

# Le foncier disponible dans les sites d'activités de l'aire du SCoT

# 145 / Août 2020  
SCoT du pays de Lorient

Cette note de synthèse a pour objectif de faire un point sur l'état du foncier économique disponible immédiatement (public et privé) à fin 2019. Cet inventaire est issu des travaux de l'observatoire des sites d'activités économiques d'AudÉLor. Celui-ci est mené sur l'aire du SCoT du pays de Lorient (81 sites d'activités / 1409 ha), à partir de repérages réalisés sur le terrain, de consultations effectuées auprès des communes et du suivi de la commercialisation des sites communautaires.

## MÉTHODE ET DÉFINITIONS

### ■ Foncier disponible

Il est constitué des **terrains nus viabilisés disponibles immédiatement** qui sont proposés aux entreprises en décembre 2019. Cette notion est à différencier des terrains non aménagés des extensions de zones d'activités.

### ■ Foncier potentiellement disponible

Il s'agit des terrains non aménagés qui nécessitent des travaux d'aménagement (terrassement, viabilisation...) ou de démolition.

**L'observatoire des sites d'activités du pays de Lorient**, développé par AudÉLor depuis 2003, qualifie tous les espaces et recense toutes les entreprises présentes au sein des sites existants quels que soient leurs statuts. Les informations recensées sont intégrées dans une base de données SIG. La géolocalisation permet de développer une analyse multiscalaire des sites d'activités sur l'occupation des terrains, les entreprises, l'emploi...



