

# Les zones d'activités économiques du pays de Lorient en mars 2017

Environnement

Habitat

Économie

**Sites d'Activités**

Emploi Formation

Déplacements

Tourisme

Population

Social



**Contact :** Armelle Livory-Moser 02 97 12 06 72  
Gilles Poupard 02 97 12 06 67

**Directeur de la publication :** Philippe Leblanche

**ISSN 2118 - 1632**

# Sommaire

- |    |  |             |
|----|--|-------------|
| 1  | Les besoins des entreprises  | p <b>4</b>  |
| 2. | La place du foncier économique dans le pays de Lorient   | p <b>8</b>  |
| 3. | Le foncier économique disponible<br>(résultats de l'inventaire 1 <sup>er</sup> trimestre 2017) | p <b>12</b> |

# 1 Une demande des entreprises autour de 15 hectares par an

Les zones d'activités  
indispensables pour l'économie  
productive et la construction

L'économie du pays de Lorient est diversifiée et essentiellement tertiaire et "présentielle" (voir barographe hors-série démarche emploi compétences AudéLor - mars 2017). Cela provient de son caractère urbain et de son poids démographique significatif. Le pays de Lorient est un territoire de taille "intermédiaire" (ni petite ville, ni "métropole"). Avec 218 800 habitants, il constitue la 46<sup>ème</sup> aire urbaine au niveau national et la 3<sup>ème</sup> en Bretagne. Le tissu économique local comporte donc un nombre d'emplois important dans les services à la population au sens large tels que le commerce, la santé, l'éducation, l'administration ou la construction. Le domaine "présentiel" (tourné vers la réponse aux besoins de la population locale) représente 68 % des emplois. La plupart des activités de ce domaine (à l'exception notamment de la construction) ont vocation à s'implanter "en ville" et dans le tissu urbain. C'est le cas des commerces, des indépendants de la santé, des cliniques et de l'hôpital, des écoles, collèges, lycées...

Il n'en va pas de même pour l'économie dite "productive" (activités destinées essentiellement à des clients extérieurs au bassin local).

Elle regroupe l'industrie, l'artisanat de production, la logistique (commerce de gros, transports) ainsi que les services aux entreprises (ingénierie, bureaux d'étude, comptabilité...). La majeure partie de cette économie productive a besoin d'implantation en zones d'activités pour des questions de taille des parcelles et des bâtiments, de nuisances potentielles (bruit, trafic routier...), de desserte spécifique (flux de poids lourds, proximité échangeur...), de coût du terrain....

Dans le pays de Lorient, le domaine productif constitue toujours une composante essentielle de l'économie. Il représente plus de 27 000 emplois et la construction dénombre quant à elle 6400 emplois.

Par ailleurs, les zones d'activités sont souvent indispensables pour les plus grandes entreprises. Ainsi 80 % des établissements de 50 salariés et plus du pays de Lorient sont aujourd'hui situés dans les zones d'activités.

Au total, ce sont plus de 2300 établissements qui sont implantés au sein des zones d'activités. Ils totalisent plus de 28 000 emplois soit un tiers de l'ensemble des emplois.

## 15 hectares par an pour répondre au besoin des entreprises

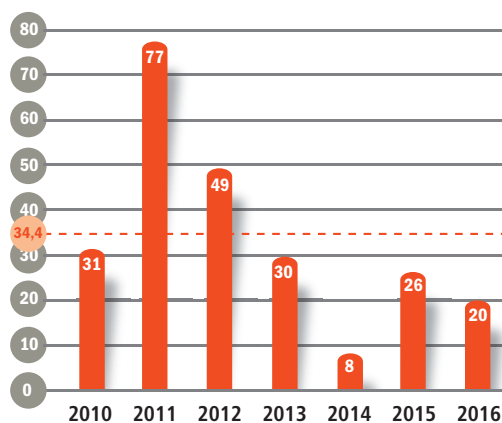
Globalement, au cours des dernières années, le pays de Lorient a été moins marqué que d'autres territoires par le phénomène de dés-industrialisation. Le solde net en termes d'emplois industriels est de "seulement" moins 140 emplois de 2008 à 2013. Cette stabilité du chiffre global cache toutefois une forte recomposition du tissu économique. Les entreprises industrielles en développement (Cité Marine, DCNS, Coriolis, Eveno...) ont compensé les pertes d'emplois subies par des entreprises en difficultés.

Pour beaucoup d'entreprises en croissance, les implantations ou extensions se sont déroulées en zones d'activités. On peut citer Cité Marine et A2S à Kervignac (le Porzo), METI à Larmor Plage (Kerhoas), Coriolis Composites à Quéven (le Mourillon), Pigeon Bretagne Sud et SRB à Hennebont (Le Parco), Eveno Fermetures à Lorient/Ploemeur (le Gaillec).

Outre les grands établissements, les implantations d'entreprises artisanales, notamment de la construction, sont également nombreuses dans les zones d'activités. Globalement, au cours des 10 dernières années, ce sont 241 entreprises qui se sont implantées dans les zones d'activités du pays de Lorient soit une moyenne de 34 par an. Ces dernières

années, le rythme a été un peu plus faible, du fait notamment de la raréfaction du foncier disponible (cf. page 12). De 2014 à 2016, le nombre moyen est de seulement 18 par an contre 46 en moyenne de 2010 à 2013. Sur une plus longue période, le rythme est de 40 entreprises par an.

