

# LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2020 : UNE DEMANDE EN LOCAUX D'ACTIVITÉ PAS TOUJOURS SATISFAITE

#27 | Décembre 2021

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Nouveau siège du Shom, le Service hydrographique et océanographique de la Marine (Le Bergot, Brest)

Crédit : RAUM-ARTEFACTORY

## Bureaux (m<sup>2</sup>)



Brest  
métropole

Pays de  
Brest

Transactions privées	21 261	22 611
Transactions publiques	1 672	3 586
Projets en compte propre	7 996	12 360
	<b>30 929</b>	<b>38 557</b>
	↘ -17 %	↘ -13 %

## Locaux d'activité (m<sup>2</sup>)



Transactions privées	21 202	32 939
Transactions publiques	560	2 777
Projets en compte propre	7 778	33 514
	<b>29 540</b>	<b>69 230</b>
	↘ -52 %	↘ -36 %

Dans un contexte affecté par la crise sanitaire, le marché de l'immobilier d'entreprise s'est relativement bien tenu dans le pays de Brest. Pour le bureau, le volume de transactions se maintient à un niveau élevé, certes inférieur à celui de l'exercice précédent mais parmi les trois meilleurs de la dernière décennie. La réglementation thermique (RT2020) et la hausse du coût de certaines matières premières conduisent à l'augmentation du prix des biens en neuf. Les loyers en ancien progressent, particulièrement en centre-ville, du fait d'un effet « rareté ». Les opérations en compte propre se révèlent plus modestes après une excellente année 2019.

Concernant les locaux d'activité, la tendance est à un recul marqué dans la métropole brestoise alors que l'année est bien orientée dans les intercommunalités du pays de Landerneau-Daoulas, de Lesneven-Côte des Légendes et du pays des Abers. L'essoufflement du marché s'explique en grande partie par une carence de l'offre, particulièrement pour les entrepôts, et se traduit par une inflation des prix de vente.

Le contexte sanitaire, la rareté de certains biens et la flambée des cours des matières premières laissent augurer une possible restructuration du marché dans les années à venir.



Local de séchage de céréales pour SAS Le Gall-Corre (Mescoden Est, Ploudaniel)

# Marché du bureau

## Une nouvelle année satisfaisante

Dans un contexte de crise sanitaire, le marché privé du bureau<sup>1</sup> s'est bien tenu dans le pays de Brest avec un volume de transactions atteignant 22 611 m<sup>2</sup>. On se situe dans la moyenne haute de la décennie. Bien qu'en baisse de 9 %, le marché est pourtant resté actif, au premier trimestre particulièrement, avec un nombre de transactions (106) augmentant de 14 %. Plus que l'année précédente, le marché se concentre à 94 % dans la métropole brestoise en raison d'une baisse uniforme dans les autres communautés de communes. Comme en 2019, les résultats se répartissent équitablement entre le neuf et l'ancien.

Depuis 2018, le neuf soutenait la croissance du marché local. Bien qu'en retrait dans les autres intercommunalités, le cap est maintenu dans la métropole grâce, cette fois-ci, au dynamisme des zones nord-est, celle de Kergonan particulièrement. Après la location d'une partie de l'immeuble « Le Belem » (3 500 m<sup>2</sup>) par Arkéa, premier employeur privé de la métropole, et la fin du programme « Les Voiles » en 2019, l'activité a été moindre au port de commerce où de nouveaux programmes sont en construction.

A l'exception de 2018, ce sont les locations qui constituent la majeure partie des transactions de bureaux (70 %). L'année 2020 ne déroge pas à la règle avec 15 900 m<sup>2</sup> et 82 locations. L'ancien s'inscrit en hausse dans toute la métropole, particulièrement dans le centre-ville où deux opérations dépassent 500 m<sup>2</sup> : l'une pour le centre communal d'action sociale,

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



Immeuble de bureaux/appart-hôtel « Le Surcouf » (Port de commerce, Brest)

Crédit : A3 Architectes Argouarch/Resideva

l'autre pour Ener'gence. Sur des surfaces inférieures, c'est également le cas à Kergardec avec les implantations d'Asten et Opco 2i ou dans Nord-ouest/Guilers accueillant notamment Dekra Industrial. Dans le reste du pays de Brest, pour des surfaces sensiblement plus faibles, l'activité est marquée par l'arrivée de Gan Assurances à Landerneau et Cool Roof au Faou. Dans le neuf, les surfaces sont louées à 71 % au nord-est de l'agglomération brestoise, particulièrement par Arkéa qui y installe ses équipes informatiques et sa filiale immobilière Izimmo sur plus de 3 000 m<sup>2</sup>. En centre-ville, où les loyers augmentent nettement en ancien, deux-tiers des baux concernent un programme médical et le site des Capucins.

Les 27 ventes réalisées totalisent 6 700 m<sup>2</sup> (-16 %). A la différence de 2019, plusieurs opérations en neuf ont dopé la tendance, dans l'agglomération brestoise particulièrement (+90 %). Ce secteur de marché devient majoritaire avec une prééminence des transactions au port de commerce, en particulier grâce au programme « Le Surcouf » dont la

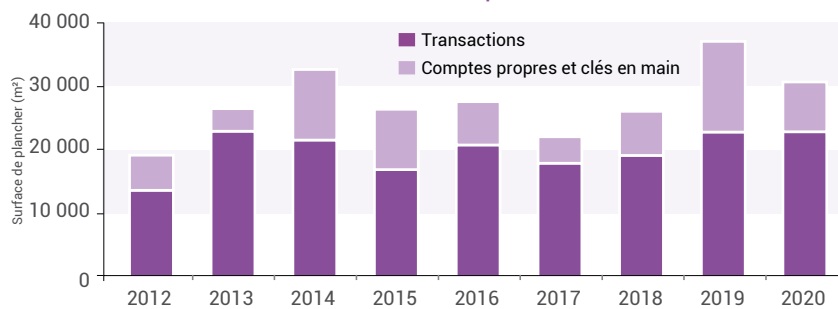
quasi-totalité des plateaux a été vendue (2 100 m<sup>2</sup>). À Kergonan, citons l'arrivée d'Univers Paie et de quelques entreprises au sein de l'immeuble « Le Venise ». Dans l'ancien, l'essentiel du marché se localise dans le centre-ville de Brest qui enregistre pourtant une baisse sensible par rapport à 2019 (-43 %). Il se caractérise surtout par le déménagement de la rédaction d'Ouest-France et un réaménagement pour un pôle médico-chirurgical. Signalons qu'ailleurs dans le pays de Brest, la baisse est encore plus marquée dans l'attente de programmes à venir du côté de Landerneau (-85 %).

Concernant le marché public, les surfaces placées sont en hausse dans le pays de Brest (+28 %). Dans Brest métropole, l'immeuble « Le Grand Large », au port de commerce, a suscité l'intérêt alors que le pays de Pleyben-Châteaulin-Porzay voit Eureden Group s'installer zone de Ty Nevez Pouillot (Châteaulin) dans le bâtiment libéré par Kerhis (744 m<sup>2</sup>).



