

# LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022 :

UNE DYNAMIQUE MAINTENUE PAR LE NEUF ET LA RÉHABILITATION

#30 | Novembre 2023

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Les Transports Cras (groupe Eonnet) investissent l'ancien site Doux (Lospars, Châteaulin)

## Bureaux (m<sup>2</sup>)



Brest  
métropole

Pays de  
Brest

|                          |               |               |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Transactions privées     | 22 158        | 26 225        |
| Transactions publiques   | 147           | 735           |
| Projets en compte propre | 7 894         | 9 939         |
|                          | <b>30 199</b> | <b>36 899</b> |
| Évolution 2021-2022      | ↘ -2%         | ↗ +1%         |

## Locaux d'activité (m<sup>2</sup>)



|                          |               |               |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Transactions privées     | 27 085        | 47 906        |
| Transactions publiques   | 1 548         | 2 314         |
| Projets en compte propre | 9 929         | 45 007        |
|                          | <b>38 562</b> | <b>95 227</b> |
| Évolution 2021-2022      | ↘ -22%        | ↘ -6%         |

L'année 2022 confirme une bonne tenue du marché de l'immobilier de bureau amorcée en 2019 dans le pays de Brest. Si le segment de l'ancien le porte nettement depuis deux ans, la hausse des ventes en neuf a contribué à sa progression sur la période, non seulement dans la métropole mais aussi à l'extérieur. Bien que la demande demeure jusqu'ici satisfaite, un effet « rareté » se fait ressentir selon les commercialisateurs\*, le contexte économique retardant certaines livraisons. Toutefois, une forte hausse des surfaces autorisées, en densification urbaine essentiellement, devrait apporter à court terme de nouvelles opportunités aux entreprises.

En matière de locaux d'activité, le rebond observé en 2021 ne se répète pas mais le marché se maintient au-dessus du niveau moyen. Alors que l'offre se fait plus rare en ancien depuis quatre ans, orientant les prix pratiqués à la hausse, le segment du neuf alimente également la dynamique du marché, particulièrement sur des produits renouvelés. Spatialement, les principales opérations se situent au nord-est de la métropole brestoise et, dans une moindre mesure, dans les intercommunalités de Pleyben-Châteaulin-Porzay et du pays de Landerneau-Daoulas. A contrario, les projets autorisés en compte propre atteignent un niveau quasi exceptionnel hors Brest métropole.

\* cf. observatoire n° 29 - juillet 2023



Société de recouvrement Veraltis (Kergonidec, Landerneau)

# Le marché des bureaux

## Une quatrième année bien orientée

Les surfaces de bureaux placées dans le pays de Brest enregistrent une progression de 5% par rapport à l'année précédente, se maintenant à un niveau élevé depuis 2019. Cette croissance est principalement attribuée à la vente de bureaux neufs. Sur la période précédente, les commercialisateurs évoquaient une tendance à la réduction moyenne des opérations, cette tendance se vérifie encore avec des niveaux moyens se situant autour de 155 m<sup>2</sup>. Autre enseignement, les transactions de bureaux réalisées hors de la métropole représentent 17 % en 2022 contre seulement 10 % en 2021.

Si la période précédente avait été marquée par la vitalité du marché de l'ancien, l'année 2022 a vu un rééquilibrage en faveur du neuf, principalement dans les ventes. L'impact sur la location est moindre, à l'exception notable de la métropole de Brest, en particulier au sein des zones nord-est.

Les ventes de bureaux neufs sont concentrées en grande partie dans la zone de Kergonan-Kergaradec-l'Hermitage, qui représente près de la moitié des surfaces vendues en neuf dans le Pays de Brest, suivie par le Pays de Landerneau-Daoulas et le port de commerce. Les deux plus grosses ventes sont Veraltis (1 135 m<sup>2</sup>), zone de Kergonidec à Landerneau, et Don Bosco qui a intégré les anciens bâtiments Meunier réhabilités à Kergonan (850 m<sup>2</sup>). En ce qui concerne les biens en ancien, la métropole reste le marché le plus actif. Toutefois, les ventes dans la communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay ont également été significatives, notamment à Pleyben, avec celle du magasin Lidl à Eurofins qui, une fois rénové, accueillera la plus grande plateforme d'analyses médicales de Bretagne (1 117 m<sup>2</sup>).



École d'ingénieurs Cesi (Prat-Pip, Guipavas)

En comparaison avec 2021, les surfaces de bureaux louées sont restées stables, mais cela masque une disparité significative. Celles placées en neuf ont connu une forte croissance, en particulier dans la métropole, où les zones nord-est concentrent près de 90 % du marché des locations de bureaux neufs du pays de Brest. C'est notamment le cas dans la zone de l'Hermitage (rue Augustin Jacq) qui enregistre l'arrivée d'ASI, Arkéa et Banque Populaire pour des surfaces de bureaux comprises entre 400 et 600 m<sup>2</sup>. La part du secteur de l'ancien reste stable, représentant trois quarts des surfaces louées, même si on note une progression de 34 % grâce à deux structures de formation : le Cesi dans les anciens locaux d'OVH près de l'aéroport (1 462 m<sup>2</sup>) ou ITC qui agrandit de 750 m<sup>2</sup> ses locaux de Kergaradec.

Si le marché privé reste stable dans la métropole, la demande semble s'intensifier avec des prix en hausse au nord-est de la métropole sur

le segment du neuf. C'est également le cas au port de commerce pour la location de bureaux anciens et la vente en neuf. Au centre-ville, seul le secteur des ventes en ancien affiche une hausse des prix.

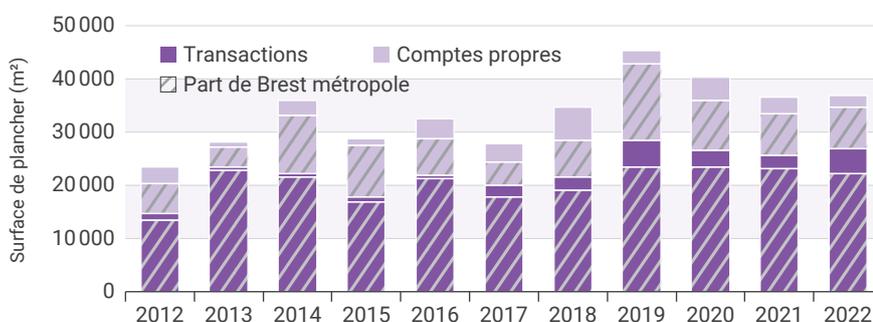
Note : à l'exception de Brest métropole, les résultats tertiaires sont légèrement moins significatifs car le marché des autres intercommunalités est alimenté par une plus grande part de transactions en « direct propriétaire » dont certaines échappent à la récolte.

**40 %**  
des surfaces neuves placées en renouvellement urbain



Immeuble « H2O » (port de commerce, Brest)

### Marché des bureaux - Pays de Brest



Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole, Brest métropole aménagement, Cabinet Pégase, Cabinet William Sirvain, Century 21, L'Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise, Marchadour Immobilier, Semp, Westim CBRE, autres sources privées, direct promoteur/propriétaire

