

Le SCoT sur le terrain !



COMPTE RENDU
de la visite de la
ZA de KERGONAN à BREST
— 20 janvier 2023 —



Introduction

Dans le cadre de la mise en œuvre du schéma de cohérence territoriale (SCoT), des élus du Pays de Brest se sont retrouvés dans la zone d'activité de Kergonan à Brest, le 20 janvier 2023, pour échanger autour des opérations de renouvellement urbain en zone d'activités.

Dans un format un peu différent des précédentes visites, celle-ci a permis un échange sur le renouvellement urbain de la zone avec non seulement Michel Gourtay, vice-président de la métropole en charge des questions économiques, mais aussi les acteurs publics et privés qui ont réalisé ces transformations.

En effet, la zone d'activité de Kergonan fait partie des premiers espaces économiques créés dans les années 1950 à Brest. Aujourd'hui, cette zone d'activité connaît un fort renouvellement, avec des opérations de recyclage de friches, de densification de parcelles ou encore de restructuration de bâtis existants.

Le présent document restitue les différentes étapes de ce renouvellement, depuis la mise en œuvre de politiques publiques jusqu'à la réalisation de l'opération.

**Parcours de la visite
KERGONAN**
Superficie : 115 hectares
450 établissements
environ 4 700 emplois
EPCI : Brest métropole

**Anciens
établissements
Meunier**

3

4

ENVIE 29

1

**Implication de la
collectivité pour le
renouvellement urbain
des zones d'activités**

2

CEFORTECH

Rue Réaumur

Rue de Maupertuis

Rue de la Villeneuve

Rue de Jean blanche



Sommaire

Une zone d'activité ancienne.....	7
Le rôle de la collectivité	11
La réhabilitation de bâtiments pour l'accueil du Cefortech.....	15
La réhabilitation des anciens établissements Meunier	19
Envie 29	25

Kergonan Kergaradec

Créées en 1957 pour Kergonan et, en 1971 pour Kergaradec, ces deux zones d'activité constituent la plus forte concentration d'industries, d'entreprises et de commerces tertiaires du Finistère.

Vue aérienne du futur emplacement de la zone industrielle de Kergonan

1957 - BLANDEAU
Ph. Archives municipales de Brest, série 2Fi.

Vue aérienne du site juste avant l'installation de la zone, dont la création a été décidée en 1957 et commencée en 1959. Elle a connu plusieurs extensions en 1961, 1964 et 1967 et compte environ 100 hectares.



Vue aérienne de Kergonan et Kergaradec
10-1999 - GERNOT - Ph. Service communication ville de Brest.

La zone industrielle de Kergonan

Six usines s'installent dans la zone industrielle de Kergonan
Plusieurs autres contrats devraient aboutir dans l'avenir

La politique d'expansion industrielle de Brest suit son cours, et récemment deux usines ont été créées. En effet, l'installation sur la zone industrielle de Kergonan de six entreprises est maintenant assurée.

Six usines s'installent dans la zone industrielle de Kergonan

Ouest-France - 22 Octobre 1960 - Archives municipales de Brest.

L'installation des six premières usines : une fabrique d'appareils électro-acoustique, une usine de textile, une fabrique de lingerie, une fabrique de charpentes métalliques, une entreprise de serrurerie et une de peinture.



Zone industrielle de Kergonan

1970 - CHALOIS
Ph. Archives municipales de Brest, série 2Fi.

Vue de différentes entreprises du site. Jusqu'en 1972, la zone de Kergonan sera le support du développement industriel de la ville avec de petits ateliers, des entrepôts et des chantiers mais aussi des industries de l'électronique et de l'habillement.

Une zone d'activité ancienne

La première création d'une zone à vocation industrielle à Brest s'est faite sur le site de Kergonan en 1957. Elle a été suivie par celle de Kergaradec confirmant ainsi la vocation industrielle du secteur nord-est de l'agglomération. La création de cette zone s'est faite dans un contexte d'achèvement des travaux de la reconstruction et de l'affaiblissement de l'activité de la marine marchande, mettant ainsi en avant une « libération [...] massive de main d'œuvre sans emploi ». C'est pour enrayer le risque de crise économique du bassin d'emploi que la collectivité a décidé de porter cette politique d'industrialisation.

La zone de Kergonan a fait l'objet de plusieurs extensions successives en 1961, 1964 et 1967, validées par la révision du Plan de reconstruction de la Ville de Brest de 1962. Elle est passée de 28 hectares en 1959 à 115 hectares aujourd'hui.

La zone sera, jusqu'en 1972, « le support du développement industriel de la ville avec de petits ateliers, des entrepôts et des chantiers mais aussi des industries de l'électronique et de l'habillement » pour ensuite « passer le flambeau » à la zone limitrophe de Kergaradec. Elle a vu naître des fleurons industriels du territoire : SDMO, Meunier, Eurodif, GTID, Jabil...

Pendant très longtemps positionnée en périphérie de ville, la zone se retrouve désormais encerclée par des espaces urbains à vocation résidentielle.

C'est une zone où l'industrie est encore présente, mais un recul de l'emploi industriel s'est opéré dans les 20 dernières années. A contrario, la progression des activités tertiaires s'est accélérée depuis la mise en service du tramway.

