

OBSERVATOIRE

de l'immobilier de bureaux

Les observatoires de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest – Automne 2004 – N°3

édito

La hausse des transactions de bureaux réalisées dans Brest métropole océane, tant en nombre qu'en surfaces, est significative en 2003-2004. Dans une année conjoncturelle plutôt moyenne au plan national, mais un peu mieux orientée localement, le résultat est comparativement plutôt favorable. Mais il semble que la croissance de l'activité locale s'est accompagnée d'une certaine érosion des prix (jusqu'à en être en partie la cause ?).

Même si les transactions ont été géographiquement mieux réparties dans l'agglomération en 2003-04, il serait illusoire de croire que les différents quartiers possèdent une attractivité comparable. Un travail particulier a été fait pour essayer de rendre compte du "dynamisme" et de "l'attractivité" d'un secteur par rapport au marché de l'immobilier de bureau.

Même si le centre-ville ou le Nord-est de l'agglomération semblent aujourd'hui renforcer leurs atouts, le port paraît conserver son attrait aussi bien du côté des entreprises et de ses utilisateurs que du côté des investisseurs. Ceci ne manquera pas de se traduire prochainement par de nouveaux programmes de bureaux au port, programmes plutôt rares à Brest dans la dernière période.



Chiffres clés

(mi-2003 - mi-2004 sur Brest métropole océane)

14 800 m² de transactions privées

2 450 m² de transactions publiques

Loyer moyen :

• Neuf : 105 euros HT/m²

• Seconde main : 90 euros HT/m²

Prix d'acquisition moyen :

• Neuf : 1 100 euros HT/m²

• Seconde main : 730 euros HT/m²

Offre disponible : 23 000 m² environ

OBSERVATOIRE
de l'immobilier
de bureaux

est disponible à l'ADEUPa de Brest
www.adeupa-brest.com



Photos :
Dominique
Gaultier

Immeubles de bureaux
au centre-ville, à Kergaradec et au port

Encadré 1 : l'apport des données fiscales

Les transactions de bureaux réalisées par les acteurs privés ainsi que l'offre disponible sont essentiellement connues grâce aux 5 principaux commercialisateurs de l'agglomération. Dans ce numéro 3 de l'Observatoire cependant, la couverture statistique des ventes de bureaux a été sensiblement améliorée grâce à l'apport de données complémentaires d'origine fiscale. Le degré de couverture des ventes de bureaux est tel désormais qu'il ne peut être atteint pour les locations.

Depuis cette année en effet, l'observatoire de l'immobilier de bureau retient pour les ventes de bureaux de seconde main les données des services fiscaux plutôt que celles des commercialisateurs car elles ont l'avantage d'être exhaustives. Les ventes permises par l'intermédiaire des professionnels de l'immobilier comme celles réalisées directement entre propriétaires et acquéreurs sont désormais enregistrées et intégrées dans les données statistiques de ce numéro de l'Observatoire.

D'autre part, comme les commercialisateurs participant à l'observatoire sont les seuls acteurs se chargeant de la négociation des programmes neufs, on peut donc considérer que les ventes de bureaux sont appréhendées de façon complète.

En revanche, même si les 5 principales agences spécialisées couvrent la majorité du marché de la location de bureaux, d'autres agences immobilières peuvent de manière marginale avoir négocié des contrats de location. Aussi, les données fournies dans cet observatoire ne constituent qu'une estimation minimale de l'activité effectivement réalisée dans ce créneau du marché de bureaux.

Aussi, le volume de transactions totales relatives à la période mi-2002 - mi-2003 a été revu pour permettre une comparaison avec la situation actuelle. En tenant compte de la nouvelle source fiscale relative aux ventes de bureaux de seconde main, l'ensemble des surfaces ayant fait l'objet de transactions à cette période s'est élevé à 11 553 m² pour 58 transactions.

Transactions privées de bureaux dans Brest métropole océane (ex CUB) entre mi-2003 et mi-2004

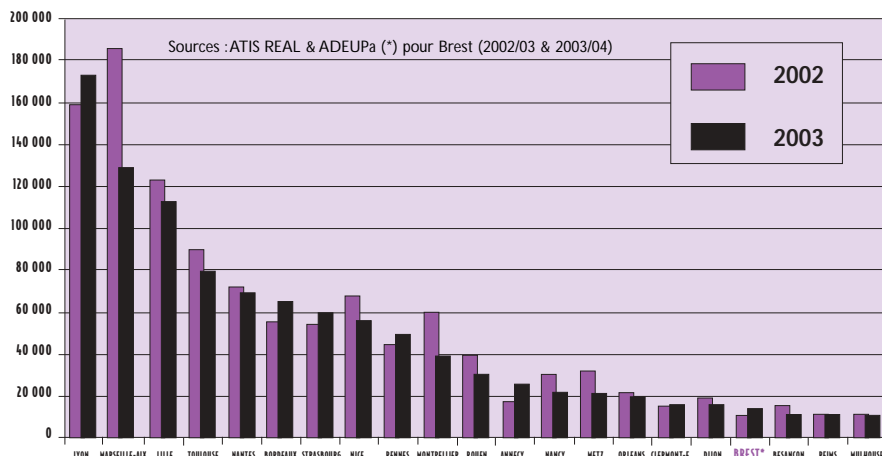
Les surfaces ayant fait l'objet de transactions s'élèvent dans cette période à 14 800 m² (14789 m² exactement), en progression de 28% par rapport à la période mi 2002 - mi 2003 (cf. tableau 1). Le résultat est donc plutôt encourageant, même si dans la seconde moitié de la période considérée (le premier semestre 2004), un certain tassement du volume d'activité a été observé (5949 m² contre 8840 m² au second semestre 2003).

