

# L'observatoire

de l'immobilier d'entreprise du Pays de Brest # 10

La lettre des observatoires de l'ADEUPa - juillet 2011

Le précédent numéro de l'observatoire de l'immobilier d'entreprise du Pays de Brest intégrait la problématique du foncier économique. Le présent numéro aborde un nouveau segment de marché (locaux d'activité) complétant ainsi l'analyse du marché de bureaux.

## SYNTHÈSE 2010

L'année 2010 revêt un caractère exceptionnel en termes de niveau d'activité et dépasse très largement la moyenne observée depuis la création de l'observatoire de l'immobilier de bureaux. Avec près de 50 000 m<sup>2</sup> dans Brest métropole océane, le marché du bureau a vu son activité quasiment doubler par rapport à l'année précédente, il est vrai que cette dernière s'inscrivait dans une conjoncture économique défavorable. Ce fort rebond bénéficie d'un retour de confiance des banques et des investisseurs, associé à un effet « rattrapage » des projets initialement prévus en 2009.

Pour la première fois, l'observatoire dispose d'éléments complémentaires permettant d'estimer en 2010 le marché des locaux d'activité à au moins 68 337 m<sup>2</sup> dans le Pays de Brest.



Locaux d'activité à Prat-Pip



Immeuble de bureaux à Prat-Pip



Immeuble de bureaux à Prat-Pip

## Chiffres clés en 2010 (m<sup>2</sup>) - Pays de Brest

	Bmo	Pays de Brest
<b>Transactions privées</b>		
Bureaux	<b>25 687</b>	-
Locaux d'activité	<b>27 708</b>	-
<b>Transactions publiques</b>		
Bureaux	<b>1 605</b>	-
Locaux d'activité	<b>827</b>	-
<b>Projets en "compte-propre"</b>		
Bureaux	<b>22 344</b>	<b>24 452</b>
Locaux d'activité	<b>11 885</b>	<b>39 802</b>

## Tarifs moyens en aménagés (€ ht/m<sup>2</sup>) - Brest métropole océane

		Loyer	Prix de vente
Bureaux	Neuf	<b>145</b>	<b>1 875</b>
	Ancien	<b>115</b>	<b>1 400</b>
Locaux d'activité	Neuf	<b>75</b>	<b>1 170</b>
	Ancien	<b>50</b>	<b>570</b>

# Les transactions privées en 2010

## Les bureaux

En 2010, le marché privé présente un niveau largement supérieur à celui constaté ces dernières années. Avec une surface totale de 25 687 m<sup>2</sup>, il augmente de plus de 64 % par rapport à l'année précédente alors que le nombre d'opérations (67) est quasiment équivalent (-1,5 %). La forte augmentation des surfaces moyennes constitue une inversion de tendance après une phase de réduction des transactions observée en 2009. Cette évolution, imputable à la prudence des chefs d'entreprise en 2009, période de crise économique, pourrait donc être interprétée comme un signe de reprise. Il convient toutefois de relativiser cette tendance compte tenu du temps écoulé entre la décision d'investir et la réalisation des travaux.

Alors que l'équilibre entre location et vente devenait la règle depuis 2 ans, le marché de la location redevient nettement majoritaire, soutenu principalement par la réalisation de nouveaux programmes localitifs. Cette bonne santé du marché, largement soulignée par les commercialisateurs, s'explique très majoritairement par la forte attractivité de l'espace Nord-est de l'agglomération brestoise (Kergaradec ou Prat-Pip).

## Des locations en forte hausse

La forte augmentation des locations s'explique quasi exclusivement par la mise sur le marché de nouveaux bâtiments. Si le nombre de transactions est équivalent à celui observé en 2009, il s'agit d'opérations de plus grande taille. A plus de 90 %, ces opérations se situent au Nord-est de l'agglomération ; deux programmes concentrent une part importante de ces transactions : l'Aéropôle à proximité de l'aéroport et le Gizeh (Prévadiès et Argel-Kergaradec 3) aux abords de la RN 265.

Les loyers en neuf se maintiennent à un niveau équivalent dans Kergonan-Kergaradec-l'Hermitage (K.K.H.) et au port de commerce. Pour l'ancien, dans un volume significatif de transactions, la tendance est très marquée à la hausse, en particulier au port de commerce.

## Dynamique de ventes au Nord-est de l'agglomération

Peu de ventes ont été réalisées en neuf et elles concernent des surfaces moins importantes que les années précédentes (- 45 %). La totalité des opérations est effectuée dans K.K.H.