Le secteur est également devenu attractif pour les organismes de formation (l'ENSTA Bretagne rejoint par le Pôle formation UIMM Brest, Brest Open Campus, l'Escam, ISTEEL/AFTRAL, Pôle BTS, demain par le Cefortech). Parmi les atouts qui séduisent ces organismes : la desserte en transports collectifs et la qualité de l'accessibilité depuis les territoires voisins. À noter qu'une partie des formations proposées sont à vocation logistique et industrielle.

Kergonan conserve un attrait pour les activités de production et de logistique. En témoignent les choix des entreprises qui s'y sont installées récemment comme ALT et Envie, ainsi que les investissements réalisés pour réhabiliter les anciens bâtiments Meunier par exemple.

Elle compte aujourd'hui 450 établissements installés pour environ 4 700 emplois avec une diversité d'activités qui s'est renforcée dans le temps : industrie / BTP / transport-logistique / services et un peu de commerces.

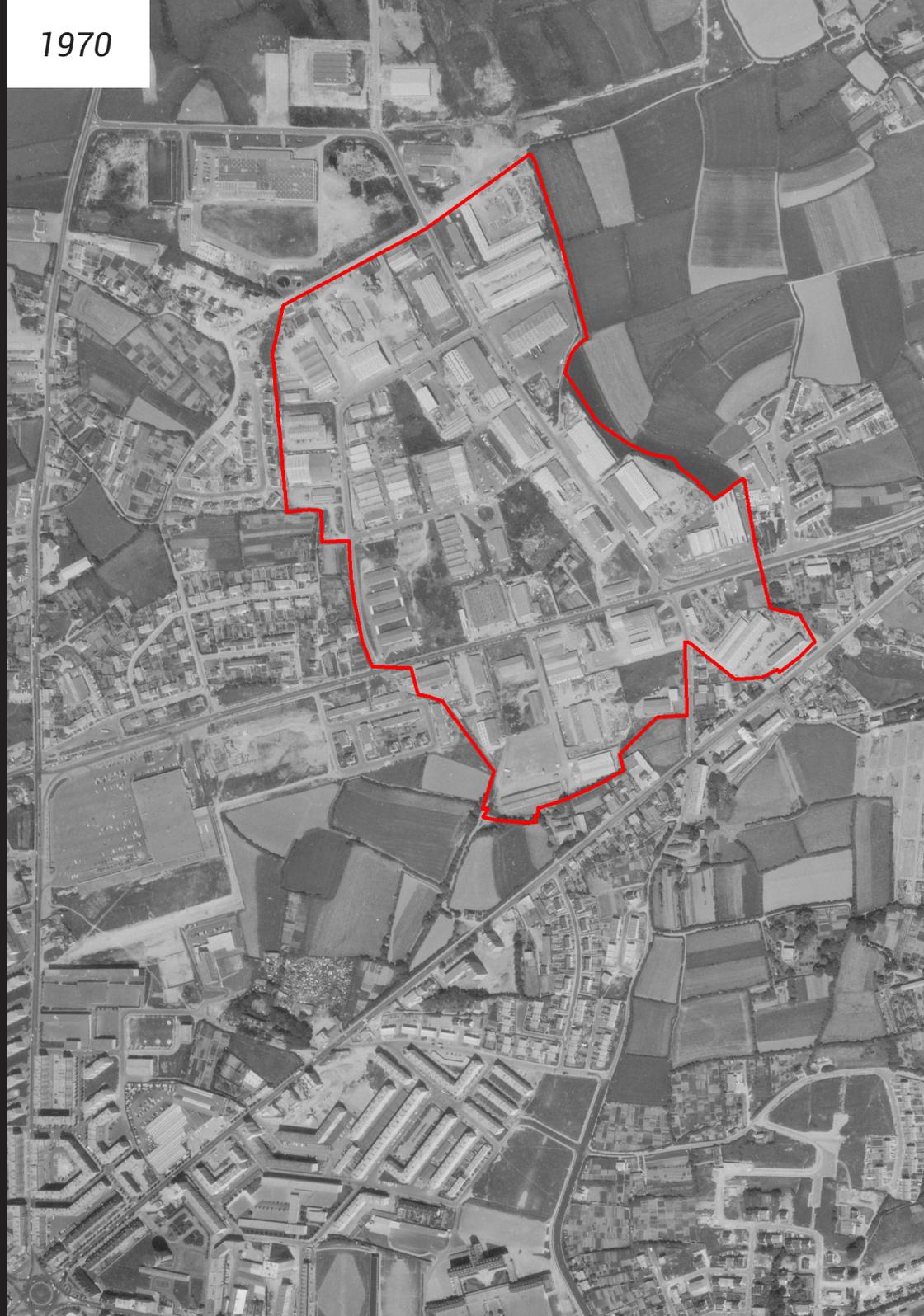
Cette diversité est illustrée au travers des principaux employeurs :

- RATP Dev (477 salariés) – Transport de voyageurs
- Marc (355 salariés) – BTP
- France Gardiennage (179 salariés) – activité de sécurité
- Fichou (138 salariés) – distribution de pièces automobiles
- Meunier (112 salariés) - industrie
- Empreinte (109 salariés) – industrie

