

**QUIMPER BRETAGNE
OCCIDENTALE
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 29 septembre 2022

**Rapporteur :
Monsieur Hervé HERRY**

N° 15

Bilan des ventes de terrain en parcs d'activités au 30 juin 2022

L'agglomération dispose de 44 parcs d'activités dont 21 en commercialisation et 23 qui ont été transférés des communes, suite à la loi « Notre ».

De 2017 à 2019, les ventes se sont accélérées avec 23 hectares en moyenne par an. Cette hausse est à relativiser car elle correspondait en partie à des cessions exceptionnelles. Depuis 2020, la situation revient à la normale mais reste néanmoins soutenue avec 7 hectares commercialisés par an en moyenne. Ce rapport a pour objectif d'informer le conseil communautaire de l'évolution de la consommation sur l'ensemble des parcs d'activités.

Au 30 juin 2022 Quimper Bretagne Occidentale commercialise **21 parcs d'activités** qui sont répartis sur l'ensemble des communes de l'agglomération.

Ils représentent moins de 37 hectares immédiatement disponibles.

Quimper Bretagne Occidentale investit chaque année plusieurs centaines de milliers d'euros pour produire de nouveaux parcs d'activités. Ces zones d'activités représentent un effort important de trésorerie pour Quimper Bretagne Occidentale qui s'élève aujourd'hui à près de 8,4 millions d'euros à fin 2021.

Les parcs d'activités sont diversifiés et peuvent ainsi permettre à l'agglomération de répondre à tous types de projets : artisanat, industrie, tertiaire...

1/ Les projets de vente de terrains validés en parc d'activités sur 2020 :

Il y a eu 11 projets de vente de terrains validés par le bureau communautaire, sur les parcs d'activités de Quimper Bretagne Occidentale, dont un projet abandonné.

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :

- la publicité sur le site Internet, pour une durée de deux mois, à compter du : 04/10/2022
- la transmission au contrôle de légalité le : 04/10/2022 (accusé de réception du 04/10/2022)

*Acte original consultable au service des assemblées
Hôtel de Ville et d'agglomération*

44, place Saint-Corentin – CS 26004 - 29107 Quimper Cedex

Ces 11 projets représentent 473 emplois et 7,5 ha de terrains commercialisés soit environ 2,3 millions d'€ HT de produits de vente. Néanmoins, l'encaissement de ces ventes s'étalera sur 2 à 3 ans, du fait du paiement des terrains à compter de l'obtention du permis de construire et de la signature de l'acte de vente. Pour 2020, l'encaissement représente 1,08 millions d'€ HT et 8 dossiers.

Voici le détail des projets 2020 :

Parc d'activités du Guélen (Quimper) :

- Gogen (Bâtiment) : 4 320 m², 10 emplois

Parc d'activités de Kerdroniou (Quimper) :

- 4 com immo : 340 m²

Parc d'activités de Kerourvois 2 (Ergué-Gabéric) :

- JPC réseaux (travaux publics): 2 425 m²- 25 emplois
- Thepaut Colin (bâtiment) : 2 797 m², 4 emplois
- Toit et Bois (bâtiment) : 1 710 m², 5 emplois

Parc d'activités de Kerlic (Quimper)

- Soft (tertiaire de santé) : 2 358 m²,
- Alter Hospitalité (hôtel- restaurant) : 6 100 m², 25 emplois
- Immobilier Quimpérois (tertiaire de santé) : 2 530 m²

Parc d'activités de Lumunoc'h (Briec) :

- SCI Amélie (logistique) : 49 788 m² et 400 emplois

Parc d'activités de Penhoat Braz (Plomelin) :

- H&N Trad 29 (bâtiment) : 1 807 m² et 4 emplois

Parc d'activités de Ti Lipig (Pluguffan) :

- Ardécosol (bâtiment) : 1 133 m²

2/ Les projets de vente de terrains validés en parc d'activités sur 2021 :

Il y a eu 14 projets de ventes de terrains sur les parcs d'activités de Quimper Bretagne Occidentale.

Ces 14 projets représentent 87 emplois et 5 ha de terrains commercialisés soit environ 1,1 millions d'€ HT de produits de vente à attendre. Pour 2021, l'encaissement représente 2 700 K€ HT et 17 dossiers.

