

Côtes d'Armor Développement

Agence de développement
des Côtes d'Armor

BRETAGNE ^{BE}

L'immobilier d'entreprises en Côtes d'Armor

espace C

gan C. BILLY - A. HAMEROUX - S. PASTRE
Assurances et Banque
KPMG AUDIT - CONSEIL
EXPERTISE CF
CABINET S.S.J. AVOCAT
S. SOUQUET - JAMET
CABINET S.S.J. AVOCAT
S. SOUQUET - JAMET
CAP TRANSACTIONS
SDAEC - TERRALLIA
GROUPEMENTS D'ENTREPRENEURS AG
ACTHIMUM - INTE
ACTHIMUM - IN

Etude 2016



Les tendances du marché P 2

L'immobilier de bureaux P 3

L'immobilier artisanal et industriel P 7

Tableaux de bord P 11

côtes
d'Armor
DÉVELOPPEMENT

LES TENDANCES DU MARCHÉ

Dans un contexte pourtant instable, le marché de bureaux s'est bien porté en 2015. Les transactions ont atteint un niveau record depuis 2008 porté par une hausse globale du nombre d'opérations. Le bon niveau des investissements tertiaires laisse également entrevoir une certaine reprise de confiance des entreprises.

Cette dynamique favorable est toutefois amoindrie par une nouvelle hausse des stocks disponibles de bureaux, en particulier sur l'agglomération de Saint-Brieuc.

Sur le marché des locaux d'activités, après une année 2014 exceptionnelle caractérisée par une progression des transactions et une diminution de l'offre, la situation se tend en 2015. Les surfaces commercialisées se stabilisent autour de 67 000 m² mais les investissements diminuent et les stocks repartent à la hausse. Pour autant, les niveaux constatés restent satisfaisants et plus favorables que dans les années 2012-2013.

Des chiffres clés

- Les transactions en 2015
20 700 m² de bureaux
66 600 m² de locaux d'activités
- Les surfaces mises en chantier
38 400 m² de bureaux
97 750 m² de locaux d'activités
- L'offre en 2016
41 600 m² de bureaux
144 000 m² de locaux d'activités
- Loyers moyens par an (privé)
Bureaux neufs : 140 - 160 HT / m²
Ateliers neufs : 50 - 75 € HT / m²

Locaux22.com, la base de données de l'immobilier d'entreprises en Côtes d'Armor

L'étude est réalisée à partir de l'exploitation des données issues de la base Locaux22 de Côtes d'Armor Développement. Elle regroupe des informations, actualisées en permanence, relatives aux bâtiments artisanaux, industriels et de bureaux disponibles sur l'ensemble du département (prix, superficies, localisation...).

Ce centre de ressources est alimenté par les renseignements transmis par les partenaires privés (promoteurs, agents, entreprises...) et publics (collectivités) de l'agence.

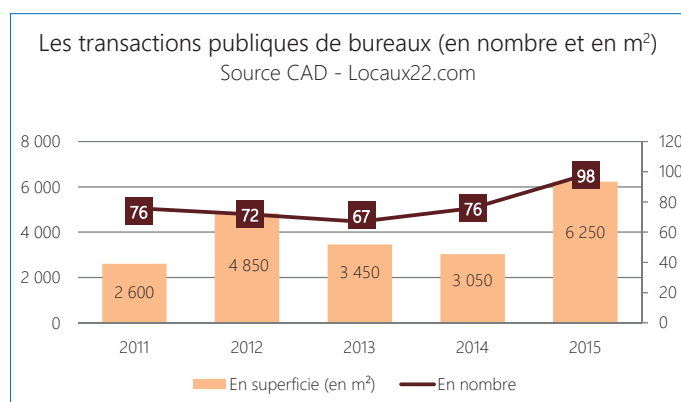
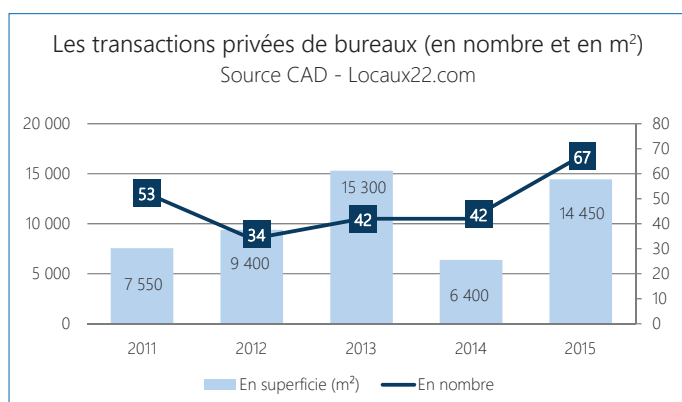
A ce titre, les chiffres fournis dans le cadre de cette étude constituent une estimation des transactions effectuées, des prix pratiqués et des stocks disponibles en Côtes d'Armor.



L'immobilier de bureaux

LES TRANSACTIONS EN 2015 : 20 700 M² DE BUREAUX NEGOCIÉS ⁽¹⁾

Après une année difficile, le marché connaît un rebond en 2015. Avec 20 700 m² de bureaux commercialisés, il atteint son plus haut niveau depuis 2008. Une croissance d'autant plus favorable qu'elle est portée par une hausse globale du nombre de transactions (+ 40 % en 1 an). Et signe d'une dynamique positive, cette reprise se caractérise par une progression des opérations tant sur le marché privé que sur le marché public.



La demande placée se concentre sur les secteurs urbains

Pôles d'attractivité majeurs des activités tertiaires sur le département, les agglomérations de Lannion et de Saint-Brieuc ont tiré le marché en 2015, avec respectivement 6 950 et 11 000 m² commercialisés. Lannion-Trégor Communauté renforce son positionnement au niveau départemental en comptabilisant 34 % des volumes négociés (contre 19 % en 2014 et 9 % en 2013).

La location est la solution privilégiée par les entreprises

La location représente les 3/4 des transactions privées (et l'intégralité des opérations publiques). Au total, en 2015, 9 300 m² de bureaux privés et 6 200 m² de surfaces publiques ont été loués. De même, la demande est toujours tournée vers des locaux de petite taille. Seules 4 opérations de plus de 500 m² (Keopsys à Lannion, Athéna à Plérin, Exceltis à Ploufragan et un immeuble en centre-ville de Saint-Brieuc) ont été réalisées en 2015 pour un total de 3 300 m².

Le marché est dominé par la commercialisation de biens de seconde main

9 opérations sur 10 portent sur ce type de produit. Leur volume (18 750 m²) représente également 91 % des surfaces totales négociées en 2015. Les transactions dans le neuf, quant à elles, restent à un niveau faible (1 950 m²), proche de la moyenne observée depuis 2011 (entre 2 000 et 2 500 m² loués ou vendus par an). La pré-commercialisation nécessaire des futurs immeubles de bureaux rend rare l'offre immédiatement disponible dans le neuf et donc les transactions sur ce type de bien.



Centre d'affaires Village by CA,
Crédit Agricole Ploufragan

(1) L'analyse ne prend pas en compte l'acquisition du bâtiment Alcatel par Lannion-Trégor Communauté (22 300 m² de bureaux).

L'immobilier de bureaux

LES PERMIS DE CONSTRUIRE EN 2015

Après la chute des investissements tertiaires en 2013 et 2014, les projets repartent à la hausse en Côtes d'Armor. Le volume des permis de construire est multiplié par deux et atteint 53 000 m² en 2015, un niveau record depuis le début de la crise de 2008.

53 000 m² de bureaux autorisés

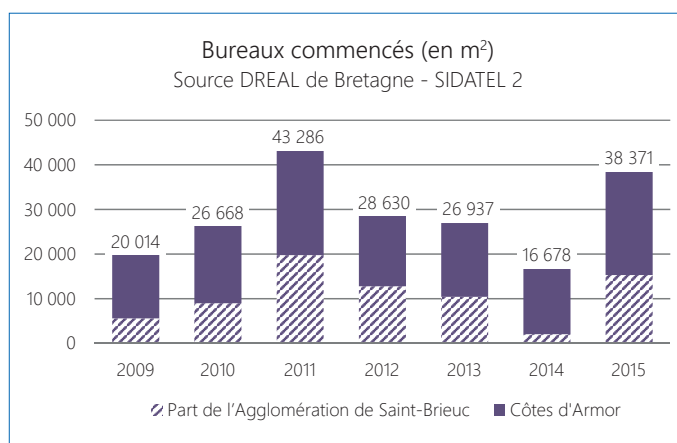
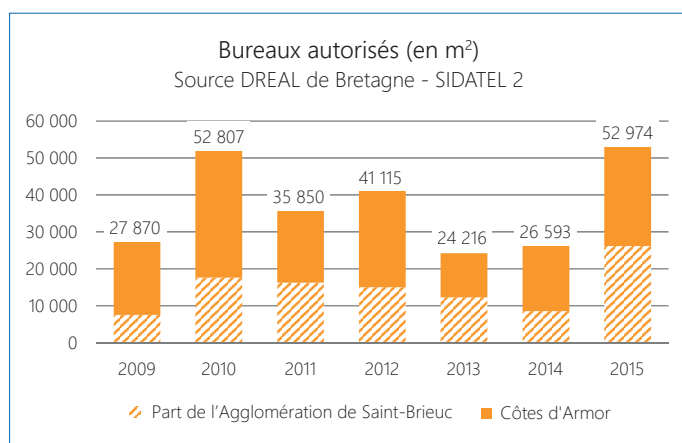
Cette reprise est portée notamment par des projets d'immeubles d'affaires privés, en particulier sur l'agglomération de Saint-Brieuc (SCCV Infinity : 2 533 m² à Saint-Brieuc/quartier Les Villages, Commespace : 4 670 m² à Saint-Brieuc/rue Rabelais, Commespace : 4 658 m² à Plérin/ZA L'Arrivée) mais également des projets d'investissements publics dont les futurs sièges de Saint-Brieuc Agglomération (SNC Kaufman et Broad Promotion : 9 652 m² en centre-ville de Saint-Brieuc) et de Dinan Communauté (2 803 m² à Dinan/Bd de L'Europe).

