L'observatoire socioéconomique du tramway

La lettre des observatoires de l'ADEUPa n°8 - septembre 2009

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

DÉPLACEMENTS

L'IMMOBILIER

CADRE DE VIE ESPACE PUBLIC

définition de l'observatoire

L'observatoire socioéconomique du tramway est prévu par les chartes d'objectifs cosignées par Brest métropole océane (Bmo), la CCI de Brest et CMA 29.

Ce numéro 8 de l'observatoire a pour objectif de décrire la situation de l'immobilier de bureaux en 2008 pour le périmètre d'observation du tramway. Un nouvel état des lieux sera effectué pendant la période de chantier et après la mise en service. La finalité sera de mesurer un éventuel effet sur le marché de l'immobilier de bureaux.

Les informations utilisées dans cet observatoire proviennent de bases de données pour la dimension quantitative et « l'Observatoire de l'immobilier de bureaux » pour l'aspect qualitatif. Ce dernier document est réalisé à l'échelle de Bmo et intègre donc le port de commerce, l'ensemble de Kergaradec et le Technopôle, qui sont autant de secteurs importants sur le marché des bureaux, mais qui ne seront pas desservis par la 1^{re} ligne de tramway.



Sur son périmètre, 8 espaces ont été identifiés : Saint-Pierre (entre l'ouest de la ligne et Quéliverzan), Recouvrance,

Siam, Bas-Jaurès, Haut-Jaurès, Strasbourg / Europe, Kergaradec / l'Hermitage et Froutven.



TRAMWAY

Sur les 700 000 m² de bureaux recensés sur l'agglomération, 40 % (280 000 m² pour 1 800 locaux) se situent dans le périmètre du tramway. Ce dernier dessert très correctement l'espace situé entre le pont de Recouvrance et la place de Strasbourg. En revanche, les principaux sites à vocation tertiaire, qui représentent 75% des surfaces vendues ou louées en 2008, ne sont, pour l'instant, pas desservis d'une manière optimale.

Siam et le bas-Jaurès accueillent un nombre élevé de locaux de bureaux ; il s'agit en grande partie de locaux anciens (même si des immeubles récents de taille importante existent) avec une surface moyenne relativement petite. Par rapport au reste du bâti, la densité de bureaux est élevée, tout comme la présence d'organismes publics dans des bâtiments dédiés et des professions libérales aux étages des autres immeubles.

Sur Kergaradec / l'Hermitage, les bureaux occupent des surfaces plus importantes dans le périmètre du tramway même si ce dernier ne correspond qu'à la partie la moins active de Kergaradec / Kergonan / l'Hermitage.

Enfin, le Froutven n'accueille pour l'instant que très peu de bureaux mais la situation pourrait évoluer dans les prochaines années.





SAINT-PIERRE

DES BUREAUX OISPERSÉS

Entre Thalès et Quéliverzan, plus d'une centaine de bureaux sont localisés dans le périmè-

tre du tramway. Il n'existe pas de véritable centralité et ces bureaux se répartissent sur quasiment tout le secteur de Saint-Pierre. Cet espace est d'abord dédié à l'habitat qui accueille également des surfaces commerciales importantes.

RECOUVRANCE

CONCENTRATION RUE DE LA PORTE

C'est à Recouvrance que le ratio « volume de bureau / totalité du bâti » est le plus faible. Il s'agit très majoritairement d'un quartier d'habitat et de cellules commerciales le long des axes principaux. Les bureaux qui s'y trouvent sont de peti-

tes tailles (moins de 90 m² contre une moyenne à 154 m²) et se situent souvent au-dessus des cellules commerciales. Le volume des transactions en bureau y est quasi-inexistant.

SAINT-PIERRE

Bureaux : 118

Surface d'immobilier de bureau : 18 188 m²

Surface bâtie totale : 500 440 m²

Kerourien

SIAM

UN POLE MAJEUR DANS

Cet espace présente la densité la plus élevée : près de 16 %de la surface bâtie est consacrée au bureau. Au total, ce sont plus de 600 locaux qui sont répertoriés. Sur un plan spatial, l'espace Siam se caractérise par une localisation des bureaux qui couvre la quasitotalité du périmètre. L'ensemble apparaît relativement hétérogène avec quelques immeubles récents de taille assez importante mais principalement des surfaces plus anciennes et souvent réduites. Au total, la surface moyenne (143 m²) se situe au-dessous de celle constatée sur l'ensemble du périmètre du tramway, le volume de transactions y demeurant toutefois assez élevé (30 % des transactions sur le périmètre). L'hétérogénéité en matière de taille des locaux s'explique, en partie, par la diversité des activités : les professions libérales y sont très présentes tout comme les services aux entreprises (agences d'intérim, activités de conseil, d'expertise ou d'administration d'entreprises...), établissements bancaires et agences immobilières. Les premières activités (à l'exception

des agences d'intérim) se situent le plus

souvent aux étages alors que les secondes occupent majoritairement les rez-dechaussée. Il convient également de citer de nombreux organismes publics (Tribunal, Trésor Public, URSSAF...) présents dans les rues adjacentes à Siam.