Voici le détail des projets 2021 :

Parc d'activités de Kerourvois 2 (Ergué-Gabéric) :

- ODELLIA SERVICES (portage de repas) : 6 072 m²- 19 emplois
- AALTO (crèche d'entreprise) : 2 709 m² - 7 emplois
- STS (bâtiment) : 2 408 m² - 12 emplois
- Réseau élagage (travaux liés aux réseaux électriques) : 1 534 m² - 3 emplois

- Le Goff transports (logistique) : 14 435 m² - 25 emplois

Parc d'activités de Lumunoc'h (Briec) :

- Unik informatique (entreprise d'informatique) : 98 m²

Parc d'activités de Penhoat Braz (Plomelin) :

- France façade (bâtiment) : 1 139 m²
- Laz enduit (bâtiment): 906 m²
- Fibre et bois (bâtiment) : 1 819 m²

Parc d'activités de Kergaben (Plonéis) :

- SAR constructions (bâtiment) : 7 099 m² - 6 emplois

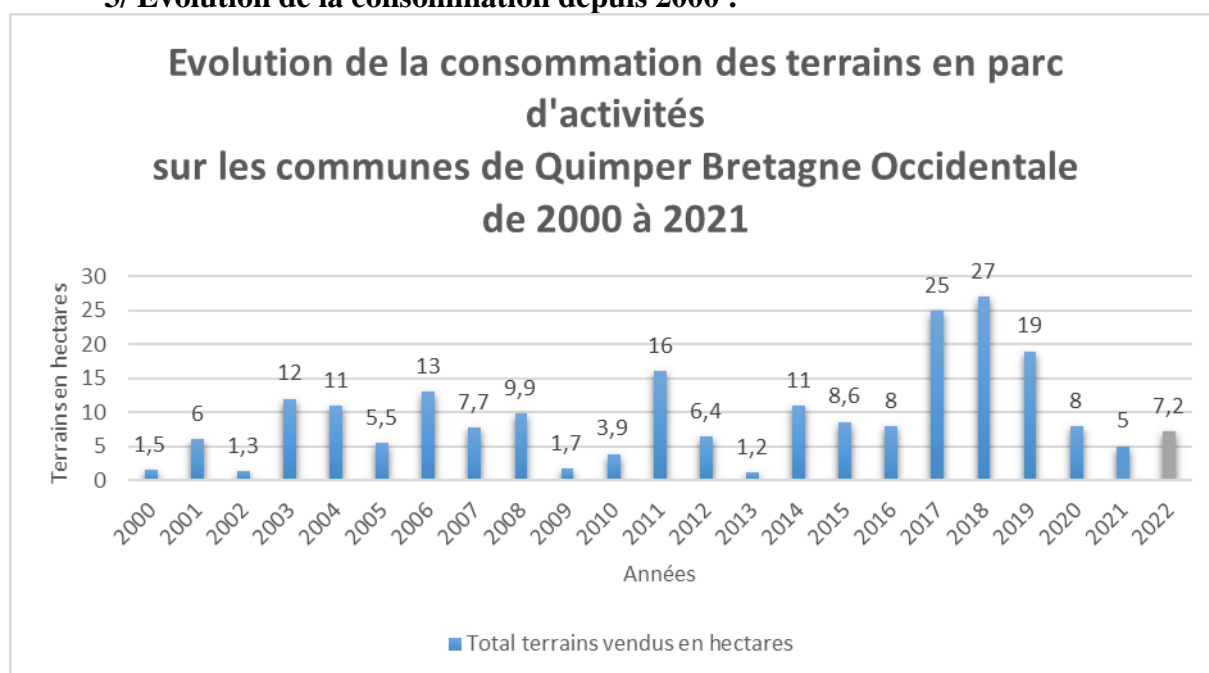
Parc d'activités de Ti Lipig (Pluguffan) :

- ACS dentaire (prothésiste dentaire) : 2 319 m²- 12 salariés

Parc d'activités de la Base (Guengat):

- Service terrassement transport (travaux publics) : 2 300 m²- 2 emplois
- SPG (charpente métallique): 4 465 m²- 2 emplois
- LM aménagement (bâtiment) : 1 936 m² - 15 emplois

3/ Evolution de la consommation depuis 2000 :



Nb : Ce graphique ne tient pas compte des ventes réalisées sur les terrains privés et accompagnées par QBO (Ex : Le Guellec Tubes avec 2 hectares, Sodise avec 7 hectares...)

