

BRETAGNE ^{BE}

BUSINESS CARRÉ

QUIMPER LORIENT LANNION ST-BRIEUC

DOSSIER DE PRESSE

2018

Investir en Bretagne

Nouvelles opportunités & témoignages



Lorient Odyssee

Votre contact : Nadège DURAND

Côtes d'Armor Développement
7 rue Saint-Benoît
22000 SAINT-BRIEUC

02 96 58 06 70 / 06 14 24 16 47
ndurand@cad22.com

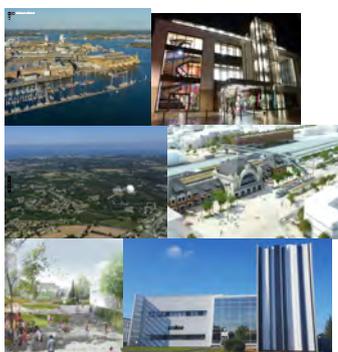


Les agglomérations investissent et redessinent leurs cœurs de ville

Portées par l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse, les agglomérations de Lannion, Lorient, Quimper et Saint-Brieuc ont engagé des investissements importants au cours des dernières années en matière de renouvellement urbain, de réhabilitation immobilière et de mobilité, dans la perspective de renforcer l'attractivité de leur territoire et d'accueillir de nouveaux projets commerciaux, tertiaires, résidentiels, touristiques. Ces grands projets permettent aujourd'hui de proposer de nouvelles opportunités

foncières et immobilières auprès des promoteurs et investisseurs immobiliers nationaux.

C'est dans cette perspective que les quatre agglomérations bretonnes ont décidé de participer au Salon de l'Immobilier d'Entreprises (SIMI) à Paris du 5 au 7 décembre 2018. Pendant trois jours, elles présenteront leurs projets d'aménagement urbains aux professionnels de l'industrie immobilière et aux apporteurs d'affaires nationaux.



French Tech
1,35 millions de nuitées touristiques/an
4 Palais des Congrès
Excellence maritime
Projet Eolien Offshore
25 000 nouveaux arrivants / an
4 Technopoles



Lannion, Lorient, Quimper et Saint-Brieuc seront présentes au Salon de l'Immobilier d'Entreprises (SIMI) à Paris sur le stand Bretagne Business Carré (Niveau 1 - Stand D30)

La Bretagne à 1 h 30 de Paris : l'effet LGV booste les agglomérations bretonnes

L'arrivée de la ligne à Grande Vitesse en juillet 2017 a fait bondir le trafic entre Paris et la Bretagne de 17 %, soit une hausse d'un million de passagers supplémentaires selon la SNCF. Un effet qui profite aux agglomérations de Saint-Brieuc, Lannion, Lorient et Quimper pour lesquelles la progression va de 14 à 25 % selon les villes. Grâce à un temps de parcours plus rapide (gain de plus de 45 minutes) et à des liaisons plus fréquentes, les déplacements en train sont plébiscités notamment par la clientèle professionnelle. Elle a en effet progressé d'un quart entre Paris et le Finistère en un an.

Les effets positifs de la LGV se mesurent également dans l'état d'esprit des professionnels selon l'enquête réalisée par le Club TGV Bretagne-Côtes d'Armor en mars 2018. 58 % des décideurs affirment que le TGV a un impact positif sur leur activité et plus d'un tiers déclarent se déplacer plus et avoir plus de visiteurs.

