OBSERVATOIRE de l'immobilier de bureaux

Les observatoires de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest – Hiver 2006-07 – N° 5

édito

Entre juillet 2005 et juin 2006, le marché de l'immobilier de bureaux a connu une légère croissance aussi bien en termes de nombre de transactions que de surfaces négociées. Le volume des transactions de bureaux réalisées par les commercialisateurs privés a progressé de 31,7% par rapport à la période précédente, pour atteindre 20 177 m². Ce résultat conforte le marché existant dans Brest métropole océane même si l'attente de surfaces nouvelles entraîne les prix à la hausse.

L'année 2005-06 semble être une année de transition avec la mise sur le marché en fin de période d'une offre neuve importante sur le port principalement.

Grâce à son accessibilité, l'attractivité semble très forte à l'est de l'agglomération brestoise. Cela ne semble pas bénéficier à Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage, secteur qui jusqu'à présent était l'un, voire le plus actif sur le marché de l'immobilier de bureaux. L'activité y est toujours assez importante mais la part de l'offre ancienne y a fortement progressé. Cela tient notamment à la faiblesse des disponibilités foncières sur ce territoire.

Plus généralement, l'offre disponible semble se réduire sur la période, témoignant de l'existence d'une demande active. Mais, parallèlement, la part de l'ancien progresse dans cette offre disponible et peut constituer un frein pour le futur. ■

Chiffres clés

(mi-2005 - mi-2006 sur Brest métropole océane)

- 20 177 m² de transactions privées
- 2 571 m² de transactions publiques
- 12 173 m² de projets de bureaux "en compte propre" (entreprises et organismes publics)
- Loyer moyen (privé) :
  - Neuf : 125 euros HT/m²
  - Seconde main : 80 euros HT/m²
- Prix d'acquisition moyen (privé) :
  - Neuf : 1 410 euros HT/m²
  - Seconde main : 860 euros HT/m²
- Offre disponible : 23 800 m² environ

Photos : Dominique Gaultier, Arnaud Jaouen

Immeubles de bureaux au nord-ouest de Brest, au port et au Technopôle

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

ADEUPa de brest

Les transactions privées :

1 - Entre juillet 2005 et juin 2006, le volume des transactions de bureaux réalisées par les commercialisateurs privés a progressé de 31,7% par rapport à la période précédente, pour atteindre 20 177 m² (cf. tableau 1).

Le marché s'est montré plus actif sur la période que ce soit en termes de nombre d'opérations ou de surfaces. Toutefois, la hausse plus marquée de la surface totale explique la progression de la taille moyenne des bureaux négociés (+15%). La tendance concerne aussi bien les ventes que les locations : pour les premières, la surface moyenne passe de 248 m² en 2003-04, à 285 m² en 2004-05 pour atteindre 314 m² en 2005-06. Pour les secondes, l'évolution est similaire (132 m² puis 186 m² et enfin 233 m² en 2005-06).

Le rythme d'évolution est toutefois différent et les bureaux loués, de taille sensiblement plus réduite que celle des bureaux vendus par le passé, sont désormais de taille comparable. L'année dernière, 60% faisaient moins de 100 m² dans le premier cas, contre 13% dans le second. Cette année, cela représente 38 % pour la location et 32% pour la vente.

• Progressivement, les bureaux de plus de 200 m² représentent une part de marché de plus en plus importante : 17% des transactions en 2002-03 et 26% en 2003-04, 31% en 2004-05 et 38% en 2005-06. Les transactions de taille importante sont désormais plus nombreuses que celles de très petite taille (moins de 100 m²) ; ces dernières concernent toujours environ 4 négociations sur 10. La relative diversité de la taille des bureaux demandés n'empêche pas une tendance à une relative spécialisation : de tous petits bureaux d'une part, et des locaux d'une surface supérieure à 350 m² d'autre part. La progression relative de cette dernière catégorie de bureaux est sensible depuis trois ans et représente désormais le quart des transactions.

• Les bureaux négociés se localisent à 38% dans le secteur de Kergaradec/Kergonan/Hermitage, à 27% au port. Ces deux secteurs concentrent la majorité du marché local mais l'équilibre entre les deux tend à fluctuer. D'un niveau équivalent en 2003-04, le secteur de Kergaradec/Kergonan/Hermitage a pris l'ascendant en 2004-05 (57% contre 19% au port) et un certain rééquilibrage est perçu en 2005-06. Le port semble avoir pâtit d'une phase de transition entre deux vagues de programmes neufs et remonte en puissance.

Viennent ensuite avec 15% des surfaces négociées le secteur Nord-Ouest/Guilers, puis avec 10% le secteur de Lavallot/Guipavas/Kerhuon et le centre-ville (9%) (cf. tableau 1).

Selon que l'on considère les bureaux neufs ou ceux de seconde main, la hiérarchie subit des modifications substantielles : ainsi, les bureaux neufs ayant fait l'objet de transactions en 2005-06 se situent au port à hauteur de 61%, puis à Kergonan/Kergaradec/Hermitage (24%), tandis que ceux de seconde main se situent surtout dans ce dernier secteur (pour 43% d'entre eux), puis sur le secteur Nord-Ouest/Guilers (18%). A noter que les bureaux de seconde main restent nettement prépondérants dans les transactions (76% des surfaces), ce qui correspond une légère progression par rapport aux années précédentes (#73 %).

2 - Majoritaires en nombre de transactions (76%), les locations le sont aussi en termes de surfaces négociées (70%) en 2005_2-06_1, confirmant la tendance constatée l'année dernière. Cette majorité de surfaces louées s'observe aussi bien dans l'ancien (76%) que dans le neuf (54%). Pourtant, la couverture du marché de la location de bureaux par les commercialisateurs nous fournissant l'information n'est pas totale, à la différence des données sur les ventes d'occasion où l'on bénéficie d'une source fiscale. Aussi, les 14 216 m² de locations réalisées en 2005_2-06_1 constituent une estimation légèrement inférieure à la réalité.

Le même biais existant à la période précédente, la comparaison dans le temps garde sa pertinence : le marché de la location de bureau a été particulièrement actif avec une augmentation du nombre de bureaux loués (+30%) et des surfaces concernées (+62%), notamment dans l'ancien (+78%) où 57% des surfaces ont été louées dans le seul secteur de Kergonan/Kergaradec/Hermitage. Viennent ensuite les secteurs de Nord-Ouest/Guilers et Lavallot/Guipavas/Kerhuon.

Pour la location de bureaux neufs, la dispersion géographique est moins grande (contrairement à l'année dernière). C'est le port qui concentre la majorité des locations (58%) suivi de Kergonan/Kergaradec/Hermitage (31%).

Pour autant, comme pour l'ensemble des transactions, les locations de bureaux sont surtout des locations de seconde main, à hauteur de 81% en termes de surfaces, de 79% en nombre de locations. Le constat était du même ordre à la période précédente.

3 - Après une hausse de 2,4% en 2004_2-05_1, le montant des loyers diminue sensiblement (-9,2%) pour atteindre la valeur moyenne de 87,9€ hors taxes par m². La rareté actuelle des surfaces sur le marché de la location neuve augmente le niveau des loyers (+5,5% à 125,1€ HT/m²) ; en revanche, ils sont en baisse de 11% pour les bureaux de seconde main (de 89,1€ HT/m² en 2004-05 à 79,4€ HT/m² en 2005-06).

