

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2017 : RALENTISSEMENT DE LA PRODUCTION

#20 | Juin 2018

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Futur siège d'Ifremer (Technopôle Brest Iroise - Plouzané)

© DLW-Architectes

Bureaux (m²)



Brest
métropole

Pays de
Brest

Transactions privées	9 567	10 678
Transactions publiques	4 461	5 387
Projets en compte propre	4 168	7 805
	18 196	23 870

Locaux d'activité (m²)



Transactions privées	20 531	28 468
Transactions publiques	636	4 898
Projets en compte propre	17 612	35 839
	38 779	69 205

En dépit d'une conjoncture économique porteuse, le marché de l'immobilier d'entreprise du pays de Brest peut être qualifié de « moyen » en 2017. Le marché du bureau s'inscrit en baisse tout comme celui des locaux d'activité. Il s'agit toutefois d'une analyse en trompe l'œil. D'abord le marché tertiaire se caractérise par un volume important de travaux en cours qui ne seront comptabilisés qu'en 2018. Ensuite, l'année 2016 était exceptionnelle en matière de locaux d'activités et les statistiques 2017 traduisent plutôt un résultat satisfaisant comparable aux niveaux moyens de la période 2012-2015.



Extension de Lessonia
(Croas ar Neizic - Saint-Thonan)

Marché du bureau¹

Une année de transition

En 2017, les transactions privées et publiques de bureaux totalisent 16 065 m² dans le pays de Brest correspondant à une forte diminution (-21 %) par rapport à 2016. Elle est particulièrement marquée dans Brest métropole (-29 %) où de nombreux programmes en cours ne seront comptabilisés qu'en 2018. L'année apparaît comme atypique au regard du poids du secteur public : il pèse 34% des surfaces placées en bureau dans le pays de Brest contre 10% habituellement. Autre singularité, le Technopôle Brest Iroise (TBI) s'illustre comme le deuxième espace en termes de demande placée. L'essentiel des surfaces vendues ou louées se situe dans Brest métropole (87 %), particulièrement au Nord-est de l'agglomération, le long du passage du Tramway, ainsi qu'au TBI et sur le port.

Comme évoqué en 2016, la location de bureau reste largement majoritaire témoignant d'une période de prudence économique. Ce constat est néanmoins à nuancer puisque des signes de reprise sont identifiables avec notamment un retour des achats pour investissement dans le pays de Brest (source enquête de conjoncture CCIMBO – ADEUPa). Les surfaces louées dans l'ancien progressent de 30 %. Cette bonne tenue s'illustre au TBI (6 locations sur 2 570 m²) avec notamment le déménagement des sociétés MVG (ex-Satimo industries) et Autocruise.

En revanche, les locations dans le neuf chutent (-67 %) pour atteindre seulement 2 861 m² alors que le marché locatif était particulièrement porteur sur ce secteur de marché en 2016.

Sur un plan spatial, l'exceptionnelle faiblesse des surfaces louées dans l'espace Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage explique ces résultats. Au TBI, le bâtiment Cap Océan, entièrement réhabilité, a accueilli les équipes du Technopôle et du Pôle Mer



Immeuble de bureaux (Kergonan Nord - Brest)

Bretagne Atlantique. A la différence de l'année précédente, la hausse des loyers concerne l'ancien alors que dans le neuf la tendance est à la stabilité.

Les ventes de bureaux sont en baisse, particulièrement dans Brest métropole (-29 %) après une bonne année 2016. C'est particulièrement vérifié pour le neuf au sein de l'agglomération brestoise (3 ventes ; -67 % en surfaces) alors qu'ailleurs dans le pays de Brest, les bureaux d'un programme mixte ont rapidement trouvé preneurs à Landerneau. Dans l'ancien, la tendance est plus favorable (+35 %) et le marché, bien que limité, a été actif sur de petites surfaces. Les principales ventes en ancien ont eu lieu au sein du bâtiment « La Coursive » à Kergaradec ou encore à Kergonan sud. Le

prix des bureaux anciens se négocie à un niveau comparable à 2016.

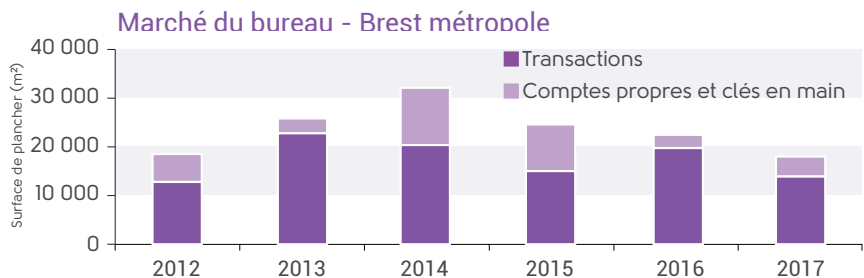
1 : à l'exception de Brest métropole, les résultats tertiaires ne sont pas significatifs car le marché des autres communautés de communes est principalement alimenté par des transactions en « direct propriétaire ». Elles échappent donc aux commercialisateurs partenaires.

