

DÉFINITION DE L'OBSERVATOIRE

Enjeux et méthode

Par foncier économique, on entend les terrains qui ont vocation à accueillir des activités productives, commerciales ou de services (entreprises et équipements collectifs). Pour analyser les transactions de terrains destinées à l'accueil d'activités, trois marchés sont distingués.

Les terrains bruts, à urbaniser

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

Terrains neufs et 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, variables suivant la distance aux réseaux.

Les terrains recyclés

Terrains ayant déjà eu un usage urbanisé à vocation d'activités ou d'habitat et ayant bénéficié d'opérations d'aménagement (démolition, dépollution...).

SOURCES UTILISÉES :

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



Credit photo : ADEUPa

Le foncier économique en 2010

28 ha de terrains bruts, souvent dédiés jusqu'à présent à l'activité agricole, ont été vendus dans le Pays de Brest en 2010 pour accueillir à terme des activités. Les transactions sont majoritairement situées au sein de l'agglomération brestoise. Des procédures d'expropriation ont été mises en œuvre pour près du tiers d'entre elles.

Sur le marché des terrains équipés, le niveau d'activité est proche de celui de 2009. Environ 21 ha ont été vendus à des entreprises, principalement dans les communes de Guipavas (zone de Prat Pip près de l'aéroport et Goarem Vors pour l'extension du groupe

Arkéa), de Ploudaniel/Plouédern (Saint-Eloi Mescoden) et de Ploudalmézeau (Saint-Roch et Kerguscat). La dominante tertiaire du marché a induit une hausse du prix de vente moyen qui s'établit à 30€/m².

Enfin, une dizaine de transactions de terrains équipés recyclés est enregistrée en 2010. Ces opérations de renouvellement urbain représentent près de 20 000 m² de SHON, dont la moitié pour des locaux d'activités. Ce marché tend à se développer dans le Pays de Brest, principalement dans les zones d'activités anciennes et dans les centres urbains.

Les terrains bruts à urbaniser, à vocation d'activités

Dans un contexte économique peu porteur depuis fin 2008, le marché des terrains bruts à vocation d'activités s'inscrit en repli de 13% entre 2009 et 2010, en termes de surfaces échangées. Ce recul est constaté dans l'ensemble des communautés du Pays de Brest, à l'exception du Pays d'Iroise.

Les transactions sont quasi-intégralement situées dans des espaces dédiés à des activités économiques. Par rapport aux deux années précédentes, elles sont fortement concentrées au sein de l'agglomération brestoïse (près de 80% en 2010, la moitié au préalable), plus particulièrement en vue de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'activités de Saint-Thudon (Guipavas) et de l'extension de celles de l'Hermitage (Brest), du Spernot (Brest) et de Goarem Vors (Guipavas). A l'extérieur de l'agglomération, les principales réserves foncières sont constituées à Ploudaniel (extension de la zone du Parcou) et sur la commune de Plougonvelin (Lan Hir).

À noter qu'en 2010, près du tiers des acquisitions foncières réalisées sur le marché des terrains bruts a fait l'objet de procédures d'expropriation (Saint-Thudon à Guipavas). Longues et coûteuses, ces mesures s'avèrent

de plus en plus courantes, faute d'accords amiables sur les prix entre les collectivités et les propriétaires fonciers.

