

L'observatoire

de l'immobilier d'entreprise du Pays de Brest # 12

La lettre des observatoires de l'ADEUPa - septembre 2012

SYNTHÈSE 2011

Avec près de 31 500 m² en 2011, le marché de bureaux se contracte fortement dans Brest métropole océane (-36 %). Cette baisse s'explique essentiellement par l'absence de grandes opérations en « compte-propre » comme cela avait été le cas en 2009 et 2010. Porté par des ventes en neuf, le marché privé reste stable et les transactions publiques doublent quasiment pour atteindre 10 % du marché de l'agglomération brestoise.

Avec 29 240 m², l'offre disponible de bureaux progresse de 9 % et affiche un niveau jamais atteint. La construction de nouveaux immeubles de bureaux contribue à cette tendance : d'une part, certains seront livrés en cours d'année 2012, d'autre part, le transfert d'entreprises libère de l'espace en ancien.

Locaux d'activité au port de commerce



Le marché des locaux d'activités de Brest métropole océane, très actif en 2011, progresse de 27 % en dépassant le seuil des 35 000 m². Le dynamisme du marché du neuf à Kergaradec/Kergonan/L'Hermitage justifie en grande partie ces bons résultats.

À l'échelle du Pays de Brest, les opérations en « compte-propre » sont moins nombreuses (-27 % en surface). Seules les communautés de communes de la Presqu'île de Crozon et du Pays d'Iroise enregistrent une progression des investissements.



Immeuble de bureaux à Kergaradec

Chiffres clés en 2011 (m²) - Pays de Brest

	Bmo	Pays de Brest
Transactions privées		
Bureaux	23 566	-
Locaux d'activité	35 062	-
Transactions publiques		
Bureaux	3 193	1 090
Locaux d'activité	827	1 964
Projets en "compte-propre"		
Bureaux	4 768	7 428
Locaux d'activité	9 422	29 253
Offre disponible à 1 an au 01/01/12		
Bureaux	29 240	-
Locaux d'activité	30 665	-

Tarifs moyens des transactions 2011 en aménagé (€ ht/m²) - Brest métropole océane

		Loyer	Prix de vente
Bureaux	Neuf	160	1 620
	Ancien	110	1 340
Locaux d'activité	Neuf	75	850
	Ancien	45	600

Les transactions privées en 2011*

Les bureaux

Après une très bonne année 2010, le marché brestois du bureau privé s'est légèrement contracté en 2011 avec une surface totale de 23 566 m² (-8 %) alors que le nombre d'opérations reste stable. Si le marché est en baisse, il reste porté par le neuf.

Autant en vente qu'en location, la réduction des surfaces moyennes constatée ces dernières années avait connu une exception en 2010 ; elle reprend cette année et peut être interprétée comme une manifestation de l'inquiétude des chefs d'entreprises quant à l'avenir de l'activité économique. L'année 2011 se caractérise avant tout par un niveau de vente sensiblement supérieur à celui de la location. Une telle situation, totalement atypique, témoigne d'un nouvel élan de construction après une phase d'investissements localifs.

Accalmie sur le marché de la location

L'année 2010 s'était caractérisée par une forte progression du volume des locations en raison de la mise sur le marché de nouveaux bâtiments. En 2011, ces derniers étant beaucoup moins nombreux, les locations se réalisent logiquement dans l'ancien. Le marché du neuf ne correspond qu'à de « petites opérations » (< 500 m²) au port de commerce et au Nord-est de l'agglomération (à l'exception de Kergonan).

Pour l'ancien, le nombre de transactions est plus faible que l'année précédente ; cette relative faiblesse est toutefois compensée par des surfaces plus importantes. Ces locations s'effectuent surtout dans les zones d'activités de l'Hermitage et de Kergaradec.

Les moyens des entreprises ayant baissé, elles ont tendance à privilégier le marché de l'occasion en particulier pour les plus grandes surfaces. Autre élément d'explication, les propriétaires assurent la location de locaux anciens en période de crise en diminuant fortement les loyers.

Un volume de ventes en forte progression

Tant en nombre de ventes qu'en surface, le marché aura été particulièrement actif en 2011. La situation est très contrastée entre le neuf et l'occasion. Pour le premier, le nombre de ventes est en légère hausse mais la progression en surface est particulièrement sensible puisqu'elle est multipliée par cinq par rapport à 2010. Ces surfaces importantes ont été majoritairement vendues dans la zone d'activité de Prat-Pip Nord à proximité de l'aéroport. Le reste de ces transactions se localise aux ports et au centre-ville.

Le marché de l'occasion se situe à l'opposé de celui du neuf : hausse du nombre de transactions et baisse des surfaces. Cette tendance est toutefois à nuancer : en 2010, une transaction importante dans le secteur Nord-ouest/Guilers (NOG) rend la comparaison difficile.

Les prix de vente de bureaux neufs restent stables et ont même tendance à augmenter légèrement en raison des prix pratiqués à Prat-Pip Nord près de l'aéroport. Pour l'ancien, les évolutions sont différentes selon les espaces : en

baisse au centre-ville dans un marché particulièrement atone ainsi que dans le secteur Nord-ouest/Guilers, en très légère progression sur le port et dans le Nord-est de l'agglomération. À l'image du centre-ville en 2010, le manque de places de stationnement pénalise le port de commerce. Associé à des tarifs élevés, ce secteur connaît une moindre activité en 2011.

Pour l'instant, les effets du tramway ne sont pas perceptibles sur le marché de l'agglomération.



Immeuble de bureaux pour Financo à Prat-Pip Nord



Immeuble de bureaux à Prat-Pip Nord



des transactions contre seulement 13 % en 2010.

Le volume des locations (22 020 m²) ne progresse que très légèrement par rapport à 2010. Le marché de l'ancien, en baisse de 37 %, ne représente plus que 50 % du total des locations contre 90 % un an auparavant. L'essentiel de l'activité du marché de la location se situe au Nord-est de l'agglomération avec 54 % de l'ancien et 89 % du neuf. Pour l'ancien, le marché est également actif dans Lavallot/Guipavas/Kerhuon (LGK - 28 %) et aux ports dans une moindre mesure (10 %).

