

L'observatoire

de l'immobilier d'entreprise du pays de Brest #18

La lettre des observatoires de l'ADEUPa - Mai 2016

PAYS DE BREST



DES PERSPECTIVES FAVORABLES MALGRÉ UNE BAISSÉ D'ACTIVITÉ

Dans un contexte entaché par la crise économique, le marché brestois des bureaux peut être qualifié de relativement satisfaisant en 2015. Malgré l'absence d'une grande opération comme cela avait pu être le cas en 2014 (DCNS - plus de 9 000 m²), les professionnels brestois jugent le marché plutôt mieux orienté que les années précédentes. Un bon niveau d'opérations en compte propre permet d'atteindre un total des surfaces comparable à celui de 2013 et sensiblement supérieur à 2012, plus mauvaise année depuis la mise en place de cet observatoire.

En baisse de 44 % sur un an, le marché des locaux d'activité du pays de Brest n'atteint pas le seuil de 50 000 m². La faiblesse des comptes propres et l'absence d'opérations de grande taille expliquent cette baisse. Pour autant, les professionnels de l'immobilier d'entreprise estiment que le marché est plutôt bien orienté en 2015. Ils se basent exclusivement sur le volume des transactions (donc hors compte propre).



Local d'activité pour Euro Energie (Penhoat - Plabennec)



École de formation pour l'IPAG, EPSI et Sup de Com' (Kergonan - Brest)

Chiffres clés en 2015 (m²) Pays de Brest

	Brest métropole	Pays de Brest
Transactions privées		
Bureaux	12 780	13 010
Locaux d'activité	30 355	35 967
Transactions publiques		
Bureaux	2 302	3 070
Locaux d'activité	507	1 670
Projets en compte propre		
Bureaux	8 898	9 933
Locaux d'activité	2 448	11 669
Bilan du marché		
Bureaux	23 980	26 013
Evolution sur 1 an	-13%	-14%
Locaux d'activité	33 310	49 306
Evolution sur 1 an	-9%	-44%

Marché du bureau¹

Un marché qui résiste dans un contexte difficile

En 2015, les transactions relatives à l'immobilier de bureaux se caractérisent par la prépondérance des locations (75 % du marché brestois en termes de surfaces), du neuf (52 %) et d'une concentration au nord-est de la métropole. Même si globalement le marché s'inscrit en baisse, les professionnels perçoivent quelques signes encourageants. D'autant qu'en l'absence d'opérations de grande taille, le marché a bien résisté à une conjoncture morose.

Neuf ventes ont été réalisées dans Brest métropole en 2015 pour un total de 3 110 m², soit une hausse de 87% par rapport à 2014. Les prix de vente restent stables. Les ventes de bureaux de moins de 5 ans, déjà largement majoritaires, progressent et se concentrent au nord-est de la métropole, particulièrement sur l'ancien site de Jabil à Kergonan. Les ventes en ancien, quasi inexistantes en 2014, sont plus nombreuses en 2015 mais ne représentent que 11% du total des ventes. Elles ont comme particularité de concerner exclusivement des petites surfaces (moins de 300 m²) ; pour le neuf, en revanche, les aménagements en plateau (jusque 2 000 m²) favorisent une augmentation de la taille moyenne.

Solution privilégiée en période de crise pour sa souplesse, la location représente 9 670 m² dans un marché s'inscrivant en baisse de 45%

par rapport à 2014 mais en hausse de 15% hors l'opération DCNS. A la différence des ventes, la part de l'ancien est équivalente au neuf. La principale différence réside dans la taille des biens, bien plus importante pour les bureaux récents.

Avec 3 000 m² en 2015, le marché du bureau public progresse après 2 années en retrait et profite de transactions réalisées à Kergaradec et au port pour la Sempi.

1 / à l'exception de Brest métropole, les résultats tertiaires ne sont pas significatifs car le marché des autres communautés de communes est principalement alimenté par des transactions en « direct propriétaire ». Elles échappent donc aux commercialisateurs.



Bureaux d'OVH (Prat-Pip Nord - Guipavas)

Marché tertiaire - Brest métropole



Sources : Arthur Loyd, Barraine immobilier, Blot immobilier, Brest métropole, Brest métropole aménagement, Cabinet Pégase, Cabinet William Sirvain, L'Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise, Marchadour Immobilier, Sempi.

Transactions en 2015 (m²) - Pays de Brest

Secteur	Privé									Total privé-public
	Location			Vente			Ensemble			
	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	
Centre-ville	-	1 822	1 822	-	-	-	-	1 822	1 822	2 013
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	3 394	1 859	5 253	2 212	-	2 212	5 606	1 859	7 465	8 207
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	410	200	610	-	296	296	410	496	906	906
Nord-ouest/Guilers	-	-	-	-	51	51	-	51	51	51
Plougastel-Daoulas	-	-	-	100	-	100	100	-	100	100
Ports	945	1 040	1 985	178	273	451	1 123	1 313	2 436	3 235
Technopôle/Plouzané	-	-	-	-	-	-	-	-	-	570
Brest métropole	4 749	4 921	9 670	2 490	620	3 110	7 239	5 541	12 780	15 082
Evolution sur 1 an	-64%	10%	-45%	68%	256%	87%	-50%	19%	-33%	-26%
Pays de Brest	4 822	4 921	9 743	2 647	620	3 267	7 469	5 541	13 010	16 080
Evolution sur 1 an	-63%	9%	-45%	78%	256%	97%	-49%	18%	-33%	-24%

Sources : Arthur Loyd, Barraine immobilier, Blot immobilier, Brest métropole, Brest métropole aménagement, Cabinet Pégase, L'Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise, Marchadour Immobilier, Sempi ; autres EPCI du Pays de Brest

Les bureaux en compte propre

+9% de bureaux en compte propre dans le pays de Brest

Avec près de 10 000 m², dont 90% dans Brest métropole, les projets de bureaux en compte propre du pays de Brest progressent de 9 % par rapport à 2014. L'année 2015 peut être qualifiée de particulièrement satisfaisante puisqu'elle s'inscrit en 2^{ème} position au bilan des 10 dernières années et n'est devancée que par 2010. Cette année-là, le Crédit mutuel Arkéa avait construit plus de 15 000 m² de bureaux.

