



# L'OFFRE DISPONIBLE DÉBUT 2023

#29 | Juillet 2023

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture

Programme « Gravity » (2 400 m<sup>2</sup>), proche des zones de Prat-Pip (Guipavas)

Crédit : Kermarrec Promotion



## BUREAUX

38 456 m<sup>2</sup>  
-27 % en 1 an



## LOCAUX D'ACTIVITÉ

76 213 m<sup>2</sup>  
-8 % en 1 an

## Bureaux : une baisse contenue par le neuf

L'offre de bureaux en pays de Brest se situe sur une tendance baissière depuis cinq ans, hormis un rebond début 2022 expliqué par la livraison de plusieurs programmes. Le recul se confirme en janvier 2023 (-27 %) pour atteindre moins de 39 000 m<sup>2</sup> disponibles, soit le niveau le plus bas depuis dix ans. En neuf, sur un marché porteur dans la métropole brestoise et à Landerneau, un ralentissement des livraisons induit une baisse de l'offre (-35 %). C'est également le cas en ancien (-23 %), la demande ayant été satisfaite dans les zones nord-est et au centre-ville de la métropole brestoise alors qu'à Châteaulin, les bureaux de l'ancien siège de Doux ont été retirés temporairement de l'offre.

L'essentiel des bureaux disponibles du pays de Brest se concentre toujours dans la métropole (84 %). Les surfaces en ancien se contractent progressivement et ne correspondent plus qu'àux deux tiers de l'offre totale. L'espace **Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage**\* a longtemps présenté le stock de bureaux le plus important de la métropole. Il se retrouve désormais à un niveau comparable à ceux de Lavallot/Guipavas/Kerhuon ou Nord-ouest/Guilers, ses surfaces ayant baissé de moitié en un an. Deux tiers d'entre elles concernent des plateaux en ancien, moins conséquents qu'à l'accoutumée, situés à Kergonan ou Kergaradec. Seuls les immeubles « Samarkand » à Guipavas et « Foch » à Brest totalisent entre 400 et 500 m<sup>2</sup> vacants. Sans livraison prévue en 2023, l'offre en neuf diminue nettement : 60 % de ces surfaces correspondent au programme Europa et à un immeuble remis à neuf à proximité du rond-point de Penn Ar C'hleuz.

\* Brest métropole

Le secteur de **Lavallot/Guipavas/Kerhuon\*** voit ses disponibilités progresser de 48 % après la réalisation de deux programmes, dont 3 200 m<sup>2</sup> restent encore à placer. L'un se situe à proximité de la plage du Moulin Blanc à destination de professions médicales; l'autre, « Le Gravity », est proche de l'aéroport. En ancien, la zone de Kerscao comprend près de 80 % des surfaces.

Dans **Nord-ouest/Guilers\***, la vacance est stable depuis quatre ans. Elle progresse légèrement sur la période (+8 %), avec des surfaces exclusivement en ancien. La zone de Loscoat et ses abords regroupent un peu plus de la moitié du stock, dont 2 200 m<sup>2</sup> dans l'ex-siège d'Orange. Sur l'axe du tramway, à quelques encablures du centre commercial Iroise, environ 1 100 m<sup>2</sup> demeurent disponibles. À Bellevue, un plateau de 675 m<sup>2</sup> réapparaît dans l'offre suite au départ du Cesi.

Les **zones du port\*** suscitent toujours l'intérêt. Pour preuve, les dernières livraisons ont répondu à la demande et il ne reste plus que 2 800 m<sup>2</sup> à placer en neuf, principalement dans les bâtiments « Nouveau Monde » et « H2O ». L'offre en ancien se réduisant progressivement (-38 %), le port de commerce revient à des valeurs correspondantes à celles relevées il y a une quinzaine d'années. Dans un contexte de raréfaction du foncier, il subsiste néanmoins encore quelques espaces à renouveler.

