

L'observatoire

de l'immobilier d'entreprise du Pays de Brest

14

La lettre des observatoires de l'ADEUPa - juillet 2013

SYNTHÈSE 2012

Après une année 2011 en demi-teinte, le marché de bureaux s'est à nouveau contracté dans Brest métropole océane avec 21 658 m² loués, vendus ou produits en 2012 (-31 %). Seulement 16 276 m² ont fait l'objet d'une transaction, ce qui correspond à une baisse de 39 %. Cette évolution est largement imputable à une forte dégradation du marché des ventes de bureaux neufs privés. Le marché des transactions publiques affiche également un repli significatif. Enfin, les opérations pour "compte propre" progressent grâce à des projets d'investissement public.

La tendance générale se caractérise également par des opérations de surface plus réduite que les années précédentes et une prépondérance du marché de l'occasion.



Locaux industriels à Kergaradec

Après une année active en 2011, le marché des locaux d'activité dans Brest métropole océane atteint 36 504 m², soit un recul de près de 20 % par rapport à l'année précédente. L'année 2012 se caractérise par un effondrement du marché des ventes en neuf après une vague de construction intense entre 2009 et 2011. La baisse est malgré tout contenue par un bon niveau d'activité, en "compte propre" notamment, relevé sur les nouvelles zones de St-Thudon ou Prat-Pip Sud à Guipavas.

À l'échelle dans le reste du Pays de Brest, les opérations en "compte-propre" progressent de 14 % en surface grâce aux principaux investissements réalisés dans le Pays de Lesneven-Côte des Légendes et le Pays d'Iroise.



Immeuble de bureaux pour Financo à Prat-Pip Nord

Chiffres clés en 2012 (m²) - Pays de Brest

	Bmo	Pays de Brest
Transactions privées		
Bureaux	15 205	-
Locaux d'activité	19 034	-
Transactions publiques		
Bureaux	1 071	2 161
Locaux d'activité	1 983	4 959
Projets en "compte-propre"		
Bureaux	5 382	7 403
Locaux d'activité	15 487	37 996
Bilan du marché		
Bureaux	21 658	-
Locaux d'activité	36 504	-

Tarifs moyens des transactions 2012 en aménagé (€ ht/ m²)- Brest métropole océane

		Loyer	Prix de vente
Bureaux	Neuf	155	1 960
	Ancien	115	1 090
Locaux d'activité	Neuf	90	950
	Ancien	45	600

Les transactions privées en 2012*

Les bureaux

En 2012, le bilan du marché des bureaux privés (15 205 m²) s'inscrit en forte baisse par rapport aux dernières années dans l'agglomération brestoise. Il faut remonter à 2005 pour trouver un aussi faible niveau de transactions. Les années 2010 et 2011 avaient marqué un pic d'activité avec environ 25 000 m² échangés. L'année 2012 recule donc de 38 % par rapport à ces deux années de référence. Le nombre d'opérations reste toutefois équivalent à celui constaté un an auparavant.

Résistance sur le marché de la location

En 2012, le volume de locations reste stable par rapport à 2011. Le nombre d'opérations est en hausse particulièrement dans la location de bâtiments anciens. Les surfaces en location se maintiennent grâce à une progression du marché du neuf (+41 %). Cette tendance est particulièrement observée à Kergonan/Kergaradec/l'Hermitage (KKH) et plus précisément à Prat-Pip Nord qui concentre 90 % des opérations. La baisse est sensible au port de commerce. Cela peut traduire une fin de cycle puisque le marché de l'ancien prédomine désormais sur le port, les opérations en neuf se limitant au port de plaisance. La demande pour des bureaux sur le port reste faible même avec des prix moins élevés.

Le marché de l'ancien s'inscrit en baisse (-18 %) avec des locations plus nombreuses mais de taille plus réduite. Le centre-ville reprend de l'activité ; il bénéficie d'une baisse des loyers moyens et de la fin des travaux du tramway. Signe

de cette reprise, il atteint un niveau comparable à celui de KKH. Il ne peut cependant répondre à des besoins en surfaces importantes (au-dessus de 900 m²).

Des ventes en forte baisse

Les surfaces de bureaux vendus sont sensiblement moins importantes qu'en 2011 pour un nombre de transactions équivalent. La quasi-absence de vente en neuf explique cette forte diminution et traduit vraisemblablement les effets de la crise économique depuis 2008.

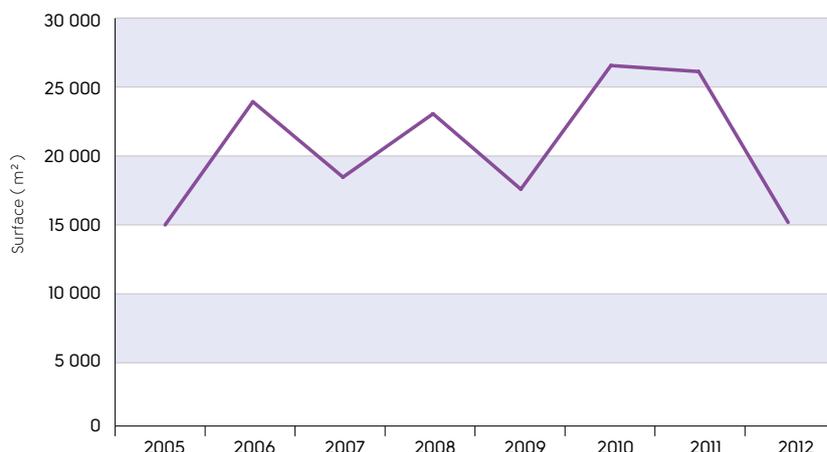
L'espace de KKH, qui accueillait l'essentiel des ventes de bureaux neufs, est passé

de 10 450 m² en 2011 à 388 m² en 2012. Dans un marché aussi atone, le centre-ville et le port de commerce retrouvent chacun des parts de marché significatives avec respectivement 36 et 34 % du total des ventes de bureaux neufs.