Cependant, si le loyer moyen pour ces bureaux d'occasion baisse, la fourchette de tarifs moyens observés selon les secteurs géographiques varie sensiblement (et pas seulement à la baisse): elle passe de 80-120€ HT/m² à 65-140€ HT/m². Ce décalage s'explique notamment par les prix pratiqués sur le port (138,3 € HT/m²). A l'inverse, les loyers moyens dans l'ancien s'inscrivent en baisse dans le secteur de Kergonan/Kergaradec/Hermitage (71,8€ HT/m²). Le centre-ville (au-dessus de 100€ HT/m²) se maintient alors que le secteur Nord-Ouest/Guilers se situe aux alentours des 75€ HT/m².

La hiérarchie diffère quelque peu dans la location en neuf : Nord-Ouest/Guilers (150€ HT/m²) devance le port (134,9€) et Kergonan/Kergaradec/Hermitage (97,4€). Comparés à l'année dernière, les écarts de loyers d'un secteur à l'autre ont augmenté : la fourchette s'étalant de 100 à 150€ HT/m², contre 110-130€ HT/m² en 2004-05.

4 - Avec 5 961m² en 2005_2-06_1, les ventes de bureaux sont en recul de 9% en surfaces négociées et de 17% en nombre de transactions. Cette baisse intervient après une mauvaise année 2004-05 (respectivement -20% et -30%). La diminution s'observe en particulier pour les bureaux d'occasion avec -21% et -8% par rapport à la période précédente. La part de l'ancien dans les ventes totales régresse donc logiquement, passant de 71% à 76% (en surfaces), de 57% à 80% (en nombre), mais elle reste malgré tout majoritaire.

Les ventes de bureaux de seconde main donnent lieu, en termes de surfaces, à une plus grande dispersion géographique que l'année dernière. En 2004-05, deux secteurs concentraient environ les 9/10èmes des ventes : Kergonan/Kergaradec/Hermitage (55%) et le centre-ville (36%). Pour 2005-06, l'activité se caractérise par une plus grande diversité géographique et un effondrement des surfaces négociées à Kergonan/Kergaradec/Her-mitage qui concentrait un an auparavant plus de la moitié du marché. Le port regroupe 50% des surfaces négociées, devant Nord-Ouest/Guilers (27%) et Lavallot/Guipavas/Kerhuon (14%) et le centre-ville (6%). Les bureaux neufs vendus se sont, quant à eux, majoritairement négociés au port (63%), viennent ensuite le centre-ville (21%) et Kergonan/Kergaradec/Hermitage (16%).

Bureaux neufs et seconde main réunis, le port occupe la première place. Viennent ensuite Nord-Ouest/Guilers (17%), le centre-ville (11%), Lavallot/Guipavas/Kerhuon (9%). Kergonan/Kergaradec/Hermitage n'occupe que la quatrième position alors que, l'année dernière, ce secteur était le plus actif de Brest métropole océane.

5 - Le prix de vente d'un bureau s'élève en moyenne en 2004-05 à 1 067€ hors taxes et hors droits au m², quels que soient son état et sa localisation. Il semblerait indiquer une hausse par rapport à la période précédente d'un peu plus de 22%. Cependant, la prudence est de rigueur car deux éléments rendent la comparaison difficile :

- les bureaux vendus n'ont pas obligatoirement les mêmes caractéristiques que ceux négociés en 2004-05.
- dans le marché du neuf, les prix de vente effectifs de 2005-06 ont parfois fait l'objet de corrections pour aboutir à une définition homogène des biens neufs vendus (équipement électrique hors équipement informatique, décoration murale, revêtement de sol,…). Cette définition a modifié à la hausse le prix de vente de certains bureaux (définis à la base comme "brut de béton"). Les éventuelles corrections qu'elle implique n'ont en revanche pu être opérées pour les cessions en neuf de 2004-05.

Tableau 1

Transactions privées (en m²)
1er juillet 2005 au 30 juin 2006

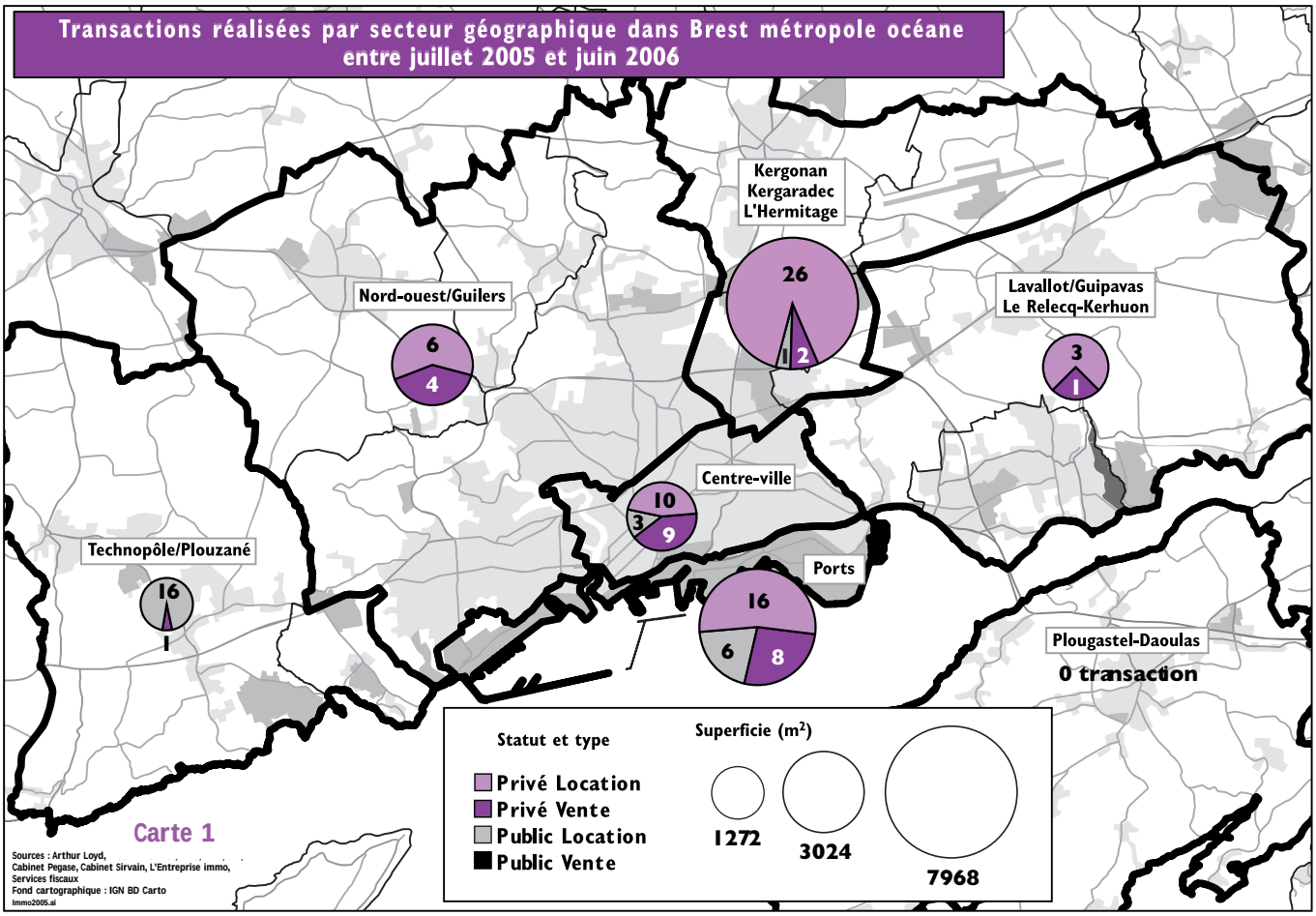
Secteur	Location	Vente	Ensemble
Centre-ville	1216	679	1895
Kergonan/Kergaradec/Hermitage	7398	360	7758
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	1460	518	1978
Nord-ouest/Guilers	2027	997	3024
Plougastel-Daoulas	-	-	-
Ports	2115	3283	5398
Technopôle/Plouzané	-	124	124
Total	**14216**	**5961**	**20177**
Evolution sur 1 an	**+62%**	**-9%**	**+32%**