La LGV booste les aménagements urbains



Le quartier Centre-Gare de Saint-Brieuc est en pleine mutation. 54 000 m² de constructions sont prévus



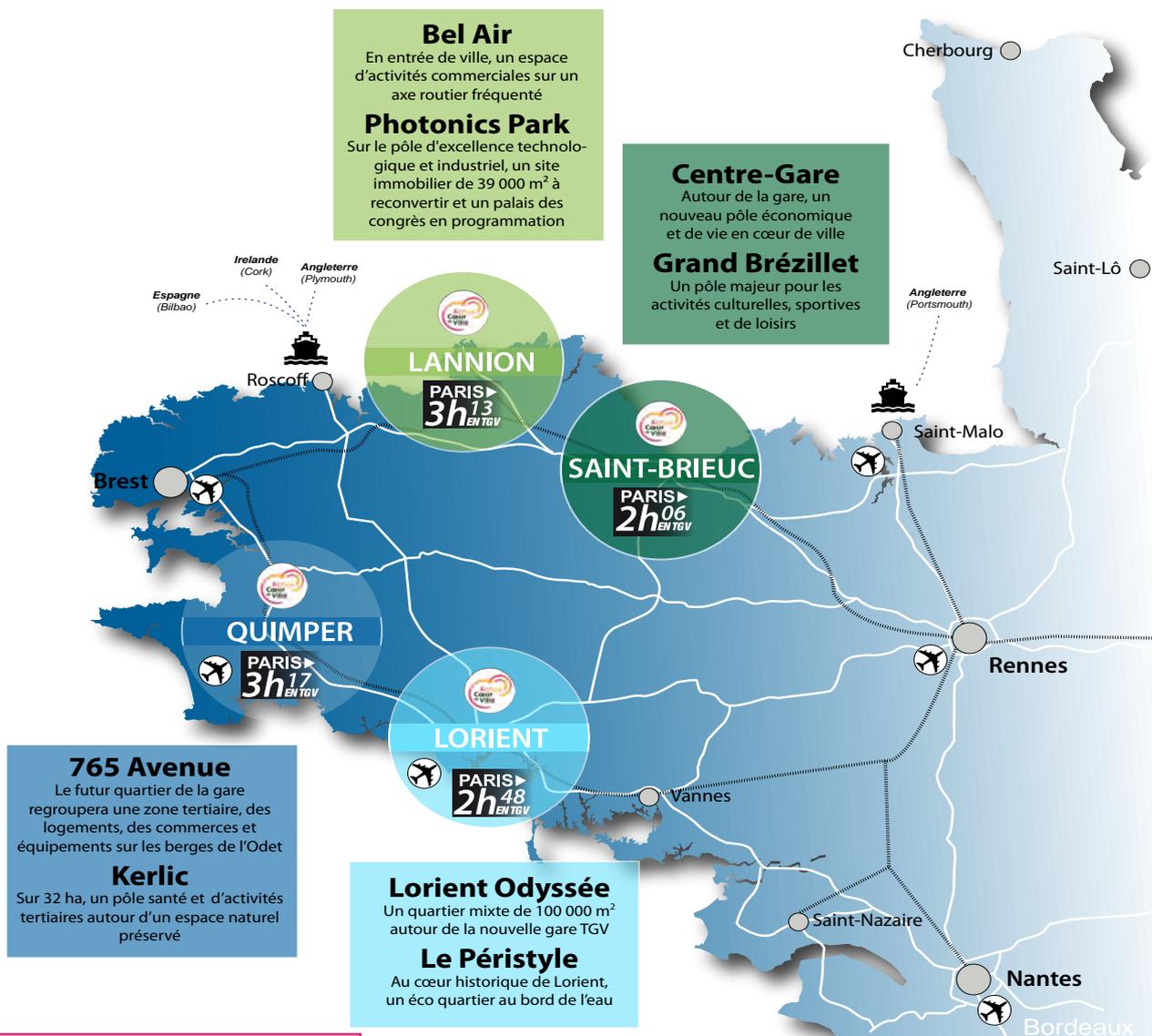
Sur 15 ha, le nouveau quartier de la Gare «Lorient Odyssée» accueillera 100 000 m² de constructions neuves.

