

# BARO GRAPHIE

PAYS DE LORIENT

## Chiffres du Chômage

Zone d'emploi  
Demandeurs d'emploi  
(Cat. A) : +1,6% en un an

## Tissu économique

Pays de Lorient  
Cessations et défaillances  
d'entreprise : +14% en un an.

## Chiffre d'affaires

Pays de Lorient  
5<sup>e</sup> trimestre consécutif  
de hausse.

## Secteur Tourisme

Pays de Lorient  
Nuitées : +2% sur les  
3 premiers trimestres.

## SOMMAIRE

### Territoire

#### Nouveaux périmètres

# 2

Conséquences de l'influence grandissante de l'agglomération, la zone d'emploi et l'aire urbaine s'élargissent.

### Déplacements

#### Les pulsations urbaines

# 4

Flux et reflux quotidiens, une cartographie originale de la dynamique des déplacements.

### Aménagement

#### Jeu de sensibilisation

# 18

"Plus belle ma ville ?" : un jeu pour intéresser les habitants aux questions d'aménagement.

### Habitat

#### Immobilier ancien

# 20

Baisse du prix des appartements, stabilisation du prix des maisons, l'analyse détaillée révèle des disparités.

Le fonctionnement urbain est au cœur de tous les débats territoriaux : habitat, emploi, déplacements, équipements publics...

Par sa mission d'études et d'observation, AudéLor est amenée à le décrire localement.

La recherche du "territoire pertinent", est une quête sans cesse remise sur le métier, et à tous les échelons. C'est d'ailleurs le thème de travail d'une des commissions du Conseil de Développement du Pays de Lorient. Pour la Bretagne, l'enjeu est la consolidation de son armature urbaine et de son réseau de villes moyennes : le polycentrisme breton est-il un modèle territorial d'avenir ? Pour l'État, c'est la réforme des collectivités, lancée début 2011, qui se donne pour objectif de rationaliser les intercommunalités en les recomposant.

La vie quotidienne des habitants – actifs, non actifs, scolaires... – s'organise en s'affranchissant des limites administratives. Aucun modèle ne saurait décrire parfaitement le fonctionnement urbain sur un territoire fini. Mais la description et la comparaison des territoires exigent que des modèles définis nationalement s'imposent, regroupant les communes en entités fonctionnelles. Ce sont les modèles définis par l'INSEE : les unités urbaines, les aires urbaines, les zones d'emploi. Les aires d'influence des villes, grandes, moyennes ou petites, se mesurent aux déplacements domicile-travail des actifs du territoire. Elles sont décrites dans ce Barographe, au côté des analyses locales sur les déplacements de toutes natures sur le Pays de Lorient. Les perceptions des espaces urbains, périurbains, rurbains ou ruraux sont sans cesse remises en cause par l'extension de l'influence des villes. Et sans nul doute, le fonctionnement urbain du territoire sera au sommaire d'autres Barographe.



» Actualité des entreprises ..... page 12

» Conjoncture ..... page 14

» Du diagnostic aux orientations

*Le schéma directeur des zones d'activités*

Cap l'Orient agglomération a adopté le schéma directeur qui fixe les orientations à 2020. Il définit six nouvelles zones d'intérêt communautaire et prévoit 120 nouveaux hectares de zones d'activité d'ici 2020

» À découvrir P. 8



Barographe N° 17

janvier 2012

ISSN 2118-1632

Tirage : 1200 exemplaires

Directeur de la publication : Philippe Leblanche

Rédaction : AudéLor 02 97 88 22 50

Adaptation textes : eTrema 02 96 29 35 75

Design graphique : Alyzès 02 97 21 81 10

Impression : IBB



# ZONE D'EMPLOI ET AIRE URBAINE

## Un rayonnement élargi



L'INSEE a publié en juillet les nouveaux périmètres des zones d'emploi françaises et en octobre, ceux des nouvelles aires urbaines. Un découpage à usage statistique dont il ressort que l'influence de la région lorientaise s'étend.

### Zone d'emploi et aire urbaine

→ La zone d'emploi de Lorient compte 60 communes, l'aire urbaine 29 communes.

### La zone d'emploi s'agrandit



L'INSEE a réactualisé le périmètre des zones d'emploi au 1<sup>er</sup> juillet 2011. La zone d'emploi de Lorient s'est étendue, passant de 51 communes à 60. Elle compte 285 780 habitants (selon les chiffres de 2008) contre 271 500 pour l'ancien périmètre.

