

L'observatoire

de l'immobilier d'entreprise du Pays de Brest #9

La lettre des observatoires de l'ADEUPa - février 2011

DÉFINITION DE L'OBSERVATOIRE

Créé en 2002, cet observatoire aborde pour la première fois la problématique du foncier économique et permet d'appréhender la phase préalable aux opérations immobilières d'entreprise.

Enjeux et méthode

Pour analyser les transactions de terrains destinées à l'accueil d'activités (entreprises et équipements collectifs), deux marchés sont distingués :

Les terrains bruts, à urbaniser

C'est le marché des terrains naturels, comme matière première du développement urbain. Ce sont les terrains généralement achetés par les collectivités et les aménageurs ; ils sont urbanisables, mais non équipés. Le champ des valeurs y est très ouvert : il peut varier quasiment du prix du terrain agricole à celui du terrain à bâtir.

Les terrains à bâtir

Il s'agit des terrains neufs, équipés pour accueillir des activités. Les prix de vente dépendent notamment du prix de la matière première (le foncier brut) et des coûts d'aménagement, plus ou moins importants suivant la proximité ou non des réseaux.

SOURCES UTILISÉES :

ACTES NOTARIÉS DES MUTATIONS RETRANSCRITS AU SERVICE DES DOMAINES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS DU FINISTÈRE, TRAITÉS PAR L'ADEUPA. LES PRIX SONT EXPRIMÉS EN EUROS PAR M², HORS TAXES.

LES INTERCOMMUNALITÉS DU PAYS DE BREST ET BREST MÉTROPOLE AMÉNAGEMENT ONT ENRICHIS L'ANALYSE STATISTIQUE PAR LEURS APPRÉCIATIONS ET LEURS RÉFLEXIONS QUALITATIVES.



Crédit photo : Océanopolis - T. Joyeux

Le foncier économique en 2008-2009

En moyenne, 51 ha de terrains à usage agricole sont échangés chaque année dans le Pays de Brest pour être à terme transformés en espaces dédiés à l'accueil d'activités économiques ou d'équipements collectifs. Ces surfaces doivent permettre de répondre à la demande des entreprises à moyen et long terme et d'éviter des ruptures dans l'offre foncière. Les principales transactions ont eu lieu dans le nord-est de l'agglomération brestoise (zones d'activités de Kergaradec III, Saint-Thudon, Prat Pip), ainsi que dans la zone de Saint-Eloi/Mescoden située sur les communes de Ploudaniel et Plouédern.

Le prix de vente moyen des terrains bruts s'établit à 7,1 €/m².

Sur le marché des terrains à bâtir, en moyenne, 30 ha ont été commercialisés par an. Les ventes ont essentiellement été réalisées dans des zones d'activités économiques. Le prix de vente moyen des terrains aménagés est de 18,2 €/m². L'activité affiche un net ralentissement en 2009. Cette tendance s'explique en grande partie par une conjoncture économique défavorable, mais probablement aussi par une raréfaction de l'offre en terrains équipés dans certaines parties du territoire.

Les terrains bruts à urbaniser, à vocation d'activités

Le marché du foncier brut est un marché stratégique puisqu'il représente la transformation de la terre d'usage agricole en usage urbanisé.

En 2008 et 2009, 102,2 ha de terrains bruts destinés à accueillir à terme des activités ont été vendus dans le Pays de Brest. À titre de comparaison, 113 ha ont été commercialisés pour des opérations futures d'habitat.

58 % des terrains échangés sont situés dans des espaces économiques, au premier rang desquels la partie Nord-est de l'agglomération brestoise (Kergaradec, Saint-Thudon et Prat Pip), ainsi que dans la zone de Saint-Eloi/Mescoden à Ploudaniel.

L'acquisition des espaces à vocation d'activités est, pour plus de la moitié, le fait d'aménageurs publics (55 % des surfaces) : communes, intercommunalités, sociétés d'économie mixte, chambres consulaires...