**FIN 2019 : 24 ha DISPONIBLES IMMÉDIATEMENT**

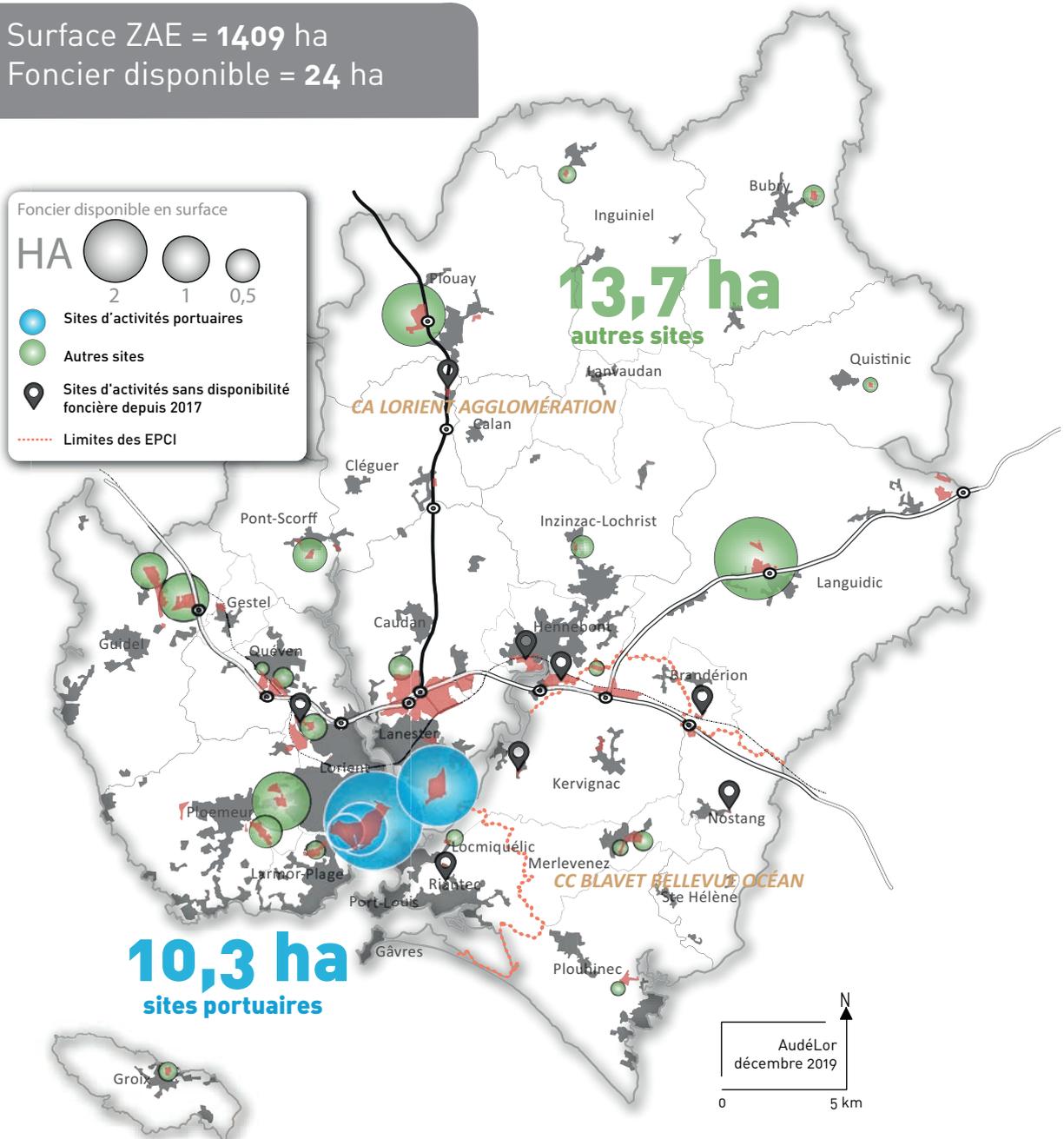
**DONT 13,7 ha HORS SITES PORTUAIRES**

Le foncier disponible immédiatement, tout type de statut, est constitué à fin 2019, de 24 hectares à l'échelle du SCoT du pays de Lorient dont :

- 23,5 ha sur le territoire de Lorient Agglomération (y compris sites portuaires)
- 0,5 ha sur le territoire de Blavet Bellevue Océan.

Foncier disponible dans les ZAE existantes du SCoT Pays de Lorient (fin 2019)

Surface ZAE = **1409 ha**  
Foncier disponible = **24 ha**



## LES SITES PORTUAIRES : 44% DU FONCIER DISPONIBLE À L'ÉCHELLE DU SCOT

Parmi les 6 zones d'activités à dominante portuaire/maritime de la rade de Lorient (ZI de Kerolay, Lorient La Base, port de pêche Lorient-Keroman, ZI et port de commerce Lorient-Kergroise, l'Estacade, ZI et port du Rohu à Lanester), 4 sites proposent du foncier disponible.

Ils cumulent **10,3 hectares de foncier immédiatement disponible**, dont 4,2 ha classés en Domaine Public Maritime. Les 13 terrains disponibles de ces sites ont des surfaces variant de 1287 m<sup>2</sup> à 2,83 ha. Sur les sites de Kergroise et du Rohu, 4 terrains ont une surface de plus de 1 ha.

Répartition des 10,3 ha\* de foncier disponible par site portuaire

<b>ZI et port de commerce Lorient - Kergroise</b>  <b>4,9 ha</b>  <b>3 terrains</b>	<b>ZI et port du Rohu Lanester</b>  <b>3,3 ha</b>  <b>3 terrains</b>	<b>Port de pêche Lorient Keroman</b>  <b>1,4 ha</b>  <b>5 terrains</b>
		<b>Lorient La Base</b>  <b>0,6 ha</b>  <b>2 terrains</b>