Bureaux loués par Arkéa et Izimmo (Kergonan Nord, Brest)

### Marché du bureau - Brest métropole



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

Transactions en 2020 (m<sup>2</sup>) - Pays de Brest

Secteur géographique	Privé									Total privé-public
	Location			Vente			Ensemble			
	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	
Centre-ville	747	1 907	2 654	51	1 689	1 740	798	3 596	4 394	4 616
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	5 370	2 392	7 762	1 014	546	1 560	6 384	2 938	9 322	9 322
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	644	133	777	-	-	-	644	133	777	777
Nord-ouest/Guilers	-	1 713	1 713	259	240	499	259	1 953	2 212	2 378
Plougastel-Daoulas	-	-	-	-	70	70	-	70	70	70
Ports	-	1 318	1 318	2 225	185	2 410	2 225	1 503	3 728	4 468
Technopôle/Plouzané	758	-	758	-	-	-	758	-	758	1 302
<b>Brest métropole</b>	<b>7 519</b>	<b>7 463</b>	<b>14 982</b>	<b>3 549</b>	<b>2 730</b>	<b>6 279</b>	<b>11 068</b>	<b>10 193</b>	<b>21 261</b>	<b>22 933</b>
Évolution sur 1 an	-20 %	30 %	-1 %	107 %	-43 %	-4 %	0 %	-3 %	-2 %	0 %
<b>Pays de Brest</b>	<b>7 519</b>	<b>8 370</b>	<b>15 889</b>	<b>3 812</b>	<b>2 910</b>	<b>6 722</b>	<b>11 331</b>	<b>11 280</b>	<b>22 611</b>	<b>26 197</b>
Évolution sur 1 an	-29 %	34 %	-6 %	93 %	-51 %	-16 %	-10 %	-8 %	-9 %	-5 %

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

## Les bureaux en compte propre

Après un excellent résultat relevé sur l'exercice précédent, les surfaces prévues en compte propre baissent de 27 % dans le pays de Brest pour atteindre 12 360 m<sup>2</sup>. Ce chiffre demeure toutefois légèrement supérieur à la moyenne observée ces dernières années. Le retrait s'opère essentiellement dans la métropole brestoise.

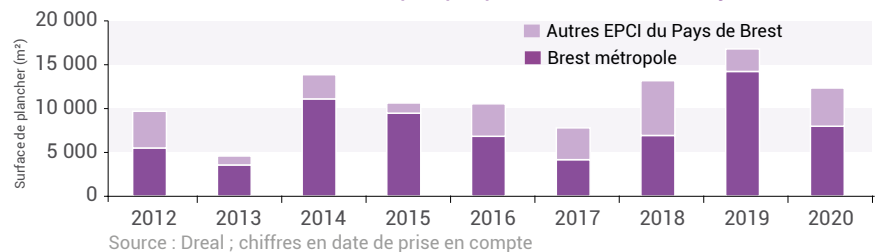
Cette dernière enregistre près de 8 000 m<sup>2</sup> à construire. Le recul de 44 % peut s'expliquer par le fait que les entreprises privées trouvent satisfaction sur le marché du neuf depuis 2018. Cette tendance s'illustre pour la troisième fois depuis 2016 par des investissements majoritairement destinés aux acteurs publics. En témoigne l'unique permis public correspondant au nouveau siège du Service hydrographique et océanographique de la Marine (Shom) sur son site originel à Brest (4 400 m<sup>2</sup>). En privé, hormis le siège social d'Europcar (Saint-Thudon) et celui de McDonald's (L'Hermitage), sur environ 750 m<sup>2</sup> tous les deux, les permis ne dépassent pas 300 m<sup>2</sup> et concernent des professions libérales.

Les autres EPCI du pays de Brest enregistrent une hausse de 74 % avec près de 4 400 m<sup>2</sup> autorisés. Deuxième résultat le plus élevé d'une série initiée en 2010, il s'illustre en majeure partie par des projets visant à combler les « déserts médicaux ». Le pays d'Iroise atteint une surface record comprenant trois maisons médicales d'environ 400 m<sup>2</sup> prévues à Lanildut, Ploumoguier et Lanrivouaré. Le pays de Pleyben-Châteaulin-Porzay compte deux projets châteaulinois : l'un pour une maison médicale sur les quais (525 m<sup>2</sup>),

l'autre pour Santé Travail en Iroise dans la zone de Penn ar Roz (447 m<sup>2</sup>). Le pays des Abers enregistre des projets exclusivement destinés au secteur médical. Enfin, le pays

de Lesneven-Côte des Légendes autorise le permis le plus conséquent hors Brest métropole avec un projet de maison médicale à Kerlouan (881 m<sup>2</sup>).

### Investissements en compte propre en bureaux - Pays de Brest

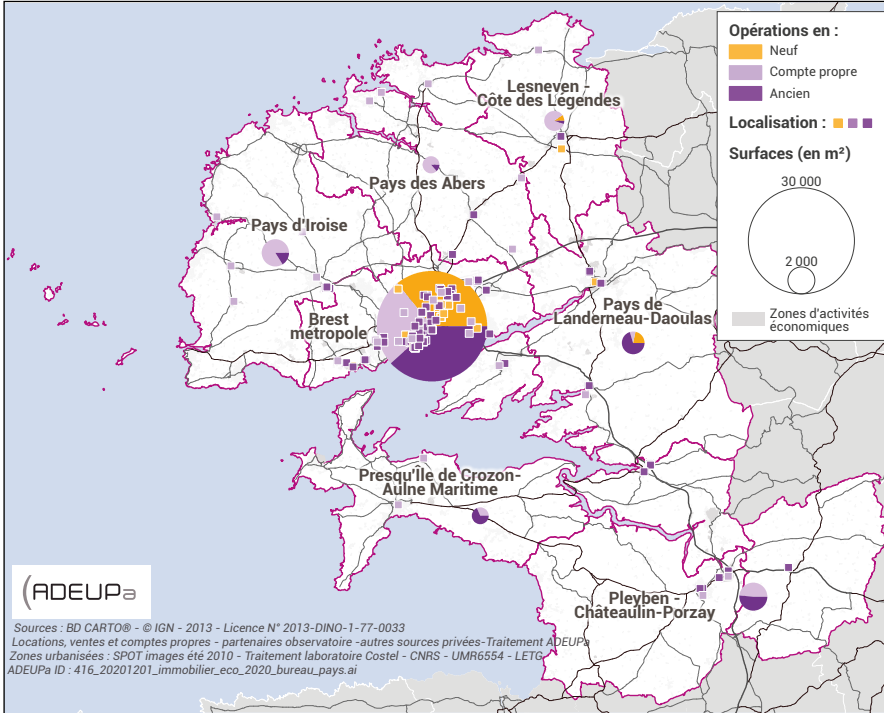


### Surfaces autorisées en compte propre en 2020 (permis ≥ 50 m<sup>2</sup>) - Pays de Brest

Secteur géographique	N <sup>bre</sup>	Surface	Évolution	dont public	
				N <sup>bre</sup>	Surface
Brest métropole	13	7 996	-44 %	1	4 383
Pays des Abers	5	625	127 %	2	270
Pleyben-Châteaulin-Porzay	2	971	-37 %	1	524
Pays de Landerneau-Daoulas	1	107	-78 %	-	-
Lesneven-Côte des Légendes	1	881	217 %	1	881
Pays d'Iroise	6	1 558	-	3	961
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	2	222	-	-	-
Pays de Brest hors Brest métropole	17	4 364	69 %	7	2 636
<b>Pays de Brest</b>	<b>30</b>	<b>12 360</b>	<b>-27 %</b>	<b>8</b>	<b>7 019</b>

