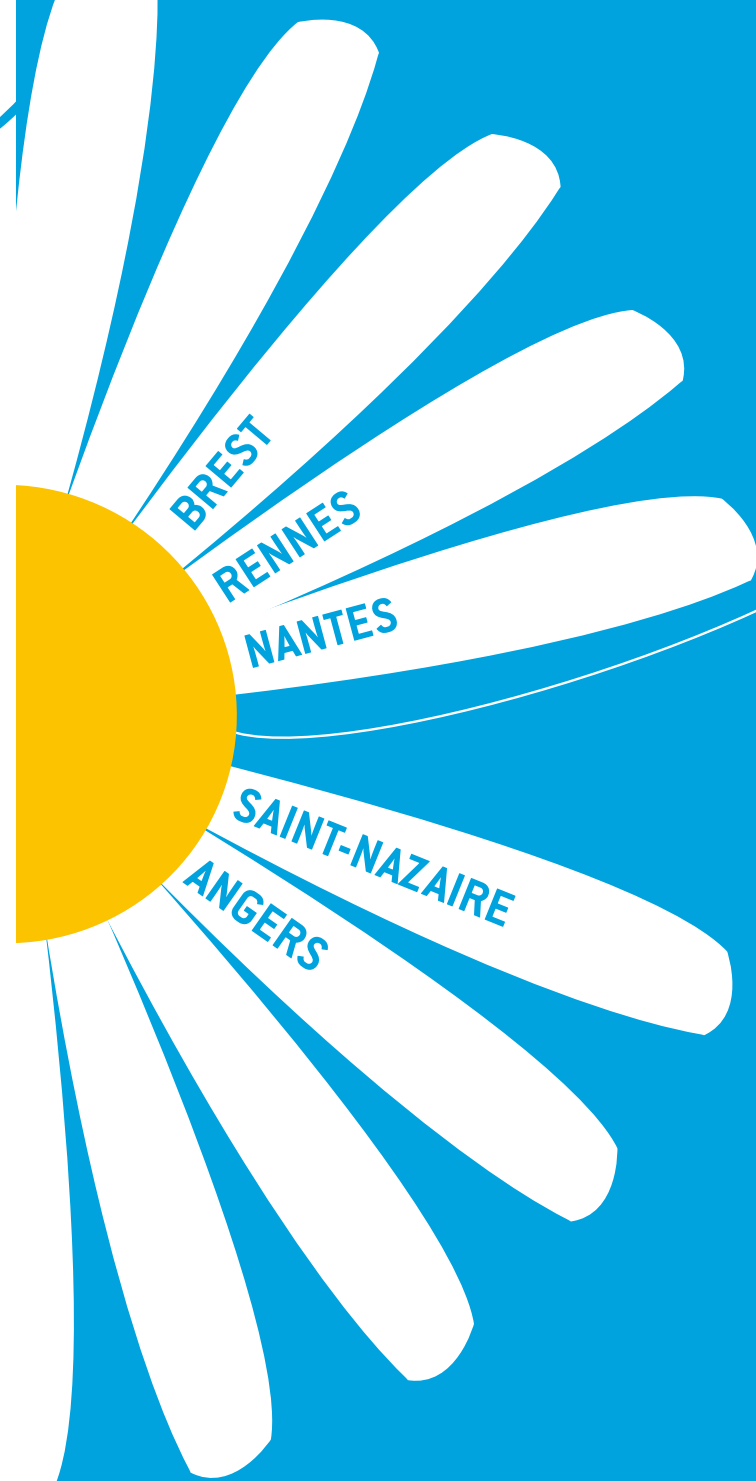
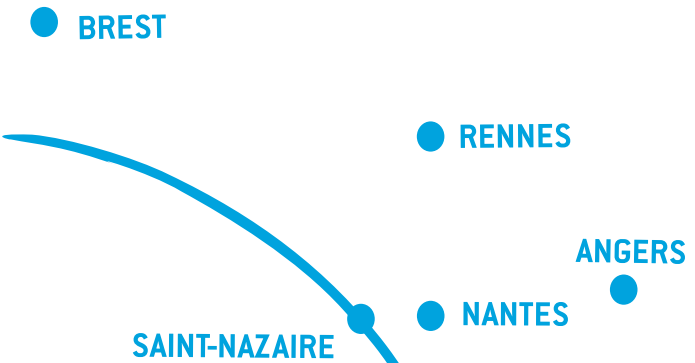


ESPACE MÉTROPOLITAIN LOIRE BRETAGNE



*Les projets
fleurissent
à l'Ouest*



ESPACE METROPOLITAIN
LOIRE BRETAGNE

EDITO

Où fait-il bon entreprendre, en France ?
Lorsqu'un magazine spécialisé s'associe avec un organisme d'études pour répondre à cette question clé pour de nombreux acteurs économiques, le verdict est sans appel : les villes de l'Ouest occupent les premières places de leurs catégories respectives.

