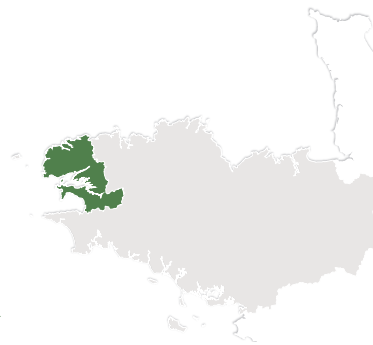


# LE MARCHÉ DU FONCIER ÉCONOMIQUE

## RALENTISSEMENT DES TRANSACTIONS DANS LA PÉRIODE 2014-2018



#2 | Mars 2021

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Zone d'activités de Saint-Thudon à Guipavas - Crédit photo : Panoramic Bretagne

### Chiffres clés

Transactions de terrains bruts à aménager :

**14,5 ha/an**

**4,4 € HT**, le prix moyen du m<sup>2</sup>

**400 ha** sous maîtrise foncière publique dans les secteurs destinés à accueillir à terme des activités économiques

Ventes de foncier économique aménagé :

**16,4 ha/an**

**24 € HT le m<sup>2</sup>** en moyenne pour l'industrie et l'artisanat

**73 %** des surfaces cédées pour des activités de production

Entre 2014 et 2018, le volume des transactions foncières pour l'accueil d'activités économiques tend à reculer dans le pays de Brest, tant sur le marché des terrains bruts que sur celui des terrains aménagés commercialisés auprès des entreprises. Cette tendance peut être le fruit d'une sobriété foncière choisie par les territoires afin de préserver la biodiversité, les espaces naturels et agricoles. Elle peut aussi traduire des difficultés de mise en œuvre opérationnelle des projets et/ou un recul des sollicitations des entreprises. Sur ce dernier point, les témoignages des collectivités locales et des acteurs de la commercialisation sont unanimes : la demande en terrains à bâtir pour les activités n'a pas fléchi, bien au contraire, dans une période de croissance économique.

Face aux multiples demandes et dans un contexte d'offre foncière limitée, les collectivités sélectionnent les projets au regard de différents critères (typologie des activités, emplois, capacité des entreprises déjà installées à se développer sur site, etc.). Les divisions parcellaires, autrefois réservées au marché de l'habitat, deviennent plus courantes sur le marché du foncier économique. Les opérations en renouvellement urbain permettent de transformer d'anciens espaces industriels et logistiques aménagés dans les années 60-70 pour accueillir les activités tertiaires ou du logement.

Il demeure l'épineuse question de la réponse à apporter aux industriels et logisticiens en recherche de terrains de grande taille. L'objectif de reconquête industrielle est affiché par l'État et les territoires pour créer de l'emploi et afin de retrouver une certaine autonomie et souveraineté dans des secteurs stratégiques. Concilier développement industriel et sobriété foncière, un défi pour le pays de Brest, d'autant que le territoire ne dispose pas de grandes friches à mobiliser et reconquérir.

# Les acquisitions foncières pour les futurs espaces économiques

## Définition

**Le foncier brut à urbaniser représente les terrains naturels ou agricoles, achetés par les aménageurs publics ou privés. Ils sont la plupart du temps classés au PLU en zonage 2AU et sont destinés à accueillir à terme des activités économiques.**

Au cours de la période 2014-2018, 14,5 ha ont été achetés en moyenne annuelle sur le marché du foncier économique non aménagé. Une nette décélération des transactions est observée puisque dans les années précédentes, le niveau annuel moyen s'élevait à près de 40 ha (-64%). À de rares exceptions près, la tendance est la même dans les différentes intercommunalités du pays de Brest.

La grande majorité des acquisitions foncières est réalisée par des opérateurs publics, principalement les intercommunalités. Quelques-unes sont faites par des acteurs privés en vue de l'extension de sites d'activités existants (exemples des entreprises Even à Ploudaniel ou de Bretagne Cosmétiques Marins/ Agrimer à Plouguerneau).

Les principales transactions réalisées entre

2014 et 2018 se sont concrétisées depuis par l'aménagement des terrains et le démarrage de leur commercialisation auprès des entreprises. Exemples : Lavallot Nord à Guipavas, Sant-Alar à Plouédern, Callac à Plabennec ou Mescadiou à Gouesnou.

Dans d'autres cas, les terrains ne sont pas encore aménagés, mais des projets se dessinent pour les prochains mois (Le Vern et Le Spernot à Brest, Ti Ar Menez à Plougastel-Daoulas, Penhoat à Plabennec, L'Endiverie à Pont-de-Buis, etc.).

Ce ralentissement des acquisitions foncières serait-il le signe d'un recul durable des projets en extension urbaine ? Dans un contexte où les injonctions à la sobriété foncière se multiplient, les collectivités sont interpellées sur leur stratégie d'aménagement. Elles doivent conjuguer un double enjeu : préserver les espaces agricoles et naturels et offrir les possibilités d'accueil pour les entreprises. Le recul de l'activité sur le marché du foncier économique brut traduit certainement

pour une part ce changement de cap, avec en contrepartie une montée en puissance des opérations de renouvellement urbain (page 7). Mais il peut également s'expliquer par les difficultés de négociations foncières rencontrées par les collectivités pour certains projets.

