

L'observatoire

de l'immobilier de bureaux du Pays de Brest

n°8

La lettre des observatoires de l'ADEUPa
juillet 2010 - bilan 2009

Synthèse

Le marché de l'immobilier de bureaux de Brest métropole océane est estimé à 23 116 m² en 2009. Cela correspond à une baisse de près d'un quart par rapport à 2008, année qualifiée de satisfaisante par les professionnels du secteur.

Ce mauvais résultat se justifie en particulier par la morosité du marché des transactions privées en retrait de 42% par rapport à 2008. Ce niveau est le plus faible des 4 dernières années et témoigne de l'impact de la crise économique sur le territoire de Brest métropole océane. Les transactions concernent des surfaces plus petites que celles observées précédemment, la frilosité des banques pouvant également expliquer cette tendance.

Dans le secteur public, les transactions progressent en nombre mais diminuent en surface (-41%) pour retrouver la situation d'avant 2008.

En marge de l'activité des commercialisateurs, les investissements pour compte propre atteignent un niveau jamais approché depuis 2006.

L'atonie du marché se reflète dans l'offre disponible qui augmente fortement. Cette hausse confirme celle déjà constatée un an auparavant et s'explique par de nouveaux programmes apparus en périphérie mais aussi par une offre de locaux de petite taille souvent peu adaptée.

Les surfaces des permis de construire autorisés continuent de progresser. De nombreuses entreprises étant actuellement dans l'expectative, la poursuite de cette tendance pourrait conduire à un phénomène de saturation de l'offre sur l'agglomération brestoise.



Immeubles de bureaux au port de commerce, Moulin Blanc et Prat-Pip

CHIFFRES CLÉS

EN 2009 SUR BREST MÉTROPOLE OCÉANE

Transactions privées : 11 470 m²

Transactions publiques : 2 192 m²

Projets de bureaux « en compte propre » : 9 454 m²
(entreprises et organismes publics)

Tarifs en aménagé (privé) :

Loyer moyen :

155 € ht/m² (neuf)

90 € ht/m² (seconde main)

Prix d'acquisition moyen :

2 010 € ht/m² (neuf)

1 400 € ht/m² (seconde main)

Offre disponible : 29 400 m² environ





LES TRANSACTIONS PRIVÉES 2009

Avec seulement 55 transactions et 11 470 m², le marché privé recule sensiblement par rapport à l'année 2008 (-42% en surface).

La comparaison est difficile dans la mesure où 2008 était qualifiée de très satisfaisante par les professionnels.

Ce niveau, le plus faible des 4 dernières années, témoigne de l'impact de la crise économique dans le territoire de Brest métropole océane.

Une tendance à l'équilibre du marché entre locations et ventes avait déjà été constatée l'année dernière. Le constat prévaut encore plus cette année (52% pour la location et 48% pour la vente).

En 2009, les transactions concernent des surfaces plus petites que celles observées précédemment. En période de récession, il est possible que les entreprises aient souhaité minimiser les risques en réduisant leurs projets d'investissement. Ce phénomène est renforcé par la frilosité des banques après la crise financière de 2008.

L'essentiel du marché se concentre sur 2 espaces géographiques : 43% des surfaces ayant fait l'objet de transactions se situent au port de commerce et 34% dans le secteur de Kergonan-Kergaradec-l'Hermitage (K.K.H.).

Un marché de la location affecté par la crise

La baisse d'activité du marché de la location s'applique à la fois au neuf et à l'occasion. C'est pour ce dernier que la baisse des transactions est la plus marquée : les locations dans l'ancien ne correspondent plus qu'à environ 3 400 m² en 2009 contre près de 7 300 m² en 2008, soit une baisse de 53%. C'est surtout dans le centre-ville et au port de commerce que les effets du ralentissement du marché se sont fait sentir. Seul l'espace K.K.H. semble moins subir cette mauvaise conjoncture.

La baisse est moins prononcée pour le marché du neuf qui bénéficie de l'apport récent de nouvelles constructions sur le port de commerce et dans le Nord-Est de l'agglomération. Les promoteurs débutent leurs constructions lorsqu'ils ont l'assurance de l'attribution de 50% des surfaces. Le solde (cf. « L'offre de bureaux disponibles ») constitue alors un indicateur de la santé du marché et témoigne en 2009 de l'attentisme des entreprises.

Des loyers qui progressent légèrement

Le loyer moyen de l'agglomération brestoise atteint 117 € hors taxes par m² et représente une hausse de 3% par rapport à 2008. Celle-ci s'effectue dans un contexte où la demande moins forte aurait dû en-

traîner une baisse des prix. Ceci se vérifie sur le marché de l'ancien : des loyers en fort retrait sont ainsi enregistrés sur le port de commerce et K.K.H.

En neuf, les loyers augmentent très fortement sur un marché où les locations sont peu nombreuses.

