

L'observatoire

de l'immobilier d'entreprise du Pays de Brest #13

La lettre des observatoires de l'ADEUPa - décembre 2012

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.



Crédit photo : Benjamin Deroche

Le foncier économique en 2011

Le marché des terrains bruts à vocation d'activités rebondit en 2011, grâce notamment à d'importantes réserves foncières réalisées dans le Pays d'Iroise et plus modestement au sein de l'agglomération brestoise. En revanche, les ventes de terrains aménagés diminuent à l'échelle du Pays de Brest. Quarante transactions ont été réalisées pour une superficie totale de 11,8 ha, près de deux fois inférieure à celle cédée en 2010. Le prix de vente a peu évolué et

s'établit en moyenne à 32 €/m². Ce ralentissement du marché est observé depuis 2008 et témoigne de la prudence des chefs d'entreprise dans un contexte économique difficile.

Sur le marché des terrains recyclés, l'activité est relativement calme en 2011. La crise économique ne favorise pas les opérations de renouvellement urbain, plus coûteuses et plus longues par rapport à des constructions en extension urbaine.

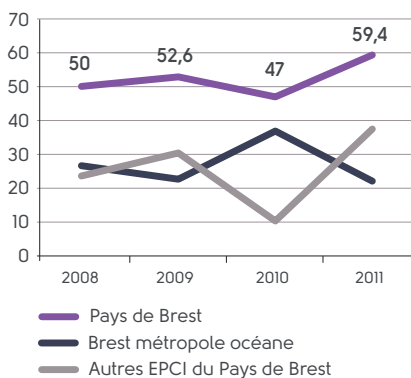
Les terrains bruts à urbaniser, à vocation d'activités

Le marché des terrains bruts à urbaniser, destinés à accueillir des activités économiques, représente en 2011 une vingtaine de transactions et 59,4 ha dans le Pays de Brest. 73 % des surfaces de terrains ont été achetées par des opérateurs du secteur public (communes, intercommunalités, sociétés d'économie mixte...).

Rebond des transactions en 2011

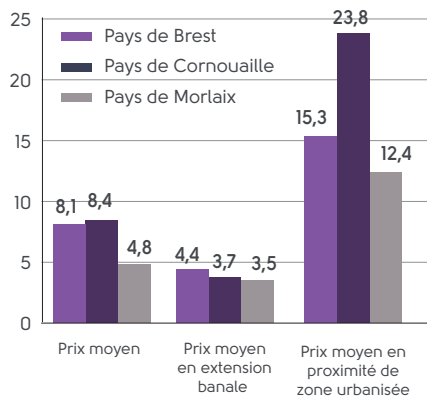
Après une année 2010 caractérisée par une chute de l'activité, le marché des terrains bruts repart à la hausse en 2011 (+26 % par rapport à l'année précédente). Ce rebond est lié notamment à de grosses transactions dans le Pays d'Iroise. À Locmaria-Plouzané, il s'agit de réserves foncières en proximité de la zone d'activités de Pen ar Menez. À Milizac, une dizaine d'hectares a été achetée en vue de la création de la zone de

Marché des terrains bruts Superficie totale échangée (en ha) dans le Pays de Brest



SOURCE : RETRANSCRIPTION D'ACTES NOTARIAUX DES DOMAINES DE LA DGI29 - TRAITEMENT ADEUPA

Prix des terrains bruts en 2011 (en €/m²)



SOURCE : RETRANSCRIPTION D'ACTES NOTARIAUX DES DOMAINES DE LA DGI29 - TRAITEMENT ADEUPA

Kerhuel, en bordure de la départementale entre Gouesnou et Saint-Renan. Dans Brest métropole océane, la plus grosse transaction concerne l'acquisition de terrains situés au Froutven pour l'accueil de futurs équipements collectifs.

Des prix de vente dans la moyenne

Le prix de vente des terrains bruts s'établit en moyenne à 8,10 €; il s'inscrit en recul par rapport à l'année précédente (10,40 €). Cette baisse s'explique notamment par le fait qu'en 2011, une proportion plus importante des terrains échangés (les deux tiers) se situe en extension urbaine. Ce sont la plupart du temps des terrains qui seront aménagés à moyen et long terme (zonage 2AU des documents d'urbanisme) et qui constituent des réserves foncières pour les collectivités; leurs prix d'acquisition sont plus faibles que ceux des terrains proches de l'urbanisation. Le prix de vente moyen s'établit à 4,40 € pour les terrains situés en extension urbaine et à 15,30 € pour ceux situés dans les franges

