

L'OFFRE DISPONIBLE DÉBUT 2018

#21 | Octobre 2018

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Immeuble «Le Venise» proposant 4 000 m² de bureaux livrés fin 2018 (Kerdanné - Guipavas)

© ICC

Bureaux : une offre en neuf grandissante

OFFRE DISPONIBLE DANS LE PAYS DE BREST

Bureaux



56 264 m²

+32% en 1 an

Locaux d'activité



115 310 m²

-6% en 1 an

Dans un contexte de reprise, l'offre de bureaux disponibles s'élève désormais à plus de 56 000 m² dans le pays de Brest. Profitant de l'embellie économique, les promoteurs immobiliers ont investi et la livraison de programmes neufs a contribué à augmenter l'offre disponible. Dans le même temps, cette tendance s'est amplifiée par la libération de bureaux en centre-ville et à Kergaradec.

Sur un plan spatial, la métropole propose 92 % des surfaces du pays de Brest. **Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage*** constitue le premier espace économique en matière d'offre de bureaux ; début 2018, cette dernière atteint le niveau le plus élevé depuis la mise en place de notre dispositif d'observation en 2003. Ceci s'explique essentiellement par la production récente de bureaux n'ayant pas encore trouvé preneur (sur l'ancien site de Jabil et au sein du « Venise » livré fin 2018) et le départ de Fortunéo vers Prat-Pip libérant un immeuble à Kergaradec (2 600 m²). Les commercialisateurs tablaient sur une demande soutenue qui semble s'être confirmée au 1^{er} semestre 2018. À l'exception des bureaux proposés au sein des locaux d'Alcatel à Prat Pip (1 300 m²), l'offre restante correspond à des biens anciens, parfois vides depuis quelques années, qui ont été déclassés par les nouvelles normes dans le neuf. Cela concerne essentiellement le secteur de Kergonan sud.

* Brest métropole

Sur les zones du **port***, la tendance est à la stabilité. La principale évolution concerne la livraison du bâtiment « Les Voiles » qui offrait encore 2 200 m² en janvier 2018. Le centre de la ZAC est redevenu attractif alors que la situation est plus compliquée aux extrêmes. Les commercialisateurs évoquent le manque de places de stationnement et une desserte à améliorer.

Dans le **centre-ville***, après une chute de la vacance liée à des mutations vers l'habitat et un certain volume de demande, l'offre disponible a fortement progressé en 2017. Plusieurs lieux concentrent cette disponibilité : place Wilson, Haut Jaurès, rue Branda et boulevard Clémenceau. Cette évolution s'explique par des entreprises (essentiellement des professions libérales) quittant des étages d'immeubles anciens pour du neuf à l'extérieur du centre-ville ou investissant des rez-de-chaussée commerciaux et parfois leur étage après rénovation, l'accès PMR étant devenu essentiel. Après libération de bureaux anciens à l'étage, de nombreux propriétaires privilégient à moyen terme une mutation vers de l'habitat. Par ailleurs, quelques espaces livrés au sein d'immeubles mixtes ont attiré des médecins. Il y reste toutefois quelques opportunités.

Dans **Nord-ouest/Guilers***, l'offre progresse légèrement. Dans l'ancien, elle se concentre aux abords de la zone de Loscoat et à proximité de la place Albert 1^{er}. En neuf, quelques disponibilités persistent boulevard Plymouth, près de Carrefour et plus loin sur le passage du tramway.

Lavallot/Guipevas/Kerhuon* est un secteur plutôt dédié à l'activité et l'offre de bureaux n'y est pas abondante. L'essentiel des disponibilités en ancien se situe zone de Kerscao (2 000 m²). Pour autant de petits programmes en neuf ont été réalisés en bordure d'axes routiers.

En dehors de Brest métropole, l'offre de bureaux tend à augmenter en raison de départs au sein d'hôtels d'entreprises (Landerneau, Dirinon et Daoulas) et de la livraison de Tech Iroise dans la zone de Mespaol à Saint-Renan. Le reste de l'offre se situe essentiellement à Landerneau et à Lesneven.