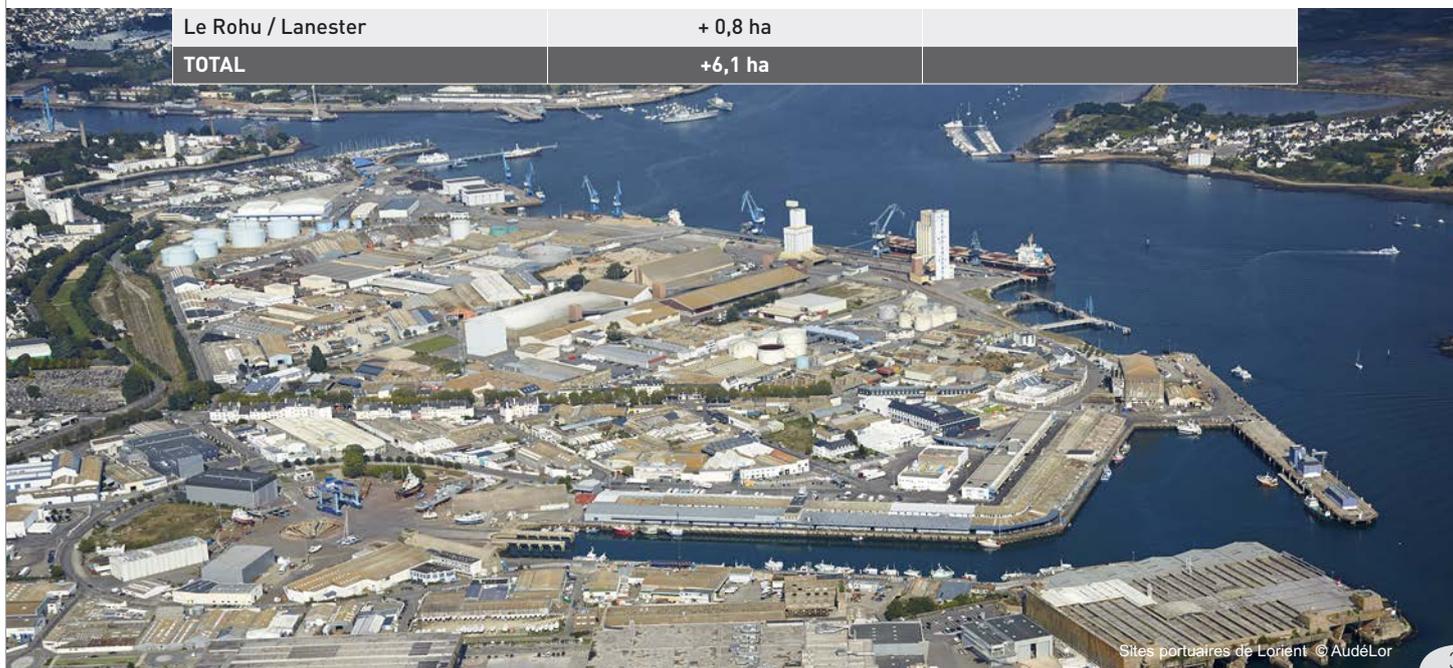
(\*) : Rectangles proportionnels à la surface totale du foncier immédiatement disponible des sites portuaires

Source : AudéLor – Traitement TreeMap - Décembre 2019

Entre l'inventaire de 2017 et celui de 2019, **les sites portuaires ont gagné 6,1 ha de foncier disponible** grâce aux opérations de renouvellement ou d'optimisation des espaces. Dans le cas particulier du port de commerce de Lorient-Kergroise, il s'agit

de réaffectations d'espaces de stockage inutilisés (terre-plein RoRo notamment) en statut de foncier disponible, souhaitées par la CCI Morbihan en tant que concessionnaire portuaire et propriétaire foncier de certaines parcelles.

PAE	Différentiel entre 2017 et 2019 en ha	Observations
Lorient Kergroise port de commerce	+ 4,3 ha	Terre-plein RoRo (DPM) "remis" sur le marché et un terrain de la CCI Morbihan également
Lorient Keroman port de pêche	+ 1 ha	Démolitions des friches bâties ; DPM / SEM
Le Rohu / Lanester	+ 0,8 ha	
<b>TOTAL</b>	<b>+6,1 ha</b>	