## 4,4 € le m<sup>2</sup> pour un terrain brut en extension urbaine

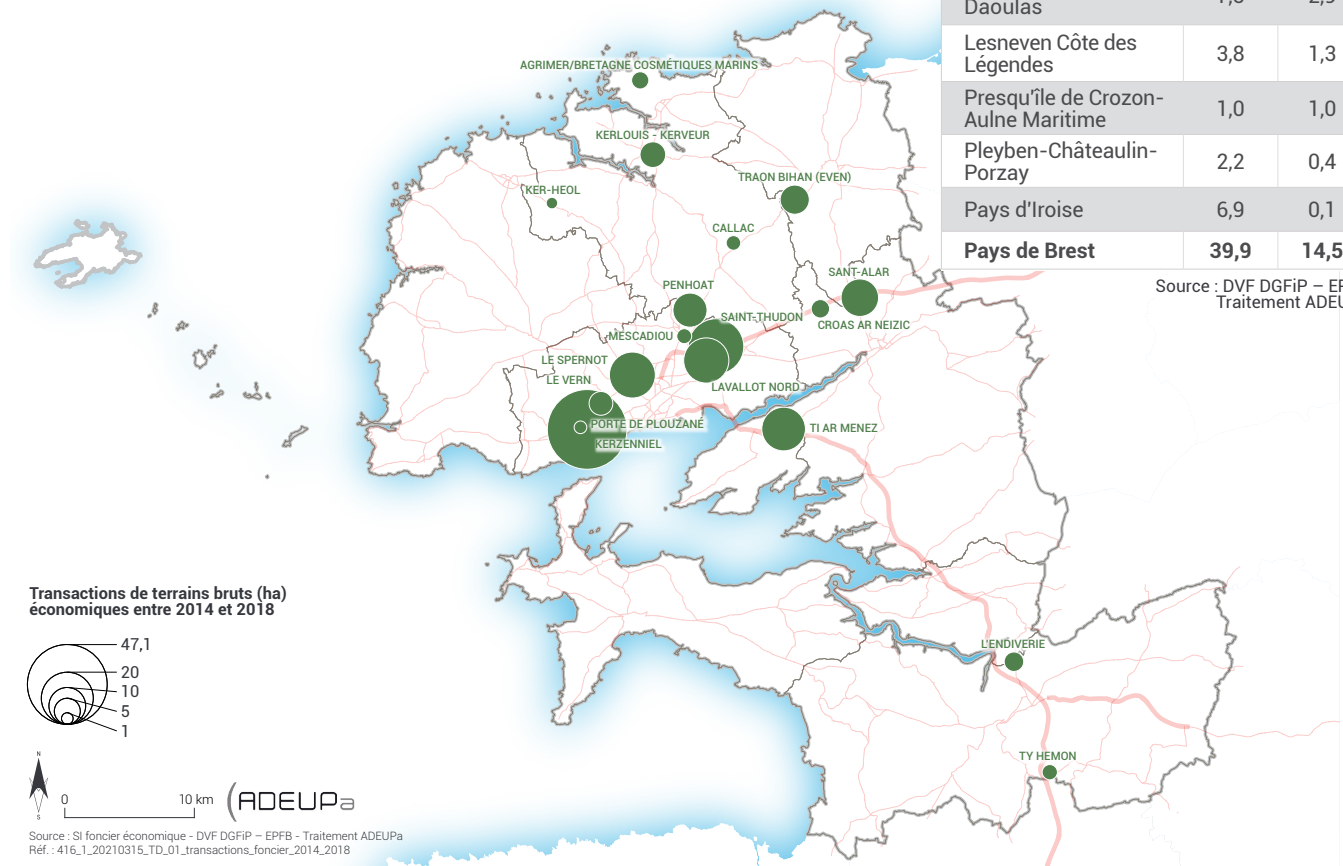
Les niveaux de prix sur le marché du foncier économique brut sont relativement homogènes dans les intercommunalités du pays de Brest. Le prix moyen est égal à 4,4 € le m<sup>2</sup> hors taxes. La fourchette de prix oscille entre 1,5 € et 10 € le m<sup>2</sup> : les facteurs qui expliquent ces différences sont principalement la proximité de l'espace urbain, celle des réseaux et des grandes voiries.

## Transactions sur le marché du foncier économique brut (moyenne annuelle en ha)

Intercommunalités	2009-2013	2014-2018
Brest métropole	15,4	4,9
Pays des Abers	3,2	3,9
Pays de Landerneau-Daoulas	7,3	2,9
Lesneven Côte des Légendes	3,8	1,3
Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	1,0	1,0
Pleyben-Châteaulin-Portzay	2,2	0,4
Pays d'Iroise	6,9	0,1
<b>Pays de Brest</b>	<b>39,9</b>	<b>14,5</b>

Source : DVF DGFIP – EPFB  
Traitement ADEUPa

## Les transactions de foncier économique brut entre 2014 et 2018





# État des lieux de la maîtrise foncière publique en 2019

## Définition et sources

L'analyse porte sur les surfaces acquises par des structures publiques (communes, intercommunalités, sociétés d'économie mixte, sociétés publiques locales, etc.) dans des secteurs non aménagés et à vocation future d'activités économiques (zonages 1AU et 2AU dans les documents d'urbanisme). Les informations sont issues des fichiers fonciers de 2019.

En 2019, 400 hectares sont sous maîtrise foncière publique dans les secteurs destinés à accueillir à terme des activités économiques. Les intercommunalités possèdent 84 % de ce foncier. Elles ont les compétences en matière de zones d'activités économiques depuis janvier 2017<sup>1</sup>. Une grande partie de ce foncier sous propriété publique a été acquis avant les années 2000 (154 ha, soit 39 % du total).

Les terrains acquis par les collectivités sont principalement situés dans la métropole brestoise, avec plusieurs sites clés :

- **l'éco-pôle industriel et logistique de Lanvian-Pays de Brest.** Cette future zone d'activités

<sup>1</sup> Transfert obligatoire des communes vers les intercommunalités prévu dans la loi NOTRe de 2015

est située majoritairement sur la commune de Guipavas, mais aussi sur celle de Saint-Divy. Ce sont des terrains actuellement exploités par des agriculteur-riche-s, sous convention d'occupation précaire. Cet espace a fait l'objet de récentes études, environnementales et de faisabilité économique. Il est destiné à accueillir des activités avec des besoins en foncier importants et requérant une accessibilité routière de très bonne qualité.

- à l'ouest de Brest, le **technopôle Brest-Iroise**. Deux secteurs sont privilégiés : Kerzenniel à Brest à vocation à accueillir des fonctions métropolitaines à l'entrée ouest de la métropole, dans la continuité d'une des plus importantes entreprises industrielles brestoises, Thales DMS. Pour la Pointe du Diable, située à Plouzané, il s'agit de conforter la concentration d'activités d'enseignement, de recherche et d'innovation dans un site accueillant des acteurs comme l'Ifremer, l'Institut universitaire européen de la mer, des écoles d'ingénieurs (Enib, IMT Atlantique, Esiab), des entreprises innovantes (Autocruise, Imascap, CLS, Cervval, MVG Industries, Cabasse, etc.). Des acquisitions foncières importantes de Brest