Ce résultat n'est pas le fruit du hasard : il est la traduction d'une croissance démographique et entrepreneuriale très forte, et vient couronner les efforts d'accessibilité, de modernisation économique et de renouvellement urbain réalisés au cours des dernières années dans nos agglomérations. Ici, qualité de vie et dynamisme économique sont complémentaires.

En 2005, les agglomérations de Nantes, Rennes, Brest, Angers et Saint-Nazaire ont décidé de confronter leurs expériences, d'unir leurs compétences et de renforcer ensemble leurs capacités d'innovation et leur attractivité.

L'Espace Métropolitain Loire Bretagne, construit en étroite coopération avec les deux régions, constitue un cadre stratégique et opérationnel pour développer nos grands projets à l'échelle européenne.

Aujourd'hui, pour la première fois, le SIMI nous offre l'occasion d'assurer la promotion commune des quartiers d'affaires de nos cinq agglomérations, de leurs complémentarités et de leurs spécificités.

Vous souhaitez rejoindre un territoire durablement attractif et rayonnant en Europe ?

Nous vous invitons à porter votre regard à l'Ouest. Il s'y passe du nouveau.

JEAN-MARC AYRAULT

PRÉSIDENT DE NANTES MÉTROPOLE

JOËL BATTEUX

PRÉSIDENT DE LA CARENE

JEAN-CLAUDE ANTONINI

PRÉSIDENT D'ANGERS LOIRE MÉTROPOLE

EDMOND HERVÉ

PRÉSIDENT DE RENNES MÉTROPOLE

FRANÇOIS CULLANDRE

PRÉSIDENT DE BREST MÉTROPOLE Océane

ESPACE METROPOLITAIN LOIRE BRETAGNE

BREST RENNES NANTES SAINT-NAZAIRE ANGERS

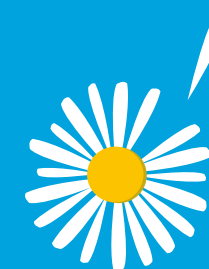
DYNAMISME ÉCONOMIQUE

CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE



Un rythme **deux fois supérieur** à la moyenne des aires urbaines françaises sur les 10 dernières années **[+0.78 % contre +0.42 %]**.

600 000 nouveaux habitants d'ici à 2030.



Une **croissance de l'emploi** trois fois supérieure à la moyenne française (12 contre 4 %).

Un taux de croissance de l'**emploi privé** deux fois supérieur aux espaces métropolitains de Rhône-Alpes et de Lille.

+ 31,7 % d'augmentation des emplois supérieurs entre 1990 et 1999.

QUALITÉ DE VIE



Un modèle dynamique de **croissance durable**.

LES PROJETS FLEURISSENT À L'OUEST

ATTRACTIVITÉ

« PÔLES D'AFFAIRES
PUISSANCE 5 »

Le principal objectif des agglomérations partenaires est de développer leur potentiel économique de façon complémentaire pour renforcer leur attractivité internationale, notamment par l'aménagement de pôles d'affaires de dimension européenne.



■ NANTES

EURONANTES 200 000 M²

Au cœur de l'Arc Atlantique, Euronantes représente un ensemble de programmes tertiaires de 200 000 m², qui vient compléter les 300 000 m² de bureaux existants. Ce pôle d'affaires, situé à deux pas de la gare TGV, de part et d'autre de la Loire, est emblématique de l'ambition européenne de l'Espace Métropolitain Loire Bretagne.