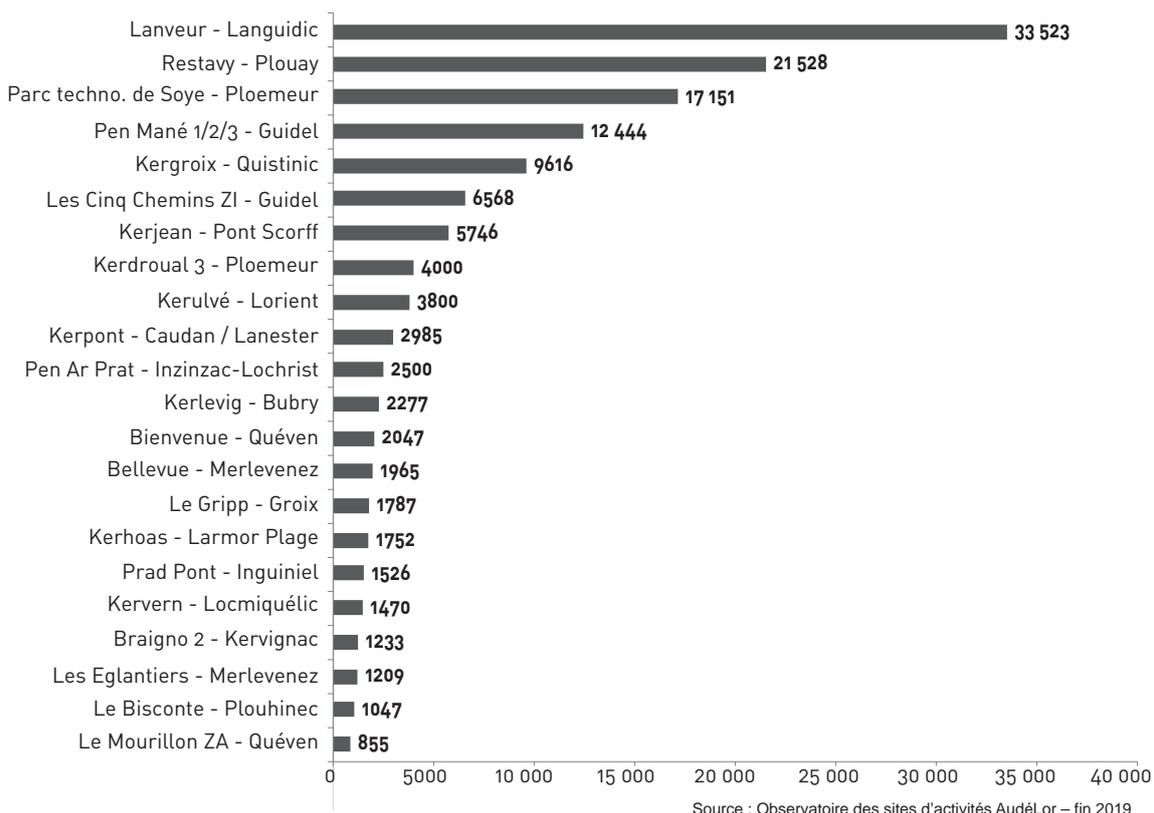


## LES AUTRES SITES D'ACTIVITÉS

En dehors des sites portuaires, **13,7 ha de foncier disponible immédiatement** se ré-

partissent sur 22 sites à l'échelle du SCoT du pays de Lorient. Le foncier disponible appartenant à des privés représente 3 ha, soit 23% de la surface totale.

Surfaces (m<sup>2</sup>) du foncier disponible immédiatement par site d'activités



**3 parcs d'activités (hors sites portuaires) présentent des disponibilités foncières supérieures à 1,5 ha**

■ **Le site communal de Lanveur** à Languidic

Ce site propose 15 terrains, soit 3,3 ha :

- 14 terrains de 795 m<sup>2</sup> à 1929 m<sup>2</sup> à vocation artisanale / service
- 1 terrain de 1,7 ha, récemment acquis par la commune (printemps 2019).

Ce site se situe à 23 km de la centralité de Lorient (22 mn de trajet par les RN).

■ **Le PAE communautaire de Restavy** à Plouay

Le parc dispose de 5 terrains, soit 2,1 ha, dont un terrain de 1,1 ha.

Cet espace se situe à 23 km de la centralité de Lorient (24 mn de trajet par la RN 165 et la RD 769).

■ **Le Parc technologique de Soye** à Ploemeur

Le parc offre actuellement 3 lots, soit 1,7 ha. Sa vocation technopolitaine cible des entreprises ayant un fort besoin de proximité avec un écosystème "R&D / université".

## UNE FORTE PROPORTION DE PETITS TERRAINS

- La taille des **58 terrains disponibles immédiatement** (13,7 ha au total) varie très fortement : **de 527 m<sup>2</sup> à 1,7 ha**.
- Il n'y a **aucun terrain de plus de 2 ha et plus**.
- Les terrains **entre 500 m<sup>2</sup> et 1500 m<sup>2</sup>** constituent près de 60 % de l'offre foncière en nombre : **34 terrains, soit 3,5 ha**.
- La surface médiane des terrains est de 1244 m<sup>2</sup>.