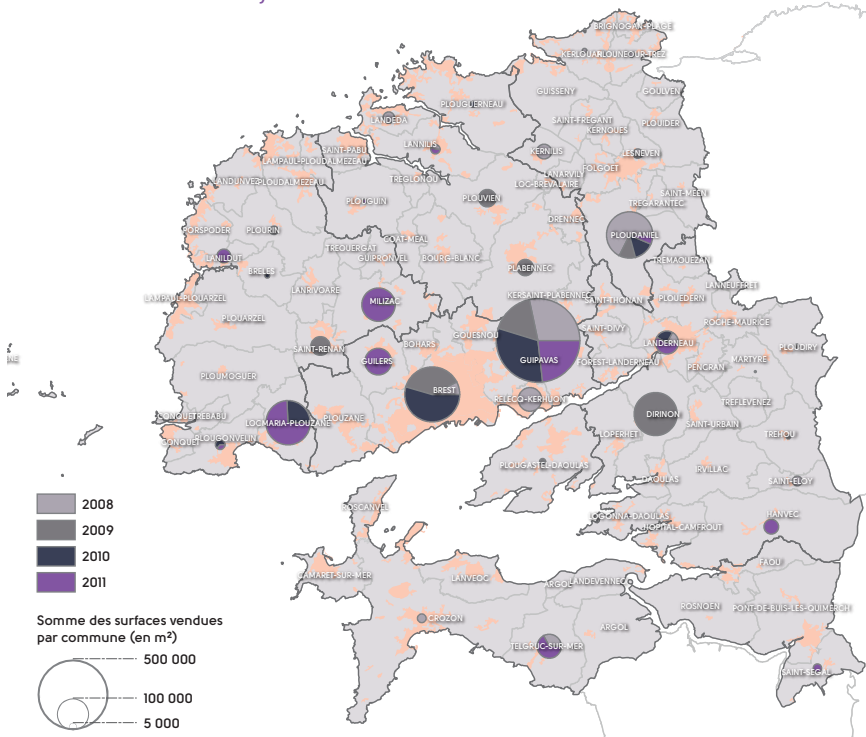
urbaines.

Le prix de vente moyen des terrains bruts à vocation d'activités économiques est proche de la moyenne finistérienne (7,60 €) et des valeurs enregistrées dans le Pays de Cornouaille (8,40 €).

Localisation des transactions de terrains bruts en 2011

Intercommunalités	Surfaces échangées (ha)	Part en %
Pays d'Iroise	26,1	44 %
Brest Métropole Océane	22,0	37 %
Pays de Landerneau-Daoulas	5,0	8 %
Presqu'île de Crozon	3,7	6 %
Pays de Lesneven Côte des Légendes	1,3	2 %
Aulne maritime	0,6	1 %
Pays des Abers	0,7	1 %
Total général	59,4	100 %

Le marché des terrains bruts à vocation économique Transactions dans le Pays de Brest de 2008 à 2011



Regard sur la période 2008-2011

Dans le Pays de Brest, trois communes concentrent plus de la moitié des acquisitions foncières de terrains bruts pour l'accueil d'activités économiques (Guipavas, Brest et Ploudaniel). Ces réserves foncières sont positionnées à proximité de la RN12, dans un secteur fortement attractif pour les entreprises.

Rapporté au marché global des terrains bruts à urbaniser, que ce soit à destination de l'habitat ou des activités, l'économie représente 40 % des réserves foncières entre 2008 et 2011.

Les terrains aménagés, à vocation d'activités

Les transactions de terrains équipés dédiés à l'accueil d'activités économiques sont en net recul en 2011 par rapport aux années précédentes. Quarante transactions ont été réalisées pour une superficie totale de 11,8 ha, soit un repli de 25 % du nombre de ventes et de 48 % des surfaces échangées par rapport à 2010. Cette décre est continue depuis 2008 dans les intercommunalités du Pays de Brest, hors agglomération brestoise et témoigne de la prudence des chefs d'entreprise dans un contexte économique dégradé.

Une situation contrastée par rapport au Finistère

Le ralentissement des ventes observé dans le Pays de Brest contraste avec la situation du département où les transactions sont relativement stables au cours des trois dernières années. Le territoire représente en 2011 le quart du marché finistérien des terrains équipés (près de la moitié en 2009 et 2010).