Sur les 2 années, le prix de vente moyen s'établit à 7,1 €/m², le prix médian à 6 €/m². Le prix diffère en fonction de la localisation



Credit photo : S. Cohen

des terrains. Les références sont plus élevées lorsque les terrains sont situés près des espaces bâtis (zonages U et IAU dans les Plans locaux d'urbanisme) : à proximité de terrains déjà équipés, la viabilisation sera moins onéreuse. En revanche, dans la majorité des cas, les mutations sont situées dans des périmètres d'extension urbaine (zonage 2AU) où les prix sont situés dans le bas de la fourchette.

Malgré une conjoncture économique défavorable en 2009, le marché des terrains bruts à urbaniser a été dynamique dans le Pays de Brest : les surfaces échangées ont progressé de 8 % par rapport à l'année précédente.

Marché des terrains bruts dans le Pays de Brest

	2008	2009	Moyenne 2008-2009
Nombre de ventes	28	19	24
Superficie totale échangée (ha)	49	53,2	51
Superficie moyenne échangée (m ²)	17 509	27 987	21 745

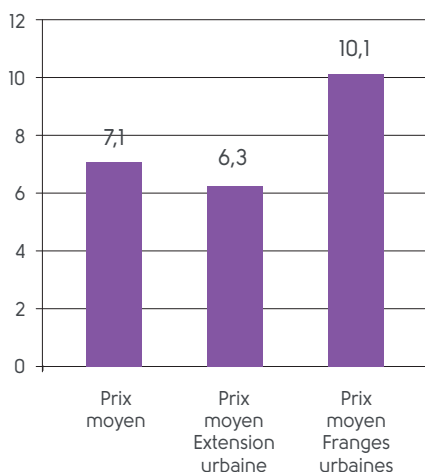
Typologie des acquéreurs

	Public	Privé
Nombre de ventes	29	18
Superficie totale échangée (ha)	56,4	45,8

Localisation des transactions de terrains bruts

	Surfaces échangées (ha)	% de surfaces échangées
Brest Métropole Océane	48,8	48 %
Pays de Landerneau-Daoulas	19,8	19 %
Pays de Lesneven Côte des Légendes	18,6	18 %
Pays des Abers	6,9	7 %
Pays d'Iroise	4,8	5 %
Presqu'île de Crozon	2,5	2 %
Aulne Maritime	0,8	1 %
Total général	102,2	100 %

