



L'OFFRE DISPONIBLE DÉBUT 2025

#33 | Octobre 2025

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Crédit: Adeupa

Site comprenant 2 700 m² de bureaux à louer sur la zone industrielle du port (Brest)

Bureaux: retour à la hausse dans un contexte de demande limitée



BUREAUX

45 368 m²
+27 % en 1 an



LOCAUX D'ACTIVITÉ

72 273 m²
+24 % en 1 an

Après deux années moins riches en termes de livraison dans le pays de Brest, l'offre de bureaux avait atteint l'année passée son niveau le plus bas depuis dix ans. Avec 45 368 m² à placer début 2025, elle évolue positivement (+27 %), et ce, dans la quasi-totalité des EPCI. Une progression notable est relevée dans l'agglomération brestoise, au port de commerce et au nord-ouest, ainsi que dans le pays d'Iroise. La période est marquée par la hausse de l'offre en ancien, même si celle en neuf profite de deux programmes en phase de livraison dans Brest métropole. En hausse depuis janvier 2021, la proportion de l'offre hors Brest métropole se maintient aux environs de 20 % des surfaces disponibles dans le pays de Brest. Portée précédemment par des programmes landernéens, elle se caractérise sur la période par des livraisons plus modestes visant à revitaliser les centres-bourgs. À l'échelle du pays de Brest, les surfaces en ancien progressent nettement (+45 %) pour représenter désormais trois quarts de l'offre totale alors que le neuf manifeste une relative stabilité (-7 %).

Si les opportunités s'y sont quelque peu réduites depuis 3 ans (-46 %), l'espace **Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage*** évolue positivement en un an. L'ancien a fortement progressé (+58 %) et représente désormais 76 % des surfaces. Le tiers des biens porte sur des bureaux allant de 100 à 200 m². Plus de la moitié d'entre elles se situent à Kergonan et Kergaradec, quasi-exclusivement en ancien. La première zone d'activité propose deux des plateaux les plus conséquents (630 m² chacun), dont les ex-locaux de l'Escam. Cinq plateaux dépassent 200 m² dans la seconde, dont deux dans l'immeuble « Samarkand » (600 m²). L'offre en neuf totalise 1 800 m², localisés principalement au nord de Pontanézen dans l'immeuble « Europa » qui propose toujours 735 m² et, à l'Hermitage, où 535 m² restent inoccupés dans le programme « Artémis » début 2025.

Nord-ouest/Guilers* s'illustre par une seconde progression consécutive, bien plus marquée cette fois-ci (+73 %). L'apparition de sept nouveaux biens agrmente une offre affichée quasi-exclusivement en ancien et dispersée sur un vaste secteur. Les principales offres de l'année passée demeuraient disponibles début 2025 : les ex-locaux d'Orange à Keredern (2 150 m²) ainsi que 1 100 m² à l'ouest du centre commercial Iroise sur l'axe du tramway. L'offre nouvelle inclut la mise sur le marché de l'ancien centre de formation Don Bosco près de Lambézellec (1 500 m²) ou, encore à Keredern, des ex-bureaux de Techniconsult (520 m²) parti à l'Hermitage.

Espace très attractif, les zones du **port*** connaissent une raréfaction des opportunités depuis deux ans. Cette tendance s'inverse un an plus tard (+92 %) avec un apport substantiel de 3 000 m² dans une offre composée uniquement de biens en locatif. L'évolution tient principalement au déménagement de l'entreprise Guyot Environnement dans de nouveaux locaux construits sur son site. Elle libère ainsi 1 100 m² en ancien, auxquels s'ajoutent 1 400 m² contenus dans un des deux immeubles en promotion livrés en 2025. Plus à l'ouest, le neuf disponible se fait plus rare (800 m²). A contrario, les surfaces en ancien s'étoffent de 2 200 m² supplémentaires dont, pour les plus grandes, cinq plateaux compris entre 200 et 250 m².

La vacance progresse dans le **centre-ville*** (+17 %) mais reste bien inférieure à celle relevée jusqu'en janvier 2022. En attendant de prochaines livraisons sur le plateau des Capucins, les surfaces en ancien dominent largement (90 %). Avec 41 % d'entre elles se trouvant en rez-de-chaussée commercial, elles se partagent essentiellement entre le Bas Jaurès (36 %), le Haut Jaurès (27 %) qui s'enrichissent et le secteur Siam plutôt stable (12 %). Les deux premiers profitent de l'arrivée dans l'offre des deux plateaux les plus conséquents : l'un de 700 m² libérés par la Maison pour toutes à Saint-Michel, l'autre situé place de Strasbourg (590 m²).

