

## Immobilier de bureaux : une offre disponible en légère hausse\*

Bureaux disponibles dans le Pays de Brest en janvier 2014 : 48 000 m<sup>2</sup>

Après une très mauvaise année 2012, le marché brestois de l'immobilier de bureaux a connu un rebond en 2013. Qu'il s'agisse des ventes ou des locations, la progression a été sensible, alors que dans le même temps les autorisations de construire affichent leur plus faible niveau depuis 2004. Un tel contexte présageait d'une baisse de l'offre disponible ; il n'en est rien, l'offre de bureaux progresse de 2 % et se maintient à un niveau record depuis 3 ans.

### Impact de la réglementation thermique 2012 dans Brest métropole

L'une des explications à cette hausse est le décalage croissant entre les locaux construits avant et après la réglementation thermique 2012. Les bâtiments anciens nécessitent une importante remise aux normes et restent peu attractifs même à bas prix. L'offre disponible de l'agglomération se concentre essentiellement dans les zones portuaires et l'espace Nord-est.

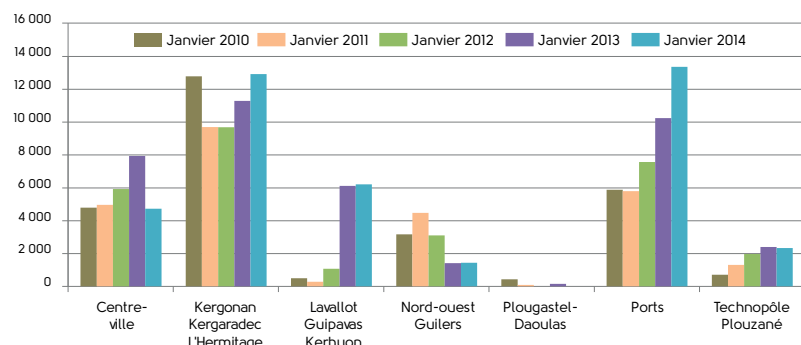
Le port concentre l'offre la plus importante notamment en raison du départ de Financo à Prat-Pip nord. Bien qu'animé grâce aux nombreux lieux de restauration, il souffre de la concurrence et reste, d'après les professionnels, pénalisé par l'insuffisance en places de stationnement et l'omniprésence de biens anciens nécessitant des travaux (70% de l'offre). L'ensemble de ces handicaps a tendance à faire baisser les prix depuis deux ans.

### Surface disponible à un an (en m<sup>2</sup>) dans le Pays de Brest

| Zone géographique                  | Privé         |            | Public       |            | Total         |           |
|------------------------------------|---------------|------------|--------------|------------|---------------|-----------|
|                                    | Surface       | Evolution  | Surface      | Evolution  | Surface       | Evolution |
| Centre-ville                       | 4 451         | -43%       | 204          | 65%        | 4 655         | -41%      |
| Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage    | 11 193        | -1%        | 1 753        |            | 12 946        | 15%       |
| Lavallot/Guiavas/Kerhuon           | 6 139         | 1%         |              |            | 6 139         | 1%        |
| Nord-ouest/Guilers                 | 1 469         | 9%         | 44           | -64%       | 1 513         | 3%        |
| Plougastel-Daoulas                 |               | -100%      |              |            |               | -100%     |
| Ports                              | 13 064        | 31%        | 252          | -2%        | 13 316        | 30%       |
| Technopôle/Plouzané                | 437           | -7%        | 1 893        | -1%        | 2 330         | -2%       |
| <b>Brest métropole</b>             | <b>36 753</b> | <b>-1%</b> | <b>4 146</b> | <b>72%</b> | <b>40 899</b> | <b>4%</b> |
| Aulne Maritime                     |               |            |              |            |               |           |
| Pays des Abers                     |               |            | 36           |            | 36            |           |
| Presqu'île de Crozon               |               |            |              |            |               |           |
| Pays de Lesneven/Côte des Légendes | 65            |            | 41           |            | 106           |           |
| Pays d'Iroise                      | 2 183         |            | 34           |            | 2 217         |           |
| Pays de Landerneau-Daoulas         | 3 685         |            | 1 051        |            | 4 736         |           |
| <b>Pays de Brest</b>               | <b>42 686</b> |            | <b>5 308</b> |            | <b>47 994</b> |           |

Sources : Arthur Loyd, Westim CBRE, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'ENTREPRISE, Marchadour immobilier, Bmo, Semp, EPCI du Pays de Brest

### Surface disponible à un an (en m<sup>2</sup>) dans Brest métropole



Pour le secteur Nord-est, la hausse s'explique d'abord par la commercialisation récente d'immeubles de bureaux dans les zones de Kergonan nord et Prat-Pip nord, la première affichant, avec environ 4 000 m<sup>2</sup>, la plus forte concentration de vacances dans l'agglomération. A Kergaradec I, où les bureaux de taille modeste se mêlent à de l'activité ou du commerce, l'offre publique s'est fortement accentuée. Plus récente, la zone de Kergaradec III propose 2 500 m<sup>2</sup> de bureaux dont les anciens locaux de Véolia. L'absence de desserte directe pénalise ces deux espaces.

A Lavallot/Guipavas/Kerhuon, les disponibilités, exclusivement en ancien, continuent de progresser (+1%). La zone de Kerscao pâti de la finalisation du déménagement d'Arkéa et connaît une vacance élevée depuis deux ans. Les autres biens se situent dans la zone de Lavallot à Guipavas.

Dans Nord-ouest/Guilers, l'offre est moins grande. Les bâtiments se situent principalement à Loscoat et concernent des biens quasi-exclusivement publics au Technopôle Brest Iroise.

### ... ailleurs dans le Pays de Brest

Les autres communautés de communes du Pays de Brest comptent environ 7 000 m<sup>2</sup> de bureaux vacants début 2014. Les 2/3 se trouvent dans le Pays de Landerneau-Daoulas.

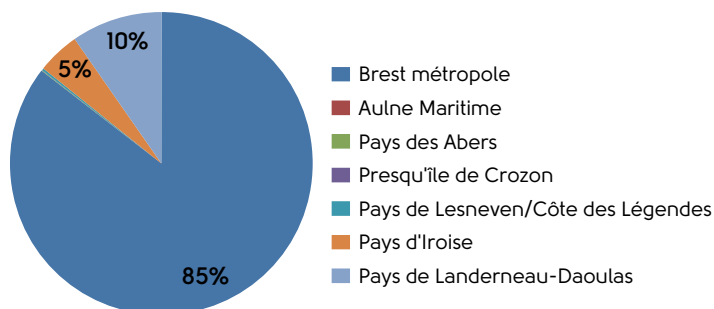
Ce dernier se caractérise par des bureaux dans le centre-ville de Landerneau (dont 1 100 m<sup>2</sup> en neuf dans la zone du Bois Noir) et par une offre publique en ancien (à Landerneau et Plouédern).

Près du tiers restant est localisé dans la zone de Mescoat à Saint-Renan (Pays d'Iroise).



Bureaux à Prat-Pip - Arnaud Jaouen

### 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

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