

# L'observatoire

## de l'immobilier de bureaux du Pays de Brest

n°7

La lettre des observatoires de l'ADEUPa  
juillet 2009 - bilan 2008

## Synthèse

Le total de l'activité « immobilier de bureaux » peut être estimé à 30 663 m<sup>2</sup> sur Brest métropole océane en 2008. Cela constitue une hausse de 45% par rapport à 2007, année considérée comme morose, et permet de retrouver une valeur équivalente à 2006.

Cette tendance prévaut également pour les transactions privées (+16%). Concernant les ventes, la hausse de la demande a pu entraîner une progression des prix du neuf et de l'ancien ; pour la location en revanche, ils sont orientés à la baisse. La structure de la demande semble avoir évolué, comme l'illustre la situation de quasi-équilibre entre location et vente en 2008, et se concentre essentiellement sur les deux secteurs de Kergonan-Kergaradec-l'Hermitage et du port de commerce.

Pour le public, le volume des transactions explose littéralement en raison d'une opération exceptionnelle au Technopôle Brest Iroise.

Cette bonne orientation se retrouve également en marge de l'activité des commercialisateurs puisque les investissements réalisés directement par des entreprises ou des organismes publics sont en hausse par rapport aux deux dernières années.

Dans un contexte pourtant porteur, l'offre disponible s'accroît. Cela s'explique par l'arrivée de nouveaux programmes en périphérie, aussi bien privés que publics, mais également par les difficultés à placer une offre parfois obsolète en centre-ville.

Même s'il semble que le niveau des projets autorisés au 2<sup>nd</sup> semestre permette d'envisager un rythme soutenu de construction en 2009, des incertitudes subsistent notamment en matière d'évolution de la conjoncture économique.



Immeubles de bureaux à Kergaradec et au port de commerce

## CHIFFRES CLÉS

### EN 2008 SUR BREST MÉTROPOLE OCÉANE

**Transactions privées : 21 033 m<sup>2</sup>**

**Transactions publiques : 3 377 m<sup>2</sup>**

**Projets de bureaux «en compte propre» : 6 253 m<sup>2</sup>**  
(entreprises et organismes publics)

**Loyer moyen\* (privé) :**

**120 € ht/m<sup>2</sup>** (neuf)

**105 € ht/m<sup>2</sup>** (seconde main)

**Prix d'acquisition moyen\* (privé) :**

**1 945 € ht/m<sup>2</sup>** (neuf)

**1 015 € ht/m<sup>2</sup>** (seconde main)

**Offre disponible à 1 an : 26 500 m<sup>2</sup>** environ



[www.adeupa-brest.fr](http://www.adeupa-brest.fr)

\* en aménagé



# LES TRANSACTIONS PRIVÉES

**Le volume des transactions privées pour l'année 2008 atteint 21 033 m<sup>2</sup>. Ce chiffre correspond à une progression de 16% par rapport à 2007 et permet de revenir à un niveau comparable à 2006, année qualifiée d'excellente.**

Au total 91 transactions ont été réalisées en 2008 (+10% par rapport à 2007). Les opérations ont concerné des locaux de taille plus importante en moyenne (+6%), confirmant la tendance observée l'année dernière.

## Un équilibre entre surfaces louées et vendues

Cela constitue une véritable rupture avec la tendance observée depuis 2 ans : le marché de la vente est en surface quasi-équivalent à celui de la location, le nombre d'opérations restant néanmoins beaucoup plus faible.

Les opérations de location représentent 76% des transactions et 52% de la surface (69 opérations pour 10 924 m<sup>2</sup>). A noter que la couverture du marché de la location de bureaux, par les commercialisateurs nous fournissant l'information, n'est pas totale à la différence des données sur les ventes d'occasion où l'on bénéficie d'une source fiscale exhaustive.

L'évolution du marché de la location sur Brest reste favorable avec une augmentation de 9% en surface et 17% en nombre d'opérations. Cette évolution des transactions portant sur des surfaces plus petites se vérifie particulièrement dans l'ancien et concerne surtout le centre-ville et le port de commerce. Le marché du neuf est totalement différent puisque les surfaces augmentent pour un nombre d'opérations tendant à diminuer ; le secteur de Kergonan-Kergaradec-l'Hermitage illustre au mieux cette évolution.

## Des loyers qui baissent dans l'ancien comme dans le neuf

Le loyer moyen à Brest atteint 110 € hors taxes par m<sup>2</sup>. Comparé à 2007, cela représente une baisse de 5% mais il reste supérieur à celui pratiqué en 2006. Cette baisse affecte aussi bien le neuf que l'occasion. Il existe toutefois une différence entre ces 2 marchés. Le nombre de transactions en forte hausse dans l'ancien aurait pu conduire à une augmentation des prix avec une demande qui semble plus forte. Concernant le marché du neuf, la demande semble insuffisante pour permettre une augmentation des prix.

Sur un plan spatial, le port de commerce concentre les loyers les plus élevés (en neuf comme en occasion) suivi par le centre-ville (surtout dans l'ancien). Sur Ker-



Immeuble «Le Samarkand», Kergaradec

gonan-Kergaradec-l'Hermitage, la part des transactions en neuf est plus importante mais les loyers sont inférieurs à la moyenne de l'agglomération (opérations les plus volumineuses négociées sur des tarifs proches de l'ancien). L'espace Nord-Ouest/Guilers se caractérise par une majorité de locations de bureaux neufs dont l'essentiel se situe à proximité de Kergaradec dans 2 immeubles de la rue Amiral Romain Desfossés.