Les ventes concernent des bâtiments anciens se situant quasi exclusivement au Nord-est de Brest. Même si les ventes en neuf progressent significativement (2 729 m² en 2011 soit une hausse de 60 %), elles ne représentent que 21 % du marché brestois et se situent dans deux secteurs : Prat-Pip Sud (LGK) et Technopôle Brest Iroise (TBI). Pour l'ancien, l'activité se concentre dans KKH.

Les prix des locaux d'activité à la location ou à la vente dépendent très largement de la part de l'espace occupé par les bureaux dans la surface totale. Le secteur d'activité peut également constituer un facteur de disparité. À la location, les prix sont d'un niveau comparable à ceux de 2010, de 50 à 75 € pour le neuf et de 35 à 70 € pour l'ancien. Pour la vente, les transactions neuves s'établissent comme l'année précédente entre 750 et 950 €/HT/m² ; une certaine baisse semble affecter les prix en ancien avec une fourchette de 300 à 700 €/HT/m².

Les locaux d'activité

Avec un total dépassant le seuil des 35 000 m² en 2011, le marché des locaux d'activité (hors commerce) de Brest métropole océane (Bmo) a progressé de

27 % alors que le nombre d'opérations s'inscrit en baisse. Comme en 2010, trois-quarts des transactions ont été réalisées dans l'espace Kergonan/Kergaradec/l'Hermitage (KKH). Le marché du neuf correspond à environ 37 % de l'ensemble

* 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.

Transactions privées en 2011 (m²) - Brest métropole océane

Secteur	Bureaux			Locaux d'activité		
	Location	Vente	Ensemble	Location	Vente	Ensemble
Centre-ville	582	1 429	2 011	497	504	1 001
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	5 047	11 560	16 607	15 558	8 728	24 286
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	376	95	471	4 349	1 242	5 591
Nord-ouest/Guilers	640	125	765	516	713	1 229
Plougastel-Daoulas	-	-	-	-	-	-
Ports	2 074	1 213	3 287	1 100	97	1 197
Technopôle/Plouzané	425	-	425	-	1 758	1 758
Total	9 144	14 422	23 566	22 020	13 042	35 062
Évolution sur 1 an	-43 %	51 %	-8 %	7 %	84 %	27 %

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 2011



Hôtel d'entreprises de Mespaul à Saint-Renan (CCPI)

peut être qualifiée comme satisfaisante.

Les locations représentent 68 % des surfaces échangées et se répartissent équitablement entre le neuf et l'ancien. Les deux tiers d'entre elles se situent au TBI ; les deux principales locations correspondent à un déménagement au sein même de cet espace des sociétés Iris-Rfid (750 m²) et Autocruise (325 m²). Le port de commerce affiche 22 % des surfaces louées : 300 m² pour l'Agence des Aires Marines Protégées et 166 m² dans l'immeuble du Grand Large. Enfin, les disponibilités de 230 m² ont

Le montant moyen des loyers annuels se situe aux alentours de 100 €/HT/m² pour le neuf et 70 €/HT/m² pour l'ancien. Stables en ancien, les loyers baissent de 20 % en neuf avec la prédominance de transactions réalisées sur des secteurs aux tarifs attractifs (TBI ou pépinière Mezheven). Compte tenu du faible nombre de ventes, il est difficile d'estimer un niveau de prix moyen.

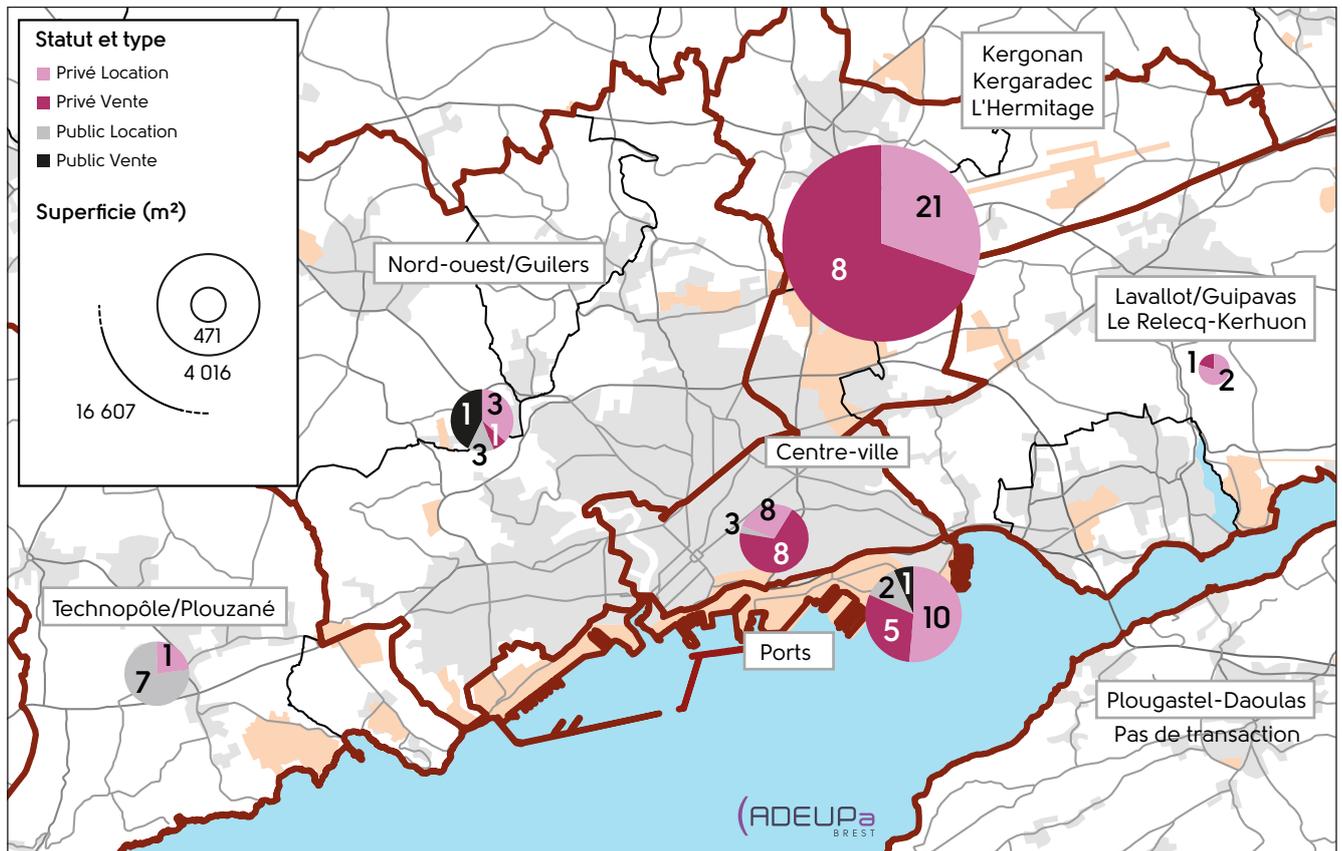
À l'échelle du Pays de Brest, le marché des transactions publiques atteint 4 352 m². Le marché hors Bmo représente le quart du total du Pays et ne concerne que des locations en 2011. L'activité est relativement forte dans la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas (CCPLD, 68 % des transactions hors Bmo). Elle est également significative pour les communautés de communes du Pays d'Iroise ou celle de l'Aulne maritime (CCPI-CCAM, respectivement 17 % et 13 %). Comme pour Bmo, les surfaces louées en neuf ou en ancien sont équivalentes et les surfaces moyennes sont plus importantes pour le neuf. Les loyers au sein des pépinières ou hôtels d'entreprises des communautés de communes s'étendent de 80 à 100 €/HT/m² que ce soit en neuf ou en ancien.