Pour l'ancien, le nombre de transactions diminue de façon conséquente (- 63 %) alors qu'en termes de surfaces, la progression de 74% est fortement conditionnée par la vente des anciens locaux d'E.D.F. à Bellevue (6 711 m<sup>2</sup> - Nord-ouest / Guilers).

Les prix de vente de bureaux neufs s'inscrivent en baisse par rapport à 2009. Principale explication : les ventes se concentrent en 2010 dans K.K.H. alors qu'en 2009, elles se situaient aussi au port de commerce, lieu où les tarifs sont sensiblement plus élevés. Les commercialisateurs indiquent que cette tendance pourrait ne pas perdurer compte tenu d'insuffisances en matière de stationnement et d'une moindre accessibilité que K.K.H.

Pour les ventes en ancien, le prix moyen augmente de 11 %. C'est notamment le cas au centre-ville où le marché se trouve limité par la faiblesse de l'offre. Les commercialisateurs estiment que ce secteur est confronté aux mêmes problèmes que le port de commerce. Pour autant, ils constatent que des demandes restent insatisfaites.



Immeuble de bureaux aux abords de la RN 265 - Kergaradec 3

## Le plateau des Capucins

Après l'aménagement de bureaux sur le port de commerce, Brest métropole océane relance une nouvelle opération d'envergure : au cœur de la ville, surplombant la Penfeld et la mer, le Plateau des Capucins présente une opportunité unique de créer un nouveau pôle urbain à vocation métropolitaine, en prolongement du centre-ville, articulé autour de trois fonctions majeures, l'habitat, l'économie et la culture-loisirs. Le projet prévoit ainsi au total 106 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. dont 42 000 m<sup>2</sup> dédiés aux bureaux, services et commerces. La commercialisation des premiers lots prévoyant 11 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité ont démarré au printemps 2011.



Crédit : Cabinet d'architecture Fortier

## Les locaux d'activité

Les transactions en locaux d'activité privés dans Brest métropole océane s'élevaient à 27 708 m<sup>2</sup>. Il s'agit de la première année d'observation pour ce segment de marché et nous ne bénéficions donc pas d'éléments de comparaison. D'un point de vue spatial, les 3/4 des transactions ont été effectuées en 2010 dans l'espace K.K.H. Le volume de locations (75 %) est très nettement supérieur à celui des ventes (25 %).

Les locations sont particulièrement concentrées au Nord-est de l'agglomération (85 % des surfaces louées). Il s'agit essentiellement de locaux anciens ; bien qu'il convienne de signaler l'importance des surfaces dans les opérations neuves.

Concernant les ventes, la part du neuf est minoritaire et représente le quart du marché. Les opérations en ancien se répartissent sur une grande partie de l'agglomération : 41 % du total pour K.K.H., 25 % pour Nord-ouest/

Guilers et 21 % pour Lavallot-Guipavas/Kerhuon.

Les prix à la location se situent à environ 75 €/m<sup>2</sup> pour le neuf et aux alentours de 50 €/m<sup>2</sup> pour l'occasion. Le prix de vente est d'approximativement 1 100 € pour le neuf et légèrement inférieur à 600 € pour la seconde main. Pour la location comme pour la vente, de fortes disparités existent selon le positionnement géographique dans l'agglomération et/ou selon la qualité du bien.

## Transactions privées (en m<sup>2</sup>) - Année 2010

Secteur	Bureaux			Locaux d'activité		
	Location	Vente	Ensemble	Location	Vente	Ensemble
Centre-ville	979	541	1 520	110	340	450
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	11 920	2 105	14 025	16 916	3 339	20 255
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	275	-	275	1 150	1 111	2 261
Nord-ouest/Guilers	390	6 796	7 186	690	1 323	2 013
Plougastel-Daoulas	-	-	-	700	500	1200
Ports	2 541	140	2 681	1 035	494	1 529
Technopôle/Plouzané	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>16 105</b>	<b>9 582</b>	<b>25 687</b>	<b>20 601</b>	<b>7 107</b>	<b>27 708</b>
<b>Evolution sur 1 an</b>	<b>103 %</b>	<b>25 %</b>	<b>65 %</b>	-	-	-

Sources : Arthur Loyd, Barraine immobilier, Blot immobilier, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise immo, L'Immobilier d'Entreprise, Marchadour immobilier, Services Fiscaux

# Les transactions publiques en 2010

## Les bureaux

20 transactions portant sur une surface totale de 1 605 m<sup>2</sup> ont été réalisées par la collectivité en 2010. Ce chiffre correspond à 6 % de l'ensemble des surfaces vendues ou louées par les commercialisateurs privés.