1961

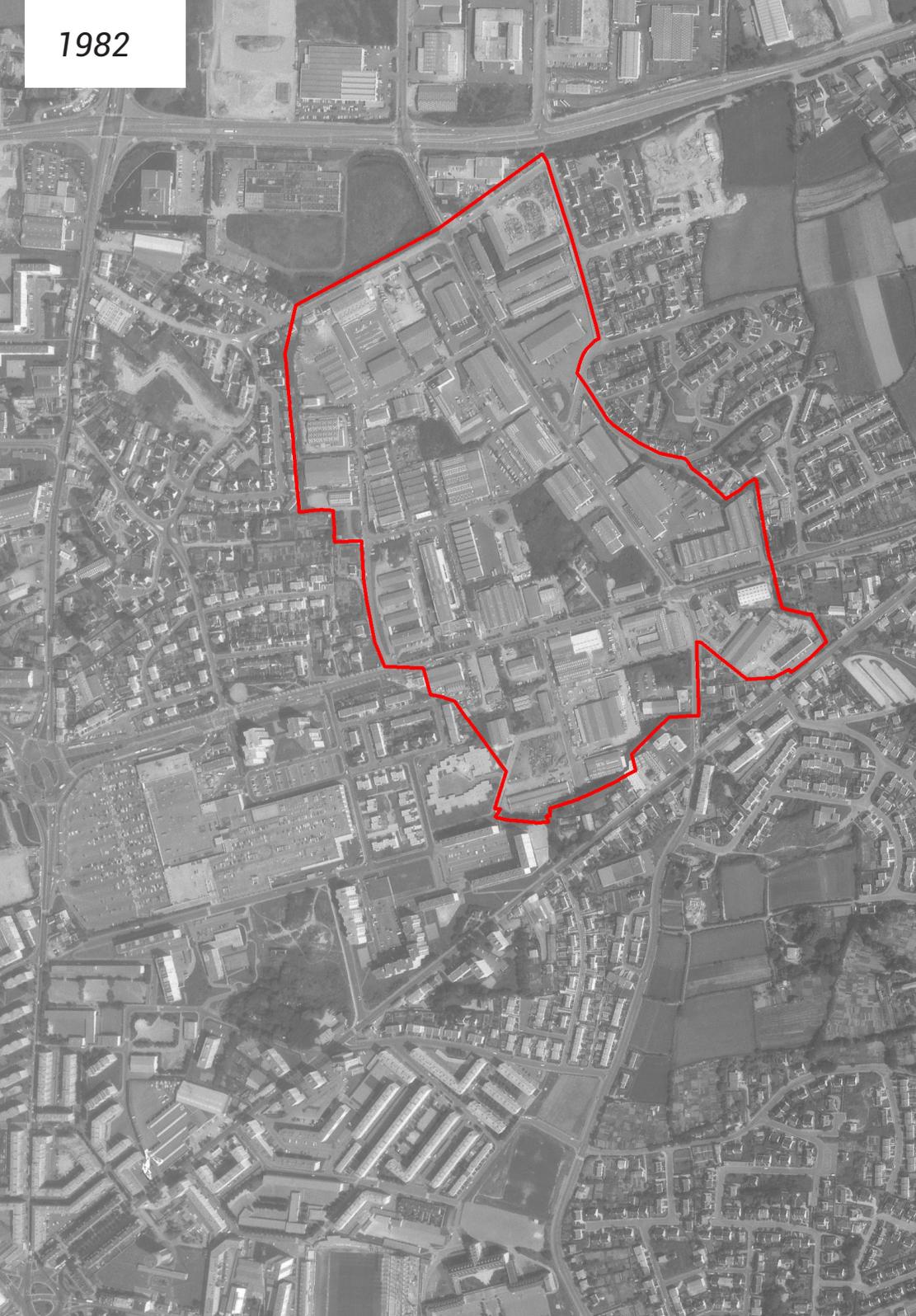


1970



**BREF APERÇU DU DÉVELOPPEMENT
DE LA ZONE DEPUIS LES ANNÉES 1960**

1982



2019





Kergonan vers 1965 - Source : archives municipales de Brest



Kergonan vers 1985 - Source : archives municipales de Brest



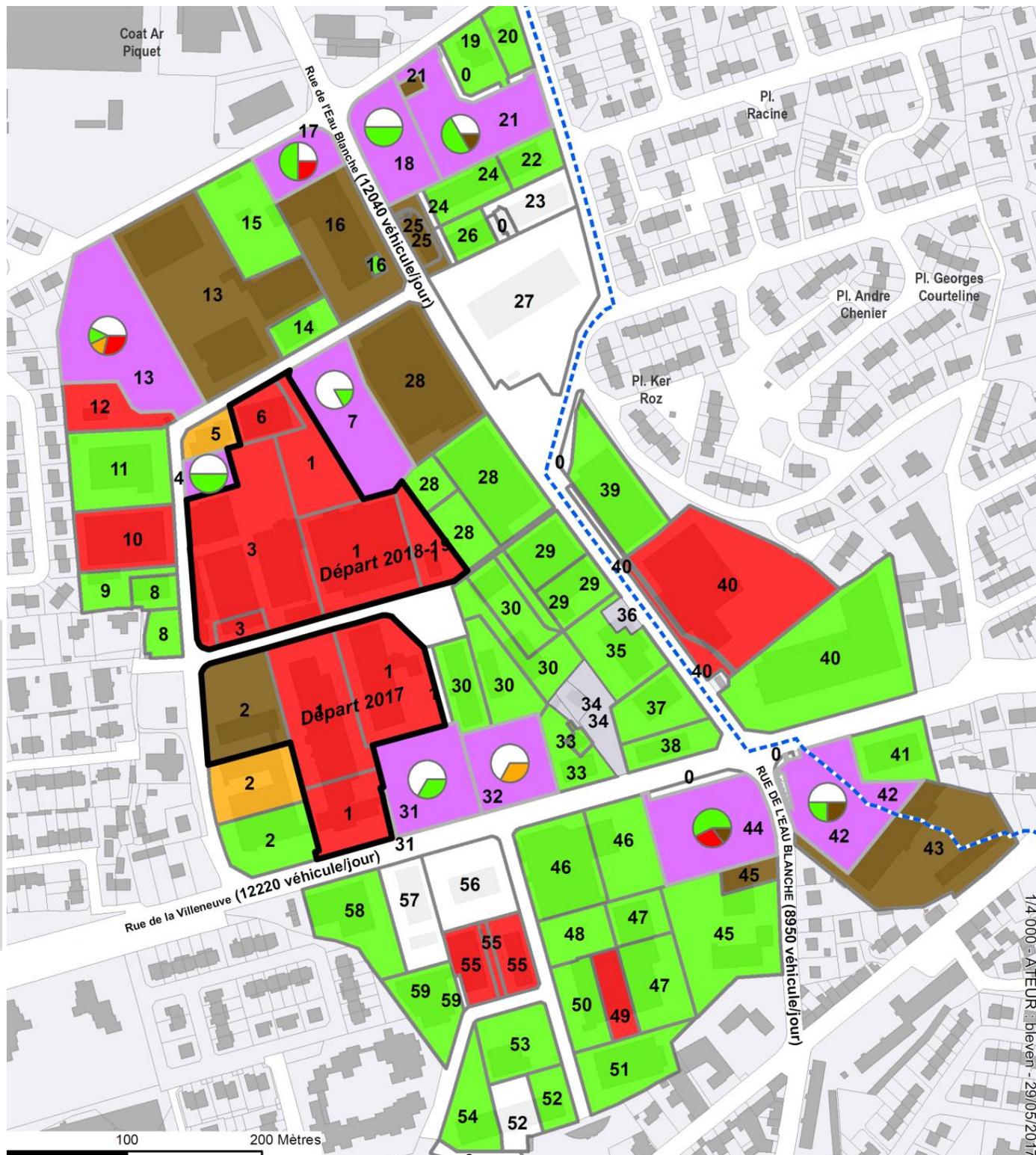
Kergonan vers 1998 - Source : archives municipales de Brest - Photographe : Gernot

KERGONAN
Projets des entreprises - 23 mai 2017

-  Ilot central (40 570 m²)
-  Entreprise non visitée
-  Départ imminent ou programmé (1-3 ans) : 57 562 m²
-  Départ envisageable (+ de 3 ans)
-  Pas de départ envisagé
-  Locaux vides : 62 680 m²
-  Habitations
-  Plusieurs cas de figure

Projet	Surface (Ha)	%
Vert	15,2	46%
Marron	6,3	19%
Rouge	5,8	17%
Orange	3,0	9%
Blanc	2,4	7%
Gris	0,2	1%
TOTAL	33	100%

— 15,1 Ha



Le rôle de la collectivité

Brest métropole a toujours considéré la zone d'activités de Kergonan comme un espace stratégique, car idéalement situé : proche du centre-ville et des voies rapides, desservi par les transports en commun et à proximité immédiate du Pôle commercial « Géant ».

Aussi, dès 2016, en lien avec la stratégie métropolitaine de développement économique (SMDE) et malgré la vacance importante dans certains secteurs, la collectivité a décidé de préserver la vocation industrielle et artisanale de la zone d'activités et d'éviter ainsi la transformation en surfaces commerciales, de loisirs ou services.