En comparant l'évolution locale du volume de transactions de bureaux à celles constatées dans la vingtaine des plus importantes agglomérations de province, il apparaît que Brest se situe parmi celles ayant connu les progressions les plus conséquentes, derrière Annecy, en compagnie de Bordeaux et devant Rennes, Strasbourg et Lyon. Certes, il ne s'agit que

d'évolution et l'on ne saurait comparer en niveau les volumes réalisés à Brest et dans nombre d'agglomérations françaises. Cependant, Brest a réalisé en 2003-04 un volume de transactions "privées" voisin de ceux de Clermont-Ferrand, Dijon, Besançon, Reims ou Mulhouse (cf. graphique 1). Ce rang et ce voisinage différent peu que l'on retienne les transactions de bureaux neufs ou de seconde main.

Si l'on rapporte pour chaque agglomération le volume de transactions réalisé au nombre d'emplois, le ratio obtenu par Brest (0,1 m² de bureaux négociés par emploi) la rend voisine d'agglomérations comme Besançon, Dijon, Rouen, Mulhouse, Reims ou Clermont-Ferrand, c'est-à-dire pratiquement les mêmes que celles précédemment évoquées. Sauf exception (Annecy), les ratios les plus élevés (plus du double de ceux observés dans le groupe précédent) concernent les plus grandes agglomérations (Marseille-Aix, Lille, Strasbourg, Nice, Lyon).

Graphique 1 : VOLUME TOTAL DE TRANSACTIONS PRIVÉES EN 2002 ET 2003 (M²) (hors Paris - Ile-de-France)



La hausse des transactions réalisées à Brest est exclusivement imputable à l'augmentation du nombre de transactions (+43%), la surface moyenne des bureaux ayant plutôt diminué (-11%). Selon que l'on s'intéresse aux ventes ou aux locations, la taille moyenne des bureaux échangés diminue :

- ceux vendus en 2003-04 font en moyenne 248 m² contre 279 m² en 2002-03 (en recul de 11%). A noter que les bureaux vendus neufs présentent en moyenne de plus petites surfaces que ceux vendus en seconde main, même si l'écart se réduit sensiblement par rapport à 2002-03.
- les bureaux loués voyaient leur modeste surface moyenne se réduire, très légèrement cependant : 132 m² contre 134 m² en 2002-03. Contrairement à ceux vendus, les bureaux loués neufs sont de taille plus importante que ceux de seconde main.

Par rapport à 2002-03, la tendance est plus favorable aux plus petits et aux plus grands bureaux : 36% du nombre total de transactions avaient moins de 100 m² contre 26% à la période précédente, tandis que 26% contre 17% font plus de 200 m² (cf. tableau 2). Les bureaux de plus de 350 m² représentent désormais 13% de l'ensemble des transactions en 2003-04 contre 5% à la période précédente.

Tout comme les transactions réalisées par le public (cf. encadré 2), les surfaces négociées par les commercialisateurs privés sont avant tout de taille modeste et concernent au premier chef des petites et moyennes entreprises locales. Peu d'entreprises extérieures animent en effet le marché tandis que les unités importantes de la région ont plutôt tendance à réaliser directement leurs investissements immobiliers.

