

LES ESPACES ÉCONOMIQUES DANS LE PAYS DE BREST

ANALYSE DE L'OFFRE FONCIÈRE | Janvier 2015

Photo de couverture : Prat-Pip Guipavas - Jean-Yves Guillaume - Brest métropole

Avant-propos	5	Les espaces potentiels d'accueil des entreprises	13
Méthodologie.....	6	Terrains disponibles : moins nombreux dans l'ouest breton.....	13
Définition des espaces économiques	6	Des réserves foncières plus ou moins attractives ..	14
Organisation spatiale des activités économiques ..	6	Dans le court terme, une offre morcelée.....	15
Une double approche : des échanges avec les maîtres d'ouvrage et une analyse des informations géographiques	6	890 hectares de réserves potentielles.....	16
		La situation de chacune des intercommunalités...	16
Le foncier économique dans le Pays de Brest en 2014	7	Les défis à relever pour répondre à la demande des entreprises dans les années à venir	18
163 espaces économiques, 3 760 hectares occupés.....	7	Garantir une offre en continu	18
Attractivité de la RN 12 et de la façade maritime	7	Veiller à l'équilibre centralités / extensions urbaines.....	19
77 000 emplois, soit 48 % de l'emploi total.....	7	Favoriser une gestion économe de l'espace.....	19
Hors espaces militaires, plus de la moitié du foncier occupé sous maîtrise d'ouvrage communautaire.....	8	Bibliographie	21
Un marché segmenté.....	8		
Des réserves pour des besoins spécifiques.....	9		
Les dynamiques des dernières années.....	10		
En moyenne annuelle, 28 ha de consommation foncière à vocation économique	10		
Des créations et extensions récentes.....	11		
Des rythmes de commercialisation qui fluctuent dans le temps et dans l'espace	12		

En 2012, préparant les décisions relatives à l'élaboration du PLU de Brest métropole, l'ADEUPa a été chargée d'évaluer l'offre foncière nécessaire aux besoins économiques des vingt prochaines années dans l'agglomération brestoise. L'agence a conduit une étude dont l'objectif était de prévoir la réponse aux besoins des entreprises, tout en veillant à une gestion économe de l'espace.

L'élargissement de la réflexion à l'échelle du Pays de Brest a été préconisé dès cette étape, la communauté urbaine ne constituant qu'un sous-ensemble d'un marché du foncier économique et de l'immobilier d'entreprise plus vaste.

La préparation des éléments nécessaires à la révision du SCoT du Pays de Brest a donc naturellement conduit à l'extension de ces analyses. L'identification de l'offre proposée dans les espaces économiques des sept communautés du Pays de Brest est un des éléments qui permettra une évaluation de l'adéquation entre l'offre et la demande.

L'ADEUPa a ainsi réalisé en 2014 une étude détaillée afin de :

- recenser les espaces économiques et identifier les emprises foncières aménagées et occupées,
- repérer les projets de création et d'extension, avec les échéances envisagées par les maîtres d'ouvrage,
- identifier les enjeux du Pays de Brest dans les années à venir et esquisser des pistes de réflexion pour favoriser l'accueil des entreprises, tout en répondant aux objectifs de gestion économe de l'espace, de redynamisation des centres-villes...

L'agence remercie les intercommunalités du Pays de Brest, les communes, Brest métropole aménagement, le Syndicat Mixte Brest Iroise, les chambres consulaires et le Pôle métropolitain du Pays de Brest pour le temps consacré aux échanges et l'ensemble des informations fournies dans la cadre de cette étude.

Méthodologie

Définition des espaces économiques

L'offre en foncier économique est souvent assimilée aux « zones d'activités économiques » (ZAE). Ce terme désigne en général le regroupement d'activités économiques (artisanat, activités tertiaires, industrielles, logistiques, commerciales...) dans une opération d'aménagement réalisée par un maître d'ouvrage public. Moins fréquemment, l'aménagement peut aussi être effectué par des promoteurs / investisseurs privés qui vont céder ou louer les terrains à des entreprises.

Les ZAE sont nées dans les années 70 ; elles ont connu un essor important dans les années 80 à 2000, en lien avec le processus de décentralisation et les prises de compétences des collectivités locales (intercommunalités et communes) dans le champ du développement économique.

Outre les zones d'activités économiques, ont été intégrés dans l'étude :

- les espaces d'activités concentrant des activités militaires ou portuaires (ex : base navale à Brest),
- les espaces accueillant des équipements à rayonnement métropoli-

tain (aéroport Brest Bretagne, CHRU Cavale Blanche, centre de tri et de traitement des déchets du Sprenot),

- des entreprises « isolées », qui par leur emprise foncière et/ou leurs effectifs salariés, représentent un lieu significatif d'activité économique (ex : Sill à Bourg-Blanc, groupe Arkéa au Relecq-Kerhuon). Le plus petit des sites « mono-entreprise » retenu dans l'étude dépasse une superficie de 3 ha.

Organisation spatiale des activités économiques

Les espaces économiques sont parfois isolés, développés en périphérie des villes. Ils peuvent aussi être en continuité urbaine, par choix d'aménagement ou parce qu'ils ont été au fil du temps rejoints par l'urbanisation.

Les pôles urbains tels que les centres-villes et les centres-bourgs ne sont pas intégrés à l'analyse, qui se consacre à la problématique de l'offre foncière dans des espaces réservés aux activités économiques. Pour autant, il faut rappeler que les pôles urbains peuvent concentrer de grands établissements

publics (administrations, hôpitaux, collèges lycées...) et une multitude de petites et moyennes entreprises (commerces, services, restaurants...). De ce fait, ils représentent des pôles d'emplois majeurs.

Une double approche : des échanges avec les maîtres d'ouvrage et une analyse des informations géographiques

L'étude de l'offre en foncier économique repose sur des informations recueillies auprès des intercommunalités, des communes, de la société d'économie mixte Brest métropole aménagement et du Syndicat mixte Brest-Iroise. Ces échanges ont permis d'identifier le foncier disponible début 2014, ainsi que les projets de création et d'extension.

Ces informations qualitatives ont été complétées par une analyse de différentes informations géographiques : documents d'urbanisme, cadastre, fichier MAJIC des services fiscaux, fichier des entreprises de la CCI de Brest, observatoire de l'immobilier d'entreprises du Pays de Brest,...

L'occupation du foncier et les échéances de programmation

INTITULÉ	DÉLAI DE MISE SUR LE MARCHÉ	PÉRIODE DE COMMERCIALISATION	DESRIPTIF
Surfaces occupées fin 2013	/	/	Les terrains sont aménagés et ont été commercialisés.
Disponibilités foncières immédiates	Moins de deux ans	2014/2015	Surfaces aménagées pour répondre à la demande immédiate des entreprises.
Réserves potentiellement disponibles à court terme	De 3 à 5 ans	2016/2018	Surfaces dont l'aménagement est programmé d'ici 3 à 5 ans. En général, les collectivités ont la maîtrise foncière de ces espaces ou les procédures d'acquisition sont en cours. Les études pré-opérationnelles sont faites ou en cours.
Réserves potentiellement disponibles à moyen terme	De 6 à 10 ans	2019/2023	Phase projet ; foncier non maîtrisé. Etude de faisabilité / d'opportunité en cours ou programmée.
Réserves potentiellement disponibles à long terme	Plus de 10 ans	2024-2030	Inscription des projets dans les documents de planification (zonage 2AU) ; les périmètres sont identifiés, mais les études ne sont pas réalisées et la faisabilité non avérée.
Réserves privées	Inconnu	Inconnue	Pas de maîtrise publique du foncier et pas d'intentions identifiées de la part des collectivités d'acquies et d'aménager ces espaces.
Changement futur de zonage ou d'affectation	Inconnu	Inconnue	Terrains classés dans le PLU comme ayant une vocation d'accueil des activités économiques, mais dont l'affectation sera revue lors de la révision du PLU.
Réserves publiques – échéance inconnue	Inconnu	Inconnue	Les collectivités ont la maîtrise foncière ; mais aucune volonté identifiée et programmée d'aménager ces espaces.

Le foncier économique dans le Pays de Brest en 2014

163 espaces économiques, 3 760 hectares occupés

163 espaces économiques sont recensés dans le Pays de Brest en 2014 ; ils représentent 3 760 hectares occupés.

Leur taille peut être très variable, de moins de 1 ha pour les plus petits d'entre eux (par exemple, Poul Conq au Conquet, Térénez à Rosnoën ou le port du Paluden à Lannilis) à plus de 200 ha (cas de différents sites militaires comme la base navale à Brest, l'Île Longue à Crozon...).

La communauté urbaine concentre à elle seule plus de 40 espaces économiques et 46 % des surfaces occupées.

Attractivité de la RN 12 et de la façade maritime

Les espaces économiques se sont essentiellement développés le long de la RN 12 et en façade maritime dans la rade de Brest (activités militaires, port de commerce, plaisance, sciences marines...). Ils sont nombreux sur un axe qui part du Technopôle Brest-Iroise à Plouzané et qui va jusqu'aux secteurs de Saint-Eloi/Mescoden à Plouédern et Ploudaniel.

Vers le sud du département, le long de la RN 65, les zones d'activités sont nettement moins nombreuses.

Les pôles urbains structurants comme Saint-Renan, Lesneven, Landerneau, Crozon constituent également des lieux d'implantation privilégiés par les entreprises, notamment artisanales, commerciales et de services.