Transactions en 2022 (m<sup>2</sup>) - Pays de Brest

| Secteur géographique            | Privé        |               |               |              |              |              |               |               |               | Total privé-public |
|---------------------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|
|                                 | Location     |               |               | Vente        |              |              | Ensemble      |               |               |                    |
|                                 | Neuf         | Ancien        | Total         | Neuf         | Ancien       | Total        | Neuf          | Ancien        | Total         |                    |
| Centre-ville                    | 212          | 2 157         | 2 369         | 284          | 847          | 1 131        | 496           | 3 004         | 3 500         | 3 527              |
| Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage | 3 637        | 5 352         | 8 989         | 3 395        | 408          | 3 803        | 7 032         | 5 760         | 12 792        | 12 792             |
| Lavallo/Guiavas/Kerhuon         | 110          | -             | 110           | 225          | -            | 225          | 335           | -             | 335           | 335                |
| Nord-ouest/Guilers              | -            | 793           | 793           | -            | 474          | 474          | -             | 1 267         | 1 267         | 1 304              |
| Plougastel-Daoulas              | -            | -             | -             | 370          | -            | 370          | 370           | -             | 370           | 370                |
| Ports                           | 441          | 2 880         | 3 321         | 502          | 60           | 562          | 943           | 2 940         | 3 883         | 3 883              |
| Technopôle/Plouzané             | -            | 11            | 11            | -            | -            | -            | -             | 11            | 11            | 94                 |
| <b>Brest métropole</b>          | <b>4 400</b> | <b>11 193</b> | <b>15 593</b> | <b>4 776</b> | <b>1 789</b> | <b>6 565</b> | <b>9 176</b>  | <b>12 982</b> | <b>22 158</b> | <b>22 305</b>      |
| Évolution sur 1 an              | 35 %         | 1 %           | 9 %           | -3 %         | -51 %        | -23 %        | 12 %          | -12 %         | -3 %          | -4 %               |
| <b>Pays de Brest</b>            | <b>4 435</b> | <b>11 850</b> | <b>16 285</b> | <b>6 276</b> | <b>3 664</b> | <b>9 940</b> | <b>10 711</b> | <b>15 514</b> | <b>26 225</b> | <b>26 960</b>      |
| Évolution sur 1 an              | 19 %         | 2 %           | 6 %           | 23 %         | -7 %         | 10 %         | 21 %          | 0 %           | 7 %           | 5 %                |

Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole, Brest métropole aménagement, Cabinet Pégase, Century 21, Cabinet William Sirvain, L'Entreprise, L'Immobilier d'Entreprise, Sempî, Westim CBRE, autres EPCI du pays de Brest, direct promoteur/propriétaire ; Calculs : ADEUPa

## Les bureaux en compte propre

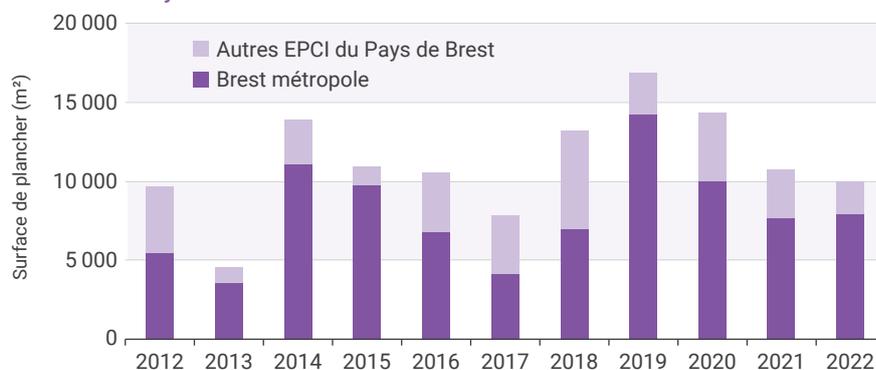
Une opération est définie en compte propre lorsque le pétitionnaire d'un permis de construire est autorisé à créer une surface pour sa propre utilisation. Avec 5 projets de moins que le record de 2021, le pays de Brest enregistre une baisse des surfaces pour la seconde année consécutive (-8 %). Elles approchent 10 000 m<sup>2</sup>, soit 1 000 m<sup>2</sup> sous la valeur moyenne depuis 2011.

La situation est stable dans l'agglomération brestoise avec près de 7 900 m<sup>2</sup> à construire dont 99 % concernent des projets privés. Le plus conséquent est celui de Suravenir qui va édifier un bâtiment de 4 400 m<sup>2</sup> à proximité de son siège afin de faciliter l'organisation du groupe Arkéa. À Plougastel-Daoulas, le site de coworking « Station P » a vu le jour sur 900 m<sup>2</sup> en bordure de RN165. Au centre-ville de Brest, le producteur de vidéos Tydéo élabore son siège de 770 m<sup>2</sup>. Les autres projets ne dépassent pas 270 m<sup>2</sup>, les plus imposants concernant le milieu médical, un cabinet d'architecture et l'extension du pôle formation UIMM Bretagne.

Depuis l'ambitieuse année 2020, les autres EPCI connaissent un deuxième repli, de 34 % cette fois-ci. Un peu plus de 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux sont prévus et correspondent à une des trois plus faibles valeurs depuis 2010. Le pays de Lanerneau-Daoulas est le plus dynamique (725 m<sup>2</sup> autorisés) avec deux projets, chacun avoisinant 240 m<sup>2</sup> à Loperhet : l'un pour un cabinet de dermatologie, l'autre pour un office notarial. Dans Lesneven-Côte des Légendes, la restructuration d'une agence Crédit Agricole est réalisée à Kerlouan sur 230 m<sup>2</sup>. Enfin, l'unique permis en compte propre retenu dans le pays de Pleyben-Châteaulin-Porzay est aussi le plus conséquent hors Brest métropole avec

la construction du nouveau siège du District de football du Finistère (400 m<sup>2</sup> de bureaux), zone de Ty Nevez-Pouillot à Châteaulin.

### Investissements pour compte propre en bureaux Pays de Brest



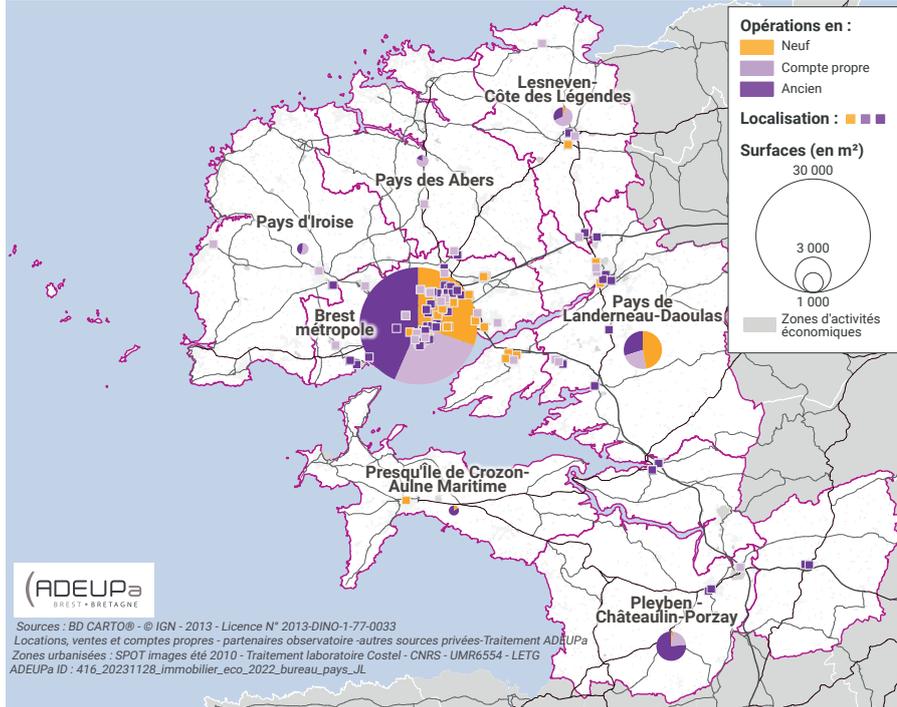
Source : Dreal, chiffres en date de prise en compte

### Surfaces autorisées en compte propre en 2022 (permis ≥ 50 m<sup>2</sup>) - Pays de Brest

| Bureaux                             | Nb.       | Surface      | Évolution   | dont public |            |
|-------------------------------------|-----------|--------------|-------------|-------------|------------|
|                                     |           |              |             | Nb.         | Surface    |
| Brest métropole                     | 14        | 7 894        | 3 %         | 1           | 107        |
| Pays des Abers                      | 2         | 257          | -13 %       | 1           | 152        |
| Pleyben-Châteaulin-Porzay           | 1         | 407          | 357 %       | -           | -          |
| Pays de Lanerneau-Daoulas           | 4         | 725          | -61 %       | -           | -          |
| Lesneven-Côte des Légendes          | 4         | 496          | -           | -           | -          |
| Pays d'Iroise                       | 2         | 160          | -64 %       | -           | -          |
| Presqu'île de Crozon-Aulne maritime | -         | -            | -100 %      | -           | -          |
| <b>Pays de Brest</b>                | <b>27</b> | <b>9 939</b> | <b>-8 %</b> | <b>2</b>    | <b>259</b> |

