeure toutefois la principale concentration d'offres du pays de Brest (21 000 m² disponibles). Les surfaces concernent surtout les locaux anciens (81 %), situés principalement à Kergaradec (53 %) et Kergonan (30 %). La première zone propose notamment près de 5 500 m² répartis sur 4 bâtiments autour de la rue Paul Sabatier, alors que le reste de l'offre concerne essentiellement des locaux de 300 à 500 m². Dans la seconde, plus de la moitié de l'offre est neuve et comprend près de 3 500 m² divisibles sur 3 sites réhabilités : principalement au sein des anciens locaux Meunier (1 500 m²) et d'un nouveau programme réalisé rue Pierre Martin (1 500 m²). Enfin, la zone de Loscoat, désormais intégrée dans ce secteur, enregistre 1 250 m² supplémentaires après le départ de Rosedor à Ploudaniel.

Malgré une baisse de 11 %, le secteur de **Pleyben-Châteaulin-Porzay** s'affiche depuis deux ans comme la deuxième source de disponibilités du pays de Brest. Deux tiers des surfaces sont localisées à Châteaulin dont 3 000 m² restant à louer sur l'ex-site Doux acheté par les Transports Cras dans la zone de Lospars, ainsi qu'un autre bâtiment de stockage de 1 100 m² à proximité. Sur la partie publique, 350 m² sont toujours libres au sein de la nouvelle pépinière de la zone de Ty Nevez Pouillot. Les communes de Pleyben et Lothey proposent chacune 1 500 m² disponibles : la première avec l'ex-bâtiment Sebaco (820 m²) et le dernier local restant sur une promotion, zone du Drevers (480 m²); la seconde sur un seul bâtiment libéré par Kuehne+Nagel après son départ à Saint-Ségala.

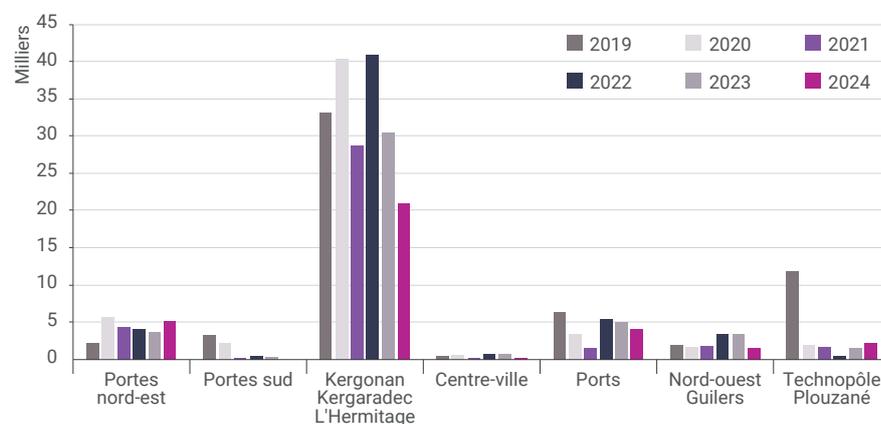
Dans la communauté d'agglomération du **Pays de Landerneau-Daoulas**, les surfaces continuent de se raréfier avec une seconde baisse consécutive, plus nette cette fois-ci (-31 %). En dehors de l'entrepôt d'environ 4 000 m² présent zone de Gorrequer à Pencran, 79 % des surfaces disponibles sont proposées en neuf.

Offre disponible de locaux d'activité (en m²) – janvier 2024

Zone géographique	Surface de plancher	Différence en un an	Évolution en un an
Portes nord-est	5 217	1 477	39 %
Portes sud	-	-300	-100 %
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	20 962	-9 442	-31 %
Centre-ville	287	-500	-64 %
Ports	4 087	-965	-19 %
Nord-ouest/Guilers	1 540	-1 835	-54 %
Technopôle/Plouzané	2 254	701	45 %
Brest métropole	34 347	-10 864	-24 %
Pays des Abers	3 711	-979	-21 %
Pleyben-Châteaulin-Porzay	10 563	-1 294	-11 %
Pays de Landerneau-Daoulas	7 871	-3 560	-31 %
Lesneven/Côte des Légendes	1 323	1 323	-
Pays d'Iroise	573	-920	-62 %
Presqu'île de Crozon - Aulne Maritime	-	-	-
Pays de Brest	58 388	-16 294	-22 %