Marché des terrains bruts en 2008 et 2009 : Prix en euros / m²



Le poids des activités économiques dans la consommation d'espace en France

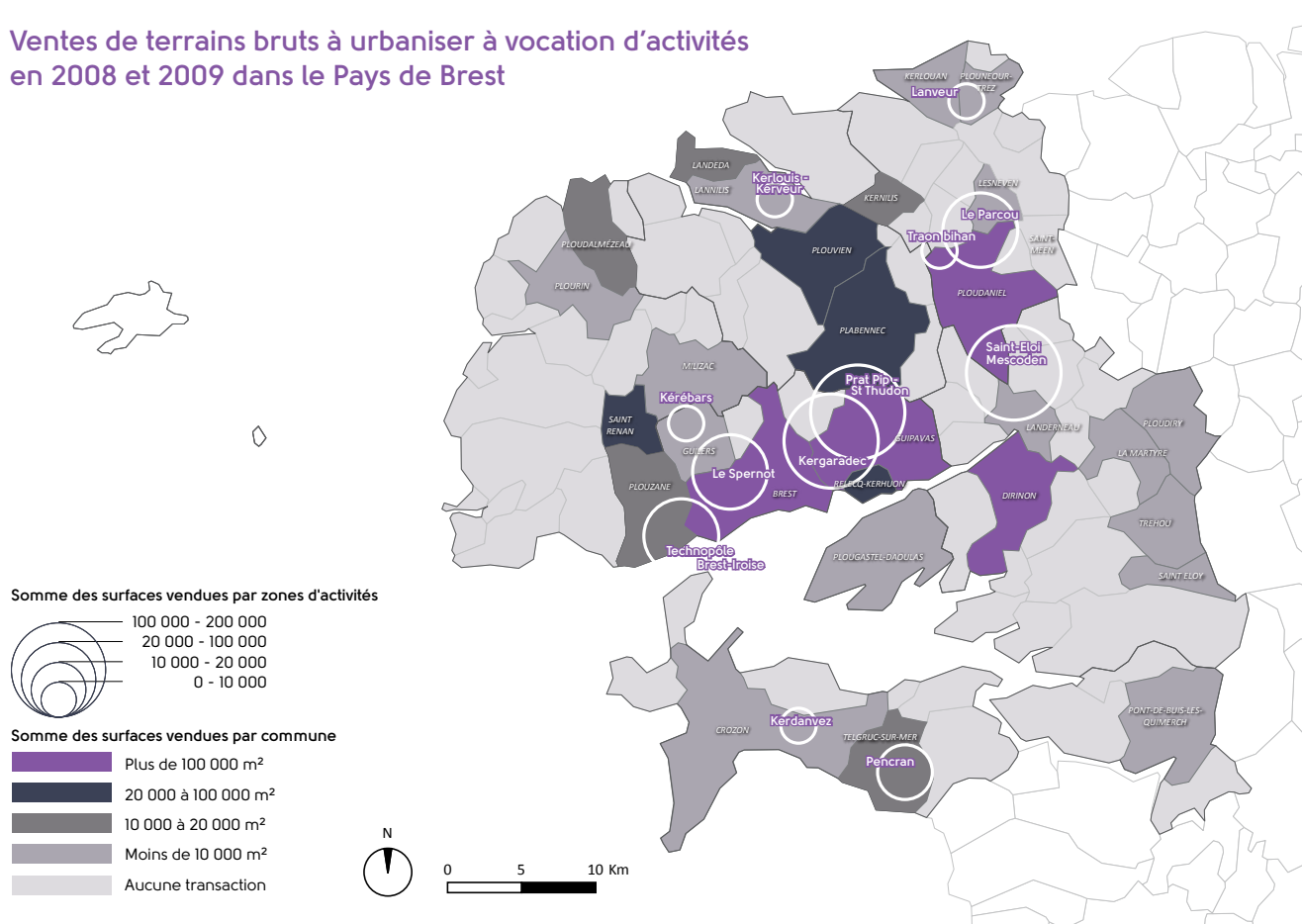
La consommation d'espace, c'est-à-dire le remplacement des espaces agricoles et naturels par l'urbanisation, fait débat au niveau national. Le Grenelle de l'environnement met en avant l'importance de la gestion économe de l'espace et donc le fait de limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels et agricoles.

En France, le logement constitue le 1^{er} consommateur d'espace. En 2008, l'habitat représentait ainsi près de 50 % des surfaces urbanisées, les activités légèrement plus de 30 % et les réseaux de transport la dernière partie (source : Teruti-Lucas).

La tendance depuis la 2nde moitié des années 2000 est à l'accélération de la consommation d'espace par les fonctions habitat et activités. À l'échelle des agglomérations, la localisation des zones d'activités en périphérie des zones urbanisées demeure une tendance lourde. Ce type de localisation des activités ne détermine pas, mais participe à une localisation dans les espaces périurbains, voire ruraux, des personnes travaillant dans ces zones d'activités.

D'après la revue Études foncières n°148, « Foncier économique. Le mal-aimé ? », 2010

Ventes de terrains bruts à urbaniser à vocation d'activités en 2008 et 2009 dans le Pays de Brest



Les terrains aménagés, à vocation d'activités

60 ha de terrains aménagés ont été vendus entre 2008 et 2009 dans le Pays de Brest, pour l'accueil d'activités. La part des ventes réalisées par les opérateurs publics est prépondérante, avec 2/3 des surfaces échangées.

86 % des surfaces échangées portent sur des terrains situés dans des zones d'activités économiques. Sur les deux dernières années, les principales commercialisations ont été réalisées dans les zones de

- Penhoat à Plabennec (10,5 ha)
- Saint-Eloi Mescoden (8,1 ha), sur les communes de Ploudaniel et Plouédern
- Kergaradec, au nord-est de l'agglomération brestoise (6,8 ha)

• Saint-Thudon et Prat-Pip, à proximité de l'aéroport de Brest-Bretagne (4,8 ha).

