

L'observatoire

de l'immobilier d'entreprise du Pays de Brest #15

La lettre des observatoires de l'ADEUPa - mai 2014

DÉFINITION DE L'OBSERVATOIRE

En 2002, l'ADEUPa créait l'observatoire de l'immobilier de bureaux à l'échelle du Pays de Brest. En 2010, il étend son champ d'observation au marché des locaux d'activité et devient ainsi l'observatoire de l'immobilier d'entreprise (hors commerce). Ces informations bénéficient de la collaboration des principaux professionnels privés et publics du secteur. Un comité de lecture se réunit annuellement pour enrichir et valider les analyses. Une autre publication est consacrée à l'étude du foncier économique dans le Pays de Brest.



Locaux d'activité pour ITB à Plouédern
Arnaud Jaouen

Le document s'articule autour de plusieurs thèmes : les transactions privées et publiques, les projets en compte propre et les permis de construire. Les niveaux de prix sont également évalués. Désormais, nous n'intégrons plus les surfaces vendues aux investisseurs dans nos statistiques. Ces ventes se retrouvant quelques mois plus tard dans le volume des transactions, elles ont tendance à surévaluer le marché. Les prix concernent des bureaux ou locaux d'activité prêts à l'emploi. Ils 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.



Bureaux au port de commerce - Arnaud Jaouen

Synthèse 2013

L'empreinte de la crise économique marque l'immobilier d'entreprise en 2013. Dans l'agglomération brestoise pourtant, la reprise du marché des bureaux est sensible après une très mauvaise année 2012. La progression concerne à la fois les ventes, en nombre de transactions et en surface, et les locations.

Les autorisations de construire affichent leur plus faible niveau depuis 2004, une tendance que l'on retrouve également en Finistère et Bretagne. De même, les surfaces pour compte propre se font plus rares et les mises en construction sont au point mort.

Le marché des locaux d'activité du Pays de Brest atteint environ 50 300 m² en 2013.

Dans Brest métropole océane, l'activité

diminue avec notamment des transactions privées en baisse pour la seconde année consécutive.

Le volume des locaux autorisés se contracte également dans le Pays de Brest. Bien qu'en baisse, Brest métropole océane demeure l'espace le plus actif ; pour autant, les débuts de chantier y sont quasi inexistants. Seuls ceux commencés dans les autres communes de communes permettent de limiter la baisse à l'échelle du Pays de Brest.

Les surfaces autorisées pour compte propre reculent également dans le Pays de Brest, particulièrement dans l'agglomération centre. A l'inverse, le Pays de Lan-derneau-Daoulas est le plus dynamique avec un doublement des surfaces.

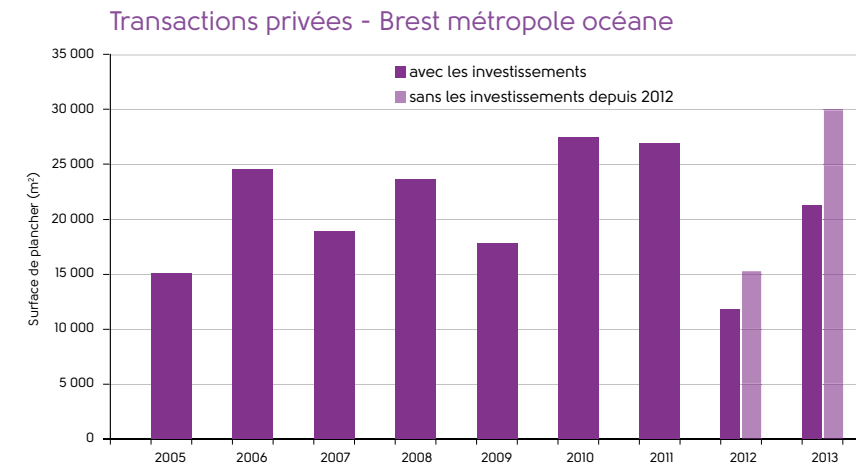
Les bureaux privés

L'année 2013 marque une reprise sensible du marché brestois avec une progression de 9 500 m². Le nombre de transactions s'inscrit également en forte hausse passant de 59 à 80 (+36 %). Les locations prédominent largement avec près du trois quarts des surfaces ayant fait l'objet de transactions. Bien que le neuf connaisse une embellie après les faibles résultats de 2012, l'ancien demeure majoritaire ce qui, dans un contexte de crise, traduit une certaine crainte dans l'avenir pour les entreprises.

Forte progression du marché de la location

Dans un contexte économique qui reste difficile, les surfaces louées augmentent très fortement (+86 %). Cette progression concerne aussi bien le neuf que l'ancien et correspond à un rebond important après une année 2012 difficile.

Pour le neuf, le volume des surfaces louées progresse de 85 % et se limite, comme l'année dernière, au nord-est de l'agglomération (75 %) et au port (25 %). Les niveaux de prix ont tendance à baisser



Sources : Arthur Loyd, Westim CBRE, Blot immobilier, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise, Marchadour immobilier, Services Fiscaux

et les perspectives pour les prochains mois ne sont pas très bonnes.

Le marché de l'ancien couvre la quasi-totalité de Brest métropole océane : les secteurs du port et du centre-ville sont particulièrement actifs à l'inverse de l'espace Kergonan/Kergaradec/l'Hermitage (KKH) et, sur un parc moins étendu, Plougastel-Daoulas.

Si la demande semble augmenter, le marché reste globalement offreur. Les loyers sont orientés à la baisse à l'exception de quelques opérations concernant de petites surfaces ou d'emplacements privilégiés. De plus, les renégociations de bail se multiplient au cours des derniers mois.



Une progression des ventes

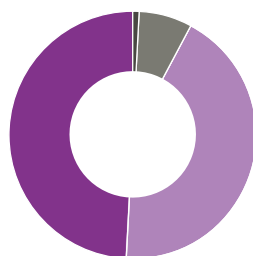
Le volume des ventes rebondit après une année 2012 marquée par un marché quasi atone en neuf. En 2013, la progression en neuf est certes forte mais le marché reste étroit avec 7 ventes pour une surface totale de 2 722 m².

La faiblesse des ventes de bureaux neufs, situés en grande partie dans KKH et au port, traduit les réticences des chefs d'entreprises à investir dans une période économiquement difficile et dont les perspectives restent incertaines. Les prix de vente tendent à progresser légèrement en raison notamment de l'intégration des nouvelles normes.

Les ventes d'anciens sont légèrement plus élevées sur la période. Elles se réalisent dans plusieurs espaces de l'agglomération sur des biens de taille plus modeste, les plus grandes surfaces vendues se concentrant dans KKH. La tendance des prix à la baisse traduit la prudence des chefs d'entreprise, perceptible dans le rallongement des durées de négociations.

Même si elles ne sont pas prises en compte dans le bilan, les surfaces vendues pour investissement progressent de 161 % et atteignent près de 9 000 m², uniquement en ancien. Les anciens locaux de Jabil réhabilités dans le cadre du programme Athéna y participent à hauteur de 93 %.