Sources : Arthur Loyd, Blot Immobilier, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise immo, Services fiscaux - Calculs : ADEUPa

Tableau 2

Surface des bureaux privés ayant fait l'objet de transactions

Surf.	<100m²	100-150m²	150-200m²	>200m²	Total
2004-04	44%	14%	10%	32%	100%
2005-06	36%	15%	11%	38%	100%



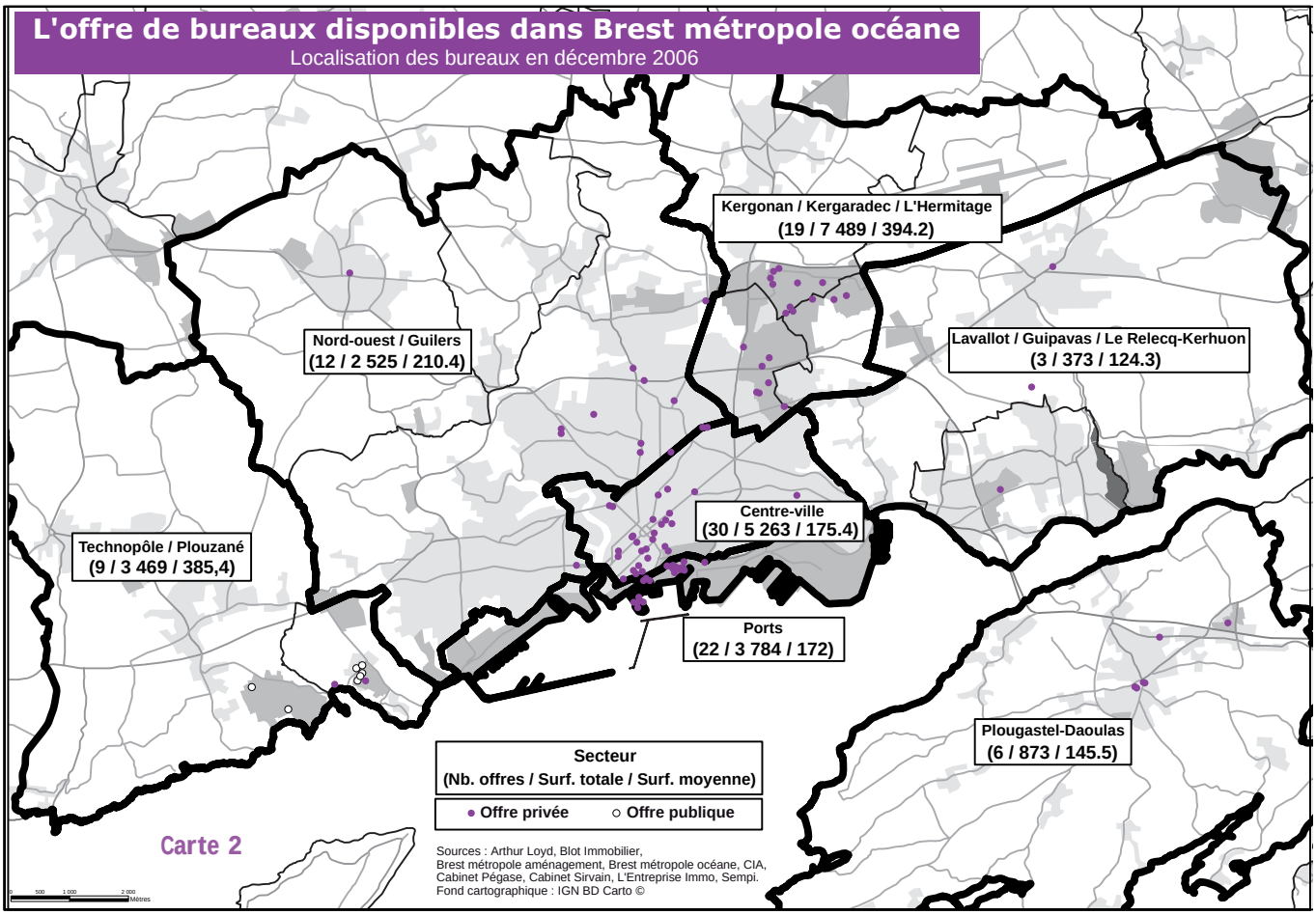
Le prix moyen pour les bureaux neufs équipés (selon la définition désormais retenue) a atteint 1 406€ (hors taxes et hors droits) le m². En 2004-05, ce tarif s'entendait pour le seul secteur du port ; en 2005-06, en plus du port, les secteurs de Kergonan/Kergaradec/Hermitage et du centre-ville ont donné lieu à des ventes de bureaux neufs.

Le prix moyen des bureaux d'occasion s'est établi dans la même période à 858€ (HT & HD) le m². Les deux secteurs de l'agglomération les plus actifs en ventes de seconde main constatent des prix moyens très voisins (951€ au port et 831€ à Nord-Ouest/Guilers). Mais, ces chiffres ne sont que des moyennes. ■