Cette dynamique de croissance fait exception à l'échelle régionale (qui affiche une hausse de seulement 3 %) et laisse entrevoir une certaine reprise de confiance des entreprises costarmoricaines.

38 400 m² de bureaux commencés

La construction de bureaux a fortement progressé en 2015 sur le département (+ 130 %). Cette dynamique est notamment portée par une reprise des investissements tertiaires sur l'agglomération de Saint-Brieuc, qui avait connu un véritable arrêt de ses constructions de bureaux en 2014, avec seulement 2 048 m² mis en chantier.

Cette croissance s'inscrit à l'inverse de la dynamique régionale. En 2015, avec une baisse de 9 % des constructions de bureaux, la région a atteint sa plus faible valeur depuis 2008 (167 502 m²). Les Côtes d'Armor concentrent ainsi 23 % des investissements tertiaires réalisés en Bretagne, contre une moyenne annuelle oscillant entre 10 et 15 % depuis 2009.



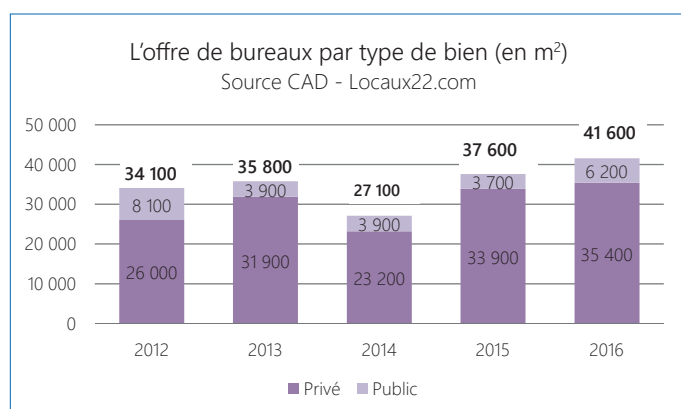
Construction du nouveau siège de Saint-Brieuc Agglomération, centre-ville de Saint-Brieuc



L'OFFRE DE BUREAUX EN 2016 : 41 600 M² DISPONIBLES

Après avoir connu une année exceptionnellement basse en 2014, les stocks repartent à la hausse, en particulier sur l'agglomération de Saint-Brieuc (+ 53 % en deux ans). Une progression sur le département qui se caractérise notamment par l'augmentation des biens de seconde main et des locaux vacants de plus de 500 m² au cours des deux dernières années.

L'offre de bureaux a augmenté de 13 % en un an

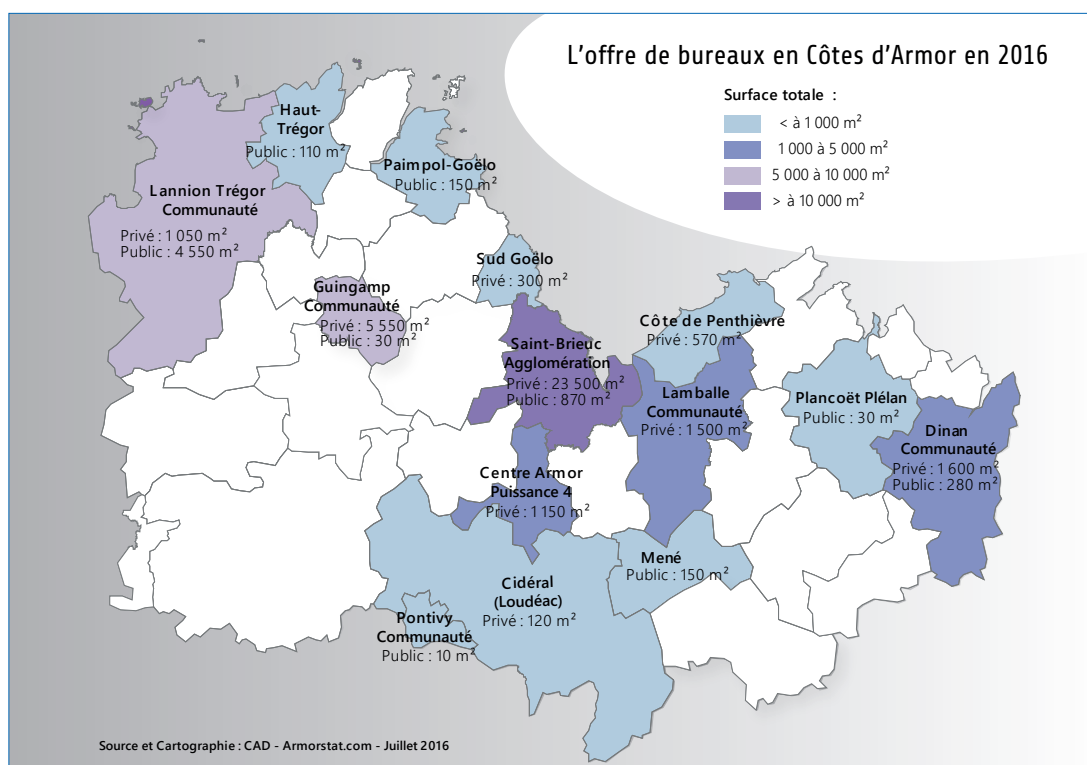


Une évolution qui se constate sur le marché privé comme sur le marché public. Progressivement, et dans la continuité des années passées, le stock de biens de seconde main s'accroît pour atteindre un nouveau record en 2016 (39 000 m²). L'offre immédiatement disponible dans le neuf, quant à elle, reste à un niveau inférieur à 3 000 m².