Deux projets prédominent : la création de Brest Open Campus pour trois écoles privées (IFAG, EPSI et Sup de Com' ; 2 850 m²) et la construction du nouveau siège d'AC3 (2 100 m²). Hormis la création d'un hôtel d'entreprises à Ploudaniel (570 m²), les investissements tertiaires publics restent peu nombreux.

L'avis d'un professionnel

« Le nombre de transactions du secteur privé est stable en 2015 mais bien en deçà du pic atteint en 2010. Principale raison : les TPE et PME locales sont absentes du marché depuis 3 ans. »

Une proportion significative des preneurs est constituée par des organismes publics ou para-publics et des professionnels libéraux, majoritairement acquéreurs.

En conséquence, la surface moyenne transactée dépasse désormais 300 m², contre 150 à 200 m² au cours des années 2000.

Les secteurs du port et du centre-ville, d'une part, et la périphérie, d'autre part, ont représenté respectivement 2/3 et 1/3 du nombre de transactions et 1/3 et 2/3 des surfaces.

Grâce à sa proximité immédiate de l'aéroport et de la voie express, la zone tertiaire de Prat-Pip connaît un fort succès depuis 6 ans. L'ensemble des terrains est réservé.

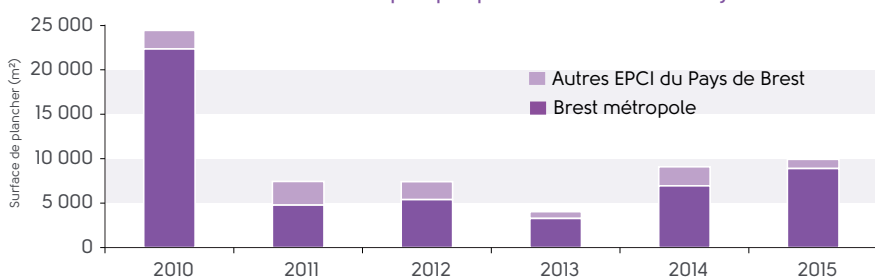
La zone de Kergonan voit son attractivité se développer fortement, ce secteur offrant une très bonne accessibilité et des bureaux de qualité neufs ou récents. Les immeubles se concentrent le long de ligne de tramway. A terme, 65 000 m² de bureaux y seront édifiés.

Le stock disponible à 12 mois est stable. En revanche le nombre de projets tertiaires à horizon de 18 mois augmente.

Les valeurs locatives et de vente sont maintenant stabilisées. Le marché observé début 2016 semble actif, ce qui laisse présager un regain de dynamisme en 2016.

Erwan Le Roux, Arthur Loyd
21, rue de Lyon à Brest

Investissements en compte propre en bureaux - Pays de Brest



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



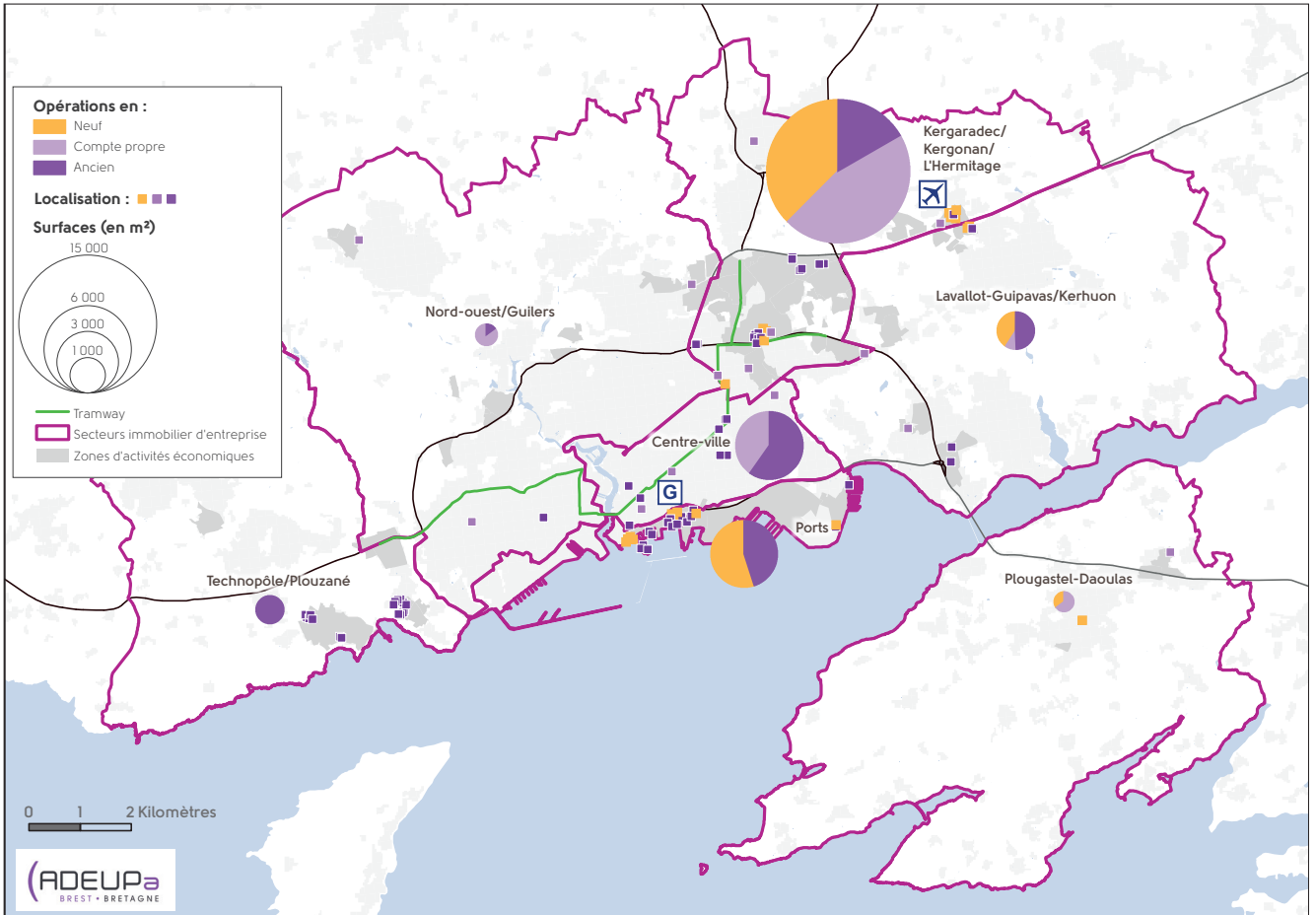
Construction du siège d'AC3 (Prat-Pip Nord - Guipavas)

Surfaces autorisées en compte propre en 2015 (permis d'au moins 50 m²) Pays de Brest

Bureaux	Nbre.	Surface	Evol.	dont public	
				Nbre.	Surface
Brest métropole	14	8 898	28%	1	357
Aulne Maritime	-	-	-	-	-
Pays des Abers	-	-	-100%	-	-
Presqu'île de Crozon	1	161	48%	-	-
Pays d'Iroise	1	111	-90%	-	-
Pays de Lesneven-Côte des Légendes	2	763	-	1	570
Pays de Landerneau-Daoulas	-	-	-100%	-	-
Pays de Brest	18	9 933	9%	2	927

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

Marché tertiaire 2015 - 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_20160504_immobilier_eco_2015_bureauDG



Futur immeuble de Santé au Travail en Iroise (Kergonan - Brest)

Les surfaces de bureaux ...

...autorisées

Le volume des permis autorisés diminue sensiblement en 2015 et particulièrement dans Brest métropole (-64%). La conjonction de deux semestres successifs sous le seuil

des 7 500 m² n'avait jamais été observée depuis la période 2003-2004. L'essentiel des surfaces concerne des projets en compte propre ; seuls deux permis portent sur de la promotion (programme Athéna à Brest - 3 500 m²).

Ce ralentissement est également constaté en Finistère (-40%) alors qu'en Bretagne (+3%), la stabilité est de mise depuis deux ans, après la forte chute de 2013.

Les permis de construire en bureaux en 2015 - Pays de Brest

Surfaces	Autorisées	Evol.	Commencées	Evol.
Bretagne	220 124	3%	183 651	-9%
Finistère	36 907	-40%	40 910	2%
Brest métropole	13 051	-64%	21 131	-26%
Aulne Maritime	0	-100%	105	-100%
Pays des Abers	135	-58%	724	-90%
Presqu'île de Crozon	576	43%	142	34%
Pays d'Iroise	544	-66%	1 606	-94%
Pays de Lesneven-Côte des Légendes	1 188	30%	530	129%
Pays de Landerneau-Daoulas	691	-54%	1 566	7%
Pays de Brest	16 185	-61%	25 804	-27%

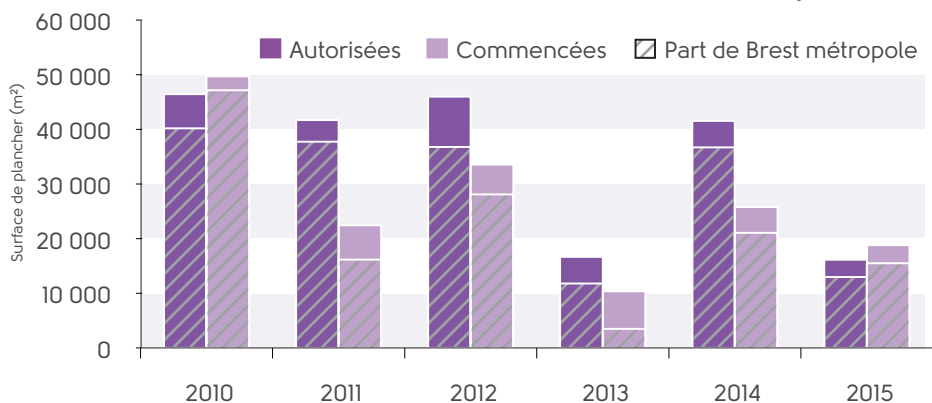
...commencées

Bien qu'en baisse de 31%, la construction de bureaux affiche un rythme satisfaisant, bénéficiant du bon niveau d'autorisations en 2014. Elle se situe légèrement sous la moyenne annuelle. L'essentiel des chantiers a débuté au 1er semestre. Toutefois, la situation se détériore au second semestre 2015 et ne devrait pas s'améliorer à court terme au regard des permis autorisés.

En Bretagne, la construction de bureaux est en baisse (-9%) avec la plus faible valeur relevée depuis 2001 alors que la situation est stable (+2%) et bien orientée depuis deux ans à l'échelle finistérienne.

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

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 (m ²)	Ville	ZA	EPCI
SGI du CESP	Brest Open Campus	2 850	Brest	Kergonan	Brest métropole
JD2 Promotion	Santé au Travail en Iroise	2 179	Brest	Kergonan	Brest métropole
Kermarrec Promotion	AC3	2 065	Guipavas	Prat-Pip Nord	Brest métropole
SCI Maupertuis	ADSEA29	1 551	Brest	Kergonan	Brest métropole
JD2 Promotion	-	1 329	Brest	Kergonan	Brest métropole
Centre de formation SB29	Siège du SB29	936	Brest	-	Brest métropole
Bardon Promotion	-	590	Brest	-	Brest métropole
CC Lesneven-Côte des Légendes	-	570	Ploudaniel	Parcou	CCPLCL
SCCV Résidences de Coataudon	-	536	Guipavas	-	Brest métropole
Banque de France	Banque de France	357	Brest	-	Brest métropole

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

■ Permis pour compte de tiers

□ Permis pour compte propre

Le marché des locaux d'activité

Une reprise qui se confirme

La reprise du volume des ventes évoquée dans le précédent numéro prend forme en 2015. C'est surtout dans les zones nord-est et portuaires au sein de la métropole ainsi que dans la communauté de communes de Lesneven-Côte des Légendes que le marché a été actif.

Les ventes de locaux anciens portent le marché avec plus de 13 600 m² en 2015 contre moins de 3 400 m² un an auparavant.

Concernant le neuf, les locaux d'activité font rarement l'objet d'une transaction. Hors entrepôt, la spécificité des aménagements et l'influence des normes RT 2012 amènent souvent les entreprises à construire en compte propre.

Dans un contexte actif, les prix de vente tendent à progresser.

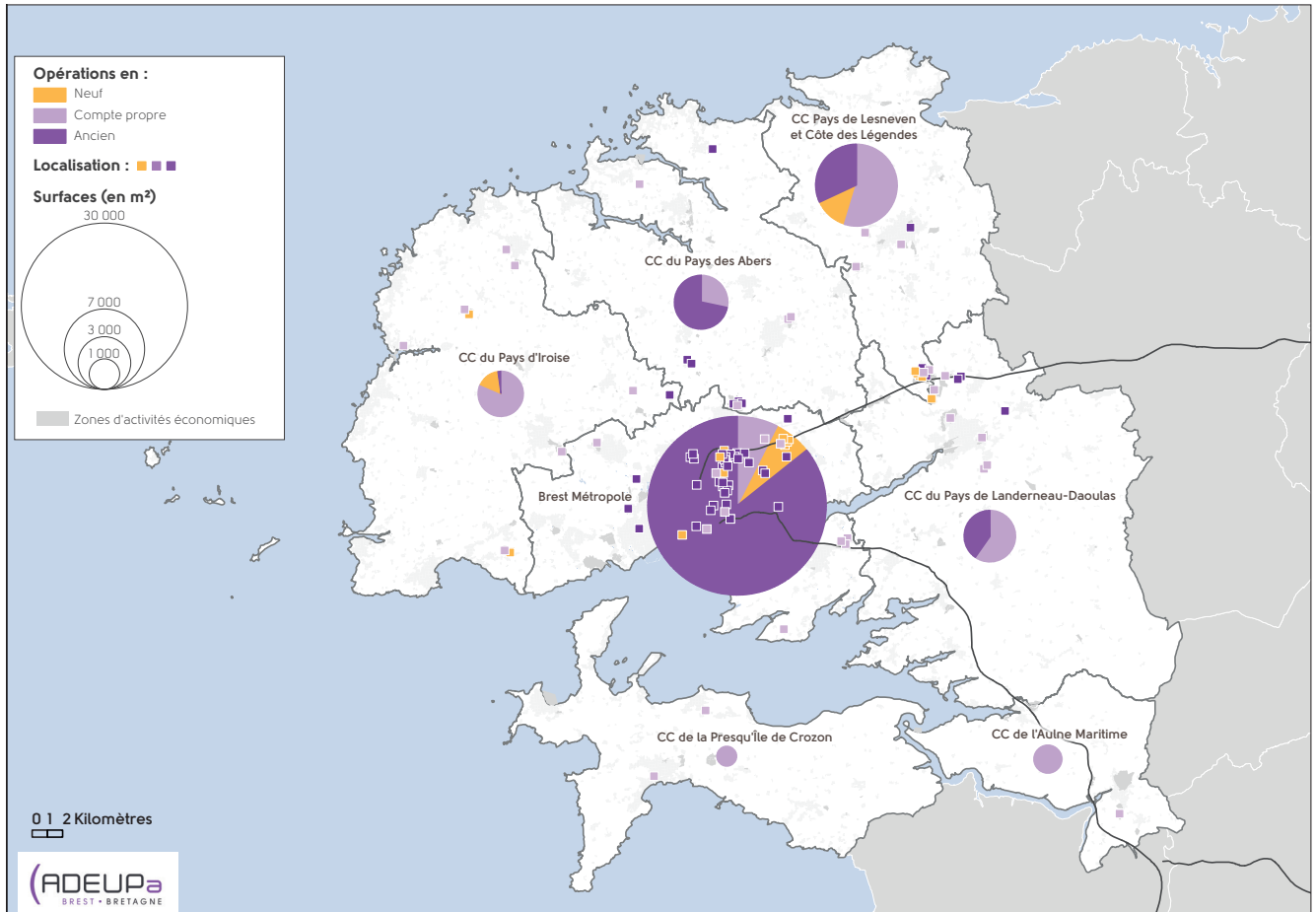
Les transactions privées concernent majoritairement les locations (54 %), ce qui en période de moindre croissance économique peut traduire un manque de confiance dans l'avenir pour les chefs d'entreprise. Cette tendance est toutefois à nuancer dans la mesure où la part des ventes, majoritairement en entrepôts, a fortement progressé. Au total, les locations représentent 19 482 m², en légère hausse de 4 % par rapport à 2014. C'est surtout dans l'ancien et au nord-est de l'agglomération brestoise que les acteurs économiques ont choisi de louer des locaux d'activité. L'espace Kergonan/Kergaradec/ L'Hermitage conforte sa position dominante avec une hausse de 15% en un an. A l'inverse, le reste du Pays de Brest semble moins actif en 2015. Malgré la hausse du nombre des locations, les loyers restent stables.