Les bureaux

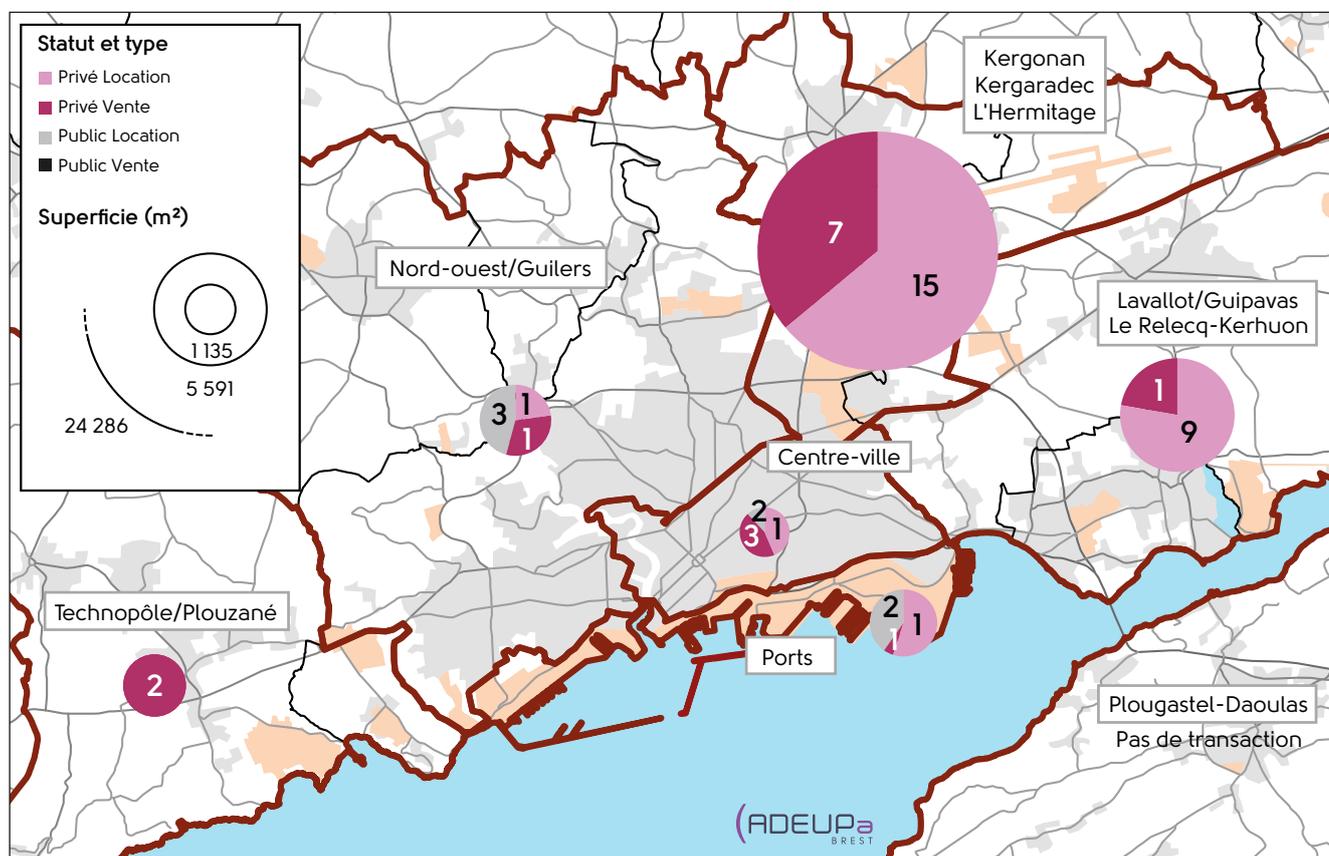
En 2011, le marché des transactions publiques dans l'agglomération brestoise compte 17 transactions pour une surface totale de 3 193 m². Par rapport à 2010, le nombre d'opérations est en baisse de 15 % alors que les surfaces ont quasiment doublé. Sur une comparaison à plus long terme, l'année 2011

trouvé preneur dans la récente pépinière Mezheven (NOG). Comme en 2010, les locations en neuf correspondent à des surfaces moyennes plus grandes. La principale vente a été réalisée en ancien sur 750 m² au profit d'un centre de formation pour ambulanciers dans les anciens locaux d'EDF (NOG).