Les autres programmes phares

■ BREST

PLATEAU DES CAPUCINS - 31 000 M²

■ RENNES

LA COURROUZE - 140 000 M²

■ SAINT-NAZAIRE

VILLE-GARE - 40 000 M²

■ ANGERS

PÔLE GARE TGV - 50 000 M²

ACCESSIBILITÉ

« LA FLUIDITÉ DES
ÉCHANGES AU SERVICE
DE LA COMPÉTITIVITÉ »

Porte atlantique de l'Union européenne, l'Espace Métropolitain Loire Bretagne veut renforcer sa connexion avec les grands corridors d'échanges européens. En agissant ensemble pour développer les infrastructures de transport, les cinq métropoles veulent faciliter leur accessibilité, facteur essentiel de compétitivité et de cohérence territoriale.

LIGNES GRANDE VITESSE

Ayant beaucoup contribué au « désenclavement » du Grand Ouest, le TGV est plus que jamais un accélérateur de croissance : Ligne Grande Vitesse et prolongements infra-régionaux (Rennes à 1h25 de Paris), interconnexion TGV en Ile de France, bouclage ferroviaire nord-sud Bretagne (Rennes-Brest-Quimper).

AÉROPORT DU GRAND OUEST NOTRE-DAME-DES-LANDES

Situé sur l'axe Nantes-Rennes, il se substituera aux installations actuelles de Nantes Atlantique d'ici à 2015 et contribuera à la dynamisation des économies régionales. Signe du dynamisme du territoire : il s'agit du seul équipement de ce type programmé pour la prochaine décennie en France.

TRANSPORTS EN COMMUN

Nantes, première ville française à avoir réintroduit le tramway en 1985, Angers et Brest qui travaillent elles aussi à la mise en place d'une première ligne (respectivement pour 2009 et 2012), Rennes qui mettra en service sa deuxième ligne de métro en 2020; en matière de transport urbains durables, l'Espace Métropolitain a une longueur d'avance.



SOLIDARITÉ ET COHÉSION SOCIALE

« LES ATOUTS DU
VIVRE ENSEMBLE »

Avec 600 000 nouveaux arrivants attendus d'ici à 2030, l'Espace Métropolitain Loire Bretagne est sans conteste un des territoires les plus attractifs au plan national. Désireux de préserver son modèle de développement urbain, il doit dès aujourd'hui dessiner les contours de la ville de demain : imaginative, intégratrice et solidaire.

BREST – ESPACE PENFELD (1)

En plein cœur historique de la ville et dominant la rivière Penfeld, le Plateau des Capucins, composante majeure de l'Espace Penfeld, est un projet d'aménagement reposant sur le triptyque économie / culture / habitat. Ce programme a pour ambition de valoriser les excellences brestoises dans le domaine des sciences et technologies marines et d'offrir de nouveaux espaces aux acteurs culturels et de répondre aux nouveaux besoins en terme d'habitat. Fondé sur des principes de mixité tant sur le plan fonctionnel que sur le plan social, ce projet est enfin une formidable opportunité pour conforter l'attractivité du centre de la métropole brestoise.

SAINT-NAZAIRE VILLE-PORT (2)

Engagé en 1994 le projet Ville-Port vise à métamorphoser une friche industrielle, portuaire et urbaine pour la mettre au service du développement de la ville. Depuis plus de 10 ans, cette aire urbaine a connu à un rythme soutenu une profonde mutation : réhabilitation de la base sous-marine, construction de 350 logements, implantation de nouvelles activités (équipements touristiques, cinéma, commerces, bureaux...).

DÉVELOPPEMENT DURABLE

« UNE QUALITÉ DE
VIE RECONNUE »

Si les principales agglomérations du Grand Ouest figurent régulièrement en tête des palmarès des « villes où il fait bon vivre », ce n'est pas un hasard. A travers l'Agenda 21 notamment, l'Espace Métropolitain Loire Bretagne a très tôt intégré le respect de l'environnement dans ses politiques publiques. Aujourd'hui, il propose un modèle de développement équilibré à ses habitants.

ANGERS – DES QUARTIERS D'AFFAIRES POUR DES EMPLOIS DURABLES

Le plateau Mayenne-Capucins, traversé par le tramway, sera conçu comme un quartier durable : constructions HQE, éléments paysagers et déplacements doux, offre diversifiée de logements, de services publics et de commerces. Il accueillera un pôle d'activités tertiaires métropolitaines (50 000 m²).