Nombre d'implantations dans les zones d'activités du pays de Lorient par année



Source : AudéLor

Sur une longue période, le besoin estimé en matière de foncier économique cessible dans le pays de Lorient est de 15 ha par an. Au cours des dernières années, la consommation de foncier économique est un peu plus faible en raison de la rareté des grandes parcelles disponibles.

**Différents types de demande de foncier économique : un "jeu des 7 familles "**

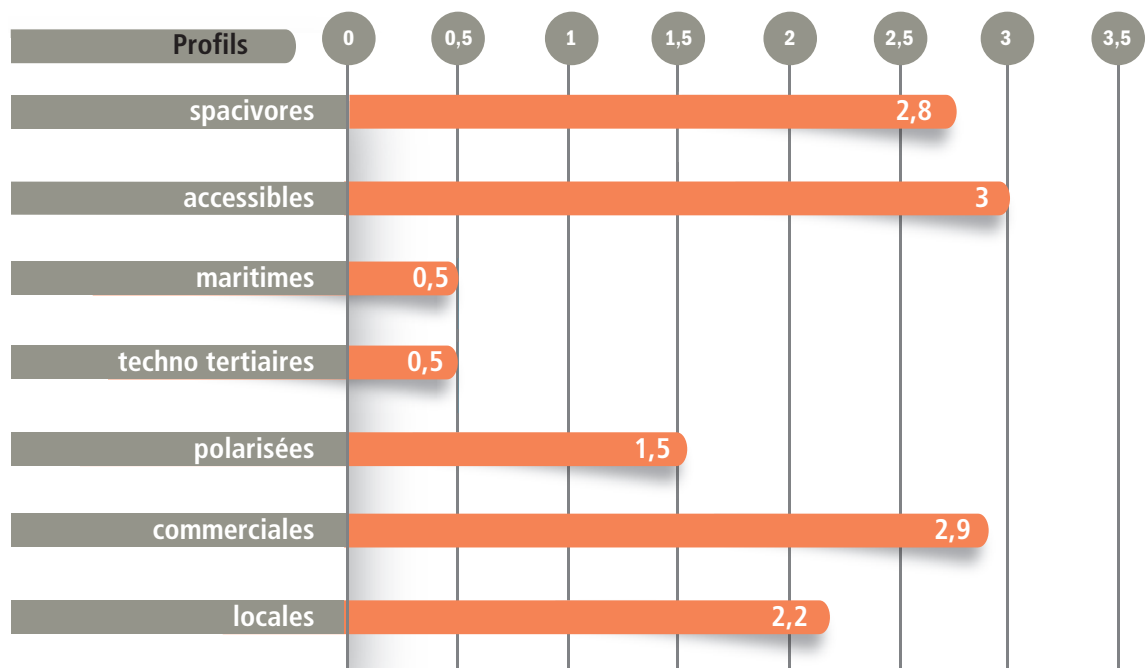
La demande des entreprises peut être détaillée en **7 grands profils de besoins** (source : AudéLor - enquête auprès des entreprises 2009 et 2010). Cette typologie est structurée par **4 critères dominants de localisation** : accessibilité, centralité, proximité et maritimité.

Ces 4 critères se déclinent en 7 profils (2 profils pour le critère accessibilité et 3 profils pour le critère centralité). Selon les profils, la demande est différente en terme de taille de parcelle, de localisation, de niveau de prix.

AudéLor a classé l'ensemble des établissements qui se sont localisés dans les zones d'activités sur la période 2003-2016 soit près de 470 établissements selon cette typologie.

L'enjeu pour le territoire est de répondre à la diversité des besoins en offrant un foncier adapté aux différents profils.

**Implantations dans les zones d'activités du pays de Lorient : surface moyenne par an selon les profils (en ha)**



Source : AudéLor

## Les 7 profils de demande

Les 4 critères dominants	Les 7 profils/familles
<p><b>Recherche d'accessibilité</b> : recherche de la connexion physique au marché, du raccordement immédiat aux voies express, entreprises souvent industrielles ou logistiques</p>	<p><b>Les accessibles</b> : flux importants (marchandises..), hors de l'urbain (circulation automobile et conflits de voisinage), parcelles de 5000 m<sup>2</sup> jusqu'à 2 ha...</p> <p><b>Les spacivores</b> : forte consommation d'espace, forte sensibilité aux prix, parcelles de 2 ha et plus...</p>
<p><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...</p>	<p><b>Les polarisés</b> : souhait d'être au barycentre du marché et de la zone de chalandise, dans zone à forte densité économique, recherche de visibilité, parcelles de 1000 m<sup>2</sup> à 5000 m<sup>2</sup>...</p> <p><b>Les commerciales</b></p> <p><b>Les techno-tertiaires</b> : recherche de zones à forte identité et/ou en milieu urbain, recherche de parc tertiaire, cadre de vie soigné.</p>
<p><b>Recherche de proximité</b> : proximité des clients actuels (dans la commune).</p>	<p><b>Les locales</b> : forte sensibilité au prix, parcelles le plus souvent de 1000 m<sup>2</sup> à 2000 m<sup>2</sup>, souvent artisans de la construction ou de la production...</p>
<p><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...</p>	<p><b>Les maritimes</b></p>




