

L'observatoire

de l'immobilier d'entreprise du Pays de Brest #16

La lettre des observatoires de l'ADEUPa - mai 2015

PAYS DE BREST



SYNTHÈSE 2014

Le marché brestois des bureaux progresse légèrement en 2014. Dans un contexte incertain, les acteurs économiques restent prudents et les ventes se font rares. Ils privilégient la location au détriment de l'achat et visent des bâtiments récents respectant les nouvelles normes.

Même si, depuis trois ans, les surfaces autorisées sont en moyenne en deçà des valeurs records de 2010-2011, les intentions sont toujours présentes et s'illustrent par un regain des investissements pour compte propre et la relance de projets destinés à de la promotion. L'activité de construction connaît un véritable rebond au second semestre mais les délais de mise en chantier se sont allongés depuis 2011.

Après deux années difficiles, le marché des locaux d'activité se redresse en 2014, aussi bien dans l'agglomération brestoise que dans le reste du Pays de Brest (Pays des Abers et Pays de Landerneau-Daoulas particulièrement). Bien que la mauvaise conjoncture économique continue de peser, le volume des locations progresse fortement dans Brest métropole et les ventes enregistrent une évolution positive dans le Pays de Brest.

En repli depuis 2012, les souhaits d'investissement sont en forte hausse. Les trois quarts des surfaces autorisées sont localisés en dehors de Brest métropole et concernent quasi exclusivement des projets pour compte propre. Les constructions progressent également et retrouvent le niveau de 2011 et 2012.



Construction de bureaux pour DCNS (Kerlaurent - Gulpivas) © Arnaud Jacouen

Chiffres clés en 2014 (m²) Pays de Brest

	Brest métropole	Pays de Brest
Transactions privées		
Bureaux	19 204	19 319
Locaux d'activité	19 099	24 564
Transactions publiques		
Bureaux	1 290	1 761
Locaux d'activité	673	1 114
Projets en compte propre		
Bureaux	6 947	9 089
Locaux d'activité	16 814	63 111
Bilan du marché		
Bureaux	27 441	30 169
Évolution sur 1 an	5 %	9 %
Locaux d'activité	36 586	88 789
Évolution sur 1 an	58 %	76 %

Les bureaux privés

Après une certaine reprise en 2013, le volume des transactions brestoises baisse légèrement en 2014. Avec près de 2 000 m² en moins, il ne dépasse pas le seuil des 20 000 m². Le nombre de transactions est en net retrait : -28 % contre seulement -9 % en surface ; autrement dit, les surfaces moyennes des transactions ont augmenté.

Le marché du neuf est, comparativement à l'année dernière, beaucoup plus actif (+48 %) alors que, dans le même temps, l'ancien recule très significativement (-59 %).

Des locations en hausse

Comme en 2013, les surfaces louées continuent de progresser. Cette tendance s'explique par le mauvais contexte économique incitant les chefs d'entreprises à privilégier la location à l'achat de bureaux.

Ce sont toujours les locations de bureaux neufs dans le nord-est de l'agglomération

tion brestoise qui tirent le marché vers le haut. Cette progression est notamment due à l'opération de DCNS à Kerlaurent (9 264 m²). Sans cette transaction, le marché serait orienté à la baisse. Dans ce contexte, les prix sont en légère progression.

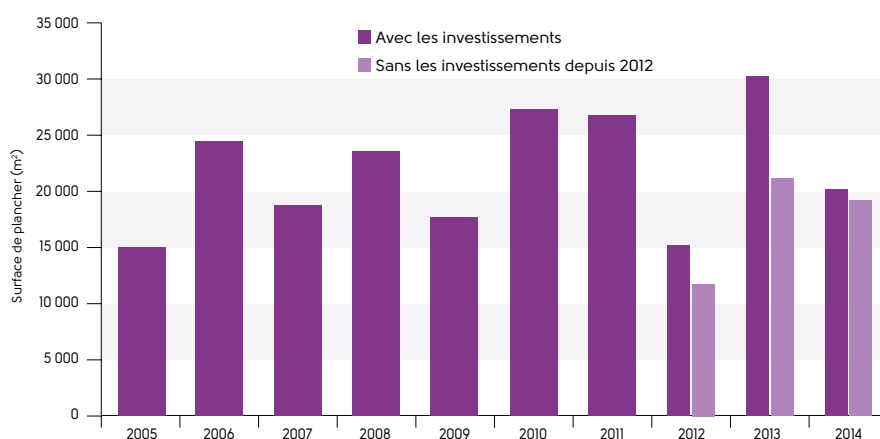
Contrairement à l'année dernière, les locations dans l'ancien sont en forte diminution, particulièrement dans le centre-ville et au port. À l'inverse, l'attractivité du nord-est de l'agglomération ne se dément pas, dans l'ancien comme dans le neuf. Malgré ce ralentissement du marché, les loyers restent relativement stables.

L'avis du professionnel

« Le marché du bureau, principalement concentré sur Brest et sa périphérie Est, poursuit sa mutation engagée depuis plusieurs années. Les flux s'orientent principalement vers le port toujours actif, la zone de Prat-Pip à Guipavas. Malgré une offre importante, la dynamique des promoteurs est toujours présente et les projets sortent de terre, comme sur le Port et le plateau des Capucins. Les loyers, dopés pendant plusieurs années par un indice Insee en augmentation régulière, subissent aujourd'hui un réajustement. Les preneurs rationalisent leur surface et ont souvent le choix entre l'ancien et le neuf aux nouvelles normes à des loyers parfois équivalents. À noter la difficulté de la mise en place de la loi handicap et accessibilité, les différents reports ont tendance à rendre les objectifs fixés initialement illusoires. Cependant, il nous paraît nécessaire de faire les aménagements sans attendre de contrainte, sachant que cela contribuera à la location ou à la vente du bien. »

Thierry Kermarrec,
L'Immobilière d'Entreprise,
45, rue de l'Élorn à Brest

Transactions privées (m²) - Brest métropole



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



Bureaux à l'étage (Kergonan - Brest) © Arnaud Jacouen

Un effondrement des ventes

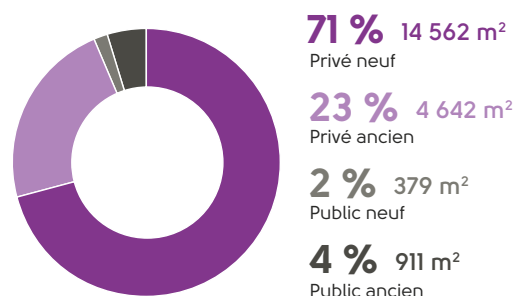
La progression des ventes de 2013 ne se confirme pas cette année. Le marché retrouve le niveau de 2012, considéré à l'époque comme particulièrement mauvais. Là aussi, le climat économique, peu propice à l'investissement des professionnels, constitue la principale explication.