RENNES – LA COURROUZE

Sur plus de 100 ha, Rennes Métropole réalise un site exemplaire, inscrit dans une logique de développement durable. Mixité et formes urbaines sont les maîtres mots de ce nouveau quartier d'activité et d'habitat conçu dans un espace naturel privilégié et préservé. Le Parc tertiaire des Dominos propose sur 140 000 m² une offre d'exception.





BREST

En cœur de ville, le Plateau des Capucins est une composante majeure de l'Espace Penfeld, territoire militarisé qui, sur décision de l'Etat, est progressivement transféré à la collectivité.

Il s'agit, en premier lieu, de la création d'un nouveau port de plaisance et d'escales – d'une superficie de 13 hectares - à l'embouchure de la rivière Penfeld dont les travaux préparatoires viennent de débiter. Dans un second temps, il s'agit de l'aménagement du plateau des Capucins – 12 hectares de superficie - dont l'objectif premier est la création d'un nouveau quartier de centre ville valorisant les grandes fonctions métropolitaines de Brest tout en s'inscrivant dans la politique d'internationalisation de l'agglomération et dans une dynamique de métropole régionale.

Le second objectif, à l'échelle de la ville, est de créer, à partir d'une situation de centralité exceptionnelle, un nouveau quartier attractif et porteur d'image exploitant les multiples atouts de ce site historique (son ampleur, son patrimoine, sa topographie...). Les programmes, non encore finalisés, se fondent sur l'articulation économie / culture dont le but est de rassembler des activités tertiaires (bureaux, commerces, espaces dédiés à l'événementiel) et des acteurs privés et publics de filières touchant aux technologies marines ainsi qu'à l'image et au son. Sur la partie haute du plateau, un programme de 500 logements complète ce dispositif : ambitionnant de constituer une opération exemplaire de la politique locale d'habitat, ce programme repose sur des critères de densité, de mixité, de diversité de l'offre et de qualité environnementale.



Cabinet Bruno Fortier

ESPACE PENFELD - PLATEAU DES CAPUCINS

SURFACE AU SOL DES EMPRISES FONCIERES

GRANDS ATELIERS ET ABORDS :
35 150 m²
PLATEAU SUPERIEUR :
64 860 m²
TOTAL EMPRISE MILITAIRE :
100 010 m²

TERRAIN QUELIVERZAN :
13 670 m²
TERRAIN PONTANIOU :
65 000 m²

TOTAL ENSEMBLE OPERATION :
120 180 m²

**REPARTITION DES SURFACES PAR
ACTIVITES SUR EMPRISE MILITAIRE
(shon)**
ACTIVITES TERTIAIRES :
30 890 m²
EQUIPEMENTS PUBLICS ET CULTURELS :
23 870 m²
PROGRAMME HABITAT :
35 700 m²
TOTAL : 90 460 m²
ARCHITECTE : Cabinet Bruno Fortier
CONTACT :
Brest Métropole Océane
Michel Morvan
Tél. : 02 98 33 52 20

12 hectares

En plein cœur de ville,
pour un nouveau quartier
à vocation métropolitaine.

RENNES

De nouveaux programmes fonciers et immobiliers sont aujourd'hui développés sur l'agglomération rennaise.

Ancien site industriel et militaire, la Courrouze présentera, d'ici à 2015, sur une centaine d'hectares, un tout autre visage. La mixité et de nouvelles formes urbaines constitueront les axes majeurs de cette opération d'aménagement portée par la prestigieuse équipe d'architectes-urbanistes Bernardo Secchi et Paola Vigano. Inscrite dans une logique de développement durable, ce nouveau quartier d'habitat (4 500 logements programmés) et d'activités sera desservi à terme par la 2^e ligne de métro. Le Parc des Dominos (140 000 m² de bureaux), en vitrine de rocade, constituera le centre économique de ce nouveau morceau de ville.

À l'Est, la technopole Rennes Atalante poursuit sa croissance et enregistre une troisième extension de 147 000 m² shon « Les Champs Blancs ». Ce parc contribuera à poursuivre la dynamique d'ores et déjà impulsée sur site par le pôle de compétitivité à vocation mondiale Images & Réseaux et ses représentants. Desservi par la RN 12, à proximité de l'Autoroute des Estuaires, cet espace technopolitain accueillera des entreprises tertiaires et de haute technologie, ainsi que des organismes de recherche. Il bénéficiera de la seconde ligne de métro.



