

Foncier économique disponible

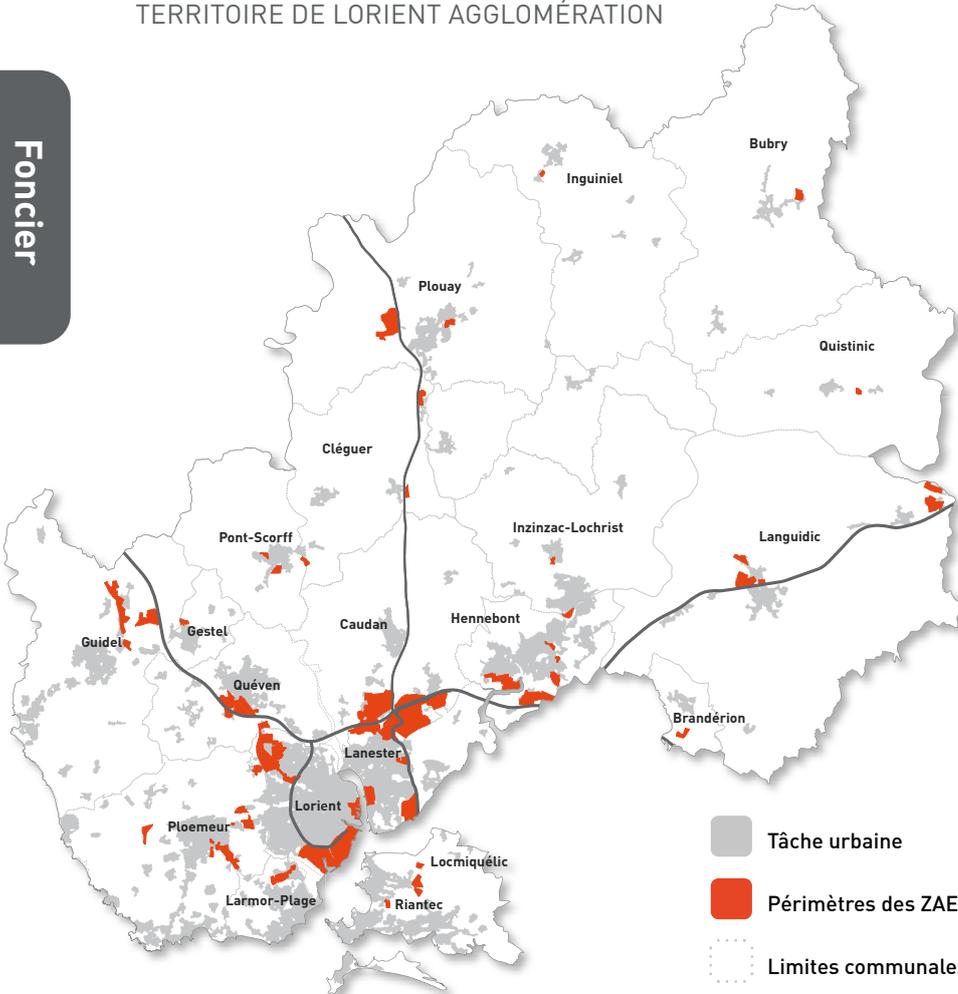
Tableau de bord Lorient Agglomération

204 / MARS 2023

Lorient Agglomération

LES 79 ZONES D'ACTIVITÉS SUR LE
TERRITOIRE DE LORIENT AGGLOMÉRATION

Foncier



Sources : IGN BD TOPO, Lorient Agglomération, OBSIZA AudéLor, février 2023
Réalisation : AudéLor

79 ZAE
Communautaires, communales
et privées

.....

↑
↔
↓

Superficie totale des ZAE
1331 ha

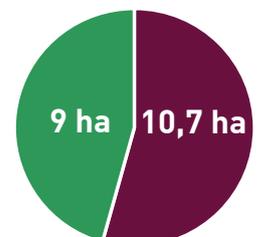
.....

🏠

Disponibilité foncière
immédiate
19,7 ha
dont totalement
disponible
9 ha

LES 19,7 HA DE FONCIER DISPONIBLE SE
PARTAGENT EN DEUX CATÉGORIES

- Totalement disponibles
- Déjà réservés



✓ Foncier totalement disponible : 9 ha

Il est constitué des terrains nus viabilisés disponibles immédiatement qui sont proposés aux entreprises en mars 2023 pour une implantation à très court terme. Ce foncier est à différencier des terrains non aménagés et des extensions de zones d'activités qui constituent du foncier d'implantation à plus long terme.

