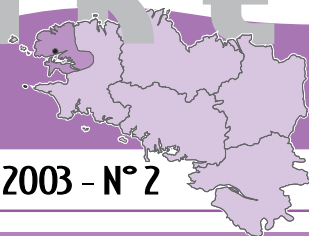


OBSERVATOIRE

de l'immobilier de bureaux



Les observatoires de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest - Automne 2003 - N° 2

édito

En 2002, l'Observatoire de l'Immobilier de Bureaux d'Entreprises s'efforçait de cerner dans son premier numéro les évolutions observées depuis cinq ans dans le volume et la localisation des constructions neuves, les ventes d'occasions ou les changements d'affectation des locaux à des fins de bureaux.

La présente livraison essaie cette fois de rendre compte de la conjoncture du secteur entre juillet 2002 et juin 2003.

L'ensemble des transactions privées réalisées atteint cette année un niveau quelconque, inférieur aux surfaces de bureaux neufs construits par les entreprises locales pour leurs propres besoins... A noter que les ventes de bureaux concernent 40% des transactions environ, en neuf pour la plupart. Il existe donc localement une dimension patrimoniale importante et un intérêt pour l'investissement en immobilier de bureaux. Mais cette caractéristique traduit tout autant la relative étroitesse du marché de bureaux où les entreprises d'une certaine taille sont peu présentes, ainsi que les firmes extérieures à la région. Rares sont en effet chez elles les préoccupations patrimoniales

Sans doute en lien avec cela, l'activité des acteurs publics est importante, notamment au Technopôle. Enfin, le renouvellement limité de l'offre constaté en 2002-2003 (au moyen de programmes neufs) ne permet pas de réduire le caractère disparate et la qualité inégale des bureaux proposés.



Chiffres clés

(mi-2002 - mi-2003 sur la Communauté urbaine de Brest)

7 200 m² de transactions privées

5 100 m² de transactions publiques

Loyer moyen : 100 euros HT/m²

Prix d'acquisition moyen : 1 050 euros HT/m²

Offre disponible : 20 000 m² environ

Les repères 2002-2003 de l'immobilier de bureaux dans la région brestoise

1- L'ensemble des transactions réalisées par le privé a concerné environ 7200 m² de mi-2002 à mi-2003 (cf. tableau 1) dans la Communauté urbaine de Brest (C.U.B.), la part des bureaux neufs s'élevant à 42% (cf. tableau 2).

Les données ne prennent pas en compte les surfaces de bureaux réalisées par des entreprises (ou organismes) pour leur propre compte : à titre d'exemple, 9000 m² de bureaux ont été livrés en juin 2003 au groupe du Crédit Mutuel de Bretagne. L'extension de son siège social devrait libérer des espaces de bureaux que le CMB occupait en divers endroits de l'agglomération (à Kerhuon-Kerscao, Gouesnou-Kergaradec, au centre-ville...). **Dès lors, on constate que les transactions sur le marché n'ont concerné qu'une minorité des affectations privées de bureaux au cours de l'année étudiée.** En conséquence, le volume de bureaux neufs livrés et occupés au cours de la période 2002-2003 est sensiblement minoré si l'on retient les seules transactions du marché.

Le **graphique 1** permet de situer le volume de transactions privées réalisées à Brest par rapport aux grandes agglomérations françaises : l'activité y demeure modeste. Il est vrai que ces agglomérations sont en général de taille plus importante (cf. encadré 1).

Les transactions privées se localisent à 55% sur le port de commerce, souvent dans la ZAC en cours d'aménagement (cf. tableau 1 et carte 1).

Elles ont fait l'objet de contrats de location dans la majorité des cas : ils représentent en effet 59% des surfaces

et 65% du nombre de transactions.

Les locations concernent principalement des bureaux de seconde main (à hauteur de 75%, cf. tableau 2). Secteurs géo-privilégiés : en premier lieu le port, secondairement et à un niveau comparable, ceux de Kergaradec-Hermitage, du nord-ouest de l'agglomération et du centre-ville. Quant aux locations de bureaux neufs, elles se sont concrétisées dans un seul quartier en 2002-2003 : le port de commerce. La surface moyenne des bureaux loués est de 134 m² (124 m² pour l'ancien contre 176 m² pour le neuf), ce qui reste assez modeste.

Les ventes sont proportionnellement importantes puisqu'elles correspondent à 41% des surfaces ayant fait l'objet de transactions. A plus des deux tiers, elles impliquent des bureaux neufs. Aussi, par rapport à la totalité des transactions privées (en surface), les ventes se répartissent ainsi :

- 28% en bureaux neufs (exclusivement au port de commerce),
- 13% en ancien (surtout à Kergaradec-Hermitage et au nord-ouest de l'agglomération).

La surface moyenne de bureau s'établit à 172 m² dans les ventes réalisées avec une différence notable entre le neuf (143 m²) et la seconde main (308 m²).

Sur l'ensemble des transactions (locations et ventes) de 2002-2003, 60% des bureaux occupaient moins de 150 m² (cf. tableau 3).

On remarque proportionnellement une activité plus soutenue au port et dans une grande zone centrale, plus faible en revanche pour les secteurs géographiques plus éloignés, ce qui ne veut pas dire pour autant que les prix suivent cette hiérarchie : le secteur de Kergaradec-Hermitage connaît des prix de location par exemple assez proches de ceux du centre-ville.