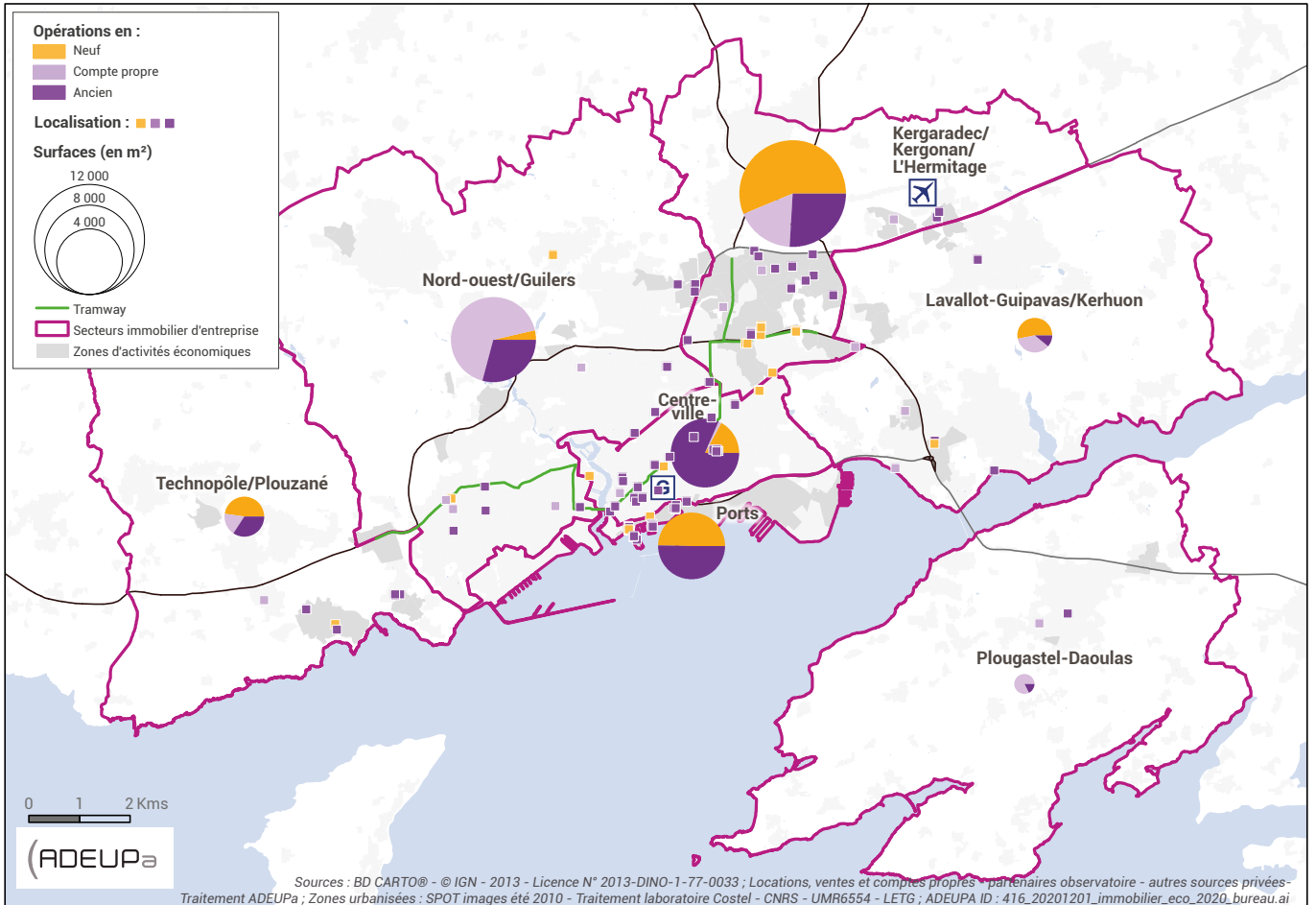
Source : Dreal ; chiffres en date de prise en compte

Marché du bureau en 2020 - Pays de Brest



Bureaux loués par Eureden (Ty Nevez Pouillot, Châteauhin)

Marché du bureau en 2020 - Zoom sur Brest métropole



# Les surfaces de bureaux...

## ...autorisées

Le pays de Brest enregistre 45 292 m<sup>2</sup> de bureaux autorisés correspondant à une nette hausse (+36 %) qui confirme la tendance initiée en 2016. Brest métropole concentre 87 % des surfaces à construire

et s'illustre par l'emballage du marché de la promotion. En sus du projet en compte propre pour le Shom, ce ne sont pas moins de douze programmes totalisant plus de 24 000 m<sup>2</sup> de bureaux qui devraient voir le jour. Les plus imposants se situent à l'Hermitage (« Station H », 6 800 m<sup>2</sup>), au

port de commerce (« H2O », 4 000 m<sup>2</sup>) et près de l'aéroport (« Eole », 3 800 m<sup>2</sup>). Après deux années plus ambitieuses, les autres EPCI enregistrent un repli de 34 % avec 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux autorisés. Le pays de Landerneau-Daoulas, le pays d'Iroise et Pleyben-Châteaulin-Porzay totalisent environ 1 400 m<sup>2</sup> chacun, ce pour des permis ne dépassant pas 500 m<sup>2</sup>.

Ailleurs dans le Finistère, on enregistre également un recul de 34 % avec plus de 20 000 m<sup>2</sup> autorisés dont 5 000 m<sup>2</sup> pour le siège de la Sodise à Briec. A l'échelle bretonne, bien qu'en baisse de 12 %, les ambitions se maintiennent depuis deux ans avec près de 275 000 m<sup>2</sup> prévus. La commune de Cesson-Sévigné dans le pays de Rennes propose encore les projets les plus ambitieux, l'un d'eux porté par le groupe EJ comporte 11 500 m<sup>2</sup> de bureaux.

