OBSERVATOIRE de l'immobilier de bureaux

Les observatoires de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest – Automne 2005 – N°4

édito

Pour être moins nombreuses, les transactions de bureaux ont toutefois permis une légère progression des surfaces négociées en 2004-2005. Ce résultat honorable confirme une forme de consolidation du marché existant dans Brest métropole océane. Les prix, qui ont très peu changé dans la période, en fournissent un exemple supplémentaire.

S'agit-il d'un palier avant une nouvelle croissance du volume d'activité du marché local ? Des projets en cours de concrétisation viendront prochainement garnir l'offre proposée, notamment au port mais aussi semble-t-il de façon plus modeste au centre-ville ou au Nord-Est de l'agglomération. Après avoir attiré les entreprises locales, la nouvelle génération de bureaux développés depuis quelques années au port semble désormais entraîner l'émergence de projets de qualité équivalente dans des secteurs que certaines entreprises ne veulent pas quitter. S'il prenait de l'ampleur au centre-ville notamment, ce mouvement irait dans le sens des orientations du Plan Local d'Urbanisme prônant entre autres la mixité des fonctions dans un même secteur géographique.

La dimension de l'activité de l'immobilier de bureaux ne se réduisant pas aux seules transactions privées ou publiques constatées, un travail particulier a été réalisé cette année pour estimer l'importance des projets d'investissements de bureaux par les entreprises ou organismes publics pour leur "compte propre", projets qui ne transitent pas par le marché.

Leur importance, équivalente en 2004_2-2005_1 aux transactions privées, confère une nouvelle dimension à l'activité de bureaux dans la région brestoise. Ces investissements contribuent de surcroît à étoffer ou à renouveler le parc de bureaux existants de l'agglomération. ■

Chiffres clés

(mi-2004 - mi-2005 sur Brest métropole océane)

- 15 324 m² de transactions privées
- 1 525 m² de transactions publiques
- 14 696 m² de projets de bureaux "en compte propre" (entreprises et organismes publics)
- Loyer moyen (privé) :
  - Neuf : 119 euros HT/m²
  - Seconde main : 90 euros HT/m²
- Prix d'acquisition moyen (privé) :
  - Neuf : 1 536 euros HT/m²
  - Seconde main : 600 euros HT/m²
- Offre disponible : 25 000 m² environ

Photos : Dominique Gaultier, Arnaud Jaouen

Immeubles de bureaux au centre-ville, à Kergaradec et au port

L'OBSERVATOIRE de l'immobilier de bureaux est disponible à l'ADEUPa de Brest
www.adeupa-brest.com

ADEUPa de brest

Les transactions privées :

1 - De juillet 2004 à juin 2005, le volume des transactions de bureaux réalisées par les commercialisateurs privés a progressé de 4% par rapport à la période précédente, pour atteindre 15 324 m² (cf. tableau 1). Depuis quelques années, on observait un début d'année plutôt en retrait par rapport à la seconde moitié de l'année précédente. Si ceci se vérifie à nouveau en 2004-05 (le second semestre 2004 est légèrement majoritaire dans les transactions en surfaces négociées : 54%), cet écart s'est réduit dans la dernière période étudiée : faut-il y voir un signe favorable concernant l'orientation conjoncturelle de 2005-06 ?

Contrairement à 2003-04, la progression des surfaces de bureaux négociés n'est pas imputable à la hausse du nombre de transactions. Le nombre de transactions s'est en effet réduit dans cette période par rapport à 2003-04 (-15,7%), entrainant en conséquence une augmentation de la taille moyenne des bureaux négociés : 285 m² en moyenne pour les ventes contre 248 m² un an auparavant, 186 m² en moyenne pour les locations contre 132 m². Donnée plus traditionnelle à Brest, les bureaux loués sont de taille sensiblement plus réduite que celle des bureaux vendus : 60% ont moins de 100 m² dans le premier cas, contre 13% dans le second par exemple. Néanmoins, les surfaces concernées restent en moyenne relativement modestes.

• Globalement, on observe que les bureaux de plus de 200 m², qui représentaient 17% des transactions en 2002-03 et 26% en 2003-04, atteignent désormais 32% en 2004-05 (cf. tableau 2). Cependant, les bureaux de très petite taille (moins de 100 m²) concernent environ 4 négociations sur 10.

• Les bureaux négociés se localisent à 53% dans le secteur de Kergaradec-Kergonan-Hermitage, à 19% au port (cf. carte 1). Si ces deux secteurs concentraient déjà la majorité des transactions en 2003-04 (57%), leur poids respectif était en revanche équivalent. Ce n'est plus le cas, le port pâtissant d'une phase de transition entre deux vagues de programmes neufs. Viennent ensuite avec 15% des surfaces négociées le centre-ville, puis avec 10% le secteur de Lavallot-Guipavas-Kerhuon (cf. tableau 1).

Selon que l'on considère les bureaux neufs ou ceux de seconde main, la hiérarchie subit des modifications substantielles : ainsi, les bureaux neufs ayant fait l'objet de transactions en 2004-05 se situent au port à hauteur de 58%, puis à Kergonan-Kergaradec-Hermitage (28%), tandis que ceux de seconde main se situent surtout dans ce dernier secteur (pour 63% d'entre eux), puis au centre-ville (18%). A noter que les bureaux de seconde main restent nettement prépondérants dans les transactions (73% des surfaces), ce qui correspond exactement à la part qu'ils représentaient en 2003-04 (72%).

2 - Majoritaires en nombre de transactions (67%), les locations le sont aussi désormais en termes de surfaces négociées (57%) en 2004_2-05_1, contrairement à la période précédente. Cette majorité de surfaces louées s'observe aussi bien dans l'ancien (58%) que dans le neuf (54%). Pourtant, la couverture du marché de la location de bureaux par les commercialisateurs nous fournissant l'information, n'est pas totale à la différence des données sur les ventes où l'on bénéficie d'une source fiscale notamment. Aussi, les 8761 m² de location réalisées en 2004_2-05_1 constituent une estimation légèrement restrictive de la réalité.

Le même biais existant à la période précédente, l'analyse de l'évolution du marché de la location garde sa pertinence : **si le nombre de bureaux loués a diminué (-6%), les surfaces concernées augmentent de 33%**, notamment dans l'ancien (+42%) où 90% environ des surfaces ont été louées dans deux secteurs : Kergonan-Kergaradec-Hermitage (68%) et Lavallot-Guipavas-Kerhuon (22%).

Ces deux secteurs de l'Est de l'agglomération sont également bien présents dans les locations de bureaux neufs (à hauteur de 55%, dont 51% pour Kergonan-Kergaradec-Hermitage) mais la dispersion géographique y est plus grande : le port, le Technopôle et le centre-ville pesant chacun entre 22% et 10% des surfaces neuves louées.

Pour autant, comme pour l'ensemble des transactions, les locations de bureaux sont surtout de seconde main, à hauteur de 74% en termes de surfaces, de 68% en nombre de locations. Le constat était du même ordre à la période précédente.