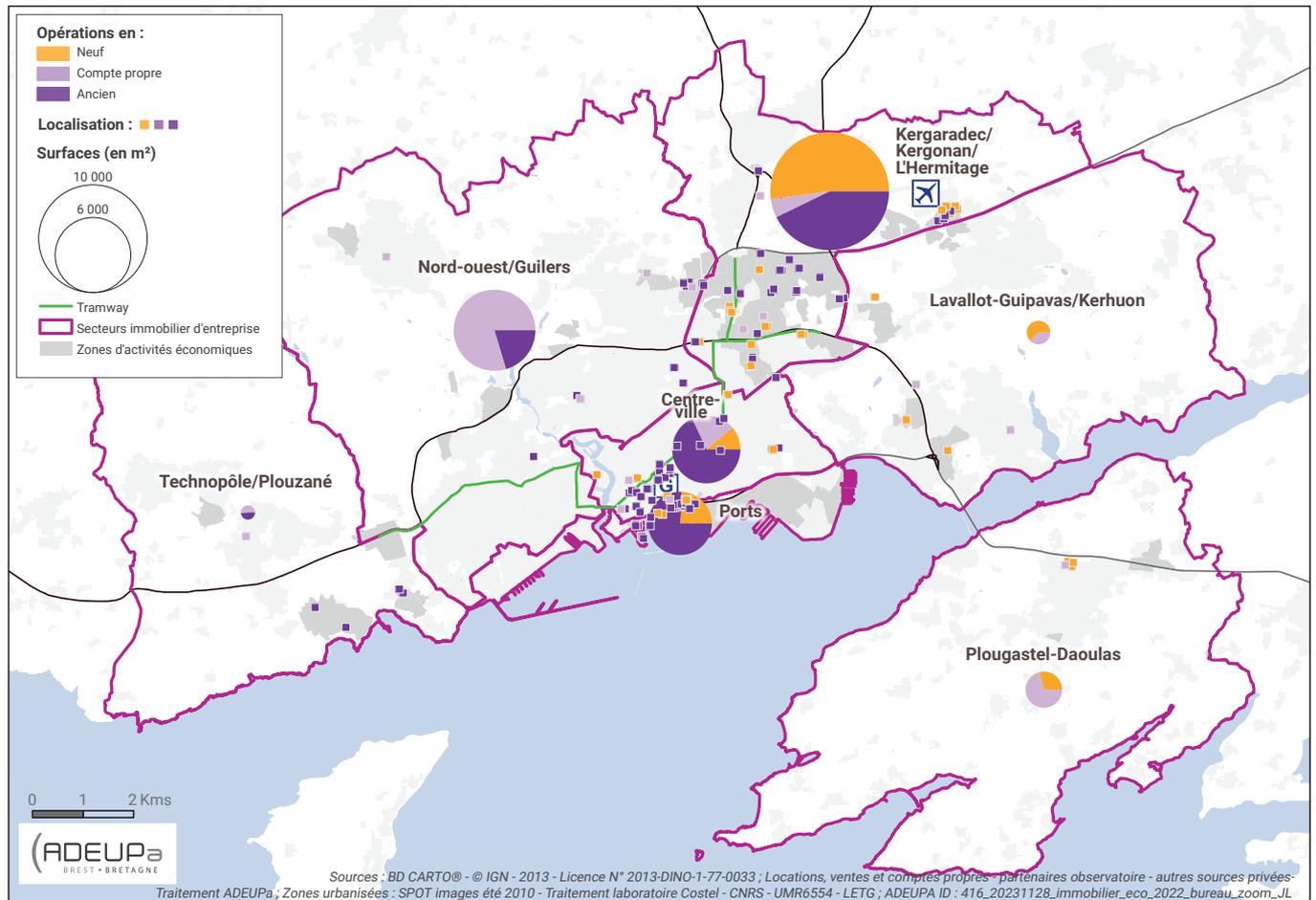
Source : Dreal; chiffres en date de prise en compte

### Marché des bureaux en 2022 - Pays de Brest



Immeuble « Nellcôte » (L'Hermitage, Brest)

### Marché des bureaux en 2022 - Zoom sur Brest métropole



# Les surfaces de bureaux...

## ... autorisées

Après une année 2021 en retrait dans le pays de Brest, les surfaces autorisées en bureaux repartent à la hausse (+84 %) grâce à un 2<sup>d</sup> semestre particulièrement favorable. Elles atteignent 35 000 m<sup>2</sup> avec deux tiers des surfaces situées dans Brest métropole. Cette dernière témoigne d'ambitions plus modestes

en compte propre depuis deux ans mais retrouve, avec 14 000 m<sup>2</sup> prévus, un niveau significatif en promotion. Pour cinq projets relevés dépassant 1 900 m<sup>2</sup>, le programme « Portes de Gouesnou » est le plus spacieux (5 000 m<sup>2</sup>). Les autres EPCI enregistrent un niveau record (12 000 m<sup>2</sup>; +63 %). Environ 40 % de cette surface se situe dans le pays de Lanterneau-Daoulas avec deux investissements landerneuens : mutation de l'ex-clinique Saint-

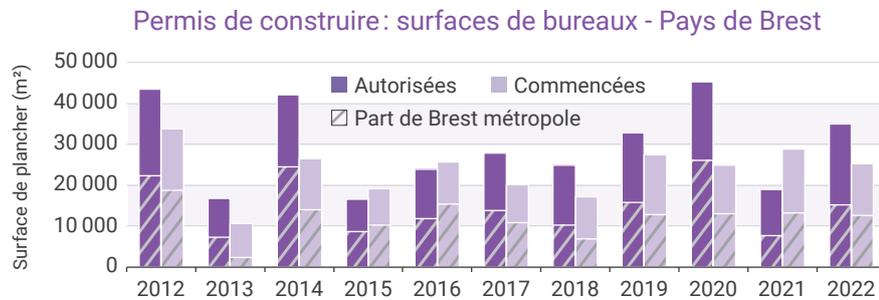
Luc en bureaux (2 100 m<sup>2</sup>) par Cap Stream et poursuite du programme « Ciné Land », zone du Bois Noir (1 040 m<sup>2</sup>). Le pays d'Iroise s'illustre par deux projets à Saint-Renan menés par Amenatys (1 117 m<sup>2</sup>) et Kermarrec Promotion (920 m<sup>2</sup>).

Ailleurs dans le Finistère, le 4<sup>e</sup> meilleur résultat depuis 2001 est atteint grâce à 6 000 m<sup>2</sup> d'investissements quimpérois comprenant un programme Soft, zone de Kerlic (1 800 m<sup>2</sup>). Après deux baisses consécutives à l'échelle bretonne, un rebond de 30 % permet d'atteindre 317 000 m<sup>2</sup> autorisés. Le permis le plus conséquent porte sur la réhabilitation de l'ancienne Drire Bretagne à Rennes qui proposera 23 000 m<sup>2</sup> en promotion.