Avec 3 transactions de moins qu'en 2009 et diminuant de 23 % en surface, l'activité atteint le niveau le plus faible depuis 2007. Le déficit repose principalement sur les nouvelles vacances non-comblées dans les pépinières du Technopôle Brest Iroise (T.B.I.). Proche du centre-ville, la nouvelle pépinière de Mezheven a rapidement trouvé preneur. 80 % de ses surfaces ont été louées (172 m<sup>2</sup>) ou réservées (230 m<sup>2</sup>) par la société Media Courtage pour l'installation d'un centre d'appel.

La location concerne 80 % des surfaces dont les 3/4 se répartissent entre le T.B.I. (390 m<sup>2</sup>), les zones portuaires (300 m<sup>2</sup>) et Kergaradec-Kergonan-l'Hermitage (255 m<sup>2</sup>). Avec 57 % des surfaces louées, la tendance en 2010 est toujours favorable au neuf. Toutefois, le nombre de locations est supérieur en ancien et s'effectue sur des bureaux de petites tailles au T.B.I. ou au centre-ville (Poul-ar-Bachet). En neuf, les bureaux sont plus spacieux et ont concerné des transactions réalisées dans la zone aéroportuaire de Prat-Pip ou au port de commerce.

La location la plus conséquente porte d'ailleurs sur 300 m<sup>2</sup> au port du Château : Brest Événement Nautique intégrera le futur espace Giraudeau livré fin 2011. Par ailleurs, une seule vente a été conclue fin 2010 entre Brest métropole océane et la Semp. Il s'agit d'un bâtiment du T.B.I. réaménagé au profit de la société Autocruise (à partir d'avril 2011).

En terme de prix, les loyers sont stables (+4 %) par rapport à 2009. En baisse de 7 % en ancien, ils augmentent dans la même proportion en neuf. Les nouveaux bureaux de la pépinière Mezheven présentent des loyers attractifs. Ceux situés dans les zones aéroportuaire et portuaire, secteurs les plus recherchés, correspondent aux prix du marché. Les tarifs les plus élevés se pratiqueront au sein de l'espace Giraudeau.

## Les locaux d'activité

La collectivité possède deux centres d'activité chacun d'une superficie d'environ 4 000 m<sup>2</sup> :

- l'un se situe rue Champlain à Saint-Pierre sur le site des anciens locaux de l'entreprise Beg-Avel où artisans et petites industries s'y partagent 14 locaux,
- l'autre, installé à Poul-ar-Bachet aux abords du centre-ville, comprend 43 % d'ateliers.

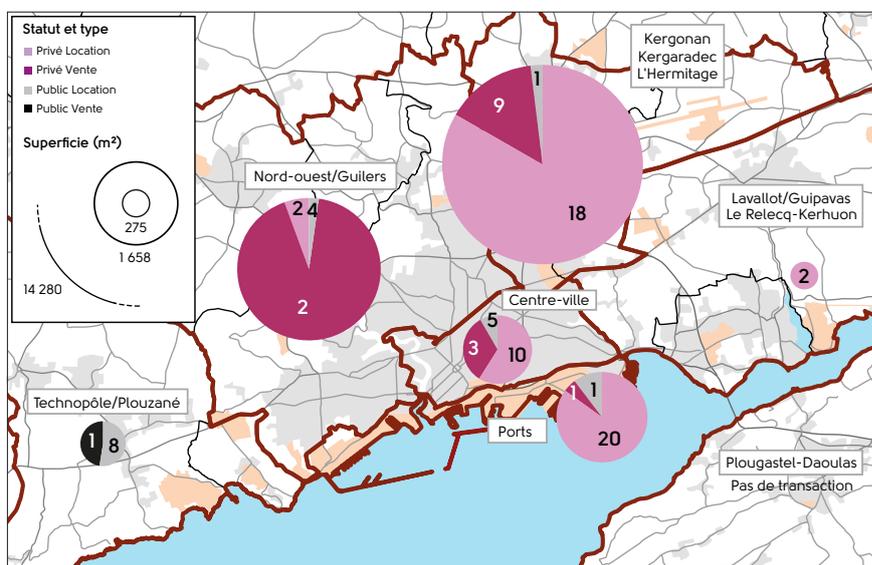


Hôtel d'entreprises - Zone du Stum, Dirinon

Il propose également des locaux tertiaires accueillant actuellement des entreprises ou associations liées à la recherche d'emploi.