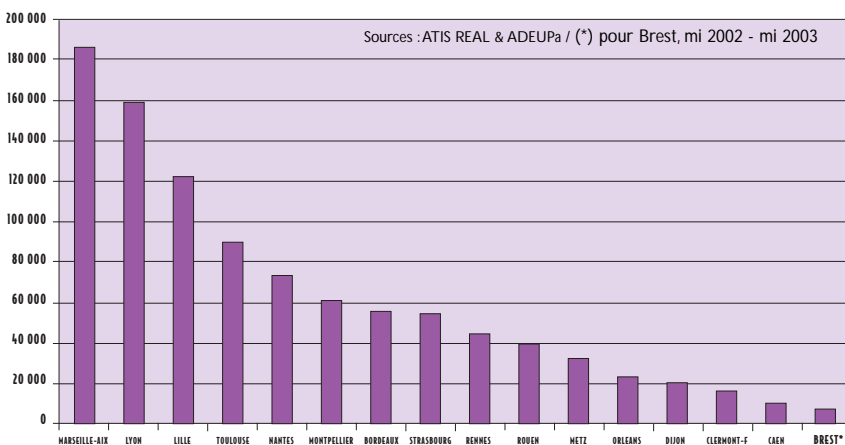
Précisément, selon le secteur géographique et l'ancienneté du bureau, **les loyers privés**

(hors taxes) varient de 80 euros à 115 euros le m² (constaté au port). On observe un tir groupé de quartiers autour de 100 euros avec par ordre décroissant le centre-ville, Kergaradec-Hermitage, le Technopôle... Mais pour ce dernier, les interventions privées demeurent modestes par rapport celles de la collectivité territoriale (Communauté urbaine de Brest : CUB) et de son maître d'ouvrage la Société d'Economie Mixte d'Aménagement et d'Équipement de la Bretagne (SEMAEB), dont les tarifs sont sensiblement inférieurs.

Les loyers pratiqués sont, comparativement à ceux des grandes agglomérations, plutôt inférieurs tout en restant proches de ceux des entités urbaines de taille voisine, que ce soit pour les bureaux neufs (cf. graphique 2) ou pour les bureaux de seconde main (cf. graphique 3).

Les prix d'acquisition (hors taxes) s'échelonnent en effet de 800 euros à 1160 euros le m² (bâtiment "isolé" avec sol dalle béton, hors câblage ou décoration). La hiérarchie des secteurs géographiques est à peu près la même que pour les locations. A noter toutefois que l'importance du secteur du port dans les ventes est tel que l'on doit plutôt retenir le haut de la fourchette. En effet, quel que soit l'âge des bâtiments de bureaux, le prix moyen d'acquisition au m² oscille autour de 1050 euros hors taxes dans l'agglomération.

Graphique 1 : VOLUME TOTAL DE TRANSACTIONS EN 2002 (M²)
(hors Paris - Ile-de-France)



Transactions privées (en m ²) 1 ^{er} juillet 2002 au 30 juin 2003			
Secteur	Location	Vente	Ensemble
Centre-ville	507	-	507
Kergonan/Kergaradec/Hermitage	635	425	1060
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	-	-	-
Nord-ouest/Guilers	647	500	1147
Plougastel-Daoulas	300	-	300
Ports	1997	1997	3994
Technopôle/Plouzané	200	-	200
Total	4286	2922	7208