93 % des terrains vendus en 2011 sont situés dans des zones d'activités économiques. Les plus grosses ventes sont situées, pour l'agglomération brestoise, dans les secteurs du Spernot, de Kergaradec et de Prat-Pip¹ et pour le Pays de Landerneau-Daoulas, dans les zones de Leslouch et Loc ar Bruc². La surface médiane des terrains équipés vendus est de 2 380 m² (-11 % par rapport à 2010).

Stabilité des prix de vente

Le prix de vente des terrains équipés a peu évolué par rapport à 2010 : il s'établit en moyenne à 32 € / m² (+1,8 %). Il se situe au-dessus de la moyenne départementale et des valeurs enregistrées par exemple dans le Pays de Cornouaille. Inversement, les prix moyens enregistrés dans le Pays de

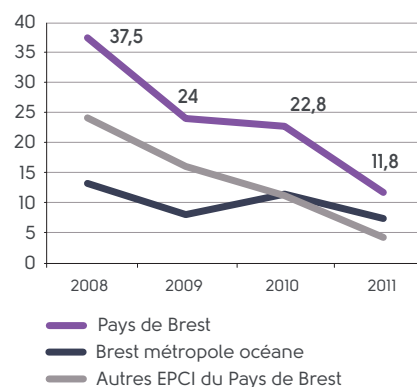
Brest sont nettement en deçà de ceux enregistrés dans les agglomérations nantaise et rennaise.

Les valeurs moyennes observées vont de 10 € / m² dans la Presqu'île de Crozon et atteignent entre 40 et 50 € / m² dans les espaces très convoités du nord-est de l'agglomération brestoise, proches des voies express et de l'aéroport. Une majorité des transactions se situe dans la fourchette 15-25 € / m² : c'est le cas par exemple des ventes réalisées dans le Pays de Landerneau-Daoulas, des Abers ou d'Iroise, ainsi qu'au sein des zones d'activités situées à l'ouest de Brest métropole océane.

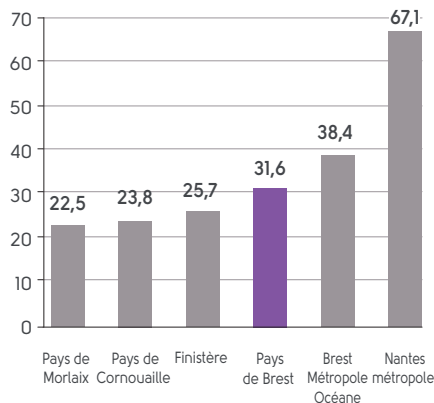


Crédit photo : Benjamin Deroche

Marché des terrains équipés Superficie totale échangée (en ha) dans le Pays de Brest



Prix moyen en €/m² des terrains équipés en 2011



SOURCE : RETRANSCRIPTION D'ACTES NOTARIÉS DES DOMAINES DE LA DG129 – TRAITEMENT ADEUPA

Localisation des transactions de terrains équipés en 2011

	Nombre de transactions	Surfaces échangées	% surfaces échangées
Brest Métropole Océane	20	7,5	63 %
Pays de Landerneau-Daoulas	8	2,4	20 %
Pays d'Iroise	3	0,8	7 %
Pays des Abers	5	0,6	5 %
Presqu'île de Crozon	3	0,4	4 %
Pays de Lesneven Côte des Légendes	1	0,1	1 %
Aulne Maritime	0	0	0
Total	40	11,8	100 %