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

Surface disponible de locaux d'activité dans Brest métropole (en m², donnée en janvier)



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



Entrepôts neufs en location (700 m²), zone Marie-Curie (Bourg-Blanc)

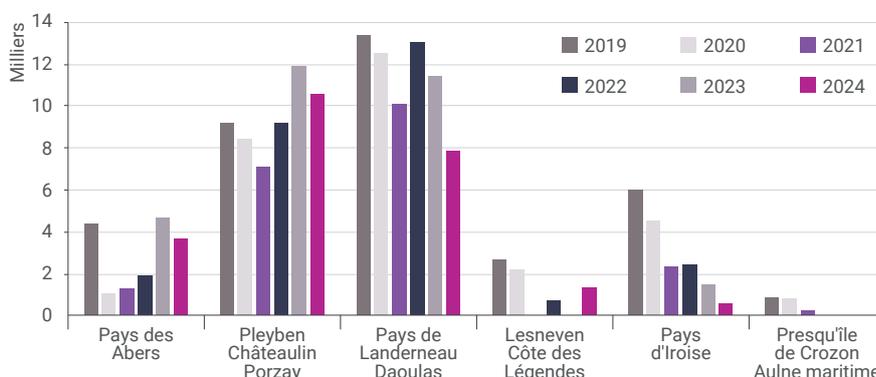
Parmi celles-ci, on retrouve les ex-ateliers de Le Bihan réhabilités à Landerneau (900 m²) dont la livraison a été retardée par la tempête Ciaran. Il subsiste également 800 m² sur une promotion réalisée zone du Coadic à Loperhet ainsi qu'un local de 400 m² restant à louer dans des surfaces réhabilitées, zone de Saint-Éloi à Plouédern. Un entrepôt de plus de 2 000 m² y sera aussi prochainement mis sur le marché. Enfin, Landerneau propose un peu plus de 1 000 m² dans deux bâtiments, dont un de 700 m² près de la zone du Bois Noir.

Après trois années de recul, l'offre disponible progresse de 39 % dans les **Portes nord-est*** avec deux tiers des surfaces proposées en neuf. Cette évolution s'explique principalement par la livraison d'un entrepôt de 2 000 m² à louer à Lavallot nord. À proximité, il reste 800 m² en promotion sur un programme divisible. En dehors d'un local clé en main proposé dans la zone de Mescadiou (560 m²), les autres biens concernent des bâtiments anciens dont deux situés dans la partie sud de Lavallot.

Dans les autres secteurs géographiques, le **port de commerce*** propose notamment deux entrepôts totalisant 3 300 m² situés en zone industrielle. Dans le **pays des Abers**, si 60 % des surfaces se trouvent en ancien dans la zone de Penhoat (Plabennec), dont l'ex-bâtiment Livaden (1 134 m²), un programme divisible de 700 m² a été livré zone Marie Curie à Bourg-Blanc. Enfin, avant le départ de l'entreprise Bihannic (5 200 m²) des Portes de Plouzané vers Lavallot nord, les ex-locaux de Bio Tissus sont apparus dans l'offre du **Technopôle/Plouzané***, zone de Mescouzel à Plouzané (1 200 m²).

* Brest métropole

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



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



Entrepôts neufs en location (2 000 m²) à Lavallot nord (Guipavas)

Crédit : Adeupa

PARTENAIRES :

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

DÉFINITION DE L'OBSERVATOIRE :

En 2002, l'Adeupa créait l'observatoire de l'immobilier 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'offre disponible à un an (biens vides en janvier ou surfaces livrées dans le courant de l'année déduites des pré-commercialisations);
- l'étude du foncier économique.

LES OBSERVATOIRES | IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Direction de la publication : Yves Cléach | Réalisation : Arnaud Jaouen

Mise en page : Dynamo +

Contact : ADEUPa Brest-Bretagne | 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest

Tél : 02 98 33 51 71 | contact@adeupa-brest.fr

Dépôt légal : 4^e trimestre 2024 | ISSN : 2780-2027 | Réf : 24/189 | Site web : www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE