

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2021 : LA HAUSSE DES TARIFS SE CONFIRME

#28 | Novembre 2022

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture

Pres de 19 000 m² de locaux réhabilités, vendus ou loués à Kergonan Sud (Brest) en 2021

Crédit : 4 Vents-Adeupa

Bureaux (m²)

Brest
métropolePays de
Brest

Transactions privées	22 867	24 406
Transactions publiques	308	1 276
Projets en compte propre	7 695	10 780
	30 870	36 462
Évolution 2020-2021	↘ -3 %	↘ -7 %

Le marché du bureau se maintient à un bon niveau depuis 2019 dans le pays de Brest. L'évolution la plus notable sur la période est la réduction de la surface moyenne des transactions. Certaines entreprises orientent leurs dépenses sur des produits premium ou plus accessibles afin d'attirer les salariés. Si la demande prend de nouvelles formes, elle reste soutenue ; pour y répondre, l'offre s'adapte et les prix augmentent. Dans le même temps, les surfaces en compte propre diminuent pour la seconde année consécutive.

Après le retrait constaté en 2020, le marché des locaux d'activité affiche un rebond sur l'ensemble du pays de Brest. Une rareté relative de l'offre conjuguée à la recherche de locaux spacieux, particulièrement dans la métropole brestoise, ont amené des entreprises à renouveler des sites anciens. Le contexte inflationniste commence à peser sur les coûts de construction et influence les loyers ou les prix de vente à la hausse, une tendance qui semble s'inscrire dans la durée. En progression également, les surfaces en compte propre s'illustrent par des résultats quasi exceptionnels hors métropole.

Locaux d'activité (m²)



Transactions privées	33 791	51 723
Transactions publiques	305	2 962
Projets en compte propre	15 064	49 391
	49 160	104 076
Évolution 2020-2021	↗ +66 %	↗ +46 %



Locaux d'activité pour le groupe Kertrucks et Bestdrive (Mescoden, Ploudaniel)

Le marché du bureau

Un marché qui se maintient à un bon niveau

Avec 24 406 m² placés, le marché privé du bureau est stable dans le pays de Brest et maintient une bonne tenue pour la troisième année consécutive. La période s'appuie essentiellement sur un fort dynamisme des ventes (+41 %). Toutefois, les commercialisateurs évoquent une réduction de la surface moyenne des opérations, celle-ci passant de 210 m² à 178 m². La surface la plus grande dépasse à peine 1 500 m², très loin derrière les 6 000 m² en 2016 ou les 9 000 m² en 2014. Nombre d'entreprises cherchent à réduire les surfaces sur des bureaux de qualité premium, traduisant leur volonté de proposer un cadre de travail confortable et attractif pour recruter et fidéliser les salariés. Elles aspirent également à un bon niveau d'accessibilité. Ces deux attentes s'expliquent notamment par le développement du télétravail et la montée en puissance du *flex office*. Pour autant, la demande de petites surfaces moins qualitatives subsiste.

À la différence des deux années précédentes, la part de l'ancien est plus élevée (65 % ; +5 %). Une rupture est constatée avec les deux exercices précédents : les surfaces placées en neuf diminuent sensiblement (-18 %) au profit de l'ancien (+16 %). Cette tendance est encore plus marquée dans Brest métropole (-23 % pour le neuf ; +13 % pour l'occasion), particulièrement dans les zones nord-est. Cette prédominance de l'ancien concerne de petites surfaces, un constat qui prévaut surtout au port. En neuf, les principales surfaces ont été placées à l'Hermitage et, dans une moindre mesure, sur le port.

Note : à l'exception de Brest métropole, les résultats tertiaires sont moins significatifs car le marché des autres intercommunalités est alimenté par une plus grande part de transactions en « direct propriétaire » dont certaines échappent à la récolte.



Centre de formation continue AREP 29 (Keraudren, Brest)

Même si en baisse de 14 %, le marché locatif reste nettement majoritaire (63 %). Bien qu'en retrait (-23 %) sur un même nombre d'opérations (28), l'espace Kergonan-Kergaradec-l'Hermitage demeure le plus dynamique avec 42% des surfaces louées dans le pays de Brest. En ancien, plusieurs établissements de formation s'y sont implantés : l'Arep 29 (1 500 m²), ITC et le Pôle BTS Alternance. En neuf, OVH intègre le dernier plateau de 1 500 m² dans l'immeuble déjà occupé par Orange et Soft. Signalons également une hausse d'activité sur le secteur portuaire, avec plus de 2 800 m² loués sur des surfaces inférieures à 250 m². En termes de loyers, une hausse se profile en raison à la fois d'une demande supérieure et de la mise en place du décret tertiaire, même si ses effets semblent pour l'instant peu anticipés.

Avec 42 ventes en accession dépassant 9 000 m², le marché est particulièrement actif et dépasse le précédent pic de 2018. Qu'il s'agisse du neuf ou de l'ancien, les progressions sont sensibles (+59 % et +24 %). Le dynamisme s'illustre surtout : au

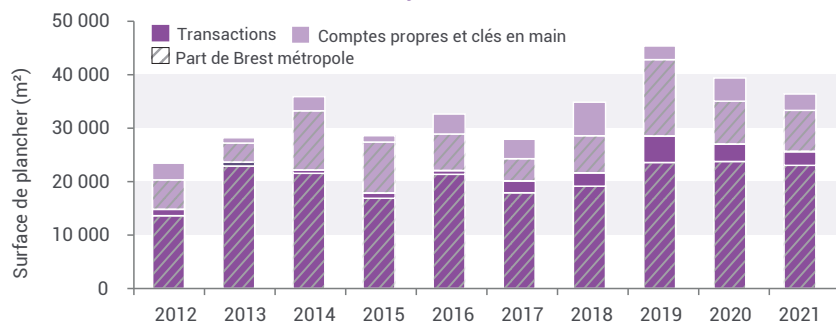
nord-est de la métropole brestoise, avec quelques transactions dans le domaine de la santé dont un cabinet d'ophtalmologie prévu à Kergonan ; au port, avec une légère diminution du neuf malgré l'arrivée du Crédit Agricole dans l'immeuble « Nouveau monde » à livrer fin 2022 (1 400 m²) ; au centre-ville (même si l'ancien est stable), également dans le domaine de la santé avec notamment Association Santé Plus. Les résultats depuis 2019 traduisent une demande soutenue avec toutefois l'émergence de nouvelles attentes. Pour y faire face, le marché s'adapte et enregistre une nette hausse des prix à la vente, impactés par des frais d'aménagement particulièrement coûteux sur des espaces optimisés.

À l'extérieur de l'agglomération brestoise, le marché privé a progressé de 6 % et dépasse 1 500 m² placés. Il se localise à 60 % dans le pays de Landerneau-Daoulas et celui de Pleyben-Châteaulin-Porzay.