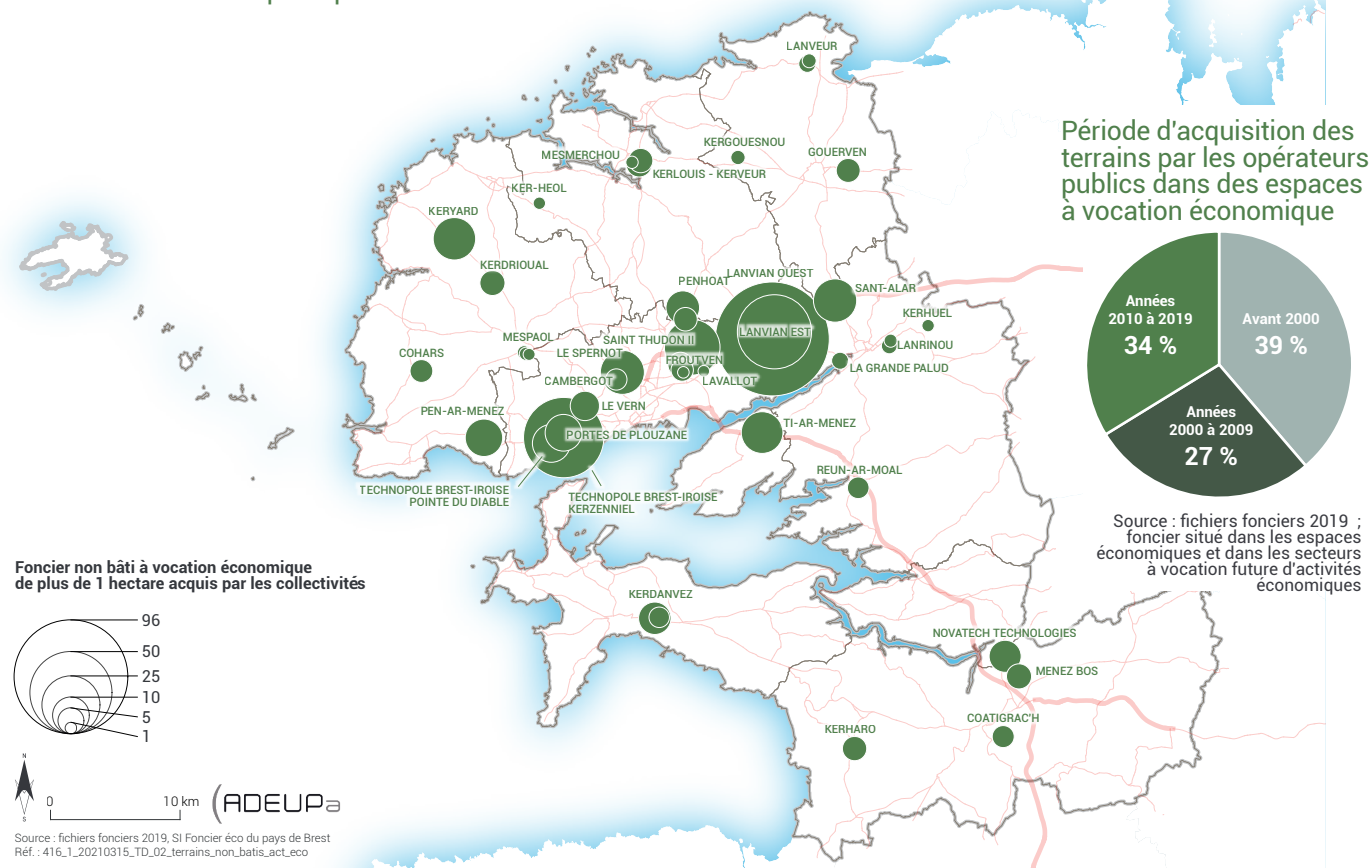
métropole se sont concrétisées en 2019.

- **à proximité de l'aéroport et dans le prolongement de la zone de Saint-Thudon (Guipavas)**, plusieurs hectares ont été acquis par Brest métropole en 2019. Un mandat d'étude sur l'extension des zones d'activités du nord-est de la métropole a été confié à BMA (extension des zones existantes de Lavallot et Saint-Thudon).

- **le parc d'activités du Spemot à Brest.** Sur une surface de 13 ha, il a fait l'objet de différentes études (évaluation environnementale, étude de marché, proposition de schémas d'aménagement). Une procédure de concertation préalable a été menée en 2017 et 2018 afin d'associer les habitant-e-s, les entreprises, les associations, etc.

En dehors de Brest métropole, les principaux secteurs sous maîtrise foncière publique (surfaces supérieures à 10 ha) se situent à Ploudaniel (Sant-Alar), Plourin (Keryard), Plabennec (Penhoat) et Locmaria-Plouzané (Pen-Ar-Menez). Ce sont dans tous les cas des terrains situés à proximité de zones d'activités existantes.

## Terrains non bâtis destinés à l'activité économique, sous maîtrise foncière publique en 2019



# La commercialisation de foncier économique aménagé

## Définition

**Le foncier économique aménagé correspond aux terrains « neufs » équipés, raccordés aux réseaux et voiries. Le prix de vente est conditionné principalement par le coût d'acquisition du foncier brut, auquel il faut ajouter les frais d'études, d'aménagement, de promotion, de commercialisation, etc.**

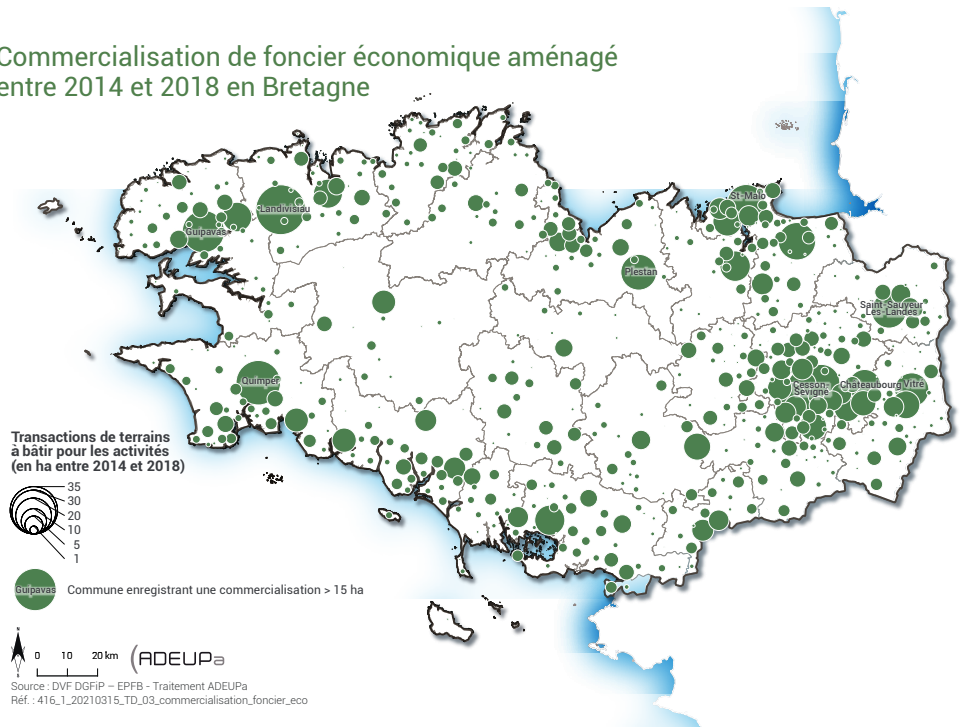
Dans le pays de Brest, 16,4 ha de foncier économique aménagé sont commercialisés en moyenne par an. Cela représente 30 % de la commercialisation dans le Finistère. Près de la moitié des surfaces vendues sont situées dans la métropole brestoïse (8 ha), suivie du pays de Landerneau-Daoulas (3,6 ha) et du pays des Abers (1,6 ha).