## ...commencées

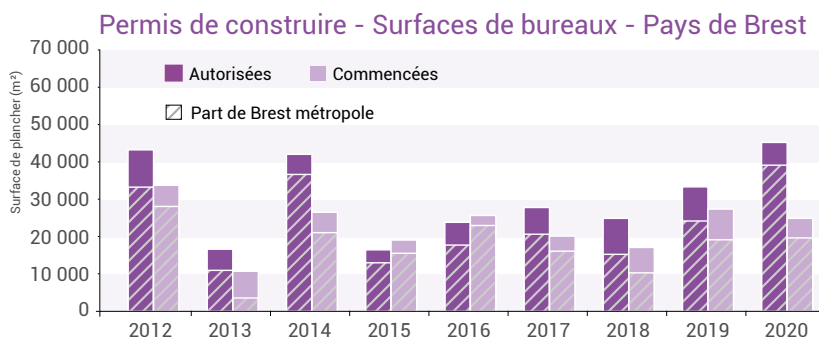
Les débuts de chantier baissent de 9 % dans le pays de Brest mais maintiennent un rythme très correct grâce à deux années de bonne facture en termes d'autorisations. Plus de trois quarts des 25 000 m<sup>2</sup> commencés dans le pays de Brest correspondent à des chantiers métropolitains. Situés essentiellement à Brest (75 %) et Plougastel-Daoulas, cette dernière voyant naître son premier programme de bureaux en bordure de RN165.

Les autres intercommunalités enregistrent une baisse de 36 %, le pays de Landerneau-Daoulas étant la seule à approcher les 2 000 m<sup>2</sup> en construction. En constante progression depuis 2015, la Bretagne connaît un ralentissement de 9 % avec une nette régression constatée à l'échelle finistérienne (-23 %).

## Permis de construire en bureaux en 2020 (m<sup>2</sup>) - Pays de Brest

Secteur géographique	Autorisés	Évolution	Commencés	Évolution
Bretagne	274 653	-12 %	204 695	-9 %
Finistère	65 815	2 %	40 007	-23 %
Brest métropole	39 209	62 %	19 716	3 %
Pays de Abers	759	51 %	1 094	114 %
Pleyben-Châteaulin-Porzay	1 345	-15 %	1 490	325 %
Pays de Landerneau-Daoulas	1 401	-68 %	1 939	-14 %
Lesneven-Côte des Légendes	830	-45 %	312	-71 %
Pays d'Iroise	1 343	110 %	390	-81 %
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	405	-28 %	25	-99 %
<b>Pays de Brest</b>	<b>45 292</b>	<b>36 %</b>	<b>24 966</b>	<b>-9 %</b>

Source : Dreal ; chiffres en date de prise en compte



## Permis de construire en bureaux ≥ 800 m<sup>2</sup> - Pays de Brest

Pétitionnaire	Destinataire	Surface (m <sup>2</sup> )	Ville	ZA	EPCI
SARL Station H	Programme «Station H»	6 757	Brest	Hermitage 2	Brest métropole
Service hydrographique et océanographique de la Marine	-	4 383	Brest	-	Brest métropole
SARL H2O	Programme «H2O»	4 008	Brest	Port de Commerce	Brest métropole
Barraine Promotion	Programme «Eole»	3 825	Guipavas	Prat-Pip Nord	Brest métropole
SCCV Gravity	Programme «Gravity»	2 500	Guipavas	Forestig	Brest métropole
SCI Honky Tonk	-	1 867	Brest	Hermitage 2	Brest métropole
Iris Promotion	Univers Paie / Actris	1 220	Brest	Kergonan Nord	Brest métropole
Barraine Promotion	Pôle médical LRK	1 194	Le Relecq-Kerhuon	-	Brest métropole
Iris Promotion	-	1 135	Brest	Kergonan Nord	Brest métropole
Commune de Kerlouan	Maison médicale	881	Kerlouan	-	CLCL
SCI CT	-	830	Le Relecq-Kerhuon	Kerscao	Brest métropole

Source : Dreal ; chiffres en date de prise en compte

Permis pour promotion

Permis pour compte propre

Permis mixte

## Parole d'experte

L'année 2020 est une année particulière marquée par la crise sanitaire qui a freiné l'élan du marché

«Après des années porteuses, l'immobilier d'entreprise a subi un ralentissement des investissements et une forte baisse de la commercialisation de bureaux, la zone tertiaire de l'Hermitage a, de ce fait, eu du mal à trouver ses premiers clients. La nouvelle zone d'activité de Mescadiou a quant à elle trouvé rapidement ses clients exploitants et a ainsi prouvé le dynamisme des artisans et industriels locaux. Dans le même temps, le foncier réservé à la Sill a également rapidement trouvé preneur sur Lavallot, grâce à la découpe des lots, permettant aux entreprises de taille moyenne de s'implanter dans des locaux récents.

Le marché a évolué et a très clairement profité aux offres de seconde main, permettant la réduction sensible des friches, confortant ainsi l'image déjà dynamique du pays de Brest. L'amélioration de la zone de Kergonan en est un bel exemple. Heureusement, le ralentissement économique de début de saison a été suivi d'un net rebond au troisième trimestre 2020 dont les effets majeurs se sont fait ressentir en 2021, notamment par la hausse des prix.

Le manque d'offres neuves est devenu un vrai frein au développement du marché qui sera rapidement suivi par une pénurie d'offres en général. Dans un contexte de raréfaction du foncier, le nombre de promotions alimentant habituellement le marché diminuera également fortement.»

Françoise Bouchet, Blot immobilier, 26 rue Algésiras à Brest

# Le marché des locaux d'activité

## L'effet « rareté » freine le marché

Avec une surface de 32 939 m<sup>2</sup>, le marché privé des locaux d'activité du pays de Brest s'inscrit en forte baisse (-29 %). Cette évolution cache une disparité puisque le recul est net dans l'agglomération brestoise (-42 %) au contraire des autres intercommunalités (+18 %). Rappelons qu'il s'agit d'un rééquilibrage avec toutefois une part métropolitaine restant majoritaire (64 %). Le rapport entre le marché de la première main et celui de l'occasion demeure largement en faveur du second même si l'écart s'est réduit en raison d'un moindre repli du neuf.

Avec 25 613 m<sup>2</sup>, le locatif fait preuve d'une nette baisse (-27 %) mais domine toutefois avec 78 % des surfaces placées et 83 % du nombre d'opérations. Plus de la moitié du marché de la métropole se situe dans l'espace Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage où les principaux baux ont concerné Arkéa pour de l'archivage (2 000 m<sup>2</sup>), Tribord (1 700 m<sup>2</sup>) et CGE Distribution (1 100 m<sup>2</sup>). Citons également la zone de Lavallot où Idéa se développe dans les locaux libérés par Médiapost (3 200 m<sup>2</sup>). Les locations métropolitaines sont moins nombreuses et de surfaces plus modestes. Ce dernier constat prévaut également pour le reste du pays de Brest dans un contexte de stabilité. Le marché de l'occasion connaît une forte reprise (+83 %). C'est particulièrement le cas dans la communauté de communes du pays de Lanermeau-Daoulas avec Océan Terre Biotechnologie prenant un entrepôt-logistique supplémentaire à Lanermeau (1 900 m<sup>2</sup>) ainsi que dans celles de Lesneven-Côtes des légendes et du pays des Abers où de nombreux baux inférieurs à 500 m<sup>2</sup> ont été conclus. A l'inverse, les programmes en