Si la zone d'emploi de Lorient a perdu une commune, *Guiscriff*, qui a basculé dans la zone d'emploi de Quimper, elle en a gagné dix. Il s'agit, venant de la zone d'emploi Pontivy-Loudéac, de *Baud*, *Le Croisty*, *Guénin*, *Lignol*, *Persquen*, *Saint-Caradec-Trégomel*, *Kernascléden*, de celle d'Auray, de *Landaul* et *Landévant*, et celle de Carhaix, de *Langonnet*. À proximité, la zone d'emploi d'Auray disparaît du fait de l'extension de celle de Vannes (113 communes) tandis que la zone d'emploi de Pontivy-Loudéac est divisée en deux entités. Le découpage en zones d'emploi facilite les études locales sur le marché du travail, les diagnostics locaux et la mise en œuvre des politiques territoriales. Le découpage actualisé se fonde sur les flux de déplacement domicile-travail des actifs observés lors du recensement de 2006

ZONE D'EMPLOI

+9

COMMUNES

La zone d'emploi de Lorient gagne 10 communes et en perd une.

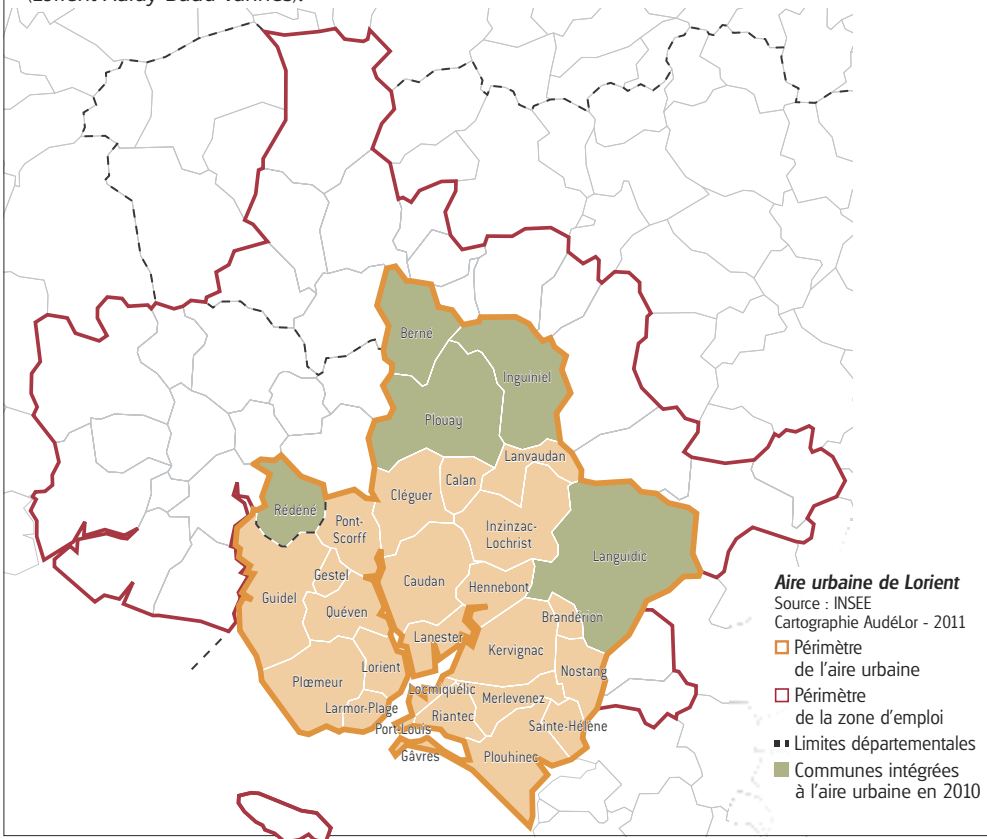
## L'aire d'influence de la ville s'étend

Par ailleurs, l'INSEE a mis à jour les périmètres des aires urbaines. Ce découpage mesure l'aire d'influence des villes, qui ne s'arrête pas aux frontières de l'agglomération. Les flux domicile-travail, leur distance et leur intensité rendent compte d'une organisation fonctionnelle de l'espace, avec des pôles urbains principaux pourvoyeurs d'emplois et des zones alentour accueillant leurs actifs. L'aire urbaine de Lorient se compose de 29 communes et compte 212 317 habitants.

