

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2019 : UN DYNAMISME QUI S'AFFIRME

#25 | Octobre 2020

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Immeuble de bureaux réaménagé pour le Crédit Agricole (Kergaradec, Gouesnou)

Crédit : A3 Architectes

Bureaux (m²)



Brest métropole

Pays de Brest

Transactions privées	17 082	20 034
Transactions publiques	1 187	2 796
Projets en compte propre	14 258	16 769
	32 527	39 599
	↗ +26 %	↗ +16 %

Locaux d'activité (m²)



Transactions privées	34 593	43 103
Transactions publiques	328	3 320
Projets en compte propre	23 781	59 434
	58 702	105 857
	↘ -16 %	↘ -16 %

Le marché de l'immobilier d'entreprise du pays de Brest reste sur une bonne dynamique en 2019. Concernant les bureaux, la progression est due principalement au niveau exceptionnel des projets d'investissements pour compte propre dans l'agglomération brestoise alors que les autres intercommunalités expliquent la légère progression observée en termes de transactions. Autre signe encourageant, les surfaces autorisées à la construction repartent à la hausse.

En matière de locaux d'activité, le marché est orienté à la baisse en raison d'un repli des transactions, particulièrement notable à l'extérieur de la métropole. Une hausse des souhaits d'investissement en locaux s'est engagée depuis 2017 et se confirme sur l'exercice.

Les perspectives restent néanmoins fragiles puisque les projets futurs se trouvent confrontés aux incertitudes liées à la crise sanitaire.



Quai de transit et bureaux pour DB Schenker (Ty Hémon, Lothey)

Crédit : Cabinet Joyau/Montaigu

Marché du bureau¹

Le marché s'élargit à l'extérieur de la métropole

Dans le pays de Brest, le marché du bureau privé totalise 20 034 m² et progresse de 13 % par rapport à 2018, année qualifiée de satisfaisante dans le précédent numéro de l'observatoire. La métropole brestoise, qui concentre 85 % des transactions en 2019, enregistre un résultat comparable à celui de l'année précédente. En revanche, certaines intercommunalités connaissent des progressions sensibles : c'est particulièrement le cas pour le pays de Landerneau-Daoulas avec de nouveaux programmes en cours à Landerneau et pour Pleyben-Châteaulin-Porzay, essentiellement à Châteaulin.

Dans Brest métropole, la tendance est à une certaine concentration du marché. Les transactions progressent pour les secteurs du nord-est de l'agglomération qui représentent 47 % du marché. La bonne tenue du neuf avait dynamisé le marché de bureau l'année précédente et c'est encore le cas en 2019. Cette tendance n'a été possible qu'en raison du dynamisme des locations (+135 %). Dans le même temps, les ventes de neuf s'inscrivent en repli (-61 %) après, une bonne année 2018.

La prépondérance des locations dans les transactions de bureau avait été mise à mal en 2018. Elle redevient la règle et peut résulter d'un rythme de livraisons de nouveaux bureaux en baisse au cours des deux années précédentes. Plus que la baisse des ventes, c'est la vitalité du marché des locations, et particulièrement de bureaux neufs, qui explique cette évolution. De nombreuses opérations se sont concrétisées. Tout d'abord au nord-est de la métropole le long de la ligne de



Le « Quai 55 », immeuble de bureaux occupé en partie par Orange (L'Hermitage, Brest)

CREDIT : SOFT/A3 ARCHITECTES ARGOUARCH

tramway où Orange va occuper 2 200 m² dans l'immeuble construit par Soft et au sein du « Venise » où 1 200 m² ont été loués notamment à Sonovision et Vehco. Enfin, au Technopôle Brest-Iroise, Imascap doit déménager dans un nouvel immeuble (970 m²). Le segment de l'ancien aura également été assez actif, particulièrement au port de commerce sur des surfaces souvent comprises entre 100 et 200 m², et dans les zones nord-est, à Kergonan

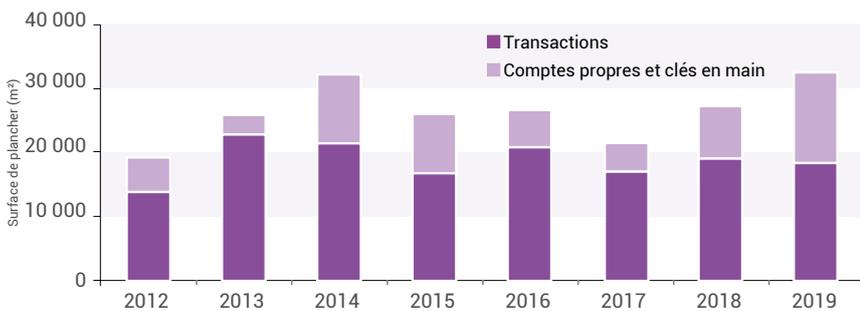
principalement. Le prix des loyers dans le neuf tend à augmenter, influencé par des coûts de construction supérieurs, alors qu'il semble rester stable pour l'ancien.

Le retrait des ventes reste relatif puisqu'il intervient après une très bonne année 2018. Le bilan s'avère donc relativement satisfaisant avec plusieurs ventes réalisées à Kergaradec dont une majeure de 2 600 m² pour le compte du Crédit Agricole qui va étendre les anciens locaux de Fortuneo. À Landerneau, la société Cap Stream a acheté l'ancien centre des congrès de Mescoat comprenant 980 m² de bureaux dont une partie sera consacrée à des start-ups.

