IMMOBILIER D'ENTREPRISE I PAYS DE BREST

L'OFFRE DISPONIBLE DÉBUT 2020

#26 I Mai 2020 **OBSERVATOIRE I** Note de conjoncture

© IN&A

Immeuble réhabilité, comprenant 1 500 m² de bureaux, livré en 2020 (Kergonan sud - Brest)

BUREAUX

51 033 m²

+1 % en 1 an

LOCAUX D'ACTIVITÉ

81 713 m²

-11 % en 1 an

Bureaux : progression de l'offre en ancien

En janvier 2020, le niveau de l'offre disponible est stable par rapport à l'année précédente (+1 %).La barre des 50 000 m² est légèrement dépassée, ce pour la quatrième fois depuis 2014. Cette surface équivaut à une réserve de deux ans et demi de transactions. Sur un marché porteur et sans livraison majeure en 2019, l'offre en neuf se réduit. Celle en ancien évolue à la hausse, tout particulièrement dans le centre-ville de la métropole brestoise.

Avec 90 % des surfaces disponibles, la métropole concentre l'essentiel de la vacance du pays de Brest. Celle-ci se compose, pour les trois quarts, de surfaces en ancien. À **Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage***, premier marché en matière de bureaux, l'offre est stable (-2 %). En ancien, la majorité des plateaux est comprise entre 200 et 500 m². Toutefois, des surfaces plus conséquentes existent à l'emplacement des anciens locaux des Assedic à Kergaradec I (1 500 m²) et à Kergonan nord (1 300 m²). En neuf, la zone de Kergonan enregistre les premières livraisons au sein d'un immeuble réhabilité par IN&A (1 500 m² ; cf. visuel ci-dessus) pour atteindre près de 4 700 m² disponibles. A Kerlaurent, 1 500 m² subsistent dans l'immeuble « Le Venise » et 1 900 m² dans la zone de Prat-Pip près de l'aéroport.

ADEUPa BREST • BRETAGNE

Le **centre-ville*** enregistre une nette hausse des disponibilités (+28 %), résultat de l'effet conjoint d'un niveau de transactions plus modeste en 2019 et de nouveaux biens abondant l'offre en ancien. Certains sont libérés par des entreprises s'orientant vers le neuf ailleurs dans la métropole, Vehco notamment ; d'autres correspondent à des rez-de-chaussée quittés par des entreprises du secteur banque-assurance. La vacance se caractérise par 89 % de surfaces en ancien, celle située en étage sans accès PMR** étant parfois difficile à placer. Les secteurs Siam, Bas Jaurès et Haut Jaurès dépassent chacun 2 100 m² disponibles, ce dernier proposant quelques plateaux plus conséquents allant de 400 à 700 m².

Dans **Nord-ouest/Guilers***, vaste espace de faible densité, l'offre en ancien progresse légèrement. La zone de Loscoat et ses abords regroupent 35 % des surfaces. Facilement accessibles depuis la RN164, certains bureaux nécessitent une rénovation. Dans un rayon d'un kilomètre autour du centre commercial Carrefour, 1 600 m² de bureaux récents/neufs sont toujours disponibles sur l'axe du tramway. En ancien, le plateau le plus conséquent est proposé à Bellevue par la Sempi (600 m²).

Le niveau de l'offre baisse dans les **zones du port*** confirmant la bonne dynamique constatée depuis 2016. Les surfaces en ancien monopolisent l'offre à un an, celles en neuf se limitant désormais à 500 m² dans l'immeuble « Les Voiles ». En dehors de quelques lots sur le port du Moulin Blanc, la vacance se concentre à l'ouest du port industriel (5 500 m²). La partie est de la rue Jurien de la Gravière, sur des bâtiments de bonne facture, et le quai Commandant Malbert sont particulièrement pourvus. L'offre de stationnement y étant faible en cours de journée, les prochaines livraisons prévues pour 2021 proposeront en rez-de-chaussée des places de parking réservées aux professionnels.