## Ralentissement des surfaces commercialisées depuis 2014 pour les commerces et bureaux

On constate un ralentissement de la commercialisation sur la période 2014-2018 dans le pays de Brest : 16,4 ha/an contre 21 ha/an entre 2009 et 2013. Plusieurs facteurs y contribuent :

- la période précédente s'était caractérisée par d'importants programmes d'aménagement à proximité de la RN12. Des emprises foncières conséquentes avaient été commercialisées à la fin des années 2000 : par exemple, dans les secteurs de Kergaradec 3, du Froutven, du parc de l'Hermitage, de Saint-Thudon et de Prat Pip dans Brest métropole ; de Penhoat à Plabennec ; de Mescoden à Ploudaniel.
- la part du renouvellement urbain s'est accentuée. C'est particulièrement le cas pour les opérations de construction d'immeubles de bureaux. La plupart des projets récents sont réalisés dans le tissu urbain (par exemple, à Brest : Kergonan, port de commerce, Capucins ; à Landerneau : Bois Noir). C'est d'ailleurs une ambition affichée dans les documents d'urbanisme. À titre d'illustration, l'objectif du PLU de Brest métropole est d'atteindre 40 % de production des surfaces de bureaux en renouvellement urbain et d'augmenter le taux d'occupation des parcelles en extension urbaine de 25 %.
- des projets n'ont pas pu aboutir : c'est le cas de la Sill qui avait un projet de création d'une usine de poudre de lait, successivement présenté à Plouvien, puis à Milizac-Guipronvel et dans la zone de Lavallot nord à Guipavas. L'opposition des riverains et l'engagement de recours devant les tribunaux, fondés sur la loi littoral, ont entravé le projet qui se concrétise désormais à Landivisiau. Ces différents rebondissements illustrent la nécessaire

Commercialisation de foncier économique aménagé entre 2014 et 2018 en Bretagne



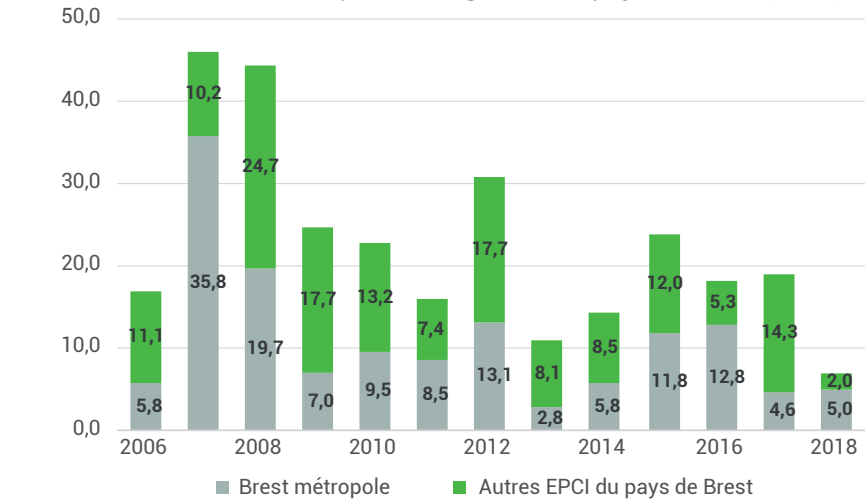
attention à porter aux potentiels conflits de voisinage induits par les projets industriels et logistiques.

## Les activités de production privilégiées

Les trois quarts des surfaces vendues sont destinées à accueillir des activités industrielles, artisanales ou logistiques. En dehors de la métropole, c'est même la quasi-intégralité du foncier économique commercialisé.

Les terrains vendus pour des bureaux sont localisés dans la métropole (Froutven, Prat-Pip Nord et technopôle Brest-Iroise). Ces projets viennent conforter des zones accueillant déjà des activités tertiaires. Côté activités commerciales, le nombre de transactions est limité, mais les surfaces relativement importantes du fait des formats de magasins (Leroy Merlin au Froutven, But dans le parc de l'Hermitage, projet de Brico Dépôt à Cambergot).

Ventes de foncier économique aménagé dans le pays de Brest (en ha)





Par rapport aux années 2000, les pratiques ont évolué au sein de la métropole avec une réorientation des zones d'activités vers les activités de production. Après une décennie 2000 où le volume de foncier vendu en extension urbaine pour des bureaux et commerces a été relativement important (Froustven, Kergaradec 3, Prat Pip Nord, Goarem Vors), l'enjeu est de privilégier l'accueil d'activités industrielles et artisanales dans les zones d'activités récentes.

Les terrains commercialisés entre 2014 et 2018 dans le pays de Brest ont une superficie médiane de 1 940 m<sup>2</sup>. Ceux vendus à destination de bureaux et d'activités artisanales sont les plus petits (1 750 m<sup>2</sup>). Dans le domaine de l'industrie et de la logistique, la surface médiane des terrains atteint 7 820 m<sup>2</sup>.

Même si la commercialisation de terrains de plus d'un hectare est limitée (10 % des transactions), ils constituent plus de la moitié des surfaces vendues. Sur le marché des grands terrains de plus de 5 ha, trois ventes ont été réalisées au cours de la période (Le Saint et Leroy Merlin à Guipavas, Tanguy Matériaux à Plouédern).

