

FLASH ECO

6 | Septembre 2013

Réf. 13/290

L'offre disponible de bureaux/ locaux d'activité*

LES BUREAUX

En janvier 2013, les disponibilités en bureaux atteignent 39 502 m² dans Brest métropole océane. En nette hausse (+35%), le volume de l'offre disponible atteint un niveau record pour la deuxième année consécutive. Le marché se caractérise à la fois par une saturation de l'offre en neuf et par l'omniprésence de biens anciens nécessitant une remise aux normes.

Les bureaux privés représentent 94% de l'offre totale (+6%). Avec une augmentation de 1 600 m², Kergaradec/Kergonan/L'Hermitage(KKH) propose encore en 2012 près du tiers des surfaces disponibles de l'agglomération brestoise, les trois-quarts d'entre-elles correspondant à de petites surfaces en ancien. L'offre en neuf se situe essentiellement à Kergonan, dans la zone aéroportuaire de Prat-Pip ou au port de commerce.

Offre disponible à un an (en m²) - Janvier 2013

Zone géographique	Bureaux	Evolution	Locaux d'activité	Evolution
Centre-ville	7 920	34%	2 760	174%
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	11 272	17%	34 056	87%
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	6 100	477%	11 761	655%
Nord-ouest/Guilers	1 472	-53%	9 526	25%
Plougastel-Daoulas	140	-	-	-
Ports	10 220	35%	3 853	79%
Technopôle/Plouzané	2 378	21%	-	-100%
Total	39 502	35%	61 956	102%

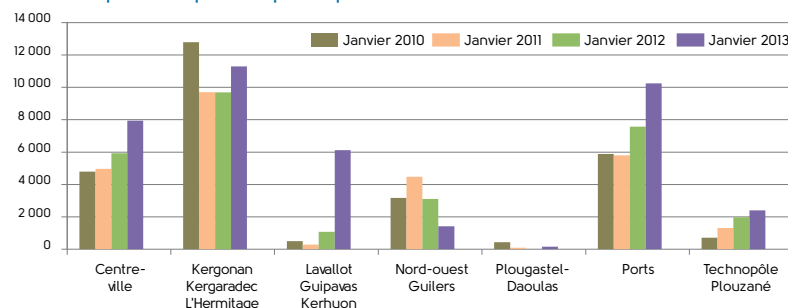
Sources : Arthur Loyd, Westim CBRE, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'ENTREPRISE, Marchadour immobilier, Bmo, Semp

Progressant de 35%, les disponibilités des zones portuaires dépassent désormais les 10 000 m² dont plus de la moitié en neuf. La crise économique et le développement des zones Nord-est ont fortement impacté les récentes commercialisations de ce secteur. Les commercialisateurs indiquent que les tarifs pratiqués, même s'ils tendent à baisser, ainsi que l'insuffisance en places de stationnement rendent ce secteur moins attractif.

L'offre en centre-ville progresse également (+34%) et atteint près de 8 000 m². Il s'agit quasi exclusivement de biens en ancien et de surfaces modestes. Ces bureaux pâtissent de la difficulté de mise aux normes et d'une pénurie en centre d'affaires. A l'horizon 2015, seul le secteur des Capucins devrait proposer des bureaux neufs.

Les disponibilités de Lavallot/Guipavas/Kerhuon(LGK) explosent fin 2012 (+477%) suite au déménagement d'Arkéa dans ses nouveaux locaux (3 700 m² de bureaux libérés). La zone de Kerscao représente ainsi 87% de l'offre du secteur. Les autres surfaces disponibles se situent à Prat-Pip Sud.

Offre disponible privée/publique de bureaux dans Bmo - Janvier 2013



La vacance publique s'inscrit en baisse dans Bmo (-33%) avec près de 2 400 m² disponibles. Elle se trouve principalement au TBI (79%) et dans les zones portuaires (11%). Dans les autres EPCI, l'offre se contracte légèrement (632 m² ; -16%). Le Pays de Landerneau-Daoulas (CCPLD) et le Pays d'Iroise (CCPI) connaissent une meilleure tendance avec un recul d'environ 30%. Les plus grandes surfaces se situent au sein de la pépinière d'entreprises de la zone de Quiella au Faou (CCAM)) ou dans l'hôtel d'entreprises du centre-ville de Landerneau (CCPLD).