Une nette baisse est également constatée dans le **centre-ville\*** (-39 %). La vacance est quasi absente en neuf en attendant de futures livraisons aux Capucins. Les surfaces se trouvent principalement dans les secteurs Siam (38 %), Haut Jaurès (20 %) et Bas Jaurès (12 %). Le quart d'entre elles concerne des rez-de-chaussée aménagés en bureaux et libérés par des entreprises du secteur bancaire ou des cabinets immobiliers. Celles situées en étage bénéficient rarement d'accès PMR\*\* et mutent parfois vers de l'habitat.

Ailleurs dans la métropole, la première tranche de l'« Ocean Tech Center » a été livrée au **Technopôle Brest Iroise\*** (2 200 m<sup>2</sup> encore libres), ainsi que le premier programme majeur de bureaux de **Plougastel-Daoulas\*** ne comptant plus que 400 m<sup>2</sup> inoccupés.

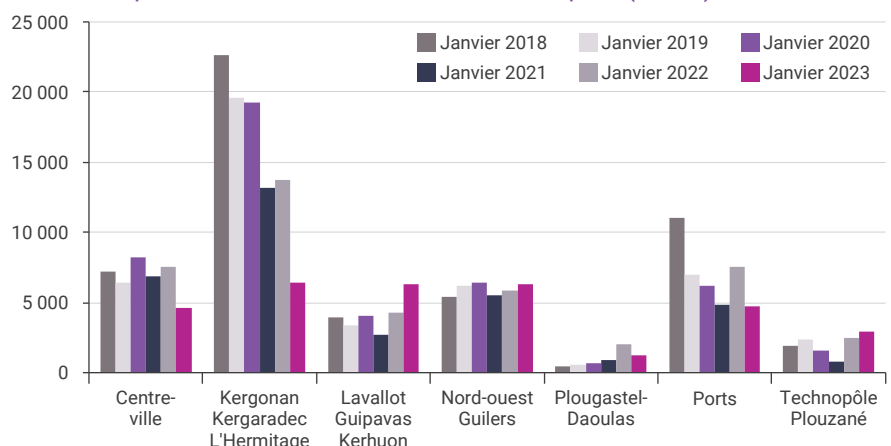
En dehors de Brest métropole, la réduction de l'offre (-36 %) s'explique en grande partie par le retrait temporaire des bureaux de l'ancien siège de Doux à Châteaulin (3 300 m<sup>2</sup>), en raison du lancement d'une phase de réaménagement. La moitié de la surface disponible se trouve dans le **pays de Landerneau-Daoulas**, quasi exclusivement à Landerneau. 54 % des surfaces correspondent à des bureaux récents ou neufs : ancienne clinique Saint-Luc réaménagée (1 000 m<sup>2</sup>), nouveau site du Bois Noir (365 m<sup>2</sup>) ou locaux de Groupama (300 m<sup>2</sup>). **Pleyben-Châteaulin-Porzay** repré-

### Offre disponible de bureaux (en m<sup>2</sup>) - janvier 2021-2023

Zone géographique	Janvier 2021	Janvier 2022	Janvier 2023	Évolution 2022-2023
Centre-ville	6 850	7 520	4 595	-39 %
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	13 085	13 690	6 346	-54 %
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	2 702	4 228	6 267	48 %
Nord-ouest/Guilers	5 450	5 792	6 261	8 %
Plougastel-Daoulas	879	2 030	1 206	-41 %
Ports	4 769	7 537	4 691	-38 %
Technopôle/Plouzané	766	2 491	2 948	18 %
<b>Brest métropole</b>	<b>34 501</b>	<b>43 288</b>	<b>32 314</b>	<b>-25 %</b>
Pays des Abers	565	565	627	11 %
Pleyben-Châteaulin-Porzay	4 556	4 916	1 712	-65 %
Pays de Landerneau-Daoulas	1 385	3 394	2 973	-12 %
Lesneven - Côte des Légendes	535	315	305	-3 %
Pays d'Iroise	367	326	389	19 %
Presqu'île de Crozon - Aulne Maritime	212	60	136	127 %
<b>Pays de Brest</b>	<b>42 121</b>	<b>52 864</b>	<b>38 456</b>	<b>-27 %</b>