À l'inverse, le marché de l'occasion s'est relevé, passant de 2 793 m² en 2011 à 4 778 m² en 2012. La moitié de ces ventes est concentrée sur KKH et correspond à des superficies plus conséquentes.

En 2012, la moitié des surfaces est vendue pour de l'investissement dont 80 % en ancien. Les investisseurs ont privilégié les bureaux de KKH (42 %), du centre-ville (32 %) et, dans une moindre mesure, du port (26 %).

Bureaux - Transactions privées dans Bmo



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



Vue sur les bureaux de Prat-Pip Nord



Les locaux d'activité

Le marché des locaux d'activité de l'agglomération brestoise s'est élevé à 19 034 m², ce qui constitue un retrait sensible par rapport à 2011 (-45 % en surface et -28 % en nombre d'opérations). La progression du marché constatée entre 2010 et 2011 pouvait s'expliquer par un retard de Bmo par rapport aux autres intercommunalités du Pays de Brest ; l'évolution du marché en 2012 s'explique par la très mauvaise conjoncture économique. C'est avant tout le marché du neuf qui s'est totalement effondré en 2012 ; il ne représente même pas 1 % du total des transactions alors qu'il se situait à 13 % en 2010 et 37 % en 2011. Les professionnels estiment que le niveau de la demande est particulièrement faible, ceci pouvant expliquer la préférence pour des biens d'occasion moins coûteux.

Un marché de la location inexistant dans le neuf

Seul élément positif pour 2012, le marché de location dans l'ancien progresse en surface de près de 7 %. À l'inverse, le marché du neuf est quasi-nul avec une seule opération. Le marché se concentre encore plus sur Kergonan/Kergaradec/l'Hermitage que les années précédentes (70 % au total). À Lavallot/Guipavas/Kerhuon (LGK), les transactions ont fortement baissé (-59 %) ; LGK représentait 28 % des surfaces en 2011 et à peine 14 % en 2012.

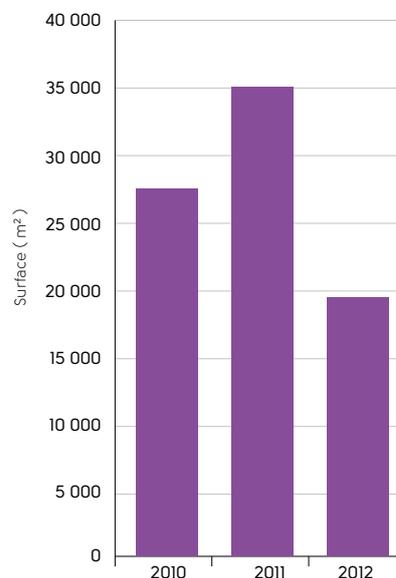
Des ventes en baisse sensible

Comme pour les locations, le volume des ventes de locaux d'activité neufs est extrêmement faible puisqu'il se limite à une seule opération. Sur le marché de

l'ancien, l'activité se réduit sensiblement (-39 %), particulièrement à KKH (-75 %). Quelques opérations dans l'espace Nord-ouest/Guilers (NOG) témoignent d'un certain dynamisme.

* Nous ne sommes pas en mesure de fournir les statistiques privées (volume de transactions et offre disponible) à l'échelle du Pays de Brest à l'exception de Bmo. Les commercialisateurs indiquent que la majorité des transactions se fait en "direct propriétaire", les résultats ne sont donc pas significatifs.

Locaux d'activité -
Transactions privées dans Bmo



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

Transactions privées en 2012 (m²) - Brest métropole océane

Secteur	Bureaux			Locaux d'activité		
	Location	Vente	Ensemble	Location	Vente	Ensemble
Centre-ville	1 535	1 380	2 915	600	-	600
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	5 177	2 723	7 900	8 773	2 171	10 944
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	-	134	134	1 782	246	2 028
Nord-ouest/Guilers	348	600	948	1 120	3 072	4 192
Plougastel-Daoulas	270	-	270	230	-	230
Ports	1 833	1 205	3 038	-	1 040	1 040
Technopôle/Plouzané	-	-	-	-	-	-
Total	9 163	6 042	15 205	12 505	6 529	19 034
Evolution sur 1 an	-	-58 %	-35 %	-43 %	-50 %	-46 %

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

Les transactions publiques en 2012

Les bureaux

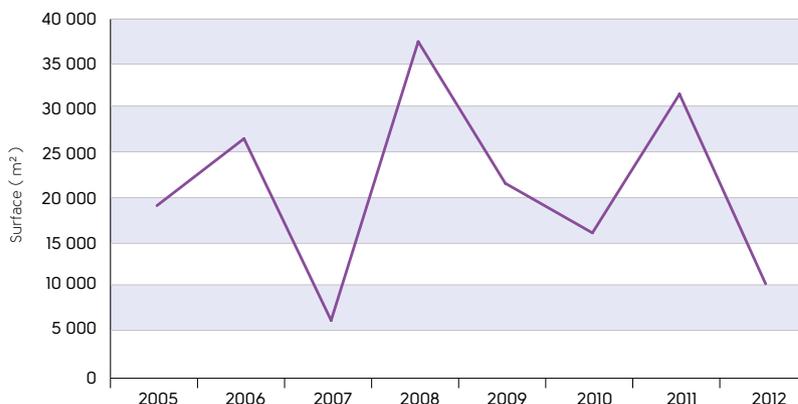
En 2012, 20 transactions publiques ont été conclues dans Bmo pour une surface de 1 071 m², exclusivement en location. Les surfaces enregistrent un net retrait de 66 % par rapport à 2011 malgré trois opérations de plus.