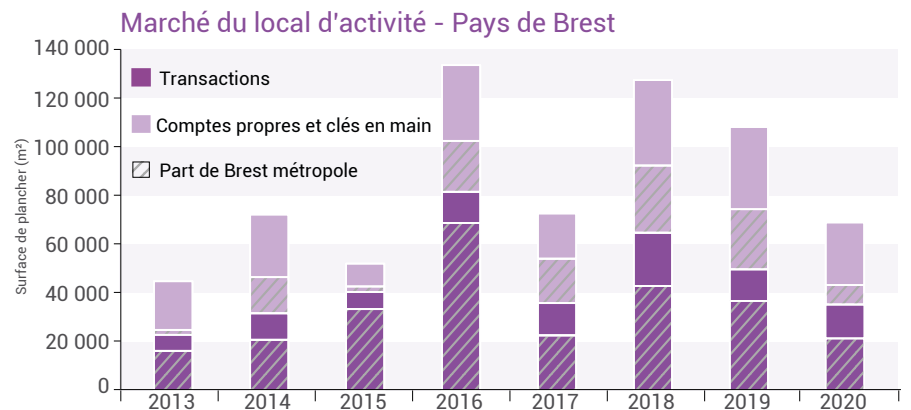
Entrepôt logistique pour Idéa (Lavallot, Guipavas)

locaux d'activité étant rares, la part du neuf se contracte : seulement 13 signatures pour une surface de 4 260 m<sup>2</sup> ont été relevées (-53 %), quasi exclusivement au sein de la métropole. La baisse reste contenue pour cette dernière (-23 %), le bail le plus conséquent ayant été signé par AutoBudget.fr à Guilers (1 550 m<sup>2</sup>). En revanche, c'est loin d'être le cas à l'extérieur (-97 %).

Sur un marché exclusivement positionné en ancien, les ventes atteignent 7 326 m<sup>2</sup> (-36 %). Comme pour les locations, les évolutions sont

# -28 %

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



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

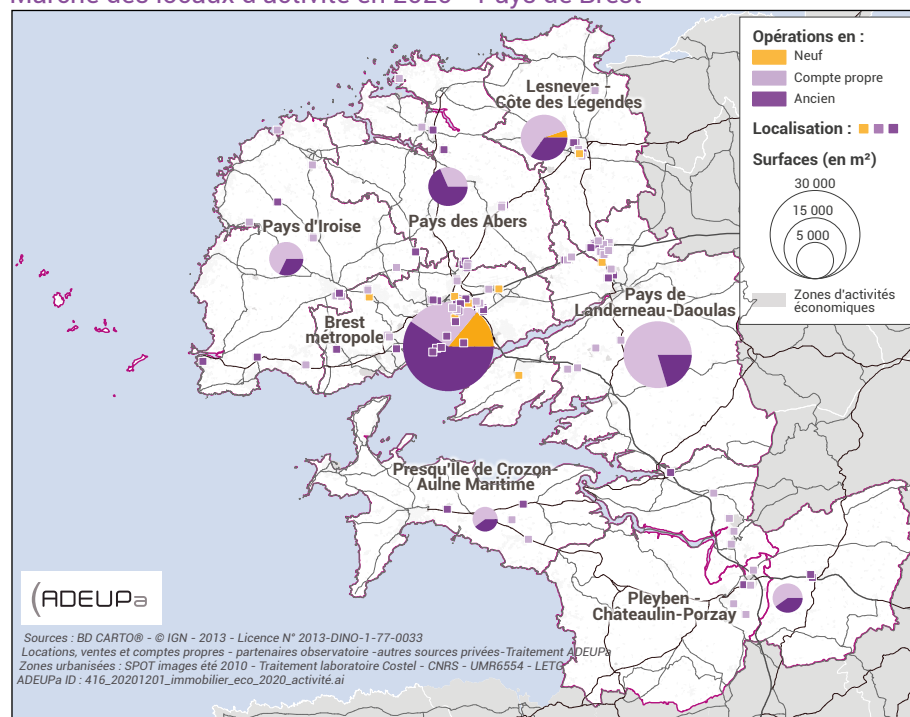
divergentes : en baisse pour la métropole (-57 %) et en hausse pour les autres intercommunalités du pays de Brest (+94 %). L'essentiel des surfaces concerne néanmoins la métropole (58 %) pour laquelle un effet « rareté » oriente les prix à la hausse. Les transactions les plus conséquentes se situent dans les trois espaces affichant une forte hausse : Nord-ouest/Guilers

(Gervais électricité, zone de Loscoat à Brest ; 1 500 m<sup>2</sup>), le pays des Abers (Appéré TP, zone de Callac à Plabennec ; 1 000 m<sup>2</sup>) et Pleyben-Châteaulin-Porzay (Bestdrive, zone de Run ar Puns à Châteaulin ; 1 000 m<sup>2</sup>).

Au sein des bâtiments communautaires du pays de Brest, le niveau de transactions décroît de 16 %. Le pays d'Iroise est le plus dynamique,

profitant notamment de l'arrivée de Fil & Fab, zone de Toul an Ibil (Plougonvelin). Dans Brest métropole, la Brasserie du Baril étend ses locaux (270 m<sup>2</sup>) alors que Lesneven-Côte des Légendes, seule intercommunalité à proposer des biens en neuf, accueille BZ Publicité et Tinctura (425 m<sup>2</sup>) dans la zone du Parcou (Ploudaniel).

## Marché des locaux d'activité en 2020 - Pays de Brest



Entrepôt logistique pour Océan Terre Biotechnologie (Bel Air, Landerneau)

## Transactions en 2020 (m<sup>2</sup>) - Pays de Brest

Secteur géographique	Location			Privé			Ensemble			Total privé-public
	Location			Vente			Ensemble			
	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	
Centre-ville	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	2 074	6 960	9 034	-	1 729	1 729	2 074	8 689	10 763	10 763
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	448	3 678	4 126	-	897	897	448	4 575	5 023	5 023
Nord-ouest/Guilers	1 550	1 295	2 845	-	1 500	1 500	1 550	2 795	4 345	4 615
Plougastel-Daoulas	88	-	88	-	-	-	88	-	88	88
Ports	-	678	678	-	140	140	-	818	818	1 095
Technopôle/Plouzané	-	165	165	-	-	-	-	165	165	165
<b>Brest métropole</b>	<b>4 160</b>	<b>12 776</b>	<b>16 936</b>	-	<b>4 266</b>	<b>4 266</b>	<b>4 160</b>	<b>17 042</b>	<b>21 202</b>	<b>21 762</b>
Évolution sur 1 an	-23 %	-40 %	-37 %	-100 %	-52 %	-57 %	-34 %	-44 %	-42 %	-41 %
Pays de Abers	-	2 252	2 252	-	1 225	1 225	-	3 477	3 477	3 829
Pleyben-Châteaulin-Porzay	-	-	-	-	1 000	1 000	-	1 000	1 000	1 277
Pays de Landerneau-Daoulas	100	3 225	3 325	-	-	-	100	3 225	3 225	3 488
Lesneven-Côte des Légendes	-	2 560	2 560	-	160	160	-	2 720	2 720	3 145
Pays d'Iroise	-	340	340	-	-	-	-	340	340	1 326
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	-	200	200	-	675	675	-	875	875	889
<b>Pays de Brest</b>	<b>4 260</b>	<b>21 353</b>	<b>25 613</b>	-	<b>7 326</b>	<b>7 326</b>	<b>4 260</b>	<b>28 679</b>	<b>32 939</b>	<b>35 716</b>
Évolution sur 1 an	-53 %	-18 %	-27 %	-100 %	-30 %	-36 %	-57 %	-22 %	-29 %	-28 %

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

# Les locaux d'activité en compte propre

Après deux années exceptionnelles, les surfaces autorisées en compte propre baissent nettement dans le pays de Brest (-43 %). Les permis sélectionnés atteignent 33 514 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à la troisième valeur la plus faible depuis le début de la série en 2010. Sur des surfaces quasi exclusivement privées (92 %), le retrait est bien plus net dans Brest métropole (-69 %) que dans les autres intercommunalités du pays de Brest (-24 %).

