

OBSERVATOIRE de l'immobilier de bureaux

Les observatoires de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest - Automne 2002 - N° 1

édito

Voici le premier numéro de l'Observatoire de l'immobilier de bureaux pour le Pays de Brest. Sa périodicité est prévue pour être semestrielle. A moyen terme, l'Observatoire devrait également prendre en compte le marché des locaux d'activités et devenir un observatoire de l'immobilier d'entreprise (les locaux commerciaux restant exclus).

Avant de livrer régulièrement une analyse de l'évolution conjoncturelle du secteur, il nous a semblé utile de cerner dans cette première livraison les tendances à l'œuvre depuis 5 ans environ et de procéder à une rapide analyse rétrospective des paramètres essentiels relatifs à l'immobilier de bureau. Sont notamment examinés le volume et la localisation des constructions neuves privées et publiques, des ventes de bureaux d'occasion, ainsi que des changements d'affectation de locaux à des fins de bureaux.

Le marché est certes essentiellement localisé dans la Communauté urbaine de Brest, mais un coup de projecteur est donné à l'échelle des principales communautés de communes du Pays de Brest sur les livraisons de bureaux neufs, ainsi que sur les autorisations afin d'y déceler des éléments d'orientation du marché à court-moyen terme.

Enfin complète ce premier numéro, une estimation des prix actuels de l'immobilier de bureau selon les lieux et la nature du local (neuf ou occasion). Ces informations bénéficient de la collaboration des principaux professionnels privés du secteur ainsi que des acteurs publics, notamment la Communauté urbaine de Brest. Que les uns et les autres soient remerciés ! La poursuite de cette entreprise passe avant tout par le soutien actif de leur part, notamment dans la connaissance de l'offre proposée et des volumes de transactions réalisées.

Localisation des locaux de bureaux dans la Communauté urbaine de Brest (1997-2001)

Estimation des prix de bureaux 2002 (ventes et locations)



Ph. Dominique Gauthier

Chiffres clés (1997 à juin 2002)

Constructions neuves (CUB) • Privées : 41 657 m²
• Publiques : 7 269 m²

Stocks de bureaux neufs (CUB) : environ 3 000 m²

Vente d'occasions en 2001 (Ville de Brest) : environ 2 500 m²

Le premier immeuble de bureaux de la nouvelle ZAC du Port de Brest, au croisement de la rue de Madagascar et de la rue de l'Elorn.



La carte n°1 nous montre la localisation des **bureaux neufs** (figurés en cercles pleins) dans la Communauté urbaine de Brest. 70,5% des surfaces, totalisant près de 49 000 m² sont des constructions neuves. Le reste des travaux concerne la rénovation et la remise à neuf sur environ 20 500 m².

La part des professionnels du secteur est conséquente et qualifie le marché local de l'immobilier neuf de bureau. Même si ce marché reste relativement modeste, il révèle des opportunités certaines. Le développement des services aux entreprises comme aux particuliers, conjointement à la montée en puissance de la ZAC du port, pourrait modifier ses caractéristiques, tant qualitativement que quantitativement.

Nous voyons bien apparaître sur cette carte la prégnance du **secteur privé** (en cercles violets), que l'investissement émane :

- des professionnels du secteur (SCI, SCCV* et entreprises) avec 60% de l'ensemble du neuf c'est-à-dire 41 556 m².
- Les opérations, sans plébisciter un quartier, sont néanmoins bien présentes dans les zones d'activités au Nord-Est de Brest (Kergaradec, l'Hermitage, Loscoat et Kergonan...);
- des particuliers (10 500 m²), aux localisations plus aléatoires.

La carte n°2, relative aux **surfaces construites** confirme la prépondérance de l'origine privée des bureaux neufs construits.

Sur le territoire de la Communauté urbaine de Brest, 52 000 m² environ ont été construits ou rénovés par le privé (respectivement 41 500 et 10 500 m²) et 17 000 m² construits ou rénovés par le public au cours des cinq dernières années.