Elles portent sur des surfaces modestes puisque seulement deux opérations dépassent les 100 m² : 180 m² pour Feu Vert Mobilité à Poul-ar-Bachet (centre-ville) et 363 m² pour les Aires Marines Protégées (ports), cette dernière permettant au nouvel Espace Bernard Giraudeau d'afficher complet. Le volume de locations baisse de moitié, 58 % des surfaces se louant en ancien. Malgré deux fois plus de transactions, le Technopôle Brest Iroise présente un recul de 77 % en ancien. À noter que le souhait de vider la pépinière Créatic participe à cette dégradation. Bâtiment vieillissant, il devrait être cédé à la Sempî pour une rénovation à l'horizon 2015.



Maison de Santé du Faou

Bureaux - Transactions publiques dans Bmo



Sources : Brest métropole océane, Sempî, Brest métropole aménagement

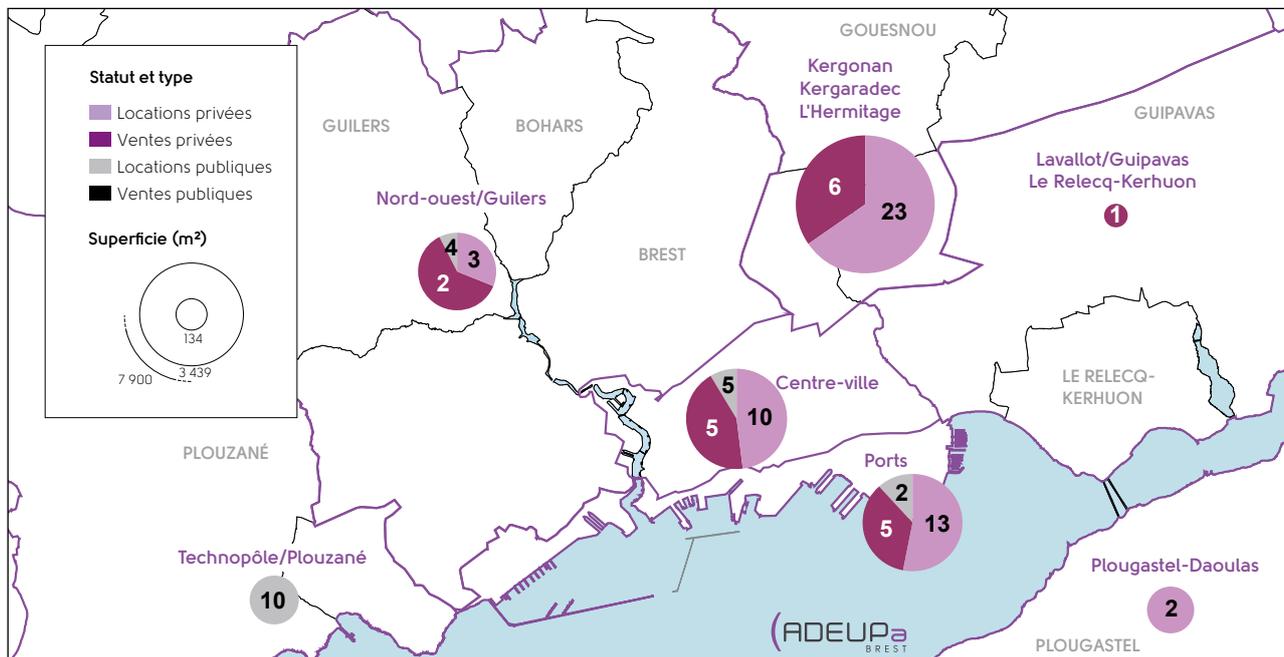
Sur la période, les loyers pratiqués en neuf se situent entre 60 €HT/m² dans la pépinière Mezheven et 150 €HT/m² au port de commerce. En ancien, ils varient de 60 à 90 €HT/m² au Technopôle et atteignent 160 €HT/m² au port de commerce, secteur le plus attractif du parc public.

Dans le reste du Pays de Brest, 1 090 m² de bureaux ont été loués (-6 %). La plupart des transactions se réalisaient habituellement dans le Pays de Landerneau-Daoulas ou le Pays d'Iroise. En 2012, l'Aulne Maritime se montre la plus dynamique en profitant de l'arrivée de plusieurs professions libérales au sein de la nouvelle Maison de Santé du Faou. Elle explique ainsi que 67 %