Des ventes de petites tailles

L'évolution du marché de bureaux est contraire à celle identifiée l'année dernière : le nombre de ventes augmente et la surface de transactions diminue. Cette tendance caractérise particulièrement le marché de l'occasion, comme en témoignent le centre-ville et K.K.H., ceci pour des volumes qui restent faibles et qui ne sont donc pas nécessairement significatifs sur le plan statistique. L'un des faits les plus notables est la montée en puissance du port de commerce sur le marché de l'ancien. Il traduit une certaine maturité de cet espace en matière d'immobilier de bureaux.

Le marché du neuf est, quant à lui, aussi actif que celui de l'ancien. C'est surtout dans le Nord-Est de l'agglomération que le nombre de ventes a été élevé. Toutefois, en surface, l'évolution est négative en raison de la vente de très grands locaux de bureaux sur la période précédente.

Une tendance à la hausse des prix de vente qui se confirme

Les prix de vente se sont appréciés tant dans l'ancien que dans le neuf. Pour ce dernier, le prix d'achat atteint 2 010 € / m² hors taxes et hors droits, il augmente ainsi de 5% et dépasse pour la première fois la barre des 2 000 € / m². Pour l'ancien, cette tendance est encore plus affirmée : 1 405 € / m² (+37%). Dans un contexte de raréfaction de la demande, cette hausse des prix s'explique essentiellement par la meilleure qualité de l'offre (architecture et localisation).

Sur le marché du neuf, les prix progressent à K.K.H. (pour un nombre de transactions en hausse) avec la construction récente de grands ensembles à Kergaradec et à proximité de l'aéroport. Ils diminuent sur le port de commerce en raison d'emplacements moins bien situés que pour les ventes réalisées en 2008.

Le marché de la seconde main enregistre des évolutions difficiles à qualifier dû au faible nombre de ventes réalisées et à l'absence de repères pour le port de commerce en matière de ventes d'occasion. Il est simplement possible de constater une évolution très forte des prix en raison de la part importante du port de commerce (45% du total des ventes).



Immeuble «Les Balises vertes», port de commerce

Tableau 1

Transactions privées (en m ²) - Année 2009			
Secteur	Location	Vente	Ensemble
Centre-ville	468	259	727
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	2 345	1 500	3 845
Lavallot/Guiavas/Kerhuon	75	-	75
Nord-ouest/Guilers	259	1 344	1 603
Plougastel-Daoulas	159	-	159
Ports	2 562	2 402	4 964
Technopôle/Plouzané	57	40	97
Total	5 925	5 545	11 470
Évolution sur 1 an	-48%	-35%	-42%

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

Tableau 2

Surface des bureaux privés					
Surface des bureaux privés ayant fait l'objet de transactions					
Surface	<100 m ²	100-150 m ²	150-200 m ²	>200 m ²	Total
2008	42%	21%	14%	23%	100%
2009	44%	15%	18%	24%	100%

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 2009

ELARGISSEMENT DE L'OFFRE DANS UN CONTEXTE DIFFICILE

24 transactions portant sur une surface totale d'environ 2 200 m² ont été réalisées par la collectivité en 2009. D'une proportion comparable à 2008, ce chiffre correspond à 19% de l'ensemble des surfaces vendues ou louées par les commercialisateurs privés.

Avec 7 transactions de plus en 2009, le marché progresse de 41% mais diminue de 41% en surface. L'arrivée de nouvelles offres sur les Zones d'Activités du Port de Plaisance (Z.A.P.P.) n'a pas permis de compenser la baisse constatée principalement au Technopôle Brest Iroise (T.B.I.). Toutefois, si l'on ne tient pas compte de la location exceptionnelle de 1 531 m² réalisée sur le T.B.I. en 2008, la situation

demeure équivalente à celle de l'année précédente.

Représentant 90% des surfaces, l'activité se positionne presque exclusivement sur des locations qui se concentrent à 75% entre le Port (810 m²) et le T.B.I. (712 m²). Comme en 2008, la tendance se montre légèrement favorable au neuf avec 54% des surfaces louées. Exception faite d'une location de 340 m² dans le bâtiment « La Coursive » à Kergardec, les locations en ancien concernent de petites surfaces mais sont plus nombreuses. Elles se positionnent principalement au T.B.I. de par le phénomène de roulement

s'exerçant entre les différentes pépinières de Brest métropole océane. En 2009, les nouvelles Zones d'Activités évoquées précédemment ont permis à la Sempi de vendre 2 petites surfaces (200 m²).

En termes de prix, les loyers totaux sont relativement stables (+4%) mais diffèrent selon la nature de l'offre, en hausse pour le neuf (+10%) et en baisse pour l'ancien (-6%). Pour le neuf, les principales locations se situent en 2009 sur la Z.A.P.P. où les prix sont les plus élevés. En ancien, près de la moitié des surfaces ont été louées au T.B.I., secteur proposant des tarifs plus attractifs.