LES LOCAUX D'ACTIVITÉ

Avec 61 956 m², les surfaces disponibles en locaux d'activité ont doublé en un an dans Bmo. A l'exception du TBI, les disponibilités augmentent dans toutes les zones géographiques, particulièrement dans KKH (+15 900 m²) et LGK (+10 200 m²) qui représentent environ 75% des vacances de l'agglomération brestoise.

Quelques entreprises ont profité du développement des zones de St-Thudon et Prat-Pip Sud (nord-est de l'agglomération) pour intégrer des locaux plus rentables à long-terme. Ainsi, trois zones d'activité se démarquent : Kergonan (KKH) propose près de 14 000 m² disponibles suite, entre autres, au départ d'Eurodif ; Kerscao (LGK) atteint 6 000 m² d'entrepôts disponibles avec le retrait d'Arkéa ; Lavallot (LGK) où la rénovation des anciens locaux Laot apporte 4 700 m² d'entrepôts supplémentaires.

Nord-ouest/Guilers est le troisième secteur avec près de 9 500 m² disponibles (+25%). Marqué par son hétérogénéité, l'essentiel des biens disponibles se situe à Lambézellec, dans la zone de Loscoat (Brest) ou à Guilers, notamment au sein de la zone de Kérébars.

Le port de commerce et le centre-ville, dans le haut-Jaurès principalement, sont en progression mais ne représentent que 6% et 4% de l'offre disponible totale de Bmo.

A l'échelle du Pays de Brest, les disponibilités publiques atteignent 3 400 m² et trois-quarts d'entre-elles se situent en dehors de Bmo. Près de 70% des surfaces se trouvent dans la CCPLD (ateliers dans les zones de Kerhuel à La Roche-Maurice et Keriel à Plouédern ; bureaux et ateliers à Landerneau). Elles peinent à trouver preneur depuis plus d'un an. Bmo affiche près du quart des surfaces publiques du Pays de Brest au sein du bâtiment Beg-Avel. Pour répondre à une demande de locaux de stockage, la CCAM proposera l'année prochaine plus de 2 000 m² après la mise aux normes du site de Térénez.

.(*) : bien disponible en janvier 2013 ou prêt à l'emploi dans l'année.

www.brest-immobilier-entreprises.fr

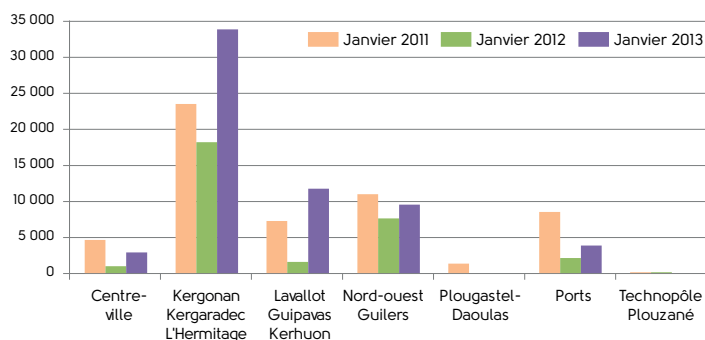
(*) : bien disponible en janvier 2014 ou prêt à l'emploi dans l'année.

<http://www.adeupa-brest.fr/nos-publications/observatoire-de-limmobilier-dentreprise-n15>
www.brest-immobilier-entreprises.fr

Offre disponible publique à un an (en m²) - Janvier 2013

Zone géographique	Bureaux	Evolution	Locaux d'activité	Evolution
Bmo	2 413	-33%	900	-25%
CCAM	293	-	-	-100%
CCPA	36	80%	-	-100%
CCPC	-	-	-	-
CCPI	116	-33%	96	-82%
CCPLCL	27	-37%	86	-
CCPLD	160	-29%	2 2275	9%
Total	3 045	-30%	3 357	-29%

Offre disponible privée/publique de locaux d'activité dans Bmo Janvier 2013



NOS PARTENAIRES :

Arthur Loyd
 Westim CBRE
 Blot immobilier
 Cabinet Pégase
 Cabinet William Sirvain
 L'ENTREPRISE
 L'Immobilière d'Entreprise
 MARCHADOUR immobilier
 SEMPI (portage immobilier)
 Brest métropole océane
 CC Aulne Maritime
 CC Pays des Abers
 CC Presqu'île de Crozon
 CC Lesneven/Côte des Légendes
 CC Pays d'Iroise
 CC Pays de Landerneau-Daoulas