

L'observatoire de l'immobilier de bureaux du Pays de Brest

n°6

La lettre des observatoires de l'ADEUPa
août 2008 - bilan 2007

Synthèse

Ce nouveau numéro de l'observatoire de l'immobilier de bureaux couvre pour la première fois l'année civile. Les données analysées ci-après concernent donc l'année 2007.

En préambule cependant, l'année 2006 a été exceptionnelle pour le marché de l'immobilier de bureaux. Les 136 transactions effectuées dans Brest métropole océane pour une surface correspondante de 24 420 m² constituaient des records, aussi bien sur le marché privé que public. Ce dynamisme est également perceptible pour les opérations réalisées par des entreprises ou des organismes publics pour leur compte propre. En intégrant ces opérations, le marché de l'immobilier de bureaux correspondait à une surface légèrement inférieure à 30 000 m².

Compte-tenu des résultats exceptionnels du marché en 2006, la tendance s'inscrit à la baisse pour 2007. Le total de l'activité « immobilier de bureaux » peut être estimé à 21 026 m² sur Brest métropole océane en 2007 et diminue donc d'environ 30% par rapport à l'année précédente. Les transactions privées diminuent mais conservent un niveau supérieur à celui de 2005, grâce en particulier au dynamisme observé sur le secteur de Kergonan-Kergaradec-l'Hermitage. Le marché de la location, qui reste majoritaire pour les transactions privées, se singularise par une forte activité sur les bureaux neufs et par une augmentation des loyers. Concernant les ventes, les prix restent stables malgré une baisse d'activité du marché. Pour le public par ailleurs, le bilan de l'année apparaît en net recul : la demande se maintient mais l'offre reste rare.

Conséquence de l'activité moins marquée et de l'arrivée de programmes neufs, l'offre disponible s'élève à 24 329 m² : il semble qu'elle ait légèrement augmenté par rapport à 2006 mais qu'elle soit en baisse en comparaison avec 2005.

La combinaison du dynamisme du marché et de la faiblesse des offres anciennes dans l'offre disponible témoigne d'une forte attractivité du centre-ville en 2007 alors que le port de commerce, bien qu'encore très demandé, semble pénalisé par les bureaux de petite taille de la partie ancienne de son parc.



Immeubles de bureaux à Kergaradec et au port

CHIFFRES CLÉS

EN 2007 SUR BREST MÉTROPOLE OCÉANE

Transactions privées : 18 141 m²

Transactions publiques : 636 m²

Projets de bureaux «en compte propre» : 2 249 m²
(entreprises et organismes publics)

Loyer moyen (privé) :
129 € ht/m² (neuf)
110 € ht/m² (seconde main)

Prix d'acquisition moyen (privé) :
1 585 € ht/m² (neuf)
895 € ht/m² (seconde main)

Offre disponible : 24 300 m² environ





LES TRANSACTIONS PRIVÉES

En 2007, le volume des transactions de bureaux réalisées par les commercialisateurs privés a atteint une surface de 18 141 m². Il correspond à une baisse sensible de 17% par rapport à l'année 2006. Cette dernière était une excellente année et cela rend la comparaison difficile. L'année 2007 reste toutefois une année porteuse (en hausse marquée par rapport à 2005).

En nombre d'opérations, la baisse est du même ordre (-22%). La surface moyenne affiche donc une certaine stabilité (+4%).

Ce sont surtout les volumes de locations qui sont plus faibles (-26% tant en nombre de transactions qu'en surface). Les ventes sont également orientées à la baisse mais dans des proportions plus faibles. On relève moins d'opérations (-17%) sur une surface totale équivalente.

Pour les ventes, la surface moyenne s'élève à 340 m² (hausse de 20%) alors que pour les locations, la surface moyenne (168 m²) baisse de 4%. Si pour les ventes, la tendance à l'augmentation de la surface moyenne se confirme depuis la mise en place de notre observatoire de l'immobilier de bureaux en 2002, il semble que l'on observe une rupture en ce qui concerne les locations.

Les transactions de bureaux de plus de 200 m² représentent depuis plusieurs années une part de plus en plus significative du marché de l'immobilier de bureaux de l'agglomération brestoise (36% en 2007), en particulier pour les très grands ensembles (> 350 m²). A l'inverse, la part des locaux de moins de 100 m² s'inscrit en baisse, confortant l'observation déjà constatée lors du précédent numéro de l'observatoire (cf. tableau 2).

Les bureaux négociés se localisent d'abord sur le secteur de Kergaradec-Kergonan-Hermitage (35%) qui reprend donc l'ascendant par rapport au port de commerce (24%) dont le niveau d'activité avait été

particulièrement élevé les années précédentes. L'autre évolution notable est l'augmentation de la part du centre-ville qui a quasiment doublé par rapport à 2006 (24%). Le secteur Nord-ouest-Guilers se maintient à un niveau équivalent à 2006 (12%); vient ensuite le secteur de Lavalot-Guipavas-Kerhuon (cf. tableau 1).

Un marché de la location qui reste majoritaire et se singularise par un dynamisme du marché du neuf.

Comme à l'accoutumée, le marché de la location continue d'être plus actif que celui des ventes (en nombre de transactions mais aussi en surface), confirmant ainsi la tendance observée depuis 2 ans. Les opérations de location représentent 71% des transactions et 55% de la surface (soit 59 opérations pour 9 985 m²). 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 d'occasion où l'on bénéficie d'une source fiscale. Fait notable cependant par rapport à 2006, la part relative du locatif a baissé tant en nombre d'opérations qu'en surface.

En 2007, le nombre d'opérations recule de 26% par rapport à 2006 mais s'accroît de 27% par rapport à 2005. Cette évolution du marché de la location s'explique par la bonne tenue du neuf qui progresse sensiblement, alors que pour l'ancien, la situation est plus difficile. L'augmentation se cantonne pour les locations neuves au seul secteur de Kergaradec-Kergonan-Hermitage. En revanche, l'évolution est moins favorable pour le port de commerce qui constituait 65% du marché de la location du neuf en 2006; en 2007, le marché se limite à des transactions réalisées sur de petites surfaces.

Sur le marché de l'ancien, l'évolution est moins favorable que sur le neuf et revient au niveau de 2005. Cette baisse couvre la

totalité de Brest métropole océane à l'exception notable du centre-ville; le nombre des opérations y est certes moins important mais concerne des surfaces plus grandes. La baisse sur le marché de l'ancien est essentiellement circonscrite à deux secteurs géographiques: Kergaradec-Kergonan-Hermitage (où le nombre d'opérations baisse de 50% mais la surface correspondante de 64%) et le port (-50% pour le nombre de d'opérations mais seulement -34% en surface).