Bureaux pour OVH (Hermitage II, Brest)

Marché du bureau - Pays de Brest



Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole, Brest métropole aménagement, Cabinet Pégase, Cabinet William Sirvain, Century 21, L'Entreprise, L'Immobilier d'Entreprise, Marchadour Immobilier, Sempy, Westim CBRE, autres sources privées, direct promoteur/propriétaire

Transactions en 2021 (m²) - Pays de Brest

Secteur géographique	Privé									Total privé-public
	Location			Vente			Ensemble			
	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	
Centre-ville	245	1 680	1 925	828	1 555	2 383	1 073	3 235	4 308	4 343
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	2 465	3 993	6 458	1 748	713	2 461	4 213	4 706	8 919	8 919
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	180	84	264	270	166	436	450	250	700	700
Nord-ouest/Guilers	-	2 336	2 336	80	137	217	80	2 473	2 553	2 626
Plougastel-Daoulas	-	-	-	597	-	597	597	-	597	597
Ports	281	2 552	2 833	1 386	1 067	2 453	1 667	3619	5286	5 286
Technopôle/Plouzané	85	419	504	-	-	-	85	419	504	704
Brest métropole	3 256	11 064	14 320	4 909	3 638	8 547	81 65	14 702	22 867	23 175
Évolution sur 1 an	-57 %	19 %	-15 %	67 %	21 %	44 %	-23 %	20 %	0 %	-2 %
Pays de Brest	3 732	11 639	15 371	5 089	3 946	9 035	8 821	15 585	24 406	25 682
Évolution sur 1 an	-51 %	14 %	-14 %	59 %	24 %	41 %	-18 %	16 %	1 %	-5 %

Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole, Brest métropole aménagement, Cabinet Pégase, Cabinet William Sirvain, Century 21, L'Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise, Semp, Westim CBRE, autres sources privées, autres EPCI du pays de Brest, direct promoteur/propriétaire - Calculs : Adeupa

Les bureaux en compte propre

Les surfaces prévues en compte propre baissent pour la deuxième année consécutive dans le pays de Brest (-13 %) et atteignent, avec 10 780 m² autorisés, une valeur correspondant à la moyenne 2011-2021. La période s'illustre par un nombre de permis record et une baisse plus nette relevée en dehors de la métropole brestoise.

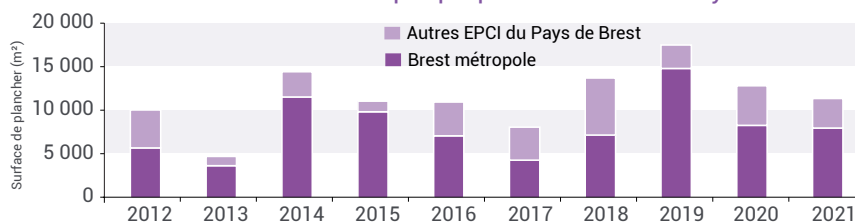
Cette dernière est relativement stable (-4 %) et envisage près de 7 700 m² à construire. Au contraire de 2020, les projets métropolitains sont majoritairement portés par des acteurs privés (84 %). Ils se situent d'abord dans les zones nord-est, notamment Icali déplaçant son pôle médical à l'Hermitage (900 m²) et le CMCAS réaménageant un local pour installer un comité d'entreprise à Kergonan (850 m²). Au centre-ville de Brest, l'association Adsea est à l'origine d'un futur institut thérapeutique, éducatif et pédagogique (1 400 m²). Au Techopôle Brest Iroise (TBI), le spécialiste en informatique Cervval construit un deuxième bâtiment (600 m²). Les principaux investissements publics correspondent à la restructuration des locaux du CCAS (670 m²) alors que le laboratoire Labocéa finalise une extension au TBI (450 m²).

Au sein des autres intercommunalités du pays de Brest, on enregistre un repli de 29 % avec environ 3 000 m² autorisés. Le pays de Lanerneau-Daoulas se montre le plus prolifique et accorde le permis le plus conséquent relevé dans le pays de Brest. Il concerne le nouveau siège de la coopérative agricole Evel'Up à Plouédern qui regroupera les équipes de Kersaint-Plabennec et Landivisiau sur plus de 2 000 m² de

bureaux dont 1 600 m² nouvellement créés. Ailleurs, seuls le pays d'Iroise et la Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime dépassent 400 m² autorisés, principalement

pour des professions libérales s'installant à Porspoder (230 m²) pour le premier et à Crozon (280 m²) pour la seconde.

Investissements en compte propre en bureaux - Pays de Brest



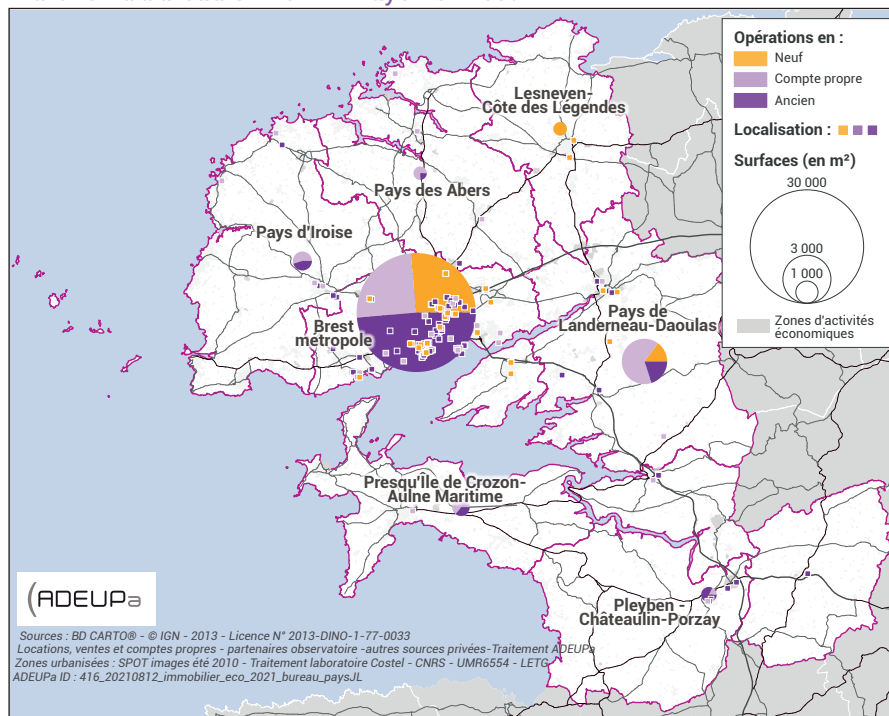
Source : Dreal, chiffres en date de prise en compte

Surfaces autorisées en compte propre en 2021 (permis ≥ 50 m²) - Pays de Brest

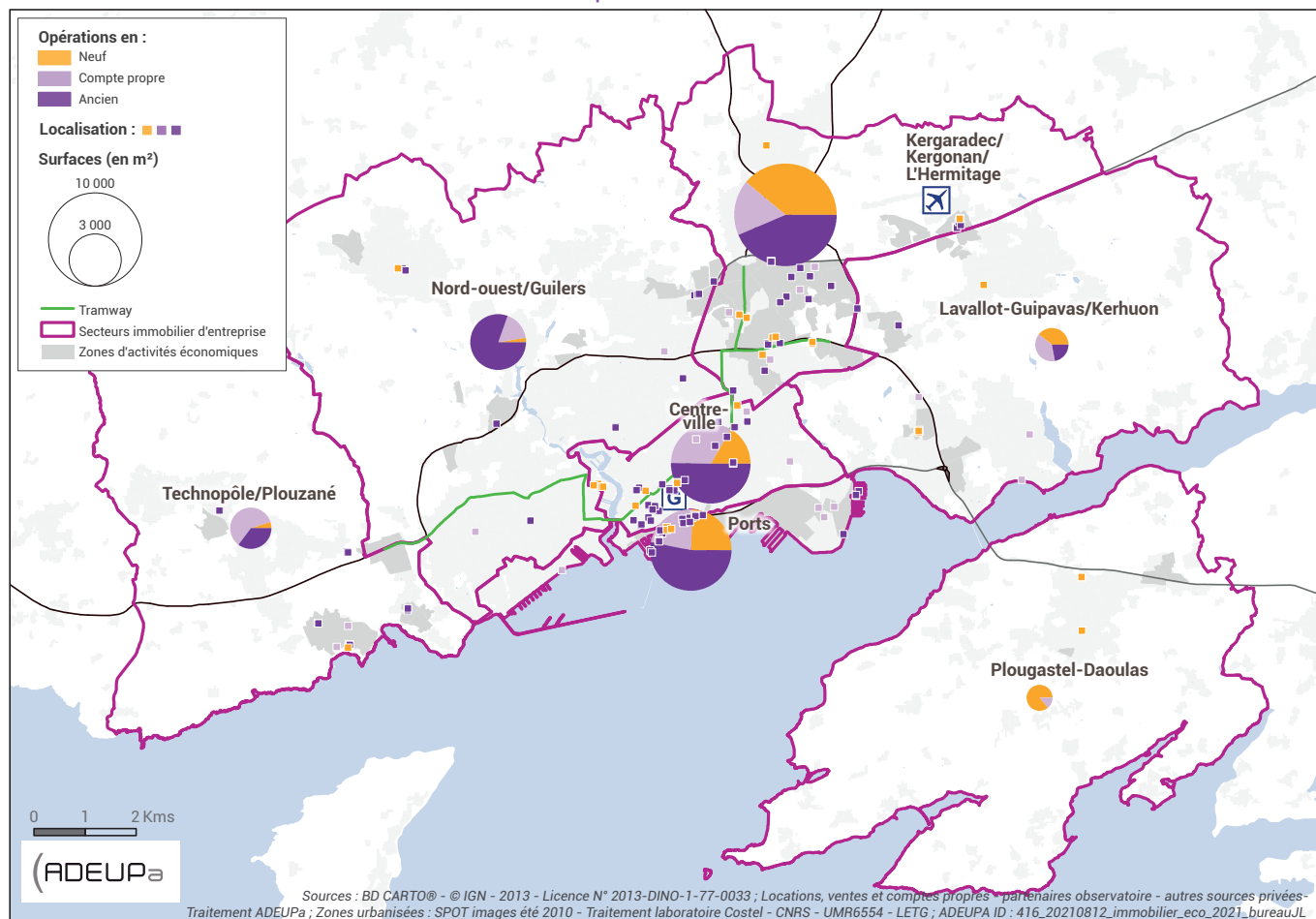
Secteur géographique	Nbre	Surface	Évolution	dont public	
				Nbre	Surface
Brest métropole	19	7 695	-4 %	4	1 257
Pays des Abers	3	296	-53 %	-	-
Pleyben-Châteaulin-Porzay	1	89	-91 %	-	-
Pays de Lanerneau-Daoulas	3	1 836	1 616 %	2	242
Lesneven-Côte des Légendes	-	-	-100 %	-	-
Pays d'Iroise	4	439	-72 %	1	100
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	2	425	91 %	1	144
Pays de Brest	32	10 780	-13 %	8	1 743

Source : Dreal, chiffres en date de prise en compte

Marché du bureau en 2021 - Pays de Brest

Construction du nouveau siège d'Evel'Up
(Saint-Éloi Nord, Plouédern)

Marché du bureau en 2021 - Zoom sur Brest métropole



Les surfaces de bureaux...

... autorisées

Depuis 2016, le niveau d'autorisation suivait une pente croissante dans le pays de Brest pour devenir exceptionnel en 2020. Une baisse prononcée est constatée sur la période avec 19 018 m² autorisées (-58 %). Pour un 1^{er} semestre particulièrement faible, la métropole

brestoise présente la valeur la plus basse depuis 2003 et 2013. Si les investissements en compte propre sont stables, les projets menés par des promoteurs s'y font rares après une année faste. Le seul permis comptabilisé concerne un immeuble de 3 300 m² porté par Soft à l'Hermitage (Guipavas). Frôlant 10 000 m² lors des années phares, les autres

EPCI autorisent près de 7 400 m² (+21 %). Les deux tiers se situent en pays de Landerneau-Daoulas grâce en partie à deux programmes landernéens : l'un pour la Naac à Kergonidec (1 150 m²) ; l'autre adossé à la construction de Ciné Land, zone du Bois Noir (1 600 m²).

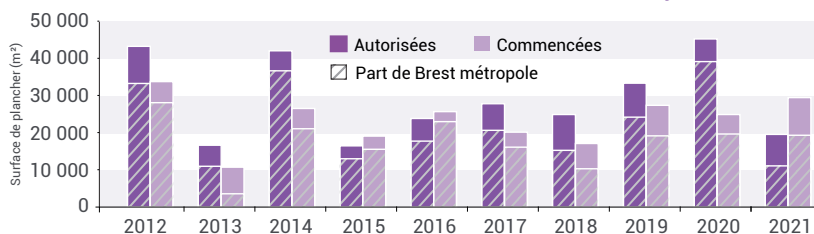
Le ralentissement constaté dans le pays de Brest oriente les résultats finistériens à la baisse (-38 %). Mais une progression est toutefois relevée dans les autres EPCI (+6 %) avec l'extension de la CC du Pays Fouesnantais et une promotion réalisée par Commespace à Quimper (1800 m² toutes deux). La Bretagne se contracte une deuxième fois (-11 %) amenant le niveau d'autorisations sous la barre des 250 000 m². Avec trois programmes dépassant 10 000 m², le pays de Rennes est le plus ambitieux.

Permis de construire en bureaux en 2021 (m²) - Pays de Brest

Secteur géographique	Autorisés	Évolution	Commencés	Évolution
Bretagne	243 816	-11 %	222 305	9 %
Finistère	40 751	-38 %	51 493	29 %
Brest métropole	11 628	-70 %	19 787	0 %
Pays de Abers	547	-28 %	560	-49 %
Pleyben-Châteaulin-Porzay	156	-88 %	1 233	-17 %
Pays de Landerneau-Daoulas	4 685	234 %	4 873	151 %
Lesneven-Côte des Légendes	161	-81 %	1 447	364 %
Pays d'Iroise	1 088	-19 %	794	104 %
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	753	86 %	214	756 %
Pays de Brest	19 018	-58 %	28 908	16 %