Seulement six ventes ont été conclues. Le marché reste donc étroit et s'inscrit en baisse de 45 % en surface.

Les deux ventes dans l'ancien témoignent de la confidentialité de ce marché qui s'effondre littéralement en surface (-94 %).

En dehors de Brest métropole, la faiblesse des résultats pourrait s'expliquer par le comportement des chefs d'entreprise qui ont tendance à réaliser des opérations sans intermédiaire.

Statut et nature des transactions de bureaux - Brest métropole



Bureaux dans un immeuble d'habitation (centre-ville de Brest) © Arnaud Jacouen

Transactions privées (m²) - Pays de Brest

Secteur	Bureaux		
	Location	Vente	Ensemble
Centre-ville	1 021	772	1 793
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	13 409	345	13 754
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	315	-	315
Nord-ouest/Guilers	120	193	313
Plougastel-Daoulas	-	86	86
Ports	2 680	263	2 943
Technopôle/Plouzané	-	-	-
Brest métropole	17 545	1 659	19 204
Évolution sur 1 an	12 %	-70 %	-9 %
Pays de Brest hors Brest métropole	115	-	115
Pays de Brest	17 660	1 659	19 319

Sources : Arthur Loyd, Westim CBRE, Blot immobilier, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise, Marchadour immobilier, autres EPCI du Pays de Brest.

Les bureaux publics

Avec près de 1 300 m² loués ou vendus dans Brest métropole, les bureaux publics connaissent un recul d'environ 30 %. Malgré un bon taux de remplissage dans les pépinières (75 % de surfaces occupées), le renouvellement des demandes se fait plus rare en période de crise.

L'activité se situe à 84 % sur des surfaces en ancien, particulièrement au Technopôle Brest Iroise (TBI). En neuf, la pépinière Mezheven affiche désormais au complet.

Comme en 2013, les résultats sont assez faibles dans le reste du Pays de Brest avec seulement 470 m² de bureaux loués dont 80 % en ancien. Le Pays de Landerneau-Daoulas se montre le plus actif avec comme principale location, celle de la société Isol+ France dans la zone de Mescoat à Landerneau. Seul le Pays d'Iroise effectue des locations en neuf (zone de Mespaol à Saint-Renan).

Transactions publiques - Brest métropole



Sources : Brest métropole océane, Semp, Brest métropole aménagement.

Transactions publiques (m²) - Pays de Brest

Secteur	Bureaux		
	Location	Vente	Ensemble
Centre-ville	123	-	123
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	-	210	210
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	-	-	-
Nord-ouest/Guilers	169	-	169
Plougastel-Daoulas	-	-	-
Ports	321	-	321
Technopôle/Plouzané	467	-	467
Brest métropole	1 080	210	1 290
Évolution sur 1 an	-39 %	-	-27 %
Pays de Brest hors Brest métropole	471	-	471
Pays de Brest	1 551	210	1 761

Sources : Brest métropole océane, Semp, Brest métropole aménagement.



Pépinière d'entreprises (Mescoat - Landerneau) © Arnaud Jaouen

Les bureaux pour compte propre

Une part non négligeable des investissements en immobilier de bureaux est réalisée directement par des entreprises ou des organismes publics. Ce sont des opérations en compte propre effectuées sans intermédiaire pouvant donner lieu à négociation.

Trois quarts des surfaces de bureaux investis en compte propre du Pays de Brest se situent dans Brest métropole. Sur 15 opé-

rations relevées, une seule est publique. En forte hausse (+112 %), il s'agit de la troisième plus forte valeur depuis le début de la série en 2006. À l'exception notable de la construction du siège de Savéol à Plougastel-Daoulas (3 000 m² de bureaux), les autres projets ne dépassent pas 650 m² et concernent, pour l'essentiel des cabinets de professions libérales.

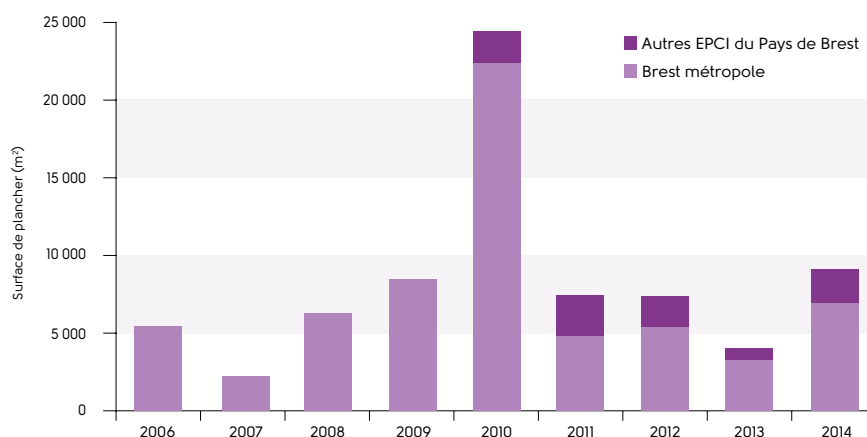
Uniquement portées par des projets pri-

vés, les surfaces progressent encore plus fortement dans le reste du Pays de Brest (+182 %). La moitié se situe dans le Pays d'Iroise grâce notamment à l'investissement du groupe Sotravi qui construit des bureaux à l'extérieur de leurs carrières à Saint-Renan. L'autre projet notable est l'extension de laboratoire de la société Bretagne Plants à Hanvec (Pays de Landerneau-Daoulas).