Des loyers qui augmentent en particulier sur le marché de l'ancien

En location, le loyer moyen atteint 117 € hors taxes par m²; cela constitue une forte hausse de 22% par rapport à 2006. L'évolution sur le neuf est quasi-nulle (1%), alors que sur l'ancien la progression atteint 26%. Par rapport aux années précédentes, cela reflète une inflexion de tendance puisque, jusqu'à présent, l'évolution du neuf expliquait généralement la progression des loyers.

Avant 2007, l'offre de neuf était relativement peu abondante alors que la demande était soutenue; l'« effet rareté » qui en découlait avait pour principale conséquence l'augmentation des prix. En 2007, l'augmentation du nombre de transactions traduit une progression de l'offre et le niveau de rareté est donc sensiblement plus faible; le principal effet est alors la stabilité des prix: 129 € HT / m² contre 128 € en 2006.

Sur le marché de l'ancien, l'évolution est inverse: le nombre de transactions plus faible traduit une offre structurellement réduite et, en conséquence, une augmentation des prix de 26%. Il est possible d'imaginer l'existence d'un transfert du neuf vers l'ancien mais dans ces conditions le prix n'aurait pas évolué.

Sur un plan spatial, les écarts entre les différents espaces retenus sont riches d'enseignements. Le port a un prix élevé que ce soit en neuf ou en ancien: l'écart est d'ailleurs très faible puisque le neuf y est 5% plus cher que l'ancien. Sur Kergonan-Kergaradec-l'Hermitage, l'offre était peu importante sur le neuf. Ce n'est désormais plus le cas, pour autant les prix ont fortement progressé et se retrouvent en 2007 à un niveau comparable à la moyenne de Brest métropole océane.

Le secteur du centre-ville a enregistré une légère augmentation des loyers. Cette augmentation se situe au-dessous de la moyenne de Brest métropole océane. Dans les autres espaces observés, les volumes de transactions moins importants ne permettent pas de tirer d'enseignements significatifs sur l'évolution des loyers.

L'augmentation des prix pour le neuf est peut-être restée faible en raison de la moindre part du port de commerce dans les transactions. En effet, il s'agit de la partie de Brest métropole océane qui présente les loyers les plus élevés (un peu

Tableau 1

Transactions privées (en m²) - Année 2007

Secteur	Location	Vente	Ensemble
Centre-ville	2 955	1 455	4 410
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	3 829	2 526	6 355
Lavalot/Guipavas/Kerhuon	450	205	655
Nord-ouest/Guilers	825	1 303	2 128
Plougastel-Daoulas	-	240	240
Ports	1 926	2 427	4 353
Technopole/Plouzané	-	-	-
Total	9 985	8 156	18 141
Evolution sur 1 an	-26%	-1%	-17%

Sources: Arthur Loyd, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise immo, Marchadour immobilier, Services Fiscaux

Tableau 2

Surface des bureaux privés ayant fait l'objet de transactions

Surface	< 100 m ²	100-150 m ²	150-200 m ²	> 200 m ²	Total
2006	39%	19%	8%	34%	100%
2007	31%	17%	16%	36%	100%

Sources: Arthur Loyd, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise immo, Marchadour immobilier, Services Fiscaux



Immobilier - Le Samaritand - Kergaradec III

supérieurs au centre-ville). Cet « effet structure » ne semble cependant pas fonctionner pour le marché de l'ancien.

Le nombre de ventes de bureaux baisse de 17% en 2007 : 24 transactions ont été réalisées en 2007 pour une surface de 8 156 m².

Ces chiffres sont toutefois à relativiser puisque s'ils sont nettement plus bas que 2006, ils sont plus élevés que ceux de 2005. Ces évolutions se vérifient aussi bien pour le marché du neuf que de l'occasion, même si ce dernier semble mieux résister. En 2007 mais surtout en 2006, la situation est différente : la prédominance du marché de l'occasion sur le neuf est désormais contestée. En revanche, ce n'est pas le cas sur le plan spatial : le marché du neuf se limite au port et dans une moindre mesure à Kergonan-Kergaradec-l'Hermitage. En ventes de seconde main, les transactions concernent la totalité du territoire de Brest métropole océane mais la prédominance du centre-ville ne se dément pas avec les années, ainsi qu'une relative importance du territoire de Nord-ouest-Guilers.

Le prix de vente d'un bureau s'élève à 1 120 € / m² (hors taxes et hors droits).

Cela constitue une légère baisse par rapport à 2006. Les loyers tendent à progresser sur le marché du neuf et diminuer sur celui de l'ancien. Il serait toutefois inexact de se limiter à cette évolution générale s'expliquant d'abord par un effet de structure. En effet, pour le neuf, les transactions concernent pour 80% le port de commerce où le niveau des prix est le plus élevé. Concernant les ventes de seconde main, les secteurs du centre-ville et de Nord-ouest-Guilers concentrent les 2/3 des transactions (contre la moitié en 2006). La part du port de commerce, en particulier, est sensiblement plus faible (63% des surfaces vendues en 2006 et seulement 6% en 2007). Les évolutions de prix sont particulièrement marquées pour le centre-ville qui est, pour l'ancien, le m² le plus élevé de l'agglomération brestoise. Les prix de ce secteur concurrencent ceux du neuf au port de commerce et sont plus chers que sur Kergonan-Kergaradec-l'Hermitage. A l'inverse, la baisse est sensible pour Nord-ouest-Guilers.

LES TRANSACTIONS PUBLIQUES



Comparativement au privé, le volume des surfaces publiques négociées reste particulièrement faible.

En 2007, la part du public sur l'ensemble des transactions ne représente que 3% en surface et 16% en nombre d'opérations. Entre 2006 et 2007, les transactions publiques s'inscrivent en forte baisse : 16 transactions en 2007 contre 30 en 2006 (soit une baisse de 47%) et une baisse encore plus marquée en surface : 636 m² en 2007 contre 2678 m² en 2006 (-76%). Comme dans le privé, le niveau d'activité en 2006 semblait être assez exceptionnel et la comparaison est à ce titre difficile ; toutefois, la comparaison avec 2005 démontre également une baisse substantielle (-41% en nombre des transactions et -67% en surface).