Cette stratégie s'est avérée payante car, sans intervention autre qu'un maintien de la vocation initiale, la zone d'activités économique de Kergonan conserve toujours un attrait pour les activités de production et de logistique et connaît désormais une certaine jouvence avec l'arrivée de nouveaux projets.

Parallèlement au maintien de cette vocation, de manière plus globale, répondre aux besoins en foncier des acteurs économiques est un enjeu majeur pour le territoire de la métropole. Il s'agit d'anticiper les besoins à long terme par la constitution de réserves foncières appropriées et d'accorder une priorité au réemploi des parcelles rendues vacantes.

La métropole a ainsi engagé depuis 2017 des actions concrètes visant à moderniser les zones d'activités historiques. Elles se sont traduites par un investissement d'un peu plus d'1,7 M€ à Kergaradec pour rénover les voiries et déployer des pistes cyclables en lien avec le schéma directeur vélo de la métropole. Ce programme de modernisation se poursuivra jusqu'en 2026, avec un budget équivalent.

En parallèle, Brest métropole avec la chambre de commerce et d'industrie métropolitaine Bretagne ouest (CCIMBO) et 15 employeurs des zones d'activités de l'Hermitage, Kergonan, Kergaradec et Lavallot ont initié en septembre 2019 la création d'un club d'entreprises, dénommé « Le KLUB : Hermitage, Kergonan, Kergaradec, Lavallot ». Cette association a notamment vocation à favoriser les relations entre ses membres adhérents et à développer des actions visant à améliorer le cadre de vie des salariés, favorisant ainsi l'attractivité des zones d'activités. Elle est également l'interlocutrice privilégiée de la collectivité.



