

# Foncier économique et locaux d'activités

dans le Pays de Lorient de 2010 à 2013



**Contact :** Gilles Poupard      02 97 12 06 67  
Christine Boissonnot    02 97 12 06 69

# SOMMAIRE

<b>Objectif et méthode</b>	<b>p.3</b>
<b>Principaux résultats</b>	<b>p.5</b>
<b>I. Foncier économique et locaux d'activités 2010 à 2013</b>	<b>p.7</b>
1. Le volume du marché	<b>p.7</b>
2. Secteurs d'activités et types de locaux	<b>p.11</b>
3. Les localisations récentes de l'activité économique	<b>p.13</b>
<b>II. Le foncier économique disponible début 2014</b>	<b>p.23</b>
1. Les disponibilités : 33 ha dans Lorient Agglomération	<b>p.23</b>
2. Les types de terrains disponibles	<b>p.27</b>



# Objectif et méthode

## **Un état des lieux 3 ans après le schéma des zones d'activités de Lorient Agglomération**

Trois ans après le schéma directeur des zones d'activités de Lorient Agglomération (juillet 2011), ce document réalisé par AudeLor vise à dresser un état des lieux du foncier économique et des locaux d'activités à l'échelle du Pays de Lorient.

Il vise à faire le point sur la consommation de foncier économique et la construction de locaux d'activités dans le Pays de Lorient. Il compare les évolutions sur la période récente (2010-2013) à celle de la période antérieure au schéma (2003-2009). Il vise aussi à mettre en évidence le volume et les caractéristiques des disponibilités en matière de foncier économique.

## **Relevés de terrains et traitement statistique**

Depuis le schéma directeur des zones d'activités, l'agence a poursuivi son travail de suivi de l'occupation des zones d'activités. L'ensemble des zones d'activités du Pays ont fait l'objet de relevés de terrains qui permettent d'apporter des informations sur les disponibilités et l'occupation des parcelles par secteur d'activités. Des fiches par zones d'activités sont régulièrement publiées et sont disponibles sur le site internet de l'agence (*www.audelor.com*).

Ce travail de terrain constitue le support des résultats présentés dans ce document.

Il a été complété par une analyse des locaux d'activités commencés (mis en chantier) basée sur un traitement statistique des permis de construire (source : SITADEL-DREAL). L'ensemble des permis de construire ont été localisés et analysés.



# Principaux résultats

## En moyenne annuelle : 12 ha de foncier économique et 61 000 m<sup>2</sup> de locaux

Malgré la période de crise économique, la consommation de foncier économique est restée significative de 2010 à 2013 dans le Pays de Lorient : 170 terrains ont été occupés en 3 ans soit un rythme annuel équivalent à celui enregistré sur la période précédente. En surface consommée, le rythme annuel est toutefois en baisse de 25 % (12 ha par an contre 16 auparavant). Les surfaces de locaux construits restent à un niveau équivalent (61 000 m<sup>2</sup>/an) à celui de la période antérieure.

## Bureaux et commerce en hausse

Le commerce de détail est au 1<sup>er</sup> rang du foncier économique consommé de 2010 à 2013. Il est en progression en surfaces de zones d'activités consommées par rapport à 2003-2009. Les bureaux sont en hausse sensible en surfaces construites. A l'inverse, les secteurs de la logistique et de l'automobile connaissent des diminutions sur la période récente. Le secteur de la production est resté à un niveau élevé notamment avec cinq projets d'envergure : Capitaine Houat, Cité Marine, Krustanord, A2S et Les Forges Le Béon.

## Kerpont, le Porzo et Keroman sont les 3 pôles majeurs

La zone de Kerpont reste le 1<sup>er</sup> pôle du Pays en termes de foncier économique consommé et de locaux d'activités commencés. Mais le poids de Kerpont dans la dynamique locale se réduit au fur et à mesure de l'épuisement progressif des surfaces disponibles à l'intérieur des limites actuelles. La densification des parcelles participe d'ailleurs pour un tiers à la consommation du foncier économique sur cette zone. En matière de foncier économique consommé, la zone du Porzo (Kervignac) est le 2<sup>ème</sup> pôle du Pays. En matière de locaux construits, c'est le quartier portuaire de Keroman qui se situe au second rang. Ces deux espaces ont joué un rôle accru dans la période récente.

## Des disponibilités toujours insuffisantes

Globalement les surfaces de terrain disponibles sont insuffisantes pour répondre aux besoins de l'économie. Fin 2013, seulement 45,6 ha sont aménagés et immédiatement disponibles dans le Pays de Lorient (33 ha dans Lorient Agglomération). Arithmétiquement, cela correspond, selon le rythme retenu, à une fourchette de 2,9 à 3,8 années de consommation. Compte tenu du temps de l'aménagement de zones d'activités, la situation déjà tendue aujourd'hui risque de s'aggraver. Certes, malgré la consommation de 30 ha de foncier économique en 3 ans sur Lorient Agglomération, les disponibilités n'ont que faiblement diminué (- 2 ha) sur la période. Mais, l'extension de zones communales et privées, la « libération » de terrains considérés comme affectés et la densification qui ont permis de proposer des solutions aux entreprises de 2010 à 2013 ne peuvent être considérées comme suffisantes pour l'avenir.

## Une pénurie de grands terrains et des disponibilités qui se « périphérisent »

Une bonne partie des terrains disponibles sont des petits terrains (moins de 2000 m<sup>2</sup>). En revanche, les grands terrains (5000 m<sup>2</sup> et plus) sont de plus en plus rares, particulièrement dans les espaces du territoire les plus attractifs pour les entreprises. Ainsi, la partie Est du Pays qui concentre 63% de la demande, ne représente que 45% des disponibilités.

La disponibilité de terrains dans les espaces attractifs est stratégique pour l'accueil de projets locaux ou extérieurs significatifs, notamment en matière de production.



# I. Foncier économique et locaux d'activités 2010-2013

## 1. Le volume du marché : foncier économique et locaux

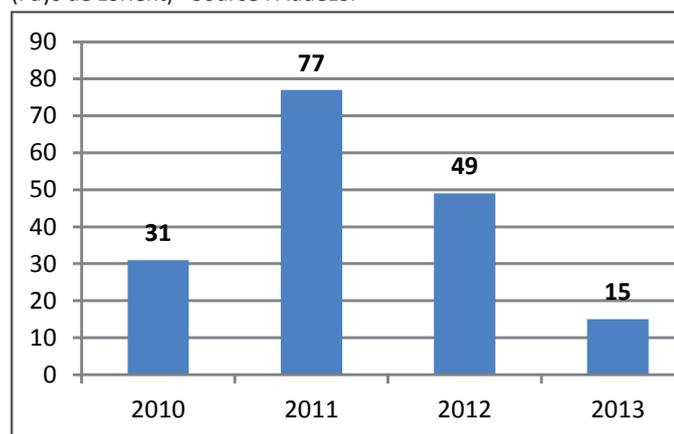
### a- Foncier économique consommé : 12 ha/an

#### Une baisse en 2013

De 2010 à 2013, 170 terrains vacants ont été occupés par des entreprises dans le Pays de Lorient (soit 42 terrains par an). Ce nombre de terrains nouvellement consommés est équivalent à celui enregistré sur la période 2003-2009 malgré une conjoncture économique plus difficile. Cette moyenne cache des disparités annuelles importantes (de 77 terrains en 2011 à seulement 15 en 2013).

*Attention : ne sont comptés dans cette note que les terrains effectivement occupés par les entreprises et non les terrains en construction ou seulement commercialisés.*

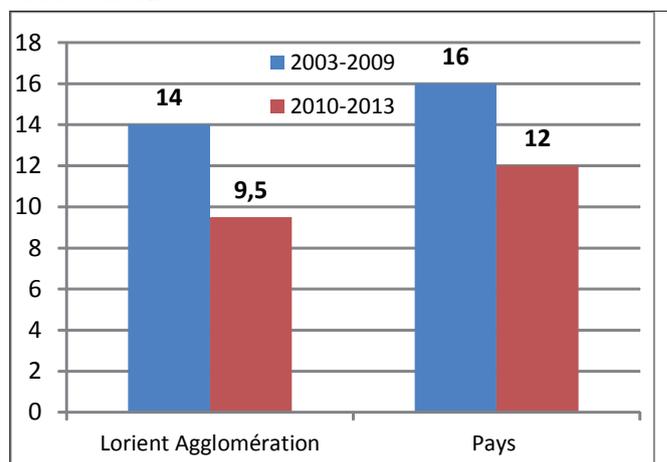
Nombre de terrains consommés entre 2010 et 2013  
(Pays de Lorient) - Source : AudéLor



Ces 170 terrains correspondent à **48,3 ha** de foncier économique consommé au niveau du Pays de Lorient soit une moyenne de **12 ha par an**. Cela représente moins de 20 % de la consommation annuelle de foncier toutes destinations confondues (habitat, économie,...) qui est de 70 ha dans le Pays de Lorient.

Le rythme annuel de foncier économique consommé de 2010 à 2013 (12 ha par an) est inférieur à celui enregistré de 2003 à 2009 (16 ha par an). **Sur Lorient Agglomération**, le foncier consommé est de 37,8 ha soit **9,5 ha par an** (contre 14 ha par an de 2003 à 2009).

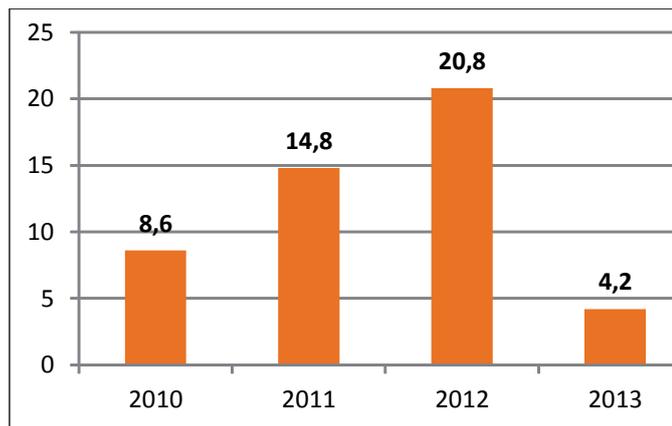
Foncier économique consommé annuellement (en ha par an)  
Source : AudéLor



*NB : Le Pays de Lorient compte environ 1 300 ha de zones d'activités (hors voirie), 90% des surfaces se situent dans Lorient Agglomération (périmètre 2014).*

En 2013, à l'instar du nombre de terrains consommés, la surface de foncier économique consommée a fortement baissé (seulement 4,2 ha pour une moyenne de 12 ha).

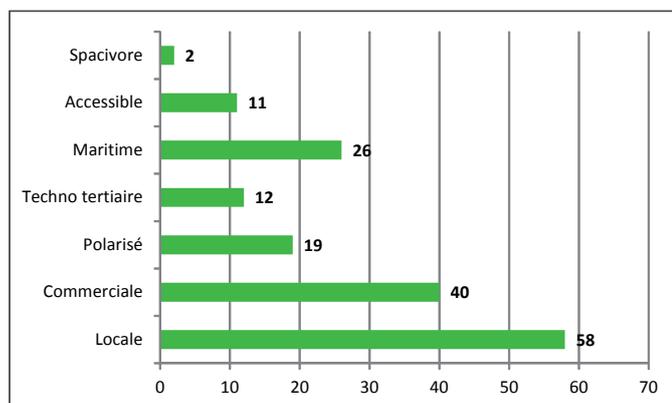
Surface de foncier économique consommé 2010-2013 Pays de Lorient (en ha) - Source : AudéLor



NB : Au niveau du Pays, les données ont été consolidées avec le suivi de l'occupation des zones d'activités. Le rythme de consommation est de 16 ha sur la période 2003-2009 alors que la moyenne affichée en décembre 2009 était de 18 ha. En effet, les redécoupages de terrains opérés depuis 5 ans entraînent mécaniquement une diminution de la consommation de foncier économique mesurée précédemment (exemple : une consommation de 3 ha estimée à l'époque est réévaluée à 2 ha car 1 ha a été réattribué à une autre entreprise).