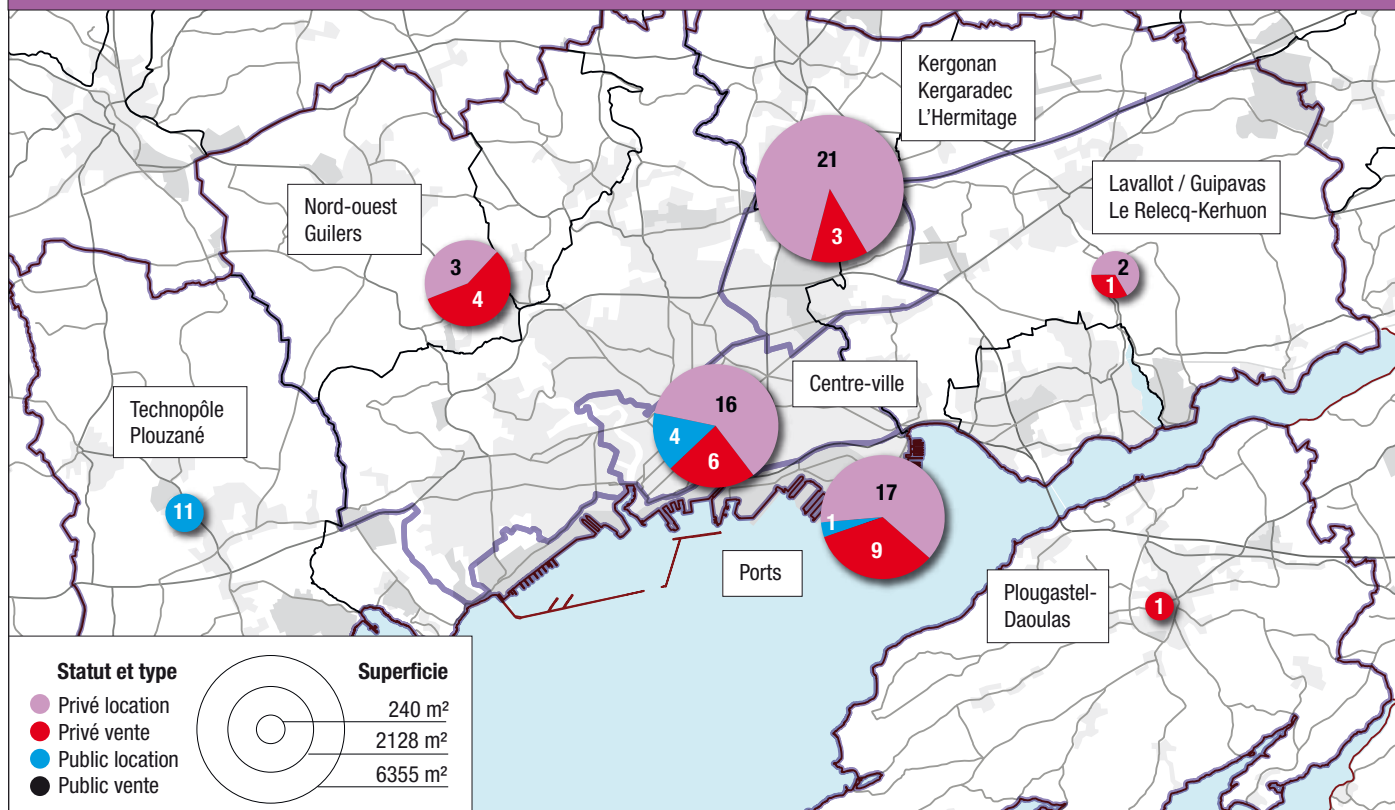
Comme nous l'avions constaté pour les numéros précédents, la part de l'ancien est très largement majoritaire dans les transactions publiques : le neuf ne représente que 25% des transactions et seulement 10% de la surface. Cette prédominance constante depuis plusieurs numéros témoigne de la faiblesse de l'investissement public aux cours des dernières années. Agé de plus de 5 ans l'année prochaine, ce sera désormais la quasi-totalité du parc public de l'agglomération brestoise qui figurera dans l'ancien : seul subsistera l'im-

meuble Créatic (pour une dernière année). Néanmoins de nouveaux programmes neufs sont en cours de réalisation :

- dans le cadre de l'aménagement de la Zone d'Activité Nautique, de nouveaux locaux de bureaux devraient y être disponibles (environ 500 m²),
- 1 800 m² au Technopôle avec la réhabilitation complète du bâtiment Sonovision.

Compte-tenu de la faible activité constatée en 2007, il est difficile de pouvoir tirer des enseignements sur la partie publique du marché de bureaux. Quelques éléments peuvent toutefois être relevés : comme c'est le cas depuis plusieurs années, c'est sur le Technopôle Brest Iroise (T.B.I.) que l'activité est la plus élevée. C'est également sur ce secteur que se situent les rares transactions dans le neuf. Les autres locations de bureaux anciens se situent au port de commerce (bâtiment du Grand Large), dans les zones du nord-est (bâtiment « la Coursive ») ou en centre-ville (Poul Ar Bachet). En termes de loyer, les montants sont, en moyenne annuelle, un peu plus faibles que l'année précédente sur le T.B.I. (68 € HT/m²). Ils sont, en revanche, sensiblement plus élevés sur le port de commerce (130 € HT/m²) en raison d'une forte demande. Enfin, à Poul ar Bachet, les loyers sont beaucoup plus faibles (50 € HT/m²).

Carte 1 NOMBRE DE TRANSACTIONS RÉALISÉES PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE SUR BREST MÉTROPOLÉ Océane EN 2007



Sources : ATI, Brest métropole aménagement, Brest métropole océane, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, Domus Patrimonia, L'Entreprise Immo, Marchadour Immobilier, Services fiscaux. Fond cartographique : IGN BD Carto ©

LES PROJETS DE BUREAUX POUR «COMPTE PROPRE»



Une part non négligeable des investissements en immobilier de bureaux est réalisée directement par des entreprises ou des organismes publics. Ces opérations en «compte propre» sont donc effectuées sans intermédiaire pouvant donner lieu à négociation (que ce soit sous forme de transactions privées ou publiques). Il est possible d'évaluer les surfaces correspondantes en consultant le détail des permis autorisés au service du Droit des Sols de Brest métropole océane.

Pour l'année étudiée, 14 opérations en compte propre portant sur une surface de 2 249 m² ont été répertoriées. En 2007, ce chiffre ne correspond plus qu'à 12% du volume de transactions privées contre environ 25% sur la période précédente. Cette baisse (- 60 % en termes de surface) s'explique surtout par des projets de taille moins importante. La surface moyenne passe ainsi de 286 m² à 161 m² mais on compte seulement 5 opérations de moins qu'en 2006.