87%

de la demande placée dans Brest métropole



Bureaux en rez-de-chaussée (nord de la zone du Bois Noir - Landerneau)



Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole, Brest métropole aménagement, Cabinet Pégase, Cabinet William Sirvain, L'Entreprise, L'Immobilier d'Entreprise, Marchadour Immobilier, Sempj, Westim CBRE.

Transactions en 2017 (m²) - Pays de Brest

Secteur	Privé									Total privé-public
	Location			Vente			Ensemble			
	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	
Centre-ville	-	425	425	-	193	193	-	618	618	702
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	1 606	1 617	3 223	-	1 018	1 018	1 606	2 635	4 241	5 511
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	124	-	124	730	-	730	854	-	854	854
Nord-ouest/Guilers	-	695	695	-	173	173	-	868	868	1 171
Plougastel-Daoulas	91	-	91	-	-	-	91	-	91	91
Ports	-	1 685	1 685	-	280	280	-	1 965	1 965	2 195
Technopôle/Plouzané	-	930	930	-	-	-	-	930	930	3 504
Brest métropole	1 821	5 352	7 173	730	1 664	2 394	2 551	7 016	9 567	14 028
Evolution sur 1 an	-79%	7%	-47%	-67%	-26%	-46%	-76%	-3%	-47%	-29%
Pays de Brest	1 911	5 492	7 403	1 290	1 985	3 275	3 201	7 477	10 678	16 065
Evolution sur 1 an	-78%	8%	-46%	-42%	-11%	-26%	-70%	2%	-41%	-21%

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

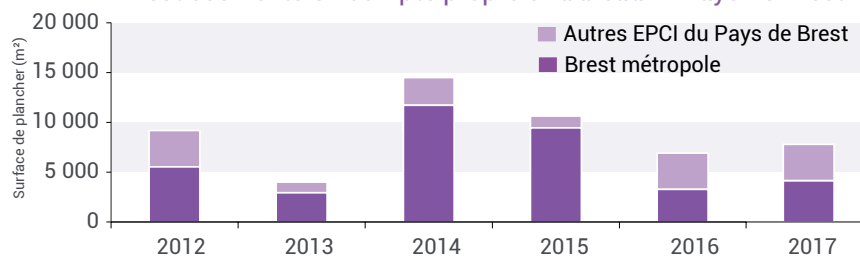
En progression de 12 %, les projets de bureaux en compte propre atteignent environ 7 800 m² dans le pays de Brest en 2017. L'offre en promotion a semblé satisfaire les besoins en particulier dans Brest métropole. En conséquence, le niveau se situe depuis deux ans en dessous de la valeur moyenne observée depuis 2006. 53 % des surfaces sont localisées dans Brest métropole avec notamment l'implantation du futur siège d'Ifrémer (2 500 m² en extension) sur le site du TBI à Plouzané.

Les projets sont toutefois plus nombreux dans le reste du pays de Brest. Deux communautés de communes regroupent 70 % des surfaces autorisées : celle du pays de Lanerneau-Daoulas où le cabinet d'experts-comptables Cogedis prévoit une extension à Saint-Thonan (936 m²) et celle de la Presqu'île de Crozon-Aulne maritime où une extension (1 008 m²) est réalisée zone de Kerdanvez à Crozon suite à la fusion de deux EPCIs.

+12%

de bureaux en compte propre
dans le pays de Brest

Investissements en compte propre en bureaux - Pays de Brest



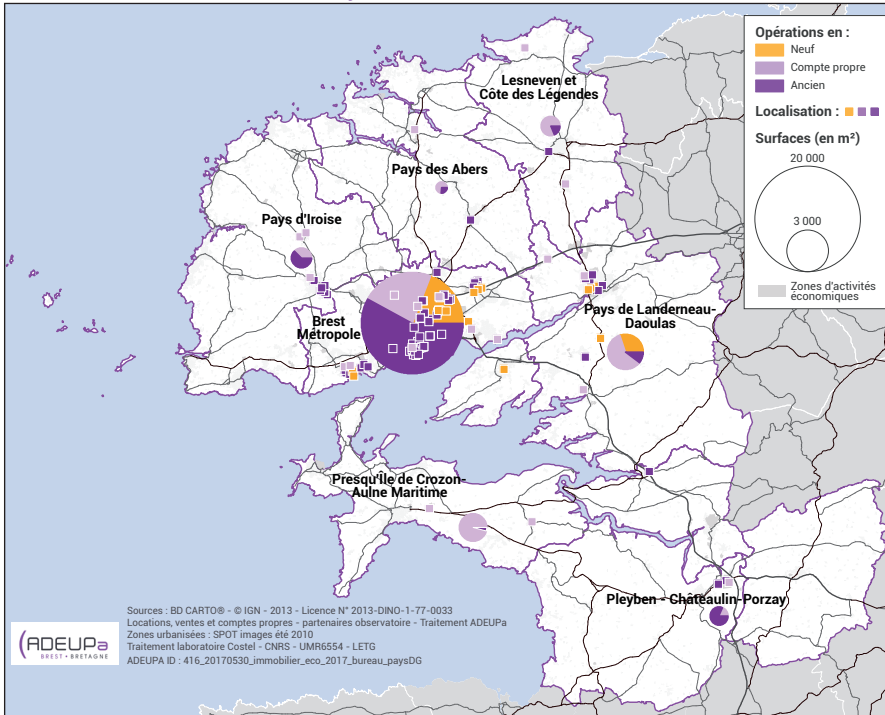
Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte

Surfaces autorisées en compte propre en 2017 (permis d'au moins 50 m²) Pays de Brest

Bureaux	Nbre.	Surface	Evol.	dont public	
				Nbre.	Surface
Brest métropole	9	4 168	29%	3	3 139
Pays des Abers	1	165	-48%	-	-
Pleyben-Châteaulin-Porzay	1	105	-88%	-	-
Pays de Lanerneau-Daoulas	3	1 305	32%	1	126
Lesneven-Côte des Légendes	2	523	-38%	1	444
Pays d'Iroise	3	275	-59%	2	219
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	2	1 264	-	2	1 264
Pays de Brest	21	7 805	12%	9	5 192

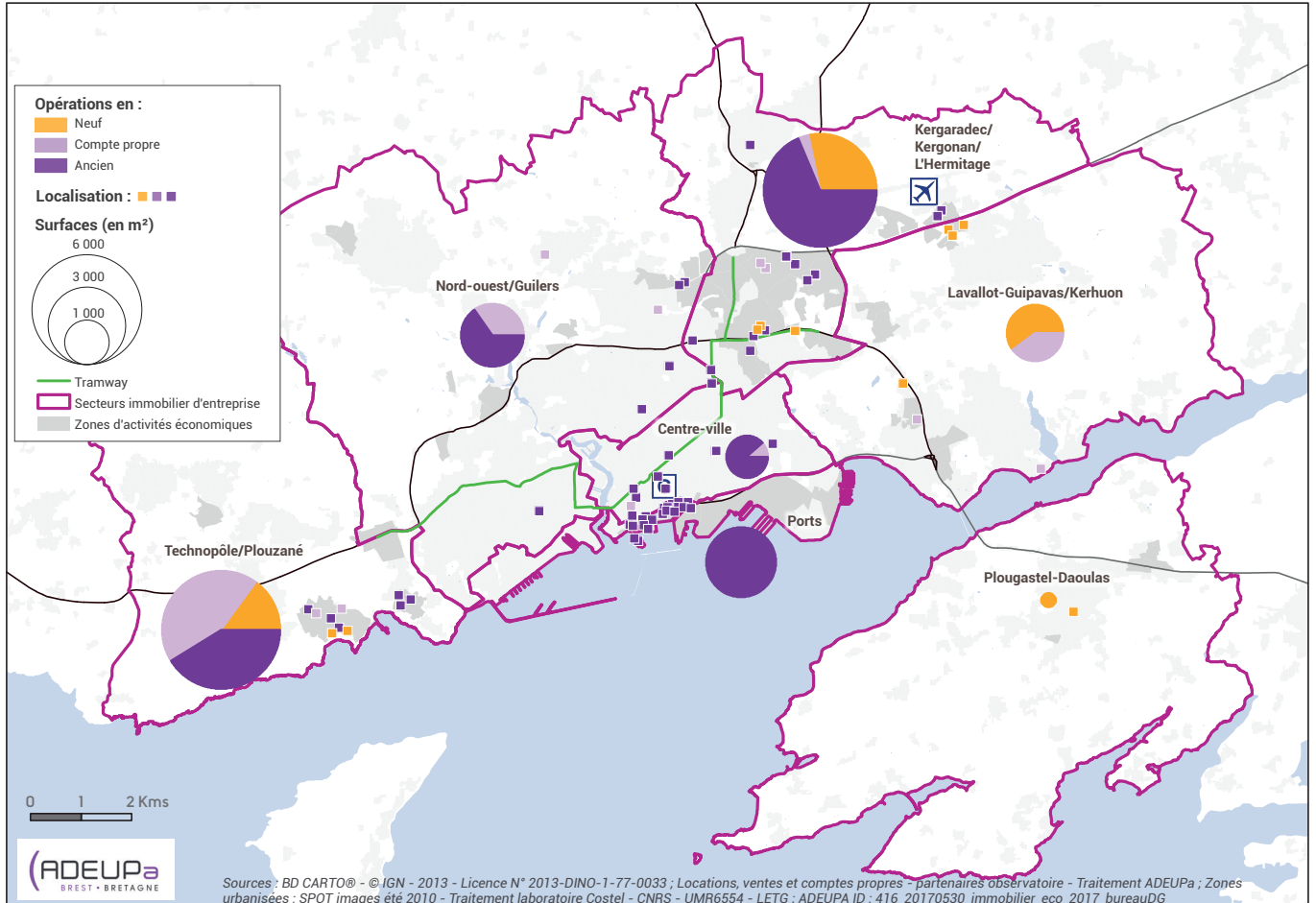
Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte

Marché du bureau 2017 - Pays de Brest



Extension prévue de Cogedis
(Croas ar Neizic - Saint-Thonan)

Marché du bureau 2017 - Zoom sur Brest métropole



Les surfaces de bureaux ...