Exclusivement sur de la location en ancien, on note, avec une surface de 830 m<sup>2</sup>, une progression de 47 % en 2010 : 740 m<sup>2</sup> à Beg-Avel et 90 m<sup>2</sup> à Poul-ar-Bachet. Sur ces deux sites, les loyers relevés en 2010 sont respectivement de 22 et 25 €/m<sup>2</sup>.

## Bureaux - Transactions réalisées par secteur géographique dans Brest métropole océane en 2010



# Les projets pour "compte propre" en 2010

## 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 pouvant donner lieu à négociation (que ce soit sous forme de transactions privées ou publiques). Elles se réalisent lorsque les entreprises ou organismes publics souhaitent se développer et ne trouvent pas sur le marché de réponse adaptée à leur demande.

Pour l'année étudiée, nous avons relevé dans l'agglomération brestoise 15 opérations en compte propre correspondant à 22 344 m<sup>2</sup>. En surface, cela équivaut à un triplement par rapport à 2009. Ce chiffre exceptionnel est en grande partie dû à un permis de construire de 16 500 m<sup>2</sup> déposé par le Crédit Mutuel Arkéa au 1<sup>er</sup> semestre 2010. Sans ce permis, le niveau de projets d'investissement est équivalent à la moyenne des années précédentes.

Les projets privés représentent 89 % des surfaces autorisées pour compte propre. L'autre permis conséquent concerne la Fédération Française du Bâtiment qui occupera 1 900 m<sup>2</sup> dans la zone d'activité de Prat-Pip/Nord en 2011. Les projets publics sont également en forte hausse et atteignent près de 2 500 m<sup>2</sup> en 2010 grâce essentiellement à l'autorisation de deux permis : 900 m<sup>2</sup> pour les travailleurs sociaux de l'A.G.E.H.B. (Association de Gestion pour l'Emploi et l'Hébergement en Bretagne) et 780 m<sup>2</sup> pour la Médecine du Travail à Prat-Pip/Nord.

Dans le reste du Pays de Brest, l'investissement tertiaire pour compte propre est minime puisqu'avec 2 108 m<sup>2</sup>, il correspond à 9 % des projets de Bmo. En 2010, il se concentre essentiellement dans la communauté de communes du Pays des Abers et celle du Pays de Landerneau-Daoulas (36 % et 30 % des surfaces). Les principaux permis ont été déposés par la commune de Landéda (768 m<sup>2</sup>) et par la société Cobrena Achats à Loperhet (313 m<sup>2</sup>).

## Les locaux d'activité

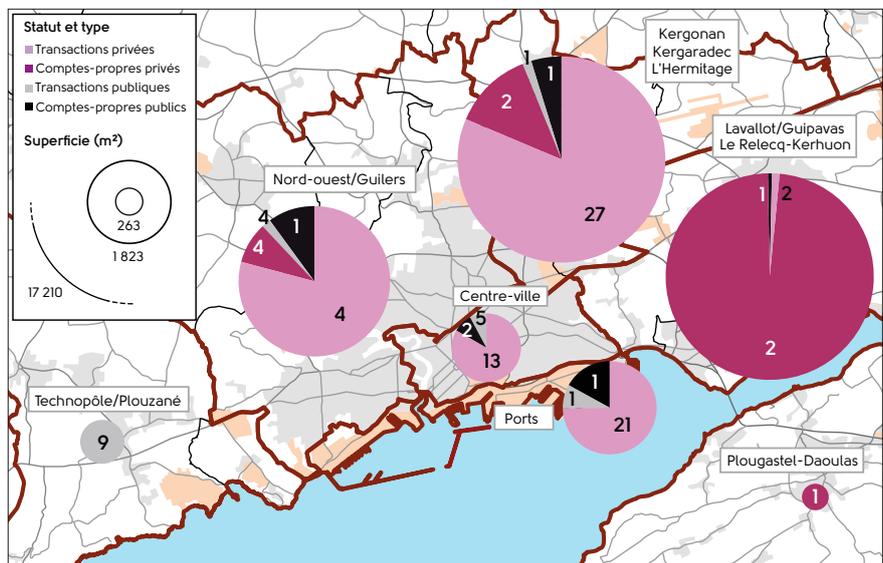
55 projets pour 39 802 m<sup>2</sup> sont identifiés à l'échelle du Pays de Brest en 2010, 70 % de cette surface relevant de projets autorisés en dehors de Bmo. La quasi-totalité des surfaces (95 %) émane de pétitionnaires privés et se répartit principalement dans la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas (32 %), Bmo (30 %), la C.C. du Pays des Abers (18 %) ou celle du Pays d'Iroise (10 %). Le principal permis a été autorisé à Lannilis (C.C.P.A) pour la société Maisons Nature & Bois (5 350 m<sup>2</sup>-bureaux et