Bureaux pour l'UDAF (Kergaradec 1 - Gouesnou) © Amaud Jaouen



Investissements pour compte propre en bureaux Brest métropole



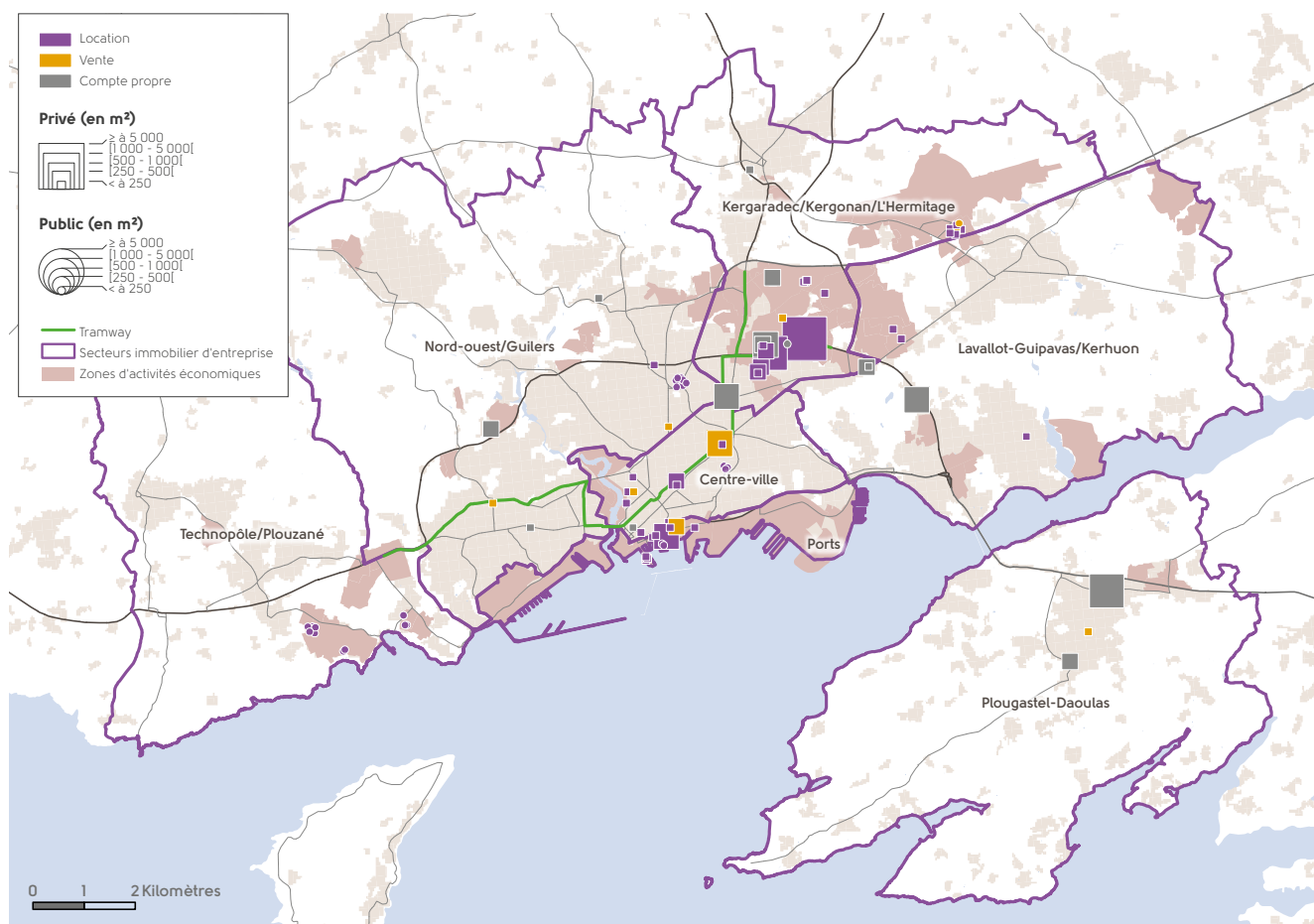
Source : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ; chiffres en date de prise en compte.

Surfaces autorisées pour compte propre (permis d'au moins 50 m²) - Pays de Brest

Bureaux	Nombre	Surface	Part	Évolution	Dont public	
					Nombre	Surface
Centre-ville	1	62	-	-	-	-
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	8	2 556	-	-	1	111
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	-	-	-	-	-	-
Nord-ouest/Guilers	4	1 032	-	-	-	-
Plougastel-Daoulas	2	3 297	-	-	-	-
Ports	-	-	-	-	-	-
Technopole/Plouzané	-	-	-	-	-	-
Brest métropole	15	6 947	76 %	112 %	1	111
Aulne Maritime	-	-	-	-	-	-
Pays des Abers	2	227	2 %	-31 %	-	-
Presqu'île de Crozon	1	109	1 %	-43 %	-	-
Pays d'Iroise	3	1 103	12 %	612 %	-	-
Pays de Lesneven-Côte des Légendes	-	-	-	-	-	-
Pays de Landerneau-Daoulas	1	703	8 %	737 %	-	-
Pays de Brest hors Brest métropole	7	2 142	24 %	182 %	1	111
Pays de Brest	22	9 089	100 %	125 %	1	111

Source : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ; chiffres en date de prise en compte.

Marché de l'immobilier de bureaux en 2014 - Brest métropole



Sources : BD CARTO® - © IGN - 2013 - Licence N° 2013-DINO-1-77-0033 / Locations, ventes et comptes propres - partenaires observatoire - Traitement ADEUPa
 Zones urbanisées : SPOT images été 2010 - Traitement laboratoire Costel - CNRS - UMR6554 - LETG / ADEUPa ID : 416_20150522_JB_Immo_éco_bureau.



Construction du siège social de Savéol (Plougastel-Daoulas) © Arnaud Jacouen

Les bureaux autorisés

Après les valeurs record de 2010-2011 qui profitaient en grande partie des investissements, réalisés par le groupe Arkéa ou avortés par JD2 Promotion sur le site des anciens abattoirs de Kergaradec, les surfaces autorisées se situent aux environs de 28 500 m² en moyenne depuis 2012. La période 2012-2014 doit être considérée dans son ensemble et non année par année car le nombre d'autorisations a été augmenté en 2012 par l'anticipation de l'annulation du PLU. Des projets prêts en

2013, année du retour au POS, n'ont pu être autorisés qu'en 2014 après approbation du PLU facteur 4.

L'année 2014 profite du projet conséquent de DCNS pour atteindre 37 800 m². Sans ce permis, la tendance reste cependant correcte. Toutefois, en période de crise, les résultats sont artificiellement gonflés par le renouvellement de permis souvent destinés à de la promotion ; cela traduit un manque de confiance en l'avenir des chefs d'entreprise. Cette reprise toute

relative associée à une situation figée depuis 2013 en Bretagne permet à l'agglomération brestoise de représenter pour la première fois 17 % des autorisations tertiaires bretonnes.

La promotion étant plus rare à l'extérieur de Brest métropole, les surfaces autorisées restent limitées dans le reste du Pays de Brest : les Pays d'Iroise et de Landerneau-Daoulas affichent seulement 1 500 m² chacun.



Laboratoire Bio 29 (Brest) © Arnaud Jaouen

Les bureaux commencés

Hors période de crise, les chantiers avaient tendance à débuter dans les deux mois après l'autorisation du permis. Depuis fin 2011, le délai s'est allongé et de nombreux permis de promotion ont été modifiés ou retardés.

Dans Brest métropole, l'activité de construction était pratiquement au point mort en 2013 avec la plus faible valeur relevée depuis 2001. Il faut attendre le 2nd semestre 2014 et le chantier de DCNS pour enregistrer un véritable rebond : +486 % dans l'agglomération brestoise et +70 % en Finistère.

À l'échelle bretonne, l'année 2013 avait témoigné d'un coup d'arrêt après la période faste de 2008 à 2012. Malgré un bon 1^{er} semestre en 2014, les surfaces commencées se situent toujours 30 000 m² sous la moyenne depuis 2013.