La part du privé (entreprises ou S.C.I. (sociétés civiles immobilières)) reste stable par rapport à 2006 et s'élève à 70% des surfaces projetées (1 565 m²). En moyenne, les surfaces apparaissent plus modes-

tes que par le passé. La forte dominante entrepreneuriale constatée en 2006 s'inverse en faveur des S.C.I.. Ces dernières ont déposé les principaux projets (735 m² au port et 312 m² rue de Gouesnou).

Contrairement au privé, le nombre d'opérations publiques est en légère augmentation en 2007 (7 contre 5 en 2006). Toutefois, hormis deux opérations avoisinant les 200 m² chacune (l'une concernant la mutation d'un logement de fonction en bureaux, l'autre établie rue Sébastopol par Brest métropole habitat), on ne relève que des surfaces assez modestes (inférieures à 80 m²). On approche ainsi les 100 m² de moyenne par opération publique sur la période.

En ajoutant aux volumes de transactions privées (18 141 m²) et publiques (636 m²), les investissements projetés en «compte propre» par les entreprises ou établissements publics (2 249 m²), le total de l'activité «immobilier de bureaux» peut être estimé à 21 026 m² sur Brest métropole océane en 2007.

L'année précédente, ce chiffre atteignait 29 855 m², soit une baisse notable d'environ 30%.

L'OFFRE DE BUREAUX DISPONIBLES



En janvier 2008, l'offre disponible de bureaux s'élève à 24 329 m² sur le territoire de Brest métropole océane. Cette surface intègre les offres des secteurs privés et publics (cf. carte 2).

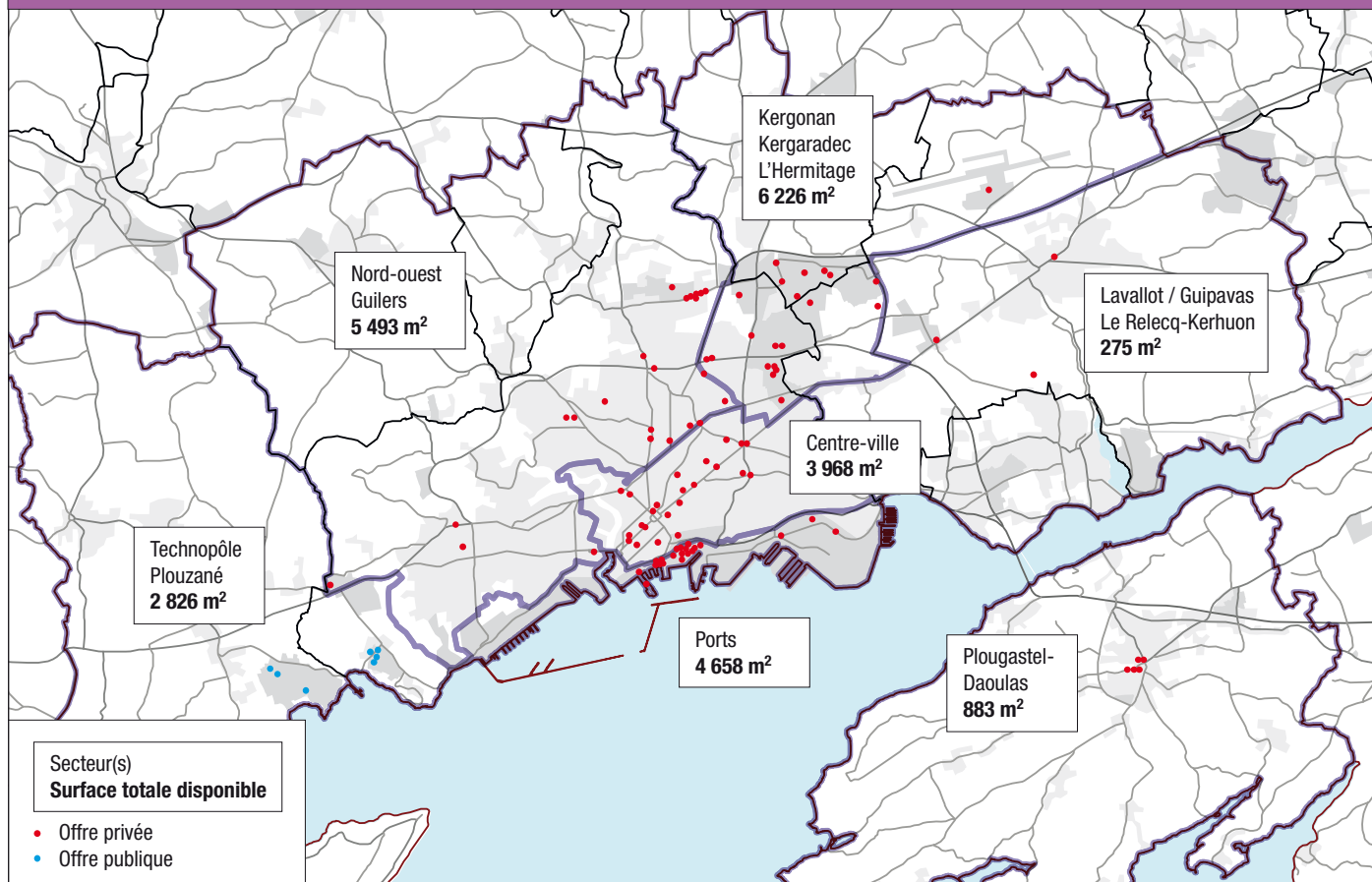
Il convient de rappeler que ces informations concernant l'offre ne présentent pas le même caractère de fiabilité que les autres informations fournies dans cet observatoire. L'accès aux portefeuilles d'offres des agences spécialisées ne constitue qu'une étape, importante certes, mais qui doit faire l'objet d'une phase de redressement. En effet, il est impératif de vérifier l'actualité de l'offre proposée et d'éliminer les propositions identiques présentes dans plusieurs agences. Progressivement, ce travail devient plus efficace mais rend la comparaison difficile d'une année sur l'autre ou à fortiori sur plusieurs

années. Le résultat final doit donc être interprété comme une estimation, légèrement par excès, de la réalité. Par ailleurs, il ne nous a pas été possible cette année d'éviter les propositions multiples à partir d'un même bureau sur les programmes neufs importants (diverses subdivisions d'un



Immeuble de bureaux au port.

Carte 2 L'OFFRE DE BUREAUX DISPONIBLES DANS BREST MÉTROPOLE OcéANE - Localisation des bureaux en janvier 2008



Sources : Arthur Loyd, Brest métropole aménagement, Brest métropole océane, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise Immo, Marchadour immobilier, Sempil. Fond cartographique : IGN BD Carto ©



DYNAMISME ET ATTRACTIVITÉ

Les informations relatives au dynamisme et à l'attractivité incluent les marchés privés et publics.