#### Une moyenne de 24 € HT le m<sup>2</sup> de terrain pour les activités de production

Le prix moyen des terrains commercialisés fluctue suivant la typologie des activités accueillies et la situation géographique. Pour les activités de production (artisanat et industrie/logistique), le prix moyen du m<sup>2</sup> hors taxes s'établit à 24 € dans le pays de Brest, sur la période 2014-2018. Le différentiel tarifaire est important, avec des prix 2,5 fois plus élevés dans la métropole que dans les autres intercommunalités. Pour les activités commerciales et de bureaux, le prix moyen du m<sup>2</sup> hors taxes est respectivement de 77 et 64 € dans le pays de Brest, avec des transactions essentiellement regroupées dans Brest métropole.

#### D'où viennent les entreprises qui achètent des terrains à bâtir ?

Dans la grande majorité des cas, les terrains sont achetés par des entreprises déjà installées dans le pays de Brest qui font le choix de transférer leurs activités et de construire des bâtiments neufs pour diverses raisons : développement de l'activité nécessitant des espaces adaptés, souhait de devenir propriétaire, modernisation de l'outil de production, reprise d'activités, etc. De nombreux exemples viennent illustrer les besoins issus de l'essor d'activités déjà présentes dans le territoire comme Tanguy Matériaux à Plouédern (unité de production de bois), Greenphyt à Milizac-Guipronvel (transformation de plantes et minéraux pour l'industrie cosmétique et alimentaire), Kaluen à Gouesnou (menuiserie aluminium), Breizelec à Châteaulin (ingénierie électronique) ou Biobleud à Ploudaniel (fabrication de pâtes ménagères).

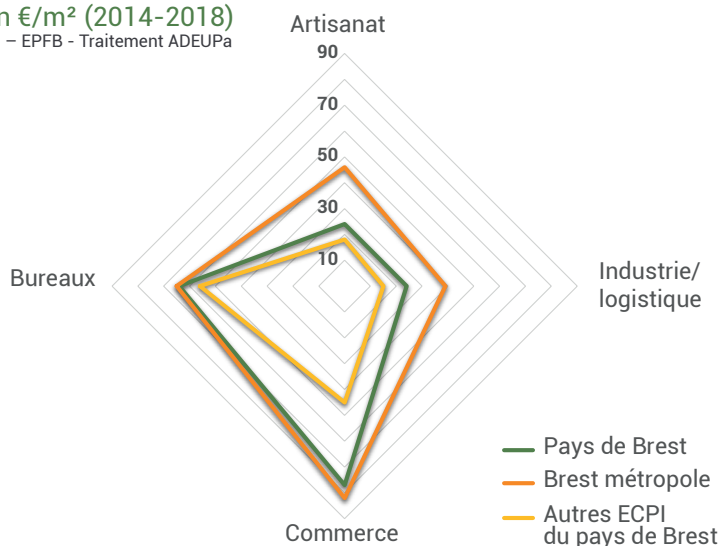
#### Et dans les autres territoires de l'Ouest breton, ça se passe comment ?

Comme à l'accoutumée, les terrains commercialisés entre 2014 et 2018 se situent très majoritairement le long des routes nationales : sur la RN12 entre Brest et Saint-Brieuc, ainsi que sur la RN165, entre Quimper et Quimperlé. La commune de Carhaix-Plouguer concentre également un volume non négligeable d'hectares vendus, du fait notamment de l'aménagement de la zone de Kergorvo et du développement des activités de fabrication de poudre de lait (Synutra/Sodiaal).

Le marché du foncier économique aménagé a été particulièrement actif ces dernières années dans le secteur de Landivisiau avec des projets industriels d'envergure en cours de déploiement (Sill et centrale gaz notamment). En moyenne annuelle, la communauté de communes du pays de Landivisiau commercialise 8,3 ha, soit sensiblement le même volume de foncier que Brest métropole (8 ha).

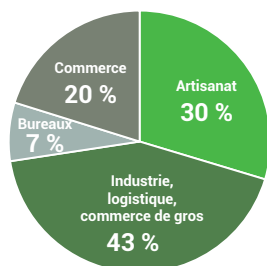
#### Prix moyen du foncier économique aménagé en fonction des activités accueillies en €/m<sup>2</sup> (2014-2018)

Source : DVF DGFIP – EPFB - Traitement ADEUPa

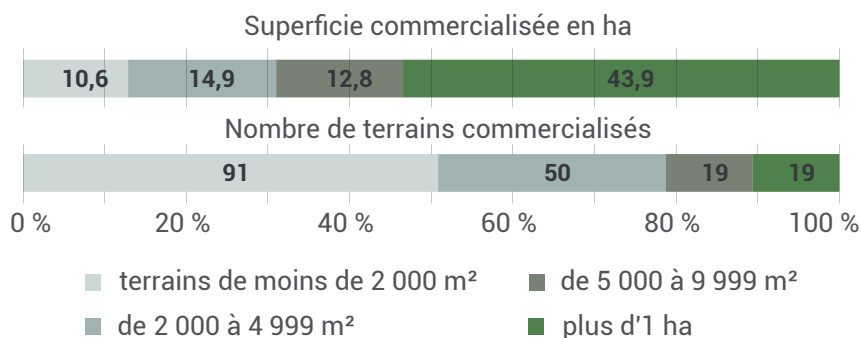


#### Destination du foncier économique commercialisé entre 2014 et 2018 dans le pays de Brest

Source : DVF DGFIP – EPFB - Traitement ADEUPa



#### Foncier économique aménagé entre 2014 et 2018 : part des segments de marché



Source : DVF DGFIP – EPFB - Traitement ADEUPa

# Recyclage urbain : de quoi parle-t-on ?

## Définition

*Le marché des terrains en renouvellement urbain correspond aux acquisitions réalisées dans des secteurs déjà urbanisés. Les terrains sont achetés pour être réaménagés, après démolition éventuelle et dépollution. Une fois les travaux de déconstruction et de dépollution réalisés, les terrains peuvent être revendus.*

*Sont conservées ici les transactions pour accueillir in fine des activités économiques ; certaines mutations peuvent aussi induire un changement de destination (renaturation, reconversion pour d'autres fonctions urbaines comme l'habitat). Elles sont dans ce cas analysées dans les marchés concernés (habitat, mixte...). Par ailleurs, le renouvellement urbain peut aussi passer par des travaux n'impliquant pas de transactions sur le marché foncier (ex. réhabilitation lourde de bâtiments, surélévations et extensions de locaux).*

Les opérations de renouvellement urbain peuvent prendre plusieurs formes :

- la densification avec le comblement de « dents creuses ». Cela correspond à une parcelle ou un groupe de parcelles non bâties et insérées dans des espaces urbanisés.
- les divisions parcellaires. Il s'agit de remobiliser une partie des terrains occupés par une entreprise, mais qui ne les exploite pas intégralement.
- la démolition de bâtiments et la reconstruction. Les exemples sont nombreux, particulièrement pour des opérations destinées aux activités commerciales. Exemples : Lidl boulevard Plymouth à Brest sur l'emplacement d'un ancien garage, la Biocoop au Relecq-Kerhuon à la place d'un grossiste pharmaceutique, l'échangeur de Ti Ar Menez à Plougastel-Daoulas, etc.