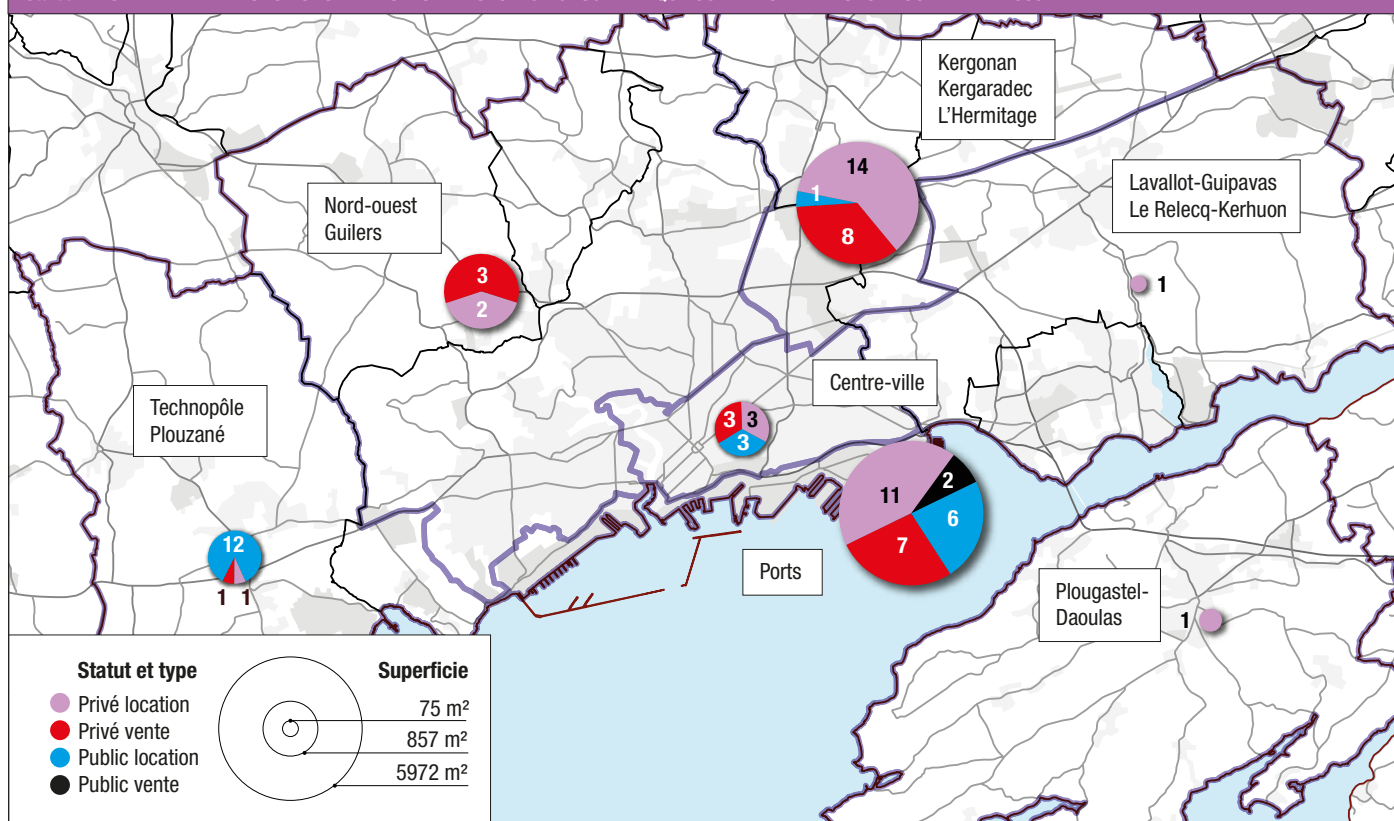
Une nouvelle pépinière d'entreprises

Bmo proposera courant 2010 près de 30 nouveaux bureaux en location répartis sur 520 m² pour une surface totale d'environ 800 m², le bâtiment comprenant également des salles de réunion et un espace de restauration (cf. photo). Ils se situeront avenue Georges Pompidou, près du centre-ville et à proximité d'un axe permettant de rejoindre rapidement l'aérogare, et seront proposés à des créateurs d'entreprise à fort potentiel de développement ou évoluant dans le secteur de l'Economie Sociale et Solidaire.



Pépinière d'entreprises, avenue Georges Pompidou à Brest

Carte 1 NOMBRE DE TRANSACTIONS RÉALISÉES PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE SUR BREST MÉTROPOLÉ Océane EN 2009



Sources : 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, Sempi, Services fiscaux. Fond cartographique : IGN BD Carto ©

LES PROJETS DE BUREAUX POUR « COMPTE PROPRE »



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).

Pour l'année étudiée, nous avons relevé 16 opérations en compte-propre portant sur une surface de 9 454 m², le 1^{er} semestre supportant à lui seul 80% de cette surface. Il s'agit des investissements les plus importants depuis 2006. Ce chiffre, qui avait déjà presque triplé entre 2007 (année en retrait) et 2008, témoigne sur la période d'une augmentation de presque 50%. Il est à noter que le nombre de permis pour compte-propre autorisés oscille entre 15 et 20 depuis quatre ans. Cette tendance positive s'explique en 2009 presque exclusivement par des projets déposés par des pétitionnaires privés (entre-

prises ou sociétés civiles immobilières (S.C.I.)) qui représentent 95% des surfaces autorisées contre 70% en 2007 et 50% en 2008.