L'agglomération de Saint-Brieuc, en particulier, connaît une hausse de ses surfaces disponibles

En un an, l'offre sur le territoire a progressé de 30 %. L'émergence de nouveaux programmes immobiliers, témoins d'une dynamique d'investissement positive, participe à l'accroissement des stocks de seconde main. Avec 24 000 m² de bureaux, le territoire concentre au total 59 % de l'offre sur le département. Les autres disponibilités sont localisées principalement dans les pôles économiques de Lannion-Trégor Communauté (5 600 m²), Guingamp Communauté (5 500 m²), Dinan Communauté (1 900 m²) et Lamballe Communauté (1 500 m²).

Offre de bureaux (m ²)	1 ^{ère} main	2 ^{de} main	TOTAL
2012	4 400	29 600	34 000
2013	3 150	32 200	35 350
2014	2 000	25 000	27 000
2015	2 900	34 700	37 600
2016	2 450	39 150	41 600



L'immobilier de bureaux

LES PRIX PRATIQUÉS

Les prix présentés correspondent aux conditions de négociation posées par les loueurs ou les vendeurs. Ils sont indiqués en euros hors taxe par m² par an (hors charges) pour la location et en euros hors taxe par m² (hors frais) pour la vente. Sur le neuf, les tarifs concernent les bureaux aménagés, prêts à l'emploi.

Les prix de l'immobilier privé

L'analyse a été réalisée à partir d'un échantillon de 150 biens privés proposés à la vente et/ou à la location sur le département

BUREAUX PRIVÉS	Location en € HT / m ² / an	Vente en € HT / m ²
Neuf	140 - 160	1 700 - 1 900
Récent (- de 10 ans)	120 - 145	1 250 - 1 600
Ancien	90 - 130	850 - 1 300

Les prix des bureaux aménagés ont peu évolué depuis 2014. Dans le neuf, ils s'établissent entre 140 et 160 € HT / m² / an à la location et entre 1 700 et 1 900 € HT / m² à la vente. Lorsque ces derniers sont commercialisés « brut de béton », les tarifs oscillent respectivement entre 100 et 120 € HT / m² / an et entre 1 100 et 1 350 € HT / m².

Dans l'ancien, les tarifs varient, en moyenne, entre 90 et 145 € HT / m² / an à la location et entre 850 et 1 600 € HT / m² à la vente en fonction de la qualité des biens, des prestations proposées et de leur situation géographique.

Les prix de l'immobilier public

L'évaluation des prix a été effectuée à partir d'une trentaine de biens proposés à la location par les Communautés de communes et d'agglomération du département.

BUREAUX PUBLICS Location en € HT / m ² / an	Secteur rural	Secteur urbain
Pépinière	-	90 - 115
Hôtel	70 - 100	110 - 135
Grand bâtiment locatif	-	75 - 85

En pépinière d'entreprises, les collectivités pratiquent le plus souvent des prix évolutifs. Ils vont de 90 € HT / m² / an la 1^{ère} année d'occupation à 115 € HT / m² / an la 3^{ème} année. Le tarif moyen appliqué sur 3 ans est de 100 € HT / m² / an.

En milieu rural, l'hôtellerie d'entreprise constitue le principal outil d'accueil des entreprises de services. Les tarifs oscillent en moyenne entre 70 et 100 € HT / m² / an. Les services proposés se limitent le plus couramment à la mise à disposition d'espaces communs. Sur l'agglomération de Saint-Brieuc, les tarifs pratiqués sont plus élevés, entre 110 et 135 € HT / m² / an. A l'inverse, dans les grands locaux industriels reconvertis et localisés sur Lannion, les prix proposés sont plus bas, entre 75 et 85 € HT / m² / an.

Bureaux d'Harmonie Mutuelle à Plérin,
Centre d'Affaires Eleusis



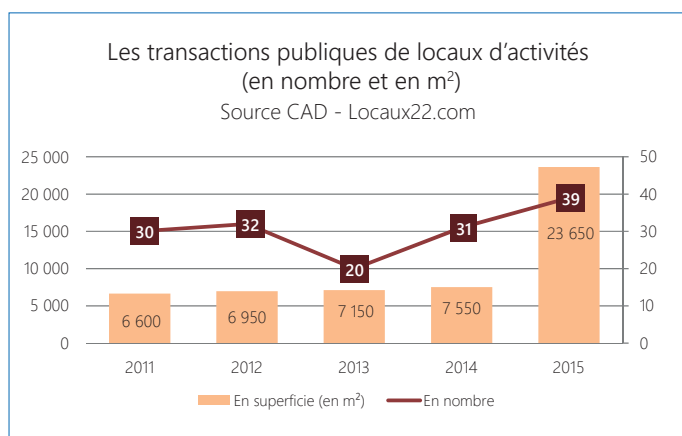
L'immobilier artisanal et industriel

LES TRANSACTIONS EN 2015 : 66 600 M² DE LOCAUX D'ACTIVITÉ NÉGOCIÉS (2)

Les évolutions constatées sur le marché témoignent d'une certaine embellie depuis 2014. En effet, le nombre d'opérations progresse depuis deux ans et le niveau des volumes commercialisés se stabilise à un niveau satisfaisant autour de 67 000 m².