**« Accessibles » et « Spacivores » : 8 % des entreprises installées mais 30 % des surfaces**

Les terrains consommés selon le profil de l'entreprise de 2010 à 2013 dans les ZA (en nombre d'implantations) - Source : Audélor

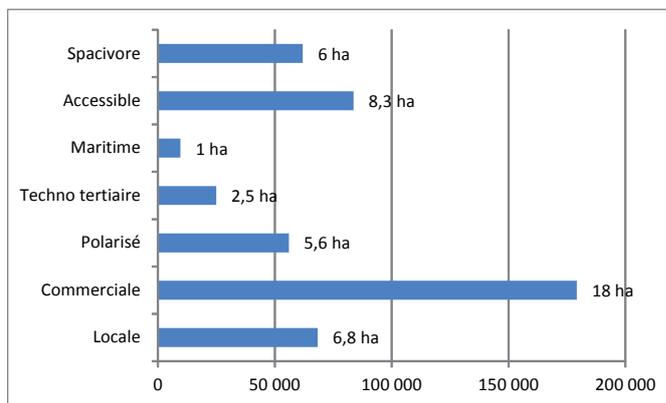


Les entreprises «**locales**» (33%) et «**commerciales**» (23%) (voir page ci-après) sont les plus nombreuses en **nombre d'implantations** d'entreprises sur la période 2010-2013. Elles représentent cumulées plus de la moitié (53 %) des implantations. Les « maritimes » arrivent au 3<sup>ème</sup> rang avec 15 % des implantations.

En matière de **surface consommée**, ce sont les «**commerciales**» qui sont nettement au 1<sup>er</sup> rang avec 18 ha soit 36 % du total. Cumulées, «accessibles» et «spacivores» représentent 30 % des surfaces (14,3 ha) pour seulement 8 % des implantations.

Sur la période précédente, les deux familles « accessibles » et «spacivores» devançaient les «commerciales». Les «locales» bien que pesant un tiers des implantations, ne consomment que 14 % de surfaces.

Les terrains consommés selon le profil de l'entreprise de 2010 à 2013 dans les ZA (en m<sup>2</sup>) - Source : AudéLor



### Rappel : le jeu des 7 familles du foncier économique

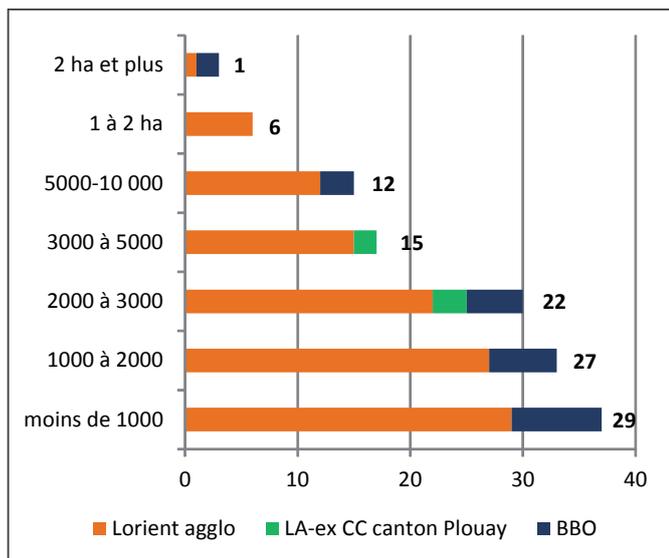
La demande des entreprises peut être détaillée en 7 grands profils de besoins (source : AudeLor - enquête auprès des entreprises 2009 et 2010).

Cette typologie est structurée par 4 critères dominants de localisation :

<b>Les 4 critères dominants</b>	<b>Les 7 profils/familles</b>
<b>Recherche d'accessibilité</b> : recherche de la connexion physique au marché, du raccordement immédiat aux voies express, entreprises souvent industrielles ou logistiques	<b>Les accessibles</b> : flux importants (marchandises..), hors de l'urbain (circulation automobile et conflits de voisinage), parcelles de 5 000 m <sup>2</sup> jusqu'à 2 ha... <b>Les spacieuses</b> : forte consommation d'espace, forte sensibilité aux prix, parcelles de 2 ha et plus.
<b>Recherche de centralité</b> : recherche du dynamisme économique de la ville centre (pôle urbain), de l'attractivité commerciale, du barycentre du marché, des services, de l'image...	<b>Les polarisés</b> : souhait d'être au barycentre du marché dans une zone à forte densité économique, recherche de visibilité, parcelles de 1 000 m <sup>2</sup> à 5 000 m <sup>2</sup> . <b>Les commerciales</b> : barycentre de la zone de chalandise, accessibilité. <b>Les techno-tertiaires</b> : recherche de zones à forte identité et/ou en milieu urbain, recherche de parc tertiaire, cadre de vie soigné.
<b>Recherche de proximité</b> : proximité des clients actuels (dans la commune), forte sensibilité au prix, parcelles le plus souvent de 1 000 m <sup>2</sup> à 2 000 m <sup>2</sup> , souvent artisans de la construction ou de la production...	<b>Les locales</b>
<b>Recherche de la maritimité</b> : recherche d'infrastructures portuaires, de compétences techniques locales, du « milieu professionnel » dans une « logique de cluster ». secteurs du nautisme, de la construction navale, des produits de la mer.....	<b>Les maritimes</b>

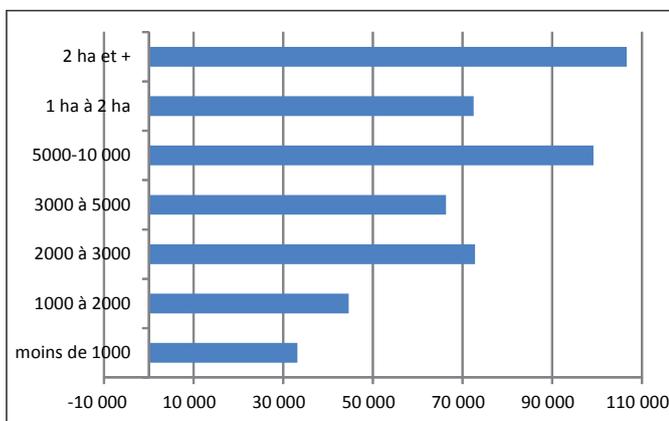
**Les terrains de 5000 m<sup>2</sup> et plus : 17 % des implantations mais 56 % des surfaces.**

Les terrains consommés selon la taille de 2010 à 2013 dans les ZA (en nombre de terrains) - Source : Audélor



Les 70 terrains de moins de 2000 m<sup>2</sup> représentent 50 % des implantations mais seulement 16 % des surfaces consommées dans les zones d'activités. A l'inverse, les plus grands terrains (5000 m<sup>2</sup> et plus) représentent 17 % des implantations mais 56 % des surfaces consommées.

Les terrains consommés selon la taille de 2010 à 2013 dans les zones d'activités (en surface- m<sup>2</sup>)- Source : Audélor

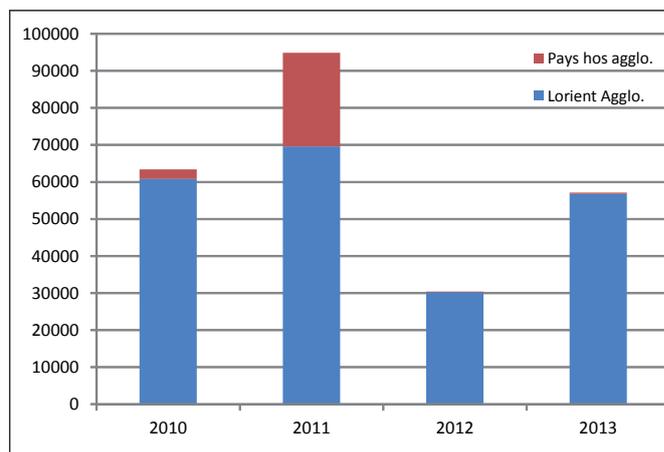


**b-Les locaux d'activités construits : 61 000 m<sup>2</sup>/an**

**Un rythme de production en légère croissance**

Entre 2010 et 2013, 245 883 m<sup>2</sup> de locaux ont été commencés sur le Pays de Lorient (dans les zones d'activités et dans le tissu urbain), soit 61 470 m<sup>2</sup>/an. Le rythme est légèrement plus élevé que celui observé sur la période 2002-2008 (60 000 m<sup>2</sup> par an). Sur la période 2010-2013, 71 % de ces surfaces ont été construites en zones d'activités.

Les locaux d'activités commencés de 2010 à 2013- Pays de Lorient (en m<sup>2</sup> de SHON) - Source : Audélor



Les surfaces comprennent les locaux d'hôtels, de bureaux, de commerces, d'artisanat d'industrie et d'entrepôts. Ils ne comprennent pas les bâtiments agricoles et les équipements publics.

NB : on observe un décalage entre le foncier économique consommé (point bas en 2013) et les locaux commencés (point bas en 2012). Il s'explique par la prise en compte de l'achèvement des locaux (et non le début des travaux) pour identifier le foncier économique consommé. De plus, les locaux dans le graphique ci-dessus ne sont pas seulement localisés en zones d'activités mais aussi en tissu urbain (notamment bureaux).

Par rapport à la période 2003-2009, on constate, sur la période récente dans les zones d'activités :

- ✓ une diminution de 25% du foncier économique consommé par an (12 ha contre 16 ha),
- ✓ une stabilité des surfaces construites (+2,6%).

Ces évolutions se traduisent donc par une plus forte densité bâtie moyenne. Elle passe globalement de 2800 m<sup>2</sup>/ha en 2003-2009 à 3 800 m<sup>2</sup>/ha sur la période récente. Ce gain en densité vient en partie de la nature des locaux construits sur la période récente (davantage de bureaux, moins de logistique...), mais aussi de la réalisation de deux implantations importantes sur des parcelles déjà occupées auparavant (Capitaine Houat et Krustanord).

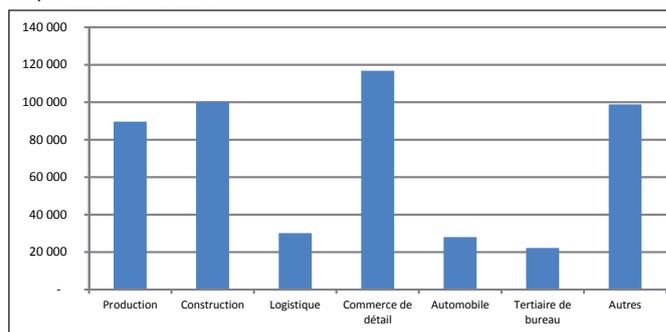
## 2. Secteurs d'activités et types de locaux

### a- Foncier économique consommé : le commerce de détail au 1<sup>er</sup> rang

#### 24% du total pour le commerce

De 2010 à 2013, le premier secteur consommateur de foncier économique est le commerce de détail avec 12 ha soit 24 % du total. Il est suivi par la construction (BTP) (10 ha), la filière «Autres» (9,8 ha) puis la production. La filière «Autres» regroupe les services divers, les déchetteries, les services incendies, les loisirs, la restauration...

Le foncier économique consommé 2010-2013 Pays de Lorient (en m<sup>2</sup>) - Source : AudéLor



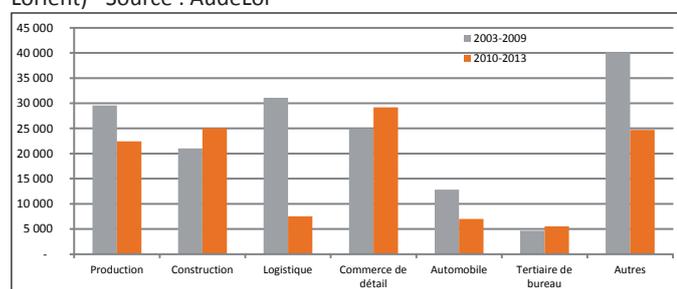
#### Production, logistique et automobile en baisse sensible

Par rapport à la période précédente, le commerce de détail (+0,4 ha par an en moyenne) et la construction (+0,4 ha par an en moyenne) sont en hausse. La logistique (-2,3 ha par an) et l'automobile (-0,6 ha par an) sont en baisse sensible.