Pour quatre permis privés de plus, on constate une forte hausse des surfaces pour atteindre près de 9 000 m² en 2009. Deux d'entre-eux, autorisés au 1^{er} semestre, s'illustrent par l'importance de leur S.H.O.N.*. Il s'agit de celui déposé par la S.C.I. Bassam, associant Le Télégramme au groupe Arkéa, pour un projet de 3 500 m² de bureaux au sein d'un bâtiment à construire sur le secteur portuaire. L'autre permis concerne la mutation d'un hôtel en bureaux pour la société Avoxa regroupant des cabinets d'avocats. Situé en centre-ville, il correspond à une surface de 1 600 m².

Le secteur public est en retrait de 80% par rapport à 2008. Le principal permis concerne la construction d'un centre départemental d'action sociale au centre-ville de Brest.



Tableau 3

L'offre de bureaux disponibles dans Brest métropole océane - Janvier 2010

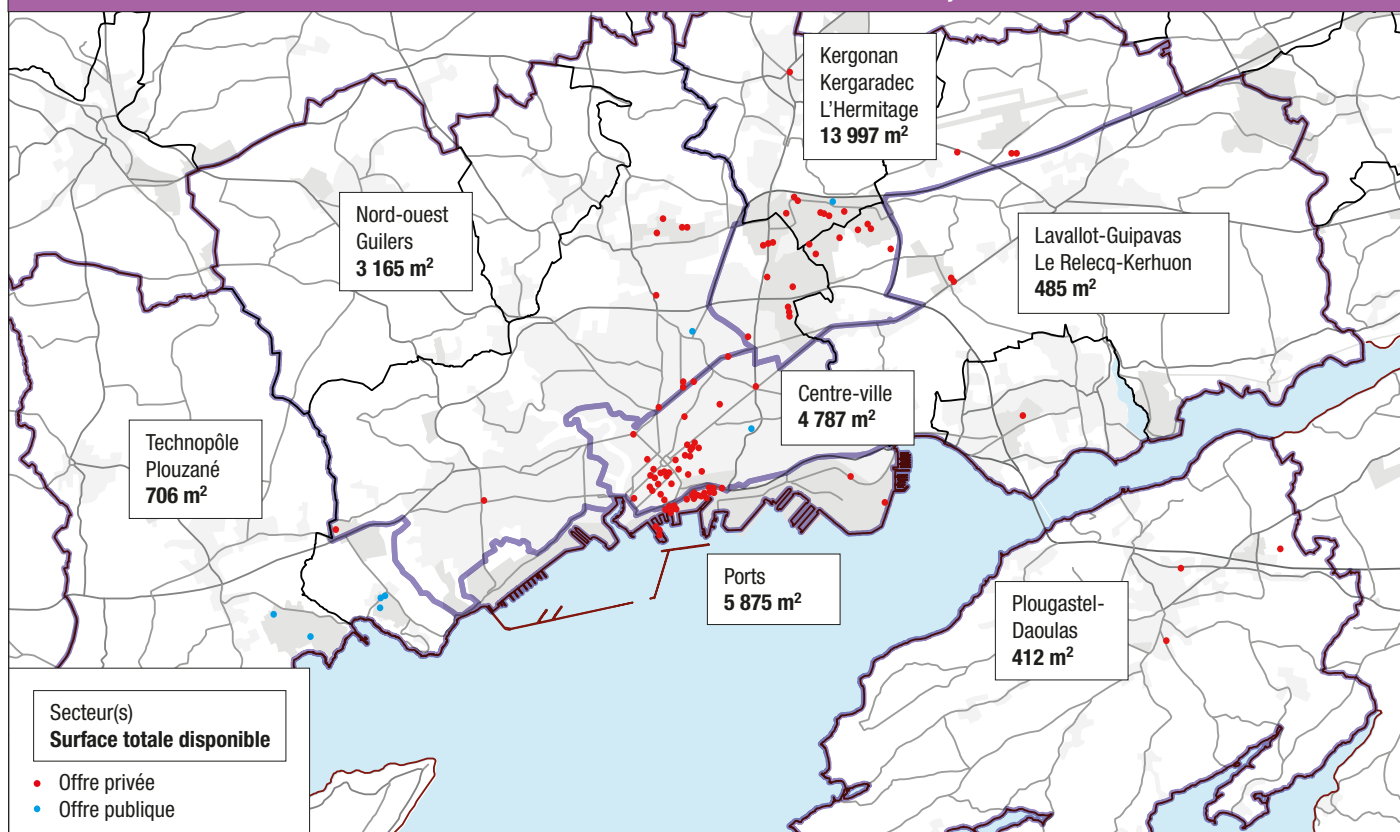
Secteur	Surface	Part
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	13 997	48%
Ports	5 875	20%
Centre-ville	4 787	16%
Nord-ouest/Guilers	3 165	11%
Technopôle/Plouzané	706	N.S.
Lavallot/Guipevas/Kerhuon	485	N.S.
Plougastel-Daoulas	412	N.S.
Total	29 427	100%
Évolution sur 1 an	12%	-