Quimper Bretagne Occidentale commercialise en moyenne 8 ha de terrains depuis plusieurs années. De 2017 à 2019, les ventes se sont accélérées avec 23 hectares en moyenne par an. Cette hausse est à relativiser car ils correspondent à des cessions exceptionnelles (15 Ha à Bolloré et 8 Ha à la Clinique de Bretagne Occidentale).

Depuis 2020, la situation revient à la normale.

4/ Les perspectives 2022 :

Les perspectives 2022 restent bonnes avec une commercialisation déjà engagée de près de 7,2 hectares pour 6 projets validés en bureau communautaire et plusieurs projets structurants à l'étude :

- Le Pape Sport à Pluguffan (Logistique), 34 130 m² et 80 emplois dont 40 Supplémentaires ;
- Celtech à Ergué-Gabéric, (équipementier agroalimentaire), 5000 m² et 18 Salariés ;
- Transport Marchadour à Briec, 13 611 m et 16 emplois ;
- Solutel (bureau d'études) à Ergué-Gabéric, 2 959 m² et 5 nouveaux emplois ;
- L'immobilier Quimpérois (tertiaire de santé) à Kerlic, 3 803 m² ;
- Couleur paysage (Paysagiste) à Plomelin, 12 948 m² et 26 emplois dont 8 embauches.

Voici quelques points à noter sur l'état de la commercialisation :

- Poursuite du développement du Pôle santé de Kerlic :

La clinique mutualiste de Bretagne Occidentale, le RIM 29 Sud et la Maison Médicale sont installés depuis le 20 juin 2022 ce qui rend le parc d'activités plus attractif encore.

À ce stade, sur le pôle santé, un immeuble est construit, un autre est en cours de construction et il est entièrement commercialisé, 2 permis de construire sont validés et le permis de construire d'un hôtel – restaurant est en cours d'instruction.

Par ailleurs, Quimper Bretagne Occidentale va désormais faire appel à un prestataire pour une mission de prospection des entreprises dans le cadre du développement de ce pôle Santé. Il s'agit d'enclencher un développement exogène ambitieux du parc d'activités et d'encourager l'implantation d'entreprises innovantes et à fortes valeurs ajoutées dans le domaine de la santé, au sens large, afin d'affirmer le positionnement du pôle santé à l'échelle régionale.

- Un contexte international qui semble freiner les projets de construction :

La guerre en Ukraine a notamment favorisé une baisse de l'offre de bois et de l'acier, renforcé la flambée des coûts des matériaux et du coût de la construction, préexistante à la guerre. Face à cette inflation et ce manque de stabilité des prix, certains projets, notamment artisanaux, pourraient être reportés.

- Baisse de l'offre de terrains :

La baisse globale des terrains disponibles à la vente diminue fortement la diversité de l'offre proposée aux entreprises. La difficulté est renforcée pour les parcelles de grandes tailles.

Il convient de tenir compte de cette situation en limitant la consommation foncière lors de la vente des terrains. La réalisation de villages d'entreprises est privilégiée à la vente individuelle et chaque projet est étudié en fonction des besoins réels de l'entreprise.

La demande foncière reste néanmoins soutenue et la production de nouveaux terrains nécessite plusieurs années. Il faut donc maintenir nos efforts pour développer une nouvelle offre. Une optimisation de l'existant et la préemption de friches du type de l'abattoir de Volaven sont à privilégier.

- La nécessité de développer de nouvelles zones d'activités pour répondre à la demande des entreprises :

Afin de répondre à très court terme, aux attentes des entreprises pour faciliter leur développement, de favoriser la relocalisation des activités industrielles mais aussi de permettre le déménagement d'entreprises pour accompagner les projets de renouvellement urbain, l'agglomération doit tout mettre en œuvre pour produire de nouvelles surfaces à aménager.

Dans un esprit de gestion économe de la ressource foncière et dans un souci de répartition territoriale équilibrée le projet communautaire a retenu les 3 pôles prioritaires suivants :

- Extension de la Z.A. de Kerjaouen – Quimper - 41 ha
- Extension de la Z.A. de Ti Lipig- Pluguffan – 15 ha
- Extension de la Z.A. de Lumunoc'h – Briec - 10 ha

Ces nouveaux pôles permettront la constitution de réserves foncières indispensables pour le développement industriel de notre territoire, dans le cadre de la démarche « Territoire d'Industrie.

Enfin, l'extension de kerourvois, sur 3 Ha, est engagée et la commercialisation de la zone d'activités pourra se faire en 2024.

Le conseil communautaire prend acte de ce bilan.