Source : Dreal, chiffres en date de prise en compte

Permis de construire : surfaces de bureaux - Pays de Brest



Source : Dreal ; chiffres en date de prise en compte

Permis de construire en bureaux ≥ 600 m² - Pays de Brest

Pétitionnaire	Destinataire	Surface (m ²)	Ville	ZA	EPCI
SCCV Artémis	Programme « Artémis »	3 305	Brest	Hermitage 2	Brest métropole
Evel'Up	-	1 594	Plouédern	Saint-Éloi Nord	CCPLD
SCI Jean-Louis Étienne	Adsea	1 381	Brest	-	Brest métropole
L'Entreprise Promotion	Nacc	1 135	Landerneau	Kergonidec Sud	CCPLD
SCCV Ciné Land	-	940	Landerneau	Bois Noir	CCPLD
SCCA Icali Zola	Pôle médical Icali	898	Brest	Hermitage 2	Brest métropole
CMCAS Finistère Morbihan	-	844	Brest	Kergonan Sud	Brest métropole
Soft	Cabinet d'ophtalmologie	828	Brest	Hermitage 2	Brest métropole
OBABREST	-	753	Brest	Kergonan Nord	Brest métropole
BMA	Siège du CCAS	667	Brest	-	Brest métropole
Naval Group	-	658	Brest	-	Brest métropole
Five Promotion	Cervval	603	Plouzané	TBI-Pointe du Diable	Brest métropole

Source : Dreal, chiffres en date de prise en compte

Permis pour compte de tiers

Permis pour compte propre

... commencées

Bien que certains projets soient ralentis, les débuts de chantier progressent dans le pays de Brest (+16 %) et se maintiennent à un niveau très correct depuis 2019. Plus de deux tiers des 28 908 m² commencés correspondent à des chantiers métropolitains dont celui du SHOM (4 400 m²) et divers programmes en promotion proposés au port ou près de l'aéroport (10 200 m²). Les autres intercommunalités affichent une dynamique record (+74 %), justifiée essentiellement par la réalisation des projets landernéens et celui d'Evel'Up.

En Finistère, la tendance est à la hausse (+29 %), la dynamique étant également positive à l'extérieur du pays de Brest (+50 %) grâce notamment aux investissements de la Sodise à Briec (4 000 m²). A l'échelle bretonne, la construction repart à la hausse (+9 %) après le ralentissement de 2020 avec six chantiers allant de 6 000 m² à 11 000 m² débutés à Cesson-Sévigné (Ille-et-Vilaine).

Parole d'expert

« Le marché de l'immobilier tertiaire en 2021 est relativement stable, se situant dans la moyenne des volumes transactés ces dix dernières années. Ceci s'explique principalement par l'absence d'activités aux 2nd et 3^e trimestres suivie d'une reprise assez ténue des demandes fin 2020, les entreprises ayant freiné leurs projets immobiliers en sortie de crise Covid pour intégrer à leur stratégie immobilière l'impact du télétravail, phénomène nouveau sur le bassin d'emploi brestois. L'appétence pour le neuf ne se dément pas et totalise 70 % des ventes (investissements locatifs inclus) et 25 % des locations, ces dernières ayant des difficultés à être satisfaites car peu d'investisseurs achètent en blanc sur Brest métropole. Enfin l'offre disponible est sous tension dans le pays de Brest en raison d'une pénurie de bureaux disponibles à un an, notamment de grandes surfaces, obligeant certaines sociétés à reporter leur déménagement. Les biens en neuf se situent essentiellement à l'est de Brest, sur Guipavas et Landerneau. Les nouvelles opérations significatives, voyant le jour à partir de 2024, sont concentrées sur Guipavas (zones du Frouvren et du Forestic) et Brest (L'Hermitage et les Capucins). Nous constatons une forte baisse des surfaces autorisées en 2021, approximativement moitié moins que la moyenne des dix dernières années. La tendance haussière des prix amorcée depuis 2019 se confirme tant à la location qu'à la vente.

Le marché des locaux d'activité a été dynamique en 2021 sur le pays de Brest, et positionne ce cru au-dessus de la moyenne de la décennie. La pénurie de l'offre génère une hausse des valeurs, tant à l'achat qu'à la location ; cette tendance est accentuée par la hausse des coûts de construction et la rareté du foncier autorisant le développement de bâtiments d'activité et de surfaces de stockage. »

Erwan Le Roux - Arthur Loyd, 21, rue de Lyon à Brest

Le marché des locaux d'activité

Reprise du marché

Après une forte baisse, le marché privé des locaux d'activité connaît un rebond dans le pays de Brest avec 51 723 m² placés. Qu'il s'agisse de la métropole (+57 % en surface) ou des autres intercommunalités du pays de Brest (+31 %), la progression est notable. C'est particulièrement le cas dans la zone de Kergonan-Kergaradec-l'Hermitage (KKH) concentrant la moitié des surfaces échangées dans le pays de Brest ainsi que dans la CC de Pleyben-Châteaulin-Porzay (15 %).

En 2021, le locatif dépasse les 30 000 m² et représente 60 % du marché des locaux d'activité du pays de Brest. Il s'inscrit en hausse de 15 % grâce à une nette reprise du marché métropolitain. Celui-ci avait été freiné l'année précédente par l'absence de produits disponibles alors que certaines entreprises recherchaient des surfaces importantes. Les locations en ancien ont été réalisées pour une grande majorité dans la métropole, et plus précisément dans KKH : outre le centre de formation Aftral, les baux de plus de 1 000 m² ont été signés par Sapristi, une société de l'économie circulaire, Orexad Brammer ou VIR. L'évolution est également positive à Lavallot-Guipavas-Kerhuon où Idéa étend son activité et au Technopôle Brest Iroise qui voit Locarmor s'installer à Plouzané. Hors métropole, les locations sont opérées dans la CC de Pleyben-Châteaulin-Porzay pour la Sodise à Gouézec, ainsi que dans le pays des Abers avec Bretagne TP Services arrivant à Plabennec. À l'inverse, les locations en locaux neufs sont peu nombreuses témoignant d'une certaine faiblesse en la matière. Qu'il s'agisse de la location de neuf ou de seconde main, les loyers augmentent de façon significative, particulièrement sur la fourchette basse.



Futur site du centre de formation technique Cefortech (Kergonan Sud, Brest)

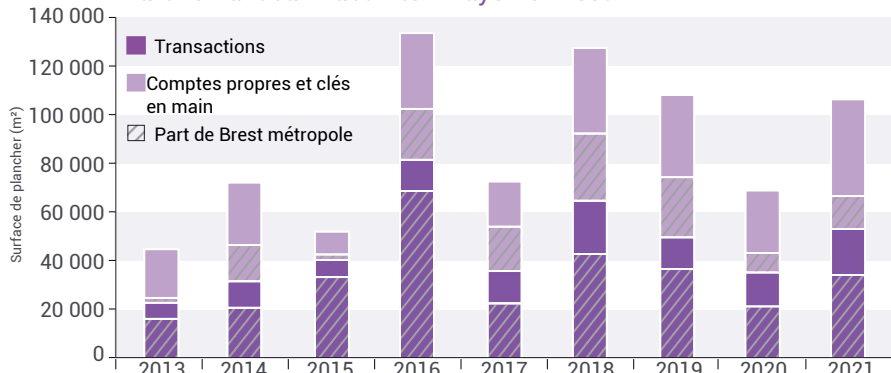
En matière de ventes, après un quasi-équilibre, les surfaces sont majoritairement échangées dans Brest métropole (56 %). L'évolution y est également plus marquée (+179 %) que dans les autres EPCI (+113 %). Hormis une vente en neuf, le marché se positionne exclusivement sur de l'ancien, secteur de marché progressant nettement en surfaces. Celles-ci sont localisées

dans KKH pour Brest métropole, avec près de 10 000 m² à réaménager, achetés par Cefortech et Envie. La CC de Pleyben-Châteaulin-Porzay bénéficie de l'arrivée