Sources : Arthur Loyd, CIA, Cabinet Pégase - Calculs : ADEUPa

Tableau 1

Part des bureaux neufs (en surface) dans les transactions

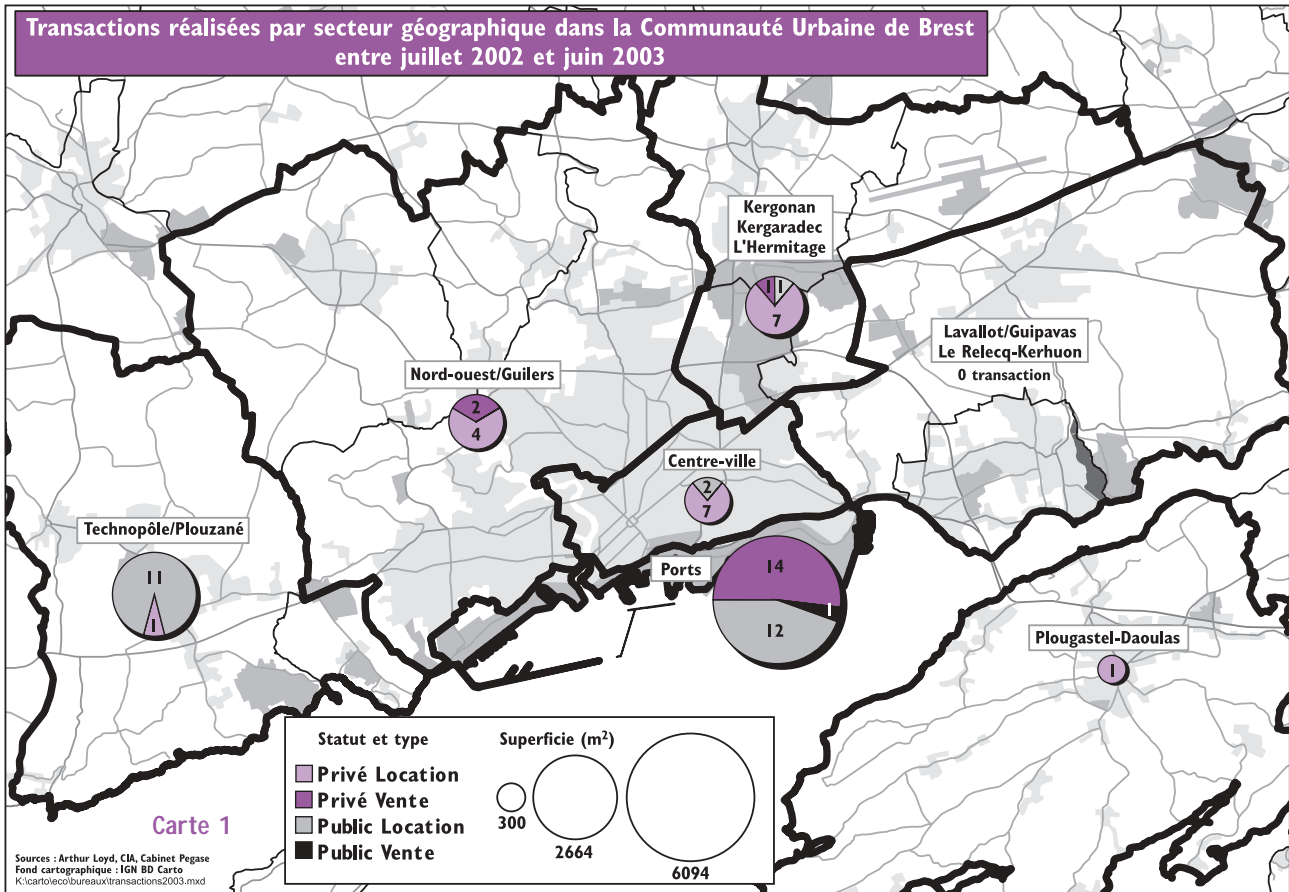
Location	Vente	Ensemble
25%	68%	42%

Tableau 2

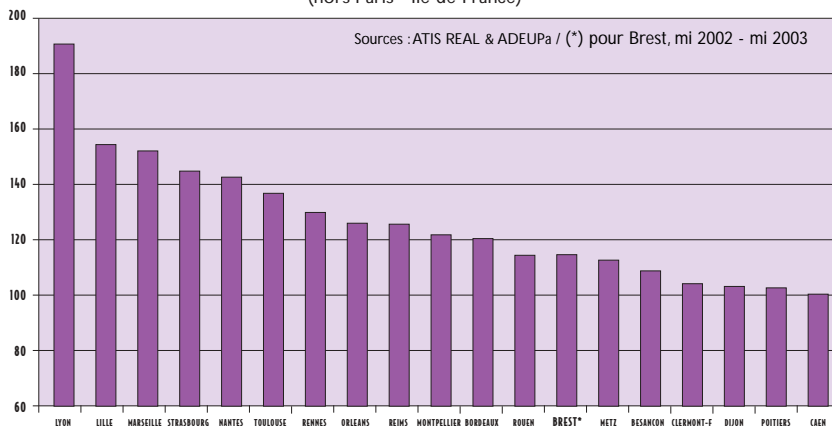
Surface des bureaux ayant fait l'objet de transactions

Surf.	<100m ²	100-150m ²	150-200m ²	>200m ²	Total
Part	26%	33%	31%	10%	100%

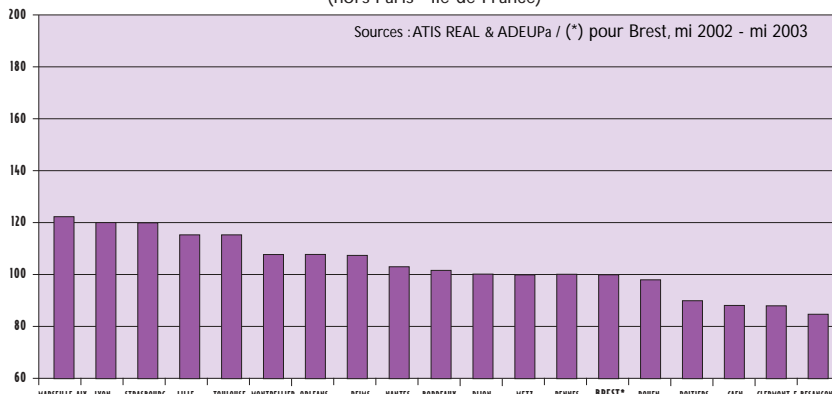
Tableau 3



Graphique 2 : BUREAUX NEUFS - PRIX MOYEN DES LOYERS EN 2002 (€ HT/M²)
(hors Paris - Ile-de-France)



Graphique 3 : BUREAUX DE SECONDE MAIN - PRIX MOYEN DES LOYERS EN 2002 (€ HT/M²)
(hors Paris - Ile-de-France)