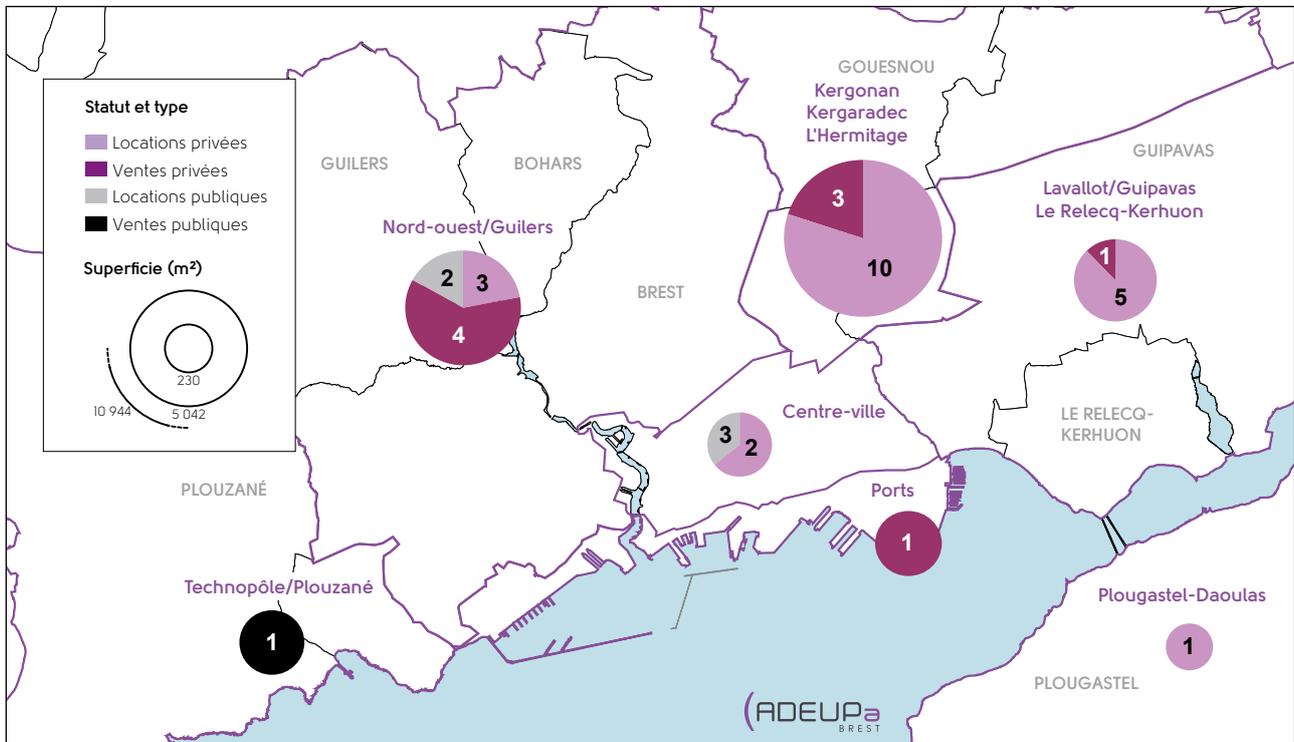
des surfaces louées l'aient été dans le neuf. Le Pays d'Iroise ou le Pays de Landerneau-Daoulas présente une baisse d'activité relativement élevée. Cette dernière propose la plus grande surface louée pour la société Terra Nova à Landerneau (48 m²). Par ailleurs, la Presqu'île de Crozon compte réaliser une extension de son bâtiment et devrait louer les bureaux inoccupés.

Les loyers au sein des pépinières ou hôtels d'entreprises des communautés de communes s'étendent généralement de 80 à 110 €HT/m², que ce soit en neuf ou en ancien. Ils peuvent être parfois plus élevés au sein de l'Aulne Maritime.

Bureaux - Transactions réalisées par secteur géographique dans Brest métropole océane en 2012



Locaux d'activité - Transactions réalisées par secteur géographique dans Brest métropole océane en 2012



Les locaux d'activité

L'activité dans L'agglomération brestoise est stable en 2012, que ce soit en nombre de transactions ou surfaces louées ou vendues. On atteint une surface de 1 983 m² soit 20 m² de plus qu'en 2011.

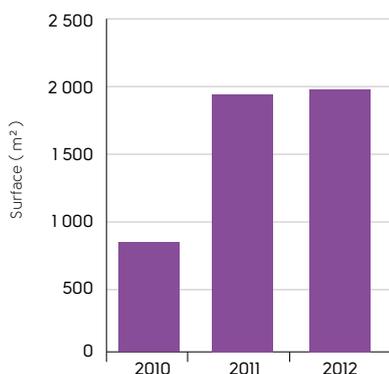
Hormis une vente par la Sempi au profit d'une SCI qui louera 800 m² de locaux anciens à Brest Surfaces Technologies au Technopôle, on ne relève que des locations

en ancien sur environ 1 200 m². Les 3/4 de cette surface se situent rue Champlain avec notamment une location de 700 m² pour la société Aris. L'autre location marquante a été réalisée sur 210 m² pour la société Diatem à Poul-ar-Bachet. Les tarifs de location vont de 18 à 28 €/HT/m² exclusivement en ancien.

Les opérations publiques ont progressé de 11 % dans le reste du Pays de Brest et atteignent 2 976 m² dont une vente de

1 000 m² en ancien dans le Pays de Landerneau-Daoulas et sept locations. 85 % des surfaces sont louées en neuf ; cela s'explique en grande partie par la location de 1 400 m² pour Ineo au sein de l'atelier relais de Mescoden. Le Pays de Lesneven-Côte des Légendes représente ainsi plus de la moitié des surfaces de locaux d'activité en 2012.

Locaux d'activité - Transactions publiques dans Bmo



Sources : Brest métropole océane, Sempi, Brest métropole aménagement



Atelier-relais pour Ineo Réseaux Ouest à Ploudaniel

Les projets pour "compte propre" en 2012

Les bureaux

Une part non négligeable des investissements en immobilier de bureaux est réalisée directement par des entreprises ou des organismes publics. Ces opérations en "compte-propre" sont donc effectuées sans intermédiaire.

Avec environ 5 400 m² en 2012, les surfaces autorisées en "compte-propre" dans l'agglomération brestoise présentent une hausse de 13 % pour un permis de plus qu'en 2011 mais n'atteignent pas les plus forts niveaux relevés entre 2008 et 2010. Pour la 1^{ère} fois depuis 2006, les projets d'investissement public dépassent largement le niveau d'autorisations privées. Ils représentent 70 % des surfaces en "compte-propre" grâce au permis déposé par la SPL Eau du Ponant afin de construire 3 225 m² de bureaux sur le site de Kerlaurent (Guipavas). Les principaux permis privés, inférieurs à 450 m², concernent essentiellement des cabinets de professions libérales : cabinet de podologie à Bohars, extension pour le cabinet d'avocats LCE à Kergaradec ou implantation de Primes Architecte à Poul-ar-Feunteun (Guipavas).