...autorisées

Une deuxième année consécutive de hausse (+23 %) est constatée dans le pays de Brest en 2017. Plus ambitieux au 2^{ème} semestre, les projets approchent le seuil des 30 000 m²

sur l'année. Les trois-quarts se situent dans l'agglomération brestoïse qui affiche un niveau correspondant à la valeur moyenne depuis 2001. L'essentiel des surfaces (80 %) concerne de la promotion avec de nombreux programmes prévus ou en cours de

construction dont «Les Hauts de Kerdanné» à Kerlaurent (4 400 m²) ou «les Voiles» au port (4 000 m²). En compte propre, seule la construction du siège d'Ifremer à Plouzané rivalise en termes de surface.

En Finistère, l'ambition est bien plus prononcée que les deux années précédentes (+51 %). En plus de Brest métropole, Quimper y participe nettement de par quelques programmes en promotion. A l'échelle bretonne, les niveaux atteints plafonnent depuis cinq aux environs de 220 000 m² autorisés

...commencées

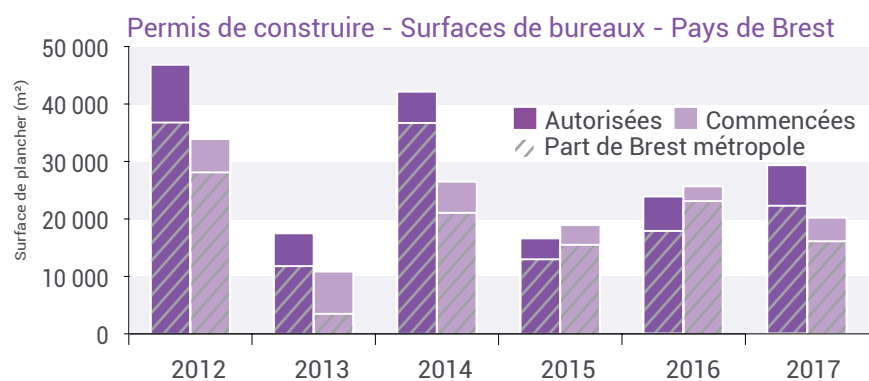
Avec deux semestres consécutifs de baisse, l'activité de construction de bureaux régresse dans le pays de Brest (-21 %). Brest métropole recueille les chantiers les plus spacieux, notamment à Brest (6 800 m²) et Guipavas (6 400 m²), et représente 80 % des surfaces commencées. Les autres programmes précités sont en attente d'un niveau de commercialisation suffisant. Dans les autres communautés de communes, seul le pays de Landerneau-Daoulas s'illustre avec 1 800 m² de bureaux en construction pour des professions libérales.

En Bretagne, une progression de 5 % permet de dépasser les 200 000 m². Cette tendance haussière, amorcée en 2016, se poursuit grâce aux projets d'aménagement des gares de Rennes et Lorient. Pour la première fois depuis quatre ans, le Finistère connaît une baisse (-19 %) et se situe 5 000 m² en-dessous de la moyenne des valeurs relevées depuis 2001.

Les permis de construire en bureaux en 2017 - Pays de Brest

Surfaces	Autorisées	Evol.	Commencées	Evol.
Bretagne	234 521	0%	204 338	5%
Finistère	58 464	51%	38 026	-19%
Brest métropole	22 259	25%	16 186	-30%
Pays de Abers	739	-2%	99	-51%
Pleyben-Châteaulin-Porzay	105	-81%	312	5%
Pays de Landerneau-Daoulas	2 756	59%	1 829	388%
Lesneven-Côte des Légendes	400	-43%	564	262%
Pays d'Iroise	1 915	1%	616	-56%
Presqu'île de Crozon-Aulne maritime	1 290	161%	619	183%
Pays de Brest	29 464	23%	20 225	-21%

Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte



Permis de construire en bureaux > 500 m² - Pays de Brest

Pétitionnaire	Destinataire	Surface (m ²)	Ville	ZA	EPCI
SCCV Venise	"Les Hauts de Kerdanné"	4 381	Guipavas	-	Brest métropole
SCCV Les Voiles	"Les Voiles"	4 030	Brest	Port de commerce	Brest métropole
SCCV Aérotech	-	2 553	Guipavas	Prat-Pip Nord	Brest métropole
Ifremer	Ifremer	2 507	Brest	TBI - Pointe du Diable	Brest métropole
Lamotte construction	"Ilot Bassam-Colonies"	2 122	Brest	Port de commerce	Brest métropole
Kaufman et Broad Nantes	"Les Capucins"	1 757	Brest	-	Brest métropole
JD2 Promotion	-	1 557	Brest	Kergonan Nord	Brest métropole
Presqu'île de Crozon/ Aulne maritime	Communauté de communes	1 008	Crozon	Kerdanvez	CCPCAM
Cogedis	Cogedis	936	St-Thonan	Croas ar Neizic	CCPLD