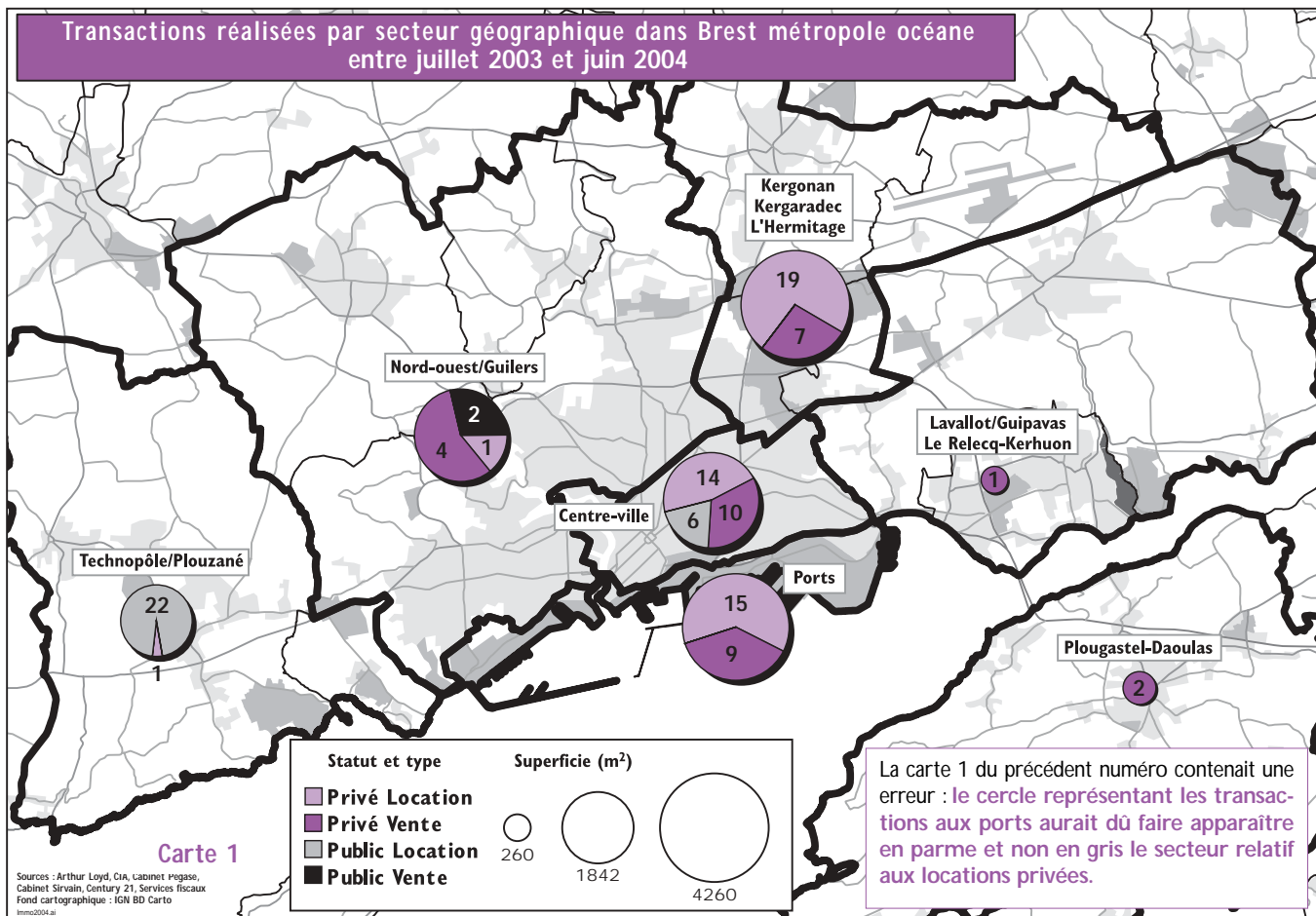
Tableau 1

Transactions privées (en m ²) 1 ^{er} juillet 2003 au 30 juin 2004			
Secteur	Location	Vente	Ensemble
Centre-ville	1570	1235	2805
Kergonan/Kergaradec/Hermitage	2235	2025	4260
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	-	260	260
Nord-ouest/Guilers	60	2760	2820
Plougastel-Daoulas	-	391	391
Ports	2589	1514	4103
Technopôle/Plouzané	150	-	150
Total	6604	8185	14789
Evolution sur 1 an	+54%	+13%	+28%

Sources : Arthur Loyd, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, Century 21, Services fiscaux - Calculs : ADEUPa

Tableau 2

Surface des bureaux ayant fait l'objet de transactions					
Surf.	<100m ²	100-150m ²	150-200m ²	>200m ²	Total
2002-03	26%	33%	24%	17%	100%
2003-04	36%	28%	10%	26%	100%



1 - Les locations restent majoritaires dans les transactions (60% en nombre), malgré une couverture moins exhaustive de ce créneau du marché. Avec un total de 6 604 m², elles sont en progression par rapport à la période précédente (juillet 2002 - juin 2003), de 56% pour le nombre de transactions et de 54% pour les surfaces.

Les bureaux de seconde main constituent l'essentiel du nombre de locations (84%) comme des surfaces louées (69%).

Géographiquement, la location de bureaux se situe à 97% dans les trois secteurs suivants (cf. tableau 1 et carte 1) : le port tout d'abord avec 39% des surfaces louées, le Nord-est de l'agglomération (34%) et le centre-ville (24%). Par rapport à 2002-03, les transactions à la fois se répartissent de façon plus équilibrée entre ces trois pôles (ceci au détriment du port) et s'y concentrent plus fortement (à 97% contre 74%), au détriment du reste de l'agglomération. A noter toutefois que le port rassemble l'essentiel des locations de bureaux neufs (78%), le restant se localisant dans les zones d'activité du Nord-est.

Les loyers (hors taxes) constatés lors des locations réalisées en 2003-04 s'élèvent à 105 euros par m² en moyenne pour des bureaux neufs et à 90 euros par m² pour ceux de seconde main. Des variations significatives existent suivant l'ancienneté et le secteur géographique. En occasion, les tarifs évoluent de 75 à 110 euros (hors taxes) en moyenne selon les secteurs géographiques. Quant aux bureaux neufs, la fourchette des loyers moyens, toujours selon les secteurs, oscillent entre 100 et 120-125

euros (hors taxes) du m². A noter que si le port possède les loyers moyens les plus élevés, les loyers de bureaux neufs les plus élevés ont l'an dernier été atteints par le Nord-est de l'agglomération (Kergaradec-Kergonan-Hermitage).

Globalement, les loyers pratiqués dans ces transactions connaissent une érosion de l'ordre de 9% par rapport à la période antérieure. Plus intéressant, la baisse des loyers est quasi générale dans les principaux secteurs de l'agglomération. Ainsi, le port, secteur phare du marché de bureaux, perd 8,8%, le secteur de Kergonan-Kergaradec-Hermitage 10%, le centre-ville 13% par exemple. Même s'il faut rester prudent dans une comparaison de ce type car les biens négociés d'une année à l'autre ne peuvent pas être identiques en prestations, le recul des loyers est bien réel. Un tel mouvement est toutefois moins net dans les ventes de bureaux à la même période (cf. infra).

Un recul dans des loyers s'observent également dans les grandes agglomérations. A Paris, le recul est de l'ordre de 4% sur les prix "faciaux", mais sans doute plus si l'on tient compte du fait que certains travaux d'équipement ou de décoration sont pris en charge par le vendeur.

Néanmoins, le recul des loyers à Brest est en moyenne plus élevé que ceux observés dans les grandes agglomérations de province. Avec 9% de baisse, seules Lille (-16%) Nancy (-11%) pour les bureaux neufs connaissent des évolutions plus négatives.

Le niveau des loyers reste en conséquence en 2003-04 inférieur au loyer moyen des grandes agglomérations françaises. La situation locale est