locaux industriels), deux autres concernent l'Industrielle du Ponant (4 650 m<sup>2</sup> - locaux industriels) et la Crêperie Faure-Sas Whaou (1 950 m<sup>2</sup> - locaux industriels) toutes deux à Plouédern (C.C.P.L.D.). Dans Bmo, on constate une baisse de moitié des surfaces autorisées pour compte propre. A l'image des autorisations en tertiaire en 2010, cette évolution ne résulte essentiellement que d'un seul permis (17 700 m<sup>2</sup>), celui autorisé en 2009 à Kergaradec (Guipavas) pour la S.D.M.O. (groupe Kohler - fabrication de groupes électrogènes). Sur un nombre de

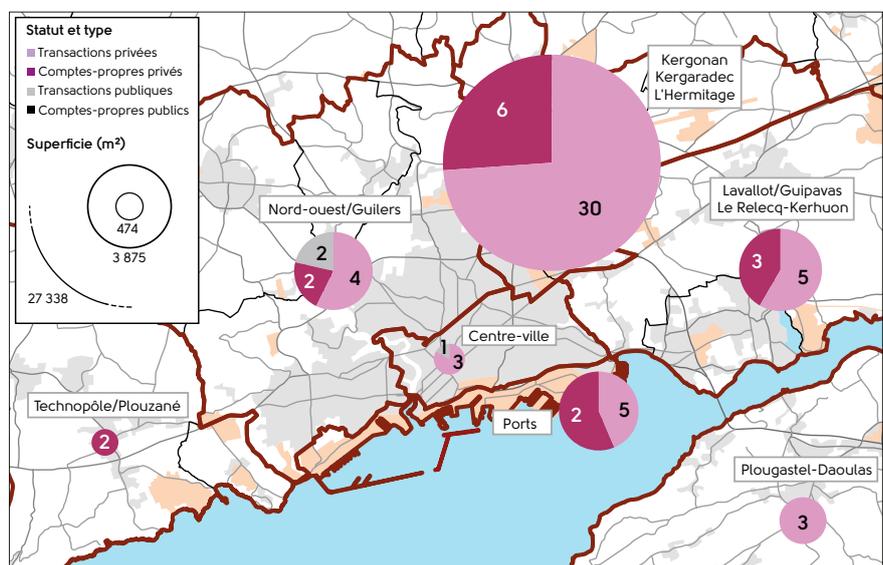
permis autorisés équivalent en 2010, le principal permis n'atteint « que » 3 800 m<sup>2</sup> comprenant des bureaux et locaux industriels dans la ZAC de Saint-Thudon (Guipavas).

Sources des cartes : Arthur Loyd, Barraine immobilier, Blot immobilier, Brest métropole aménagement, Brest métropole océane, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise Immo, L'immobilière d'entreprise, Marchadour immobilier, Semp, Services fiscaux. Fond cartographique : IGN BD Carto ©

## Bureaux - Le marché (transactions et comptes propres) par secteur géographique dans Brest métropole océane en 2010



## Locaux d'activité - Le marché (transactions et comptes propres) par secteur géographique dans Brest métropole océane en 2010



# Les permis de construire

## Les bureaux commencés

Les chiffres fournis par la Direction Régionale de l'Équipement témoignent, avec 47 188 m<sup>2</sup>, d'une hausse de 77 % par rapport à 2009 de l'activité de construction de bureaux dans l'agglomération brestoise. La conjoncture économique défavorable du 2<sup>nd</sup> semestre 2009 semble avoir reporté les cycles d'investissements d'un semestre. La réalisation d'un programme tertiaire de plus de 16 000 m<sup>2</sup> (groupe Arkéa) et la création de nouvelles zones tertiaires au Nord-est de l'agglomération brestoise ont également permis de confirmer une tendance favorable amorcée au 2<sup>nd</sup> semestre 2008.



Immeuble de bureaux d'Alcaïtel - Prat-Pip

Le niveau des constructions en Finistère confirme une période favorable entamée depuis 2006, Bmo y participant à hauteur de 66 %. Sans elle, le reste du Finistère connaît toutefois le premier recul annuel depuis 2006 (-25 %). A l'échelle bretonne, les chiffres annuels sont stables par rapport à 2009, la reprise se confirmant au 2<sup>nd</sup> semestre 2010. A l'échelle du Pays de Brest, 95 % des chantiers débutent en 2010 au sein de

Bmo. Un faible 1<sup>er</sup> semestre ne permet pas de totaliser plus de 2 510 m<sup>2</sup> de bureaux en construction dans les autres communautés de communes, plus de la moitié se situant dans la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas.

