



Opération de réhabilitation urbaine par la crèche mutualiste Mes Premiers Pas (centre-ville de Brest) - Photo Adeupa

Bureaux : la métropole poursuit sa mue

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

OFFRE DISPONIBLE DANS LE PAYS DE BREST

Bureaux



42 341 m²

-17% en 1 an

Locaux d'activité



112 544 m²

-3% en 1 an

Plus de 42 000 m² de bureaux sont disponibles en janvier 2017 dans le pays de Brest.

En un an, l'offre diminue de 17% et retrouve le niveau de début 2013. Elle demeure toutefois élevée. Plusieurs éléments expliquent cette tendance : une demande forte pour l'ancien rénové et des changements de destination (des bureaux transformés en logement) allègent la vacance alors que les opportunités en neuf continuent de croître.

Sur un plan spatial, la métropole propose encore 94% des surfaces du pays de Brest. La baisse la plus nette concerne le port de commerce (-4 303 m²). Des rénovations réalisées sur la partie ouest attirent de nouveau les entreprises. Bien que le site soit agréable, un stationnement limité s'ajoutant à une faible desserte en transports en commun peut amener les chefs d'entreprise à regarder ailleurs. A proximité du port de plaisance du Moulin Blanc, la vacance se fait désormais plus rare. Dans la ZAC du port, plus à l'est, les disponibilités sont importantes (3 500 m²) mais ne se concentrent que sur quelques bâtiments.

Le centre-ville connaît un recul équivalent de l'offre (-4 288 m²) bien que le bâti tertiaire y soit moins important. Certains biens rénovés ont trouvé preneur dont l'ancien Pôle Emploi repris par les Mutuelles de Bretagne alors que quelques surfaces ont été transformées en appartement. Le stock inoccupé concerne quasi-exclusivement des biens en ancien. Le Cap Vert (1 500 m²), premier immeuble tertiaire livré sur le site des Capucins, est quasi complet notamment après l'arrivée d'associations et de la Semp.

Plus modestement, l'espace Lavallot/ Guipavas/Kerhuon contribue également à cette baisse (-2 074 m²). L'offre s'est raréfiée dans la zone de Kerscao (Le Relecq-Kerhuon) après des travaux de rénovation notamment dans les anciens locaux du Crédit Mutuel Arkéa.

Kergonan/Kergaradec/l'Hermitage, premier espace en matière d'offre disponible de bureaux dans le pays de Brest, maintient un niveau record depuis deux ans. La zone de Kergonan nord affiche, avec près de 8 900 m², la plus forte concentration de bureaux libres de la métropole. Situés sur le passage du tramway, les programmes neufs y sont nombreux avec, fait exceptionnel, la livraison d'un immeuble de 5 000 m² «en blanc» fin 2017.

Même si le foncier y devient rare, le développement de la zone de Prat-Pip nord se poursuit à proximité de l'aéroport. L'entreprise informatique ZIP (ex-AC3) a libéré 1 250 m² de bureaux en déménageant à proximité dans un nouvel immeuble de plus de 2 000 m². Une ligne de bus a été mise en place pour tenter d'améliorer le trafic depuis/vers Brest.

Dans le reste du pays de Brest, la tendance est plutôt orientée à la baisse, en particulier dans le pays des Abers. La plupart des bureaux vacants se trouve dans le pays de Landerneau-Daoulas (zone du Bois Noir à Landerneau) et celui de Lesneven-Côte des Légendes (espace Arvor à Lesneven).

94%

des surfaces disponibles situées dans Brest métropole

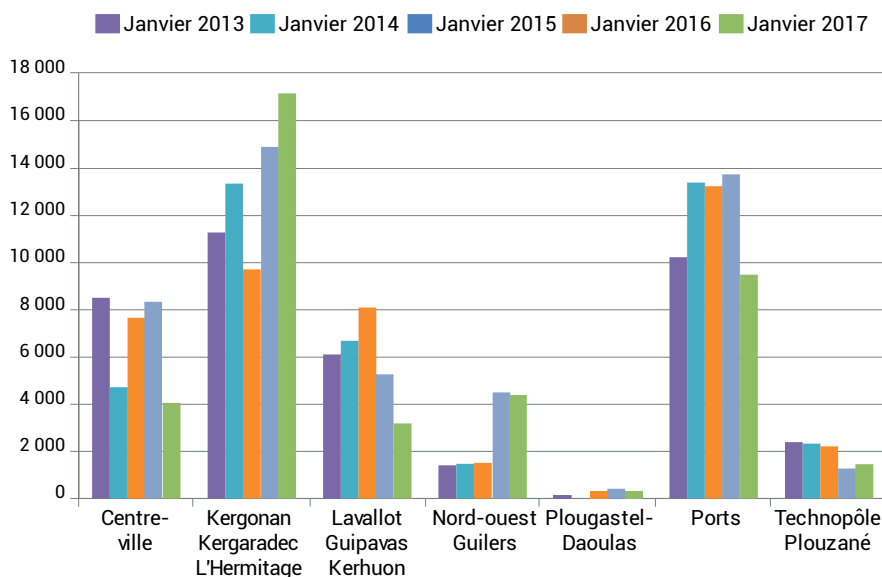
Offre disponible de bureaux (en m²) - Janvier 2017