En son centre, *Lorient*, *Lanester*, *Plœmeur*, *Quéven* et *Larmor-Plage* forment un grand pôle de plus de 10 000 emplois. Puis viennent les communes appartenant à sa couronne : *Berné*, *Brandérian*, *Calan*, *Caudan*, *Cléguer*, *Gâvres*, *Gestel*, *Guidel*, *Hennebont*, *Inguiniel*, *Inzinzac-Lochrist*, *Kervignac*, *Languidic*, *Lanvaudan*, *Locmiquélic*, *Merlevenez*, *Nostang*, *Pont-Scorff*, *Port-Louis*, *Plouay*, *Plouhinec*, *Rédéné*, *Riantec* et *Sainte-Hélène*.

Par rapport à 1999, l'aire d'influence de Lorient s'est étendue en intégrant Rédéné au nord-ouest, Berné et Inguiniel au nord, Languidic à l'est.

À l'extérieur, des communes se trouvent multi-polarisées : *Arzano* (Lorient-Quimperlé), *Quistinic* (Lorient-Baud), et les communes du Pays d'Auray (*Lorient-Auray-Baud-Vannes*).



# PAYS DE LORIENT

## La dynamique des déplacements

» Qui est où, pour quoi faire et à quelle heure ?  
 L'enquête ménages déplacements décrit de manière précise les mouvements quotidiens des habitants, avec les motifs, horaires, lieux de départ et d'arrivée, et jusqu'aux modes de transport utilisés.  
 Il en ressort une cartographie originale du territoire - les pulsations urbaines -, qui met en évidence l'interaction entre urbanisme et déplacements.

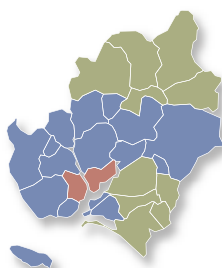
### 4 déplacements par jour

→ Au Pays de Lorient, du lundi au vendredi, un habitant se déplace en moyenne 4 fois par jour.

### Le centre urbain, cœur de l'activité

Avec un afflux de 10% de personnes supplémentaires en journée (7h-21h), le cœur d'agglomération Lorient – Lanester (83 000 habitants) connaît un fort accroissement de population en journée. La présence de grands employeurs, de pôles d'activités et d'équipements scolaires à fort rayonnement (lycées, université) explique cet afflux de personnes. Elles proviennent, pour l'essentiel, des autres communes du Pays.

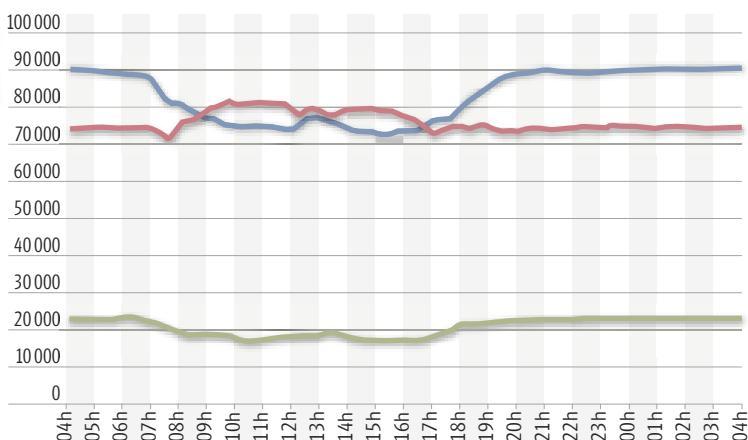
Le reste de Cap l'Orient agglomération (108 000 habitants) connaît en revanche une forte diminution de population au cours de la journée : jusqu'à moins 25%. À partir de 9h du matin, le cœur d'agglomération est plus fortement peuplé que le reste de la communauté d'agglomération. La situation s'inverse à nouveau vers 17h.