Répartition des 13,7 ha\* de foncier disponible par taille de terrains

de 5000 m <sup>2</sup> à 9000 m <sup>2</sup> <b>5 terrains</b> <b>3,3 ha</b>	de 1000 à 1500 m <sup>2</sup> <b>17 terrains</b> <b>2 ha</b>	moins de 1000 m <sup>2</sup> <b>17 terrains</b> <b>1,5 ha</b>
plus de 1 ha et moins de 2 ha <b>2 terrains</b> <b>2,8 ha</b>	de 2001 à 2500 m <sup>2</sup> <b>8 terrains</b> <b>1,8 ha</b>	de 2501 à 4000 m <sup>2</sup> <b>4 terrains</b> <b>1,3 ha</b>
		de 1501 à 2000 m <sup>2</sup> <b>5 terrains</b> <b>0,9 ha</b>

(\*) : Rectangles proportionnels à la surface totale du foncier immédiatement disponible sur l'aire du SCoT

Source : AudéLor – Traitement TreeMap - Décembre 2019



**7 TERRAINS DISPONIBLES DE PLUS DE 5000 m<sup>2</sup>**

Ces terrains se localisent sur la communauté d'agglomération de Lorient et représentent 6 ha, soit 46% des surfaces disponibles (hors sites portuaires).

Par rapport au cœur d'agglomération, la localisation de ces terrains, carte ci-après, en est éloignée.

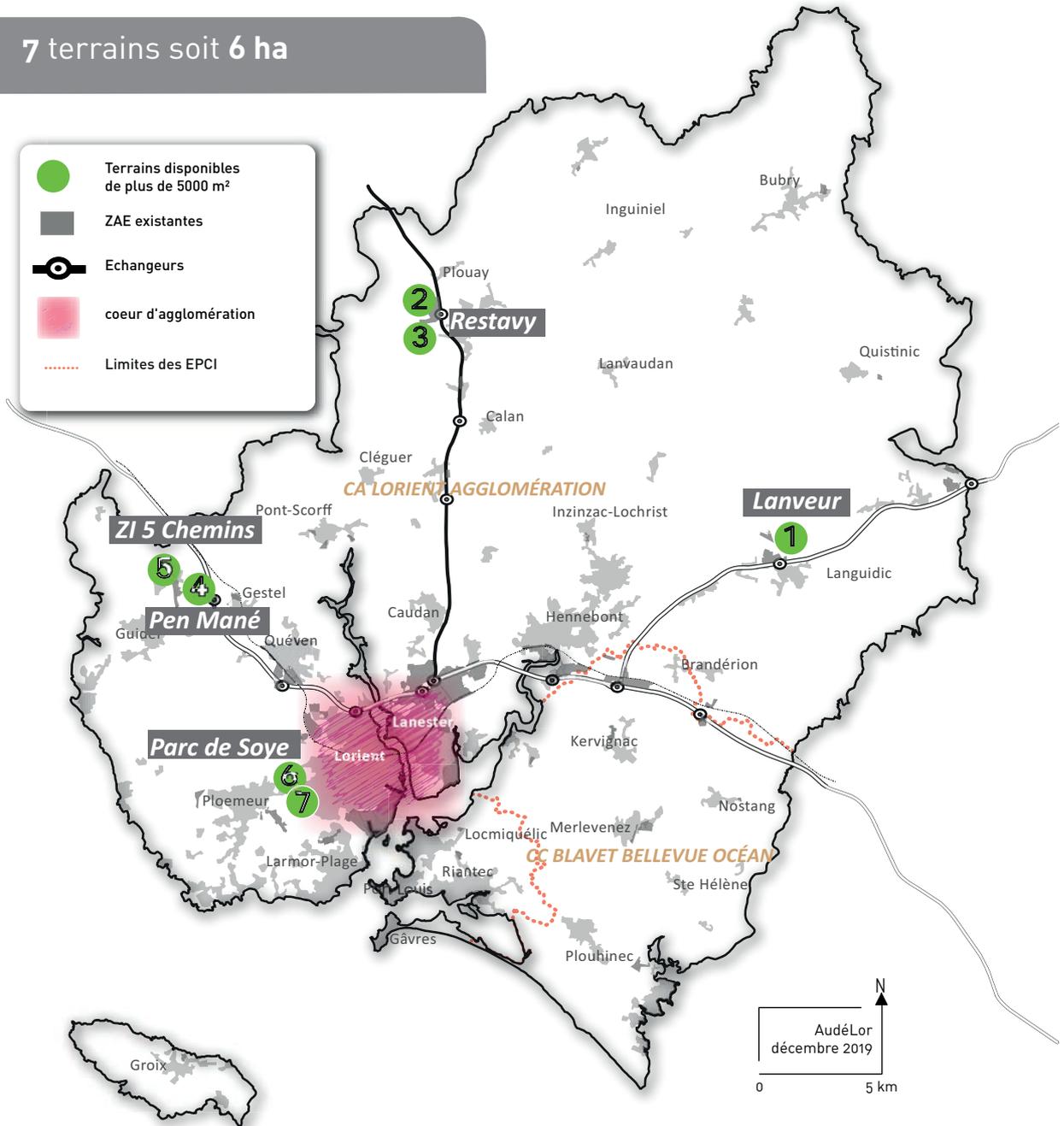
- n°1 à Lanveur / Languidic
- n°2 et n°3 à Restavy / Plouay
- n°4 et n°5 sur Guidel à Pen Mané à la ZI des 5 chemins