Croissance du prix de vente moyen

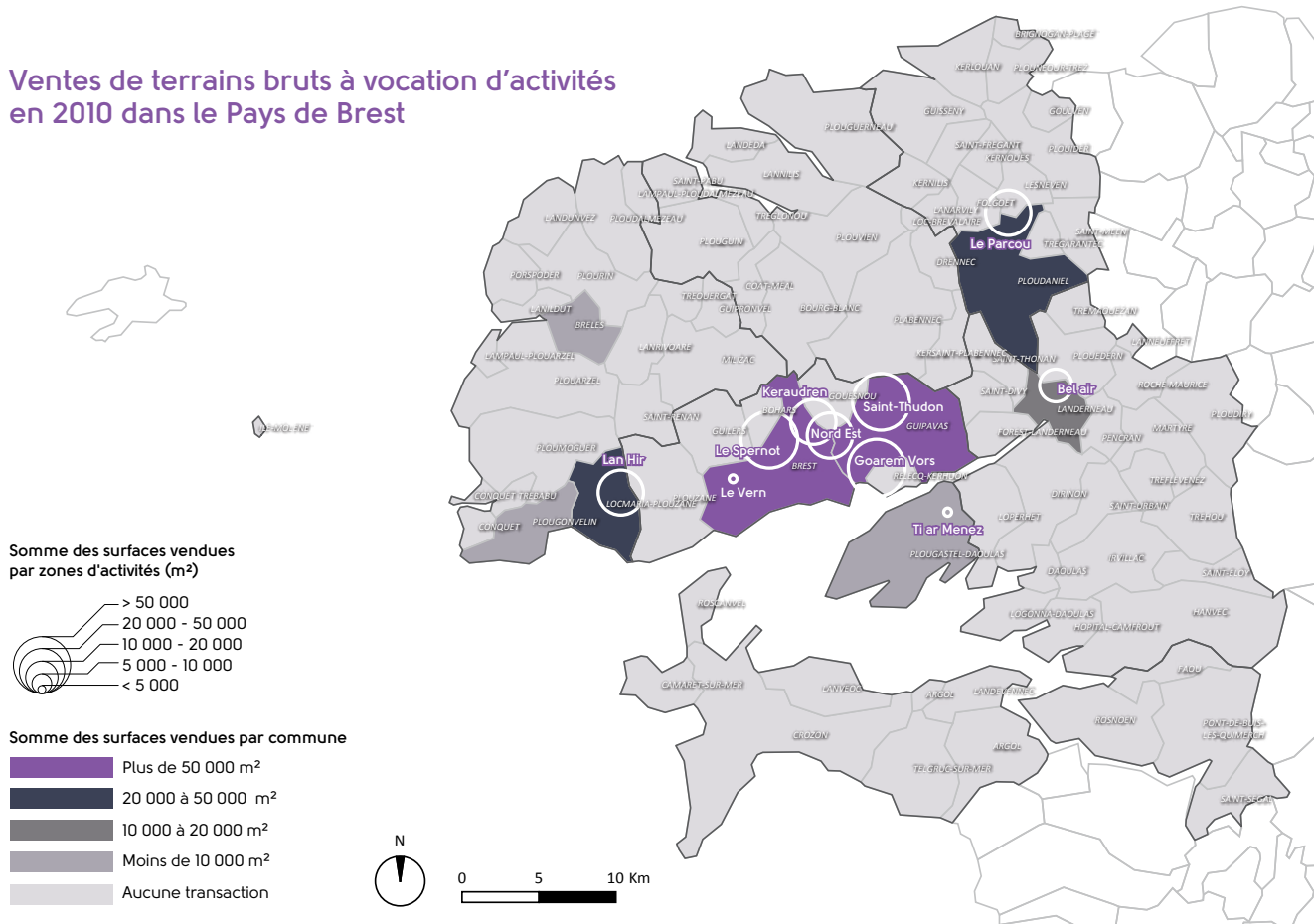
Le prix de vente moyen s'établit à 10,4 € et le prix médian à 8 €. Par rapport aux années précédentes, le prix moyen a progressé de manière significative (7,1 € en 2008-2009). Cette hausse tient notamment à l'importance des transactions réalisées dans les franges urbaines, c'est-à-dire dans des espaces très proches de l'urbanisation. Non encore équipés, ce sont en général des terrains classés en IAU et qui une fois aménagés seront rapidement urbanisés. Par ailleurs, ces terrains sont en général destinés à l'accueil de commerces et bureaux (par exemple, Goarem Vors à Guipavas). Le prix de vente moyen s'établit à 16,7 €/m² en 2010 pour le foncier brut situé dans les franges urbaines, contre une moyenne de 6,2 €/m² pour les terrains en extension urbaine.



Marché des terrains bruts dans le Pays de Brest

	2008	2009	2010
Nombre de ventes	28	19	28
Superficie totale échangée (ha)	49	53,2	46,1
Superficie moyenne échangée (m ²)	17 509	27 987	16 480

Ventes de terrains bruts à vocation d'activités en 2010 dans le Pays de Brest

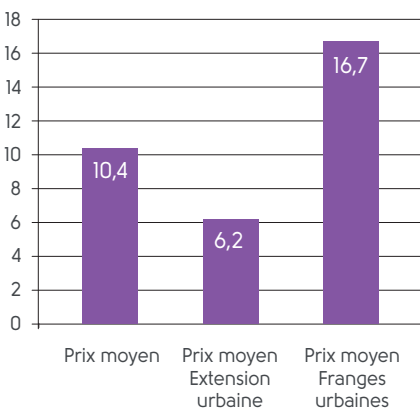


Crédit photo : René Tanguy

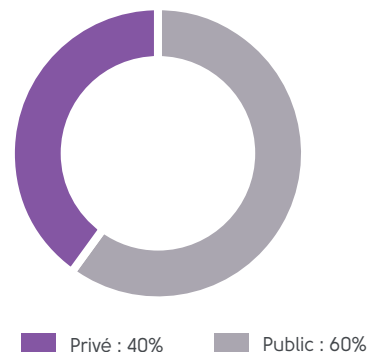
Localisation des transactions de terrains bruts en 2010

