

RÉALISATION DU DOCUMENT

Nantes Métropole Développement

Agence de développement économique

www.nantes-developpement.com

www.business-in-westernfrance.com

Tél. : 33 (0)2 40 35 55 45

DES SERVICES À L'ENTREPRISE CERTIFIÉS iso 9001

Photos : © Gaël Arnaud, Nantes Métropole Développement.

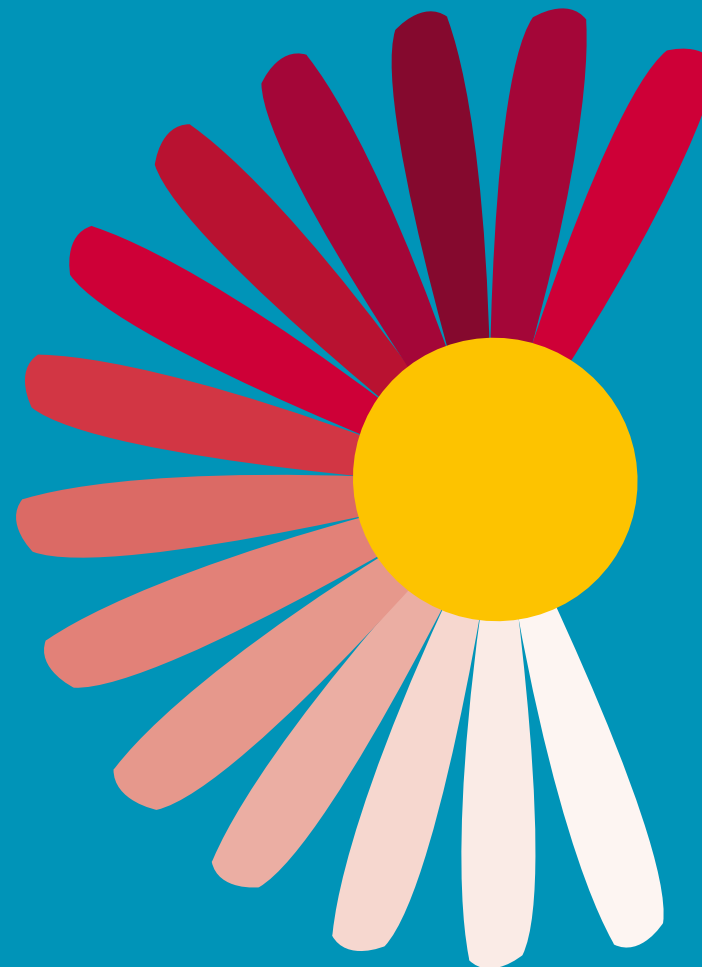
* BREST

* RENNES

SAINT-NAZAIRE * * NANTES * ANGERS



Les projets fleurissent
à l'Ouest



ESPACE MÉTROPOLITAIN
LOIRE BRETAGNE

ESPACE MÉTROPOLITAIN LOIRE BRETAGNE

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.

DYNAMISME ÉCONOMIQUE

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.

COMPÉTITIVITÉ DES ENTREPRISES

Avec une croissance du **PIB** de 2,6 % par an en moyenne depuis 1990, les **Pays de la Loire** et la **Bretagne** arrivent respectivement aux **première** et **seconde** places des régions françaises.

(moyenne nationale : + 1,8 %). Source INSEE Infos Stats - Janvier 2007

QUALITÉ DE VIE

Le littoral à moins d'une heure

Un territoire de projets culturels

Un réseau dense de transports collectifs

BREST

RENNES

NANTES

SAINT-NAZAIRE

ANGERS

INVITATION JEUDI 4 DÉCEMBRE

Brest, Rennes, Nantes, Saint-Nazaire, Angers

Conférence en partenariat avec Ernst & Young
11H30-12H30 — SALLE 5 - NIVEAU 2 - CYCLE RÉGIONS

L’ESPACE MÉTROPOLITAIN LOIRE BRETAGNE FACE À 5 TERRITOIRES EUROPÉENS

Avec un potentiel d’un million de m² de bureaux au cœur des agglomérations, une économie diversifiée et une croissance démographique régulière, l’Espace Métropolitain Loire Bretagne s’affirme comme l’un des territoires les plus attractifs et pérennes de l’hexagone. Volume du marché, coûts d’implantation, accessibilité, environnement, une étude menée par Ernst & Young compare l’Espace Métropolitain Loire Bretagne à cinq aires urbaines françaises et européennes de référence. Vous êtes investisseur, promoteur ou utilisateur, les occasions d’être surpris sont rares, ne manquez pas celle-ci.