N.S. : non significatif, secteur représentant moins de 5% de l'offre disponible totale

Sources : Arthur Loyd, Barraine immobilier, Blot immobilier, Brest métropole océane, Brest métropole aménagement, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise immo, L'Immobilier d'Entreprise, Marchadour immobilier, Semp

En ajoutant aux volumes de transactions privées (11 470 m²) et publiques (2 192 m²), les investissements projetés en « compte propre » par les entreprises ou établissements publics (9 454 m²), on obtient une estimation de 23 116 m² pour l'activité « immobilier de bureaux » sur Brest métropole océane en 2009. Ce chiffre marque une baisse d'environ 22% par rapport à l'année précédente, considérée comme exceptionnelle. Dans une conjoncture économique défavorable, il témoigne bien d'un ralentissement général puisque l'année 2009 est même en retrait de 6% par rapport à 2007.

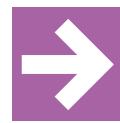
Carte 2 L'OFFRE DE BUREAUX DISPONIBLES DANS BREST MÉTROPOLÉ Océane - Localisation des bureaux en janvier 2010



Sources : Arthur Loyd, Barraine immobilier, Blot immobilier, Brest métropole aménagement, Brest métropole océane, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise Immo, L'Immobilier d'Entreprise, Marchadour Immobilier, Semp, Fond cartographique : BD CARTO® - ©IGN - Paris - 2008 - Reproduction interdite - Licence N° 2008CISO25-24-RB-BDC-0033



Immeuble « Le Gizeh », Kergaradec



DYNAMISME ET ATTRACTIVITÉ

LE DYNAMISME

L'indice de dynamisme (part d'un secteur dans les transactions réalisées / part dans l'offre disponible) progresse significativement au port de commerce. Ce bon résultat s'explique par un nombre élevé de transactions en 2009 alors que la part dans l'offre disponible demeurait quasiment équivalente.

À l'inverse, K.K.H. enregistre à la fois une baisse de sa part de marché dans les transactions sur Brest métropole océane ainsi qu'une hausse des disponibilités de bureau. Ce résultat peut s'expliquer par un niveau de construction qui reste soutenu et qui devrait déboucher dans les prochains mois sur un nombre élevé de transactions.

Pénalisé par un niveau d'activité très faible et sans nouveaux biens apparus sur le marché, le centre-ville de Brest maintient un niveau équivalent d'offres disponibles plutôt anciennes. La situation actuelle ne devrait que peu évoluer dans un contexte marqué par le chantier du tramway et caractérisé par la vétusté des bureaux (au regard des critères du marché brestois).

L'espace Nord-ouest/Guilers continue de bénéficier d'un certain dynamisme dans un marché qui reste particulièrement étroit.

Tableau 4

«Dynamisme» des secteurs géographiques		
Secteur	Indice de dynamisme 2009	Part de l'offre ancienne dans l'offre disponible
Ports	2,2	56%
Nord-ouest/ Guilers	1,1	58%
Kergonan/Kergaradec/ L'Hermitage	0,6	25%
Centre-ville	0,4	64%
Technopôle/ Plouzané	N.S.	17%
Lavallot/Guipavas/ Kerhuon	N.S.	N.S.
Plougastel-Daoulas	N.S.	N.S.
Total	1,0	40%

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

Tableau 5

«Attractivité» des secteurs géographiques	
Secteur	Coefficient d'attractivité
Ports	3,9
Kergonan/Kergaradec/ L'Hermitage	2,6
Nord-ouest/ Guilers	1,9
Centre-ville	0,6
Technopôle/ Plouzané	N.S.
Lavallot/Guipavas/ Kerhuon	N.S.
Plougastel-Daoulas	N.S.

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

L'ATTRACTIVITÉ

Le coefficient d'attractivité est mesuré en comparant le dynamisme d'un secteur géographique à la part de l'offre ancienne, sur le marché depuis plus d'un an, dans ses disponibilités.

Pour le secteur privé, l'espace le plus attractif de l'agglomération brestoise redevient le port de commerce. Dans un contexte de crise et malgré des tarifs élevés, ce secteur reste avec K.K.H. le plus actif grâce à deux opérations importantes. Seul bémol, la part de l'offre ancienne qui avait déjà augmenté en 2008 continue de progresser, notamment pour des locaux de

L'OFFRE DE BUREAUX DISPONIBLES *



En janvier 2010, l'offre disponible (publique et privée) de bureaux sur le territoire de Brest métropole océane atteint 29 427 m². Cela correspond à une augmentation sensible et confirme la tendance enregistrée l'année dernière. Entre 2008 et 2009, la hausse était de 8% et s'élève à 12% un an plus tard.