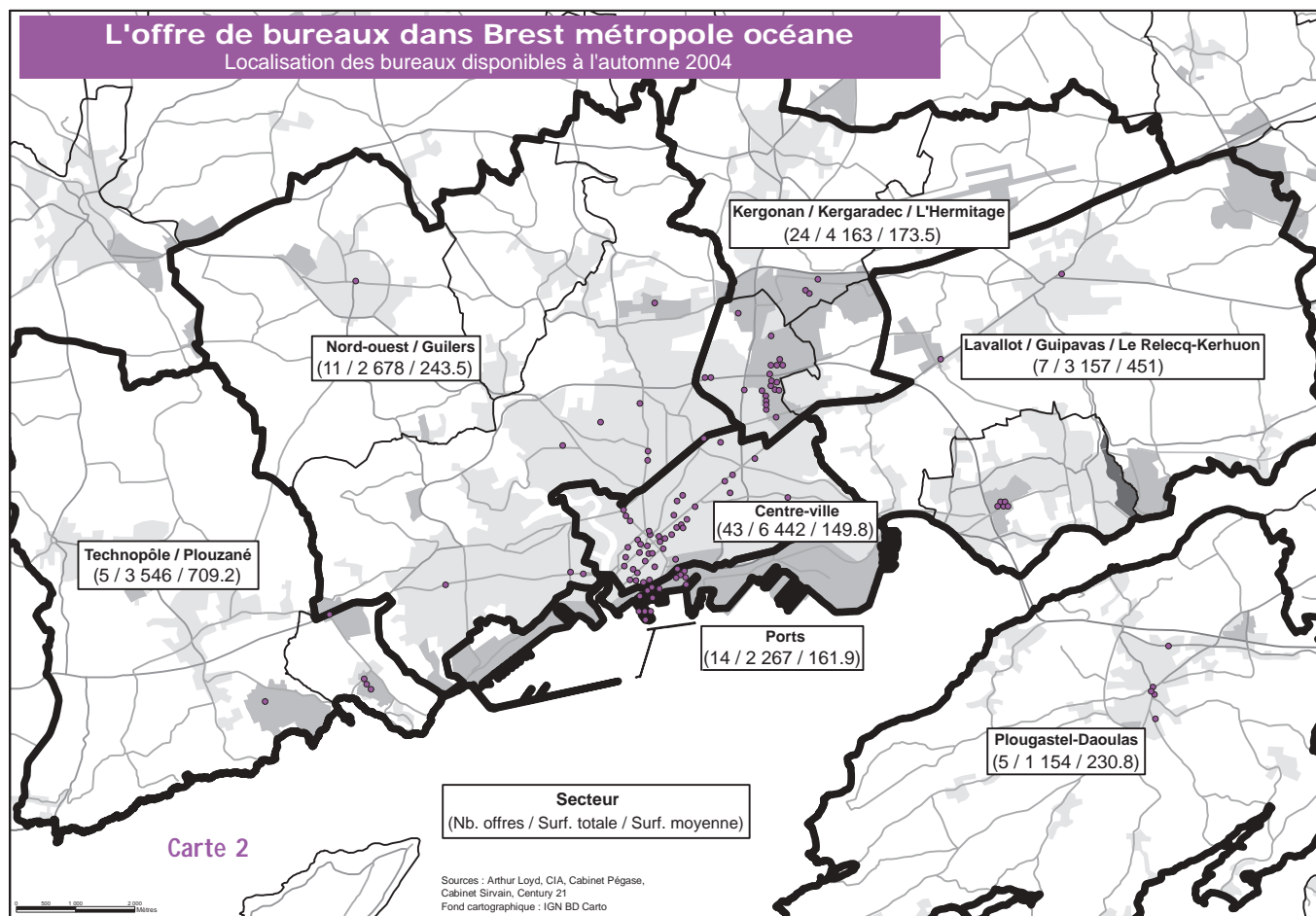
proche de celle de Dijon, Clermont-Ferrand,... pour le neuf, de Rouen, Mulhouse, Clermont-Ferrand, Dijon ou Besançon pour les bureaux de seconde main.

2 - Avec près de 8 200 m² en 2003-04, les ventes de bureaux ont progressé de 27% en nombre et de 13% en surfaces par rapport à l'année antérieure (cf. tableau 1). La taille moyenne des bureaux ayant fait l'objet d'une vente s'est réduite en conséquence (cf. supra).

Les ventes de seconde main sont majoritaires tant en surface (74%) qu'en nombre (70%). La situation évolue peu par rapport à l'année antérieure, si l'on tient compte des données fiscales sur les ventes de seconde main : ces dernières représentaient alors 73% des ventes totales.

Exceptionnellement, le secteur Nord-ouest-Guilers est en 2003-04 le premier par les surfaces vendues (34%), essentiellement grâce à des bureaux de seconde main. Viennent ensuite Kergaradec-Kergonan-Hermitage (25%) et le port (18%) qui concentre toutefois la majorité des ventes de bureaux neufs de l'agglomération (56%). Fait notable en 2003-04, le recul de la part du port dans les ventes réalisées est assez sensible, celle-ci passant de 37% en 2002-03 à 18% en 2003-04. Ce recul du port s'observe aussi bien dans le neuf que dans l'occasion et trouve probablement sa source dans une offre désormais raréfiée (cf. infra).

Le prix de vente s'élève en moyenne en 2003-04 à 830 euros par m² (hors taxes et hors droits), en progression de 8,9% par rapport à 2002-03. L'introduction des données fiscales relatives aux



ventes d'occasion contribue à accroître leur poids relatif et à réduire le prix moyen d'acquisition de bureaux. Ainsi, le prix de vente moyen recalculé de 2002-03 se situe à un niveau sensiblement plus modeste que le chiffre moyen fourni dans le précédent numéro de l'observatoire. Il laisse apparaître en comparaison une hausse significative du prix moyen en 2003-04.

Mais, il convient d'être prudent avant d'interpréter cette hausse. Tout d'abord, les locaux ayant

fait l'objet de transactions en 2003-04 n'offrent pas exactement les mêmes caractéristiques que ceux échangés en 2002-03. Ensuite, parce que cette hausse masque des évolutions contrastées, selon que les ventes concernent le neuf ou l'occasion :

- ainsi, en moyenne le prix de vente des seuls bureaux neufs a reculé de 4,6%, essentiellement porté par le tassement des prix au port. Il est vrai que le prix moyen 2003-04 au port

est basé sur un nombre plus réduit de transactions qu'en 2002-03 et que ces ventes correspondent pour l'essentiel à des fins de programmes.

- à l'opposé, la hausse (+20%) du prix moyen des ventes de bureaux de seconde main a d'autant plus de portée que le nombre de transactions les concernant a presque doublé. Les croissances les plus rapides s'observent, dans les secteurs géographiques ayant des volumes significatifs de transactions, au port tout d'abord, puis à Kergonan-Kergaradec-Hermitage (dont la valeur moyenne atteint désormais 1000 euros) et au centre-ville (autour de 950 euros en moyenne).