Les élus participant à la conférence

Alain Masson
1^{er} vice-président Brest Métropole Océane
Développement durable et grands projets

Gwenaële Hamon
Vice-présidente Rennes Métropole
Développement économique et emploi

Patrick Rimbart
Vice-président Nantes Métropole
Attractivité internationale et projets métropolitains

Jean-Michel Talbourdel
Vice-président CARENÉ
Développement et promotion économique

Daniel Loiseau
Vice-président Angers Loire Métropole
Développement économique et emploi

Savez-vous vraiment qui nous sommes ?

3 ÉLÉMENTS DE RÉPONSE POUR VOUS DONNER UNE IDÉE...



...UN RENDEZ-VOUS POUR VOUS CONVAINCRE : JEUDI 4 DÉCEMBRE

Brest

L'un des axes de la stratégie de développement de la métropole brestoise repose sur le réaménagement et la valorisation de son front de mer. Du Port du Moulin Blanc, à l'est, au Technopole Brest Iroise, à l'ouest, en passant par le Port de commerce, des investissements conséquents ont été réalisés depuis plusieurs années. Ce dispositif de réaffectation et de développement des espaces portuaires se complète aujourd'hui par le projet Espace Penfeld. A terme, ce nouveau programme a pour ambition de transformer non seulement le cœur même de la ville - en y apportant une grande variété de fonctions - mais aussi son image.



Zoom sur...

LE PLATEAU DES CAPUCINS

En plein centre de la ville, le Plateau des Capucins est une composante majeure de l'Espace Penfeld. Cet espace, qui tient son nom de la rivière Penfeld, est un territoire militarisé – siège d'une partie des activités de l'Arsenal de Brest – qui, sur décision de l'Etat, est partiellement transféré à la Communauté urbaine de Brest métropole océane. Il s'agit, en premier lieu, du Port du Château à l'embouchure de la rivière avec la création d'un port de plaisance et d'escales d'une capacité de 575 anneaux dont les travaux sont en voie d'achèvement (inauguration au printemps 2009). Avec ce nouvel équipement, Brest conforte sa place de premier port breton de plaisance. Il s'agit dans un second temps de l'aménagement du Plateau des Capucins : à quarante mètres au-dessus du niveau de la mer, c'est un espace de 12 hectares qui domine, en belvédère, le cœur historique de la cité.

UN NOUVEAU QUARTIER AU CŒUR DE LA VILLE

L'objectif premier de ce projet d'aménagement est de réaliser à terme un nouveau quartier de centre-ville valorisant les grandes fonctions métropolitaines de l'agglomération inscrites dans une dynamique de métropole régionale.

Le second objectif, à l'échelle de la ville, est de réaliser, à partir d'une situation de centralité exceptionnelle, un nouveau quartier le plus attractif possible, porteur d'image, en exploitant les multiples atouts du site (son ampleur, sa topographie, son patrimoine...). Le niveau inférieur du site abrite un vaste bâtiment industriel d'une superficie de 2,5 hectares – les Grands Ateliers - dont la restauration et la programmation sont des enjeux majeurs. Cette opération majeure d'aménagement urbain est inscrite dans le contrat de projet Etat Région et à ce titre bénéficie de financements des collectivités concernées sur la période 2007-2013.

Les programmes constitutifs de ce projet se fondent sur l'articulation économie / culture en rassemblant en un même lieu des acteurs privés et publics. Sur la partie haute du plateau, un programme de 500 logements et de commerces complète ce dispositif. Ce dernier ambitionne de constituer une opération exemplaire de la politique locale d'habitat en favorisant les critères de qualité, de densité et de mixité dans une logique de développement durable. Afin d'augmenter son attractivité future, le plateau bénéficiera, à partir de 2012, d'une desserte directe par le tramway.

les chiffres

PLATEAU DES CAPUCINS



PLATEAU DES CAPUCINS - PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRA
 ● PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL - EMPRISE MILITAIRE
 ● PÉRIMÈTRE - PONTANIOU / MADELEINE / SAINT-MALO
 ● PÉRIMÈTRE ÉTENDU - QUÉLIVERZAN

12 hectares : en plein cœur de ville, un nouveau quartier de centre-ville desservi par le tramway