Présence de population sur chaque territoire

Source : EMD 2004  
 Traitement : AudéLor  
 (en nombre de personnes)

- Lorient-Lanester
- Reste de Cap l'Orient
- Reste du Pays



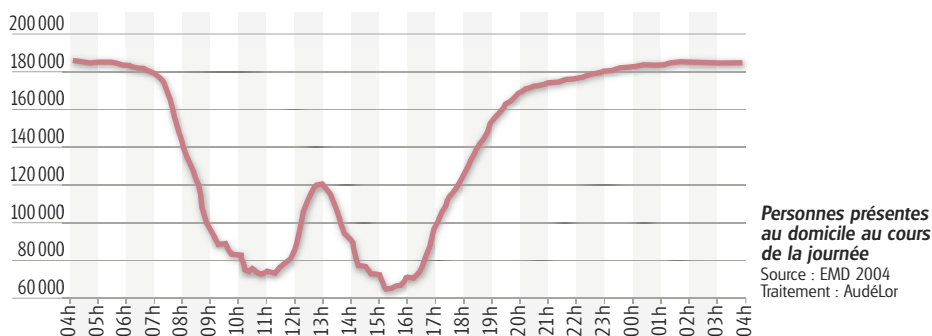
Une observation plus fine montre toutefois des particularités. Ainsi les populations de Caudan et d'Hennebont s'accroissent dans la journée du fait de la présence d'activités économiques et d'établissements publics, tandis que certains quartiers résidentiels de Lorient comme Merville ou le Ter voient leur population diminuer de 7 à 8% en journée.

Le reste du Pays (Communauté de commune Blavet Bellevue Océan et Communauté de communes de la région de Plouay du Scorff au Blavet) est également résidentiel. Il perd plus de 20% de population en journée, même si Plouay résiste à l'évasion quotidienne de ses habitants.

## Des pics de déplacements

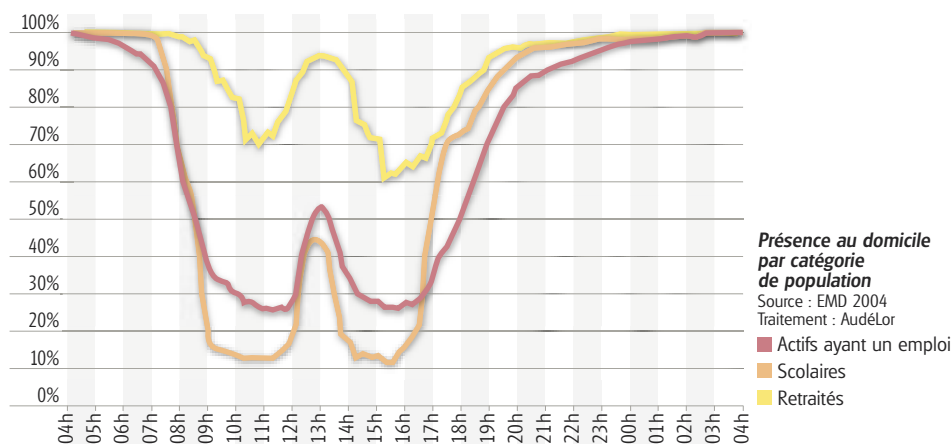
La grande majorité des habitants du Pays de Lorient effectue au moins un déplacement par jour, la moyenne journalière étant de 4 déplacements. Seules 16 000 personnes (8% des habitants) ne bougent pas durant la journée.

Sur 190 400 habitants de 5 ans et plus, 180 000 sont à leur domicile entre 23h et 7h, chiffre qui tombe à moins de 80 000 à 10h passé. Plus de 100 000 personnes ont donc changé de lieu et d'activité en l'espace de trois heures. Parmi elles, une personne sur deux (un peu moins de 50 000 personnes) rentre chez elle pour le déjeuner. Les retours au domicile en fin de journée sont plus étalés, entre 16h30 et 20h.



## L'âge et l'activité, sources de disparités

Les retraités sont peu mobiles. Plus d'une personne sur deux ne se déplaçant pas dans la journée est à la retraite, soit 8 810 personnes. La mobilité des actifs ayant un emploi est forte et étalée sur la journée, leurs activités étant variées : travail, loisirs, achats... Entre 10h et midi ainsi qu'entre 15h et 16h, ils ne sont plus que 26% à domicile. Quant aux enfants scolarisés avant le bac, ils sont en pourcentage les plus nombreux à se déplacer, à l'exception du mercredi. Leur journée reste très marquée par le rythme scolaire, avec des activités moins diversifiées que celles de leurs parents.