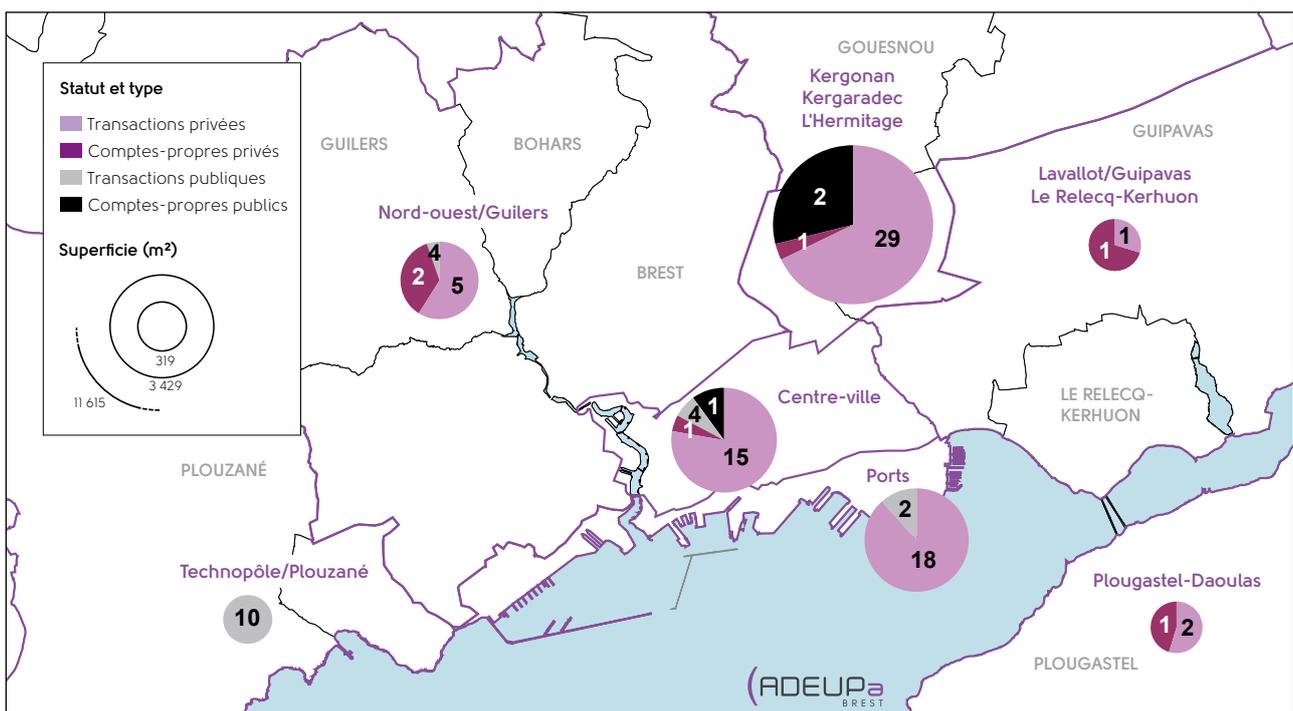


Immeuble de bureaux pour Eau du Ponant à Kerlaurent

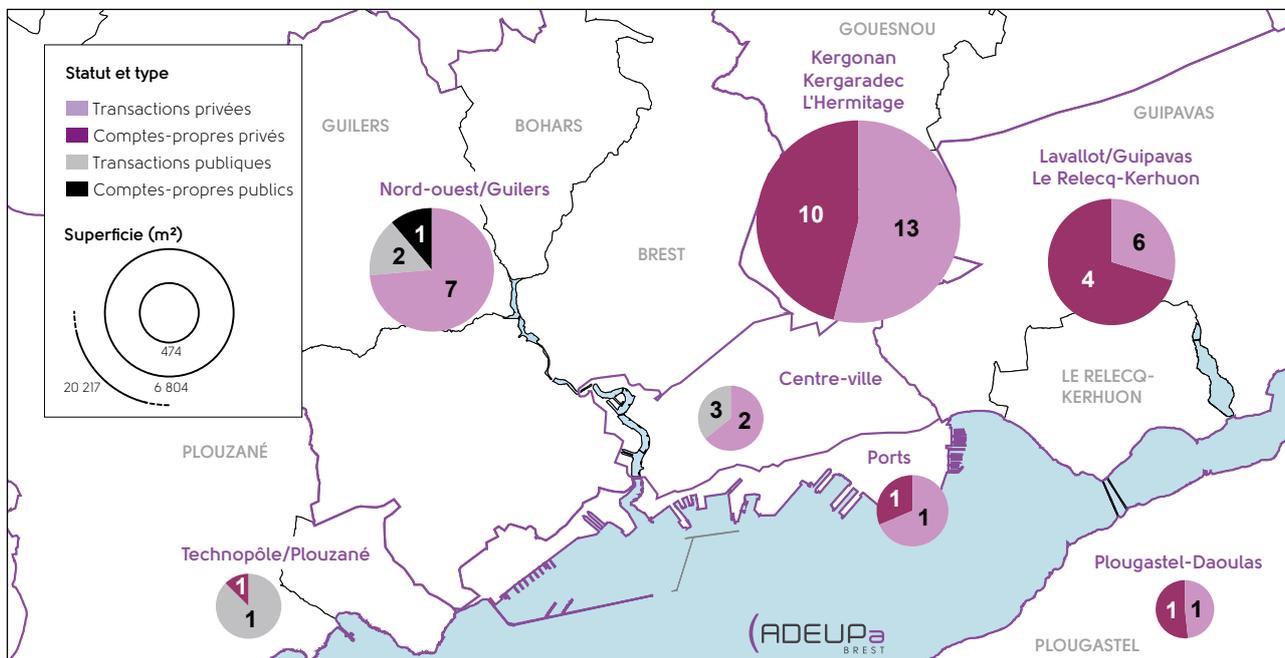
Le reste du Pays de Brest est en baisse de 25 % par rapport à 2011 avec un peu plus de 2 000 m² de bureaux pour 12 permis dont 8 privés. 56 % des surfaces sont localisées dans le Pays d'Iroise où les permis publics prédominent : création de la salle du