Ailleurs dans le Pays de Brest, la construction de bureaux est plus souvent liée à des permis en compte propre. Avec environ

Les permis de construire en bureaux - Pays de Brest

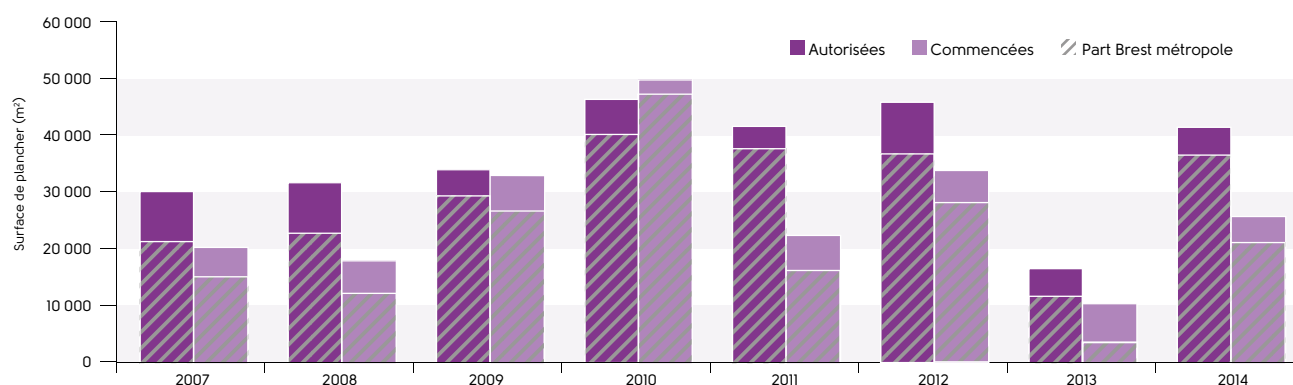
Surfaces	Autorisées	Évolution	Commencées	Évolution
Bretagne	214 247	-2 %	183 651	4 %
Finistère	61 635	54 %	40 910	70 %
Brest métropole	36 763	210 %	21 131	486 %
Aulne Maritime	105	453 %	105	453 %
Pays des Abers	321	-74 %	724	-50 %
Presqu'île de Crozon	404	32 %	142	-23 %
Pays d'Iroise	1 583	59 %	1 606	68 %
Pays de Lesneven-Côte des Légendes	915	0 %	530	-72 %
Pays de Landerneau-Daoulas	1 493	13 %	1 566	-32 %
Pays de Brest	41 584	150 %	25 804	148 %

Source : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ; chiffres en date de prise en compte.

4 700 m² en 2014, les surfaces de bureaux en construction se sont contractées de 31 %. Toutes les communautés de communes participent à cette baisse sauf

le Pays d'Iroise qui, grâce à une progression de 70 %, montre une activité équivalente à celle du Pays de Landerneau-Daoulas.

Permis de construire - Surfaces de bureaux dans le Pays de Brest



Source : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ; chiffres en date de prise en compte.

Permis de construire en bureaux > 250 m² - Pays de Brest

Pétitionnaire	Destinataire	Surface	Ville	ZA	EPCI
Sccv Frouven Kerlaurent	DCNS	9 264	Guipavas	Frouven	Brest métropole
Sccv Greenway	-	3 169	Brest	Port de commerce	Brest métropole
Savéol	Savéol	3 008	Plougastel-Daoulas	-	Brest métropole
Sarl Baobab	-	2 326	Brest	Port de commerce	Brest métropole
Brest Métropole Aménagement	-	1 418	Brest	-	Brest métropole
Barraine Promotion	-	1 135	Guipavas	Prat-Pip Nord	Brest métropole
Sci Océane	-	1 096	Brest	Port de commerce	Brest métropole
Bretagne Plants	Bretagne Plants	850	Hanvec	La Gare	CCPLD
Sci Soft Investissements	-	723	Brest	Kergonan	Brest métropole
Spatium Promotion	-	699	Brest	-	Brest métropole
Sci Kervael	Sociétés Guéna et Pochard	676	Saint-Renan	-	CCPI
Sci Secar	Cabinet de podologie	641	Brest	Kergonan	Brest métropole
Jojaol	Cabinet dentaire	632	Guipavas	-	Brest métropole
Sci Immo Bio Saint Fiacre	Bio 29	558	Brest	-	Brest métropole
Udaf	Udaf	365	Gouesnou	Kergaradec I	Brest métropole
Sci Omnès	Cabinet de kinésithérapie	336	Saint-Renan	Mespaol	CCPI
Sci Soft Investissements	Soft	300	Brest	Kergonan	Brest métropole
Sci Etche Koat	Cabinet d'expert-comptable	290	Guipavas	-	Brest métropole
Sci La Chaumière	Cabinet dentaire	289	Plougastel-Daoulas	Toull ar Rannig	Brest métropole
Sci Ameto - Fontrier Albert	Cabinet médical	269	Brest	Le Questel	Brest métropole

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

■ Permis pour compte de tiers

□ Permis pour compte propre



Les locaux d'activité privés

Après une période difficile marquée par une forte baisse et une année de stabilité, le marché des locaux d'activité se redresse en 2014 et dépasse les 19 000 m². La progression se fait aussi bien dans l'agglomération brestoise que dans le reste du Pays de Brest (+31 %). Pour autant, la mauvaise conjoncture économique, qui expliquait la forte baisse au cours des dernières années, constitue toujours un frein au marché.

Un marché de la location bien orienté

Le volume des locations a fortement progressé dans Brest métropole, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien (respectivement +74 % et +42 %).

Après le creux de 2012 (une seule location) et un léger rebond en 2013, les locations en neuf continuent de progresser. Si Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage

(KKH) enregistre le plus grand nombre de transactions, c'est à Lavallot/Gui-pavas/Kerhuon (LGK) que se situe la plus grande surface. Dans cet environnement porteur et compte tenu de la rareté de l'offre, les loyers du neuf augmentent.

Le marché de l'ancien est également plus actif et se concentre au nord-est de l'agglomération et dans la communauté de communes du Pays des Abers. Le montant des loyers reste stable.

L'avis du professionnel

« Depuis le mois de septembre 2014, nous avons constaté des changements :

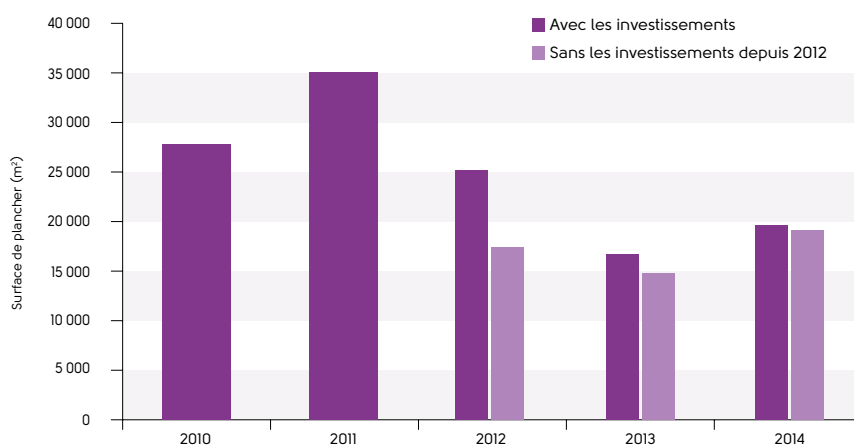
- dans le comportement des propriétaires qui ne veulent plus laisser les locaux vides (activité et commerce de périphérie),
- dans les prix de location et de vente par rapport à l'an dernier (baisse de 10 à 30 % selon la localisation).