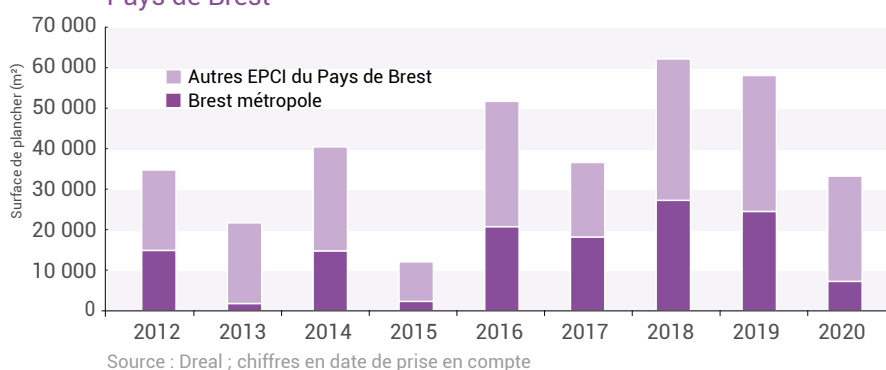
Dans ces dernières, la construction de 25 736 m<sup>2</sup> de locaux d'activités est envisagée, avec la moitié de cette surface pour le seul pays de Landerneau-Daoulas. Sur un foncier toujours conséquent commercialisé en bordure de la RN12, la zone de Croas ar Neizic (Saint-Thonan) s'avère la plus dynamique avec l'arrivée prévue de la Manufacture du Chocolat (2 700 m<sup>2</sup>), une extension des entrepôts de Lessonia (1 700 m<sup>2</sup>) ainsi que deux ateliers de 800 m<sup>2</sup> pour la boulangerie Le Signor et la Crèmerie du Léon/Gouttsa. À Landerneau, la zone de Bel Air va accueillir l'entreprise de climatiseurs AGP (2 200 m<sup>2</sup>) qui fera face au carrossier Alain Corre (1 300 m<sup>2</sup>) s'installant zone de Kergonidec Nord. À Plouédern, la zone de Saint-Eloi Nord continue d'attirer et voit notamment s'implanter la chaudronnerie Jean Autret (1 700 m<sup>2</sup>).

En retrait, Brest métropole enregistre ses projets les plus conséquents à Lavallot Nord. SAS Temb Immo (2 300 m<sup>2</sup>) et Guillaume Moal Couverture (1 200 m<sup>2</sup>) investissent dans des locaux industriels et Plac'Ouest va déménager dans un bâtiment mixte bureaux/entrepôts (920 m<sup>2</sup>). Ailleurs dans la métropole, hormis la construction du Centre métropolitain du Vern sur

1 100 m<sup>2</sup>, les autres projets sont inférieurs à 700 m<sup>2</sup> dont deux prévus dans la zone de Mescadiou pour MSP et Réseau Ouest. Dans les autres EPCI, seule Lesneven-Côte des Légendes affiche une évolution positive (+219 %) grâce aux constructions en cours à Ploudaniel. La zone de Mescoden Est accueillera notamment un local de séchage de céréales pour la SAS Le Gall-

Corre, génératrice de la plus grande surface de l'exercice (3 078 m<sup>2</sup>). À noter également que, dans le pays d'Iroise, la maçonnerie Le Coat étend ses locaux de 1 000 m<sup>2</sup> dans la zone de Saint-Roch (Ploudalmézeau) alors que, dans le pays des Abers, Atout Habitat doit intégrer, après extension, de nouveaux locaux de 1 100 m<sup>2</sup> dans la zone de Penhoat (Plabennec).

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



Manufacture du Chocolat (Croas ar Neizic, Saint-Thonan)

## Surfaces autorisées en compte-propre en 2020 (permis ≥ 50 m<sup>2</sup>) - Pays de Brest

Secteur géographique	Nombre	Surface	Évolution	dont public	
				Nombre	Surface
Brest métropole	12	7 778	-69 %	2	1 081
Pays de Abers	6	1 762	-27 %	-	-
Pleyben-Châteaulin-Porzay	5	1 909	-66 %	2	696
Pays de Landerneau-Daoulas	16	13 185	-4 %	1	91
Lesneven-Côte des Légendes	6	4 686	219 %	-	-
Pays d'Iroise	9	2 837	-52 %	3	690
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	6	1 357	-70 %	-	-
Pays de Brest hors Brest métropole	48	25 736	-24 %	6	1 477
<b>Pays de Brest</b>	<b>60</b>	<b>33 514</b>	<b>-43 %</b>	<b>8</b>	<b>2 558</b>

