

# L'observatoire

de l'immobilier d'entreprise du pays de Brest #19

Note de conjoncture de l'ADEUPa - Juin 2017

## PAYS DE BREST



### ANNEE EXCEPTIONNELLE POUR LES LOCAUX D'ACTIVITE

En hausse de 200 %, le marché des locaux d'activité est porteur et atteint un niveau exceptionnel en 2016. Que ce soit dans les intercommunalités du pays de Brest ou dans la métropole, la progression est particulièrement marquée. Il convient en particulier de signaler une opération hors norme (35 000 m<sup>2</sup>) au Nord-est de la métropole brestoise.

Si le marché des bureaux brestois conserve un niveau relativement stable voire en léger retrait, l'année se caractérise avant tout par quelques opérations de grande taille et une faible part des comptes propres. Les professionnels se déclarent relativement satisfaits et évoquent un marché dynamique s'orientant sur de plus petites surfaces en 2017.



Local d'activité pour Paysages d'Iroise (Kerhuel - Millizac)



Site logistique pour ALT (Kergonan - Brest ; © 2009 Jabil)

Chiffres clés en 2016 (m <sup>2</sup> ) Pays de Brest	Brest métropole	Pays de Brest
<b>Transactions privées</b>		
Bureaux	18 039	18 117
Locaux d'activité	67 249	68 892
<b>Transactions publiques</b>		
Bureaux	1 803	2 118
Locaux d'activité	1 089	7 292
<b>Projets en compte propre</b>		
Bureaux	2 794	5 604
Locaux d'activité	41 581	71 589
<b>Bilan du marché</b>		
Bureaux	22 636	25 839
<b>Evolution sur 1 an</b>	<b>-9%</b>	<b>-5%</b>
Locaux d'activité	109 919	147 773
<b>Evolution sur 1 an</b>	<b>230%</b>	<b>199%</b>

# Marché du bureau<sup>1</sup>

## Un marché porté par le neuf

Avec 22 636 m<sup>2</sup>, le marché brestois du bureau diminue de 9% par rapport à 2015 ; il faut remonter à 2012 pour retrouver un niveau d'activité aussi faible. Si le volume des transactions privées et publiques est très satisfaisant, l'année pâtit de la faiblesse des surfaces en compte propre.

Le marché du bureau se singularise par des transactions peu nombreuses. Pour autant, il s'agit d'opérations de taille conséquente, particulièrement en neuf, qui justifient la hausse de 28 % de la surface des bureaux loués ou achetés. Par rapport à 2015, cette progression s'explique par le dynamisme du secteur privé, tout aussi bien en neuf qu'en ancien.

Privilegiée pour sa souplesse en période d'incertitude économique, la location de bureau reste largement majoritaire. Les surfaces louées dans l'ancien restent stables voire en très légère progression depuis 2014. Par contre, la hausse est sensible dans le neuf sans toutefois atteindre les niveaux exceptionnels de 2010 ou 2014 mais proche de 2013 qui constituait déjà une très bonne année. Sur un plan spatial, le Nord-est de l'agglomération bénéficie d'opérations significatives en neuf : par exemple Fortunéo à Prat-Pip (5 927 m<sup>2</sup>) ou le SPIP à Kergonan (1 032 m<sup>2</sup>). L'année est également marquée par les premières transactions réalisées aux Capucins. La dynamique du marché locatif en neuf a pour conséquence une légère baisse des loyers en ancien.

Les surfaces vendues sont en nette augmentation par rapport à 2015 (+27 %). Après une phase de 4 ans de relative stabilité



Bureaux de Fortunéo (Prat-Pip Nord - Guipavas)

dans le neuf, la hausse est particulièrement marquée en ancien (bâtiments de plus de 5 ans). Il s'agit surtout des petites surfaces dans le centre-ville et, dans une moindre mesure, sur le port ou au Nord-ouest de l'agglomération. Si les prix de vente restent stables pour l'ancien, ils tendent à baisser pour le neuf.

Après une bonne année 2015, les 1 800 m<sup>2</sup> de bureaux publics loués ou vendus en 2016 se situent nettement au-dessus des niveaux moyens observés entre 2012 et 2014. La vente d'un espace pour « Village by CA » aux Capucins y contribue particulièrement.

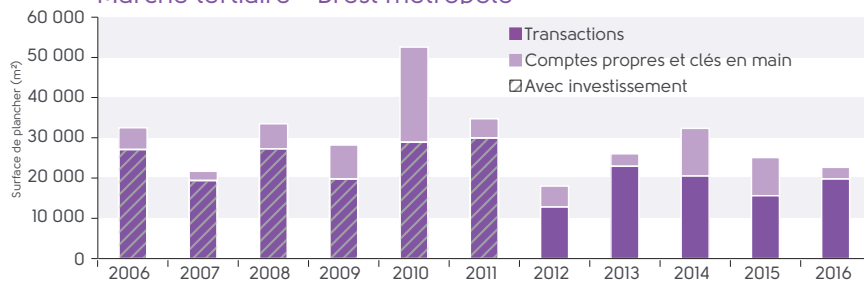
Les professionnels se déclarent relativement satisfaits et évoquent des perspectives encourageantes sur des biens de taille plus modeste pour 2017.

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



Service Pénitentiaire Insertion et Probation (Kergonan - Brest)

## 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, Sempis.

## Transactions en 2016 (m²) - Pays de Brest

Secteur	Privé									Total privé-public
	Location			Vente			Ensemble			
	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	
Centre-ville	781	390	1171	-	1 098	1 098	781	1 488	2 269	2 849
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	7 669	2 130	9 799	1 579	452	2 031	9 248	2 582	11 830	12 240
Lavallo/Guipavas/Kerhuon	-	100	100	107	-	107	107	100	207	207
Nord-ouest/Guilers	45	445	490	-	334	334	45	779	824	824
Plougastel-Daoulas	82	-	82	-	-	-	82	-	82	82
Ports	-	1 944	1 944	527	356	883	527	2 300	2 827	3 083
Technopôle/Plouzané	-	-	-	-	-	-	-	-	-	557
<b>Brest métropole</b>	<b>8 577</b>	<b>5 009</b>	<b>13 586</b>	<b>2 213</b>	<b>2 240</b>	<b>4 453</b>	<b>10 790</b>	<b>7 249</b>	<b>18 039</b>	<b>19 842</b>
Evolution sur 1 an	81%	2%	40%	-11%	119%	27%	49%	22%	37%	28%
<b>Pays de Brest</b>	<b>8 577</b>	<b>5 087</b>	<b>13 664</b>	<b>2 213</b>	<b>2 240</b>	<b>4 453</b>	<b>10 790</b>	<b>7 327</b>	<b>18 117</b>	<b>20 235</b>
Evolution sur 1 an	78%	3%	40%	-16%	119%	21%	44%	23%	35%	23%

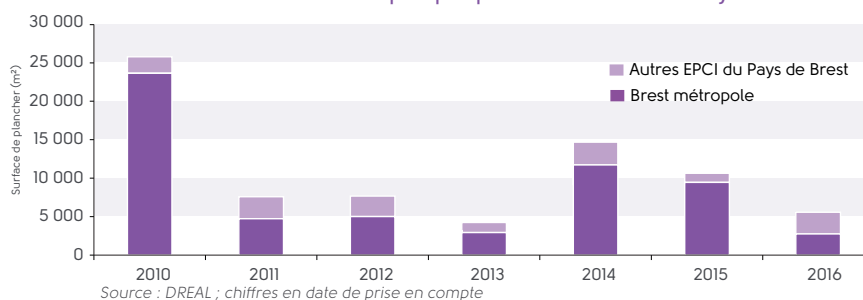
Sources : Arthur Loyd, Barraine immobilier, Blot immobilier, Brest métropole, Brest métropole aménagement, Cabinet Pégase, Cabinet William Sirvain, L'Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise, Sempis ; autres EPCI du Pays de Brest

## Les bureaux en compte propre

Avec environ 5 600 m², dont seulement 50% dans Brest métropole, les projets de bureaux pour compte propre du pays de Brest régressent de 47 % par rapport à 2015.

Avec peu d'investissements privés, l'année 2016 correspond à la 2<sup>ème</sup> plus faible valeur depuis 2010. Hormis la construction de laboratoires sur le site du Centre d'Instruction Navale à Brest (2 043 m²), les permis les plus conséquents sont exceptionnellement situés dans les autres communautés de communes du pays de Brest : le Centre Départemental d'Action Sociale de Lesneven (838 m²), la Maison de Santé de Milizac (570 m²) et un cabinet notarial à Landerneau (512 m²).

### Investissements en compte propre en bureaux - Pays de Brest



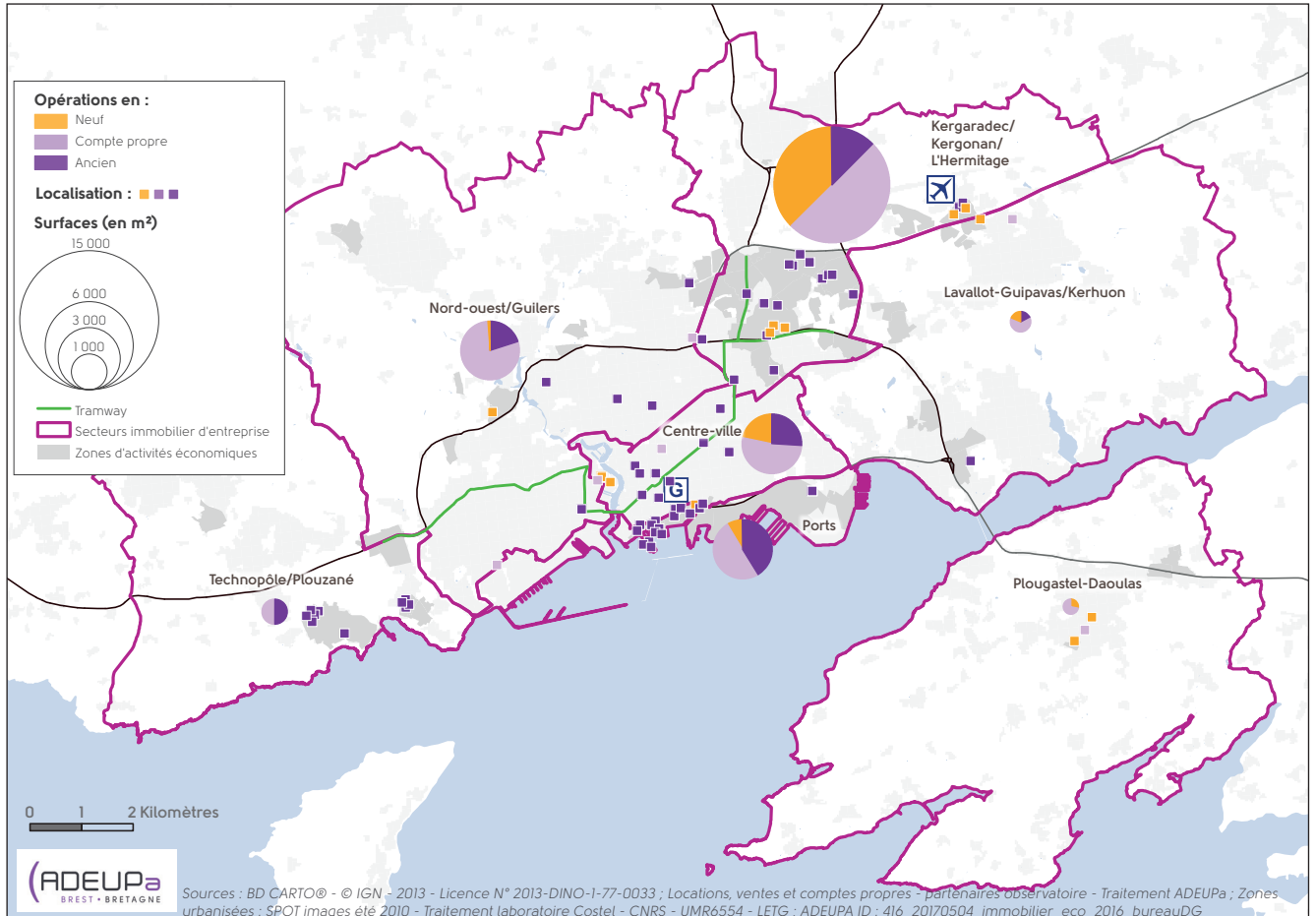
### Surfaces autorisées en compte propre en 2016 (permis d'au moins 50 m²) Pays de Brest