Pour faciliter les transactions, les bâtiments sont aménagés par les propriétaires pour devenir plus attractifs. Pourtant les emplacements stratégiques maintiennent leurs prix (axe à fort passage, emplacement sur un rond-point, visibilité 4 voies, proximité d'un échangeur).

Les terrains se font rares et les candidats se dirigent vers des locaux anciens à raser. Force est de constater que les terrains de L'Hermitage et de Lavallot se font attendre. »

Françoise Bouchet,
Blot immobilier,
485, rue Jurien de la Gravière
à Brest

Transactions privées (m²)- Brest métropole



Sources : Arthur Loyd, Westim CBRE, Blot immobilier, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise, L'Immobilier d'Entreprise, Marchadour immobilier.



Atelier de Bretagne Métallerie (Penhoat - Plabennec) © Arnaud Jaouen

Légère reprise des ventes

Après deux mauvaises années, le marché des ventes de locaux d'activité enregistre une évolution légèrement positive dans le Pays de Brest (+12 %).

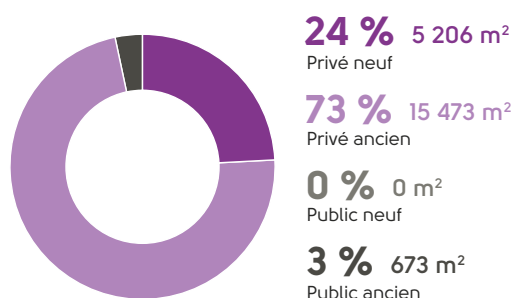
Les transactions de bâtiments neufs ne concernant qu'un marché très restreint

portant sur seulement deux transactions dans Brest métropole. Dans ces conditions, il est difficile de mesurer l'évolution des prix qui semblent néanmoins équivalents à ceux de 2013.

Les ventes de locaux anciens connaissent une légère hausse (+ 6 %). Si le nombre de ventes augmente à l'extérieur de Brest

métropole, il reste limité à quatre opérations. Dans la métropole, les ventes en ancien connaissent une diminution de 18 % en surface. Les prix relevés pour ces transactions témoignent d'une légère baisse qu'il convient également de relativiser au regard de la faiblesse du nombre de transactions.

Statut et nature des transactions de bureaux - Brest métropole



Transactions privées (m²) - Pays de Brest

Secteurs	Locaux d'activité		
	Location	Vente	Ensemble
Centre-ville	170	-	170
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	9 939	2 036	11 975
Lavallot/Guiavas/Kerhuon	1 450	1 219	2 669
Nord-ouest/Guilers	1 710	335	2 045
Plougastel-Daoulas	965	-	965
Ports	175	1 000	1 175
Technopôle/Plouzané	100	-	100
Brest métropole	14 509	4 590	19 099
Évolution sur 1 an	48 %	-7 %	29 %
Pays de Brest hors Brest métropole	4 175	1 290	5 465
Pays de Brest	18 684	5 880	24 564

Sources : Arthur Loyd, Westim CBRE, Blot immobilier, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise, L'Immobilier d'Entreprise, Marchadour immobilier.

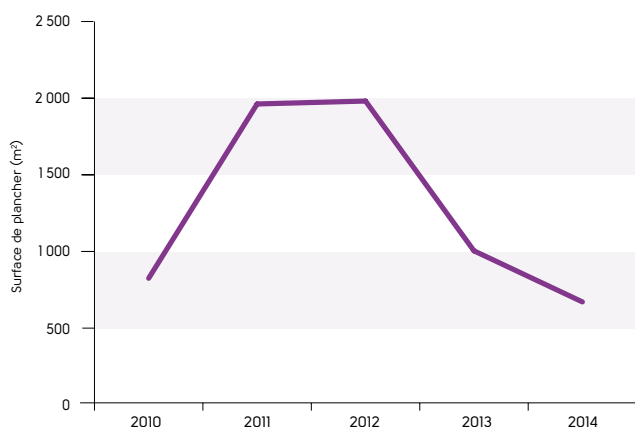
Les locaux d'activité publics

En 2014, seulement trois opérations publiques ont été réalisées dans Brest métropole. Ces surfaces, exclusivement en ancien, sont portées par la principale location d'entrepôts à l'association de recyclage « Un peu d'R ».

La situation est également morose dans les autres communautés de communes du Pays de Brest dont les surfaces diminuent fortement (-83 %). Les trois quarts des surfaces sont loués dans le Pays de Landerneau-Daoulas. À noter

que 1 230 m² d'ateliers-relais ont été mis en location en fin d'année 2014 dans la zone de Mescoden à Ploudaniel (Pays de Lesneven-Côte des Légendes).

Transactions publiques - Brest métropole



Sources : Brest métropole océane, Semp, Brest métropole aménagement.

Transactions publiques (m²) - Pays de Brest

Secteurs	Locaux d'activité		
	Location	Vente	Ensemble
Centre-ville	83	-	83
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	-	-	-
Lavallot/Guiavas/Kerhuon	-	-	-
Nord-ouest/Guilers	590	-	590
Plougastel-Daoulas	-	-	-
Ports	-	-	-
Technopôle/Plouzané	-	-	-
Brest métropole	673	-	673
Évolution sur 1 an	-33 %	-	-33 %
Pays de Brest hors Brest métropole	441	-	441
Pays de Brest	1 114	-	1 114

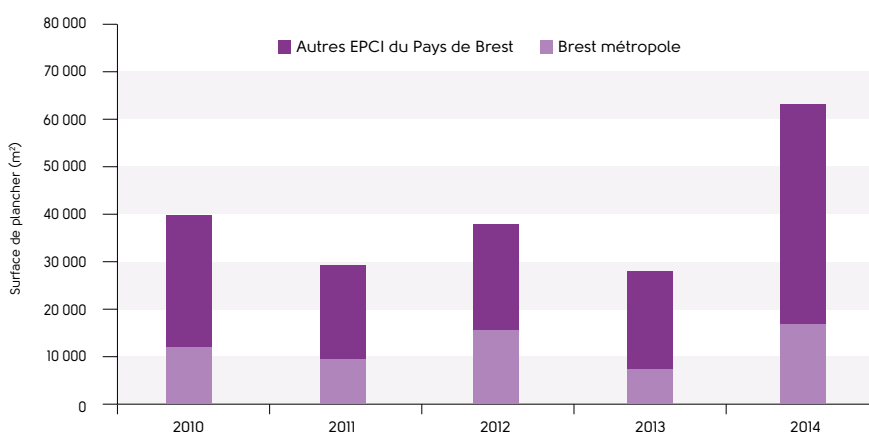
Sources : Brest métropole océane, Semp, Brest métropole aménagement.