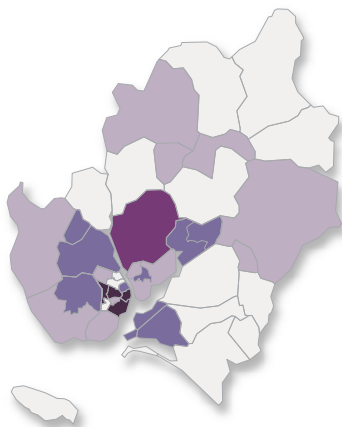


### Au rythme de l'école et du travail

#### Répartition du nombre de personnes à l'école ou au travail

Source : EMD 2004  
 Traitement : AudéLor  
 Personnes présentes pour l'école ou le travail dans la journée

- moins de 2500
- de 2500 à 5000
- de 5000 à 7500
- de 7500 à 10000
- plus de 10000



Les deux principales activités, école et travail, sont très marquées dans le temps. Elles rythment la vie du territoire et de la majorité de la population. Entre 7h et 9h, près de 70 000 personnes quittent leur domicile pour se rendre à l'école ou au travail. Cet afflux massif est suivi d'un reflux vers le domicile sur l'heure de midi avec le retour d'environ 30 000 travailleurs et écoliers.

École et travail sont également concentrés dans l'espace, en particulier sur la ville centre où l'on recense à la fois les principaux employeurs et

les établissements scolaires à fort rayonnement (lycées, université).

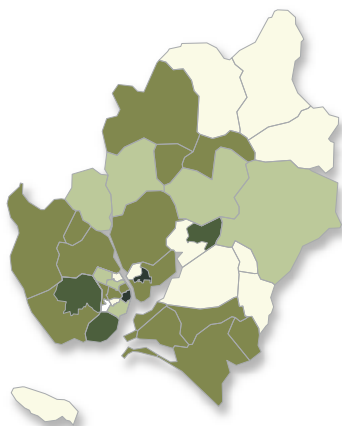
Caudan compte également un grand nombre de travailleurs du fait des zones d'activités le long de l'A82. De manière moins marquée, certains secteurs comme Lanester-centre, Plœmeur-nord, Quéven, Hennebont et l'agglomération Locmiquélic - Port-Louis - Riantec sont des lieux d'école et de travail, ce qui leur confère un statut de pôle d'appui et d'équilibre sur le territoire.

### Loisirs : une meilleure répartition

#### Répartition du nombre de personnes pratiquant un loisir dans la journée

Source : EMD 2004  
 Traitement : AudéLor

- moins de 2000
- de 2000 à 3000
- de 3000 à 4000
- de 4000 à 6500
- plus de 6500



Avec des secteurs littoraux attractifs comme Plœmeur-sud et Gâvres-Plouhinec, l'activité de loisirs est mieux répartie. Malgré tout, les centres-villes de Lorient et Lanester restent les principaux lieux de loisirs du territoire, et dans une moindre mesure Larmor-Plage, Plœmeur-nord et Hennebont-est.

En semaine, les inactifs (retraités, scolaires, personnes au foyer) pratiquent davantage d'activités de loisirs que les actifs. Elles sont pratiquées l'après-midi par plus de 14 000 personnes simultanément entre 15h et

19h, avec un pic entre 15h30 et 16h et une brutale chute d'affluence après 18h30. Les actifs prennent alors le relais avec autour de 5 000 pratiquants de 17h à 21h (6% des actifs). Les étudiants restent la catégorie dont les loisirs sont pratiqués le plus tard, avec un pic de pratique entre 21h et 23h.

### Les achats révélateurs des comportements

Les achats s'effectuent essentiellement dans les centres villes et les grandes zones commerciales de Lorient et Lanester. Viennent ensuite les communes de Riantec-Locmiquélic, Larmor, Plœmeur, Quéven et surtout Hennebont, qui est un pôle commercial important. La période 10h30-11h est le temps fort des achats avec environ 6 000 femmes et 4 000 hommes. Les achats sont davantage pratiqués par les femmes, même si les hommes sont majoritaires entre 18h et 19h dans les grandes surfaces (6 hommes pour 4 femmes).

L'étude des modes de déplacement liés aux achats fait apparaître de nettes différences selon le moment de la journée. En matinée les modes doux font part égale avec la voiture individuelle, ce qui s'explique par l'importance des petites courses dans les commerces de proximité. L'après-midi l'usage de la voiture domine, tout comme la fréquentation des grands magasins, super et hypermarchés.