## Permis de construire en bureaux en 2022 (m<sup>2</sup>) - Pays de Brest

| Surfaces                            | Autorisées    | Évol.       | Commencés     | Évol.        |
|-------------------------------------|---------------|-------------|---------------|--------------|
| Bretagne                            | 317 617       | 30 %        | 226 450       | 2 %          |
| Finistère                           | 66 344        | 63 %        | 43 012        | -16 %        |
| Brest métropole                     | 22 977        | 98 %        | 19 111        | -3 %         |
| Pays des Abers                      | 873           | 60 %        | 258           | -54 %        |
| Pleyben-Châteaulin-Porzay           | 1 863         | 1 094 %     | 978           | -21 %        |
| Pays de Lanterneau-Daoulas          | 5 053         | 8 %         | 2 869         | -41 %        |
| Lesneven-Côte des Légendes          | 1 502         | 833 %       | 717           | -50 %        |
| Pays d'Iroise                       | 2 722         | 150 %       | 970           | 22 %         |
| Presqu'île de Crozon-Aulne maritime | 46            | -94 %       | 321           | 50 %         |
| <b>Pays de Brest</b>                | <b>35 036</b> | <b>84 %</b> | <b>25 224</b> | <b>-13 %</b> |

Source: Dreal; chiffres en date de prise en compte



Source: Dreal; chiffres en date de prise en compte

## Permis de construire en bureaux ≥ 700 m<sup>2</sup> - Pays de Brest

| Pétitionnaire                  | Destinataire      | Surface (m <sup>2</sup> ) | Ville              | ZA              | EPCI            |
|--------------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| Les Portes de Gouesnou         | -                 | 5 071                     | Gouesnou           | Hermitage 1     | Brest métropole |
| Suravenir                      | Groupe Arkéa      | 4 471                     | Brest              | Kerallan        | Brest métropole |
| Ivest                          | -                 | 2 364                     | Guipavas           | -               | Brest métropole |
| SA HLM d'Aigillon Construction | Medic Global      | 2 221                     | Brest              | -               | Brest métropole |
| Cap Ker                        | -                 | 2 145                     | Landerneau         | -               | CAPLD           |
| Sempi                          | Ocean Tech Center | 2 071                     | Brest              | TBI - Le Vernis | Brest métropole |
| Penfeld                        | -                 | 1 862                     | Brest              | Hermitage 2     | Brest métropole |
| Amenatys                       | -                 | 1 117                     | Saint-Renan        | -               | CCPI            |
| SCCV Ciné Land                 | -                 | 1 040                     | Landerneau         | Bois Noir       | CAPLD           |
| Kermarrec Promotion            | -                 | 920                       | Saint-Renan        | -               | CCPI            |
| YS Promotion                   | Station P         | 900                       | Plougastel-Daoulas | -               | Brest métropole |
| SCI Keravel                    | Tydéo             | 766                       | Brest              | -               | Brest métropole |

Source: Dreal; chiffres en date de prise en compte

■ Permis pour compte de tiers □ Permis pour compte propre

## ... commencées

Bien qu'en baisse de 13 % dans le pays de Brest, la construction de bureaux demeure sur un rythme très correct depuis 2019 avec plus de 25 000 m<sup>2</sup> commencés. Trois quarts de cette surface correspondent à des chantiers métropolitains situés quasi exclusivement à Brest (87 %). À l'Hermitage, le programme « Station H » est le plus imposant (6 700 m<sup>2</sup>), suivi par le siège social de Guyot environnement au port de commerce (4 700 m<sup>2</sup>). Les autres intercommunalités enregistrent une baisse de 33 %. Après un niveau record, le pays de Lanterneau-Daoulas voit tout de même près de 2 900 m<sup>2</sup> débuter dont 1 040 m<sup>2</sup> pour le programme « Ciné Land ». Ailleurs, aucune construction ne dépasse 470 m<sup>2</sup>.

Dans le reste du Finistère, les surfaces commencées se contractent de 21 %, aucun début de chantier ne dépassant 1 000 m<sup>2</sup>. Le niveau de construction breton est stable (+2 %) et se situe aux environs de 220 000 m<sup>2</sup> depuis 2018. La commune de Saint-Jacques de la Lande est la plus productive avec près de 31 000 m<sup>2</sup> engagés.

## Parole d'expert

« Le marché de l'immobilier d'entreprise est marqué par un ralentissement depuis le second trimestre 2023. À l'instar du marché de l'habitation, le nombre de transactions a ainsi connu un repli lié à l'augmentation des taux d'intérêt bancaires qui a compliqué l'accès au crédit pour les primo-investisseurs et les candidats présentant des dossiers d'installation (ou de reprise) dans le cadre de création d'activité ou de reconversion professionnelle. Le nombre de rejets de projets pour insuffisance d'actifs a ainsi nettement augmenté depuis 2022 et les banques sont par ailleurs très attentives à la cohérence globale des dossiers prenant en compte, au-delà de la capacité d'investissement des candidats, de leurs qualifications professionnelles, leur niveau d'expérience, leur connaissance du marché ciblé, etc.

Parallèlement, au cours de cette même période, les investisseurs expérimentés disposant de fortes capacités à lever des fonds ont mis leurs projets en attente, se positionnant dans une posture d'observation.

Cependant, après plusieurs mois d'attente, les différents acteurs de l'immobilier tertiaire commencent peu à peu à sortir de cette relative torpeur et une embellie semble ainsi se dessiner pour 2024. Il suffirait, pour le confirmer, que les organismes bancaires reviennent pleinement "dans la partie" et renouent avec leur cœur de métier : financer l'économie. À bon entendre ! »

Jean-Luc Dornic - Century 21 Ouest Commerces

# Le marché des locaux d'activité

## Le neuf limite la baisse

Le niveau de transactions en locaux d'activité, après avoir connu un rebond dans le pays de Brest sur la période précédente, est en recul. Celui-ci dépasse néanmoins les 50 000 m<sup>2</sup> et, pour une baisse moins prononcée qu'en 2020, la tendance correspond au niveau moyen relevé ces 6 dernières années. La diminution (-16 %) se retrouve d'une manière équivalente sur les surfaces louées ou vendues.

Dans ce contexte, le segment du neuf se révèle toutefois dynamique. Bien que sa part demeure encore limitée, elle représente toutefois un peu plus du quart de l'ensemble du marché du pays. La majeure partie des transactions en neuf se concentre dans la zone de Kergonan-Kergaradec-l'Hermitage (KKH), totalisant à elle seule deux tiers des surfaces placées. Les locations (plus des trois quarts des opérations sur ce segment de marché), se localisent essentiellement au nord-est de la métropole et, dans une moindre mesure, dans les EPCI de Pleyben-Châteaulin-Porzay, de Landerneau-Daoulas et enfin sur le port de commerce. Les opérations les plus conséquentes, comprises entre 1 000 m<sup>2</sup> et 1 500 m<sup>2</sup>, sont : Lorfex et Aubade à Kergaradec, Sabella intégrant un atelier-relais et le groupe Fayat au port de commerce, plusieurs baux signés dans un bâtiment de la zone du Drevers à Pleyben et les premiers arrivants dans les anciens locaux d'industrielle du Ponant renouvelés à Plouédern. Pour les ventes, elles se situent toutes dans KKH avec notamment un entrepôt-logistique pris par Larsson, zone de Saint-Thudon, et plusieurs lots réhabilités placés (1 200 m<sup>2</sup>) dans les anciens locaux de Meunier à Kergonan.

Le segment de l'ancien s'illustre par des baisses notables tant pour les surfaces louées (-37 %) que celles vendues (-19 %). Dans les

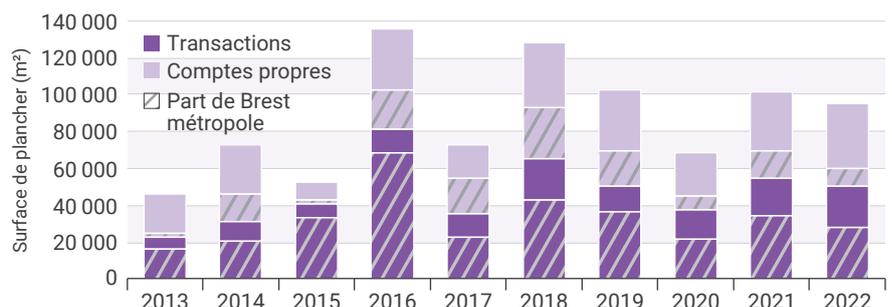


Société de transports Logistique Air Service (Kergaradec, Gouesnou)

deux cas, les diminutions les plus marquées concernent le nord-est de la métropole ainsi que le pays de Landerneau-Daoulas. Rappelons que la métropole brestoise avait enregistré une année exceptionnelle en 2021. À l'inverse, après une année moyenne, les EPCI de Pleyben-Châteaulin-Porzay, Lesneven-Côte des Légendes et du pays des Abers ont connu une

reprise de leur marché. La première enregistre l'investissement le plus conséquent réalisé en termes de surfaces dans le pays de Brest. Il s'agit du rachat par le groupe Eonnet de la partie « activité » de l'ancien siège du groupe Doux (17 000 m<sup>2</sup>). Sur le site, les Transports Cras ont intégré près de 3 000 m<sup>2</sup> et, pour l'instant, 2 200 m<sup>2</sup> ont été loués à deux entreprises de