Les locaux d'activité pour compte propre

À l'inverse des bureaux, les trois quarts des surfaces autorisées pour compte propre du Pays de Brest se situent hors de la métropole. En 2014, cette prépondérance est d'autant plus forte que le permis, en attente de confirmation, accordé à Plouvien pour une filiale de la Sill présente un caractère exceptionnel (19 311 m²).

Il permet au Pays des Abers de représenter plus du tiers des investissements pour compte propre en locaux d'activité devant Brest métropole. Cette dernière connaît ses meilleurs résultats depuis 2010 après une année 2013 quasi atone (+177 %). Sans surprise, les entreprises ont privilégié le nord-est de l'agglomération ou le port de commerce (respectivement 66 % et 24 % des surfaces). On dénombre trois investissements marquants : à Kergaradec, Locabox développe un concept de location de box de stockage 24h/24 et Kermad SA étend sa production de plats surgelés ; la SNEF, leader français de l'installation électrique, déménagerait mais resterait

Investissements pour compte propre en locaux d'activité Pays de Brest



Source : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Chiffres en date de prise en compte.

dans le port de commerce. Enfin, le Pays de Landerneau-Daoulas affiche le quart des surfaces du Pays de Brest grâce aux permis de Rolland SA, fabricant de matériel

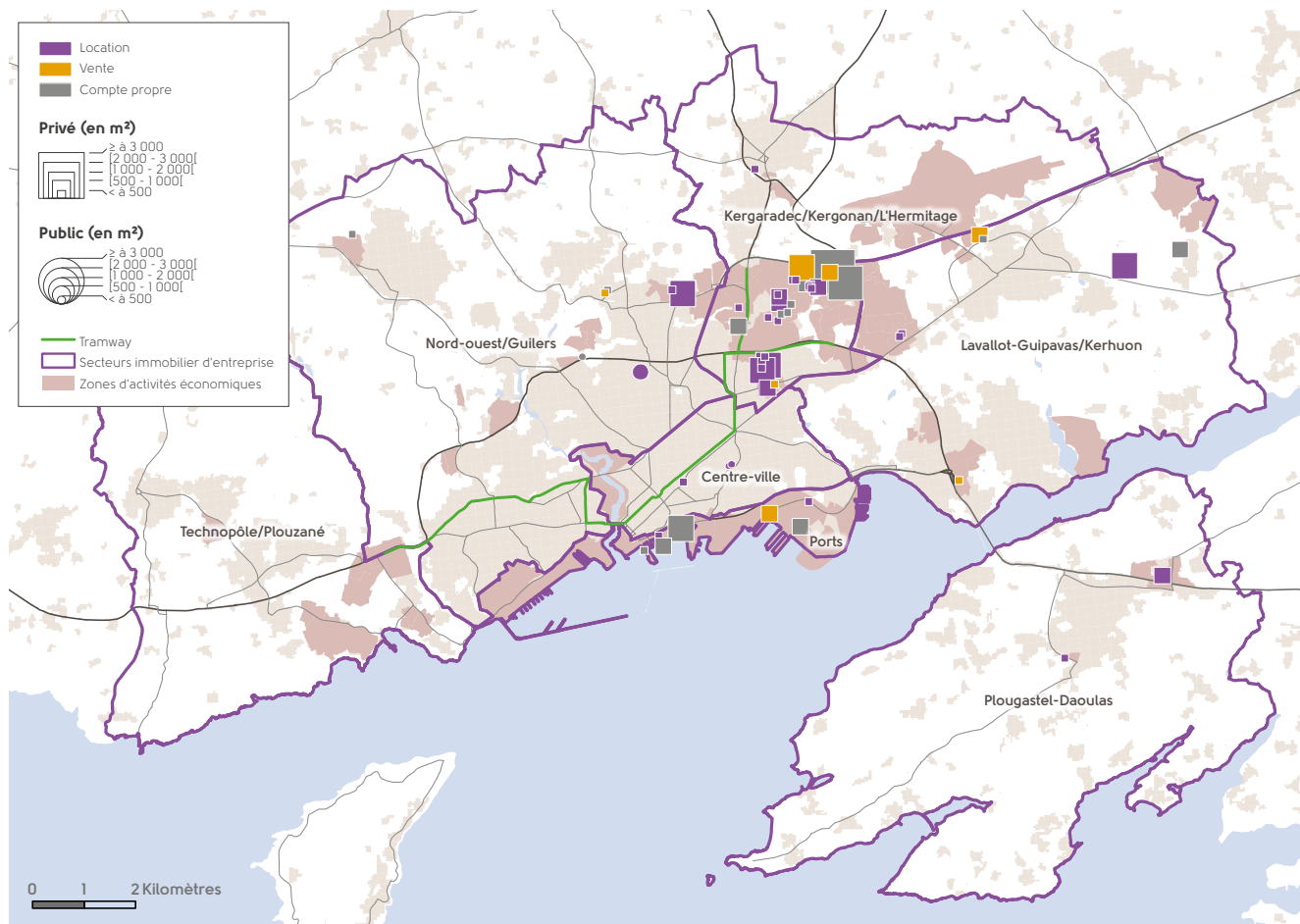
agricole à Tréflévenez (7 840 m²) et d'Algo-therm, société d'industrie pharmaceutique, à Plouédern (6 047 m²).

Surfaces autorisées pour compte propre (permis d'au moins 50 m²) - Pays de Brest

Locaux d'activité	Nb.	Surface	Part	Évolution	dont public	
					Nb.	Surface
Centre-ville	-	-	-	-	-	-
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	8	11 041	-	-	-	-
Lavallot/Gui-pavas/Kerhuon	1	938	-	-	-	-
Nord-ouest/Guilers	3	816	-	-	1	205
Plougastel-Daoulas	-	-	-	-	-	-
Ports	4	4 019	-	-	-	-
Technopole/Plouzané	-	-	-	-	-	-
Brest métropole	16	16 814	27 %	156 %	1	205
Aulne Maritime	1	70	0 %	-73 %	-	-
Pays des Abers	9	22 498	36 %	322 %	-	-
Presqu'île de Crozon	1	2 001	3 %	55 %	-	-
Pays d'Iroise	6	2 228	4 %	-24 %	-	-
Pays de Lesneven-Côte des Légendes	13	4 465	7 %	35 %	1	260
Pays de Landerneau-Daoulas	6	15 035	24 %	98 %	-	-
Pays de Brest hors Brest métropole	36	46 297	73 %	124 %	1	260
Pays de Brest	52	63 111	100 %	125 %	2	465

Source : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ; chiffres en date de prise en compte.