KERGONAN NORD

KERGONAN SUD

Le rôle de la collectivité

Un plan d'action pour répondre aux besoins en foncier économique :

Plus récemment, dans le contexte de raréfaction du foncier économique et d'objectif de zéro artificialisation nette posé par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, Brest métropole, lors du Conseil du 29 juin 2022, a approuvé un plan d'actions permettant de répondre aux besoins en foncier économique. Deux leviers sont activés pour y parvenir : le premier vise à créer une nouvelle offre foncière au sein des espaces économiques existants en s'appuyant sur les opportunités offertes par la densification et le renouvellement des anciennes zones d'activités économiques. Le second s'appuie sur la planification urbaine avec l'aménagement de nouvelles zones d'activités.

Pour amplifier la politique de densification et de renouvellement des espaces économiques existants, trois dispositifs de soutien financier sont mis en place :

- un service d'architectes conseils mis à disposition des entreprises présentes dans les anciennes zones d'activités de Brest métropole afin de les encourager à étudier les solutions d'extension in situ (verticalisation, densification, extension...);
- un soutien à l'immobilier d'entreprise permettant d'accompagner financièrement les projets de rénovation, réhabilitation et extension. Les bénéficiaires doivent être déjà implantés dans les anciennes zones d'activités ou avoir un projet d'achat-réhabilitation dans un bâtiment économique vacant depuis plus de 2 ans ;
- un soutien aux investissements d'équipements d'élévation afin d'encourager une surélévation du bâti. L'octroi de cette subvention est accordé en complémentarité du soutien à l'immobilier.



Le bâtiment «usine» dont les appentis sur le côté seront démolis



Les anciens bureaux qui seront transformés en salles de classe

La réhabilitation de bâtiments pour l'accueil du Cefortech

Le Cefortech est un centre de formation technique professionnel géré par la chambre de commerce et d'industrie métropolitaine Bretagne ouest (CCIMBO). Créé dans les années 1980, il est implanté depuis cette époque sur le port de commerce. Aujourd'hui le site historique est impacté par la mise en œuvre du plan de prévention des risques technologiques (PPRT) du port de Brest. Le déménagement est obligatoire pour pérenniser cette activité qui accueille chaque année entre 5 000 et 6 000 stagiaires, dans 70 sessions de formations différentes. Les formations dispensées s'effectuent à la fois en salles de cours et en ateliers.

La CCIMBO a dans un premier temps cherché un terrain de 2 hectares pour y bâtir son projet mais a renoncé (rareté de l'offre, coût trop élevé...) pour rechercher des solutions alternatives auprès des commercialisateurs locaux avec une contrainte liée au besoin de très grande hauteur d'atelier pour dispenser certaines formations.

En 2021, la CCIMBO fait l'acquisition de l'ancien site industriel de l'entreprise SDMO, un site d'un peu plus de 14 000 m² de surface dont 5 185 m² de bâtiments. Le site était désaffecté depuis 2017 mais a conservé une fonction de stockage jusqu'en 2020.

Les bâtiments sont composés de trois entités :

- les bureaux sur une surface d'environ 1 450 m² ;
- le bâtiment « usine » sur une surface de 2 800 m² ;
- le bâtiment « stockage » sur une surface de 1 700 m².

Les bâtiments vont être gardés à 80 %. Le projet consiste à transformer les bureaux en salles de classe, démolir les apprentis situés le long du bâtiment « usine » et démolir un tiers des ateliers du bâtiment « stockage ». Les ateliers et espaces extérieurs seront aménagés pour les différentes formations dispensées.