Encadré 1 - Les transactions publiques

Après une faiblesse d'activité en 2004-05, le volume des surfaces publiques négociées a atteint sur la période un niveau légèrement supérieur à celui de 2003-04 et concerne, cette année encore, exclusivement le marché locatif.
32 transactions ont été réalisées pour une surface totale de 2571 m². Ces chiffres dénotent une progression intéressante de l'activité publique que ce soit en nombre de transactions (+60%) ou en surface (+69%). Toutefois, elle ne représente qu'environ 13% des surfaces transitant par les commercialisateurs privés.
La répartition, largement en faveur de l'ancien lors des deux précédentes publications, s'est modifiée sur cette période. En effet, nous sommes dans une situation proche de l'équilibre (52% des surfaces louées en neuf) même si le rythme des transactions est plus soutenu en ancien (2/3 des transactions réalisées).
Sans création de nouveaux sites, l'offre publique de bureaux est toujours positionnée principalement au port de commerce (bâtiment "Grand Large"), au Technopôle (pépinières et hôtel d'entreprises), dans les zones du nord-est (bâtiment "La Coursive") et au centre-ville (Poul Ar Bachet essentiellement). Cette offre évoluant peu, la légère progression de la surface moyenne des transactions (80 m² contre 76 m² en 2004-05) est imputable à une surface de 520 m² louée au Technopôle à l'Institut de la Corrosion par Brest métropole aménagement.
Conséquence de l'importance de cette rénovation, le Technopôle se révèle être le secteur le plus dynamique de Brest métropole océane (45% des surfaces pour la moitié des transactions réalisées). Le reste de l'activité de ce secteur est marqué par un important "turn-over" sur les petites surfaces des pépinières (Créatic et Kepler) et hôtel d'entreprises (42 m² en moyenne). Autre secteur notable, le port de commerce totalise 36% des surfaces négociées. Elles se répartissent de manière identique entre le neuf et l'ancien pour des surfaces plus importantes (154 m² en moyenne). Enfin, sur le reste du territoire, le centre-ville apparaît comme le deuxième secteur le plus important en termes de transactions réalisées mais le marché se situe essentiellement sur des locations de petites surfaces (de 30 à 35 m²).
Comparativement à 2004-05, les loyers associés aux bureaux neufs progressent de 13% tandis que ceux pratiqués dans l'ancien diminuent légèrement (-7%). La conjugaison de ces deux facteurs se traduit par une stabilité du loyer moyen des bureaux publics (+3%), celui-ci passant d'environ 88€ à 90€ HT/m² en 2005-06. Les deux hausses successives des loyers publics (+40% entre 2003-04 et 2004-05 ; +3% entre 2004-05 et 2005-06) ont comblé les précédents écarts avec les loyers pratiqués dans le privé. Ceci s'explique en partie par un renforcement progressif de l'activité publique sur le port de commerce depuis 2004.
Conséquence de l'importance de la demande, les loyers de ce secteur sont en moyenne les plus élevés de Brest métropole océane (120€ HT/m²). Ils devancent largement les secteurs du Technopôle et de Kergonan/Kergaradec/Hermitage qui présentent des loyers équivalents (respectivement 80€ et environ 70€ HT/m²). Le centre-ville, quant à lui, propose toujours les loyers les plus faibles avec 49€ HT/m². Les bâtiments de ce secteur pâtissent de l'association de leur ancienneté à une accessibilité peu évidente. Ces écarts de tarifs confirment donc le constat du précédent observatoire quant à la forte disparité des secteurs en terme de loyers.

Avec une lecture neuf/ancien, le loyer moyen des bureaux neufs atteint cette année 96€ HT/m² (+13%). Si les loyers neufs n'évoluent pas sur le pas sur le port de commerce, il progresse de 38% sur le Technopôle. Citée précédemment, la location d'une surface rénovée de 520 m² explique cette hausse. Si l'on ne tient pas compte de cette transaction, les loyers de ce secteur sont relativement stables dans le neuf par rapport à 2004-05.
Dans l'ancien, on constate une baisse du loyer moyen (83€ HT/m² sur la période). Elle est due à l'activité importante (80% des transactions) relevée au centre-ville et au Technopôle, secteurs qui proposent les tarifs les plus modérés en ancien. ■



L'offre de bureaux disponibles et le "dynamisme" des secteurs géographiques

A la fin de l'année 2006, l'offre disponible est estimée à 23 776 m², se répartissant sur une centaine de locaux dans Brest métropole océane. Nouveauté par rapport aux précédents numéros de l'Observatoire, ce chiffre englobe désormais le marché public.

Compte tenu du caractère inédit des informations sur l'offre publique, la comparaison ne peut, pour l'instant, se faire que sur le marché privé. L'offre disponible sur ce marché s'élève en décembre 2006 à 20 517 m². Cela correspond à un peu plus de 90 offres.

Il convient néanmoins de rappeler que les données concernant l'offre privée ne présentent pas le même caractère de fiabilité que les autres informations fournies dans cet observatoire. L'accès aux portefeuilles d'offres des agences spécialisées ne constituent qu'une étape dans la détermination du volume d'offre disponible. Il s'avère impératif de vérifier l'actualité de l'offre proposée, d'éliminer les propositions identiques présentes dans plusieurs agences, d'éviter les propositions multiples à partir d'un même bureau (par exemple, les diverses subdivisions possibles de ce local)… Avec l'expérience cette procédure s'avère progressivement plus efficace et cela peut rendre (pour l'instant) les comparaisons moins pertinentes. Ces précautions étant prises, on doit considérer que le chiffre fourni (un peu plus de 20 000 m²) demeure une estimation légèrement par excès de la réalité. Tant en offres qu'en surface, il semble que les statistiques de l''offre disponible privée s'inscrivent en baisse par rapport aux années précédentes. Cette baisse est certes légère mais il faut remonter à l'année 2003 (début du dispositif d'observation) pour trouver des surfaces disponibles aussi basses.

La surface moyenne proposée correspond à 218 m² et, si des disparités significatives existent d'un secteur géographique à l'autre, elles sont comme l'an dernier de plus faible ampleur qu'il y a 2-3 ans.

Comme l'année dernière, c'est sur Kergonan/Kergaradec/Hermitage que la surface proposée est la plus importante (un peu plus du tiers). Le marché restant dans ce secteur plutôt atone en 2005-06, on constate une hausse de la part de l'ancien dans l'offre disponible : 3 offres sur 4 ont plus d'un an (contre 35% l'année précédente). Cette offre ancienne (locaux de plus de 5 ans) se caractérise par des surfaces relativement faibles. A l'inverse, l'offre la plus récente concerne des surfaces plus importantes. Une telle évolution peut traduire (ponctuellement ?) une moindre attractivité. Il convient néanmoins de relativiser cette analyse dans la mesure où, contrairement à 2005-06, les transactions avaient été particulièrement nombreuses en 2004-05.

Le regain d'intérêt déjà remarqué l'année dernière s'est confirmé cette année pour le secteur de Lavallot/Guipavas/Kerhuon : l'indice de dynamisme y est d'ailleurs le plus élevé du territoire de Brest métropole océane (cf. tableau 4). Ce secteur apparaît particulièrement attractif puisque, dans un marché restreint, l'absence de nouveaux projets conduit à une rareté de l'offre disponible. Cette dernière est désormais quasi-inexistante et ne concerne que des petites surfaces.

Le secteur du port se caractérise d'abord par une part faible de l'offre ancienne. Cela constitue une constante depuis la constitution de cet observatoire. En décembre 2006, l'offre disponible y était relativement importante (environ le quart de l'offre totale de Brest métropole océane contre le 1/8ème les années précédentes). Deux explications à cette tendance : d'abord, l'offre récente a fortement augmenté sur le port (3 immeubles de bureaux se trouvaient fin 2006 à des stades plus ou moins avancés de commercialisation) ; ensuite, le contexte est plutôt à la baisse de l'offre disponible totale. Il n'en demeure pas moins que le coefficient d'attractivité s'inscrit en baisse sur le secteur (cf tableau 5). Il s'agit donc vraisemblablement d'un épiphénomène qui ne remet pas en cause le caractère attractif du port.