En ce qui concerne la production, il faut noter que deux « grands » projets ont été construits en renouvellement urbain (sur du foncier occupé précédemment) et ne sont donc pas comptabilisés dans le nouveau foncier consommé. Il s'agit de Krustanord à Keroman et de Capitaine Houat au Rohu. La faible diminution (-0,8%) de consommation de foncier économique pour la production ne doit pas être interprétée comme une baisse de la demande.

Sur la période récente, le foncier économique consommé par la production a été plus faible que celui consommé par le commerce (2,2 ha par an contre 3 ha) alors que de 2003 à 2009, c'était l'inverse (3 ha par an contre 2,5). Le tertiaire de bureau représente une faible consommation de foncier économique bien que ce secteur ait été dynamique en nombre de m<sup>2</sup> construits au cours des dernières années (voir ci-après).

Consommation de foncier en moyenne annuelle (en m<sup>2</sup>) Pays de Lorient) - Source : AudéLor



## b- Types de locaux : bureaux, industrie et commerce

### Bâtiments industriels et entrepôts : 37 % des surfaces

Entre 2010 et 2013, les locaux destinés aux bureaux, au commerce et à l'industrie constituent les trois grandes catégories de locaux d'activités construits dans le Pays de Lorient avec plus de 60 000 m<sup>2</sup> construits sur la période pour chacun d'entre eux.

Les bâtiments industriels et entrepôts représentent 37% des surfaces commencées contre 55% auparavant. Comme pour les périodes précédentes, des fluctuations importantes sont observées selon les années : la part du commerce varie de 10 à 29%, celle des bureaux de 15 à 41%.

Pour les **bureaux** (au sens large y compris tertiaire public et bureaux en compte propre), l'activité est forte sur la période avec plusieurs projets d'envergure : Hôtel d'Agglomération, Nautilus, Naturapôle, Celtic Submarine, Mayereau, AMIEM ... (cf observatoire des bureaux- AudéLor 2014.)

Pour le **commerce**, les plus grands projets sont la zone de Kérulvé à Lorient (10 000 m<sup>2</sup> sur la période et 12 780 m<sup>2</sup> pour la totalité du projet) et la zone de Kersabiec à Riantelec (8500 m<sup>2</sup>).

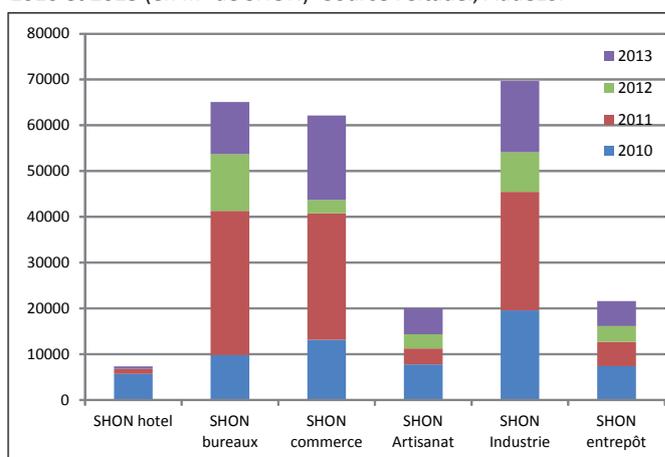
Pour l'**industrie**, on compte 5 grands projets de plus de 5000 m<sup>2</sup> :

- ✓ Cité Marine (10 638 m<sup>2</sup> de shon sur 3,5 ha) et A2S (7 667 m<sup>2</sup> de shon sur 2,6 ha) à Kervignac sur la zone du Porzo,
- ✓ Krustanord à proximité du Port de pêche à Lorient (11 424 m<sup>2</sup> de shon sur 0,8 ha)
- ✓ Capitaine Houat au Rohu à Lanester (9 891 m<sup>2</sup> sur 6,7 ha)
- ✓ Les Forges Le Béon à Plouay (9 447 m<sup>2</sup> sur 10 ha) nov. 2013.

Ces 5 projets (47 000 m<sup>2</sup>) représentent 67% du total des surfaces industrielles commencées sur la période.

### Une hausse des bureaux, une baisse des bâtiments industriels et logistiques

Répartition des surfaces de locaux d'activités commencées entre 2010 et 2013 (en m<sup>2</sup> de SHON) -Source : Sitadel, AudéLor



Par rapport à la période précédente (2002-2008), on note :

#### Une hausse des bureaux

Les locaux passent de 9 549 m<sup>2</sup> par an à 16 300 m<sup>2</sup> par an (+70%). Cette augmentation ne se traduit pas par une forte augmentation du foncier économique consommé dans les zones d'activités car une partie est localisée dans le tissu urbain mixte (Naturapôle, Maison de l'agglomération...) et les opérations de bureaux récentes ont une densité élevée.

#### Une quasi-stabilité du commerce

Les surfaces de locaux passent de 16 755 m<sup>2</sup> par an à 15 540 m<sup>2</sup> par an (-7%). On observe donc une stabilité des m<sup>2</sup> commencés (en zones d'activités et dans le tissu urbain mixte) alors que le foncier économique consommé pour le commerce en zones d'activités s'est accru. Ce paradoxe apparent s'explique car l'essentiel des m<sup>2</sup> ont été produits en périphérie contrairement à la période précédente qui comprenait notamment l'opération Nayel (7790 m<sup>2</sup> de surface de vente en centre-ville de Lorient, hors zones d'activités).

#### Une baisse des bâtiments industriels et des entrepôts

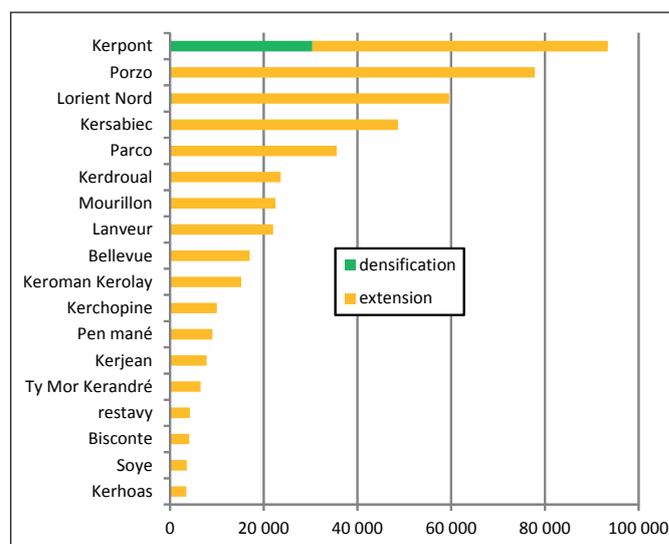
- De 24 900 m<sup>2</sup> par an à 17 400 m<sup>2</sup> (-30%) pour les locaux industriels
- De 7 800 m<sup>2</sup> par an à 5 500 m<sup>2</sup> (-29,4%) pour les entrepôts.

## 3. Les localisations récentes de l'activité économique

### a- Foncier économique consommé : Kerpont et le Porzo aux 1<sup>ers</sup> rangs

#### Une optimisation du foncier sur Kerpont

Le foncier économique consommé 2010-2013 Pays de Lorient (en m<sup>2</sup>) - Source : AudéLor



NB : dans ce graphique, la « densification » correspond à l'implantation d'entreprises sur des terrains déjà partiellement occupés. Le redécoupage de la parcelle a permis l'implantation d'une nouvelle entreprise.

Le pôle de Kerpont est toujours au 1<sup>er</sup> rang de 2010 à 2013 avec 9 ha consommés (dont 1/3 en densification). De 2003 à 2009, il était également au 1<sup>er</sup> rang, mais son poids dans le total était alors plus important (61 % contre 29 % sur la période récente). Dans les limites actuelles de la zone, on assiste à un épuisement progressif des disponibilités. Hors densification, le Porzo est le premier pôle du Pays de Lorient pour le foncier économique consommé de 2010 à 2013.

De 2010 à 2013, après les zones de Kerpont et du Porzo, se situent celles de Lorient Nord, Kersabiec et le Parco. De 2003 à 2009, le Porzo était déjà au second rang. Au 3<sup>ème</sup> rang figurait Kermarhan (Nostang) puis le Parco.

### Un poids de Kerpont qui se réduit.

Par rapport à 2003-2009, la consommation de foncier économique de 2010 à 2013 dans les zones d'activités est :

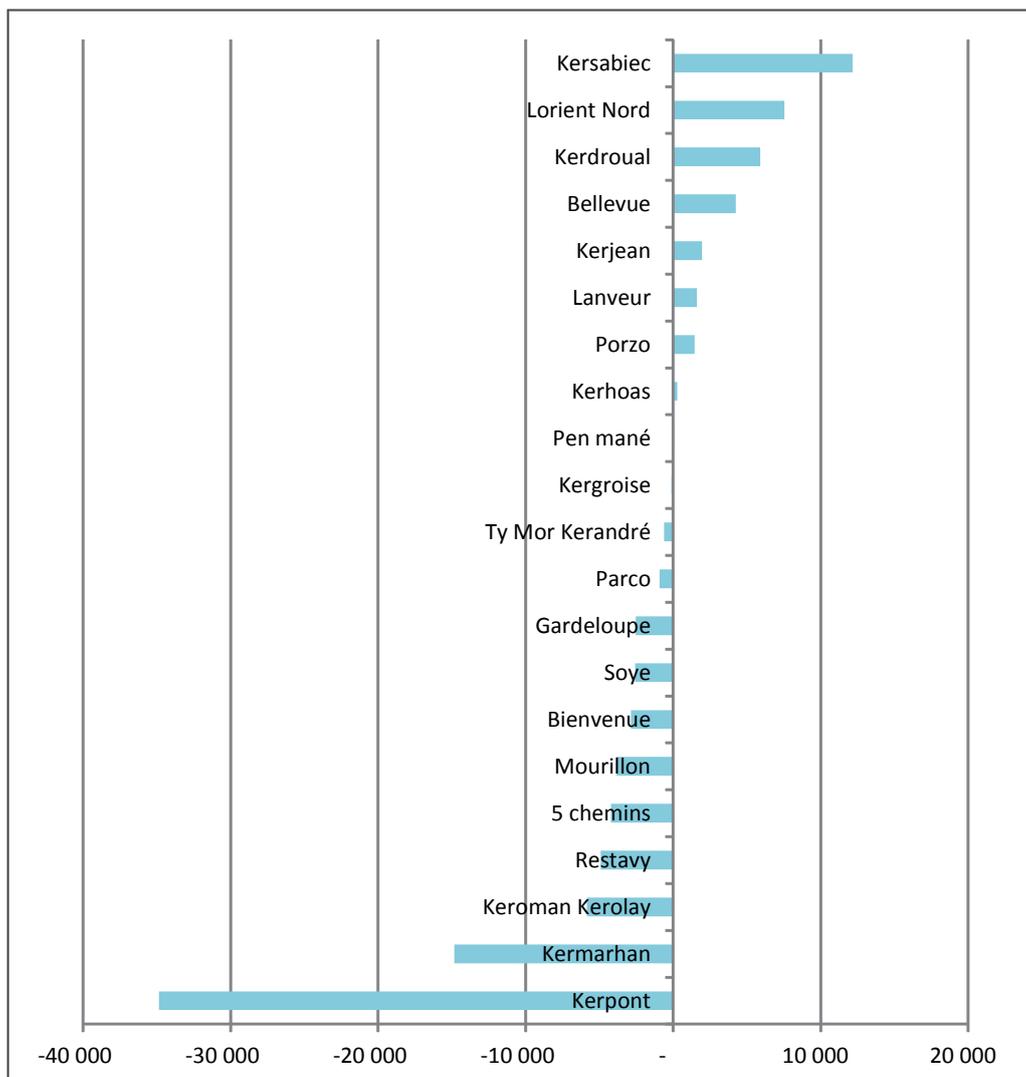
#### - en baisse à :

- Kerpont : -3,4 ha par an,
- Kermarhan (Nostang) - (zone occupée totalement par STG Boissel),
- Keroman-Kerolay : -0,5 ha par an,
- Restavy : -0,5 ha par an,
- Mourillon : -0,3 ha par an.