BAS-JAURÈS UN POLE

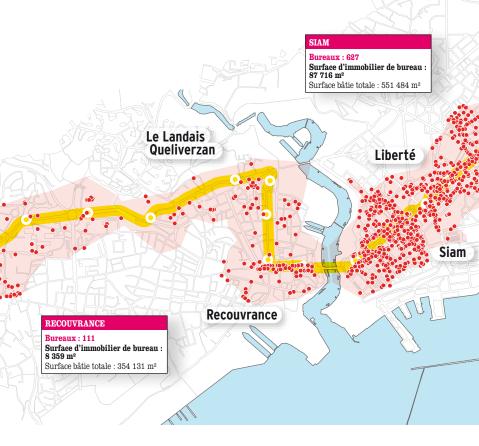
IMPORTANT

Avec une surface de plus de 77 000 m² pour 540 bureaux, l'espace situé entre la place de la Liberté et l'Octroi constitue, derrière Siam, le 2º pôle de bureaux du périmètre du tramway. Ce sont surtout l'axe Jaurès, la place de la Liberté et, dans une moindre mesure, le quartier de Saint Mortin qui acquillent le pombre de Saint Mortin qui acquillent le pombre

surtout l'axe Jaurès, la place de la Liberté et, dans une moindre mesure, le quartier de Saint-Martin qui accueillent le nombre le plus élevé de bureaux. Des similitudes existent avec le quartier Siam : quelques immeubles de bureaux, des locaux plutôt anciens, une surface moyenne quasi-équivalente, une densité assez élevée (11,3 %) et la présence d'organismes publics (Brest métropole océane, mairie...) et de professions libérales aux étages. Le volume des transactions y est toutefois sensiblement moins élevé (environ 15 % du marché sur le périmètre du tramway soit moins de 4 % à l'échelle de Brest métropole océane).

L'IMMOBILIER DE BUREAUX DANS LE PÉRIMÈTRE DU TRAMWAY

Estimations janvier 2009





HAUT-JAURÈS

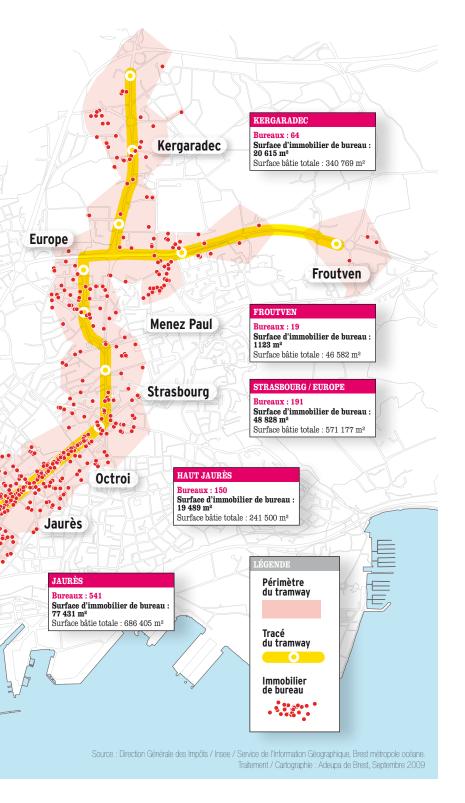
UN ESPACE

Le haut de la rue Jean Jaurès (entre l'Octroi et la place de Strasbourg) est moins attractif que les 2 espaces évoqués précédemment. Avec 8,1 % des surfaces bâties, la densité de bureaux est légèrement inférieure à la moyenne du périmètre tramway (8,6 %), les locaux se situant quasi-exclusivement le long de

l'axe Jaurès. Le volume des transactions y

est également très faible (environ 700 m^2

en 2008).



STRASBOURG / EUROPE

UN ESPACE

INTERMEDIAIRE

Avec près de 50 000 m², l'espace Strasbourg / Europe se positionne au 3° rang des espaces accueillant des bureaux le long de l'axe du tramway. C'est surtout aux extrémités de cet espace que se situent les locaux de bureaux : d'une part, à proximité de la place de Strasbourg (dans le prolongement de l'axe Jaurès) et, d'autre part, dans le sud de la zone d'activités économiques de Kergonan / Kergaradec / l'Hermitage. La densité y est égale à la moyenne mais la surface est comparativement plus élevée. Pour autant, le volume des transactions y est particulièrement faible (moins de 300 m² en 2008).