## Marché des locaux d'activité - Pays de Brest



Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole, Brest métropole aménagement, Cabinet Pégase, Cabinet William Sirvain, Century 21, L'Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise, Marchadour Immobilier, Sempi, Westim CBRE, autres sources privées, direct promoteur/propriétaire

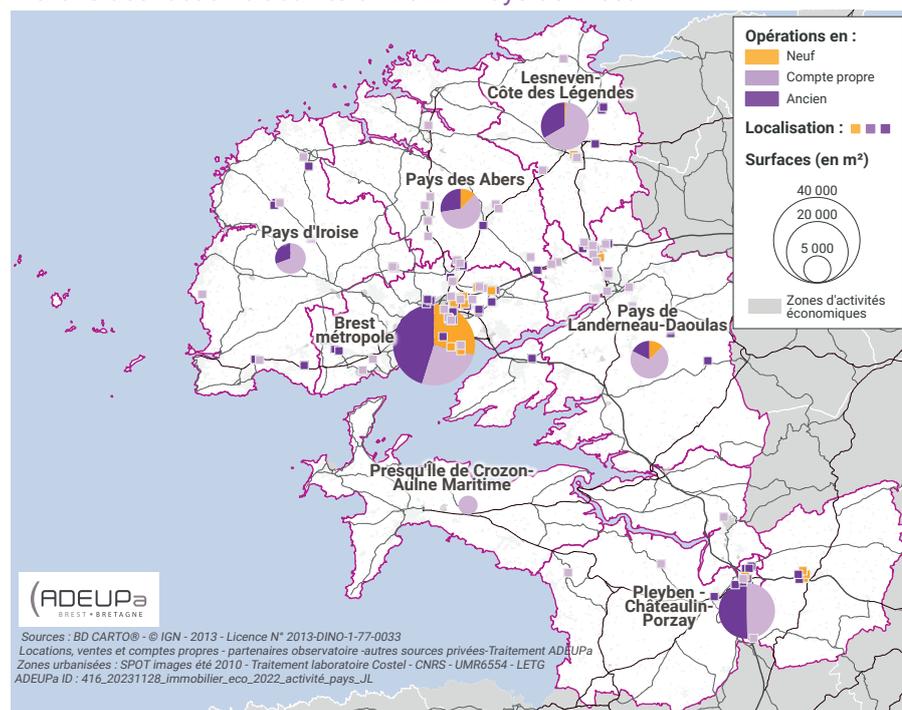
leur réseau. À Mescoden (Ploudaniel), un local de 1 200 m<sup>2</sup> a été loué et, dans la zone de Pen ar Forest (Kersaint Plabennec), Axians s'installe dans un bâtiment de 664 m<sup>2</sup>.

Selon plusieurs professionnels brestois, le marché des locaux d'activité pâtit, en partie, de la rareté des biens disponibles à la vente ou à la location. Elle s'explique par plusieurs facteurs

aggravants, tels que la hausse du coût des matériaux et les perspectives de réduction du foncier, en lien avec l'objectif du « zéro artificialisation nette ». Dans ces conditions, les prix ont tendance à augmenter, en particulier sur le marché des entrepôts.

**66 %**  
des surfaces neuves  
placées en  
renouvellement urbain

## Marché des locaux d'activité en 2022 - Pays de Brest



Programme de locaux d'activité divisibles (Drevers, Pleyben)

## Transactions en 2022 (m<sup>2</sup>) - Pays de Brest

| Secteur géographique                | Privé          |               |               |              |               |               |               |               |               | Total privé-public |
|-------------------------------------|----------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|
|                                     | Location       |               |               | Vente        |               |               | Ensemble      |               |               |                    |
|                                     | Neuf           | Ancien        | Total         | Neuf         | Ancien        | Total         | Neuf          | Ancien        | Total         |                    |
| Centre-ville                        | -              | -             | -             | -            | -             | -             | -             | -             | -             | 173                |
| Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage     | 5 637          | 7 488         | 13 125        | 3 008        | 3 022         | 6 030         | 8 645         | 10 510        | 19 155        | 19 155             |
| Lavallot/Guipavas/Kerhuon           | 140            | 2 773         | 2 913         | -            | 245           | 245           | 140           | 3 018         | 3 158         | 3 158              |
| Nord-ouest/Guilers                  | -              | 1 575         | 1 575         | -            | 1 255         | 1 255         | -             | 2 830         | 2 830         | 2 830              |
| Plougastel-Daoulas                  | -              | 470           | 470           | -            | -             | -             | -             | 470           | 470           | 470                |
| Ports                               | 1 022          | -             | 1 022         | -            | -             | -             | 1 022         | -             | 1 022         | 2 397              |
| Technopôle/Plouzané                 | -              | 450           | 450           | -            | -             | -             | -             | 450           | 450           | 450                |
| <b>Brest métropole</b>              | <b>6 799</b>   | <b>12 756</b> | <b>19 555</b> | <b>3 008</b> | <b>4 522</b>  | <b>7 530</b>  | <b>9 807</b>  | <b>17 278</b> | <b>27 085</b> | <b>28 633</b>      |
| <b>Évolution sur 1 an</b>           | <b>1 384 %</b> | <b>-40 %</b>  | <b>-11 %</b>  | <b>249 %</b> | <b>-59 %</b>  | <b>-37 %</b>  | <b>644 %</b>  | <b>-47 %</b>  | <b>-20 %</b>  | <b>-16 %</b>       |
| Pays des Abers                      | -              | 2 355         | 2 355         | -            | 235           | 235           | -             | 2 590         | 2 590         | 2 590              |
| Pleyben-Châteaulin-Porzay           | 1 025          | 2 460         | 3 485         | -            | 6 695         | 6 695         | 1 025         | 9 155         | 10 180        | 10 307             |
| Pays de Landerneau-Daoulas          | 1 005          | 570           | 1 575         | -            | 886           | 886           | 1 005         | 1 456         | 2 461         | 2 461              |
| Lesneven-Côte des Légendes          | -              | 1 630         | 1 630         | -            | 2 780         | 2 780         | -             | 4 410         | 4 410         | 4 553              |
| Pays d'Iroise                       | -              | -             | -             | -            | 1 180         | 1 180         | -             | 1 180         | 1 180         | 1 676              |
| Presqu'île de Crozon-Aulne maritime | -              | -             | -             | -            | -             | -             | -             | -             | -             | -                  |
| <b>Pays de Brest</b>                | <b>8 829</b>   | <b>19 771</b> | <b>28 600</b> | <b>3 008</b> | <b>16 298</b> | <b>19 306</b> | <b>11 837</b> | <b>36 069</b> | <b>47 906</b> | <b>50 220</b>      |
| <b>Évolution sur 1 an</b>           | <b>631 %</b>   | <b>-33 %</b>  | <b>-7 %</b>   | <b>249 %</b> | <b>-19 %</b>  | <b>-8 %</b>   | <b>472 %</b>  | <b>-27 %</b>  | <b>-7 %</b>   | <b>-8 %</b>        |

Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole, Brest métropole aménagement, Cabinet Pégase, Century 21, Cabinet William Sirvain, L'Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise, Sempé, Westim CBRE, autres EPCI du pays de Brest, direct promoteur/propriétaire; Calculs : ADEUPa

# Les locaux d'activité en compte propre

Après le rebond de 2021, le pays de Brest s'illustre par une légère baisse (-4 %). Avec environ 45 000 m<sup>2</sup> autorisés en compte propre, il enregistre toutefois son 5<sup>e</sup> meilleur résultat depuis 2010, boosté par les investissements prévus en dehors de Brest métropole (+10 %) approchant la valeur record de 2018.