Source : AudéLor

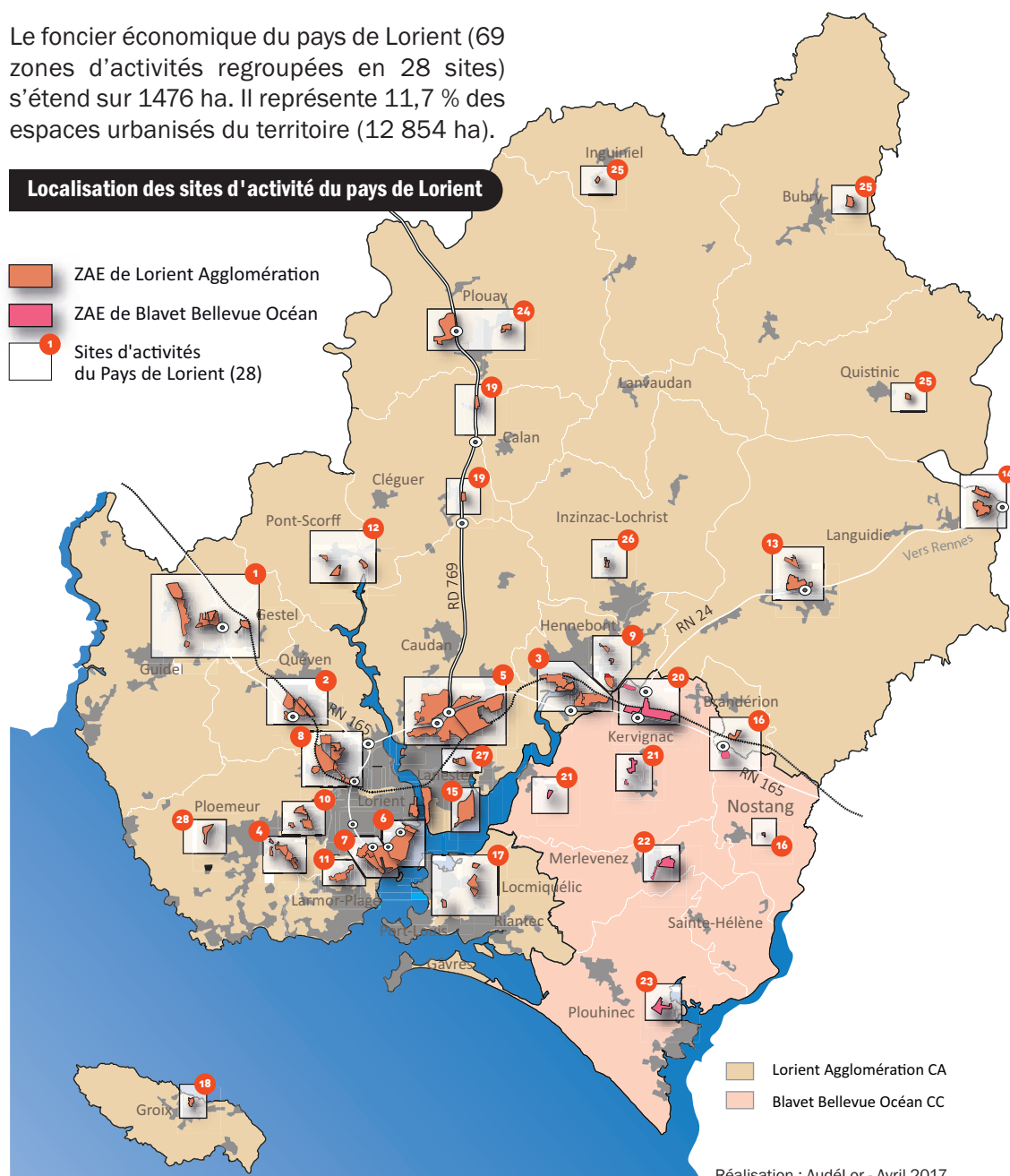
## 2 Le foncier économique sur le pays de Lorient : 17 % de la consommation foncière

### Les sites et zones d'activités du pays de Lorient

Le foncier économique du pays de Lorient (69 zones d'activités regroupées en 28 sites) s'étend sur 1476 ha. Il représente 11,7 % des espaces urbanisés du territoire (12 854 ha).

#### Localisation des sites d'activité du pays de Lorient

-  ZAE de Lorient Agglomération
-  ZAE de Blavet Bellevue Océan
-  Sites d'activités du Pays de Lorient (28)