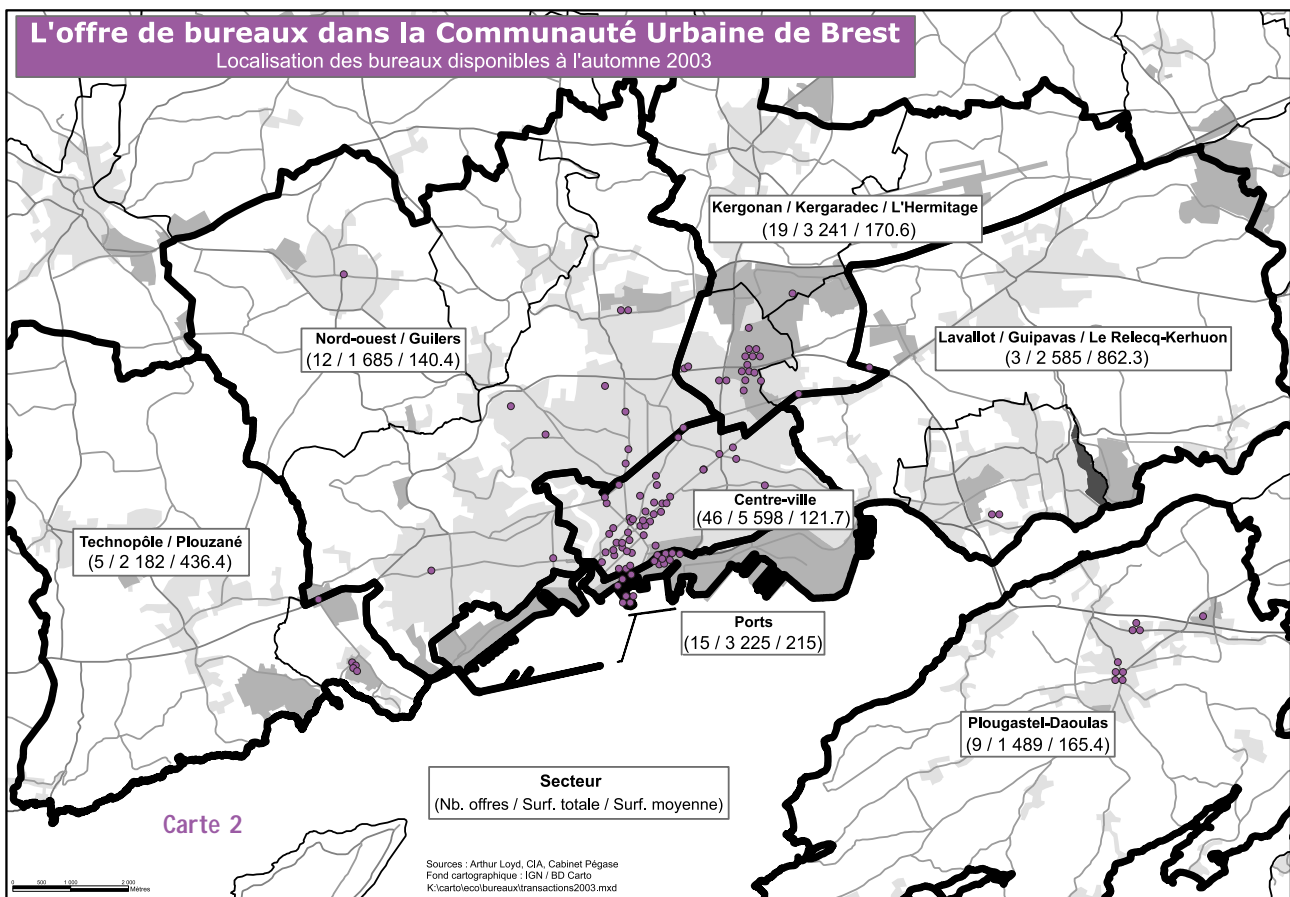


2 - D'autre part, les transactions réalisées par les acteurs publics (CUB ou SEMAEB) ont porté sur 5100 m².

Mis à part la vente d'une importante surface au port, il s'agit exclusivement de locations. Si les bureaux neufs sont minoritaires dans le nombre de locations (29%), ils représentent toutefois 69% des surfaces louées par les acteurs publics.

A titre de comparaison, il y a eu moins de disparités dans les locations réalisées par le privé : les bureaux neufs représentaient 19% du total en nombre de transactions et 25% en termes de surfaces. La location de bureaux neufs "publics" concerne donc des surfaces relativement importantes (518 m² en moyenne), alors que la taille des bureaux de seconde main loués est modeste (92 m² en moyenne).

Dans le secteur du Technopôle, la répartition neuf/seconde main est encore plus déséquilibrée dans les locations "publiques" : 84% des surfaces de bureaux loués étaient neufs, alors qu'ils n'ont impliqué que 36% du nombre total des transactions. Pour les collectivités publiques, le Technopôle constitue de loin le principal secteur géographique d'intervention. Viennent ensuite de façon quasiment marginale, Poul-ar-Bachet (secteur péricentral) avec ses ateliers-relais et Kergonan, zone industrielle historique.



Si l'on ajoute aux transactions privées celles réalisées par la collectivité territoriale (et l'opérateur délégué), la part du "public" s'élève à 41% en 2002-2003, que ce soient pour les locations ou, de façon plus exceptionnelle, pour les ventes. Ce chiffre important traduit indéniablement une réelle volonté politique de soutien au développement économique de la région, mais il contient aussi potentiellement le risque que le marché n'ait pas sa véritable dimension, ni d'opérateurs d'envergure. La question reste posée : la collectivité se substitue-t-elle aux professionnels défaillants ou non ? Ou bien n'existe-t-il pas deux activités bien distinctes d'investissement immobilier, la collectivité publique s'occupant particulièrement des jeunes entreprises ou des firmes innovantes dont la durée de vie est largement incertaine ? Le souci de ne pas grever leurs coûts de structure pour leur permettre de mieux se développer durant les premières années constitue néanmoins un risque pris par la collectivité. Mais, il est sans doute à évaluer par rapport aux retombées structurelles que cet effort représente à terme pour le développement du bassin.

3 - L'offre de bureaux disponibles dans la CUB s'élève à près de 20 000 m², ce qui correspond à près de trois années de transactions privées (si l'on retient le niveau assez quelconque observé en 2002-03). Il

s'agit de bureaux dont la partie "locaux d'activité" est inexistante ou nettement minoritaire dans la surface proposée. Toutefois, l'estimation de l'offre disponible est légèrement surestimée, même si l'on a pris soin d'éliminer les propositions concurrentes identiques ou les diverses déclinaisons en surface d'un même espace de bureau. En effet, certains locaux sont proposés sur le marché bien qu'occupés actuellement. Les actuels utilisateurs seraient prêts à déménager pour d'autres bureaux (de surface voisine)... réellement inoccupés par exemple (et donc déjà présents dans l'offre disponible).

Le graphique 4 place Brest en compagnie d'Orléans, de Clermont-Ferrand, de Besançon ou Caen pour le volume d'offre de bureaux disponibles. Cependant, la qualité de l'offre proposée n'est pas prise en compte..., critère qui n'avantagerait probablement pas Brest.