ENTRE

07h

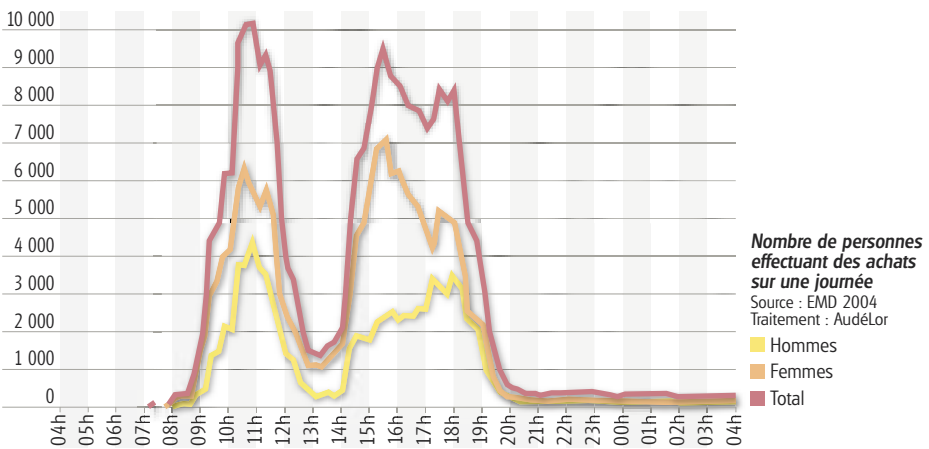
ET

10h

100 000 DÉPLACEMENTS

Plus de 100 000 habitants se déplacent entre 7h et 10h du matin.





### L'accompagnement est surtout féminin

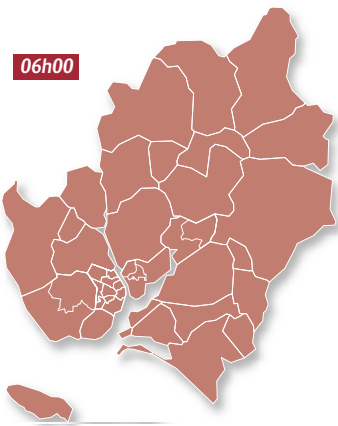
L'accompagnement est une autre activité très différenciée selon le sexe. Les femmes accompagnent ou vont chercher quelqu'un beaucoup plus fréquemment que les hommes. Les pics de 8h45 et de 16h30 correspondent aux horaires d'école. Deux pics de plus faible intensité encadrent la pause de midi. Passé 17h30, les hommes se substituent aux femmes, ils sont alors plus nombreux pour accompagner ou aller chercher quelqu'un.

### Une enquête sur la base d'un échantillon

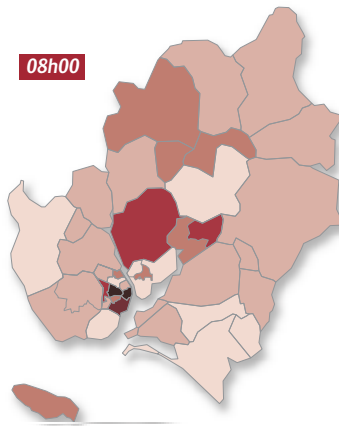
L'enquête ménages déplacements est basée sur un échantillon de personnes de plus de 5 ans résidants du Pays de Lorient. Les chiffres sont le résultat du redressement de cet échantillon. Ils ne concernent pas les déplacements effectués le week-end.



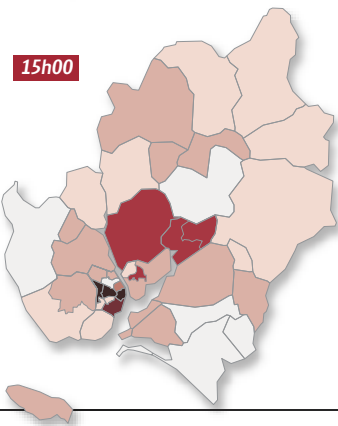
06h00



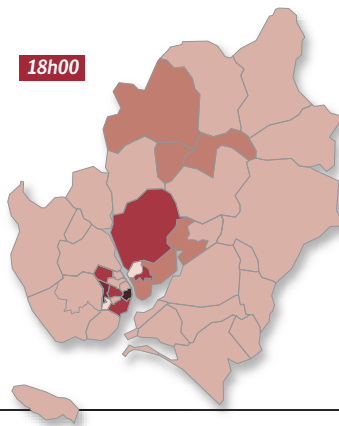
08h00



15h00



18h00



### Présence de la population à différents moments de la journée

Source : EMD 2004

Traitement : AudéLor

Surcroît et déficit de population présente par rapport à la population résidente

- surcroît supérieur à 35%
- surcroît entre 20 et 35%
- surcroît entre 5 et 20%
- pas de surcroît ou de déficit marqué
- déficit entre 5 et 20%
- déficit entre 20 et 35%
- déficit supérieur à 35%