SURFACE AU SOL DES EMPRISES FONCIÈRES

Grands ateliers : 35 000 m²
Plateau supérieur : 68 000 m²
Total emprise militaire : 103 000 m²
Terrain Quéliverzan : 13 670 m²
Terrain Pontaniou : 6 500 m²

Total ensemble opération : **123 170 m²**
REPARTITION DES SURFACES PAR ACTIVITE (SHON)

Activités tertiaires : 38 830 m² (39 %)
Équipements publics et culturels : 19 800 m² (20 %)
Programme habitat : 40 630 m² (41 %)
Total : 99 260 m²

ORGANISATION

Maîtrise d'ouvrage : Brest métropole océane (BMO)
 Maîtrise d'ouvrage déléguée : Brest métropole aménagement (BMA)
 Maîtrise d'œuvre : Cabinet Bruno FORTIER, Paris

CONTACT

Brest métropole océane
 24 rue Coat ar Gueven
 BP 92242
 29222 Brest Cedex 2
 M.Michel Morvan
 Tel : 02 98 33 52 20





Rennes

Fort de sa position géographique et de sa vitalité économique et culturelle, le territoire de Rennes Métropole s'inscrit dans une véritable dynamique de développement. Sa zone d'emploi pourrait rassembler, d'ici à 2015, près d'un actif breton sur quatre. Une attractivité remarquable qui tient au rythme de croissance soutenu des services aux entreprises, le deuxième de l'hexagone. A horizon 2015, entre 15 000 et 20 000 emplois supplémentaires sont encore attendus dans ce secteur. Paris ne sera plus qu'à 1h27 en TGV... Les principales métropoles françaises et européennes n'en seront que plus proches.



Zoom sur...

De nouveaux programmes fonciers et immobiliers sont aujourd'hui développés sur les sites économiques majeurs de l'agglomération rennaise parmi lesquels la technopole Rennes Atalante et le parc d'affaires des Dominos.

TECHNOPOLE RENNES ATALANTE

A l'Est de la capitale bretonne, la technopole Rennes Atalante poursuit sa croissance. Une troisième extension de 110 000 m² (shon) est ainsi programmée. Desservi par la RN 12, à proximité de l'Autoroute des Estuaires, ce nouveau site d'activités accueillera des entreprises tertiaires et de haute technologie, ainsi que des organismes de recherche. Plusieurs grands programmes immobiliers sont aujourd'hui en cours d'étude. Les premières constructions devraient voir le jour d'ici à un an. L'enjeu immobilier est considérable : près de 50 000 m² de bureaux seront édifiés et livrés à partir de 2010. Plus de 3 000 emplois sont attendus à l'issue de la réalisation de la première tranche de cette opération. L'ambition affichée est sans équivoque : conforter la vocation tertiaire de ce pôle de dimension internationale.

PARC D'AFFAIRES DES DOMINOS

A l'ouest de l'agglomération, aux abords immédiats de la rocade, le parc d'affaires des Dominos poursuit son développement. Sur le secteur à dominante tertiaire de la Courrouze, le chantier de construction des nouveaux locaux de la Caisse régionale du Crédit Agricole est déjà bien engagé. Compléteront la programmation : un restaurant inter-entreprises de 600 couverts associé à un auditorium de 200 places fin 2010, un hôtel-restaurant 3 étoiles fin 2011, des sièges sociaux vers 2011/2012. Sans oublier les services du Conseil régional de Bretagne vers 2014.

Contact :

Rennes Métropole
Direction du Développement
Economique et de l'Emploi
4, avenue Henri Fréville
35 042 RENNES
Tél. : 02 99 86 64 40
www.rennes-metropole.fr
économie@agglom-rennesmetropole.fr

LA TECHNOPOLE RENNES ATALANTE S'AGRANDIT

Surface constructible : 110 000 m²

Phase 1 : 50 000 m²

Ilot 1 : 26 000 m² dédiés aux activités tertiaires (22 000 m²) et aux services (4 000 m²)

Livraison : à partir de 2010

Ilot 2 : 24 000 m² dédiés au tertiaire et à la recherche

Livraison : à partir de 2011

Phase 2 : 60 000 m²

Livraison : à partir de 2012

PARC D'AFFAIRES DES DOMINOS

Surface constructible : 140 000 m²

Phase 1 : 45 000 m²

Ilot 1 : 20 000 m² (Crédit Agricole)

Livraison : Septembre 2010

Ilots 2, 3 et 4 : 25 000 m² (bureaux et services)