## Intérêt croissant des acheteurs pour des locaux plus spacieux

Le nombre de ventes de bureaux baisse localement (-8%) mais le volume correspondant augmente significativement (+24%). Cette hausse s'explique très largement par une véritable explosion du marché du neuf. Ce dernier se concentre dans 2 lieux : le port de commerce qui maintient un niveau d'activité élevé mais surtout sur Kergonan-Kergaradec-l'Hermitage (57% des surfaces vendues dans le neuf). Le marché de la vente de seconde main est moins actif et se situe surtout au centre-ville (51 % des surfaces vendues en ancien) et au Technopôle/Plouzané (39%).

**Un prix de vente qui progresse : 1 945€ / m<sup>2</sup> (hors taxes et hors droits) pour le neuf (+7%) et 1 015€ / m<sup>2</sup> pour l'ancien (+14 %)**

Les prix de vente sont particulièrement élevés sur le port de commerce mais se situent également au-dessus du niveau de prix moyen de 2007 à Kergonan-Kergaradec-l'Hermitage.

Sur le marché de seconde main, tant le nombre de transactions que les surfaces correspondantes sont en baisse. Dans ce contexte de rareté, les prix ont augmenté significativement à l'exception du centre-ville. Sans possibilité de réhabilitations majeures, ce secteur propose désormais des bâtiments de qualité moyenne comparés à ceux situés au port de commerce ou dans le nord-est de l'agglomération.

Tableau 1

Transactions privées (en m <sup>2</sup> ) - Année 2008			
Secteur	Location	Vente	Ensemble
Centre-ville	1 876	2 114	3 990
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	4 484	3 739	8 223
Lavallot-Guipavas/Kerhuon	265	-	265
Nord-ouest/Guilers	2 438	56	2 494
Plougastel-Daoulas	-	-	-
Ports	1 861	2 585	4 446
Technopôle/Plouzané	-	1 615	1 615
<b>Total</b>	<b>10 924</b>	<b>10 109</b>	<b>21 033</b>
<b>Evolution sur 1 an</b>	<b>9%</b>	<b>24%</b>	<b>16%</b>

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

Tableau 2

Surface des bureaux privés ayant fait l'objet de transactions					
Surface	< 100 m <sup>2</sup>	100-150 m <sup>2</sup>	150-200 m <sup>2</sup>	> 200 m <sup>2</sup>	Total
<b>2007</b>	31%	17%	16%	36%	100%
<b>2008</b>	43%	20%	13%	24%	100%

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



# LES TRANSACTIONS PUBLIQUES

## UNE ANNÉE RECORD

Avec 16 transactions réalisées sur une surface totale de 3 377 m<sup>2</sup>, l'année 2008 est sensiblement équivalente à 2007 en nombre de transactions mais 5 fois supérieure en termes de surfaces. À titre indicatif, elles représentent 16% des surfaces négociées par les commercialisateurs privés contre 3,5% en 2007.

Hormis une vente de 111 m<sup>2</sup> au centre-ville, les transactions se font exclusivement en location et, effet de la rénovation évoquée précédemment, la part du neuf atteint 47% des surfaces louées ou vendues en 2008. L'arrivée de surfaces sur les nouvelles zones d'activité du Moulin Blanc devrait permettre de répondre en partie à la demande. Par ailleurs, la collectivité tente actuellement d'élargir son parc de bureaux afin de satisfaire de jeunes entreprises dont l'activité nécessite une proximité avec l'aéroport.

Géographiquement, les transactions se positionnent principalement au Technopôle Brest Iroise (T.B.I.) que ce soit en nombre de transactions (80%) ou en surface (93%). Elles concernent un bâtiment entièrement rénové de 1 530 m<sup>2</sup> actuellement occupé par l'entreprise SATIMO ; les 2 autres locations majeures se répartissent sur une surface de 1 150 m<sup>2</sup>. Il est à noter que, sans tenir compte de cette 1<sup>re</sup> transaction, la surface totale reste tout de même 3 fois supérieure à celle relevée en 2007, année plutôt morose.

Quelques locations ont été relevées au centre-ville (Poul Ar Bachet) et au port dans le bâtiment « Grand Large ». Les bureaux de « La Coursive », situés à Kergaradec, n'ont pas connu de mouvements sur la période.