+45 %

de locaux d'activité loués ou vendus dans le pays de Brest

Marché du local d'activité - Pays de Brest



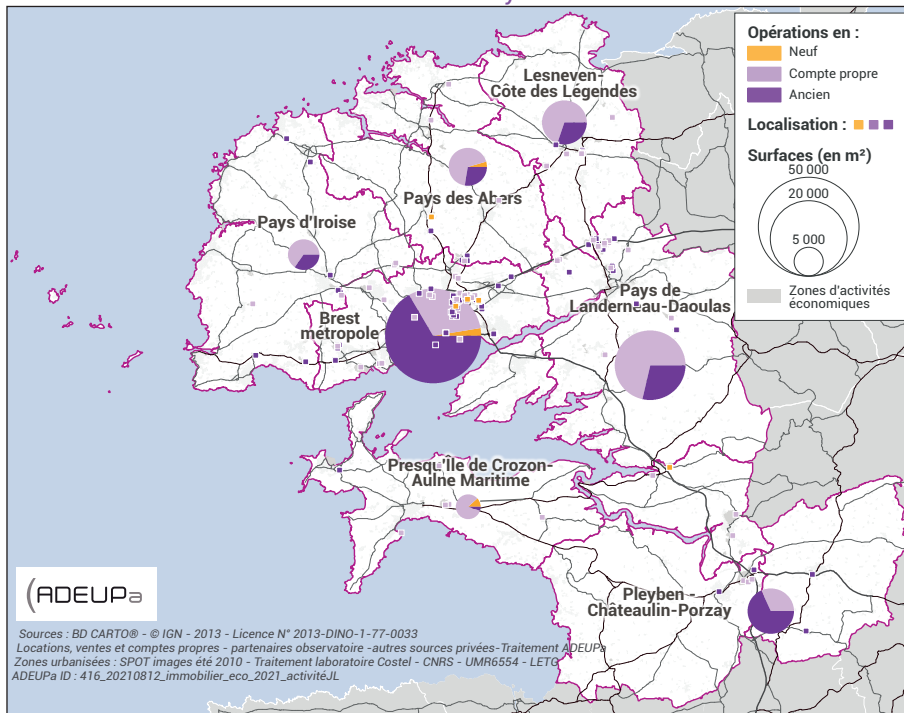
Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole, Brest métropole aménagement, Cabinet Pégase, Cabinet William Sirvain, Century 21, L'Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise, Marchadour Immobilier, Sempi, Westim CBRE, autres sources privées, direct promoteur/propriétaire

d'Abi 29 et le développement des Transports Calvez à Châteaulin. Dans de moindres proportions, le pays de Landerneau-Daoulas voit Tri Porteur s'agrandir à Plouédern. Dans le contexte d'une demande soutenue, l'offre n'est pas nécessairement suffisante, comme en témoignent les difficultés que rencontrent les entreprises à trouver des

locaux lorsqu'elles quittent le parc public. En conséquence, les prix ont augmenté et même si la hausse n'est pas aussi prononcée que pour les bureaux, la tendance devrait perdurer avec l'augmentation du coût de certains matériaux.

Au sein des bâtiments communautaires du pays de Brest, on dénombre seulement huit transactions en 2021. La progression des surfaces de 18 % n'est due qu'à l'arrivée de Foil and Co à Pencran (2 140 m²) et de 450 m² loués dans les ateliers-relais du pays d'Iroise.

Marché des locaux d'activité en 2021 - Pays de Brest



Local d'activité pour la recyclerie vestimentaire
Abi 29 (centre-ville, Châteaulin)

Transactions en 2021 (m²) - Pays de Brest

Secteur géographique	Privé									Total privé- public
	Location			Vente			Ensemble			
	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	
Centre-ville	-	-	-	-	-	-	-	-	-	305
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	458	13 841	14 299	861	11 035	11 896	1 319	24 876	26 195	26 195
Lavalot/Guipavas/Kerhuon	-	3 551	3 551	-	-	-	-	3 551	3 551	3 551
Nord-ouest/Guilers	-	1 400	1 400	-	-	-	-	1 400	1 400	1 400
Plougastel-Daoulas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ports	-	200	200	-	-	-	-	200	200	200
Technopôle/Plouzané	-	2 445	2 445	-	-	-	-	2 445	2 445	2 445
Brest métropole	458	21 437	21 895	861	11 035	11 896	1 319	32 472	33 791	34 096
Évolution sur 1 an	-89 %	64 %	27 %	-	159 %	179 %	-68 %	87 %	57 %	57 %
Pays de Abers	350	2 060	2 410	-	-	-	350	2 060	2 410	2 492
Pleyben-Châteaulin-Porzay	-	2 580	2 580	-	5 200	5 200	-	7 780	7 780	7 780
Pays de Landerneau-Daoulas	-	1 185	1 185	-	1 420	1 420	-	2 605	2 605	4 745
Lesneven-Côte des Légendes	-	1 810	1 810	-	1 397	1 397	-	3 207	3 207	3 207
Pays d'Iroise	-	180	180	-	1 170	1 170	-	1 350	1 350	1 785
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	400	180	580	-	-	-	400	180	580	580
Pays de Brest	1 208	29 432	30 640	861	20 222	21 083	2 069	49 654	51 723	54 685
Évolution sur 1 an	-72 %	32 %	15 %	-	136 %	146 %	-51 %	61 %	47 %	45 %

Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole, Brest métropole aménagement, Cabinet Pégase, Cabinet William Sirvain, Century 21, L'Entreprise, L'Immobilier d'Entreprise, SempWestim CBRE, autres sources privées, autres EPCI du pays de Brest, direct promoteur/propriétaire - Calculs : Adeupa

Les locaux d'activité en compte propre

Après un net recul sur l'exercice précédent, les surfaces autorisées en compte propre affichent un rebond de 47 % dans le pays de Brest. Avec 49 391 m², dont 97 % en privé, la période fait partie des quatre meilleures depuis 2010. Sur un nombre de permis équivalent aux années record de 2018 et 2019, les résultats sont quasi exceptionnels en dehors de la métropole brestoise (+33 %). Après une année particulièrement atone, cette dernière double ses surfaces autorisées.