Résultante de ces évolutions contradictoires, la hausse de prix globale (toutes ventes confondues) est plus élevée dans le secteur Nord-est (Kergonan-Kergaradec-Hermitage) et en second lieu au centre-ville.

En résumé, si les loyers ne faisaient pas preuve de la même fermeté dans la période (cf. supra), la résistance des prix de vente recouvre une situation plus complexe, constituée d'effritement des prix du neuf (au port essentiellement) et de croissance des prix de vente d'occasion.

L'érosion des loyers et la nouvelle géographie des transactions au profit de secteurs moins prisés (le port voit ainsi son importance chuter de 47% à 39% dans les locations, de 37% à 18% dans les ventes) ont sans doute permis au marché de connaître un mouvement d'activité en hausse. Signe d'un attrait renouvelé pour les secteurs du Nord-Est et du centre-ville (à un degré

Encadré 2 - Les transactions publiques

Les transactions publiques ont représenté en 2003-04 des surfaces plus modestes que l'an dernier (2 442 m² contre 5 095 m²). Le recul est important mais pour partie tributaire d'une vente exceptionnelle intervenue en 2002.

En ajoutant aux transactions privées celles réalisées par ou pour la collectivité publique, le volume total réalisé dans le territoire de Brest métropole océane atteint 17 231 m² contre 16 648 m² en 2002-03 (en hausse de 3,5%) ; la part du public atteignant 14% contre 30% précédemment.

Les surfaces "publiques" négociées sont en recul sensible mais le nombre de transactions réalisées a fortement progressé. Conséquence : la surface moyenne négociée est tout à fait modeste (81 m² contre 132 m² pour les locations "privées" ou 208 m² pour les ventes "privées"). Il s'agit de locations dans les 9/10^{èmes} des cas, dont les bénéficiaires sont de nouvelles ou de jeunes entreprises. Les transactions publiques se localisent au Technopôle à 70%, en

majorité dans des bureaux d'occasion. A noter toutefois que, par rapport à l'an dernier, la part des bureaux neufs progressent, traduction logique de la livraison d'une nouvelle pépinière sur le site du Vernis (au Technopôle).

Les tarifs connaissent une hausse significative du fait de la mise en place d'une nouvelle grille de loyers. Avec un loyer moyen de 60 euros (hors taxes) par m², l'écart est de l'ordre d'un tiers par rapport aux données moyennes de marché. Par rapport à l'année précédente, cet écart s'est réduit du fait de cette hausse des tarifs publics mais aussi de l'évolution négative du loyer moyen dans les transactions "privées".

A noter que dans les locations "publiques" les loyers des bureaux de seconde main peuvent être équivalents, voire supérieurs à ceux des bureaux neufs : tandis que ces derniers sont généralement occupés par des entreprises en début de vie, les unités plus anciennes, dont le loyer est progressif avec la durée d'existence, sont plutôt installées dans des bureaux de seconde main (cf. barème des loyers "publics" à la page des tarifs).

moindre), les prix de vente y ont cru plus rapidement qu'ailleurs.

Cette redistribution spatiale partielle est sans doute l'une des caractéristiques essentielles de 2003-04, même si en termes d'attractivité les différents quartiers ne se situent pas au même niveau (cf. encadré 3).

3 - Dans le territoire de Brest métropole océane, l'offre disponible à la fin de 2004 s'élevait chez les principaux commercialisateurs locaux à 23 000 m² environ. Ceci correspond à l'équivalent de 2,1 années de transactions sur la base des surfaces négociées par eux.

Le volume de l'offre disponible doit toutefois être pris avec prudence. Le chiffre est sans doute surestimé, même si l'on s'est efforcé d'éliminer les propositions identiques dans les portefeuilles des commercialisateurs concurrents et d'écarter les diverses propositions d'un même bureau en sous-ensembles variables. Mais, certaines de ces déclinaisons ont pu nous échapper ; de même, quelques offres ont sans doute été conservées bien que les bureaux concernés étaient encore occupés à la date du relevé.

Un peu plus d'une centaine d'offres de bureaux étaient proposées à la fin 2004, ce qui donne une surface moyenne de 210 m² environ. Ces offres concernaient un peu plus le secteur Nord-est et un peu moins le port qu'à la fin 2003. Ce dernier par exemple ne représentait que 10% environ de l'offre disponible à la fin 2004, le plaçant au 7^{ème} rang des 8 secteurs géographiques (cf. tableau 3 et carte n°2).

Rapprocher l'importance d'un secteur géographique dans l'offre disponible et son poids dans les transactions réalisées permet d'apprécier son dynamisme dans le marché de l'immobilier de bureaux ; le "dynamisme" d'un quartier s'entend comme la résultante à la fois de sa situation géographique et de son accessibilité comme de la qualité des bureaux existants et de leurs prestations... Ainsi, le port paraît dynamique avec ses 28% dans les transactions privées pour 10% seulement de l'offre disponible globale. Il s'oppose clairement par exemple au secteur Lavallot-Guipavas/Kerhuon, présent à hauteur de 13% dans l'offre disponible mais concentrant 2% seulement des transactions réalisées (cf. encadré 3, tableau 4). Au port, les bureaux disponibles représentent environ 6 mois et demi de transac-

tions (sur la base du volume réalisé en 2003-04), tandis qu'à Lavallot-Guipavas/Kerhuon les disponibilités sont telles qu'elles peuvent assurer l'équivalent de 12 années de transactions de 2003-04...

Dans cette offre disponible à la fin 2004, on peut estimer qu'environ 40% des surfaces étaient déjà proposées à la vente ou à la location un an plus tôt. Il n'est pas possible cependant de comparer et d'apprécier ce résultat car l'information est nouvelle.