3 - Après une baisse significative en 2003_2-04_1, les loyers se redressent de 2,4% en 2004_2-05_1 pour atteindre la valeur moyenne de 96,7 € hors taxes par m². La hausse atteint 13,4% (à 118,6 € HT/m²) pour les locations en neuf, devenues plus rares sur le marché, tandis que les loyers restaient en revanche stables pour les bureaux de seconde main négociés, la variation étant inférieure à 1% (89,1 € HT/m² contre 89,8 € HT/m²).

Cependant, si le loyer moyen pour ces bureaux d'occasion ne bouge pas, la fourchette de tarifs moyens observés selon les secteurs géographiques progresse : elle passe de 75-110 € HT/m² à 80-120 € HT/m². Ce décalage s'explique notamment par le regain de faveur du secteur Kergonan-Kergaradec-Hermitage, aux loyers moins élevés qu'au port par exemple. Ce dernier reste effectivement le secteur au loyer moyen le plus élevé (# 120 € HT/m²). Il devance le centre-ville (au-dessus de 100 € HT/m²), puis Kergonan-Kergaradec-Hermitage et enfin Lavallot-Guipavas-Kerhuon (légèrement au-dessus de 80 € HT/m²).

La hiérarchie diffère quelque peu dans la location en neuf : le centre-ville (120 €) devance de peu le port (115 €) puis Kergonan-Kergaradec-Hermitage. Mais les écarts de loyers d'un secteur à l'autre sont ici plus modestes : la fourchette s'étalant de 110 à 130 € HT/m², en petite hausse par rapport à la période antérieure (100-120/125 € HT/m²).

4 - Dans les transactions, **les ventes de bureaux** restent minoritaires, y compris dans les bureaux neufs négociés où elles n'atteignent que 46% des surfaces et 40% du nombre de contrats. **Avec 6563m² en 2004_2-05_1, les ventes de bureaux sont en recul de 20% en surfaces négociées et de 30% en nombre**. La baisse s'observe en particulier pour les bureaux d'occasion avec -23% et -43% respectivement par rapport à la période antérieure. La part de l'ancien dans les ventes totales régresse donc logiquement, passant de 74% à 71% (en surfaces), de 70% à 57% (en nombre), mais elle reste malgré tout majoritaire.

Les ventes de bureaux de seconde main donnent lieu à une faible dispersion géographique, deux secteurs concentrant environ les 9/10èmes des ventes : une légère majorité des surfaces sont négociées à Kergonan-Kergaradec-Hermitage (55% exactement) et un gros tiers au centre-ville (36%).

Les bureaux neufs vendus se sont, quant à eux, exclusivement négociés au port en 2004_2-05_1.

Globalement, la part du port dans les ventes augmente par rapport à la période précédente pour retrouver son poids relatif de 2002-03. Il est probable que sa position s'en trouvera confortée en 2005-06, grâce aux programmes immobiliers en cours de réalisation.

5 - Le prix de vente d'un bureau s'élève en moyenne en 2004-05 à 874 € hors taxes et hors droits au m², quels que soient son état et sa localisation. Il semblerait indiquer une hausse par rapport à la période précédente d'un peu plus de 5%. Cependant, la prudence est de rigueur car trois éléments rendent la comparaison difficile :

• les bureaux vendus n'ont pas obligatoirement les mêmes caractéristiques que ceux négociés en 2003-04.

• dans le marché du neuf, les prix de vente effectifs de 2004-05 ont parfois fait l'objet de corrections pour aboutir à une définition homogène des biens neufs vendus (équipement électrique hors équipement informatique, décoration murale, revêtement de sol…). Cette définition a modifié à la hausse le prix de vente de certains bureaux. Les éventuelles corrections qu'elle implique n'ont en revanche pu être opérées pour les cessions en neuf de 2003-04.

• les ventes de seconde main intègrent cette année une transaction hors normes, un local d'atelier appelé à être transformé en bureaux et justifiant des travaux importants. Le prix de cession en tient compte puisque sa surface conséquente (supérieure à 1300 m²) s'est négociée plusieurs centaines d'euros en dessous du prix courant.

Ces deux dernières raisons aboutissent à revoir les tarifs à la hausse (dans le marché du neuf) et à les modifier à la baisse (dans celui de l'occasion). Elles justifient notre prudence dans la comparaison avec 2003-04.

Le prix moyen pour les bureaux neufs équipés (selon la définition désormais retenue) a atteint 1536 € (hors taxes et hors droits) le m². Ce tarif s'entend en 2004-

Tableau 1

Transactions privées (en m²)
1er juillet 2004 au 30 juin 2005

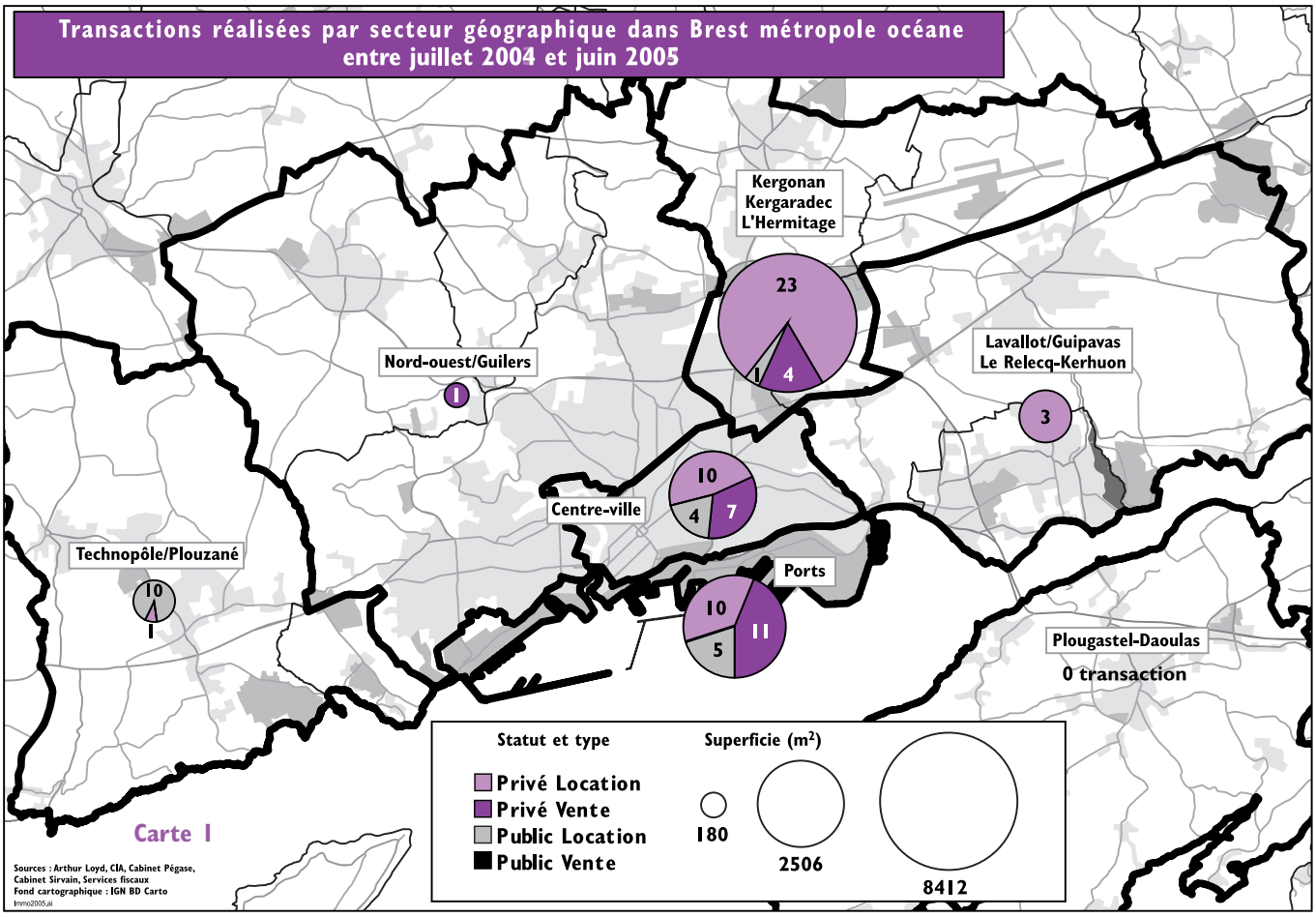
Secteur	Location	Vente	Ensemble
Centre-ville	610	1659	2269
Kergonan/Kergaradec/Hermitage	5558	2564	8122
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	1485	-	1485
Nord-ouest/Guilers	-	180	180
Plougastel-Daoulas	-	-	-
Ports	808	2160	2968
Technopôle/Plouzané	300	-	300
Total	**8761**	**6563**	**15324**
Evolution sur 1 an	**+33%**	**-20%**	**+4%**