Espaces économiques du Pays de Brest : le foncier occupé →

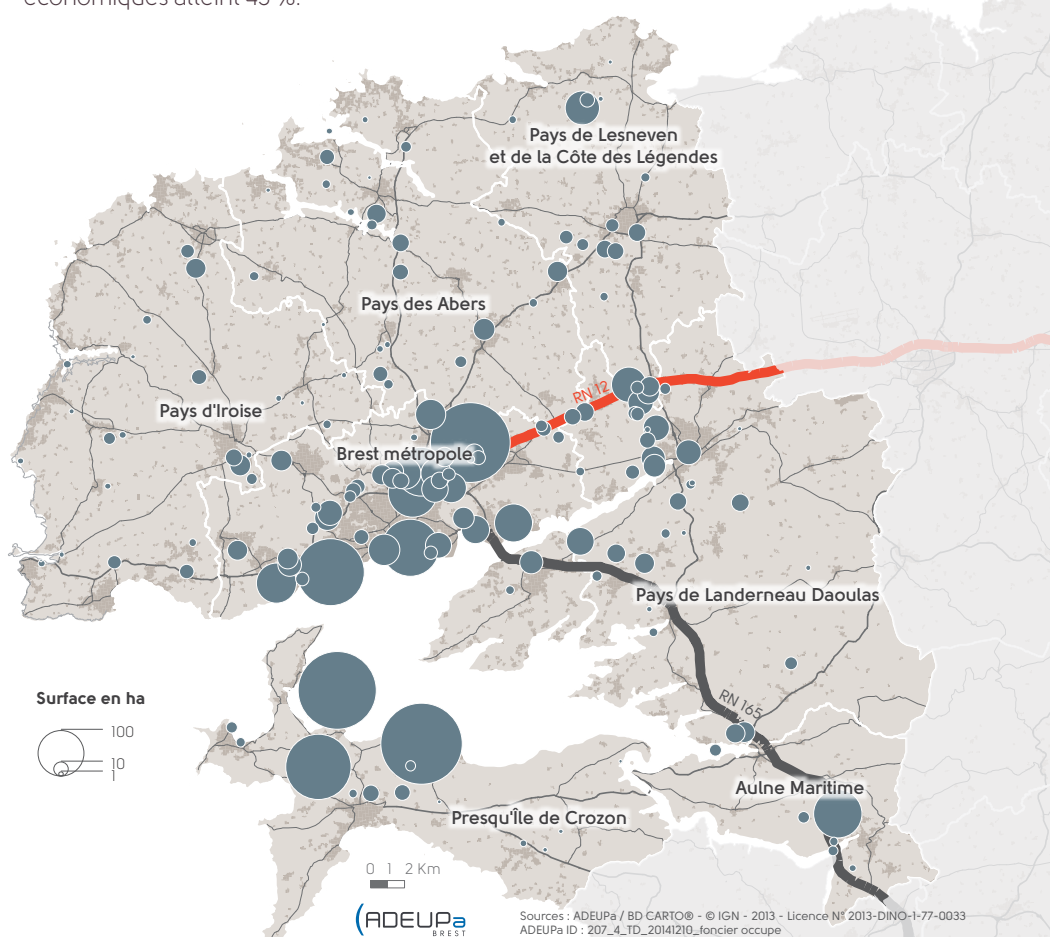
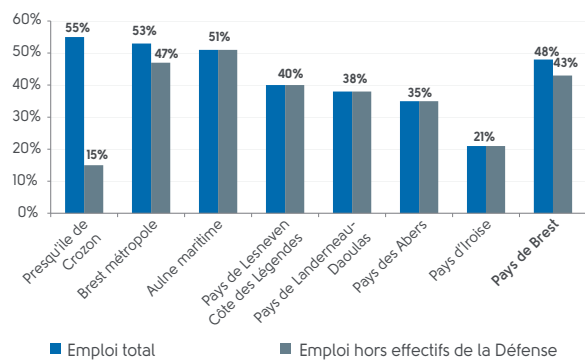
77 000 emplois, soit 48 % de l'emploi total

En 2013, les espaces économiques concentrent 48 % de l'emploi total du Pays de Brest, soit 77 000 emplois. Dans Brest métropole et la Presqu'île de Crozon, la concentration de l'emploi dans les espaces économiques est plus forte en raison du secteur de la Défense (base navale de Brest, Île Longue à Crozon, base aéronautique navale à Lanvéoc...). A contrario, dans le Pays d'Iroise, la part des emplois dans les espaces économiques est la plus faible.

En prenant en compte exclusivement l'emploi hors effectifs du Ministère de la Défense, la proportion d'emplois dans les espaces dédiés aux activités économiques atteint 43 %.

À titre de comparaison, en 2011, 39 % des emplois en Loire-Atlantique étaient localisés dans des espaces économiques (estimation Codela) ; en Ille-et-Vilaine, c'est 50 % de l'emploi salarié privé (source : Idéa 35).

Part de l'emploi dans les espaces économiques en 2013



Hors espaces militaires, plus de la moitié du foncier occupé sous maîtrise d'ouvrage communautaire

Même si l'aménagement des zones d'activités entre souvent dans les compétences des intercommunalités, ce n'est pas systématique. En dehors de la communauté urbaine, les espaces créés avant les années 2000 sont souvent gérés par les communes. Idem pour les espaces de petite taille.

Un marché segmenté

Suivant la nature de leurs activités, les entreprises ont des localisations préférentielles.

Les industriels, commerces de gros, transporteurs et logisticiens privilégient une implantation dans des espaces dédiés à l'activité économique à proximité des réseaux routiers ; ils recherchent en général de grandes parcelles qui peuvent atteindre plusieurs hectares. Ils peuvent également être intéressés par la proximité d'infrastructures portuaires et ferroviaires pour l'acheminement des marchandises.

D'autres entreprises recherchent un positionnement au cœur de leur marché et une certaine visibilité : c'est par exemple le cas des **entreprises commerciales et artisanales** pour qui la proximité des clients est un impératif. Pour les **services, le commerce, l'hôtellerie et la restauration**, la localisation dans le tissu urbain reste privilégiée dans la majorité des cas.

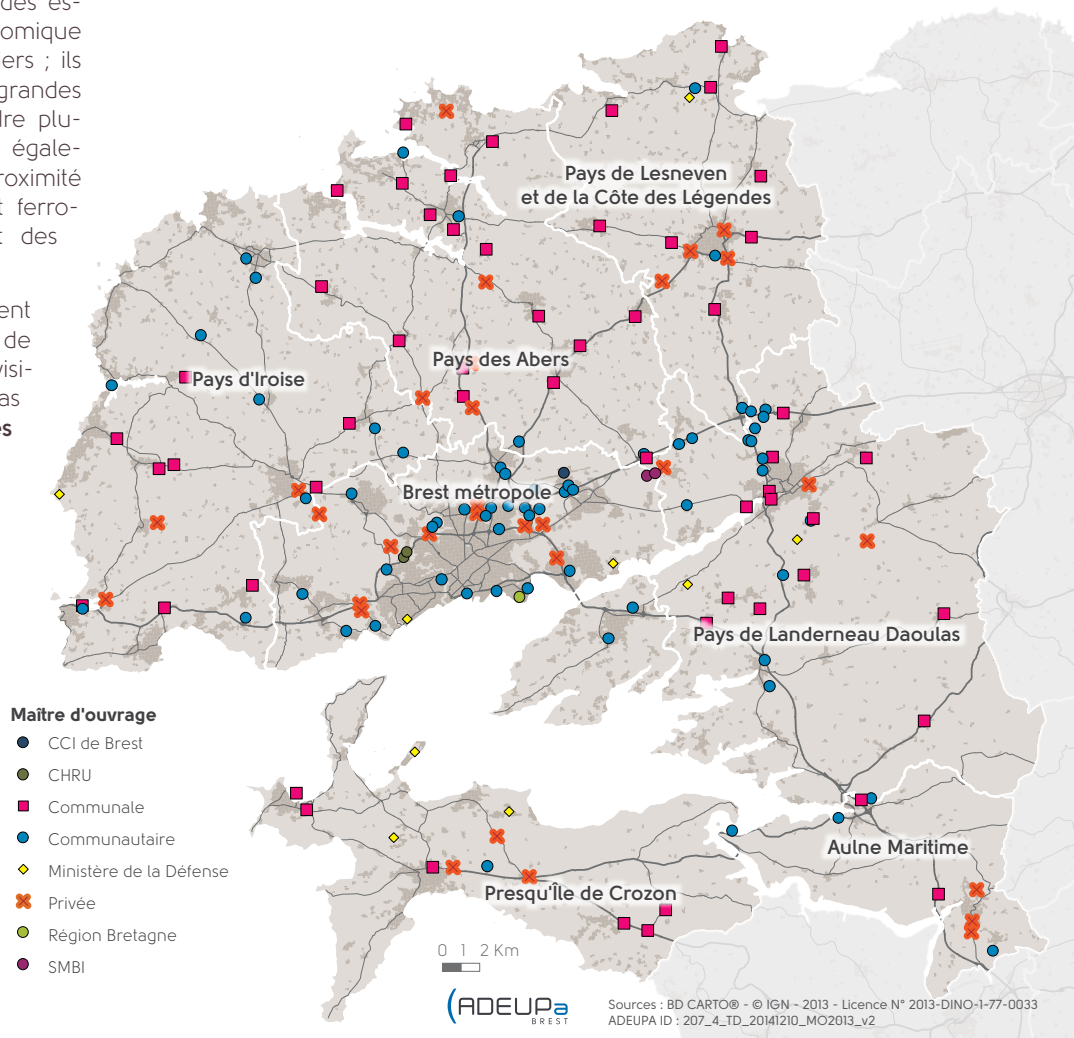
Les **activités maritimes** ont des besoins spécifiques : proximité de la mer, recherche d'infrastructures portuaires (quais, cales...)...