Source : DREAL

■ Permis pour compte de tiers

□ Permis pour compte propre

L'avis d'un professionnel

- En termes de demande placée de bureaux, l'année 2017 marque un repli par rapport à l'année 2016 d'environ 50% pour s'établir à 10 000 m² commercialisés. Néanmoins, le marché de bureaux n'a pas encore bénéficié de nombreux facteurs positifs qui devraient animer l'année 2018 : montée en puissance du tramway, arrivée de nouveaux programmes neufs disponibles et reprise de la confiance des chefs d'entreprise. Il est important de souligner une hausse du niveau de prestation demandé par les acquéreurs ou locataires qui privilégient la signature architecturale et la qualité des aménagements intérieurs.
- Concernant les locaux d'activité, la demande placée s'établit à 20 000m² environ, ce qui est en ligne avec la moyenne des 5 dernières années. Certes les chiffres sont nettement inférieurs à l'année 2016, mais 2016 était particulièrement exceptionnelle. Nous anticipons une année 2018 en ligne avec 2017.

Yann Guillou, Westim CBRE,
278 rue Jean Jaurès
BP 42326 - 29223 Brest

Le marché des locaux d'activité

Un retour à la normale

Après une année 2016 exceptionnelle dans le pays de Brest, le volume des transactions en locaux d'activité se réduit très fortement, malgré une progression de 27 % enregistrée hors métropole, et retrouve les niveaux moyens observés entre 2012 et 2015. Au total, 33 366 m² ont fait l'objet de transactions dont 63 % à l'intérieur de la métropole brestoise.

La part majeure des transactions concerne la location (83 %) marquant un retour à la tendance habituelle. Les surfaces louées s'élèvent à un peu moins de 28 000 m², ce qui constitue une augmentation de 10 %. Cette hausse s'explique surtout :

- par le volume du locatif en ancien dans Brest métropole à proximité de la RN12 ainsi que dans le pays de Lesneven-Côtes des légendes (zone de Mescoden à Ploudaniel), dans une moindre mesure, par la location de bâtiments portuaires publics de part et d'autres de l'Aber Ildut (Pays d'Iroise) et l'activité relevée à Plouédern (Pays de Landerneau-Daoulas),

- par une reprise dans le neuf à Kergaradec grâce à des locaux construits au sud et d'autres réhabilités au nord mais aussi par l'intérêt qu'ont suscité les ateliers publics de la zone de Mescoden à Ploudaniel.

Concernant les ventes, sans opération comme celle réalisée pour ALT sur 35 000 m² en 2016, la comparaison s'avère difficile. Les ventes connaissent leur plus faible niveau depuis 2010 avec un marché dominé par l'ancien (59 %). Bien qu'en baisse, le pays de Landerneau-Daoulas présente les meilleurs résultats en ancien du pays de Brest devant Brest métropole qui ne dépasse pas 900 m² vendus. En neuf, l'ensemble des acquisitions se fait dans l'agglomération brestoise où des projets ont vu le jour à Prat-Pip Sud et à Kergonan.

69 205 m²

de locaux loués, vendus et en compte propre dans le pays de Brest

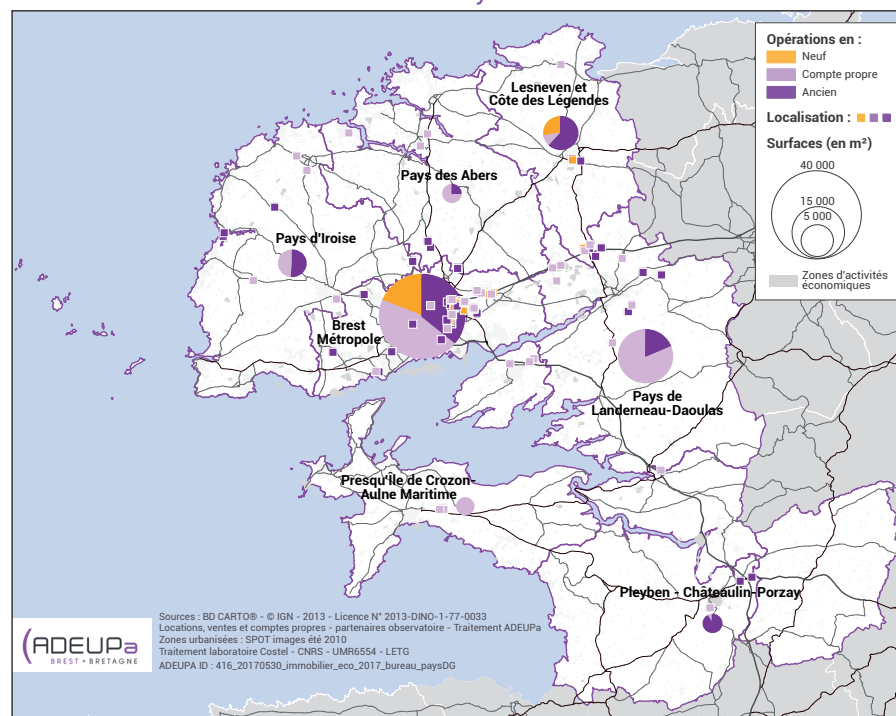


Entrepôts à Mescoden (Ploudaniel)