Sources : Arthur Loyd, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, Services fiscaux
Calculs : ADEUPa

Tableau 2

Surface des bureaux privés ayant fait l'objet de transactions

Surf.	<100m²	100-150m²	150-200m²	>200m²	Total
2003-04	36%	28%	10%	26%	100%
2004-05	44%	14%	10%	32%	100%



05 pour le secteur du port, seul secteur ayant donné lieu à des ventes de bureaux neufs.

Le prix moyen des **bureaux d'occasion** s'est établi dans la même période à 600 € (HT & HD) le m² en intégrant la vente exceptionnelle évoquée précédemment. **Sans elle, le prix atteint 716 € (HT & HD) le m², en recul modeste de 1,9% par rapport à la période précédente.** Les deux secteurs de l'agglomération les plus actifs en ventes de seconde main constatent des prix moyens très voisins (703 € au centre-ville et 745 € à Kergonan-Kergaradec-Hermitage). Mais, ces chiffres ne sont que des moyennes : on constate logiquement que l'ancienneté des bureaux est un facteur décroissant du prix de vente. Certains bureaux récents (de plus de 5 ans) atteignent ou dépassent les 1 000 € (HT & HD) le m²…

En revanche, le prix constaté ne semble pas lié à l'état du bureau… du moins tel qu'il apparaît dans le descriptif qualitatif du bien figurant dans les registres des services fiscaux. ■

Encadré 1 - Les transactions publiques

Les 20 transactions publiques réalisées entre mi-2004 et mi-2005 ont concerné 1525 m², exclusivement en location. Le nombre de transactions comme les surfaces louées sont en recul sensible par rapport à 2003-04, respectivement de 33% et 38%. A titre de comparaison, elles n'ont représenté dans la dernière période qu'un peu moins de 10% du total des surfaces ayant fait l'objet de transactions par le privé (cf. carte 1).

Les surfaces louées restent en moyenne très modestes (environ 76 m²), en raison de la nature des entreprises impliquées dans ces transactions : il s'agit très souvent d'unités nouvelles ou de jeunes entreprises souhaitant occuper des locaux un peu moins exigus que ceux utilisés à l'origine. La surface moyenne n'évolue guère par rapport à l'an dernier (81m² en 2003-04). L'importance de la prise de risque associée à la création d'entreprises justifie la présence de la collectivité : en fournissant une offre de bureaux pour ces nouvelles unités, elle assume son rôle en faveur du développement et du renouvellement du tissu économique local.

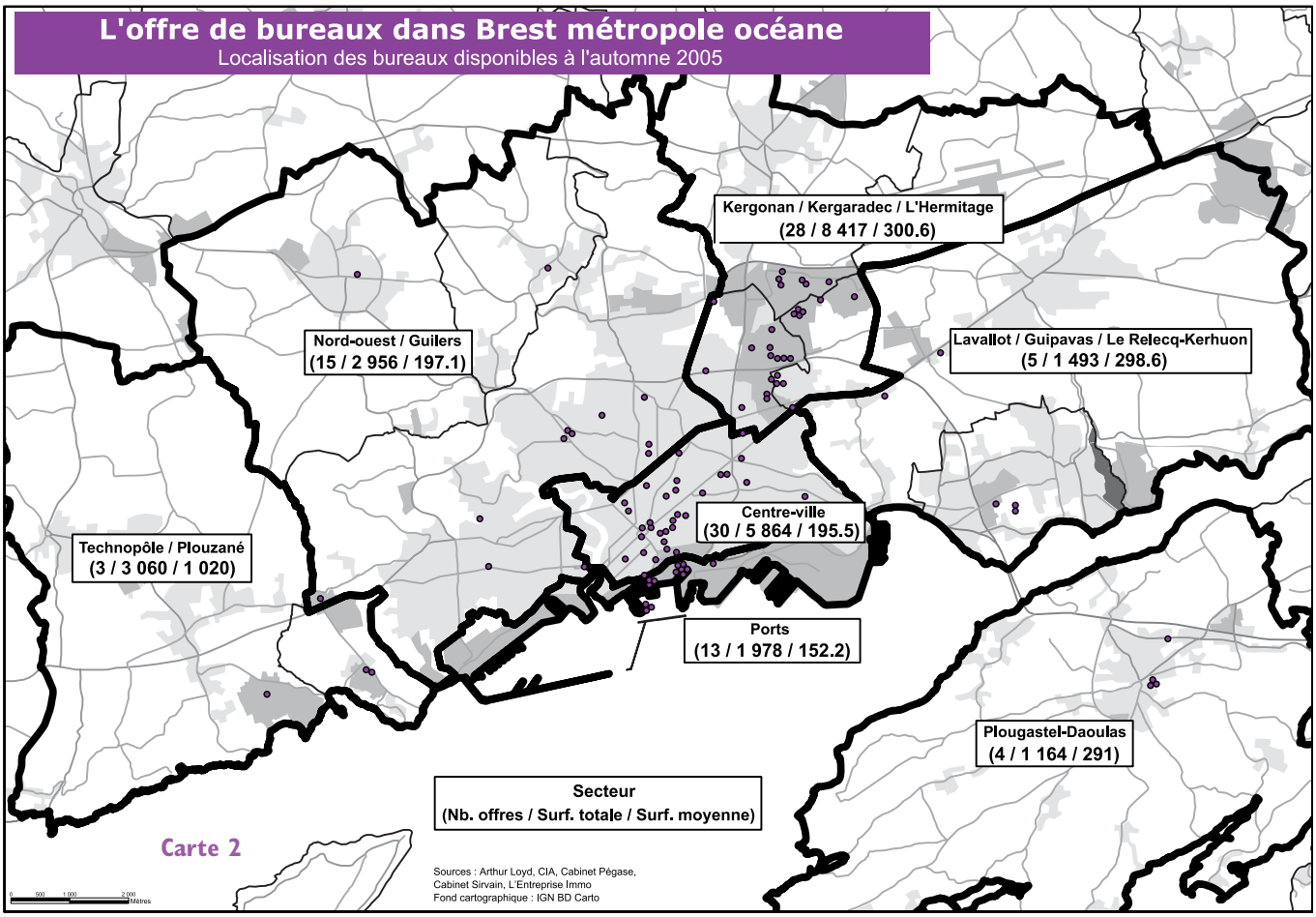
On constate d'autre part que les locations publiques se réalisent en majorité dans l'ancien (à 72%). La part de l'ancien était identique en 2003-04. Si l'on raisonne non plus en surfaces mais en nombre de transactions, l'ancien est également majoritaire avec 60% du total (57% en 2003-04).