Maitrise d'ouvrage des espaces économiques du Pays de Brest

Maitrise d'ouvrage des espaces économiques

	NOMBRE	SURFACES OCCUPÉES (en ha)	SURFACES OCCUPÉES (en %)
Communautaire (EPCI, Bma)	64	1 342	36%
Communale	53	363	10%
Privée	33	503	13%
Ministère de la Défense	9	1208	32%
Divers (CCI, SMBI, Région)	4	344	9%

« Une des particularités du Pays de Brest est la présence de nombreux espaces militaires qui occupent plus de 1 200 ha, soit le tiers du foncier économique en 2014. »

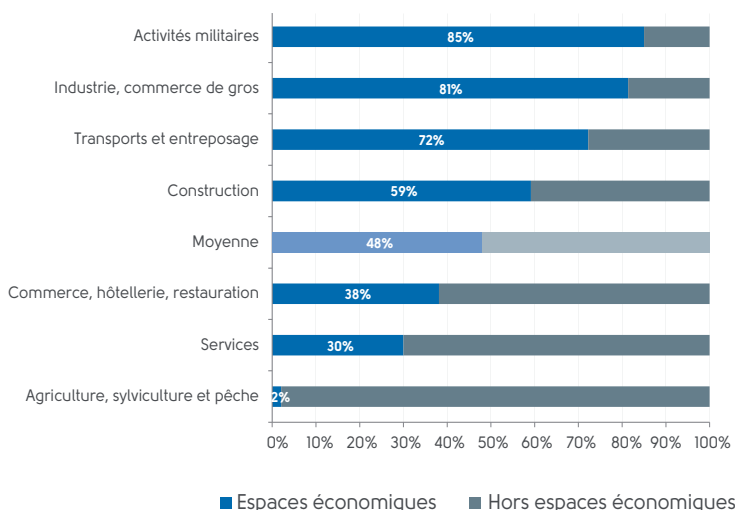


Sources : BD CARTO® - © IGN - 2013 - Licence N° 2013-DINO-1-77-0033
ADEUPA ID : 207_4_TD_20141210_MO2013_v2



Photo : Prat Pip Sud Guipavas - Jean-Yves Guillaume - Brest métropole aménagement

Part des emplois dans les espaces économiques selon les secteurs d'activités



Une des particularités du Pays de Brest est la présence de vastes espaces militaires (plus de 1 200 ha), soit le tiers du foncier économique en 2014.

Un autre tiers des espaces accueille un profil particulier d'activités : des industriels (15 %), des commerces (6 %), des entreprises de services (6 %)...

Le dernier tiers est composé d'espaces mixtes où les activités accueillies sont très diverses.

Si une trop grande mixité des activités peut engendrer des conflits d'usage, des problèmes d'image, une éviction de certains professionnels, une trop grande spécialisation peut a contrario être contraignante pour les commercialisateurs et les entreprises.

Les **espaces maritimes** représentent en réalité bien plus d'1 % des surfaces occupées car il faudrait y ajouter la plupart des espaces militaires, ainsi que certains espaces classés comme industriels ou mixtes, comme la zone industrielle portuaire et la zone des professionnels de la plaisance à Brest.

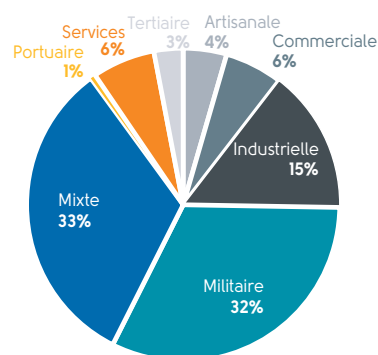
En prenant en compte les espaces portuaires comme l'Aber-Wrac'h, Le Vill, l'Aber-Ildut, Le Paluden, Camaret, les espaces militaires tels que la base navale et l'Île Longue, ainsi que des zones comme la zone industrielle portuaire, on peut considérer que **30 % du foncier économique est en façade maritime**.

Des réserves pour des besoins spécifiques

Trois grands espaces vont devoir répondre à des besoins très spécifiques dans les années à venir :

- le **technopôle Brest-Iroise** accueille des services métropolitains et de nombreuses activités de recherche, notamment dans les secteurs des sciences marines et du numérique.
- le **Polder** jouxte la zone industrielle portuaire, la zone des professionnels de la plaisance du Moulin Blanc et la rade. Sa stabilisation permettra d'y accueillir de nouvelles activités industrielles, en lien avec les énergies marines renouvelables.
- **Lanvian** : la zone située sur les communes de Guipavas et de Saint-Divy doit permettre le développement d'activités de production industrielle, de stockage et de logistique.

Vocation des espaces économiques (en % des surfaces occupées)



Les dynamiques des dernières années

En moyenne annuelle, 28 ha de consommation foncière à vocation économique

En moyenne, 21 ha de terrains équipés sont commercialisés chaque année dans le Pays de Brest. Ils sont très majoritairement situés dans des espaces économiques. Depuis 2009, les ventes de terrains ont diminué, en particulier à l'extérieur de la communauté urbaine, en raison notamment du contexte économique difficile.

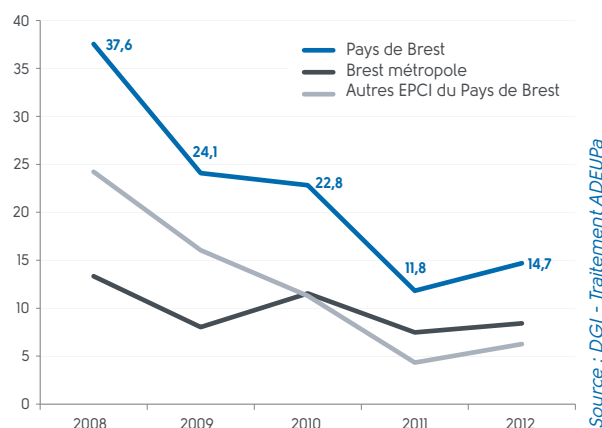
Il faut ajouter à l'emprise des terrains commercialisés, les espaces affectés à la voirie, aux équipements publics, aux bassins de rétention... Ils représentent environ 25 % de la superficie d'un espace économique : c'est l'hypothèse retenue dans l'étude et qui correspond à une moyenne calculée à partir de l'observation de plusieurs zones d'activités existantes.

MÉTHODOLOGIE

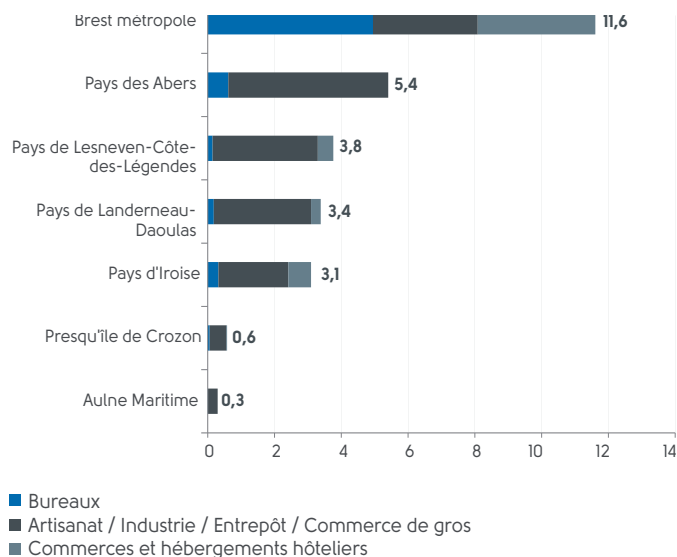
La consommation foncière moyenne annuelle dans le Pays de Brest est basée :

- Pour les communautés de communes, sur les transactions de terrains équipés entre 2008 et 2012 (5 ans de commercialisation, données issues de la retranscription des actes notariés à la DGI),
- Pour Brest métropole, sur la consommation foncière issue du mode d'occupation des sols (MOS) sur 10 ans (2000-2010).

Marché des terrains équipés Superficie totale échangée (en ha) dans le Pays de Brest



Consommation foncière annuelle moyenne par intercommunalité



En dehors de la base navale à Brest, les espaces économiques les plus anciens remontent aux années 1960. C'est la décennie où se sont développées des zones d'activités comme Loscoat, Kergonan, Le Bois Noir à Landerneau. Elles ont été créées pour accueillir des

activités qui se trouvaient trop à l'étroit dans les centres-villes et les quartiers et dont l'activité n'était pas toujours compatible avec l'habitat.



Photo : Mescoden à Ploudaniel - Arnaud Jaouen - ADEUPa

Des créations et extensions récentes

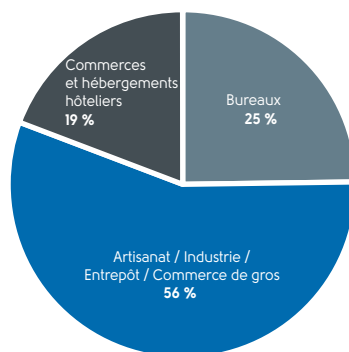
Au cours des dernières années, des espaces économiques ont été créés ou se sont étendus, parmi lesquels :

- **le Froutven** à Guipavas : situé à la convergence des deux routes nationales, et desservi par le tramway, ce secteur constitue l'un des secteurs à enjeux métropolitains de l'agglomération. La vocation de ce site est d'accueillir des équipements (de formation, tertiaires, d'habitat, de commerce, de loisirs...) à fort rayonnement allant au-delà de la métropole,
- **Prat-Pip** sur la commune de Guipavas : c'est un parc d'activités de 39 hectares, qui a permis de répondre à une forte demande d'entreprises, tertiaires notamment. Il bénéficie d'une situation en « porte d'entrée » de l'agglomération et d'une accessibilité idéale : de part et d'autre de la RN 12 reliant Brest à Rennes et Paris et à proximité immédiate de l'aéroport. Parmi les entreprises accueillies, citons Alcatel, Financo,...
- **Saint-Thudon** à Guipavas : il est destiné à accueillir un potentiel d'une quinzaine d'entreprises nécessitant de grands terrains (d'un hectare ou plus) pour des activités industrielles et de services aux entreprises. S'y sont déjà implantés la société Paul Champs, Géodis Calberson, Les Recycleurs bretons, Chronopost...
- **Saint-Eloi Nord** à Plouédern : il s'agit d'une extension de zone destinée à

des entreprises de production et de transport/logistique,

- **Ker-Eol** à Plouguin : cet espace, proche du centre de la commune et en bordure de la route départementale vers Ploudalmézeau, est destiné à des entreprises artisanales. Il a rencontré un vif succès et n'offre plus de disponibilités à ce jour.
- **Route de Brest** à Bourg-Blanc : à l'entrée de la commune, cette zone a également très rapidement accueilli de nombreuses entreprises (artisans, paysagiste,...).