Le secteur de **Lavallot/Guipavas/Kerhuon*** est plutôt dédié aux locaux d'activité. L'essentiel des disponibilités en bureaux correspond à de l'ancien dans la zone de Kerscao qui, après quelques réaménagements, voit l'offre atteindre près de 3 500 m² en location.

En dehors de Brest métropole, l'offre se contracte légèrement (-9 %). Près de 40 % de la vacance se trouve dans **le pays de Landerneau-Daoulas**. Si l'offre en neuf se fait rare à Landerneau après un bon millésime 2019, quelques plateaux en ancien demeurent inoccupés dans les locaux de Groupama ou dans la zone du Bois Noir (1 200 m²).

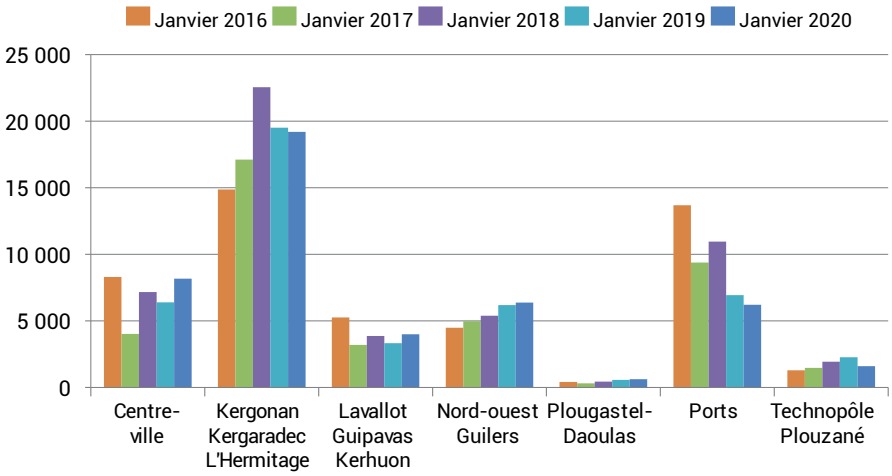
** Brest métropole*
*** PMR : personne à mobilité réduite*

Offre disponible de bureaux (en m²) - janvier 2020

Zone géographique	Surface de plancher	Différence	Évolution
Centre-ville	8 175	1 785	28 %
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	19 162	-363	-2 %
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	4 004	675	20 %
Nord-ouest/Guilers	6 353	156	3 %
Plougastel-Daoulas	609	49	9 %
Ports	6 194	-733	-11%
Technopôle/Plouzané	1 592	-688	-30%
Brest métropole	46 089	881	2 %
Pays des Abers	599	44	8 %
Pleyben-Châteaulin-Porzay	663	-134	-17 %
Pays de Landerneau-Daoulas	2 046	222	12 %
Pays de Lesneven-Côte des Légendes	805	-358	-31 %
Pays d'Iroise	394	-54	-12 %
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	437	-235	-35 %
Pays de Brest	51 033	366	1 %

Sources : Arthur Loyd, L'Immobilière d'Entreprise, Cabinet Pégase, L'Entreprise, Blot immobilier, Westim CBRE, Cabinet William Sirvain, Brest métropole, Sempi, autres EPCI du Pays de Brest, promoteurs

Surface disponible de bureaux dans Brest métropole (en m²)



76%

des surfaces disponibles en ancien dans le pays de Brest

Locaux d'activité : l'offre se réduit

Début 2020, les disponibilités en locaux d'activité se font plus rares dans le pays de Brest, confirmant une tendance baissière initiée en 2017 (-11 %). Celle-ci est plus marquée à l'extérieur de la métropole brestoise (-23 %), particulièrement dans le pays des Abers et le pays d'Iroise. Si quelques entreprises sont en recherche de surfaces bâties importantes, pour des activités liées à la logistique notamment, celles-ci viennent à manquer sur le marché.