SOURCE : RETRANSCRIPTION D'ACTES NOTARIÉS DES DOMAINES DE LA DG129 – TRAITEMENT ADEUPA

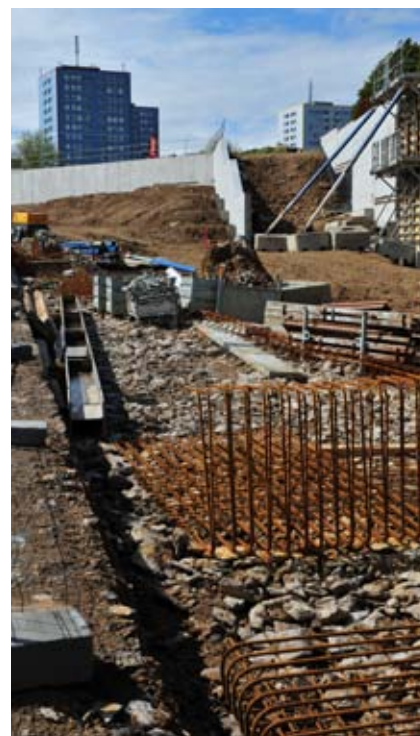
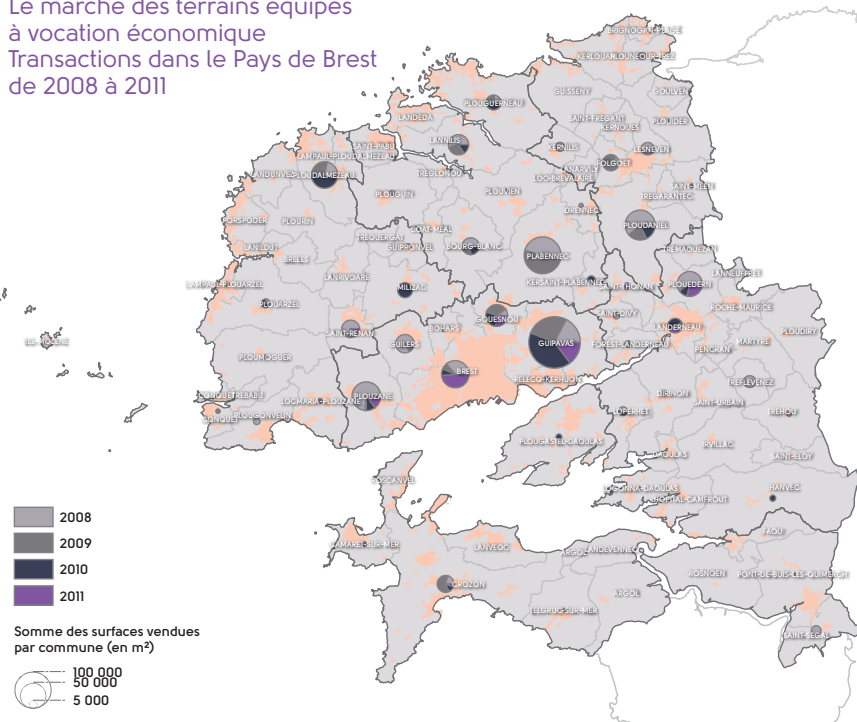


Crédit photo : ADEUPA

1- Zone d'activité située à proximité de l'aéroport de Brest Bretagne

2- Zones situées sur la commune de Plouédern, en proximité de l'échangeur de Mescoden

Le marché des terrains équipés
à vocation économique
Transactions dans le Pays de Brest
de 2008 à 2011



Credit photo : Bruno Cholène

Aménagement de friches urbaines : accalmie du marché

Le marché des terrains recyclés est constitué de terrains qui ont déjà été urbanisés et dont le bâti a été démolé pour un nouvel usage. En 2010, une dizaine d'opérations d'aménagement de friches urbaines avait été enregistrée dans le Pays de Brest, pour une surface de 10 000 m² de Shon (surface hors œuvre nette qui est remplacée depuis 2012 par la nouvelle surface de plancher) à destination d'activités. L'activité sur ce segment de marché est très calme en 2011 ; le

contexte économique difficile est peu propice à ce type d'opérations immobilières dont les temps de portage sont plus longs et les aménagements plus coûteux. En revanche, de nombreuses transactions ont été enregistrées en 2011 sur le marché des terrains d'occasion à recycler, c'est-à-dire l'achat de terrains ayant eu un usage urbain et qui sont achetés pour être réaménagés (acquisitions par exemple de terrains sur le Plateau des Capucins).

Pour en savoir plus

L'observatoire foncier en Finistère N°3 – Les marchés fonciers dans le Finistère – Janvier 2013.



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

Le schéma des zones d'activités de Brest métropole océane

Dans le cadre de la préparation du nouveau Plan Local d'Urbanisme de Brest métropole océane, une étude a été menée afin d'évaluer les besoins fonciers dans les prochaines années pour accueillir les entreprises non commerciales. Les travaux font ressortir un marché de bureaux particulièrement actif au cours des dernières années. À court, moyen ou long terme, l'offre de foncier disponible pour satisfaire la demande en bureaux est nettement suffisante.

Le marché des locaux d'activité au sein de l'agglomération brestoise a été peu dynamique pendant la dernière décennie. À 5 ans, la situation devrait s'améliorer; mais à l'horizon de 20 ans, l'offre en foncier s'avère nettement inférieure à la demande.

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 : 0298983351 72

nadine.le-hir@adeupa-brest.fr

Tirage : 600 exemplaires

Dépôt légal : 4^e trimestre 2012

ISSN : 1638-4806

Réf. 12/343