⊖ Foncier disponible déjà réservé : 10,7 ha

Il est constitué des terrains disponibles mais qui sont déjà réservés par des entreprises qui ont un projet d'implantation sur une ZAE bien identifiée. L'acquisition du terrain par l'entreprise n'est pas finalisée et est encore réversible.

1

LES 18 ZAE COMMUNAUTAIRES DE LORIENT AGGLOMÉRATION

Foncier



18
ZAE

↑
↓

Superficie totale des ZAE
247 ha

🏠

Disponibilité foncière
immédiate
14,7 ha

dont totalement
disponible
6,7 ha

Sources : IGN BD TOPO, Lorient Agglomération, OBSIZA AudéLor, février 2023
Réalisation : AudéLor

1 SECTEUR VOIES RAPIDES = 10,6 HA

■ Foncier totalement disponible = 36 200 m²

- Restavy (Plouay) : 22 700 m²
- Kerchopine Est (Cléguer) : 5 600 m²
- Pen Mané 2 (Guidel) : 7 900 m²

■ Foncier déjà réservé : 70 000 m²

- Le Mourillon Ouest (Quéven) : 35 000 m²
- Kerchopine Est (Cléguer) : 18 000 m²
- Pen Mané 2 (Guidel) : 10 000 m²
- Pen Mané 3 (Guidel) : 7 000 m²

2 SECTEUR COEUR AGGLO / RADE DE LORIENT = 2,7 HA

■ Foncier totalement disponible : 19 800 m²

- Soye – parc technologique : 13 200 m²
- Le Rohu* : 6 600 m²

■ Foncier déjà réservé : 7 000 m²

- Soye – parc technologique : 4 700 m²
- Nautique* de Keroman : 2 300 m²

* Ces ZAE ont une vocation maritime / portuaire.

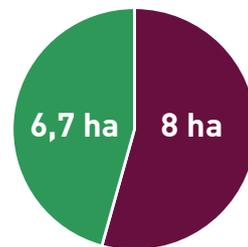
3 SECTEUR NORD = 1,3 HA

■ Foncier totalement disponible : 11 100 m²

- Kergroix (Quistinic) : 9 600 m²
- Prad Pont (Inguiniel) : 1 500 m²

■ Foncier déjà réservé : 2 280 m²

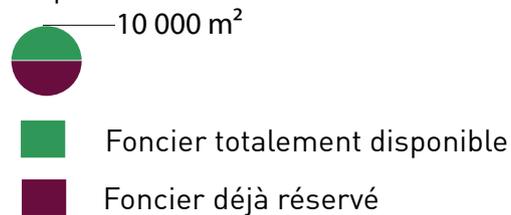
- Kerlevic (Bubry) : 2 280 m²



■ Totalement disponibles
■ Déjà réservés

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES DANS LES ZAE COMMUNAUTAIRES