Sources : Agence L'Entreprise, Arthur Loyd, Blot immobilier, Cabinet Pégase by Foncia, Cabinet William Sirvain, Century 21, L'Immobilière d'Entreprise, Sempi, Westim CBRE, promoteurs, intercommunalités du pays de Brest.

### Surface disponible de bureaux dans Brest métropole (en m<sup>2</sup>)



sente 28 % du total hors Brest métropole, avec une offre située aux trois quarts au sein de la commune châteaulinoise. La plus grande surface concerne 660 m<sup>2</sup>, récemment libérés par Orange.

\*\* PMR : personne à mobilité réduite

**45 %**  
des surfaces neuves  
en renouvellement  
urbain

# Locaux d'activité : raréfaction progressive sur un marché porteur

Les disponibilités en locaux d'activités s'amenuisent dans le pays de Brest, pour atteindre 76 200 m<sup>2</sup> en janvier 2023. En un an, le recul est certes modeste (-8 %), mais la tendance de fond s'inscrit déjà depuis plusieurs années. Depuis début 2017, l'offre a ainsi diminué de près de 50 000 m<sup>2</sup>, dynamique partagée à la fois par la métropole brestoise et les intercommunalités voisines. Les surfaces en ancien sont majoritaires (88 %). En neuf, ce sont essentiellement des biens renouvelés situés dans la métropole, le pays de Landerneau-Daoulas et celui de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Dans Brest métropole, le secteur de **Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage**\* représente toujours le premier gisement de surfaces libres avec plus de 20 000 m<sup>2</sup> de locaux vacants. Mais le recul des disponibilités en un an (-32 %) est tel que cet espace n'apparaît plus prédominant. Le secteur avait affiché une hausse en 2022, en lien notamment avec la prise en compte de l'ancien site de Meunier à Kergonan sud (3 200 m<sup>2</sup>) et de Satec à Kergaradec (1 900 m<sup>2</sup>). Une raréfaction notable des produits s'affirme depuis trois ans. Début 2023, les principales surfaces disponibles se situent à Kergaradec, autour de la rue Paul Sabatier (6 000 m<sup>2</sup> au sein de trois bâtiments) et à Kergonan (6 600 m<sup>2</sup>). Dans cette zone, une partie de l'offre porte sur des biens réhabilités : 1 600 m<sup>2</sup> divisibles à l'intérieur des anciens locaux Meunier et 1 400 m<sup>2</sup> dans des biens situés rue de l'Eau Blanche.

Second espace de la métropole en termes de surfaces vacantes depuis deux ans, le secteur de **Nord-ouest/Guilers**\* représente un vaste périmètre s'étendant de Guilers jusqu'à Loscoat, à l'ouest de l'axe Brest-Morlaix (RN 12). Bien que rares, les biens proposent de beaux volumes évoluant peu en un an (-4 %). Ils se concentrent principalement au sein de la zone de Loscoat (9 300 m<sup>2</sup>), dont 6 120 m<sup>2</sup> ont récemment été libérés (ancien entrepôt de Leclerc). Plus au nord, 1 800 m<sup>2</sup> sont à louer sur le site de Dispano.