L'importance relative de l'offre ancienne disponible, c'est-à-dire supérieure à un an, permet également de fournir une seconde approche du dynamisme d'un secteur géographique (cf. encadré 3, tableau 4). Localement, la question de l'adéquation qualitative de l'offre aux attentes des entreprises peut se poser pour certains quartiers, peu présents dans la géographie des transactions mais disposant en revanche d'une offre de bureaux importante (c'est le cas à nouveau de Lavallot-Guipavas/Kerhuon, mais aussi à certains égards du centre-ville).

En consultant les informations relatives aux principales agglomérations françaises, le volume d'offre disponible de la région brestoise se compare quantitativement à celui de Caen, Besançon ou Dijon, mais en est-il de même sur le plan qualitatif ?

4 - D'après la Direction régionale de l'Équipement, les bureaux neufs terminés ont représenté en 2003-04 une surface globale de 19 288 m² dans le Pays de Brest, soit 66% du total finistérien (cf. graphique 2). L'espace de Brest métropole océane y concentrait 16 040 m², pesant 55% des surfaces terminées du département.

Toutefois, cette situation plutôt favorable ne saurait éluder une situation sensiblement moins favorable s'agissant des intentions de construction. Les surfaces de bureaux envisagés (dont le permis de construire est autorisé) aboutissent à un total de 9 213 m² dans Brest métropole océane et de 15 709 m² dans le Pays de Brest, toujours pour 2003-04. Le premier ne représente plus que 21% de la donnée finistérienne, le second 36% seulement. Par rapport à l'ensemble de la Bretagne, les surfaces envisagées en Pays de Brest ne représentent que 7,4% du total, alors qu'il pèse 12,5% (soit 1/8^{ème}) de l'emploi régional par exemple... Quant aux bureaux déjà commen-

cés, la situation est voisine : avec 11 817 m², le Pays de Brest ne concentre que 33% des surfaces de bureaux commencées en Finistère et 6,7% du total régional...

Le recul, en 2003-04, du Pays de Brest à l'échelle régionale s'observe également pour Brest métropole océane au sein du Pays de Brest. Alors qu'elle représentait 83% des surfaces de bureaux terminés dans le Pays de Brest en 2003-04 (pour 70% des emplois environ), Brest métropole océane ne concentrait que 51% des mètres carrés de bureaux commencés et 59% des surfaces autorisées.

La plus petite communauté de communes du Pays de Brest (celle de l'Aulne maritime avec 4 communes et 3 000 emplois en 1999) est, après Brest métropole océane, la plus importante pour les programmes d'immobilier de bureaux en 2003-04 : en prenant en compte à la fois les autorisations de construire, les programmes commencés et ceux terminés (46 814 m² cumulés pour le Pays de Brest), elle devance (avec 5 413 m² cumulés) la Communauté du pays de Landerneau-Daoulas (4642 m² cumulés). Viennent ensuite en 2003-04, la Communauté de communes du Pays d'Iroise (3 580 m² cumulés), puis dans l'ordre la C.C. du Pays de Plabennec et des Abers (1404 m² cumulés), les C.C. de Lesneven et de la Côte des légendes (332 m² cumulés) et de la presqu'île de Crozon (56 m² cumulés).

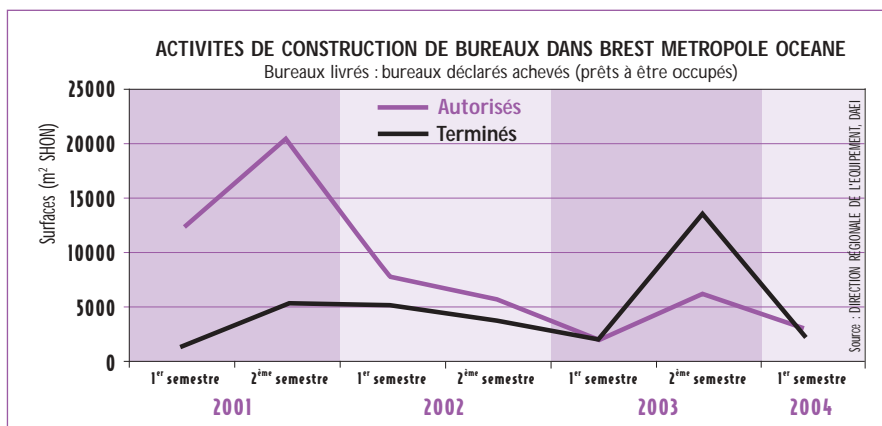
L'évolution observée à l'échelle de Brest métropole océane (cf. graphique 2), n'est pas forcément celle vécue par les autres communautés de communes formant le Pays de Brest. Ainsi, les C.C. du Pays d'Iroise et de l'Aulne maritime ont connu une nette accélération des flux de bureaux neufs livrés : de 373 m² en 2002-03 à 1632 m² en 2003-04 pour la première, de 21 m² à 730 m² pour la seconde. Les intentions restent bien orientées dans les deux communautés de communes avec un volume envisagé voisin de celui de 2002-03 (c'est le cas de la CCPI : 1 259 m² contre 1 411 m²) ou en hausse sensible (dans l'Aulne maritime, les autorisations passent de 1103 m² à 2208 m² en 2003-04). Autre cas favorable dans les intentions : la C.C. de Landerneau-Daoulas où la progression est sensible puisqu'elles évoluent de 786 m² à 2392 m². Pour les autres communautés de communes, l'évolution récente est en revanche moins favorable.