Statut et nature des transactions de bureaux dans Brest métropole océane



49 % 11 313 m²

Privé ancien

43 % 9 864 m²

Privé neuf

7 % 1 698 m²

Public ancien

1 % 117 m²

Public neuf



Bureaux au centre-ville - Arnaud Jaouen

Transactions privées en 2013 (m²) - Pays de Brest

Secteur	Bureaux		
	Location	Vente	Ensemble
Centre-ville	3 266	418	3 684
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	6 406	3 632	10 038
Lavallot/Guipevas/Kerhuon	280	-	280
Nord-ouest/Guilers	450	299	749
Plougastel-Daoulas	-	-	-
Ports	5 273	1 153	6 426
Technopôle/Plouzané	-	-	-
Bmo	15 675	5 502	21 177
Évolution sur 1 an	86 %	65 %	80 %
Pays de Brest hors Bmo	107	-	107
Pays de Brest	15 782	5 502	21 284

Sources : Arthur Loyd, Westim CBRE, Blot immobilier, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise, Marchadour immobilier, Services Fiscaux

Les bureaux publics

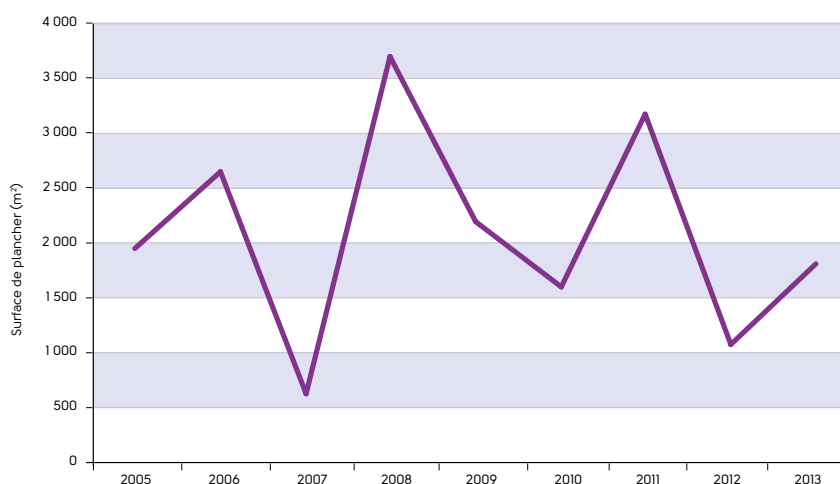
Dans un volume restreint (9 % de l'ensemble des transactions privées), les surfaces louées augmentent sensiblement (69 %) avec un doublement des opérations.

Dans un contexte de raréfaction des crédits publics, divers organismes d'État ont fait le choix de louer des bureaux du parc public au nord-est de l'agglomération. Les autres locations se font essentiellement dans les pépinières du Technopôle Brest Iroise (TBI) ou de Poul-ar-Bachet (centre-ville) et concernent des opérations de petite taille.

À la différence de Bmo, les surfaces louées diminuent de moitié ailleurs dans le Pays de Brest. Le plus grand nombre d'opérations a lieu dans le Pays de Landerneau-Daoulas alors que l'ensemble des surfaces louées se répartit entre trois communautés de communes (Aulne Maritime, Pays de Landerneau-Daoulas et Pays d'Iroise).

Les loyers au sein des pépinières ou hôtels d'entreprises des communautés de communes s'étendent généralement de 80 à 93 €/HT/m² que ce soit en neuf ou en ancien. Dans de rares cas, ils peuvent atteindre de 100 à 110 €/HT/m².

Transactions publiques - Brest métropole océane



Sources : Brest métropole océane, Sempis, Brest métropole aménagement

Transactions publiques en 2013 (m²) - Pays de Brest

Secteur	Bureaux		
	Location	Vente	Ensemble
Centre-ville	296	-	296
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	788	-	788
Lavallot/Guiavas/Kerhuon	-	-	-
Nord-ouest/Guilers	117	-	117
Plougastel-Daoulas	-	-	-
Ports	123	-	123
Technopôle/Plouzané	491	-	491
Bmo	1 815	-	1 815
Évolution sur 1 an	69 %	-	69 %
Pays de Brest hors Bmo	546	-	546
Pays de Brest	2 361	-	2 361

Sources : Brest métropole océane, Sempis, Brest métropole aménagement, autres EPCI du Pays de Brest



Espace Joseph Rolland à Pencrian - CCPID

Les 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 effectuées sans intermédiaire.

Dans une conjoncture difficile, les surfaces autorisées pour compte propre se font plus rares dans l'agglomération brestoïse en 2013 (-39 %). Il s'agit de la seconde

valeur la plus faible depuis 2006. Les projets des chefs d'entreprise pâtissent des contraintes financières et du contrecoup de l'annulation du PLU fin 2012 qui avait "favorisé" les résultats de l'année précédente. Fait rare, aucun permis ne dépasse 800 m² et plus des trois quarts des surfaces concernent des projets privés. L'essentiel des investissements se fait dans l'Est de l'agglomération. Ainsi, les espaces

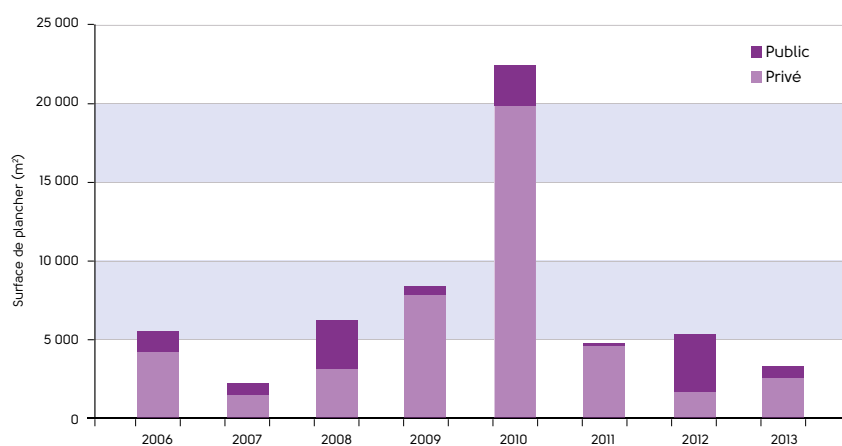
KKH et Lavallot/Guipavas/Kerhuon (LGK) affichent respectivement 54 % et 34 % des surfaces.

Le reste du Pays de Brest régresse fortement (-62 %) et ne représente que 19 % des surfaces en compte propre du Pays de Brest. Les principaux permis sont autorisés au sein du Pays des Abers et la Presqu'île de Crozon. Il s'agit également quasi-exclusivement de surfaces privées.

