

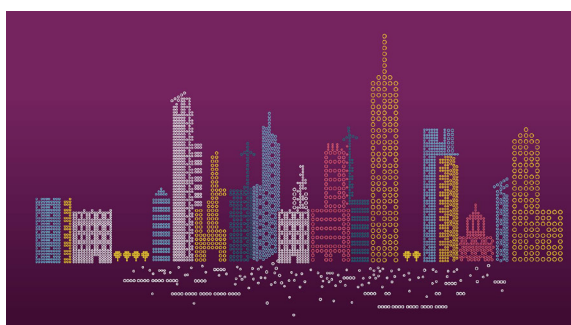
**BRETAGNE** <sup>BE</sup>

DOSSIER DE PRESSE

**BUSINESS CARRÉ**

QUIMPER LORIENT LANNION ST BRIEUC

# Investir dans les agglomérations bretonnes témoignages & opportunités



**s.i.M.i.**

Salon de l'immobilier d'entreprise    PALAIS DES CONGRÈS  
PORTE MAILLOT - PARIS

The professional real estate event    6, 7, 8 DEC. 2017

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

# Retours sur des investissements réussis, ils témoignent

## A Saint-Brieuc, nous avons trouvé une écoute active des élus et techniciens »

Jean-Jacques ZERBIB, Responsable de Programmes chez Kaufman & Broad



Sur la base d'un concours organisé par l'Agglomération de Saint-Brieuc, Kaufman & Broad a été retenu pour construire un Centre inter-administratif. Jean-Jacques ZERBIB nous précise : « Ce projet a été pensé et conçu en étroite collaboration avec les équipes de l'Agglomération. C'est un ensemble immobilier qui va permettre de rassembler leurs collaborateurs ainsi que les structures associatives et administratives du territoire

au sein d'un même lieu. Le projet est situé dans le cœur historique de la ville. Sa dimension et sa visibilité vont modifier l'image du site de la Providence et permettre de l'ouvrir sur le quartier historique. Il va également contribuer à la dynamique commerciale, artisanale et tertiaire du centre-ville ». Il ajoute : « Sur ce territoire maritime à 2h13 de Paris en TGV, nous avons trouvé une écoute active de la part des élus et des techniciens ».

Kaufman & Broad est engagé aux côtés de l'Agglomération depuis 2011. « Nous travaillons avec Saint-Brieuc depuis plusieurs années. Nous avons notamment réalisé une résidence pour séniors et réhabilité une école maternelle et primaire. Avec ce nouvel ensemble de près de 10 000 m<sup>2</sup>, nous participons à la restructuration urbaine de la ville en préservant la qualité de vie. En tant que leader national des métiers de l'Immobilier, notre société a fait appel à un large panel de savoir-faire technique, architectural, juridique et environnemental pour mener à bien ce projet urbain ».

Photo : Le nouveau Centre inter-administratif de Saint-Brieuc sera livré au 1<sup>er</sup> semestre 2018. Un projet de près de 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux en centre-ville

**EXPOSANT SIMI**  
**KAUFMAN & BROAD**  
Niveau 3  
Parrain du SIMI

## Lorient présente de nombreuses possibilités en termes de construction »

Cécile ROBINO, Développeur immobilier chez Adim Ouest

ADIM Ouest a répondu à la consultation lancée par Lorient Agglomération en 2014 afin de construire un ensemble immobilier mixte au cœur du nouveau quartier Lorient Odyssée. Situé au pied de la gare TGV de Lorient, le projet EOLIE comprend plus de 3 100 m<sup>2</sup> de bureaux de standing agrémentés de jardins suspendus et 1 600 m<sup>2</sup> de commerces.

« C'est un beau projet, de très belle taille. Les immeubles sont pensés comme des phares urbains par leur silhouette et leur écriture. Ils rappellent le caractère maritime de Lorient en offrant aux nouveaux habitants une vue exceptionnelle sur la rade. Et l'arrivée de la Grande Vitesse, on y croit. Lorient est une ville dynamique qui présente de nombreuses possibilités en termes de construction. On a une certaine expérience des projets en lien avec les gares, on sait que l'arrivée de la LGV dans une ville déjà dynamique ne peut qu'amplifier son attractivité » indique Cécile Robino, Développeur immobilier chez Adim Ouest.