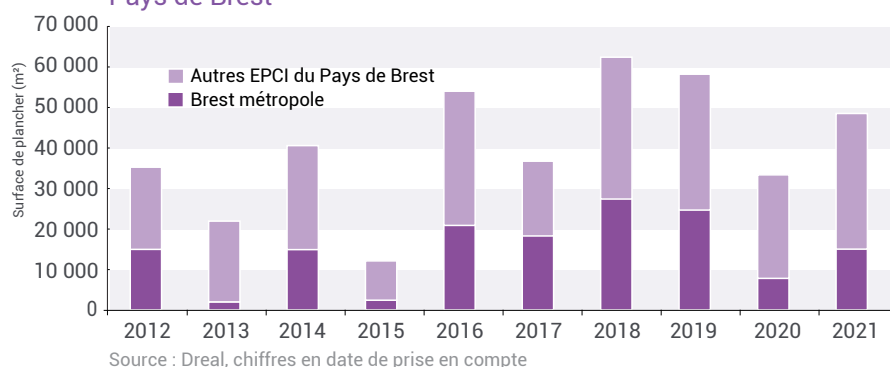
Brest métropole est l'intercommunalité la plus prolifique. La zone de Mescadiou (Gouesnou) suscite toujours l'intérêt. Pas moins de huit entreprises prévoient de s'installer ou s'étendre dont Livaden (1 600 m²), Nest Rénovation et Abers Étanchéité (710 m² chacune). La commune de Guipavas voit l'arrivée de CSO depuis Plabennec (1 950 m²) et l'extension d'Eima (975 m²) à Lavallot Nord. Elle enregistre également la création par Kohler-SDMO d'une zone d'entretien à Kergaradec (2 100 m²). Enfin, Autocruise réalise une extension de 1 300 m² au TBI (Plouzané).

Le pays de Landerneau-Daoulas et celui de Lesneven-Côtes des Légendes bénéficient d'un foncier important situé en bordure de RN12 proposé à des prix attractifs. Le premier connaît un rythme soutenu pour la troisième année consécutive. Si le permis le plus conséquent concerne l'extension de Métal Armor/Socap (2 400 m²) à Saint-Divy, la commune de Plouédern valide le plus de surfaces, principalement pour Morvan Viandes (2 500 m²) dans la nouvelle zone de Sant-Alar et Froneri au centre-bourg (2 000 m²). Le second fait également preuve d'un dynamisme certain. À Ploudaniel, le transfert de Kertrucks/Bestdrive de Guipavas vers la zone de Mescoden y a

fortement participé (4 200 m²). Ailleurs, les nouvelles zones de Kerno-Parcou et Sant-Alar vont accueillir cinq entreprises (2 300 m²). Le pays des Abers triple ses surfaces autorisées, bénéficiant en particulier de la réalisation par Elicas Métal d'un deuxième bâtiment (2 700 m²) dans la zone de Penhoat (Plabennec) et de Maisons Bois GLV (1 800 m²) dans la zone du

Hellez (Plouguerneau). Les autres EPCI ne dépassent pas les 4 000 m² autorisés. Celui de Pleyben-Châteaulin-Porzay est marqué par l'arrivée d'Ouest Boissons Finistère (2 200 m²) dans la zone de Penn ar Roz (Châteaulin). Dans le pays d'Iroise, 2 500 m² sont autorisés pour cinq entreprises dans la zone de Kerhuel (Milizac-Guipronvel).

Investissements en compte propre en locaux d'activité Pays de Brest



Extension pour Métal Armor et Socap (Penhoat, Saint-Divy)

Surfaces autorisées en compte-propre en 2021 (permis ≥ 50 m²) - Pays de Brest

Secteur géographique	Nombre	Surface	Évolution	dont public	
				Nombre	Surface
Brest métropole	27	15 064	94 %	-	-
Pays de Abers	5	5 324	202 %	-	-
Pleyben-Châteaulin-Porzay	4	3 603	89 %	-	-
Pays de Landerneau-Daoulas	10	11 877	-10 %	-	-
Lesneven-Côte des Légendes	9	7 406	58 %	1	357
Pays d'Iroise	7	3 377	19 %	1	696
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	9	2 740	102 %	2	365
Pays de Brest	71	49 391	47 %	4	1 418

Source : Dreal, chiffres en date de prise en compte

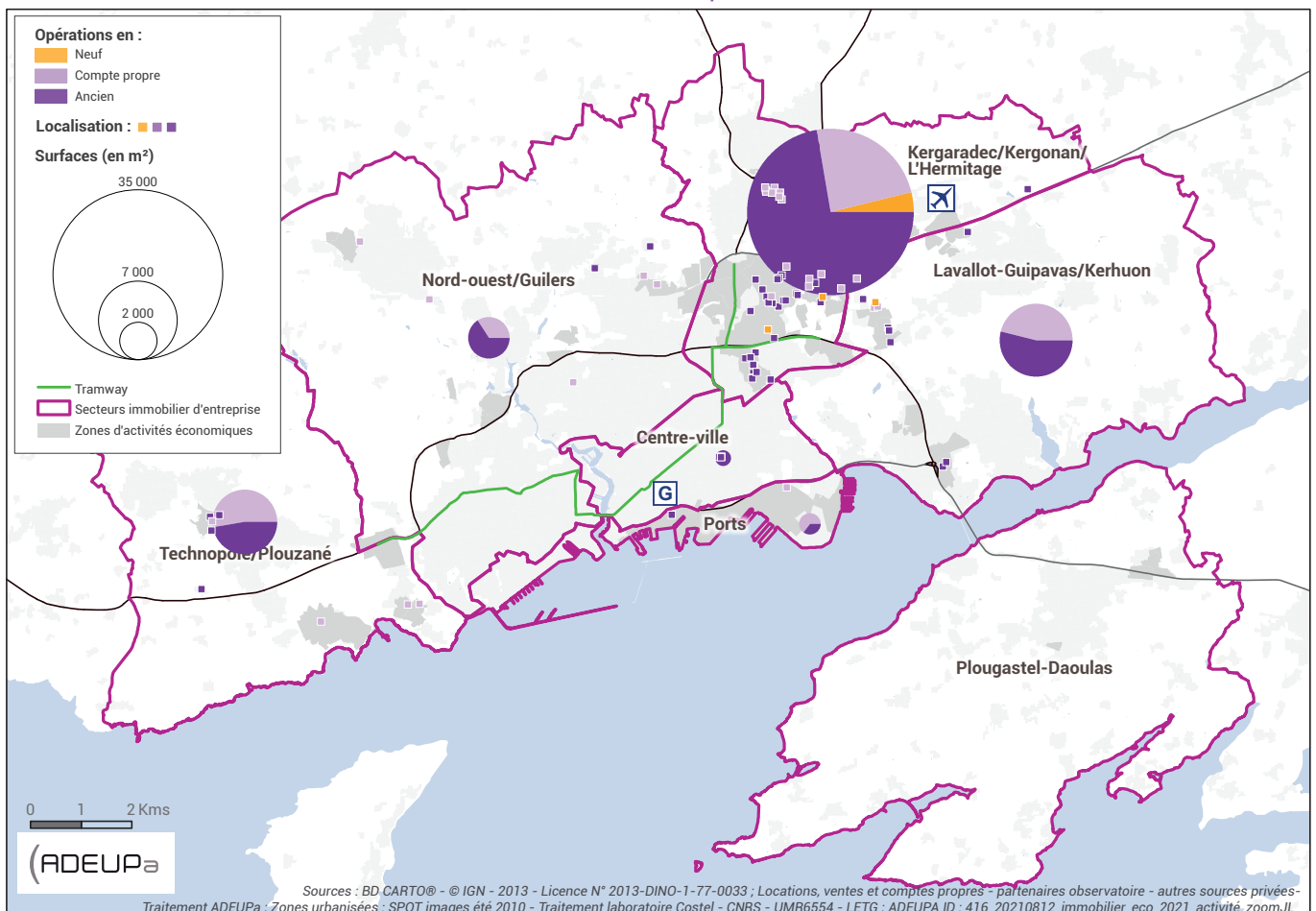
Les effets de la loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience, publiée en 2021, a pour ambition d'accélérer la transition écologique. Un de ses articles vise la diminution de la consommation foncière et, plus précisément, l'ambition d'atteindre à l'horizon 2050, une absence d'artificialisation nette des sols. Si de prime abord, l'échéance peut paraître lointaine, c'est pourtant dès maintenant que les effets de cette politique se font sentir. En effet, la loi prévoit que le niveau de consommation foncière d'ici 2031 doit être réduit de moitié par rapport à la décennie précédente. Les conséquences de cette loi entraîneront une rareté progressive du foncier, orientant probablement mécaniquement les prix à la hausse. D'ores et déjà, les effets se font sentir avec une certaine anticipation des collectivités de cette trajectoire, mais aussi des difficultés à trouver du foncier et un allongement des procédures.