La localisation des bureaux apparaît être le résultat de choix complexes, pouvant être motivés par un grand nombre de critères. Fortement hétérogène, le semis (cf. carte n°1) traduit une tendance à la dispersion des constructions réalisées au "coup par coup". Déconnectées entre elles, les opérations ne font pas apparaître clairement de logique d'implantation géographique, même si une certaine préférence pour le nord-est se devine. La localisation des nouveaux bureaux construits par le privé ne répond pas de façon évidente à une logique de spécialisation fonctionnelle de l'espace : les centres-villes ou centres-bourgs bénéficient de ces investissements, tout comme la périphérie urbaine ou les grands axes de circulation de Brest.

En d'autres termes, la logique de rentabilité n'implique pas de choix géographiques précis, et des opportunités existent en tous lieux. Les investisseurs privés concourent à la dispersion spatiale des activités de bureaux et semblent contredire les analyses classiques faisant du marché un puissant vecteur de concentration des activités. La situation brestoise en matière de bureaux neufs privés révèle sans doute une absence relative d'aimantation de l'espace, quand bien même les professionnels privilégient le nord-est de l'agglomération. Cette situation peut toutefois sensiblement évoluer à l'avenir (cf. supra).

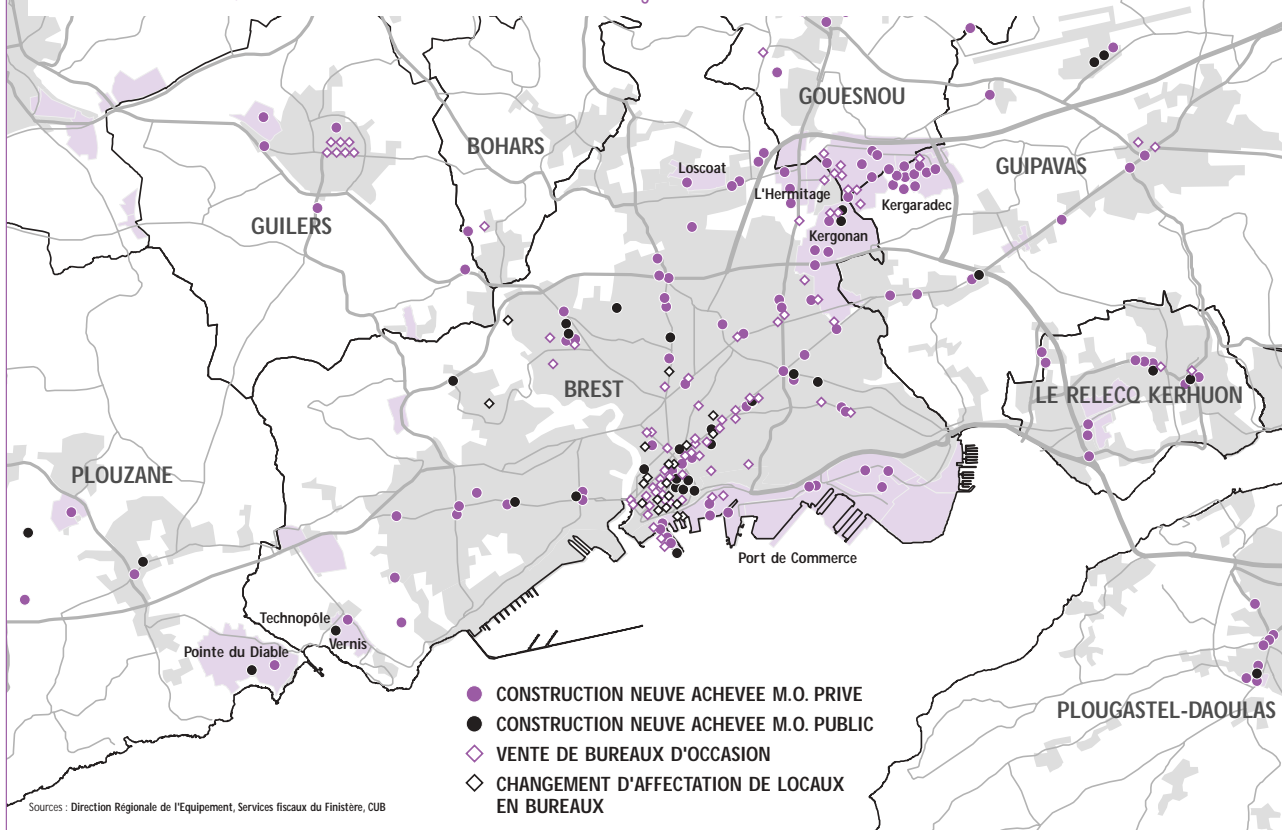
La localisation des constructions **neuves publiques** (en cercles noirs sur la carte n° 1) s'avère comparativement un peu moins diffuse. Dans les communes périphériques comme à Brest, elle se superpose souvent à du bâti existant.