La surface médiane des terrains aménagés est de 2 225 m². Les terrains de 5 000 m² et plus ne représentent que 20 % du volume des transactions, mais près de 60 % de la consommation foncière.

Le prix de vente moyen des terrains aménagés est de 18,2 €/m² et le prix médian s'élève à 15 €/m². Derrière cette valeur, se cachent des disparités fortes en fonction de la vocation des zones d'activités économiques (commerciale, industrielle, artisanale, tertiaire...), de la proximité des grands équipements, de la qualité des aménagements...



Credit photo : ADEUPA

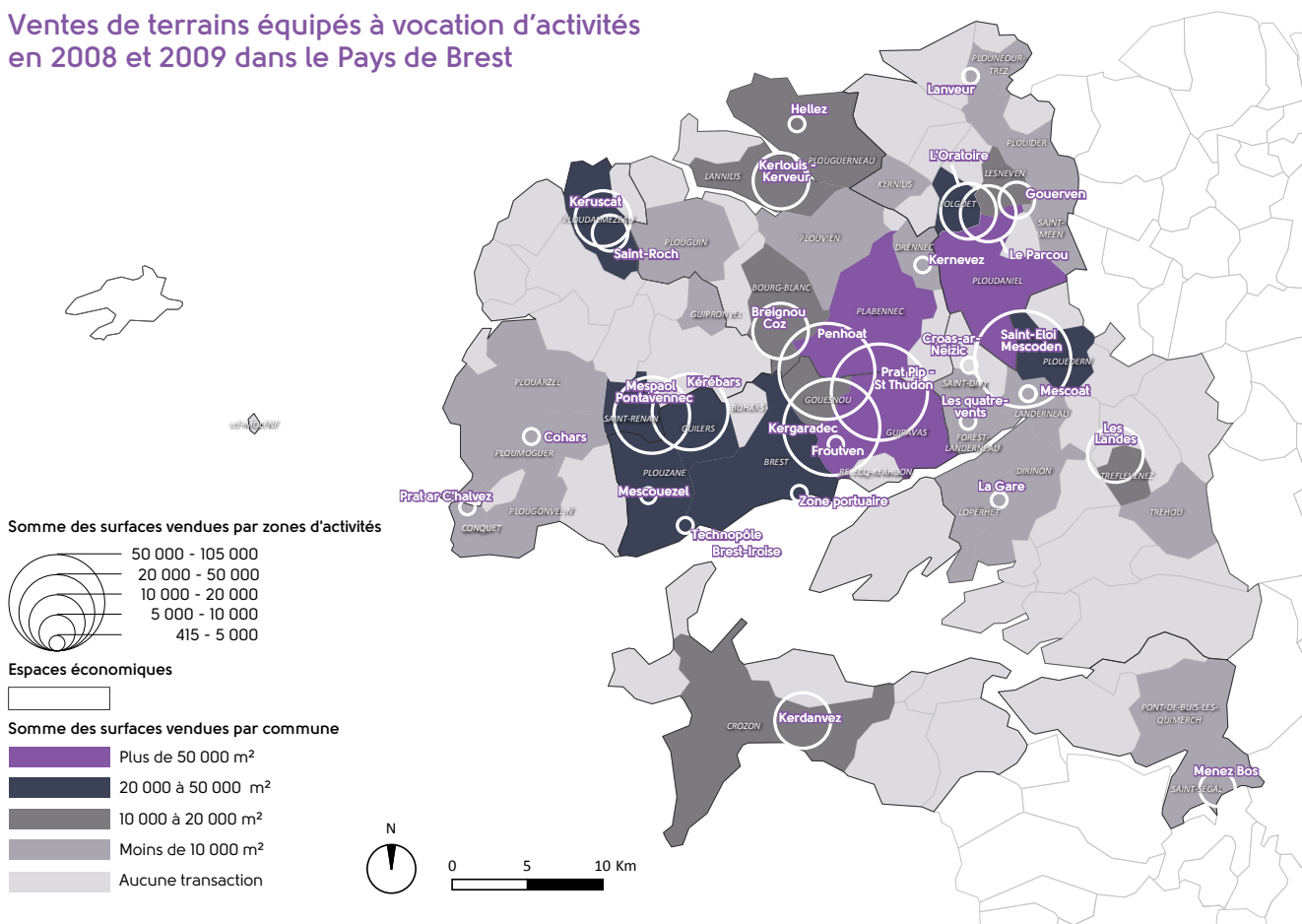
Marché des terrains aménagés dans le Pays de Brest