Disponibilités foncières en m²



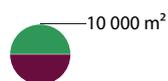
3 SECTEUR NORD = 1,3 HA

1 SECTEUR VOIES RAPIDES = 10,6 HA

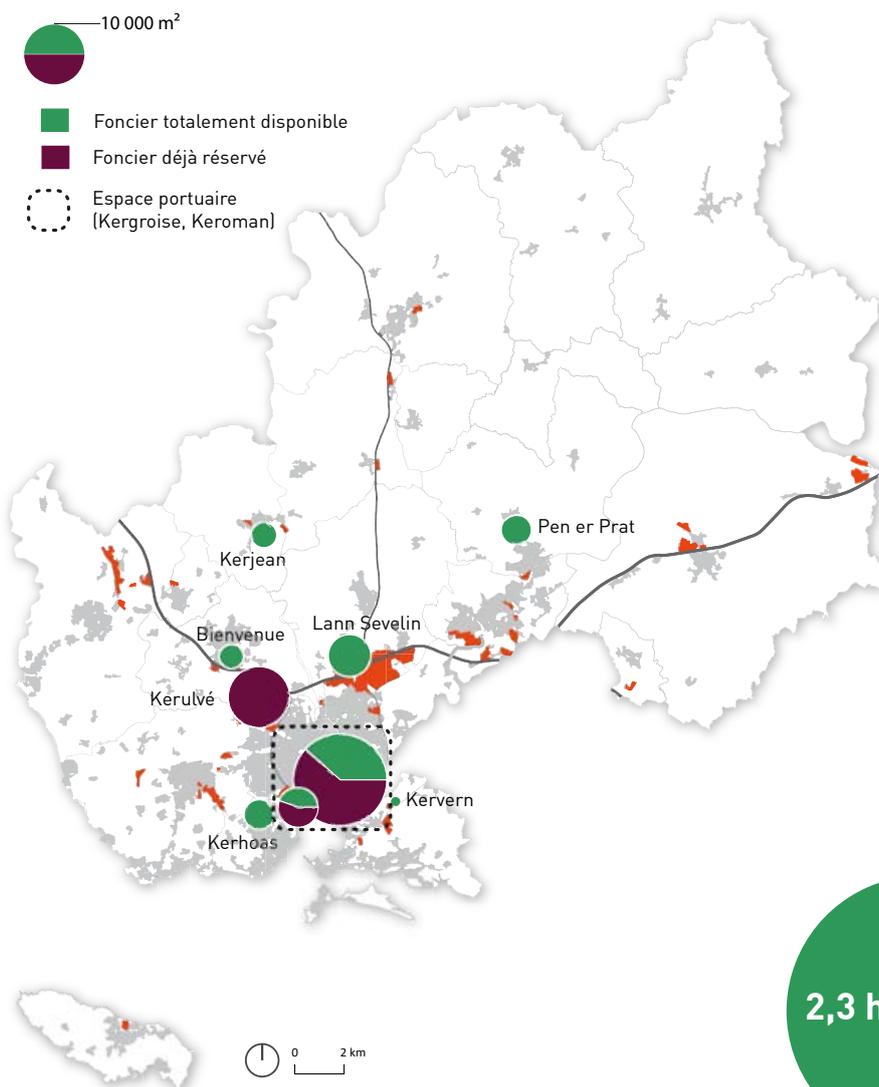
2 SECTEUR COEUR AGGLO / RADE DE LORIENT = 2,7 HA



Sources : IGN BD TOPO, Lorient Agglomération, OBSIZA AudéLor, février 2023
Réalisation : AudéLor



- Foncier totalement disponible
- Foncier déjà réservé
- Espace portuaire (Kergroise, Keroman)



Sources : IGN BD TOPO, Lorient Agglomération, OBSIZA AudéLor, février 2023
Réalisation : AudéLor

LE FONCIER DISPONIBLE IMMÉDIATEMENT SE RÉPARTIT DANS LES ZA SUIVANTES

ESPACE PORTUAIRE DE LORIENT = 2,2 HA

■ Foncier totalement disponible : 9 800 m²

ZI de Kergroise / port de commerce : 7 900 m²

Port de pêche Lorient Keroman : 1 900 m²

■ Foncier déjà réservé : 15 000 m²

ZI de Kergroise / port de commerce : 12 600 m²

Port de pêche Lorient Keroman : 2 400 m²

La totalité du foncier du port de pêche et une partie du port de commerce sont classées en Domaine Public Maritime, ce qui signifie qu'il est destiné aux activités portuaires et maritimes.

FONCIER COMMUNAL = 1,7 HA

■ Foncier totalement disponible : 5 000 m²

Kerhoas (Larmor-Plage) : 2 800 m²

Kerjean (Pont-Scorff) : 2 200 m²

■ Foncier déjà réservé : 12 200 m²

Kerulvé (Lorient) : 9 400 m² (AMI en cours)