## Plus de 17 ha remobilisés dans le pays de Brest entre 2014 et 2018

Une vingtaine de transactions sont comptabilisées dans la période 2014-2018, représentant une surface totale de 17,3 ha. La plupart d'entre elles se situent dans Brest métropole. Les transactions relevées se traduisent en général par la transformation d'espaces autrefois dédiés à des activités industrielles ou logistiques pour l'accueil de bureaux ou de commerces.

Les secteurs les plus dynamiques en matière de renouvellement urbain sont les zones :

- **Kergonan Nord à Brest.** Au nord du boulevard de l'Europe, l'ancien site industriel Jabil s'est transformé : les anciens bâtiments ont désormais une vocation logistique et l'ancien restaurant d'entreprise accueille Brest Open Campus. Le foncier a fait l'objet de divisions parcellaires permettant la construction de plusieurs immeubles de

bureaux. D'autres projets tertiaires devraient compléter le paysage dans les prochains mois.

- **le parc de l'Hermitage à Brest.** Il s'agit de l'aménagement d'un secteur encerclé par l'urbanisation et ayant fait l'objet de déconstruction de quelques maisons et bâtiments existants. Il est dédié à l'accueil d'immobilier de bureaux et vient compléter une zone à vocation commerciale.

Par ailleurs, dans le sillage des opérations engagées depuis plusieurs années, le **port de commerce** à Brest continue d'accueillir des constructions tertiaires et des programmes mixtes mêlant habitat, bureaux et hôtellerie-restauration : Le Belem, Le Surcouf, Le Nouveau Monde, Le Foil, etc.

La zone de **Kergaradec** poursuit également sa mue avec de nouvelles constructions et des réhabilitations lourdes sur les axes majeurs : rue Henri Becquerel, rue Gaston Planté, avenue Baron Lacrosse, boulevard Lippmann...

## Vers un réinvestissement de parcelles non bâties dans les zones d'activité

Dans les autres intercommunalités, les terrains et bâtis achetés ont souvent changé de destination (cas par exemple de la zone d'activité du Bois Noir à Landerneau requalifiée en quartier mixte avec une dominante d'habitat).

Les collectivités portent également leurs efforts sur la remobilisation de parcelles non bâties dans les zones d'activités, avec un travail de sensibilisation et de négociation avec les propriétaires fonciers. Souvent long et complexe, cet exercice commence à porter ses fruits dans des zones comme celle de Mescoden à Ploudaniel ou de Penhoat à Plabennec.



Quartier Europe à Brest - Magasin bio (déconstruction-reconstruction dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain) - Crédit : Kerbio Europe



Port de commerce à Brest - Déconstruction d'un restaurant pour accueillir un ensemble immobilier tertiaire (hôtel et bureaux) - Crédit : Adeupa



Kergonan à Brest - Immeuble de bureaux construits grâce à une opération de division parcellaire (ex-site Jabil Industrie) - Crédit : Adeupa

## LE RENOUVELLEMENT URBAIN, PRIORITÉ DE FONCIER DE BRETAGNE

Dans le cadre de son programme pluriannuel d'intervention 2021-2025, l'établissement public foncier (EPF) base sa nouvelle stratégie d'intervention sur trois axes : habitat ; développement économique ; transition écologique, risques naturels et technologiques. Elle s'articule par ailleurs autour de trois thématiques transversales : les centralités, faire avec l'existant et la trajectoire « zéro artificialisation nette ». Le renouvellement urbain constitue l'action prioritaire de l'EPF : la restructuration de zones et fonciers économiques, ainsi que le soutien aux projets développant ou maintenant des activités économiques dans les tissus urbains, particulièrement les centres-villes ou centres-bourgs.

Dans le pays de Brest, Foncier de Bretagne intervient en appui aux collectivités pour le maintien et l'implantation d'activités dans le tissu urbain (ex. La Roche-Maurice, Ploudiry, Dirinon), la restructuration de zones économiques (projet en cours dans la zone de Saint-Éloi à Plouédern) et le recyclage de fonciers d'activités (ex. Capucins à Brest et Bois Noir à Landerneau).

# Quelles perspectives ?

Le contexte réglementaire en Europe et en France évolue vers une gestion plus économe du foncier afin de préserver les espaces agricoles et naturels et de répondre aux enjeux écologiques et climatiques. Sans reprendre l'intégralité des lois et textes qui vont dans ce sens depuis de nombreuses années, plusieurs exemples peuvent être cités.