Livraison : 2011

Phase 2 : 25 000 m²

Ilots 5, 6 et 7 : bureaux, services et logements

Livraison : à partir de 2012

Phase 3 : 70 000 m²

Ilots 8 et 9 : bureaux, services et logements

Premières livraisons : à partir de 2013/2014



Nantes

Portée par une activité tertiaire forte, un socle industriel puissant et la capacité d'innovation des pôles de compétitivité régionaux (matériaux composites, biotechnologies, images et réseaux...) Nantes Métropole est de plus en prise par les entreprises et leurs salariés. Avec le développement de l'offre tertiaire de cœur d'agglomération, symbolisé par le pôle d'affaires Euronantes, la capitale du Grand Ouest a déjà un coup d'avance...



En cours de construction par Cirmad Prospectives, l'immeuble Skyline (16 000 m², certifié HQE) accueillera GTB Construction au printemps 2011.

Zoom sur...

Euronantes, le plus important pôle d'affaires de la façade atlantique (500 000 m² de potentiel global), poursuit son développement, à deux pas du centre historique de la ville. D'ici à 10 ans, 200 000 m² de bureaux viendront compléter les 300 000 m² existants.

Desservi par les lignes de tramway et de Busway, situé à deux pas de la gare TGV et à 15 minutes de l'aéroport Nantes Atlantique, ce pôle tertiaire de cœur d'agglomération propose un environnement de travail et un cadre de vie exceptionnels. A la clé : 10 000 créations d'emplois tertiaires sont attendues sur ce pôle d'affaires qui conforte le positionnement de Nantes Métropole sur la scène européenne.



La requalification complète du stade Marcel Saupin suit son cours (à droite sur l'image). Le groupe Vinci investira notamment le complexe multifonctionnel sur près de 6 000 m² en février 2010.

UN VÉRITABLE PÔLE DE VIE

Avec près de 90 000 m² de bureaux engagés, Euronantes est entré dans sa phase de concrétisation, dont l'îlot 1B, HQE, développé par Cirmad qui représente 16 700 m² de bureaux sur la zone Gare. Bénéficiant de la collaboration d'architectes de réputation internationale, le pôle d'affaires Euronantes positionne son offre tertiaire au niveau des standards européens, le tout s'intégrant dans des espaces publics de grande qualité. Plus qu'un quartier d'affaires limité à une simple vocation tertiaire, Euronantes s'inscrit dans les projets urbains du Nouveau Malakoff et de l'île de Nantes comme un véritable pôle de vie. Henner-GMC, Capgemini, Voyagesncf.com, GTB Construction ou encore l'Unédic l'ont choisi. A qui le tour ?

INFORMATIONS SUR LE PÔLE D'AFFAIRES
contact@euronantes.com
Tél. : 02 40 35 55 45



GARE

D'ici à 10 ans, 130 000 m² de bureaux et un millier de logements, dont 25 % sociaux, seront construits à proximité immédiate de la gare TGV, au cœur du projet urbain « Nouveau Malakoff ». Cette offre de bureaux vient renforcer le pôle d'affaires Euronantes qui concentre déjà 300 000 m² de bureaux. 88 000 m² SHON sont d'ores et déjà engagés sur ce périmètre.

Livraisons 2008-2009	8 600 m²	Livraisons prévisionnelles	
Ilot 7	5 000 m²	2011-2012	45 000 m²
Ilot «Le phare des Alizés»	3 600 m²	Ilot 3B	20 000 m²
Utilisateurs : Henner-GMC, Voyagesncf.com, RFF		Ilot 3C	20 000 m²
315 logements		Ilot 2D2	5 000 m²
		Lancement des consultations : début 2009	
Livraisons 2010-2011	35 000 m²	Maîtrise d'ouvrage :	Nantes Aménagement
Espace Saupin	5 800 m²	na@nantes-am.com	
Ilot AXEO	11 000 m²	Tél. : 02 40 41 01 30	
Ilot Skyline (certifié HQE)	18 000 m²		
Utilisateurs : Capgemini, GTB Construction, Vinci			
120 logements			

ILE DE NANTES - TRIPODE

Avec déjà 58 000 m² programmés, ce projet est à l'épicentre de l'île de Nantes, l'une des plus ambitieuses opérations de recomposition urbaine menée en Europe avec un potentiel de 1 million de m² constructibles. Un emplacement stratégique qui permet au pôle d'affaires Euronantes de se déployer de part et d'autre de la Loire.