Construction de bureaux à Kergonan (Brest) - Arnaud Jaouen



Investissements pour « compte propre » en bureaux Brest métropole océane



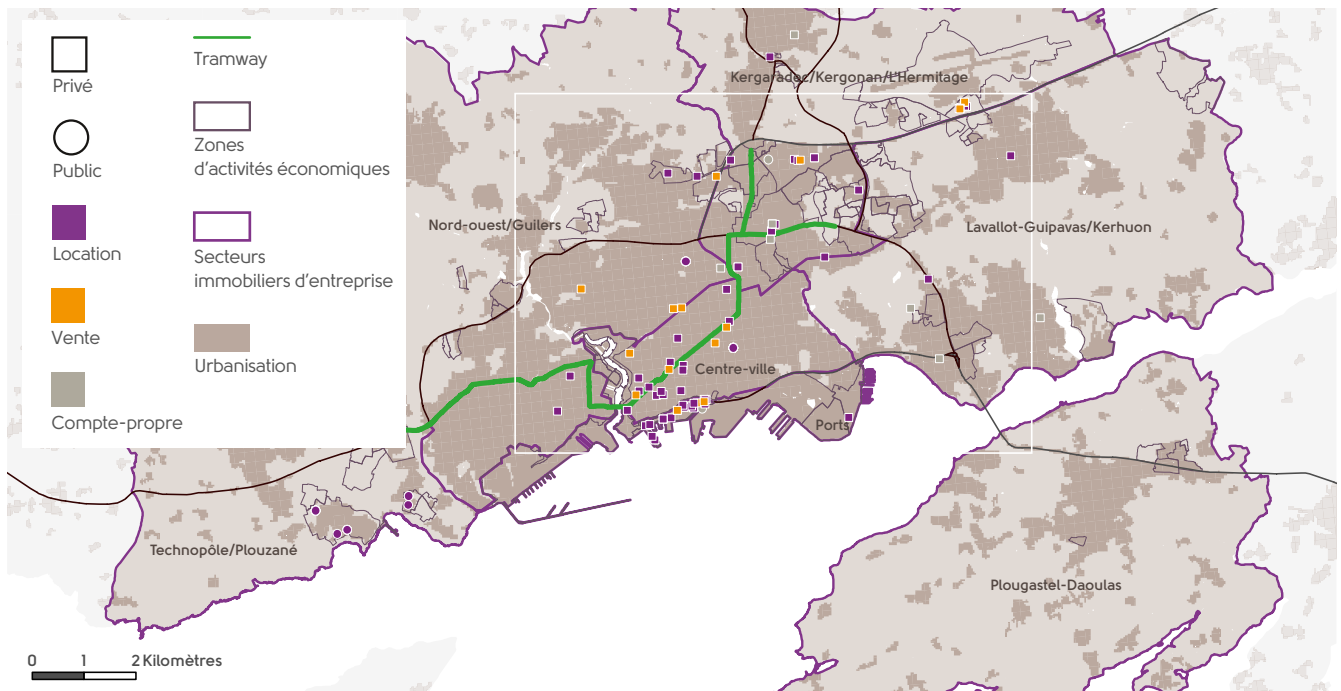
Source : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ; chiffres en date de prise en compte.

Surfaces autorisées pour compte propre en 2013 (permis d'au moins 50 m²)

Bureaux	Nombre	Surface	Part	Évolution	Dont public	
					Nombre	Surface
Centre-ville	-	-	-	-	-	-
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	4	1 768	-	-	1	451
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	3	1 106	-	-	-	-
Nord-ouest/Guilers	1	130	-	-	-	-
Plougastel-Daoulas	-	-	-	-	-	-
Ports	1	274	-	-	1	274
Technopole/Plouzané	-	-	-	-	-	-
Bmo	9	3 278	81 %	-39 %	2	725
CCAM	-	-	-	-	-	-
CCPA	2	330	8 %	66 %	-	-
CCPC	1	190	5 %	-4 %	-	-
CCPI	1	155	4 %	-86 %	-	-
CCPLCL	-	-	-	-100 %	-	-
CCPLD	1	84	2 %	-79 %	1	84
Pays de Brest hors Bmo	5	759	19 %	-62 %	1	84
Pays de Brest	14	4 037	100 %	-45 %	3	809

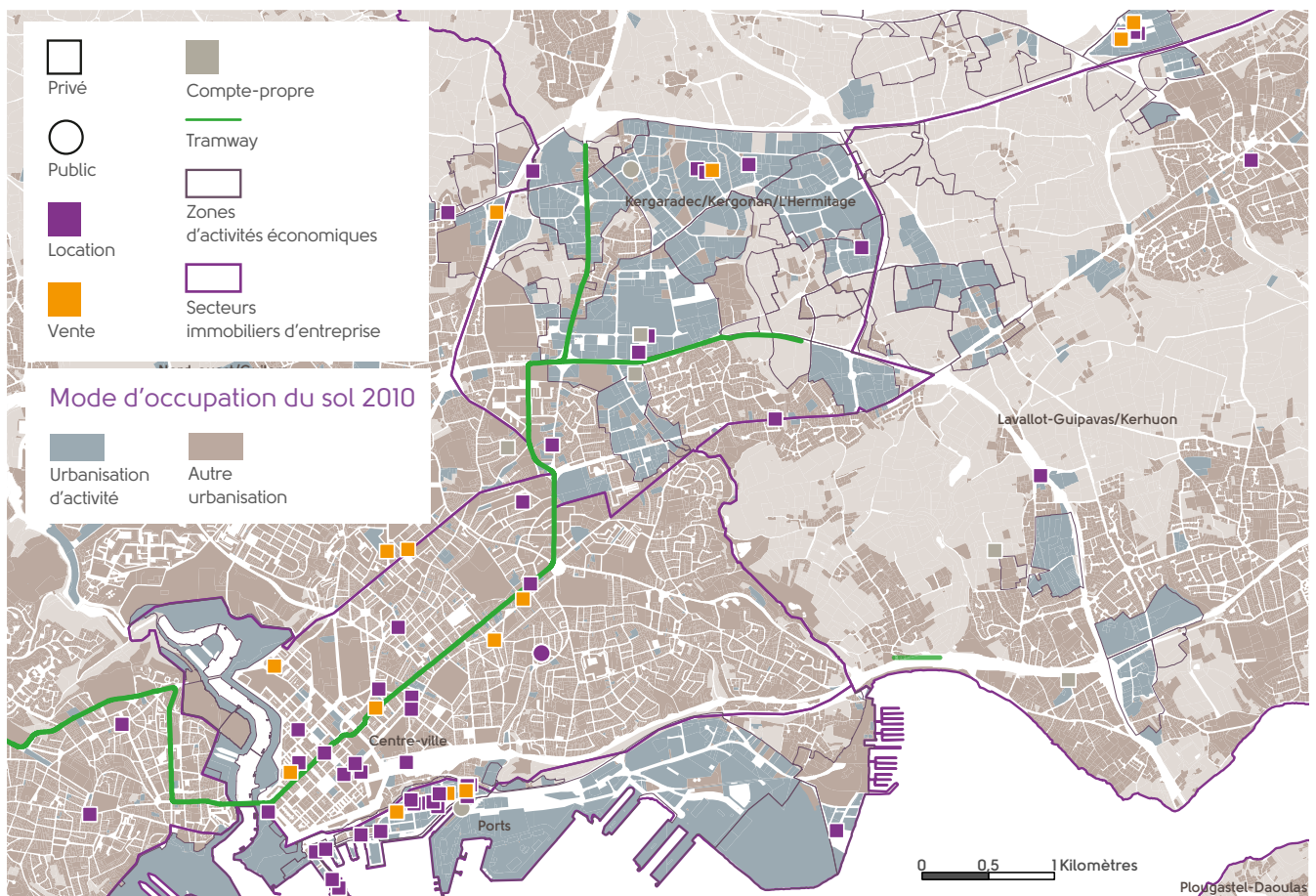
Source : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ; chiffres en date de prise en compte.