Consommation foncière dans le Pays de Brest par nature d'activité



Source : MOS Brest métropole - actes notariés DGI - Traitement ADEUPa

AU FROUTVEN, 70 HA SONT AMÉNAGÉS OU EN COURS D'AMÉNAGEMENT, LES PROJETS CONCRÉTISÉS ET LES PLUS AVANCÉS ÉTANT :

- La zone commerciale ouverte en 2008, avec notamment l'enseigne Ikéa
- le Campus des métiers, ouvert à la rentrée 2014, qui accueille 2 100 jeunes en formation.
- l'implantation d'Eau du Ponant, société publique locale en charge de la gestion de l'eau, en 2013
- la construction de plus de 9 000 m² de bureaux pour DCNS (ouverture en 2015)
- la venue de l'enseigne de bricolage Leroy Merlin, à proximité immédiate d'Ikéa, en 2017.

Des rythmes de commercialisation qui fluctuent dans le temps et dans l'espace

L'analyse des ventes de terrains dans les intercommunalités du Pays de Brest et des locaux d'activité mis en chantier illustre des dynamiques différentes suivant les territoires et les périodes. Au début des années 2000, les transactions de terrains ont été proportionnellement plus importantes à l'extérieur de l'agglomération brestoise, particulièrement dans le Pays des Abers et le Pays de Landerneau-Daoulas. Inversement, à partir de 2007, la dynamique a été plus forte au sein de Brest métropole, avec la commercialisation de nouveaux espaces (Froutven, Kergardec 3, Saint-Thudon, Prat-Pip...).

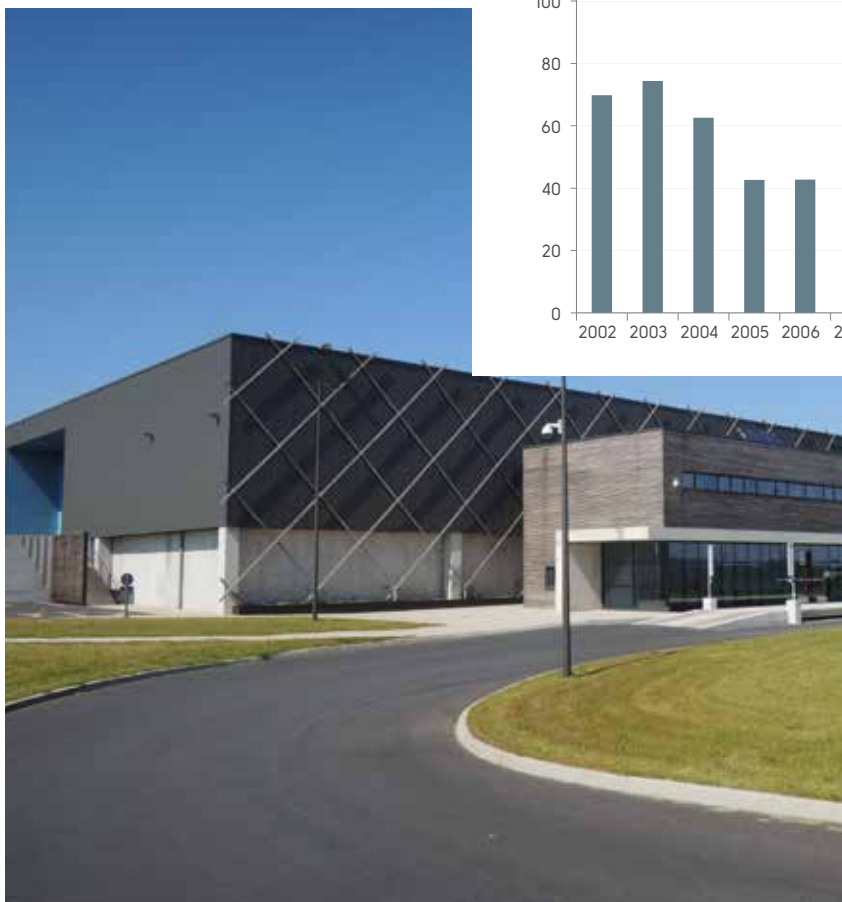
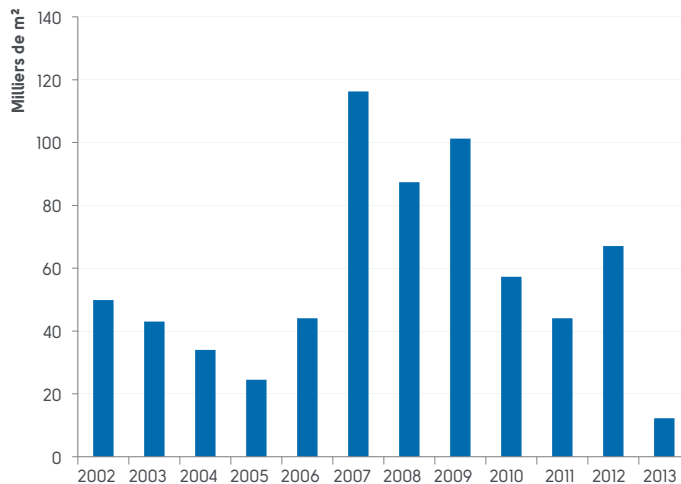
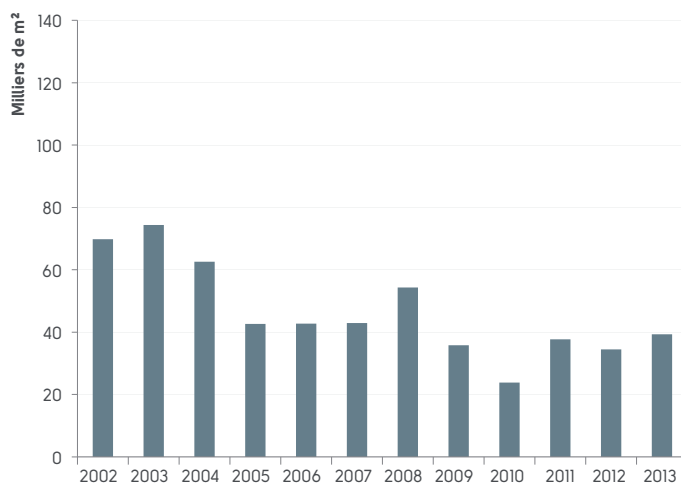


Photo : Saint-Eloi Nord à Plouédern - ADEUPa - Arnaud Jaouen

Mises en chantier dans Brest métropole



Mises en chantier dans le Pays de Brest (hors Brest métropole)



« À partir de 2007, la dynamique a été plus forte au sein de Brest métropole, avec la commercialisation de nouveaux espaces »