LA COURROUZE

PARC DES DOMINOS

SURFACE CONSTRUCTIBLE : 140 000 m²
PHASE 1 : 45 000 m²
ILOT 1 : 20 000 m², dédiés aux activités tertiaires
LIVRAISON : début 2009
ILOTS 2, 3 ET 4 : 25 000 m², bureaux (18 000 m²) et équipements/services (7 000 m²)
LIVRAISON : 2009

PHASE 2 : 25 000 m²
ILOTS 5, 6 ET 7 : bureaux (18 000 m²), services (1 000 m²), logements (6 000 m²)
LIVRAISON : à partir de 2011

PHASE 3 : 70 000 m²
ILOTS 8 ET 9 dédiés aux activités tertiaires et services
LIVRAISON : à partir de 2012



LES CHAMPS BLANCS

EXTENSION RENNES ATALANTE

SURFACE CONSTRUCTIBLE : 147 000 m²
PHASE 1 : 50 000 m²
ILOT 1 : 26 000 m², tertiaire (22 000 m²) et services (4 000 m²)
LIVRAISON : 2008
ILOT 2 : 24 000 m², dédiés aux activités tertiaires et de recherche
LIVRAISON : à partir de 2010

PHASES 2 ET 3 : 97 000 m²
LIVRAISON : à partir de 2012

CONTACTS :
Rennes Métropole
Direction du Développement Economique
16, bld Laënnec 35 042 RENNES
02 99 01 85 70 - www.rennes-metropole.fr
economie@agglo-rennesmetropole.fr



20 000 m²

de bureaux par an, répartis
sur deux sites majeurs, à
partir de 2008.

NANTES

Au cœur de l'Arc Atlantique, Euronantes offre aux investisseurs, promoteurs et entreprises nationales et européennes, un ensemble de programmes d'immobilier d'activités de 200 000 m², qui vient compléter un espace de 300 000 m² de bureaux existants.

Ce pôle tertiaire exceptionnel, situé à deux pas de la gare TGV, de part et d'autre de la Loire, conforte le positionnement de Nantes Métropole sur la scène européenne. A la clé, la création directe de 10 000 emplois tertiaires sur l'aire urbaine.

Lancé officiellement en 2005, Euronantes est entré dans sa phase de concrétisation. Les équipes de promoteurs-investisseurs – Nexity-Axa Reim et SOGEA pour Euronantes Tripode,

Cirmad et Financière-Duval pour la première tranche d'Euronantes-Gare – ont été retenues pour ce territoire urbain qui prévoit la livraison de 20 000 m² de bureaux par an à partir de 2007.

20 000 m²
de bureaux par an seront construits sur la prochaine décennie à partir de 2007 sur le pôle d'affaires Euronantes.



EURONANTES TRIPODE

PHASE 1	57 000 m²
ILOT A - Nexity - Axa-Reim	45 000 m²
Tertiaire	20 000 m ²
Commerces	8 000 m ²
Hôtellerie	7 000 m ²
Logements	10 000 m ²

Architecte : De Portzamparc

ILOT B - SOGEA	12 000 m²
Tertiaire	8 000 m ²
Logements	4 000 m ²

Architecte : Barret - Lambot

CALENDRIER
2009 : premières livraisons

AMÉNAGEUR
Samoa
2 ter quai François-Mitterrand – BP 36 311
44 263 Nantes cedex 2
Tél. : 02 51 89 72 50
contact@samoa-nantes.fr

CONTACT INVESTISSEURS
Nexity - Axa-Reim
Tél. : 01 71 12 12 12

CONTACT ENTREPRISES
Nantes Métropole Développement
2, cours du Champ-de-Mars – BP 11 909
44019 Nantes cedex 1
agence@nantes-developpement.com



EURONANTES GARE

PHASE 1	25 600 m²
ILOT 7	
Tertiaire	5 000 m ²
ILOT 2A1	
Tertiaire	4 600 m ²
Totalité disponible	

ILOT 1B	
Tertiaire	16 000 m ²
10 000 m ² disponible	

ILOTS 2A - 2A2 - 2C1 - 2C2 - 2C3
400 logements

CALENDRIER
Fin 2008 : livraison

PHASE 2	100 000 m²
Tertiaire	100 000 m ²
600 logements	

CALENDRIER
2010 : livraison de 15 000 m²

CONTACT COMMERCIALISATION
Nantes Aménagement
2, avenue Carnot – BP 50 906
44 009 Nantes cedex 1
Commercialisation : Bruno Mahieux
Tél. : 02 40 41 01 55
bruno.mahieux@nantes-am.com

SAINT-NAZAIRE

Exprimer son potentiel en terme de marché tertiaire, tel est l'objectif que l'agglomération nazairienne poursuit avec la réalisation d'un nouveau quartier d'affaires autour de la gare TGV.