Le marché sur le secteur Nord-Ouest/Guilers s'est avéré relativement actif en 2005-06 et dispose d'une offre disponible assez faible. Il apparaît peu attractif en raison du poids de l'offre ancienne dans ce secteur ainsi qu'en raison de l'hétérogénéité de l'offre. A ce titre, il ne s'agit pas, à part entière, d'un secteur cohérent en matière d'immobilier de bureau mais cet espace a peut-être une place particulière sur le marché.

Tableau 3

L'offre de bureaux disponibles dans Brest métropole océane Décembre 2006

Secteur	Surface	Part
Centre-ville	5263	22%
Kergonan/Kergaradec/Hermitage	7489	31%
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	373	2%
Nord-ouest/Guilers	2525	11%
Plougastel-Daoulas	873	4%
Ports	3784	16%
Technopôle/Plouzané	3469	15%
Total	**23 776**	**100%**

Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole océane, Brest métropole aménagement, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise Immo, Sempi ; Calculs : ADEUPa

Le Technopôle se caractérise par l'omniprésence du public : l'offre privée reste marginale et la quasi-totalité de l'activité du marché se limite à des locations par le public. La nature des entreprises intéressées (unités nouvelles, innovantes, résultant parfois de transferts technologiques d'organismes de recherche et/ou de formation…) explique certes l'intervention publique et la pratique de tarifs plus avantageux que ceux du marché. Si les commercialisateurs de l'immobilier professionnel prennent certes en compte dans leur portefeuille les offres disponibles du secteur, ils ne possèdent pas tous les paramètres permettant de les négocier. Aussi, il en résulte un faible indicateur de "dynamisme" pour le secteur (cf encadré 3), c'est également ce que témoigne la part de l'offre ancienne qui atteint quasiment 4 offres sur 5.

Le centre-ville est de moins en moins dynamique sur le marché de l'immobilier de bureau. La montée des prix en immobilier de résidence concurrence fortement le marché du bureau et cela peut convaincre certains propriétaires à transférer leur bien du marché des bureaux à celui de l'habitat. Non seulement, l'activité du marché est proportionnellement plus faible que la part qu'il représente à l'échelle de Brest métropole océane mais en plus cette tendance s'accentue. Même si l'offre disponible demeure assez importante (deuxième secteur de l'agglomération), son évolution reste très faible notamment en ce qui concerne l'offre sur le marché depuis plus d'un an. Certes, le centre-ville ne manque pas d'attrait, en particulier pour certaines catégories d'entreprises, mais le problème du renouvellement qualitatif de son offre se pose avec autant d'acuité que les années précédentes. Les projets d'aménagement (tramway, Capucins…) développés par les acteurs publics devraient avoir un effet sur l'attrait du centre-ville et renforcer son positionnement sur le marché de l'immobilier de bureaux.

Mis à part le cas particulier de Plougastel-Daoulas qui ne peut prétendre au même statut en termes d'immobilier de bureaux, le centre-ville de Brest et le Technopôle sont les seuls secteurs présentant une offre disponible correspondant à plus d'un an de transactions (respectivement près de deux ans et demi puis trois ans sur la base du volume observé en 2005-06). Le Technopôle est pénalisé par un immeuble de surface importante qui ne peut être commercialisé en l'état et qui fera l'objet d'une revalorisation dans les prochains mois.

Ce délai s'élève à onze mois de transactions pour Kergonan/Kergaradec/Hermitage, dix mois pour Nord-Ouest/Guilers, à huit mois pour le port et seulement deux mois pour Lavallot/Guipavas/Kerhuon. ■

Encadré 2 -

Les projets de bureaux pour "compte propre"

Comme indiqué dans le précédent observatoire, des investissements sont réalisés en immobilier de bureaux par des entreprises ou organismes publics pour leur "compte-propre". Il nous est possible d'évaluer ces surfaces soumises à aucune négociation en consultant le détail des permis autorisés au service du Droit des Sols de Brest métropole océane.

A l'instar de 2004-05, l'importance de ces surfaces est loin d'être négligeable puisqu'on atteint 12 173 m² de bureaux transitant hors marché entre juillet 2005 et juin 2006 (- 17%). Toutefois, elles ne correspondent plus qu'à environ la moitié des surfaces négociées par les commercialisateurs privés.

Bien que le permis le plus conséquent soit public (extension de 1 769 m² de la mairie du Relecq-Kerhuon), ce secteur est moins présent que l'année précédente puisqu'il représente seulement 22% des surfaces projetées (2 700 m²). De plus, si l'on omet cette extension, les projets portent sur de petites surfaces (187 m² en moyenne).

Avec 26 opérations, le secteur privé (entreprises ou société civiles immobilières) se situe sur une valeur comparable à 2004-05 mais, fait remarquable, l'ensemble des surfaces a plus que doublé (+ 160%). Il concerne ainsi des projets plus volumineux (364 m² en moyenne).

Les principaux permis autorisés sur la période ont été déposés par des S.C.I. (1 600 m² sur l'avenue de Tallin et 1 500 m² environ au centre-ville), une entreprise (1160 m² sur le port de commerce) et enfin l'association Les Papillons Blancs (880 m² au Relecq-Kerhuon).

Ainsi, en ajoutant les investissements de bureaux prévus en "compte propre" (12 173 m² de surfaces autorisées) aux volumes de transactions privées (20 177 m²) et publiques (2 571 m²), l'activité de l'immobilier de bureaux peut être estimée à 34 921 m² dans Brest métropole océane sur la période 2005_2-06_1. Cette valeur correspond à une légère baisse de 11% par rapport à la période précédente. ■

Les bureaux terminés et autorisés

Les bureaux terminés :

D'après la Direction Régionale de l'Equipement, 4139 m² de bureaux avaient été terminés l'an dernier dans le territoire de Brest métropole océane (cf. graphique 1). La diminution des surfaces de bureaux livrés entre 2003-04 (période exceptionnellement élevée) et 2004-05 était déjà importante (-63%). Elle se poursuit en 2005-06 puisque l'on constate une baisse d'environ 30%. A titre indicatif, on atteint au 1er semestre 2006 la plus faible valeur jamais observée depuis le 1er semestre 2001.

Même si ce total représente en 2005-06 le tiers des bureaux neufs livrés dans le Finistère (contre le quart en 2004-05), l'écart continue de s'accroître avec le rythme des livraisons bretonnes : Brest métropole océane représentait 5,6% du total régional sur la période précédente contre seulement 3,5% en 2005-06.

Un ralentissement des livraisons de bureaux s'inscrit dans la durée à l'échelle de Brest métropole océane. Toutefois, il ne doit pas occulter une situation plus favorable dans le reste du Pays de Brest (+28% entre 2003-04 et 2004-05 puis phase de stabilité entre 2004-05 et 2005-06), même si ceci ne concerne que des surfaces modestes (4 174 m² sur cette période).