Ces constructions publiques, sont la plupart du temps des remises à neuf, les collectivités locales comme l'Etat ayant un patrimoine à entretenir. Dès lors, contrairement aux opérations privées, les opérations publiques ont tendance à se concentrer au centre ville de Brest.

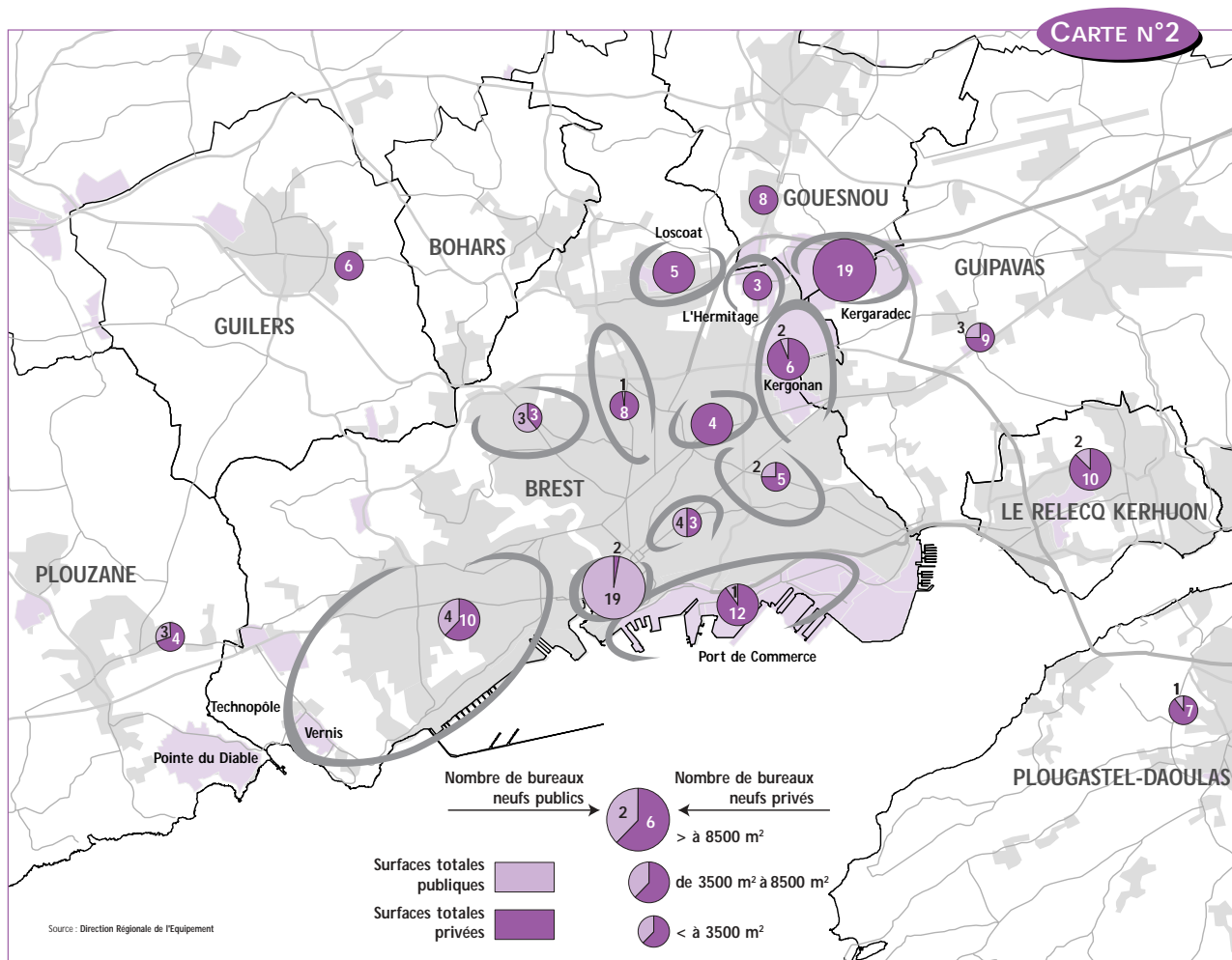
Les bureaux sur la Communauté Urbaine de Brest

Localisation du neuf, des transactions sur l'occasion et des changements d'affectation entre 1997 et 2002

CARTE N°1



Surfaces de bureaux neufs
sur la Communauté Urbaine de Brest (1997 à juin 2002)



La localisation des **transactions de bureaux d'occasion** (figurées en losange violet sur la carte) est nettement plus centrale. Elle laisse apparaître un "quartier d'affaires" en centre-ville et notamment dans le quartier Siam. Il est notamment attractif pour les professions tertiaires. Les valeurs locatives y sont élevées. Quelques transactions récentes apparaissent également sur le port de commerce.

Ces transactions, fonction de la localisation du patrimoine immobilier existant, concernent logiquement le centre-ville, tandis que le flux de constructions neuves se concrétise plutôt dans des zones où le foncier est plus facilement disponible et abordable, donc en situation moins centrale. Une lecture rapide pourrait conclu-

re à un schéma extensif du développement du parc brestois de bureaux, mais les zones centrales gardent leur attrait, en témoigne l'examen de cinq années de **changement d'affectation** (cf. infra). Ceci révèle l'existence d'opportunités pour la construction neuve dans les lieux centraux et le début de succès de la commercialisation des bureaux au port de commerce ne fait qu'alimenter la réflexion dans ce sens.

L'analyse de la localisation des changements d'affectation de locaux en bureaux (losanges noirs sur la carte n°1) confirme cette forte attractivité du quartier Siam, puisque 80% de ces opérations s'y trouvent. Ceci confirme que la pression du marché de l'immobilier de bureaux se

manifeste dans ce quartier, puisqu'elle réussit à réaliser des mutations d'affectation, via le rendement financier qu'elles autorisent.

Un réel lieu de marché semble peu à peu se dégager au centre-ville, au sud de la rue de Siam et au port de commerce (et bientôt en Penfeld ?). Cette tendance émerge même si les investissements privés (émanant surtout de particuliers) se répartissent très largement sur le territoire de la CUB et même si les professionnels (ou les entreprises) privilégient plutôt le nord-est dans le cadre des zones d'activités.

Le secteur public quant à lui, rénove essentiellement et accroît son patrimoine, implanté autour de l'axe Siam-Jaurès.

*SCI : Société Civile Immobilière
SCCV : Société Civile de Construction et de Vente

Entre 1997 et 2001, la livraison de bureaux neufs a représenté un volume total d'environ 109 000 m² sur le Pays de Brest, soit en moyenne un flux annuel de 21 850 m². Mais d'une année à l'autre, d'importants écarts de surfaces de bureaux livrés ont pu être constatés : ainsi, en 1998 la livraison atteignait plus de 40 000 m², tandis que le flux dépassait à peine 12 300 m² en 2001.

Sur la période 1997-2001, Brest-ville représentait 46% des surfaces livrées dans l'ensemble du Pays de Brest, la Communauté urbaine de Brest (C.U.B.) 70% environ, la Communauté de communes de Landerneau-Daoulas (C.C.P.L.D.) 15 %. Ces ordres de grandeur restent globalement vérifiés pour la seule année 2001 (cf. carte n°3). Le reliquat se répartit entre les cinq autres communautés de communes.

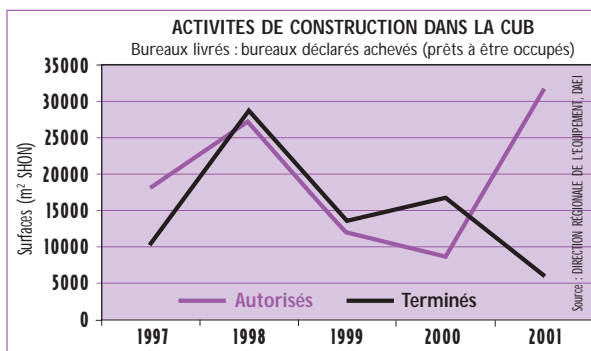
Entre les autorisations de construction accordées chaque année et les réalisations effectives, il existe une différence que les délais de construction n'expliquent qu'en partie et qui ont trait notamment à des ajustements liés au changement de conjoncture économique, à des annulations d'enga-

gements de la part d'entreprises intéressées, à des difficultés de financement diverses... Ainsi, en considérant une période suffisamment longue (1997-2001), on peut mettre en évidence la proportion d'intentions qui ne se concrétisent pas dans le délai légal de trois ans. Le pourcentage atteint 25% environ pour le Pays, comme pour la C.U.B. ou la C.C.P.L.D.

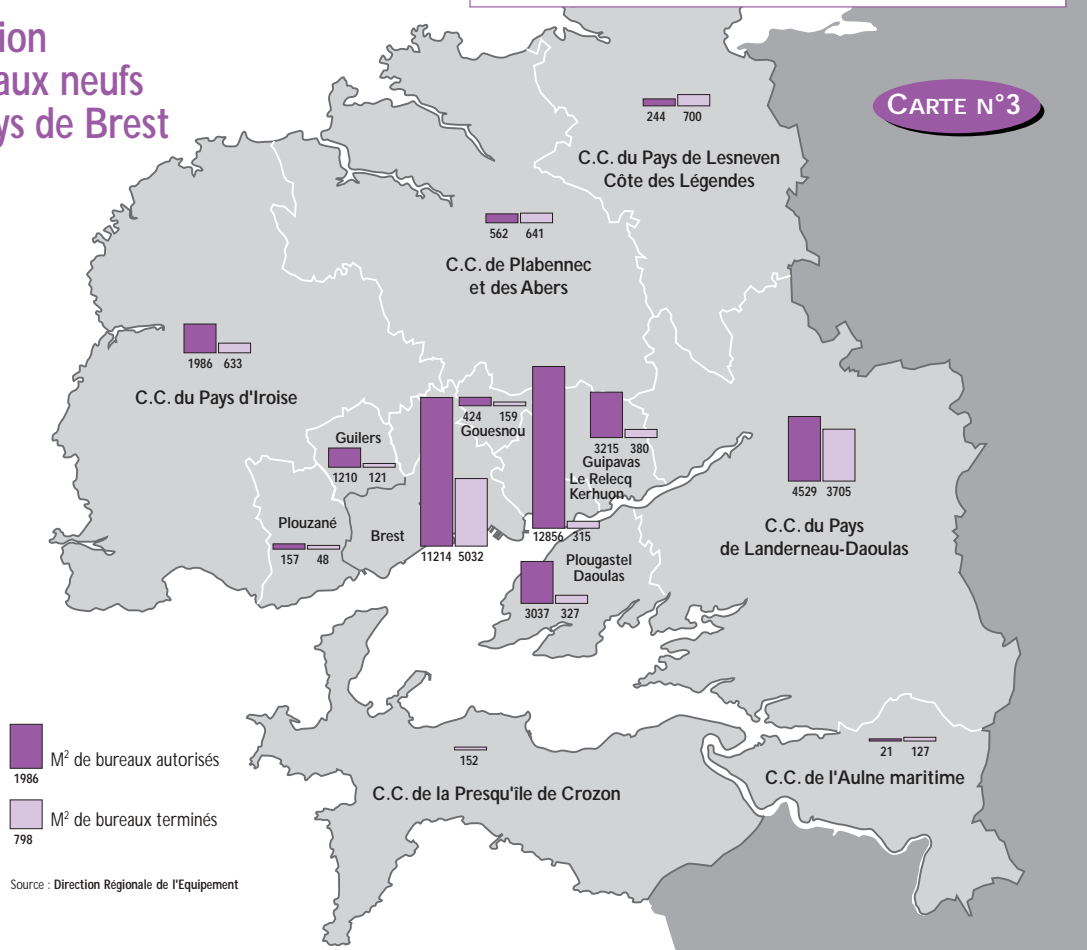
En se fiant aux volumes d'autorisations délivrées en 2001 et compte tenu de la proportion de projets qui ne se réaliseront pas (et précédemment estimée), on peut raisonnablement penser que l'année 2002 se traduira par une sensible progression des surfaces de bureaux livrés (il pourrait en être de même pour 2003, d'après les premières statistiques relatives aux autorisations en 2002). Le premier semestre 2002 semble confirmer cette estimation.

