



FLASH ECO

19 | Octobre 2016

Réf. 16/120

Immobilier de bureaux : augmentation de l'offre disponible début 2016

Plus de 51 000 m² de bureaux sont disponibles en janvier 2016 dans le pays de Brest. L'offre progresse de 9 % en un an, soit 4 000 m² supplémentaires. Certaines entreprises profitent de nouveaux programmes tertiaires et libèrent des surfaces en ancien. L'essentiel du marché se situe dans la métropole (94 %).

Les surfaces disponibles progressent essentiellement dans l'espace **Kergonan/Kergaradec/Hermitage** (KKH) et, dans une moindre mesure, au nord-ouest de l'agglomération brestoise via de nouvelles opérations sur l'axe du tramway. Sur KKH, l'offre augmente particulièrement au nord de Kergonan. En effet, des bureaux ont été construits en 2015 sur l'ancien site de Jabil (+ 2 620 m²). Par ailleurs, plusieurs sites se sont libérés ; ils ont en commun d'avoir plus de dix ans et complètent désormais une liste de bâtiments anciens qui, en attente de rénovation, peinent à trouver preneur.

Le **port de commerce**, au 1^{er} rang pour l'offre disponible de bureaux depuis deux ans, « rétrograde » au 2^e rang derrière KKH. Depuis trois ans et le départ de gros employeurs vers Prat-Pip, l'offre y a peu progressé et reste ancienne.

L'autre fait marquant de 2015 est la baisse significative des disponibilités dans l'espace **Lavallot/Guipavas/Kerhuon**, grâce notamment à l'installation d'AcommeAssure.com (- 2 500 m²) à Kerscao.

L'offre du **centre-ville de Brest** augmente encore cette année avec la construction du Cap Vert aux Capucins (1 500 m²). Sur le marché de l'ancien, des bureaux ont été commercialisés en 2015. Pour autant, de nouvelles disponibilités sont relevées, comme les bureaux de Pôle Emploi rue de l'Observatoire (+ 670 m²) et d'un cabinet d'avocats rue de Kéravel (+ 620 m²).

Dans le reste du pays de Brest, la tendance est plutôt orientée à la baisse, en particulier dans le Pays de Lanterneau-Daoulas.

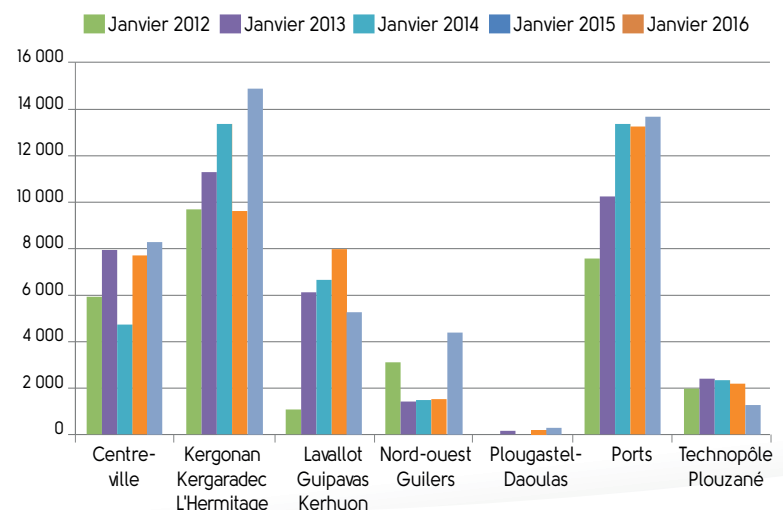
Offre disponible de bureaux - Janvier 2016 (en m²)

Zone géographique	Privé		Public		Total	Evolution
	2015	2016	2015	2016		
Centre-ville	7 177	7 979	277	329	8 308	11%
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	7 785	13 793	1 753	1 092	14 885	56%
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	8 063	5 271			5 271	-35%
Nord-ouest/Guilers	1 693	4 493			4 493	165%
Plougastel-Daoulas	300	409			409	36%
Ports	12 838	13 338	351	347	13 685	4%
Technopôle/Plouzané	637		1 578	1 282	1 282	-42%
Brest métropole	38 493	45 283	3 959	3 050	48 333	14%
Aulne Maritime			129			-100%
Pays des Abers		23		200	223	
Presqu'île de Crozon						
Pays de Lesneven/Côte des Légendes	984	1 157	58	28	1 185	14%
Pays d'Iroise	65	65		40	105	62%
Pays de Lanterneau-Daoulas	2 445	885	869	436	1 321	-60%
Pays de Brest	41 987	47 413	5 015	3 754	51 167	9%

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

Tous les chiffres présentés dans la présente publication sont les biens disponibles en janvier 2016 ou prêt à l'emploi dans l'année.

Surface disponible de bureaux dans Brest métropole (en m²)



Locaux d'activité : hausse des disponibilités hors Brest métropole

Le volume de l'offre disponible dépasse 115 000 m² début 2016 (+ 10%). L'augmentation des disponibilités se fait hors Brest métropole, la fermeture de l'entreprise Le Got Industrie au Drennec impactant fortement ce résultat. Le territoire de Brest métropole bénéficie d'une amélioration, tant pour les locaux gérés par le privé que par le public.

Les signes avant-coureurs d'un certain redressement évoqué dans notre précédent numéro se confirment pour le territoire de **Brest métropole**. Toutefois, la situation n'est pas homogène. L'offre disponible baisse à KKH, au nord-ouest Guilers, au port ou au centre-ville. Mais l'évolution est moins favorable au Technopôle Brest-Iroise suite à la fermeture de l'entreprise Vigoureux.