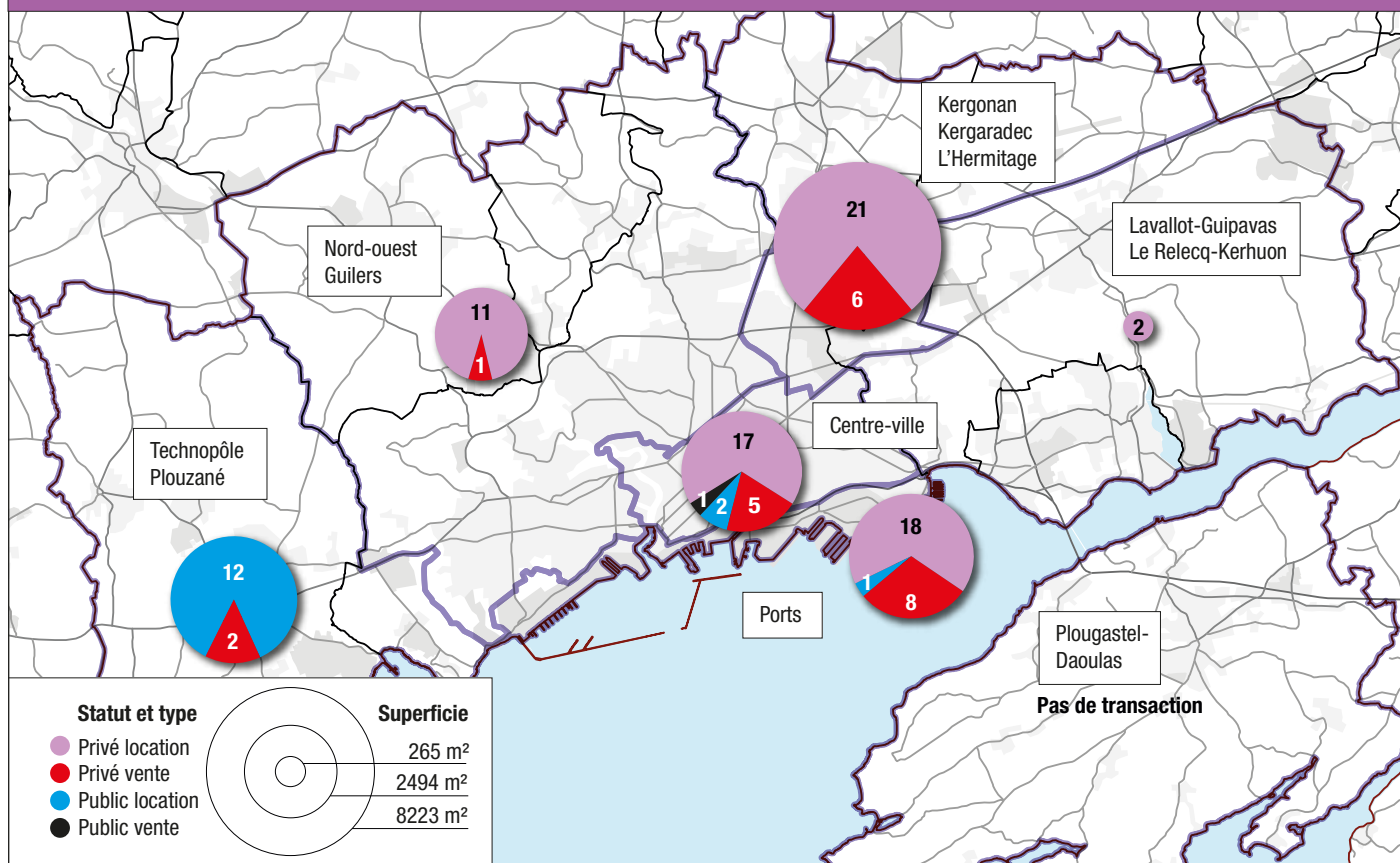
En termes de prix, la location exceptionnelle déjà évoquée entraîne une hausse de 30% des loyers totaux. Ailleurs, les loyers évoluent peu puisqu'ils ont été fixés par la collectivité depuis 2004. Les seules variations à la hausse apparaissent au T.B.I.

(+ 10%) sur des locaux anciens. En effet, comme indiqué en avant-dernière page, les loyers ne progressent qu'à partir de la 3<sup>e</sup> année d'occupation et les variations, hors cas exceptionnel, ne résultent que d'un effet de roulement.



Immeuble de bureaux au Technopôle Brest Iroise

Carte 1 NOMBRE DE TRANSACTIONS RÉALISÉES PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE SUR BREST MÉTROPOLÉ OCÉANE EN 2008



Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole aménagement, Brmo, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise Immo, Marchadour immobilier, Sempil, 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 effectuées sans intermédiaire pouvant donner lieu à négociation.

Pour l'année 2008, nous avons répertorié 15 opérations autorisées en «compte propre» portant sur une surface de 6 253 m<sup>2</sup>. Grâce à un second semestre plus porteur (72% des surfaces autorisées), ce chiffre a presque triplé en comparaison avec l'année précédente, période durant laquelle les investissements en «compte propre» ont connu un fléchissement. Il est même supérieur de 11% par rapport à l'année 2006 et correspond environ au tiers du volume des transactions privées contre 12% en 2007.

Quelques projets de taille plus conséquente (compris entre 550 m<sup>2</sup> et 1800 m<sup>2</sup>) ont été déposés en 2008, pour un nombre de permis équivalent. La surface moyenne des permis passe ainsi de 161 m<sup>2</sup> à 417 m<sup>2</sup>.

L'ensemble des surfaces proposées par le secteur privé (entreprises ou sociétés civiles immobilières) a doublé par rapport à la période précédente. Il correspond en 2008

à la moitié des surfaces projetées contre 70% en 2007. Les principaux projets privés sont localisés sur les nouvelles zones d'activité du Moulin Blanc ou sur la Z.I. de Lavallot à Guipavas.