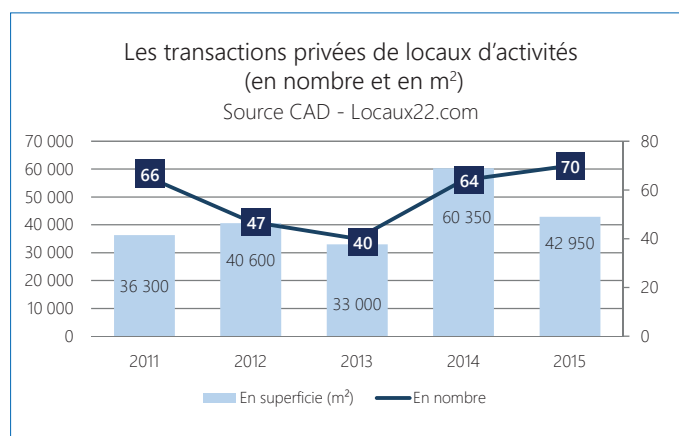
Le marché est tiré par la hausse des transactions de locaux d'activités publics

Le nombre d'opérations publiques (39) a progressé de 26 % et le volume de surfaces commercialisées a plus que triplé en un an pour atteindre 23 650 m² en 2015. Une évolution expliquée notamment par un niveau de transactions élevé sur Lannion-Trégor Communauté (10 650 m² / 45 % des espaces publics négociés) et la réalisation d'une opération d'envergure sur Merdrignac (vente d'un bâtiment industriel de 7 200 m² par la Communauté de Communes Hardouinais Mené à la société OLMIX).



Sur le marché privé, la situation est plus contrastée

Les surfaces commercialisées sont en baisse (- 29 %) mais restent à un niveau satisfaisant (42 900 m²) et le nombre de transactions continue de progresser (+ 9 %). Après une année exceptionnelle en 2014 marquée par la commercialisation de grands espaces (à l'image de Stalaven à Saint-Agathon - 7 500 m², Trotel à Hénanbihen 4 400 m², Metallia à Grâces 3 200 m²...), le marché est tiré en 2015 par la vente ou la location d'espaces de moins de 1 000 m². Ils représentent 86 % des opérations effectuées dans l'année.



Atelier-relais de la Communauté de communes de Bourbriac, ZA du Courjou à Bourbriac



2014 a connu un niveau record des ventes (36 700 m²)

Elles ont progressé tant en nombre (+ 227 %) qu'en volume (+ 262 %). Elles représentaient, cette année-là, 54 % des surfaces commercialisées totales, et sur le marché privé, près d'une opération sur deux. En 2015, la location repart à la hausse avec 77 % des transactions et 64 % des surfaces négociées.

L'agglomération de Saint-Brieuc reste le territoire le plus dynamique en matière de commercialisation de locaux d'activités avec 18 300 m² négociés. Ce niveau est stable par rapport à l'an passé. Les autres transactions se concentrent principalement sur les territoires de Lannion (15 800 m²), Merdrignac (7 400 m²), Dinan (7 000 m²) et Lamballe (4 250 m²). Les 20 % restants sont répartis sur une quinzaine de territoires.

(2) L'analyse ne prend pas en compte l'acquisition du bâtiment Alcatel par Lannion-Trégor Communauté (33 200 m² de locaux d'activités).

L'immobilier artisanal et industriel

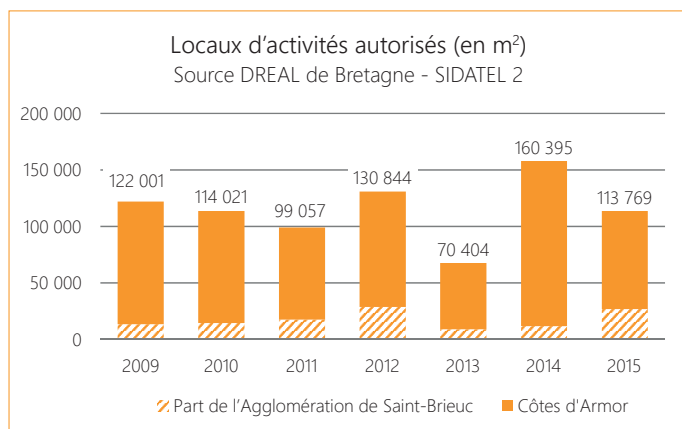
LES PERMIS DE CONSTRUIRE EN 2015

2014 a constitué une année exceptionnelle en termes de surfaces autorisées et de locaux d'activités mis en chantier sur le département. Suite à cette année record, les projets d'investissement et les constructions apparaissent en baisse en 2015. Leur niveau reste toutefois globalement satisfaisant.