Locaux d'activité en promotion (Kergaradec III - Guipavas)

Marché des locaux d'activité 2017 - Pays de Brest



Entrepôts (Kergardec I - Guipavas)

Transactions en 2017 (m²) - Pays de Brest

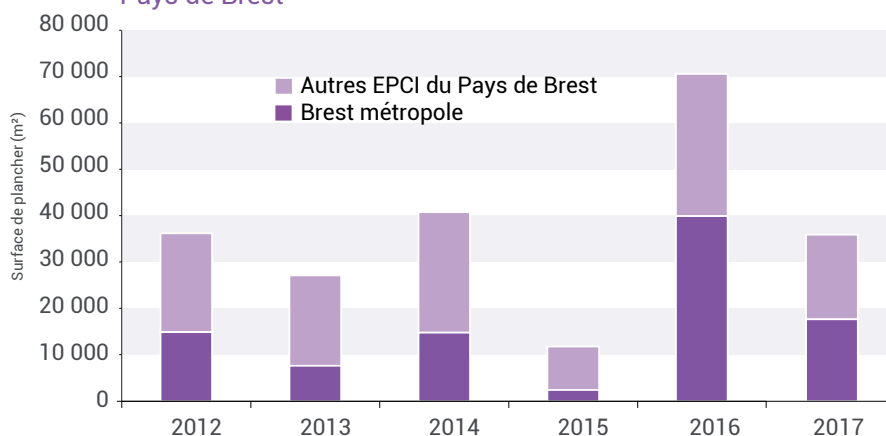
Secteur	Privé									Total privé/ public
	Location			Vente			Ensemble			
	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	
Centre-ville	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96
Kergonan/Kergardec/L'Hermitage	4 216	11 113	15 329	1 299	300	1 599	5 515	11 413	16 928	16 928
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	750	628	1 378	1 018	-	1 018	1 768	628	2 396	2 396
Nord-ouest/Guilers	-	600	600	-	210	210	-	810	810	1 350
Plougastel-Daoulas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ports	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Technopôle/Plouzané	-	47	47	-	350	350	-	397	397	397
Brest métropole	4 966	12 388	17 354	2 317	860	3 177	7 283	13 248	20 531	21 167
Evolution sur 1 an	99%	-28%	-12%	1 059%	-98%	-93%	170%	-79%	-69%	-69%
Pays de Abers	-	340	340	-	90	90	-	430	430	430
Pleyben-Châteaulin-Porzay	-	1 050	1 050	-	550	550	-	1 600	1 600	1 600
Pays de Landerneau-Daoulas	-	1 025	1 025	-	672	672	-	1 697	1 697	2 837
Lesneven-Côte des Légendes	-	3 050	3 050	-	680	680	-	3 730	3 730	5 381
Pays d'Iroise	-	480	480	-	-	-	-	480	480	1 951
Presqu'île de Crozon-Aulne maritime	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pays de Brest	4 966	18 333	23 299	2 317	2 852	5 169	7 283	21 185	28 468	33 366
Evolution sur 1 an	31%	0%	5%	503%	-94%	-89%	75%	-68%	-60%	-57%

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

Les locaux d'activité en compte propre

Après une année 2016 exceptionnelle, les surfaces autorisées en compte propre baissent de moitié dans le pays de Brest et ce, principalement dans Brest métropole (-56 %). En 2017, 51 % des surfaces sont localisées dans les autres communautés de communes. Dans le pays de Landerneau-Daoulas, le fabricant de produits cosmétiques Lessonia double sa surface en construisant à Saint-Thonan un bâtiment de 8 284 m². Froneri, leader du cornet glacé, investit quant à lui dans une nouvelle ligne de production sur 3 508 m² à Plouédern. Dans Brest métropole, la société Homebox propose des box locatifs à Kergonan Nord sur plus de 4 000 m². Les zones de Lavallot Nord et Saint-Thudon poursuivent leur développement en intégrant notamment le grossiste Electro Brest (3 092 m²) et l'entreprise de mécanique de précision Eima (1 121 m²) pour la première et un nouveau bâtiment dédié aux Recycleurs Bretons pour la seconde (1 539 m²).

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



Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte

Surfaces autorisées en compte-propre en 2017 (permis d'au moins 50 m²) - Pays de Brest

Locaux d'activité	Nombre	Surface	Evolution	dont public	
				Nombre	Surface
Brest métropole	19	17 612	-56%	-	-
Pays de Abers	3	1 288	-34%	1	447
Pleyben-Châteaulin-Porzay	1	168	-77%	-	-
Pays de Landerneau-Daoulas	7	12 684	-8%	-	-
Lesneven-Côte des Légendes	3	654	-93%	-	-
Pays d'Iroise	4	1 872	-47%	1	625
Presqu'île de Crozon-Aulne maritime	3	1 561	79%	1	854
Pays de Brest	40	35 839	-49%	3	1 926

Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte



Entrepôts pour la société Homebox (Kergonan Nord - Brest)



Extension pour Froneri France (Plouédern)

Les surfaces de locaux d'activité...