Pen er Prat (Inzinzac-Lochrist) : 2 800 m²

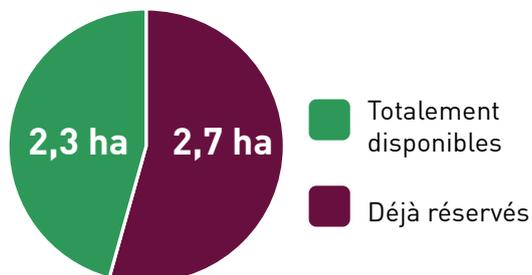
FONCIER PRIVÉ = 0,8 HA

■ Foncier totalement disponible : 7 800 m²

Lann Sevelin - Kerpont (Caudan) : 4 800 m²

Bienvenue (Quéven) : 2 000 m²

Kervern (Locmiquélic) : 1 000 m²



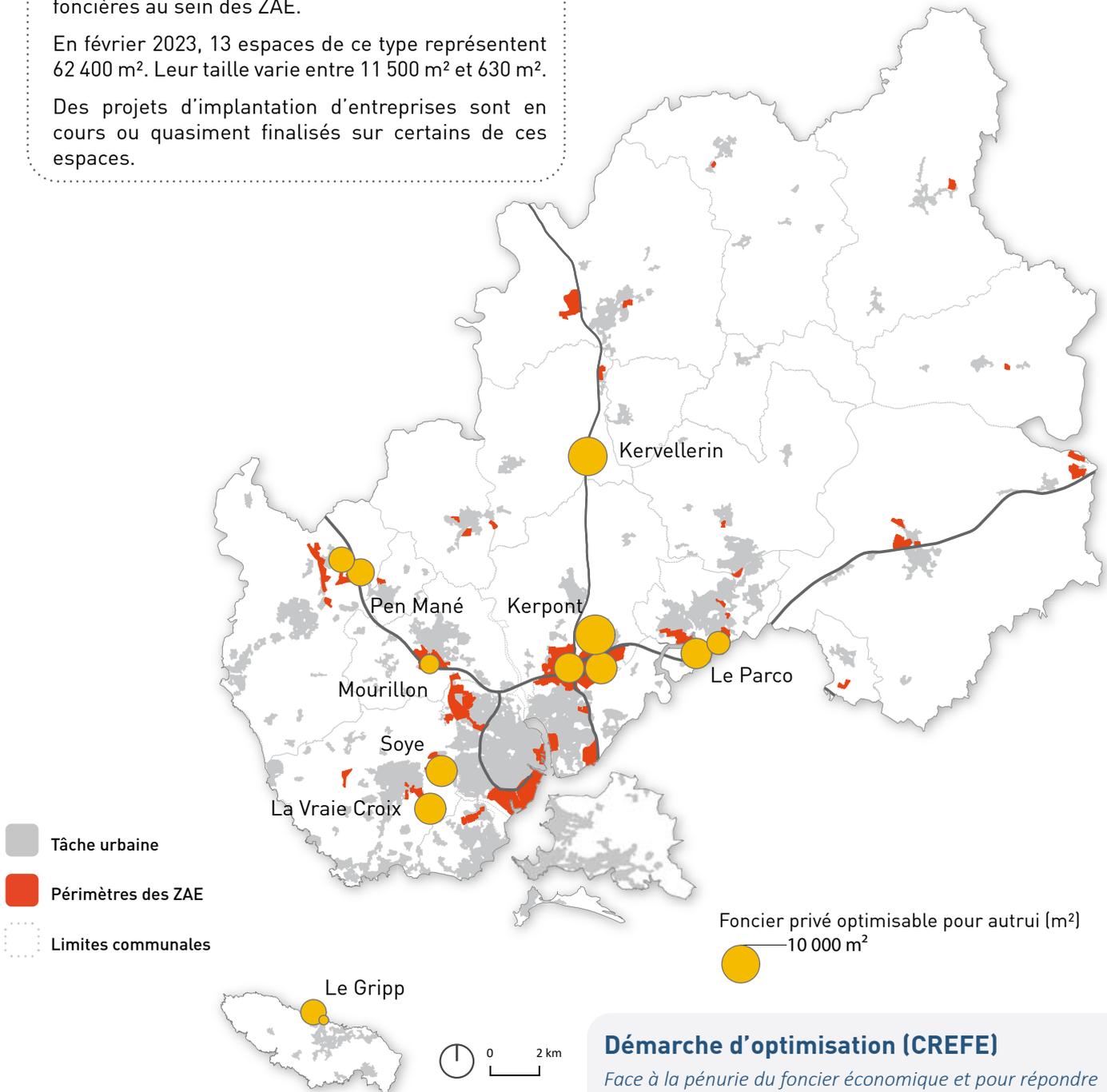


Foncier privé optimisable : 6,2 ha

Le foncier privé optimisable identifié correspond aux espaces que les propriétaires sont prêts à remettre sur le marché, offrant ainsi de nouvelles opportunités foncières au sein des ZAE.