Dans l'ensemble du Pays de Brest, si le territoire de Brest métropole océane concentre près de la moitié des surfaces de bureaux terminés (49,7%), deux communautés de communes confirment l'activité déjà relevée lors de la période précédente : la communauté de communes de Plabennec et des Abers avec 2 245 m² (soit 27% des surfaces terminées au sein du Pays de Brest) et celle du Pays de Landerneau-Daoulas avec 1 108 m² (soit près de 13% du total)

Les bureaux autorisés :

Après une augmentation sensible de 71% des surfaces de bureaux autorisés entre 2003-04 et 2004-05, la tendance se poursuit en 2005-06 dans le territoire de Brest métropole océane avec une augmentation de 50% par rapport à la période précédente. Ces deux hausses successives permettent d'atteindre 23 632 m² de surfaces de bureaux autorisés sur Brest métropole océane en 2005-06. Cependant, cette valeur est à relativiser car elle ne représente que 8% du total breton.

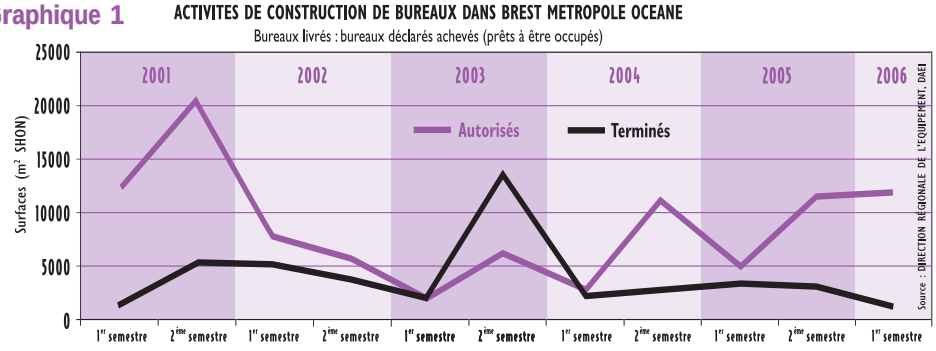
Ce phénomène est également perceptible sur les autres territoires étudiés, que ce soit dans le Pays de Brest, le Finistère ou la Bretagne (progressions respectives de 44%, 57% et 39%). Comme nous l'évoquions dans le précédent numéro, les hausses constatées en 2004-05 dans Brest métropole océane et le Pays de Brest correspondaient à une "phase de rattrapage" par rapport à la situation bretonne, quant à elle, bien plus favorable. Bien que cette phase soit confirmée en 2005-06, elle est néanmoins atténuée par un retour à la progression des projets de construction de bureaux en Finistère et en Bretagne.

De part la forte tertiarisation de l'emploi et l'existence d'un marché stable, Brest métropole océane attire naturellement l'essentiel des projets de bureaux à l'échelle du Pays de Brest (76% des surfaces autorisées en 2005-06). Dans le reste de ce territoire, la communauté de communes de Landerneau-Daoulas regroupe un peu plus du dixième des surfaces autorisées (3 401 m²) alors que les autres communautés de communes proposent des projets d'ampleur plus modeste pour 2005-06 : 1148 m² pour la communauté de communes de Plabennec et des Abers et moins de 1 000 m² pour les autres.

A l'image de Brest métropole océane, le reste du

Graphique 1 ACTIVITES DE CONSTRUCTION DE BUREAUX DANS BREST METROPOLE OCEANE

Bureaux livrés : bureaux déclarés achevés (prêts à être occupés)



Pays de Brest présente également des emplois majoritairement tertiaires (79% des emplois en 2005). Mais, la faiblesse du marché provoque d'une période à l'autre des évolutions peu significatives. On peut toutefois noter que trois communautés de communes ont connu une progression relativement sensible des projets de construction de bureaux depuis 2004-05 (Presqu'île de Crozon et Pays d'Iroise sur de petites surfaces, Pays de Landerneau-Daoulas sur une surface totale plus importante).

En conclusion, le rythme des autorisations de construction de bureaux continue de s'accroître depuis le 1er semestre 2004 sur Brest métropole océane. Même si tous les projets ne sont pas menés à terme, une augmentation des surfaces de bureaux terminés était attendue en 2005-06. Celle-ci n'a pas eu lieu car, par prudence, certains commercialisateurs ont préféré pré-louer une majorité de bureaux avant de lancer leur construction. De plus, les carnets de commande des entreprises du secteur du bâtiment et travaux publics étant bien garnis, il est parfois difficile d'assurer un respect des délais. De l'avis des professionnels, de nombreux projets de construction aboutissent au nord-est de Brest et au port de commerce principalement. Aussi, le rebond espéré en 2005-06 devrait se retrouver dans les faits courant 2007. ■

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

Les données ayant trait au dynamisme et à l'attractivité des secteurs de l'agglomération concernent (comme l'année dernière) à la fois les domaines privé et public.

1 - Rappelons qu'un secteur géographique est d'autant plus dynamique que sa part dans les transactions de bureaux excède sa part dans l'offre disponible. Ce ratio, appelé "indice de dynamisme", est le plus élevé dans le secteur de Lavallot/Guipavas/Kerhuon (5,5). Viennent ensuite (avec des chiffres comparables) le port (1,7), Nord-Ouest/Guilers (1,3) et Kergonan/Kergaradec/l'Hermitage (1,1). Le secteur de Technopôle/Plouzané (0,6) et celui du centre-ville se trouvent pénalisés par l'abondance d'une offre de bureaux anciens (ce qui est également le cas pour Kergonan/Kergaradec/l'Hermitage).
La hiérarchie délivrée par cet indicateur évolue significativement par rapport à l'année dernière : les ports qui apparaissaient, l'année dernière, comme le secteur géographique le plus dynamique conservent un niveau de transactions élevé mais semblent pénalisés par une part plus importante dans l'offre disponible totale. A l'inverse, ce facteur est très faible pour le secteur de Lavallot/Guipavas/Kerhuon qui, depuis 2003, propose peu d'offres disponibles (#400 m² en 2005-06) et représente une part relativement faible des transactions réalisées dans Brest métropole océane (9%). Son dynamisme "apparent" est donc à relativiser.
Le centre-ville "souffre" de l'abondance de bureaux anciens dont certains ne correspondent plus aux attentes des clients potentiels (l'indice s'élève à 0,3, en baisse par rapport à l'an dernier). Le secteur Nord-Ouest/Guilers bénéficie d'un bon niveau d'activité avec une part dans l'offre disponible qui est relativement peu élevée .