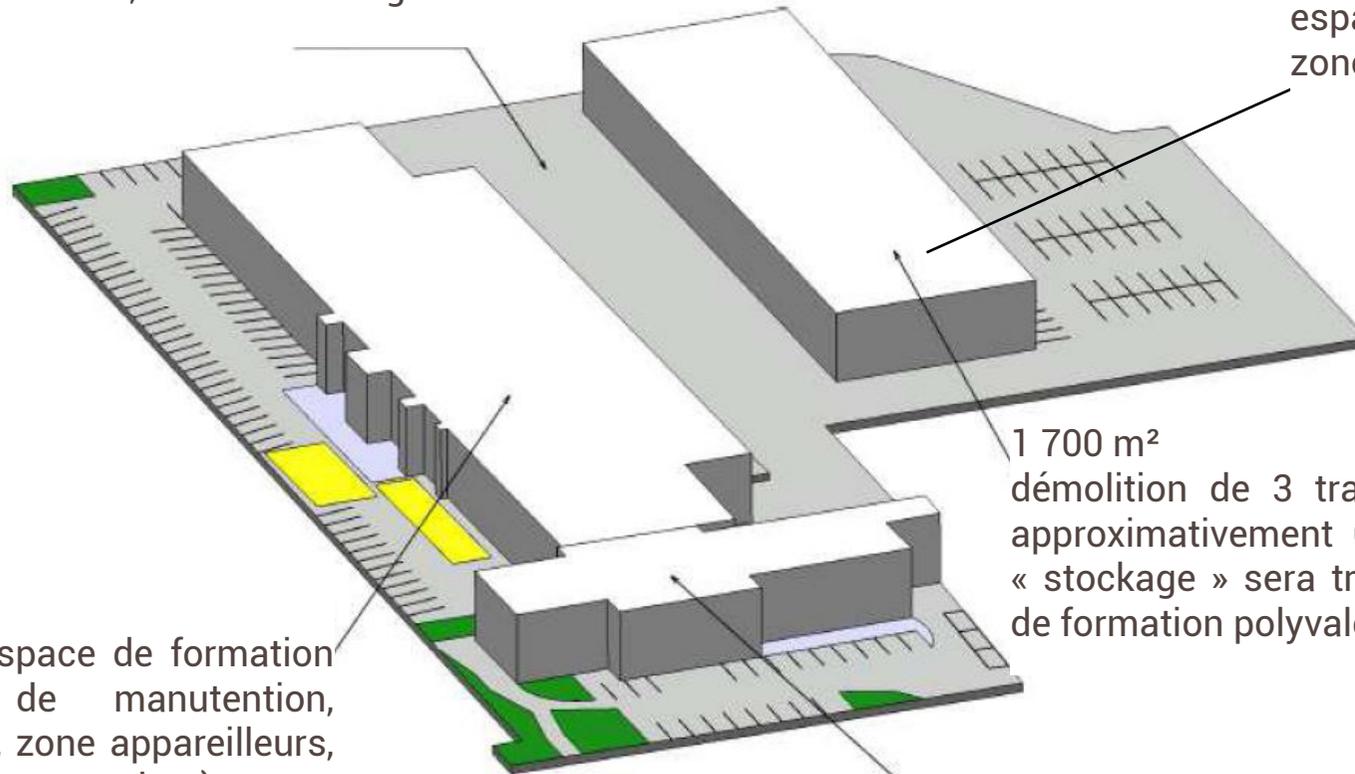
Pour réaliser cette opération la CCIMBO est accompagnée par un assistant à maître d'ouvrage, la Sembreizh. Afin de travailler le projet, elle a mandaté un bureau d'étude (Betem à Rennes) qui travaille avec un architecte local (Traces et associés architectes). La livraison est prévue pour 2024.

Le coût de l'opération est estimé entre 3,5 à 4 M d'€ de travaux auxquels s'ajoute le coût d'acquisition du terrain d'environ 2 M d'€. En neuf, d'après une estimation d'il y a 3 ans, le coût d'un projet équivalent aurait été de 9 M d'€.

Ce projet est éligible au plan France Relance, lauréat du deuxième appel à projets « Recyclage foncier des friches ». À ce titre, l'État financera le projet à hauteur d'1 M d'€. Les indemnités d'éviction liées à l'obligation de quitter le port de Brest sont encore inconnues à ce jour.

Aménagement des espaces extérieurs après démolition des émergences en zone de manœuvre, de nacelles et grue.

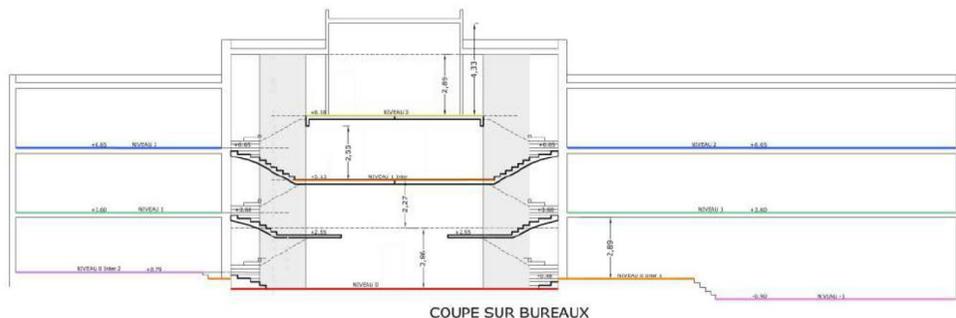
Aménagement d'un espace extérieur en zone TP.



2 800 m²
Bâtiment «usine» : Espace de formation polyvalent (zone de manutention, plateforme élévatrice, zone appareilleurs, zone électricité, zone pont roulant).

1 700 m²
démolition de 3 travées et demie, soit approximativement 695 m², le bâtiment « stockage » sera transformé en espace de formation polyvalent.

1 450 m²
Accueil, administration et salles de formation assise.



COUPE SUR BUREAUX

Coupe du bâtiment administratif : difficulté d'accessibilité par une desserte interne en demi niveaux



NIVEAU 0



NIVEAU 1

Schéma d'aménagement du bâtiment administratif

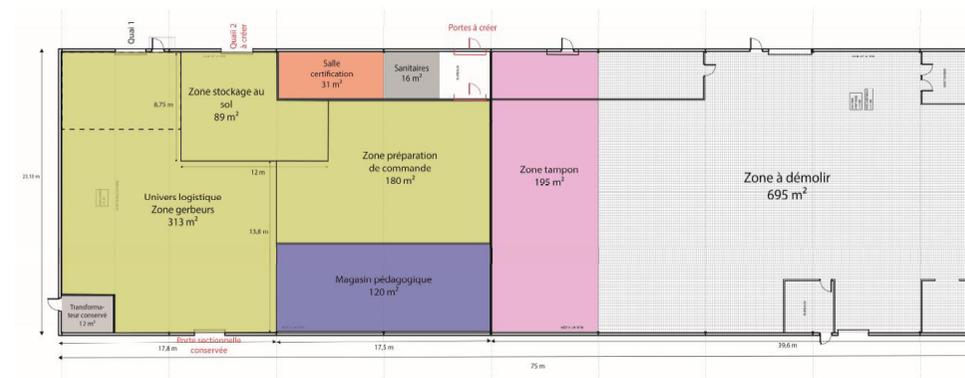


Schéma d'aménagement du bâtiment «stockage»