# CAP L'ORIENT

## Le schéma directeur des zones d'activités

➤ En juillet dernier, le Conseil communautaire a adopté le schéma directeur des zones d'activités de Cap l'Orient agglomération. Basé sur un diagnostic détaillé de l'offre et de la demande réalisé par AudéLor, ce schéma fixe les orientations à 2020 qui permettront de répondre aux besoins des entreprises. En particulier, il définit six nouvelles zones d'intérêt communautaire.

### Info

→ Audélor réalise des fiches actualisées sur l'occupation des zones d'activités. Voir l'encadré en fin d'article. [contact@audelor.com](mailto:contact@audelor.com)

### Les constats issus du diagnostic détaillé

### Une demande soutenue

De 2003 à 2009, la demande des entreprises s'est concrétisée en moyenne par une consommation de 14 ha par an. Les données les plus récentes confirment cette tendance. Ainsi, de janvier 2010 à avril 2011 (soit 16 mois), 18 ha ont été consommés sur Cap l'Orient.

Les études réalisées auprès des entreprises locales (56 entreprises rencontrées en 2009 et 2010 par AudéLor) ont permis de mettre en évidence 7 grands profils de la demande (cf Barographe n° 14-Juin 2010).

	Besoins	Priorité
<b>Les Accessibles</b> parcelles de 0,5 ha à 2 ha <b>Les Spacieuses</b> parcelles de 3 ha et plus	Raccordement aux voies express, localisation hors de l'urbain, souhait de grandes parcelles, prix bas...	accessibilité
<b>Les Maritimes</b>	Proximité de la mer et des infrastructures portuaires. Compétences techniques et tissu local	maritimité
<b>Les Techno tertiaires</b>	Centralité urbaine et sites emblématiques	centralité
<b>Les Polarisées et les Commerciales</b>	Centralité de la zone de chalandise : recherche du barycentre du marché, visibilité, flux de passage des particuliers ou des entreprises	centralité
<b>Les Locales</b>	Proximité des clients actuels, maintien dans la commune, prix bas	proximité



## Un risque de pénurie ?

Début 2011, 36 ha étaient immédiatement disponibles et aménagés sur le territoire de Cap l'Orient agglomération (contre 42 ha début 2010). Ce niveau de disponibilité témoigne d'une tension sur le marché et d'un risque de pénurie à terme. Le niveau des disponibilités immédiates représente, en effet, moins de 3 ans de consommation de foncier économique supplémentaire. À ces disponibilités immédiates s'ajoutent des surfaces potentiellement disponibles situées à l'intérieur du périmètre des zones d'activités, qui peuvent être estimés à 58 ha. Elles nécessitent des travaux d'aménagement (réseaux, voiries, viabilisation...) ou de démolition de locaux désaffectés avant de pouvoir accueillir des entreprises. Cette tension concerne quasiment tous les profils de la demande. Seul le marché techno-tertiaire est moins tendu avec l'équivalent de 7 ans de stock. Pour les profils "Maritimes", "Polarisés" et "Locales", les disponibilités sont faibles (entre 2 et 3 ans de stock). Les disponibilités sont très faibles pour le profil "Accessibles Spacivores" qui regroupe une bonne partie des besoins de l'industrie ou de la logistique. Les stocks sont, en effet, inférieurs à un an.