Intercommunalités	Surfaces échangées (ha)	Part en %
Brest Métropole Océane	36,3	79%
Pays d'Iroise	5,5	12%
Pays de Lesneven Côte des Légendes	3,0	6%
Pays de Landerneau-Daoulas	1,3	3%
Presqu'île de Crozon Aulne Maritime Pays des Abers	Aucune transaction en 2010	
Total général	46,1	100%

Marché des terrains bruts en 2010 : prix en euros / m²



Typologie des acquéreurs de terrains bruts (en superficie totale échangée)



Les terrains aménagés, à vocation d'activités



Crédit photo : René Tanguy

- Goarem Vors! (2,9 ha) sur la commune de Guipavas (extension du groupe Arkéa)
- Saint-Roch, zone d'activités située à Ploudalmézeau (2,2 ha).

En 2010, le prix de vente moyen des terrains aménagés est de 30 €/m² (18 €/m² en 2008/2009) et le prix médian s'élève à 24 €/m². Derrière cette valeur, se cachent de fortes disparités en fonction de la localisation des terrains, de la vocation des zones d'activités économiques (commerciale, industrielle, artisanale, tertiaire...), de la proximité des infrastructures de transport...

Les valeurs moyennes observées vont par exemple de 10 € dans une zone d'activités à vocation artisanale à près de 50 € dans les espaces situés au nord-est de l'agglomération, à proximité des voies express et de l'aéroport Brest Bretagne.

Forte dominante tertiaire du marché

Par rapport aux années précédentes, le prix de vente moyen a fortement progressé du fait de plusieurs transactions dans la partie nord-est de l'agglomération, ainsi que

de quelques commercialisations au sein de zones d'activités situées à proximité des espaces urbains et où les disponibilités se font rares (ex : Kergonan à Brest, Kerscao/Kerjean au Relecq-Kerhuon...). La hausse des prix s'explique également par la dominante tertiaire du marché en 2010.

Dans le cadre de l'immobilier de bureaux, les acquéreurs observent avant tout le prix des droits à bâtir, traduit en €/m² de SHON², afin de rentabiliser au mieux les opérations. À titre indicatif, sur la base de transactions réalisées dans le nord-est de l'agglomération brestoise en vue de l'accueil d'activités tertiaires, la charge foncière moyenne s'élève à 120 €/m² de SHON.

Marché des terrains aménagés dans le Pays de Brest

	2008	2009	2010
Nombre de ventes	90	62	43
Superficie totale échangée (ha)	37,6	22,5	21,4
Superficie moyenne échangée (m ²)	4 177	3 639	4 972

21,4 ha de terrains aménagés pour l'accueil d'activités ont été commercialisés en 2010 dans le Pays de Brest, soit la moitié des ventes enregistrées dans le Finistère. Le niveau de commercialisation équivaut à celui de 2009, soit une activité relativement modérée par rapport à 2008. Le manque de visibilité lié à la crise économique ainsi que le durcissement des conditions d'accès au crédit ont très certainement freiné un certain nombre d'investissements.

La part des ventes réalisées par les opérateurs publics (SEM, collectivités locales, Conseil général...) représente 44% des surfaces échangées.

86% des transactions portent sur des terrains situés dans espaces dédiés aux activités économiques. Les principales commercialisations ont été réalisées dans les zones d'activités de :

- Prat Pip à Guipavas (5,1 ha)
- Saint-Eloi Mescoden (3,1 ha), sur les communes de Ploudaniel et Plouédern