Bureaux - Transactions réalisées par secteur géographique dans Brest métropole océane en 2011



Locaux d'activité - Transactions réalisées par secteur géographique dans Brest métropole océane en 2011



Les locaux d'activité

Dans Bmo, les locaux d'activité se répartissent sur deux centres d'activités d'une superficie de 4 000 m² chacun : l'un rue Champlain à Saint-Pierre et l'autre à Poul-ar-Bachet à proximité du centre-ville. Comparé à 2010, l'activité exclusivement en location aura été plus importante pour les deux sites avec respectivement 1 030 m² et 134 m². Les prix pratiqués se situent entre 22 et 30 €/HT/m². La période se singularise par deux opérations dans les locaux neufs du quai Eric Tabarly sur le port de commerce ; ces deux opérations assimilées à de la location pour Brest Evènement Nautique et Brest'aim couvrent 800 m².

Avec environ 2 700 m² de locaux d'activités, les communautés de communes hors Bmo mettent sur le marché 58 % des surfaces louées ou vendues dans le Pays de Brest (4 656 m²). Le volume de vente est majoritaire (56 %) suite à deux opérations en ancien réalisées dans la CCPLD (Espace de Bel-Air 1 à Landerneau et Atelier de la gare à Loperhet). Les locations s'effectuent exclusivement en neuf avec une location

de 700 m² dans la zone d'activité de Saint-Eloi Nord 2 à Plouédern (CCPLD) et plusieurs opérations pour environ 500 m² au total à

Plourin (CCPI). Les loyers en neuf au sein des locaux d'activités communautaires s'étendent de 40 à 50 €/HT/m².



Local d'activité pour Anri-corrosion du Léon à Plouédern (ZA de St-Eloi nord, CCPLD)

Les projets pour "compte propre" en 2011

Les bureaux

Une part significative des investissements en immobilier de bureaux est réalisée directement par des entreprises ou des organismes publics. Ces opérations en « compte propre » se réalisent lorsque les entreprises ou organismes publics souhaitent se développer et ne trouvent pas sur le marché de réponse adaptée à leur demande.

Avec moins de 5 000 m² en 2011 dans l'agglomération brestoise, les surfaces autorisées en « compte propre » sont bien moins nombreuses que lors des deux dernières années. La baisse concerne aussi bien le secteur privé (-76 %) que le public (-96 %). Le privé représente 98 % des projets autorisés, une seule opération publique de moins de 100 m² a été retenue. Les projets les plus imposants sont déposés par la Laïta pour 2 400 m² dans la zone de Kergaradec, Ohé Prométhée, association d'insertion des travailleurs handicapés, pour 570 m² dans la zone de Kergonan et une extension de 490 m² pour une S.C.I. à Kergaradec.

Dans le reste du Pays de Brest, le volume des projets pour « compte propre », bien que minime (2 660 m²), progresse de 24 %