#### - en hausse à :

- Lorient Nord : +0,7 ha par an,
- Kersabiec : +1,2 ha par an,
- Kerdroual : +0,6 ha par an.

Evolution de la consommation annuelle de foncier éco entre 2003-2009 et 2010-2013  
- Source : AudéLor

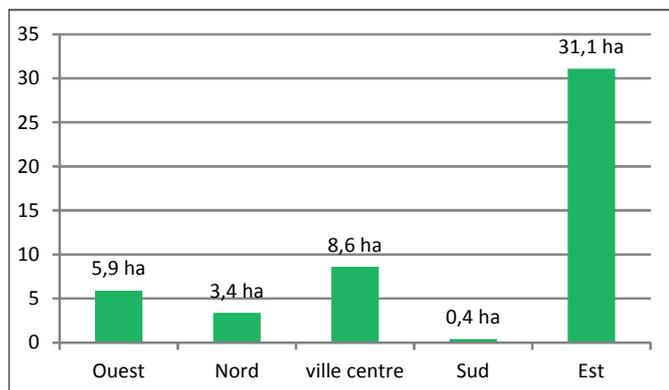


### L'Est de l'agglomération toujours la localisation préférentielle

Le tropisme vers l'Est mis en évidence lors du schéma directeur est confirmé. L'Est concentre 44% des entreprises nouvellement implantées et 63% du foncier économique consommé de 2010 à 2013. La ville centre regroupe 30% des entreprises et 17% du foncier économique.

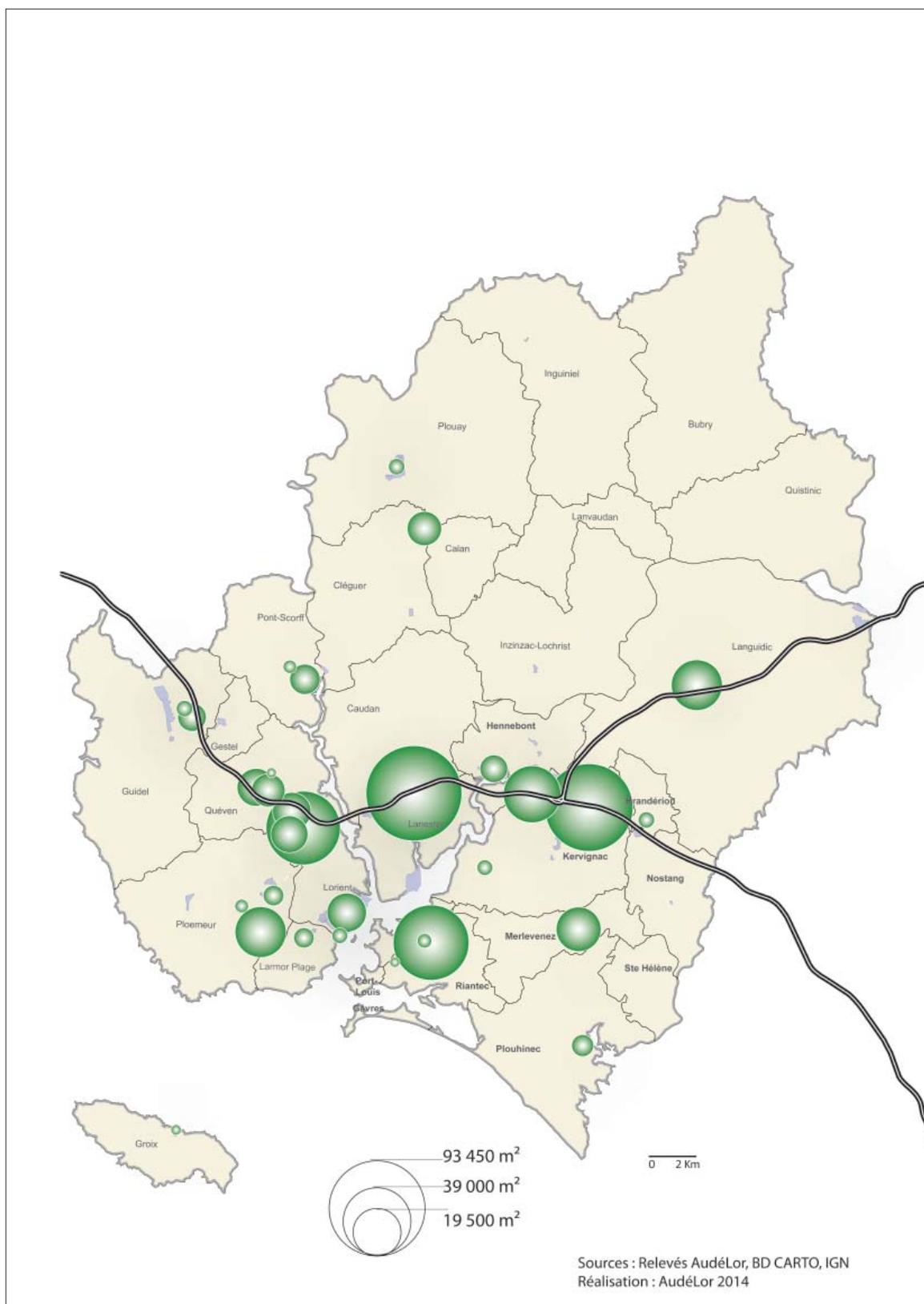
Les zones d'activités avec un accès direct à la RN représentent 56% des entreprises et des surfaces. Les zones d'activités situés à l'Est et ayant un accès direct à la RN représentent 46% de l'ensemble des surfaces consommées au total et 85% des surfaces destinées à la production.

Répartition des surfaces consommées (2010-2013)  
- Source : AudéLor

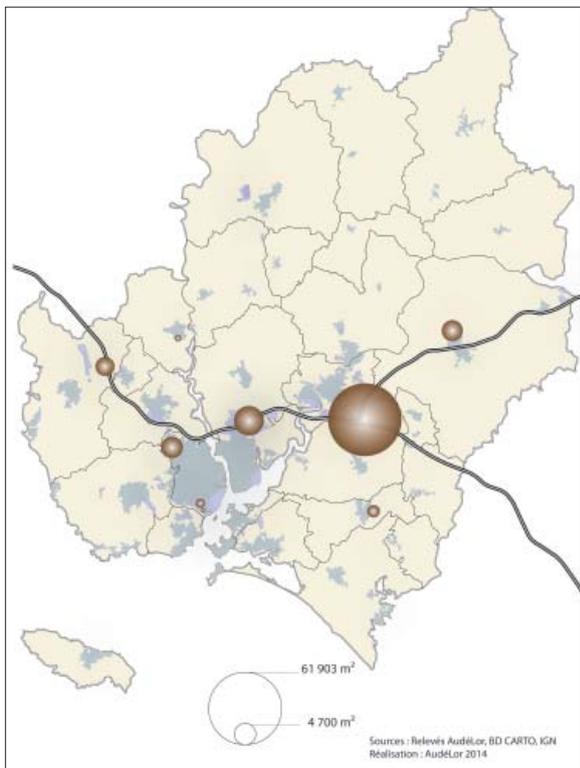


## Le foncier économique consommé 2010-2013 sur le Pays de Lorient

- Source : AudéLor

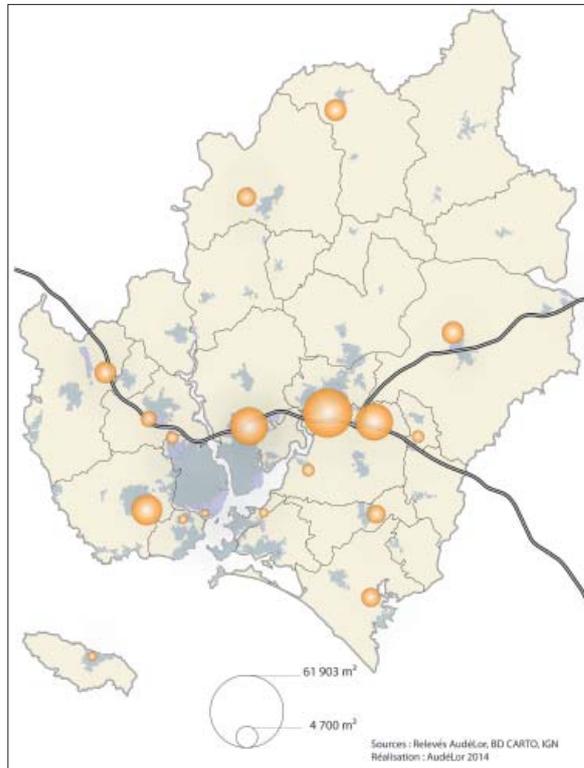


**Production :**  
Le foncier économique consommé 2010-2013\*

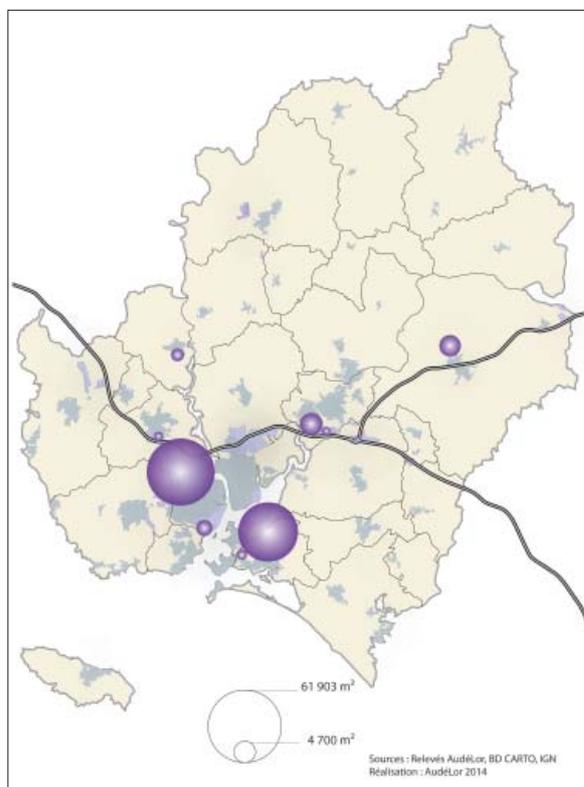


\* Hors renouvellement (le Rohu et Keroman)

**Construction :**  
Le foncier économique consommé 2010-2013



**Commerce :**  
Le foncier économique consommé  
2010-2013



## Le détail par zones d'activités

### Principales implantations sur des terrains vacants dans les plus grandes zones d'activités 2010-2013

<b>Kerpont</b>	Densification : Audi, SIIF Electrodépot, Pizza del arte, Fête ci fête ça, Trécobat... Extension : AMIEM, Transports Meglet Renault, Le Mayereau (class croute), Néotek Ponsel,
<b>Le Porzo</b>	Cité Marine (3,5 ha), A2S (2,6 ha), Bruno bellesœur, LBGE
<b>Lorient Nord</b>	Boulangier, Mediapost, Sport 2000, La Grande Récré <i>(NB : Babou non compté car mutation sur l'ex terrain de Médiapost)</i>
<b>Kersabiec</b>	Leclerc, les petites abeilles (crèche)
<b>Le Parco</b>	SRB (1,6 ha), Pigeon Bretagne Sud (1,5 ha), Lori (0,3 ha), Ambulances Le Galeze
<b>Kerdroual</b>	SDIS, Citroën, Decoform, Mamelet Jaillet, Bretagne Etanchéité, Borla électricité
<b>Le Mourillon</b>	Expert Jardin, ITEP, Auto Bretagne net, Mesa batiment
<b>Lanveur</b>	Mister Bois, Le Chenadec, Alpha loisirs évasion, Breiq impression
<b>Bellevue (Merlevenez)</b>	Atelier cantonal de travail et d'entraide, restaurant le romarin, Bretagne chaudronnerie soudure
<b>Keroman Kerolay</b>	Absolute dreamer, Celtic, Nautilus, All purpose

**NB : l'implantation de Capitaine Houat au Rohu (ex locaux dits « Casino bas ») n'est pas comptabilisée en consommation de foncier économique car il s'agit d'une mutation d'un terrain qui était déjà occupé avant. Les Forges Le Béon ne sont pas citées ici car l'entreprise n'est pas encore installée sur la zone (travaux en cours).**

