



# FLASH ECO

# 16 | Octobre 2015

Réf. 15/225

## Les locaux d'activité : Nette hausse de l'offre disponible début 2015\*

Disponibilités dans le Pays de Brest : 104 957 m<sup>2</sup>

Après deux années difficiles, le marché des locaux d'activité (transactions et projets pour compte propre) s'est légèrement redressé en 2014. L'agglomération brestoise connaît à la fois une progression des locations en ancien et un accroissement global de l'offre disponible. Elle diminue dans les autres communautés de communes du Pays de Brest où l'on constate une évolution positive des ventes et un niveau exceptionnel des projets en compte propre.

Dans un climat d'incertitude économique, des signes de reprise existent sans que cela se traduise par une diminution de l'offre : l'attrait pour le neuf tend à agrémenter le stock de locaux d'activité à rénover. Brest métropole connaît la hausse la plus sensible des surfaces disponibles (+13 700 m<sup>2</sup>) avec le Pays d'Iroise (+4 000 m<sup>2</sup>) ou l'Aulne Maritime (+3 500 m<sup>2</sup>). A l'inverse, le Pays de Landerneau Daoulas enregistre un recul notable de ses opportunités (-8 500 m<sup>2</sup>). Cette forte baisse s'explique par des transactions réalisées le long de la RN 12 (zone de Kériel à Plouédern et zone de Penhoat à Saint-Divy), axe particulièrement attractif à l'échelle du Pays de Brest. Début 2015, cette communauté de communes ne représente plus que 11 % de l'offre du Pays de Brest contre 21 % en 2014.

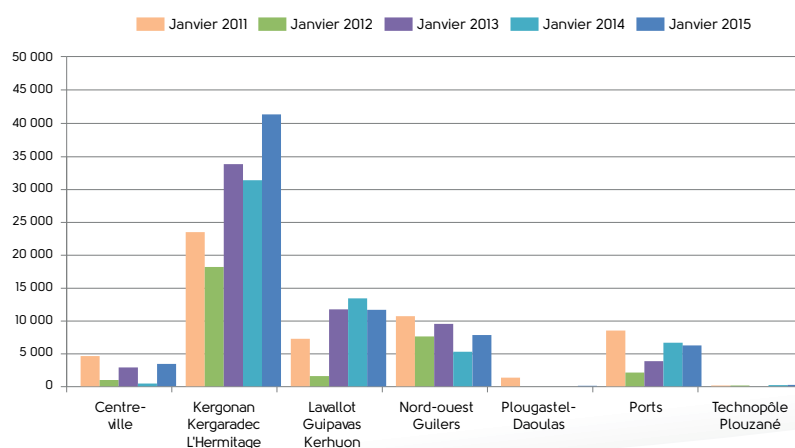
La prépondérance de l'offre dans l'agglomération brestoise se confirme (68% du total du Pays de Brest). Les disponibilités sont largement concentrées puisqu'elles se situent pour 59% au Nord-est de Brest. Le patrimoine ancien des espaces de Kergaradec, Kergonan et l'Hermitage souffre d'un déficit d'attractivité et l'offre de locaux augmente sensiblement (+33%), celle-ci dépassant 42 000 m<sup>2</sup>.

### Offre disponible de locaux d'activité - Janvier 2015

Zone géographique	Privé		Public		Total	Evolution
	2014	2015	2014	2015		
Centre-ville	425	2 900		50	2 950	700%
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	31 511	42 055			42 055	34%
Lavallot/Guipevas/Kerhuon	13 635	11 710			11 710	-13%
Nord-ouest/Guilers	4 210	6 861	1 065	1 375	8 236	48%
Plougastel-Daoulas		76			76	
Ports	6 237	6 204	460		6 204	-7%
Technopôle/Plouzané	180	200			200	11%
<b>Brest métropole</b>	<b>56 198</b>	<b>70 006</b>	<b>1 525</b>	<b>1 425</b>	<b>71 431</b>	<b>24%</b>
Aulne Maritime	2 330	3 950		1 925	5 875	152%
Pays des Abers	7 910	6 922	96	250	7 172	-10%
Presqu'île de Crozon						
Pays de Lesneven/Côte des Légendes	2 525	2 525	86		2 525	-3%
Pays d'Iroise	2 534	6 356	123	343	6 699	152%
Pays de Landerneau-Daoulas	16 945	8 390	2 825	2 865	11 255	-43%
<b>Pays de Brest</b>	<b>88 442</b>	<b>98 149</b>	<b>4 655</b>	<b>6 808</b>	<b>104 957</b>	<b>13%</b>

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

### Surface disponible de locaux d'activité- Janvier 2015



Alors que le nord propose des opportunités en neuf, le sud de Kergonan affiche toujours un taux de vacance élevé (12 600 m<sup>2</sup>) dû à l'ancienneté de l'offre. Le site suscitant de l'intérêt, les commercialisateurs souhaitent lui donner une vocation plus commerciale. L'évolution est comparable à Kergaradec qui propose toutefois des locaux de taille bien plus importante : de nombreux biens, dont l'ex-GP Dis Grand-Ouest, allant de 1 000 à 3 500 m<sup>2</sup>.

L'espace de Lavallot/Guipavas/Kerhuon bénéficie d'une réduction de sa vacance de par quelques opérations modestes à Lavallot ou Prat-Pip sud. L'essentiel des disponibilités demeure sur le site de Kerscao qui ne fait pas l'objet de transactions.



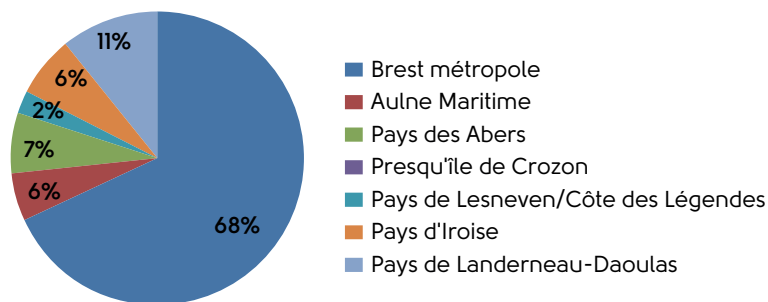
Locaux d'activité à Kergaradec - Arnaud Jaouen

Au Nord-ouest, la zone d'activité de Loscoat, une des plus anciennes de l'agglomération, pâtit d'une détérioration de son attractivité. Cette situation est particulièrement vérifiée en second rideau. Au total, le stock progresse de 2 500 m<sup>2</sup> mais ne représente que 11 % du total de Brest métropole.

La zone portuaire se maintient au même niveau qu'en 2014 et ne représente que 9 % de l'offre totale.

(\*) : bien disponible en janvier 2015 ou prêt à l'emploi dans l'année

### Répartition des bureaux disponibles dans le Pays de Brest



### 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  
 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

[www.brest-immobilier-entreprises.fr](http://www.brest-immobilier-entreprises.fr)

<http://www.adeupa-brest.fr/dynamiques-economiques/immobilier-dentreprise>