Marché de l'immobilier de bureaux dans Brest métropole océane en 2013



Sources : BD CARTO® - © IGN - 2011. Licence N° 2011-CISO24-52-0033 / Locations, ventes et compte propre - partenaires observatoire - Traitement ADEUPa
 Zones urbanisées : SPOT images été 2010 - Traitement laboratoire Costel - CNRS - UMR6554 - LETG / ADEUPa ID : 416_20140417_AJ_01

Zoom - Marché des bureaux



Sources : BD CARTO® - © IGN - 2011. Licence N° 2011-CISO24-52-0033 / Locations, ventes et compte propre - partenaires observatoire - Traitement ADEUPa
 ADEUPa ID : 416_20140417_AJ_01

Les bureaux autorisés

Après une progression amorcée en 2004 par le développement du port de commerce, Bmo a connu des valeurs records entre 2010 et 2012 avec l'impact des nouvelles zones d'activité au nord-est de l'agglomération. Un net coup d'arrêt intervient en 2013 avec une baisse de 68 % des surfaces autorisées malgré une reprise au second semestre. L'agglomé-

ration brestoise ne représente plus que 5 % des projets d'investissements bretons en 2013 contre environ 10 % les années précédentes. Les incidences de l'annulation du PLU en 2012 faussent la comparaison avec 2013. Par ailleurs, selon les commercialisateurs, certains entrepreneurs préfèrent éviter le coût d'un déménagement en période

de crise et renégocient leur bail. La tendance baissière est présente partout, de façon moins prononcée toutefois. Dans les autres communautés de communes du Pays de Brest, le volume des projets tertiaires diminue de moitié. Malgré une progression au 1er semestre, le recul est de 45 % à l'échelle finistérienne. Il est de 43 % en Bretagne.



Bureaux au port de commerce - Arnaud Jaouen

Les bureaux commencés

Après un relatif fléchissement en 2011, les chantiers de Bmo avaient progressé en 2012. Par contre en 2013, la baisse de la demande ayant entraîné le report ou l'annulation de quelques permis de construire, l'activité de construction est au point mort avec seulement 3 606 m² de bureaux commencés (-87 %).

La Bretagne et le Finistère, en retrait de 37 % et 60 %, subissent également les conséquences de la crise économique avec trois semestres consécutifs de baisse. Si la Bretagne retrouve les niveaux de construction d'avant 2005, le Finistère présente, comme Bmo, la plus faible valeur depuis 1997.

Ailleurs dans le Pays de Brest, la part d'investissement locatif est moindre et la construction, généralement liée à un projet individuel, ne suit pas les tendances du marché tertiaire des grandes agglomérations. Aussi, les communautés de communes connaissent une activité de construction deux fois supérieure à celle de Bmo et affichent

Les permis de construire en bureaux en 2013

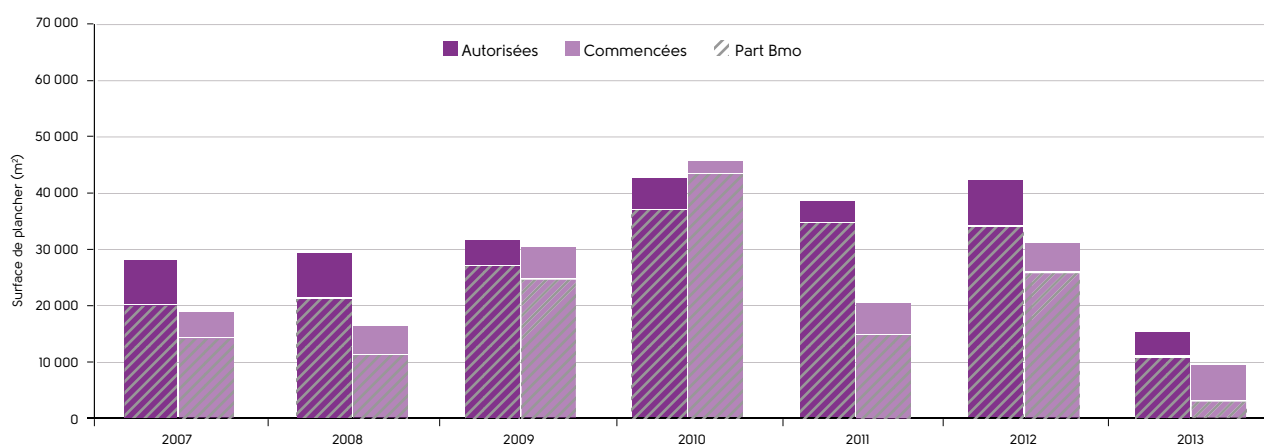
Surfaces	Autorisées	Évolution	Commencées	Évolution
Bretagne	218 064	-43 %	175 854	-37 %
Finistère	39 958	-45 %	24 128	-60 %
Bmo	11 868	-68 %	3 606	-87 %
CCAM	19	-80 %	19	-80 %
CCPA	1 221	-20 %	1 447	34 %
CCPC	307	19 %	185	585 %
CCPI	998	-43 %	958	239 %
CCPLCL	916	-28 %	1 881	652 %
CCPLD	1 325	-69 %	2 300	-37 %
Pays de Brest	16 654	-64 %	10 396	-69 %

Source : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ; chiffres en date de prise en compte.

leur meilleur résultat depuis 2000 avec 6 928 m² de bureaux commencés (+29 %). Le Pays de Landerneau-Daoulas est le plus dynamique et celui de

Lesneven-Côte des Légendes a connu, comme tous les 4 ans depuis 2001, un pic de construction avec 1 881 m² de bureaux commencés.

Permis de construire - Surfaces de bureaux dans le Pays de Brest



Source : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.
* : chiffres en date de prise en compte.

Permis de construire en bureaux >250 m² - Pays de Brest

Pétitionnaire	Destinataire	Surface (m ²)	Ville	ZA	EPCI
JD2 Promotion	-	1 824	Brest	Kergonan	Bmo
CLPS	CLPS	798	Brest	Kergonan	Bmo
Sci Julie-Yann Kerouanton	-	777	Brest	Port de commerce	Bmo
Sci Kerhasi-Kermarec Yvon	-	623	Brest	Port de commerce	Bmo
Six Hands of the City	Cabinet médical	470	Le Relecq-Kerhuon	-	Bmo
Conseil Général du Finistère	CDAS	451	Gouesnou	Kergaradec	Bmo
Les Papillons Blancs	Les Papillons Blancs	414	Le Relecq-Kerhuon	-	Bmo
Sci Achille-Carl Opperman	-	404	Brest	Port de commerce	Bmo
Sofilo	EDF	328	Brest	Kergonan	Bmo
CCI Port de commerce	-	274	Brest	Port de commerce	Bmo
Sci de l'Image	Trecobat	254	Lannilis	-	CCPA

Source : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.

Permis pour compte de tiers

Permis pour compte propre

Bureaux pour les Papillons Blancs au Relecq-Kerhuon - Arnaud Jaouen



Les locaux d'activité privés

Dans l'agglomération brestoïse...

Le marché des locaux d'activité s'inscrit en baisse pour la seconde année consécutive : -15 % après -50 % en 2012. La crise économique continue d'inquiéter les chefs d'entreprise qui reportent leurs projets d'investissement à des horizons plus cléments. Dans ce contexte, le marché neuf a progressé (après une année quasi blanche) alors que celui de l'ancien a baissé. Intense jusqu'en 2011, l'activité semble désormais marquer le pas, ce qui n'est pas sans inquiéter les professionnels de l'immobilier d'entreprise.