ESPACE BUREAU RÉAMÉNAGÉ

ECHELLE 1/20

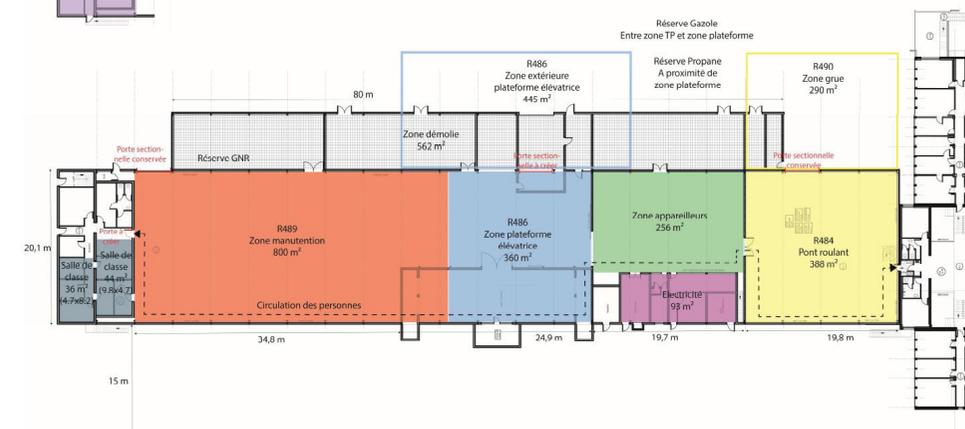


Schéma d'aménagement du bâtiment «usine»

Documents graphiques issus du programme fonctionnel SemBreizh 2021



Les anciens bureaux réhabilités

La réhabilitation des anciens établissements Meunier

En 2020, la SAS Jesker (MM. Le Jan, Esnault et Kermarec) acquiert l'ancienne propriété des établissements Meunier dans l'optique de rénover et revendre les locaux. Le site fait un peu plus de 10 000 m² de surface dont 5 400 m² de bâtiments et est acheté un peu moins d'1 M d'€.

Le projet consiste à :

- réhabiliter des entrepôts et les transformer en cellules artisanales ;
- réhabiliter et transformer en plateaux à aménager les bureaux ;
- construire de nouveaux locaux au nord de la parcelle.

Les travaux réalisés ont permis de maintenir l'esprit industriel du site, en préservant certains éléments d'origine comme les poutrelles métalliques dans les ateliers, les pavés de verres dans l'immeuble de bureaux et les pierres de parement des anciens bureaux.

Le site, très dégradé lors de l'acquisition, a fait l'objet de travaux importants : démolition et remplacement des toitures, remplacement des menuiseries, remise en état des sols... L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture a été envisagée mais la mise en œuvre était compliquée et le retour sur investissement à 8 ans n'était pas satisfaisant pour le bilan de l'opération.

Comme dans beaucoup de projets de réhabilitation, des travaux non prévus sont apparus en cours de chantier avec par exemple la découverte d'une cuve enterrée qu'il a fallu traiter.

Aujourd'hui les 900 m² de bureaux ont trouvé acquéreur ainsi que la quasi totalité des ateliers, sous forme de vente ou de location de cellules de 300 m² ou 600 m².

Le coût de l'opération se monte à environ 3,5 M d'€.

Les promoteurs ont mis en avant un certain nombre de points d'intérêts qui les ont motivés pour réaliser cette opération :

- proximité à la fois du centre-ville et des voies express ;
- présence de lignes de transport en commun à proximité ;
- dynamisme créé par les autres projets à proximité ;
- un prix d'achat du terrain et un montant de travaux qui permet de réaliser l'opération ;
- la possibilité de créer du stationnement sur site.

État du site et des bâtiments avant travaux



Phase chantier



Projet réalisé



Réhabilitation d'ensemble des bureaux et ateliers, en conservant l'aspect d'origine



Vue depuis la rue de Maupertuis



Construction d'un nouveau bâtiment en fond de parcelle



Requalification des ateliers avec suppression des adjonctions existantes



Cellule de 300 m²



Cellule de 600 m²



Cellule dans le bâtiment construit en fond de parcelle



Accès magasin, rue Réaumur



Accès arrière d'ETB

Envie 29

L'entreprise

Envie 29 fait partie de Ressources T, un groupe coopératif breton d'insertion composé de 7 entreprises inclusives dédiées au réemploi et à l'insertion par l'activité économique.