Bien que le niveau de transactions soit élevé dans **Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage*** depuis 2018, la principale zone d'activité économique du pays de Brest enregistre une première hausse de l'offre disponible depuis quatre ans (+16 %). Elle s'explique en partie par l'arrivée sur le marché des anciens locaux de SDMO à Kergonan (6 000 m²) comprenant 1 500 m² de bureaux libérés après le transfert du siège à Kergaradec en 2017. À Kergaradec, les sociétés Orexad et Samatec ont libérés deux bâtiments (3 900 m²) pour se regrouper à proximité dans des locaux plus récents. À l'ouest du boulevard Lippmann, l'enseigne Le Roux a quitté un local de 2 700 m² et gagne en visibilité en s'installant près de la ligne du tramway. En ancien toujours, sept lots allant de 1 500 à 2 500 m² demeurent dans l'offre mais ceux compris entre 300 et 600 m² sont bien plus nombreux. L'offre en neuf, qui s'enrichit suite au départ de Securidock à Milizac, ne dépasse pas 2 600 m².

Ailleurs dans la métropole, le secteur de **Nord-ouest/Guilers*** présente la réduction de l'offre la plus nette de l'exercice, les anciens locaux de BVO menuiserie et des Déménagements L'Herrou ayant été placés en 2019. Il enregistre toutefois l'arrivée sur le marché de 3 000 m² d'entrepôts situés au nord de Loscoat à proximité de l'entreprise Dispano. Dans **Lavallot/Guipavas/Kerhuon***, le cœur des disponibilités se trouve historiquement à Lavallot. Cette zone s'étoffe d'un bâtiment mixant ateliers et bureaux en ancien (2 800 m²).

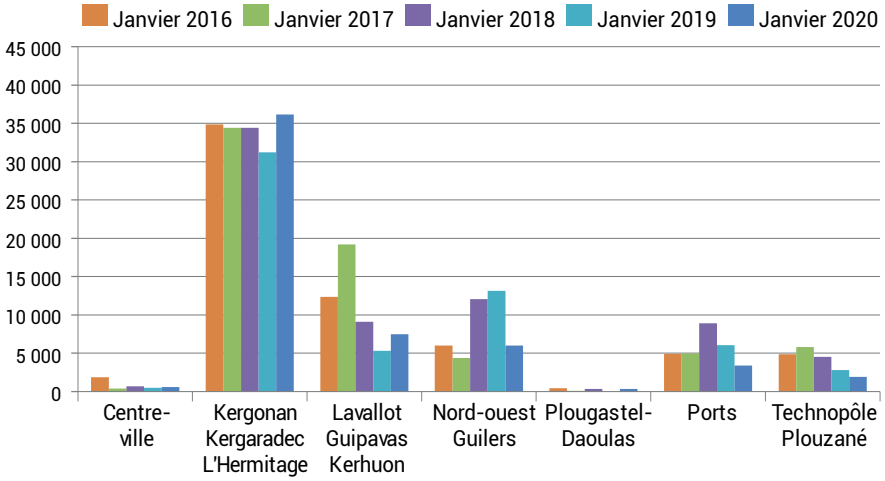
Le pays de Landerneau-Daoulas demeure le lieu présentant le plus d'opportunités en termes de surface en dehors de Brest métropole. Profitant de disponibilités foncières importantes, les entreprises ont fortement investi en compte propre en 2019. Le marché de l'ancien étant quant à lui peu actif, la situation des disponibilités a peu évolué en un an. L'essentiel des surfaces est toujours localisé à Pencran dans la zone de Gorrequer (4 300 m²), le tiers dans des ateliers publics, et à Tréflévénez (2 200 m²). En neuf, le seul bien est en cours de construction dans la zone du Stum à Dirinon et sera proposé en location (500 m²).