Quels sont les lieux des transactions publiques en 2004-05 ? En adoptant le critère de la surface, on observe qu'elles se répartissent en premier lieu au port de commerce (45% du total, en particulier dans le bâtiment "Grand Large"), secondairement et à parts à peu près égales entre le Technopôle (pépinières et hôtel d'entreprises), les zones du nord-est (Kergonan / Kergaradec / Hermitage : au bâtiment "La Coursive") et le centre-ville (à Poul Ar Bachet essentiellement). Les bureaux loués étant plus grands en moyenne au port, la répartition s'avère sensiblement différente en nombre de transactions réalisées : le Technopole représente dans ce cas 50% du total, tandis que le port ne pèse plus que 25% du total.

Par rapport à l'an dernier, les loyers pratiqués marquent une hausse significative d'environ 30%, un peu plus pour les bureaux neufs, un peu moins dans l'ancien. La valeur moyenne s'établit désormais à 87 € (hors taxes) du m². Dans les transactions réalisées en 2004-05, les loyers publics restent en moyenne inférieurs de 10% à ceux consentis dans les transactions privées. Mais, l'écart s'est réduit : en 2003-04, il était d'un tiers environ.

Des disparités importantes de loyers publics existent entre le port (dont les loyers dépassent les 110 € en moyenne) et le secteur du "centre-ville" (Poul Ar Bachet concrètement) dont le loyer moyen n'atteint pas la moitié de cette valeur… Le Technopôle, principal secteur géographique en nombre de transactions, connaît quant à lui un montant moyen de loyer de l'ordre de 63 € (hors taxes) par m².

Enfin, si les loyers au m² dans l'ancien se révèlent logiquement un peu plus faibles que ceux des bureaux neufs dans les secteurs du Technopôle et du port, les écarts restent globalement minimes. A un point tel que, tous secteurs géographiques confondus, le loyer moyen des bureaux d'occasion constaté dans les transactions de 2004-05 est un peu plus élevé que celui observé en moyenne pour le neuf (le loyer moyen y atteint 85 € hors taxes du m² contre plus de 88 € dans les bureaux de seconde main). Explique ce résultat quelque peu inattendu, l'importance des secteurs du port et de Kergaradec (72% dans l'occasion contre 42% pour le neuf), secteurs où les prix pratiqués sont plus élevés. ■



L'Offre de bureaux disponibles et le "dynamisme" des secteurs géographiques

L'offre est estimée à 24 930 m² à l'automne 2005. Environ une centaine d'offres de bureaux se répartit dans le territoire de Brest métropole océane (cf. carte 2). Le volume offert semble être demeuré relativement stable par rapport à l'an dernier et correspond à un peu plus de dix-neuf mois de transactions privées.

Toutefois, il faut noter que les données concernant l'offre ne présentent pas le même caractère de fiabilité que les autres informations fournies dans cet observatoire. L'accès aux portefeuilles d'offres des agences spécialisées ne constitue qu'une étape dans la détermination du volume d'offre disponible. Il convient ensuite de vérifier l'actualité de l'offre proposée, d'éliminer les propositions identiques présentes dans plusieurs agences, d'éviter les propositions multiples à partir d'un même bureau (par exemple, les diverses subdivisions possibles de ce local)… Ces précautions ont été prises, mais on doit cependant considérer que le chiffre fourni (un peu moins de 25 000 m²) demeure une estimation par excès de la réalité. Par rapport à l'an dernier et compte tenu de l'imprécision relative des données, on peut conclure à la relative stabilité quantitative de l'offre de bureaux dans l'agglomération brestoise à l'automne 2005.

La surface moyenne proposée correspond à 254 m² et, si des disparités significatives existent d'un secteur géographique à l'autre, elles ont tendance à être de plus faible ampleur que l'an dernier.

Premier secteur géographique par la surface proposée avec un tiers du total (cf. tableau 3), Kergonan-Kergaradec-Hermitage a été durant la période le secteur ayant fait l'objet du plus grand nombre de transactions concernant des surfaces importantes. L'offre ancienne de ce secteur a en conséquence diminué de façon significative : elle ne concerne désormais qu'un peu plus d'un cinquième de l'offre totale, contre environ le double l'an dernier. En revanche, l'attrait nouveau pour ce secteur a eu pour effet de "révéler" une offre nouvelle, essentiellement sous la forme de bureaux de seconde main. La résultante de ces deux facteurs n'aboutit qu'à une légère appréciation positive de son "dynamisme" tel qu'il est résumé par l'indicateur de l'encadré 3 (passant de 1,5 à 1,6 pour la seule partie privée).

Plutôt délaissé depuis deux ans dans les transactions, le secteur de Lavallot-Guipavas-Kerhuon a connu un regain d'intérêt en ce qui concerne les bureaux. Représentant alors le septième environ des surfaces proposées, sa part dans l'offre de l'automne dernier s'est réduite en l'absence de programme neuf, pour n'atteindre désormais que le seizième du total proposé (l'indicateur de "dynamisme" du secteur en rend compte en passant de 0.1 à 1.6 pour la partie privée). A noter que son "cœfficient d'attractivité" (défini dans l'encadré 3) est le plus élevé des secteurs de l'agglomération, performance qu'il doit en particulier à une faible offre ancienne dans l'offre de bureaux disponibles (10%).

Seul secteur réalisant l'essentiel de ses transactions dans des bureaux neufs en 2004-05, le port ne représente que le douzième de l'offre totale de l'automne 2005 (chiffre équivalant à l'an dernier). Les rares offres proposées au port, essentiellement en bureaux de seconde main, ont tendance à vieillir en attendant l'arrivée sur le marché de nouveaux immeubles tertiaires en 2006, dont la commercialisation a commencé. En attendant, son "dynamisme" de même que son "attractivité" (cf. encadré 3) ont fléchi, même s'il faut l'interpréter comme étant lié à la raréfaction d'une offre attrayante.