Les zones d'activité de KKH concentrent la moitié de la vacance de la métropole et se caractérisent par une rareté des biens en neuf. La demande y reste soutenue et l'offre placée a permis la réalisation de plusieurs rénovations.

Bien que stable depuis un an, Lavallot/Guipavas/Kerhuon reste le 2nd lieu où se concentre l'offre de l'agglomération brestoise. L'essentiel de la vacance (65%) se trouve en 2nde main dans la zone de Kerscao (Le Relecq-Kerhuon).

Si Brest métropole conserve la prépondérance de l'offre disponible (57 %), la hausse est forte dans les autres intercommunalités.

Le **Pays des Abers** voit son offre de locaux augmenter essentiellement en raison de la cessation d'activité de Le Got Industrie qui occupait 11 200 m² au Drennec. A l'inverse, l'offre se restreint à Penhoat (Plabennec), grâce notamment à l'implantation d'Euro Energie.

Le **Pays de Landerneau-Daoulas** concentre une offre importante, dont une grande partie au sud de Landerneau, dans la zone de Gorrequer à Pencran ou près du site de l'entreprise Emily à Tréflévenez. Des locaux sont également disponibles à proximité de la RN 12 à Plouédern.

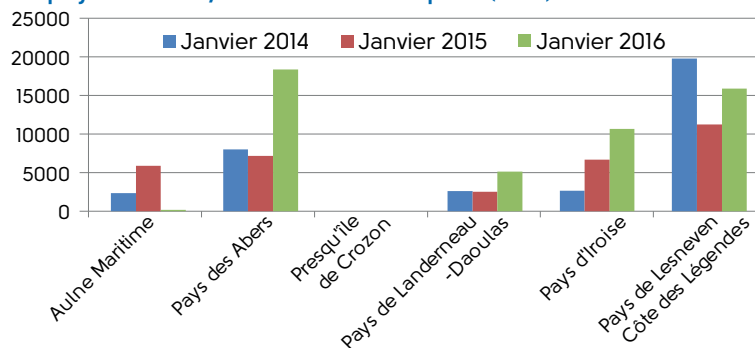
Le **Pays d'Iroise** connaît également une hausse notable due à l'arrivée sur le marché début 2015 des bâtiments anciennement occupés par Kana Beach à Locmaria-Plouzané (zone de Pen ar Ménez).

Offre disponible de locaux d'activité (en m²) - Janvier 2016

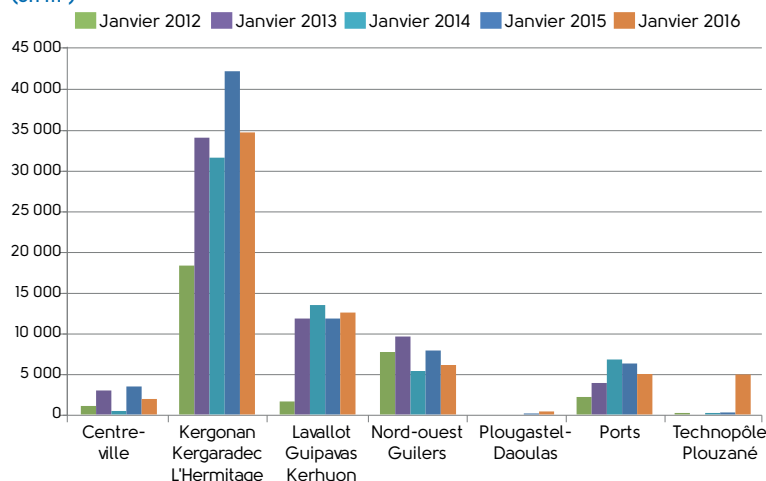
Zone géographique	Privé		Public		Total	Evolution
	2015	2016	2015	2016		
Centre-ville	2 900	1 714	50	140	1 854	-37%
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	42 055	34 861			34 861	-17%
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	11 710	12 347			12 347	5%
Nord-ouest/Guilers	6 861	5 056	1 375	955	6 011	-27%
Plougastel-Daoulas	76	463			463	509%
Ports	6 204	4 931			4 931	-21%
Technopôle/Plouzané	200	4 888			4 888	2344%
Brest métropole	70 006	64 260	1 425	1 095	65 355	-9%
Aulne Maritime	3 950	200	1 925		200	-97%
Pays des Abers	6 922	18 332	250		18 332	156%
Presqu'île de Crozon						
Pays de Lesneven/Côte des Légendes	2 525	4 735		410	5 145	104%
Pays d'Iroise	6 356	9 937	343	703	10 640	59%
Pays de Landerneau-Daoulas	8 390	12 875	2 865	2 992	15 867	41%
Pays de Brest	98 149	110 339	6 808	5 200	115 539	10%

Sources : Arthur Loyd, L'Immobilière d'Entreprise, Cabinet Pégase, L'ENTREPRISE, Blot immobilier, Westim CBRE, Marchadour immobilier, Brest métropole, Sempj, autres EPCI du Pays de Brest

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



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



Nos partenaires : Arthur Loyd, Westim CBRE, Blot immobilier, Cabinet Pégase, L'ENTREPRISE, L'Immobilière d'Entreprise, MARCHADOUR immobilier, SEMPI, Brest métropole, Communautés des communes : Aulne Maritime, Pays des Abers, Pays d'Iroise, Presqu'île de Crozon, Lesneven/Côte des Légendes, Pays de Landerneau-Daoulas