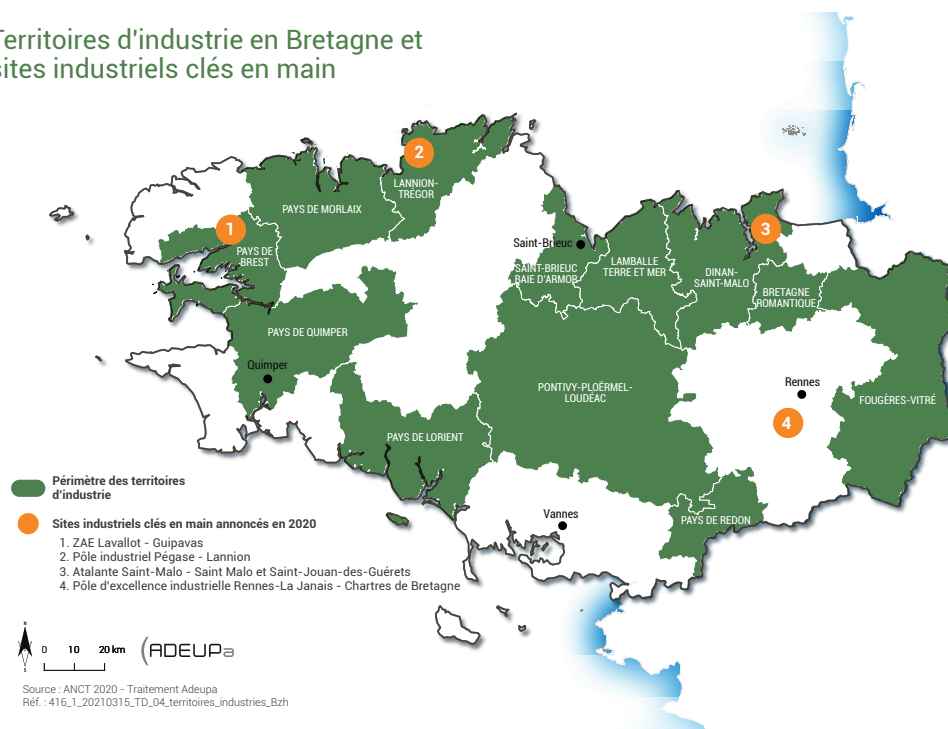
- Le plan biodiversité en France dévoilé en 2018 contient l'objectif de « zéro artificialisation nette<sup>2</sup> », supposant des mesures de désartificialisation en compensation de nouvelles surfaces imperméabilisées.
- L'instruction gouvernementale de juillet 2019 prône une gestion économe de l'espace et la zéro artificialisation.
- Dans le cadre de la politique de revitalisation des centres-villes, la loi Elan de 2018 prévoit un moratoire préfectoral sur les projets commerciaux périphériques<sup>3</sup> susceptibles de nuire aux opérations de revitalisation de territoire.
- En Bretagne, dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) adopté fin 2020, l'un des objectifs est de mettre un terme à la consommation des espaces agricoles et naturels avec zéro consommation nette à l'horizon 2040.

Ces évolutions réglementaires se traduisent par la nécessité de revoir les modes d'aménagement, d'appréhender en amont les complexités complémentaires et de travailler sur les séquences éviter-réduire-compenser. Car si la consommation d'espaces naturels et agricoles ne peut être évitée pour l'accueil d'activités économiques, des compensations écologiques et agricoles sont à mettre en œuvre au titre de l'absence de perte nette de biodiversité et d'espaces agricoles.

## Sobriété foncière et ambition industrielle de la France, des objectifs compatibles ?

Parallèlement aux enjeux de préservation du foncier, l'État français affiche depuis une dizaine d'années une ambition de reconquête industrielle. C'est l'objectif de l'initiative « Territoires d'industrie » lancée en 2018 et dans laquelle s'inscrivent plusieurs intercommunalités du pays de Brest. Un des leviers du programme est l'identification de sites industriels clés en

## Territoires d'industrie en Bretagne et sites industriels clés en main



main<sup>4</sup> pour attirer des investissements et accélérer les implantations industrielles. La zone de Lavallot à Guipavas est fléchée depuis juillet 2020 parmi les 78 sites français.

La crise sanitaire a par ailleurs mis en exergue la dépendance nationale dans des secteurs stratégiques (médicaments et

matériels de santé, électronique, énergie, textile, alimentation...), particulièrement vis-à-vis de l'Asie. Elle a renforcé l'ambition de réindustrialisation pour des questions d'autonomie, de sécurité des approvisionnements et de résilience.

De nouvelles activités en lien avec les transitions environnementales et énergétiques peuvent aussi se développer et rechercher du foncier (production d'énergies renouvelables ; déconstruction, traitement et valorisation des déchets ; fabrication de matériaux biosourcés, etc.).

<sup>4</sup> « Un site industriel clé en main est un site pouvant recevoir des activités industrielles ou logistiques, et pour lequel les procédures relatives à l'urbanisme, à l'archéologie préventive et à l'environnement ont été anticipées, afin de permettre l'instruction des autorisations nécessaires à l'implantation d'une nouvelle activité industrielle dans des délais maîtrisés ». Source : <https://www.economie.gouv.fr/nouvel-aap-sites-industriels-cles-en-main>, janvier 2021

## LES PROJETS IDENTIFIÉS DANS LES PLUI RÉCENTS

Trois PLU intercommunaux ont été approuvés en 2020 dans le pays de Brest. Ils permettent de porter un regard sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies dans des secteurs destinés à l'accueil d'activités économiques à un horizon de court terme (zonage 1AU).

Dans le pays de Landerneau-Daoulas, il s'agit pour l'essentiel d'extensions de 1 à 5 ha de zones d'activités existantes telles que Croas ar Neizic à Saint-Thonan, Saint-Éloi à Plouédern ou Les Landes à Tréflévénez. Seule la zone de Reun ar Moal constitue une création sur les communes de Daoulas et Irvillac pour l'accueil d'activités artisanales (4,8 ha<sup>5</sup>). En outre, une enquête publique s'est achevée en 2020 pour un projet d'aménagement de la vallée du Leck à Landerneau prévoyant une mixité des activités (dont 3,9 ha pour les commerces et 0,7 ha pour l'artisanat).

Dans le pays des Abers, treize zones d'activités font l'objet d'une OAP. Parmi les principaux projets : l'extension de Penhoat à Plabennec (17,3 ha), celle du Raden à Plouvien (6,6 ha) et Kerveur à Lannilis (4,8 ha).

Pour la Presqu'île de Crozon-Aulne maritime, six secteurs sont fléchés, tout particulièrement les terrains devant accueillir le futur abattoir public au Faou, l'extension de la zone de Quiella sur la même commune et celle de Kerdanvez à Crozon.

<sup>5</sup> Les superficies indiquées sont celles des secteurs soumis à OAP.

<sup>2</sup> Pour en savoir plus : « Zéro artificialisation nette, une équation complexe pour les politiques publiques », Avis de la Fnau n°9, juin 2020

<sup>3</sup> Modalités de suspension de la procédure de demande d'autorisation d'exploitation commerciale précisées par le décret n°2019-795 de juillet 2019



Ces activités peuvent en général difficilement s'insérer dans un environnement urbain et recherchent des terrains en zones d'activités. Le double enjeu du développement industriel et de la sobriété foncière constitue donc une équation complexe pour les collectivités locales.

Pour les commerces et les bureaux, qui cohabitent facilement avec les fonctions urbaines, le développement des opérations en renouvellement urbain semble un objectif incontournable.