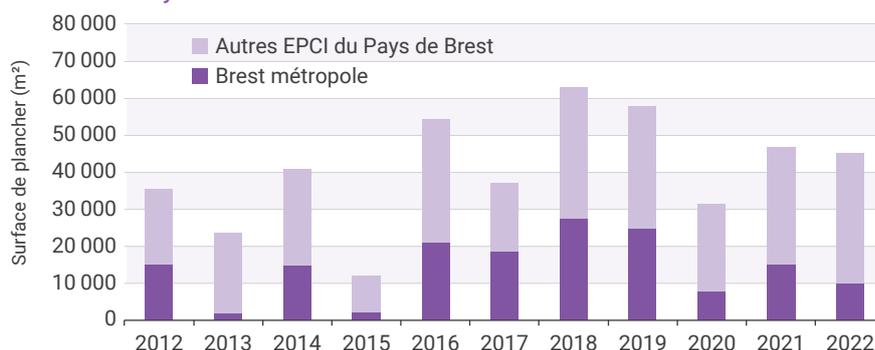
Malgré un net recul (-34 %), Brest métropole demeure depuis deux ans l'intercommunalité la plus ambitieuse en termes de surfaces autorisées. Près de trois quarts d'entre elles sont prévues à Kergaradec/Kergonan/L'Hermitage, particulièrement dans la zone de Saint-Thudon qui voit la construction d'un nouveau bâtiment de 3 229 m<sup>2</sup> pour les Recycleurs Bretons ainsi que la future installation de Bretagne Saveurs (2 055 m<sup>2</sup>). À l'ouest de Brest, un projet de même ampleur est autorisé sur le site de Thales afin de répondre à la hausse de la demande concernant le Rafale.

Celle de Pleyben-Châteaulin-Porzay affiche un record. Ce niveau est justifié à 89 % par le projet de la Copab qui devrait s'installer à Lothey. Le futur bâtiment de 8 011 m<sup>2</sup> permettra d'assurer l'approvisionnement des menuiseries du Finistère et des Côtes d'Armor. En 3<sup>e</sup> position, Lesneven-Côte des Légendes s'illustre par des autorisations concernant quasi exclusivement la commune de Ploudaniel. La nouvelle zone de Sant-Alar poursuit son développement avec l'arrivée prévue de quatre entreprises dont Balle Equipements, fournisseurs de matériel de BTP (1 363 m<sup>2</sup>) et Créa Façade (822 m<sup>2</sup>). Dans celle de Mescoden, Fimagri compte s'étendre de 1 252 m<sup>2</sup> et Sefi construit ses nouveaux locaux (955 m<sup>2</sup>). Le pays de Landerneau-Daoulas et celui des Abers approchent les 5 700 m<sup>2</sup> autorisés. Le premier est bien en dessous de ses standards habituels, dépassant parfois 10 000 m<sup>2</sup>. Les projets les plus conséquents sont localisés à Pencran qui verra notamment la métallerie Jaffredou s'étendre de 2 090 m<sup>2</sup>. Dans le second, deux entreprises construisent

plus de 1 000 m<sup>2</sup> : l'entreprise de terrassement Camblan réhabilite des locaux agricoles à Kersaint-Plabennec (1 968 m<sup>2</sup>) et Talec BTP édifie un nouveau siège, zone de Penhoat Nord à Plabennec (1 010 m<sup>2</sup>). Dans le pays d'Iroise, quatre nouvelles entreprises s'installent zone

de Kerhuel à Milizac dans des locaux compris entre 250 et 550 m<sup>2</sup> et, dans Presqu'île de Crozon/Aulne maritime, Nobel Sport construit quelques bâtiments pour développer sa production de poudre (2 114 m<sup>2</sup>) sur son site de Pont-de-Buis lès Quimerch.

## Investissements pour compte propre en locaux d'activité Pays de Brest



Source: Dreal, chiffres en date de prise en compte



Nouveaux locaux de Sefi, distributeur de fournitures industrielles (Mescoden, Ploudaniel)

## Surfaces autorisées pour compte propre en 2022 (permis ≥ 50 m<sup>2</sup>) - Pays de Brest

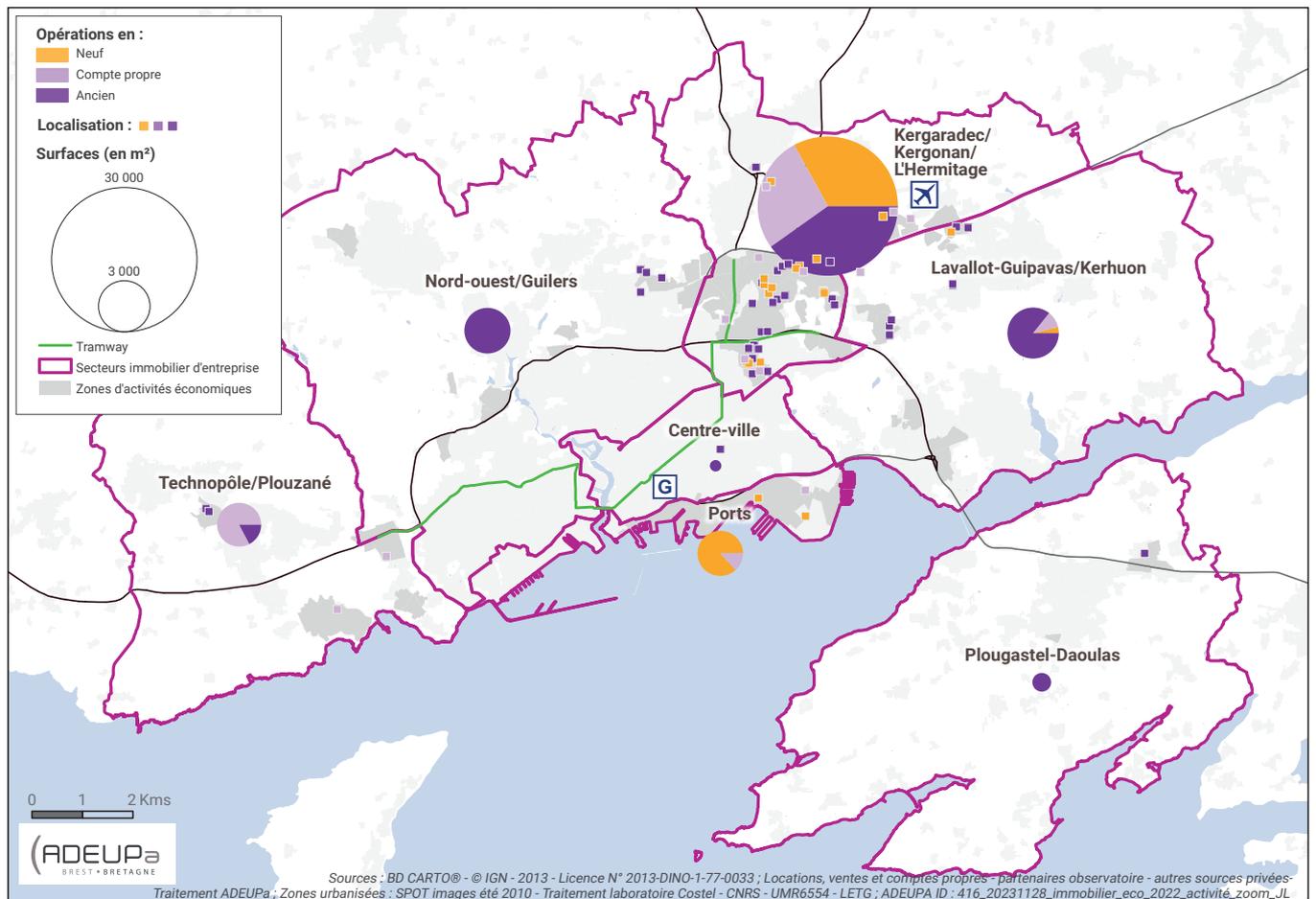
| Secteur géographique                | Nombre    | Surface       | Évolution   | dont public |              |
|-------------------------------------|-----------|---------------|-------------|-------------|--------------|
|                                     |           |               |             | Nombre      | Surface      |
| Brest métropole                     | 12        | 9 929         | -34 %       | 1           | 364          |
| Pays des Abers                      | 10        | 5 612         | 5 %         | 2           | 869          |
| Pleyben-Châteaulin-Porzay           | 4         | 9 081         | 152 %       | 1           | 141          |
| Pays de Landerneau-Daoulas          | 13        | 5 817         | -38 %       | 1           | 123          |
| Lesneven-Côte des Légendes          | 15        | 8 672         | 17 %        | -           | -            |
| Pays d'Iroise                       | 10        | 3 782         | 12 %        | 1           | 812          |
| Presqu'île de Crozon-Aulne maritime | 1         | 2 114         | -23 %       | -           | -            |
| <b>Pays de Brest</b>                | <b>65</b> | <b>45 007</b> | <b>-4 %</b> | <b>6</b>    | <b>2 309</b> |