Tableau 3

L'offre de bureaux disponibles dans Brest métropole océane Automne 2004		
Secteur	Surface	Part
Centre-ville	6442	28%
Kergonan/Kergaradec/Hermitage	4163	18%
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	3157	13%
Nord-ouest/Guilers	2678	11%
Plougastel-Daoulas	1154	5%
Ports	2267	10%
Technopôle/Plouzané	3546	15%
Total	23 407	100%

Sources : Arthur Loyd, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, Century 21, Services fiscaux - Calculs : ADEUPA

Graphique 2



La concrétisation des projets fait naturellement apparaître un double décalage en volume et dans le temps par rapport aux intentions (cf. par exemple sur le graphique 2, le "pic" du second trimestre 2003 en écho à celui des autorisations au second trimestre 2001). Ceci ne peut que renforcer l'orientation à la baisse des programmes neufs, entretenant un décalage entre

les attentes des entreprises et la nature de l'offre du marché local.

A court terme, ce recul des autorisations de programmes de bureaux entrainera inévitablement la contraction des bureaux neufs livrés dans la période 2004-05. Cependant, plusieurs indicateurs militent pour une probable relance

des demandes d'ouvertures de programme, au port notamment où les conditions sont réunies pour en assurer le succès (cf. encadré 3). Mais ces intentions qui pourraient se concrétiser rapidement ne devraient se concrétiser (sous forme de livraisons) que dans le courant 2006.

Encadré 3 - "Dynamisme" et "attractivité" d'un secteur

1 - On peut considérer qu'un secteur géographique est d'autant plus dynamique que sa part dans les transactions de bureaux excède sa part dans l'offre restante disponible. Leur rapport (appelé "indice de dynamisme" dans le tableau 4) privilégiait l'an dernier le port de commerce (avec un ratio de 2,5), devant Nord-ouest/Guilers (2,2), Kergonan-Kergaradec-Hermitage (1,7) et le centre-ville (0,3). Cette année, le classement ne connaît pas de changement notable, confirmant la hiérarchie des secteurs. Cependant, alors que le secteur Nord-ouest/Guilers semble plus tributaire d'opérations ponctuelles que bénéficiaire d'un mouvement régulier de localisations d'entreprises (cf. l'évolution de son indice), les trois autres secteurs semblent confirmer leur dynamisme. L'indice se renforce notamment pour le centre-ville [en termes relatifs et en termes absolus (+0,4)] comme pour le port [+0,4 en variation absolue]...

Tableau 4 - "Dynamisme" des secteurs géographiques

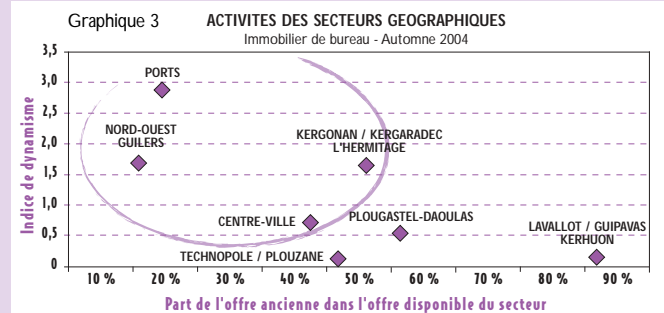
Secteur	Indice de dynamisme 2002-2003 - 2003-2004		Part de l'offre ancienne dans l'offre disponible du secteur
Ports	2,5	2,9	14%
Nord-ouest/Guilers	2,2	1,7	11%
Kergonan/Kergaradec/Hermitage	1,7	1,6	46%
Centre-ville	0,3	0,7	37%
Plougastel-Daoulas	0,3	0,5	51%
Lavallot/Gui-pavas/Kerhuon	-	0,1	82%
Technopôle/Plouzané	0,2	0,1	42%
Total	-	-	41 %

Sources : Arthur Loyd, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, Century 21, Services fiscaux - Calculs : ADEUPa

2 - Un secteur géographique est également d'autant plus dynamique que l'offre ancienne (supérieure à un an) est faible dans l'offre disponible de ce secteur (cf. tableau 4). Cette part d'offre ancienne est faible au port (14%) et dans le secteur Nord-ouest/Guilers (11%), tandis qu'elle est au-dessus de la part moyenne à l'échelle de Brest métropole océane (41%) dans sa partie Est, au Nord-est (Kergonan-Kergaradec-Hermitage) comme au Sud-est (Lavallot-Guipavas/Kerhuon et Plougastel-Daoulas). Cette situation paraît paradoxale dans la mesure où ce grand secteur, proche des deux principales routes vers Rennes-Paris et vers Nantes attire les entreprises commerciales comme celles spécialisées dans le transport et la logistique. L'explication tient en partie précisément dans la densité de ces unités, facteur sans doute dissuasif pour la localisation d'activités de bureaux. Mais, ce secteur géographique possède surtout des immeubles de bureaux de construction ancienne moins attractifs eu égard aux attentes des entreprises aujourd'hui. Une offre renouvelée (par rénovation ou par des programmes neufs) pourrait redonner un nouvel attrait à un secteur qui, sans atteindre la performance du port, reste recherché par la clientèle. Il suffit, pour s'en convaincre, de consulter les tarifs pratiqués (compte tenu de l'ancienneté des locaux) et le volume de transactions réalisés.

Ces deux approches du dynamisme d'un secteur géographique peuvent être confrontées (cf. graphique 3) et permettent de créer une différenciation claire entre les différents secteurs géographiques.

En adoptant un axe de lecture partant du haut à gauche vers la partie basse à droite, le graphique confirme la hiérarchie entre les quartiers. Le port apparaît aujourd'hui comme le plus favorable à l'activité de bureaux, malgré les tarifs les plus élevés de l'agglomération en moyenne. Puis viennent le grand secteur du Nord-ouest-Guilers, le secteur Kergonan-Kergaradec-Hermitage aux confins des communes de Brest, Gouesnou et Guipavas et le centre ville.