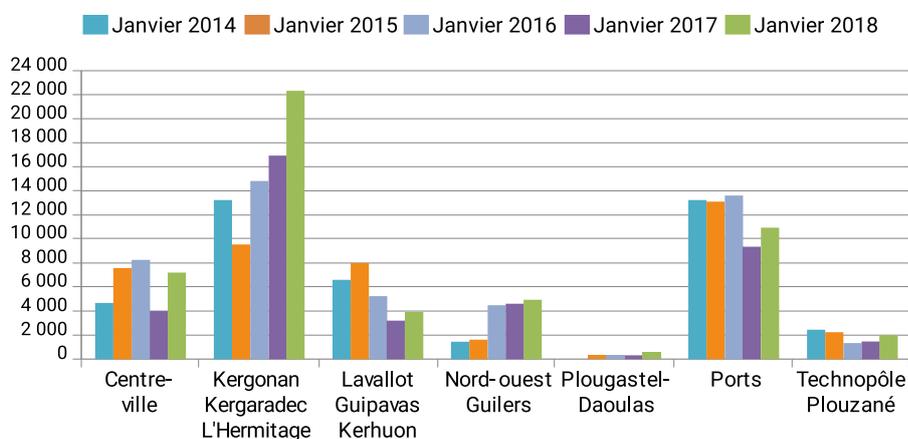
* Brest métropole

Offre disponible de bureaux (en m²) - janvier 2018

Zone géographique	Surface de plancher	Évolution 2017/18	
		en m ²	en %
Centre-ville	7 172	3 152	78 %
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	22 558	5 441	32 %
Lavallot/Guipevas/Kerhuon	3 861	664	21 %
Nord-ouest/Guilers	4 946	542	12 %
Plougastel-Daoulas	435	135	45 %
Ports	10 956	1 574	17 %
Technopôle/Plouzané	1 935	468	32 %
Brest métropole	51 863	11 976	30 %
Pays des Abers	68	50	278 %
Pleyben-Châteaulin-Porzay	194	0	0 %
Pays de Landerneau-Daoulas	2 098	922	78 %
Lesneven/Côte des Légendes	1 327	305	30 %
Pays d'Iroise	569	458	413 %
Presqu'île de Crozon - Aulne Maritime	145	18	14 %
Pays de Brest	56 264	13 729	32 %

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)



92 %
des surfaces disponibles
situées dans Brest métropole

Locaux d'activité : un secteur dynamique

En janvier 2018, les disponibilités en locaux d'activité/entrepôts sont une nouvelle fois en baisse dans le pays de Brest (-6 %). Accueillant 62 % des surfaces, Brest métropole connaît une nouvelle hausse (+3 %) ; à l'inverse, la tendance est la baisse pour le reste du pays (-17 %). Cela s'explique essentiellement par la vente d'un bâtiment de plus de 11 000 m² dans le pays des Abers.

L'offre en ancien demeure importante dans **Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage**, principale zone d'activité économique du pays de Brest. Elle est disséminée sur la totalité de l'espace : à Kergaradec près des axes routiers, le long de l'avenue Baron Lacrosse et du boulevard Lippmann ; à Kergonan sud (8 000 m² dont 5 500 m² dans les anciens locaux d'Eurodif). En neuf, plusieurs projets réalisés depuis 3 ans ont répondu en partie à la demande (Forum Entreprise en bordure de RN12 ou à Kergaradec III). Des opportunités subsistent sur le boulevard Lippmann.

Bien qu'en baisse de 9 %, le **pays de Landerneau-Daoulas** concentre le second volume d'offre du pays de Brest. L'essentiel se situe à Plouédern, le long de la RN12, où 5 000 m² sont disponibles dans la ZAE de Saint-Eloi et environ 2 300 m² dans la ZAE de Keriell. Au sud de Landerneau, de la vacance persiste à Pencran dans la zone de Gorrequer ou encore à Tréflévénez.

La plus forte hausse de la vacance dans le pays de Brest se trouve dans **Nord-ouest/Guilers**, secteur qui ne propose que des biens en ancien. Elle s'explique principalement par la liquidation de BVO menuiserie (5 700 m²) près du site de Thalès et le départ de Solemco (900 m²) dans la zone de Loscoat. À Kérébars (Guilers), l'offre se fait désormais plus rare.

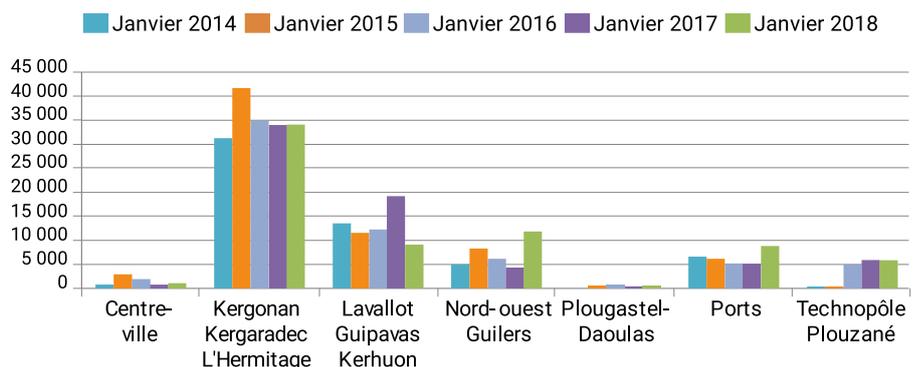
* Brest métropole

Offre disponible de locaux d'activité (en m²) - janvier 2018

Zone géographique	Surface de plancher	Évolution 2017/18	
		en m ²	en %
Centre-ville	684	314	85 %
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	34 423	8	0 %
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	9 111	-10 089	-53 %
Nord-ouest/Guilers	12 074	7 714	177 %
Plougastel-Daoulas	330	255	340 %
Ports	8 901	3 923	79 %
Technopôle/Plouzané	5 719	-80	-1 %
Brest métropole	71 242	2 045	3 %
Pays des Abers	6 722	-9 442	-58 %
Pleyben-Châteaulin-Porzay	5 590	0	0 %
Pays de Landerneau-Daoulas	17 424	-1 811	-9 %
Lesneven/Côte des Légendes	7 053	534	8 %
Pays d'Iroise	6 528	1 137	21 %
Presqu'île de Crozon - Aulne Maritime	751	675	888 %
Pays de Brest	115 310	-6 862	-6 %