Marché des locaux d'activité en 2014 - Brest métropole



Sources : BD CARTO® - © IGN - 2013 - Licence N° 2013-DINO-1-77-0033 / Locations, ventes et comptes propres - partenaires observatoire - Traitement ADEUPa
 Zones urbanisées : SPOT images été 2010 - Traitement laboratoire Costel - CNRS - UMR6554 - LETG / ADEUPa ID : 416_20150522_JB_Immo_éco_locaux_ac.



Entrepôts de Locabox (Kergaradec) - Gouesnou © Arnaud Jaouen

Les locaux d'activité autorisés

En retrait depuis 2012, le volume des locaux autorisés dans le Pays de Brest affiche une forte hausse de 80 %, les trois quarts étant localisés en dehors de Brest métropole.

À l'image de SDMO dans Brest métropole en 2009, le permis accordé à la Sill à Plouvien permet au Pays des Abers de témoigner de

36 % des intentions du Pays de Brest.

Brest métropole (au-dessus de son niveau moyen depuis 2010 (+24 %)) et le Pays de Landerneau-Daoulas (essentiellement en compte propre) représentent chacun le quart des surfaces du Pays de Brest. Près de 70 % des surfaces du Pays de Brest

concernent de l'artisanat ou de l'industrie, la proportion étant généralement en faveur des entrepôts. En Finistère, les surfaces autorisées connaissent un recul de 13 %. A contrario, la baisse amorcée en 2012 s'inverse à l'échelle bretonne (+8 %).

Les locaux d'activité commencés

Dans le Pays de Brest, la construction de locaux d'activité progresse de 30% et retrouve le niveau de 2011 et 2012. Ce bon résultat n'intègre pas le projet de la Sill qui a fait l'objet de recours juridiques.

Les principaux chantiers se situent en dehors de Brest métropole, cette dernière enchaînant les quatre plus faibles trimestres depuis début 2009. Le Pays de Landerneau-Daoulas représente la moitié des locaux d'activité du Pays de Brest (Rolland, Emily et Algotharm). Ensuite, le Pays de Lesneven-Côte des Légendes compte 16 % des surfaces grâce notamment à la construction d'un centre de tri postal à Lesneven.

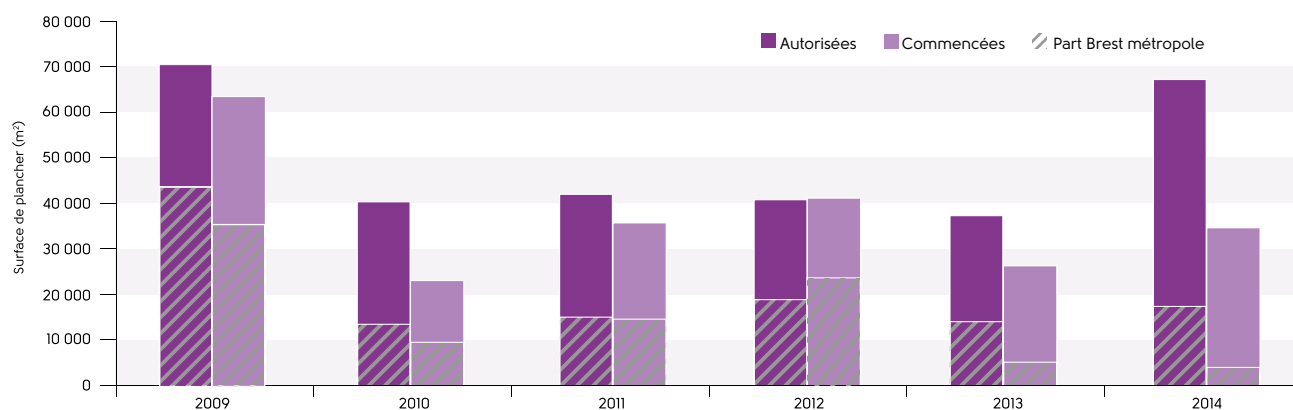
En Finistère, les surfaces commencées de locaux d'activité demeurent assez faibles depuis 2013 et stagnent à un peu plus de 80 000 m² alors que la Bretagne profite d'une hausse de 12 % pour retrouver un bon niveau d'activité équivalent à 2011.

Les permis de construire en locaux d'activité - Pays de Brest

Surfaces	Autorisées	Évolution	Commencées	Évolution
Bretagne	651 994	8 %	535 110	12 %
Finistère	125 114	-13 %	81 582	1 %
Brest métropole	17 528	24 %	4 007	-25 %
Aulne Maritime	302	-71 %	232	-85 %
Pays des Abers	23 987	378 %	3 574	-28 %
Presqu'île de Crozon	2 078	39 %	-	-100 %
Pays d'Iroise	3 740	73 %	4 064	78 %
Pays de Lesneven-Côte des Légendes	4 321	-23 %	5 608	82 %
Pays de Landerneau-Daoulas	15 359	92 %	17 241	283 %
Pays de Brest	67 315	80 %	34 726	32 %

Source : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ; chiffres en date de prise en compte.

Permis de construire - Surfaces de locaux d'activité dans le Pays de Brest



Source : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ; chiffres en date de prise en compte.

Permis de construire en locaux d'activité > 850 m² - Pays de Brest

Pétitionnaire	Destinataire	Surface	Ville	ZA	EPCI
Sarl Prat	Sill Dairy International	19 311	Plouvien	-	CCPA
SA Rolland	SA Rolland	7 840	Tréflévénez	Les Landes	CCPLD
Sci de la Porte du Bois	Algotharm	6 047	Plouédern	Leslouc'h	CCPLD
Locabox Immo Brest	Locabox	5 717	Gouesnou	Kergaradec I	Brest métropole
Kermad Sas	Kermad	2 701	Gouesnou	Kergaradec II	Brest métropole
Écurie AGP Course au Large	Écurie AGP Course au Large	2 001	Camaret-sur-Mer	-	CCPC
Sci Desroches	-	1 511	Plabennec	Penhoat	CCPA
SNEF Immo	SNEF	1 971	Brest	Port de commerce	Brest métropole
Sarl BioBleud	BioBleud	1 485	Ploudaniel	Mescoden	CCPLCL
Stéphane Abguéguen	Ateliers Marhadour	1 056	Plouguerneau	-	CCPA
Guyot Environnement	Guyot Environnement	991	Brest	Zone Industrielle Portuaire	Brest métropole
Société Cogelan	Cogelan	938	Guipavas	Lanvian	Brest métropole
Sarl Cornen TP	Cornen TP	905	Plourin	Keryard	CCPI
Fermentel Renaud	Breizh Wood	884	Plabennec	Penhoat	CCPA

Source : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ; chiffres en date de prise en compte.