¹ En dehors de Brest métropole, les résultats en bureaux sont moins significatifs car le marché des autres communautés de communes est alimenté par une plus grande part de transactions en « direct propriétaire » dont certaines échappent au recueil de données

44 %
de la demande placée en neuf dans le pays de Brest (+7 %)

Marché du bureau - Brest métropole



Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole, Brest métropole aménagement, Cabinet Pégase, Cabinet William Sirvain, L'Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise, Marchadour Immobilier, Sempé, Westim CBRE, autres sources privées



Futur immeuble de bureaux pour Cerfrance Finistère (L'Hermitage - Brest)

CREDIT : CERFRANCE / IDEC AGRO

Transactions en 2019 (m²) - Pays de Brest

Secteur	Privé									Total privé-public
	Location			Vente			Ensemble			
	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	
Centre-ville	676	935	1 611	310	162	472	986	1 097	2 083	2 589
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	3 513	1 526	5 039	1 027	3 209	4 236	4 540	4 735	9 275	9 450
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	118	731	849	229	100	329	347	831	1 178	1 178
Nord-ouest/Guilers	-	132	132	-	204	204	-	336	336	471
Plougastel-Daoulas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ports	259	1 645	1 904	298	865	1 163	557	2 510	3 067	3 204
Technopôle/Plouzané	1 143	-	1 143	-	-	-	1 143	-	1 143	1 377
Brest métropole	5 709	4 969	10 678	1 864	4 540	6 404	7 573	9 509	17 082	18 269
Évolution sur 1 an	135 %	-16 %	28 %	-61 %	24 %	-24 %	5 %	0 %	2 %	-3 %
Pays de Brest	6 991	5 214	12 205	2 129	5 700	7 829	9 120	10 914	20 034	22 830
Évolution sur 1 an	188 %	-18 %	38 %	-56 %	41 %	-11 %	26 %	5 %	13 %	9 %

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

Les bureaux en compte propre

En progression pour la deuxième année consécutive, le pays de Brest enregistre l'année la plus ambitieuse depuis 2010, les surfaces prévues en compte propre approchant 17 000 m².

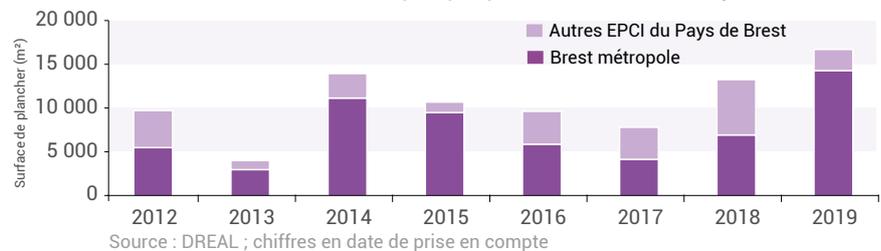
L'essentiel se concentre dans la métropole (85 %), les zones nord-est et le port ayant suscité l'intérêt. Si le territoire connaissait depuis 2016 des investissements publics conséquents (Lasem, Ifremer ou Conservatoire botanique national), la période est marquée par une prépondérance des projets privés. Parmi ceux-ci, notons la poursuite de la commercialisation de la zone de l'Hermitage à Brest où le cabinet d'expertise comptable Cerfrance Finistère investit dans un immeuble de 2 100 m². À Kergaradec, Office Santé projette de construire un pôle santé à vocation sportive d'environ 2 000 m². Sur du réaménagement urbain, le Crédit Mutuel Arkéa requalifie 1 000 m² d'archives en bureaux au Relecq-Kerhuon et la société de sécurité informatique Diateam crée 750 m² de bureaux en transformant d'anciens locaux commerciaux au centre-ville de Brest. Affecté en service public, un nouveau bâtiment est prévu zone de Loscoat pour la fondation AUB Santé (1 300 m²).

Après une année record en 2018, les autres EPCL affichent une baisse de 63 % avec des permis accordés ne dépassant pas 600 m².

Le pays de Pleyben-Châteaulin-Porzay est encore le plus ambitieux avec, à Châteaulin, un nouvel hôtel d'entreprise communautaire prévu dans la ZA de Ty Névez Pouillot

(550 m²) et l'arrivée de deux cabinets d'expert-comptable dans la zone de Penn ar Roz : In Extenso (380 m²) et le groupe Gorioux (350 m²).

Investissements en compte propre en bureaux - Pays de Brest

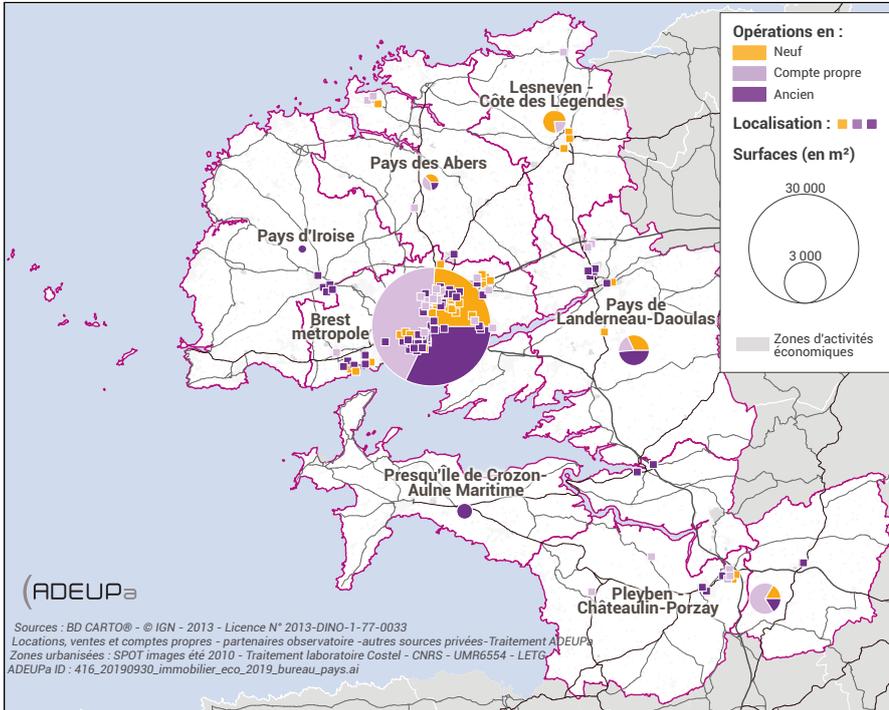


Surfaces autorisées en compte propre en 2019 (permis ≥ 50 m²) - Pays de Brest

Bureaux	N ^{bre}	Surface	Évol.	dont public	
				N ^{bre}	Surface
Brest métropole	14	14 258	106 %	3	2 569
Pays des Abers	3	275	-21 %	3	275
Pleyben-Châteaulin-Porzay	5	1 538	-28 %	3	815
Pays de Landerneau-Daoulas	2	420	-76 %	-	-
Lesneven-Côte des Légendes	1	278	-61 %	1	278
Pays d'Iroise	-	-	-100 %	-	-
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	-	-	-100 %	-	-
Pays de Brest hors Brest métropole	11	2 511	-60 %	7	1 368
Pays de Brest	25	16 769	27 %	10	3 937

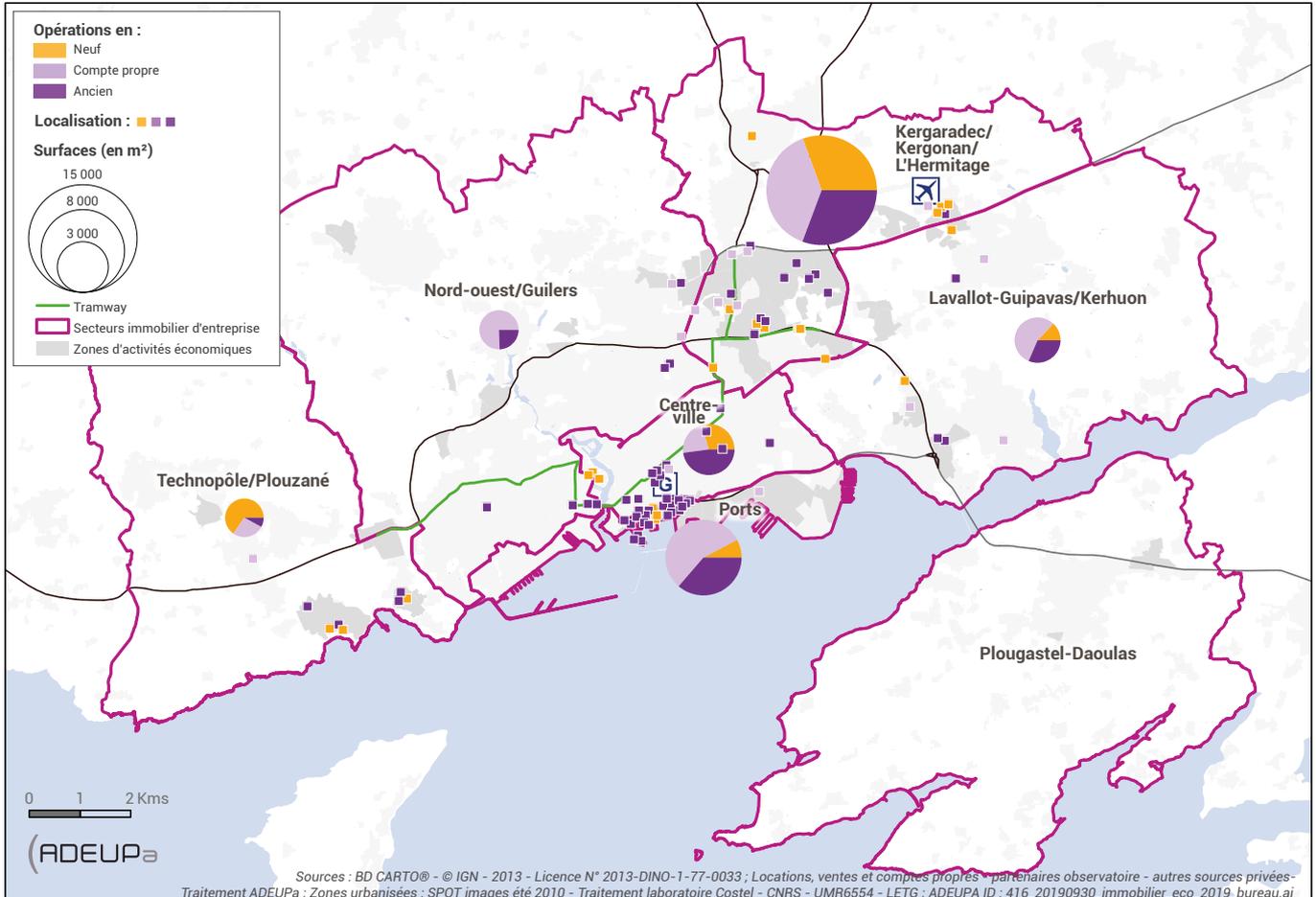
Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte

Marché du bureau en 2019 - Pays de Brest



Projet de « village » de start-ups par Cap Stream (Mescoat, Landerneau)

Marché du bureau en 2019 - Zoom sur Brest métropole



Les surfaces de bureaux...

...autorisées

Après une année 2018 en léger retrait, les surfaces autorisées en bureaux retournent à la hausse dans le pays de Brest (+34 %) pour atteindre 33 400 m². Elles concernent principalement l'agglomération brestoise

(73 %) qui, en plus d'afficher le meilleur niveau en compte propre depuis 2010, propose également quelques nouveaux programmes en promotion : le « Quai 55 » qui a trouvé preneurs à L'Hermitage ; le « Belem » et le « Surcouf » en commercialisation au port de commerce.

Les autres intercommunalités maintiennent le rythme affiché sur le précédent exercice. Les résultats relevés sont portés pour moitié par le pays de Landerneau-Daoulas qui approche sa valeur record de 2001.

En Finistère, les surfaces autorisées augmentent de 23 % et atteignent un bon niveau grâce aux investissements prévus dans le pays de Brest. Ailleurs, aucun projet de bureaux purs ne dépasse 800 m². A l'échelle bretonne, après six années de relative stabilité, une hausse de 30 % permet de dépasser les 311 000 m² autorisés. Six projets allant de 10 000 à 20 000 m² sont accordés dans le pays de Rennes, la majorité d'entre eux étant associée à la construction de la nouvelle ligne de métro.

...commencées

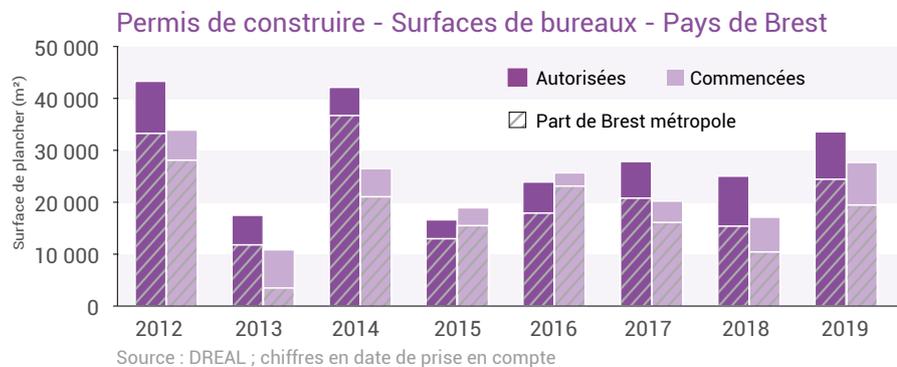
Après deux années de baisse dans le pays de Brest, la construction de bureaux se redresse de 60 % grâce à un second semestre de bonne facture. Sur 27 400 m² commencés, 70 % correspondent à des chantiers métropolitains se situant pour la moitié à Brest, dont le programme « Europa », et le quart à Guipavas.

Dans les autres intercommunalités, le pays de Landerneau-Daoulas, le pays d'Iroise et la Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime comptabilisent chacune un peu plus de 2 000 m² en construction. La situation progresse régulièrement en Bretagne depuis 2016 pour dépasser 226 000 m² (+4 %). Les chantiers finistériens y participent à hauteur de 23 % et enregistrent une progression de 40 %.

Les permis de construire en bureaux en 2019 - Pays de Brest

Surfaces	Autorisées	Évol.	Commencées	Évol.
Bretagne	311 542	30 %	226 120	4 %
Finistère	64 645	23 %	52 032	40 %
Brest métropole	24 237	58 %	19 224	85 %
Pays de Abers	502	-72 %	511	-42 %
Pleyben-Châteaulin-Porzay	1 584	-37 %	351	-85 %
Pays de Landerneau-Daoulas	4 370	115 %	2 243	39 %
Lesneven-Côte des Légendes	1 498	114 %	1 071	785 %
Pays d'Iroise	639	-72 %	2 008	16 %
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	565	73 %	2 010	1 089 %
Pays de Brest	33 395	34 %	27 418	60 %

Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte



Permis de construire en bureaux ≥ 750 m² - Pays de Brest

Pétitionnaire	Destinataire	Surface (m ²)	Ville	ZA	EPCI
SCCV Taranis	Immeuble pour Orange et autres	4 233	Brest	Hermitage 2	Brest métropole
SARL Le Belem/Barraine Promotion	Programme "Le Belem"	3 639	Brest	Port de Commerce	Brest métropole
SARL Le Surcouf/Resideva	Programme "Le Surcouf"	2 335	Brest	Port de Commerce	Brest métropole
SCI Cer Brest	Cerfrance Finistère	2 134	Brest	Hermitage 2	Brest métropole
Office Santé	-	1 922	Gouesnou	Hermitage 1	Brest métropole
AUB Santé	-	1 300	Brest	Loscoat	Brest métropole
Crédit Mutuel Arkéa	-	1 060	Le Relecq-Kerhuon	Goarem Vors	Brest métropole
SCCV L'Hermione Investimmo	Imascap	904	Plouzané	TBI - Pointe du Diable	Brest métropole
Direction de l'Aviation Civile Ouest	-	871	Guipavas	Prat-Pip Nord	Brest métropole
LP	-	771	Brest	-	Brest métropole

Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte

Permis pour compte de tiers

Permis pour compte propre / clés en main

Paroles d'expert

■ L'année 2019 a été dynamique malgré un contexte économique tendu : crise des Gilets Jaunes et grèves de fin d'année liées aux modifications du régime de retraite.

Le nombre de transactions (locations et ventes) de bureaux a diminué dans la métropole par rapport à 2018, néanmoins les prix se sont maintenus et le pays de Brest continue d'attirer des entreprises et des investisseurs. L'orientation ascendante des permis de construire autorisés atteste bien d'un dynamisme en pays de Brest en 2019. Concernant les locaux d'activités et locaux industriels, le pays de Brest attire toujours et, si l'année a été un peu moins dynamique en termes de transactions, les projets de construction sont nombreux et plus conséquents. Même si les commerces ne font pas partie de cette étude, nous avons observé dans les centres urbains, sur l'année passée, des négociations pour tenter de remonter les loyers des boutiques des artères commerçantes.

Bien malin qui pourrait prédire 2020, mais une chose est sûre, les mises en chantiers ont pris du retard avec le confinement. Le télétravail va-t-il faire du tort au marché des bureaux ou bien ne prendra-t-il que dans les métropoles où le temps de transports est important ?

Gildas de KERMENGUY, Kermenguy Expertises,
Expert Foncier et Immobilier à Guilers

Le marché des locaux d'activité

Consolidation du marché

Dans le pays de Brest, 46 423 m² de locaux d'activité ont fait l'objet de transactions (-28 %). Ce retrait reste toutefois à relativiser dans la mesure où les surfaces échangées retrouvent le niveau moyen des dernières années (hors 2016 considérée comme exceptionnelle). L'ensemble des intercommunalités du pays de Brest est affecté par ce ralentissement. Les résultats témoignent également d'une prépondérance de l'activité de la métropole qui regroupe 75 % des surfaces échangées dans le pays de Brest pour 61 % du nombre d'opérations.

Même si trois quarts du marché porte sur de l'ancien, signe encourageant, le marché du neuf s'avère plus dynamique qu'en 2018 grâce aux locations.

Celles-ci, largement majoritaires dans les transactions (75 %), restent relativement stables. Elles sont toutefois nettement en hausse pour le Pays des Abers qui enregistre notamment l'arrivée de PG Tubes et Royal Brinkman dans des locaux neufs zone de Pen ar Forest (Kersaint-Plabennec) et d'autres entreprises dans la zone de Penhoat (Plabennec). Dans le Pays d'Iroise également, la zone de Kerhuel (Milizac) voit Sécuridock intégrer des locaux récents (1 200 m²). Sur le port de Brest, Damen loue 2 700 m² d'entrepôts sur le site de Guyot et Piriou Naval s'installe sur 1 100 m² dans la ZAC du port. Malgré une forte baisse du nombre de locations dans l'ancien, les zones d'activité de Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage demeurent attractives en comptabilisant près de la moitié des surfaces louées. Les plus conséquentes concernent du neuf pour Mediapost dans la zone de Saint-Thudon (3 700 m²),



Locaux d'activité en construction pour Mediapost et Enedis (Saint-Thudon, Guipavas)

Crédit : BMay/Panoramic

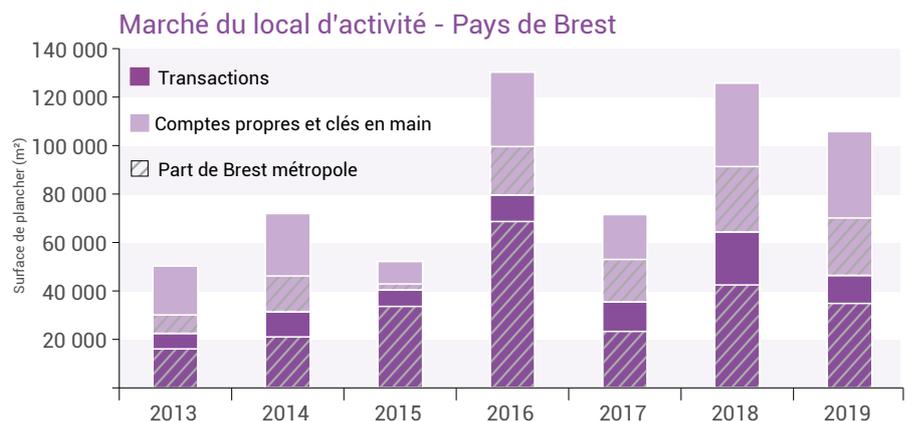
de l'ancien pour Orexad à Kergaradec (2 000 m²). Relevons également l'intérêt porté aux ateliers relais du pays d'Iroise et de Lesneven-Côte des Légendes.

Les ventes ont été beaucoup moins nombreuses qu'en 2018, particulièrement à l'extérieur de la métropole où l'élément majeur reste l'installation de Nutri-Breizh à Kernilis (1 200 m²). La vente de locaux neufs s'est limitée à trois transactions dont

Le Nouy et Goyat au Forum Entreprises à Kergaradec. Pour l'ancien, sur un nombre d'opérations comparable, le marché s'est orienté sur des surfaces plus modestes.

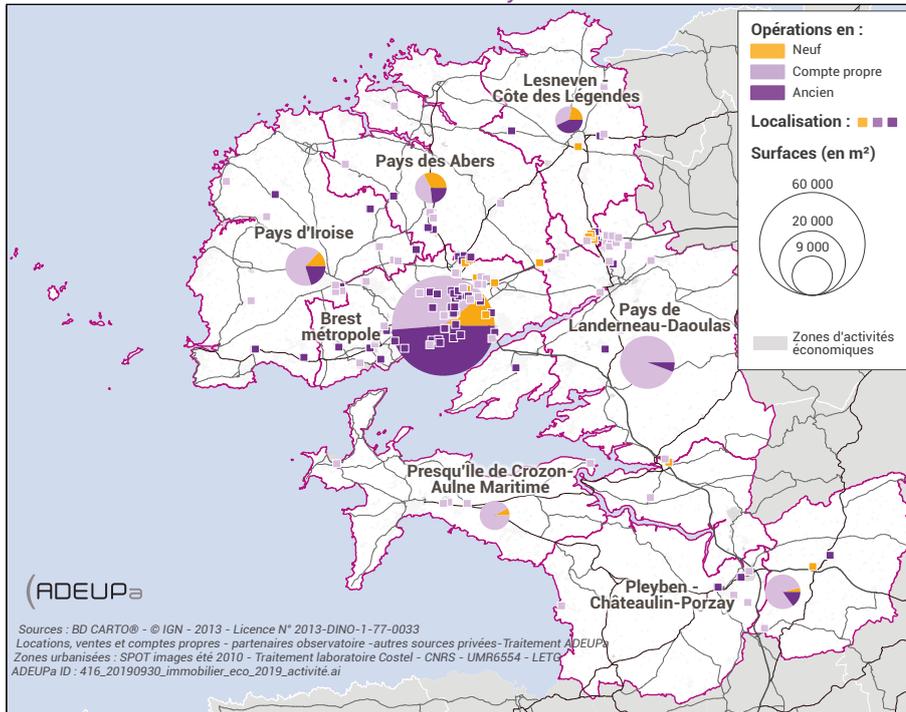
-28 %

de locaux d'activité loués ou vendus dans le pays de Brest



Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole, Brest métropole aménagement, Cabinet Pégase, Cabinet William Sirvain, L'Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise, Marchadour Immobilier, Sempì, Westim CBRE, autres sources privées

Marché des locaux d'activité en 2019 - Pays de Brest



Locaux d'activité loués par PG Tubes et Royal Brinkman (Pen ar Forest, Kersaint-Plabennec)

Transactions en 2019 (m²) - Pays de Brest

Secteur	Privé									Total privé-public
	Location			Vente			Ensemble			
	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	
Centre-ville	-	380	380	-	-	-	-	380	380	598
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	5 211	8 837	14 048	753	4 440	5 193	5 964	13 277	19 241	19 241
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	170	1 004	1 174	186	1 480	1 666	356	2 484	2 840	2 840
Nord-ouest/Guilers	-	850	850	-	335	335	-	1 185	1 185	1 295
Plougastel-Daoulas	-	220	220	-	-	-	-	220	220	220
Ports	-	4 654	4 654	-	400	400	-	5 054	5 054	5 054
Technopôle/Plouzané	-	3 440	3 440	-	2 233	2 233	-	5 673	5 673	5 673
Brest métropole	5 381	19 385	24 766	939	8 888	9 827	6 320	28 273	34 593	34 921
Évolution sur 1 an	20 %	-27 %	-20 %	-57 %	0 %	-12 %	-5 %	-20 %	-18 %	-18 %
Pays des Abers	1 786	1 116	2 902	-	90	90	1 786	1 206	2 992	3 077
Pleyben-Châteaulin-Porzay	275	400	675	-	300	300	275	700	975	1 339
Pays de Landerneau-Daoulas	-	945	945	-	-	-	-	945	945	945
Lesneven-Côte des Légendes	-	330	330	-	1 185	1 185	-	1 515	1 515	2 724
Pays d'Iroise	1 185	500	1 685	-	-	-	1 185	500	1 685	3 019
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	398	-	398	-	-	-	398	-	398	398
Pays de Brest	9 025	22 676	31 701	939	10 463	11 402	9 964	33 139	43 103	46 423
Évolution sur 1 an	101 %	-24 %	-7 %	-60 %	-58 %	-58 %	46 %	-39 %	-30 %	-28 %

Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole, Brest métropole aménagement, Cabinet Pégase, Cabinet William Sirvain, L'Entreprise, L'Immobilier d'Entreprise, Sempis, Westim CBRE, autres sources privées, autres EPCL du pays de Brest

Les locaux d'activité en compte propre

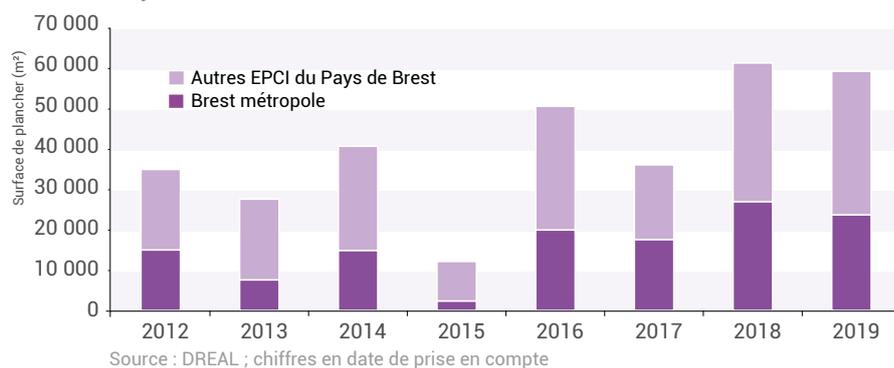
Après les sommets atteints en 2018, le pays de Brest poursuit la même dynamique en frôlant les 60 000 m² de locaux d'activité accordés pour compte propre. Une valeur record est relevée en dehors de Brest métropole, mais cette dernière présente toutefois des projets plus conséquents. Approchant 24 000 m², elle profite de l'intérêt porté sur deux zones d'activité. À Saint-Thudon (Guipavas), Jézéquel Déménagements/Transporteurs Finistériens devrait construire un bâtiment de plus de 5 000 m², Enedis établit son siège sur 3 500 m² afin d'y regrouper ses équipes techniques, Autodistribution Fichou développe son activité poids-lourds et Paul Champs étend ses ateliers. À Mescadiou (Gouesnou), on enregistre cinq nouvelles implantations, les premières livraisons concerneront Kaluen (ex-Serrurerie brestoise alu) et Abers Métal.

Le pays de Landerneau-Daoulas atteint un niveau exceptionnel avec 15 600 m² prévus. Les entreprises y trouvent des disponibilités foncières importantes, en bordure de la RN12 notamment, dont une partie est en cours d'aménagement. La commune de Plouédern s'illustre, zone de Kériel Penhoat particulièrement, par le projet de Galvelpor, entreprise spécialisée dans les infrastructures d'élevage (3 500 m²), et l'extension de TMO/Ouest Distribution. La zone de Saint-Éloi Nord poursuit son développement avec notamment Tanguy Matériaux construisant deux bâtiments pour sa filiale Pref'X. A Tréflévénez (zone des Landes), Emily modernise son site comprenant une extension (2 100 m²). Enfin, deux EPCI approchent les 6 000 m². Dans le pays d'Iroise, une grande partie des investissements a lieu à Milizac-Guipronvel,

le plus conséquent correspondant au déménagement du fabricant de produits chimiques organiques Greenphyt dans la récente zone de Kerhuel (3 000 m²). Dans le pays de Pleyben-Châteaulin-Porzay,

DB Schenker transfère son activité de Châteaulin vers Lothey (Ty Hémon), en bordure de la RN165, et devrait intégrer sa nouvelle plateforme fin 2020 (3 700 m²).

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



Esquisse du bâtiment industriel pour Galvelpor (Kériel Penhoat, Plouédern)

Crédit : Macou - D'architectures

Surfaces autorisées en compte-propre en 2019 (permis ≥ 50 m²) - Pays de Brest

Locaux d'activité	Nombre	Surface	Évolution	dont public	
				Nombre	Surface
Brest métropole	21	23 781	-12 %	1	127
Pays de Abers	5	2 424	-77 %	1	67
Pleyben-Châteaulin-Porzay	5	5 671	-17 %	4	2 018
Pays de Landerneau-Daoulas	17	15 584	165 %	-	-
Lesneven-Côte des Légendes	3	1 470	-49 %	1	216
Pays d'Iroise	13	5 970	-8 %	-	-
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	7	4 534	159 %	3	3 759
Pays de Brest hors Brest métropole	50	35 653	3 %	9	6 060
Pays de Brest	71	59 434	-3 %	10	6 187

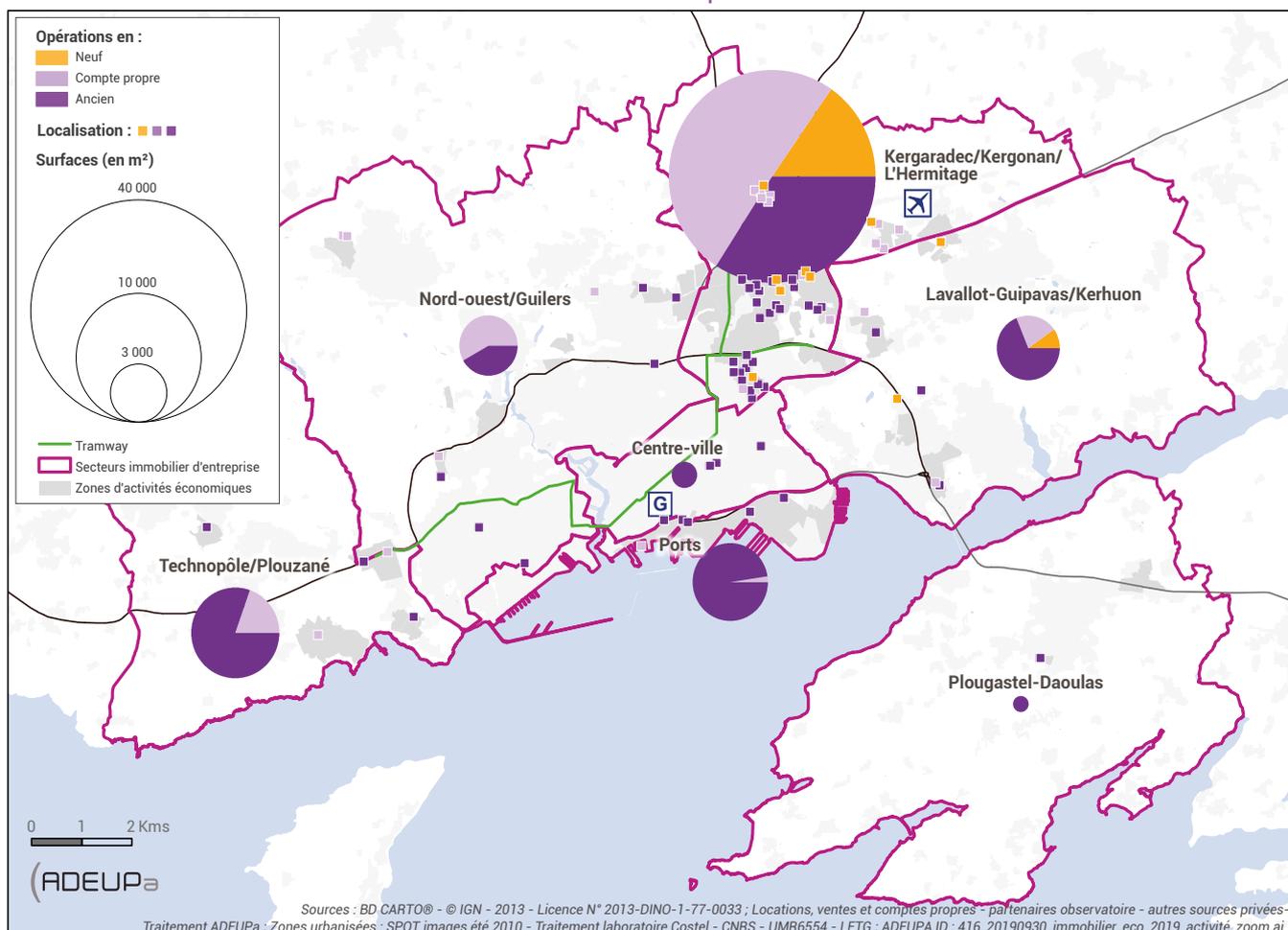
Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte



Entrepôts/bureaux pour Jézequel Déménagements/Transporteurs Finistériens (Saint-Thudon, Guipavas)

Crédit : Essor Ingénierie/Totem Architecture

Marché des locaux d'activité en 2019 - Zoom sur Brest métropole



Les surfaces de locaux d'activité...

...autorisées

Avec 83 000 m² autorisés (+25 %), le pays de Brest bénéficie de résultats exceptionnels relevés à l'extérieur de la métropole (63 % des surfaces) et d'une bonne dynamique métropolitaine amorcée en 2016. Le pays de Landerneau-Daoulas dépasse

nettement le dernier sommet de 2014 (+6 300 m²) grâce aux projets, en bordure de la RN12 notamment, évoqués dans la partie « compte propre ». La communauté de communes de la Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime témoigne également d'un niveau record avec la construction prévue d'un nouvel abattoir public au Faou.

La situation est stable en Finistère qui enchaîne deux années ambitieuses avec 57 % des surfaces localisées en dehors du pays de Brest. Le pays de Morlaix et le pays de Cornouaille relèvent les permis les plus conséquents dont Sermeta, fabricant d'échangeurs thermiques, qui souhaite s'étendre près de l'aéroport de Morlaix (11 000 m²). À l'échelle bretonne, les ambitions s'inscrivent dans la durée et une hausse de 10 % permet d'enregistrer une année record pour la seconde année consécutive. Le pays de Rennes et celui de Pontivy sont les plus ambitieux avec respectivement environ 130 000 m² et 88 000 m² accordés. Le permis le plus conséquent concerne une plateforme logistique pour Intermarché à Neulliac près de Pontivy (70 000 m²).

Les permis de construire en locaux d'activité en 2019 - Pays de Brest

Surfaces	Autorisées	Évol.	Commencées	Évol.
Bretagne	825 338	10 %	561 544	16 %
Finistère	194 459	1 %	145 760	25 %
Brest métropole	30 710	4 %	31 725	88 %
Pays de Abers	6 529	-33 %	2 565	-60 %
Pleyben-Châteaulin-Porzay	3 890	-54 %	1 347	-84 %
Pays de Landerneau-Daoulas	21 619	279 %	7 120	5 %
Lesneven-Côte des Légendes	3 329	63 %	2 944	-
Pays d'Iroise	7 308	-10 %	8 800	171 %
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	9 572	262 %	1 513	-15 %
Pays de Brest	82 957	25 %	56 014	28 %

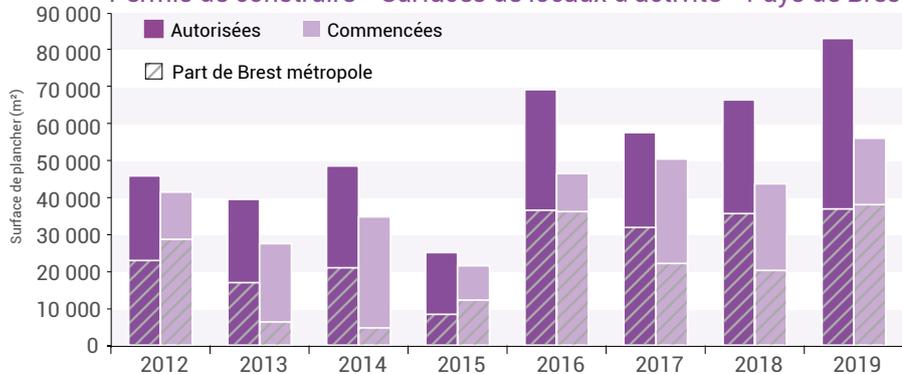
Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte

...commencées

Les mises en chantier de locaux d'activité dans le pays de Brest enregistrent une hausse de 28 % pour atteindre 56 000 m², second meilleur résultat depuis 2009. Brest métropole représente 57 % des surfaces commencées en pays de Brest. Les chantiers les plus conséquents se situent dans la commune de Guipavas avec l'imposante extension de Savéol (23 000 m²) et d'autres projets localisés dans les zones de Saint-Thudon et Lavallot-Nord. Dans les autres intercommunalités, le pays d'Iroise et celui de Landerneau-Daoulas comptabilisent respectivement environ 9 000 m² et 7 000 m² commencés.

En Finistère, une nette hausse est constatée (+25 %), tout comme au niveau breton qui progresse de 16 % après deux années en retrait.