EOLIE se dresse au pied de la gare. 3 100 m<sup>2</sup> de bureaux agrémentés de jardins suspendus et 1 600 m<sup>2</sup> de commerces

**EXPOSANT SIMI**  
**ADIM**  
Niveau 1  
Emplacement D78

## ☰ On est fiers d'avoir fait ce chantier à Lannion »

Philippe RAYE, Dirigeant d'Akera



Nokia a fait appel à Akera Développement, promoteur constructeur basé à Suresnes, pour restructurer son site historique à Lannion. 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 (30 M€). 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 heureux d'avoir contribué au développement de l'économie locale et son incroyable concentration de chercheurs. « Vraiment, ce chantier de deux ans a été un vrai bonheur ! ».



Au total, 10 000 m<sup>2</sup> de construction sur l'ensemble du projet. Élégant, modulaire, le nouveau campus accompagne le projet de Nokia qui entre dans une nouvelle ère

## ☰ Très tôt, nous avons cru à l'attractivité de Quimper »

Jean BENUCCI, Président de NEXITY-GFI



**EXPOSANT SIMI**  
**NEXITY**  
Niveau 1  
Stand D52

L'opération immobilière de NEXITY est située à proximité du centre-ville de Quimper, sur l'ancien site de la Chambre d'Agriculture. Le projet porte sur la construction de 7 immeubles de standing, accueillant 231 appartements et un local d'activités. Le permis de construire a été accordé en août 2017, et la commercialisation est actuellement en cours.

« NEXITY est présent à QUIMPER depuis une quinzaine d'années. Très tôt, nous avons cru en l'attractivité de ce territoire, 1<sup>ère</sup> place commerciale de Cornouaille, alliant atouts économiques, réseaux de communications performants, et le charme de la Bretagne naturelle », confie Jean BENUCCI, Président de NEXITY-GFI.

L'investisseur associé à l'agglomération quimpéroise, l'image d'une terre tournée vers l'océan avec ses sites exceptionnels.

« Par ailleurs, nos coûts de construction maîtrisés, notamment grâce au foncier, nous permettent des prix de sortie satisfaisants et en adéquation avec notre clientèle ».



Le permis de construire a été accordé en août 2017 pour ce projet de 231 logements en centre-ville de Quimper

# Les grands projets urbains des agglomérations bretonnes

## Le projet Centre-Gare à Saint-Brieuc « Entreprendre et vivre à 2h15 de Paris »

L'arrivée de la LGV en juillet 2017 a conforté le positionnement de Saint-Brieuc Armor Agglomération comme territoire d'opportunités. Le renouvellement urbain s'organise sur le quartier de la gare de Saint-Brieuc avec 9 opérations d'aménagements dont 3 opportunités restent à saisir. Mais le développement de la ville ne se cantonne pas au quartier gare ! Il s'étend jusqu'au port du Légué où des entrepreneurs installent et développent leurs activités sur un site privilégié au bord de la mer. L'attractivité du territoire est également confortée par le développement du Grand Brézillet, pôle majeur des activités sportives, culturelles, de tourisme d'affaires et de loisirs qui continue de s'étendre. Toutes les composantes sont aujourd'hui réunies pour investir sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

### Le quartier gare de Saint-Brieuc, un nouveau pôle économique et de vie

- 54 000 m<sup>2</sup> de constructions à terme
- 35 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de commerces
- 400 nouveaux logements de qualité
- Des espaces verts, un parc arboré et 2 esplanades au nord et au sud de la gare reliées par une passerelle.
- 750 places de stationnement

### Le Projet LGV en chiffres

- Saint-Brieuc/Paris en 2h15
- 11 allers-retours/jour
- 2 millions de passagers/an
- 1 trajet express Paris/Saint-Brieuc en 2h05 le vendredi soir
- 1 gare située au centre-ville, épicerie d'un quartier entièrement repensé autour d'un pôle d'échanges multimodal



Le quartier Centre-Gare de Saint-Brieuc est en pleine mutation. Il devrait accueillir 54 000 m<sup>2</sup> de constructions à terme



## Lorient Odyssée : un nouveau quartier à proximité du centre

La construction d'un nouveau quartier et le renouveau de la gare font de Lorient Odyssée un projet phare pour le territoire. C'est tout un quartier qui est repensé. Nouvelle gare, nouvelles résidences d'habitation, nouvelles activités : une nouvelle image de Lorient et du territoire se dessine. Étendu sur plus de 15 ha, ce nouveau quartier s'ouvre sur la nouvelle gare et son vaste parvis dans l'axe du centre-ville. Délimité par une zone d'aménagement concertée (ZAC), il s'organise en 10 îlots au sud des voies, surmontés de 7 émergences évoquant des phares, et de quatre autres îlots-terrasses au nord.