Elle est composée de trois structures :

- Envie transport Bretagne (ETB) qui s'occupe de la collecte, du regroupement et du tri des déchets d'équipements électriques et électroniques auprès des déchetteries locales et grands magasins spécialisés ;
- Envie électroménager qui renove des appareils défectueux et les revend (entre 30 et 60 % moins cher qu'en neuf) ;
- Envie autonomie, qui ouvrira en 2023, avec pour but de reconditionner et vendre des équipements médicaux (fauteuils roulants, lits médicalisés, déambulateurs, etc.).

En 2022, la structure employait 25 salariés, dont 19 personnes en insertion avec en projet de se développer à 40 personnes dont une trentaine en insertion à l'horizon 2023.

L'entreprise est partenaire de Véolia et a remporté le marché Écosystème du Finistère pour une durée de 5 ans. Écosystème est un éco-organisme agréé par l'État qui perçoit l'éco-participation. L'éco-participation (ou « éco-contribution ») sert à financer l'allongement de la durée de vie, la collecte, le recyclage et la dépollution des anciens appareils électriques, des ampoules et des petits extincteurs.

Le fonctionnement

Les appareils sont collectés par les camions d'ETB. Sur l'ensemble du camion, environ 10% des appareils sont reconditionnés, le reste étant valorisé dans d'autres filières, pour leurs matières ou leurs pièces détachées (hors Bretagne).

Un premier tri est effectué lors du déchargement des camions par un opérateur / trieur qui permet de déterminer si la rénovation est possible. Les appareils ainsi retenus sont ensuite vus par un diagnostiqueur de panne qui évalue leur réparabilité (coût de la réparation au regard d'un prix de vente possible). Les appareils sélectionnés sont ensuite réparés et vendus sur place.

Une autre source d'approvisionnement est l'achat de lots de matériel neuf mais présentant des défauts. Ces appareils sont également réparés avant d'être mis en vente.

L'entreprise répare et vend aujourd'hui environ 200 machines par mois, ce qui montre bien la forte attente en la matière.

Ressources T, groupe coopératif breton d'insertion

7 entreprises inclusives dédiées au réemploi et à l'insertion par l'activité économique

Envie Électroménager, Envie Transport, Envie Autonomie, Envie Recyclage, Trocabi, SITI Intérim 35, Ressources T

Envie Transport Bretagne



COLLECTE
du matériel
usagé et
défectueux



TRI DES APPAREILS
et des déchets à réparer
ou à recycler



Envie Autonomie Bretagne
Envie Electroménager

NETTOYAGE & RENOVATION
des équipements défectueux



**RECONDITIONNEMENT
& REPARATION**
de vos équipements



Dépôt-vente Trocabi

VENTE ET LOCATION
Dans notre parc de magasins
(Envie Electroménager, Envie Autonomie et Trocabi)



Envie Recyclage Bretagne

CENTRE DE RECYCLAGE
Pour matériel non
réparable

Envie 29

Le projet

L'entreprise s'est implantée dans les anciens locaux de SDMO. Le terrain a été acheté en 2021, pour un montant d'un peu moins d'1 M d'€. Le site est d'une superficie d'un peu plus de 8 700 m² dont 4 000 m² de bâtiments. Le projet a permis de réhabiliter les locaux avec démolition et remplacement des toitures, remplacer les menuiseries et remettre en état les sols. À l'intérieur des locaux, une surface de vente de 300 m² a été créée.

Le coût de l'opération s'élève de 2 à 3 M d'€ de travaux, avec un surcoût de 600 000 € dû à l'augmentation des prix des matériaux, au surcoût pour la toiture... La métropole a contribué au financement du projet avec la Région et le département du Finistère.

L'intérêt du site

L'entreprise cherchait un local déjà existant. L'implantation à Kergonan leur a plu avec la proximité à la fois du centre-ville, en lien avec le public visé, et celle des voies express, facilitant la collecte même si ce n'était pas un critère déterminant. La présence de lignes de transport en commun à proximité est également un atout pour les salariés et la clientèle. Enfin, le dynamisme créé par les autres projets à proximité, en particulier le Cefortech, est intéressante pour l'entreprise.



Quai de déchargement des camions



Atelier de réparation

ENVIE 29 EN CHIFFRES

2022

19

salarié.es en parcours d'insertion
et 6 salarié.es encadrant.es en CDI

fin
2023

31

salarié.es
en insertion

et 9 salarié.es encadrant.es

87% de sorties dynamiques

à l'échelle du groupe en 2021

NOS FORCES

- ★ Un taux d'encadrement élevé avec 35% de permanents
- ★ Un taux d'effectif dédié aux RH-RHI très élevé = 8 ETP RH-RHI pour 182 ETP (dont 115 ETPi)
- ★ Effort TRES important sur la formation = 8 % du budget



ENVIE 29
EN CHIFFRES
projection 2023

COLLECTE

2900 T. de déchets - ressources
dont **900 T.** en réemploi

RÉNOVATION & RÉPARATION

3700 appareils électroménagers vendus

= **192 T.** de déchets évités

dont **156 T** GEM EMO issus des points réemploi

300 appareils dépannés

= **15 T.** de déchets évités

AUTONOMIE

36 T. collectées
600 aides techniques
reconditionnées et
distribuées





PÔLE MÉTROPOLITAIN DU PAYS DE BREST
18 rue Jean Jaurès BP 61321, 29213 BREST CEDEX 1

www.pays-de-brest.fr



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE
18, rue Jean Jaurès, 29200 BREST | 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr