

# LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2018 : LA CONFIANCE CONFIRMÉE PAR LES INVESTISSEMENTS

#22 | Mai 2019

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Extension pour Savéol (Kervao - Guipavas)

© Agence d'Architecture Henrio

## Bureaux (m<sup>2</sup>)



Brest  
métropole

Pays de  
Brest

Transactions privées	16 273	16 775
Transactions publiques	2 070	3 327
Projets en compte propre	6 938	13 013
	<b>25 281</b>	<b>33 115</b>
	↗ +39 %	↗ +39 %

Qu'il s'agisse des locaux d'activités ou des bureaux, le marché de l'immobilier d'entreprise du pays de Brest se porte bien en 2018. Globalement, la part des ventes augmente dans les transactions alors que les surfaces investies en compte propre progressent très sensiblement. Cette volonté d'investir dans leur outil de production traduit une amélioration du niveau de confiance des chefs d'entreprise pour les années à venir.

Cette bonne orientation concerne avant tout les locaux d'activités : avec plus de 120 000 m<sup>2</sup>, la hausse dépasse les 70 % et concerne aussi bien la métropole brestoïse que le reste du territoire. Cette tendance peut également être observée pour le marché des bureaux puisque ce dernier augmente de 39 % avec plus de 33 000 m<sup>2</sup> échangés ou produits en compte propre.

## Locaux d'activité (m<sup>2</sup>)



Transactions privées	39 106	57 895
Transactions publiques	314	2 896
Projets en compte propre	26 783	60 182
	<b>66 203</b>	<b>120 973</b>
	↗ +68 %	↗ +73 %



© ICC/HB2a - Brest

Siège social de Kerhis  
(Penn ar Roz - Châteaulin)

# Marché du bureau<sup>1</sup>

## Un rebond initié par le neuf

Avec 20 102 m<sup>2</sup>, le volume des transactions de bureau augmente sensiblement dans le pays de Brest par rapport à 2017 (+25 %). Porté essentiellement par le secteur privé, le marché progresse de 70 %. Le marché du bureau se limite quasi exclusivement à Brest métropole en 2018. La progression concerne tous les espaces à l'exception notable du Technopole Brest Iroise.

Si, depuis 2016, la part des locations est nettement supérieure à celle des ventes, la tendance s'infléchit en 2018. Alors que les locations progressent d'environ 1 000 m<sup>2</sup> (+15 %), les ventes le font de plus de 5 500 m<sup>2</sup> (+235 %).

Après un ralentissement du marché, les experts immobiliers anticipaient la concrétisation de plusieurs opérations en neuf en 2018. C'est ce qui s'est effectivement produit puisque les surfaces vendues sont passées de 730 m<sup>2</sup> en 2017 à 4 467 m<sup>2</sup> en 2018. Ces opérations se situent en grande partie le long de l'axe du tramway à Kergonan-nord ainsi que dans le bâtiment «Les Voiles» sur le port.

Cet engouement pour le neuf a eu pour effet de remettre des bureaux anciens sur le marché. Ces derniers sont souvent plutôt bien placés mais nécessitent parfois une remise aux normes. Certains espaces connaissent ainsi un regain d'attractivité : le centre-ville principalement qui voit l'installation de cabinets d'avocats ou l'agence immobilière Blot, mais aussi le port avec notamment l'opération du groupe Navtis. Dans un contexte de plus forte demande, la tendance est plutôt à la hausse des prix.



Immeuble tertiaire «Les Voiles» (Port de commerce - Brest)

Concernant les locations, le neuf apparaît plus dynamique (+33 %) mais reste bien inférieur à l'ancien. À l'instar des ventes, les locations se positionnent dans les bâtiments récemment livrés à proximité de l'axe du tramway, particulièrement à

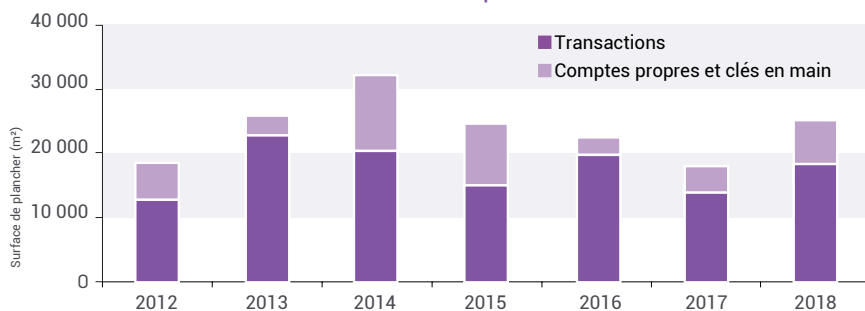
Kergonan-nord sur l'ancien emplacement de Jabil. À signaler qu'à Lavalot (Guipavas), les anciens bureaux de Laot, inoccupés depuis 5 ans, ont trouvé preneur après réhabilitation.

Dans l'ancien, le nombre de locations est plus faible mais concerne des surfaces plus grandes, ce qui peut en partie expliquer la légère baisse des loyers constatée sur la période. L'essentiel de l'activité se situe au Nord-est en particulier à Prat-Pip Nord où le groupe Arkéa a loué 1 250 m<sup>2</sup>. Bien qu'en baisse de 11 %, le port conserve un marché actif, les plus grandes surfaces étant louées à l'Est de la zone tertiaire.

**91%**  
de la demande placée  
dans Brest métropole

<sup>1</sup> : à l'exception de Brest métropole, les résultats tertiaires ne sont pas significatifs car le marché des autres communautés de communes est principalement alimenté par des transactions en « direct propriétaire ». Elles échappent donc aux commercialisateurs partenaires.

### 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, Semp, Westim CBRE.



Reconstruction du Conservatoire Botanique National (Stang-Alar - Brest)

Transactions en 2018 (m<sup>2</sup>) - Pays de Brest

Secteur	Privé									Total privé-public
	Location			Vente			Ensemble			
	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	
Centre-ville	-	710	710	271	1 777	2 048	271	2 487	2 758	3 139
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	1 429	3 100	4 529	1 755	-	1 755	3 184	3 100	6 284	7 154
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	1 001	-	1 001	344	-	344	1 345	-	1 345	1 345
Nord-ouest/Guilers	-	127	127	252	643	895	252	770	1 022	1 141
Plougastel-Daoulas	-	335	335	-	-	-	-	335	335	335
Ports	-	1 495	1 495	1 845	1 139	2 984	1 845	2 634	4 479	4 517
Technopôle/Plouzané	-	50	50	-	-	-	-	50	50	712
<b>Brest métropole</b>	<b>2 430</b>	<b>5 817</b>	<b>8 247</b>	<b>4 467</b>	<b>3 559</b>	<b>8 026</b>	<b>6 897</b>	<b>9 376</b>	<b>16 273</b>	<b>18 343</b>
<b>Evolution sur 1 an</b>	<b>33 %</b>	<b>9 %</b>	<b>15 %</b>	<b>512 %</b>	<b>114 %</b>	<b>235 %</b>	<b>170 %</b>	<b>34 %</b>	<b>70 %</b>	<b>31 %</b>
<b>Pays de Brest</b>	<b>2 430</b>	<b>6 319</b>	<b>8 749</b>	<b>4 467</b>	<b>3 559</b>	<b>8 026</b>	<b>6 897</b>	<b>9 878</b>	<b>16 775</b>	<b>20 102</b>
<b>Evolution sur 1 an</b>	<b>27 %</b>	<b>15 %</b>	<b>18 %</b>	<b>246 %</b>	<b>79 %</b>	<b>145 %</b>	<b>115 %</b>	<b>32 %</b>	<b>57 %</b>	<b>25 %</b>

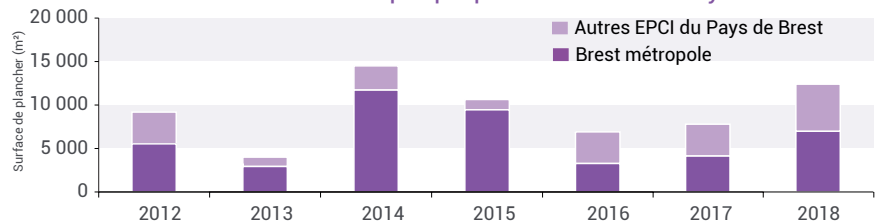
Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole, Brest métropole aménagement, Cabinet Pégase, Cabinet William Sirvain, L'Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise, Semp, Westim CBRE, autres EPCI du pays de Brest

## Les bureaux en compte propre

En nette progression de 67 %, les projets de bureaux en compte propre comptabilisent environ 13 000 m<sup>2</sup> dans le pays de Brest, la moitié se situant en zone d'activité. Comme en 2017, 53 % des surfaces sont localisées dans Brest métropole. Le permis le plus conséquent est porté par le public avec la reconstruction des bureaux du Conservatoire National Botanique à Brest (2 379 m<sup>2</sup>) mais les projets privés, bien plus nombreux, représentent 55% des surfaces. À Brest toujours, l'extension du parc de l'Hermitage en cours de commercialisation doit accueillir quelques sociétés privées dont Bewide/Gescime, spécialisées en informatique (1 381 m<sup>2</sup>).

Avec près de 2 400 m<sup>2</sup> de plus que la précédente année record en 2016, les autres intercommunalités comptabilisent un peu plus de 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux accordés pour compte propre (+67 %). Trois communautés de communes regroupent plus de trois quarts des surfaces autorisées. Celle de Pleyben-Châteaulin-Porzay connaît un fait majeur : la société Kerhis, éditeur de progiciels de gestion intégrée pour les filières agricoles construit son nouveau siège dans la zone de Penn ar Roz à Châteaulin (1 922 m<sup>2</sup>). Dans le pays de Landerneau-Daoulas, la société vannetaise Devine porte un projet pour une entreprise sur 780 m<sup>2</sup> au sein de la zone de Bois Noir (Landerneau) alors que dans le Pays d'Iroise, l'extension de la mairie de Locmaria-Plouzané vient de débiter (790 m<sup>2</sup>).

## Investissements en compte propre en bureaux - Pays de Brest



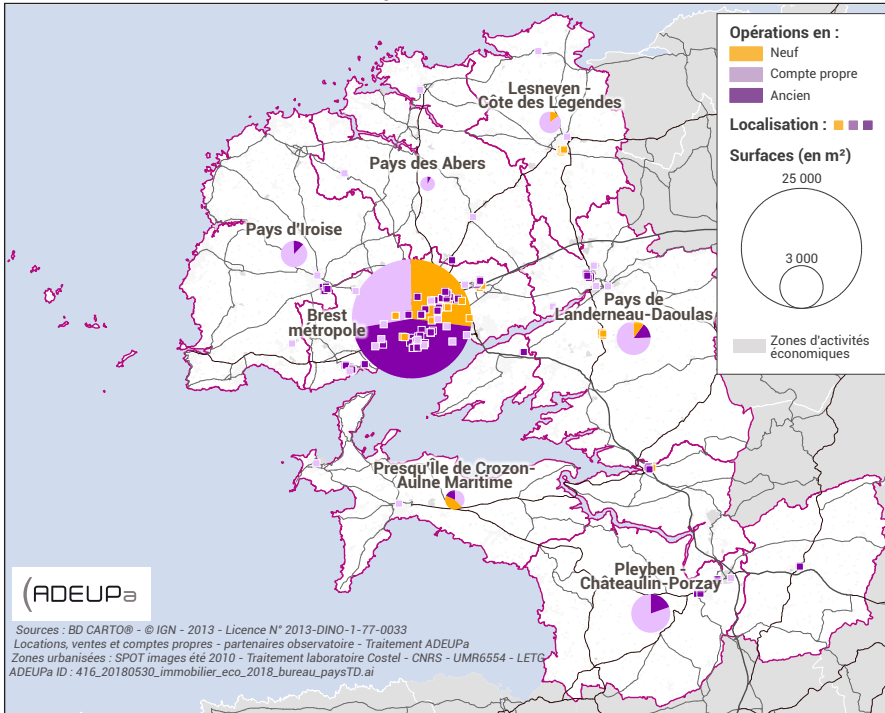
Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte

Surfaces autorisées en compte propre en 2018 (permis ≥ 50 m<sup>2</sup>) Pays de Brest

Bureaux	Nbre	Surface	Evol.	dont public	
				Nbre	Surface
Brest métropole	14	6 938	66 %	4	3 143
Pays des Abers	3	348	111 %	2	263
Pleyben-Châteaulin-Porzay	2	2 147	1 945 %	-	-
Pays de Landerneau-Daoulas	4	1 532	17 %	1	209
Lesneven-Côte des Légendes	2	713	36 %	1	603
Pays d'Iroise	2	1 084	294 %	1	789
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	2	251	-80 %	2	251
<b>Pays de Brest</b>	<b>29</b>	<b>13 013</b>	<b>67 %</b>	<b>11</b>	<b>5 258</b>

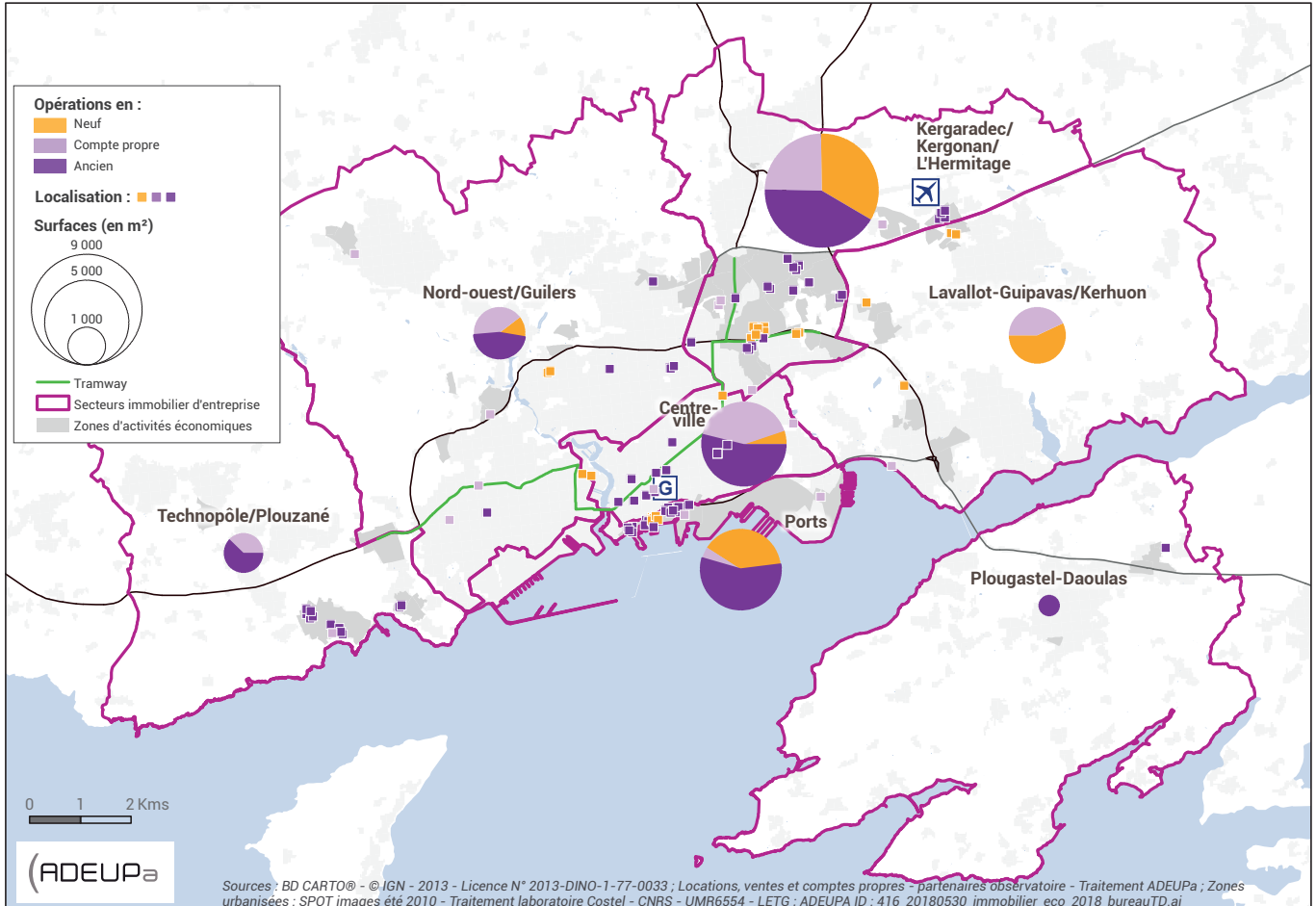
Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte

### Marché du bureau en 2018 - Pays de Brest



Plateau de bureaux loué par Arkéa  
 (Prat-Pip Nord - Guipavas)

### Marché du bureau en 2018 - Zoom sur Brest métropole



# Les surfaces de bureaux ...

## ...autorisées

Après deux années en progression, le volume des permis autorisés en bureaux ne dépasse pas 25 000 m<sup>2</sup> dans le pays de Brest. La métropole affiche des ambitions plus mesurées avec des programmes en promotion moins conséquents (-31 %) qu'en

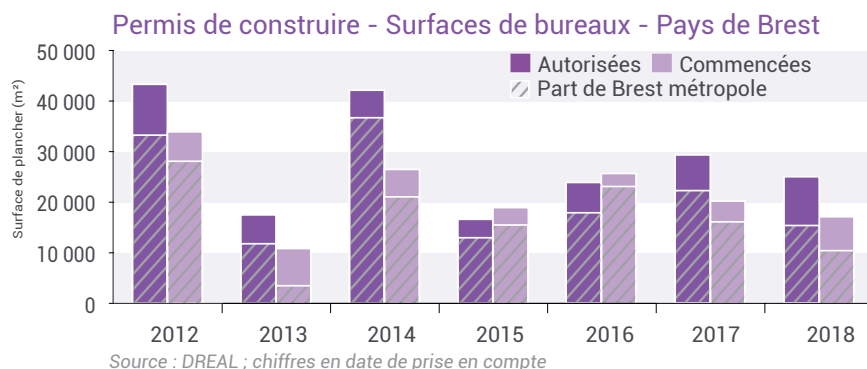
2017. Les investissements pour compte propre représentent 55 % des surfaces autorisées. Leur bonne tenue tient surtout aux résultats obtenus en dehors de la métropole, particulièrement dans Pleyben-Châteaulin-Porzay, qui permet aux autres intercommunalités d'atteindre une valeur record au 2<sup>nd</sup> semestre.

En Finistère, les surfaces autorisées baissent de 10 % mais se maintiennent à un niveau correct grâce aux investissements prévus en dehors du pays de Brest. À Quimper en particulier où deux immeubles de 3 000 m<sup>2</sup> sont en cours de réalisation : l'un pour les services municipaux au centre-ville, l'autre pour de la promotion au sein du parc d'activité de Kernoter. À l'échelle bretonne, les niveaux sont stables depuis 3 ans. Une hausse de 3% permet de dépasser les 240 000 m<sup>2</sup> autorisés. Quatre projets de plus de 10 000 m<sup>2</sup> sont accordés à Cesson-Sévigné et à Rennes.

## Les permis de construire en bureaux en 2018 - Pays de Brest

Surfaces	Autorisées	Evol.	Commencées	Evol.
Bretagne	240 404	3 %	217 695	7 %
Finistère	52 653	-10 %	37 102	-2 %
Brest métropole	15 350	-31 %	10 366	-36 %
Pays de Abers	1 773	140 %	874	783 %
Pleyben-Châteaulin-Porzay	2 515	2 295 %	2 294	635 %
Pays de Landerneau-Daoulas	2 037	-26 %	1 613	-12 %
Lesneven-Côte des Légendes	700	75 %	121	-79 %
Pays d'Iroise	2 281	19 %	1 725	180 %
Presqu'île de Crozon-Aulne maritime	327	-75 %	169	-73 %
<b>Pays de Brest</b>	<b>24 983</b>	<b>-15 %</b>	<b>17 162</b>	<b>-15 %</b>

Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte



## ...commencées

La construction de bureaux est à nouveau en baisse dans le pays de Brest (-15 %), malgré une légère reprise au 2<sup>nd</sup> semestre. 60 % des 17 000 m<sup>2</sup> commencés correspondent à des chantiers métropolitains. Sur la zone aéroportuaire, un programme de 2 900 m<sup>2</sup> avec une petite partie commerciale a débuté fin 2018 ; à Brest, un ensemble bureaux/commerces de 3 000 m<sup>2</sup> a été livré aux Capucins ainsi que le programme « Père Gwenaël » à Plougastel-Daoulas. Pleyben-Châteaulin-Porzay représente le tiers des surfaces commencées dans les autres intercommunalités, le chantier pour Kerhis y prenant une part quasi exclusive. Le pays d'Iroise et celui de Landerneau-Daoulas affichent tous les deux 25 % de la production sur la période.

Alors que la situation est stable en Finistère (-2 %), les chantiers bretons connaissent une progression constante depuis 2016 pour atteindre près de 218 000 m<sup>2</sup> commencés en 2018. Ceux du pays de Brest représentent 8 % de cette surface contre 10 % en 2017.

## Permis de construire en bureaux ≥ 600 m<sup>2</sup> - Pays de Brest

Pétitionnaire	Destinataire	Surface (m <sup>2</sup> )	Ville	ZA	EPCI
Pierre Promotion	Programme "Europa"	4 708	Brest	-	Brest métropole
YS Promotion Bretagne	Programme "Père Gwenaël"	2 650	Plougastel-Daoulas	-	Brest métropole
Brest métropole	Conservatoire National Botanique	2 379	Brest	-	Brest métropole
Breizh Immo	Kerhis	1 922	Châteaulin	Penn ar Roz	CCPCP
TLS Participation	Gesfi (Bewide/Gescime)	1 381	Brest	Hermitage	Brest métropole
SCI Hermitage 1	Sofico	1 268	Brest	Hermitage	Brest métropole
SARL Rosalie	Maison médicale	1 013	Le Relecq-Kerhuon	-	Brest métropole
Commune de Locmaria-Plouzané	Mairie	789	Locmaria-Plouzané	-	CCPI
Devine	-	780	Landerneau	Bois Noir	CCPLD
Communauté Lesneven-Côte des Légendes	Hôtel de communauté et Maison de services au public	603	Lesneven	-	CCLCL

Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte

Permis pour compte de tiers

Permis pour compte propre / clés en main

## Paroles d'expert

- La construction de programmes de bureaux est toujours dynamique, avec des projets qui mettent en avant les économies d'énergie et permettent une optimisation des surfaces. L'offre importante a un impact sur les prix de location et nécessite une remise à niveau de locaux anciens pour se conformer aux obligations en accessibilité et en performance énergétique.
- En locaux d'activité ou industriels, le marché continue de progresser avec des constructions principalement sur l'est de l'agglomération. La raréfaction du foncier et la préoccupation environnementale amènent à réfléchir sur la destination de sites industriels aujourd'hui disponibles, situés principalement dans la zone de Kergonan.

Thierry Kermarrec,  
L'Immobilière d'Entreprise,  
45, rue de l'Élorn à Brest

# Le marché des locaux d'activité

## Dynamisme sur l'ensemble du territoire

Avec 60 791m<sup>2</sup>, le marché des locaux d'activité augmente de façon significative dans le pays de Brest (+78 %). Sans atteindre le niveau exceptionnel de 2016, ce cru constitue un excellent millésime se situant nettement au-dessus de la moyenne des dernières années. Sur un plan spatial, si deux-tiers des surfaces sont vendues ou louées dans la métropole, cette dernière et les autres communautés de communes affichent un dynamisme comparable (+80 % contre +75 %).

La part des locations reste majoritaire mais la progression plus sensible des ventes rétablit une situation déjà observée en 2016. L'évolution est semblable à celle observée sur le marché du bureau et peut traduire un certain regain de confiance pour les entreprises du territoire.

Ce sont les ventes dans l'ancien qui augmentent le plus, particulièrement dans le Pays des Abers et, dans une moindre mesure, au sein de Brest métropole. Pour le Pays des Abers, on relève quasi exclusivement des ventes de locaux



Entrepôts de la Sill (Le Drennec)

anciens, la principale étant le rachat par la Sill des ex-locaux de Le Got Industrie au Drennec (11 200 m<sup>2</sup>). Les autres opérations majeures sont la reprise des établissements Vigouroux au Technopôle Brest Iroise (4 000 m<sup>2</sup>) et Audiolite Sonorisation qui remplace Véolia à Kergaradec (2 200 m<sup>2</sup>).

Si la vente de locaux anciens est majoritaire, le volume réalisé en neuf reste significatif : à Kergaradec près de la RN12, l'opération «Forum Entreprises» est un succès tout comme les promotions récentes à Prat-Pip Sud.

Sur le marché de la location, la métropole brestoise tire particulièrement son épingle du jeu, spécialement pour les locaux anciens du Nord-est et de l'est. La plus forte progression concerne le secteur de Lavallot, avec l'installation de l'entreprise Idéa Logistique, et Kergonan-sud avec notamment l'arrivée de Fob Log. À l'extérieur de la métropole, la location de locaux anciens semble diminuer.

Enfin, la location de bâtiments neufs connaît un véritable ralentissement et se limite à des petites surfaces.

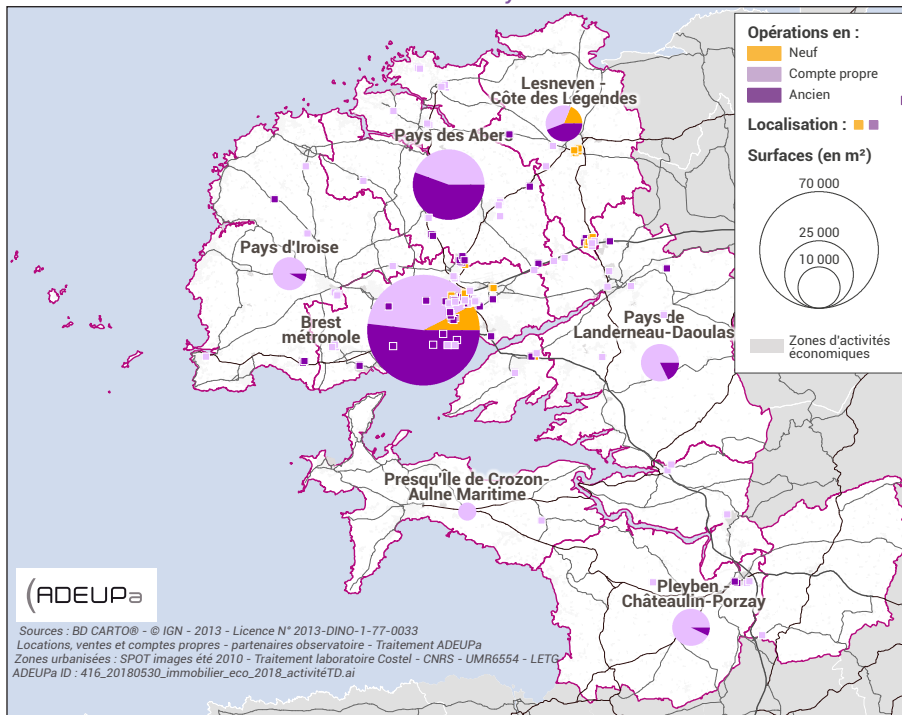


Locaux d'activité du «Forum Entreprises» (Kergaradec I - Guipavas)

# +78 %

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

## Marché des locaux d'activité en 2018 - Pays de Brest



Entrepôts loués par Idéa (Lavallot-Nord - Guipavas)

Transactions en 2018 (m<sup>2</sup>) - Pays de Brest

Secteur	Privé									Total privé/ public
	Location			Vente			Ensemble			
	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	
Centre-ville	-	230	230	-	-	-	-	230	230	274
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	2 582	14 127	16 709	1 709	2 460	4 169	4 291	16 587	20 878	20 878
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	-	10 002	10 002	465	750	1 215	465	10 752	11 217	11 217
Nord-ouest/Guilers	-	-	-	-	1 230	1 230	-	1 230	1 230	1 500
Plougastel-Daoulas	340	610	950	-	331	331	340	941	1 281	1 281
Ports	-	110	110	-	180	180	-	290	290	290
Technopôle/Plouzané	-	-	-	-	3 980	3 980	-	3 980	3 980	3 980
<b>Brest métropole</b>	<b>2 922</b>	<b>25 079</b>	<b>28 001</b>	<b>2 174</b>	<b>8 931</b>	<b>11 105</b>	<b>5 096</b>	<b>34 010</b>	<b>39 106</b>	<b>39 420</b>
<b>Evolution sur 1 an</b>	<b>-41 %</b>	<b>102 %</b>	<b>61 %</b>	<b>-29 %</b>	<b>938 %</b>	<b>185 %</b>	<b>-36 %</b>	<b>157 %</b>	<b>84 %</b>	<b>80 %</b>
Pays de Abers	-	1 424	1 424	150	12 980	13 130	150	14 404	14 554	14 614
Pleyben-Châteaulin-Portzay	-	-	-	-	-	-	-	-	-	543
Pays de Landerneau-Daoulas	-	-	-	-	1 155	1 155	-	1 155	1 155	1 355
Lesneven-Côte des Légendes	-	1 350	1 350	-	1 730	1 730	-	3 080	3 080	4 416
Pays d'Iroise	-	-	-	-	-	-	-	-	-	443
Presqu'île de Crozon-Aulne maritime	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Pays de Brest</b>	<b>2 922</b>	<b>27 853</b>	<b>30 775</b>	<b>2 324</b>	<b>24 796</b>	<b>27 120</b>	<b>5 246</b>	<b>52 649</b>	<b>57 895</b>	<b>60 791</b>
<b>Evolution sur 1 an</b>	<b>-41 %</b>	<b>52 %</b>	<b>32 %</b>	<b>-24 %</b>	<b>769 %</b>	<b>360 %</b>	<b>-34 %</b>	<b>149 %</b>	<b>98 %</b>	<b>78 %</b>

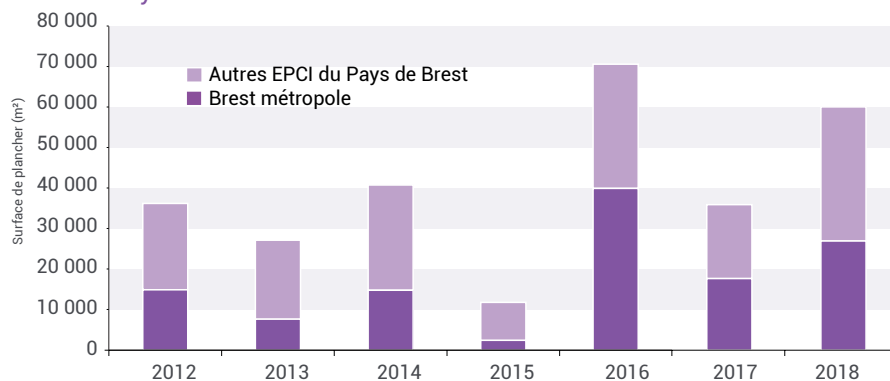
Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole, Brest métropole aménagement, Cabinet Pégase, Cabinet William Sirvain, L'Entreprise, L'Immobilier d'Entreprise, Sempis, Westim CBRE, autres EPCI du pays de Brest

# Les locaux d'activité en compte propre

Après une année moyenne en 2017, les surfaces autorisées en compte propre progressent de 68 % dans le pays de Brest et dépassent 60 000 m<sup>2</sup>. Il s'agit de la 2<sup>nd</sup>e année la plus productive depuis le début de la série en 2010. Les surfaces se localisent pour 45 % dans Brest métropole, quasi exclusivement dans les zones nord-est. L'extension conséquente réalisée par Savéol (13 200 m<sup>2</sup>) à Guipavas y prend une grande part, tout comme l'activité au sein des zones de Lavallot-Nord (Guipavas) où l'association «Les Papillons Blancs» développe deux ESAT, et Mescadiou (Gouesnou).

Avec plus de 10 500 m<sup>2</sup>, le pays des Abers connaît une année exceptionnelle et profite des investissements engagés par Agrimer/Bretagne cosmétiques marins ou Embaljet à Plouguerneau et par les établissements Goasduff, spécialisés dans la production volaillière à Plabennec. Dans le pays de Pleyben-Châteaulin-Porzay, le fabricant de matériel électronique Breizelec a construit ses locaux sur 5 500 m<sup>2</sup> dans la zone de Penn ar Roz à Châteaulin. Dans les autres intercommunalités, on peut noter : pour le pays de Landerneau-Daoulas, le déménagement des Transports Pelé dans la zone des Landes à La Martyre ; pour le pays d'Iroise, l'installation de la menuiserie Le Gall dans la zone de Kerdrioual à Lanrivoaré ou encore l'ouverture d'une nouvelle tranche dans la zone de Kerhuel à Milizac-Guipronvel qui a attiré la société de location de boxes Selfstock et Iroise Fourgon Aménagés.

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



Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte



Nouveaux locaux de Breizelec (Penn-ar-Roz - Châteaulin)

## Surfaces autorisées en compte-propre en 2018 (permis ≥ 50 m<sup>2</sup>) - Pays de Brest

Locaux d'activité	Nombre	Surface	Evolution	dont public	
				Nombre	Surface
Brest métropole	22	26 783	52 %	-	-
Pays de Abers	14	10 588	722 %	3	1 952
Pleyben-Châteaulin-Porzay	4	6 859	3 983 %	-	-
Pays de Landerneau-Daoulas	8	6 245	-51 %	-	-
Lesneven-Côte des Légendes	5	2 588	296 %	-	-
Pays d'Iroise	8	5 368	187 %	-	-
Presqu'île de Crozon-Aulne maritime	3	1 751	12 %	1	574
<b>Pays de Brest</b>	<b>64</b>	<b>60 182</b>	<b>68 %</b>	<b>4</b>	<b>2 526</b>

Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte

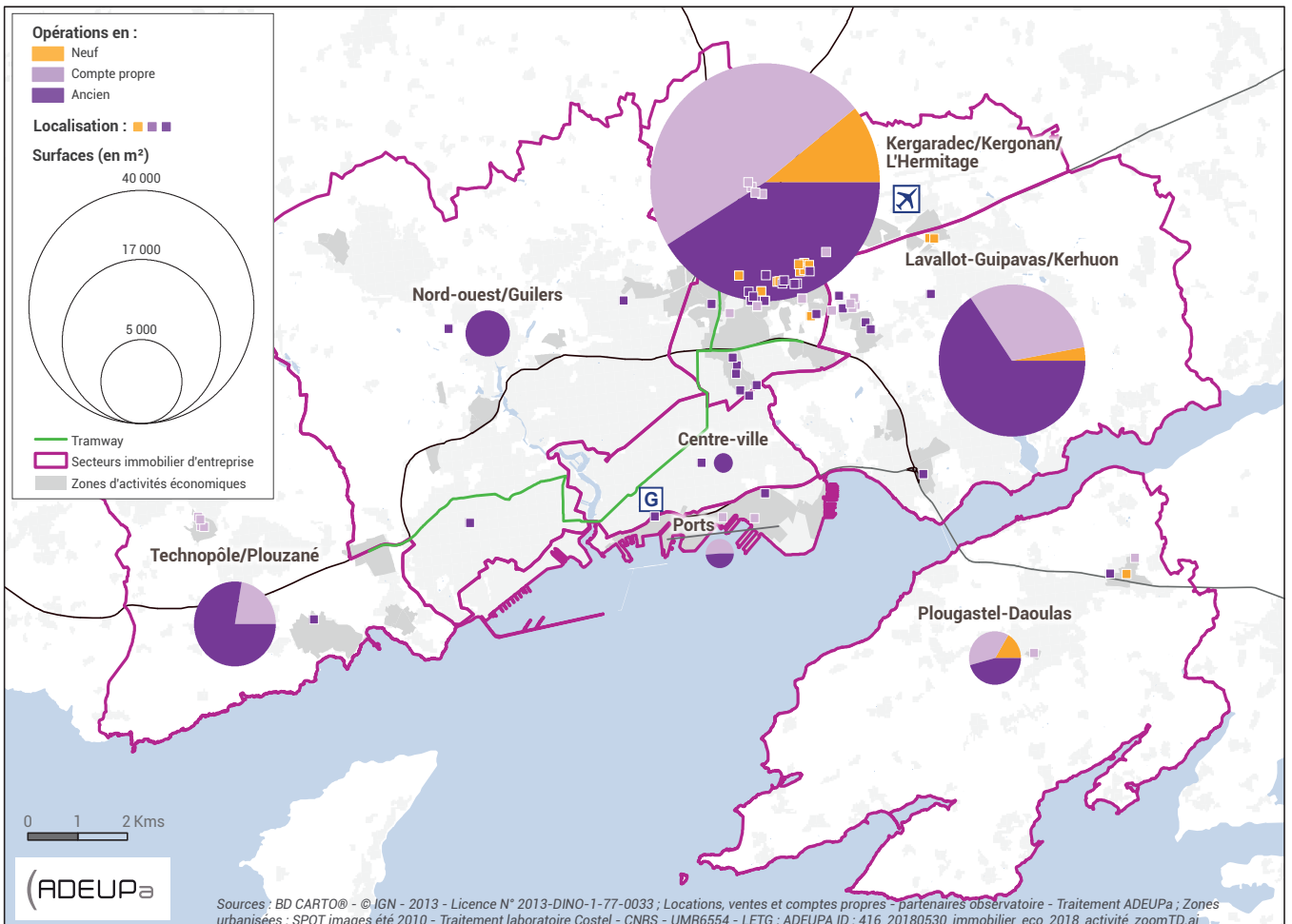




Extension des locaux d'Agrimer (Prat-Menan - Plouguerneau)

© FACET Ingénierie

Marché des locaux d'activité en 2018 - Zoom sur Brest métropole



# Les surfaces de locaux d'activité...

## ...autorisées

Avec 66 296 m<sup>2</sup> autorisés en 2018 (+15 %), le niveau reste élevé dans le pays de Brest et se situe depuis trois ans bien au-dessus de la moyenne des valeurs depuis 2001. 55 % des surfaces sont autorisées en dehors de

Brest métropole. Cette dernière progresse (+11 %), soutenue par les investissements de Savéol (45 % des surfaces), des Papillons Blancs à Lavallot-nord (Guipavas) et diverses entreprises dans la zone de Mescadiou (Gouesnou). Les autres intercommunalités connaissent la 2<sup>nd</sup>e meilleure année depuis 2009. De par un grand nombre de permis,

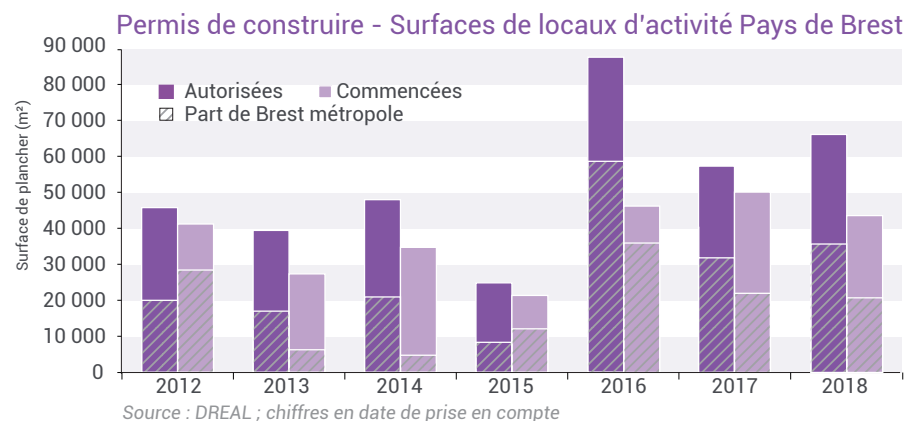
le pays des Abers approche les 10 000 m<sup>2</sup> autorisés alors que Pleyben-Châteaulin-Parzay et le pays d'Iroise dépassent 8 000 m<sup>2</sup>.

En Finistère, le 2<sup>nd</sup> niveau d'autorisations depuis 2009 est également atteint (+37 %) avec 66 % des surfaces situées en dehors du pays de Brest. Le pays de Cornouaille voit la construction de deux usines : l'une pour Britt à Concarneau (8 200 m<sup>2</sup>) et l'autre pour la conserverie Furic à Penmarc'h (6 200 m<sup>2</sup>). La Bretagne enregistre une année record, les ambitions se maintenant au-dessus de 700 000 m<sup>2</sup> autorisés par an depuis 2015. Si le pays de Rennes comprend à lui seul plus de 176 000 m<sup>2</sup> accordés, le permis le plus volumineux concerne le pays de Brocéliande où la société Newcold souhaite construire 24 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts frigorifiques à Montauban-de-Bretagne.

## Les permis de construire en locaux d'activité en 2018 - Pays de Brest

Surfaces	Autorisées	Evol.	Commencées	Evol.
Bretagne	752 038	7 %	483 699	-5 %
Finistère	193 083	37 %	117 002	15 %
Brest métropole	29 662	11 %	16 898	-9 %
Pays de Abers	9 774	55 %	6 436	84 %
Pleyben-Châteaulin-Parzay	8 403	294 %	8 496	1 553 %
Pays de Landerneau-Daoulas	5 700	-61 %	6 792	-52 %
Lesneven-Côte des Légendes	2 037	61 %	-	-100 %
Pays d'Iroise	8 079	148 %	3 242	114 %
Presqu'île de Crozon-Aulne maritime	2 641	-21 %	1 786	-60 %
Pays de Brest	66 296	15 %	43 650	-13 %

Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte



## ...commencées

Avec 43 650 m<sup>2</sup>, les mises en chantier observent une baisse de 13 % dans le pays de Brest mais demeurent à un niveau élevé depuis 3 ans. Le chantier pour Savéol ayant débuté en janvier dernier, Brest métropole concentre la même proportion qu'en 2017 (39 % des surfaces), la construction d'Electro Brest à Lavallot-nord impactant le 1<sup>er</sup> semestre. Dans le reste du pays de Brest, une communauté de communes frôle les 20 % de surfaces commencées. Il s'agit de Pleyben-Châteaulin-Parzay avec notamment les travaux débutés pour Breizelec à Châteaulin.

Malgré une hausse de 15 %, le Finistère reste, après le pic de 2016, sur des valeurs très moyennes depuis deux ans. La Bretagne enregistre un 2<sup>nd</sup> recul consécutif (-5 %) et se positionne en 2018 parmi les plus faibles niveaux de construction depuis 2009.

## Permis de construire en locaux d'activité ≥ 1 300 m<sup>2</sup> - Pays de Brest

Pétitionnaire	Destinataire	Surface (m <sup>2</sup> )	Ville	ZA	EPCI
Coopérative maraîchère de l'Ouest	Savéol	13 224	Guipavas	-	Brest métropole
SCI Roz Immo	Breizelec	5 451	Châteaulin	Penn ar Roz	CCPCP
SAS Agrimer	SAS Agrimer	3 318	Plouguerneau	-	CCPA
PMGP	Transports Pelé	2 969	La Martyre	Les Landes	CCPLD
Les Papillons Blancs	ESAT - Restauration	2 582	Guipavas	Lavallot Nord	Brest métropole
STO 24	Local Company	2 242	Guipavas	Kergaradec III	Brest métropole
SCI Canalco	Menuiserie Le Gall	1 846	Lanrivouré	Kerdrioual	CCPI
Etablissements Goasduff	Etablissements Goasduff	1 781	Plabennec	-	CCPA
Biobleud	Biobleud	1 593	Ploudaniel	Mescoden	CCLCL
Commune de Landéda	Centre technique municipal	1 390	Landéda	Bel Air	CCPA

Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte

■ Permis pour compte de tiers □ Permis pour compte propre / clés en main

A vendre à GUIPAVAS - Pont Neuf  
Locaux professionnels avec parking  
Accessibilité PMR



**L'IMMOBILIERE D'ENTREPRISE**

45 rue de l'Elom  
29 200 BREST  
brest@immobiliere-entreprise.fr

02 98 46 96 96  
immobiliere-entreprise.fr



FACILITE VOS PROJETS IMMOBILIERS  
PROFESSIONNELS & COMMERCIAUX

**1 080 m<sup>2</sup> de locaux d'activité**

**BLOT**



GUIPAVAS  
A VENDRE OU A LOUER A partir de 180 m<sup>2</sup>  
Proximité des grands axes - Parking

**02 98 33 70 77**

**CABINET PEGASE**  
www.cabinet-pegase.fr



**FUTUR IMMEUBLE « Résidence la Marina » - PORT DE COMMERCE – BREST  
BUREAUX A VENDRE**

Implantés sur un site exceptionnel et bénéficiant d'un accès privilégié aux services d'un hôtel 5\* (Brasserie, hammam, salle de fitness...)

**CABINET PEGASE**  
400 rue Augustin Fresnel - GUIPAVAS  
**02 98 42 61 42**

**Arthur Loyd**  
CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

**1<sup>ER</sup> RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE**

**BUREAUX** **COMMERCES** **ACTIVITES** **FONCIER**

A VENDRE, À LOUER  
ROUTE DE GOUESNOU

- Livraison fin 2020.
- 1 419 m<sup>2</sup> en R+2 et R+3 divisibles à partir de 373 m<sup>2</sup>.
- Terrasses.
- Belle visibilité.



[www.arthur-loyd-bretagne.com](http://www.arthur-loyd-bretagne.com)  
**02.98.46.28.14**



**GUIPAVAS  
Zone de Lavallot**

Vos futurs bâtiments d'activités  
1 350 m<sup>2</sup> divisibles

**L'ENTREPRISE**  
— IMMOBILIER PROFESSIONNEL —

BREST - 8 RUE DU DOURIACQ  
**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 m<sup>2</sup> à vendre**

**A VENDRE / A LOUER**

Bâtiment commercial et tertiaire de 1 000 m<sup>2</sup>



**CBRE | WESTIM**  
Membre indépendant du réseau

**02 98 43 30 30**

## 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.

### Prix en aménagé fin 2018 (€ HT/m<sup>2</sup>) - Brest métropole

BUREAUX				
PRIVÉ	Prix à la location		Prix à la vente	
	Neuf	2 <sup>nd</sup> e main	Neuf	2 <sup>nd</sup> e main
Centre-ville	150 / 170 €	85 / 140 €	N.S.	1 000 / 1 500 €
Ports	140 / 170 €	110 / 150 €	1 900 / 2 300 €	1 500 / 1 800 €
ZA Nord-est	120 / 170 €	80 / 150 €	1 500 / 2 100 €	700 / 1 400 €
BATIMENTS ECONOMIQUES DE Brest métropole	1 <sup>ère</sup> et 2 <sup>ème</sup> année	3 <sup>ème</sup> année	4 <sup>ème</sup> année	5 <sup>ème</sup> année
Entreprises nouvelles	60 €	70 €	90 €	120 €
Hôtel d'entreprises	75 €			
Hameau d'entreprises	90 €			

LOCAUX D'ACTIVITÉ				
PRIVÉ	Prix à la location		Prix à la vente	
	Neuf	2 <sup>nd</sup> e main	Neuf	2 <sup>nd</sup> e main
Aménagés pour de la production	60 / 80 €	35 / 80 €	750 / 950 €	300 / 700 €
Entrepôts purs	N.S.	25 / 45 €	N.S.	200 / 400 €
BATIMENTS ECONOMIQUES DE Brest métropole	1 <sup>ère</sup> et 2 <sup>ème</sup> année		3 <sup>ème</sup> à 5 <sup>ème</sup> année	
	20 / 28 €		26 / 60 €	



Immeuble de bureaux pour Bewide et Gescime (L'Hermitage - Brest)

## 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, il étend son champ d'observation 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.

Depuis 2012, les surfaces vendues aux investisseurs ne sont plus 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'ajoutent aux transactions des cabinets immobiliers pour évaluer le marché.

### 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 Gueven - 29200 BREST  
www.brest-immobilier-entreprise.fr

CCI métropolitaine Bretagne ouest  
1, place du 19<sup>ème</sup> RI - BP 92028  
29220 BREST Cedex 2  
Tél : 02 98 00 38 00

Investir en Finistère  
46, quai de la Douane - BP 92028  
29220 BREST Cedex 1  
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  
245 Cours Aimé Césaire - 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  
3, rue Édouard Belin  
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 | **Maquette et 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 :** 2<sup>e</sup> trimestre 2019 | **ISSN :** 2116-0783 | **Ref :** 19/43 | **Site web :** www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE  
OPEN LICENCE