Le secteur public atteint une surface équivalente à celle concernant les projets privés bien que l'on dénombre 2 fois moins de permis autorisés en «compte propre». Ceci s'explique par le souhait de l'E.N.S.I.E.T.A. de construire un centre de recherche de 1 660 m<sup>2</sup>. Sur une surface plus modeste de 770 m<sup>2</sup>, l'Agence des Aires Marines Protégées occupera prochainement au port de commerce un bâtiment entièrement rénové et précédemment occupé par la D.D.E.

**En ajoutant aux volumes de transactions privées (21 033 m<sup>2</sup>) et publiques (3 377 m<sup>2</sup>), les investissements projetés en «compte propre» (6 253 m<sup>2</sup>), le total de l'activité «immobilier de bureaux» peut être estimé à 30 663 m<sup>2</sup> sur Brest métropole océane en 2008 (+45% par rapport à 2007, année considérée comme morose) et retrouve une valeur comparable à 2006 (+3%).**



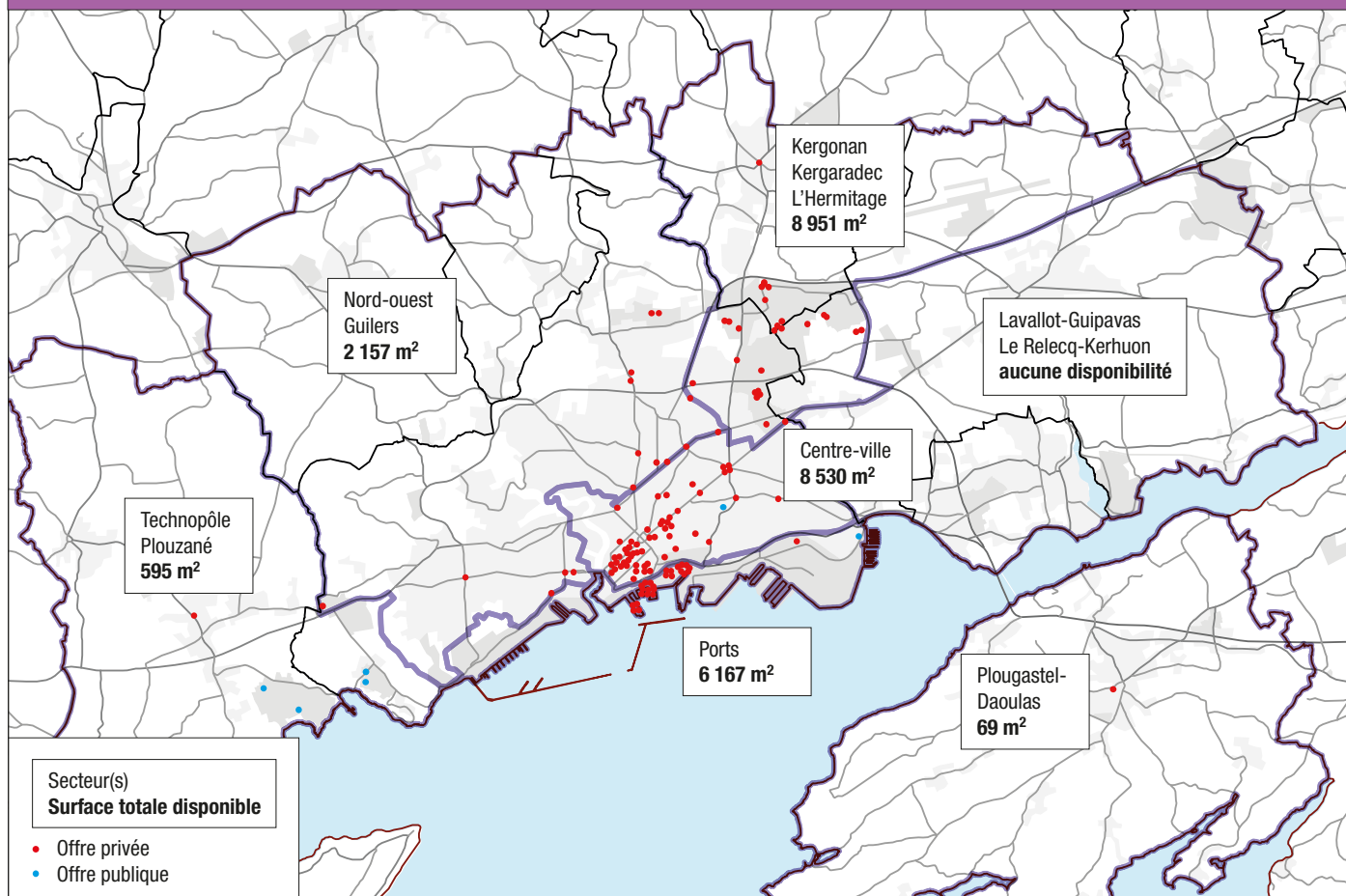
Tableau 3

### L'offre de bureaux disponibles dans Brest métropole océane - Janvier 2009

Secteur	Surface	Part
Centre-ville	8 530	32%
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	8 951	34%
Lavallot-Guipavas/Kerhuon	-	-
Nord-ouest/Guilers	2 157	8%
Plougastel-Daoulas	69	0%
Ports	6 167	23%
Technopôle/Plouzané	595	2%
<b>Total</b>	<b>26 469</b>	<b>100%</b>
<b>Evolution sur 1 an</b>	<b>9%</b>	<b>-</b>

Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Bmo, Brest métropole aménagement, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise Immo, Marchadour immobilier, Sempil

Carte 2 L'OFFRE DE BUREAUX DISPONIBLES DANS BREST MÉTROPOLÉ Océane - Localisation des bureaux en janvier 2009



Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole aménagement, Brest métropole océane, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise Immo, Marchadour immobilier, Sempil. Fond cartographique : IGN BD Carto ©



Immeuble «Le Siff», port de commerce



## DYNAMISME ET ATTRACTIVITÉ

### DES RÉSULTATS EN TROMPE L'ŒIL

#### LE DYNAMISME

L'indice de dynamisme (part d'un secteur dans les transactions réalisées / part dans l'offre disponible) est le plus élevé, cette année, sur le Technopôle/Plouzané. Cela s'explique uniquement par l'opération Sonovision (immeuble vendu, réhabilité puis loué) et qui confère à ce secteur une part dans les transactions jamais atteinte jusqu'à présent. Dans le même temps, l'offre disponible y demeure relativement faible.

Pour le secteur privé, l'espace Nord-Ouest/Guilers est le plus dynamique grâce à une faible part dans l'offre disponible. Cette dernière a fortement diminué en 2008 après avoir connu un pic en 2007.

Avec une part des transactions réalisées très importante, le secteur de Kergonan-Kergaradec-l'Hermitage bénéficie d'un bon niveau d'activité ; toutefois, l'offre disponible y est la plus importante de l'agglomération.

Le port de commerce, qui a longtemps été le secteur géographique le plus dynamique de Brest métropole océane, n'occupe plus que la 4<sup>e</sup> position. Il se trouve pénalisé par des tarifs élevés et un niveau d'activité qui diminue. Dans le même temps, l'offre disponible se maintient.

Compte-tenu des informations nouvelles sur l'offre disponible, le centre-ville est largement pénalisé. La part des transactions étant également en baisse, il apparaît peu dynamique. La vétusté d'une partie de ses bureaux (au regard des critères du marché brestois) et le début des travaux du Tramway ne devraient pas améliorer cette situation pour les prochaines années.

#### L'ATTRACTIVITÉ

Le coefficient d'attractivité (dynamisme d'un secteur géographique / part de l'offre présente dans ses disponibilités depuis plus d'un an) est, sans surprise, le plus élevé pour le Technopôle/Plouzané : la part de l'offre ancienne n'y est pas très élevée et la taille de l'opération Sonovision expliquent ce chiffre. Jusqu'à présent, cet espace était l'un des moins attractifs de l'agglomération.

Pour le secteur privé, Kergonan-Kergaradec-l'Hermitage est



## L'OFFRE DE BUREAUX DISPONIBLES

**En janvier 2009, l'offre disponible de bureaux s'élève à 26 500 m<sup>2</sup> environ sur le territoire de Brest métropole océane. Cette surface, intégrant les offres des secteurs privés et publics, semble progresser de 9% pour atteindre un niveau jamais atteint depuis la mise en place de cet observatoire.**

Selon nos sources et en ne considérant que les offres privées, cette hausse passe à 18% et concerne les 3 secteurs de l'agglomération habituellement orientés sur une activité tertiaire.

Affichant la progression la plus marquée, le centre-ville représente désormais le tiers des surfaces disponibles. Etant pour 80% d'entre-elles sur le marché depuis moins d'un an, la conjoncture économique défavorable associée à l'anticipation des travaux du Tramway ont pu accroître les disponibilités. Autre explication : une surface peut être proposée simultanément en bureau, commerce ou habitat. À l'exception d'un local de taille conséquente dans le quartier Siam, l'augmentation de l'offre disponible en centre-ville se caractérise par des bureaux plus exigus que sur le reste de l'agglomération, la densité foncière contraignant l'élaboration de projets d'envergure.

Le secteur de Kergonan-Kergaradec-l'Hermitage affiche la surface disponible la plus importante avec 35 % de l'offre de l'agglomération brestoise. Toutefois, elle augmente à un rythme moins soutenu qu'au centre-ville. Les disponibilités se font généralement sur des bureaux spacieux et, près de la moitié des surfaces sont récentes ou neuves. À l'avenir, divers projets en cours, à proximité de l'aéroport notamment, pourraient amplifier cette tendance.

Sur le port, les surfaces disponibles ont augmenté de 22% depuis la période précédente. Pour l'essentiel, elles ont été enrichies par le lancement d'une nouvelle tranche de travaux sur la Z.A.C du port et la réhabilitation en cours d'un immeuble situé sur un axe passant. La principale livraison apparue sur le marché en 2007 a suscité l'intérêt de la clientèle et affiche presque complet aujourd'hui.

A contrario, le secteur de Nord-Ouest/Guilers représentait début 2008 le quart de la surface de bureaux disponibles. Il ne correspond plus qu'à 8,5 % de l'offre totale en janvier 2009 puisque les bâtiments neufs commercialisés sur la période précédente ont rapidement trouvé preneur.