Secteur TRIPODE	61 200 m²	Maîtrise d'ouvrage :	Nantaise d'Habitations/SOCCOGIM
Ilot A	48 000 m²	Architectes :	A. Lambot - P. Barré
Tertiaire	20 000 m²	Utilisateur :	Unédic
Commerces	9 000 m²		
Hôtellerie	8 000 m²		
Logements	11 000 m²	Secteur VIVIANI :	env. 20 000 m²
Promoteur/investisseur :	Nexity / AXA Reim	en 3 tranches	
Architecte :	C. De Portzamparc	Livraison prévisionnelle :	2010 à 2013
Utilisateurs :	Veolia (8 000 m²) - Castorama (6 000 m²)		
		Maîtrise d'ouvrage :	SAMOA
		contact@samoa-nantes.fr	
		Tél. : 02 51 89 72 50	
		www.iledenantes.com	
Livraison prévisionnelle :	fin 2010/2011		
Ilot B	13 200 m²		
Tertiaire	8 300 m²		
137 studios	4 900 m²		



Saint-Nazaire

Dans un contexte concurrentiel où la gestion des mobilités revêt un caractère stratégique, la ville de Saint-Nazaire a décidé d'organiser, autour de la « centralité » conférée par la gare SNCF, le développement d'un quartier conciliant facilité des mobilités, développement économique, sensibilité environnementale et habitat diversifié. L'objectif, à l'horizon 2015, est de réaliser plus de 50 000 m² de bureaux complétés par des dizaines de milliers de m² de logement.



Zoom sur...

VILLES-GARE

Entre un TGV Atlantique dont le trafic croît chaque année de 5% et un réseau régional qui affiche une croissance à deux chiffres, la gare TGV-TER de Saint-Nazaire constitue une porte d'entrée majeure de l'agglomération nazairienne et la seconde gare en terme d'activité de la métropole Nantes-Saint-Nazaire.

SAINT-NAZAIRE INVENTE SON QUARTIER DES MOBILITÉS...

A échéance 2015, l'agglomération proposera une nouvelle solution au corridor tertiaire ligérien reliant les centres d'affaires régionaux à Paris en offrant, à 5 minutes de l'hyper centre, près de 50 000 m² de bureaux de part et d'autre de la gare TGV, complétés par des dizaines de milliers de m² de logements, de services et de commerces.

LES AMBITIONS DE VILLES-GARE

- Exprimer la diversification de l'économie nazairienne
- Offrir une image valorisante de l'entrée de ville

- Répondre aux enjeux de développement durable par la constitution d'un quartier de toutes les mobilités
- Renforcer le pôle aval de la Métropole Nantes Saint-Nazaire
- Symboliser l'ouverture de Saint-Nazaire vers les communes de son agglomération

VILLES-GARE EN 2015...

50 000 m² shon de bureaux
20 000 m² shon de logements et de commerces
Un pôle d'échange multimodal

PREMIÈRES ÉCHÉANCES

2010 : livraison de 13 000 m² de bureaux et de 350 places de parking
2012 : livraison des premiers éléments du pôle d'échange multimodal
2014 : ouverture de la gare TGV modernisée

CONTACT CHEF DE PROJET
ADDRN - Sylvain Laurent
Tél. : 33(0)2 40 00 36 94
laurents@addrn.fr

CONTACT ENTREPRISE
CARENE
Grégory Martinet
Tél. : 02 51 16 41 02
martinetg@agglo-carene.fr



La dynamique tertiaire au sud de la gare TGV est déjà lancée avec l'opération Météor. 13 000 m² de bureaux sont en cours de construction 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-construteurs.

PROJET MÉTÉOR

PHASE 1 6 800 m²
Deux immeubles (R+7)
de 3 400 m² chacun
LIVRAISON DÉBUT 2009

PHASE 2 6 000 m²
Un immeuble (R+4)
de 6 000 m²
LIVRAISON 3^e TRIMESTRE 2010

CONTACT AMÉNAGEUR SONADEV

4, avenue du Commandant l'Herminier
44 600 Saint-Nazaire
Tél. : 02 40 22 96 90
contact@sonadev.fr

CONTACT PROMOTEUR
OCDL groupe GIBOIRE
55, chaussée de la Madeleine
44 000 Nantes
Tél. : 02 40 47 47 77
nantes@ocdl.fr