Entre les bâtiments, des liaisons douces réservées aux piétons et aux vélos, des espaces verts distribués en jardins, en terrasses et en cheminements arborés. Une offre de stationnements en noyaux est également prévue au pied des îlots, tenant compte de l'activité générée par ce nouveau quartier et par la nouvelle gare TGV. La mixité ainsi proposée entre habitat, activité professionnelle et commerces de proximité, le tout en lien avec l'hyper-centre de Lorient, devrait assurer une vie de quartier et une animation quotidienne dans cette zone nouvelle.

### Le futur quartier de la gare, c'est

- 100 000 m<sup>2</sup> de constructions neuves
- 32 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 28 000 m<sup>2</sup> de commerces
- 42 000 m<sup>2</sup> de logements, dont 20 % de logements sociaux

**Soit 2 500 emplois et 1 200 habitants supplémentaires**



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



## Deux nouveaux pôles tertiaires à Quimper Bretagne Occidentale

Un des projets phare de l'agglomération est la création d'un nouveau pôle santé, sur 32 hectares, à l'horizon 2018 afin d'améliorer l'offre de soins et de permettre aux différents acteurs de la filière de disposer d'un outil moderne. Un équipement hospitalier ainsi qu'une maison médicale seront créés. Près de 600 personnes travailleront sur ce site. Des activités complémentaires, laboratoires, imagerie, médecins spécialisés, kinésithérapeutes, centre infirmier, structures médico-sociales (santé au travail, accueil de personnes déficientes, services à la personne), seront mis en place afin de créer un pôle santé attractif et innovant.

Le quartier de la gare connaît également un nouvel élan avec le projet 765 Avenue dont l'ambition, au-delà de créer un pôle multimodal lié à la Ligne à Grande Vitesse, est de créer des aménagements urbains d'envergure pour accueillir un nouveau campus tertiaire. Il est envisagé un programme avec deux polarités d'activités : des commerces et un quartier d'affaires. S'y ajouteront de nouveaux logements, des pôles sportifs et de loisirs : un vrai parc urbain sur les rives de l'Odet.



765 Avenue,  
projet urbain au  
cœur du quartier de  
la gare à Quimper



QUIMPER BRETAGNE  
OCCIDENTALE  
KEMPER BREIZH IZEL

Le cœur de  
la Cornouaille  
Kalon Kerne

## Lannion-Trégor Communauté : des opportunités d'investissement à tarif compétitif !

Lannion-Trégor Communauté vous accompagne et vous propose, sur l'ensemble de ses espaces d'activités, plus de 40 hectares immédiatement disponibles, à tarif compétitif. Adaptés à tous types de projets, ces parcs d'activités sont situés à proximité des principaux axes de circulation et disposent d'infrastructures performantes et de nombreux services.

Une offre foncière et des sites en restructuration diversifiés, proposés aux porteurs de projet, investisseurs et promoteurs pour être au plus près des besoins individuels.

### Le Pôle d'excellence numérique et photonique

**Pégase** (technologique et industriel) : un rayonnement international, 200 entreprises, 5 000 emplois hautement qualifiés. 6,5 ha disponibles et 32 ha d'extension possible. Actuellement à l'étude, un projet de reconversion de site immobilier de 39 000 m<sup>2</sup>.

**L'espace commercial Bel Air** : situé en entrée de ville, sur un axe routier très fréquenté (14 600 véhicules/jour), pouvoir d'achat élevé. 5 ha disponibles et 10,6 ha d'extension possible.

**Le pôle agro-alimentaire de Beg Ar C'hra**, à mi-chemin entre Brest et Rennes : en vitrine de la RN12 avec accès direct à un échangeur complet. 4 ha disponibles.

**Le Pôle Phœnix** (tourisme, éco-technologies, développement durable) : 1<sup>er</sup> territoire touristique en Côtes d'Armor, centre de congrès et de séminaires. 37 ha d'extension possible.