KERGARADEC / L'HERMITAGE

DES BUREAUX DE TAILLE IMPORTANTE

La soixantaine de bureaux identifiée à Kergaradec / l'Hermitage se caractérise par une taille plus de deux fois supérieure à la moyenne du périmètre du tramway. La construction récente d'immeubles spécialisés ainsi que la présence d'entreprises importantes accueillant de grands plateaux expliquent cette spécificité. En raison de la présence d'importants locaux commerciaux, la densité en bureaux par rapport à la totalité de la surface bâtie est sensiblement plus faible. Une autre particularité réside dans le volume des transactions puisque Kergaradec / l'Hermitage est le marché le plus actif de l'agglomération. Cependant, même

si des opérations récentes ont été réalisées à proximité de la future station de Kergaradec, le périmètre du tramway ne correspond qu'à la partie la moins active de Kergaradec / Kergonan /l'Hermitage.



Photo: ADEUPa

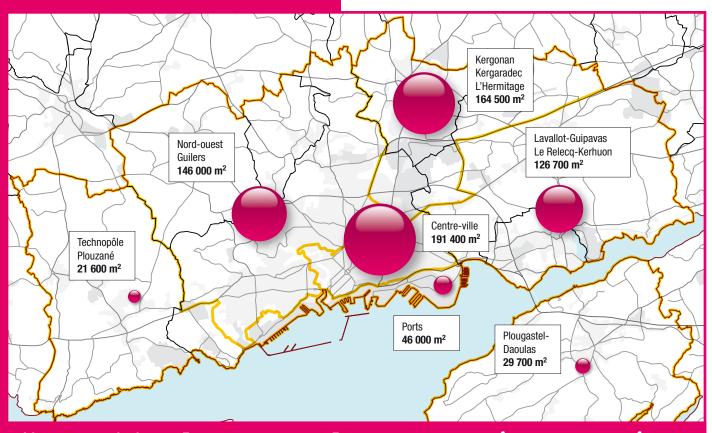
FROUTVEN

UN ESPACE

EN DEVENIR ?

Le Froutven est, à ce jour, un espace en devenir. Les implantations récentes ne permettent

pas de structurer cet espace qui, pour l'instant, n'accueille que très peu de locaux de bureaux. La surface bâtie reste particulièrement faible et la densité de bureaux est, avec Recouvrance, la plus basse de tout le périmètre tramway. Pourtant, cette situation devrait évoluer dans les prochaines années comme le laisse augurer la construction d'un bâtiment en 2008 constituant la première phase d'un programme ambitieux.



L'immobilier de bureaux dans Brest métropole océane

À l'échelle de Brest métropole océane, 700 000 m² de bureaux se situent dans 6 espaces :

- Le centre-ville accueille le parc le plus important avec une forte concentration sur un espace restreint,
- Kergaradec / Kergonan / l'Hermitage, espace à vocation industrielle et commerciale au Nord-Est de l'agglomération,
- Nord-Ouest / Guilers, espace hétérogène ayant au sud a un fonctionnement comparable au centre-ville, et au Nord-Est à celui de Kergaradec / l'Hermitage,
- Lavallot / Guipavas / Le Relecq-Kerhuon à l'Est de l'agglomération et à proximité des voies express,
- Les ports et en particulier le port de commerce,
- Plougastel-Daoulas,
- Le Technopôle Brest Iroise.

En 2008, le volume des transactions de bureaux s'élève à 24 400 m² sur Brest métropole océane. Il convient d'y ajouter 6 200 m² de réalisations en compte propre (c'est-à-dire sans intermédiaires financiers). Au total, le marché dépasse 30 500 m² dans l'année ce qui correspond à un niveau relativement élevé (hausse de 45 % par rapport à 2007 et comparable à l'exercice 2006).

Le parc de bureaux sur le périmètre du tramway représente 40 % du l'ensemble de Bmo mais seulement 25 % des transactions en surface. À l'échelle de l'agglomération, le secteur de Kergonan / Kergaradec / l'Hermitage est le plus actif. En ce qui concerne le périmètre du tramway, le centre-ville bénéficie d'une très bonne desserte alors qu'elle n'est que partielle pour Kergonan / Kergaradec / l'Hermitage.

POUR EN SAVOIR PLUS...



www.adeupa-brest.fr



L'observatoire sociéconomique du tramway Directrice de la publication : Claire Guihéneuf Réalisation : François Rivoal - Arnaud Jaouen Maquette et mise en page : Dynamo+ Brest

Contact: ADEUPa - 24 rue de Coat ar Gueven

29200 Brest - Tél. 02 98 33 51 81

franco is.rivo al@adeupa-brest.fr-www.adeupa-brest.fr

Tirage: 1 500 exemplaires ISSN: en cours – Réf. ???