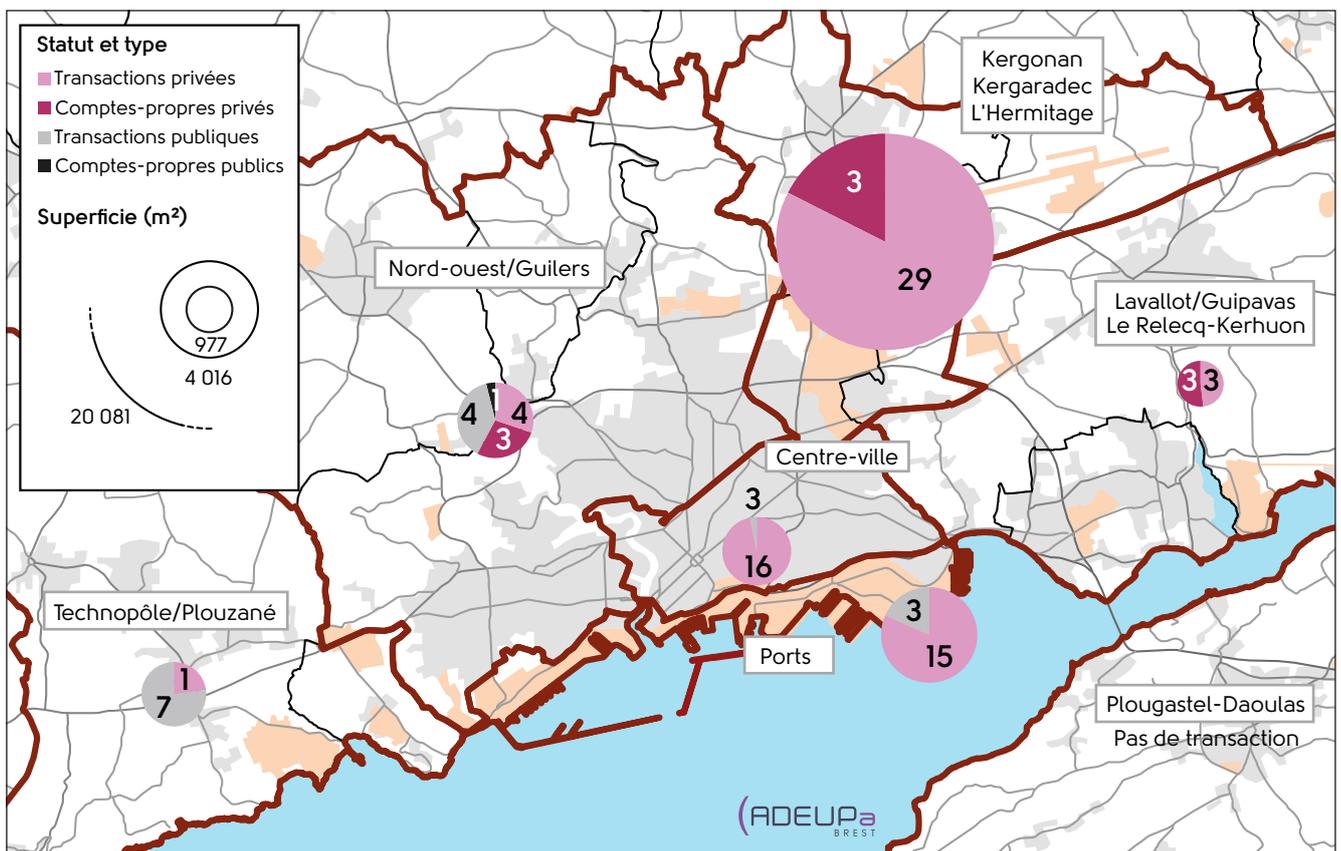


Immeuble de bureaux de la Laïta à Kergaradec

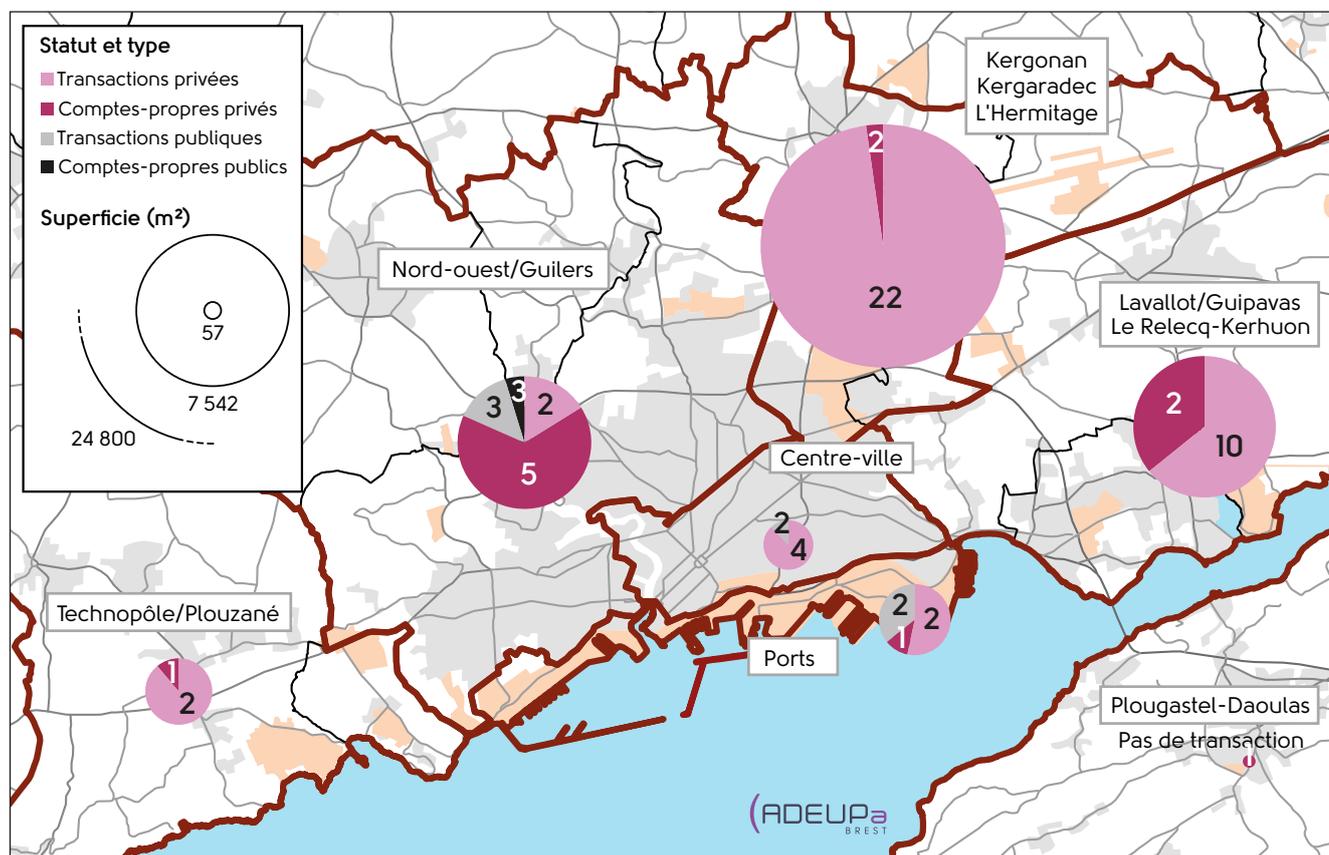
par rapport à 2010. Deux communautés de communes concentrent l'essentiel des surfaces autorisées : la CCPLD (47 % du total) dont deux permis autorisés pour des S.C.I.

à Plouédern (450 m² et 400 m²) et la CCAM (30 %) avec le permis le plus conséquent sur 550 m² accordé à la communauté de communes pour une maison médicale au Faou.

Bureaux - Le marché (transactions et comptes propres) par secteur géographique dans Brest métropole océane en 2011



Locaux d'activité - Le marché (transactions et comptes propres) par secteur géographique dans Brest métropole océane en 2011



Local d'activité à Prat-Pip Nord

Les locaux d'activité

49 projets pour 39 802 m² sont identifiés à l'échelle du Pays de Brest en 2011 ; cela constitue une baisse tant en nombre de projets (-11 %) qu'en surface (-27 %). La réduction des surfaces a plus affecté la communauté de communes du Pays de Plabennec et des Abers (CCPA) et la CCPLD (-40 % chacune) ; à l'inverse, l'évolution

est favorable pour les communautés de communes de la Presqu'île de Crozon (CCPC, +84 % sur des surfaces modestes) ou la CCPI (+13 %). Si les surfaces privées s'inscrivent en forte diminution (-41 %), elles demeurent majoritaires (77 %). La tendance est beaucoup plus favorable au secteur public avec des souhaits d'investissements importants dans la CCPLD ou la CCPI. 68 % des surfaces sont autorisées en dehors de

Bmo et se répartissent principalement dans la CCPLD (26 %), la CCPI ou la CCPA (15 % chacune). Les principaux permis ont été accordés à la ville de Saint-Renan (CCPI) pour 3 150 m² d'entrepôts dans la zone de Keravel, à la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas (construction d'un atelier-relais de 3 000 m² à Pencran) et à la Sill (2 300 m² de bâtiments industriels à Plouvien (CCPA)).

Dans Bmo, on constate une baisse de 20 % des surfaces en compte-propre sur un nombre de permis équivalent à 2010. Elles émanent quasi-exclusivement de pétitionnaires privés. La moitié des surfaces se situent dans le secteur Nord-ouest/Guilers avec notamment le permis le plus conséquent accordé dans le Pays de Brest : 3 640 m² de bureaux, locaux industriels et entrepôts sur le boulevard de l'Europe pour une société de services aux entreprises. Les zones Nord-est de l'agglomération (Lavallot/Guipavas/Kerhuon ou Prat-Pip Sud) se démarquent également avec 35 % des surfaces dont 2 140 m² de bureaux et entrepôts pour Pack Solutions, société de livraison de colis.