Certaines entreprises du pays de Brest privilégient déjà une réutilisation d'anciens bâtiments ou profitent de divisions parcellaires à l'image, en 2021, de Cefortech, Envie et Transform'Auto dans la zone de Kergonan (Brest) ou encore Tri Porteur dans celle de Saint-Éloi (Plouédern). Dans le cadre de la stratégie métropolitaine de développement économique (SMDE), trois mesures ont été adoptées en juin 2022 visant à accompagner les entreprises dans cette démarche :

- un service d'architectes conseils mis à disposition des entreprises afin de les encourager à étudier les solutions d'extension
- un soutien financier aux projets de rénovation, réhabilitation et extension réalisés au cœur des ZAE les plus anciennes,
- un soutien aux investissements d'équipements d'élévation.

Marché des locaux d'activité en 2021 - Zoom sur Brest métropole



Les surfaces de locaux d'activité...

... autorisées

Après un net retrait dans le pays de Brest en 2020, les 64 765 m² autorisés correspondent à un net rebond (+81 %) permettant de retrouver le rythme de 2016-2019. L'agglomération brestoise approche les 30 000 m² alors que la part hors Brest métropole fléchit (-54%). Si

70 % des surfaces correspondent aux projets en compte propre déjà évoqués, 8 900 m² sont prévus en promotion dont 60 % à Kergonan et un atelier-relais métropolitain sur le polder (1 300 m²). Dans les autres intercommunalités, la tendance repart à la hausse (+59 %) en totalisant 35 000 m². Hormis 1 200 m² de boxes locatifs prévus à Milizac-Guipronvel, les

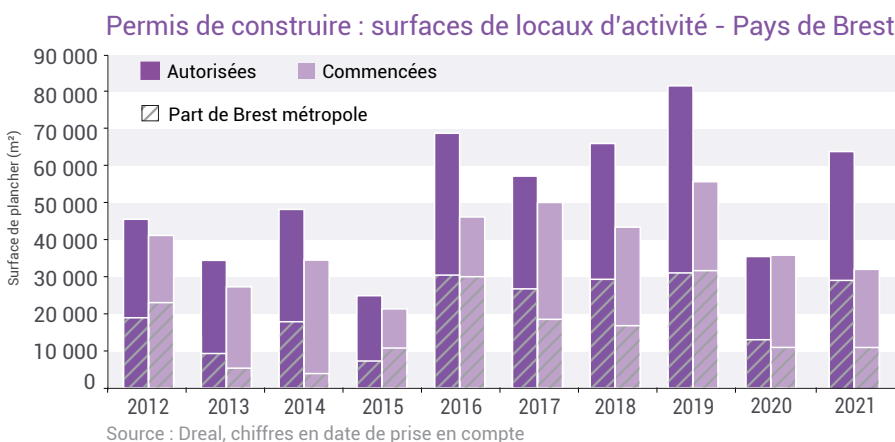
surfaces correspondent à des projets en compte propre. Le tiers de cette surface se situe dans le pays de Landerneau-Daoulas et près du quart dans celui de Lesneven-Côte des Légendes. Elles profitent de leur foncier disponible sur des secteurs passants.

Le Finistère enregistre un deuxième ralentissement, plus net cette fois-ci (-23 %). La moitié des surfaces est localisée en dehors du pays de Brest contre 79 % en 2020. À l'échelle bretonne, une hausse de 12 % permet d'atteindre la deuxième plus forte valeur de la série après 2019. Le projet le plus conséquent concerne le pays de Rennes avec l'extension de la plateforme Lidl à Liffre (15 000 m²).

Permis de construire en locaux d'activité en 2021 (m²) - Pays de Brest

Secteur géographique	Autorisés	Évolution	Commencés	Évolution
Bretagne	757 384	12 %	609 408	28 %
Finistère	129 157	-23 %	118 295	14 %
Brest métropole	29 724	118 %	12 732	9 %
Pays de Abers	6 018	429 %	594	-87 %
Pleyben-Châteaulin-Porzay	1 439	19 %	1 885	-46 %
Pays de Landerneau-Daoulas	11 687	4 %	15 112	111 %
Lesneven-Côte des Légendes	7 635	584 %	508	-44 %
Pays d'Iroise	5 975	15 %	1 548	-10 %
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	2 287	8 %	465	-93 %
Pays de Brest	64 765	81 %	32 844	-9 %

Source : Dreal ; chiffres en date de prise en compte



... commencées

Comme en 2020, certaines entreprises locales ont dû modifier leurs permis de construire afin d'abaisser les coûts de construction ou mettre leur projet en suspens. Ainsi, un second recul est constaté dans le pays de Brest (-9 %). Hors Brest métropole, la tendance descendante initiée en 2017 se poursuit (-18 %). Pourtant, le pays de Landerneau-Daoulas approche un record avec notamment l'installation de Gavelpor, Evel'up et la Manufacture du Chocolat en bord de RN12. La métropole brestoise témoigne d'une relative stabilité (+9 %) en partie grâce aux réalisations pour Terre d'Embruns et CSO à Lavallot Nord (Guipavas). Ailleurs, la dynamique est bien différente. En Finistère, un retour à la hausse est également constaté (+14 %). Prolifique, le 1^{er} semestre voit les deux principaux projets débutés en dehors du pays de Brest : 18 800 m² pour Armor-Lux (Quimper) et 12 600 m² pour la Sodise à Brie. En Bretagne, probablement par effet de rattrapage, un net rebond (+28 %) permet d'atteindre un niveau record après la plus faible valeur depuis 2010. Le chantier le plus volumineux concerne la plateforme logistique de Lidl (58 000 m²) à Châtaudren-Plouagat (Côtes-d'Armor).