## Les 28 sites

- 1 Guidel / Gestel : ZI de La Garderie, ZI et ZC des 5 chemins, ZA de Pen Mané, Centre d'activités d'Arvor
- 2 Quéven : ZI et ZA du Mourillon, ZA de Beg Runio, ZA de Bienvenue
- 3 Hennebont Sud : ZA de Kerandré, ZA du Ty Mor, ZAC du Parco
- 4 Ploemeur Sud : ZA de Kerdroual, ZA de la Vraie Croix, ZA de Kerloudan, ZA de Ty Néhué
- 5 Lanester / Caudan : parc d'activités de Kerpont
- 6 Lorient : ZI Kergroise port de commerce, l'Estacade
- 7 Lorient : quartier portuaire de Keroman (ZA de Kerolay, ZA Le Nautique, port de pêche)
- 8 Lorient/Ploemeur : Lorient Nord (ZC et ZA du Plénéno, ZA du Manio, ZI et ZC de Keryado, ZC de Kérulvé, ZA de La Cardonnière, PA du Gaillec)
- 9 Hennebont Est : ZC de La Gardeloupe, ZC du Quimpéro, ZC de Kergroix)
- 10 Ploemeur Nord : parc technologique de Soye, ZA Le Divit, ZA Saint Mathurin
- 11 Larmor-Plage : ZA de Kerhoas
- 12 Pont-Scorff : ZA du Ninijo, ZC de Kerjean, ZA du Bas Pont-Scorff
- 13 Languidic : ZA de Lanveur, ZA de La Poterie
- 14 Languidic : ZA du Baudry
- 15 Lanester : ZA du Rohu
- 16 Brandérion / Nostang : PA de La Gare, PA de Kermarhan, ZA de Locmaria
- 17 Locmiquélic / Riantec : ZA de Kervern, ZA de Villemarion, ZA de Kersabiec, Bellevue du Loc'h
- 18 Groix : ZA du Gripp
- 19 Cléguer : ZA de Kervellerin (ex L'Enfer), ZA de Kerchopine
- 20 Kervignac : Carrefour industriel du Porzo, ZA du Braigno,
- 21 Kervignac : Kermasonnette, Kermaria, Kernours
- 22 Merlevenez : ZA des Eglantiers, ZA de Bellevue
- 23 Plouhinec : PA Le Bisconte
- 24 Plouay : ZA de Restavy, ZA de Rostervel
- 25 Bubry / Quistinic / Inguiniel : ZA de Kerlevig, PA de Kergroix, ZA de Prad Pont
- 26 Inzinzac-Lochrist : ZA de Pen er Prat, ZI des Forges
- 27 Lanester : ZA de Lann Gazec
- 28 Ploemeur : ZA de Kergantic

Le foncier économique ne constitue qu'une part très faible (1,7 %) de la superficie totale du pays de Lorient. En effet, l'ensemble des espaces urbanisés (12 584 ha) constituent moins de 15 % de la superficie du pays (85 596 ha). Les espaces agricoles (35 700 ha) et les espaces boisés (24 642 ha) sont significativement plus étendus que l'espace urbain.



Réalisation AudéLor

De 2000 à 2010, les espaces urbanisés ont progressé de 86 ha par an dans le pays de Lorient. Le foncier économique (+15 ha par an) a participé pour 17 % à cette extension de l'urbanisation. L'extension urbaine se fait en grande partie au détriment des espaces agricoles. Toutefois, le recul de ces derniers s'explique également par d'autres facteurs (déprise, évolution vers espaces naturels...). Ainsi la SAU (surface agricole utile) a diminué de 240 ha par an alors que les espaces urbanisés ne progressaient "que" de 86 ha.

Sur la période 2000-2010, le développement du foncier économique (+15 ha/an) a donc eu un impact sur seulement 7 % des terres agricoles dans le pays de Lorient (-240 ha/an).

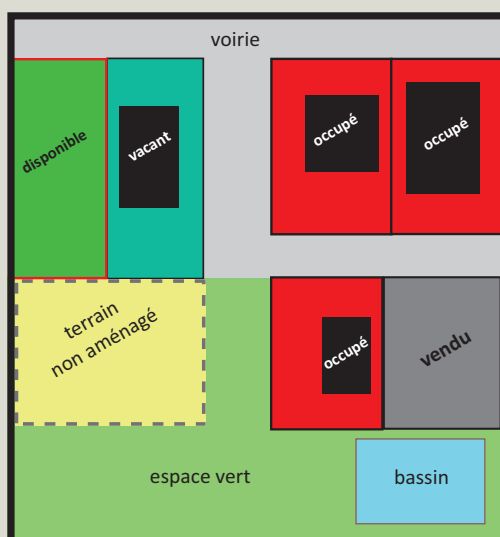


Axe RN 165 - ZAE Kerpont - Source : AudéLor

### 3 Au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, 92 terrains et 27,4 ha disponibles dans le pays de Lorient

#### Définition : le foncier disponible dans les zones d'activités

##### Schéma de principe de la composition spatiale d'une zone d'activités



Lors de l'aménagement d'une zone d'activités et de sa commercialisation, il convient de distinguer deux grands types d'espaces : les **surfaces non cessibles** et les **surfaces cessibles**.

- **Les surfaces non cessibles** sont aménagées pour assurer le bon fonctionnement urbain du site (voirie, bassin pour la récupération des eaux pluviales, marges de recul, parking mutualisé,...).
- **Les espaces cessibles** (offre foncière) correspondent aux terrains qui ont vocation à être commercialisés pour accueillir des projets immobiliers d'entreprises.

Différents types d'espaces et d'usages composent une zone d'activités. Ils peuvent pour certains évoluer dans le temps : les terrains déjà occupés par les entreprises,

les terrains nus viabilisés qui vont permettre à des entreprises d'implanter leur projet immobilier (les disponibilités foncières immédiates), les terrains bâtis qui ne sont plus occupés par les entreprises (immobilier disponible), les terrains non construits déjà commercialisés, les espaces non aménagés destinés à accueillir des entreprises à plus ou moins long terme (foncier potentiellement disponible).