Cette raréfaction profite à Kergonan-Kergaradec-Hermitage, mais aussi à Lavallot-Guipavas-Kerhuon dont l'offre était plus étoffée, les tarifs moins élevés et la position géographique plutôt favorable à l'est de l'agglomération. Ces deux secteurs sont certes devenus plus recherchés l'an dernier mais leur performance relative devra toutefois être confirmée dans le futur proche lorsque le port étoffera son offre en bureaux neufs de façon significative.

Le secteur du Technopôle quant à lui, pâtit du fait que le secteur est essentiellement animé par les acteurs publics. Les transactions privées y sont en conséquence plus difficiles à réaliser, les données de marché n'étant que des paramètres indicatifs. La nature des entreprises intéressées (unités nouvelles, innovantes, résultant parfois de transferts technologiques d'organismes de recherche et/ou de formation…)

Tableau 3

L'offre privée de bureaux disponibles dans Brest métropole océane Automne 2005

Secteur	Surface	Part
Centre-ville	5864	24%
Kergonan/Kergaradec/Hermitage	8417	34%
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	1493	6%
Nord-ouest/Guilers	2956	12%
Plougastel-Daoulas	1164	5%
Ports	1978	8%
Technopôle/Plouzané	3060	12%
Total	**24 932**	**100%**

Sources : Arthur Loyd, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise Immo
Calculs : ADEUPa

explique certes l'intervention publique et la pratique de tarifs plus avantageux que ceux du marché. Si les commercialisateurs de l'immobilier professionnel prennent bien en compte dans leur portefeuille les offres disponibles du secteur, ils ne possèdent pas tous les paramètres permettant de les négocier. Aussi, il en résulte un faible indicateur de "dynamisme" pour le secteur (cf. encadré 3), même si l'apport des transactions publiques améliore légèrement sa situation (progression de 0,17 à 0,25).

Enfin, l'attrait somme toute assez relatif du centre-ville finit-il par convaincre certains propriétaires de renoncer à placer leur bien en tant que bureau, d'autant que le marché de l'immobilier de résidence offre des opportunités liées à la forte croissance des prix observée récemment ? L'offre disponible y connaissait un certain tassement lors de la "photo" réalisée à l'automne de 2005. Elle reste néanmoins quantitativement trop élevée, compte tenu de la place du secteur dans les transactions du marché : l'indicateur de "dynamisme" du centre-ville, qui n'est pas négligeable, a reculé passant de 0,7 à 0,6 en 2004-05.

Certes, la position géographique du secteur ne manque pas d'attrait pour certaines catégories d'entreprises tertiaires, mais le centre-ville est bien face à la nécessité d'un renouvellement qualitatif de son offre. On peut s'interroger cependant sur l'ampleur des transformations conséquentes à réaliser (accueil du public, normes de sécurité, conditions de travail,…) et leur valorisation ensuite par le marché...

Mis à part les cas particuliers de Nord-ouest-Guilers et de Plougastel-Daoulas qui ne peuvent prétendre au même statut en termes d'immobilier de bureau, le centre-ville de Brest est le seul secteur présentant une offre disponible correspondant à plus d'un an de transactions (sur la base du volume observé en 2004-05) : elle en représente près de 2 ans et demi, alors que celle du port s'élève à 8 mois de transactions, les offres des secteurs de Kergonan-Kergaradec-Hermitage et Lavallot-Guipavas-Kerhuon à 12 mois environ. ■

Encadré 2 -

Les projets de bureaux pour "compte propre"

Nous avons essayé d'évaluer l'importance des investissements de bureaux projetés par les entreprises ou organismes publics pour leur "compte propre". Cette composante hors transactions de l'activité de l'immobilier de bureaux est loin d'être négligeable, ainsi que le montrent les données suivantes : dans le territoire de Brest métropole océane, 34 opérations ont été constatées entre juillet 2004 et juin 2005 totalisant 14 696 m². Ceci correspond au volume de transactions privées enregistrées au cours de la même période (15 324 m²).

Pour l'année étudiée, la part du privé ne s'élevait qu'à 28% (environ 4000 m²), les projets d'envergure concernant la Direction des Travaux Maritimes (pour le compte du Ministère de la Défense) et deux extensions de grandes écoles (l'ENSIETA et l'ENSTélécom-Bretagne).

La taille moyenne des opérations envisagées atteint 432 m², mais il existe une grande différence entre le privé et le public. 29 opérations sur 34 relèvent du privé (pour une taille moyenne de 140 m²), tandis que les 5 opérations publiques s'avéraient d'une toute autre dimension : 2129 m² en moyenne.

Pour cerner l'activité de l'immobilier de bureaux, il convient désormais d'ajouter aux volumes de transactions privées (15 324 m²) et publiques (1525 m²), les investissements projetés en "compte propre" par les entreprises ou établissements publics (14 696 m²). A noter toutefois qu'il s'agit ici de surfaces de bureaux autorisées et non terminées. Si l'information constitue un bon indicateur de l'orientation conjoncturelle de l'activité, elle fournit en revanche une légère surestimation de ce qui sera réalisé (par le secteur privé notamment).

En faisant abstraction de ce biais, l'estimation globale de l'activité de l'immobilier de bureaux aboutit à 31 545 m² entre juillet 2004 et juin 2005 dans le territoire de Brest métropole océane. Cet ordre de grandeur constituera désormais l'un des éléments de comparaison de la situation dans les numéros ultérieurs de l'observatoire. ■

Les bureaux terminés et autorisés

Les bureaux terminés :

Précédemment, nous avons signalé la modeste part des programmes neufs dans les transactions privées : # 2 000 m² en 2004-05 comme en 2003-04. Ceci résulte logiquement du faible volume de programmes neufs qui ont été livrés dans la période récente. D'après la Direction Régionale de l'Equipement, 5905 m² de surfaces nouvelles avaient été terminées l'an dernier dans le territoire de Brest métropole océane (cf. graphique 1). Ceci ne pèse que le quart des bureaux neufs livrés en Finistère et 5,6% du total régional. Le Pays de Brest n'accueillait quant à lui que 9,5% de l'ensemble des surfaces nouvelles bretonnes quand, par exemple, le poids de son secteur tertiaire (mesuré par l'emploi) avoisinait 14% du total régional en 2003...

Depuis plusieurs années (c'est-à-dire sur la période 2001-05), les investissements en bureaux dans le Pays de Brest ne semblent pas être à la hauteur de son poids économique, car la surface totale réalisée ne correspond qu'à environ 10% du total régional. La diminution des surfaces de bureaux livrés a été importante entre 2003-04 et 2004-05 : la baisse atteint 63% dans Brest métropole océane, quand le recul des surfaces livrées en Bretagne se limitait à 22% environ. Pour être importante, la baisse observée dans la région brestoise n'est pas très surprenante : elle fait suite à celle des surfaces de bureaux pour lesquelles un permis de construire avait été autorisé (cf. graphique 1).