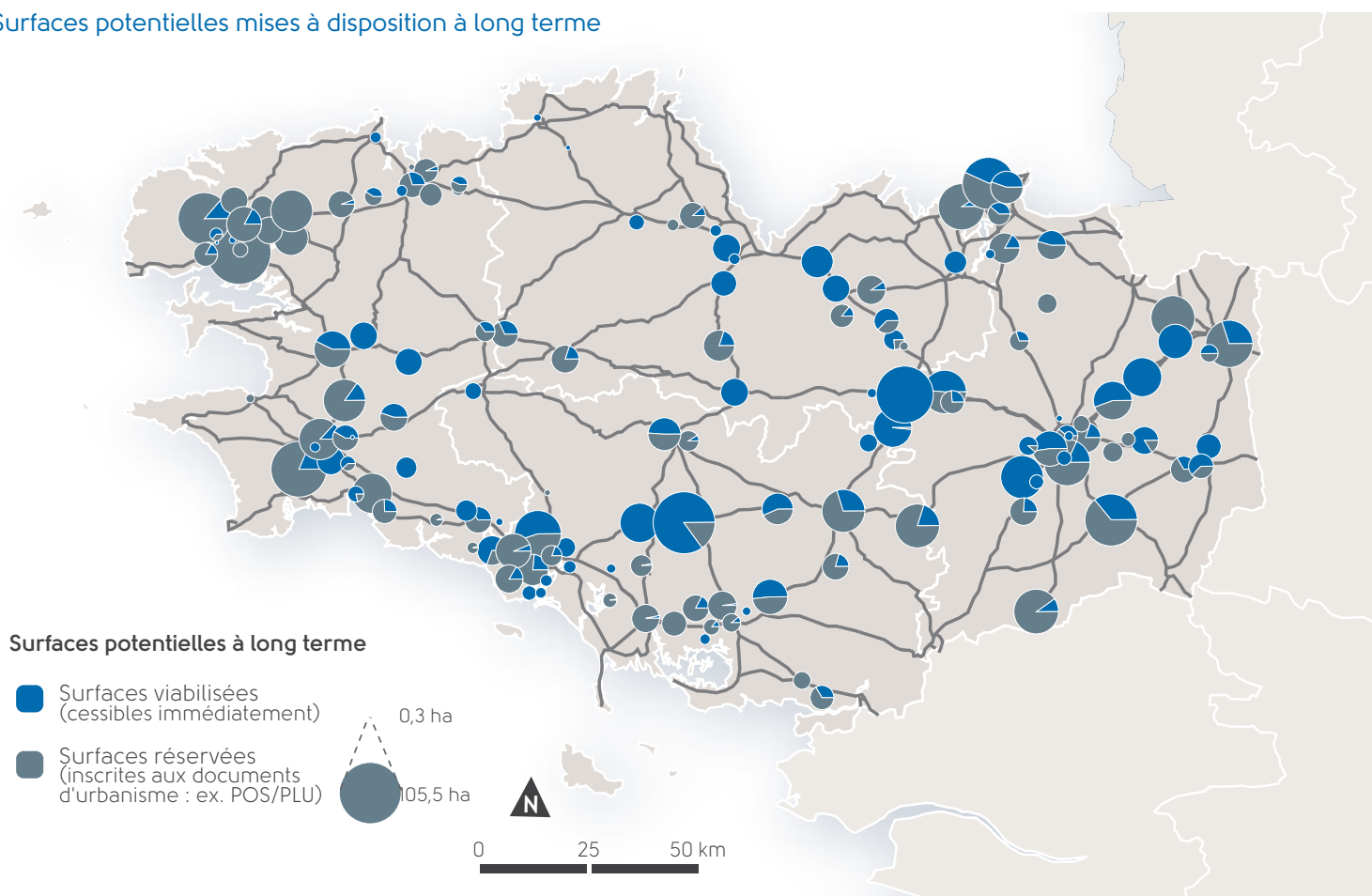
Les espaces potentiels d'accueil des entreprises

Terrains disponibles :
moins nombreux dans
l'ouest breton

Une des caractéristiques du Pays de Brest est la faible part des surfaces viabilisées dans les réserves totales. La carte ci-dessous, réalisée par la CCI Bretagne, fait apparaître que les surfaces viabilisées et cessibles immédiatement sont très majoritairement à l'est de la Bretagne. Ainsi, 42 % de ces surfaces sont situées en Ille-et-Vilaine, à proximité de l'agglomération rennaise et le long de l'A84, ainsi que dans le secteur de Montauban-de-Bretagne.

42 %
des surfaces viabilisées
et cessibles immédiatement
en Bretagne sont situées en
Ille-et-Vilaine

Surfaces potentielles mises à disposition à long terme



Source : CCI Bretagne, 12/2013 - Réalisation : Service DT CCI Quimper Cornouaille

Des réserves foncières plus ou moins attractives

Plusieurs critères rendent plus ou moins attractifs les espaces : leur accessibilité, les services proposés (très haut débit par exemple), le prix du foncier, le niveau de la fiscalité, la densité de population...

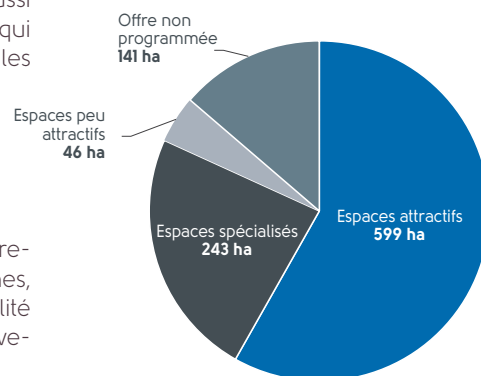
À partir des informations qualitatives recueillies lors des entretiens avec les aménageurs et les entreprises, et en les croisant avec les ventes effectuées au cours des dernières années, cinq niveaux d'attractivité ont été définis :

- **les espaces attractifs au centre d'un marché** : ils bénéficient en général d'une bonne desserte routière de type départementale, ils sont visibles et facilement accessibles pour les clientèles.
- **les espaces attractifs connectés** : ils sont à proximité immédiate des voies express et le temps d'accès à l'aéroport est limité. Parmi les services disponibles, la plupart propose un accès au très haut débit.
- **les espaces attractifs maritimes** : la proximité du littoral, la présence d'infrastructures portuaires, de compétences et de savoir-faire spécialisés font d'eux des espaces rares et convoités par les activités maritimes.

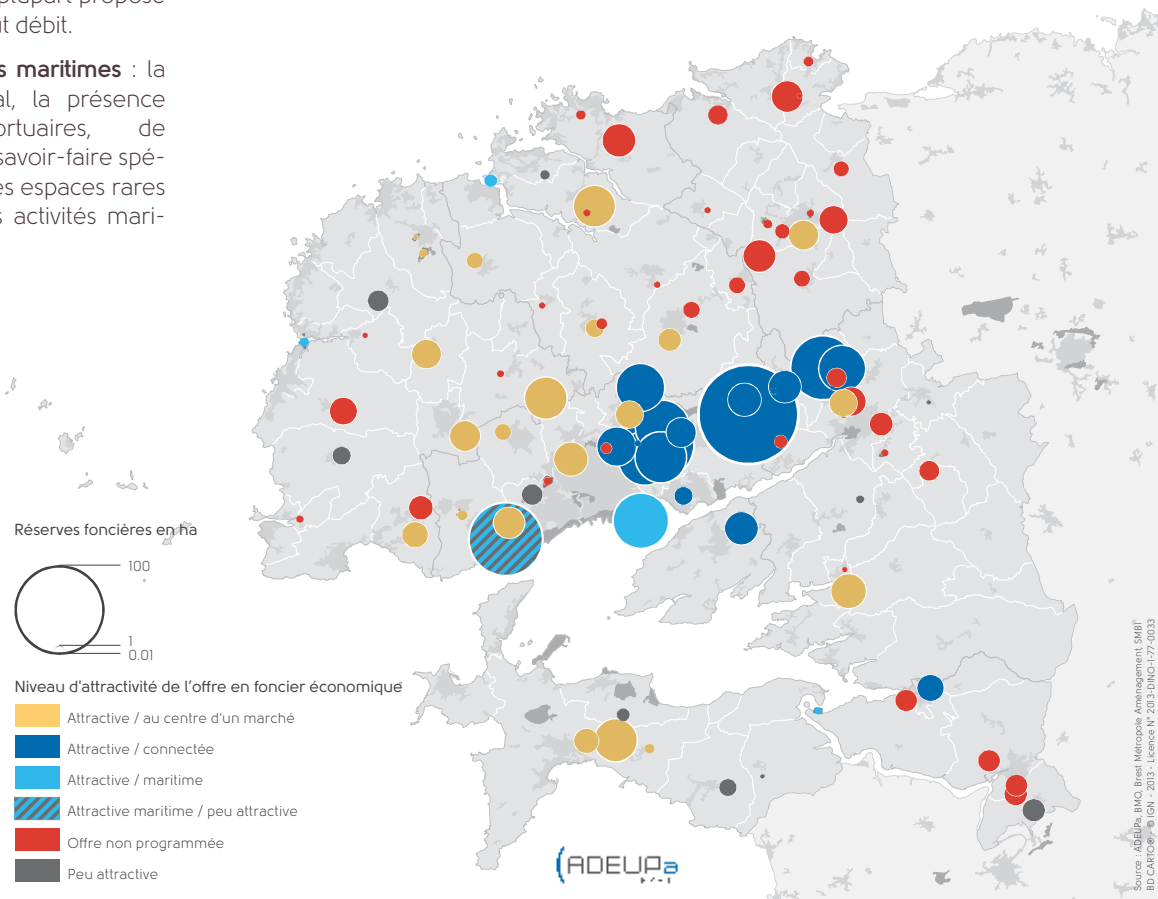
- **l'offre non programmée** : il s'agit la plupart du temps de terrains privés que les collectivités n'ont pas l'ambition d'acquérir et d'aménager. Ces espaces peuvent aussi correspondre à des secteurs qui vont changer d'affectation dans les prochains documents d'urbanisme (par exemple, passage d'une vocation économique à une vocation naturelle ou agricole).

- **les espaces peu attractifs** : les entreprises ne privilégient pas ces zones, souvent en raison d'une accessibilité moindre et de services peu développés.