**Le foncier disponible** correspond aux espaces non construits sur lesquels un nouveau projet d'entreprise endogène ou exogène peut s'implanter à court terme. Il s'agit de terrain nu, viabilisé (raccordé aux principaux réseaux) pour accueillir un projet d'implantation d'entreprise. Le terrain est commercialisable immédiatement.

Le foncier disponible immédiatement doit être distingué du **foncier potentiellement disponible**. Ce dernier est constitué d'espaces qui ne peuvent pas être construits en l'état car ils demandent des opérations d'aménagement pour les viabiliser (raccordement aux principaux réseaux : voirie, énergies, eau et assainissement), des redécoupages parcellaires ou des solutions à des problèmes d'indivision.



## Un niveau insuffisant de foncier économique immédiatement disponible

Au sein du pays de Lorient, seulement 92 terrains nus disponibles immédiatement ont été recensés par l'agence dans les zones d'activités. Ils totalisent 27,4 ha, soit à peine 2 % de la surface totale des sites d'activités.

L'offre foncière immédiatement disponible recensée début 2014 était de 45,6 ha. En 3 ans, les surfaces disponibles ont donc diminué de 40 %.

Par rapport au besoin en foncier économique (+15 ha/an et 40 implantations), ce foncier économique disponible représente l'équivalent de seulement deux ans de commercialisation. Une disponibilité de ce niveau présente le risque de ne pas pouvoir répondre à l'ensemble de la palette des demandes des entreprises. C'est pourquoi, de nouvelles zones d'activités sont en cours d'aménagement sur

le territoire du pays de Lorient. On peut citer Boul Sapin (Brandérion), la Croix du Mourillon (Quéven), l'extension de Kerpont (Caudan/Lanester) zones inscrites au Schéma directeur de Lorient Agglomération de 2011. Une extension du Porzo est également en projet à Kervignac.

À plus long terme, le projet de SCoT pour le pays de Lorient récemment arrêté par le syndicat mixte prévoit également de nouvelles zones d'activité adaptées aux besoins de développement du territoire (essentiellement en extension de zones existantes).

Parallèlement à ces futures nouvelles zones d'activités, un certain nombre de terrains vacants mais non disponibles (pour des questions d'accès, de propriété foncière...) seront remis sur le marché.