En léger retrait (-6 %), l'offre des **Portes Nord-Est*** n'a que peu évolué mais pourrait progresser nettement dans les mois à venir avec le départ programmé de quelques entreprises (Fortunéo, CESI notamment). Les disponibilités se trouvent donc toujours principalement aux environs de la zone de Prat-Pip Sud (48 %) ou son versant nord (42 %). La première comprend toujours l'unique solution en neuf dans l'immeuble « Gravity » (2 100 m²) alors que la seconde, jouxtant l'aéroport, propose quelques lots dont un de 1 500 m².

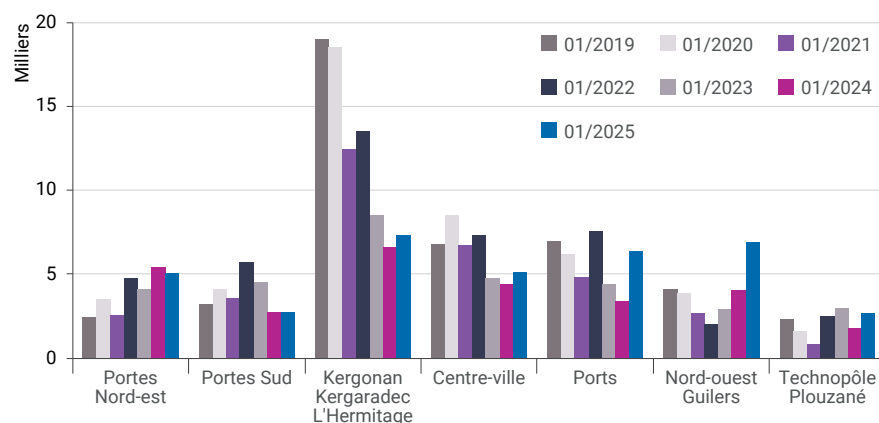
La communauté d'agglomération du **pays de Landerneau-Daoulas** affiche une situation stable en termes de surfaces disponibles (+5 %). Elles sont localisées à 85 % dans Landerneau. Sans nouvelle livraison, la part du neuf se réduit à 31 % des surfaces (-34 %), l'offre se trouvant zone du Bois noir (960 m²) ou dans les locaux de Groupama (220 m²). Les opportunités en ancien se situent encore essentiellement au Bois noir (1 300 m² sur deux plateaux), leur progression s'expliquant surtout

Offre disponible de bureaux (en m²) – janvier 2025

Zone géographique	Surface de plancher	Différence en un an	Évolution en un an
Portes nord-est	5 044	-342	-6 %
Portes sud	2 695	-5	0 %
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	7 295	718	11 %
Centre-ville	5 150	756	17 %
Ports	6 372	3 052	92 %
Nord-ouest/Guilers	6 917	2 934	74 %
Technopôle/Plouzané	2 635	868	49 %
Brest métropole	36 108	7 981	28 %
Pays des Abers	447	-48	-10 %
Pleyben-Châteaulin-Porzay	2 610	391	18 %
Pays de Landerneau-Daoulas	3 823	169	5 %
Lesneven/Côte des Légendes	847	82	11 %
Pays d'Iroise	1 147	669	140 %
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	386	268	227 %
Pays de Brest	45 368	9 512	27 %

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

Surface disponible de bureaux dans Brest métropole (en m²)



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

par l'apparition dans l'offre d'anciens locaux médicaux, route de Quimper à Landerneau (250 m²) ainsi qu'un plateau de 200 m², zone de Kerangueven à Hanvec.

Dans les autres espaces, trois d'entre eux avoisinent 2 600 m² disponibles. Les **Portes Sud***, pour des biens situés principalement à Plougastel-Daoulas ou au Relecq-Kerhuon, témoignent d'une baisse en neuf, même si la situation n'a pas évolué dans les deux programmes livrés l'année passée comprenant 830 m². Au **Technopôle Brest Iroise***, sur les deux bâtiments du programme « Ocean Tech Center », un devant être terminé en 2025, il restait encore 1 100 m² à commercialiser. Dans le pays de **Pleyben-Châteaulin-Porzay**, 80 % de l'offre se situe à Châteaulin. La progression (+18 %) résulte principalement du départ de la Chambre d'agriculture de leurs bureaux au bord de l'Aulne (550 m²).

* Brest métropole

Locaux d'activité: quelques biens conséquents réorientent l'offre à la hausse

Le pays de Brest connaît début 2025 la première hausse des surfaces à placer en locaux d'activité depuis trois ans (+24 %), après avoir observé l'année précédente la plus faible valeur depuis dix ans. La progression, constatée dans une grande partie des espaces géographiques, permet de totaliser 72 273 m² disponibles, niveau se maintenant à une année et demie de transactions. Si le rebond concerne aussi bien l'ancien (+25 %) que le neuf (+20 %), il est particulièrement marqué dans les Portes Nord-Est, Pleyben-Châteaulin-Porzay et Technopôle/Plouzané.