Deux terrains ont une vocation technopolitaine :

- n°6 et n°7 au Parc Technologique de Soye à Ploemeur

Les terrains disponibles de plus de 5000 m<sup>2</sup> dans les ZAE existantes du SCoT Pays de Lorient (fin 2019)

7 terrains soit 6 ha



## DEPUIS 2017 : UNE BAISSSE DE 8,8 HA DE FONCIER DISPONIBLE

### (HORS SITES PORTUAIRES)

Par rapport à l'inventaire réalisé en **2017** (27,4 ha de foncier disponible avec les sites portuaires / **22,4 ha sans les sites portuaires**), l'offre globale des terrains disponibles a diminué de 8,8 ha.

L'analyse détaillée des sites d'activités entre 2017 et 2019 révèle des fluctuations relativement importantes entre les sites :

- qui ont "perdu" du stock disponible
- qui en ont "gagné"
- qui ont gardé leur stock

Les sites qui ont "perdu" des disponibilités cumulent une baisse de 9,9 ha.

La plus forte diminution concerne le site de Pen Mané (1,2,3) à Guidel qui disposait de 4 ha de foncier disponible en 2017, et qui en offre 1,24 ha selon les projets d'implantation d'entreprises en cours à fin décembre 2019.

C'est le site qui avait le plus de disponibilités foncières en 2017 et qui a le plus fourni de terrains en 2 ans, soit 2,9 ha.

Vient ensuite le site de La Cardonnière à Lorient (moins 1,05 ha) qui ne dispose plus de disponibilité foncière.

### 10 SITES N'ONT PLUS DE FONCIER DISPONIBLE IMMEDIATEMENT (FIN 2019)

PAE	Différentiel entre 2017 et 2019	Motifs de la diminution des disponibilités
La Cardonnière / Lorient	-10 480 m <sup>2</sup>	ZAC communale totalement commercialisée
Kerchopine / Cléguer	-7185 m <sup>2</sup>	Foncier disponible déclassé (devient "équipement technique" : contraintes (marges de recul)
La Vraie Croix / Ploemeur	-6860 m <sup>2</sup>	Plus d'offre foncière immédiate
La Gare / Brandérion	-5550 m <sup>2</sup>	Acquisition en cours par 2 entreprises
Le Parco / Hennebont	-5110 m <sup>2</sup>	ZAC communautaire totalement commercialisée ; 1 terrain réservé par SRB
Kernours / Kervignac	-4625 m <sup>2</sup>	Plus d'offre foncière immédiate
Villemarion / Riantec	-2090 m <sup>2</sup>	ZAC communale totalement commercialisée
Locmaria / Nostang	-2015 m <sup>2</sup>	Lotissement communal totalement commercialisé
Keryado / Lorient	-1795 m <sup>2</sup>	
Kerandré / Hennebont	-1685 m <sup>2</sup>	Acquisition du dernier terrain disponible
<b>TOTAL</b>	<b>moins 4,74 ha</b>	

### TROIS SITES ONT "GAGNÉ" DU FONCIER DISPONIBLE : + 0,9 HA

Un "nouveau" foncier économique disponible est issu d'**opérations de renouvellement**

ou d'**optimisation** des espaces économiques existants. Ils offrent ainsi de nouveaux terrains pour répondre aux besoins des entreprises.