113 700 m² de locaux d'activités autorisés

Les surfaces autorisées s'élevaient à 113 700 m² en 2015. Elles sont en baisse par rapport à 2014, une année record portée notamment par de grands projets industriels : SCARMOR à Plaintel (32 500 m²), Laiterie Nouvelle de l'Arguenon à Créhen (18 300 m²), Loc Maria à Lanvally (14 800 m²). Le nombre de permis autorisés pour des locaux supérieurs à 500 m² reste toutefois élevé. On en recense une trentaine dont 4 projets de plus de 5 000 m² : Vitalac à Carnoët (8 200 m²), SA Ballay Menuiseries à Pommeret (7 600 m²), SCI Panotic à Trégueux (7 400 m²) et Vital Concept à Loudéac (6 000 m²).

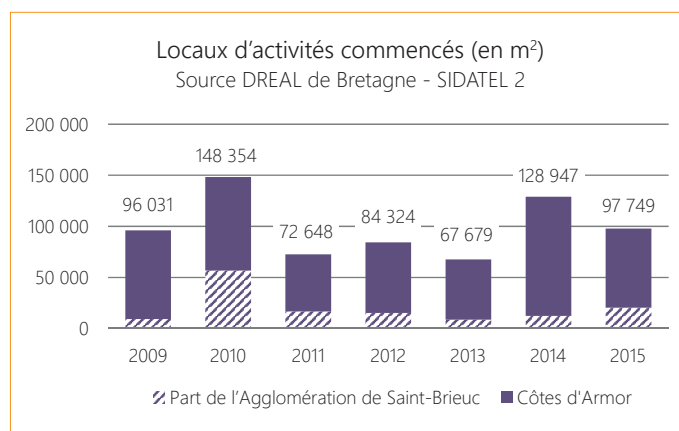
L'évolution des surfaces autorisées s'inscrit à l'inverse des autres départements, qui connaissent une croissance de leurs projets d'investissement. Les locaux d'activités autorisés à l'échelle régionale atteignent en 2015 un niveau record de 727 000 m².



97 750 m² de locaux d'activités commencés

La construction de locaux d'activités connaît une baisse en 2015 (- 24 %). Avec 97 750 m², il s'établit toutefois à un niveau intéressant, supérieur à la moyenne des surfaces mises en chantier sur la période 2011-2013. Ce maintien s'explique en partie par une relance des investissements sur l'agglomération de Saint-Brieuc qui concentre 21 % des nouvelles surfaces (20 200 m²).

Au niveau régional, les surfaces mises en chantier sont également en baisse en 2015. Elles sont passées de 535 110 m² en 2014 à 473 815 m² en 2015, soit une diminution de 13 % en un an. En 2015, le département des Côtes d'Armor concentrait 21 % des surfaces régionales mises en chantier.

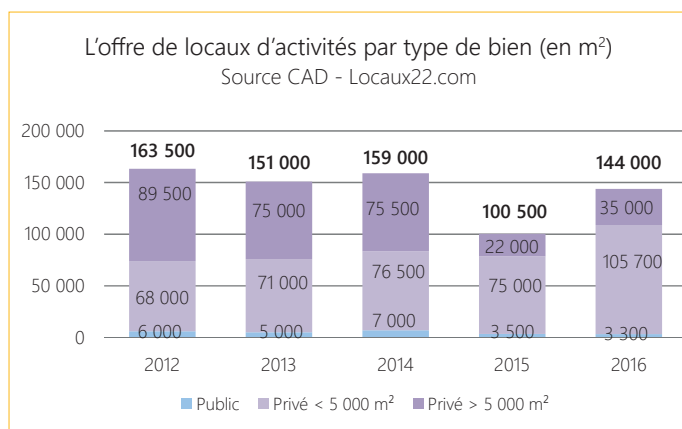


Projet de construction des locaux de Chronopost à Trégueux, ZA Les Châtelets



L'OFFRE DE LOCAUX D'ACTIVITES EN 2016 : 144 000 M² DISPONIBLES

L'offre de locaux d'activités progresse de manière significative en 2016 (+ 43 %) et en particulier sur le marché privé. Elle s'accompagne d'une hausse du nombre de biens disponibles. Au total, 144 000 m² de locaux d'activités répartis sur 135 biens sont proposés à la vente ou à la location.