Permis de construire en locaux d'activité ≥ 1 500 m² - Pays de Brest

Pétitionnaire	Destinataire	Surface (m ²)	Ville	ZA	EPCI
SAS Jesker	-	5 305	Brest	Kergonan Sud	Brest métropole
Mojito	Kertrucks	4 157	Ploudaniel	Mescoden Ouest	CLCL
Elicas Métal	-	2 733	Plabennec	Penhoat	CCPA
Morvan Viandes	-	2 531	Plouédern	Sant-Alar	CCPLD
SCI Penarmor	Métal Armor	2 382	Saint-Divy	Croas ar Neizic	CCPLD
SCI Châteaulin OBD	Ouest Boissons Finistère	2 185	Châteaulin	Penn ar Roz	CCPCP
SDMO Industries	-	2 118	Guipavas	Kergaradec I	Brest métropole
Froneri France SAS	-	2 020	Plouédern	-	CCPLD
SCI L&A	CSO	1 943	Guipavas	Lavallot Nord	Brest métropole
SCI Tosta	Maisons Bois GLV	1 830	Plouguerneau	Hellez	CCPA
Livaden	-	1 635	Gouesnou	Mescadiou	Brest métropole

Source : Dreal, chiffres en date de prise en compte

■ Permis pour promotion

□ Permis pour compte propre



A VENDRE / A LOUER
Zone de Lavallot – Guipavas
 Village Entreprises
 2 736 m2 de bâtiments d'activités
 avec bureaux - Divisibles à partir de 265 m2

L'ENTREPRISE
 IMMOBILIER PROFESSIONNEL AGENCE

02.98.46.12.12

A LOUER / A VENDRE



SOFT
 Développement
 Immobilier d'entreprise

Immeuble tertiaire - 770m² divisibles

CBRE | WESTIM
 Membre indépendant du réseau CBRE

02 98 43 30 30

A LOUER, centre-ville de LANDERNEAU
 au 1er étage accessible par ascenseur, un local à usage
 de commerce ou de bureau, d'une surface de 755 M²




45 rue de l'Elorn
 29200 BREST

**L'IMMOBILIÈRE
 D'ENTREPRISE**

02.98.46.96.96



CABINET PEGASE
 www.cabinet-pegase.fr

34, rue Amiral Linois – 29200 Brest

02 98 42 61 42

**GOUESNOU - 180 M² - PRIX 1500 EUR
 HT / M² BRUT DE BETON**



Immobilier professionnel
 Tél : 02 98 47 01 78

**CABINET
 William SIRVAIN**



À Vendre, À Louer
 700 m² de Bureaux Neufs – Accès PMR Aménagés
 Au Pied du Tramway – Disponibles immédiatement

Blot

02 98 33 70 77

À louer 6 cellules d'activités de 500, 400 ou 300m²
 Proche zone de Ploudaniel, à 15 minutes de Brest
 À 2 minutes de la vole express RN164, reliant Brest à Rennes



CENTURY 21
 Ouest Commerces

420 rue Jurien de la Gravière
 29 200 BREST

02.98.46.49.00

GRAVITY - GUIPAVAS
 Immeuble tertiaire 2400m² divisibles



Arthur Loyd

02 98 46 28 14

Les prix

Les fourchettes de prix sont calculées à partir des indications fournies par les agences immobilières partenaires, une fois exclues les valeurs ne reflétant pas la réalité du marché (qualité du bien, emplacement exceptionnel...). Elles sont ensuite éventuellement corrigées lors du comité de lecture annuel et correspondent à la tendance à date de publication.

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, son 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. Un comité de lecture se réunit annuellement pour enrichir et valider

les analyses. Une autre publication est consacrée à l'étude du foncier économique dans le pays de Brest.

Les surfaces vendues aux investisseurs ne sont pas intégrées dans les statistiques. Se retrouvant quelques mois plus tard dans le volume des locations, elles tendraient à surévaluer le marché.

Les opérations en compte propre ou clés en main sont réalisées par des promoteurs à destination d'un occupant final. Elles s'ajoutent aux transactions en accession pour évaluer le marché.

Prix en aménagé à date de publication - Brest métropole

BUREAUX				
PRIVÉ	Location (€ HT-HC/m²/an)		Vente (€ HT-HD/m²)	
	Neuf	2 ^{de} main	Neuf	2 ^{de} main
Centre-ville	160 / 190 €	130 / 170 €	2 300 / 2 700 €	1 500 / 1 800 €
Ports	165 / 195 €	145 / 180 €	2 300 / 2 600 €	1 700 / 2 200 €
ZA Nord-est	140 / 180 €	115 / 160 €	2 000 / 2 500 €	1 400 / 2 000 €
BÂTIMENTS ÉCONOMIQUES DE BREST MÉTROPOLE	1 ^{re} et 2 ^e année	3 ^e année	4 ^e année	5 ^e année
Entreprises nouvelles	60 €	70 €	90 €	120 €
Hôtel d'entreprises	75 €			

LOCAUX D'ACTIVITÉ				
PRIVÉ	Location (€ HT-HC/m²/an)		Vente (€ HT-HD/m²)	
	Neuf	2 ^{de} main	Neuf	2 ^{de} main
Aménagés pour de la production	80 / 100 €	55 / 90 €	1 100 / 1 400 €	450 / 900 €
Entrepôts purs	45 / 65 €	30 / 60 €	1 000 / 1 200 €	350 / 600 €
BÂTIMENTS ÉCONOMIQUES DE BREST MÉTROPOLE	1 ^{re} et 2 ^e année		3 ^e à 5 ^e année	
	20 / 28 €		26 / 60 €	



Entrepôts supplémentaires pour Elicas Métal (Penhoat, Plabennec)

PARTENAIRES :

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne
10, rue Maurice Fabre - CS 96515
35065 RENNES Cedex

Brest métropole
Hôtel de Communauté
24, rue Coat Ar Gueven - 29200 BREST
www.brest-immobilier-entreprise.fr

CCI métropolitaine Bretagne ouest
1, place du 19^{ème} RI - BP 92028
29220 BREST Cedex 2
Tél : 02 98 00 38 00

Brest métropole aménagement
9, rue Duquesne - 29200 BREST
Tél : 02 98 47 83 00

Sempi (portage immobilier)
Les Capucins
40, Esplanade de la Fraternité
29200 BREST
Tél : 02 98 46 59 03

Arthur Loyd
21, rue de Lyon - 29200 BREST
Tél : 02 98 46 28 14

Agence L'Entreprise
8, rue du Dourjacq - 29200 BREST
Tél : 02 98 46 12 12

Blot immobilier
26, rue Algésiras - 29200 BREST
Tél : 02 98 33 70 77

Cabinet Pégase by Foncia
34, rue Amiral Linois
29200 BREST
Tél : 02 98 42 61 42

Cabinet William Sirvain
34, rue du Restic - 29200 BREST
Tél : 02 98 47 01 78

C21 Ouest Commerces
420, rue Julien de la Gravière
29200 BREST
Tél : 02 98 46 49 00

L'Immobilier d'Entreprise
45, rue de l'Elorn - 29200 BREST
Tél : 02 98 46 96 96

Westim CBRE
20, quai du Commandant Malbert
29200 BREST
Tél : 02 98 43 30 30

LES OBSERVATOIRES | IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Direction de la publication : Yves Cléach | Réalisation : Arnaud Jaouen, François Rivoal

Photos : Arnaud Jaouen et cabinets immobiliers | Mise en page : Jeanne Lefer

Contact : Adeupa Brest-Bretagne | 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest | Tél : 02 98 33 51 71

contact@adeupa-brest.fr | Tirage : 400 exemplaires

Dépôt légal : 4^e trimestre 2022 | ISSN : 2116-0783 | Réf : 22/211 | Site web : www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