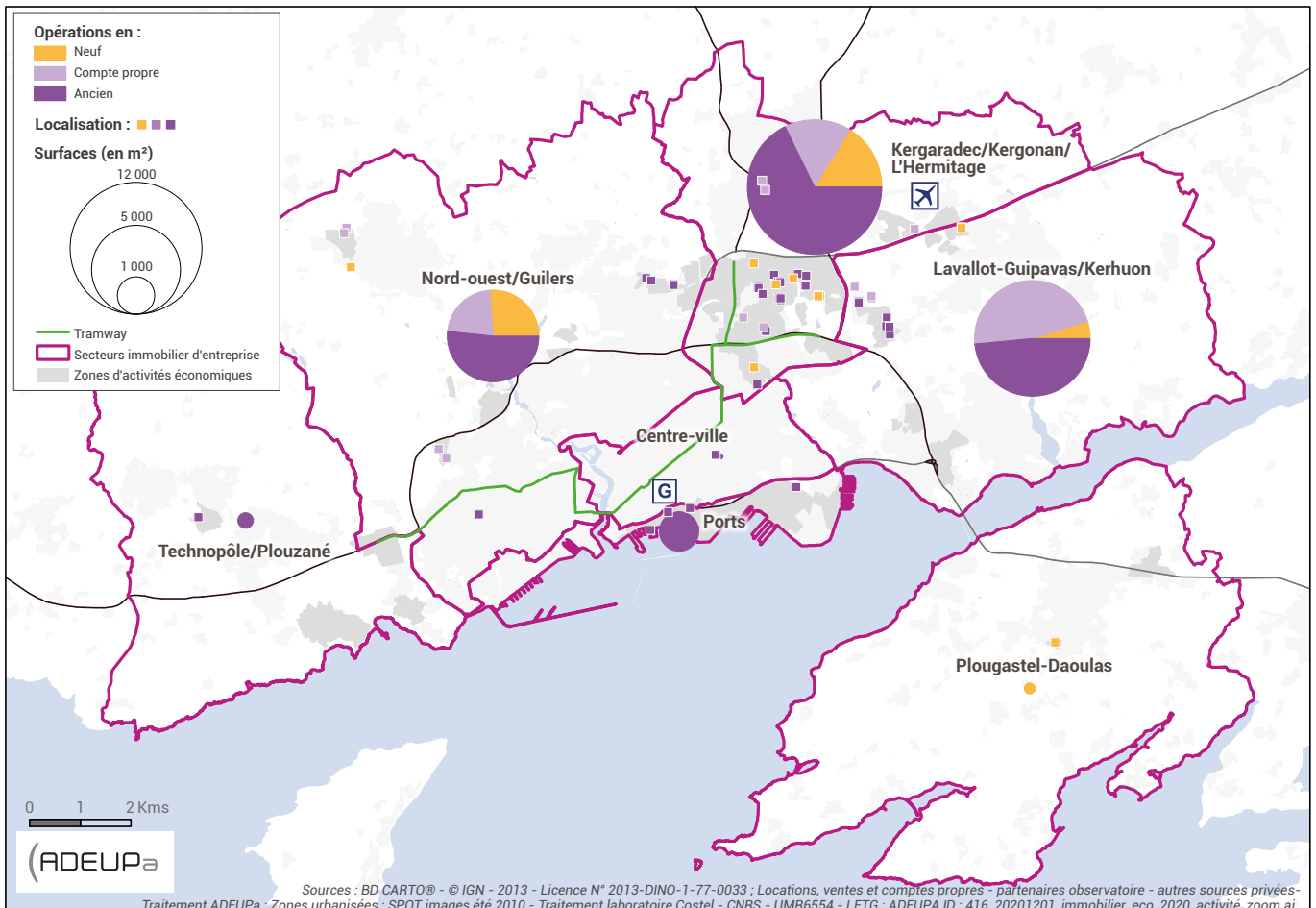
Source : Dreal ; chiffres en date de prise en compte





Chaudronnerie Jean Autret (Saint-Eloi Nord, Plouédern)

## Marché des locaux d'activité en 2020 - Zoom sur Brest métropole



# Les surfaces de locaux d'activité...

## ...autorisées

Après un rythme soutenu pendant quatre ans, ponctué par une valeur record en 2019, la tendance fléchit fortement et de manière homogène dans Brest métropole ou les autres EPCI (-56 %). Avec 35 684 m<sup>2</sup> autorisés, le pays de Brest enregistre la

seconde plus faible valeur depuis le début de la série. Comme en 2019, 62 % des surfaces sont autorisées en dehors de Brest métropole. Après le pic de 2019, les autres intercommunalités connaissent la seconde année la plus faible de la série (22 000 m<sup>2</sup>). La moitié de cette surface se situe dans le pays de Landerneau-

Daoulas qui profite d'une position privilégiée près des axes routiers alors que le quart concerne le pays d'Iroise. C'est néanmoins dans Brest métropole que les surfaces autorisées sont les plus élevées (13 600 m<sup>2</sup>). La promotion en local d'activité étant rare, hormis l'extension du Garage Saint-Christophe à Brest (2 000 m<sup>2</sup>) et la création d'un Drive-Leclerc dans la zone de Kerebars à Guilers (1 700 m<sup>2</sup>), la quasi-totalité des surfaces métropolitaines correspondent aux projets en compte propre déjà évoqués.

Les projets d'investissements finistériens en dehors du pays de Brest sont particulièrement impactés par le projet de plateforme logistique du Groupe Legendre à Quimper (18 850 m<sup>2</sup>), les entrepôts pour la Sodise à Briec (12 600 m<sup>2</sup>) ou l'extension de Sermeta à Morlaix (10 800 m<sup>2</sup>). Ces permis de construire permettent de limiter la baisse à 13 %. À l'échelle bretonne, après une valeur record concluant cinq années ambitieuses, on enregistre une baisse de 18 % avec plus de 675 000 m<sup>2</sup> autorisés.

## Permis de construire en locaux d'activité en 2020 (m<sup>2</sup>) - Pays de Brest

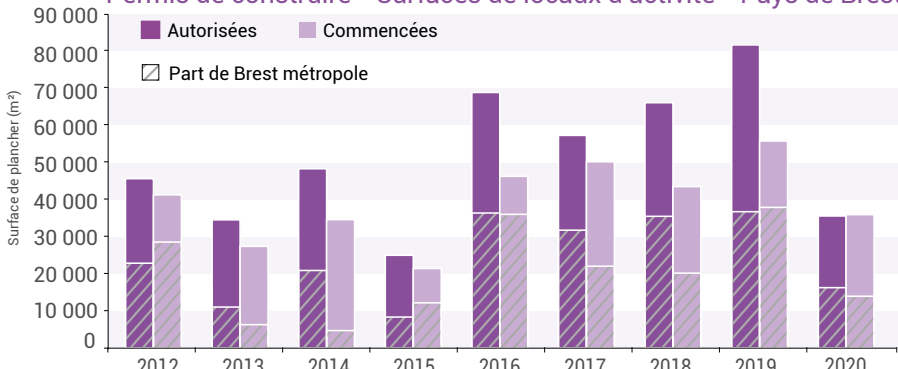
Secteur géographique	Autorisés	Évolution	Commencés	Évolution
Bretagne	675 157	-18 %	474 564	-15 %
Finistère	167 392	-13 %	104 159	-29 %
Brest métropole	13 621	-56 %	11 682	-63 %
Pays de Abers	1 138	-83 %	4 502	76 %
Pleyben-Châteaulin-Porzay	1 205	-69 %	3 516	161 %
Pays de Landerneau-Daoulas	11 280	-45 %	7 173	1 %
Lesneven-Côte des Légendes	1 117	-66 %	912	-69 %
Pays d'Iroise	5 198	-29 %	1 712	-81 %
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	2 125	-78 %	6 565	334 %
Pays de Brest	35 684	-56 %	36 062	-36 %

Source : Dreal ; chiffres en date de prise en compte

## ...commencées

La pandémie, associée à une hausse du tarif des matières premières, a ralenti certains chantiers au deuxième semestre. Quelques entreprises se voient dans l'obligation de modifier leurs permis de construire afin d'abaisser les coûts de construction. En baisse de 15 % en Bretagne avec moins de 475 000 m<sup>2</sup>, les surfaces commencées correspondent aux trois plus faibles valeurs rencontrées depuis 2010. Si la baisse est supérieure en Finistère, elle est encore plus marquée dans le pays de Brest (-36 %) où Brest métropole, le pays de Landerneau-Daoulas et celui de presqu'île de Crozon-Aulne maritime représentent respectivement 32 %, 20 % et 18 % des surfaces commencées.