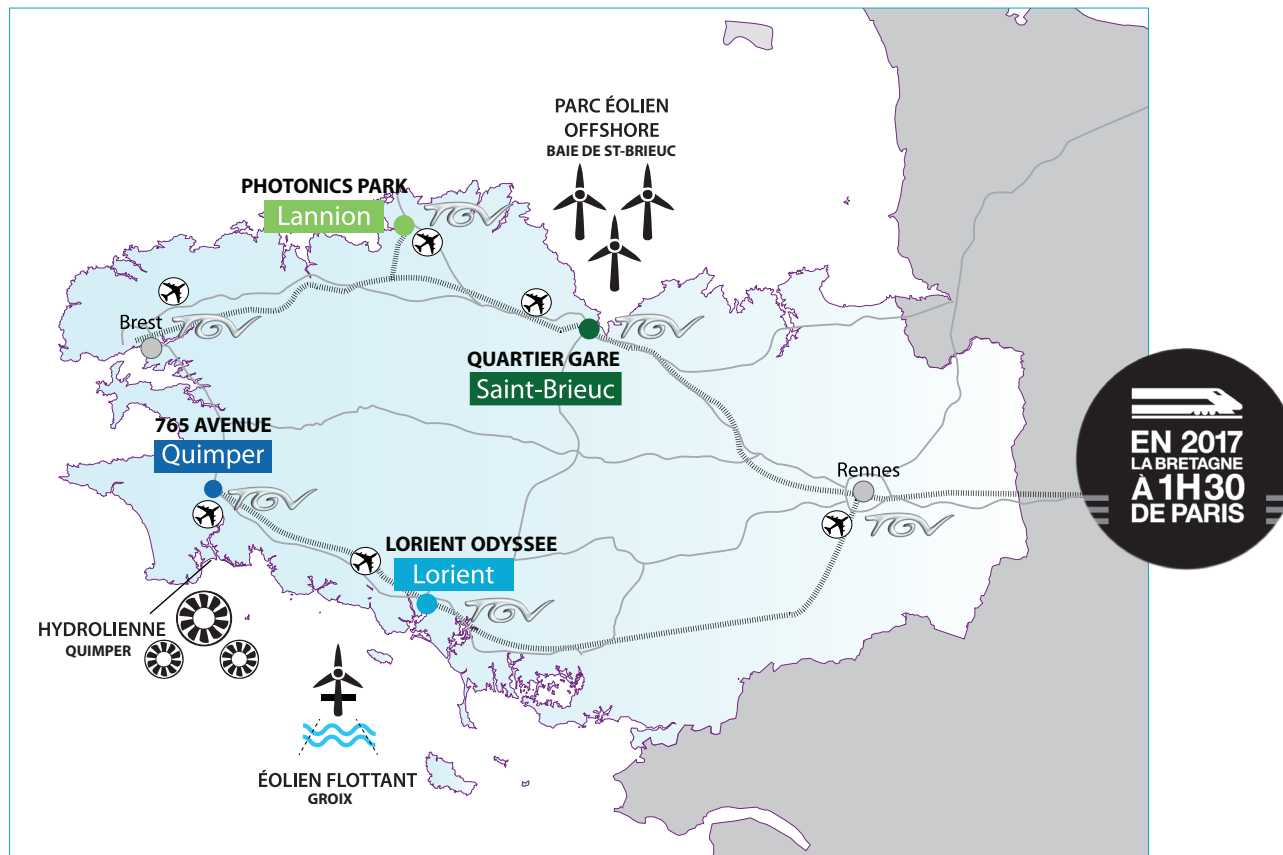


Le Pôle d'excellence  
numérique et  
photonique  
Pégase à Lannion



# ☰ Lannion, Lorient, Quimper et Saint-Brieuc en chiffres

Les agglomérations de Lannion, Lorient, Quimper et Saint-Brieuc investissent dans des projets urbains majeurs, structurent le développement de filières innovantes et proposent de nouvelles offres d'investissement.



## Les agglomérations en chiffres

### Lannion-Trégor Communauté

- 60 communes - 118 000 habitants
- 31 espaces d'activités (430 ha) - 40 ha disponibles  
140 ha d'extension possible
- 138 000 m<sup>2</sup> de parc locatif industriel en pleine propriété  
- 250 entreprises locataires
- 3 500 chercheurs et ingénieurs
- 1 900 étudiants
- Paris à 3h15 avec LGV - 1h10 en avion (jusqu'à 2 liaisons aériennes/jour)

### Lorient Bretagne Sud

- 25 communes - 207 000 habitants - 130 km de littoral
- 1 400 ha de zones d'activités (+ 15 ha par an) - 111 700 m<sup>2</sup> de bureaux
- 85 900 emplois dont 74 700 salariés - 5 800 établissements privés
- 7 000 étudiants et 500 enseignants chercheurs - 135 diplômés - 14 laboratoires
- 1 aéroport (Paris, Londres, Porto)
- Le Festival Interceltique, plus grand festival urbain en France (750 000 festivaliers)