En février 2023, 13 espaces de ce type représentent 62 400 m². Leur taille varie entre 11 500 m² et 630 m².

Des projets d'implantation d'entreprises sont en cours ou quasiment finalisés sur certains de ces espaces.



Démarche d'optimisation (CREFE)

Face à la pénurie du foncier économique et pour répondre aux enjeux de sobriété foncière, Lorient Agglomération a engagé en 2019 une démarche d'optimisation et de revitalisation des ZAE existantes en lien avec les communes. Cette démarche a notamment permis d'identifier des espaces sous-occupés ou inutilisés par les entreprises (« dents creuses », terrains « dormants », friches) au sein des ZAE. Les propriétaires privés de ces espaces ont été contactés par la cellule de redynamisation du foncier économique (CREFE) créée par Lorient Agglomération et AudéLor.

Sources : IGN BD TOPO, Lorient Agglomération, OBSIZA AudéLor, février 2023

Réalisation : AudéLor

LE TERRITOIRE DE LORIENT AGGLOMÉRATION, 79 ZAE ET 1331 HA



65 % des ZAE sont communales

Implantées sur 22 communes de l'intercommunalité, l'ensemble des ZAE existantes, ou en cours de viabilisation, représentent 1,8 % de la surface totale du territoire et 21% des espaces urbanisés de Lorient Agglomération. Les ZAE communales représentent 64 % des ZAE et 65 % des surfaces mais disposent d'une faible part des disponibilités (1,7 ha).

46 ZAE ont un périmètre inférieur à 10 ha. Les 17 ZAE de 20 ha et plus représentent 64% de la surface totale. Les deux plus grandes ZAE sont Kerlo (122 ha) et Lann Sevelin (101 ha) sur le site de Kerpont.

RÉPARTITION DES ZAE PAR TYPE DE GESTIONNAIRE EN NOMBRE ET EN SURFACE

ZAE	Nombre	Surface totale (ha)
Communales	51	859,4
Communautaires	18	247,1
Autres*	3	129,9
Privées	7	94,4
Total	79	1330,8

* Il s'agit des sites portuaires appartenant à la Région Bretagne (pêche, commerce, plaisance).

Source : observatoire des sites d'activités, AudéLor - février 2023

RÉPARTITION DES ZAE PAR TAILLE



Source : observatoire des sites d'activités, AudéLor - février 2023



18 ZAE communautaires : 75 % des disponibilités

En 2023, Lorient Agglomération gère, aménage et commercialise 18 ZAE implantées sur 12 communes. Ces ZAE cumulent une surface de 247 ha, soit 18,5% de la surface totale des ZAE du territoire. Elles offrent cependant 75 % des disponibilités actuelles.

La taille de ces parcs varie entre 2,9 ha (Halioparc à Lorient, Kerchopine Est à Cléguer – en cours de viabilisation) et 56 ha (Restavy à Plouay).



Recensement et cartographie des Zones d'Activités Économiques (ZAE)

Depuis 2001, AudéLor - agence d'urbanisme et de développement économique - recense et observe l'ensemble des ZAE de tous types (industriel, artisanal, commercial, tertiaire, portuaire...) sur l'aire du SCoT du pays de Lorient indépendamment de la collectivité ou du gestionnaire compétent en la matière.

La cartographie des ZAE se base principalement sur les périmètres des documents d'urbanisme en vigueur (secteur urbanisé à vocation économique) et sur les périmètres opérationnels des aménageurs publics ou privés (ZAC, lotissement). Certaines ZAE peuvent composer un seul site ou pôle d'activités (ex : Kerpont se compose de 5 ZAE, Pen Mané de 4 ZAE). Le présent document analyse les espaces économiques par ZAE et non par site. Les espaces mono-

activité (une seule entreprise occupant un périmètre donné), sont également intégrés en tant que ZAE (exemples : Naval Group ou l'UCA Lorco).

NB : Cette note présente les résultats issus du recensement des terrains disponibles et dents creuses identifiées. **Elle ne présente pas les projets d'extension de ZAE** (terrains encore non aménagés) telles que Kerpont Est, parc technologique de Soye, Croix du Mourillon...

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

Directeur de la publication : Pascal Le Liboux-ISSN 2118-1632

Pour télécharger
les communications
d'Audélor : www.audelor.com