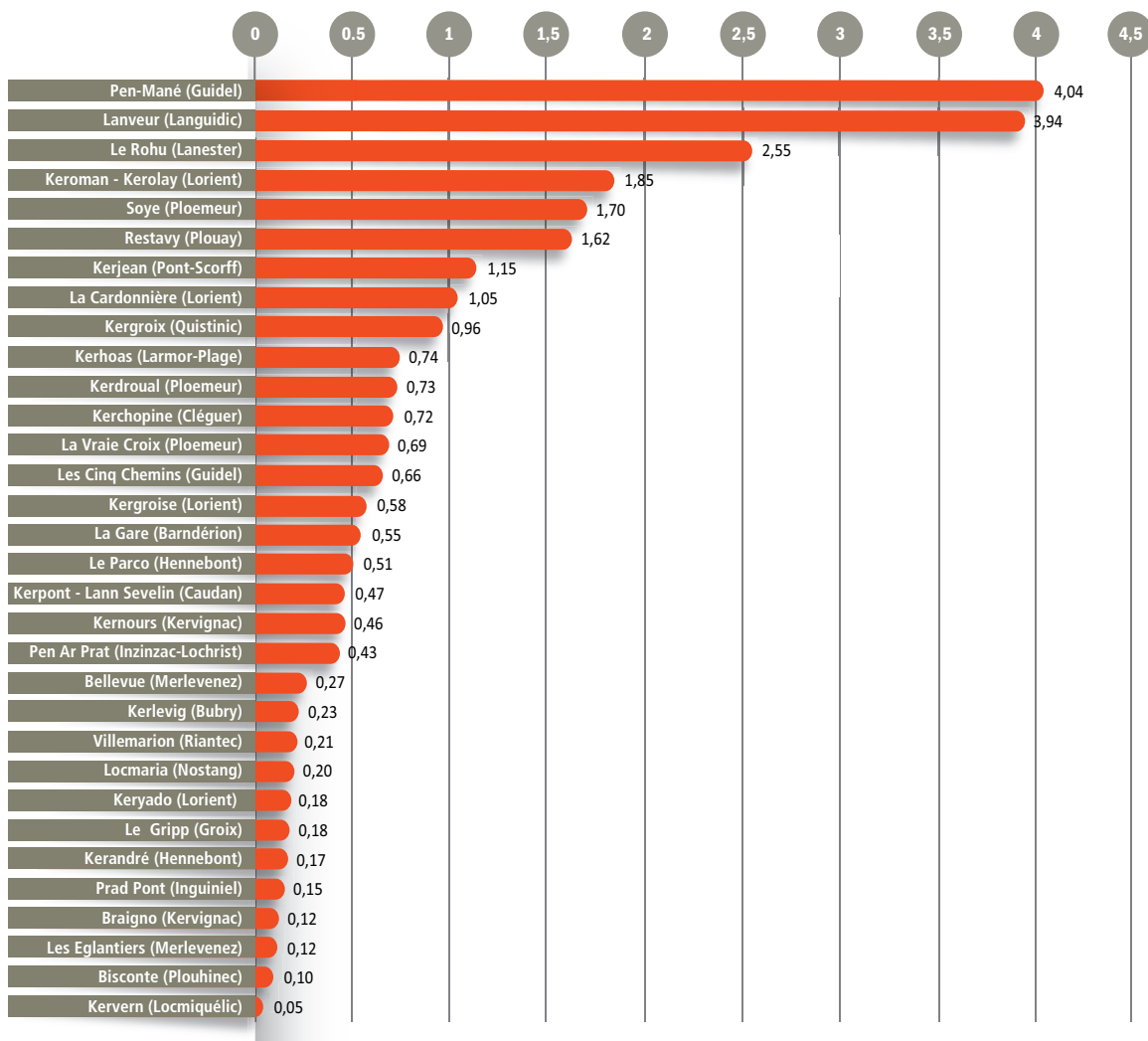
## 27,4 ha disponibles sur 32 sites

6 zones présentent au moins 1,5 ha disponibles en mars 2017. Il s'agit de Pen Mané à Guidel, Lanveur à Languidic, le Rohu à Lanester, Keroman-Kerolay à Lorient, le Parc de Soye

à Ploemeur et Restavy à Plouay. Ils totalisent 15,7 ha soit 57,3 % des disponibilités.

À l'opposé 15 zones d'activités présentent moins de 5000 m<sup>2</sup> disponibles. Certains sites n'offrent plus de terrains disponibles immédiatement (Quéven / Gestel, ZA du Baudry à Languidic, Kermassonnette à Kervignac...).

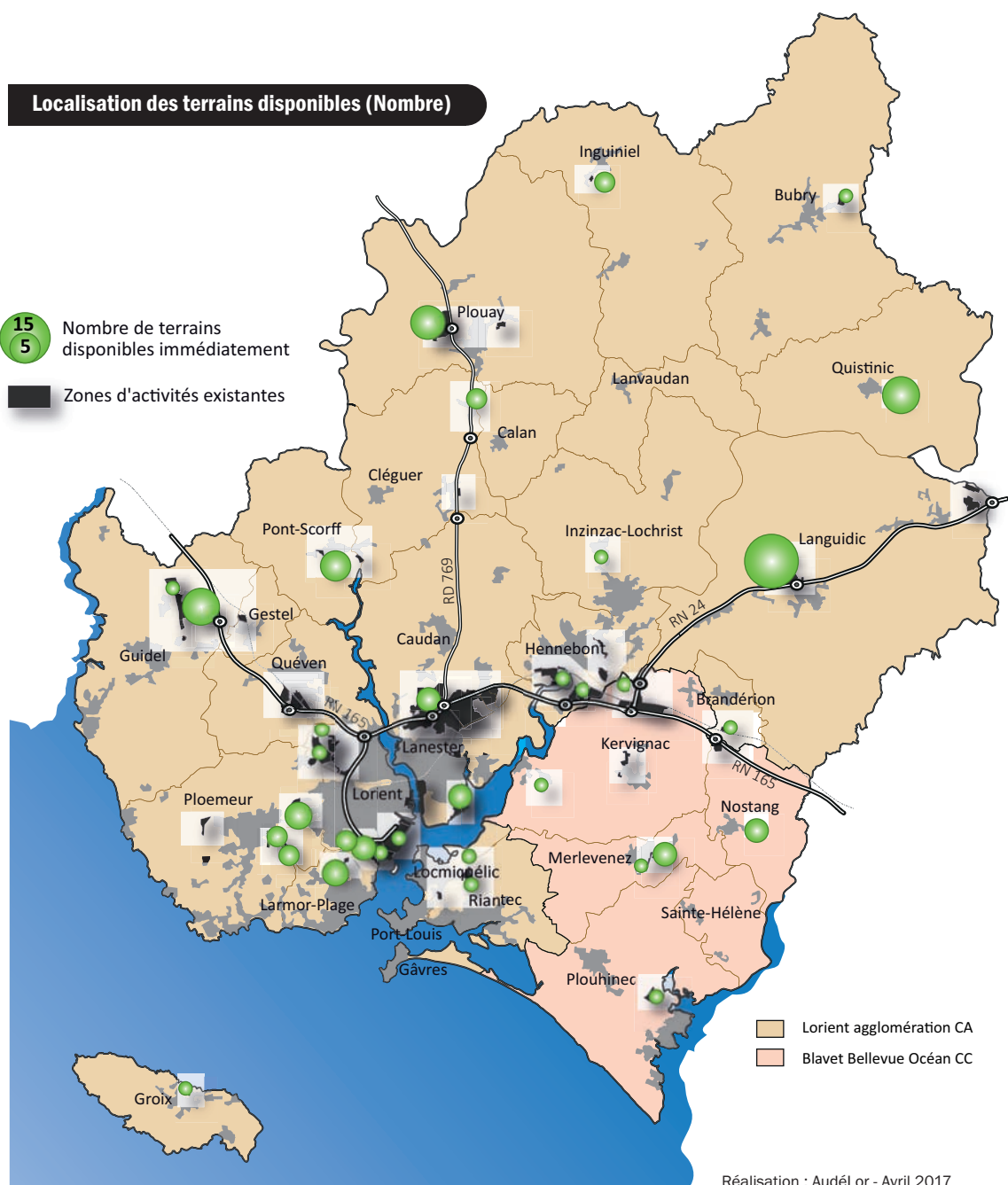
### Répartition des surfaces disponibles par zones d'activités



