

Immobilier de bureaux : Stabilité de l'offre disponible début 2015*

Disponibilités dans le Pays de Brest : 47 000 m²

Le marché des bureaux brestois a légèrement progressé en 2014 grâce essentiellement à des opérations en neuf. Le déménagement d'entreprises dans des locaux récents se poursuit et l'offre s'enrichit de biens anciens nécessitant parfois de lourds travaux. De fait, la question du renouvellement urbain se pose dans quelques zones d'activité.

Brest métropole propose 90% de l'offre disponible du Pays de Brest. Elle se concentre dans les zones portuaires, l'espace Nord-est ou le centre-ville.

Le port est depuis deux ans le secteur proposant le plus de disponibilités. Comme Financo par le passé, des entreprises ont préféré s'installer dans des locaux respectant la réglementation thermique 2012. Principalement quai de la Douane, le stock s'enrichit de locaux anciens (75% de l'offre) dont une grande partie nécessite des travaux. Les promotions récentes ont rapidement trouvé preneur et des opportunités existent dans des bâtiments âgés de plus de 5 ans. Hors site exceptionnel, les prix ont tendance à baisser depuis trois ans.

Le secteur Nord-est connaît un net recul. Les transactions réalisées en neuf (Kergonan et Prat-Pip nord) et en ancien (Kergonan et Kergaradec II) allègent l'offre disponible de près de 3 500 m². La vacance restante se situe principalement à Kergonan (neuf ou ancien) ou à Kergaradec II (ancien).

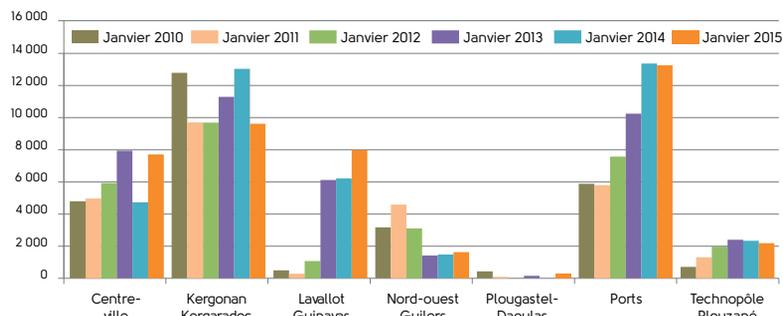
A Lavallot/Guipavas/Kerhuon, la surface disponible progresse une nouvelle fois (+31%) et a été multipliée par huit depuis trois ans. Exclusivement en ancien, la zone de Kerscao contient 79% des surfaces disponibles de ce secteur. Les autres biens se situent à Lavallot ou, en neuf, à Prat-Pip sud.

Offre disponible de bureaux- Janvier 2015

Zone géographique	Privé		Public		Total	
	2014	2015	2014	2015	2015	Evolution
Centre-ville	4 451	7 177	204	277	7 454	60%
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	11 193	7 785	1 753	1 753	9 538	-26%
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	6 139	8 063			8 063	31%
Nord-ouest/Guilers	1 469	1 693	44		1 693	12%
Plougastel-Daoulas		300			300	
Ports	13 064	12 838	252	351	13 189	-1%
Technopôle/Plouzané	437	637	1 893	1 578	2 215	-5%
Brest métropole	36 753	38 493	4 146	3 959	42 452	4%
Aulne Maritime				129	129	
Pays des Abers			36			-100%
Presqu'île de Crozon						
Pays de Lesneven/Côte des Légendes	65	984	41	58	1 042	883%
Pays d'Iroise	2 183	65	34		65	-97%
Pays de Landerneau-Daoulas	3 685	2 445	1 051	869	3 314	-30%
Pays de Brest	42 686	41 987	5 308	5 015	47 002	-2%

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

Surface disponible de bureaux- Janvier 2015



Le centre-ville propose généralement des bureaux situés à l'étage d'immeubles d'habitation ou des locaux potentiellement commerciaux en rez-de-chaussée. Un faible niveau de transactions ainsi qu'une tendance des professions libérales à se regrouper en périphérie participent à la hausse des disponibilités. Certaines entreprises souhaiteraient toutefois se positionner sur le tracé du tramway mais les locaux récents se font rares.

La vacance baisse dans le reste du Pays de Brest et atteint environ 4 500 m² début 2015. Le Pays d'Iroise y contribue avec l'achat du bâtiment d'Avetis (Mescoat à Saint-Renan) afin d'y construire des pépinières. Bien

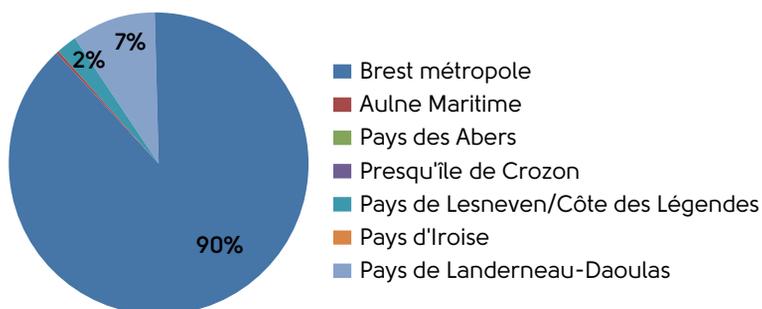


Bureaux au port de commerce - Arnaud Jaouen

qu'en baisse en surface, le Pays de Landerneau-Daoulas demeure, après Brest métropole, la plus riche en opportunités tertiaires du Pays de Brest. L'essentiel se situe au centre de Landerneau (zone du Bois Noir en neuf) et à Plouédern (zone de Kériel). Le Pays de Lesneven/Côte des Légendes affiche un niveau notable de disponibilités de par la construction de l'Espace Arvor à Lesneven.

(*) : 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.adeupa-brest.fr/dynamiques-economiques/immobilier-dentreprise>