En nette baisse les deux années précédentes dans **Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage***, principal espace du pays de Brest, le niveau de l'offre affiche une relative stabilité (-4 %). L'ancien se trouve largement majoritaire avec encore 81 % des surfaces proposées. Si le bien le plus conséquent (3 000 m²) se situe en face du site de Dispano près de la zone de Loscoat, la répartition des surfaces évolue peu, se localisant principalement à Kergaradec (52 %) ou Kergonan (27 %). Dans la première zone d'activité, les opportunités se font plus rares près de la rue Paul Sabatier où 1 500 m² restent disponibles. Parmi les surfaces les plus conséquentes, on note l'arrivée dans l'offre des ex-locaux de Trans Iroise Hydraulique (1 600 m²) et à proximité, rue Pierre Martin, un programme de 1 500 m² finalement livré début 2025. Boulevard Lippmann, un autre projet qui sera terminé fin 2025 comprend encore 525 m² à placer. Au sein de Kergonan, l'offre se situe au sud de la zone avec, rue Maupertuis, un local de 1 400 m² libéré par deux entreprises automobiles et, rue Réaumur, trois lots réhabilités présents sur deux sites (1 380 m²). Enfin, les anciens locaux de Rosedor (1 250 m²) sont toujours disponibles dans la zone de Loscoat.

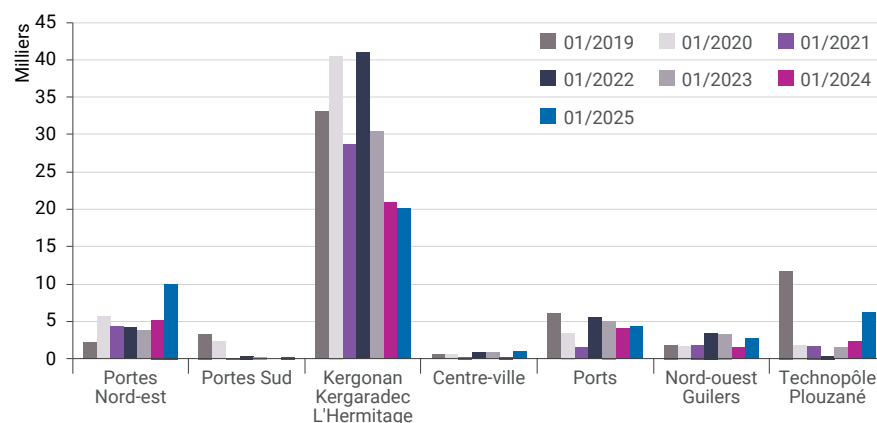
Le pays de **Pleyben-Châteaulin-Porzay** enregistre une nette progression de son offre (+39 %), confortant sa seconde position dans le pays de Brest depuis trois ans. Les biens sont proposés essentiellement en ancien (87 %). Châteaulin ne comprend plus que la moitié des surfaces malgré l'apparition dans l'offre d'un grand entrepôt (3 000 m²), zone de Stang ar Garront. Non loin de là, la zone de Run ar Puns propose 1 300 m² sur deux bâtiments et celle de Penn ar Roz totalise 760 m² dont une promotion locative sur 400 m². On relève également une nouvelle opportunité de 850 m² près de la gare pour laquelle les discussions étaient bien avancées en début d'année. Dans les autres communes, les principaux lots se trouvent à Dinéault où 3 000 m² sont de nouveau libres à proximité de l'école de gendarmerie, à Lothey dans les anciens locaux de Kuehne+Nagel (1 500 m²) et à Saint-Ségal affichant une promotion de 600 m² divisibles, zone de Menez Bos.

Offre disponible de locaux d'activité (en m²) – janvier 2025

Zone géographique	Surface de plancher	Différence en un an	Évolution en un an
Portes nord-est	10 002	4 785	92 %
Portes sud	300	300	-
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	20 128	-834	-4 %
Centre-ville	999	712	248 %
Ports	4 387	300	7 %
Nord-ouest/Guilers	2 700	1 160	75 %
Technopôle/Plouzané	6 182	3 928	174 %
Brest métropole	44 698	10 351	30 %
Pays des Abers	3 138	-573	-15 %
Pleyben-Châteaulin-Porzay	14 653	4 090	39 %
Pays de Landerneau-Daoulas	4 606	-3 265	-41 %
Lesneven/Côte des Légendes	2 655	1 332	101 %
Pays d'Iroise	2 523	1 950	340 %
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	-	-	-
Pays de Brest	72 273	13 885	24 %