Tableau 3

L'offre de bureaux disponibles dans Brest métropole océane - Janvier 2008

Secteur	Surface	Part
Centre-ville	3 968	16%
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	6 226	26%
Lavallo/Guijavas/Kerhuon	275	1%
Nord-ouest/Guilers	5 493	23%
Plougastel-Daoulas	883	4%
Ports	4 658	19%
Technopole/Plouzané	2 826	12%
Total	24 329	100%
Evolution sur un an	+2,3 %	

Sources : Arthur Loyd, Brest métropole océane, Brest métropole aménagement, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sivain, L'Entreprise immo, Marchadour immobilier

local, par exemple). Aussi, nous ne prenons pas en compte le nombre d'offres et la surface moyenne mais la surface totale par secteur, seul élément de comparaison valable.

Ces réserves émises, il semble que, par rapport à l'automne 2006, l'offre disponible n'a que très légèrement augmenté (+2%) mais reste sensiblement inférieure au niveau observé en 2005 (-8%).

L'offre privée progresse d'environ 5% entre 2006 et 2007. A l'inverse, l'offre publique s'inscrit en baisse de 13%. Pour relativiser ces chiffres, il convient de rappeler que l'offre publique ne représente qu'à peine plus de 10% de l'offre totale. A titre indicatif, la vacance des bureaux publics est d'une durée plus importante sur le Technopôle alors qu'en raison de la demande, elle apparaît comme quasi-nulle sur le port.

Sur un plan spatial, l'offre la plus importante se situe sur Kergonan-Kergaradec-l'Hermitage (cf. tableau 3). En revanche, cette offre a diminué depuis l'année dernière et ce recul est surtout remarquable en part relative : en 2006, ce secteur représentait 32% de l'offre disponible de l'agglomération ; en 2007, ce ratio n'est plus que de 26%. Cette baisse s'expliquerait essentiellement par la diminution très sensible des bureaux sur le marché depuis plus d'un an.

Le secteur de Nord-ouest-Guilers propose désormais 23% de l'offre disponible de l'agglomération avec une surface qui a quasiment doublé en un an. Cela s'explique par la mise sur le marché d'un bâtiment de plus de 1 000 m² et la construction de nouveaux bâtiments à Loscoat (pour 850 m²).

Le centre-ville voit son offre disponible diminuer. La cause de cette baisse peut être l'arbitrage entre le bureau et le logement : si le premier se négocie en moyenne sur le centre-ville à environ 1 200 € / m², il faut compter 1 500 € / m² pour l'habitat. Pour conforter cette hypothèse, il convient de rappeler que l'offre de plus d'un an y est peu présente (18% de son offre).

Sur le port, l'offre tend à progresser : compte-tenu de la moindre attractivité constatée pour ce secteur géographique, il peut s'agir d'un effet ponctuel. La part des offres anciennes restant faible, il est possible que l'offre disponible soit constituée par des bureaux qui ne sont pas encore terminés.

L'espace Lavallo/Guijavas-Kerhuon n'accueille que très peu d'offres disponibles en immobilier de bureaux. Dans des effectifs et surfaces réduits, l'ensemble de son offre se caractérise actuellement par des bâtiments anciens.

Enfin, le Technopôle Brest Iroise (T.B.I.) est très majoritairement constitué de bureaux appartenant au secteur public. Pour des raisons géographiques, la faible attractivité du T.B.I. génère une offre disponible relativement importante. La tendance à la diminution de cette offre, constatée en 2006, se confirme en 2007 ; l'élément le plus remarquable de cette amélioration réside dans la forte diminution de la part de l'offre ancienne (de 78% en surface en 2006 à seulement 36% en 2007).

LE DYNAMISME

Si depuis plusieurs années, le secteur de Lavallo/Guijavas-Kerhuon présente les meilleurs résultats pour cet indicateur, ce niveau est à relativiser : il s'agit d'un marché particulièrement étroit à l'échelle de l'agglomération (peu de transactions puisque l'offre disponible y demeure rare et ancienne).

Le centre-ville présente un bon niveau de dynamisme en raison d'opérations de taille importante. La part de l'offre disponible y est relativement plus faible que la moyenne de l'agglomération, même si une partie des bureaux apparaît désormais quelque peu « vétuste » par rapport aux critères du marché brestois.

Kergonan-Kergaradec-l'Hermitage bénéficie d'un niveau d'activité élevé et représente le secteur géographique le plus actif de l'agglomération. L'année 2007 se caractérise par une extension importante de son parc de bureaux : des opérations de taille significative ont renouvelé en profondeur l'offre du secteur (essentiellement avenue Baron Lacrosse et Kergaradec III).

Le port de commerce semble moins dynamique que les années précédentes et n'occupe plus la première place en ce qui concerne le volume des transactions ; pour autant, l'offre disponible continue d'y être assez rare.

Le secteur Nord-ouest-Guilers bénéficie d'un volume d'activité qui reste significatif sur la période : peu d'opérations mais concernant de grandes surfaces. Toutefois, l'offre disponible demeure importante puisqu'elle représente près du quart du total de l'agglomération.

Plougastel-Daoulas et le Technopôle Brest Iroise (T.B.I.) se singularisent par des volumes de transactions faibles et une part dans l'offre disponible proportionnellement plus élevée. En d'autres termes, il s'agit d'espaces peu dynamiques par rapport au reste de l'agglomération. Cette situation pourrait perdurer pour le T.B.I., la faible taille des bureaux pénalisant ce secteur.

PART DE L'OFFRE ANCIENNE DANS L'OFFRE DISPONIBLE

Ce ratio (part de l'offre de plus d'un an sur l'offre disponible du secteur géographique) contribue à qualifier le dynamisme du marché : lorsqu'il est élevé, il témoigne d'un moindre dynamisme. Des éléments de structure sont également à prendre en

compte : ancienneté du parc, localisation géographique...

En 2007, la tendance est à la diminution de la part de l'offre ancienne dans le total de l'offre disponible. Les valeurs élevées constatées dans les numéros précédents (pour une période s'étalant de juillet à juin) ne se retrouvent pas en cette fin d'année 2007. La régulation de la situation de cet indicateur lui confère à nouveau une capacité d'explication importante de l'évolution du marché (cf. tableau 4).

Le centre-ville voit sa surface disponible diminuer significativement et atteint désormais une part de l'offre ancienne parmi les plus faibles de l'agglomération brestoise. Cela peut traduire un dynamisme de la demande pour les bureaux en centre-ville ou, plus probablement, une insuffisance de l'offre (une part de l'offre ancienne mutuant du bureau vers l'habitat).