## Permis de construire - Surfaces de locaux d'activité - Pays de Brest



Source : Dreal ; chiffres en date de prise en compte

## Permis de construire en locaux d'activité ≥ 1 000 m<sup>2</sup> - Pays de Brest

Pétitionnaire	Destinataire	Surface (m <sup>2</sup> )	Ville	ZA	EPCI
SAS Le Gall-Corre	Ets Le Gall-Corre	3 078	Ploudaniel	Mescoden Est	CCPLCL
SAS Tibidy	Manufacture du chocolat	2 740	Saint-Thonan	Croas ar Neizic	CCPLD
SAS Temb Immo	-	2 327	Guipavas	Lavallot Nord	Brest métropole
SCI AGP	AGP Agencements	2 160	Landerneau	Bel Air	CCPLD
SCI Croasheizic	Lessonia	1 719	Saint-Thonan	Croas ar Neizic	CCPLD
SCI des Oyats	Chaudronnerie Jean Autret	1 683	Plouédern	Saint-Eloi Nord	CCPLD
SCI Saint-Roch	-	1 441	Lanrivouré	Kerdrioual	CCPI
Immo Corre	Carrossier Alain Corre	1 335	Landerneau	Kergonidec Nord	CCPLD
SCI Moal	Moal Couverture	1 171	Guipavas	Lavallot Nord	Brest métropole
SCI Le Coat	Maçonnerie Le Coat	1 032	Ploudalmézeau	Saint-Roch	CCPI
Brest métropole	Centre technique métropolitain	1 028	Brest	Le Vern	Brest métropole

Source : Dreal ; chiffres en date de prise en compte

Permis pour promotion

Permis pour compte propre

# A LOUER



EXCLUSIVITÉ

3 cellules artisanales ou industrielles de 398 m<sup>2</sup> à 850 m<sup>2</sup>  
4 cellules activités de 816 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 166 m<sup>2</sup>

## CBRE | WESTIM

Membre indépendant du réseau CBRE

02 98 43 30 30

## A LOUER, Zone de Loscoat

Un local d'activité de 640 m<sup>2</sup>,  
édifié sur un terrain clos et sécurisé de 4 000 m<sup>2</sup>



45 rue de l'Elorn  
BREST

## L'IMMOBILIERE D'ENTREPRISE

02.98.46.96.96

## Immeuble de bureaux Surface de 6 450 m<sup>2</sup>



Bureaux : 6 450 m<sup>2</sup> utiles sur 4 niveaux,  
divisibles à partir de 230 m<sup>2</sup>  
Terrasses de 150 m<sup>2</sup> - Parking : 198 places  
Local à vélo de 100 m<sup>2</sup>

Livraison : 2ème semestre 2022

## CABINET William SIRVAIN

Immobilier professionnel  
Produits pour investisseur  
Tél : 02 98 47 01 78

## Blot

Immobilier d'entreprise  
Tél : 02 98 33 70 77

## CENTRE D'AFFAIRE PEGASE - 400 Rue Augustin Fresnel - GUIPAVAS À LOUER BÂTIMENT DE BUREAUX 212m<sup>2</sup>

7 bureaux, 1 local technique, une salle de pause,  
1 salle de réunion, toilettes accessibles PMR



02 98 42 61 42

## Zone de l'Hermitage - BREST

+ de 3 000 m<sup>2</sup> de bureaux divisibles

Belles prestations  
Accès tramway  
Stationnements



Arthur  
Lloyd

02 98 46 28 14

EXCLUSIVITÉ



02 98 46 12 12

## L'ENTREPRISE

IMMOBILIER PROFESSIONNEL

### LANDERNEAU - Zone de Kergonidec Sud

Un immeuble neuf de bureaux de 3 niveaux, avec ascenseur, livré Brut de Béton,  
fluides en attente, ainsi qu'un parking de 72 places privatives.  
L'ensemble peut être divisible et étudié selon besoins.

## Les prix

Les fourchettes de prix sont calculées à partir des indications fournies par les agences immobilières partenaires. Elles sont ensuite validées lors du comité de lecture annuel qui peut exclure les valeurs ne reflétant pas la réalité du marché (qualité du bien, emplacement exceptionnel...).

N.S. : prix non-significatif par absence d'offre sur le marché.

## 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, 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. Ces ventes se retrouvant quelques mois plus tard dans le volume des transactions, elles tendent 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 des cabinets immobiliers pour évaluer le marché.

### Prix en aménagé fin 2020 - Brest métropole

BUREAUX				
PRIVÉ	Location (€ HT-HC/m <sup>2</sup> /an)		Vente (€ HT-HD/m <sup>2</sup> )	
	Neuf	2 <sup>de</sup> main	Neuf	2 <sup>de</sup> main
Centre-ville	160 / 190 €	130 / 170 €	N.S.	1 200 / 1 700 €
Ports	160 / 190 €	135 / 180 €	1 900 / 2 300 €	1 600 / 1 900 €
ZA Nord-est	140 / 180 €	80 / 150 €	1 600 / 2 200 €	1 000 / 1 500 €
BÂTIMENTS ÉCONOMIQUES DE BREST MÉTROPOLE	1 <sup>re</sup> et 2 <sup>e</sup> année	3 <sup>e</sup> année	4 <sup>e</sup> année	5 <sup>e</sup> année
Entreprises nouvelles	60 €	70 €	90 €	120 €
Hôtel d'entreprises	75 €			

LOCAUX D'ACTIVITÉ				
PRIVÉ	Location (€ HT-HC/m <sup>2</sup> /an)		Vente (€ HT-HD/m <sup>2</sup> )	
	Neuf	2 <sup>de</sup> main	Neuf	2 <sup>de</sup> main
Aménagés pour de la production	70 / 90 €	45 / 80 €	900 / 1 100 €	400 / 800 €
Entrepôts purs	40 / 60 €	25 / 50 €	900 / 1 000 €	300 / 500 €
BÂTIMENTS ÉCONOMIQUES DE BREST MÉTROPOLE	1 <sup>re</sup> et 2 <sup>e</sup> année		3 <sup>e</sup> à 5 <sup>e</sup> année	
	20 / 28 €		26 / 60 €	



Maison médicale de Kerlouan

Crédit : ENO Architectes

### 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<sup>ème</sup> RI - BP 92028  
29220 BREST Cedex 2  
Tél : 02 98 00 38 00

Investir en Finistère  
46, quai de la Douane - CS 63825  
29238 BREST Cedex 2  
Tél : 02 98 33 97 70

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  
400, rue Augustin Fresnel  
ZI de Kergardec - BP 70067  
29802 BREST Cedex 9  
Tél : 02 98 42 61 42

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

L'Immobilière 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 : François Rivoal | Réalisation : Arnaud Jaouen, François Rivoal

Photos : Arnaud Jaouen et cabinets immobiliers | Mise en page : Dominique Gaultier

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

arnaud.jaouen@adeupa-brest.fr - francois.rivoal@adeupa-brest.fr | Tirage : 800 exemplaires

Dépôt légal : 4<sup>e</sup> trimestre 2021 | ISSN : 2116-0783 | Réf : 21/152 | Site web : www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE  
OPEN LICENCE