L'augmentation des autorisations observées en 2001 dans la C.U.B., en partie concrétisée en 2002 et 2003, contribuera à soutenir le secteur de la construction (cf. graphique), à un moment où ce dernier semble connaître un relatif essoufflement.

Il est à noter enfin, que la destination des bureaux offerts est essentiellement liée au déplacement d'entreprises de la région brestoise (avec souvent à la clé une extension des surfaces utilisées), et peu (pas assez ?) à l'implantation d'entreprises extérieures.



Localisation des bureaux neufs sur le Pays de Brest en 2001



Prix des bureaux

	Prix à la vente		Prix à la location	
	Neuf	2 ^{de} main	Neuf	2 ^{de} main
Centre-ville	950/1200 e 6200/7800 F	650/1000 e 4200/6500 F	120/150 e 790/980 F	95/115 e 620/750 F
Ports	900/1400 e 5900/9200 F	630/950 e 4150/6200 F	90/140 e 590/920 F	90/120 e 600/800 F
ZA Nord-est	765/915 e 5000/6000 F	610/687 e 4000/4500 F	75/115 e 500/750 F	70/90 e 450/600 F
Technopôle			90/120 e 600/800 F	70/90 e 450/600 F

Prix des locaux d'activités*

	Prix à la vente		Prix à la location	
	Neuf	2 ^{de} main	Neuf	2 ^{de} main
Ports	450/600 e 2950/3900 F	230/400 e 1500/2600 F	50/80 e 330/520 F	35/60 e 230/390 F
ZAC	250/430 e 1640/2800 F	200/350 e 1310/2300 F	40/70 e 260/420 F	30/50 e 196/330 F

Bâtiments économiques de la Communauté urbaine de Brest

	1 ^{ères} et 2 ^{èmes} années	3 ^{ème} année	4 ^{ème} année	5 ^{ème} année
Entreprises nouvelles	45 e 300 F	54 e 350 F	70 e 460 F	105 e 690 F
Hôtel d'entreprises		68 e 445 F		
Hameau d'entreprises		80 e 520 F		

* Même si le présent document est consacré aux bureaux, ont également été mentionnés pour information les prix de transactions concernant les locaux d'activités ainsi que les tarifs de location des bâtiments propriété de la Communauté urbaine de Brest.

Les Prix sont indiqués en euros (et en francs) hors taxes par m² par an (hors charges) pour la location. Pour la vente ils apparaissent en euros hors taxes par m² (SHON*).

Ils sont calculés à partir des indications fournies par les responsables des agences immobilières partenaires ainsi que par le service économique de la Communauté Urbaine de Brest. Ils concernent le dernier semestre écoulé.

Les services fiscaux du Finistère nous fournissent également un complément d'informations.

Ces prix sont des prix d'offre communiqués aux preneurs potentiels. Ils peuvent diverger des prix de transactions formés après négociation.

Une fourchette maximum/minimum est mentionnée pour tous ces locaux, les prix n'étant pas homogènes. On trouve une grande diversité de produits, ce qui explique parfois le fort écart dans les fourchettes de prix.

Bien sûr, certaines opérations spécifiques peuvent se situer à l'extérieur des bornes.

D'une manière générale, les prix les plus élevés s'observent au centre-ville (bas de la rue de Siam) et au port de commerce. L'attrait pour ce dernier peut 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 porteurs 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.

*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...

LES PARTENAIRES

Cabinet Pégase

Rue Augustin Fresnel - ZI de Kergaradec
29802 Brest Cédex 9
02 98 42 61 42

Arthur Loyd

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

CIA

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

Century 21

Les conseillers immobiliers
27, rue de Lyon
29200 Brest
02 98 80 42 35

SEMAEB

13, rue Napoléon III - BP 80321
29603 Brest Cédex
02 98 47 83 00

Communauté urbaine de Brest

Hôtel de Communauté
24, rue Coat ar Guéven
29200 Brest

Chambre de Commerce et d'Industrie de Brest

Place du 19^{ème} RI
29200 Brest

Services fiscaux du Finistère

Cité administrative
3, square Marc Sangnier
29200 Brest



21 rue de Lyon, 29200 Brest
 Tél. : 02 98 46 28 14
 Fax : 02 98 46 03 44
 Mail : immoconseils@wanadoo.fr



Espace JAURES

Site exceptionnel - Centre-ville
 470m² de SHON
 Disponible immédiatement
 Prix : nous consulter



SCCV LE FROMVEUR Le Port

Immeuble en construction - Livraison en mars 2003
 Espaces disponibles (prix : nous consulter) :
 • RDC : 200m² (divisibles)
 • 3^{ème} étage : 100m² (divisibles)



ENTREPRISES & COMMERCES

• LES CONSEILS IMMOBILIERS
 27 rue de Lyon, 29200 Brest
 Tél. : 02 98 80 46 91

2 ter avenue de La Libération
 29000 Quimper
 Tél. : 02 98 53 00 82

LOCATIONS

BREST - SAINT-LOUIS - Bureaux 100m² divisibles - Bon visuel - Axe passant - Loyer mensuel : 763 €
 BREST - COAT-AR-GUEVEN - Bureaux rez-de-chaussée 50m² - Loyer mensuel : 380 €
 BREST - BELLEVUE - Local 50m² - Etat neuf - Vitrine 5 ml - Loyer mensuel : 763 €
 BREST - SAINT-LOUIS - Bureaux 3 pièces 50m² - Loyer mensuel : 382 €
 BREST - SAINT-LOUIS - Rez-de-chaussée 80m² - Etat neuf - Lumière du jour - Petit loyer : 270 €
 - Bail neuf, droit d'entrée : 7622 €

VENTES

BREST - JAURES - 380m² - Affaire d'angle - Belle vitrine - Bureaux lumineux - Surface rare
 - Prix FAI : 323 000 €
 BREST - JAURES - Bureaux de qualité 110m² - Vitrine 8 ml - Prix FAI : 145 000 €



20 quai Commandant Malbert
 29200 Brest
 Tél. : 02 98 43 50 50
 Fax : 02 98 46 25 77
 Mail : ciabrest@wanadoo.fr

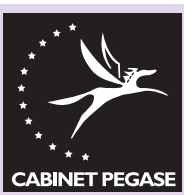


BUREAUX A VENDRE - Neufs & anciens

PORT DE COMMERCE	100m ² , 130m ² , 250m ² , 370m ²
CENTRE-VILLE	60m ² , 83m ² , 230m ² , 400m ²
PERIPHERIE	240m ² , 365m ² , 450m ²

BUREAUX A LOUER - Neufs & anciens

PORT DE COMMERCE	60m ² , 100m ² , 110m ² , 200m ² , 226m ²
CENTRE-VILLE	70m ² , 230m ² , 360m ² , 1000m ² , 1500m ²
PERIPHERIE	50m ² , 116m ² , 240m ² , 365m ² , 450m ²



Rue Augustin Fresnel
 BP 67 - 29802
 Brest Cedex
 Tél. : 02 98 42 61 42
 Fax : 02 98 42 61 43
 Mail : cabinet.pegase@wanadoo.fr



Centre d'affaires PEGASE

ZI de Kergaradec
 Bureaux à louer
 à partir de 200 € par mois
 avec prestations de services



Immeuble de BUREAUX

Nouvelle ZAC du Port de Commerce
 à la location ou à la vente

L'OBSERVATOIRE
 de l'immobilier
 de bureaux
 est disponible à
 l'ADEUPa de Brest



L'Observatoire de l'Immobilier de bureaux :

Directeur de la Publication : Guy Lamandé - Réalisation : Patrick Tanguy
 Contact : tél : 02 98 33 54 21 - E.mail : patrick.tanguy@adeupa-brest.com - Tirage : 500 exemplaires
 Dépôt légal : 4^{ème} trim. 2002 - ISSN : en cours - Maquette, mise en page : Guy Quéméneur, Amure - Brest
 Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest - 24, rue Coat-ar-Gueven - 29200 BREST