L'offre disponible du secteur privé représente 95% de l'offre totale. L'offre privée est désormais essentiellement concentrée à K.K.H., secteur qui accueille près de la moitié des surfaces disponibles. Ces dernières sont en moyenne très nettement supérieures à celles proposées dans le reste de l'agglomération brestoise. En l'espace d'un an, K.K.H. a vu son offre augmenter de presque 5 000 m². Le marché s'est plutôt orienté sur des offres anciennes concernant des surfaces plus modestes. Cette hausse significative s'explique aussi par la construction récente (ou courant 2010) de bâtiments de bureaux proposant des surfaces importantes : les deux dernières tranches de l'ensemble Gizeh et les premières tranches pour l'Aéropôle et l'Askell Parc. En période de crise, les surfaces importantes trouvent plus difficilement preneur (cf. page 2).

Dans le centre-ville, l'offre disponible privée est en forte réduction de 3 500 m² après une phase de hausse en 2008. Elle ne représente plus que 17% de l'offre totale de Brest métropole océane contre 33% un an auparavant. Il s'agissait à l'époque d'offres récentes (disponibles depuis moins d'un an), cette tendance ne se confirme pas en 2009. Il est possible qu'un nombre significatif de transactions

se soit réalisé sans intermédiaire et ne se retrouve pas dans nos statistiques. De plus, la conjoncture économique et le chantier du tramway ont pu contribuer à diminuer l'attractivité pour des activités de bureaux dans ce secteur et favoriser la mutation du foncier économique vers l'habitat.

Avec presque 6 000 m² de locaux disponibles, l'offre privée du port de commerce se maintient à un niveau équivalent à celui observé l'année dernière qui constituait une progression par rapport aux années précédentes. Elle représente le cinquième de l'offre disponible de l'agglomération brestoise. Le marché y est très actif comme en témoigne la part assez élevée de l'offre récente (plus de 50%).

Nord-ouest/Guilers connaît une légère hausse de l'offre disponible et propose 10% des disponibilités de l'agglomération en 2009. L'offre ancienne (de plus d'un an) y est majoritaire.

Enfin, l'offre disponible publique (près de 1 500 m²) s'inscrit à la hausse (+30%) après un niveau « plancher » atteint en 2008. Elle se répartit entre le Technopôle Brest Iroise (48%), les nouvelles surfaces de Nord-ouest/Guilers (35%, cf. p.3) et le bâtiment « la Coursive » à Kergaradec. Au T.B.I., elle ne concerne plus que de petites surfaces situées dans les pépinières depuis la rénovation du bâtiment occupé actuellement par SATIMO.

* Tous bureaux disponibles ou prêts à l'emploi en 2010.

petite taille, et devient désormais majoritaire (56%).

Le secteur de K.K.H. continue d'être attractif: d'une part, de nouveaux projets alimentent le marché et l'offre disponible, d'autre part, l'offre ancienne se maintient à un niveau faible (25%). Les tarifs y sont moins élevés que ceux pratiqués au port de commerce et pourtant la qualité de l'offre (architecture et accessibilité) constitue un atout indéniable, tout comme la proximité

d'équipements métropolitains (aéroport et zone commerciale du Frouvent).

Les espaces du centre-ville et de Nord-ouest/Guilers sont moins attractifs. Ils présentent en commun une détérioration de l'offre qui se traduit par une augmentation sensible de l'offre ancienne. Mais, à la différence du centre-ville, Nord-ouest/Guilers profite d'une opération importante réalisée à Bellevue.



Immeuble «Les Balises rouges», port de commerce

LES PERMIS DE CONSTRUIRE



LES BUREAUX COMMENCÉS

Hormis une forte baisse au 1^{er} semestre 2008, les chiffres de la Direction Régionale de l'Équipement attestent d'une tendance soutenue de l'activité de construction depuis le 1^{er} semestre 2006. Celle-ci s'intensifie même à partir du 2^e semestre 2008. L'année 2009 aura été exceptionnelle malgré une légère baisse au deuxième semestre. Avec 26 670 m², les surfaces de bureaux commencés ont plus que doublé par rapport à 2008.