Un marché de la location en retrait

La location de locaux d'activité a baissé en 2013. La hausse des locations de bâtiments neufs sur des surfaces plus modestes (+777 %) ne compense pas le net recul (-31 %) du marché de l'ancien. En 2012, une location avait été réalisée en neuf et seulement 4 un an plus tard. Ces locations se localisent dans le site de LGK. Selon les commercialisateurs, l'offre locale se caractérise par des locaux anciens de

mauvaise qualité qui contribuent à tirer le niveau de prix vers le bas. Les locations en ancien sont moins nombreuses que l'année précédente et se situent très majoritairement dans KKH. Les prix diminuent légèrement dans un contexte de faiblesse de la demande.

Peu de ventes en 2013

Après une baisse sensible en 2012, le marché des ventes de locaux d'activité reste moribond dans l'agglomération. Le nombre de ventes de locaux neufs demeure particulièrement faible : 2 en 2013 et une seule en 2012.

Dans l'ancien, les ventes sont un peu plus nombreuses mais sont en baisse par rapport à 2012. Dans des volumes, aussi faibles, les niveaux de prix ne sont pas réellement significatifs mais semblent néanmoins orientés à la baisse.

La réhabilitation des anciens locaux de l'entreprise Laot avait gonflé les résultats d'investissement en 2012 (6 099 m²). Aucun rachat de cette ampleur n'est à signaler au cours de la période. Les volumes connaissent un retrait de 75 % avec environ 2 000 m², uniquement en ancien.

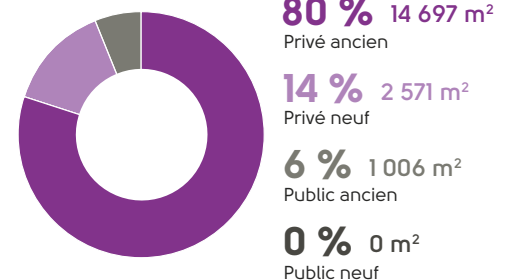
Ailleurs dans le Pays de Brest...

Pour la première fois, nous disposons des données pour les transactions privées du Pays de Brest hors Bmo. Avec près de 4 000 m², cet espace pèse pour 21 % dans le total du Pays de Brest.

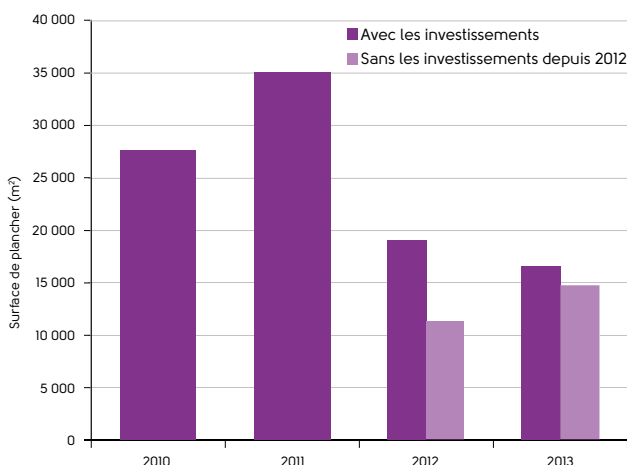
Les locations dans l'ancien se situent exclusivement dans le Pays des Abers. Il s'agit majoritairement de locaux incluant des bureaux, loués entre 40 et 90 €/m². Le Pays de Lesneven-Côte des Légendes réalise l'unique location en neuf.

Les ventes, peu nombreuses en 2013, ne concernent que le Pays de Landerneau-Daoulas.

Statut et nature des transactions de bureaux dans Brest métropole océane



Transactions privées - Brest métropole océane



Sources : Arthur Loyd, Westim CBRE, Blot immobilier, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise, L'Immobilier d'Entreprise, Marchadour immobilier, Services Fiscaux.

Transactions privées en 2013 (m²) - Pays de Brest

Secteurs	Locaux d'activité		
	Location	Vente	Ensemble
Centre-ville	100	100	200
Kergonan/Kergardec/L'Hermitage	7 865	2 470	10 335
Lavallot/Guipevas/Kerhuon	1 371	-	1 371
Nord-ouest/Guilers	495	300	795
Plougastel-Daoulas	-	-	-
Ports	-	2 067	2 067
Technopôle/Plouzané	-	-	-
Bmo	9 831	4 937	14 768
Évolution sur 1 an	-17 %	-10 %	-15 %
Pays de Brest hors Bmo	3 652	290	3 942
Pays de Brest	13 483	5 227	18 710

Sources : Arthur Loyd, Westim CBRE, Blot immobilier, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise, L'Immobilier d'Entreprise, Marchadour immobilier, Services Fiscaux.

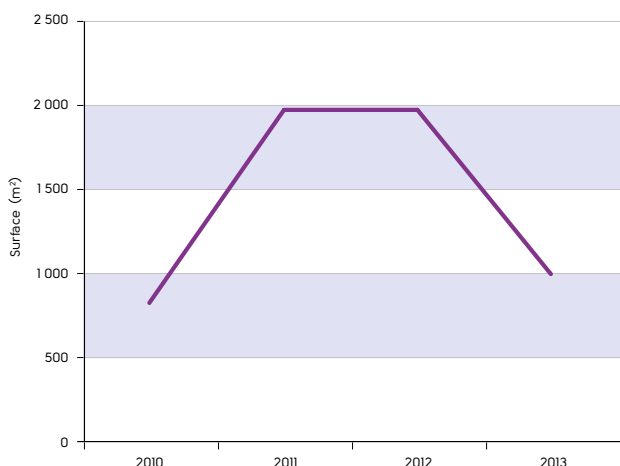
Les locaux d'activité publics

Sans opération majeure comme la vente réalisée sur 800 m² au TBI en 2012, le volume de transactions baisse de moitié en surface. Néanmoins, le marché locatif, exclusivement en ancien, ne connaît

qu'un léger recul de 15 %. Le site de Beg-Avel (Saint-Pierre) affiche 62 % des surfaces grâce à deux locations totalisant 620 m². Les opérations publiques régressent moins

nettement dans le reste du Pays de Brest (-13 %). Les surfaces, uniquement en location, se partagent entre le neuf et l'ancien. Le Pays de Landerneau-Daoulas est le plus dynamique avec 70 % des surfaces louées.

Transactions publiques Brest métropole océane



Sources : Brest métropole océane, Sempi, Brest métropole aménagement.

Transactions publiques en 2013 (m²) - Pays de Brest

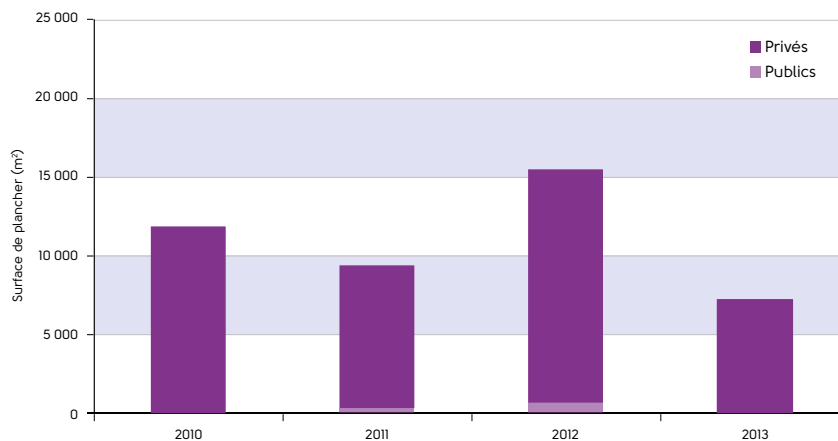
Secteurs	Locaux d'activité		
	Location	Vente	Ensemble
Centre-ville	122	-	122
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	210	-	210
Lavallot/Guipevas/Kerhuon	-	-	-
Nord-ouest/Guilers	620	-	620
Plougastel-Daoulas	-	-	-
Ports	-	-	-
Technopôle/Plouzané	54	-	54
Bmo	1 006	-	1 006
Évolution sur 1 an	4 %	-10 %	-1 %
Pays de Brest hors Bmo	3 652	290	3 942
Pays de Brest	15 983	5 227	21 210

Sources : Brest métropole océane, Sempi, Brest métropole aménagement.

Les locaux d'activité pour compte propre

En 2013 dans le Pays de Brest, les surfaces autorisées pour compte propre reculent de 26 %. Cette diminution est largement imputable au ralentissement observé dans l'agglomération brestoise qui ne représente plus que le quart des projets du territoire contre 41 % en 2012. Les souhaits d'investissement, contraints par une raréfaction du foncier économique, baissent de moitié. Il s'agit du plus faible niveau observé depuis 2010 ; le recul est d'autant plus marqué que 2012 avait bénéficié d'un « effet PLU ». Les entreprises ont privilégié KKH (90 % des surfaces) et plus précisément la zone de St-Thudon. Le Pays de Landerneau-Daoulas est le plus dynamique du Pays de Brest avec un doublement des surfaces autorisées. Les zones d'activité situées en bordure de RN12 accueillent les deux tiers des projets de cette communauté. Ensuite, le Pays des Abers représente 19% des surfaces autorisées. A noter, un investissement public

Investissements pour « compte propre » en locaux d'activité Brest métropole océane



Source : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du logement.

substantiel dans le Pays de Lesneven Côte des Légendes avec un projet de construc-

tion de six atelier-relais dans la zone de Mescoden à Ploudaniel.

Surfaces autorisées pour compte propre en 2013 (permis d'au moins 50 m²)

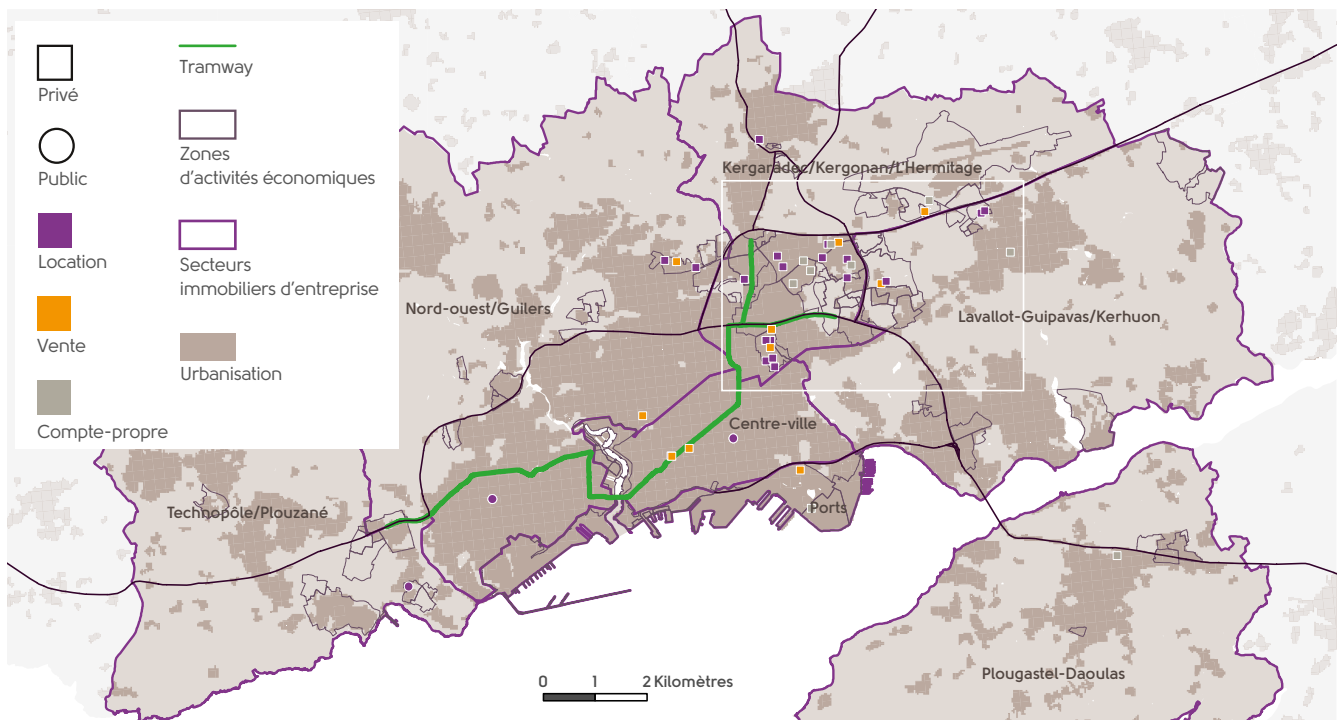
Locaux d'activité	Nb.	Surface	Part	Évolution	dont public	
					Nb.	Surface
Centre-ville	-	-	-	-	-	-
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	6	6 552	-	-	-	-
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	1	238	-	-	-	-
Nord-ouest/Guilers	-	-	-	-	-	-
Plougastel-Daoulas	1	345	-	-	-	-
Ports	1	180	-	-	-	-
Technopole/Plouzané	-	-	-	-	-	-
Bmo	9	7 315	26 %	-53 %	-	-
CCAM	1	260	1 %	-23 %	-	-
CCPA	10	5 333	19 %	30 %	-	-
CCPC	5	1 289	5 %	-22 %	1	191
CCPI	6	2 919	10 %	-43 %	1	56
CCPLCL	7	3 312	12 %	-56 %	1	1 233
CCPLD	12	7 590	27 %	102 %	-	-
Pays de Brest hors Bmo	41	20 703	74 %	-8 %	3	1 480
Pays de Brest	50	28 018	100 %	-26 %	3	1 480

Source : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ; chiffres en date de prise en compte.



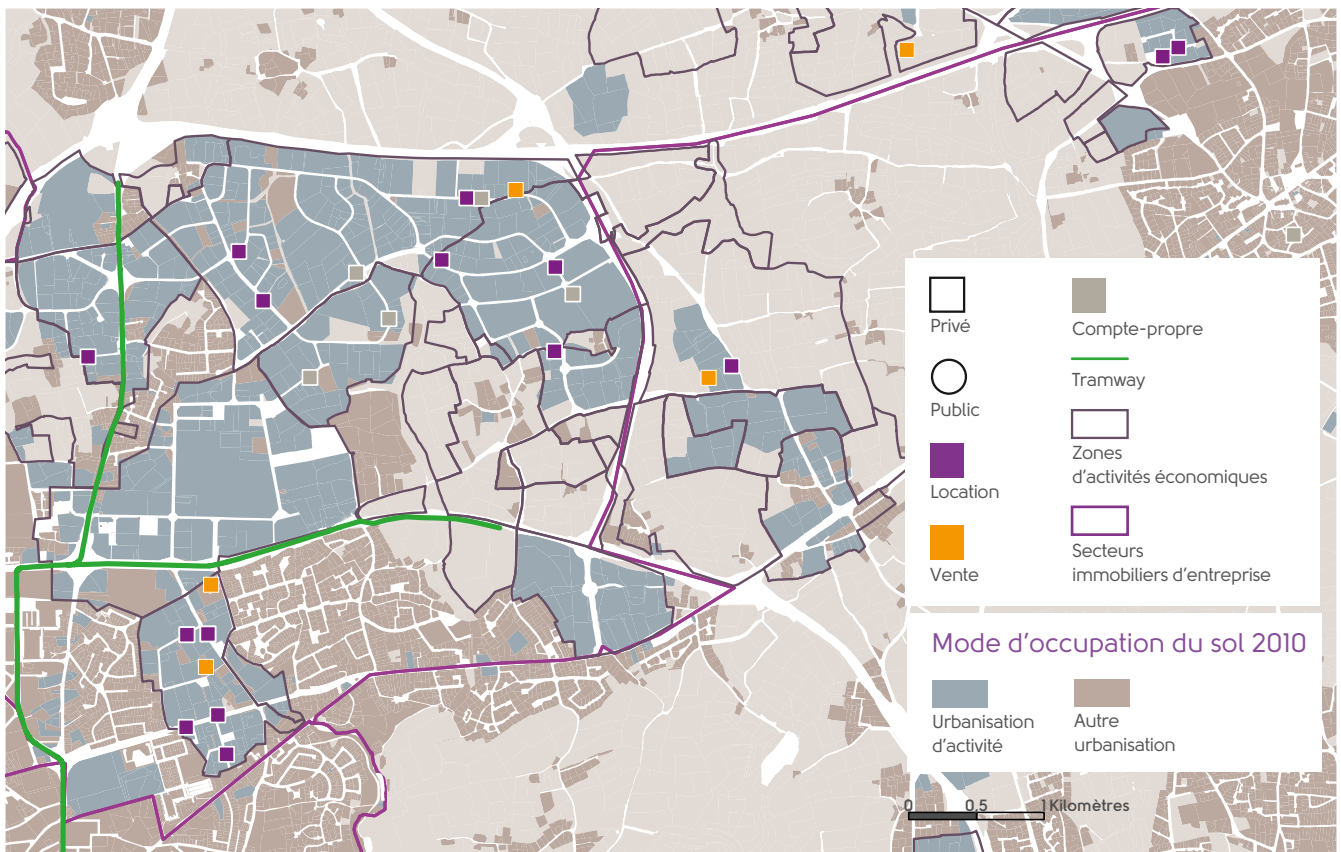
Locaux d'activité pour Emily S.A. à Trefflévez - Arnaud Jaouen

Marché des locaux d'activité dans Brest métropole océane en 2013



Sources : BD CARTO® - © IGN - 2011. Licence N° 2011-CISO24-52-0033 / Locations, ventes et compte propre - partenaires observatoire - Traitement ADEUPa
Zones urbanisées : SPOT images été 2010 - Traitement laboratoire Costel - CNRS - UMR6554 - LETG / ADEUPa ID : 416_20140417_AJ_01

Zoom - Marché des locaux d'activités



Sources : BD CARTO® - © IGN - 2011. Licence N° 2011-CISO24-52-0033 / Locations, ventes et compte propre - partenaires observatoire - Traitement ADEUPa
ADEUPa ID : 416_20140417_AJ_01

Les locaux d'activité autorisés

Le volume des locaux autorisés se contracte de 9 % en 2013 dans le Pays de Brest. Avec 38 % des intentions, Bmo demeure l'espace le plus actif. Toutefois, cette prédominance s'étiole puisque cette dernière représentait 47 % en 2012. La proportion d'entrepôts

est plus forte dans l'agglomération brestoïse (71 %) qu'ailleurs dans le Pays de Brest (53 %). La Communauté de communes de Landerneau-Daoulas accueille le tiers des projets hors Bmo et celle de Lesneven-Côte des Légendes près du quart.

À l'échelle régionale, la baisse est de 8 %, pour atteindre son plus bas niveau depuis 2009 alors que le Finistère progresse de 14 %.

Les locaux d'activité commencés

L'activité de construction est en retrait de 31 % dans le Pays de Brest en 2013 après deux années consécutives de hausse. Si la situation est favorable dans le reste du Pays de Brest avec une progression de 34 %, le recul incombe à la relative faiblesse constatée dans Bmo avec seulement 5 335 m² de locaux d'activité commencés (-78 %). Fait exceptionnel dans le reste du Pays de Brest, les principaux chantiers ont lieu en presqu'île de Crozon (29 %). Il s'agit à 98 % de locaux de stockage à usage commercial. Le Pays de Abers et celui de Landerneau-Daoulas comptent respectivement 22 % et 19 % de l'activité de construction ; ce dernier est en retrait pour la 1^{ère} fois depuis 2009.

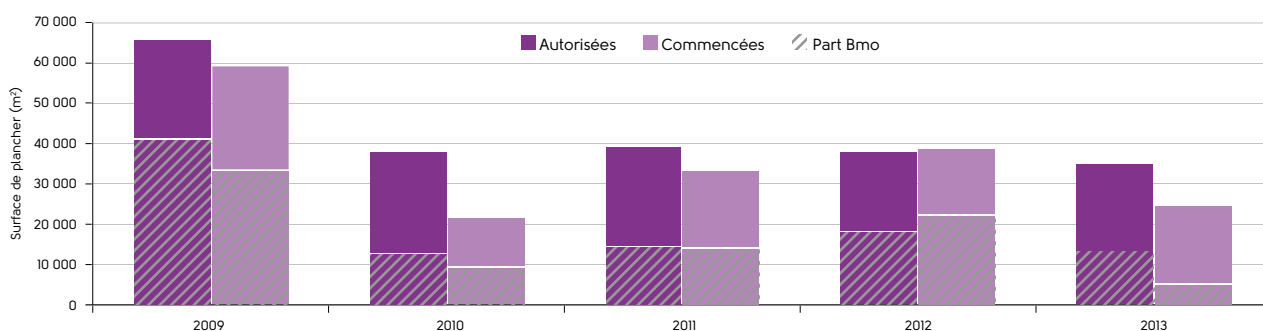
Avec un 3^e recul consécutif (-6 %), la Bretagne enregistre son plus mauvais résultat depuis 2009. Le Finistère régresse plus nettement (-50 %) après avoir atteint en 2012 son meilleur niveau depuis 2009.

Les permis de construire en locaux d'activité en 2013

Surfaces	Autorisées	Évolution	Commencées	Évolution
Bretagne	604 694	-8 %	479 095	-6 %
Finistère	144 578	14 %	80 406	-50 %
Bmo	14 173	-26 %	5 335	-78 %
CCAM	1 034	157 %	1 509	1409 %
CCPA	5 018	14 %	4 986	-3 %
CCPC	1 491	-45 %	4 693	870 %
CCPI	2 162	-54 %	2 285	-11 %
CCPLCL	5 591	3 %	3 082	-1 %
CCPLD	8 001	94 %	4 506	-24 %
Pays de Brest	37 470	-9 %	26 396	-36 %

Source : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ; chiffres en date de prise en compte

Permis de construire - Surfaces de locaux d'activité dans le Pays de Brest



Source : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ; chiffres en date de prise en compte.