Zone géographique	2016	2017	Evolution
Centre-ville	8 308	4 020	-52%
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	14 885	17 117	15%
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	5 271	3 197	-39%
Nord-ouest/Guilers	4 493	4 404	-2%
Plougastel-Daoulas	409	300	-27%
Ports	13 685	9 382	-31%
Technopôle/Plouzané	1 282	1 467	14%
Brest métropole	48 333	39 887	-17%
Pays des Abers	223	18	-92%
Pays de Lesneven/Côte des Légendes	1 185	1 022	-14%
Pays d'Iroise	105	111	6%
Pays de Landerneau-Daoulas	1 321	1 176	-11%
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime		127	
Pays de Brest	51 167	42 341	-17%

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

Tous les chiffres présentés dans la présente publication sont les biens disponibles en janvier 2017 ou livrés dans l'année.

Surface disponible de bureaux dans Brest métropole (en m²)



Locaux d'activité : baisse de 3% dans le pays de Brest

Le volume de l'offre disponible baisse dans le pays de Brest début 2017 (-3%). Si la majorité de l'offre disponible se situe toujours dans Brest métropole (61 %), les autres intercommunalités enregistrent une baisse de 14%.

Dans Brest métropole, le marché a été très actif et certaines zones à l'est de l'agglomération profitent d'une revalorisation du bâti. Le contexte laissait présager un nouveau recul des surfaces disponibles mais le départ fin 2016 de Pichon Industries (11 000 m² d'ateliers à Lavallot à Guipavas) entraîne une hausse de 6%. Pourtant à proximité (dans le secteur de Lavallot/Guipavas/Kerhuon), plus de 4 000 m² sont sortis du marché avec notamment le rachat des anciens locaux de Géodis-Calberson par la commune du Relecq-Kerhuon.

Dans la métropole, les principales baisses ont lieu dans Nord-ouest/Guilers et dans le centre-ville. Pour le premier secteur, des locaux d'activité ont été loués dans la zone de Loscoat et à proximité. L'essentiel de l'offre se situe désormais dans la zone de Kérébars à Guilers. Pour le second, les transactions ont porté sur de petites surfaces et la vacance y devient rare.

La moitié des surfaces disponibles en locaux d'activité de Brest métropole se situe dans l'espace Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage. Si les disponibilités en seconde main demeurent importantes au sud de Kergonan et à Kergaradec, des opérations de réhabilitation ont lieu sur le site des anciens abattoirs et le long du boulevard Lippman à Kergaradec.

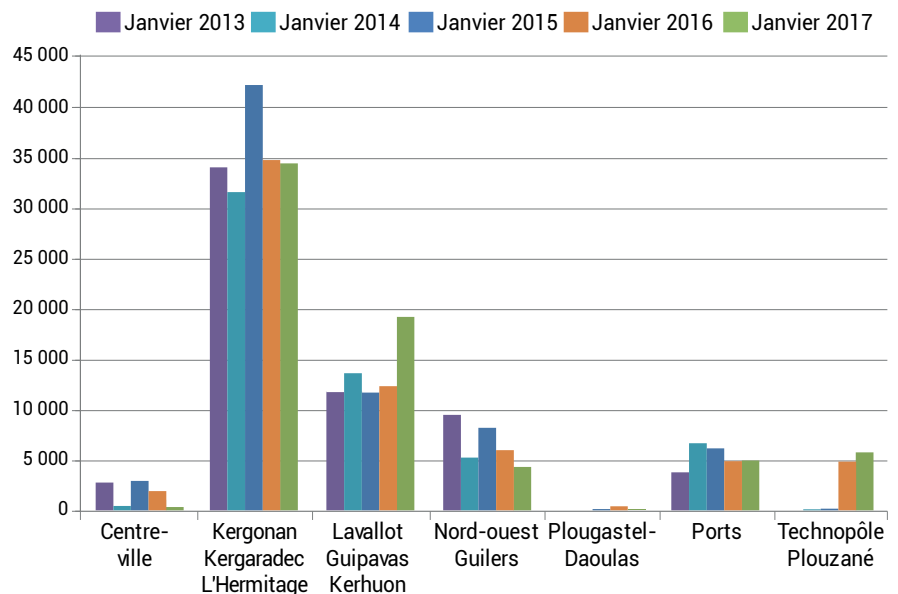
L'offre en locaux dans le secteur Technopôle/Plouzané augmente et dépasse même le port de commerce. Si les anciens locaux de l'entreprise Vigouroux sont désormais occupés, l'offre s'enrichit de ceux libérés par Déménagements Le Floch près de l'entrée Est du T.B.I et par Paysages d'Iroise à Plouzané