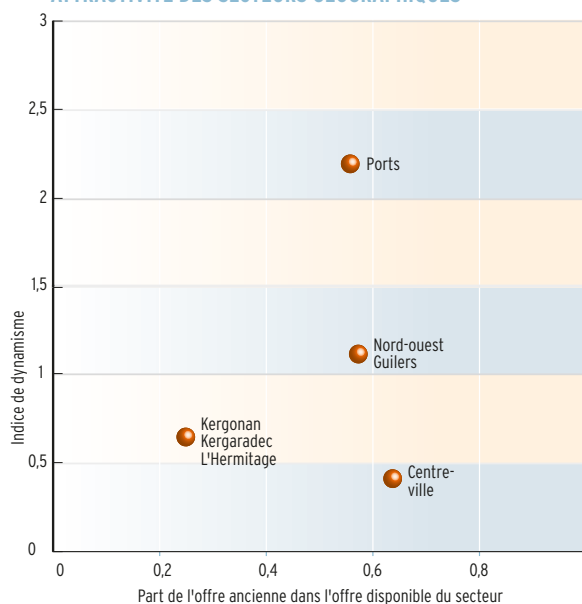
À l'échelle finistérienne, la situation est porteuse depuis 2006. Brest métropole

océane y participe à hauteur de 43% en 2009, ceci constituant un redressement puisque cette part avait tendance à se réduire depuis 2006. A l'échelle bretonne, hormis un ralentissement au 1^{er} semestre 2006, on se situe depuis 2005 sur un niveau soutenu de construction (236 631 m² en 2009). Brest métropole océane compte pour 11% de cette surface, il s'agit de son meilleur positionnement depuis 2001.

Concernant le Pays de Brest, Brest métropole océane concentre 81% des surfaces commencées. Avec des surfaces modestes, la communauté de communes du Pays d'Iroise et celle du Pays des Abers présentent chacune environ 2 000 m² de bureaux commencés sur la période.

Graphique 1

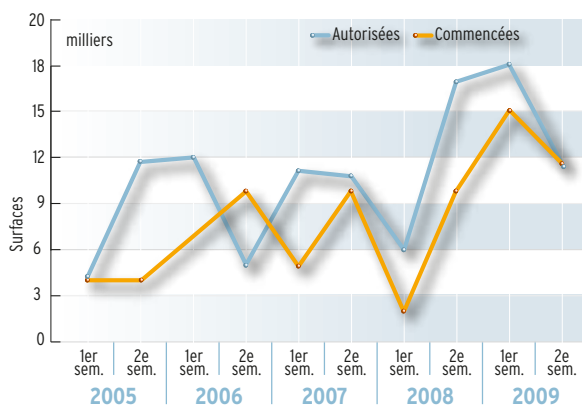
ATTRACTIVITÉ DES SECTEURS GÉOGRAPHIQUES



Sources : Arthur Loyd, Barraine immobilier, Blot immobilier, Brest métropole océane, Brest métropole aménagement, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise immo, L'Immobilière d'Entreprise, Marchadour immobilier, Sempj, Services Fiscaux

Graphique 2

ACTIVITÉS DE CONSTRUCTION DE BUREAUX DANS BREST MÉTROPOLE OcéANE



Sources : Direction Régionale de l'Équipement, DAEI

LES BUREAUX AUTORISÉS

Avec 29 566 m², l'année 2009 présente également un niveau d'autorisations qui n'a plus été atteint depuis 2001 à Brest métropole océane et ce malgré un léger recul au 2^e semestre. Cette hausse de 29% par rapport à l'année précédente permet à Brest métropole océane de représenter 11% des projets d'investissements bretons (contre 8% en 2008), alors que la Bretagne connaît une tendance défavorable depuis le 1^{er} semestre 2008.

Le Finistère, bien orienté jusque 2008, est en régression sur les 2 semestres de 2009. La conjoncture favorable de l'agglomération brestoise lui permet ainsi d'atteindre 50% des surfaces autorisées en Finistère sur la période.

Dans le reste du Pays de Brest, la communauté de communes du Pays d'Iroise est la plus active avec 1 822 m² de surfaces autorisées en 2009. Ce chiffre ne représente toutefois que 5% des projets d'investissements du Pays de Brest. Les communautés de communes du Pays de Landerneau-Daoulas et du Pays de Lesneven - Côte des Légendes approchent chacune 1 000 m² de bureaux autorisés.

CONCLUSION

Les autorisations de l'année 2007 ont finalement abouti avec un semestre de retard et impactent fortement les débuts de chantier à partir du 2^e semestre 2008. Les promoteurs ont réuni suffisamment d'engagements, souvent d'entreprises venant d'espaces ne répondant plus à leurs besoins (accessibilité, image, obsolescence technique), pour lancer ces chantiers. L'offre disponible se

trouve alors enrichie des surfaces neuves non allouées et des surfaces anciennes libérées. L'attrait des promoteurs pour l'agglomération brestoise se confirmant, le niveau des autorisations s'est même accentué depuis le 2^e semestre 2008. Sans inversion de tendance, la conjoncture pourrait provoquer un phénomène de saturation de l'offre entraînant une baisse de la rentabilité des biens.