## b- Les locaux : Kerpont et quartier portuaire aux 1<sup>ers</sup> rangs

### 75% des locaux construits dans 7 zones

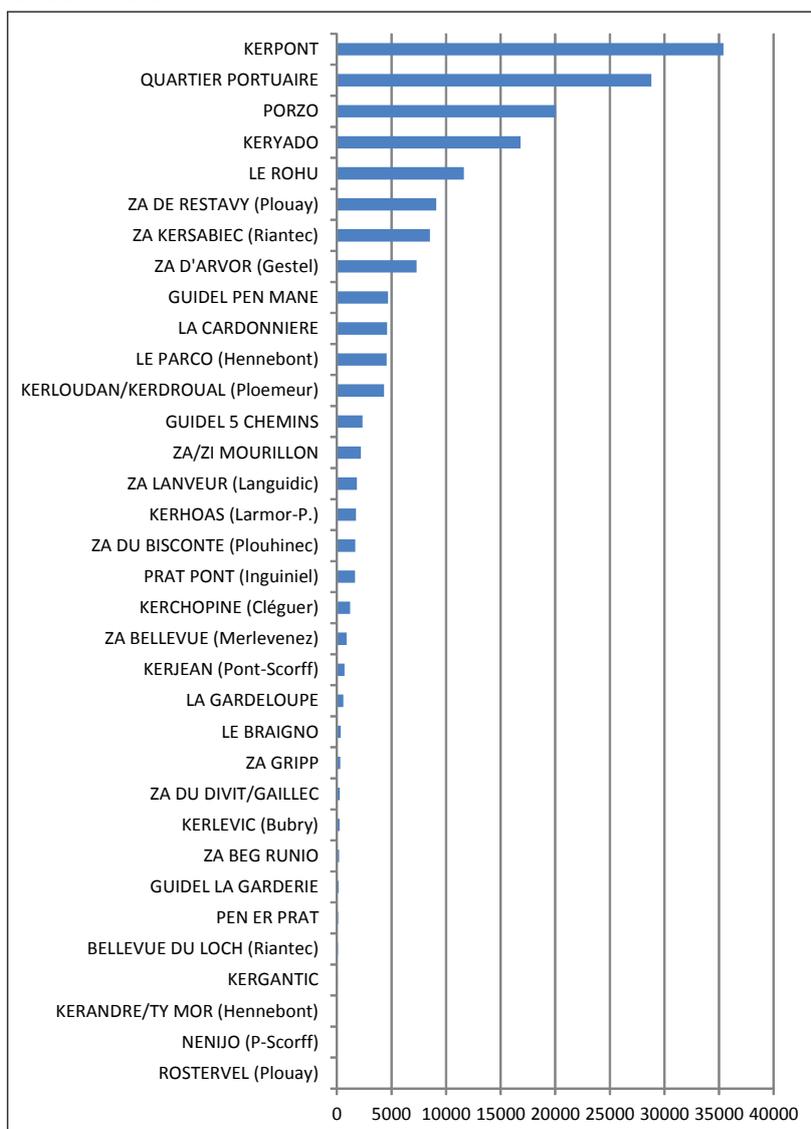
71% des locaux commencés entre 2010 et 2013 sont situés dans des zones d'activités économiques.

Les 7 premières zones regroupent 75 % des surfaces commencées entre 2010 et 2013 en zones d'activités.

Kerpont, le Quartier Portuaire et le Porzo se situent aux premiers rangs avec au moins 20 000 m<sup>2</sup> construits sur la période.

Par rapport à la période précédente, la zone de Kerpont accueille une surface de plancher moins importante (-30%) avec 9 123 m<sup>2</sup>/an sur la période 2010-2012 contre 13 000 m<sup>2</sup>/an en moyenne sur la période 2002-2008. Le quartier portuaire Keroman est la deuxième zone en termes de SHON construite, en moyenne, ce sont 2300 m<sup>2</sup>/an qui ont été construits en plus par rapport à la période précédente.

Les surfaces construites (en m<sup>2</sup> de SHON) de 2010 à 2013 dans les zones d'activités  
- Source : Sitadel



Ainsi, les 7 premières zones regroupent 75% des surfaces construites sur la période 2010 - 2013, il s'agit de :

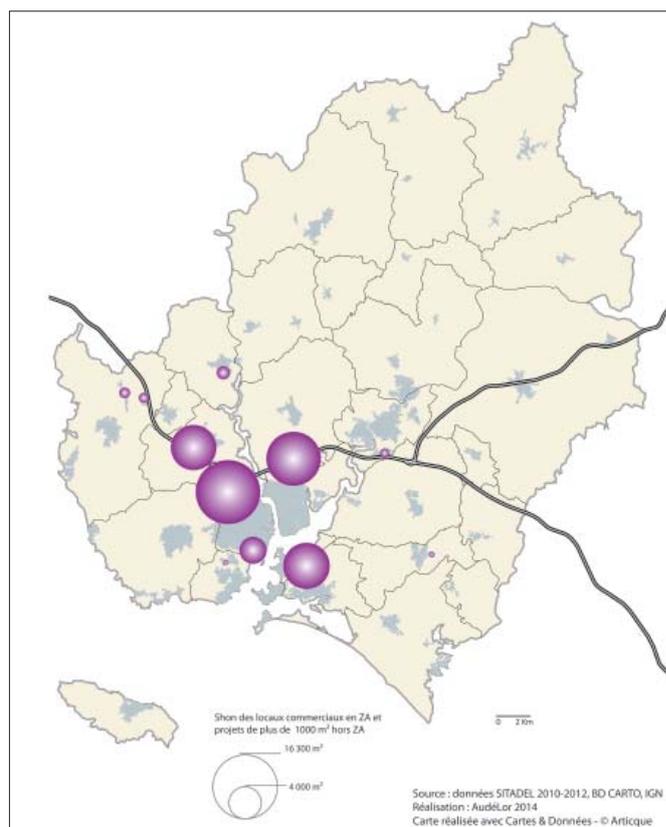
- La **zone de Kerpont** en 1<sup>ère</sup> position qui totalise 35 400 m<sup>2</sup> de SHON. 66% de la SHON commencée sur la période correspond à du tertiaire (Bâtiment « Le Mayereau », l'AMIEM, Electro-Dépôt...),
- Le **Quartier Portuaire** avec un total de 30 500 m<sup>2</sup> : les bureaux représentent près de 13 000 m<sup>2</sup> (Celtic Submarine, Le Diaph, Nautilus, Pen Men, Kerguelen). L'activité industrielle totalise 12 800 m<sup>2</sup> avec les nouveaux locaux de Krustanord (11 424 m<sup>2</sup> de SHON),
- La **zone du Porzo** se situe en 3<sup>ème</sup> position avec 20 000 m<sup>2</sup> construits. En majorité (87%), il s'agit de locaux à vocation industrielle et artisanale (Cité Marine : 10 638 m<sup>2</sup>, A2S : 7667 m<sup>2</sup>),
- La zone de **Keryado** en 4<sup>ème</sup> position qui appuie son développement sur le commerce (96% des surfaces commencées) avec la réalisation de la zone commerciale de Kérulvé (12 000 m<sup>2</sup> de surface de vente),
- En 5<sup>ème</sup> position, de la **zone du Rohu** avec un total de 11 600 m<sup>2</sup> de SHON (Capitaine Houat notamment),
- La zone de **Restavy** à Plouay se situe en 6<sup>ème</sup> position (Les Forges Le Béon- locaux commencés),
- La zone de **Kersabiec** à Riantec a connu une forte évolution en lien avec l'implantation du Leclerc (8527m<sup>2</sup> de SHON).

Par rapport aux 1<sup>ers</sup> pôles en foncier économique consommé, on note une place plus importante **du quartier portuaire de Keroman et du Rohu** quand on raisonne en surface bâtie (SHON) :

- pour le quartier portuaire Keroman : le motif est la densité bâtie importante (immeubles de bureaux Nautilus, Celtic Submarine...),
- pour le Rohu : Capitaine Houat s'est installé sur un bâtiment déjà construit (dit « Casino bas ») et n'a donc pas nécessité de consommation de foncier.

#### Commerce :

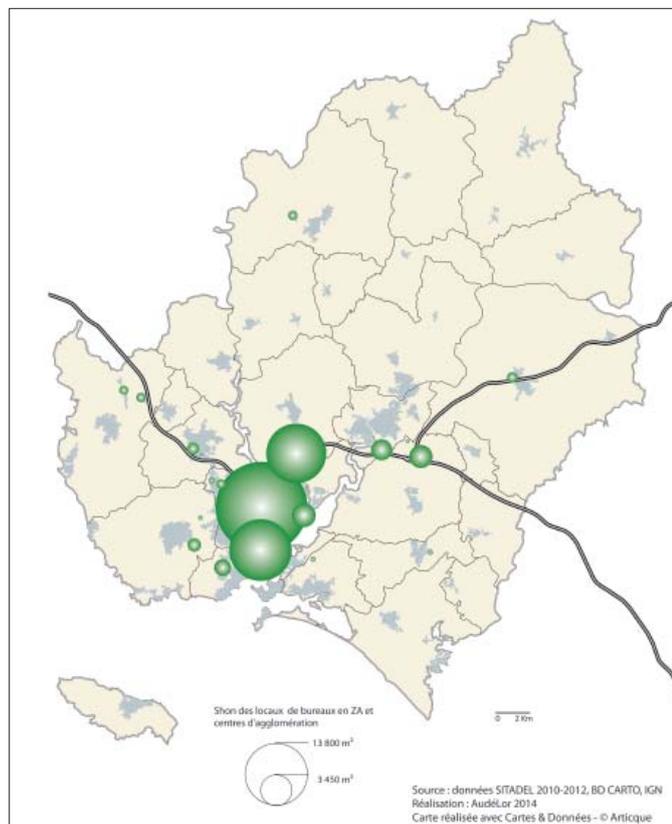
Locaux construits –SHON (2010-2013) -Source : Sitadel



Les localisations principales sont Lorient Nord, Kerpont, Quéven et Kersabiec.

### Bureaux :

Locaux construits –SHON (2010-2013)- Source : Sitadel

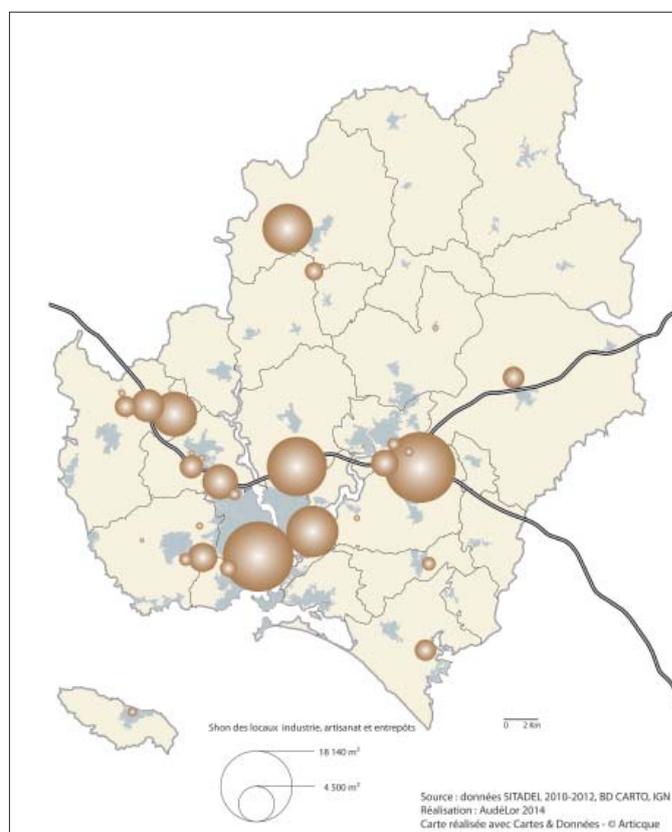


Les localisations principales sont le centre-ville, Kerpont et Keroman.

Les localisations principales sont le Porzo, Keroman, Kerpont, le Rohu et Restavy.