PAE	Différentiel entre 2017 et 2019	Motifs du gain
Kerulvé / Lorient	+ 3800 m <sup>2</sup>	La nouvelle voirie permet la desserte d'un nouveau lot à vocation artisanale à priori
Restavy / Plouay	+ 3310 m <sup>2</sup>	Opération "Restavy Kreiz" de Lorient Agglomération
Bienvenue / Quéven	+ 2050 m <sup>2</sup>	Foncier privé remis sur le marché (accompagnement du propriétaire par la CREFE)
<b>TOTAL</b>	<b>+ 0,9 ha</b>	

## UN FONCIER DISPONIBLE INSUFFISANT

### UN CONTEXTE DE PÉNURIE AVÉRÉE

Les surfaces disponibles dans les ZAE existantes du SCoT du Pays de Lorient ne représentent plus que 1,7% des surfaces totales des sites existants. En dessous de 5%, il est usuellement considéré qu'un territoire est en situation de pénurie de foncier. Toutes les entreprises n'ont pas les mêmes besoins en matière de foncier économique. La demande de foncier économique est "segmentée" en plusieurs familles de besoins selon notamment qu'elles privilégient la recherche d'accessibilité, la recherche de centralité, de proximité ou de maritimité.

Avec seulement 5 terrains de 5000 m<sup>2</sup> et plus, la pénurie la plus forte touche la famille "accessible-spacivore".

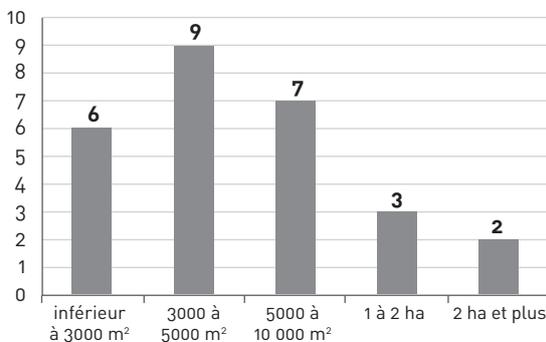
### FIN 2019 : UNE DEMANDE FONCIÈRE DE 13,2 HA SUR LORIENT AGGLOMÉRATION

En décembre 2019, 27 projets d'implantation sur le territoire de Lorient Agglomération étaient en cours de traitement par la Direction Appui aux Entreprises et à l'Innovation d'AudéLor. Ces projets concernent essentiellement des entreprises industrielles ou technologiques (18/27). Les autres projets sont des établissements de construction, de logistique ou d'artisanat. Pour la grande majorité, il s'agit de projets endogènes.

Ces projets, en surface cumulée, représentent une demande globale de 13,2 ha de foncier économique, soit l'équivalent des disponibilités actuelles. Théoriquement, les disponibilités ne représentent donc plus qu'une année de commercialisation.

Pour 12 de ces projets, les demandes portent sur des terrains de 5000 m<sup>2</sup> et plus et cumulent une demande foncière de 10,3 ha, soit 80 % de la demande foncière en surface.

Répartition des 27 projets d'implantation selon la taille des parcelles demandées



Source : AudéLor – décembre 2019

### LES FUTURES ZONES D'ACTIVITÉS DE LORIENT AGGLOMÉRATION

Actuellement 4 projets d'extension de sites d'activités (Boul Sapin, Parc technologique de Soye, La Croix du Mourillon, Kerpont Est) sont engagés au niveau opérationnel, soit 48 ha de foncier brut correspondant à 32 ha de foncier cessible.

Dans ce contexte d'aménagement tendu et de raréfaction du foncier, Lorient Agglomération a élaboré un Schéma Directeur des Parcs d'Activités Économiques pour répondre aux besoins des entreprises et en intégrant les objectifs du SCoT du Pays de Lorient en matière d'aménagement économique. Ces objectifs comprennent notamment :

- l'exclusion de nouveaux commerces des ZAE "productives"
- une plus grande densité des futurs sites d'activités,
- une remise en activités des friches et des dents creuses des ZAE existantes.