Caractéristiques des réserves foncières potentielles dans le Pays de Brest



« Les réserves potentielles situées dans des espaces attractifs représentent un peu plus de vingt années de consommation de foncier économique »



Estimation des réserves foncières dans les espaces économiques →

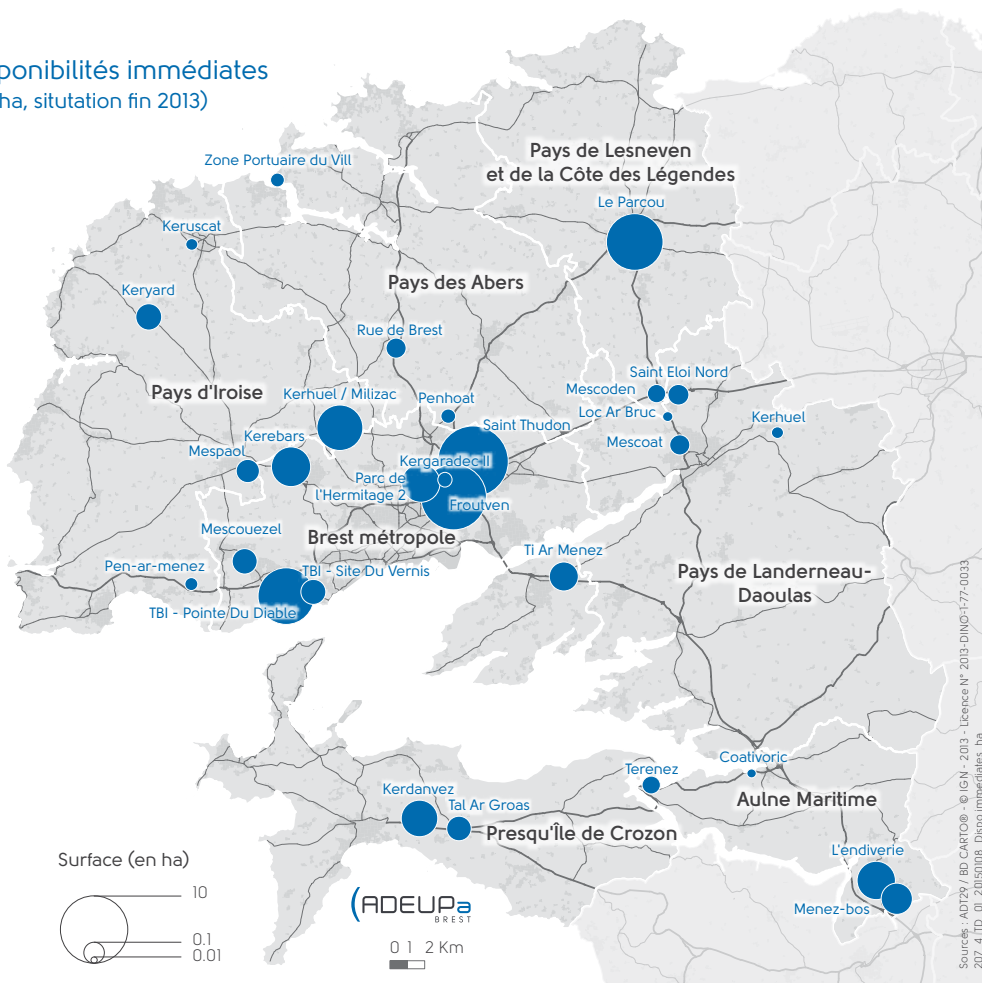
Dans le court terme, une offre morcelée

Les disponibilités foncières immédiatement cessibles aux entreprises s'élèvent à 70 ha au total dans le Pays de Brest, soit un peu plus de deux années de consommation en foncier économique.

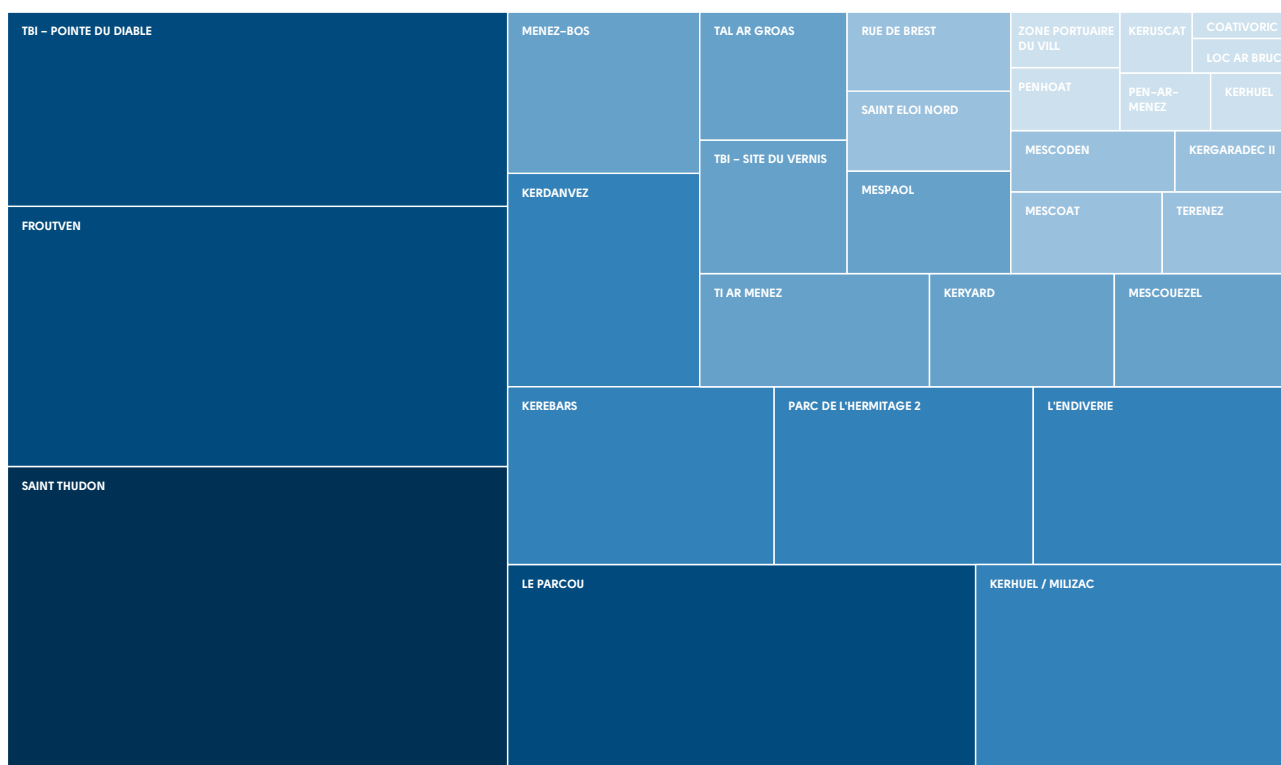
54 ha sont situés dans des espaces attractifs, avec un relatif équilibre entre les espaces connectés (29 ha) et ceux situés au centre d'un marché (24 ha).

Cette offre est dispersée dans une trentaine d'espaces économiques ; dans de très nombreux cas, il s'agit de lots de petite taille qui peuvent correspondre à la demande de certains segments de marché, mais pas aux attentes d'entreprises de fabrication industrielle ou de transport/logistique par exemple.

Disponibilités immédiates (en ha, situation fin 2013)



Représentation sous forme de Tree Map



890 hectares de réserves potentielles

Environ 890 hectares sont identifiés aujourd'hui dans les PLU comme des réserves potentielles dédiées à l'accueil de nouvelles activités économiques, disponibles à plus ou moins long terme. Ces surfaces sont inscrites dans les documents d'urbanisme, ce qui ne garantit cependant pas leur réalisation future. Ce volume n'intègre pas l'offre non programmée, dont la mise sur le marché est trop hypothétique.

Les réserves foncières potentielles sont pour l'essentiel situées dans des espaces attractifs (près de 600 ha). Ces dernières représentent un peu plus de vingt années de consommation de foncier économique dans le Pays de Brest.

Néanmoins, il existe un écart conséquent entre les réserves potentielles et les disponibilités immédiates pour les entreprises. Ce constat est spécifique à l'ouest breton, tandis que davantage d'opérations se concrétise par exemple dans le bassin rennais.

L'enjeu réside dans les phases opérationnelles, de l'acquisition du foncier à l'aménagement, afin de garantir une offre cohérente et permanente à l'échelle du Pays de Brest.

« L'enjeu réside dans les phases opérationnelles, de l'acquisition du foncier à l'aménagement... »

La situation de chacune des intercommunalités

Éléments d'analyse recueillis lors d'échanges avec les services économiques des collectivités et d'interviews d'entreprises.

- **Aulne Maritime : une zone de Quiella attractive, dont le développement est en cours de réflexion**

Au sein de la communauté de communes de l'Aulne maritime, la zone de Quiella au Faou est le seul espace économique disposant d'une réelle attractivité auprès des entreprises. Les extensions possibles sont pourtant limitées en raison des zones humides qui la ceinturent. Le PLU du Faou est en cours d'élaboration et il faudra en conséquence attendre deux à trois ans avant toute extension de ce secteur. Un frein à l'extension de la zone est également la question de la discontinuité urbaine mise en avant par les services de l'État.

Les demandes des entreprises pour Quiella ne sont pas forcément reportables sur les autres espaces économiques de l'Aulne Maritime. D'où un décalage, aujourd'hui et pour les prochaines années, entre l'offre et la demande.

- **Pays de Landerneau-Daoulas : peu d'offre dans l'immédiat, des projets à engager**

Dans l'immédiat, il y a très peu de terrains disponibles, avec une offre « émietlée » dans plusieurs espaces. La zone de Kergonidec à Landerneau sortira de terre en 2015. Pour les opérations programmées à moyen et long terme, des incertitudes demeurent. Par exemple, le projet de création de la zone de Run ar Moal à Irvillac et Daoulas est suspendu aux décisions qui seront prises suite au recours contre le PLU. L'extension de Croas-ar-Neizic à Saint-Thonan n'est qu'au stade du projet et le foncier n'est pas maîtrisé.

- **Pays de Lesneven Côte des Légendes : pénurie dans le court terme ; Mescoden, principal gisement dans les prochaines années**

Dans l'immédiat, des terrains sont disponibles à Ploudaniel, dans la zone du Parcou et, dans une moindre mesure, à Mescoden.

Le développement de Mescoden est le projet majeur des années à venir. Il constituera une réponse adaptée, particulièrement pour les entreprises qui ont une activité de production et qui recherchent la proximité de la voie express et une position centrale dans le nord du département.

Rappelons la particularité du secteur de Saint-Eloi/Mescoden qui est situé sur les communes de Ploudaniel et de Plouédern et sur deux communautés de communes : le Pays de Lesneven Côte des Légendes et celui de Landerneau-Daoulas. Une gestion commune a été mise en oeuvre à l'échelle des deux intercommunalités.