Au sein du Pays de Brest, si le territoire de Brest métropole océane concentre 59% des surfaces de bureaux terminées, trois communautés de communes dépassaient 1 000 m² de bureaux achevés : la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas (avec 1 569 m², soit un peu plus de 15% des surfaces terminées dans l'ensemble du Pays de Brest), celle de Plabennec et des Abers (1 161 m² ou 12% environ du total) et celle du Pays d'Iroise (avec 1 050 m² ou 10% du total).

Qu'en est-il des intentions d'investir aujourd'hui, sachant que celles d'hier ont été, en évolution, traduites dans les faits un peu plus tard ?

Les bureaux autorisés :

Avec 15 795 m² de bureaux autorisés dans le territoire de Brest métropole océane entre mi-2004 et mi-2005, les surfaces envisagées connaissent une augmentation sensible de 71% comparativement à 2003-04 (cf. graphique 1). Dans le même temps, le Pays de Brest voyait ses surfaces de bureaux autorisés progresser de 36% tandis que la région Bretagne ne connaissait pas d'évolution perceptible (-0,1%). Il convient d'analyser cette situation récente comme une "phase de rattrapage". En effet, les investissements projetés viennent après quelques semestres où les permis de construire du bassin restaient de taille modeste. En 2003-04 par exemple, seuls 4,4% et 7,5% respectivement des surfaces de bureaux autorisés en Bretagne étaient localisés dans la Brest métropole océane et dans le Pays de Brest. La récente évolution favorable doit être également relativisée : tout d'abord parce que les surfaces autorisées dans Brest métropole océane représentent 7,6% des surfaces régionales, c'est-à-dire un peu plus que son poids démographique (7,3%), mais un peu moins que son poids économique (# 8,3%). A l'échelle du Pays de Brest ensuite, la comparaison avec la région se révèle moins favorable : 10,2% des surfaces ont été autorisées pour un poids économique tertiaire de 14% (cf. supra).

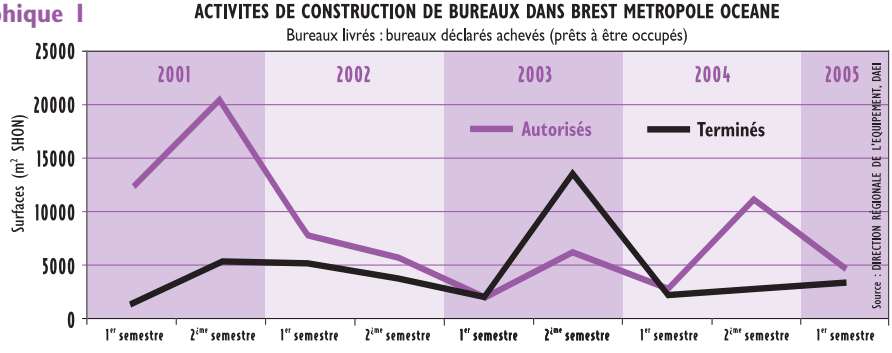
Dans le reste du Pays de Brest, il convient de noter la relative concentration des projets de construction de bureaux dans la communauté de communes de Plabennec et des Abers (2870 m², soit la moitié environ de cet ensemble géographique). Viennent ensuite la communauté de Landerneau-Daoulas (1506 m²), les autres communautés se situant sensiblement en dessous de 1000 m² de projets de bureaux en 2004-05.

Mais, les évolutions constatées doivent être relativisées, car faute d'un marché suffisant dans chaque communauté de communes, les données sont condamnées à connaître des évolutions erratiques. Ainsi, trois d'entre elles (Iroise, Aulne maritime et Landerneau-Daoulas) connaissent un recul marqué des projets de construction de bureaux par rapport à 2003-04.

Graphique 1

ACTIVITES DE CONSTRUCTION DE BUREAUX DANS BREST METROPOLE OCEANE

Bureaux livrés : bureaux déclarés achevés (prêts à être occupés)



Toutefois, au sein du Pays de Brest et sur une période de plus de 4 ans (2001-05), la part de l'ensemble des communautés de communes (hors Brest métropole océane) équivaut à 27% des projets de bureaux neufs et à 31% des surfaces effectivement construites dans la période. On ne constate donc qu'une légère concentration des investissements de bureaux dans le territoire de Brest métropole océane, compte tenu du poids de ce dernier en emplois tertiaires dans le Pays de Brest.

En conclusion cependant, la hausse des autorisations de construction de bureaux neufs, notamment dans Brest métropole océane, devrait se concrétiser en 2006 (mais aussi en 2007) et les surfaces de bureaux terminés augmenter de façon conséquente par rapport à la période écoulée. Le port de commerce par exemple fait actuellement l'objet de plusieurs projets qui devraient accroître le volume de transactions réalisées par les professionnels. Mais, l'activité de l'immobilier de bureaux est plus large et la prise en compte du flux de bureaux neufs ne peut se résumer aux seules transactions réalisées sur le marché. Les projets significatifs d'investissements d'entreprises pour leur "compte propre", dont les données administratives font état, sont également à prendre en considération (cf. encadré 2). ■

Encadré 3 - "Dynamisme" et "attractivité" d'un secteur

Les données ayant trait au dynamisme et à l'attractivité des secteurs de l'agglomération concernent cette année à la fois les domaines privé et public, et non plus la seule sphère privée comme dans le précédent numéro de l'Observatoire de l'immobilier de bureaux.

1 - Rappelons qu'un secteur géographique est d'autant plus dynamique que sa part dans les transactions de bureaux excède sa part dans l'offre disponible. Leur rapport (appelé "indice de dynamisme" dans le tableau suivant) privilégie en 2004-05 le port de commerce (avec un ratio de 2,4), puis les deux secteurs situés à l'est de l'agglomération : Kergonan-Kergaradec-Hermitage (1,6) et Lavallot-Guipavas-Kerhuon (1,6). Derrière ces trois secteurs, on trouve le centre-ville, pénalisé notamment par l'abondance d'une offre de bureaux anciens dont certains ne correspondent plus aux attentes des clients potentiels (l'indice s'élève à 0,7).

La hiérarchie que laisse apparaître cet indice ne connaît donc pas de changement notable par rapport à l'an dernier. Seules deux modifications mineures s'observent. Le Technopôle bénéficie d'une plus grande faveur par rapport à l'an dernier, en partie grâce aux transactions publiques (l'indice passant à 0,25). A l'opposé, le secteur Nord-ouest/Guilers, qui avait bénéficié en 2003-04 d'un regain d'intérêt, retrouve un rang plus habituel (passant de 1,6 à 0,1).