Tableau 4 - **"Dynamisme" des secteurs géographiques**

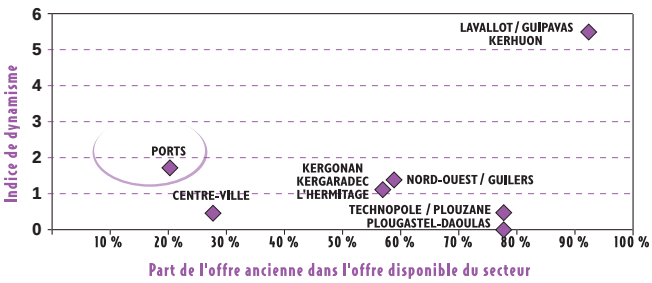
Secteur	Indice de dynamisme 2005-06	Part de l'offre ancienne dans l'offre disponible du secteur
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	5,5	92 %
Ports	1,7	20 %
Nord-ouest/Guilers	1,3	58 %
Kergonan/Kergaradec/Hermitage	1,1	57 %
Centre-ville	0,4	28 %
Technopôle/Plouzané	0,4	78 %
Plougastel-Daoulas	-	78 %
Total	**-**	**49 %**

Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole océane, Brest métropole aménagement, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise Immo, Sempi, Services fiscaux - Calculs : ADEUPa

2 - Habituellement, nous évoquions qu'un secteur géographique était également d'autant plus dynamique que l'offre ancienne (supérieure à un an) était faible dans l'offre disponible de ce secteur (cf. tableau 4). Cette année, il paraît difficile de soutenir une telle affirmation. Alors qu'en 2005, le rapport offre ancienne/offre disponible se situait aux alentours de 20% pour les secteurs géographiques les plus dynamiques, ce ratio s'élève à 92% pour Lavallot/Guipavas/Kerhuon et 57% pour Kergonan/Kergaradec/Hermitage. L'Est de l'agglomération apparaît plutôt bien situé sur le plan géographique (proche des deux principales voies de communication vers Rennes-Paris et Nantes) et attire logiquement les entreprises commerciales (dans leur recherche de l'aire de chalandise maximale) comme celles spécialisées dans le transport et la logistique. On trouve dans cette partie de l'agglomération brestoise beaucoup d'immeubles de bureaux (souvent anciens). Il convient d'ailleurs de rappeler les volumes de transactions restent relativement faibles dans ce secteur. A l'inverse, les volumes sont plus importants sur Kergonan/Kergaradec/Hermitage même s'ils sont en baisse (en valeur relative) par rapport à l'année précédente.
La situation est différente pour le secteur des ports avec une part des transactions réalisées qui diminue. La part de l'offre ancienne reste faible avec une augmentation de l'offre qui ne se dément pas cette année.
Le secteur Nord-Ouest/Guilers devient sensiblement plus dynamique en raison du plus grand nombre de transactions. Deux caractéristiques pour ce secteur : d'abord les volumes restent peu important et il s'agit majoritairement de locaux anciens (même si une opération nouvelle a été réalisée sur la période).
La situation semble s'améliorer légèrement pour le Technopôle dont la part du réalisé augmente alors que le disponible tend à diminuer. Cette tendance peut s'expliquer par les qualités d'environnement professionnel et d'image suffisamment convaincantes (pour des activités tertiaires de R. & D. notamment). Il bénéficie par ailleurs d'une attention soutenue de la part de la collectivité publique.
Le centre-ville ne bénéficie pas de ce dynamisme et il apparaît largement pénalisé par l'ancienneté du patrimoine.

3 - Ces deux approches du dynamisme d'un secteur géographique peuvent être combinés et faire l'objet d'une représentation graphique. Cette dernière permet de mieux cerner le poids relatif du dynamisme et de l'offre disponible dans l'attractivité d'un espace de l'agglomération brestoise.

Graphique 2 ACTIVITES DES SECTEURS GEOGRAPHIQUES
Immobilier de bureau - Décembre 2006



En adoptant un axe de lecture partant du haut à gauche vers la partie basse à droite, le graphique confirme la hiérarchie entre les secteurs de l'agglomération brestoise. Jusqu'à présent, le port recueillait les meilleurs résultats en matière d'attractivité, mais c'est le secteur de Lavallot/Guipavas/Kerhuon qui est le plus attractif en 2005-06 ; malgré une offre ancienne importante, le volume des transactions est particulièrement élevé sur un parc limité. Son attractivité semble donc plus liée à sa localisation (la demande y est d'ailleurs forte) qu'à la qualité du parc de bureaux.
Le secteur des ports continue d'être dynamique et bénéficie d'une part de l'offre ancienne qui reste faible. Ce dernier point caractérise un espace dans lequel l'offre continue de progresser. Il convient, pour maintenir un dynamisme élevé, que de nouveaux bâtiments soient commercialisés à un rythme relativement soutenu. Il s'agit dans ces cas d'un problème typique de croissance forte ; l'objectif étant d'ajuster l'évolution de l'offre à la demande existante.

Le "coefficient d'attractivité" est défini comme suit : *

Part du secteur dans les transactions totales / Part de son offre ancienne dans l'offre disponible totale

Un "coefficient d'attractivité" élevé 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).
Principal constat, c'est le port qui est le secteur le plus attractif de l'agglomération brestoise. A la différence des autres secteurs du territoire, il n'est pas pénalisé par une offre ancienne importante et bénéficie donc d'une image dynamique et positive. Lavallot/Guipavas/Kerhuon aura cette année encore un coefficient d'attractivité élevé. Le marché y a été particulièrement actif et ne semble pas avoir été trop pénalisé par une offre ancienne très majoritaire. Toutefois, l'indice d'attractivité s'inscrit en baisse par rapport à l'année dernière en raison de la progression de la part de l'offre ancienne dans l'offre disponible. Bénéficiant pourtant d'une localisation qui semble satisfaisante l'espace Kergonan/Kergaradec/Hermitage n'est pas attractif selon notre indicateur. Principale explication à ce mauvais résultat, c'est non seulement une moindre activité sur le marché mais aussi un vieillissement de l'offre. Nord-Ouest/Guilers reste un espace hétérogène qui pourrait dans l'absolu être subdivisé. Néanmoins cet espace aura été relativement actif en 2005-06 malgré une offre disponible plutôt ancienne. Le centre-ville reste peu attractif ; le coefficient est d'ailleurs en baisse par rapport à 2004-05. Les volumes échangés sont peu élevés alors qu'à l'échelle de l'agglomération cela représente un parc important de bureaux. Pour l'instant, le centre-ville bénéficie d'une part de l'ancien qui reste relativement faible mais la question de son renouvellement qualitatif reste d'actualité. Néanmoins, les nouveaux projets d'aménagement urbain (tramway, plateau des Capucins...) pourraient stimuler le marché du centre ville. Enfin, le secteur de Technopôle/Plouzané semble lui aussi particulièrement peu attractif mais en raison surtout de l'ancienneté de son parc. ■

Tableau 5 - **Coefficient d'attractivité des secteurs géographiques**

Secteur	Cœfficient d'attractivité
Lavallot/Guipavas/Kerhuon	6,0
Ports	8,5
Nord-ouest/Guilers	2,2
Kergonan/Kergaradec/Hermitage	2,0
Centre-ville	1,5
Technopôle/Plouzané	0,5
Plougastel-Daoulas	-

Sources : Arthur Loyd, Blot immobilier, Brest métropole océane, Brest métropole aménagement, CIA, Cabinet Pégase, Cabinet Sirvain, L'Entreprise Immo, Sempi, Services fiscaux - Calculs : ADEUPa

* cf n°3 de l'Observatoire de l'immobilier de bureaux - Automne 2004

Prix des bureaux (transactions privées)