Source: Dreal; chiffres en date de prise en compte



L'entreprise Pro TP s'installe dans des locaux qu'elle a renouvelés (Le Boulvas, Plouider)

## Marché des locaux d'activité en 2022 - Zoom sur Brest métropole



# Les surfaces de locaux d'activité...

## ... autorisées

Le pays de Brest profite d'une hausse de 12 % des surfaces autorisées en locaux d'activité et atteint, avec 72 784 m<sup>2</sup> à construire, sa 2<sup>de</sup> plus haute valeur depuis 2009. Ce résultat s'explique surtout par une nette progression hors Brest métropole (+41 %) où sont localisées plus de deux-tiers des surfaces, alors que la

métropole brestoise connaît un retrait de 22 %. Cette dernière affiche toutefois le niveau d'autorisation le plus élevé grâce notamment à la restructuration de l'ex-site de Pichon Industries pour l'activité d'Idéa (8 935 m<sup>2</sup>) à Guipavas. Deux autres intercommunalités dépassent les 10 000 m<sup>2</sup> autorisés : d'abord Pleyben-Châteaulin-Porzay qui, outre le projet de la Copab, voit l'entreprise de transport routier Kuehne+

Nagel se développer à Saint-Ségal ; le pays de Landerneau-Daoulas ensuite avec les deux principaux projets autorisés pour la métallerie Jaffredou (Pencran) et 997 m<sup>2</sup> d'artisanat en promotion à Loperhet.

En retrait depuis deux ans, les ambitions finistériennes se réorientent à la hausse (+31 %) avec 55 % des surfaces situées hors pays de Brest. À l'échelle régionale, le rythme est soutenu depuis 2019 et atteint même, avec 821 821 m<sup>2</sup> autorisés (+9 %), un niveau record depuis 2009.

## Permis de construire en locaux d'activité en 2022 - Pays de Brest

| Surfaces                            | Autorisées    | Évol.       | Commencés     | Évol.       |
|-------------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| Bretagne                            | 821 821       | 9 %         | 582 917       | -5 %        |
| Finistère                           | 168 872       | 31 %        | 119 896       | -3 %        |
| Brest métropole                     | 23 266        | -22 %       | 15 884        | -12 %       |
| Pays des Abers                      | 6 963         | 16 %        | 4 954         | 734 %       |
| Pleyben-Châteaulin-Porzay           | 14 069        | 878 %       | 7 022         | 273 %       |
| Pays de Landerneau-Daoulas          | 10 186        | -13 %       | 18 168        | 20 %        |
| Lesneven-Côte des Légendes          | 9 006         | 18 %        | 8 308         | 1 535 %     |
| Pays d'Iroise                       | 7 083         | 19 %        | 3 692         | 139 %       |
| Presqu'île de Crozon-Aulne maritime | 2 211         | -3 %        | 1 721         | 270 %       |
| <b>Pays de Brest</b>                | <b>72 784</b> | <b>12 %</b> | <b>59 749</b> | <b>57 %</b> |

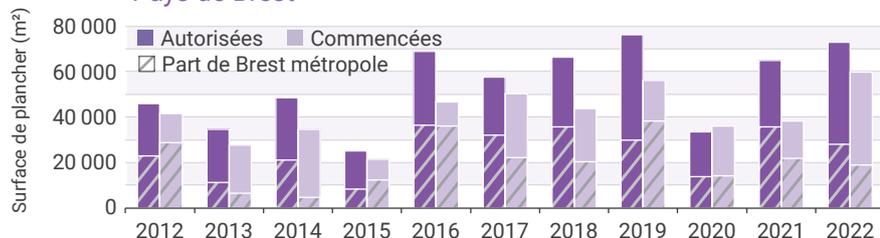
Source: Dreal; chiffres en date de prise en compte

## ... commencées

Pour les débuts de chantiers, le pays de Brest témoigne d'une hausse bien plus nette (+57 %) et approche, avec 59 749 m<sup>2</sup>, la valeur record de 2009. Cette hausse est largement justifiée par le niveau de construction relevé hors Brest métropole où les 43 865 m<sup>2</sup> commencés (+118 %) deviennent de loin la nouvelle valeur référence. Le pays de Landerneau-Daoulas, en tête, totalise un tiers des surfaces commencées. Il enregistre la mise en chantier la plus conséquente du Finistère, Lessonia poursuivant son développement à Saint-Thonan (8 283 m<sup>2</sup>). Brest métropole arrive au 2<sup>d</sup> rang (27 % des surfaces) sur des chantiers ne dépassant pas 2 400 m<sup>2</sup>. Dans Lesneven/Côte des Légendes (14 %), les principaux débuts de chantier ont lieu à Ploudaniel dans les nouvelles zones du Kerno Parcou et de Sant-Alar. Dans Pleyben-Châteaulin-Porzay (12 %), Kuehne+Nagel cité plus haut et Bretagne Boxes pour des boxes locatifs (Châteaulin) avaient démarré leur projet sur la période.

Le Finistère enregistre une légère baisse (-3 %) et passe légèrement en dessous de la valeur moyenne depuis 2009. La tendance en Bretagne se contracte de 5 % mais se maintient à un rythme de construction élevé après la valeur record de 2021.

## Permis de construire : surfaces de locaux d'activité Pays de Brest



Source: Dreal, chiffres en date de prise en compte

## Permis de construire en locaux d'activité >= 1 000 m<sup>2</sup> - Pays de Brest

| Pétitionnaire            | Destinataire           | Surface (m <sup>2</sup> ) | Ville                     | ZA                | EPCI            |
|--------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------|
| Kerim                    | Idéa                   | 8 935                     | Guipavas                  | Lavallot Nord     | Brest métropole |
| Copab                    | -                      | 8 011                     | Lothey                    | Ty Hémon          | CCPCP           |
| Recymmo                  | Les Recycleurs Bretons | 3 229                     | Guipavas                  | Saint-Thudon      | Brest métropole |
| SCI Trucks Saint-Ségal   | Kuehne+Nagel           | 3 474                     | Saint-Ségal               | Menez Bos         | CCPCP           |
| Nobelsport               | -                      | 2 114                     | Pont-de-Buis-lès-Quimerch | Livbag/Nobelsport | CCPCAM          |
| Thales                   | -                      | 2 093                     | Brest                     | TBI - Kerzenniel  | Brest métropole |
| Établissements Jaffredou | -                      | 2 090                     | Pencran                   | Loguellou         | CAPLD           |
| Bretagne Saveurs         | -                      | 2 055                     | Guipavas                  | Saint-Thudon      | Brest métropole |
| SCI Les Mésanges Bleues  | -                      | 1 968                     | Kersaint-Plabennec        | -                 | CCPA            |
| SCI Aljus                | Ballé Equipements      | 1 363                     | Ploudaniel                | Sant Alar         | LCL             |
| SCI M.G. Ploudaniel      | Fimagri                | 1 252                     | Ploudaniel                | Mescoden Est      | LCL             |
| Talec BTP                | -                      | 1 010                     | Plabennec                 | Penhoat Nord      | CCPA            |