Tableau 4 - **"Dynamisme" des secteurs géographiques**

Secteur	Indice de dynamisme 2004-2005	Part de l'offre ancienne dans l'offre disponible du secteur
Ports	2,4	36 %
Kergonan/Kergaradec/Hermitage	1,6	21 %
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	1,6	10 %
Centre-ville	0,7	38 %
Technopôle/Plouzané	0,2	87 %
Nord-ouest/Guilers	0,1	42 %
Plougastel-Daoulas	-	85 %
Total	-	**41 %**

Sources : Arthur Loyd, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise Immo, Brest métropole océane, Services fiscaux - Calculs : ADEUPa

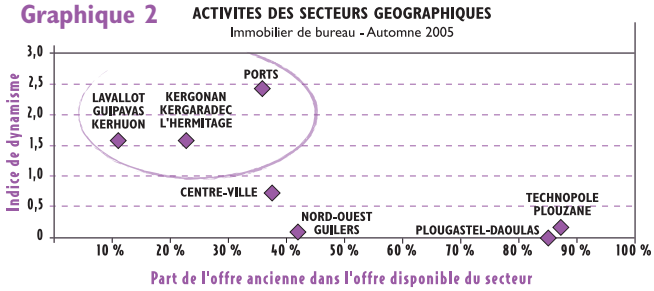
2 - Un secteur géographique est également d'autant plus dynamique que l'offre ancienne (supérieure à un an) est faible dans l'offre disponible de ce secteur (cf. tableau 4). On remarque que cette part d'offre ancienne est plutôt faible dans les trois secteurs précédemment repérés par "l'indice de dynamisme" (avec respectivement 21% pour Kergonan-Kergaradec-Hermitage, 10% pour Lavallot-Guipavas-Kerhuon et 36% pour le port).

Les secteurs de l'est plutôt bien situés (proches des deux principales voies de communication vers Rennes-Paris et vers Nantes) attirent logiquement les entreprises commerciales (dans leur recherche de l'aire de chalandise maximale) comme celles spécialisées dans le transport et la logistique. Mais cet espace composite possède également des immeubles de bureaux, surtout anciens. Une offre renouvelée par rénovation ou par la réalisation de programmes neufs pourrait renforcer l'attrait d'un secteur qui, sans atteindre la performance du port, reste recherché par la clientèle. Il suffit pour s'en convaincre de consulter les tarifs pratiqués en 2004-05 (compte tenu de l'ancienneté des locaux) et le volume des transactions réalisées, en l'absence d'offre importante au port.

Enfin, avec des parts d'offre ancienne voisines de celle constatée à l'échelle de Brest métropole océane, le centre-ville et le secteur du Nord-ouest-Guilers se distinguent nettement des secteurs du Technopôle et de Plougastel, moins recherchés. Néanmoins, malgré sa localisation à l'Ouest de l'agglomération, le secteur du Technopôle peut se prévaloir des qualités d'environnement professionnel et d'image suffisamment convaincantes (pour des activités tertiaires de R. & D. par exemple), pour tirer son épingle du jeu, d'autant qu'il bénéficie d'une attention soutenue de la part de la collectivité publique.

Graphique 2 ACTIVITES DES SECTEURS GEOGRAPHIQUES

Immobilier de bureau - Automne 2005



3 - Ces deux approches du dynamisme d'un secteur géographique peuvent être confrontées sur le graphique 2, qui permet de créer une différenciation claire entre les différents secteurs géographiques.

En adoptant un axe de lecture partant du haut à gauche vers la partie basse à droite, le graphique confirme la hiérarchie entre les secteurs de l'agglomération brestoise. A la différence de l'an dernier, le port doit partager la palme de l'attractivité pour l'activité de bureaux avec Kergonan-Hermitage-Kergaradec et Lavallot-Guipavas-Kerhuon. Il reste cependant dans une situation favorable malgré les tarifs en moyenne les plus élevés de la région brestoise. Le centre-ville ne vient qu'ensuite dans la hiérarchie des secteurs.

On peut combiner ces deux approches dans le "cœfficient d'attractivité" défini comme suit : *

Part du secteur dans les transactions totales / Part de son offre ancienne dans l'offre disponible totale

Un "coefficient d'attractivité" élevé revient à affirmer qu'un secteur géographique est d'autant plus attractif qu'il représente une part élevée de transactions réalisées et qu'il dispose de peu d'offres anciennes (parmi celles proposées globalement aux entreprises ou aux investisseurs).

Confirmant le graphique, le tableau 5 présente les coefficients d'attractivité des différents quartiers et illustre le regain d'intérêt pour la partie Est de Brest métropole océane : les deux secteurs orientaux devancent cette année le port, le mieux placé l'an dernier. A noter toutefois qu'avec les seules offres privées, le port s'intercalerait entre les zones Nord-Est et Sud-Est. A l'inverse, le Technopôle bénéficie grâce à l'accompagnement public d'un coefficient plus favorable.

Tableau 5 - **Coefficient d'attractivité des secteurs géographiques**

Secteur	Cœfficient d'attractivité
Ports	6,7
Kergonan/Kergaradec/Hermitage	7,4
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	15,6
Centre-ville	1,8
Technopôle/Plouzané	0,3
Nord-ouest/Guilers	0,2
Plougastel-Daoulas	-

Sources : Arthur Loyd, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise Immo, Brest métropole océane, Services fiscaux - Calculs : ADEUPa

Le net ralentissement des constructions de bureaux observé jusqu'en fin 2004, en particulier au port, a pris fin. Les chantiers actuels et à venir devraient confirmer l'attrait de ces secteurs géographiques et probablement le retour du port comme secteur le plus attractif pour les transactions de bureaux. Enfin, procédant d'une autre logique et en lien avec la dynamique des "pôles de compétitivité", une évolution favorable au Technopôle est également possible à terme. ■

* cf n°3 de l'Observatoire de l'immobilier de bureaux - Automne 2004

Prix des bureaux (transactions privées)

	Prix à la vente		Prix à la location	
	Neuf	2nde main	Neuf	2nde main
Centre-ville	950/1200 €	550/1000 €	120/150 €	80/120 €
Ports	1050/1500 €	N.S.	100/140 €	80/140 €
ZA Nord-est	850/1200 €	650/1000 €	100/125 €	75/110 €
Nord-ouest Guilers	N.S.	N.S.	N.S.	70/85 €

Prix des locaux d'activités*

	Prix à la vente		Prix à la location	
	Neuf	2nde main	Neuf	2nde main
Ports	450/600 €	230/400 €	50/80 €	35/60 €
ZAC	250/430 €	200/350 €	40/70 €	30/50 €

Bâtiments économiques de Brest métropole océane (transactions publiques)

BUREAUX	1ères et 2èmes années	3ème année	4ème année	5ème année
Entreprises nouvelles	45/60 €	54/70 €	70/90 €	105/120 €
Hôtel d'entreprises	75 €			
Hameau d'entreprises	87 €			

ATELIERS	1ères et 2èmes années	3ème année	4ème année	5ème année
	20/30 €	30/36 €	36/46 €	50/70 €

* Même si le présent document est consacré aux bureaux, ont également été mentionnés pour information les prix de transactions concernant les locaux d'activités ainsi que les tarifs de location des bâtiments, propriétés de Brest métropole océane.

Les prix sont indiqués en euros hors taxes par m² par an (hors charges) pour la location. Pour la vente, ils apparaissent en euros (hors taxes et hors droits) par m² (SHON*).