Une centaine d'offres de bureaux différentes sont présentes dans les portefeuilles des commercialisateurs de la place. La taille moyenne s'élève à 185 m² environ par bureau. Le centre-ville et le port, proche du centre-ville, concentrent environ la moitié du nombre de bureaux comme des surfaces disponibles (cf. tableau 4 et carte 2) : 42% et 14% dans le premier cas, 28% et 16% en terme de surfaces. Le troisième secteur par l'importance (Kergaradec-Hermitage) rassemblerait 16% à 17% des offres selon le critère retenu. A eux trois, environ les deux-tiers de l'offre de bureaux disponibles de

la CUB y était recensés.

En rapprochant pour chaque secteur géographique, son importance relative dans les transactions réalisées d'une part et dans l'offre disponible d'autre part, on peut définir une mesure de son attractivité, mêlant accessibilité du lieu, aménités, qualité de prestations des bureaux...

Ainsi, le centre-ville représente 28% de l'offre disponible (en surfaces) pour 7% seulement des transactions privées réalisées en 2002-2003 ; le port, à l'opposé, "pèse" 16% de l'offre disponible pour 55% des transactions réalisées... En rapportant cette part à celle dans l'offre disponible, le secteur du port paraît le plus "attractif", suivi du nord-ouest de l'agglomération puis de Kergaradec-Hermitage. En fin de liste apparaissent le centre-ville et Lavallot-Kerhuon.

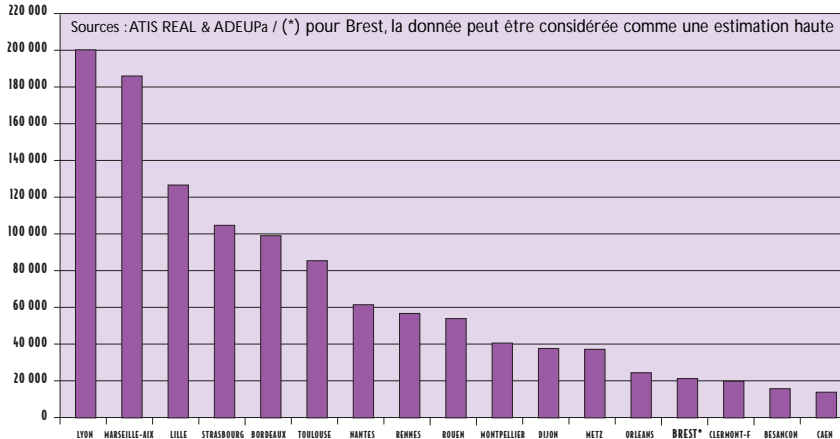
L'offre de bureaux disponibles dans la CUB - Automne 2003

Secteur	Surface	Part
Centre-ville	5598	28%
Kergonan/Kergaradec/Hermitage	3241	16%
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	2587	13%
Nord-ouest/Guilers	1685	8%
Plougastel-Daoulas	1489	7%
Ports	3225	16%
Technopôle/Plouzané	2182	11%
Total	20 007	100%

Sources : Arthur Loyd, CIA, Cabinet Pégase - Calculs : ADEUPa

Tableau 4

Graphique 4 : OFFRE DISPONIBLE TOTALE A UN AN (EN M²)
(hors Paris - Ile-de-France)



Il semble qu'il y ait une relative inadéquation qualitative entre les prestations des bureaux offerts au centre-ville (ou à Lavallot) et ce que souhaitent les entreprises. Compte tenu de ce que représente le centre-ville dans l'offre disponible, la question est essentielle. Il convient de l'intégrer dans la réflexion plus globale à mener autour du vaste chantier du renouvellement urbain dans la partie centrale de l'agglomération. En revanche, le port (du fait de sa situation et de la forte proportion de bureaux neufs proposés) semble répondre aux attentes des firmes et connaît le succès. Si les prix tiennent la comparaison avec les loyers pratiqués dans les autres grandes agglomérations françaises (cf. graphiques 2 & 3), il faut sans doute y voir la rareté relative de l'offre de qualité à Brest, susceptible de séduire investisseurs et entreprises.

4 - De mi-2002 à mi-2003, les volumes de bureaux neufs terminés ont atteint d'après la direction régionale de l'équipement 5 900 m² dans la C.U.B., en baisse de 42% par rapport à l'année précédente (mi-2001-mi-2002) ou de 8% par rapport à l'année civile 2001 (cf. graphique 5). Le Pays de Brest (hors CUB) a connu la même baisse de livraison de bureaux neufs dans la même période (-40%), alors qu'aux échelons finistérien et régional, l'évolution était plus favorable (-26% et +18%).

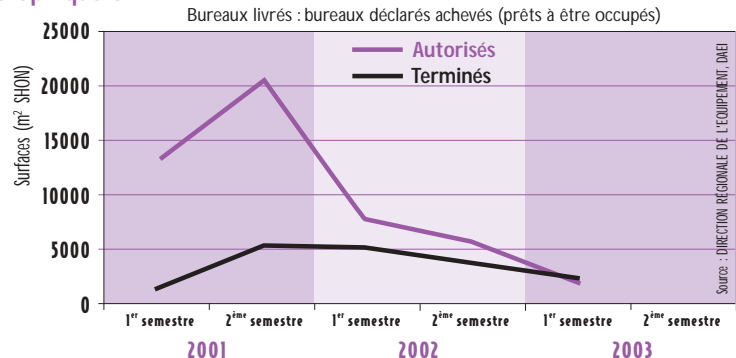
La baisse touche plus particulièrement la Communauté de communes de l'Aulne maritime et celle de Landerneau-Daoulas, mais sensiblement moins celle du Pays d'Iroise. Aussi, la part de la CUB correspond toujours aux trois-quarts du volume de bureaux terminés dans le Pays de Brest, qui lui-même représente la moitié environ des réalisations du département en la matière (un peu plus en 2001-2002, un peu moins en 2002-2003).