Les permis de construire



Port de commerce - Bureaux à l'étage

Les bureaux autorisés

Bien qu'en retrait de 6 %, la dynamique des projets d'investissements tertiaires se maintient dans Bmo (37 809 m² en 2011, soit 11 % des projets d'investissements bretons et 47 % de ceux situés en Finistère). Trois permis autorisés pour des promoteurs y participent à hauteur de 60 % : JD2 promotion (10 670 m² - bureaux sur le site des anciens abattoirs à Kergaradec), Kermarrec promotion (8 016 m² pour Financo) et Pierre promotion (4 865 m² - construction de deux immeubles sur le port de commerce). Les souhaits d'investissement progressent depuis 2009 et se montrent même exceptionnels à l'échelle bretonne ou finistérienne en 2011 (respectivement 346 176 m² et 79 710 m²). Bmo représente la quasi-totalité (91 %) des projets tertiaires autorisés dans le Pays de Brest. En baisse de 37 %, la CCPLD demeure le 2nd pôle tertiaire du Pays de Brest avec plus de 1 200 m² de bureaux autorisés suivie par la CCPA (environ 900 m²) et la CCAM (environ 800 m²).

Les bureaux commencés

Avec 16 228 m², les chiffres fournis par la DREAL témoignent d'une baisse de 66 % par rapport à 2010 dans Bmo. Elle constitue un premier fléchissement, avec deux semestres consécutifs en deçà de 9 000 m², après une période intense amorcée au 2nd semestre 2008 et portée par le développement du port de commerce ainsi que la création de nouvelles zones tertiaires au nord-est de l'agglomération (Kergaradec III et Prat-Pip Nord).

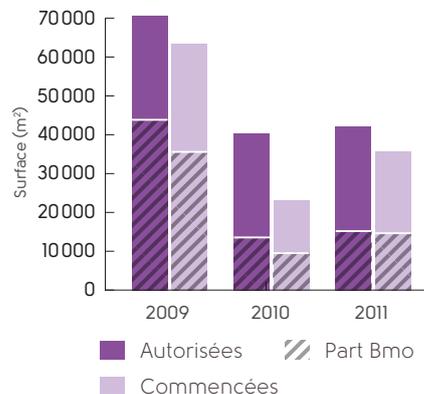
À l'échelle bretonne, les chiffres annuels sont en légère hausse par rapport à 2010 grâce aux bons résultats affichés au 2nd semestre. En recul après deux années-record, le niveau des constructions en Finistère se maintient toutefois au-dessus des valeurs 2001-2008 grâce à un bon 2nd semestre, Quimper-Communauté connaissant une dynamique récente de construction. Dans le Pays de Brest, 72 % des chantiers débutent en 2011 au sein de Bmo. Les autres communautés de communes totalisent 6 267 m², 40 % se situant dans la CCPLD et environ 1 000 m² dans la CCPA.

Les locaux d'activité commencés

Avec 35 792 m², la construction de locaux d'activité a augmenté de 54 % dans le Pays de Brest. Comme en 2010, 59 % des débuts de chantier se positionnent à l'extérieur de Bmo. Les principaux chantiers ont débuté au sein de la CCPA et la CCPLD (respectivement 20 % et 16 % du total).

Un fort investissement industriel dans Quimper-Communauté explique un bon 1^{er} semestre en Finistère (157 600 m² ; +96 %). La Bretagne régresse de 10 % par rapport à 2010 en atteignant près de 542 000 m² de locaux d'activité commencés. Le Pays de Brest équivaut respectivement à 23 % et 7 % des chantiers finistériens et bretons.

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

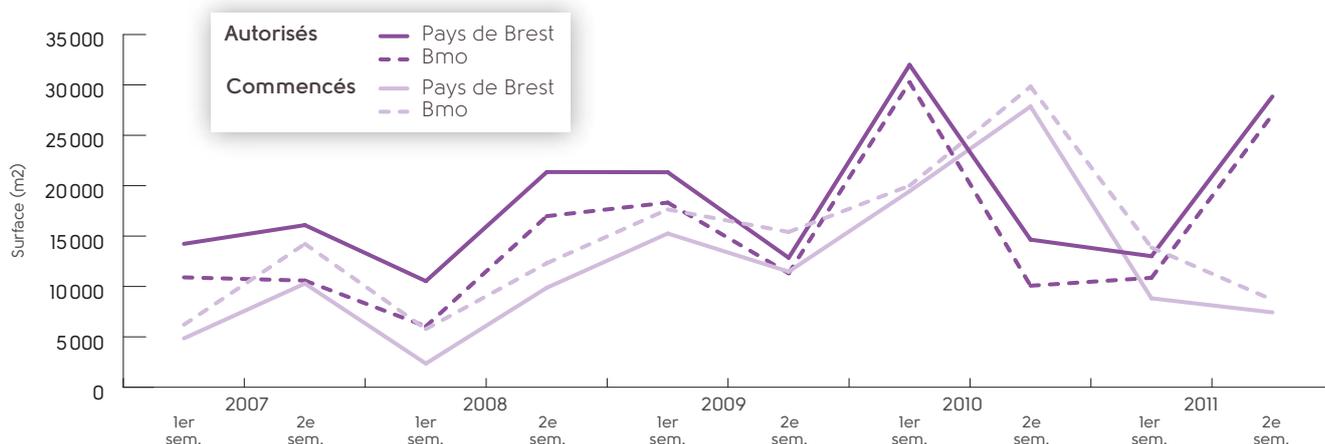


Source : Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

Les locaux d'activité autorisés

Le Pays de Brest fait preuve d'une relative stabilité en 2011 avec environ 42 150 m² de locaux d'activité autorisés (+4 %). Même si les deux principaux permis concernent Bmo, près de deux tiers des projets autorisés se situent dans les autres communautés de communes du Pays de Brest : la CCPLD (23 %), CCPI (13 %) ou la CCPC (11 % du total). Un bon 2nd semestre permet au Finistère d'afficher une hausse de 29 % par rapport à 2010. La Bretagne progresse de 6 % avec environ 721 000 m² de locaux d'activité autorisés alors que le Pays de Brest représente respectivement 20 % et 6 % des intentions finistériennes et bretonnes.