Bureaux	Nbre.	Surface	Evol.	dont public	
				Nbre.	Surface
Brest métropole	6	2 794	-71%	2	2 258
Aulne Maritime	-	-	-	-	-
Pays des Abers	3	317	131%	1	59
Presqu'île de Crozon	-	-	-100%	-	-
Pays d'Iroise	2	666	500%	1	570
Pays de Lesneven-Côte des Légendes	1	838	10%	1	838
Pays de Landerneau-Daoulas	3	989	-	-	-
<b>Pays de Brest</b>	<b>15</b>	<b>5 604</b>	<b>-47%</b>	<b>5</b>	<b>3 725</b>

Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte

**-47%**  
de bureaux en  
compte propre  
dans le  
pays de Brest

## Marché tertiaire 2016 - Brest métropole



Immeuble de bureaux Artémis (Kergonan - Brest)

# Les surfaces de bureaux ...

## ...autorisées

Un 1<sup>er</sup> semestre correct, particulièrement dans Brest métropole, permet au volume des permis autorisés de se redresser dans le pays de Brest (+44%). Plus de la moitié de ces surfaces correspondent à de la promotion dont Fortunéo à Prat-Pip, Soft

près de Goarem Vors à Guipavas (1 100 m<sup>2</sup>) ou Kermarrec pour la dernière tranche de l'Askell Park à Prat-Pip (1 100 m<sup>2</sup>). Les projets des autres communautés de communes se font quasi exclusivement en compte propre.

En hausse à l'échelle bretonne (+7%), la situation demeure toutefois relativement

stable depuis 3 ans. Les principaux projets se font près de Rennes : Lamotte-Arc-Giboire à Cesson Sévigné (17 500m<sup>2</sup>) et un campus tertiaire porté par le groupe agroalimentaire Avril à Bruz (13 000 m<sup>2</sup>). En Finistère, la situation est stable par rapport à 2015 (+5%) mais peu dynamique en dehors du pays de Brest.

## Les permis de construire en bureaux en 2016 - Pays de Brest

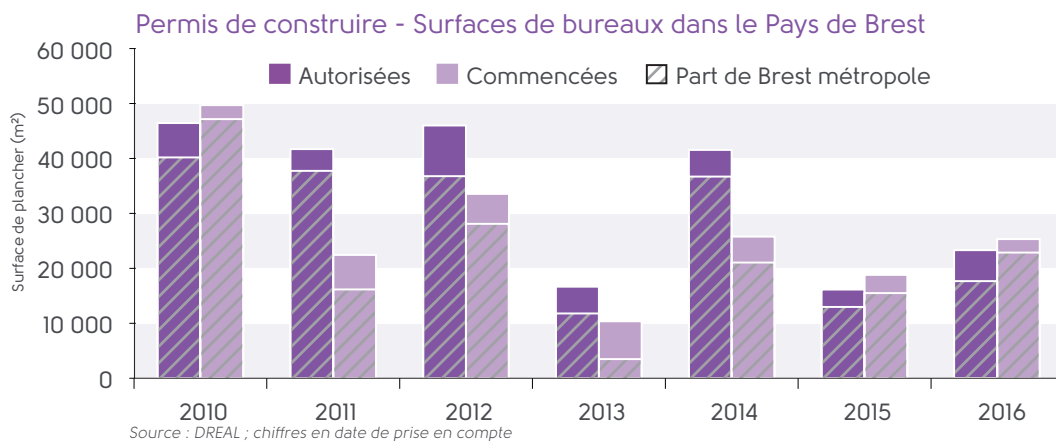
Surfaces	Autorisées	Evol.	Commencées	Evol.
Bretagne	235 251	7%	194 987	16%
Finistère	38 656	5%	46 791	12%
Brest métropole	17 808	36%	23 075	48%
Aulne Maritime	236	-	0	-%
Pays des Abers	755	459%	203	182%
Presqu'île de Crozon	258	-55%	219	15%
Pays d'Iroise	1 889	247%	1 412	1 452%
Pays de Lesneven-Côte des Légendes	697	-41%	156	87%
Pays de Landerneau-Daoulas	1 734	151%	375	-78%
Pays de Brest	23 377	44%	25 440	35%

Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte

## ...commencées

L'activité de construction de bureaux reprend des couleurs dans le pays de Brest après un 2<sup>ème</sup> semestre 2015 atone (+35%). Les surfaces commencées se situent à 90% dans Brest métropole. Plus de 13 000 m<sup>2</sup> sont comptabilisés à Guipavas, à Prat-Pip notamment, et 6 500 m<sup>2</sup> à Brest, particulièrement à Kergonan nord. Dans les autres communautés de communes, seule la CCPI s'illustre grâce aux chantiers milizacois.

En Bretagne, le projet Euro-Rennes et l'embellie brestoïse participent grandement à la reprise des chantiers tertiaires après une année 2015 au ralenti (+16%). En phase ascendante depuis trois ans, le Finistère (+12%) se situe bien au-dessus de la moyenne des valeurs relevées depuis 2001.



## Permis de construire en bureaux > 500 m<sup>2</sup> - Pays de Brest

Pétitionnaire	Destinataire	Surface (m <sup>2</sup> )	Ville	ZA	EPCI
FBC	Fortunéo	5 927	Guipavas	Prat-Pip Nord	Brest métropole
Ministère de la Défense	BCRM	2 043	Brest	-	Brest métropole
Soft	-	1 141	Guipavas	-	Brest métropole
Kermarrec Promotion	-	1 089	Brest	Prat-Pip Nord	Brest métropole
JD2 Promotion	SPIP	1 032	Brest	Kergonan	Brest métropole
Espace Pro	-	911	Brest	Kergonan	Brest métropole
Département du Finistère	CDAS	838	Lesneven	Frères Lumière	CCPLCL
Commune de Milizac	Maison de santé	570	Milizac	-	CCPI
SCI Notelorn	Etude notariale	512	Landerneau	-	CCPLD

Source : DREAL

■ Permis pour compte de tiers

□ Permis pour compte propre

## L'avis d'un professionnel

- Regain sur le marché métropolitain de bureaux avec une orientation affirmée sur des zones dédiées comme les secteurs de l'aéroport ou l'axe du tramway. Le port de commerce suscite toujours de l'intérêt avec, cependant, une offre importante. Un tassement des prix de vente mais aussi des loyers témoigne d'un stock conséquent où l'ancien doit, pour séduire, bénéficier de prestations de qualité telles que l'emplacement, le parking ou les accès.
- Sur le marché immobilier industriel, seul l'ancien sort son épingle du jeu grâce à des prix attractifs à la location tout comme à la vente sur des surfaces importantes. Les prévisions laissent à penser qu'un dynamisme est attendu, principalement sur les circuits de décisions permettant de sortir d'un attentisme ambiant.

Cabinet William Sirvain  
34, rue du Restic à Brest

# Le marché des locaux d'activité

## Une année exceptionnelle

Avec 147 773 m<sup>2</sup> dans le pays de Brest, le marché des locaux dépasse largement les niveaux d'activité constatés aux cours des dernières années. Par rapport à 2015, la hausse correspond à un triplement des surfaces (+199%). Dans Brest métropole, le marché des locaux d'activité a littéralement explosé en 2016 alors qu'il se situait dans une fourchette entre 20 et 50 000 m<sup>2</sup> depuis le début de notre observation en 2010. Le seuil des 100 000 m<sup>2</sup> a même été dépassé. En dehors de la métropole, le volume des transactions progresse également et les investissements en compte propre affichent une année record.

Une seule vente dans l'ancien (ex-local de Jabil - 35 000 m<sup>2</sup>) a suffi à impacter le marché des locaux d'activité de Brest métropole. Pourtant même sans cette

opération, l'année pouvait être qualifiée de très satisfaisante. Un bémol toutefois, il n'y a quasiment pas de ventes en neuf dans la métropole. Elles se situent en grande partie au Nord-est et à l'Est de l'agglomération et concernent surtout de la rénovation ou de la mutation.

Qu'il s'agisse du neuf ou de l'ancien, le volume des locations s'inscrit en hausse. La part de l'ancien reste largement majoritaire (90% des surfaces).

Sans surprise, l'espace Kergonan/Kergaradec/l'Hermitage concentre toujours l'essentiel de l'activité. L'Est de l'agglomération et, dans une moindre mesure, le Nord-ouest (Loscoat et Keredern) sont également assez actifs. Dans un tel contexte, les commercialisateurs font le constat d'une stabilité des prix.

Même si leur part reste modeste à l'échelle de l'agglomération, les surfaces louées par le secteur public sont en forte augmentation cette année. A la différence du privé, les transactions s'effectuent sur le port, en centre-ville et au Nord-ouest de Brest.

**+199%**  
**de locaux loués,**  
**vendus et en**  
**compte propre**  
**dans le pays de**  
**Brest**

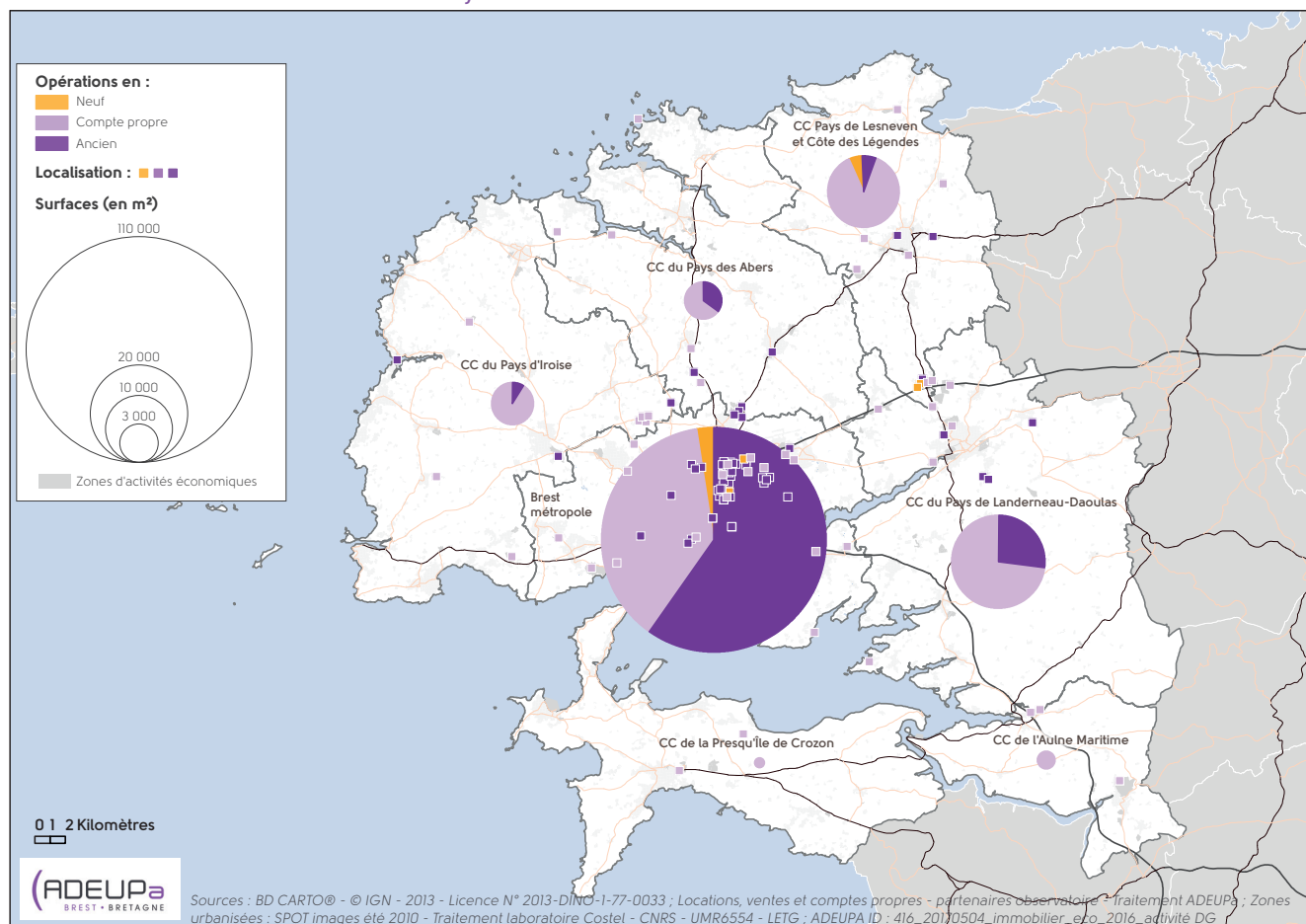


Local de commerce de gros pour Partedis (Kergonan - Brest)



Entrepôts en promotion (Kergaradec I - Gouesnou)

## Marché des locaux d'activité 2016 - Pays de Brest



## Transactions en 2016 (m²) - Pays de Brest

Secteur	Privé									Total privé/ public
	Location			Vente			Ensemble			
	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	
Centre-ville	-	901	901	-	-	-	-	901	901	1 209
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	2 500	10 996	13 496	200	35 450	35 650	2 700	46 446	49 146	49 146
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	-	2 857	2 857	-	101 85	10 185	-	13 042	13 042	13 042
Nord-ouest/Guilers	-	1 880	1 880	-	370	370	-	2 250	2 250	2 560
Plougastel-Daoulas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ports	-	610	610	-	1 300	1 300	-	1 910	1 910	2 381
Technopôle/Plouzané	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Brest métropole</b>	<b>2 500</b>	<b>17 244</b>	<b>19 744</b>	<b>200</b>	<b>47 305</b>	<b>47 505</b>	<b>2 700</b>	<b>64 549</b>	<b>67 249</b>	<b>68 338</b>
<b>Evolution sur 1 an</b>	<b>59%</b>	<b>19%</b>	<b>23%</b>	<b>-72%</b>	<b>247%</b>	<b>231%</b>	<b>18%</b>	<b>130%</b>	<b>122%</b>	<b>121%</b>
Aulne Maritime	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pays des Abers	-	973	973	-	90	90	-	1 063	1 063	1 063
Presqu'île de Crozon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pays d'Iroise	-	50	50	-	-	-	-	50	50	326
Pays de Lesneven-Côte des Légendes	-	130	130	-	400	400	-	530	530	1 377
Pays de Landerneau-Daoulas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 080
<b>Pays de Brest</b>	<b>2 500</b>	<b>18 397</b>	<b>20 897</b>	<b>200</b>	<b>47 795</b>	<b>47 995</b>	<b>2 700</b>	<b>66 192</b>	<b>68 892</b>	<b>76 184</b>
<b>Evolution sur 1 an</b>	<b>50%</b>	<b>3%</b>	<b>7%</b>	<b>-72%</b>	<b>203%</b>	<b>191%</b>	<b>13%</b>	<b>97%</b>	<b>92%</b>	<b>102%</b>

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

# Les locaux d'activité en compte propre

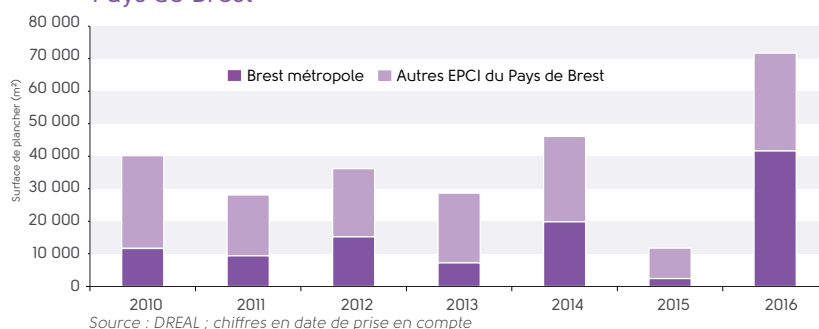
Brest métropole connaît une année exceptionnelle avec près de 25 000 m<sup>2</sup> de plus qu'en 2014, précédente année-record. Le groupe Le Saint construit son siège dans la zone de Lavallot-Nord à Guipavas (16 267 m<sup>2</sup> comprenant près de 5 000 m<sup>2</sup> de bureaux). A proximité, un permis de construire a été accordé à la Sill pour une construction de 18 764 m<sup>2</sup>. Le permis est toutefois contesté.

Bien qu'en progression de 90% dans les autres intercommunalités, les surfaces en compte propre sont en deça des investissements autorisés entre 2010 et 2014. La communauté

de communes de Lesneven-Côte des Légendes (17% des surfaces du pays de Brest) affiche une valeur-record grâce notamment aux projets d'Even à Ploudaniel (5 500 m<sup>2</sup>) et Structuré Bois au Folgoët (1 200 m<sup>2</sup>). Le Pays

d'Iroise profite de l'ouverture de la zone de Kerhuel à Milizac où Paysages d'Iroise investit 1 800 m<sup>2</sup> de bureaux et entrepôts.

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



## Surfaces autorisées en compte-propre en 2016 (permis d'au moins 50 m<sup>2</sup>) - Pays de Brest

Locaux d'activité	Nombre	Surface	Evolution	dont public	
				Nombre	Surface
Brest métropole	16	41 581	1 599%	1	78
Aulne Maritime	3	665	-17%	-	-
Pays des Abers	5	1 952	130%	1	70
Presqu'île de Crozon	2	208	-48%	-	-
Pays d'Iroise	8	3 521	90%	-	-
Pays de Lesneven-Côte des Légendes	9	9 809	158%	-	-
Pays de Landerneau-Daoulas	6	13 853	741%	-	-
<b>Pays de Brest</b>	<b>49</b>	<b>71 589</b>	<b>507%</b>	<b>2</b>	<b>148</b>

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



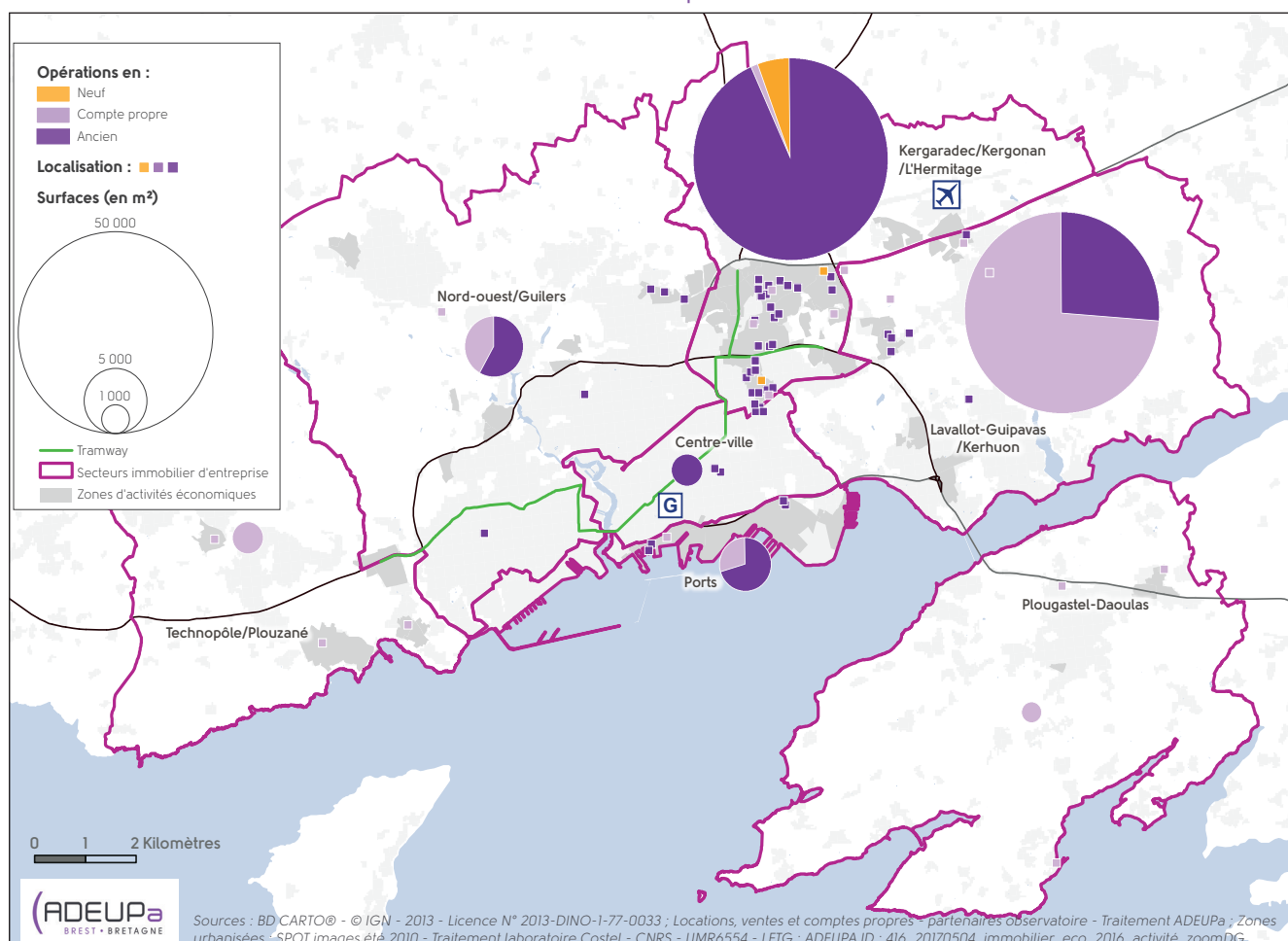
Siège du groupe Le Saint (Lavallot Nord - Guipavas)





Usine de Tanguy Matériaux (Saint-Eloi Nord - Plouédern)

### Marché des locaux d'activité 2016 - Zoom sur Brest métropole



# Les surfaces de locaux d'activité...

## ...autorisées

Le pays de Brest connaît un rebond avec le plus fort niveau de surfaces autorisées en locaux d'activité depuis 2009. 68% des surfaces se situent dans Brest métropole grâce aux permis accordés à Guipavas (Sill et Le Saint à Lavallot-nord) ou à Gouesnou (JD2 Promotion à Kergardec I pour des bâtiments artisanaux - 5 500 m<sup>2</sup>). Après une année 2015 en retrait, les autres EPCI

retrouvent un niveau habituel (+44%). Le Pays d'Iroise est le plus ambitieux avec 14% des surfaces du pays de Brest.

En légère baisse (-4%), la Bretagne se maintient à un niveau élevé grâce à des projets conséquents à proximité de Rennes (plateforme logistique pour Intermarché - 52 000 m<sup>2</sup> ; déménagement de Le Roy Logistique - 25 800 m<sup>2</sup>) ou en Côtes d'Armor (extension de Kermené - 25 400 m<sup>2</sup>).

Les investissements finistériens restent stables (+3%) et affichent un bon niveau d'autorisations.

## ...commencées

Les mises en chantier de locaux d'activité dans le pays de Brest affichent ses meilleurs résultats depuis 2009 (+109%). Si Brest métropole y participe fortement (67% des surfaces) avec les chantiers en cours de Le Saint et JD2 Promotion, le pays de Lesneven-Côte des Légendes regroupe près de la moitié des surfaces en construction dans les autres EPCI.

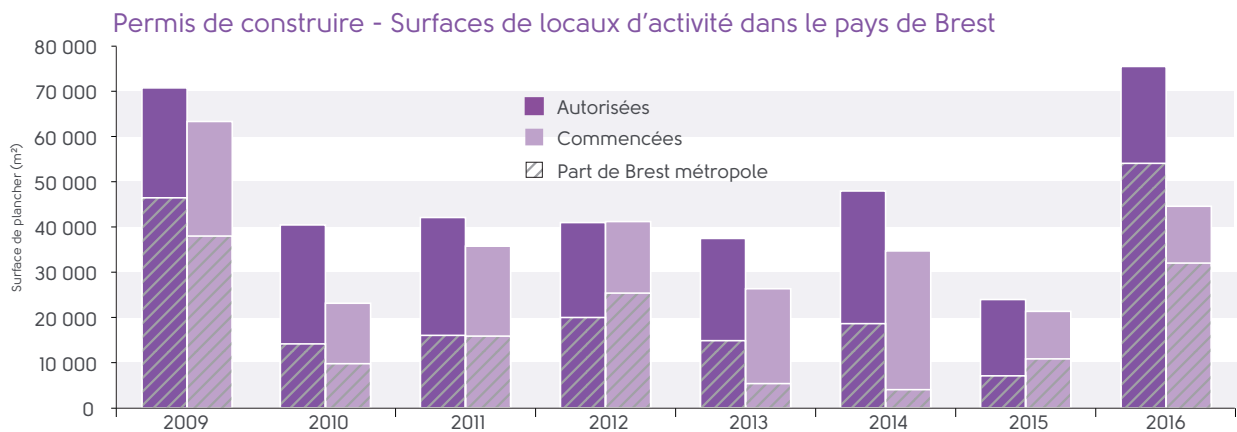
Des projets ambitieux aboutissent en périphérie de Rennes (base logistique d'Intermarché à Erbrée - 67 300 m<sup>2</sup>) et Fougères ou encore dans le Morbihan (Ardo SA à Plougoumen - 16 800 m<sup>2</sup>) et participent grandement à la hausse constatée en Bretagne en 2016 (+19%).

Le Finistère affiche son meilleur résultat depuis le début de la série en 2009 (+57%). Deux débuts de chantiers majeurs sont relevés en dehors du pays de Brest : une plateforme logistique pour la Scarmor à Riec-sur-Belton (21 000 m<sup>2</sup>) et le transfert de Pichon Industries de Guipavas vers Landivisiau (20 400 m<sup>2</sup>).

## Les permis de construire en locaux d'activité en 2016 - Pays de Brest

Surfaces	Autorisées	Evol.	Commencées	Evol.
Bretagne	698 171	-4%	565 424	19%
Finistère	158 397	3%	167 095	57%
Brest métropole	51 073	629%	30 159	196%
Aulne Maritime	674	-27%	809	1056%
Pays des Abers	4 604	23%	2 704	48%
Presqu'île de Crozon	931	-54%	381	-43%
Pays d'Iroise	10 626	463%	2 879	-9%
Pays de Lesneven-Côte des Légendes	5 989	12%	6 880	163%
Pays de Landerneau-Daoulas	1 630	-47%	919	-67%
Pays de Brest	75 527	215%	44 731	109%

Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte



## Permis de construire en locaux d'activité >= 1 100 m<sup>2</sup> - Pays de Brest

Pétitionnaire	Destinataire	Surface (m <sup>2</sup> )	Ville	ZA	EPCI
Sill Dairy International	Sill Dairy International	18 764	Guipavas	Lavallot Nord	Brest métropole
Le Saint	Le Saint	16 267	Guipavas	Lavallot Nord	Brest métropole
SCI U2	Tanguy Matériaux	12 797	Plouédern	Saint-Eloi Nord	CCPLD
JD2 Promotion	-	5 493	Gouesnou	Kergardec I	Brest métropole
Even Lait Industrie	Even Lait Industrie	5 476	Ploudaniel	Traon Bihan	CCPLCL
Bretagne Boxes	-	1 853	Guilers	-	Brest métropole
SCI Sya	Paysages d'Iroise	1 826	Milizac	Kerhuel	CCPI
Sarl Five	-	1 520	Guipavas	Prat-Pip Sud	Brest métropole
SCI Quercus	Structuré Bois	1 172	Le Folgoët	Kerduff	CCPLCL

Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte

Permis pour compte de tiers

Permis pour compte propre

**BOULEVARD DE L'EUROPE - Face arrêt tramway**  
**Immeuble de Bureaux entièrement rénové**  
**«1655 m<sup>2</sup> Divisibles à partir de 22m<sup>2</sup>»**

*Possibilité d'un plateau de 1400m<sup>2</sup> (climatisé, plancher technique)*

**CABINET PEGASE**  
 www.cabinet-pegase.fr

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

«Les Voiles» **3 900 m<sup>2</sup> divisibles** **COMMERCES**  
 Port de commerce - Brest **BUREAUX**

RT 2020  
 BEPOS

**Arthur Loyd** **02.98.46.28.14** **EXCLUSIVITE**

**PRAT-PIP SUD :**  
 RETAIL PARC  
 4 200 M<sup>2</sup> DIVISIBLES

**L'ENTREPRISE**  
 AGENCE  
 IMMOBILIER PROFESSIONNEL

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

**CABINET**  
**William SIRVAIN**

34, rue du Restic / 29200 BREST  
 Tél : 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**

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

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

**CBRE|WESTIM**  
 Membre indépendant du réseau CBRE

**Le Grand Panorama**  
 LIVRAISON MAI 2017

**VENTE BREST - LOCAUX COMMERCIAUX / BUREAUX - 83 m<sup>2</sup> - 131 m<sup>2</sup> - 134 m<sup>2</sup>**

**FACILITE VOS PROJETS IMMOBILIERS**  
 PROFESSIONNELS & COMMERCIAUX

**L'IMMOBILIERE D'ENTREPRISE**  
 45 rue de l'Élorn  
 29200 BREST  
 brest@immobiliere-entreprise.fr

**02 98 46 96 96**  
 immobiliere-entreprise.fr

**Port de Commerce de BREST**  
**A LOUER 145m<sup>2</sup> sur axe passant**  
**Parking - Visibilité**

**BLOT**  
 02.98.33.70.77

## LES PRIX

Les fourchettes de prix sont calculées à partir des indications fournies par les agences immobilières partenaires. Elles sont ensuite validées lors du comité de lecture annuel qui

peut exclure les valeurs ne reflétant pas la réalité du marché (qualité du bien, emplacement exceptionnel...).

N.S. : prix non-significatif par absence d'offre sur le marché.

### Prix en aménagé fin 2016 (€ HT/m<sup>2</sup>) - Brest métropole

BUREAUX				
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	160 / 190 €	85 / 140 €	N.S.	900 / 1 500 €
Ports	140 / 160 €	110 / 150 €	1 800 / 2 000 €	1 500 / 2 000 €
ZA Nord-est	120 / 150 €	80 / 150 €	1 500 / 1 800 €	700 / 1 400 €
BATIMENTS ECONOMIQUES DE Brest métropole				
	1 <sup>ère</sup> et 2 <sup>ème</sup> année	3 <sup>ème</sup> année	4 <sup>ème</sup> année	5 <sup>ème</sup> 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 <sup>nd</sup> e main	Neuf	2 <sup>nd</sup> e main
	70 / 80 €	45 / 75 €	750 / 950 €	300 / 700 €
BATIMENTS ECONOMIQUES DE Brest métropole				
	1 <sup>ère</sup> et 2 <sup>ème</sup> année		3 <sup>ème</sup> à 5 <sup>ème</sup> 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 de détail). 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, nous n'intégrons plus les surfaces vendues aux investisseurs dans nos statistiques. 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 bureaux et crèche inter-entreprises  
(Port de commerce - Brest)

## PARTENAIRES :

### Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bretagne

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

### CCI métropolitaine Bretagne ouest

1, place du 19<sup>ème</sup> 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

### Agence L'ENTREPRISE

8, rue du Doujacq - 29200 BREST  
Tél : 02 98 46 12 12

### 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 70067  
29802 BREST Cedex 9  
Tél : 02 98 42 61 42

### Cabinet William Sirvain

34, rue du Restic - 29200 BREST  
Tél : 02 98 47 01 78

### L'Immobilière d'Entreprise

45, rue de l'Elorn - 29200 BREST  
Tél : 02 98 46 96 96

### Westim CBRE

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



### 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 : 900 exemplaires

Dépôt légal : 2<sup>ème</sup> trim. 2017

ISSN : 2116-0783

Réf : 17/43