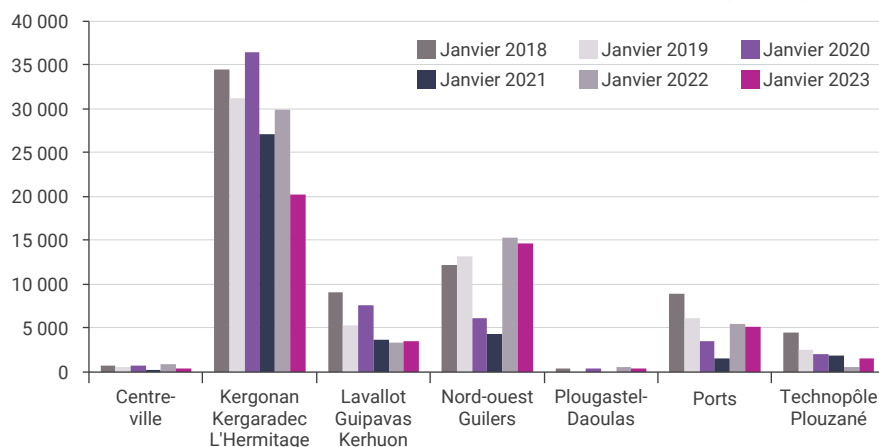
Dans le **pays de Landerneau-Daoulas**, le volume de l'offre est plutôt stable depuis quatre ans, même si une légère baisse est observée au cours de la dernière année (-6 %). L'importance des disponibilités au sein de la communauté d'agglomération tient surtout à la présence depuis plusieurs années d'environ 4 000 m<sup>2</sup> dans la zone de Gorrequer à Pencran. Les principaux autres sites vacants se situent à Plouédern (4 300 m<sup>2</sup>), comprenant notamment une partie des ex-locaux d'Industrielle du Ponant (zone de Saint-Éloi). Ce bâtiment, repris par un groupe d'entrepreneurs, a été réhabilité en espaces de stockage. Sur 3 700 m<sup>2</sup> livrés fin 2022, il ne restait plus que 2 000 m<sup>2</sup> libres début 2023. Une extension future de 2 000 m<sup>2</sup> est envisagée pour répondre à la demande. À Landerneau, les ex-ateliers Le Bihan réhabilités

## Offre disponible de locaux d'activité (en m<sup>2</sup>) - janvier 2021-2023

Zone géographique	Janvier 2021	Janvier 2022	Janvier 2023	Évolution 2022-2023
Centre-ville	232	894	397	-56 %
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	27 025	29 899	20 213	-32 %
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	3 682	3 345	3 480	4 %
Nord-ouest/Guilers	4 335	15 180	14 587	-4 %
Plougastel-Daoulas	-	470	300	-36 %
Ports	1 500	5 470	5 052	-8 %
Technopôle/Plouzané	1 756	460	1 553	238 %
<b>Brest métropole</b>	<b>38 530</b>	<b>55 718</b>	<b>45 582</b>	<b>-18 %</b>
Pays des Abers	1 282	1 899	4 690	147 %
Pleyben-Châteaulin-Porzay	7 097	9 174	11 857	29 %
Pays de Landerneau-Daoulas	10 128	13 055	12 311	-6 %
Lesneven - Côte des Légendes	-	750	-	-100 %
Pays d'Iroise	2 330	2 468	1 773	-28 %
Presqu'île de Crozon - Aulne Maritime	266	-	-	-
<b>Pays de Brest</b>	<b>59 633</b>	<b>83 064</b>	<b>76 213</b>	<b>-8 %</b>

Sources : Agence L'Entreprise, Arthur Loyd, Blot immobilier, Cabinet Pégase by Foncia, Cabinet William Sirvain, Century 21, L'Immobilière d'Entreprise, Sempi, Westim CBRE, promoteurs, intercommunalités du pays de Brest.

## Surface disponible de locaux d'activité dans Brest métropole (en m<sup>2</sup>)



Locaux d'activité réhabilités (2 000 m<sup>2</sup>) dans la zone de Kergonan Sud (Brest)

(900 m<sup>2</sup>) et les anciens bâtiments du carrossier Corre, comprenant 1 500 m<sup>2</sup> en local d'activité, sont venus compléter l'offre disponible.