...autorisées

Après un niveau d'autorisations record en 2016, le pays de Brest enregistre une baisse de 35 % en surface. Les résultats demeurent toutefois à un bon niveau. 54 % des projets sont prévus hors Brest

métropole. L'agglomération brestoise conserve, avec près de 26 600 m², le plus de surfaces autorisées dans le pays de Brest. Elles portent exclusivement sur des projets en compte propre dont ceux accordés à Homebox et Electro Brest. Le

pays de Landerneau-Daoulas demeure le second producteur de surfaces du pays de Brest. Avec environ 14 500 m² autorisés, ce territoire s'illustre par les permis accordés à Lessonia à Saint-Thonan et Froneri à Plouédern.

Les permis de construire en locaux d'activité en 2017 - Pays de Brest

Surfaces	Autorisées	Evol.	Commencées	Evol.
Bretagne	699 781	-1%	511 425	-10%
Finistère	141 431	-17%	101 787	-39%
Brest métropole	26 604	-46%	18 482	-39%
Pays de Abers	6 308	37%	3 504	30%
Pleyben-Châteaulin-Porzay	2 132	13%	514	-70%
Pays de Landerneau-Daoulas	14 518	5%	14 173	1442%
Lesneven-Côte des Légendes	1 269	-79%	7 711	12%
Pays d'Iroise	3 261	-69%	1 516	-47%
Presqu'île de Crozon-Aulne maritime	3 356	109%	4 416	271%
Pays de Brest	57 448	-35%	50 316	8%

Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte

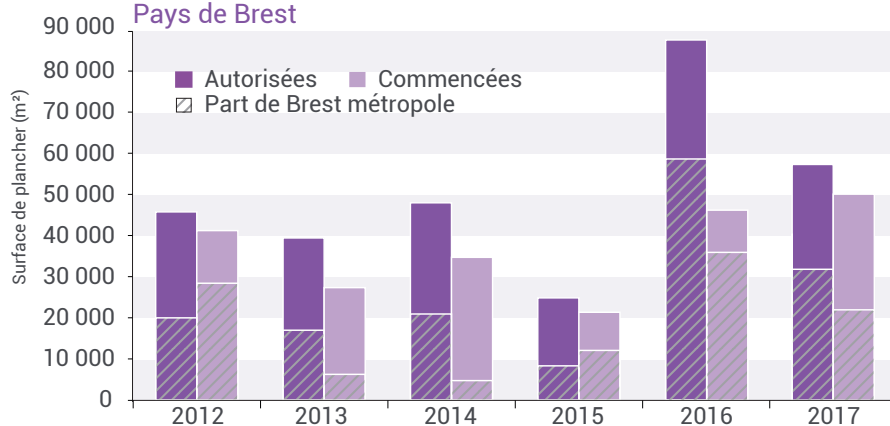
Bien qu'en baisse (-17 %), les surfaces prévues en locaux d'activité restent à un niveau correct en Finistère avec 59 % d'entre elles situées hors pays de Brest. Les valeurs, élevées depuis 3 ans à l'échelle bretonne, se maintiennent aux environs de 700 000 m². Parmi les grands projets bretons, Biocoop souhaite installer à Tinténiac (35) une plateforme logistique de 35 000 m² pour couvrir les besoins du Grand-Ouest.

...commencées

Avec environ 50 300 m² (+8 %), le pays de Brest enregistre pour la seconde année consécutive ses meilleurs résultats depuis 2009. Si Brest métropole y participe fortement avec 38% des surfaces, les principaux chantiers ont lieu également au sein des communautés de communes de Landerneau-Daoulas (28 % des surfaces), grâce notamment aux travaux engagés début 2017 par Tanguy Matériaux à Plouédern, et de Lesneven-Côte des Légendes avec 15% des surfaces commencées.

A noter une baisse de 39 % en Finistère après un pic en 2016, l'activité de construction ayant été assez faible en dehors du pays de Brest. A l'échelle bretonne, on relève une baisse plus limitée (-10 %) avec plus de 510 000 m² construits sur la période.

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 >= 850 m² - Pays de Brest

Pétitionnaire	Destinataire	Surface (m ²)	Ville	ZA	EPCI
Lessonia	Lessonia	8 284	St-Thonan	Croas ar Neizic	CCPLD
SA Homebox	SA Homebox	4 040	Brest	Kergonan Nord	Brest métropole
Froneri France SAS (Ex-Rolland-Flipi)	Froneri France SAS	3 508	Plouédern	-	CCPLD
Electro Brest	Electro Brest	3 092	Guipavas	Lavallot Nord	Brest métropole
SCI Saint-Thudon	Les Recycleurs Bretons	1 539	Guipavas	Saint-Thudon	Brest métropole
Kermad SAS	Kermad SAS	1 328	Guipavas	Kergaradec II	Brest métropole
EURL Eima	EURL Eima	1 121	Guipavas	Lavallot Nord	Brest métropole
SCI Labi	Transports Labat/Bihan	983	Guipavas	Saint-Thudon	Brest métropole
Presqu'île de Crozon/Aulne maritime	Communauté de communes	854	Crozon	Kerdanvez	CCPCAM

Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte

■ Permis pour compte de tiers

□ Permis pour compte propre



EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL
Rond-point de Poul Ar Feuteun
A LOUER A partir de 340 m²
Flux - Parking - Visibilité

BLOT
 02.98.33.70.77



LOCAUX DISPONIBLES ZONE KERGADEDEC
Av BARON LACROSSE - 29 850 GOUESNOU
 Bâtiment commercial et/ou d'activités
 entièrement restructuré de 830m² environ
DIVISION POSSIBLE
Porte sectionnelle, 20 places de parking...



CABINET PEGASE
 www.cabinet-pegase.fr

CABINET PEGASE - 400 rue Augustin Fresnel - BP 70067 - Zi de Kergaradec - 29802 BREST Cedex 9
 T 02 98 42 61 42 E contact@cabinet-pegase.fr www.cabinet-pegase.fr



**Leader de l'immobilier d'entreprise
 et commercial en régions**

02.98.46.28.14

www.arthur-loyd-bretagne.com

Au coeur de la zone tertiaire de Kergonan, située aux portes de Brest et comptant environ 50 000 m² de surfaces tertiaires édifiées à ce jour.

Emplacement exceptionnel pour vos futurs bureaux au sein d'un ensemble immobilier haut de gamme en cours de réalisation.



- BUREAUX**
- COMMERCES**
- ACTIVITES**
- INVESTISSEMENT**
- GESTION**
- TERRAIN**

BREST - QUIMPER - LORIENT - VANNES
 + de 65 implantations et 300 collaborateurs
 2 500 transactions / an - 1 300 000 m² commercialisés / an



BREST- KERGADEDEC
 Bâtiment d'activité 1 200 M²
 A VENDRE



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




A VENDRE / A LOUER

BUREAUX : à partir de 150 m²




CBRE | WESTIM
 Membre indépendant du réseau


02 98 43 30 30



LES VOILES
 Livraison 4ème trim. 2018



A VENDRE / A LOUER - BREST, Port de Commerce - Plateaux de bureaux de 26 m² à 1 000 m², accessibilité PMR, Label BEPOS (label pilote RT 2020). Bâtiment à Energie Positive



**FACILITE VOS PROJETS IMMOBILIERS
 PROFESSIONNELS & COMMERCIAUX**

L'IMMOBILIERE D'ENTREPRISE
 45 rue de l'Elorn
 29200 BREST
 brest@immobiliere-entreprise.fr

02 98 46 96 96
 immobiliere-entreprise.fr

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'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 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, 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 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 2017 (€ HT/m²) - Brest métropole

BUREAUX				
PRIVE	Prix à la location		Prix à la vente	
	Neuf	2 ^{de} main	Neuf	2 ^{de} main
Centre-ville	150 / 170 €	85 / 140 €	N.S.	1 000 / 1 500 €
Ports	140 / 160 €	110 / 150 €	1 900 / 2 200 €	1 300 / 1 800 €
ZA Nord-est	120 / 150 €	80 / 150 €	1 600 / 2 000 €	700 / 1 500 €
BATIMENTS ECONOMIQUES DE Brest métropole	1 ^{ère} et 2 ^{ème} année	3 ^{ème} année	4 ^{ème} année	5 ^{ème} année
Entreprises nouvelles	60 €	70 €	90 €	120 €
Hôtel d'entreprises			75 €	
Hameau d'entreprises			90 €	

LOCAUX D'ACTIVITE				
PRIVE	Prix à la location		Prix à la vente	
	Neuf	2 ^{de} main	Neuf	2 ^{de} main
Aménagés pour de la production	70 / 80 €	35 / 75 €	750 / 950 €	300 / 700 €
Entrepôts purs	N.S.	25 / 45 €	N.S.	200 / 400 €
BATIMENTS ECONOMIQUES DE Brest métropole	1 ^{ère} et 2 ^{ème} année		3 ^{ème} à 5 ^{ème} année	
	20 / 28 €		26 / 60 €	



Immeuble Cap Océan (Technopôle Brest Iroise - Plouzané)

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^{ème} 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
485, rue Jurien de la Gravière - 29200 BREST
Tél : 02 98 33 70 77

Cabinet Pégase
400, rue Augustin Fresnel
ZI de Kergaradec - 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
278, rue Jean Jaurès
BP 42 326 - 29223 BREST
Tél : 02 98 43 30 30

LES OBSERVATOIRES | IMMOBILIER D'ENTREPRISES

Direction de la publication : Benjamin Grebot | Réalisation : François Rivoal, Arnaud Jaouen |
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
francois.rivoal@adeupa-brest.fr - arnaud.jaouen@adeupa-brest.fr
Dépôt légal : 2^e trimestre 2018 | ISSN : 2116-0783 | Réf : 18/34 | Site web : www.adeupa-brest.fr