Les autorisations de bureaux ont également marqué un fléchissement sensible par rap-

port aux années précédentes (cf. graphique 5) : 7 800 m² seulement ont fait l'objet d'une déclaration entre mi-2002 et mi-2003 contre 28 000 m² en 2001-02 ou 32 500 m² dans l'année 2001. Dans le Pays de Brest, l'évolution est voisine : 13 700 m² contre 35 800 m² en 2001-2002 ou 40 000 m² en 2001. Même si quelques autorisations de construction (accordées en 2001 ou début 2002) pourraient se concrétiser en 2004, la baisse des surfaces de bureaux autorisées entre mi-2002 et mi-2003 devrait induire un recul des surfaces terminées au cours de cette année. Ceci est d'autant plus probable que régulièrement une partie des dernières autorisations ne se concrétise pas (environ le quart en moyenne, cf. Observatoire n°1). Les surfaces de bureaux neufs terminées, déjà en baisse en 2002-03, devraient donc poursuivre leur recul cette année...

Le recul des programmes neufs d'immobilier de bureaux est certes une réponse au ralentissement des projets des entreprises, mais il ne peut qu'entretenir le décalage qualitatif entre l'offre du marché et les attentes des entreprises, décalage qui sera à nouveau perceptible quand se concrétisera le retour à la croissance économique.

Graphique 5 ACTIVITES DE CONSTRUCTION DE BUREAUX DANS LA CUB



Conjoncture sectorielle et tendances de la Demande

1 - Aujourd'hui pour des raisons conjoncturelles, un certain palier dans les transactions s'observe. Conséquence plus brutale : la construction de nouveaux immeubles de bureaux au Port s'est ralentie et devrait connaître un rythme très modeste en 2004 (cf. encadré 2). Le marché semble plus porteur pour la vente, moins pour la location (ex. : le centre-ville).

Le ralentissement conjoncturel actuel se lit parfois difficilement dans les chiffres d'affaires réalisés par les professionnels : d'une part, nombre de transactions concernent des institutionnels et n'obéissent donc pas à une stricte logique de marché, d'autre part, certaines négociations relativement longues aboutissent aujourd'hui alors que le contexte, moins favorable, semble a priori moins s'y prêter. Mais, les raisons qui poussent certaines entreprises à investir ou à se déplacer ne sont pas remises en cause : leur propre marché n'est pas déprimé ; elles étaient depuis plusieurs années trop à l'étroit dans leurs anciens locaux...

2 - La localisation de l'entreprise est certes importante, mais deux qualités sont essentielles pour la grande majorité de celles recherchant des surfaces de bureaux : un parking clientèle et une bonne accessibilité. La recherche d'un effet "image" vient ensuite. D'autre part, à l'intérieur du local de bureau, les prestations attendues comportent le câblage informatique du bâtiment avec centralisation du système, des faux plafonds et des cloisons modulaires, une fenêtre pour chaque bureau. Leur climatisation est également de plus en plus souhaitée, tandis que la propreté des locaux avant occupation s'impose...

On observe une tendance à la baisse de l'espace de bureau par personne employée : de 20 m² par personne il y a plus d'une décen-

nie (mais ratio respecté dans le nouveau bâtiment du siège social du Crédit Mutuel de Bretagne à Kerhuon), la norme s'approche de 15 m², et pourrait diminuer encore : le développement d'interventions sur le site même des entreprises clientes et la diminution du temps de travail favorisent des regroupements de personnes dans un même bureau qui, à effectif constant, économisent l'espace nécessaire pour l'entreprise.

Aujourd'hui, l'offre de bureaux de petite taille est jugée plutôt suffisante en quantité; le jugement est en revanche plus critique quant à la qualité des bureaux d'occasion proposés... L'offre insuffisante en grands bureaux de qualité est un handicap à la venue d'entreprises extérieures. La situation pourrait être durable car, du côté de la Demande, les firmes susceptibles d'être intéressées (les "calls centers", voire les centres de gestion à distance de la relation client - CRM - par exemple) ne s'engagent pas sur des baux de longue durée (9 ans), créant un frein puissant à l'investissement. En revanche, si leur décision de localisation était prise, elles souhaitent très souvent occuper leurs locaux moins de 6 mois après, ce qui suppose la réalisation préalable de bureaux en "blanc"... Il peut être difficile de sortir de ce cercle vicieux, sauf à assumer des risques que les opérateurs locaux ne sont pas en mesure de prendre.

3 - Actuellement, la demande est plutôt faible et a tendance à se concentrer sur de petits bureaux, en location de préférence.

On constate que les grandes entreprises préfèrent louer pour concentrer leurs moyens financiers sur leur raison d'être, le cœur de leur métier. Les professions libérales en revanche, et en centre-ville de préférence, font le choix inverse en privilégiant l'achat. Elles réalisent à cette occasion une opération patrimoniale.

4 - Un certain retour vers le centre de l'agglomération existe

dans les activités du tertiaire (hors transport et commerce de gros), mais les professionnels insistent sur l'accessibilité des locaux... L'expansion des activités tertiaires se conjugue avec le développement de l'emploi féminin et la possibilité d'occuper dans le tissu urbain des bâtiments moins spécifiques. Outre l'aspect patrimonial, ces raisons militent en faveur d'un regain d'intérêt du cœur des agglomérations, source d'agréments et de services à proximité, lieu privilégié de qualité de vie dans le travail et hors travail pour le personnel (à la pause de midi ou en fin de journée). Cependant, au cœur de Brest, le centre Siam bénéficie d'un meilleur attrait car il est jugé plus accessible, à la différence du quartier Jean Jaurès, qui semblent de surcroît pâtir d'un relatif éloignement des services utiles à certaines entreprises..