	2008	2009	Moyenne 2008-2009
Nombre de ventes	90	62	76
Superficie totale échangée (ha)	37,6	22,5	30
Superficie moyenne échangée (m ²)	4 177	3 639	3 957

Localisation des transactions de terrains équipés

	Nombre de transactions	Surfaces échangées (ha)	% surfaces échangées
Brest Métropole Océane	45	21,4	36 %
Pays des Abers	40	15,2	25 %
Pays de Lesneven Côte des Légendes	24	10,2	17 %
Pays d'Iroise	20	5,6	9 %
Pays de Lanerneau-Daoulas	10	5,5	9 %
Presqu'île de Crozon	9	1,5	3 %
Aulne Maritime	4	0,7	1 %
Total	152	60,1	100 %

Ventes de terrains équipés à vocation d'activités en 2008 et 2009 dans le Pays de Brest



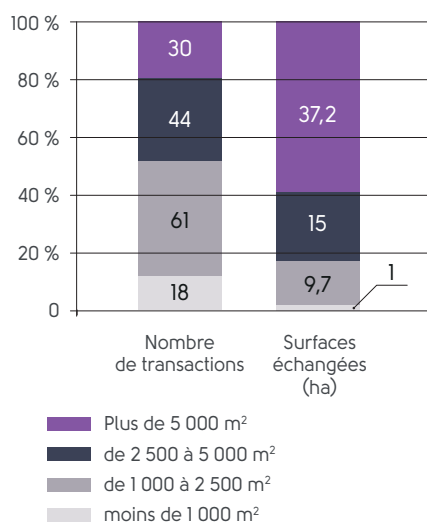
Ainsi, les valeurs moyennes observées vont par exemple de 8/10 € dans une zone d'activités à vocation artisanale à 45 € dans les espaces situés au nord-est de l'agglomération. Dans le 2nd cas, la proximité de l'agglomération, la qualité de la desserte (proximité de l'aéroport et de la voie express) et la do-

minante tertiaire de l'espace économique peuvent expliquer les prix plus élevés.

Au final, les opérations d'aménagement de zones d'activités réalisées par les collectivités se soldent rarement par un bilan comptable bénéficiaire. L'importance des déséquilibres financiers dépend en grande partie des prix négociés lors de l'acquisition des terrains bruts. Jusqu'à présent, la perception de la taxe professionnelle permettait d'estimer directement un certain « retour sur investissement ». Avec la réforme adoptée en 2010, ce n'est plus vraiment le cas et cela pourrait se traduire par une hausse des prix de vente des terrains équipés.

en partie par la conjoncture économique moins porteuse ; d'autres motifs peuvent entrer en ligne de compte comme la moindre disponibilité foncière. Les territoires où le recul est le plus conséquent sont le Pays de Landerneau-Daoulas, le Pays d'Iroise et Brest métropole océane.

Gamme de surfaces des terrains équipés commercialisés



Net repli du marché en 2009

Les transactions ont été moins nombreuses en 2009 par rapport à l'année précédente (-40 % en surface). La baisse peut s'expliquer



Credit photo : R. Tanguy

ADEUPa
BREST

L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DU PAYS DE BREST

Directrice de la publication :

Claire Guihéneuf

Réalisation

Nadine Le Hir

Maquette et mise en page :

Dynamo+ Brest avec le concours d'Hippocampe

Contact : ADEUPa – 24 rue de Coat ar Gueven 29200 Brest

Tél : 02 98 98 33 51 72

nadine.le-hir@adeupa-brest.fr

Tirage : 800 exemplaires

Dépôt légal : 1^{er} trimestre 2011

ISSN : 1638-4806

Réf. 11/36