conseil municipal de Landunvez (680 m²) ou 320 m² pour la mairie de Guipronvel. Bien qu'en retrait de 70 % en 2012, le Pays de Landerneau-Daoulas arrive en 2^e position avec près de 400 m² de bureaux dont la moitié concerne EDF à Dirinon.

Bureaux - Le marché (transactions et comptes-propres) par secteur géographique dans Brest métropole océane en 2012



Locaux d'activités - Le marché (transactions et comptes-propres) par secteur géographique dans Brest métropole océane en 2012



Les locaux d'activité

60 projets portant sur près de 38 000 m² sont identifiés à l'échelle du Pays de Brest en 2012, ce qui représente une hausse de 30 % en surface et 11 projets supplémentaires par rapport à 2011. Bien que 60 % des investissements en locaux d'activité se fassent en dehors de l'agglomération brestoise, cette dernière se montre la plus dynamique avec près de 15 500 m² autorisés en "compte-propre" (+64 % dont 20 % de bureaux). Les souhaits d'investissement sont quasi exclusivement privés et se situent, pour 60 % d'entre-eux, à St-Thudon (KKH) où le permis le plus conséquent a été accordé à Géodis Calberson (4 600 m² de bâtiments industriels et bureaux). Les zones d'activité de Prat-Pip Sud, Lavallot ou Kerscao regroupent le tiers des surfaces de Bmo profitant des projets des sociétés Fenêtres

Oriance (1 730 m²) ou Réseau Pro (1 600 m²).

Avec 22 500 m², les investissements pour "compte-propre" progressent dans le reste du Pays de Brest (+14 % dont 96 % de surfaces privées). Une forte progression (+270 %) permet au Pays de Lesneven-Côte des Légendes de représenter le tiers des autorisations. Les deux principaux permis y sont déposés : l'un pour la société Le Mestre Frères à Kernilis (2 700 m² dont 2 200 m² d'ateliers), l'autre pour la Fromagerie de l'Iroise à Ploudaniel (2 500 m² de bâtiments industriels). Le Pays d'Iroise se place en 2^e position avec le quart des surfaces et se caractérise par de nombreux permis de surfaces modestes. Le



Locaux d'activité et bureaux pour Le Mestre Frères à Kernilis

Pays de Landerneau-Daoulas, en baisse de moitié en 2012, présente tout de même le 3^e permis en "compte-propre" avec 2 100 m² d'entrepôts et bureaux à construire à Plouédern par les Déménageurs Bretons.

Locaux d'activité pour Géodis Calberson à Saint-Thudon



Les permis de construire



Immeuble de bureaux à Kergonan

Les bureaux commencés

L'activité de construction tertiaire, soutenue dans Bmo depuis 2008, atteignait un chiffre record en 2010. Après un relatif fléchissement en 2011, elle repart à la hausse avec plus de 28 000 m² de bureaux commencés en 2012 (+74 %). Toutefois, l'impact de la crise est ressenti au 1^{er} semestre 2012, un différentiel existant entre le début des chantiers et les permis autorisés un semestre plus tôt. La construction retrouve un dynamisme au 2^e semestre profitant en partie d'un effet de rattrapage.

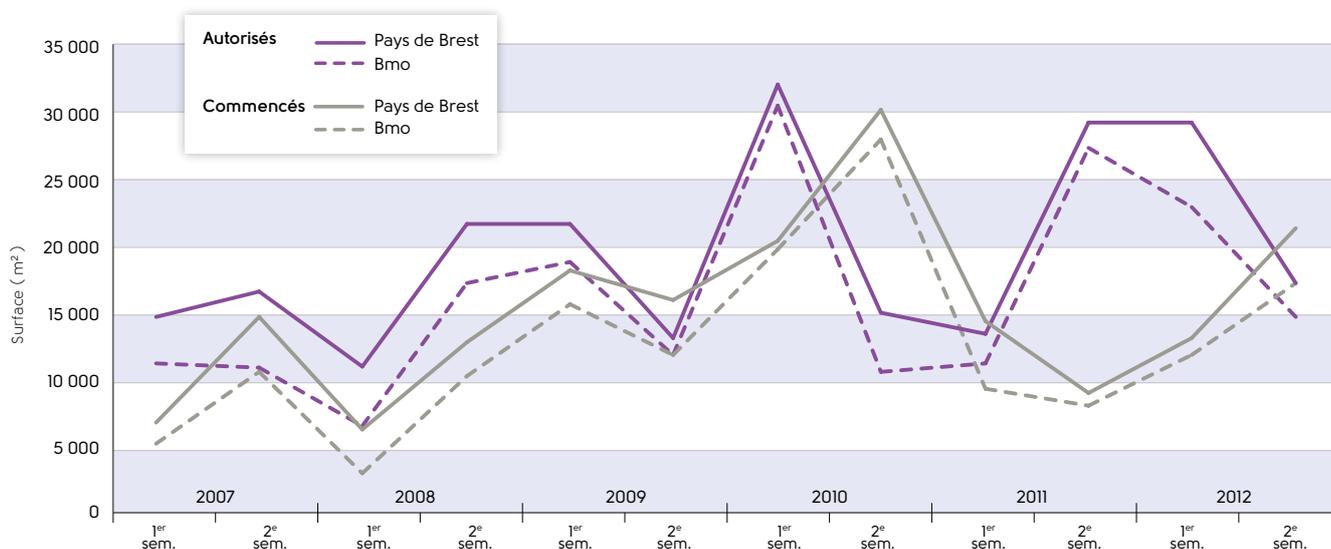
Dans le reste du Pays de Brest, les débuts de chantier ont baissé de 14 % par rapport à 2011 malgré le bon niveau d'activité relevé au sein du Pays de Landerneau-Daoulas (3 650 m² comprenant des bureaux pour le cabinet d'expertise comptable Cogedis-Fidéor (zone de Mescoat) et des surfaces commencées pour JD2 Promotion à l'étage du pôle commercial du Bois-Noir à Landerneau) ou le Pays des Abers dans une moindre mesure (1 100 m²). Avec près de 280 000 m², la Bretagne progresse de 5 % et témoigne d'un rythme de construction record depuis 2008. En Finistère, on retrouve en 2012 les résultats élevés des années 2009-2010 (60 700 m²; +18 %).