Lannion-Trégor Communauté

- 60 communes - 118 000 habitants - 240 km de littoral
- 31 espaces d'activités (430 ha)
40 ha disponibles - 140 ha d'extension possible
- 38 000 m² de parc locatif industriel -
250 entreprises locataires
- 3 500 chercheurs et ingénieurs, 1 900 étudiants

Saint-Brieuc Armor Agglomération

- 32 communes - 151 000 habitants - 57 km de littoral
- 55 parcs d'activités - 13 543 établissements
- 1 000 salariés et chercheurs dans la nutrition/santé
- 20 000 m² dédiés aux laboratoires du pôle R&D en biotechnologies
- 130 formations et 5 000 étudiants



Quimper Bretagne Occidentale

- 14 communes - 100 000 habitants
- 3^{ème} ville de Bretagne
- 35 espaces d'activités - 1 200 ha
- 10 000 entreprises, 60 000 emplois
- 3 pépinières, 2 hôtels d'entreprises

Lorient Bretagne Sud

- 25 communes - 207 000 habitants - 130 km de littoral
- 1 400 ha de zones d'activités - 111 700 m² de bureaux
- 85 900 emplois - 5 800 établissements privés
- 7 000 étudiants, 500 enseignants-chercheurs, 135 diplômés, 14 laboratoires
- 1 aéroport (Paris, Londres, Porto)
- Le Festival Interceltique, plus grand festival urbain en France (750 000 festivaliers)

Plan Action Cœur de Ville



Le plan « Action Cœur de Ville » vise à redonner de l'attractivité et du dynamisme aux villes moyennes. Plus de 5 milliards d'euros vont être mobilisés pendant 5 ans pour accompagner les projets de développement des villes sélectionnées autour de cinq axes structurants : réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville, développement économique et commercial, transports, mise en valeur de l'espace public et du patrimoine, accessibilité.

Actualités et perspectives de développement de 4 projets urbains bretons

765 Avenue & Kerlic : deux nouveaux pôles tertiaires à Quimper

« 765 Avenue », le nouveau quartier de la gare de Quimper

La gare est au cœur d'un quartier actif et en profonde mutation. Au-delà de la création d'un pôle d'échanges multimodal lié à la Ligne à Grande Vitesse (gain de 45 min sur le trajet Paris-Quimper), des aménagements urbains d'envergure vont lui permettre d'accueillir un nouveau campus tertiaire pour la Cornouaille. Un programme mixte avec deux polarités d'activités est envisagé :

- Le « Triangle des entrepreneurs » : à l'image de Creac'h Gwen ce secteur deviendra un parc d'activités économiques, composé de commerces et de tertiaire.
 - Des nouveaux logements, des équipements sportifs et de loisirs : un vrai parc urbain sur les berges de l'Odet.
- Ce projet d'envergure est l'opportunité pour l'ensemble de la Cornouaille de gagner en attractivité et en rayonnement.



30 ans, 30 ha, 30 millions. Le projet « 765 Avenue » s'inscrit dans une dynamique d'aménagement ferroviaire sans précédent pour Quimper.



QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE
KEMPER BREIZH IZEL

Pôle de santé à Kerlic : la commercialisation a commencé

Afin d'améliorer l'offre de soins aux Cornouaillais et de permettre aux différents acteurs de la filière de disposer d'un outil moderne, Quimper Bretagne Occidentale crée un pôle de santé. Actuellement en cours au nord-est de Quimper, en bordure de la voie express, les travaux progressent.

La collectivité met à disposition 30 hectares de terrains viabilisés. Elle a mené la phase de viabilisation provisoire, qui a permis de lancer en juillet la commercialisation des lots pour des activités liées à la santé ou à des équipements nécessaires à leur bon fonctionnement. Son principal client, **Hospi Grand Ouest, va y regrouper la clinique Saint-Michel/Sainte-Anne et la clinique Quimper sud.**

Deux projets de construction sont d'ores et déjà à l'étude tandis que **Quimper Bretagne Occidentale prépare un appel à projet pour y implanter un hôtel-restaurant.** Les professionnels de santé et les investisseurs potentiels se font d'ores et déjà connaître auprès de Quimper Bretagne Occidentale. Le pôle de santé accueillera ses premiers patients en 2021.