On peut également combiner ces deux approches dans la formule ⁽¹⁾ suivante pour définir un "coefficient d'attractivité" :

$$^{(1)} = \frac{\text{Part du secteur dans les transactions totales} / \text{Part de l'offre ancienne dans l'offre disponible du secteur}}{\text{Part du secteur dans l'offre disponible totale} / \text{Part de l'offre ancienne dans l'offre disponible du secteur}}$$

En simplifiant cette formule, le "coefficient d'attractivité" du quartier peut s'appréhender de façon identique par le ratio ⁽²⁾ :

$$^{(2)} = \text{part du secteur dans les transactions totales} / \text{part de son offre ancienne dans l'offre disponible totale}$$

Le "coefficient d'attractivité" revient à affirmer qu'un secteur géographique est d'autant plus attractif qu'il représente un fort pourcentage de transactions réalisées et qu'il dispose de peu d'offres anciennes (parmi celles proposées globalement aux entreprises ou aux investisseurs), les offres ne restant pas longtemps disponibles.

Confirmant le graphique, le tableau 5 présente les coefficients d'attractivité des différents quartiers et plébiscite sans surprise la partie "urbaine" du port. La période récente, marquée par un net ralentissement des constructions de bureaux neufs, a permis d'achever en quasi-totalité la commercialisation des programmes déjà réalisés au port. Ceci devrait logiquement déboucher très prochainement sur la relance des constructions

Tableau 5 - Coefficient d'attractivité des secteurs géographiques

Secteur	Coefficient d'attractivité
Ports	20,1
Nord-ouest/Guilers	15,5
Kergonan/Kergaradec/Hermitage	3,5
Centre-ville	1,8
Plougastel-Daoulas	1,0
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	0,2
Technopôle/Plouzané	0,2

Sources : Arthur Loyd, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, Century 21, Services fiscaux - Calculs : ADEUPa

neuves, compte tenu de l'attrait du quartier (mis en évidence dans ces tableaux et graphique), mais aussi des tarifs pratiqués, donc de la rentabilité probable de tels investissements. L'attrait du port ne devrait donc pas se démentir dans les transactions en 2005 et surtout en 2006, le temps que les nouveaux programmes soient disponibles. Seule une éventuelle limitation de l'offre pourrait remettre en cause sa forte présence dans les transactions qui seront réalisées dans les deux prochaines années.

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 €	80/120 €
Ports	1050/1500 €	650/1150 €	100/140 €	80/140 €
ZA Nord-est	850/1200 €	650/1000 €	100/125 €	75/110 €
Nord-ouest Guilers	N.S.	600/950 €	N.S.	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 Brest métropole océane (ex CUB) (transactions publiques)

	1 ^{ères} et 2 ^{èmes} années	3 ^{ème} année	4 ^{ème} année	5 ^{ème} 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 Brest métropole océane.

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 Brest métropole océane. Ils concernent le second semestre 2003 et le premier de 2004. Pour les ventes de seconde main, les informations détenues par les services fiscaux du Finistère servent de base aux 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 l'important écart des 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 Brest métropole océane sont ceux pratiqués au début 2005. Ils correspondent également aux loyers des transactions effectives réalisées en 2004 (de 45 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...

** Le prix moyen de vente de l'ancien s'élève à 730 € HT/m², mais d'importants écarts s'observent selon l'état des bureaux et le secteur géographique (de 400 € ... à 1500 € HT/m²)

CIA

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

Cabinet Pégase

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

Cabinet William Sirvain

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

Immo Conseil - Arthur Loyd

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

LES PARTENAIRES

Century 21

Les conseillers immobiliers
Rue Duplex - 29200 Brest - 02 98 46 49 00

SEMAEB

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

SEMPI (portage immobilier)

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

Investir en Finistère

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

Brest métropole océane

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

Direction Régionale de l'Équipement de Bretagne

5, boulevard Laënnec
35000 Rennes



Port de Commerce
20 quai du 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 - 17 offres
Loyer de 380 € à 1200 € par mois (HT)

100m² à 200m² - 36 offres
Loyer de 500 € à 1750 € par mois (HT)

200m² à 300m² - 11 offres
Loyer de 760 € à 2700 € par mois (HT)

300m² et plus - 21 offres
Loyer à partir de 1400 € par mois (HT)



400, 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

Immeuble KERMEUR



A vendre ou à louer
dans le nouvel immeuble "Kermeur" au port de commerce,
surfaces de bureaux de 45m² à 400m² - Livraison fin 2005.

TECHNOPOLE



A louer bureaux au Technopôle,
300m² divisible, aménagement neuf
Parking privatif.



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

LOCATIONS BREST

Port de Commerce : 55, 90 et 156 m²
ZI Kergonan : 100, 330, 450 et 1000 m² divisibles

VENTES BREST

Port de commerce : 100 m²
ZI Kergaradec : 771 m²

BUREAUX AU PORT



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



ENTREPRISE & COMMERCE

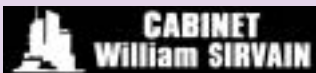
- OUEST COMMERCES
7 rue Duplex, Coat-ar-Gueven
29200 Brest - Tél. : 02 98 46 49 00
immobilier.cap@wanadoo.fr
- 2 ter, avenue de La Libération
29000 Quimper - Tél. : 02 98 53 00 82



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Vente & location

Bureaux
Commerces
Locaux d'activité
Murs pour investisseurs



34, rue du Restic, 29200 Brest
Tél - fax : **02 98 47 01 78**
Mobile : 06 64 934 629
wsirvain@wanadoo.fr

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Port - 116m² de bureaux neufs aménagés
Loyer mensuel 1257 e par mois (HT)

Port - 100m² de bureaux neufs aménagés
Loyer mensuel 1100 e par mois (HT)

A vendre ou à louer dans centre d'affaires
en construction : 330m² divisibles avec parking

A vendre : immeubles de bureaux pour investisseurs

Ventes ou locations en neuf ou ancien

PLACE ALBERT 1^{er}



L'Observatoire de l'Immobilier de bureaux :

Directeur de la Publication : Guy Lamandé - Réalisation : Patrick Tanguy avec la collaboration d'Arnaud Jaouen et Grégoire Vourc'h
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 Quéménéur, Amure - Brest
Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest - 24, rue Coat-ar-Gueven - 29200 BREST