## Les locaux d'activité commencés

Avec 23 172 m<sup>2</sup> en 2010, la construction de locaux d'activité a baissé de 63 % dans le Pays de Brest par rapport à 2009, année où plusieurs projets conséquents avaient débuté au 1<sup>er</sup> semestre. Sur des surfaces plus modestes en 2010, 58 % des débuts de chantier

se positionnent à l'extérieur de Bmo, notamment au sein des communautés de communes du Pays de Landerneau-Daoulas et du Pays des Abers (respectivement 29 % et 10 % du total).

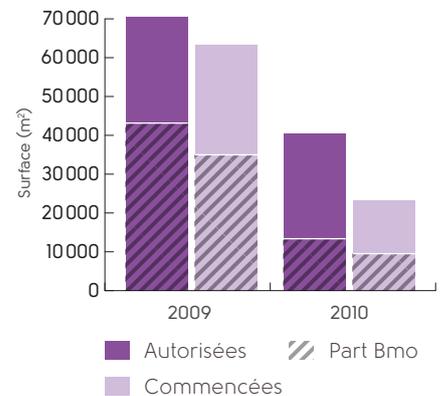
Après un bon 1<sup>er</sup> semestre 2009, le rythme de construction a sensiblement diminué dans le Finistère pour atteindre en 2010 environ 80 400 m<sup>2</sup>. La Bretagne profite du 1<sup>er</sup> semestre pour progresser de 9 % par rapport à 2009 et dépasser les 600 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité commencés.

Le Pays de Brest équivalait respectivement à 29 % et 4 % des chantiers finistériens et bretons.

## Les bureaux autorisés

Les projets d'investissements tertiaires sont bien orientés dans Bmo en 2010 et s'élèvent à 40 242 m<sup>2</sup> (+36 %). Ce chiffre représente 14 % des projets d'investissements bretons

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



Sources : Direction Régionale de l'Équipement, DAEI

et 55 % de ceux situés en Finistère (contre respectivement 11 % et 50 % en 2009). Le Finistère particulièrement, la Bretagne dans une moindre mesure, profitent des surfaces autorisées au 1<sup>er</sup> semestre 2010. Le Finistère retrouve ainsi la situation exceptionnelle de 2008. La Bretagne inverse, quant à elle, une tendance en baisse depuis 2008, la crise économique ayant eu de plus fortes répercussions dans l'agglomération rennaise.

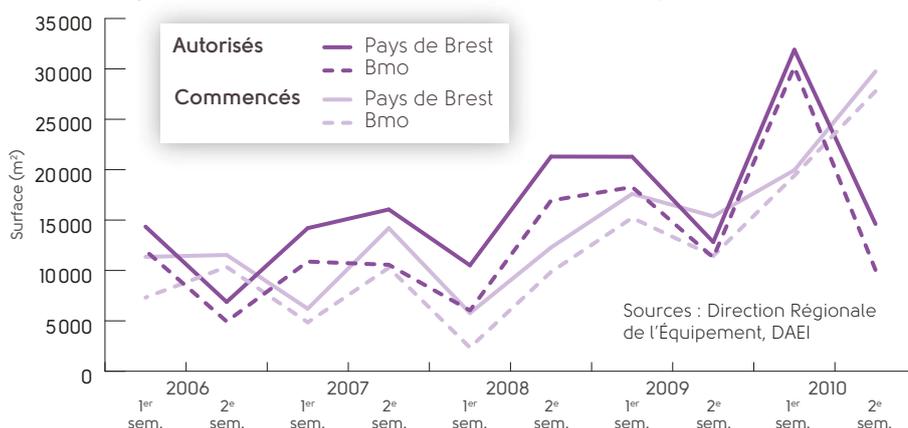
Comme en 2009, Bmo représente la quasi-totalité (87 %) des projets tertiaires autorisés dans le Pays de Brest. La communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas demeure le 2<sup>nd</sup> pôle tertiaire du Pays de Brest avec près de 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux autorisés en 2010 suivie par celle du Pays de Abers (environ 1 700 m<sup>2</sup>). Le seuil des 1 000 m<sup>2</sup> est dépassé par les communautés de communes du Pays de Lesneven - Côte des Légendes et du Pays d'Iroise.