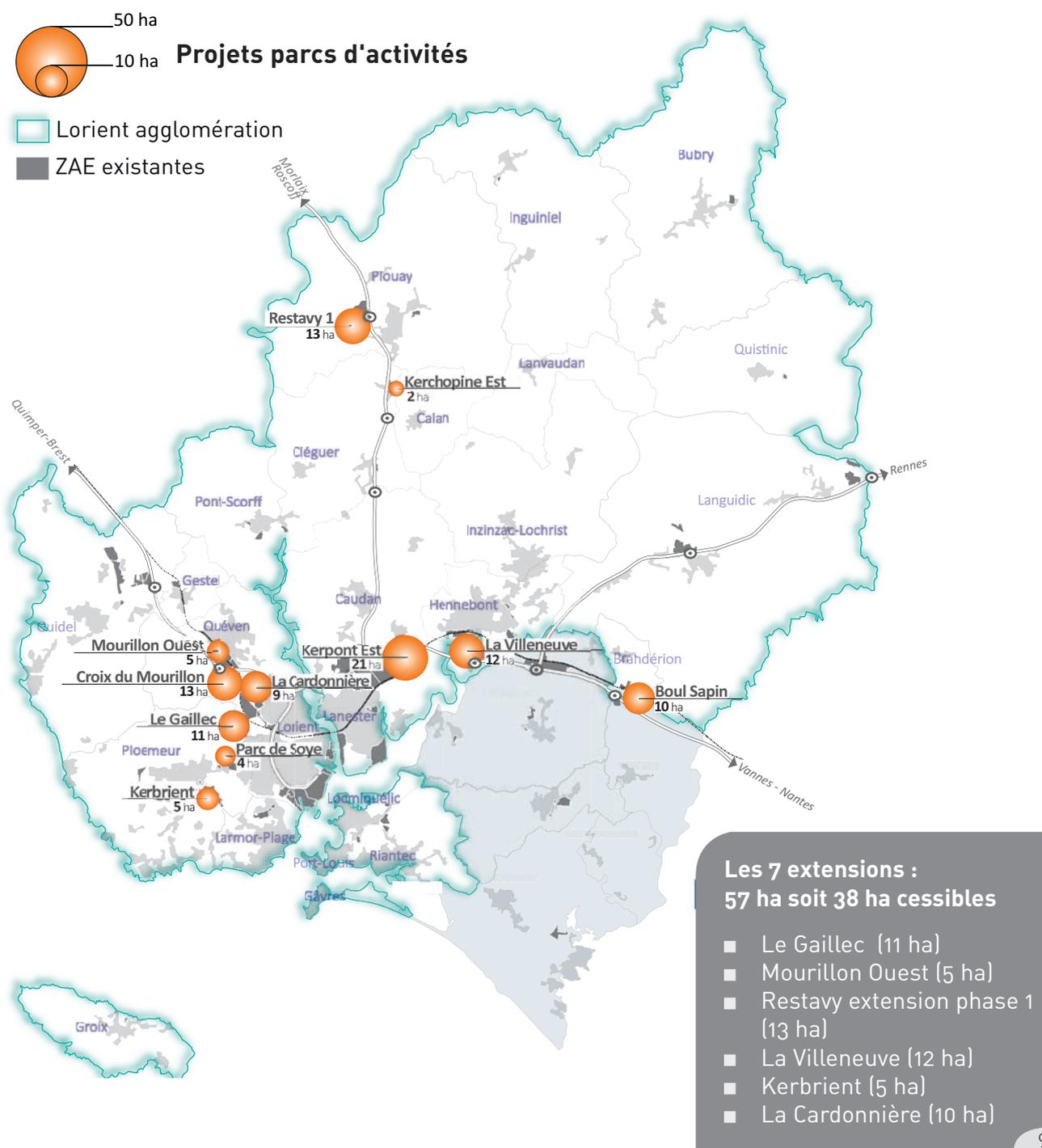
Pour répondre à la demande des entreprises, le SDPAE prévoit :

- L'extension des capacités d'accueil existantes (48 ha d'extension sur 7 sites)
- L'optimisation du foncier économique existant (mise en place de la Cellule de Re-

dynamisation du Foncier Économique)

- Le renforcement de la politique foncière
- L'animation des parcs d'activités économiques.

## Schéma directeur des parcs d'activités économiques de Lorient Agglomération



Contact : Armelle Livory-Moser  
02 97 12 06 72

**AUDÉLOR**  
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

12 avenue de la Perrière  
56324 Lorient cedex  
02 97 12 06 40

[www.audelor.com](http://www.audelor.com)

Directeur de la publication : Philippe Leblanche - ISSN 2118-1632

Pour télécharger  
les communications  
d'AudéLor : [www.audelor.com](http://www.audelor.com)