Saint-Brieuc, la métamorphose du quartier gare se poursuit.

Aménagement du pôle d'échanges multimodal de la Gare, livraison du Centre Inter-Administratif, lancement de la 2ème phase du tracé de TEO (le bus en site propre Est-Ouest)... Saint-Brieuc redessine son cœur de ville et renforce sa façade maritime.

L'agglomération de Saint-Brieuc continue sa mutation autour de projets structurants dans l'aménagement de son territoire. En effet, l'opération entreprise sur son cœur d'agglomération avec la construction du Centre Inter-Administratif et la rénovation du quartier Gare se poursuit et va se renforcer suite à l'appel à projet Action Cœur de Ville pour lequel Saint-Brieuc a été retenue.

Autour de la gare, la métamorphose est engagée.

C'est un projet qui s'élève à près de 38 millions d'euros. Les travaux sont en cours avec le réaménagement des parvis sud et nord de la gare, la construction d'un vaste parking et d'une maison du vélo... Ce lifting devrait se terminer dans le courant de l'été 2019. Au cœur de ce nouveau quartier, des offres foncières et immobilières sont proposées pour développer des immeubles de logements et d'activités.

A dix minutes du centre-ville et de la gare, **le site du Grand Brézillet continue également sa mutation.** Il est le principal

pôle évènementiel et de loisirs de l'Agglomération grâce à la présence du Palais des Congrès et des Expositions (1 200 places assises), du complexe sportif Steredenn et de l'espace aqua-ludique. **Un appel à opérateur va être lancé au début de l'année 2019 afin de développer sur le site de nouveaux équipements culturels, sportifs et de loisirs.**



Pour accompagner l'arrivée de la LGV, Saint-Brieuc a engagé un grand programme de travaux sur sa ville centre et notamment autour de la gare



Lorient Odysée : autour de la gare, le nouveau quartier se construit

Le nouveau quartier Lorient Odysée se développe autour de la gare. Pensé par l'architecte Nicolas Michelin, le projet s'organise autour de 10 îlots ponctués de phares pour mieux rappeler le caractère maritime et portuaire de la ville.

Depuis la livraison de la nouvelle gare de Lorient Bretagne Sud (mai 2017) et de son parvis (juin 2018), les travaux des deux premiers immeubles du futur quartier Lorient Odysée ont démarré.

Le projet, dessiné par Michel Delplace de l'Agence Nicolas Michelin & Associés, porte sur une programmation mixte qui prévoit la création de 111 logements et 5 370 m² de bureaux et commerces. Cette première opération baptisée Eolie, qui marque une étape pionnière pour le nouveau quartier Lorient Odysée, intègre aussi la réalisation d'une brasserie et d'un hôtel de 60 chambres.



Sur plus de 15 ha, Lorient Odysée s'ouvre sur la nouvelle gare et son parvis

2 espaces de stationnement seront également construits. Ils prévoient 200 places pour les vélos et 214 places pour les voitures.

La construction de ces deux immeubles est portée par ADIM Ouest en partenariat avec Espacil. Les travaux ont débuté au début du mois d'avril selon un calendrier en 3 phases :

- Terrassement (avril à juin 2018)
- Gros œuvre (juin 2018 à juin 2019)
- Second œuvre, menuiserie, plomberie, électricité... (juillet 2019 à avril 2020)

La livraison est programmée pour le début de l'année 2020.

Au total, **ce nouveau quartier, étendu sur plus de 15 ha, prévoit la réalisation de 100 000 m² de constructions neuves** (32 000 m² de bureaux, 28 000 m² de commerces, 42 000 m² de logements) et l'arrivée de 2 500 emplois et 1 200 habitants supplémentaires sur la ville.



Création d'un campus Orange de l'innovation à Lannion.

