

# L'immobilier d'entreprises

## DONNÉES DE CADRAGE

- 70 bâtiments publics dédiés aux entreprises
- Dont 6 pépinières, 9 hôtels d'entreprises, 21 ateliers-relais
- Superficie totale : 105 000 m<sup>2</sup> (+30 % entre 2000 et 2009) dont 73 000 m<sup>2</sup> dédiés aux activités industrielles, 31 000 m<sup>2</sup> aux entreprises de services
- Taux d'occupation moyen de 88%
- 20 000 m<sup>2</sup> en projets (prévision 2015)

Superficie (m<sup>2</sup>) et taux d'occupation par type de bien

Type de bâtiment	Pépinières	Hôtels	Bureaux localifs	Ateliers-relais	Autres bâtiments localifs	Grands espaces
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	7 000	8 500	130	17 500	27 500	43 000
Superficie moyenne bâtiment (m <sup>2</sup> )	1 200	950	40	800	1 100	4 800
Taux d'occupation	76%	92%	42%	93%	100%	80%

Immobilier public en Côtes d'Armor

Type de bâtiment	Bureaux (hôtels, pépinières...)	Ateliers (ateliers-relais...)
Coût de construction moyen	1 000 à 1 200 €	500 à 600 €
Location (€ HT/m <sup>2</sup> /an)	65 à 95 € (selon l'état)	30 à 40 €
Prix moyen de location (€ HT/m <sup>2</sup> /an)	75 €	38 €

Source : CAD22 - Novembre 2009



Le parc immobilier public, destiné à l'accueil d'entreprises, a progressé de 30% au cours des 3 dernières années. Il atteint, en 2009, près de 105.000 m<sup>2</sup>, répartis sur plus de 70 bâtiments (+ 25.000 m<sup>2</sup>). Le taux d'occupation est élevé (88% en moyenne).

Le développement de ces équipements est particulièrement marqué à proximité des axes majeurs de communication (RN12 et 164, RD700 et 767) ainsi que sur les principaux pôles économiques du département : Lannion (58.000 m<sup>2</sup>), Saint-Brieuc (12.500 m<sup>2</sup>), Lamballe (6.500 m<sup>2</sup>).

### ■ 43.000 m<sup>2</sup> de friches industrielles réhabilitées

Les 2 principales agglomérations des Côtes d'Armor se sont engagées, au cours des dernières années, dans des programmes de reconversion de friches industrielles.

La progression très significative du parc immobilier sur l'agglomération de Lannion (elle détient 56% du parc départemental) s'explique par l'acquisition et la reconversion, sur les communes de Lannion (PA de Pégase) et de Pleumeur-Bodou (site du CTS), de vastes ensembles laissés vacants par de grands groupes nationaux (Sagem, Alcatel, France Telecom...).

Sur l'agglomération de Saint-Brieuc, des friches situées au Port du Légué ont été réhabilitées (5.500 m<sup>2</sup>). Le rachat de 10.000 m<sup>2</sup> supplémentaires est programmé.

### ■ 16.000 m<sup>2</sup> en pépinières et hôtels d'entreprises

Les Communautés, notamment en milieu rural et littoral, ont elles aussi investi dans la construction de pépinières et d'hôtels d'entreprises.

6 nouveaux bâtiments (+ 4.000 m<sup>2</sup>) ont été aménagés au cours des 3 dernières années : Maison de l'économie à Pleudaniel, Maison de l'entreprise à Paimpol, Menerpôle au Gouray, Cap Entreprises 2 à Ploufragan, Biopôle à Mûr-de-Bretagne.

Le département compte aujourd'hui 6 pépinières (7.200 m<sup>2</sup>) et 9 hôtels d'entreprises (8.500 m<sup>2</sup>).

### ■ 45.000 m<sup>2</sup> dédiés à des activités de production, en ateliers-relais ou en bâtiments localifs

L'atelier-relais est préférentiellement utilisé par les petits territoires, à l'écart des grands pôles économiques, là où l'offre privée se fait plus rare.

21 ateliers-relais sont recensés sur le département (17.500 m<sup>2</sup>). 3 nouveaux espaces ont été aménagés depuis 2006 : Le Vieux-Marché (CDC Beg Ar C'hra), Collinée (CDC Mené) et Hénanbihen (CDC Matignon).

Toutefois, leur surface totale a peu progressé. Souvent utilisés pour maintenir des activités existantes, bon nombre d'ateliers est passé d'un statut de location précaire à commercial, entraînant une transformation de l'atelier-relais en bâtiment localif. Ces derniers sont au nombre de 25 en Côtes d'Armor et représentent une superficie totale de 27.500 m<sup>2</sup>.

# Perspectives



## ■ Définition

**Pépinière** : structure d'accueil temporaire (baux précaires de 24 mois maximum) destinée à renforcer les chances de succès des entreprises nouvelles en phase de création et de développement. Elle offre des services communs à coûts partagés : accueil, secrétariat, salles de réunions, accompagnement technique...