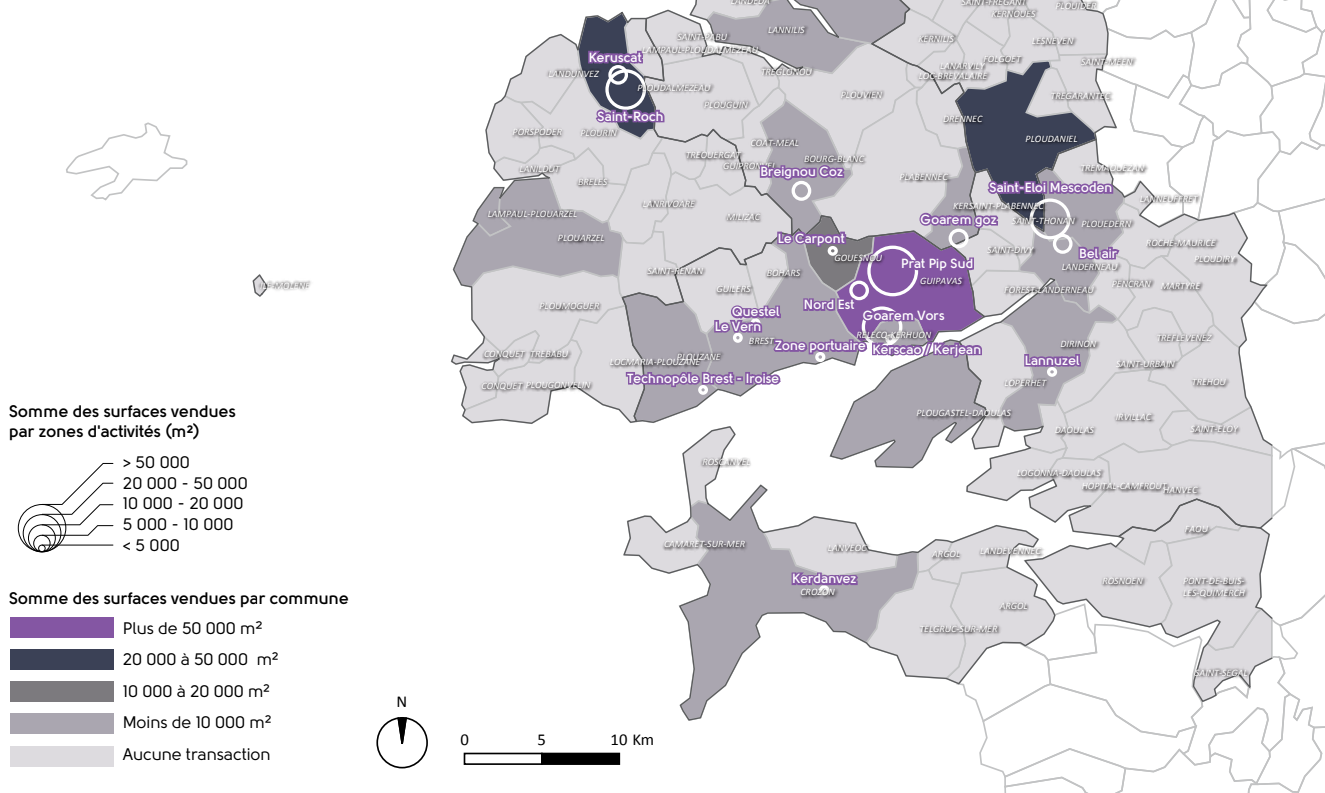
Localisation des transactions de terrains équipés

	Nombre de transactions	Surfaces échangées (ha)	% surfaces échangées
Brest Métropole Océane	22	11,0	51%
Pays d'Iroise	8	3,6	17%
Pays des Abers	4	2,5	12%
Pays de Lesneven Côte des Légendes	2	2,5	12%
Pays de Landerneau-Daoulas	6	1,6	7%
Presqu'île de Crozon	1	0,2	1%
Aulne Maritime	0	0	0%
Total	43	21,4	100%

1- Les terrains situés à Goarem Vors à Guipavas et réservés à l'extension du groupe Arkéa ont fait l'objet d'une double transaction en 2010 : la vente du terrain brut, puis la vente du même terrain une fois équipé et raccordé aux réseaux.

2- Surface hors œuvre nette.

Ventes de terrains équipés à vocation d'activités en 2010 dans le Pays de Brest



Le marché des terrains équipés recyclés



Le marché des terrains recyclés est constitué de terrains qui ont déjà été urbanisés, dont le bâti a été démolé pour un nouvel usage. Le projet de renouvellement urbain peut concerner exclusivement les activités économiques ; c'est le cas par exemple des opérations de bureaux au port de commerce de Brest. Il peut également associer la construction de logements, de bureaux, de locaux commerciaux... L'opération la plus significative en 2010 est située à hauteur de la place

de Strasbourg : elle intègre la construction de 97 logements et la réalisation de locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Sur ce marché, c'est l'emplacement qui est acheté. La valeur foncière se mesure en fonction des surfaces de plancher constructibles et non en fonction des surfaces de terrains.

Une petite dizaine d'opérations d'aménagement de friches urbaines a été enregistrée dans le Pays de Brest en 2010. Cela représente près de 20 000 m² de SHON, dont 10 000 m² de SHON pour les activités économiques et 110 logements. Ce marché des terrains recyclés pour accueillir des activités économiques est encore marginal, même s'il tend à se développer, principalement dans des zones d'activités anciennes (ex : port de commerce et Kergonan à Brest, Bois Noir à Landerneau) et dans les centralités urbaines. En 2010, les charges foncières observées s'élevaient en moyenne à 155 €/m² SHON.

En 2011, ce marché devrait se développer avec plusieurs opérations importantes : la démolition des anciens abattoirs à Kergardec pour accueillir 11 000 m² de bureaux, l'aménagement de cellules commerciales et

de bureaux boulevard de l'Europe à la place d'anciens entrepôts (7 000 m² de SHON)...



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 : 600 exemplaires

Dépôt légal : 2^e trimestre 2012

ISSN : 1638-4806

Réf. 12/73