Offre disponible de locaux d'activité (en m²) - Janvier 2017

Zone géographique	2016	2017	Evolution
Centre-ville	1 854	370	-80%
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	34 861	34 415	-1%
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	12 347	19 200	56%
Nord-ouest/Guilers	6 011	4 360	-27%
Plougastel-Daoulas	463	75	-84%
Ports	4 931	4 978	1%
Technopôle/Plouzané	4 888	5 799	19%
Brest métropole	65 355	69 197	6%
Pays des Abers	18 332	16 164	-12%
Pays de Lesneven/Côte des Légendes	5 145	6 519	27%
Pays d'Iroise	10 640	5 391	-49%
Pays de Landerneau-Daoulas	15 867	15 197	-4%
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	200	76	-62%
Pays de Brest	115 539	112 544	-3%

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

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



61%

des surfaces disponibles
situées dans Brest métropole

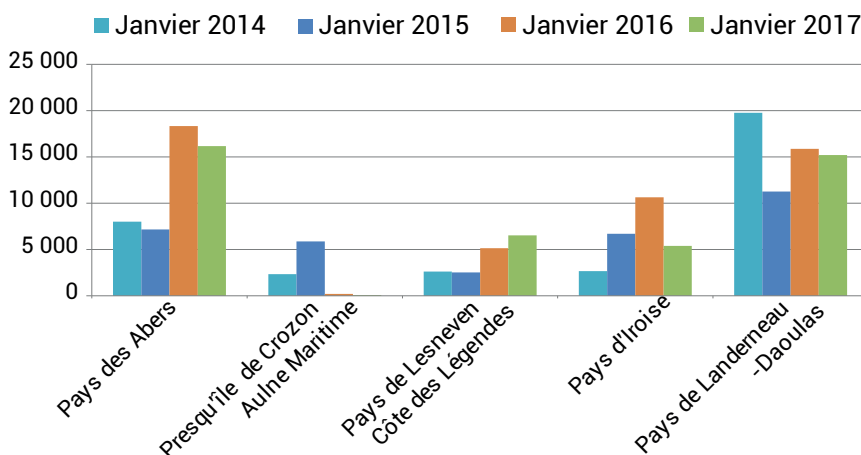
A l'extérieur de Brest métropole, c'est dans **le pays d'Iroise** que la baisse de la vacance est la plus forte. Elle s'explique en grande partie par la sortie du marché, suite à un incendie, des anciens locaux de Kana Beach dans la zone de Pen ar Ménez (4 300 m² ; Locmaria-Plouzané). La zone de Mespaol (Saint-Renan) étant presque au complet, les principales offres se situent désormais dans la zone de Toul an Ibil à Plougonvelin.

Le niveau de l'offre est relativement stable dans **le pays de Landerneau-Daoulas**. La vacance se situe principalement au sud de Landerneau, à Pencran dans la zone de Gorrequer ou à Tréflévenez. A Plouédern, les locaux libres jouxtent la RN 12, notamment 3 000 m² apparus suite à la liquidation judiciaire de l'Industrielle du Ponant.

Le pays des Abers propose une surface disponible élevée depuis la fermeture de Le Got Industrie (11 200 m²) au Drennec en 2015. La situation évolue peu en dehors de la commune de Plabennec qui ne propose plus que 1 800 m² de locaux inoccupés dans la zone de Penhoat.

Le pays de Lesneven-Côte des Légendes, connaît une légère hausse de l'offre. Plus de 80% des surfaces disponible se trouvent dans les zones d'activité de Ploudaniel.

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



Ancien site de Le Got Industrie (Kernévez - Le Drennec) - Photo Adeupa

NOS PARTENAIRES :

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

LES OBSERVATOIRES | IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Direction de la publication : Benjamin Grebot | Réalisation : François Rivoal, Arnaud Jaouen |

Mise en page : Dominique GAULTIER

Contact : ADEUPa Brest-Bretagne | 18 rue Jean-Jaurès - 29200 Brest | Tél : 02 98 33 50 27
arnaud.jaouen@adeupa-brest.fr

Dépôt légal : 3^{ème} trimestre 2017 | ISSN : 2116-0783 | Réf : 17/1111 | Site web : www.adeupa-brest.fr