\* Brest métropole

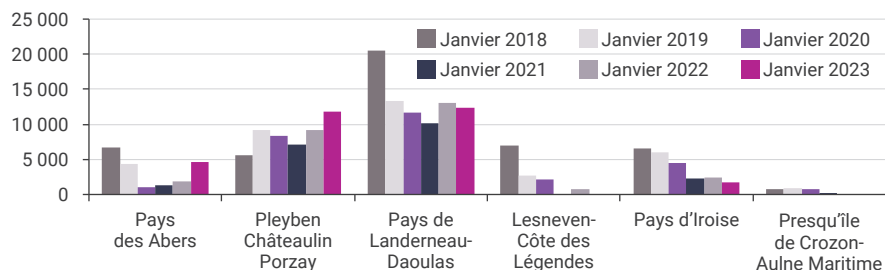
Le **pays de Pleyben-Châteaulin-Porzay** enregistre une seconde hausse consécutive (+29%). Près de 7 200 m<sup>2</sup> sont situés à Châteaulin, dont 4 700 m<sup>2</sup> de stockage libérés par la Sodise sur l'ex-site Doux dans la zone de Lospars, ainsi qu'un autre bâtiment de stockage de 1 000 m<sup>2</sup>. En 2022, la communauté de communes a livré une nouvelle pépinière d'entreprises pour laquelle 350 m<sup>2</sup> demeurent inoccupés. La Sodise a également quitté des locaux utilisés temporairement à Gouézec (2 600 m<sup>2</sup>). Enfin, à Pleyben, 1 700 m<sup>2</sup> sont disponibles, dont 830 m<sup>2</sup> dans les anciens bâtiments de Sebaco et 480 m<sup>2</sup> dans une promotion en neuf d'ateliers/boxes au sein la zone du Drevers.

Dans les autres intercommunalités, le **pays des Abers** propose l'essentiel de son offre à Plabennec (2 600 m<sup>2</sup>), avec notamment 1 100 m<sup>2</sup> libérés dans zone de Penhoat suite au transfert de Livaden à Gouesnou. Le local le plus conséquent se trouve dans la zone de Pen ar Forest à Kersaint-Plabennec (1 600 m<sup>2</sup>). Dans le **pays d'Iroise**, l'offre se tarit et se limite désormais à 1 700 m<sup>2</sup> disséminés dans six bâtiments.

\* Brest métropole

**83 %**  
des surfaces neuves  
en renouvellement urbain

### Surface disponible de locaux d'activité dans le pays de Brest, hors Brest métropole (en m<sup>2</sup>)



Locaux d'activité réhabilités (3 700 m<sup>2</sup>) dans la zone de Saint-Éloi (Plouédern)

#### NOS PARTENAIRES :

Agence L'Entreprise, Arthur Loyd, Blot immobilier, Cabinet Pégase by Foncia, Cabinet William Sirvain, Century 21, L'Immobilière d'Entreprise, Sempi, Westim CBRE, promoteurs, intercommunalités du pays de Brest.

#### 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, il étend son champ d'observation 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 et font l'objet de trois publications portant sur :

- le marché des ventes/locations et l'étude des permis de construire (validée lors d'un comité de lecture annuel),
- l'offre disponible à un an (biens vides en janvier ou surfaces livrées dans le courant de l'année déduites des pré-commercialisations),
- l'étude du foncier économique.

### LES OBSERVATOIRES | IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Direction de la publication : Yves Cléach | Réalisation : Arnaud Jaouen, Nadine Le Hir

Maquette et mise en page : Dynamo +

Contact : ADEUPa Brest-Bretagne | 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest

Tél : 02 98 33 51 71 | contact@adeupa-brest.fr

Dépôt légal : 3<sup>e</sup> trimestre 2023 | ISSN : 2780-2027 | Réf : 23/056 | Site web : www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE  
OPEN LICENCE