**Hôtel d'entreprises** : l'hôtel d'entreprises est une version «allégée» de la pépinière. Plutôt destiné à des entreprises de services, il offre généralement des services (bureautiques notamment) à la carte. Soumis à un bail d'occupation précaire, l'occupant peut, toutefois, bénéficier d'un bail commercial.

**Atelier-relais** : accueil temporaire (baux précaires de 24 mois maximum) d'entreprises industrielles ou artisanales en phase de création ou de développement. Aucun service particulier n'est, en général, mis à la disposition des locataires.

**Bureau locatif** : les bureaux locatifs, soumis à des baux d'occupation précaire, concernent des petits ensembles comprenant moins de 3 bureaux. Des prestations de services bureautiques peuvent être proposées.

**Grands espaces** : les grands ensembles locatifs correspondent à des locaux de grandes envergures issus du rachat de friches industrielles ou de bâtiments laissés vacants par de grands groupes. Il peut s'agir de locaux à vocation tertiaire, artisanale ou industrielle, soumis à des baux commerciaux ou précaires. Aucun service n'est généralement proposé aux locataires.

**Autres bâtiments locatifs** : ce dernier type de bâtiment recouvre tous les locaux n'entrant pas dans les catégories précédentes et soumis à des baux commerciaux. Il s'agit, en général, de bâtiments à vocation artisanale ou industrielle. Aucun service n'est proposé aux locataires. Ils peuvent être loués d'un seul tenant à une entreprise ou subdivisés en plusieurs lots.

## ■ De nouveaux bâtiments

La construction d'une quinzaine de bâtiments supplémentaires est programmée dans les 3 ans à venir (20.000 m<sup>2</sup>). Le parc immobilier ainsi mis à disposition des entreprises passera de 105.000 à 125.000 m<sup>2</sup> (+19%). 31 Communautés seront alors dotées de ce type d'équipement, contre 27 actuellement.

- **Les projets de réhabilitation de grands ensembles**, sur les agglomérations de Saint-Brieuc (friches industrielles au Port du Légué) et de Lannion (site du CTS), représentent près de 60% des nouvelles surfaces, soit 13.000 m<sup>2</sup>, répartis sur 2 bâtiments. Ils auront pour vocation principale d'accueillir, respectivement, des entreprises du secteur du nautisme et de la domotique.
- **7 nouveaux ateliers-relais** sont également programmés pour une superficie cumulée d'environ 4.500 m<sup>2</sup>. Ils se situent essentiellement en milieu rural et littoral : Plancoët-Val-d'Arguenon, Callac-Argoat, Sud-Goëlo, Guerlédan, Pays de Corlay, Beg Ar C'hra et Lamballe Communauté.
- **L'offre, en pépinières ou hôtels d'entreprises, se développe** en milieu urbain, sur les pôles économiques du département. Une pépinière (1.000 m<sup>2</sup>) devrait voir le jour en 2010 sur Dinan, et un espace d'affaires (Charner - 1.500 m<sup>2</sup>) est prévu sur Saint-Brieuc. Toutefois, à l'écart de ces grands pôles, d'autres territoires prévoient également d'investir dans ce type d'équipement : Communautés du Kreiz-Breizh (300 m<sup>2</sup>), du Leff (300 m<sup>2</sup>), du Pays Rochois (360 m<sup>2</sup>), de la Côte de Penthièvre (150 m<sup>2</sup>) et des Trois Rivières (700 m<sup>2</sup>).

## ■ De nouvelles tendances

Les projets récents ont fait apparaître de nouvelles tendances :

- **La spécialisation progressive des bâtiments** en milieu rural comme en milieu urbain : hôtel d'entreprises dédié aux activités liées à la santé animale, humaine et à la sécurité alimentaire au Zoopôle, pôle destiné à la domotique à Pleumeur-Bodou, bâtiments dédiés aux entreprises du secteur du nautisme au Port du Légué à Saint-Brieuc, Biopôle à Mûr-de-Bretagne pour l'éco-construction et l'agrobiologie, pépinière dédiée aux énergies renouvelables au Gouray, projet d'atelier agro-alimentaire à Lamballe...
- **Le développement des locaux à usage mixte** proposant des bureaux et des ateliers pouvant être loués séparément : Cap Entreprises à Ploufragan, Maison de l'entreprise à Paimpol, Maison de l'économie à Pleudaniel, Cap Cidéral à Loudéac, Menerpôle au Gouray, projet de pépinière à Dinan...
- **La mise en place d'équipements spécifiques** mis à disposition des entreprises : systèmes de visio-conférences installés au sein de plusieurs bâtiments tels que les pépinières de Pleudaniel, de Paimpol et du Gouray.



### Votre contact

Sylvie CAP

Tél. : 02 96 58 06 63

Email : scap@cad22.com