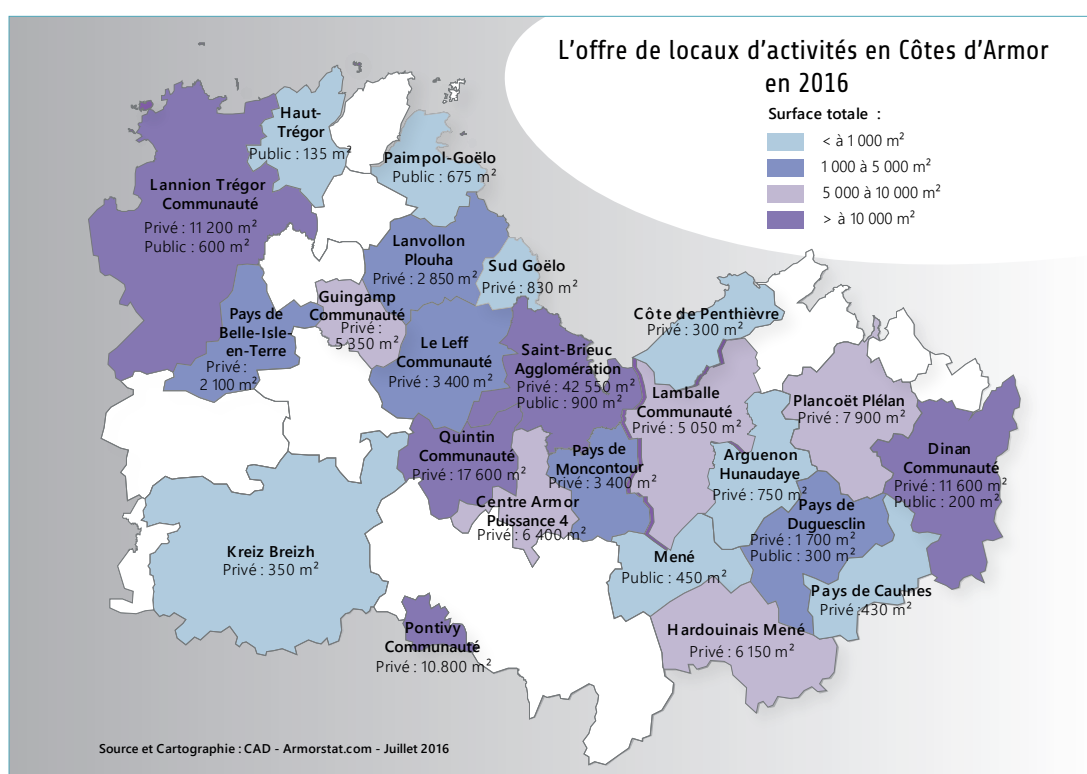
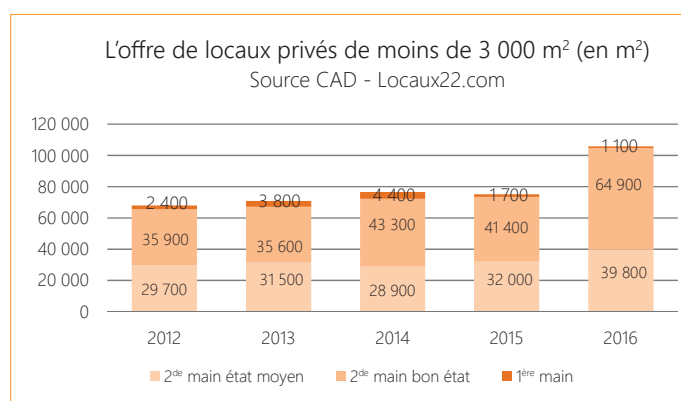


Le marché se caractérise également par une croissance des biens de seconde main

Dans le privé plus spécifiquement, leur progression ne cesse depuis 5 ans. Ils représentent, en 2016, la quasi-totalité des locaux disponibles. Seuls 1 100 m² neufs sont proposés à la commercialisation sur le département, un chiffre en diminution constante depuis plusieurs années. Sur le marché public, l'offre se stabilise entre 3 000 et 3 500 m² et se répartit sur une petite dizaine de territoires.

Depuis 2015, l'offre de grands bâtiments industriels diminue

En 2016, ils représentent 24 % des surfaces disponibles sur le département. Elles se concentrent sur quelques locaux dont notamment Boscher Volailles à Mûr-de-Bretagne (10 800 m²), SLVA et Guyader à Saint-Brandan (8 000 et 5 000 m²), Système U à Plaintel (5 000 m²). La croissance des stocks s'explique donc par la hausse de l'offre sur des ateliers de moins de 5 000 m², et en particulier inférieurs à 1 000 m².



Atelier-relais de la Communauté de Communes de Belle-Isle-En-Terre, ZA le Nénès à Louargat

L'immobilier artisanal et industriel

LES PRIX PRATIQUÉS

Les prix présentés correspondent aux conditions de négociation posées par les loueurs ou les vendeurs. Ils sont indiqués en euros hors taxe par m² par an (hors charges) pour la location et en euros hors taxe par m² (hors frais) pour la vente.

Les prix de l'immobilier privé

L'analyse a été réalisée à partir d'un échantillon de 170 biens privés proposés à la vente et/ou à la location sur le département.

LOCAUX D'ACTIVITÉS PRIVÉS	Location en HT / m ² / an	Vente en HT / m ²
Entrepôt	20 - 45	150 - 300
Atelier neuf	50 - 75	600 - 900
Atelier 2 nd e main	40 - 70	400 - 800

Les prix varient en fonction de leurs équipements (type d'isolation, présence d'une surface de vente...), de l'état des locaux et de leur localisation géographique. De manière générale, les tarifs ont progressé dans le seconde main au cours des deux dernières années. En 2014, ils variaient entre 35 et 60 € HT / m² / an à la location et entre 350 et 700 € HT / m² à la vente. Pour les locaux en bon état et bien situés, les prix peuvent atteindre des niveaux équivalents aux locaux neufs.

Les prix de l'immobilier public

L'analyse a été réalisée à partir d'une vingtaine de locaux d'activités proposés à la location par des collectivités ou des organismes publics.

LOCAUX D'ACTIVITÉS PUBLICS - Location en € HT / m ² / an	Secteur rural	Secteur urbain
Pépinière	-	25 - 50
Hôtel / Atelier-relais	20 - 40	45 - 75

En pépinière d'entreprises, le prix moyen pratiqué sur trois ans d'occupation est de 40 € HT / m² / an. Les collectivités, sur ce type de biens, pratiquent des tarifs progressifs allant de 25 € HT / m² / an la 1^{ère} année à 50 € HT / m² / an la 3^{ème} année.

Pour les ateliers-relais, les prix oscillent entre 20 et 40 € HT / m² / an avec un prix moyen établi autour de 30 €. En milieu urbain, ce type d'offre est proposé au sein des pépinières d'entreprises, ce qui explique les différences tarifaires avec les secteurs « ruraux » où les surfaces à louer sont proposées dans des bâtiments locatifs ou hôtels d'entreprises sans services spécifiques.

*Hôtel d'entreprises de la
Communauté de Communes
du Kreiz-Breizh à Rostrenen*



TABLEAUX DE BORD

Caractéristiques générales

TRANSACTIONS 2015 (en m ²)	BUREAUX	LOCAUX D'ACTIVITES
Publiques	6 250	23 650
Privées	14 450	42 950
Total	20 700	66 600

OFFRES 2016 (en m ²)	BUREAUX	LOCAUX D'ACTIVITES
Publiques	6 200	3 300
Privées	35 400	140 700
Total	41 600	144 000

Prix pratiqués – Immobilier privé

BUREAUX	LOCATION en € HT / m ² / an	VENTE en € HT / m ²
Neuf	140 - 160	1 700 - 1 900
Récent	120 - 145	1 250 - 1 600
Ancien	90 - 130	850 - 1 300

LOCAUX D'ACTIVITÉS	LOCATION en € HT / m ² / an	VENTE en € HT / m ²
Entrepôt	20 - 45	150 - 300
Atelier neuf	50 - 75	600 - 900
Atelier 2 ^{nde} main	40 - 70	400 - 800

Prix pratiqués – Immobilier public

BUREAUX Prix de location en € HT / m ² / an	SECTEUR RURAL	SECTEUR URBAIN
Pépinière	-	90 - 115
Hôtel	70 - 100	110 - 135
Grand bâtiment locatif	-	75 - 85

LOCAUX D'ACTIVITÉS Prix de location en € HT / m ² / an	SECTEUR RURAL	SECTEUR URBAIN
Pépinière	-	25 - 50
Hôtel / Atelier-relais	20 - 40	45 - 75

NOS PARTENAIRES

- **ADVENIS REAL ESTATE SOLUTIONS**
Saint-Grégoire - 09 63 69 61 50
- **BLEU MERCURE**
Plérin - 02 96 944 108
- **BLOT IMMOBILIER**
Langueux - 02 96 32 32 32
- **CABINET THÉMIS**
Guingamp - 02 96 21 32 35
- **CAP TRANSACTIONS**
Plérin - 02 96 75 45 12
- **COMMESPACE**
Plérin - 02 96 75 42 75
- **CONCEPT TY**
Dinan - 02 96 87 96 58
- **DEMETER INVESTISSEMENTS**
Plérin - 02 96 79 28 70
- **MARCHADOUR IMMOBILIER**
Saint-Brieuc - 02 96 75 15 15
- **BAIE D'ARMOR ENTREPRISES**
Trégueux - 02 96 76 63 63
- **ZOOPOLE DEVELOPPEMENT**
Ploufragan - 02 96 76 61 61
- **DINAN EXPANSION**
Dinan - 02 96 85 47 41
- **SYNDICAT MIXTE TECHNOPOLE SAINT-BRIEUC ARMOR**
Ploufragan - 02 96 94 43 90
- **Et l'ensemble des Communautés de Communes et d'Agglomération des Côtes d'Armor.**

Votre prochain local d'activités est sur :

Locaux22.com

Le site de l'immobilier d'entreprises en Côtes d'Armor

Bureaux, Ateliers, Entrepôts :

les offres disponibles pour les entreprises en développement



PLERIN 787 m² en immeuble tertiaire neuf



ST-BRANDAN Bâtiment agroalimentaire



ST-ALBAN Bureaux neufs de 47 à 270 m²

Pépinière d'entreprises et Atelier-relais :
l'offre dédiée « Créateurs d'entreprise »

Télécentres, espaces coworking :
bureaux équipés pour télétravailleurs
et professionnels nomades



LANNION Bureaux en pépinière



LE MENE Atelier-relais 170 m²



ROSTRENEN Espace coworking Ti-Numérik

Faciliter votre implantation, votre développement en Côtes d'Armor

Recherche personnalisée de locaux adaptés, informations complémentaires sur les biens et les sites d'implantation, accompagnement, mise en relation...

Votre contact :

Nadège DURAND

Côtes d'Armor Développement

02 96 58 06 70

ndurand@cad22.com / @CAD22_Nadege

côtes
d'Armor
DÉVELOPPEMENT