Permis de construire en locaux d'activité > 850 m² - Pays de Brest

Pétitionnaire	Destinataire	Surface (m ²)	Ville	ZA	EPCI
Sarl Athena	Bihannic S.A.	5 635	Guipavas	Saint-Thudon	Bmo
Mobilitas	AGS Déménagement	1 953	Saint-Thonan	Croas an Heizic	CCPLD
Sarl Five	-	1 696	Guipavas	Prat-Pip Sud	Bmo
SA Emily	SA Emily	1 620	Tréflévénez	Les Landes	CCPLD
Sci Quinteiro	ITB	1 348	Plouédern	Saint-Eloi	CCPLD
Sci de Saint-André	Sofimat	1 300	Plouguin	Kereol II	CCPA
Sarl Bardou Investissement	La Poste	1 258	Lesneven	Le Parcou	CCPLCL
CC du Pays de Lesneven Côte des Légendes	CCPLCL	1 233	Ploudaniel	Mescoden	CCPLCL
Abers Bio Energies	Abers Bio Energies	942	Plouvien	-	CCPA
Sci JCP	Métallerie JCP	907	Plouguin	Kereol	CCPA
Triskalia	Triskalia	863	Milizac	-	CCPI

Source : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.

Permis pour compte de tiers

Permis pour compte propre

Atelier-relais à Ploudaniel - Arnaud Jaouen



NOS PARTENAIRES

Arthur Loyd

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

Westim CBRE

278, rue Jean Jaurès
29 200 Brest
Tél : 02 98 43 30 30

Blot immobilier

485, rue Jurien de la
Gravière
29200 Brest
Tél : 02 98 33 70 77

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 01 78

L'ENTREPRISE

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

L'Immobilière d'Entreprise

45, rue de l'Elorn
29200 Brest
Tél : 02 98 46 96 96

MARCHADOUR immobilier

Centre d'Affaire Cap Ouest
25, 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

9, rue Duquesne
29200 Brest
Tél : 02 98 47 83 00
SEMPI (portage immobilier)
2, quai de la Douane
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

CABINET
William SIRVAIN

34 rue du Restic / 29200 BREST
Tél/Fax : 02 98 47 01 78
Mobile : 06 64 93 46 29
wsirvain@gmail.com

ANALYSER, MESURER, AGIR
SUR VOS COÛTS IMMOBILIERS

WESTIM CBRE vous accompagne dans vos réflexions immobilières sur Brest et son agglomération

- VENTE / LOCATION / INVESTISSEMENT :
Bureaux, entrepôts, commerces, terrains
- AMENAGEMENT D'ESPACE

Contacts : Sophie VRIGNAUD et Anthony CARIJOU - 02-98.43.30.30 - brest@cbre.fr

02.98.43.30.30
www.westim.fr
278 Jours - BREST

WESTIM CBRE

BREST- ZONE DE KERGARADÉC

À louer local commercial - 500 m²

FACILITATEUR DE VOS PROJETS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS & COMMERCIAUX

45, rue de l'Elorn / tél. 02 98 46 96 96
brest@immobiliere-entreprise.fr

BREST Port de Commerce

À LOUER
Bureaux neufs de 230 m² environ
Livraison « aménagé non cloisonné »
Vue rade

BLOT
blot-entreprise.fr
02 98 33 70 77

PORT DE COMMERCE
Dans Immeuble neuf labélisé très haute performance énergétique

« Commerces Divisibles et Surfaces de Bureaux »

400 rue Augustin Fresnel - BP 67 - ZI de Kergaradec - 29802 BREST Cedex 9
T 02 98 42 61 42 - F 02 98 42 61 43 - E contact@cabinet-pegase.fr - www.cabinet-pegase.fr

CABINET PEGASE
www.cabinet-pegase.fr

MARCHADOUR & associés Immobilier d'entreprise et commercial
02 98 46 29 29
www.marchadour-immobilier.com

Locaux professionnels au pied du tram'

Le Phare d'Iroise (face C. Cial Carrefour)

Espace ATHENA

À VENDRE / À LOUER
Brest Kergaradec - Europe
Tramway station « Eau Blanche » à 60 m
17 000 M² DE BUREAUX NEUF OU TERRAINS
Bâtiments indépendants - Accessible PMR
Parking privatifs - Nombreux services

Arthur Loyd

Tél. 02 98 46 28 14
21, rue de Lyon - 29200 Brest
brest@arthur-loyd.com / www.arthur-loyd-bretagne.com

L'ENTREPRISE IMMOBILIER PROFESSIONNEL AGENCE

Votre interlocuteur en immobilier d'Entreprise sur BREST et sa région.

Bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités, locaux industriels, terrains commerciaux ...

Nous sommes à votre service !

8 rue du Dourjacq • 29200 BREST
Tel : 02 98 46 12 12 • Fax : 02 98 46 90 08
info@entreprise-immo.fr
www.entreprise-immo.fr

Chiffres clés en 2013 (m²) - Pays de Brest

	Bmo	Pays de Brest
Transactions privées		
Bureaux	21 177	21 284
Locaux d'activité	14 768	18 710
Transactions publiques		
Bureaux	1 815	3 040
Locaux d'activité	1 006	3 589
Projets en « compte propre »		
Bureaux	3 278	4 037
Locaux d'activité	7 315	28 018
Bilan du marché		
Bureaux	26 270	28 361
Évolution sur 1 an	44 %	-
Locaux d'activité	23 089	50 317
Évolution sur 1 an	-34 %	-

L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE DU PAYS DE BREST



Directrice de la publication :

Claire Guihéneuf

Réalisation :

François Rivoal, Arnaud Jaouen
avec la collaboration de Sylvain Rouault

Contact :

ADEUPa,
24 rue de 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 : d'une idée@l'autre.com

Tirage : 1 200 exemplaires

Dépôt légal : 2^e trimestre 2014

ISSN : 2116-0783

Réf. : 14/108

Prix en aménagé (€ HT/m²) - Brest métropole océane

BUREAUX				
PRIVÉ	Prix à la location		Prix à la vente	
	Neuf	2 nd main	Neuf	2 nd main
Centre-ville	N.S.	90 / 130 €	N.S.	1 100 / 1 300 €
Ports	130 / 150 €	110 / 150 €	1 600 / 2 000 €	1 500 / 2 000 €
ZA Nord-est	130 / 150 €	80 / 130 €	1 600 / 1 900 €	800 / 1 200 €
Nord-ouest Guilers	N.S.	70 / 130 €	N.S.	700 / 1 100 €
BÂTIMENTS ÉCONOMIQUES DE Bmo	1 ^{re} et 2 ^e années	3 ^e année	4 ^e année	5 ^e année
Entreprises nouvelles	60 €	70 €	90 €	120 €
Hôtel d'entreprises	75 €			
Hameau d'entreprises	90 €			

LOCAUX D'ACTIVITÉ (HORS ENTREPÔTS PURS)				
PRIVÉ	Prix à la location		Prix à la vente	
	Neuf	2 nd main	Neuf	2 nd main
	50 / 75 €	35 / 70 €	750 / 950 €	300 / 700 €
BÂTIMENTS ÉCONOMIQUES DE Bmo	1 ^{re} et 2 ^e années		3 ^e à 5 ^e année	
	20 / 28 €		26 / 60 €	