Le port de commerce présente également une offre récente ou ancienne relativement faible. Le marché a été moins actif en 2007 et la légère augmentation de la part de l'offre ancienne constitue un autre élément traduisant ce léger recul.

Même si la baisse y est très forte en surface sur la période, le secteur de Kergonan-Kergaradec-l'Hermitage a une part de l'offre ancienne plus élevée que le port de commerce ou le centre-ville. Cela peut notamment s'expliquer par un espace dédié aux bureaux en moyenne plus important que sur le reste de l'agglomération.

Tableaux 4 et 5

«Dynamisme» des secteurs géographiques

Secteur	Indice de dynamisme	Part de l'offre ancienne dans 2007 l'offre disponible
Lavallo/Guijavas/Kerhuon	3,1	40%
Centre-ville	1,5	18%
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	1,3	28%
Ports	1,2	23%
Nord-ouest/Guilers	0,5	16%
Plougastel-Daoulas	0,4	38%
Technopole/Plouzané	0,2	36%
Total	1,0	24%

«Attractivité» des secteurs géographiques

Secteur	Coefficient d'attractivité
Lavallo/Guijavas/Kerhuon	7,7
Centre-ville	8,4
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	4,7
Ports	5,4
Nord-ouest/Guilers	3,2
Plougastel-Daoulas	0,9
Technopole/Plouzané	0,5

Sources : Arthur Loyd, Brest métropole océane, Brest métropole aménagement, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sivain, L'Entreprise immo, Marchadour immobilier, Sempy, Services Fiscaux

Le secteur Nord-ouest-Guilers se caractérise par une offre ancienne proportionnellement très faible, mais la situation pourrait se détériorer cette année en raison d'un afflux d'offres nouvelles.

Le reste de l'agglomération accueille une part de l'offre de bureaux qui est comparativement plus faible. Ces espaces ont en commun d'avoir une part de l'offre ancienne sensiblement plus élevée que la moyenne du territoire ainsi qu'un dynamisme plus faible (à l'exception notable de Lavallot-Guipavas-Kerhuon).

L'ATTRACTIVITÉ

La combinaison des deux indicateurs précédents (dynamisme et part de l'offre ancienne) permet de synthétiser graphiquement ces informations (cf. graphique 1). Ainsi, plus le secteur géographique est placé en haut à gauche et plus il est attractif ; il allie à la fois un fort dynamisme et une faible part de l'offre ancienne dans son offre totale.

Le centre-ville présente le profil le plus attractif de l'agglomération brestoise en 2007 : le dynamisme y est relativement important et la part de l'offre ancienne est l'une des plus faibles du territoire. Ce bon résultat s'inscrit sur des bases fragiles : la mutation vers l'habitat allège l'offre ancienne et le dynamisme ne repose que sur quelques opérations de surfaces importantes.

Le secteur de Lavallot-Guipavas-Kerhuon est également très attractif en raison de son fort dynamisme. Mais ceci reste peu significatif (cf. supra, «Le dynamisme»).

Le port de commerce qui, depuis de nombreuses années, constituait l'espace le plus attractif de l'agglomération brestoise, ne s'inscrit pour 2007 qu'en 3ème position. Il semble que ce soient surtout les bureaux de petite taille qui trouvent difficilement preneur et qui pénalisent le marché.

En 2007, le secteur de Kergonan-Kergaradec-L'Hermitage est relativement attractif en raison d'un dynamisme plus marqué et d'une baisse significative des offres anciennes. Toutefois, ce secteur est particulièrement vaste et se caractérise par un panel étendu d'activités implantées plus ou moins récemment. Ces deux aspects placent Kergonan-Kergaradec-L'Hermitage dans une situation particulière, d'autant plus qu'intrinsèquement l'attractivité de l'est de l'agglomération brestoise est très forte (bonne desserte routière et proximité de l'aérogare de Brest-Guipavas). La tendance est certes à une progression du nombre d'opérations et une réduction de l'offre ancienne qui améliore l'attractivité, mais celle-ci demeure toutefois à un niveau relativement moyen.

Nord-ouest-Guilers reste peu dynamique mais sa part d'offre ancienne dans l'offre disponible est la moins élevée de l'agglomération brestoise.

Cet espace est donc assez attractif même si cette appréciation est à relativiser compte-tenu de l'étroitesse de son marché situé principalement à proximité des secteurs du centre-ville et de Kergaradec.

Le Technopôle Brest Iroise est pénalisé à la fois par la faiblesse du nombre des transactions et par une forte proportion d'offres anciennes. Cette moindre attractivité s'explique en grande partie par sa localisation géographique.



LES BUREAUX COMMENCÉS ET AUTORISÉS

Depuis 2001, les chiffres fournis par la Direction Régionale de l'Équipement nous permettaient d'analyser l'évolution possible de la construction par l'intermédiaire des surfaces de bureaux autorisés et terminés. Mais, depuis quelques années, l'optimisme engendré par la progression des surfaces autorisées ne semblait pas se concrétiser de manière évidente par les chiffres. En effet, plusieurs biais interviennent dans le calcul des surfaces de bureaux terminés puisque :

- le permis en cours peut être modifié (correction de la destination des locaux, de la surface...),
- l'obligation de déclarer l'achèvement des travaux n'est pas toujours respectée mais un décret d'octobre 2007 a pour but de renforcer cette obligation.

Ces aléas expliquent donc le choix d'utiliser désormais les surfaces de bureaux commencés. De plus, le début des travaux s'effectuant le plus souvent lors du premier semestre suivant l'autorisation du permis, les analyses à court-terme garderont leur pertinence.

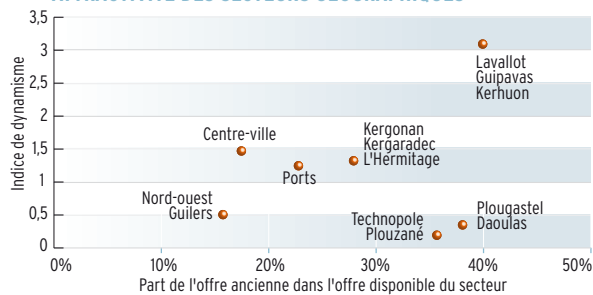
LES BUREAUX COMMENCÉS

Bien que l'activité de construction reste soutenue depuis le premier semestre 2006, les 15 120 m² de bureaux commencés en 2007 témoignent d'une baisse de 14% des surfaces sur le territoire de Brest métropole océane. Après un net ralentissement constaté entre 2003 et 2005, nous nous situons depuis 2006 sur une période porteuse, comparable à 2001-2002.