Le Groupe Orange va investir 22 millions d'euros d'ici à 2023 sur son site de Lannion. Un chantier qui prévoit la requalification d'une partie de son site actuel sur le Parc industriel de Pégase et la construction d'un bâtiment neuf pour accueillir ses 1 200 salariés

Ouvert sur l'extérieur, ce campus proposera des espaces modernes et évolutifs qui pourront s'adapter à la transformation et à la diversité de leurs métiers ainsi qu'au besoin de rapprochement et de transversalité des équipes.



Sur le Pôle de Pégase à Lannion, Orange investit 22 millions d'euros

L'objectif est de faire du Campus Orange de Lannion le pôle de référence pour les réseaux d'accès, la virtualisation des fonctions réseau, le traitement des données, la sécurité, le commerce conversationnel et le mobile banking.

Avec ce projet, Orange souhaite continuer à bénéficier d'un environnement propice à son activité. En effet, **labellisé French Tech, Lannion-Trégor Communauté** accueille sur le Pôle d'excellence numérique et photonique Pégase, de nombreux grands groupes, plus de 230 TPE/PME, la Technopole Anticipa, des établissements de formations supérieures dans le domaine des télécommunications...

Ce grand projet s'inscrit en complémentarité des investissements portés par Nokia avec la création d'un campus de 9 000 m² dédié à la recherche et à la créativité pour ses 850 salariés.



Retours sur des investissements réussis, ils témoignent

« Nous pouvons désormais offrir à SAINT-BRIEUC une solution à des entreprises industrielles qui ont besoin de beaucoup d'espace »

Arlan BOULAIN, Dirigeant de Bleu Mercure, spécialiste de l'immobilier d'entreprises

Bleu Mercure Transactions associée à un second investisseur, vient d'acquérir l'ex-usine Chaffoteaux et Maury à Ploufragan (Côtes d'Armor), un site de 48 000 m² qui se nomme désormais Genesis Baie d'Armor. **Arlan BOULAIN** nous explique pourquoi il a investi dans ce projet : « Avec le second investisseur, nous comptabilisons déjà 30 000 m² de surface bâtie à nous deux sur le parc industriel des châtelets. Nous connaissons bien le secteur et croyons vraiment en son potentiel notamment parce qu'il est facilement accessible par les grands axes. Avec Genesis Baie d'Armor, ce sont 200 000 m² de foncier et 48 000 m² de bâti supplémentaires ».

Sur la commercialisation du site, l'investisseur nous confie « aujourd'hui, un quart du bâti a déjà trouvé preneur. En fait, les lieux sont très adaptables et peuvent répondre à des besoins variés. Sur le foncier, il est par exemple possible de construire des bâtiments clés en main. Notre plus-value, c'est que dans l'Agglomération de Saint-Brieuc, nous pouvons désormais offrir une solution à des entreprises qui ont besoin de beaucoup d'espace ».



Avec l'installation de l'entreprise Ekko Pincemin, qui réalise des maisons en bois, le site s'oriente vers le secteur de la production. « C'est une vraie surprise car beaucoup de friches prennent une vocation commerciale ou de stockage. Avec l'arrivée d'Ekko Pincemin, Genesis Baie d'Armor devient davantage un site de production. C'est assez exemplaire ».

Ekko Pincemin et ses maisons en bois E.loft sera le premier occupant du bâtiment Genesis Baie d'Armor

« Pouvoir investir à LORIENT nous est apparu comme une formidable opportunité »

Emmanuel GUIARD, Associé-gérant chez Immobilière Eurêka

A Lorient, Immobilière Eurêka a réalisé un tour de table avec des investisseurs privés afin d'acquérir la totalité des 1 600 m² de commerces et une partie des 3 000 m² de bureaux du programme Eolie développé par **ADIM Ouest**. Il s'agit d'un ensemble immobilier mixte situé au cœur du nouveau quartier « Lorient Odysée ».