Encadré 1 : l'immobilier de bureaux à Brest et dans les grandes agglomérations françaises :

Brest occupe une position plutôt modeste dans la comparaison, notamment en ce qui concerne le volume de transactions (cf. graphique 1). Mais, il est vrai que :

- l'aire urbaine de Brest n'occupe que la vingt sixième place dans le classement des grandes entités urbaines françaises. Dès lors, le résultat n'est guère surprenant, même si Caen, agglomération de taille équivalente, voire Orléans ou Dijon (toutes trois capitales régionales) possèdent un volume de transactions en 2002 sensiblement supérieur.
- Les données relatives à Brest correspondent au second semestre 2002 et au premier semestre 2003, plutôt médiocre, tandis que les informations relatives aux autres agglomérations portaient sur l'année civile 2002, a priori plus favorable.
- Même si ces caractéristiques existent dans les autres agglomérations, l'importance relative atteinte à Brest en 2002-03 par des investissements de bureaux réalisés par les entreprises pour elles-mêmes (le Crédit Mutuel en particulier), ainsi que la part active jouée par la collectivité publique atténuent quelque peu la portée du volume modeste de transactions privées constatées localement.

En revanche, les loyers proposés dans les contrats réalisés paraissent comparativement un peu plus soutenus (cf. graphique 2 & 3), malgré une offre disponible quantitativement conséquente (cf. graphique 4). Une partie de l'offre se révèle en fait peu adaptée à la demande des entreprises, notamment en centre-ville. Des lors, pour la fraction la plus attractive, une demande consistante existe contribuant à établir des niveaux de loyers dans la fourchette des tarifs pratiqués dans les grandes agglomérations. Certes, ils sont voisins de la borne inférieure de cette fourchette d'évaluation, mais on ne peut guère affirmer qu'ils sont comparativement plus faibles qu'ailleurs (du moins pour la partie ayant fait l'objet de transactions).

En s'appuyant sur des informations complémentaires, on peut observer que Brest se révèle assez proche d'agglomérations telles que Mulhouse, Besançon ou Amiens, dans les fourchettes de prix (loyers et prix d'acquisition), les différences entre centre et périphérie...

Les données relatives aux transactions n'étant connues que depuis peu, il n'est pas encore possible d'appréhender les évolutions des loyers et du volume de transactions à Brest. Un prochain numéro de l'observatoire permettra de les appréhender et de les confronter à celles des autres agglomérations.

Encadré 2 : un premier bilan des programmes d'immobilier de bureaux au Port :

• L'essentiel des arrivées dans les cinq nouveaux immeubles de bureaux du Port (6 500 m² environ) concernaient des "délocalisations" au sein de la commune de Brest : presque tous les professionnels évoquent une part de 80% de transferts dans l'ensemble des opérations. L'un d'entre eux confirme cette proportion en ce qui concerne les transactions, mais parle plutôt d'une part de 90% en ce qui concerne les surfaces.

• Les transactions ont porté principalement sur des délocalisations du centre-ville (considéré au sens large de Recouvrance à Saint-Martin) : à titre d'exemple, un professionnel pourtant moins convaincu de cette tendance, recensait dans ses transactions 8 transferts du centre-ville vers le port contre 3 délocalisations de Kergonan-Kergaradec vers le Port ou deux transferts à l'intérieur du périmètre portuaire.

• Les transactions dans les immeubles de la ZAC du port portent plutôt sur la vente quand il s'agit de clients locaux (notamment lorsqu'ils ont le profil "professions libérales").

• Cependant, on constate un ralentissement sensible du rythme de transactions des bureaux neufs au Port. Comme l'essentiel des affaires proviennent de la délocalisation d'entreprises dans l'agglomération et que nombre de souhaits anciens de changement de locaux ont été satisfaits, la commercialisation de nouveaux immeubles devrait en conséquence s'espacer dans le temps. La dégradation conjoncturelle d'autre part (même si elle est moins perceptible

qu'au niveau national) ne peut que renforcer l'attentisme des investisseurs actuellement.

• Ceci conduit à renoncer à fixer une date approximative pour la fin de l'opération de la ZAC du Port. La question de la localisation de programmes neufs de bureaux dans l'agglomération ne se posera donc qu'à plus long terme. Toutefois, ceci reste compatible en terme d'échéance (et en l'état actuel des réflexions) avec le calendrier possible du futur projet d'aménagement du Plateau des Capucins par exemple, que la Marine doit prochainement céder à la collectivité territoriale. En supposant que l'accessibilité au site le rende attractif pour des localisations d'entreprises...

• Les locaux que les entreprises quittent pour ceux du Port sont assez souvent repris sans modification de leur affectation antérieure : il s'agit d'activités de services, employant du personnel féminin attaché à la proximité des commerces et des brasseries-restaurants. A signaler toutefois, que la location de ces bureaux de centre-ville semblerait plus difficile que leur vente, le marché de centre-ville pour l'achat étant tiré par la demande des professions libérales. A court-moyen terme, certains propriétaires pourraient se résoudre à vendre un bien initialement acquis pour en tirer des revenus (sous forme de loyers). Plus encore, ils pourraient envisager de transformer le bureau en habitat. Déjà, un mouvement dans ce sens s'amorce depuis peu, permettant de voir disparaître des bureaux aujourd'hui inadaptés à la demande et qui garnissent par habitude une offre disponible, aujourd'hui trop disparate et artificiellement élevée en centre-ville.