## Les locaux d'activité autorisés

Près de 2/3 des projets de locaux d'activité autorisés dans le Pays de Brest se situent en dehors de Bmo. Ce territoire témoigne, avec environ 40 500 m<sup>2</sup> autorisés en 2010, d'un repli de 40 %.

Les principaux projets d'investissements s'illustrent en 2010 au sein des communautés de communes de Landerneau-Daoulas, du Pays des Abers et du Pays d'Iroise (respectivement 30 %, 16 % et 10 % du total). Les bons résultats du 2<sup>nd</sup> semestre 2010 permettent au Finistère d'afficher une hausse de 20 % par rapport à 2009. La Bretagne est relativement stable (-3 %) avec environ 680 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité autorisés en 2010. Le Pays de Brest représente respectivement 24 % et 6 % des surfaces autorisées finistériennes et bretonnes.

## Projets de construction de bureaux dans le Pays de Brest



Sources : Direction Régionale de l'Équipement, DAEI

## Les prix fin 2010

Les prix sont indiqués en euros hors taxes par m<sup>2</sup> par an (hors charges) pour la location. Pour la vente, ils apparaissent en euros (hors taxes et hors droits) par m<sup>2</sup> (S.H.O.N.\*). 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 4 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 tout en étant péricentral.

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 Brest métropole océane (propriété de la collectivité ou d'une société de portage immobilier) sont ceux pratiqués fin 2010. Ils correspondent aux loyers des transactions effectives réalisées : de 60 à 165 €/m<sup>2</sup> en bureaux, ce dernier tarif étant atteint exclusivement au port du Château, et de 22 à 25 €/m<sup>2</sup> pour les locaux d'activité.

\*S.H.O.N. : la surface hors œuvre nette s'obtient en déduisant de la surface hors œuvre brute (somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction) les éléments suivants : les combles et sous-sols non aménageables, les terrasses, balcons et loggias (surfaces non closes au rez-de-chaussée), les surfaces de stationnement des véhicules dans la construction...

### Prix en aménagé dans Brest métropole océane

BUREAUX				
PRIVE	Prix à la location (€)		Prix à la vente (€)	
	Neuf	2 <sup>de</sup> main	Neuf	2 <sup>de</sup> main
Centre-ville	N.S.	95 / 130	N.S.	1000 / 1800
Ports	145 / 170	120 / 160	1800 / 2100	1600 / 2000
ZA Nord-est	135 / 145	80 / 135	1500 / 2000	800 / 1200
Nord-ouest Guilers	N.S.	70 / 125	N.S.	800 / 1200
LOYERS PUBLICS	1 <sup>re</sup> et 2 <sup>e</sup> année	3 <sup>e</sup> année	4 <sup>e</sup> année	5 <sup>e</sup> année
Entreprises nouvelles	50 / 60	60 / 70	70 / 90	105 / 120
Hôtel d'entreprises	75			
Hameau d'entreprises	87			

LOCAUX D'ACTIVITE				
PRIVE	Prix à la location (€)		Prix à la vente (€)	
	Neuf	2 <sup>de</sup> main	Neuf	2 <sup>de</sup> main
	50 / 75	35 / 70	750 / 950	400 / 800
LOYERS PUBLICS	1 <sup>re</sup> et 2 <sup>e</sup> année		3 <sup>e</sup> à 5 <sup>e</sup> année	
	20 / 30		30 / 70	

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. 02.98.33.51.81 ou 02.98.33.50.27 - E-mail : francois.rivoal@adeupa-brest.fr ou arnaud.jaouen@adeupa-brest.fr

**Maquette et mise en page :** Dynamo+ Brest avec le concours d'Hippocampe

**Photos :** Arnaud Jaouen et cabinets immobiliers

**Tirage :** 1 300 exemplaires / **Dépôt légal :** 2<sup>nd</sup> trim. 2011 / **ISSN :** 2116-0783 / **Réf :** 11/113

#### NOS PARTENAIRES :

**Arthur Loyd**  
21, rue de Lyon  
29200 Brest  
Tél. 02 98 46 28 14

**Barraine immobilier**  
355, rue de l'Élorn  
BP 52951 - 29229 Brest Cedex 2  
Tél. 02 98 43 50 50

**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 21 78

**L'Entreprise immo**  
8, rue du Dourjacq  
29200 Brest  
Tél. 02 98 46 12 12

**L'Immobilière d'Entreprise**  
45, rue de l'Élorn  
29200 Brest  
Tél. 02 98 46 96 96

**Marchadour immobilier**  
Centre d'Affaire Cap Ouest  
23, 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<sup>e</sup> 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