Emmanuel GUIARD, associé-gérant de la structure basée à Nantes, explique les raisons de ce choix : « la qualité architecturale du programme, son emplacement stratégique au pied de la nouvelle gare LGV ainsi que la volonté politique affichée de soutenir le développement de ce nouveau quartier furent autant d'éléments décisifs dans la sélection de cet actif. A ce jour, 2/3 des surfaces sont déjà louées et nous ne doutons pas que les dernières cellules commerciales disponibles qui bénéficient, à la fois, d'un linéaire vitré important et d'une grande hauteur sous plafond trouveront preneur rapidement ».

Immobilière Eurêka, qui sélectionne et propose à des particuliers des investissements en bureaux et commerces sur le Grand Ouest, considère le programme Eolie comme une belle opportunité de valorisation à long terme.



EOLIE se dresse au pied de la gare. 3 100 m² de bureaux agrémentés de jardins suspendus et 1 600 m² de commerces

≡ « Les habitants des métropoles s'installent dans les villes de taille moyenne comme QUIMPER »

Julien FEILLET, Gérant de l'Immobilier Quimpérois

Cinq immeubles sortent de terre actuellement sur la zone de Creac'h Gwen. Ils abriteront des bureaux, de quoi satisfaire les indépendants et professionnels qui exercent en libérale (experts-comptables, médecins, architectes...).

Trois promoteurs se sont associés sur ce projet : Century 21, Dom & Terre et l'Immobilier Quimpérois. Ils savent d'expérience que ce type de bien est attendu à Quimper.

Julien FEILLET, gérant de l'Immobilier Quimpérois a déjà réalisé 35 000 m² de bureaux sur le sud de Quimper ces 15 dernières années. Avant même les premiers coups de pelleuse, 70 % des pièces étaient déjà vendues.

« Depuis 2 ans, je constate un phénomène de plus en plus prégnant : les habitants des grandes villes s'en éloignent et viennent s'installer sur des villes de taille moyenne comme à Quimper, ils privilégient une qualité de vie, travaillent à distance et cela est rendu possible grâce aux moyens de télécommunication, à la LGV... Auparavant ces personnes cherchaient des logements dans la région, maintenant elles cherchent aussi des bureaux ».



3 000 m² de bureaux sur un parc paysager : des biens recherchés à Quimper

≡ « On est fiers d'avoir réalisé le nouveau campus Nokia à LANNION »

Philippe RAYE, Dirigeant d'Akera

Le 24 mai 2018, les 850 salariés de Nokia Lannion intégraient leurs nouveaux bâtiments.

Nokia a fait appel à Akera Développement, promoteur constructeur basé à Suresnes, pour restructurer le site historique.



Ce projet de requalification aura nécessité 30 mois de réalisation et 30 M€ d'investissements.

Pour **Philippe RAYE**, son patron, c'était un gros projet avec des bâtiments capables de s'adapter à une exploitation variable. « L'idée d'un campus nous plaisait. Nous avons fait trois bâtiments identiques d'une grande qualité, en réduisant l'investissement global. Ici, on sent que la prise de conscience des enjeux économiques est collective. Le rachat d'une partie du site de Nokia par l'Agglo a été un vrai moteur. D'ailleurs, les relations avec les gens, avec les entreprises, ont été formidables. Sans parler de la qualité de vie dans le Trégor ! »

Le constructeur est satisfait d'avoir contribué au développement de l'économie locale et à la consolidation du pôle numérique lannionnais. « On est fier d'avoir fait ce chantier de deux ans à Lannion. Vraiment, ça a été un vrai bonheur ! ».



9 000 m² de locaux HQE ultramodernes et 30 M€ d'investissements, le nouveau centre R&D de Nokia a été inauguré en mai 2018 sur le parc d'activités technologique de Lannion Pégase.



BRETAGNE ^{BE}
BUSINESS CARRÉ
QUIMPER LORIENT LANNION ST BRIEUC



Retrouvez les offres des projets
d'aménagement urbains des agglomérations de
Lannion, Lorient, Quimper et Saint-Brieuc sur
<https://lc.cx/BretagneBusinessCarre>