Les bureaux autorisés

La période de crise actuelle rend aléatoire la réalisation des travaux après un permis autorisé. Les chantiers peuvent être retardés, modifiés et même annulés comme celui autorisé pour JD2 Promotion au 2^e semestre 2011 (11 500 m²). Avec 36 809 m², les autorisations sont relativement stables dans Bmo en 2012 (-3 %). Malgré un fléchissement au 2^e semestre, les projets se maintiennent à un niveau élevé depuis 2010. Quatre permis y participent à hauteur de 60 % : Sarl Europe (8 732 m² de bureaux sur un programme de

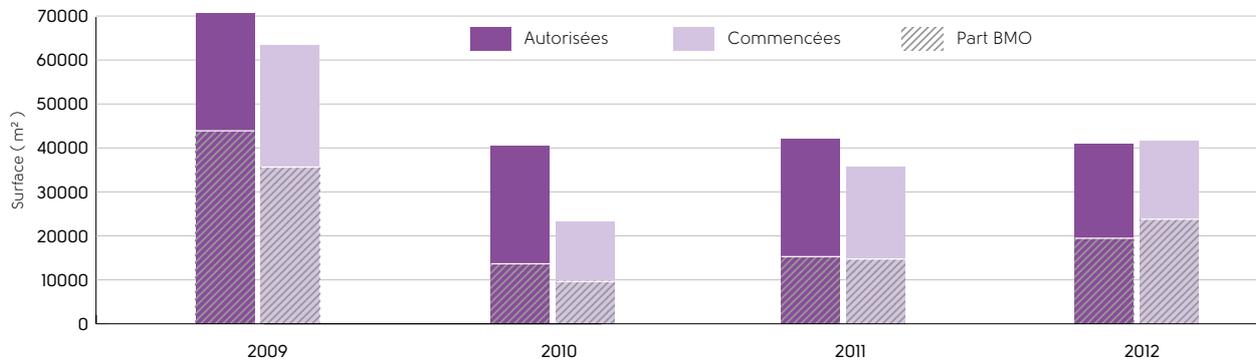
17 380 m² comprenant des commerces), JD2 Promotion (6 660 m² - Kergaradec), Sarl ATI pour Eau du Ponant (3 225 m² - Kerlaurent) et Pierre Promotion (3 440 m² - Kergaradec). L'agglomération brestoise correspond à 10 % des projets d'investissements bretons en 2012 (un 1^{er} semestre exceptionnel permet à la Bretagne d'atteindre un chiffre record avec près de 380 000 m² autorisés) et 51 % de ceux situés en Finistère. Bmo ne représente plus que 80 % des projets tertiaires autorisés dans le Pays de Brest contre 91 % en 2011, le Pays de Landerneau-Daoulas affichant, avec près de 4 300 m², son second meilleur résultat depuis 2001.

Activités de construction de bureaux dans le Pays de Brest



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

Projets de construction de locaux d'activité dans le Pays de Brest



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

Les locaux d'activité autorisés

Le volume des permis autorisés dans le Pays de Brest a fait preuve d'une relative stabilité depuis 2010 avec environ 41 000 m² de locaux d'activité autorisés (-3 %), la moitié concernant des entrepôts. Il correspond à respectivement 32 % et 6 % des permis finistériens et bretons. Une légère majorité des surfaces se situe en dehors de Bmo où les projets en "compte-propre" sont fortement représentés. Elles se situent principalement dans le Pays de Lesneven-Côte des Légendes (13 %), le Pays d'Iroise, le Pays des Abers ou le Pays de Landerneau-Daoulas (de 12 % à 10 % du total). Quelques permis (Géodis Calberson, Steda Immo ou la

SCI Bodegam pour Gama 29) permettent à Bmo de contribuer à 47 % des surfaces autorisées du Pays de Brest. À l'échelle finistérienne, on constate un net recul par rapport à 2011 (-42 %). Après le pic de 2011, la Bretagne connaît une baisse de 8 % avec environ 660 600 m² de locaux d'activité autorisés.

Les locaux d'activité commencés

Avec 41 207 m², la construction de locaux d'activité a augmenté de 15 % dans le Pays de Brest. Comme en 2009 avec l'impact de la SDMO, 58 % des débuts de chantier se positionnent dans Bmo grâce notamment

au développement des zones de St-Thudon ou de Prat-Pip Sud (Guipavas). Dans le reste du Pays de Brest (-18 %), l'essentiel des débuts de chantier se positionne dans le Pays de Landerneau-Daoulas et le Pays des Abers (respectivement 35 % et 30 % des surfaces commencées) ou le Pays de Lesneven-Côte des Légendes (18 %). Le Pays de Brest équivaut respectivement à 25 % et 8 % des chantiers finistériens et bretons.