A échéance 2015, l'agglomération proposera une nouvelle solution au corridor tertiaire ligérien reliant les centres d'affaires régionaux à Paris en offrant près de 40 000 m² de bureaux de part et d'autre de la gare TGV.

Cette démarche s'inscrit dans un projet de développement plus large puisqu'elle sera accompagnée par le renforcement d'un pôle d'échanges multimodal et la création d'un nouveau quartier de ville aux fonctions multiples (logements, services, commerces).

La dynamique tertiaire au sud de la gare TGV est déjà lancée avec l'opération Météor : 12 000 m² de bureaux sont déjà en cours de commercialisation par le promoteur OCDL (groupe GIBOIRE). Composée d'un ensemble de trois bâtiments, cette opération dessinée par l'architecte Jean-Claude Pondevie a été retenue par la Sonadev, aménageur du secteur, à l'issue d'une consultation de promoteurs-concepteurs.



PROJET METEOR

PHASE 1 :
Deux tours (R+6)
de 3 000 m² chacune
Livraison début 2009

PHASE 2 :
Un immeuble (R+4)
de 6 000 m²
Livraison 3^e trimestre 2010

CONTACT PROMOTEURS-INVESTISSEURS :
SONADEV
4, avenue du Commandant
l'Herminier
44600 Saint-Nazaire
Tél. : 02 40 22 96 90
contact@sonadev.fr

40 000 m²

à l'horizon 2015, premier objectif de développement pour un quartier d'affaires de centralité, à proximité de la gare TGV.

ANGERS

Le pôle d'activités tertiaires métropolitaines des Capucins

Connecté à l'autoroute A11, traversé par la première ligne du tramway, le plateau des Capucins (environ 100 ha) s'inscrit dans une démarche d'aménagement durable. Ici prend forme un nouveau quartier dominant de grands paysages urbains et naturels. Le projet de pôle d'activités tertiaires métropolitaines (50 000 m²) proposera une mixité d'activités économiques et de services indispensables à la vie sociale, dans un environnement préservé (construction HQE, liaisons vertes et douces pour les piétons et cyclistes, habitat diversifié)



Architectes : Sophie Denissof et Roland Castro

Le pôle Gare-Fulton

Angers réalise un second pôle tertiaire (50 000 m²) connecté à la gare TGV (accès direct aux quais). Ce positionnement offre une accessibilité à l'ensemble du territoire national (Paris à 1h30, Nantes à 35 minutes, Lyon à 3h45). A proximité immédiate de la gare, un pôle d'échanges multimodal (tramway, parking, gare routière) permet les liaisons avec toute l'agglomération. Angers entend offrir aux entreprises un quartier valorisant, en cœur de ville et d'agglomération. Une architecture labellisée HQE et tous les équipements de proximité nécessaires (parking, commerces, hôtellerie, restaurants) garantissent une grande qualité d'accueil.



LES CAPUCINS

ACTIVITÉS ET SERVICES : 120 000 m² de SHON dont 50 000 m² de bureaux à l'horizon 2010.
 - 100 hectares dont 35 hectares de jardins.
 - 6 000 logements.
 - Création d'équipements publics.
 - Démarrage des travaux : début 2007.

PÔLE GARE TGV

50 000 m² de SHON dédiés au tertiaire supérieur dans les domaines d'excellence.
 Première tranche : 2008.

CONTACT :
 Angers Agglomération Développement
 Tél : 02 41 31 81 81
 infos@angers-développement.com

100 000 m²
 de surfaces tertiaires
 à l'horizon 2015
 sur deux sites exceptionnels
 (gare TGV et plateau
 des Capucins).

GRANDES INFRASTRUCTURES ET PROJETS