À 1H30 de Paris en TGV, Angers offre tous les atouts d'une métropole en plein développement. Avec ses 280 000 habitants, une variation 2007 de l'emploi salarié privé de 2,1 % et un bassin d'emploi qualifié (30 000 étudiants), c'est une métropole dynamique à fort potentiel. Angers Loire Métropole a d'ailleurs été classée au second rang des villes de 200 000 à 500 000 habitants pour son attractivité par le magazine « L'Entreprise ». Elle dispose de la beauté préservée des bords de Loire, classés au Patrimoine Mondial de l'UNESCO : véritable lieu d'épanouissement pour les entreprises et leurs projets, une cinquantaine de groupes européens, anglo-saxons, asiatiques et français ont ainsi déjà choisi Angers. Engagée dans le développement d'éco-industries, Angers Loire Métropole s'attache à diversifier ses filières d'excellence (pôles de compétitivité Végétal spécialisé et Biotechnologies) et tertiaires (50 % des emplois).



Zoom sur...

GARE +

Angers Loire Métropole s'est engagée dans la réalisation d'un pôle économique d'envergure, « Gare + », au sud de la gare Saint-Laud. L'objectif est de profiter du contact direct avec la gare et le pôle multimodal (trains, cars, bus, tramway) pour créer les conditions favorables à l'installation d'entreprises et créer ainsi entre 2 500 et 3 000 emplois grâce à l'implantation de 65 000 à 70 000 m² de bureaux.

UN ÉCO-QUARTIER D'AFFAIRES AU CŒUR D'ANGERS

Ce projet se positionne sur l'axe métropolitain Loire-Bretagne et trouvera des complémentarités naturelles avec les zones d'activités en construction aux abords des gares des villes partenaires, très facilement reliées entre elles par les TGV et TER cadencés. Pôle économique majeur, à dimension nationale, Gare +

prend sa place sur le territoire de la métropole dans un contexte de développement régional et de concurrence internationale. La gare Saint-Laud, lieu de transit de cinq millions de voyageurs chaque année, est au cœur de la politique de développement économique de la Ville. Gare + s'élèvera en lieu et place d'anciennes friches industrielles et sera en relation directe avec la gare TGV d'Angers. Sa position centrale dans l'agglomération et sa proximité de l'hyper-centre d'Angers sont deux atouts majeurs pour ses futurs utilisateurs.

UNE ARCHITECTURE À VISAGE HUMAIN SIGNÉE NICOLAS MICHELIN

La restructuration du secteur, confiée à l'architecte urbaniste Nicolas Michelin, permettra de remodeler en profondeur le paysage urbain. Ce dernier propose un dessin et une architecture à visage humain, ménageant le partage entre espaces publics et privés. En plaçant le développement durable au cœur du projet urbain, il présente l'architecture comme « une source de valeur ajoutée, apportant fierté à ses utilisateurs ». Pour lui, « les bureaux doivent être pensés différemment, avec une architecture légère et essentielle permettant de réduire les dépenses d'énergies ». Le futur pôle économique sera intégré au quartier existant. La mixité urbaine et la qualité du cadre de vie y seront favorisées.



Pôle activités-bureaux

45 000 m² d'immeubles de bureaux, avec commerces en rez-de-chaussée, seront implantés au sud, le long des voies ferrées. Plusieurs bâtiments alternant points hauts et découpes créeront une silhouette crénelée, distinctive et qualifiante, tant pour les voyageurs arrivant par le train que pour les usagers portant leur regard depuis les rives de la Maine. Situés sur un promontoire, ils domineront une partie de la ville, sa rivière et de grands espaces naturels.

Pôle habitat

Quelque 20 000 m² de logements viendront s'insérer de manière harmonieuse entre les espaces de bureaux et le tissu existant, de manière à créer une vraie couture urbaine. La qualité de vie des professionnels, comme des riverains, sera alors renforcée par cette mixité d'usage. En un mot, « Gare + » sera un quartier vivant !

PROGRAMME

Bureaux entre 65 000 m² et 70 000 m²
Logements 20 000 à 25 000 m²
Commerces 4 500 m²
Un équipement public 1 300 m²

CALENDRIER

juillet 2008 : choix de l'aménageur

2009 : pré commercialisation par Angers Loire Développement
2010 : lancement du 1^{er} îlot
2011/2012 : livraison des 1^{ers} îlots

CONTACT

Angers Loire Développement
8 boulevard Bessonneau
BP 10406
49104 ANGERS Cedex 02
Tel : 02 41 31 81 81 – Fax : 02 41 31 81 95
<http://angers-developpement.com>
infos@angers-developpement.com