La Bretagne, en baisse de 6 %, affiche son plus mauvais résultat depuis 4 ans avec près de 509 300 m² de locaux d'activité commencés. L'activité augmente légèrement en Finistère (+3 %) et atteint son meilleur niveau depuis 2009.



Bureaux et entrepôts pour Fenêtres Oriance à Prat-Pip Sud

Les prix fin 2012

Les prix sont indiqués en euros hors taxes par m² par an (hors charges) pour la location. Pour la vente, ils apparaissent en euros (hors taxes et hors droits) par m² (surface de plancher*). Ils concernent des bureaux ou locaux d'activité prêts à l'emploi.

D'une manière générale, les prix les plus élevés s'observent au port de commerce, au centre-ville (axe Siam-Jaurès) ou sur la zone de Prat-Pip (proximité de la nouvelle aérogare). Les prix sont légèrement plus bas sur les autres zones d'activité du Nord-Est bien que l'offre en neuf s'y soit considérablement accrue depuis 6 ans. L'attrait pour le port peut s'expliquer par la présence de bâtiments récents ou neufs. Le site est porteur d'image avec la proximité et/ou la vue sur la rade, il permet également de rejoindre rapidement les axes routiers majeurs.

Les commercialisateurs constatent que certains locaux d'activité en très mauvais état restent sur le marché à des prix très bas. Les loyers relatifs aux bâtiments de Bmo



Locaux d'activité pour Gamma 29 à Saint-Thudon

(propriété de la collectivité ou d'une société de portage immobilier) sont ceux pratiqués fin 2012. Ils correspondent aux loyers des transactions effectives réalisées : de 60 à 160 €/m² en bureaux, ce dernier tarif étant atteint exclusivement au port de commerce, et de 18 à 28 €/m² pour les locaux d'activité.

*Surface de plancher : afin de simplifier la définition des surfaces, ce terme a remplacé la SHON et la SHOB depuis le 1^{er} mars 2012 suite à une ordonnance parue au Journal Officiel du 17 novembre 2011 (Ordonnance n° 2011-1539).

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

BUREAUX				
PRIVÉ	Prix à la location		Prix à la vente	
	Neuf	2 ^e main	Neuf	2 ^e main
Centre-ville	N.S.	110 / 130	N.S.	1 100 / 1 300
Ports	140 / 160	110 / 150	1 800 / 2 100	1 500 / 2 000
ZA Nord-est	140 / 160	90 / 150	1 500 / 2 000	800 / 1 200
Nord-ouest Guilers	N.S.	70 / 125	N.S.	700 / 1 100
BÂTIMENTS ÉCONOMIQUES DE BMO	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	Prix à la location		Prix à la vente	
	Neuf	2 ^e main	Neuf	2 ^e main
	50 / 75	35 / 70	750 / 950	300 / 700
BÂTIMENTS ÉCONOMIQUES DE BMO	1 ^{re} et 2 ^e année		3 ^e à 5 ^e année	
	20 / 28		26 / 60	

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 immo
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



Immeuble de bureaux pour Avoxa au centre-ville

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

(ADEUPa
BREST

Directrice de la publication :

Claire Guihéneuf

Réalisation :

François Rivoal, Arnaud Jaouen avec la
collaboration de Dominique Gaultier

Contact :

ADEUPa,

24 rue de Coat ar Gueven
29200 Brest

Tél : 02 98 33 51 71 ou 02 98 33 50 27

E-mail : francois.rivoal@adeupa-brest.fr
ou arnaud.jaouen@adeupa-brest.fr

site internet : www.adeupabrest.fr

Maquette et mise en page :

© d'uneidéal'autre.com

avec le concours d'Hippocampe

Photos : Arnaud Jaouen, cabinets
immobiliers

Tirage : 1 100 exemplaires

Dépôt légal : 3^e trimestre 2013

ISSN : 1623-6084

Réf. : 13/129

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
- AMÉNAGEMENT D'ESPACE

Contacts : Sophie VRIGNAUD et Anthony CARIOU – 02.98.43.30.30 – brest@cbre.fr

02.98.43.30.30

www.westim.fr

278 Jaures - BREST

membre indépendant de réseau
WESTIM CBRE



BREST- PORTS

À louer plateaux de bureaux - 580 m² (divisible)



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

Proximité Pôle Emploi et Tribunal de Commerce

A VENDRE / A LOUER

Immeuble de bureau neuf livré aménagé à partir de 300 m²
Places de parking numérotées et sécurisées
Très belles prestations

BLOT
blot-entreprise.fr
02 98 33 70 77



BOULEVARD DE L'EUROPE
PROXIMITÉ ARRÊT TRAMWAY

Immeuble de Bureaux entièrement rénové

2400 m²

DIVISIBLES À PARTIR DE 17 M²

Possibilité d'un plateau de 1400 m²
(climatisé, plancher technique)



CABINET PEGASE
www.cabinet-pegase.fr

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



Le Phare d'Iroise

(face C.Cial Carrefour)

Locaux professionnels au pied du tram'

25, rue Jean-Marie Le Bris 29200 Brest

Tél : 02 98 46 29 29

brest@marchadour-immobilier.com

M
MARCHADOUR
immobilier
& associés

www.marchadour-immobilier.com



Espace ATHENA

A VENDRE / A LOUER

Brest Kergaradec – Europe

Tramway station « Eau Blanche » à 60 m

BUREAUX - LOCAUX D'ACTIVITE - TERRAINS

Immeubles neufs – Parkings privatifs

Environnement et prestations de qualité – Excellente visibilité

**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

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