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

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, Tourny Meyer, Semp, Westim CBRE, promoteurs, intercommunalités du pays de Brest



Entrepôts anciens en location (3 000 m²), zone de Stang ar Garront (Châteaulin)

Crédit: Adeupa

Alors que les disponibilités des **Portes Nord-Est*** se situaient ces cinq dernières années entre 4 000 m² et 6 000 m², ce secteur double quasiment ses surfaces en l'espace d'un an (+92 %). Sur une offre quasi-exclusivement en locatif, le neuf prédomine encore (61 %), grâce à l'arrivée dans l'offre d'un entrepôt initialement prévu pour Les Recycleurs bretons à Saint-Thudon (3 400 m²) et d'un autre encore disponible à Lavallot-Nord (2 000 m²). En ancien, on relève un entrepôt récemment libéré par Fedex sur le boulevard Michel Briant (1 400 m² - Guipavas). Le reste de l'offre comprend des surfaces allant de 300 m² à 600 m², dont deux lots totalisant 1 200 m² situés dans la zone des Pins au sud de Lavallot.

Absent des espaces les plus fournis depuis cinq ans, **Technopôle/Plouzané*** s'illustre par deux déménagements expliquant sa forte progression (+174 %). Le premier concerne l'entreprise Bihannic, partie à Lavallot-Nord, qui libère deux bâtiments en sortie ouest de Brest offrant ainsi la surface la plus conséquente du pays de Brest (5 200 m²). Le second, au Technopôle Brest-Iroise, correspond à l'ex-bâtiment de Eyes Triple Shut (960 m²), entreprise désormais installée zone de Mescouezel (Plouzané).

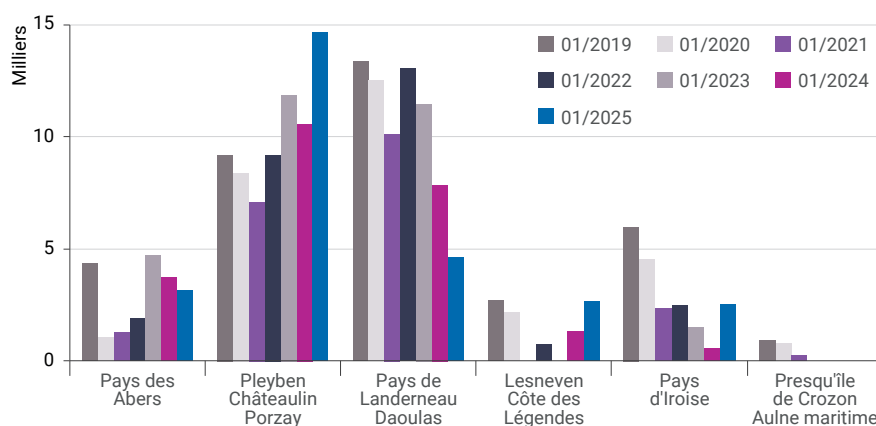
Dans les autres secteurs géographiques, le **pays de Landerneau-Daoulas** enregistre un 2^e recul consécutif, plus net cette fois-ci (-41 %), justifié par le retrait de l'offre d'un entrepôt de 4 000 m² à Pencran décidé par le propriétaire. Cette baisse est toutefois contenue par l'ajout des anciens locaux rénovés de l'entreprise Kermarrec, zone de Saint-Éloi (Plouédern), dans lesquels 840 m² restent à placer. Le reste de l'offre comprend 75 % de surfaces neuves, principalement à Landerneau sur deux programmes n'offrant plus que 1 200 m² d'entrepôts. Enfin, 800 m² demeurent inoccupés dans la zone du Coadic (Loperhet) et 500 m² au sein d'un programme tout juste livré, zone du Stum (Dirinon). **Au port de commerce***, la situation reste la même avec 3 300 m² d'entrepôts à louer dans la zone industrielle. Dans le **pays des Abers**, 85 % des surfaces se positionnent sur de l'ancien à Plabennec, les principales surfaces correspondant aux ex-locaux d'Abarnou Montages (810 m²), zone de Callac, ou l'ex-SBP (780 m²), zone de Penhoat. Ailleurs, chaque espace comprend moins de 3 000 m² disponibles, celui du **pays d'Iroise** contenant le bien le plus spacieux, zone de Pen ar Menez (1 890 m² - Locmaria-Plouzané).

* Brest métropole

*Vous cherchez
un local professionnel ?*

www.paysdebrest-implantation-entreprises.bzh

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



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



Entrepôts neufs en location (3 400 m²), zone de Saint-Thudon (Guipavas)

PARTENAIRES :

Agence L'Entreprise, Arthur Loyd, Blot immobilier, Cabinet Galvaing, Century 21, L'Immobilier 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 (validés 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.