Ils sont calculés à partir des indications fournies par les responsables des agences immobilières partenaires ainsi que par le service économique de Brest métropole océane. Ils concernent le second semestre 2004 et le premier de 2005. Pour les ventes de seconde main, les informations détenues par les services fiscaux du Finistère servent de base aux fourchettes de prix ci-contre. Les données moyennes observées en 2004-05 figurent dans la partie "transactions privées" du texte.

Une fourchette maximum/minimum est mentionnée pour tous ces locaux, les prestations n'étant pas homogènes. On trouve une grande diversité de produits, ce qui explique parfois l'important écart des fourchettes de prix. Certaines opérations spécifiques peuvent toutefois se situer à l'extérieur de ces fourchettes.

D'une manière générale, les prix les plus élevés s'observent au port de commerce et au centre-ville (quartier Siam). L'attrait pour le port peut s'expliquer : les locaux de bureaux y sont récents ou neufs (on observe que dans d'autres agglomérations la demande se porte aussi en priorité vers le neuf), le site est porteur d'image avec la proximité et/ou la vue sur la rade, il permet également de rejoindre rapidement les axes routiers majeurs tout en étant péricentral.

Les loyers relatifs aux bâtiments de Brest métropole océane sont ceux pratiqués au début 2006. Ils correspondent également aux loyers des transactions effectives réalisées en 2005 (de 48 à 85 €). ■

***S.H.O.N. :** la surface hors œuvre nette s'obtient en déduisant de la surface hors œuvre brute (somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction) les éléments suivants : les combles et sous-sols non aménageables, les terrasses, balcons et loggias (surfaces non closes au rez-de-chaussée), les surfaces de stationnement des véhicules dans la construction…

Les Partenaires

L'Entreprise-Immo
2, rue Branda - 29200 Brest
02 98 46 12 12

CIA
20, quai du Commandant Malbert
29200 Brest - 02 98 43 50 50

Cabinet Pégase
Rue Augustin Fresnel - ZI de Kergaradec
29802 Brest Cédex 9 - 02 98 42 61 42

Cabinet William Sirvain
34, rue du Restic - 29200 Brest
02 98 47 01 78

Immo Conseil - Arthur Loyd
21, rue de Lyon - 29200 Brest
02 98 46 28 14

Blot Immobilier
485, rue Jurien de la Gravière
29200 Brest - 02 98 80 02 53

Century 21
Les conseillers immobiliers
Rue Dupleix - 29200 Brest - 02 98 46 49 00

SEMAEB
13, rue Napoléon III - BP 80321
29603 Brest Cédex - 02 98 47 83 00

SEMPI (portage immobilier)
3, rue Dupleix - 29200 Brest
02 98 46 59 03

Investir en Finistère
46, quai de la Douane
29268 Brest Cédex 9 - 02 98 33 97 70

Brest métropole océane
Hôtel de Communauté
24, rue Coat ar Guéven - 29200 Brest

Chambre de Commerce et d'Industrie de Brest
Place du 19ème RI - 29200 Brest

Services fiscaux du Finistère
Cité administrative
3, square Marc Sangnier - 29200 Brest

Direction Régionale de l'Equipement de Bretagne
5, boulevard Laënnec - 35000 Rennes

CABINET William SIRVAIN

34, rue du Restic, 29200 Brest
Tél - fax : **02 98 47 01 78**
Mobile : **06 64 934 629**
wsirvain@wanadoo.fr

VENTES ET LOCATIONS

Vente ancien
- 300 m² : 250 000 €
- 750m² : 266 000 €

Location
- 180 m² neuf : loyer 1 500 €
- 330 m² - loyer : 2 475 €
- bureaux neufs à 115 € / m² aménagés

Centre d'affaires KEREON

Au port de commerce
Prix de vente
à partir de 1230 € HT (neuf)

Centre d'affaires VAUBAN

A Kergaradec
en bordure de voie express
Prix de vente
à partir de 1000 € HT (projet architectural)

CIA
Centre Immobilier d'Affaires

Port de Commerce
20 quai du Commandant Malbert - 29200 Brest
Tél. : **02 98 43 50 50**
Fax : **02 98 46 25 77**
info@cia-brest.fr - www.cia-brest.fr

VENTES

Neuf
- Rue Ernest Hemingway - 140 m²

Ancien
- Rue Jurien La Gravière - 211 m²
- Rue Jurien La Gravière - 56 m²
- Rue Alexis Clairault - 107 m²
- Rue Jean Jaurès - 60 m²

LOCATION

Neuf
- Rue Ernest Hemingway - 110 m²

CABINET PEGASE

400, rue Augustin Fresnel
ZI de Kergaradec
29490 GUIPAVAS
BP 67 - 29802 Brest Cedex
Tél. : **02 98 42 61 42**
Fax : **02 98 42 61 43**
cabinet.pegase@wanadoo.fr

BREST KERGONAN

A louer 400 m² de bureaux
entièrement rénovés Brest Kergonan
Ref : 1904

BREST TECHNOPOLE

A vendre Brest Technopôle
bâtiment de bureaux de 1600 m²
480 000 € net vendeur - Ref : 1292

A vendre terrain constructible 3570 m²,
Brest axe passant - Ref : 1661

Arthur Loyd
IMMOBILIER D'ENTREPRISE
IMMO CONSEIL

21 rue de Lyon, 29200 Brest
Tél. : **02 98 46 28 14**
Fax : **02 98 46 03 44**
immoconseils@wanadoo.fr

LOCATIONS BREST

- Port de commerce,
vue mer : 55, 64, 90 m²
- Espace Jaurès : 138 m²

KERGONAN

Bureaux à louer
dans immeuble en cours de restauration
1000 m² divisibles

L'ENTREPRISE

2 rue Branda - 29200 BREST
Tél. : **02 98 46 12 12**
Fax : **02 98 46 90 08**
Email : **info@entreprise-immo.fr**
Web : **www.entreprise-immo.fr**

MENEZ PAUL - BREST
Route de Gouesnou - Kergaradec
Locaux d'activité et de bureaux
250 m²
Prix : nous consulter

LENNEZ - BREST
Route de Gouesnou - Kergaradec
Plateau de 300 m² de bureaux
avec parking
Prix : 110 € HT brut de béton

A Brest
- Rue Jean Jaurès
Murs commerciaux
600 m² environ - 350.000 € FAI
- Kergaradec
160 m² - parking
Prix : 1.600 € HT/mois
- Port de commerce
60 m² avec vue mer + réserve
1er étage - Loyer : 750 € HT/mois
- Kergaradec - 260 m²
Bureaux entièrement aménagés
Loyer : 2.800 € HT

ADEUPa de brest

L'Observatoire de l'Immobilier de bureaux :
Directeur de la Publication : Guy Lamandé - Réalisation : Patrick Tanguy avec la collaboration d'Arnaud Jaouen et Grégoire Vourc'h
Contact : tél : 02 98 33 54 21 - E.mail : patrick.tanguy@adeupa-brest.com - Tirage : 800 exemplaires
Dépôt légal : 1er trim. 2004 - ISSN : 1638-4806 - Maquette, mise en page : Guy Quéméneur, Amure - Brest
Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest - 24, rue Coat-ar-Gueven - 29200 BREST