2009

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 Doujacq
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^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



TRANSACTIONS PRIVÉES 2009

PRIX DES BUREAUX AMÉNAGÉS

PRIVE	Prix à la location (€)		Prix à la vente (€)	
	Neuf	2 ^{de} main	Neuf	2 ^{de} main
Centre-ville	N.S.	90/150	N.S.	1 000/1 800
Ports	135/170	105/150	2 100/2 400	1 600/1 800
ZA Nord-est	130/165	80/120	1 600/2 100	800/1 200
Nord-ouest Guilers	120/130	70/125	1 500/1 700	1 000/1 200

PUBLIC	1 ^{re} et 2 ^e année	3 ^e année	4 ^e année	5 ^e année
Entreprises nouvelles	45/60 €	54/70 €	70/90 €	105/120 €
Hôtel d'entreprises	75 €			
Hameau d'entreprises	87 €			

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 (S.H.O.N.*). Ils concernent des bureaux 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). À l'exception de cette dernière, ils sont légèrement plus bas sur les zones d'activité du Nord-est bien que l'offre en neuf s'y soit considérablement accrue depuis 3 ans.

L'attrait pour le port peut s'expliquer par la présence de bureaux récents ou neufs : on observe que dans d'autres agglomérations la demande se porte aussi en priorité vers le neuf. 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 loyers relatifs aux bâtiments de Brest métropole océane (propriété de la collectivité ou d'une société de portage immobilier) sont ceux pratiqués fin 2009. Ils correspondent aux loyers des transactions effectives réalisées (de 50 à 150 €/m²). Ce dernier tarif est atteint exclusivement sur les nouvelles Zones d'Activités du Port de Plaisance (Moulin Blanc).

*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...



L'Observatoire de l'Immobilier de bureaux

Directeur de la publication : Claire Guihéneuf

Réalisation : François Rivoal et Arnaud Jaouen avec la collaboration de Dominique Gaultier et Grégoire Vourc'h

Contact : ADEUPa - 24, rue 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

Photos : Arnaud Jaouen et cabinets immobiliers

Tirage : 1 200 exemplaires - Dépôt légal : 3^e trim. 2010 - ISSN : 1638-4806



Le 1^{er} immeuble de la zone de Prat-Pip VISITABLE

À VENDRE OU À LOUER / AÉROPORT BREST BRETAGNE



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

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



VOS BUREAUX (de 100 m² à 1200 m²)
AU CENTRE HISTORIQUE DU PORT

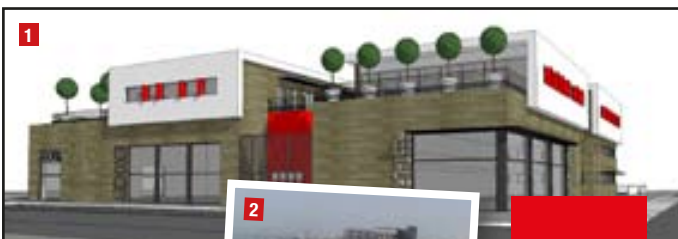
CAP OUEST RÉNOVÉ
Proche commerces, restaurants
Nombreux parkings, prix compétitifs

23, rue Jean-Marie Le Bris
29200 Brest

Tél. 02 98 46 29 29

Fax 02 98 46 29 30

www.marchadour-immobilier.com



1

À LOUER (1)

950 m² de surface
commerciale disponible,
sur un des axes principaux du port de commerce.
Loyer : 150 € HT HC / M² / AN. Locaux loués brut de béton.

2

À VENDRE (2)

480 m² de bureaux sur 2 niveaux, possibilité de diviser,
ascenseur possible, VUE MER, à proximité des restaurants.
Prix 900 000 € FAI TTC.

**Arthur
Loyd**

Conseil en Immobilier d'entreprise
Le Réseau Partenaire

21 rue de Lyon
29200 Brest
Tél. 02 98 46 28 14
Fax 02 98 46 03 44
brest@arthur-loyd.com
www.arthurloydbrest.fr



à partir de 1 150 € HT/m²

BREST AÉROPORT En bordure de la RN 12
Programme neuf : 3 immeubles de bureaux disponibles à la
vente ou location, excellent visuel de la RN12 sur les locaux.

Très bonne accessibilité, ce programme rentre dans
une logique de parc d'activités facilitant ainsi la localisation
des entreprises et respectera les normes THPE 2005.

Les surfaces sont divisibles pour un minimum de 141 m².
Disponibilité : 4 418 m² (SHON) livrés 1^{er}, 2^e et 3^e trimestre 2011.



L'ENTREPRISE

8 rue du Dourjac
29200 Brest
Tél. 02 98 46 12 12
Fax 02 98 46 90 08
info@entreprise-immo.fr
www.entreprise-immo.fr



TOUTES SURFACES DE BUREAUX

Neufs et anciens
BMO, PORT, AÉROPORT...



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



772 m² divisibles

LIVRES PROCHAINEMENT



02 98 43 50 50
www.barraine-immobilier.com



PIERRE PROMOTION

BREST - PORT DE COMMERCE

Surfaces de bureaux et de locaux à venir
À vendre / à louer



Tél. 02 98 33 70 77
www.blot-immobilier.fr



**L'IMMOBILIÈRE
D'ENTREPRISE
À BREST**
Facilitateur de vos projets
immobiliers professionnels
et commerciaux



L'Immobilier
d'Entreprise

45, rue de l'Elorn / 02 98 46 96 96
www.immobilier-entreprise.fr