Les bureaux en chantier représentaient respectivement 61% et 10% du total départemental et régional en 2006. En 2007, le fléchissement observé est trompeur (34% et 7% sur les mêmes échelles), puisqu'il n'est dû qu'à la baisse du premier semestre, le second correspondant tout de même à la troisième plus forte valeur jamais relevée depuis le début de l'Observatoire.

Graphique 1

ATTRACTIVITÉ DES SECTEURS GÉOGRAPHIQUES



Sources : Arthur Loyd, Brest métropole océane, Brest métropole aménagement, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise immo, Marchadour immobilier, Semp, Services Fiscaux

A l'échelle du Pays de Brest, après Brest métropole océane qui concentre depuis 2006 environ les trois-quarts des surfaces en construction, deux communautés de communes se distinguent régulièrement, même si les volumes en chantier restent modestes : celle du Pays de Landerneau-Daoulas (2 717 m² en 2006 et 1 495 m² en 2007 soit respectivement 12% puis 7% des surfaces commencées dans le Pays de Brest) et celle de Plabennec et des Abers (1 918 m² commencés en 2007 contre 800 m² en 2006).

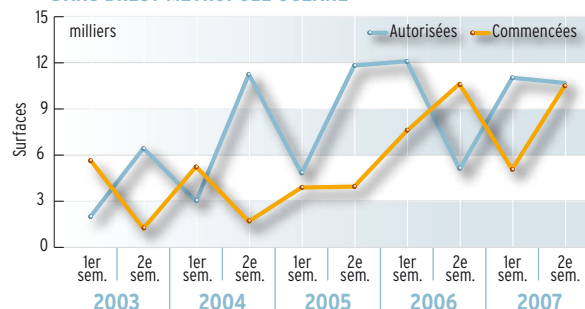
LES BUREAUX AUTORISÉS

Avec 21 445 m² de bureaux autorisés en 2007, l'agglomération brestoise connaît une progression de 27% par rapport à 2006. Hormis une baisse ponctuelle au second semestre 2006, le rythme se maintient au-dessus de 21 000 m² autorisés en moyenne annuelle depuis le second semestre 2005. Sur les deux dernières années, la Bretagne connaissant des évolutions équivalentes, l'agglomération brestoise représente toujours un peu plus de 6% des projets bretons d'investissement en bureaux. Le Pays de Brest pèse quant à lui 9% du total régional, ce qui est légèrement inférieur à son poids économique (en emploi).

De part la forte tertiarisation de l'emploi et l'existence d'un marché substantiel, Brest métropole océane attire l'essentiel des projets de bureaux à l'échelle du Pays de Brest (80% en 2006 et 71% en 2007). Parmi les autres communautés de communes en 2007, celle du Pays de Plabennec et des Abers était la plus ambitieuse (3 007 m² autorisés). Mais sur une période plus longue en revanche, celle du Pays de Landerneau-Daoulas se révèle la plus régulière (2 487 m² en 2007). A noter que cette année, la communauté de communes du Pays d'Iroise se distingue avec 1 583 m², un niveau qui n'était plus atteint depuis 2002.

Graphique 2

ACTIVITÉS DE CONSTRUCTION DE BUREAUX DANS BREST MÉTROPOLÉ OcéANE



Sources : Direction Régionale de l'Équipement, DAEI

CONCLUSION

L'agglomération brestoise connaît une progression notable en termes de construction tertiaire depuis le second semestre 2005 même si 2007 s'inscrit en léger retrait. Les nouvelles réalisations ont permis de répondre en partie à une demande insatisfaite depuis quelques années : bénéficier d'une offre de meilleure qualité sur des surfaces plus conséquentes. Les projets ont abouti principalement au port de commerce ou, plus récemment, sur les extensions réalisées dans les zones

d'activités du nord-est de l'agglomération. L'activité devrait se poursuivre puisque les projets autorisés en 2007 soutiennent la comparaison avec les deux précédentes périodes.

Par ailleurs, cette embellie a eu pour effet d'attirer de nouveaux commercialisateurs sur le territoire de Brest métropole océane et de rendre ainsi le marché plus concurrentiel. Ceci devrait avoir un impact positif sur le « dynamisme » des secteurs (cf. encadré) voire sur les prix.

2007

Nos partenaires

Arthur Loyd

21, rue de Lyon
29200 Brest
Tél. 02 98 46 28 14

Cabinet Pégase

400, rue Augustin Fresnel
ZI de Kergaradec
BP 67
29802 Brest Cedex 9
Tél. 02 98 42 61 42

Cabinet William Sirvain

34, rue du Restic
29200 Brest
Tél. 02 98 47 21 78

CIA

20, quai du Commandant Malbert
29200 Brest
Tél. 02 98 43 50 50

L'ENTREPRISE immo

8, rue du Dourjacq
29200 Brest
Tél. 02 98 46 12 12

MARCHADOUR immobilier

Centre d'Affaire Cap Ouest
23, rue Jean Marie Le Bris
29200 Brest
Tél. 02 98 46 29 29

Chambre de Commerce et d'Industrie de Brest

1, place du 19^e RI
BP 92028
29220 Brest Cedex 2
Tél. 02 98 00 38 00

Brest métropole aménagement

13, place Napoléon III
CS 23821
29238 Brest Cedex 3
Tél. 02 98 47 83 00

SEMPI

(portage immobilier)

Centre d'Affaires Coat Ar Gueven
3, rue Dupleix
29200 Brest
Tél. 02 98 46 59 03

Investir en Finistère

46, quai de la Douane
BP 92028 - 29220 Brest Cedex 1
Tél. 02 98 33 97 70

Brest métropole océane

Hôtel de Communauté
24, rue Coat Ar Gueven
29200 Brest

Services Fiscaux du Finistère

Cité administrative
3, square Marc Sangnier
29200 Brest

Direction Régionale de l'Équipement de Bretagne

10, rue Maurice Fabre
CS 96515
35064 Rennes Cedex



TRANSACTIONS PRIVÉES

PRIX DES BUREAUX FIN 2007

PRIVE	Prix à la location (€)		Prix à la vente (€)	
	Neuf	2 ^{de} main	Neuf	2 ^{de} main
Centre-ville	N.S.	90/140	1 400/1 700	1 000/1 500
Ports	140/160	120/160	1 600/2 000	1 000/1 500
ZA Nord-est	110/140	90/130	1 250/1 600	800/1 200
Nord-ouest Guilers	N.S.	60/110	N.S.	900/1 200

PUBLIC	1 ^{re} et 2 ^e année	3 ^e année	4 ^e année	5 ^e année
Entreprises nouvelles	45/60 €	54/70 €	70/90 €	105/120 €
Hôtel d'entreprises	75 €			
Hameau d'entreprises	87 €			

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 (S.H.O.N.*). Ils concernent des bureaux prêts à l'emploi.