Source : AudéLor - Observatoire des ZA

### Localisation des terrains disponibles (Nombre)

- 15** Nombre de terrains disponibles immédiatement
- 5** Zones d'activités existantes



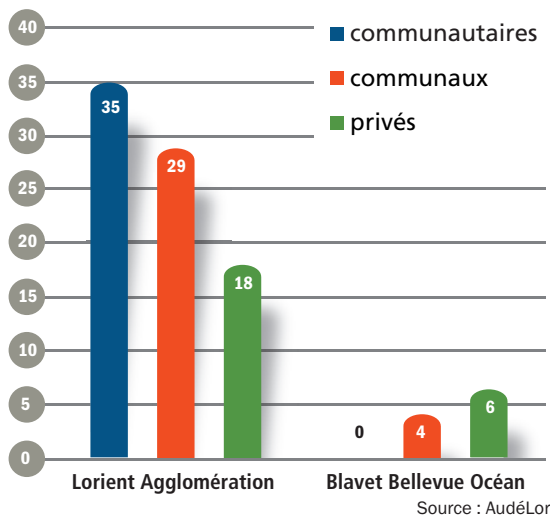
Lorient agglomération CA  
 Blavet Bellevue Océan CC

Réalisation : AudéLor - Avril 2017

82 terrains sur Lorient Agglomération et 10 sur Blavet Bellevue Océan

Très peu de terrains de grande taille

**Les terrains disponibles dans les ZA du pays de Lorient et leur statut foncier (nombre)**



La grande majorité des terrains disponibles (89 %) sont situés sur Lorient Agglomération. Parmi les 82 terrains disponibles sur Lorient Agglomération, 78 % sont publics.

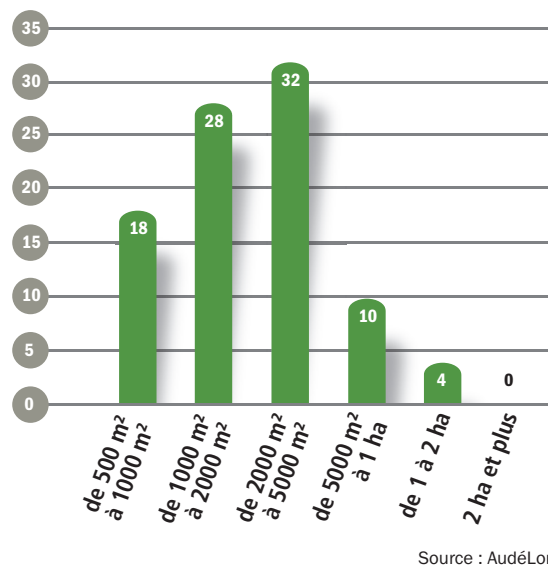
On dénombre 35 terrains disponibles en zones d'activités communautaires (y compris 2 terrains de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan situés sur la zone du Rohu). Ils représentent 12,7 ha. Les surfaces les plus importantes se situent à Guidel (4 ha), Lanester (2,2 ha), à Ploemeur (1,7 ha) et à Plouay (1,6 ha). 29 terrains appartiennent aux communes et se localisent dans des zones communales notamment situées à Languidic (14 à Lanveur) et Pont-Scorff (5 à Kerjean). 18 terrains ont un statut foncier privé.

Sur le territoire de BBO, 10 terrains sont disponibles immédiatement. Le seul site communautaire est celui de la ZA de Bellevue à Merlevenez (mais les 3 terrains disponibles ont un statut foncier privé). 4 terrains sont communaux (Kernours, Braigno, le Bisconte et Nostang).

La moitié des terrains disponibles (46/92) dans le pays de Lorient ont une superficie inférieure à 2000 m<sup>2</sup>.

Le nombre de terrains de 5000 m<sup>2</sup> et plus est de seulement 14 et aucun ne fait plus de 2 ha.