Enfin, l'offre disponible publique se répartit sur 2 espaces en janvier 2009: le Technopôle Brest Iroise (60 %) et le port (40%), la Zone d'Activité Nautique ayant récemment complété le marché d'environ 500 m<sup>2</sup>. Après un pic des disponibilités atteint en 2006, la tendance est à la baisse de l'offre depuis 2 ans, celle-ci s'accroissant au cours de l'année 2008.

Tableau 4

#### «Dynamisme» des secteurs géographiques

Secteur	Indice de dynamisme 2008	Part de l'offre ancienne dans l'offre disponible
Technopôle/Plouzané	8,5	30%
Nord-ouest / Guilers	1,3	31%
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	1,0	23%
Ports	0,8	25%
Centre-ville	0,5	26%
Plougastel-Daoulas	-	100%
Lavallo/Guijavas/Kerhuon	-	-
<b>Total</b>	<b>1,0</b>	<b>26%</b>

Tableau 5

#### «Attractivité» des secteurs géographiques

Secteur	Coefficient d'attractivité
Technopôle/Plouzané	28,1
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	4,3
Nord-ouest/ Guilers	4,1
Ports	3,2
Centre-ville	2,1
Plougastel-Daoulas	-
Lavallo/Guijavas/Kerhuon	-

Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole océane, Brest métropole aménagement, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise immo, Marchadour immobilier, Sempis, Services Fiscaux



en 2008 le secteur le plus attractif. La part de l'offre ancienne y est relativement faible et le nombre d'opérations est élevé. Ce dynamisme de l'investissement contribue à maintenir un parc de bureaux spacieux, assez récents et proposés à des tarifs inférieurs à ceux du port. Par ailleurs, le nord-est de l'agglomération affiche un dynamisme certains depuis plusieurs années et la tendance devrait se maintenir puisque de nouvelles zones d'activités économiques vont s'implanter à proximité.

Nord-Ouest/Guilers apparaît comme relativement attractif. Ce propos est toutefois à relativiser : d'une part, cet espace a un caractère fortement hétérogène et ses offres les plus attractives se trouvaient aux limites de Kergonan-Kergaradec-l'Hermitage ou du centre-ville ; d'autre part,

celles-ci ayant trouvé preneur, la part de l'offre ancienne a fortement augmenté par rapport à l'année dernière pour un niveau d'activité équivalent.

L'attractivité du port semble s'être estompée : progressivement la part de l'offre ancienne augmente alors que, dans le même temps, le niveau de transactions réalisées diminue. Il semble que les bureaux de petite taille rencontrent des difficultés à susciter l'intérêt.

Pour le centre-ville, la part de l'offre disponible est importante mais il s'agit d'une offre nouvellement intégrée dans nos bases et qui tend donc à sous-estimer l'offre ancienne. Il est possible que le chantier du Tramway débutant mi-2009 rende méfiants les éventuels investisseurs.



Bureaux à l'étage de ce nouvel immeuble situé au port de plaisance du Moulin Blanc

## LES BUREAUX COMMENCÉS ET AUTORISÉS

### LES BUREAUX COMMENCÉS

D'après les chiffres fournis par la Direction Régionale de l'Équipement, 12 210 m<sup>2</sup> de bureaux ont été commencés en 2008 sur le territoire de Brest métropole océane. Ce chiffre témoigne d'une baisse de 19% provoquée, à l'image de l'année 2007, par un net recul du 1<sup>er</sup> semestre. En moyenne annuelle, nous restons toutefois sur une tendance positive depuis 2006 et la reprise toute aussi nette relevée au 2<sup>nd</sup> semestre laisse présager de nouvelles livraisons courant 2009 (cf. graphique 2).

À l'échelle départementale et régionale, l'écart continue de se creuser depuis 2006 puisque ce chiffre ne pèse plus qu'environ le quart des bureaux commencés en Finis-

tère et 4% du total breton (contre respectivement 34% et 7% en 2007).

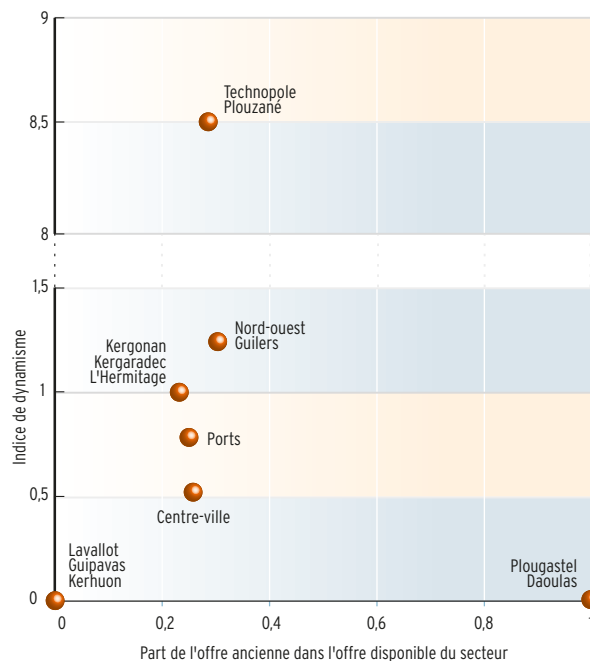
Au sein du Pays de Brest, si le territoire de Brest métropole océane concentre 68% des surfaces de bureaux commencés, deux communautés de communes dépassent 1 500 m<sup>2</sup> de bureaux en construction : la communauté de communes du Pays des Abers (avec 1 810 m<sup>2</sup>, soit 10% des surfaces commencées dans l'ensemble du Pays de Brest) et celle du Pays de Landerneau-Daoulas (1 562 m<sup>2</sup> ou près de 9% du total).