Dans le Pays de Lesneven Côte des Légendes, une réflexion a par ailleurs été engagée sur les opportunités d'optimisation foncière dans les espaces économiques existants. L'ADEUPa élabore un référentiel foncier où seront répertoriés les dents creuses, les friches et bâtis délabrés, les parcelles divisibles...

- **Pays des Abers : deux projets portés par la communauté de communes**

Les entreprises pourront bénéficier dans les prochains mois de la mise sur le marché de terrains dans les zones de Penhoat (Plabennec) et Kerlouis/Kerveur (Lannilis). Au sein de cette dernière, une emprise importante a déjà été réservée par l'entreprise Tanguy Matériaux, pour le transfert de son siège et le regroupement de sites de production.

- **Pays d'Iroise : une offre diversifiée**

La communauté de communes possède des réserves foncières dans plusieurs communes (Kerhuel à Milizac, Kerdrioual à Lanrivoaré, Pen



Photo : Le Mestre Frères à Kernilis - Arnaud Jaouen - ADEUPa

Ar Menez à Locmaria-Plouzané, Ker-yard à Plourin, Mespaol à Saint-Renan...) ; l'offre est variée et répartie dans le territoire.

Dans l'immédiat, des terrains sont en cours de commercialisation dans la nouvelle zone de Kerhuel, qui est située le long de la départementale entre Gouesnou et Saint-Renan ; la qualité de la desserte routière, la visibilité et la proximité de l'agglomération brestoïse sont les atouts de cette nouvelle zone d'activité.

La communauté de communes réfléchit également à la réhabilitation de locaux d'activités vides pour les transformer en ateliers-relais.

• **Presqu'île de Crozon : une offre essentiellement située à Kerdanvez**

La zone de Kerdanvez à Crozon constitue la principale réserve foncière dans la Presqu'île. Sa position centrale dans la presqu'île et son accessibilité peuvent répondre aux besoins des entreprises non commerciales.

Des zones communales viennent compléter l'offre destinée aux entreprises, comme celles de Pencran à Telgruc-sur-Mer ou de Croaz ar Mao à Argol.

• **Brest métropole : attractivité du nord-est de l'agglomération**

Pour répondre aux besoins des entreprises, tout en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles, le PLU facteur 4 a fixé des

objectifs de renouvellement urbain et de densification. Par exemple, pour les locaux d'activité, de stockage et de logistique, les ambitions sont de produire 10% des surfaces en renouvellement urbain et d'augmenter de 25% le taux d'occupation des parcelles en extension urbaine.

Le diagnostic foncier a par ailleurs fait ressortir des disponibilités insuffisantes pour les locaux d'activité : des extensions de zones d'activités ont été fléchées pour répondre à ces demandes dans les vingt prochaines années.

Prochaine zone à être urbanisée, Lavallot Nord est en cours de commercialisation ; les entreprises pourront s'y implanter à partir de 2016. Situé au carrefour des RN 12 et RN 265, à quelques encablures de l'aéroport Brest Bretagne, cet espace bénéficie d'une forte attractivité comme l'ensemble des zones du nord-est de l'agglomération.

La communauté urbaine a aussi la particularité de proposer trois espaces spécialisés, existants ou en projet : le technopôle Brest-Iroise qui a vocation à attirer des entreprises innovantes et des structures de recherche ; le Polder à Brest dont l'aménagement permettra l'accueil à partir de 2017 des activités en lien avec le développement des énergies marines renouvelables ; la zone de Lanvian à Guipavas / Saint-Divy qui offrira des possibilités d'installation pour des entreprises industrielles et de logistique.

600 ha
de réserves foncières
potentielles sont
situées dans des
espaces attractifs

Les défis à relever pour répondre à la demande des entreprises dans les années à venir

L'analyse de l'offre foncière et le croisement avec les éléments qualitatifs recueillis auprès des entreprises et des maîtres d'ouvrage permettent de mettre en évidence plusieurs enjeux pour les années à venir. Des expérimentations existent déjà et ouvrent des pistes pour accompagner le développement économique, tout en veillant à une gestion économe de l'espace.

Garantir une offre en continu

Une des clés de cette garantie est une meilleure **maîtrise foncière par les collectivités locales**.

Tous les acteurs rencontrés évoquent la complexité des procédures à engager pour l'aménagement du foncier économique et mettent en avant l'allongement des délais entre le lancement des projets et l'installation des entreprises.

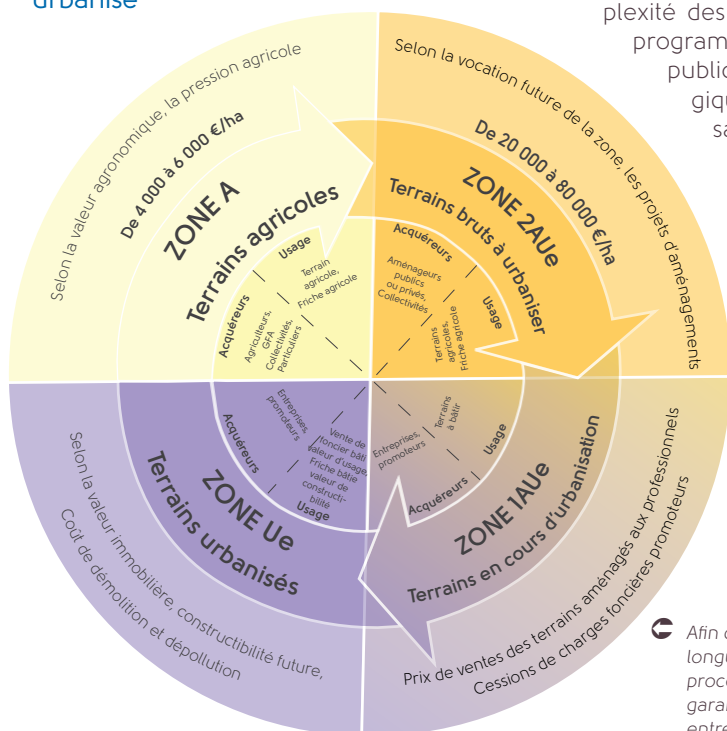
Les délais peuvent être plus ou moins importants suivant :

- la nécessité d'élaborer ou réviser des documents d'urbanisme (POS, PLU),
- la maîtrise du foncier. Dans le cas où le foncier n'est pas maîtrisé et que les acquisitions ne sont pas réalisées à l'amiable, il faut intégrer les délais de procédure d'expropriation (de l'ordre de 18 mois),
- l'étendue du projet. Plus l'emprise foncière est importante, plus les délais risquent de s'allonger : multiplicité des propriétaires et complexité des acquisitions foncières, programme d'équipements publics, fouilles archéologiques, travaux de viabilisation...

études et le démarrage des travaux de viabilisation.

Plusieurs exemples récents d'aménagement d'espaces économiques dans le Pays de Brest font état d'un délai de six à dix ans entre le lancement du projet et l'installation des entreprises (exemple de l'échéancier du parc d'activités de Lavalot Nord à Guipavas).

Le cycle du foncier économique : des terrains agricoles au foncier économique urbanisé



Ainsi, dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), procédure souvent choisie dans le cas d'opérations complexes ou dans des secteurs à forte pression foncière, il faut compter au minimum deux ans entre le début des

☞ Afin de prendre en compte la longueur et la complexité des processus d'aménagement et de garantir une offre en continu aux entreprises, il faudrait être en capacité de disposer en permanence d'au minimum deux années de stock de foncier économique dans le Pays de Brest.

EXEMPLE DU PARC D'ACTIVITÉS DE LAVALLOT NORD À GUIPAVAS : LES GRANDES ÉTAPES DE L'AMÉNAGEMENT

2006 : Brest métropole concède l'aménagement de Lavalot Nord à Bma

2^e semestre 2013 : nouveau dossier d'expropriation et enquête d'utilité publique

2014-2015 : arrêté du préfet de la déclaration d'utilité publique (DUP) et maîtrise foncière des terrains

1^{er} semestre 2015 : diagnostic archéologique

2^e semestre 2015 : début des travaux de viabilisation des terrains par Bma

2^e semestre 2016 : cession des terrains et démarrage des constructions par les nouvelles entreprises

2016/2017 : premières installations d'entreprises

La complexité des procédures exige pour les collectivités de s'appuyer sur une solide expertise dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement et du juridique.

Les décalages dans le temps du projet, les contentieux, les exigences réglementaires comme les fouilles archéologiques sont autant de facteurs qui pèsent dans le bilan financier des opérations et qui influent sur le prix de commercialisation des terrains.

Disposer en permanence de terrains aménagés pour fournir une réponse immédiate et adaptée aux besoins des entreprises dans le Pays de Brest nécessite un **suivi des disponibilités et de l'avancement des projets d'aménagement**. L'étude a permis de réaliser un diagnostic en 2014 ; il s'agit désormais de mettre en oeuvre une gouvernance de suivi et de pilotage du foncier à l'échelle du Pays de Brest.

Veiller à l'équilibre centralités / extensions urbaines

De la même manière que les commerces, les activités de services tendent de plus en plus à se transférer dans les espaces économiques ; c'est le cas par exemple des professions libérales comme les notaires ou les médecins. Ces transferts se font pour plusieurs raisons : les obligations de mise aux normes des locaux pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, les facilités de stationnement pour la clientèle, un coût de construction en extension urbaine moindre que le coût des travaux dans les centres urbains.

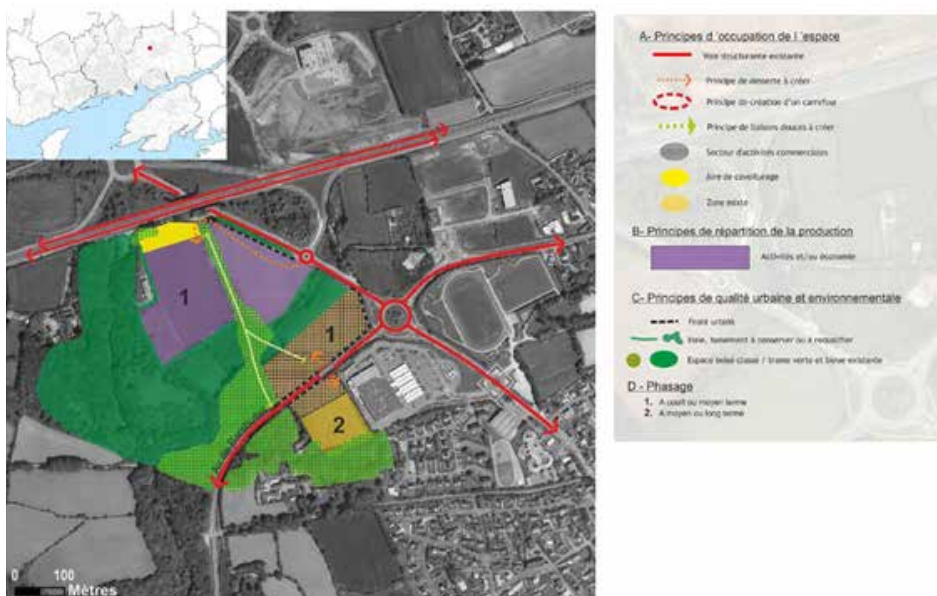
Ce mouvement est contraire aux orientations du SCoT puisqu'il contribue à :

- affaiblir l'animation urbaine et l'offre de services dans les quartiers, les centres-villes et centres-bourgs,
- générer des déplacements motorisés vers des zones périphériques,
- consommer du foncier.

Ces déplacements d'activités de

Orientation d'aménagement et de programmation du secteur Forestic/Vizac à Guipavas

Extrait du PLU de Brest métropole approuvé le 20 janvier 2014



services en périphérie des villes induisent en outre souvent des hausses de prix du foncier qui peuvent être préjudiciables pour l'accueil d'entreprises fortement sensibles au prix, comme les professionnels du bâtiment et des travaux publics.

Des leviers peuvent être utilisés pour favoriser le maintien des activités commerciales et de services dans les centralités :

- les documents de planification (SCoT et PLU) permettent de préciser la nature des activités accueillies dans les zones d'activités. Par exemple, le SCoT du Pays de Brest précise que les complexes cinématographiques ne peuvent s'implanter que dans les centralités.
- les opérations de renouvellement urbain dans les centres peuvent favoriser le maintien et le développement des commerces et services dans les coeurs de villes.

Favoriser une gestion économe de l'espace

« Les activités industrielles et de services occupent 1,4 millions d'ha en France (30 % des surfaces urbanisées), contre 2,3 millions pour le logement, soit plus de 35 000 ha par

La typologie des activités accueillies au sein des espaces économiques peut être définie dans les PLU. Le code de l'urbanisme (article identifié R 123-9) distingue différentes destinations : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que la fonction d'entrepôt.

an de surface consommée pour les infrastructures routières et les activités. » (Certu, 2013)

Les logiques d'économie d'espace imprégnaient encore peu les pratiques de localisation des activités, alors que ces préoccupations sont largement admises dans les politiques territoriales du logement.

C'est aujourd'hui un enjeu de plus en plus partagé et incontournable. Les lois Grenelle 1 et 2, dans la continuité de la loi SRU, fixent des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, par une gestion économe du foncier.

Dans le périmètre des surfaces occupées (en général, zonage UE dans les PLU), l'étude ne va pas jusqu'à une analyse des potentialités de renouvellement urbain des espaces économiques (densification, requalification...). Ce travail nécessiterait un



Photo : Parc de Strasbourg - Benjamin Deroche - Brest métropole

approfondissement de l'analyse avec des investigations sur le terrain, ainsi que des rencontres avec les collectivités et les entreprises. Il apparaît néanmoins opportun de l'engager à terme à l'échelle du Pays de Brest pour remobiliser du foncier dans les zones existantes et ainsi répondre aux objectifs de gestion économe de l'espace.

Pour limiter les extensions urbaines, plusieurs axes sont identifiés.

La requalification des espaces

- L'amélioration de l'« ambiance générale » de la zone d'activités (signalétique, voiries, espaces verts...) peut améliorer l'attractivité d'une zone et lui offrir une « seconde vie ». Cette option, moins complexe et moins coûteuse qu'une opération de renouvellement urbain, peut revaloriser l'attractivité d'un espace et freiner le départ des entreprises vers de nouvelles zones.

Le renouvellement urbain

Des friches, des espaces abandonnés peuvent être transformés ou démolis pour accueillir de nouvelles activités et/ou de l'habitat.

Plusieurs exemples existent dans le Pays de Brest :

- le port de commerce de Brest : d'une activité industrielle à des immeubles de bureaux,
- la zone du Bois Noir à Landerneau : d'un ancien garage à une opération de commerces et bureaux,
- le parc de Strasbourg à Brest : d'un ancien garage à une opération mixte habitat/bureaux et commerces en rez-de-chaussée,
- les anciens locaux de la société Rolland à Pencran transformés en ateliers-relais,
- les anciens entrepôts ALT à Brest, situés Boulevard de l'Europe, transformés en commerces et bureaux,
- les Capucins à Brest : d'une activité industrielle à un nouveau quartier
- le site de Térénez à Rosnoën : d'un site militaire de stockage des munitions à des activités de brasserie

et de réparation de bateaux...

L'Etablissement public Foncier de Bretagne apparaît comme un acteur public essentiel dans la réalisation des opérations de renouvellement urbain. Il intervient pour les acquisitions foncières, procède aux études et travaux nécessaires au renouvellement urbain. Le programme pluriannuel de Foncier de Bretagne pose comme enjeu d'intervention la reconquête des friches : il aide les collectivités en procédant au portage foncier et en préparant le recyclage des terrains.

Dans les espaces occupés, le bâti représente aujourd'hui 10 % de la surface totale. Plusieurs facteurs contribuent à une faible densité des espaces économiques :

- des facteurs liés au fonctionnement de l'entreprise : besoins de stockage, de stationnement, de chargement/déchargement des marchandises... Les enquêtes réalisées par la CCI de Brest en 2014 auprès de chefs d'entreprise démontrent que les réflexions évoluent et que les professionnels intègrent de plus en plus les questions foncières.
- des facteurs liés au processus d'aménagement : des lots prédestinés et qui sont parfois surdimensionnés par rapport aux besoins des entreprises, des réserves organisées par les entreprises pour des extensions éventuelles... Là aussi, les pratiques des aménageurs et des commercialisateurs changent : les lots sont par exemple désormais ajustés au plus près des besoins de l'entreprise.

La densification

Elle peut prendre la forme de divisions parcellaires, d'élévation des bâtiments, d'occupation de dents creuses.

Des expérimentations intéressantes se sont développées :

- des « lotissements » commerciaux ou artisanaux : ce sont des bâtis juxtaposés permettant d'accueillir des activités économiques dans une logique de gestion économe



Photo : Zone du Bois Noir à Landerneau - Arnaud Jaouen - ADEUPa

de l'espace (mitoyenneté des bâtiments, mutualisation des parkings...). Exemples des zones commerciales du Froutven à Guipavas et du Pont de Bois à Saint-Renan.

- des hauteurs de construction plus importantes (par exemple, des commerces en rez-de-chaussée et bureaux à l'étage). Exemple de la zone commerciale Kerguscat à Ploudalmézeau où le Centre Leclerc a construit au-dessus de son hypermarché une surface spécialisée.
- la division de parcelles privées en cas de sous-occupation du bâti. Exemple de la zone de Kergonan à Brest où un promoteur privé a racheté une partie des terrains Jabil pour proposer une nouvelle offre foncière et immobilière aux entreprises.
- des objectifs de densification inscrits au sein des documents d'urbanisme. Dans les ambitions définies dans le PLU de Brest métropole, se trouve par exemple celle d'augmenter le taux d'occupation des parcelles en extension urbaine de 25%, pour les bureaux et les locaux d'activité.

Bibliographie

- (Ré)inventer la zone d'activités - Pour un aménagement durable des espaces d'activités
CAUE de Loire-Atlantique - 2011
- La densité et la qualité des zones d'activités.
CARENE et Cap Atlantique. ADDRN, 2009
- La gestion économe du foncier dans les parcs d'activités
IDEA35, février 2013
- Parcs d'activités d'Ille-et-Vilaine - Conception et gestion des aménagements paysagers
IDEA35, février 2012
- Notice des définitions sur les zones d'activités
CCI Eure - CCI Rouen - 2010
- Les perspectives d'accueil d'entreprises non commerciales dans la communauté urbaine de Brest
Sitéum - Praxidev - 2012
- Le foncier économique en Bretagne : étude des zones d'activité d'intérêt régional,
CCI Bretagne, février 2014
- PLU facteur 4 de Brest métropole, approuvé le 20 janvier 2014
- La requalification des espaces commerciaux. Premiers enseignements et retours d'expériences
Certu, 2013





Directrice de la publication :
Claire Guihéneuf

Réalisation
Nadine Le Hir - 14/340

Maquette et mise en page
Timothée Douy

Photo p. 22, 23
Prat Pip Guipavas - Crédit
Panoramic Bretagne - Brest
métropole aménagement

Contact : ADEUPa - 24 rue
Coat ar Gueven 29200 Brest

Tél : 02 98 33 51 71