	Prix à la vente		Prix à la location	
	Neuf	2nde main	Neuf	2nde main
Centre-ville	1000/1200 €	550/1100 €	N.S.	85/130 €
Ports	1400/1800 €	850/1500 €	110/160 €	90/150 €
ZA Nord-est	900/1300 €	N.S.	100/130 €	70/120 €
Nord-ouest Guilers	N.S.	660/1300 €	100/130 €	60/110 €

Prix des locaux d'activités*

	Prix à la vente		Prix à la location	
	Neuf	2nde main	Neuf	2nde main
Ports	N.S.	N.S.	40/75 €	35/55 €
ZAC	350/500 €	230/400 €	45/70 €	30/45 €

Bâtiments économiques de Brest métropole océane (transactions publiques)

BUREAUX	1ères et 2èmes années	3ème année	4ème année	5ème année
Entreprises nouvelles	45/60 €	54/70 €	70/90 €	105/120 €
Hôtel d'entreprises	75 €			
Hameau d'entreprises	87 €			

ATELIERS	1ères et 2èmes années	3ème année	4ème année	5ème année
	20/30 €	30/36 €	36/46 €	50/70 €

* 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 2005 et le premier de 2006. Pour les ventes de seconde main, les informations détenues par les services fiscaux du Finistère servent de base aux fourchettes de prix ci-contre. Les données moyennes observées en 2005-06 figurent dans la partie "transactions privées" du texte.

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. Certaines opérations spécifiques peuvent toutefois 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 2007. Ils correspondent également aux loyers des transactions effectives réalisées en 2006 (de 45 à 90 €). ■

***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

L'Entreprise-Immo
2, rue Branda - 29200 Brest
02 98 46 12 12

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

Blot Immobilier
485, rue Jurien de la Gravière
29200 Brest - 02 98 80 02 53

Brest métropole aménagement
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

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

Chambre de Commerce et d'Industrie de Brest
Place du 19ème RI - 29200 Brest

Services fiscaux du Finistère
Cité administrative
3, square Marc Sangnier - 29200 Brest

Direction Régionale de l'Equipement de Bretagne
5, boulevard Laënnec - 35000 Rennes

2 rue Branda - 29200 BREST
Tél. : 02 98 46 12 12 - Fax : 02 98 46 90 08
Email : info@entreprise-immo.fr
Web : www.entreprise-immo.fr

EN EXCLUSIVITÉ

Route de Gouesnou
Plateau à aménager (350 m²)
110 € HT/m²/an
Grand parking et excellent visuel

A louer

- **Port de commerce** - 84 m², 2ème étage - Loyer : 1080 € HT/mois - Réf : 498
- **Centre Siam** - 82 m², 4ème étage - Loyer : 600 € HT/mois - Réf : 496
- **Guipavas centre** - 80 m² rez-de-chaussée - Loyer : 550 € HT/mois - Réf : 490
- **Port de commerce** - 385 m² - 2900 € HT/mois - Réf : 482
- **Centre Jaurès** - 300 m² - 3800 € HT/mois - Réf : 470
- **Port de commerce** - 100 m² - 650 € HT/mois - Réf : 464
- **Kergaradec** - 330 m², rez-de-chaussée - 2760 € HT/mois - Réf : 265

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

Centre d'affaires VAUBAN II

Kergaradec
en bordure de voie express

Projet architectural

- Prix brut de béton : 1150 € / m²,
- Location tout aménagé : 135 € / m² avec parking

Autres locaux disponibles sur l'agglomération en neuf et ancien

CIA Centre Immobilier d'Affaires
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

VENTES

Port de Commerce - Proximité Carène, dans immeuble neuf

- Locaux de 113 m² et 125 m² disponibles deuxième trimestre 2008
  Prix : 1550 et 1850 € HT par m²
  Réf. : 29941

LOCATION

Boulevard de l'Europe

- Bureaux de 191 m²
  Loyer : 1350 € HT par mois
  Réf. : 2931

CABINET PEGASE
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
E-mail : contact@cabinet-pegase.fr
Web : www.cabinet-pegase.fr

Photo 1

Photo 2

- **Brest Zone de Loscoat** - A louer ensemble de bureaux sur deux niveaux, surface 540 m² - Réf. : 2707
- **Gouesnou Zone de Kergaradec** - A louer bâtiment d'une surface de 411 m² dont 291 m² de bureaux et 120 m² d'atelier. Réf. : 2692
- **Brest Port de commerce** - A louer dans un immeuble neuf, bureaux d'une surface de 115 m² - Aménagement "clé en main" Réf. : 2649
- **Brest Port de commerce** - A louer dans un immeuble récent, bureaux d'une surface de 70 m² - Réf. : 2615
- **Brest Port de commerce** - A louer ensemble de bureaux au 1er étage d'un immeuble neuf, surface 616 m² divisible - Réf. : 2574
- **Brest centre-ville** (photo 1) - A louer sur axe passant immeuble de bureaux comprenant 3 niveaux. Surface totale 404 m² dont 124 m² de surface commerciale - Parkings privatifs - Réf. : 2550
- **Brest rive droite** (photo 2) - A vendre ou à louer bâtiment de bureaux d'une surface de 323 m² - Réf. : 2548
- **Brest Zone de Kergaradec** - A louer bureaux neufs, surface 88 m², possibilité d'agencements sur mesures - Réf. : 2508

Arthur Loyd Immobilier d'Entreprise Immo Conseil
21 rue de Lyon, 29200 Brest
Tél. : 02 98 46 28 14
Fax : 02 98 46 03 44
immoconseils@wanadoo.fr

A VENDRE OU A LOUER

KERGARADEC

Livraison fin 2007
1100 m² de bureaux, divisibles.

KERGARADEC

2600 m² de bureaux, divisibles.

BLOT COLLIERS C.L.S.
Immeuble Pennou Pell - Port de Commerce
485, rue Jurien de la Gravière - 29200 Brest
Tél. : 02 98 33 70 77
Fax : 02 98 80 51 89
brestindustrie@blotimmobilier.fr

Locations à BREST

Siam

Très beaux bureaux de 125 m² environ, entièrement rénovés

Route du Conquet

Proximité du Technopôle, un bel ensemble de bureaux de 200 m² en RDC + grand parking privatif

- **Kergaradec** - Emplacement de qualité, bonne accessibilité
  Immeuble indépendant 320 m² de bureaux + parking
- **Proximité Place Albert 1er** - Sur axe passant, emplacement qualitatif, 105 m² de bureaux

Ventes à BREST

- **Kergaradec** - Promotion de bureaux - 1175 m² de bureaux divisibles à aménager
- **Kergaradec III** (proximité Rocade) - Promotion de bureaux - 1336 m² de bureaux divisibles à aménager
- **Port de Commerce** - Dans immeuble neuf, plateau de bureaux de 100 m² à aménager

ADEUPa de brest

L'Observatoire de l'Immobilier de bureaux :

Directeur de la Publication : Guy Lamandé - Réalisation : François Rivoal avec la collaboration d'Arnaud Jaouen et Grégoire Vourc'h
Contact : tél : 02 98 33 54 21 - E.mail : francois.rivoal@adeupa-brest.fr - Tirage : 900 exemplaires
Dépôt légal : 1er trim. 2004 - ISSN : 1638-4806 - 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