### Industrie / entrepôts :

Locaux construits –SHON (2010-2013)- Source : Sitadel



## Un développement important du quartier portuaire et du Porzo

Par rapport à 2003-2009, la production de locaux d'activités en 2010-2013 dans les zones d'activités est :

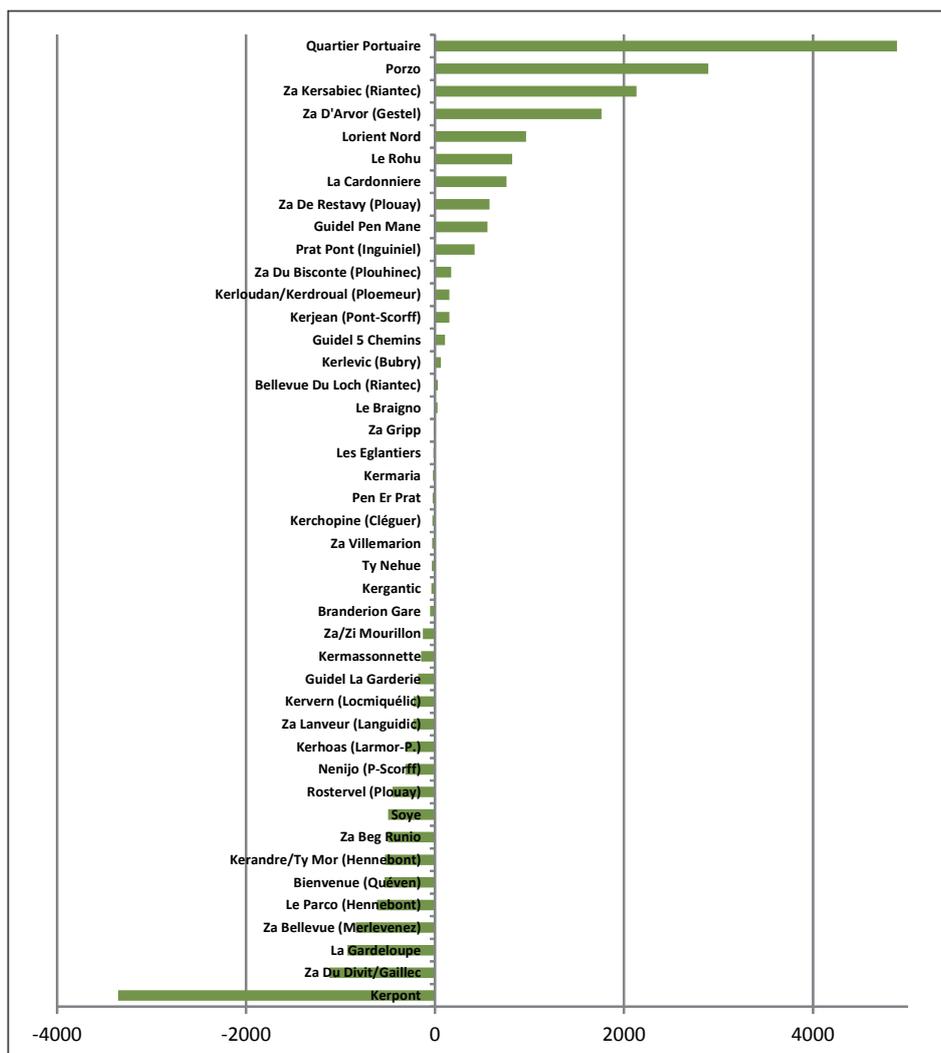
### - en baisse à :

- Kerpont : -3300 m<sup>2</sup> de SHON construite par an

### - en hausse dans le :

- Le quartier portuaire : + 5 315 m<sup>2</sup>
- Le Porzo : +2 900 m<sup>2</sup>
- Kersabiec : +2 100 m<sup>2</sup> de SHON construite/an

Evolution des surfaces construites (SHON) entre 2003-2009 et 2010-2013 en moyenne annuelle -  
Source : Sitadel



## II. Le foncier disponible début 2014

### 1. Disponibilités : 34 ha dans Lorient Agglomération

#### Un niveau de disponibilités insuffisant

Sur le périmètre de Lorient Agglomération, les disponibilités (terrains aménagés et immédiatement disponibles) sont de 34 ha début 2014 (+1,8 ha dans l'ex Communauté de communes de la région de Plouay). Ce niveau est faible par rapport à la moyenne annuelle de consommation (entre 9,5 ha/an et 14ha/an suivant les périodes). Il correspond en effet à l'équivalent de 2,5 à 3,6 années de consommation.

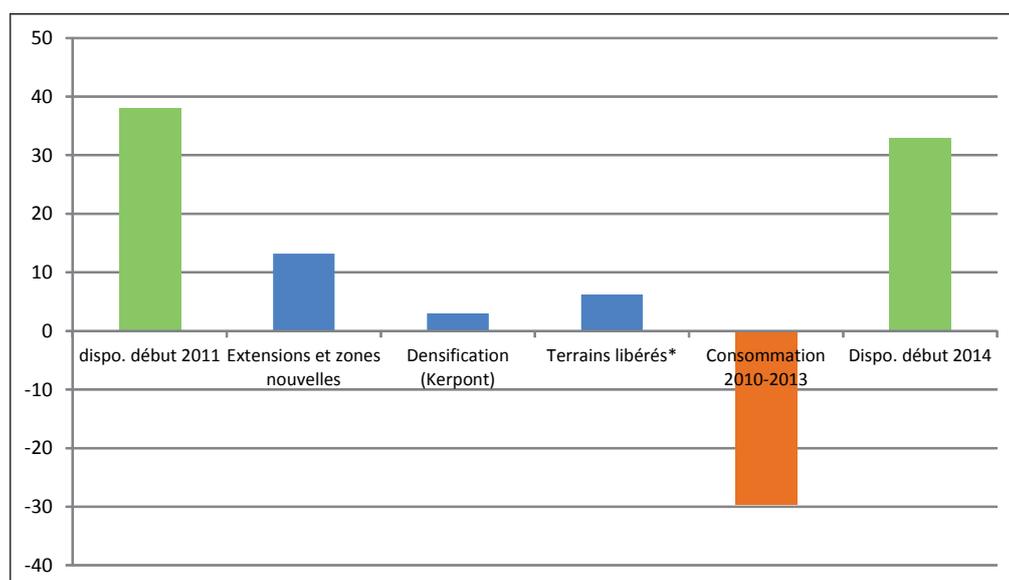
Ce niveau témoigne d'un marché tendu en matière de foncier économique. La recherche de terrains est difficile dès que les surfaces recherchées sont importantes ou les exigences particulières.

#### Un niveau de disponibilités qui a pu être quasiment maintenu

Malgré une consommation de 30 ha de foncier économique, les disponibilités n'ont diminué que de 2 ha en 3 ans (34 ha aujourd'hui pour 36 ha début 2011). Ce quasi-maintien du niveau de disponibilités provient de la consommation de foncier économique sur trois types de terrains :

- **des zones non identifiées comme immédiatement disponibles** début 2011 : Kersabiec, Lorient Nord...
- **des extensions de ZA réalisées sur la période** : Lanveur, Kerpont...
- **des terrains considérés comme déjà affectés début 2011** et qui se sont « libérés » sur la période.

Evolution des disponibilités, extensions et consommations foncières dans Lorient Agglomération de 2010 à 2013 (en ha) - Source : AudéLor



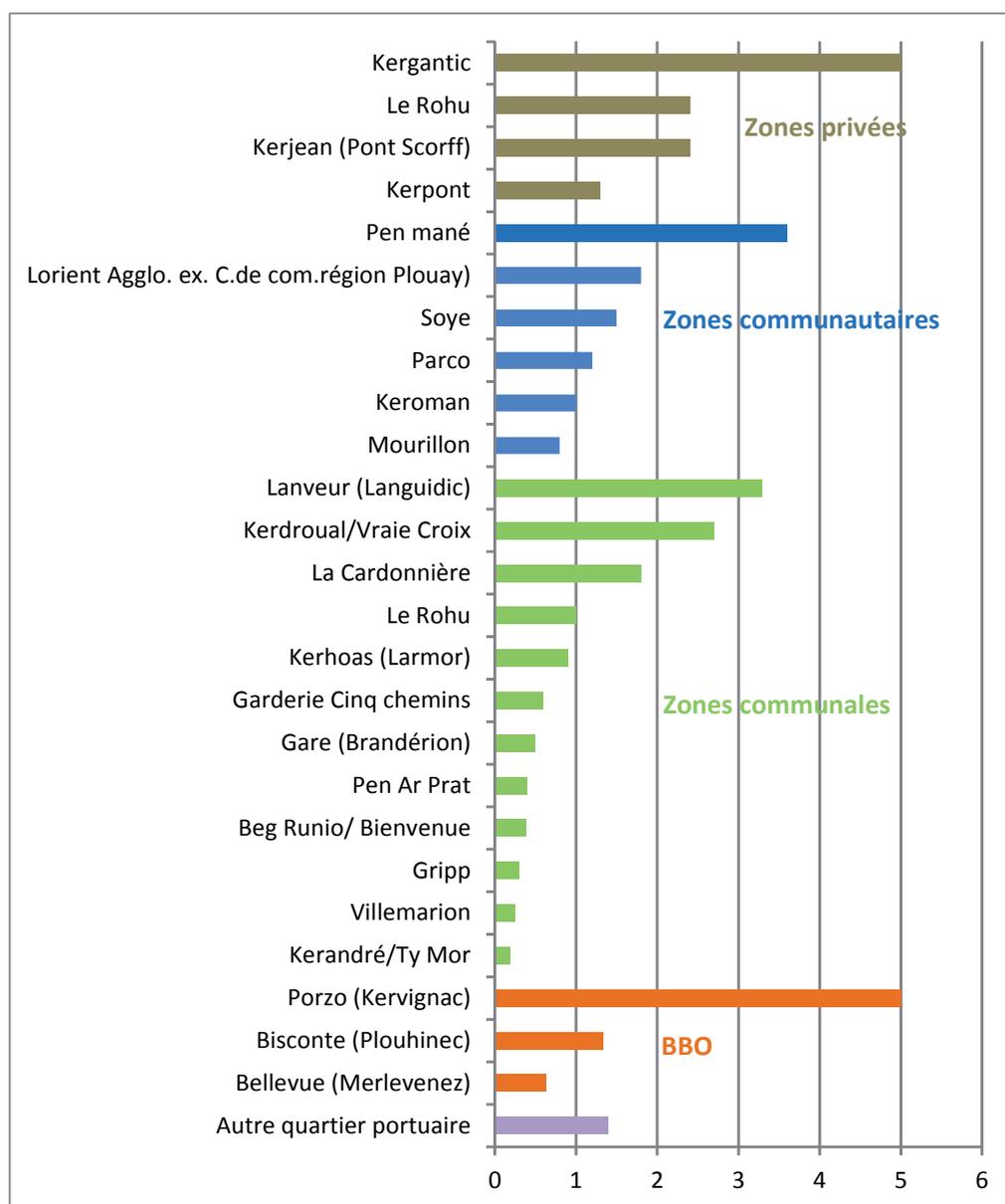
NB : détail des extensions et des terrains libérés :  
- **extension et nouvelles zones** : Kérulvé (5 ha), Kersabiec (4,8ha), Kerpont (2 ha), Lanveur (1,4 ha).  
- **terrains libérés** : Le Rohu (3,4 ha), Kerdroual (1 ha), La Cardonnière (1,8 ha).