Prix des bureaux (transactions privées)

	Prix à la vente		Prix à la location	
	Neuf	2 ^{de} main	Neuf	2 ^{de} main
Centre-ville	950/1200 €	650/1000 €	120/150 €	85/120 €
Ports	1050/1380 €	630/950 €	100/140 €	105/115 €
ZA Nord-est	765/915 €	700/800 €	75/115 €	90/115 €
Nord-ouest Guilers		650/950 €		70/85 €

Prix des locaux d'activités*

	Prix à la vente		Prix à la location	
	Neuf	2 ^{de} main	Neuf	2 ^{de} main
Ports	450/600 €	230/400 €	50/80 €	35/60 €
ZAC	250/430 €	200/350 €	40/70 €	30/50 €

Bâtiments économiques de la Communauté urbaine de Brest (transactions publiques)

	1 ^{eres} et 2 ^{emes} années	3 ^{eme} année	4 ^{eme} année	5 ^{eme} année
Entreprises nouvelles	45/60 €	54/70 €	70/90 €	105/120 €
Hôtel d'entreprises	75 €			
Hameau d'entreprises	87 €			

* 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, propriétés de la Communauté urbaine de Brest.

Les Prix sont indiqués en euros hors taxes par m² par an (hors charges) pour la location. Pour la vente ils apparaissent en euros (hors taxes et hors droits) 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 second semestre 2002 et le premier de 2003. Les services fiscaux du Finistère détenant des informations sur les ventes de seconde main confirment les fourchettes de prix ci-contre**.

Une fourchette maximum/minimum est mentionnée pour tous ces locaux, les prestations 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 de ces fourchettes.

D'une manière générale, les prix les plus élevés s'observent au port de commerce et au centre-ville (quartier Siam). L'attrait pour le port 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 porteur d'image avec la proximité et/ou la vue sur la rade, il permet également de rejoindre rapidement les axes routiers majeurs tout en étant péricentral.

Les loyers relatifs aux bâtiments de la Communauté Urbaine de Brest sont ceux pratiqués au début 2004. Ils correspondent également aux loyers des transactions effectives réalisées en 2003 (de 40 à 80 €)

*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...

** Selon les secteurs géographiques, le prix moyen de vente de l'ancien oscille entre 730 et 870 € HT/m².

Cabinet Pégase

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

Immo Conseil - 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

LES PARTENAIRES

SEMAEB

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

SEMPI (portage immobilier)

3, rue Dupleix - 29200 Brest
02 98 46 59 03

Investir en Finistère

46, quai de la Douane
29268 Brest Cédex 9 - 02 98 33 97 70

Cabinet William Sirvain

34, rue du Restic - 29200 Brest
02 98 47 01 78

Communauté urbaine de Brest

Hôtel de Communauté
24, rue Coat ar Guéven - 29200 Brest

Chambre de Commerce et d'Industrie de Brest

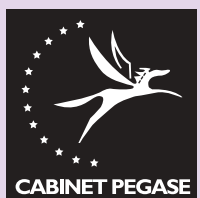
Place du 19^{eme} RI - 29200 Brest

Services fiscaux du Finistère

Cité administrative
3, square Marc Sangnier - 29200 Brest

Direction Régionale de l'Équipement de Bretagne

5, boulevard Laënnec
35000 Rennes



Rue Augustin Fresnel
ZI de Kergaradec
29490 GUIPAVAS
BP 67 - 29802 Brest Cedex
Tél. : **02 98 42 61 42**
Fax : 02 98 42 61 43
cabinet.pegase@wanadoo.fr

Centre d'affaires PEGASE



A louer bâtiment d'activité
sur axe passant,
comprenant un showroom de 150m²,
bureaux pour 150m² et atelier de 400m²

Immeuble de BUREAUX



IMMEUBLE GRAND LARGE
PORT DE COMMERCE
A louer bureaux
dans bâtiment Grand Large,
Quai de la Douane de 80m² à 500m²
Vue sur mer imprenable, immeuble entièrement rénové

BUREAUX AU PORT



Bureaux à louer disponibles : 360m²
bruts de béton, seul à l'étage, parkings.

Espace JAURES



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



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



ENTREPRISE & COMMERCE

• OUEST COMMERCES

7 rue Duplex, Coat-ar-Gueven
29200 Brest - Tél. : 02 98 46 49 00
immobilier.cap@wanadoo.fr

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



LOCATIONS BREST

Centre Jaurès - Bureaux 135m² - 657 € mensuel
Centre Jaurès - Bureaux 95m² - 700 € mensuel
Secteur Siam - Bureaux RDC 130m² - 800 € mensuel
Centre Jaurès - Bureaux 135m² - 657 € mensuel
Bellevue - Bureaux avec vitrine 55m² - 763 € mensuel

VENTES BREST

Centre Jaurès - Bureaux en angle 120m² - Prix FAI : 153 000 €
Glasgow - Rez-de-chaussée 43m² - Prix FAI : 48 800 €
Centre Siam - Avec vitrine 65m² - Prix FAI : 30 500 €
Place Strasbourg - Bureaux 115m² - Prix FAI : 65 500 €
Port de Commerce - Vue sur mer 50m² à rénover - Prix FAI : 58 000 €



20 quai Commandant Malbert
29200 Brest

Tél. : **02 98 43 50 50**
Fax : 02 98 46 25 77
info@cia-brest.fr
www.cia-brest.fr

BUREAUX A LOUER



50m² à 100m² - 27 offres
Loyer de 300 € par mois à 1000 € par mois (HT)
100m² à 200m² - 28 offres
Loyer de 610 € par mois à 1600 € par mois (HT)
200m² à 300m² - 20 offres
Loyer de 700 € par mois à 3400 € par mois (HT)
300m² et plus - 26 offres
Loyer de 2200 € par mois et plus (HT)

L'OBSERVATOIRE
de l'immobilier
de bureaux
est disponible à l'ADEUPa de Brest
www.adeupa-brest.com



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 : 800 exemplaires
Dépôt légal : 1^{er} trim. 2004 - ISSN : 1638-4806 - Maquette, mise en page : Guy Quéméneur, Amure - Brest
Ce numéro de l'Observatoire a bénéficié de la collaboration d'Arnaud Jaouen et Grégoire Vourc'h, le précédent de Cédric Orvoën.
Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest - 24, rue Coat-ar-Gueven - 29200 BREST