### Quimper Bretagne Occidentale

- 14 communes - 100 000 habitants
- 3<sup>ème</sup> ville de Bretagne
- 35 espaces d'activités - 1 200 ha
- 10 000 entreprises, 60 000 emplois
- 3 pépinières, 2 hôtels d'entreprises

### Saint-Brieuc Agglomération

- 32 communes - 151 000 habitants
- 55 parcs d'activités - 13 543 établissements
- 1 000 salariés et chercheurs dans la nutrition et la santé animale  
50 organismes
- 20 000 m<sup>2</sup> entièrement dédiés aux laboratoires du pôle R&D en biotechnologies
- 130 formations et 5 000 étudiants
- 5<sup>ème</sup> Baie au monde pour l'amplitude de ses marées

# ≡ Savoir-faire, fiabilité, proximité... Les atouts des agglomérations

Les agglomérations bretonnes constituent une alternative aux investissements réalisés traditionnellement dans les grandes métropoles. Concurrence moins forte, cadre et conditions de vie attractifs, croissance démographique positive, savoir-faire reconnus dans des filières spécifiques, proximité et fiabilité des relations, rapprochement avec Paris, grands projets urbains offrant des opportunités d'investissement... Lannion, Lorient, Quimper et Saint-Brieuc ont des atouts à faire valoir auprès des promoteurs et investisseurs immobiliers nationaux.

## Une région attractive qui attire de nouveaux habitants

La Bretagne attire chaque année de nouveaux arrivants. Et les perspectives de croissance sont favorables. Selon l'INSEE, sur les Pays de Lannion, Lorient, Quimper et Saint-Brieuc, le nombre d'habitants devrait croître de 16,4 % en moyenne d'ici à 2040. La qualité de vie proposée est aujourd'hui en corrélation avec les aspirations de la population en recherche d'un équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle. Dans une période où 80 % des cadres parisiens rêvent de poser leurs valises loin de la Capitale (selon l'étude 2016 de Cadremploi), les villes bretonnes de taille moyenne proposent une alternative aux modes de vie dans les grandes métropoles.



## Des secteurs économiques d'excellence et des filières émergentes

Des secteurs en pointe dans le numérique, le tourisme, l'agro-alimentaire, la nutrition-santé et l'industrie navale, adossés à des laboratoires, des plateformes de recherche et des centres de formation. Des leaders mondiaux (Nokia, Naval Group, Ericsson, Bigard, Bonduelle...), des PME innovantes et des start-up (JFA, Xblue, AppNexus, Yslab, Sushee...). Lannion, Lorient, Quimper et Saint-Brieuc disposent d'un tissu industriel riche. Et les projets énergétiques marins (projet éolien offshore en Baie de Saint-Brieuc, projet d'éoliennes flottantes à Groix, développement des hydroliennes Sabella à Quimper) ouvrent de nouvelles perspectives industrielles et touristiques.

## La proximité et l'échange pour bâtir ses projets

La proximité et la qualité de vie sont au cœur du développement des territoires bretons. Pour accompagner au mieux les projets d'installation et d'investissement, les agglomérations travaillent conjointement avec l'ensemble des partenaires publics et privés pour faciliter le montage des projets : fourniture de données, mises en relation avec les services publics, mise en réseaux...

## ≡ La Bretagne à 1 h 30 de Paris avec Bretagne à Grande Vitesse

Avec l'ouverture de la Ligne à Grande Vitesse en juillet 2017, la Bretagne est à 1h30 de Paris. Un gain de transport de 45 min pour Lannion, Lorient, Quimper et Saint-Brieuc qui permet d'optimiser les déplacements vers la capitale.

Au-delà des avantages offerts au quotidien aux bretons, cette nouvelle infrastructure ouvre des perspectives de développement économique : une hausse des courts séjours, un intérêt accru pour l'organisation de congrès et de séminaires, un meilleur confort de travail grâce à des déplacements facilités, une attractivité plus grande en direction des actifs en recherche d'un nouveau mode de vie...

Mais également des perspectives de développement urbain au travers des investissements

réalisés par les collectivités locales. Pour accompagner la LGV, les agglomérations de Lannion, Lorient, Quimper et Saint-Brieuc repensent entièrement leurs quartiers gare et libèrent de nouveaux espaces immobiliers et fonciers pour l'accueil de bureaux, de commerces, de logements.



**BRETAGNE** 

**BUSINESS CARRÉ**

QUIMPER LORIENT LANNION ST BRIEUC