### LES BUREAUX AUTORISÉS

Malgré un léger repli au 1<sup>er</sup> semestre, la tendance est de nouveau positive en 2008 puisque l'agglomération brestoise pré-

Graphique 1

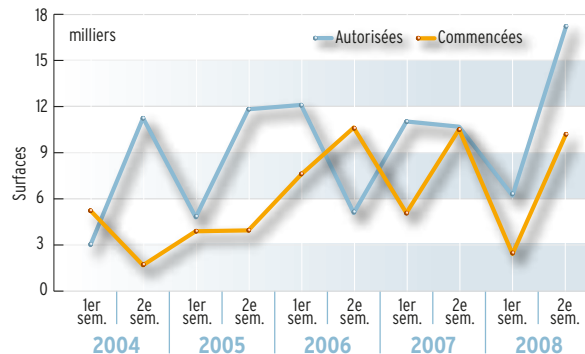
#### ATTRACTIVITÉ DES SECTEURS GÉOGRAPHIQUES



Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole océane, Brest métropole aménagement, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise immo, Marchadour immobilier, Sempis, Services Fiscaux

Graphique 2

#### ACTIVITÉS DE CONSTRUCTION DE BUREAUX DANS BREST MÉTROPOLÉ Océane



Sources : Direction Régionale de l'Équipement, DAEI

sente, avec 22 974 m<sup>2</sup> de bureaux autorisés, une hausse de 7% par rapport à 2007. Conséquence du nombre important de permis autorisés, elle affiche un niveau de surfaces plus atteint depuis le 2<sup>nd</sup> semestre 2001.

Ces bons résultats permettent à Brest métropole océane de totaliser 8% des projets d'investissements bretons (contre 6% en 2007), part confortée par un impact plus défavorable de la conjoncture économique sur le reste de la Bretagne au 1<sup>er</sup> semestre 2008. Le Finistère semble moins affecté puisque les surfaces autorisées sont en hausse depuis fin 2006 pour atteindre 26% du total breton en 2008.

Dans le Pays de Brest, la forte tertiarisation des emplois permet à Brest métropole océane d'attirer l'essentiel des intentions (72% des surfaces envisagées). Ce chiffre se situe depuis 2001 dans une fourchette allant de 60% à 80%. Dans le reste du territoire, la communauté de communes du Pays d'Iroise (2 577 m<sup>2</sup>) et celle du Pays des Abers (2 272 m<sup>2</sup>) regroupent les projets les plus conséquents (respectivement 8% et 7% du total).

## CONCLUSION

Comme indiqué dans le précédent numéro, les travaux commencent généralement le semestre suivant l'autorisation du permis. Ainsi, l'optimisme affiché sur 2 semestres par les surfaces autorisées en 2007 aurait du assurer un niveau plus favorable de l'activité de construction au 1<sup>er</sup> semestre 2008. Dans un contexte économique difficile, ces résultats illustrent une méfiance du marché. Habituellement, les promoteurs attendant l'assurance d'un certains taux d'occupation avant de commencer un chantier, il est possible que les

plus fragiles aient retardé leurs intentions de quelques semestres (dans la limite de 4 semestres avant que le permis ne soit annulé). Bien qu'il soit difficile d'effectuer des prévisions dans ce climat d'incertitude, il semblerait que les nombreux projets autorisés du 2<sup>nd</sup> semestre 2008 annoncent une phase de rattrapage sur les surfaces de bureaux commencés courant 2009. Les projets sont localisés principalement dans les zones d'activités du nord-est de l'agglomération, à proximité de l'aéroport et au port de commerce.

# 2008

## Nos partenaires

### Arthur Loyd

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

### 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 Sirvian

34, rue du Restic  
29200 Brest  
Tél. 02 98 47 21 78

### CIA

20, quai du Commandant Malbert  
29200 Brest  
Tél. 02 98 43 50 50

### L'ENTREPRISE immo

8, rue du Dourjacq  
29200 Brest  
Tél. 02 98 46 12 12

### 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

13, place Napoléon III  
CS 23821  
29238 Brest Cedex 3  
Tél. 02 98 47 83 00

### SEMPI (portage immobilier)

Centre d'Affaires Coat Ar Gueven  
3, rue Duplex  
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 FIN 2008 PRIX DES BUREAUX AMÉNAGÉS

PRIVE	Prix à la location (€)		Prix à la vente (€)	
	Neuf	2 <sup>nd</sup> e main	Neuf	2 <sup>nd</sup> e main
Centre-ville	N.S.	90/150	N.S.	1 000/1 800
Ports	160/200	105/160	2 100/2 400	1 600/1 800
ZA Nord-est	130/155	80/120	1 500/1 800	800/1 200
Nord-ouest Guilers	120/130	70/125	1 300/1 700	900/1 200

PUBLIC	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	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 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 prêts à l'emploi.

