

FLASH ÉCO

4 | Janvier 2012

Réf. 12/AJ & FR/178

L'offre disponible de bureaux/ locaux d'activité

Depuis 2002, l'offre de bureaux de Brest métropole océane est estimée par l'ADEUPa en intégrant l'ensemble des surfaces livrables dans l'année. En 2011, l'étude est étendue à l'ensemble des intercommunalités du Pays de Brest et est complétée par les offres en locaux d'activité (ateliers et entrepôts). Les secteurs du commerce et de l'agriculture ne sont pas pris en compte dans cette analyse.

30 000 M² DE BUREAUX DISPONIBLES DANS LE PAYS DE BREST DÉBUT 2011

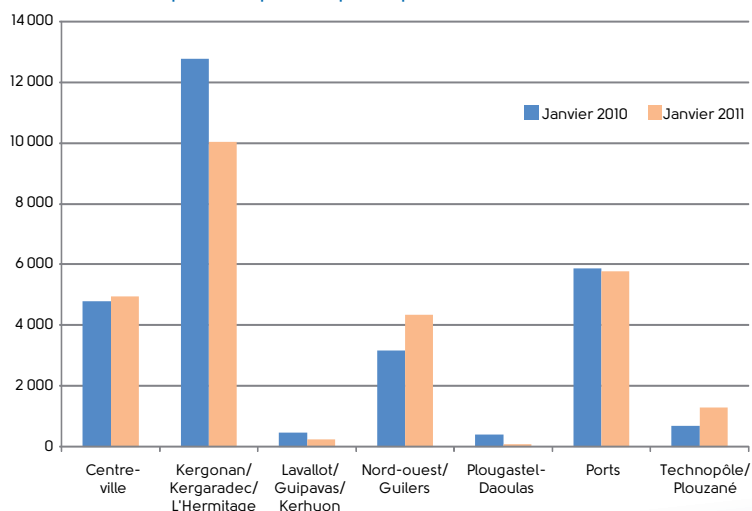
Sur 30 150 m² de bureaux disponibles dans le Pays de Brest, 89% se situent dans Brest métropole océane. Comparées à 2010, les disponibilités de l'agglomération brestoise diminuent très légèrement (-5 %) en passant de 28 193 m² à 26 752 m².

Sur un plan spatial, l'offre se localise au Nord-est de l'agglomération brestoise et dans une moindre mesure sur le port de commerce. Ces deux espaces sont les plus actifs en investissement de bureaux : ils représentent 60 % de l'ensemble de l'offre totale disponible et les 2/3 de l'offre de moins d'un an, signe de leur dynamisme.



Locaux d'activité à Guipavas (zone de Prat Pip)
Photo : ADEUPa

Bmo - Offre disponible privée/publique de bureaux



Baisse de l'offre privée

Entre 2010 et 2011, l'offre privée a reculé de 12% au sein de l'agglomération passant de plus de 26 700 m² à moins de 23 600 m². Cette baisse s'explique notamment par le succès des programmes neufs (Aéropôle, Kergaradec 3, ports) auprès d'investisseurs ou d'entreprises déjà implantés localement et souhaitant améliorer la qualité de leur parc immobilier.

Dans les autres communautés de communes du Pays de Brest, Landerneau et Dirinon du Pays de Landerneau-Daoulas regroupent plus de 80% des disponibilités tertiaires.

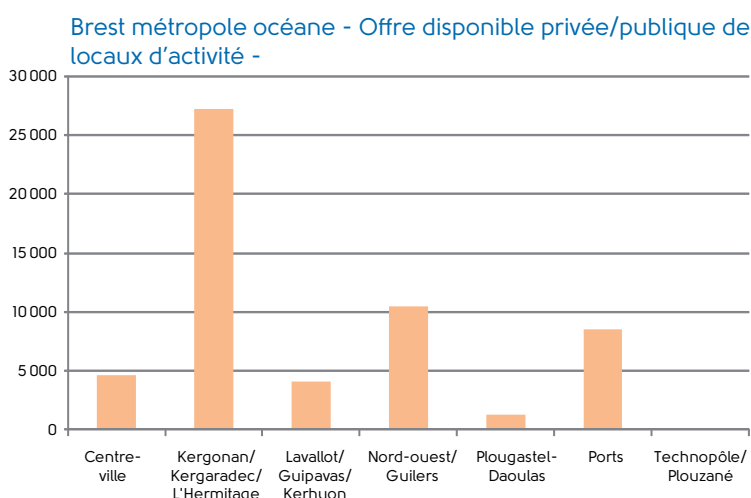
Hausse marquée de l'offre publique

Nous ne disposons que des informations de Brest métropole océane pour l'offre publique. Cette dernière est certes largement moins importante que l'offre privée mais enregistre une progression significative puisqu'elle double en l'espace d'un an. Cette hausse s'explique essentiellement par le renouvellement de bureaux à Bellevue au profit d'associations ou entreprises du secteur social, ainsi que d'offres sur de l'ancien au Technopôle Brest Iroise. La part du public dans l'offre totale de Bmo passe ainsi de 5 % en 2010 à 12 % un an plus tard.

100 000 M² DE LOCAUX D'ACTIVITE DISPONIBLES (hors commerces et agriculture)

Pour la première fois, nous estimons l'ensemble des locaux d'activité disponibles dans le Pays de Brest. Il s'agit exclusivement de locaux privés dont 44 % se situent en dehors de Bmo. Deux intercommunalités concentraient début 2011 un volume de disponibilités aux environs de 15 000 m² : la communauté de communes du Pays de Landerneau Daoulas (à Plouédern et Dirinon) ainsi que celle du Pays d'Iroise (à Milizac et Saint-Renan).

Dans l'agglomération, l'offre disponible se situe très majoritairement au sein de l'espace Kergonan/Kergaradec/l'Hermitage, particulièrement attractif sur le plan économique. Il représente, avec



27 200 m², près de la moitié de l'ensemble de l'offre de l'agglomération brestoise. Le Nord-ouest de l'agglomération et le port représentent ensemble le tiers de l'offre totale.

Avec un peu plus de 1 500 m², l'offre publique est largement minoritaire et se situe exclusivement sur la zone d'activité de Beg-Avel à Saint-Pierre (Nord-ouest/Guilers).

Pays de Brest - Offres disponibles privées de locaux d'activités

	Surface	Part hors Bmo	Part
cc Pays de Landerneau-Daoulas	15 065	34%	15%
cc Pays d'Iroise	14 056	32%	14%
cc Pays des Abers	7 260	16%	7%
cc Aulne maritime	5 300	12%	5%
cc Lesneven Côte des Légendes	2 880	6%	3%
Total hors Bmo	44 561	100%	44%
Brest métropole océane	56 425	-	56%
Pays de Brest	100 986	-	100%

NOS PARTENAIRES :

- > Arthur Loyd
- > BARRAINE immobilier
- > Blot immobilier
- > Cabinet Pégase
- > Cabinet William Sirvain
- > L'ENTREPRISE immo
- > L'Immobilière d'Entreprise
- > MARCHADOUR immobilier
- > SEMPI (portage immobilier)
- > Brest métropole océane