Projets de construction de bureaux dans le Pays de Brest



L'offre disponible en 2011*

Les bureaux

Début janvier 2012, les disponibilités privées et publiques en bureaux atteignent 29 240 m² dans Bmo. Suite à une hausse de 9 %, le volume de l'offre disponible à un an n'a jamais été aussi conséquent.

Comme au début 2011, les disponibilités privées représentent 88 % de l'offre totale. Elles se concentrent encore dans KKH avec plus du tiers des surfaces disponibles. L'offre se positionne en neuf dans la récente zone de Prat-Pip à proximité de l'aéroport, à Kergaradec ou dans la zone de Kergonan. Les principales surfaces en ancien résultent de la migration d'entreprises au sein de l'agglomération vers des bureaux neufs.

Avec environ 7 200 m², l'offre privée du port de commerce correspond à la plus forte progression tertiaire de l'année (+31 %) et 28 % des vacances de l'agglomération brestoise. L'aménagement du port du château et des dernières parcelles disponibles près de la ZAC du Port apporte des offres en neuf alors que l'essentiel de l'ancien se situe à proximité des quais.

L'offre du centre-ville qui se maintenait aux environs de 4 700 m² depuis 2010, atteint près de 5 800 m² et constitue le deuxième secteur en progression sur la période. La fin du chantier du tramway a permis l'apparition de nouvelles offres à proximité de la ligne mais les principales disponibilités demeurent en ancien. L'offre se caractérise par des biens de petite taille pouvant être proposés en bureaux ou commerces.

L'offre disponible publique s'inscrit en légère hausse dans Bmo (+12 %) avec près de 3 600 m². Elle se répartit entre le T.B.I. (54 %), le secteur Nord-ouest/Guilers (28 %) et le port de commerce (11 %). La situation dominante du TBI s'explique en partie par le départ d'Orange Business Service au port de commerce, la fermeture de la branche

brestoise de Maxiphone ainsi que la réservation de surfaces au sein des pépinières Kepler et Créatic (attente d'appels à projet de l'État). Les disponibilités du secteur Nord-ouest/Guilers se trouvent dans les anciens locaux d'EDF à Bellevue et celles du port de commerce reposent sur des bureaux à l'étage de commerces sur la Zone d'Activité du Port de Plaisance.

Le Pays de Brest hors Bmo propose 750 m² de bureaux disponibles début 2012 principalement dans la CCAM, la CCPLD et la CCPI (respectivement 39 %, 30 % et 23 % du total). Les plus grandes surfaces se situent au sein des pépinières d'entreprises des zones de Quiella au Faou (CCAM), de Mescoat à Landerneau (CCPLD) ou Mespaol à Saint-Renan (CCPI).



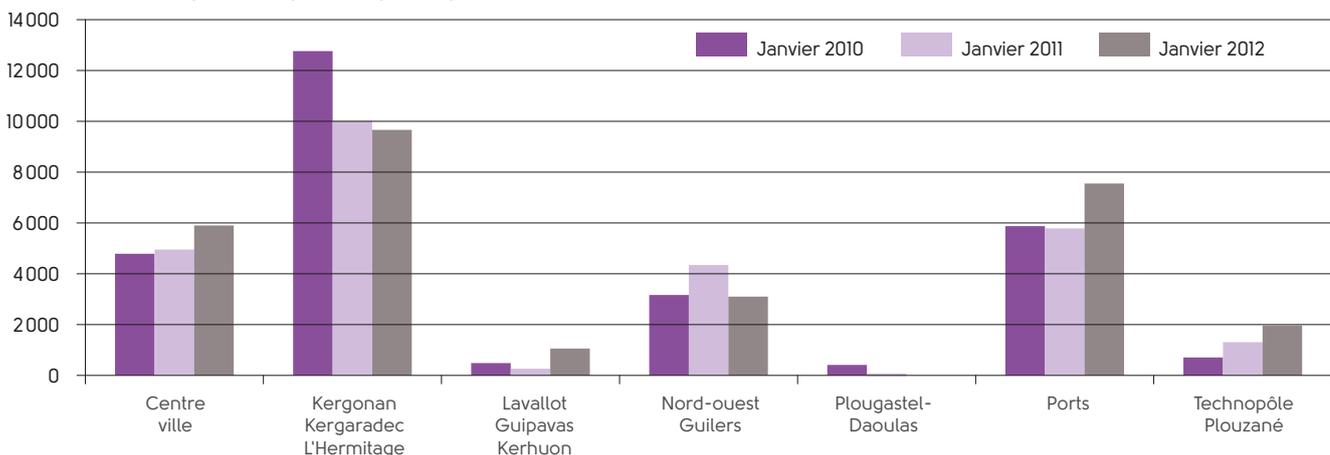
Disponibilités en bureaux au port de commerce

Offre disponible à un an (en m²) - Janvier 2012

Zone géographique	Bureaux	Évolution	Locaux d'activité	Évolution
Centre-ville	5 902	19%	1 009	-78%
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	9 663	-4%	18 197	-33%
Lavallot/Guipevas/Kerhuon	1 058	302%	1 558	-62%
Nord-ouest/Guilers	3 101	-29%	7 614	-27%
Plougastel-Daoulas	-	-100 %	-	-100 %
Ports	7 552	30%	2 147	-75%
Technopôle/Plouzané	1 964	50%	140	-
Total	29 240	9%	30 665	-46%

Sources : Barraine immobilier, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise immo, Marchadour immobilier

Offre disponible privée-publique de bureaux dans Bmo





Disponibilités en locaux d'activité à Prat-Pip Sur

Les locaux d'activité

Avec 30 665 m², les vacances en locaux d'activité témoignent d'une baisse annuelle sensible de 46 % dans Bmo. À 96 % privées, les disponibilités diminuent dans toutes les zones géographiques de l'agglomération brestoise, particulièrement à KKH et au port de commerce (-9 000 m² et -6 400 m²). Elles sont plus nombreuses dans les zones d'activité au nord-est de Brest (62 % du total à KKH) et dans le secteur Nord-ouest/Guilers (23 %). En fort recul, le port de commerce et le centre-ville ne représentent plus que 7 % et 2 % de l'offre disponible totale de Bmo.