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



Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte

Permis de construire en locaux d'activité ≥ 1 800 m² - Pays de Brest

Pétitionnaire	Destinataire	Surface (m ²)	Ville	ZA	EPCI
SCI Jango Immo	Déménagements Jézéquel	5 030	Guipavas	Saint-Thudon	Brest métropole
SCI Guipavas	Mediapost	3 723	Guipavas	Saint-Thudon	Brest métropole
Schenker France	DB Schenker	3 653	Lothey	Ty-Hémon	CCPCP
SCI Guipavas Prom XIII	Enedis	3 530	Guipavas	Saint-Thudon	Brest métropole
SARL Galvelpor	Galvelpor	3 476	Plouédern	Kériel Penhoat	CCPLD
Communauté Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	Abattoir	3 091	Le Faou	Quiella	CCPCAM
SCI Tephimmo	Greenphyt	3 008	Milizac-Guipronvel	Kerhuel	CCPI
Kaluen	-	2 542	Gouesnou	Mescadiou	Brest métropole
SA Emily	-	2 063	Tréflévénez	Les Landes	CCPLD
SCI U2	Tanguy Matériaux/Pref'X	1 871	Plouédern	Saint-Éloi Nord	CCPLD

Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte

Permis pour compte de tiers

Permis pour compte propre / clés en main

A LOUER

BUREAUX 509m² divisibles
à partir de 125m²



CBRE | WESTIM
02 98 43 30 30

À VENDRE - Cellules commerciales/bureaux Centre-ville de GUIPAVAS



02.98.46.96.96

A VENDRE / A LOUER

PARC D'ACTIVITÉS DE L'HERMITAGE - BREST



- >>> Divisible à partir de 250m²
- >>> Accès PMR
- >>> Brut de béton ou aménagé
- >>> Stationnement couvert / privatif
- >>> Proche tous services (proximité RN 12 & tramway)

PLATEAU DE BUREAUX DE 2000m²

BLLOT
02 98 33 70 77

GENTRE D'AFFAIRE PEGASE - 400 Rue Augustin Fresnel - GUIPAVAS À LOUER BÂTIMENT DE BUREAUX 212m²

7 bureaux, 1 local technique, une salle de pause,
1 salle de réunion, toilettes accessibles PMR



02 98 42 61 42

LE NOUVEAU MONDE Port de commerce Lancement des travaux Brest



3500 m² de bureaux divisibles

Arthur
Lloyd

02 98 46 28 14



BREST Zone de Kergonan

900 m² de bureaux
4 000 m² d'entrepôts divisibles
À vendre/À louer

L'ENTREPRISE
IMMOBILIER PROFESSIONNEL

BREST - 8 RUE DU DOURJACQ
02.98.46.12.12
WWW.ENTREPRISE-IMMO.FR

CABINET
William SIRVAIN

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



Bureaux : 600 m² à vendre

Les prix

Les fourchettes de prix sont calculées à partir des indications fournies par les agences immobilières partenaires. Elles sont ensuite validées lors du comité de lecture annuel qui peut exclure les valeurs ne reflétant pas la réalité du marché (qualité du bien, emplacement exceptionnel...).

N S : prix non-significatif par absence d'offre sur le marché.

Définition de l'observatoire

En 2002, l'Adeupa créait l'observatoire de l'immobiliser de bureaux à l'échelle du pays de Brest. En 2010, son champ d'observation est étendu au marché des locaux d'activité et devient l'observatoire de l'immobilier d'entreprise (hors commerce). Ces informations bénéficient de la collaboration des principaux professionnels privés et

publics du secteur. Un comité de lecture se réunit annuellement pour enrichir et valider les analyses. Une autre publication est consacrée à l'étude du foncier économique dans le pays de Brest.

Les surfaces vendues aux investisseurs ne sont pas intégrées dans les statistiques. Ces ventes se retrouvant quelques mois plus tard dans le volume des transactions, elles tendent à surévaluer le marché.

Les opérations en compte propre ou clés en main sont réalisées par des promoteurs à destination d'un occupant final. Elles s'additionnent aux transactions des cabinets immobiliers pour évaluer le marché.

Prix en aménagé fin 2019 - Brest métropole

BUREAUX				
PRIVÉ	Location (€ HT-HC/m ² /an)		Vente (€ HT-HD/m ²)	
	Neuf	2 ^{de} main	Neuf	2 ^{de} main
Centre-ville	160 / 190 €	85 / 140 €	N S	1 200 / 1 700 €
Ports	140 / 170 €	120 / 160 €	1 900 / 2 300 €	1 500 / 1 800 €
ZA Nord-est	140 / 180 €	80 / 150 €	1 500 / 2 100 €	700 / 1 400 €
BÂTIMENTS ÉCONOMIQUES DE BREST MÉTROPOLE	1 ^{re} et 2 ^e année	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				
PRIVÉ	Location (€ HT-HC/m ² /an)		Vente (€ HT-HD/m ²)	
	Neuf	2 ^{de} main	Neuf	2 ^{de} main
Aménagés pour de la production	60 / 80 €	35 / 80 €	800 / 1000 €	300 / 750 €
Entrepôts purs	40 / 60 €	25 / 50 €	700 €	200 / 400 €
BÂTIMENTS ÉCONOMIQUES DE BREST MÉTROPOLE	1 ^{re} et 2 ^e année		3 ^e à 5 ^e année	
	20 / 28 €		26 / 60 €	



Entrepôts/bureaux de Greenphyt (Kerhuel, Milizac)

PARTENAIRES :

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bretagne
10, rue Maurice Fabre - CS 96515
35065 RENNES Cedex

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

CCI métropolitaine Bretagne ouest
1, place du 19^{ème} RI - BP 92028
29220 BREST Cedex 2
Tél : 02 98 00 38 00

Investir en Finistère
46, quai de la Douane - CS 63825
29238 BREST Cedex 2
Tél : 02 98 33 97 70

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

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

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

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

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

Cabinet Pégase
400, rue Augustin Fresnel
ZI de Kergardec - BP 70067
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'Immobilière d'Entreprise
45, rue de l'Elorn - 29200 BREST
Tél : 02 98 46 96 96

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

LES OBSERVATOIRES | IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Direction de la publication : Benjamin Grebot | **Réalisation :** Arnaud Jaouen, François Rivoal

Photos : Arnaud Jaouen et cabinets immobiliers | **Mise en page :** Dominique Gaultier

Contact : Adeupa Brest-Bretagne | 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest | **Tél :** 02 98 33 51 71

arnaud.jaouen@adeupa-brest.fr - francois.rivoal@adeupa-brest.fr | **Tirage :** 800 exemplaires

Dépôt légal : 4^e trimestre 2020 | **ISSN :** 2116-0783 | **Réf :** 20/114 | **Site web :** www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