Source: Dreal; chiffres en date de prise en compte

■ Permis pour compte de tiers

□ Permis pour compte propre

**BREST-CENTRE VILLE  
PROCHE GARE**  
Immeuble tertiaire RE2020  
1 500 m<sup>2</sup> environ



**Arthur Loyd** **02 98 46 28 14**



**À VENDRE / À LOUER**  
Au coeur de la zone  
de Lavalot – GUIPAVAS  
Village Entreprises  
Idéal artisanat, PME et PMI  
Quelques disponibilités - À partir de 390 m<sup>2</sup>

AGENCE  
**L'ENTREPRISE**  
IMMOBILIER PROFESSIONNEL

**02.98.46.12.12**



**À Vendre**  
IMMEUBLE NEUF 898 m<sup>2</sup>

**BUREAUX**  
en R+1

**CBRE | WESTIM**  
Membre indépendant du réseau CBRE

**02 98 43 30 30**

**BREST KERGARDEC  
À LOUER 5 CELLULES D'ACTIVITES**




**L'IMMOBILIÈRE  
D'ENTREPRISE**

45 rue de l'Elorn  
29200 BREST

**02.98.46.96.96**



**CABINET PEGASE**  
www.cabinet-pegase.fr

34, rue Amiral Linois – 29200 Brest

**02 98 42 61 42**

**À VENDRE - 6 450 M<sup>2</sup> DE BUREAUX  
À L'HERMITAGE**



Immobilier professionnel  
Tél : 02 98 47 01 78

**CABINET  
William SIRVAIN**



**BREST – LES CAPUCINS – À LOUER**  
240 m<sup>2</sup> de bureaux aménagés – Accès PMR – Belle vitrine  
Au pied du Tramway – Disponibilité Avril 2024

**Blot** **02 98 33 70 77**

Une équipe spécialiste du terrain et des collaborateurs  
à votre écoute afin de vous accompagner dans vos projets



Où nous trouver ?  
420 rue Jurien de la Gravière  
29 200 BREST

**CENTURY 21**  
Ouest Commerces

**02.98.46.49.00**

## Les prix

Les fourchettes de prix sont calculées à partir des indications fournies par les agences immobilières partenaires, une fois exclues les valeurs ne reflétant pas la réalité du marché (qualité du bien, emplacement exceptionnel...). Elles sont ensuite éventuellement corrigées lors du comité de lecture annuel et correspondent à la tendance à la fin de l'année étudiée.

## Définition de l'observatoire

En 2002, l'Adeupa créait l'observatoire de l'immobiliser de bureaux à l'échelle du pays de Brest. En 2010, son champ d'observation est étendu 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. Un comité de lecture se réunit annuellement pour enrichir et valider les analyses.

Les bâtiments de plus de cinq ans passent sur le segment de l'ancien. Ceux réhabilités sont réaffectés sur celui du neuf.

Les surfaces vendues aux investisseurs ne sont pas intégrées dans les statistiques. Se retrouvant quelques mois plus tard dans le volume des locations, elles tendraient à surévaluer le marché.

Les opérations en compte propre sont réalisées pour les besoins propres d'un utilisateur qui en est propriétaire. Elles s'ajoutent aux transactions en accession pour évaluer le marché.

### Prix en aménagé fin 2022 - Brest métropole

| BUREAUX                                  |                                          |                      |                                 |                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------|
| PRIVÉ                                    | Location (€ HT-HC/m <sup>2</sup> /an)    |                      | Vente (€ HT-HD/m <sup>2</sup> ) |                      |
|                                          | Neuf                                     | 2 <sup>de</sup> main | Neuf                            | 2 <sup>de</sup> main |
| Centre-ville                             | 160 / 190 €                              | 130 / 170 €          | 2300 / 2700 €                   | 1 600 / 2 000 €      |
| Ports                                    | 170 / 200 €                              | 155 / 180 €          | 2 400 / 2 800 €                 | 1 750 / 2 200 €      |
| ZA Nord-est                              | 150 / 185 €                              | 120 / 160 €          | 2 100 / 2 600 €                 | 1 400 / 2 000 €      |
| BÂTIMENTS ÉCONOMIQUES DE BREST MÉTROPOLE | 1 <sup>re</sup> et 2 <sup>e</sup> années | 3 <sup>e</sup> année | 4 <sup>e</sup> année            | 5 <sup>e</sup> année |
| Entreprises nouvelles                    | 60 €                                     | 70 €                 | 90 €                            | 120 €                |
| Hôtel d'entreprises                      | 75 €                                     |                      |                                 |                      |

| LOCAUX D'ACTIVITÉ                        |                                          |                      |                                       |                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|
| PRIVÉ                                    | Location (€ HT-HC/m <sup>2</sup> /an)    |                      | Vente (€ HT-HD/m <sup>2</sup> )       |                      |
|                                          | Neuf                                     | 2 <sup>de</sup> main | Neuf                                  | 2 <sup>de</sup> main |
| Aménagés pour de la production           | 80 / 100 €                               | 55 / 90 €            | 1 100 / 1 400 €                       | 450 / 900 €          |
| Entrepôts purs                           | 50 / 85 €                                | 40 / 65 €            | 1 000 / 1 200 €                       | 400 / 700 €          |
| BÂTIMENTS ÉCONOMIQUES DE BREST MÉTROPOLE | 1 <sup>re</sup> et 2 <sup>e</sup> années |                      | 3 <sup>e</sup> à 5 <sup>e</sup> année |                      |
| Entreprises nouvelles                    | 20 / 28 €                                |                      | 26 / 60 €                             |                      |



Lorflex investit un bâtiment remis à la page (Kergaradec, Guipavas)

### PARTENAIRES :

**Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne**  
10, rue Maurice Fabre - CS 96515  
35065 RENNES Cedex

**Brest métropole**  
Hôtel de Communauté  
24, rue Coat Ar Gueven - 29200 BREST  
www.brest-immobilier-entreprise.fr

**CCI métropolitaine Bretagne ouest**  
1, place du 19<sup>e</sup> RI - BP 92028  
29220 BREST Cedex 2  
Tél: 02 98 00 38 00

**Brest métropole aménagement**  
9, rue Duquesne - 29200 BREST  
Tél: 02 98 47 83 00

**Sempi (portage immobilier)**  
Les Capucins  
40, Esplanade de la Fraternité  
29200 BREST  
Tél: 02 98 46 59 03

**Arthur Loyd**  
21, rue de Lyon - 29200 BREST  
Tél: 02 98 46 28 14

**Agence L'Entreprise**  
8, rue du Dourjacq - 29200 BREST  
Tél: 02 98 46 12 12

**Blot immobilier**  
26, rue Algésiras - 29200 BREST  
Tél: 02 98 33 70 77

**Cabinet Pégase by Foncia**  
34, rue Amiral Linois  
29200 BREST  
Tél: 02 98 42 61 42

**Cabinet William Sirvain**  
34, rue du Restic - 29200 BREST  
Tél: 02 98 47 01 78

**C21 Ouest Commerces**  
420, rue Jurien de la Gravière  
29200 BREST  
Tél: 02 98 46 49 00

**L'Immobilier d'Entreprise**  
45, rue de l'Elorn - 29200 BREST  
Tél: 02 98 46 96 96

**Westim CBRE**  
20, quai du Commandant Malbert  
29200 BREST  
Tél: 02 98 43 30 30

### LES OBSERVATOIRES | IMMOBILIER D'ENTREPRISE

**Direction de la publication :** Yves Cléach | **Réalisation :** Arnaud Jaouen, François Rivoal  
**Photos :** Arnaud Jaouen et cabinets immobiliers | **Mise en page :** Dynamo +  
**Contact :** ADEUPa Brest-Bretagne | 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest | Tél: 02 98 33 51 71  
contact@adeupa-brest.fr | **Tirage :** 400 exemplaires  
**Dépôt légal :** 4<sup>e</sup> trimestre 2023 | **ISSN :** 2425-9608 | **Réf :** 23/223 | **Site web :** www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE  
OPEN LICENCE