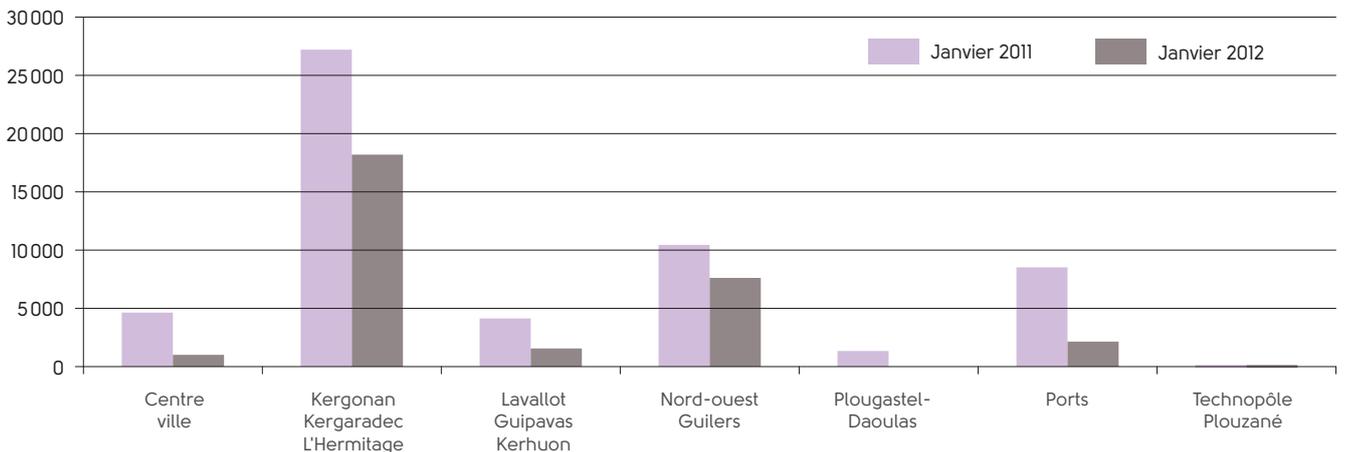
Dans le Pays de Brest, les disponibilités publiques approchent 4 700 m² et trois-quarts d'entre elles se situent en dehors de Bmo. Elles se trouvent essentiellement dans la CCPLD (44 % - ateliers dans les zones de Kerhuel à La Roche-Maurice et Keriell à Plouédern ; bureaux et ateliers à Landerneau), Bmo (25 %) ou la CCAM (18 % - site de Terenez à Rosnoën).

* bien disponible en janvier 2012 ou prêt à l'emploi dans l'année.



Atelier-Relais à Plourin (ZA de Keryard - CCPI)

Offre disponible privée-publique de locaux d'activité dans Bmo



Les prix fin 2011

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 (SHON*). 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 5 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 (propriété de la collectivité ou d'une société de portage immobilier) sont ceux pratiqués fin 2011. Ils correspondent aux loyers des transactions effectives réalisées : de 60 à 165 €/m² en bureaux, ce dernier tarif étant atteint exclusivement au port du Château, et de 23 à 30 €/m² pour les locaux d'activité.

* SHON : Surface Hors Oeuvre Nette. Afin de simplifier la définition des surfaces, le terme « surface de plancher » 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. Nous en tiendons compte lors du prochain numéro de l'Observatoire.

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

BUREAUX				
PRIVE	Prix à la location		Prix à la vente	
	Neuf	2 ^{de} main	Neuf	2 ^{de} main
Centre-ville	N.S.	105 / 145	N.S.	1 000 / 1 800
Ports	145 / 170	120 / 160	1 800 / 2 100	1 500 / 2 000
ZA Nord-est	140 / 170	80 / 135	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'ACTIVITE				
PRIVE	Prix à la location		Prix à la vente	
	Neuf	2 ^{de} main	Neuf	2 ^{de} 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	

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, cabinets immobiliers

Tirage : 1 200 exemplaires / **Dépôt légal :** 3^e trim. 2012 / **ISSN :** 2116-0783 / **Réf :** 12/165

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 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'Élorn
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



L'Immobilier
d'Entreprise

Facilitateur de vos projets
immobiliers professionnels
et commerciaux



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



GOUESNOU

Proximité immédiate RN 12 et ZAC de Kergaradec

LOCAL D'ACTIVITES A LOUER

De 120 m² à 740 m²

- Bâtiment neuf
- Surfaces louées « brut de béton » ou aménagées
- Normes ERP et accès PMR

BLOT
blot-entreprise.fr
02 98 33 70 77



AÉROPOLE DE BREST ZAC DE PRAT PIP
IMMEUBLE DE BUREAUX,
LIVRAISON FIN JUIN 2013

**À VENDRE OU À LOUER
920 M² DIVISIBLES
À PARTIR DE 86 M²**

Bâtiment à économie d'énergie, critères HQE,
gestion autonome de l'éclairage
Aéroport Brest-Bretagne



CABINET PÉGASE
www.cabinet-pegase.fr

Cabinet Pégase - 400 rue Augustin Fresnel BP 67 - Zi de Kergaradec - 29802 BREST Cedex 9
Tél 02 98 42 61 42 - Fax 02 98 42 61 43 - Mèl : contact@cabinet-pegase.fr - www.cabinet-pegase.fr



VOS BUREAUX (reste 92 m², 248 m², 431 m²)
AU CENTRE HISTORIQUE DU PORT

CAP OUEST RÉNOVÉ

Proche commerces, restaurants
Nombreux parkings, prix compétitifs

25, 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

Au sein de 3 immeubles neufs de grand standing 6 600 m²
de bureaux et locaux commerciaux divisibles à partir de 150 m²
Emplacement exceptionnel Bd de l'Europe au pied de la station
de tramway, à proximité de la zone du Frouvtven.

**Arthur
Loyd**

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



02 98 46 12 12

www.entreprise-immo.fr



34 rue du Restic - 29200 Brest
Tél./Fax 02 98 47 01 78
Mobile 06 64 934 629 - cabinetsirvain@gmail.com



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

Contact : Mathieu BARRAINE - 13 rue Branda - 29200 BREST - mb@barraine.com

02.98.43.30.30

www.westim.fr

WESTIM CBRE membre indépendant du réseau