**GUIPAVAS - ZONE DE PRAT PIP**

**A LOUER :**  
 Face à l'aéroport et proche échangeur  
 Avec visuel voie express  
 Surface de bureaux de 600 m<sup>2</sup> env. divisibles  
 dans immeuble à construire  
 Poss. surface de stockage  
 Facilité d'accès et parking à disposition

**BLOT**  
 www.blot-entreprise.fr  
 02 98 33 70 77



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

**AEROPOLE DE BREST**  
**BUREAUX À LOUER**  
 de 60 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup>



- Bâtiment à économie d'énergie
- Critères HQE
- Gestion Autonome de l'éclairage

T 02 98 42 61 42  
 www.aeropole-brest.fr




**MARCHADOUR**  
 immobilier

**VOS BUREAUX** (de 100 m<sup>2</sup> à 700 m<sup>2</sup>)  
**AU CENTRE HISTORIQUE DU PORT**  
**CAP OUEST RÉNOVÉ**  
 Proche commerces, restaurants  
 Nombreux parkings, prix compétitifs

23, rue Jean-Marie Le Bris  
 29200 Brest  
**Tél. 02 98 46 29 29**  
 Fax 02 98 46 29 30  
 www.marchadour-immobilier.com

**À VENDRE - À LOUER**      **A partir de 1350 € HT / m<sup>2</sup> SHON**



**Arthur Loyd**

Sur le Port de Commerce, bureaux et locaux commerciaux  
 Immeuble de très bon standing : ascenseurs, parkings privatifs...  
 Quelques lots encore disponibles à partir de 175 m<sup>2</sup>  
 Livraison prévue au second semestre 2012

**Tél. 02 98 46 28 14**

21 rue de Lyon – 29200 Brest  
 brest@arthur-loyd.com / www.arthurloydbrest.fr

**BUREAUX À VENDRE OU À LOUER**  
**PROCHAINEMENT DISPONIBLES**



**L'ENTREPRISE**  
 immo

**02 98 46 12 12**  
**www.entreprise-immo.fr**



**CABINET**  
**William SIRVAIN**

**BUREAUX – ZONE DE L'AÉROPORT**  
 À PARTIR DE 1150 € HT/m<sup>2</sup> À L'ACHAT.

34 rue du Restic - 29200 Brest  
**Tél./Fax 02 98 47 01 78**  
 Mobile 06 64 934 629 - wsirvain@wanadoo.fr



**EUROPE**

**A VENDRE - A LOUER**  
 Plus de 20 000 m<sup>2</sup> : bureaux, commerces, locaux d'activités  
 Excellente visibilité et accessibilité - Arrêt de tramway en face  
 A partir de 600 €/m<sup>2</sup> HT (vente)

**A LOUER – MARINA DU CHÂTEAU**  
 6 000 m<sup>2</sup> de commerces et bureaux  
 A partir de 90 €/m<sup>2</sup> HT

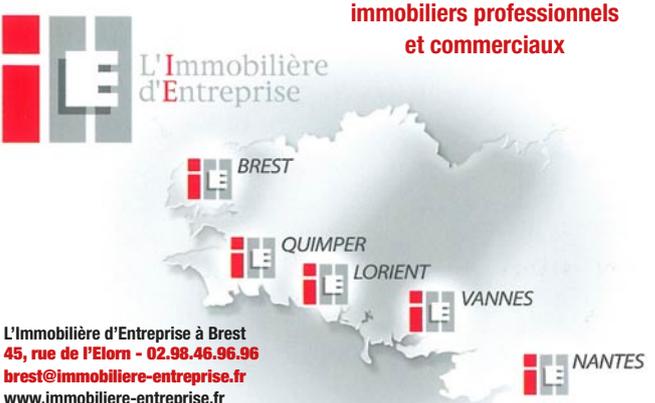
**VUE MER**

**BARRAINE ENTREPRISES**  
 Membre indépendant  
 du réseau  
**CBRE**  
 CB RICHARD ELLIS

355 rue de l'Elorn  
 29200 Brest  
**02 98 43 30 30**  
 www.barraine-entreprise.com

**Facilitateur de vos projets**  
**immobiliers professionnels**  
**et commerciaux**

**L'Immobilière d'Entreprise**



**L'Immobilière d'Entreprise à Brest**  
**45, rue de l'Elorn - 02.98.46.96.96**  
**brest@immobiliere-entreprise.fr**  
 www.immobiliere-entreprise.fr