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

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



62 %
des surfaces disponibles
situées dans Brest métropole

Le secteur de **Lavallot/Guipavas/Kerhuon** connaît la plus forte baisse du pays de Brest (-53 %) avec près de 10 000 m² placés en 2017. Ceci s'explique par l'utilisation par l'entreprise Fob Log (emballage industriel) des anciens locaux de l'entreprise Pichon à Lavallot nord (7 000 m²). Autre fait marquant, 4 500 m² d'entrepôts ont trouvé preneur au nord de la zone de Kerscao. En neuf, la zone de Prat-Pip sud est presque au complet.

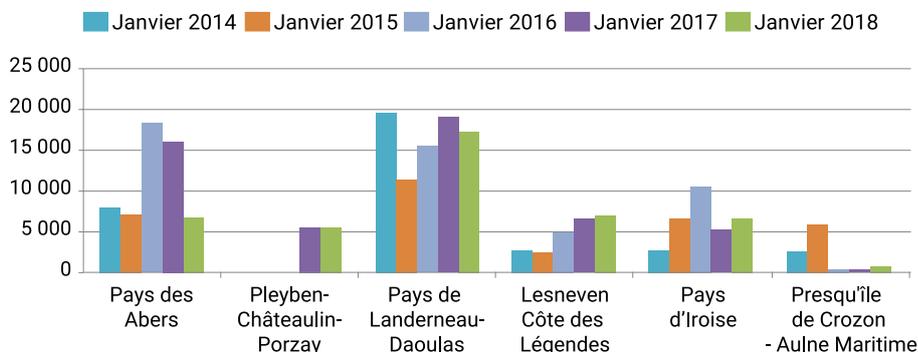
Une hausse des surfaces vides est constatée dans la partie orientale du **port de commerce** (+79 %). À l'est du rond-point des Foulques, des disponibilités supplémentaires sont relevées en début d'année dans les locaux loués par Guyot Environnement et d'autres peinent à trouver preneur car situés en zone Seveso. Sur des bâtiments plus récents, plusieurs petites surfaces ont été libérées dans la ZAC du port.

Dans **Lesneven/Côte des Légendes**, les surfaces disponibles sont en légère progression (+8 %). Elles se trouvent pour 84 % d'entre elles dans la commune de Ploudaniel, principalement dans la zone de Mescoden. Les anciens bâtiments de Britallis (1 500 m²) et Sparfel (1 700 m²), bien que vides depuis plusieurs années, suscitent encore l'intérêt de par leur positionnement en bordure de RN12.

Une nette baisse (-58 %) est constatée dans le **pays des Abers** : principal évènement de 2017, le rachat par la Sill de l'ancien site Le Got Industrie au Drennec (11 200 m²). La zone de Penhoat (Plabennec) a vu ses disponibilités augmenter de 1 500 m² ainsi que celle de Menez Bras (Lannilis) où l'entreprise Tridé a libéré 1 200 m² d'entrepôts. Après plusieurs années moroses, la zone de Breignou-Coz tend à se combler.

Les disponibilités progressent au sein du **pays d'Iroise** (+21 %) avec une vacance en ancien qui continue de croître dans la zone de Toul an Ibil pour atteindre désormais 4 000 m².

Disponibilités en locaux d'activité dans les intercommunalités du pays de Brest, hors Brest métropole (en m²)



Local d'activité en ancien (ZAE de Saint-Eloi -Plouédern)

© ADEUPA Brest - Bretagne

* Brest métropole

NOS PARTENAIRES :

Arthur Loyd, Blot immobilier, Cabinet Pégase, Cabinet William Sirvain, L'ENTREPRISE, L'Immobilier d'Entreprise, SEMPLI, Westim CBRE, intercommunalités : 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 Brest-Bretagne créait l'observatoire de l'immobilier de bureaux à l'échelle du pays de Brest. En 2010, le champ d'observation est étendu 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 : François Rivoal, Arnaud Jaouen | Mise en page : ADEUPA Brest - Bretagne

Contact : ADEUPa Brest-Bretagne | 18 rue Jean-Jaurès - 29200 Brest | Tél. : 02 98 33 50 27 | arnaud.jaouen@adeupa-brest.fr

Dépôt légal : octobre 2018 | ISSN : 2116-0783 | Réf. : 18/133 | Site web : www.adeupa-brest.fr