#### Des secteurs où les besoins fonciers seront moindres

Dans le **domaine du commerce**, la France a produit des m<sup>2</sup> à un rythme bien plus important que la progression démographique. Il en résulte un plancher commercial souvent surdimensionné. La crise sanitaire a accéléré les difficultés rencontrées par ce secteur. Selon Procos, les investissements en matière d'immobilier s'orientent vers une modernisation du parc existant via des rénovations/extensions et l'implantation de grandes surfaces dans les centres des grandes villes. L'État souhaite lutter contre l'artificialisation des sols par le biais des développements commerciaux périphériques<sup>5</sup>. Cet appel fait écho à une des propositions de la Convention citoyenne pour le climat : un moratoire sur les futures zones commerciales en périphérie des villes.

**Le marché de l'immobilier tertiaire** est particulièrement dynamique dans la métropole brestoise ces dernières années. En moyenne, 23 500 m<sup>2</sup> sont commercialisés chaque année, dont environ la moitié dans des programmes

neufs. L'essentiel des m<sup>2</sup> sont construits dans des opérations de renouvellement urbain. Cette demande va-t-elle se poursuivre dans les prochaines années et la crise sanitaire va-t-elle avoir des incidences sur ce marché ? Le télétravail, expérimenté à grande échelle en 2020, pourrait conduire les entreprises à réfléchir sur les nouveaux besoins et les possibilités d'optimisation des espaces de bureaux. Les évolutions dans les modes de travail et les attentes des salarié·e·s peuvent aussi induire une diffusion des bureaux et des tiers-lieux dans le pays de Brest, au plus près des lieux d'habitat.

#### Des besoins en foncier confortés

Dans **l'industrie et l'artisanat**, une croissance des besoins fonciers est envisageable compte tenu du développement d'activités (production d'énergies renouvelables ; déconstruction, tri et valorisation des déchets ; activités de réparation...).

Dans le sillage du fort développement des ventes en ligne, **les activités de logistique urbaine** connaissent une croissance sans précédent avec une multiplication des colis à livrer et une fragmentation des flux. Ces tendances ont des incidences sur le marché du foncier et de l'immobilier d'entreprise. De l'entrepôt XXL automatisé de plus de 100 000 m<sup>2</sup> aux petits espaces de stockage dans l'espace urbain pour la gestion du dernier kilomètre, l'immobilier logistique prend différentes formes et s'implante dans et en dehors des villes. Selon les experts de l'immobilier logistique, les investissements vont s'accroître pour répondre à la croissance d'activité au risque de voir les sites se multiplier.

L'essor du fret ferroviaire et maritime dans le futur pourrait également faire émerger des besoins fonciers présentant un caractère multimodal.

#### Risques naturels et technologiques : des transferts d'activités à anticiper ?

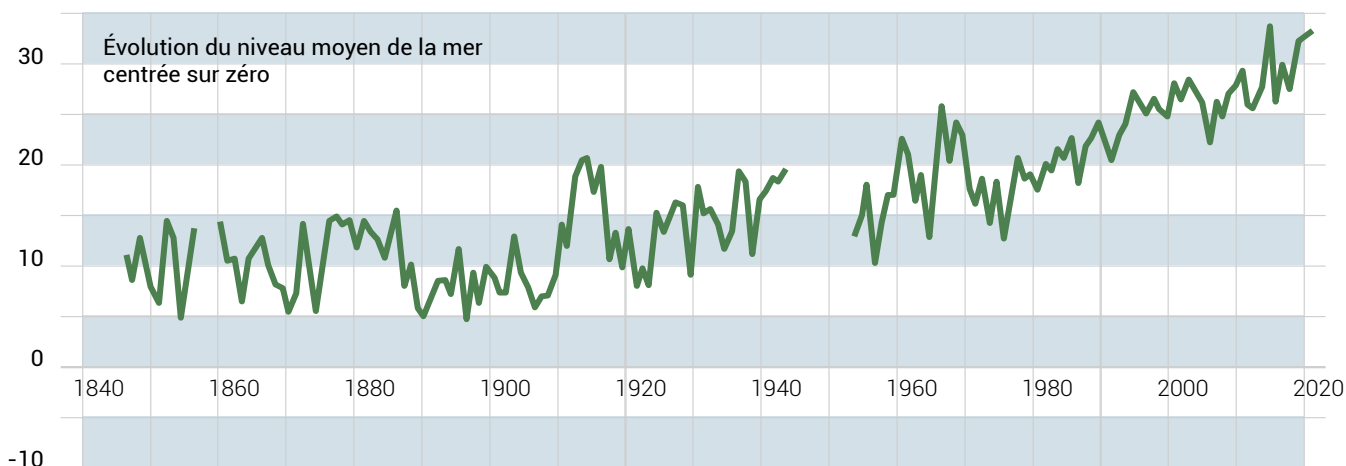
Dans un contexte d'élévation du niveau de la mer, le risque de submersion marine pour les activités humaines progresse. Plusieurs sites d'activités économiques sont concernés au premier rang desquels la base navale et le port de commerce de Brest. Le ministère des Armées a déjà engagé des travaux pour rehausser les quais et anticiper l'aléa submersion.

Dans des périmètres de sites présentant des risques technologiques, les entreprises sont susceptibles de devoir déménager, en fonction de l'évolution des réglementations. Dans la zone industrielle portuaire de Brest, des transferts sont prévus suite à l'approbation du dernier plan de prévention des risques technologiques adopté en 2017.

Dans un contexte d'élévation du niveau de la mer, le risque de submersion marine pour les activités humaines progresse.

<sup>5</sup> Circulaire du 24 août 2020 sur le rôle des préfets en matière d'aménagement commercial dans le cadre de la lutte contre l'artificialisation

### Évolution du niveau de la mer à Brest - Shom, 2020



L'eau monte en Bretagne. En témoigne le marégraphe de Brest, qui enregistre le niveau de la mer depuis 1711 dans le Finistère. Les mesures effectuées au cours des 300 dernières années par le Shom indiquent une élévation d'environ 30 cm. Depuis 1950, cette élévation tend à s'accroître.

#### OBSERVATOIRE FONCIER DU PAYS DE BREST

Direction de la publication : Benjamin Grebot | Réalisation : Nadine Le Hir, Antoine Chameau

Mise en page : Dominique Gaultier, Timothée Douy

Contact : ADEUPa Brest-Bretagne | 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest | Tél : 02 98 33 51 71

Dépôt légal : 1<sup>er</sup> trimestre 2021 | ISSN : 2016-0783 | Réf : 21/032 | Site web : www.adeupa-brest.fr