☒ Permis pour compte de tiers

☐ Permis pour compte propre



Locaux d'activité pour Algotharm (Leslouc'h - Plouédern) © Arnaud Jaouen

NOS PARTENAIRES

Arthur Loyd
21, rue de Lyon
29200 BREST
Tél : 02 98 46 28 14

Westim CBRE
278, rue Jean Jaurès
29 200 BREST
Tél : 02 98 43 30 30

Blot immobilier
485, rue Jurien de la
Gravière
29200 BREST
Tél : 02 98 33 70 77

Cabinet Pégase
400, rue Augustin Fresnel
ZI de Kergaradec - BP 67
29802 BREST Cedex 9
Tél : 02 98 42 61 42

Cabinet William Sirvain
34, rue du Restic
29200 BREST
Tél : 02 98 47 01 78

Agence L'ENTREPRISE
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
Hôtel de Communauté
24, rue Coat Ar Gueven
29200 BREST
www.brest-immobilier-
entreprise.fr

**Direction Régionale de
l'Équipement de Bretagne**
10, rue Maurice Fabre
CS 96515
35064 Rennes Cedex



Votre interlocuteur
en immobilier d'Entreprise
sur BREST et sa région.

Bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités,
locaux industriels, terrains commerciaux...

Nous sommes à votre service !



8 rue du Dourjacq ■ 29200 BREST
Tel : 02 98 46 12 12 ■ Fax : 02 98 46 90 08
info@entreprise-immo.fr

www.entreprise-immo.fr



CABINET
William SIRVAIN

34 rue du Restic / 29200 BREST
Tél/Fax : 02 98 47 01 78
Mobile : 06 64 93 46 29
wsirvain@gmail.com



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

▣ AMENAGEMENT D'ESPACE

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

02.98.43.30.30

www.westim.fr

278 Jours - BREST

WESTIM CBRE



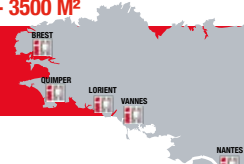
BREST - PLATEAU DES CAPUCINS

ACHAT OU LOCATION DE BUREAUX - 3500 M²



FACILITEUR DE VOS
PROJETS IMMOBILIERS
PROFESSIONNELS & COMMERCIAUX

45, rue de l'Elorn / tél. 02 98 46 96 96
brest@immobiliere-entreprise.fr



EN EXCLUSIVITÉ SUR KERGARADEC

Surface Commerciale
de 700 m² environ

Conditions Attractives - Parking

BLOT
blot-entreprise.fr
02 98 33 70 77



PLATEAU DES CAPUCINS – Disponibilité Printemps 2016

Dans Immeuble neuf et de Standing

Surfaces commerciales

à partir de 230 m²

Plateaux de Bureaux à partir de 81 m²



400, rue Augustin Fresnel - BP 67 - ZI de Kergaradec - 29802 BREST Cedex 9
T 02 98 42 61 42 - E contact@cabinet-pegase.fr - www.cabinet-pegase.fr



Immobilier
d'entreprise
et commercial
brest@marchadour-immobilier.com
02 98 46 29 29

Locaux professionnels
au pied du tram'

www.marchadour-immobilier.com

Le Phare d'Iroise (face C.Cial Carrefour)



02.98.46.28.14

21, rue de Lyon - 29200 Brest
brest@arthur-loyd.com

www.arthur-loyd-bretagne.com

BRETAGNE

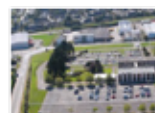
ACHAT - VENTE - LOCATION - INVESTISSEMENT - GESTION

BUREAUX
A VENDRE / A LOUER
AEROPORT BREST - GUERLES

COMMERCES
A LOUER
CENTRE VILLE - BREST

LOCAUX D'ACTIVITE
A LOUER
BREST - KERGOUHAN

TERRAINS
A VENDRE
BREST - KERGOUHAN



63 agences et 300 collaborateurs en France

3 000 transactions et 1 000 000 m² commercialisés chaque année dans l'hexagone
4 structures transverses : Logistique, Investissement, Asset Management, Valorisation

Prix en aménagé fin 2014 (€ HT/m²) - Brest métropole

BUREAUX				
PRIVÉ	Location		Vente	
	Neuf	2 nd main	Neuf	2 nd main
Centre-ville	190 €	90 / 130 €	N.S.	1 100 / 1 300 €
Ports	140 / 170 €	110 / 150 €	1 600 / 2 000 €	1 500 / 2 000 €
ZA Nord-est	130 / 150 €	80 / 120 €	1 500 / 2 000 €	800 / 1 200 €
Nord-ouest Guilers	N.S.	70 / 130 €	N.S.	700 / 1 100 €
BÂTIMENTS ÉCONOMIQUES DE BREST MÉTROPOLE	1 ^{re} et 2 ^e années	3 ^e année	4 ^e année	5 ^e année
Entreprises nouvelles	60 €	70 €	90 €	120 €
Hôtel d'entreprises			75 €	
Hameau d'entreprises			90 €	

LOCAUX D'ACTIVITÉ (hors entrepôts purs)				
PRIVÉ	Location		Vente	
	Neuf	2 nd main	Neuf	2 nd main
	70 / 90 €	40 / 70 €	750 / 950 €	400 / 800 €
BÂTIMENTS ÉCONOMIQUES DE BREST MÉTROPOLE	1 ^{re} et 2 ^e années		3 ^e à 5 ^e année	
	20 / 28 €		30 / 60 €	

DÉFINITION DE L'OBSERVATOIRE

En 2002, l'ADEUPa créait l'observatoire de l'immobiliser de bureaux à l'échelle du Pays de Brest. En 2010, il étend son champ d'observation au marché des locaux d'activité et devient l'observatoire de l'immobilier d'entreprise (hors commerce). Ces informations

bénéficient de la collaboration des principaux professionnels privés et publics du secteur. Un comité de lecture se réunit annuellement pour enrichir et valider les analyses. Une autre publication est consacrée à l'étude du foncier économique dans le Pays de Brest.



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

Directrice de la publication :

Benjamin Grebot

Réalisation :

François Rivoal, Arnaud Jaouen
avec la collaboration de Julie Bargain
et Timothée Douy

Contact :

ADEUPa

18, rue Jean Jaurès - 29200 BREST

Tél : 02 98 33 51 81 ou 02 98 33 50 27

francois.rivoal@adeupa-brest.fr

ou arnaud.jaouen@adeupa-brest.fr

Maquette et mise en page :

d'une idée à l'autre.com

Tirage : 1 100 exemplaires

Dépôt légal : 2^e trimestre 2015

ISSN : 2116-0783

Réf. : 15/94



Bureaux et entrepôt pour Ouest Orthopédie (L'Hermitage - Brest) © Arnaud Jaouen