Comme en 2014, peu de locations publiques ont été réalisées dans Brest métropole. La

situation se redresse dans le reste du pays de Brest mais à un niveau qui reste largement inférieur à celui constaté entre 2011 et 2013. Les nouveaux atelier-relais de Mescoden à Ploudaniel concentrent la moitié des surfaces louées du pays de Brest.

+47%
de locaux
vendus et loués
dans le pays de
Brest

Marché des locaux d'activité 2015 - Pays de Brest



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_20160504_immobilier_eco_2015_activite_DG

L'avis d'un professionnel

L'année 2015 se caractérise par une poursuite de la tendance de l'année passée, avec les observations suivantes :

- adaptation de l'offre et de la demande : les preneurs (achat et location) sont exigeants et le choix est large. Le critère du prix reste primordial. Les propriétaires s'efforcent de baisser les prix de vente ou prennent en charge d'importants travaux d'amélioration en locatif. On note toujours un réajustement à la baisse des prix et des loyers qui trouvent une certaine stabilité au dernier trimestre 2015,
- l'envie d'investir semble revenir sur le devant de la scène : prix bas et taux de crédit bancaire historiquement bas ne sont probablement pas étrangers à cela. La dynamique de réhabilitation et de construction est à nouveau en marche,
- attractivité des zones d'activité du Nord-Est : la bonne accessibilité qu'offrent Kergaradec, Prat Pip et Lavallot, à proximité de la voie express, conforte ces zones dans le trio de tête des demandes. D'ailleurs, les derniers lots de foncier disponible se négocient actuellement. Le port de commerce vient talonner ce classement malgré la problématique du classement SEVESO,
- une forte demande pour des parcelles clôturées et/ou de bâtiments de petite taille, rares sur le marché, ainsi qu'une mutualisation (copropriété) tendant à devenir la règle.

Franck Beulé, Agence L'ENTREPRISE
8, rue du Dourjacq à Brest



Local d'activité de SFM Bâtiment et Veiga Fernandes Constructions (Lesneven)



Entrepôts de Mondial Box (Kergonan - Brest)

Transactions en 2015 (m²) - Pays de Brest

Secteur	Privé									Total privé/public
	Location			Vente			Ensemble			
	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	
Centre-ville	-	770	770	-	-	-	-	770	770	857
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	1 053	10 417	11 470	500	8 582	9 082	1 553	18 999	20 552	20 552
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	448	1 958	2 406	215	-	215	663	1 958	2 621	2 621
Nord-ouest/Guilers	-	-	-	-	785	785	-	785	785	1 205
Plougastel-Daoulas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ports	70	1 304	1 374	-	4 253	4 253	70	5 557	5 627	5 627
Technopôle/Plouzané	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brest métropole	1 571	14 449	16 020	715	13 620	14 335	2 286	28 069	30 355	30 862
Evolution sur 1 an	-47%	25%	10%	-43%	308%	212%	-46%	89%	59%	56%
Aulne Maritime	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pays des Abers	-	2 052	2 052	-	90	90	-	2 142	2 142	2 142
Presqu'île de Crozon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pays d'Iroise	-	50	50	-	-	-	-	50	50	393
Pays de Lesneven-Côte des Légendes	100	710	810	-	1 500	1 500	100	2 210	2 310	3 130
Pays de Landerneau-Daoulas	-	550	550	-	560	560	-	1 110	1 110	1 110
Pays de Brest	1 671	17 811	19 482	715	15 770	16 485	2 386	33 581	35 967	37 637
Evolution sur 1 an	-44%	13%	4%	-43%	241%	180%	-44%	65%	46%	47%

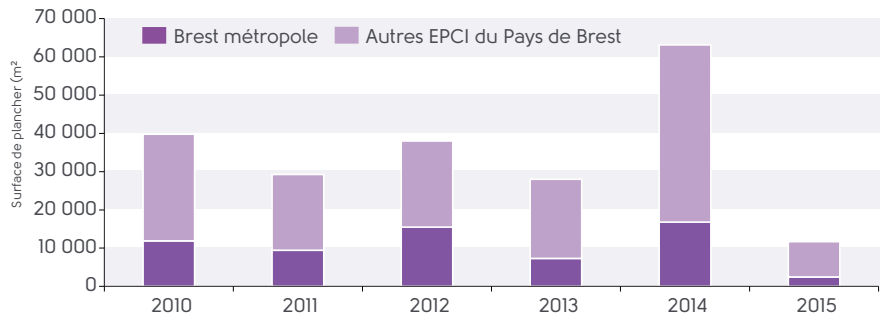
Sources : Arthur Loyd, Barraine immobilier, Blot immobilier, Brest métropole, Brest métropole aménagement, Cabinet Pégase, L'Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise, Marchadour Immobilier, Sempis ; autres EPCI du Pays de Brest

Les locaux d'activité en compte propre

Comme en 2014, l'essentiel des projets en compte propre se situent en dehors de Brest métropole. Rapporté aux dernières années, leurs surfaces s'effondrent (aucun projet au-dessus de 2 000 m²) et constituent le plus mauvais résultat observé depuis le début de la série en 2010. Ce constat peut être relativisé au vue de la forte hausse des ventes de locaux en 2015 ainsi que l'absence d'un projet à l'échelle de celui de la Sill (19 000 m²), autorisé puis annulé en 2014.

Dans ce contexte, il convient de signaler les performances du pays de Lesneven-Côte des Légendes qui représente le tiers des surfaces du pays de Brest grâce aux investissements réalisés à Ploudaniel par Even (site de Traon Bihan) et par la communauté de communes (ateliers relais - ZA du Parcoul).

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

Surfaces autorisées en compte-propre en 2015 (permis d'au moins 50 m²) - Pays de Brest

Locaux d'activité	Nombre	Surface	Evolution	dont public	
				Nombre	Surface
Brest métropole	10	2 448	-85%	-	-
Aulne Maritime	1	800	1 043%	-	-
Pays des Abers	4	847	-96%	-	-
Presqu'île de Crozon	2	400	-80%	-	-
Pays d'Iroise	7	1 720	-23%	1	266
Pays de Lesneven-Côte des Légendes	5	3 806	-15%	1	683
Pays de Landerneau-Daoulas	6	1 648	-89%	-	-
Pays de Brest	35	11 669	-82%	2	949

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

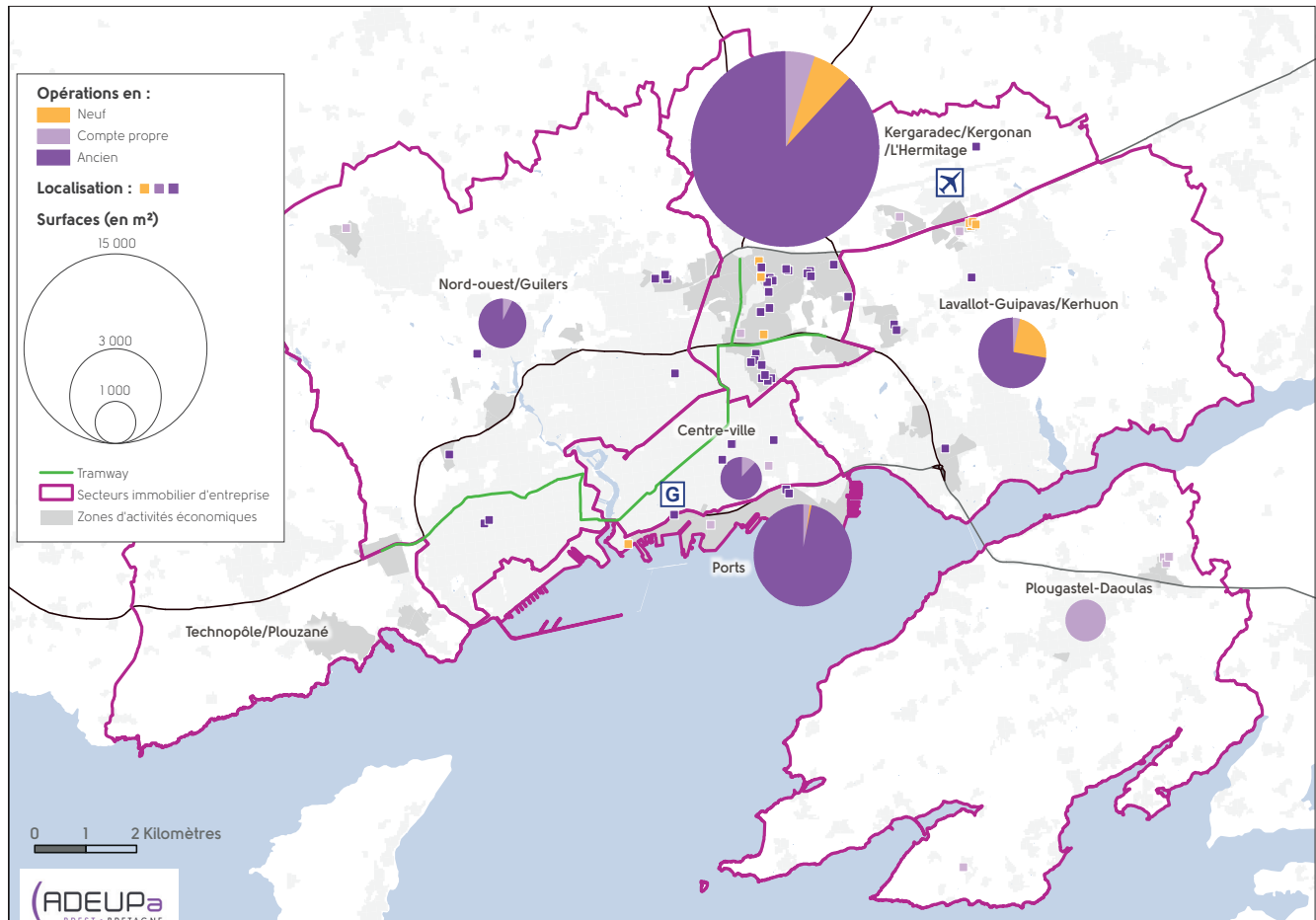


Construction d'ateliers-relais (Parcou - Ploudaniel)



Plateforme de distribution de Fiducial (Saint-Thudon - Guipavas)

Marché des locaux d'activité 2015 - Zoom sur 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_20160504_immobilier_eco_2015_activite_zoomDG

Les surfaces de locaux d'activité...

...autorisées

Après une année exceptionnelle en 2014 (permis de construire de la Sill - 19 000 m² à Plouvien), les 24 000m² de locaux autorisés pour 2015 apparaissent comme particulièrement décevants. Il s'agit même de la valeur la plus faible depuis 2009.

Cette baisse touche l'ensemble du pays de Brest alors que dans le même temps, les surfaces autorisées affichent une valeur record en Bretagne et une hausse en Finistère où un investissement majeur est réalisé à Quimper par le constructeur de cuisines Capic (16 000 m²).

...commencées

Avec seulement 21 400 m² dans le Pays de Brest, la construction de locaux connaît son niveau le plus bas depuis 2009 malgré une légère reprise dans Brest métropole.

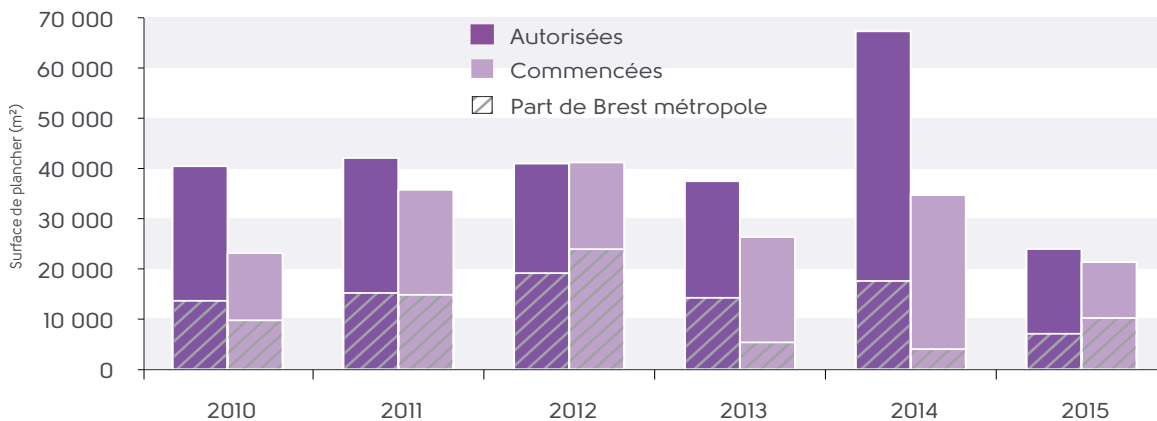
Après deux années assez faibles, le Finistère dépasse à nouveau le seuil des 100 000 m² alors que pour la situation régionale est moins favorable avec une baisse de 11 % des surfaces commencées.

Les permis de construire en locaux d'activité en 2015 - Pays de Brest

Surfaces	Autorisées	Evol.	Commencées	Evol.
Bretagne	727 063	12%	473 815	-11%
Finistère	154 221	23%	106 394	30%
Brest métropole	7 002	-60%	10 186	154%
Aulne Maritime	923	206%	70	-70%
Pays des Abers	3 755	-84%	1 827	-49%
Presqu'île de Crozon	2 004	-4%	667	-
Pays d'Iroise	1 886	-50%	3 175	-22%
Pays de Lesneven-Côte des Légendes	5 328	23%	2 613	-53%
Pays de Landerneau-Daoulas	3 103	-80%	2 823	-84%
Pays de Brest	24 001	-64%	21 361	-38%

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 >= 600 m² - Pays de Brest

Pétitionnaire	Destinataire	Surface (m ²)	Ville	ZA	EPCI
Even Lait Industrie	Even Lait Industrie	1 824	Ploudaniel	Traon Bihan	CCPLCL
Sarl Five	-	1 195	Plabennec	Penhoat	CCPA
Fiducial	Baticial	822	Guipavas	Saint-Thudon	Brest métropole
Sarl AMCC	-	800	Pont-de-Buis	-	CCAM
CC de Lesneven-Côte des Légendes	Ateliers-relais	683	Ploudaniel	Parcou	CCPLCL
SAS Geval	Geval	600	Milizac	-	CCPI

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

Arthur Loyd
BRETAGNE

Leader de l'immobilier d'entreprise
et commercial en régions

02.98.46.28.14
21, rue de Lyon - 29200 BREST

www.arthur-loyd-bretagne.com



BUREAUX
INVESTISSEMENT



COMMERCES
GESTION



ACTIVITES
TERRAINS

ACHAT - VENTE - LOCATION
65 implantations et 300 collaborateurs

5 structures transverses : Asset Management - Hôtellerie - Investissement - Logistique - Valorisation
2 500 transactions annuelles / + 1 300 000 m² commercialisés par an



KERGRADEC :
BVD GABRIEL LIPPMAN

LOCAUX D'ACTIVITÉ
3.200M² DIVISIBLES

L'ENTREPRISE
IMMOBILIER PROFESSIONNEL

BREST - 8 RUE DU DOURJACQ
02.98.46.12.12
WWW.ENTREPRISE-IMMO.FR

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

Contact : Anthony CARIOU – 02.98.43.30.30 – brest@cbre.fr

02.98.43.30.30
www.westim.fr
278 rue Jean Jaurès - BREST



Membre indépendant du réseau CBRE

Le Grand Panorama



VENTE BREST - LOCAUX COMMERCIAUX / BUREAUX - 83 m² - 131 m² - 134 m²
LIVRAISON PREVUE AU 1^{er} SEMESTRE 2017



FACILITATEUR DE VOS PROJETS IMMOBILIERS
PROFESSIONNELS & COMMERCIAUX

45, rue de l'Elorn - 29200 BREST
02 98 46 96 96
brest@immobiliere-entreprise.fr



immobiliere-entreprise.fr



EN EXCLUSIVITE
RARE – Entrée de Ville de BREST
A partir de 300 m² sur axe passant
Parking - Visibilité



BLOT
02.98.33.70.77



PLATEAU DES CAPUCINS
Dans Immeuble neuf et de Standing

Surfaces commerciales
à partir de 230m²
Plateaux de Bureaux à partir de 81m²



CABINET PEGASE
www.cabinet-pegase.fr

CABINET PEGASE - 400 rue Augustin Fresnel - BP 70067 - Zi de Kergaradec - 29802 BREST Cedex 9
T 02 98 42 61 42 E contact@cabinet-pegase.fr www.cabinet-pegase.fr



A VENDRE, A LOUER,
Bureaux de 80 à 1.000 m²

www.marchedour-immobilier.com

02 98 46 29 29



Prix en aménagé fin 2015 (€ HT/m²) - Brest métropole

BUREAUX				
PRIVE	Prix à la location		Prix à la vente	
	Neuf	2 nd e main	Neuf	2 nd e main
Centre-ville	N.S.	85 / 140 €	N.S.	900 / 1 300 €
Ports	140 / 160 €	110 / 150 €	1 800 / 2 000 €	1 500 / 2 000 €
ZA Nord-est	130 / 150 €	80 / 140 €	1 500 / 1 800 €	800 / 1 400 €
BATIMENTS ECONOMIQUES DE Brest métropole	1 ^{ère} et 2 ^{ème} année	3 ^{ème} année	4 ^{ème} année	5 ^{ème} année
Entreprises nouvelles	60 €	70 €	90 €	120 €
Hôtel d'entreprises	75 €			
Hameau d'entreprises	90 €			

LOCAUX D'ACTIVITE (hors entrepôts purs)				
PRIVE	Prix à la location		Prix à la vente	
	Neuf	2 nd e main	Neuf	2 nd e main
	70 / 90 €	40 / 70 €	750 / 950€	400 / 800€
BATIMENTS ECONOMIQUES DE Brest métropole	1 ^{ère} et 2 ^{ème} année		3 ^{ème} à 5 ^{ème} année	
	20 / 28 €		26 / 60 €	

DEFINITION 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.

Depuis 2012, les statistiques n'intègrent plus les surfaces vendues aux investisseurs. Ces ventes se retrouvant quelques mois plus tard dans le volume des transactions, elles tendent à surévaluer le marché.

Les opérations en compte propre ou clés en main sont réalisées par des promoteurs à destination d'un occupant final. Elles s'ajoutent aux transactions des cabinets immobiliers pour évaluer le marché.



Immeuble de logements, bureaux et commerces (Nord-ouest de Brest)

PARTENAIRES :

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
10, rue Maurice Fabre - CS 96515
35065 RENNES Cedex

Brest métropole
Hôtel de Communauté
24, rue Coat Ar Gueven - 29200 BREST
www.brest-immobilier-entreprise.fr

Chambre de Commerce et d'Industrie de Brest
1, place du 19^{ème} RI - BP 92028
29220 BREST Cedex 2
Tél : 02 98 00 38 00

Investir en Finistère
46, quai de la Douane - BP 92028
29220 BREST Cedex 1
Tél : 02 98 33 97 70

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

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

Westim CBRE
278, rue Jean Jaurès - 29200 BREST
Tél : 02 98 43 30 30

Blot immobilier
485, rue Julien 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

Agence L'ENTREPRISE
8, rue du Doujacq - 29200 BREST
Tél : 02 98 46 12 12

L'Immobilière d'Entreprise
45, rue de l'Elorn - 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



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

Directeur de la publication :

Benjamin Grebot

Réalisation :

François Rivoal et Arnaud Jaouen

Contact :

ADEUPa

18, rue Jean Jaurès – 29200 BREST

www.adeupa-brest.fr

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 :

Dominique Gaultier

Photos : Arnaud Jaouen et cabinets immobiliers

Tirage : 1 000 exemplaires

Dépôt légal : 2^{ème} trim. 2015

ISSN : 2116-0783

Réf : 16/38