D'une manière générale, les prix les plus élevés s'observent au port de commerce et au centre-ville (axe Siam-Jaurès). Ils sont légèrement plus faibles sur

les zones d'activité du nord-est bien que l'offre en neuf s'y soit considérablement accrue depuis 2 ans. Celle-ci répond ainsi à la demande d'entreprises recherchant des surfaces plus importantes. L'attrait pour le port peut toujours s'expliquer : les locaux de bureaux y sont 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 2008. Ils correspondent aux loyers des transactions effectives réalisées (de 50 à 130 €). Ce dernier tarif est atteint exclusivement sur le port (immeuble « Grand Large ») ou sur les nouvelles zones d'activité du 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...



Centre d'affaires Vauban II, Kergaradec



## PORT DE COMMERCE

Immeuble **CAP OUEST** (rénovation en cours)

- À louer bureaux rénovés, surface 114 m<sup>2</sup> environ, Réf BR10023.
- À louer bureaux rénovés, surface 138 m<sup>2</sup> environ, Réf BR10012.
- À louer bureaux rénovés, surface 201 m<sup>2</sup> environ extensible à 440 m<sup>2</sup> environ, Réf BR10051.
- À louer bureaux rénovés, surface 208 m<sup>2</sup> environ extensible à 440 m<sup>2</sup> environ, Réf BR10054.
- À louer bureaux rénovés, surface 313 m<sup>2</sup>, Réf BR10031.
- À louer surface commerciale sur axe passant (rue Jean Marie Le Bris), livré Brut de béton, clôs/couvert, surface 110m<sup>2</sup> environ, Réf BR10003.

## KERGARADÉC

- Promotion de bureaux, 6000 m<sup>2</sup> de bureaux divisibles à aménager.
- À louer, 470 m<sup>2</sup> de bureaux à aménager.



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

Exemple d'opportunité  
immeuble **EXOCET**  
sur le port de commerce



## Chefs d'entreprises, professions libérales, investisseurs,

Notre équipe vous conseille et vous accompagne pour la réalisation de vos projets immobiliers sur Brest et sa périphérie. Indépendants, spécialistes de l'immobilier d'entreprise, nous vous offrons la proximité et l'expertise de notre réseau local, ainsi que le professionnalisme d'une enseigne nationale.

**Vous bénéficiez du plus large choix d'opportunités de la région, pour des surfaces allant de 50 à 5 000 m<sup>2</sup>.**

**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/m<sup>2</sup>

**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.

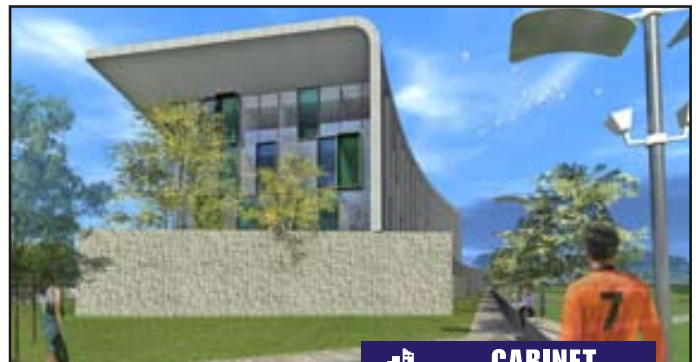
Très bonne accessibilité, ce programme rentre dans une logique de parc d'activités facilitant ainsi la localisation des entreprises et respectera les normes THPE 2005.

Les surfaces sont divisibles pour un minimum de 141 m<sup>2</sup>.  
Disponibilité : 4 418 m<sup>2</sup> (SHON) livrés 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestre 2010.



L'ENTREPRISE IMMO

8 rue du Dourjacq  
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...

**CABINET  
William SIRVAIN**

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



## À VENDRE

Port de commerce (1)  
Dernières opportunités au sein de l'immeuble de standing Le Stiff, livré fin 2008.  
PV : entre 1 800 et 1 900 €/m<sup>2</sup>

## À LOUER

Boulevard de l'Europe (2)  
• Projet de Centre Commercial  
• Surfaces : 7 000 m<sup>2</sup> divisibles



20 quai Malbert 29200 Brest  
Tél. 02 98 43 50 50  
Fax 02 98 46 25 77  
info@cia-brest.fr • www.cia-brest.fr



Venez découvrir vos futurs bureaux  
Zone de Prat Pip

CABINET PERRÉ

IMMEUBLE  
**de Saint-Exupéry**  
AÉROPOLE DE BREST

- Bâtiment à économie d'énergie
- Critères HQE (Haute Qualité Environnementale)
- Gestion autonome de l'éclairage

T 02 98 42 61 42

www.aeropole-brest.fr



PIERRE PROMOTION

« **QUAI OUEST** »  
• 3 000 m<sup>2</sup> de bureaux



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



## 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 : 1 000 exemplaires - Dépôt légal : 1<sup>er</sup> trim. 2004

ISSN : 1638-4806