## Seulement 8 ha disponibles dans les zones communautaires

Les disponibilités de foncier économique au sein de Lorient Agglomération se répartissent en 3 catégories :

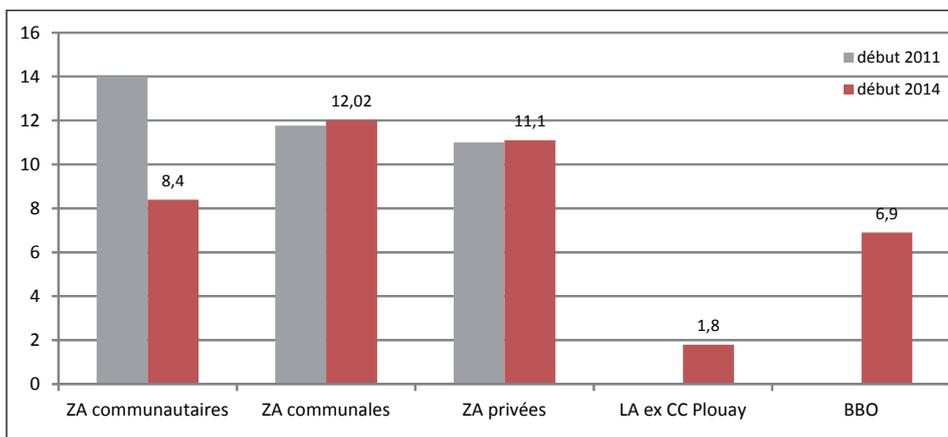
- 12 ha au sein des zones communales,
- 13 ha au sein de terrains privés,
- 8 ha au sein de zones communautaires (+1,8 ha dans Lorient Agglo. ex. Communauté de communes de la région de Plouay).

Les disponibilités dans les ZA début 2014 (en ha) - Source : AudéLor



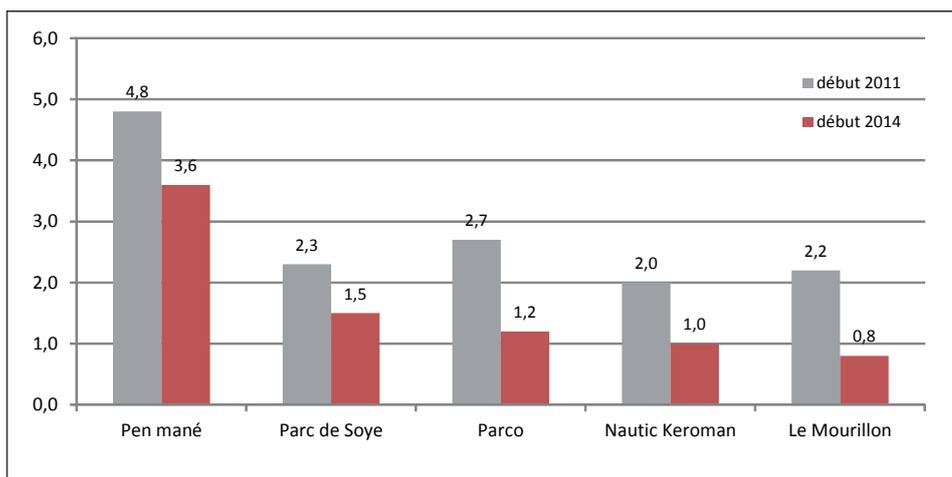
## Une diminution des disponibilités dans les zones communautaires

Les disponibilités dans les ZA –Evolution 2011-2014 (en ha)- Source : AudéLor

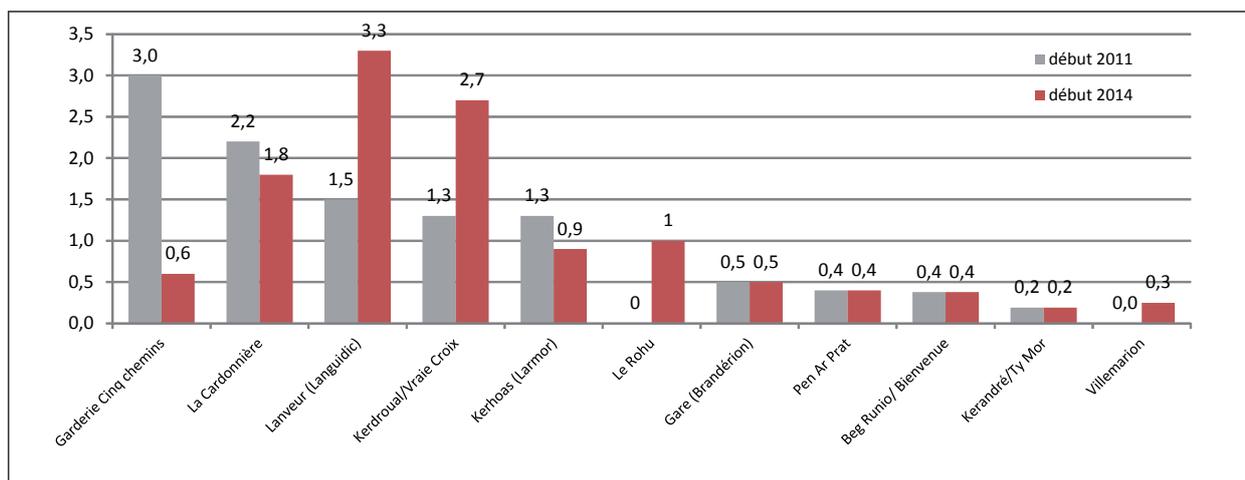


Dans les zones communautaires : seulement 8,4 ha de disponibilités contre 14 ha début 2011. Il y a une certaine stabilité des zones communales et privées.

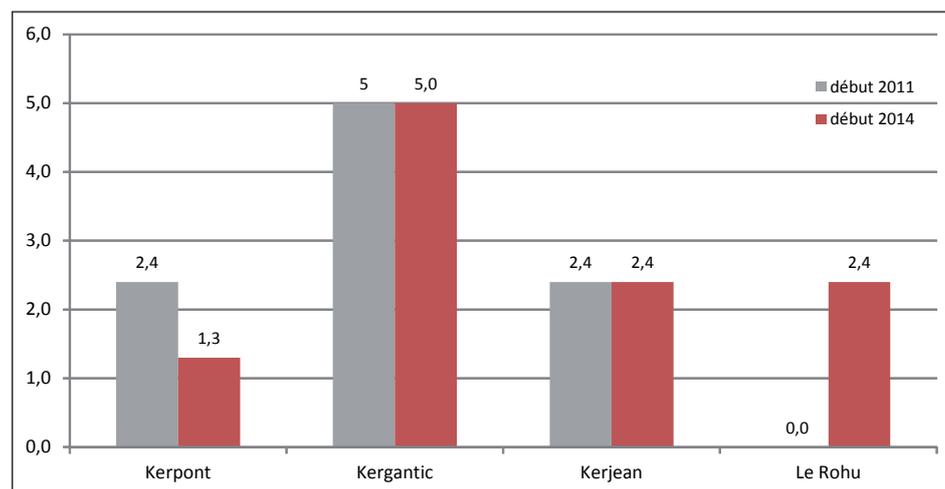
Les disponibilités dans les ZA communautaires Lorient Agglomération(en ha)- Source : AudéLor



Les disponibilités dans les ZA communales Lorient Agglomération(en ha)- Source : AudéLor



Les disponibilités dans les ZA privées Lorient Agglomération (en ha)- Source : AudéLor

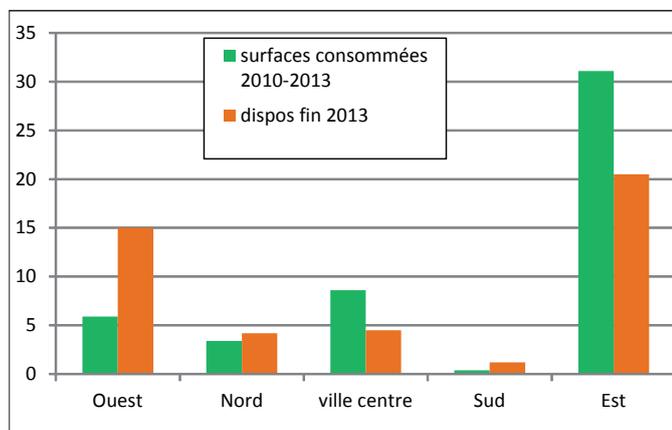


## 2. Les types de terrains disponibles

Dans le Pays de Lorient, on compte 45,6 ha disponibles. Aux 36 ha dans Lorient Agglomération, il faut rajouter 10 ha au sein de la Communauté de Communes Blavet Bellevue Océan dans 3 zones :

- Le Porzo (Kervignac),
- Bellevue (Merlevenez),
- Le Bisconte (Plouhinec).

Répartition des surfaces consommées (2010-2013) et disponibles (en%) - Source : Audélor



Les terrains disponibles ne sont pas toujours en adéquation avec la demande. Ainsi, l'Est représente 45% des disponibilités pour 63% de la demande. L'accès RN représente 51% des disponibilités pour 56% de la demande.

L'accès RN à l'Est correspond à 33% des surfaces pour 46% de la demande.

### Une pénurie marquée pour les «Spacivores», une situation tendue pour les «Accessibles» et les « polarisés»

Les terrains disponibles les plus nombreux correspondent à la famille des « locales ». Ils sont aussi au 1<sup>er</sup> rang en termes de surface. Par rapport à la demande, les disponibilités sont larges et correspondent à près de 9 ans de consommation.

A l'inverse, la pénurie est marquée pour la famille des « spacivores » (2 ha et plus en bord de 4 voies). Il n'y a **aujourd'hui qu'1 seul terrain disponible dans le Pays de Lorient.**

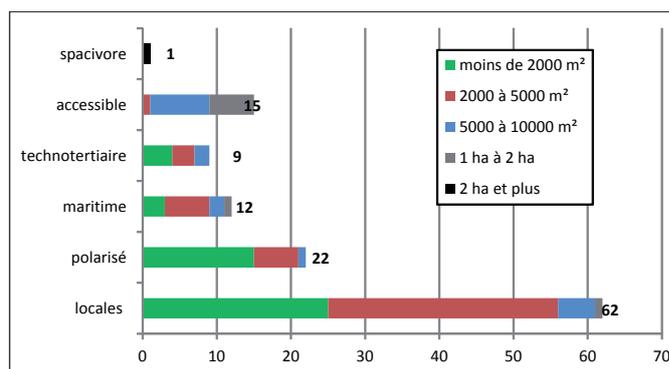
Pour les autres familles, la situation est intermédiaire (entre 3 et 5 ans de disponibilités)

Deux points doivent toutefois être soulignés :

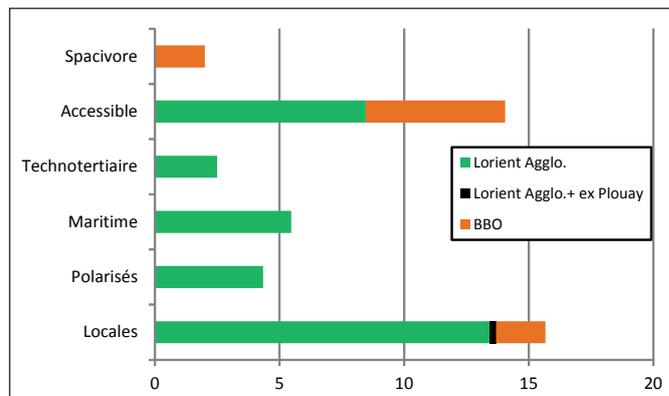
✓ pour les « polarisés » et les « accessibles », il y a une forte concurrence potentielle des « commerciales »,

✓ pour les accessibles, les disponibilités à l'Est de l'agglomération (localisation préférentielle) et à proximité relative du pôle urbain sont rares.