**Les terrains disponibles selon la superficie (nombre)**



**Les 14 terrains immédiatement disponibles d'au moins 5000 m<sup>2</sup> sont situés dans les zones suivantes :**

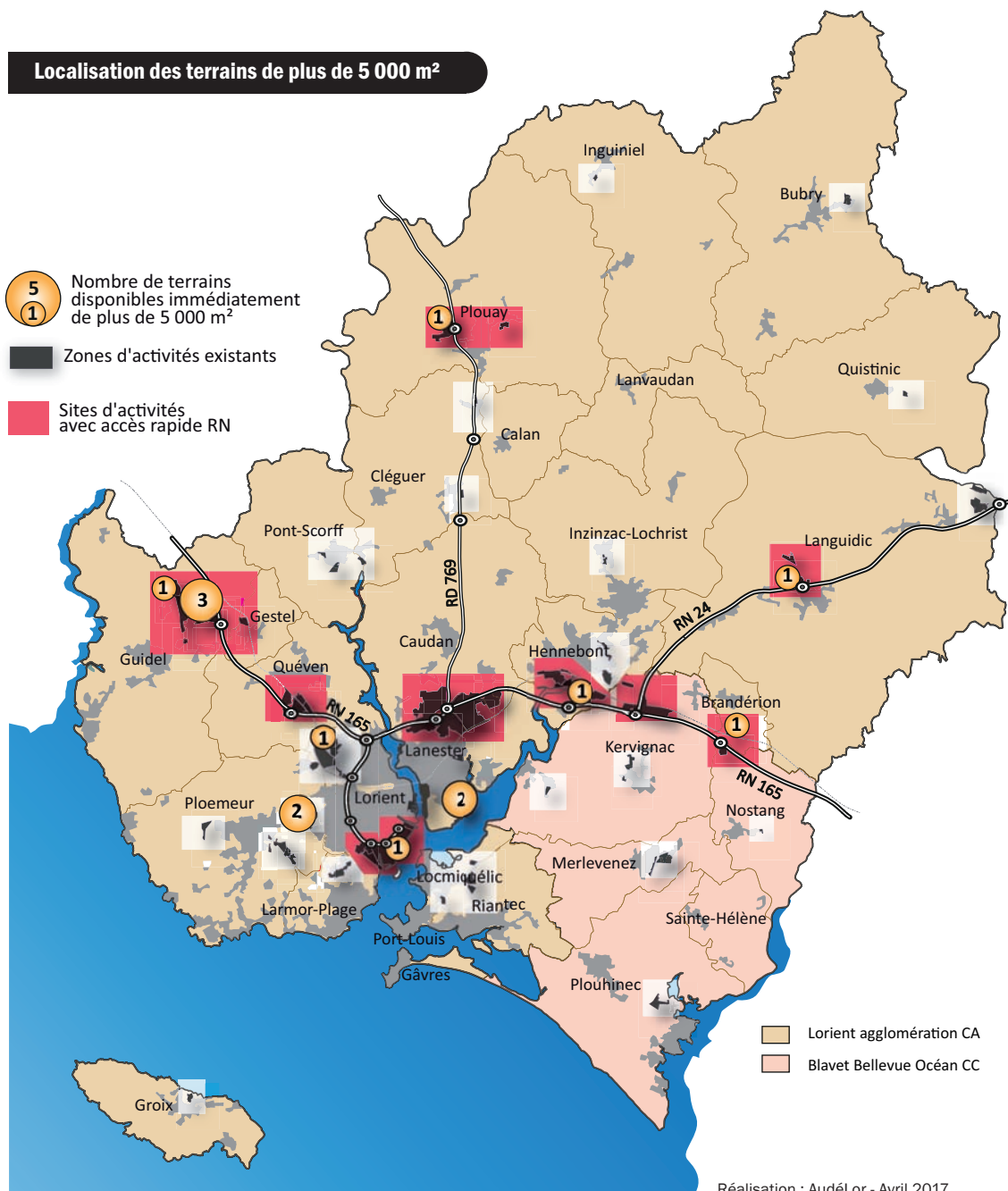
Pen Mané (Guidel), La Garderie (Guidel), La Cardonnière (Lorient), Parc technologique de Soye (Ploemeur), Kergroise (Lorient), Le Rohu (Lanester), Le Parco (Hennebont), La Gare (Brandérion), Lanveur (Languidic), Restavy (Plouay).

Parmi ces 14 terrains, 9 se localisent dans des sites d'activités avec un accès rapide aux RN 165 (Nantes-Brest) et 24 (Rennes-Lorient).

D'après les critères de recherche des entreprises selon la localisation et la taille des terrains (cf. 7 grands profils – page 7), la grande



majorité des terrains disponibles (55/92) correspondent à la famille des entreprises "locales" (petite à moyenne surface et recherche de proximité). En revanche, aucun terrain ne correspond à la famille "spacivore" (très grand terrain de plus de 2 ha).



## L'observatoire des sites d'activités du pays de Lorient réalisé par AudéLor

Créé en 2002, l'observatoire des sites d'activités économiques se déploie aujourd'hui sur les 30 communes du Pays de Lorient qui correspond également à l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale.

Cet observatoire a vocation à apporter une connaissance fine des espaces d'activités, au travers d'une base de données géolocalisée par un Système d'Information Géographique (SIG) régulièrement mise à jour par AudéLor à partir de relevés de terrain et l'exploitation de fichiers SIRENE, SITADEL.

L'observatoire considère comme site d'activité toute zone à vocation unique d'activités (industrie, artisanat, commerces, services) inscrite comme telle dans les Plans Locaux d'Urbanisme approuvés.

L'objectif de cet outil est de connaître précisément les terrains disponibles immédiatement et ceux disponibles à plus long terme. Il vise également à identifier les activités et les emplois des entreprises implantées en zone d'activités. Il alimente les réflexions et les décisions en termes d'aménagement et de développement économique.

Les données sont publiées sous forme de fiches par sites d'activités sur le site [www.audelor.com](http://www.audelor.com) rubrique Aménagement Études / Foncier économique





**AudÉLOR**  
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

Agence d'Urbanisme,  
de Développement Économique  
et Technopole 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)



LICENCE OUVERTE  
OPEN LICENCE

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