Avant d'être affinés lors de la réunion annuelle, 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 correspondent à ceux pratiqués à la fin de l'année 2007. 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 2007 figurent dans la partie « transactions privées » du texte.

Une fourchette minimum/maximum 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 (axe Siam-Jaurès). Ils sont légèrement plus faibles sur les zones d'activité du nord-est. 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 (propriété de la collectivité ou d'une société de portage immobilier) sont ceux pratiqués fin 2007. Ils correspondent aux loyers des transactions effectives réalisées (de 50 à 130 €).

*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...



L'Observatoire de l'Immobilier de bureaux

Directeur de la publication : Claire Guihéneuf

Réalisation : François Rivoal et Arnaud Jaouen avec la collaboration de Dominique Gaultier et Grégoire Vourc'h

Contact : ADEUPa - 24, rue Coat ar Gueven 29200 BREST - Tél. 02 98 33 51 81 ou 02 98 33 50 27

E-mail : francois.rivoal@adeupa-brest.fr ou arnaud.jaouen@adeupa-brest.fr - **Maquette et mise en page** : Dynamo+ Brest

Photos : Arnaud Jaouen et cabinets immobiliers - Tirage : 900 exemplaires - Dépôt légal : 1^{er} trim. 2004 - ISSN : 1638-4806



**CONSEIL ET CHOIX
PARMI PLUS DE 200 BIENS**

Brest Port de commerce. À louer dans un immeuble neuf, surface de 147 m².

Brest Siam. À louer bureaux/local professionnel de 97 m². Très bon standing.

Brest Bas Jaurès. À louer - Dans un immeuble de caractère, plateau de bureaux de 137 m² situé au 2^e étage. Climatisation (photo ci-contre).

Brest Saint Marc. À louer bureaux/ local commercial de 174 m² - Beaux linéaires. Climatisation, accès handicapé.

Brest Zone de l'Hermitage. À louer 760 m² de bureaux neufs (livraison fin 2008), divisibles à partir de 150 m² - Parking, ascenseur.

Brest Zone de Kergaradec. À vendre ou à louer - Plateau de bureaux de 150 à 3000 m² divisibles. Immeuble neuf (photo ci-dessus).

Brest Zone de Kergaradec. À louer 900 m² de bureaux sur 2 niveaux - 40 places de parkings.



Arthur Loyd
Conseil en Immobilier d'entreprise
Le Réseau Partenaire
21 rue de Lyon
29200 Brest
Tél. 02 98 46 28 14
Fax 02 98 46 03 44
brest@arthur-loyd.com
www.arthurloydbrest.fr



OFFRES DISPONIBLES

■ 10 m ² à 50 m ²	9 offres
■ 50 m ² à 100 m ²	37 offres
■ 100 m ² à 200 m ²	28 offres
■ 200 m ² à 300 m ²	1 offres
■ 300 m ² et +	17 offres



8 rue du Dourjacq
29200 Brest
Tél. 02 98 46 12 12
Fax 02 98 46 90 08
info@entreprise-immo.fr
www.entreprise-immo.fr



TOUTES SURFACES DE BUREAUX

NEUFS ET ANCIENS

Exemple : projet architectural de très belle qualité.
Vendu à partir de 1600 euro HT/m² neuf tout amenagé.



CABINET William SIRVAIN
34 rue du Restic- 29200 Brest
Tél./Fax 02 98 47 01 78
Mobile 06 64 934 629
wsirvain@wanadoo.fr



A VENDRE

Port de commerce (ci-dessus) : dernières opportunités au sein de l'immeuble de standing Le Stiff - Livraison fin 2008.
PV : entre 1800 et 1900 €/m²

Kergaradec III : bel immeuble, plusieurs plateaux disponibles. PV 1200 €/m²

A LOUER

Kergonan : immeuble en cours de reconstruction, plateaux de bureaux aménagés « clés en main » - Livraison fin 2008. Loyer : 130 €/m²

CV / Liberté : plateau de 390 m² comprenant 15 bureaux. Loyer : 2917 €

CV / Siam : ensemble de 108 m² comprenant 5 bureaux. Loyer : 675 €

Bd Europe (ci-contre) : ensemble de 134 m² comprenant 6 bureaux entièrement refaits. Loyer : 1117 €



CIA
20 quai Malbert
29200 Brest
Tél. 02 98 43 50 50
Fax 02 98 46 25 77
info@cia-brest.fr
www.cia-brest.fr



A VENDRE

Port de Commerce - 29200 Brest (1)
Surfaces de commerce et de bureaux dans 2 immeubles à construire d'une surface de 2880 m².
Livraison « Brut de béton » fin 2009

A LOUER

Centre Ville - 29200 Brest (2)
Dans un immeuble situé Place de Strasbourg, Surfaces de bureaux divisibles de 615m².
Parking Privatif Couvert

Z.A.C de Kergaradec - 29200 Brest (3)
Bâtiment de 411 m² comprenant :
Surface de Bureaux 290 m² et Atelier 120 m²





CABINET PEGASE
400 rue Augustin Fresnel - ZI de Kergaradec
29490 Guipavas
Tél. 02 98 42 61 42
Fax 02 98 42 61 43
contact@cabinet-pegase.fr • www.cabinet-pegase.fr



PORT DE COMMERCE

Immeuble CAP OUEST (rénovation en cours)

- À louer bureaux rénovés, surface 114 m² environ, Réf BR10023.
- À louer bureaux rénovés, surface 226 m² environ extensible à 440m² environ, Réf BR10051.
- À louer bureaux rénovés, surface 214 m² environ extensible à 440m² environ, Réf BR10054.
- À louer bureaux rénovés, surface 313 m², Réf BR10031.
- À louer surface commerciale sur axe passant (rue Jean-Marie Le Bris), livré Brut de béton, clôs/couvert, surface 110m² environ, Réf BR10003.

KERGARADEC

- Promotion de bureaux en bordure de rocade, 6000m² de bureaux divisibles à aménager (photo ci-dessus).
- À louer, 470m² de bureaux à aménager.



**MARCHADOUR
immobilier**
23, rue Jean-Marie Le Bris
29200 Brest
Tél. 02 98 46 29 29
Fax 02 98 46 29 30
www.marchadour-immobilier.com