Offre disponible de locaux d'activité (en m²) - janvier 2020

Zone géographique	Surface de plancher	Différence	Évolution
Centre-ville	604	120	25 %
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	36 335	5 118	16 %
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	7 478	2 166	41 %
Nord-ouest/Guilers	6 012	-7 141	-54 %
Plougastel-Daoulas	330	330	-
Ports	3 405	-2 633	-44 %
Technopôle/Plouzané	1 921	-898	-32%
Brest métropole	56 085	-2 938	-5 %
Pays des Abers	1 045	-3 293	-76 %
Pleyben-Châteaulin-Porzay	8 407	-784	-9 %
Pays de Landerneau-Daoulas	8 681	-850	-9 %
Pays de Lesneven-Côte des Légendes	2 168	-520	-19 %
Pays d'Iroise	4 520	-1 458	-24 %
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	807	-675	-46 %
Pays de Brest	81 713	-10 518	-11%

Sources : Arthur Loyd, L'Immobilière d'Entreprise, Cabinet Pégase, L'Entreprise, Blot immobilier, Westim CBRE, Cabinet William Sirvain, Brest métropole, Sempi, autres EPCI du Pays de Brest, promoteurs

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



© ADEUPa Brest-Bretagne

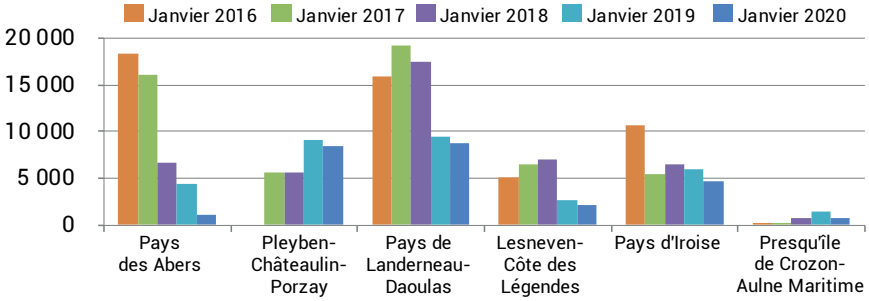
Local d'activité de 6 000 m² comprenant 1 500 m² de bureaux (ZI de Kergonan - Brest)

Non loin derrière en termes de surface, la situation évolue peu dans **le pays de Pleyben-Châteaulin-Porzay**. Sur une offre exclusivement en ancien, la commune de Gouézec regroupe toujours 3 600 m² disponibles à Keryann. À Dinéault, les anciens locaux de Breizelec (2 000 m²) cherchent encore preneur. De l'autre côté de la RN165, la commune de Pleyben totalise 1 800 m² situés pour 55 % dans trois bâtiments de la zone du Drevers.

Le pays des Abers et le pays d'Iroise enregistrent tous deux une forte baisse de la vacance. Pour le premier, les locaux d'activité les plus volumineux ont été investis par trois entreprises dans la zone de Menez Bras à Lannilis et celle de Pen ar Forest à Kersaint-Plabennec. Les dernières opportunités subsistent principalement à Plabennec et Lannilis sur des biens ne dépassant pas 150 m². Pour le second, les surfaces disponibles se sont réduites, particulièrement après l'achat d'un hangar de 2 900 m² par la communauté de communes à Plougonvelin. À l'inverse, un entrepôt de 1 100 m² a été mis en location dans la zone de Mespaol à Saint-Renan.

** Brest métropole*

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



© ADEUPa Brest-Bretagne

Local d'activité de 2 500 m², voisin d'un autre de 1 100 m² disponibles (Lieu-dit Keryann - Gouézec)

NOS PARTENAIRES :

Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole, Cabinet Pégase, Cabinet William Sirvain, L'Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise, Sempi, Westim CBRE, promoteurs
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 | **Mise en page :** Dominique Gaultier
Contact : ADEUPa Brest-Bretagne | 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest | **Tél :** 02 98 33 50 27 | arnaud.jaouen@adeupa-brest.fr
Dépôt légal : 2e trimestre 2021 | **ISSN :** 2780-2027 | **Réf :** 21/069
Site web : www.adeupa-brest.fr