Les terrains disponibles selon les familles de la demande (en nombre) - Source : Audélor



Les surfaces disponibles selon les familles de la demande (en ha) - Source : Audélor



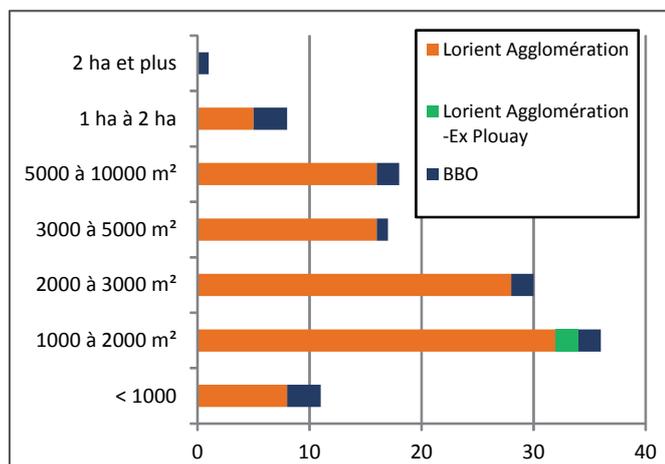
Exemple des disponibilités dans les zones d'activités en avril 2014 par famille de demande

Source : AudéLor

<b>Spacivore</b>	ZA du Porzo (Kervignac)
<b>Accessible</b>	La Gare (Brandérion), Lanveur (Languidic), Parco (Hennebont), Cinq Chemins et Pen Mané (Guidel), Mourillon (Quéven) ZA du Porzo (Kervignac)
<b>Technotertiaire</b>	Parc de Soye (Ploemeur), Kerhoas (Larmor Plage)
<b>Maritime</b>	Le Rohu (Lanester), Keroman (Lorient)
<b>Polarisé</b>	La Cardonnière (Lorient) Kerpont (Lanester-Caudan),
<b>Locales</b>	Pen Mané (Guidel), Kergantic (Ploemeur), Kerdroual (Ploemeur), Restavy (Plouay), Kerjean (Pont Scorff), Lanveur (Languidic), Villemarion (Riantec) Le Bisconte (Plouhinec), Bellevue (Merlevenez)

### Peu de grands terrains (1 ha et +) disponibles

Répartition des terrains disponibles selon la taille en 2014 dans les zones d'activités (en nombre de terrains)- Source : AudéLor



### On compte 121 terrains disponibles :

- 47 terrains disponibles de moins de 2000 m², soit 39%,
- 47 de 2000 m² à 5000 m², soit 39 %,
- 18 de 5000 à 10 000 m², soit 15 %,
- 8 de 1 à 2 ha, soit 6 %,
- 1 de 2 ha et plus, soit 1 %.

27 terrains de 5000 m² et plus (accessibles et spacieux) sont disponibles. Ils constituent 22 % du nombre total.

### Les 18 terrains de 5000 m² à 1 ha sont situés :

- pour 16 d'entre eux sur Lorient Agglomération : La Cardonnière, Parc de Soye (2), la Vraie Croix, Le Rohu (2), le Parco (2), Lanveur, Cinq chemins, Pen Mané (2), Mourillon, Kerjean (2), La gare Brandérion,
- pour 2 d'entre eux sur Bellevue Blavet Océan : Le Bisconte (2).

### Les 8 terrains de 1 à 2 ha sont situés :

- pour 5 d'entre eux sur Lorient Agglomération : Kerdroual, Lanveur (2), Le Rohu, Pen Mané
- Pour 3 d'entre eux sur BBO : le Porzo

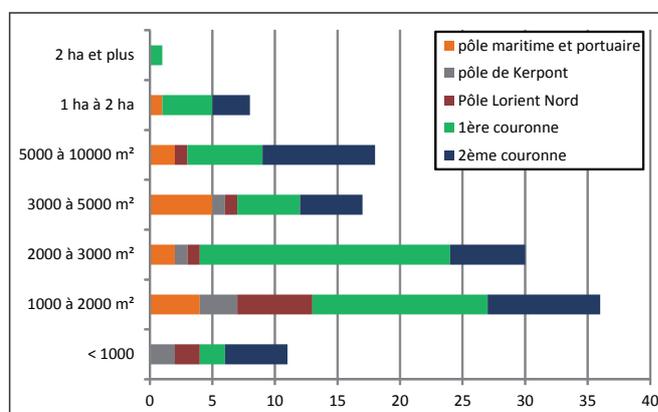
Le seul terrain de 2 ha et plus est situé au Porzo (Kervignac-BBO).

### Peu de grands terrains (1 ha et +) disponibles

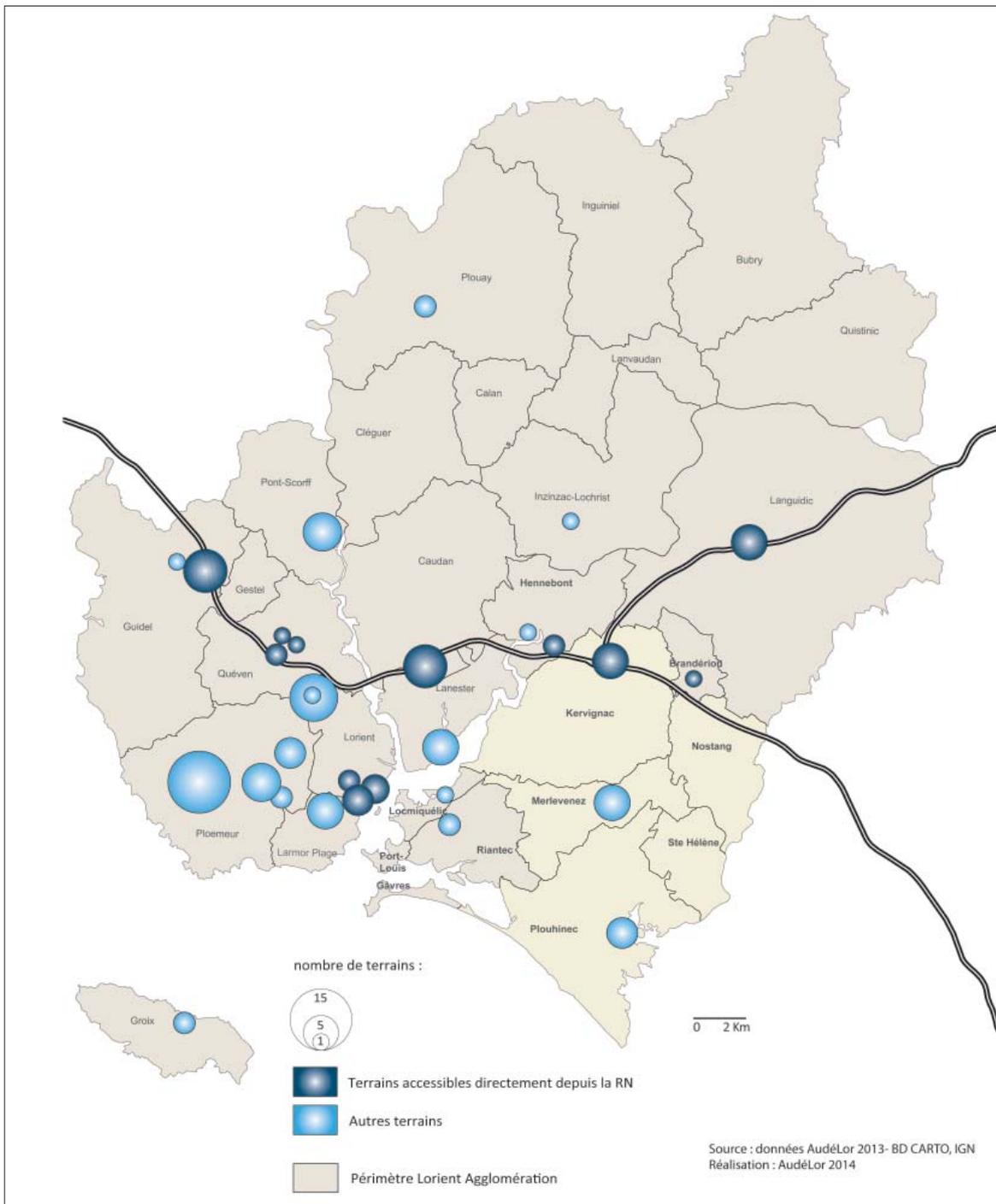
La grande majorité des terrains disponibles (74 %) sont localisés au sein des zones situées en 1<sup>ère</sup> (43 %) ou 2<sup>ème</sup> couronne (31 %) du Pays de Lorient.

Seulement 7 terrains sont disponibles sur le pôle de Kerpont. 14 terrains sont disponibles sur le pôle maritime et portuaire (Le Rohu, Keroman...). Sur le pôle Lorient Nord, les disponibilités sont essentiellement des terrains de moins de 2000 m².

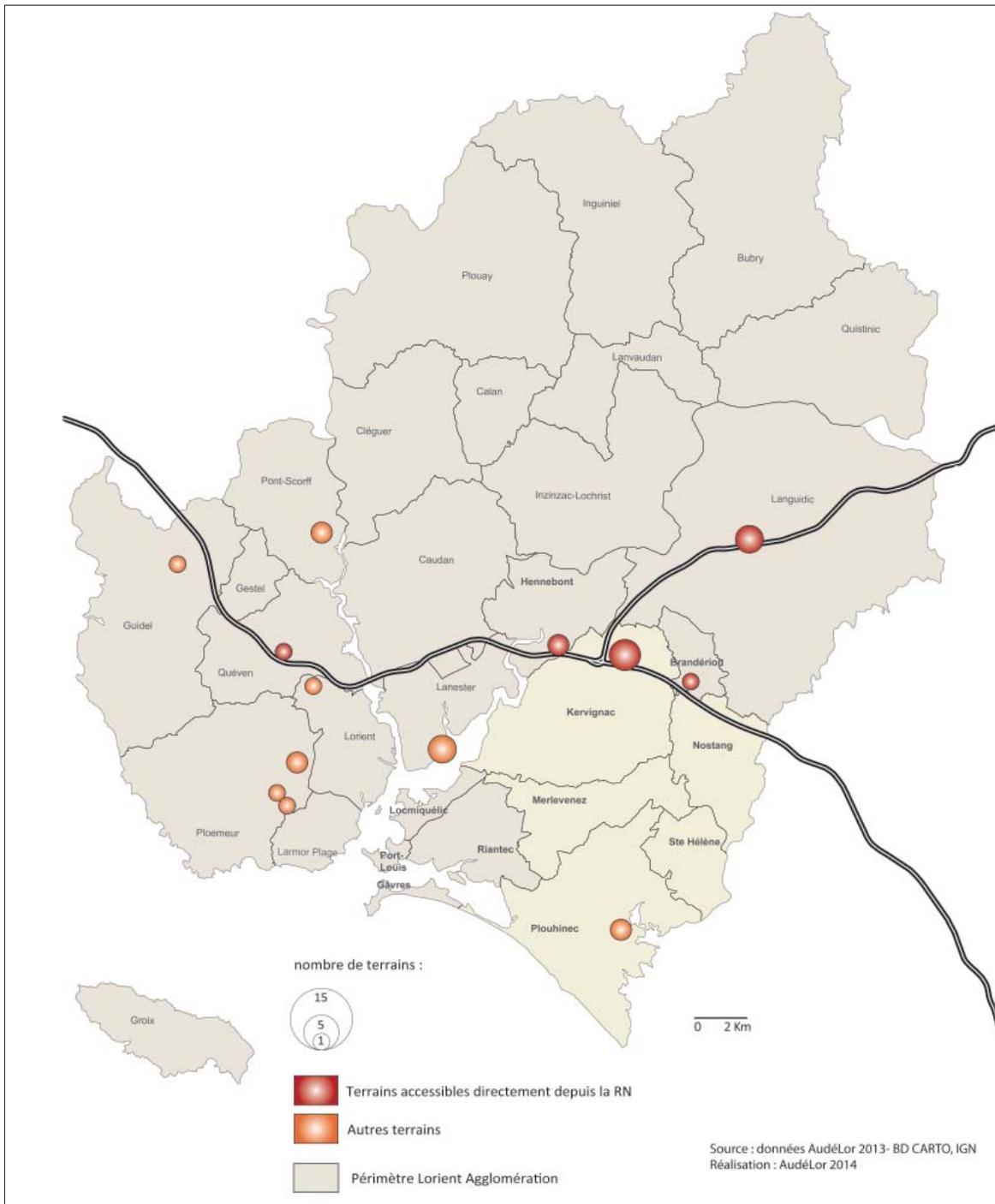
Les terrains disponibles selon la localisation des ZA (en nombre de terrains)  
Source : AudéLor



**Nombre de terrains disponibles par zone d'activité - Source AudéLor**



Nombre de terrains disponibles de plus de 5000 m<sup>2</sup> - Source AudéLor







**AudÉLOR**  
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

Agence d'Urbanisme et de  
Développement économique  
du Pays de Lorient

12 avenue de la Perrière  
56324 Lorient cedex

Tél. : 02 97 12 06 40

[contact@audelor.com](mailto:contact@audelor.com)

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