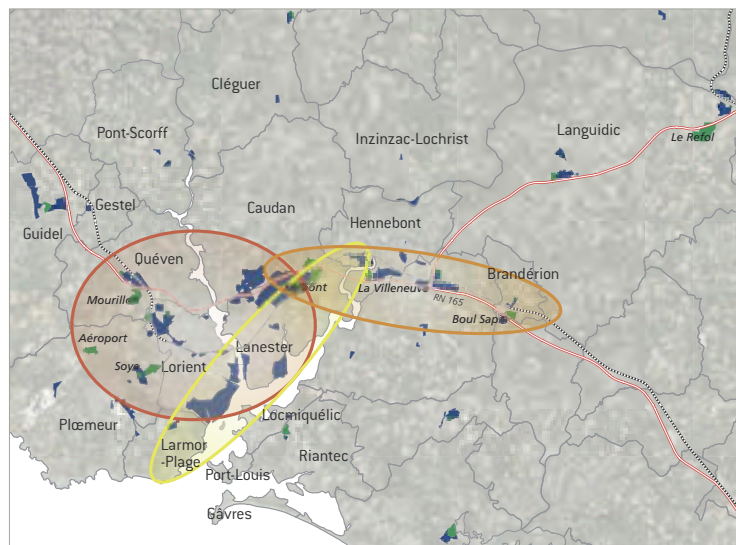
## Une faible densité

Dans les zones d'activités existantes, la densité d'occupation est souvent faible et est parfois interprétée comme un gaspillage de foncier (l'emprise au sol est souvent inférieure à 15 %). Cela provient en partie du fonctionnement des entreprises : besoin de stockage extérieur, besoins d'espaces d'accès ou parkings pour les poids lourds ou chargement/déchargement de marchandises, prise en compte de possibilités d'extension futures. Mais, cela s'explique aussi par le processus d'aménagement des zones avec la difficulté à prévoir les besoins réels, le souhait de beaucoup d'entreprises de se constituer un patrimoine, l'aménagement qui privilégie parfois une logique très paysagère ou très étalée. Par ailleurs, la maîtrise foncière est faible. Ainsi, parmi les zones classées à vocation économique sur le territoire de Cap l'Orient agglomération, très peu sont aujourd'hui propriété des communes ou de la communauté d'agglomération. Seules Lezevor'h (Caudan), Le Refol (Languidic) et en partie la zone de l'aéroport (Plœmeur) sont maîtrisées par les collectivités locales ou la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan.

## À partir des localisations préférentielles

Le schéma repose, pour l'essentiel, sur trois grands types de localisation préférentielle :

- » Est de l'agglomération le long de la 4-voies Nantes Quimper (RN165) pour le profil "Accessibles spacivores".
- » Proximité de la centralité urbaine pour les profils "Polarisés" et "Techno-tertiaires",
- » Rade de Lorient pour le profil "Maritimes".



## Les principes et orientations du schéma directeur

### Les trois types de localisation préférentielle

Source : fonds BD ORTHO 2009-IGN  
Zone d'activités Audélor  
Réalisation : Audélor 2011

■ Les zones existantes

■ Les zones en projet

○ Localisation autour du centre urbain : polarisés, techno-tertiaires, commerciales

○ Les espaces maritimes

○ Localisation le long de la RN 165

Cap l'Orient agglomération a retenu les principes et orientations qui suivent pour élaborer le schéma des zones d'activités.

**1 Favoriser l'accueil et le développement**

L'accueil d'entreprises nouvelles et le développement des entreprises locales supposent la livraison régulière de nouveaux terrains adaptés à la demande. D'ici 2020, sur le territoire de Cap l'Orient agglomération, 85 ha utiles supplémentaires sont nécessaires pour accueillir des entreprises en création ou extérieures au bassin et permettre les extensions des entreprises locales en développement. Hors des profils "Commerciales" et "Locales", ce sont 65 ha utiles qui sont nécessaires.

**2 Spécialiser les zones**

La spécialisation des zones selon les grands profils de la demande permet de regrouper les entreprises ayant des besoins proches et d'éviter de créer des conflits d'usage entre, par exemple, bureaux et entrepôts logistiques ou entre commerce et production. Pour le domaine maritime (équipements lourds, infrastructures portuaires, foncier littoral rare), la spécialisation des espaces portuaires sera consolidée.

À l'inverse, il faut éviter une "colonisation des zones d'activités par le commerce". Les zones prévues au schéma directeur n'ont pas vocation à accueillir des activités commerciales. La localisation de ces dernières sera prise en compte dans le cadre du futur DAC (Document d'aménagement commercial).

**3 S'inscrire dans le SCoT**

Les nouveaux sites d'activités prévus dans le schéma directeur correspondent à une mise en œuvre du SCoT avec ses orientations et prescriptions. Les zones de Boul Sapin, Le Refol, La Villeneuve, Kerpont, Parc de Soye, Aéroport et Mourillon sont inscrites au SCoT en tant que secteurs stratégiques. Le schéma respecte les orientations de valorisation des sites stratégiques en optimisant leur accessibilité, d'un aménagement économique rigoureux et économe en espace, de conciliation des impératifs économiques avec la qualité urbaine, et de renforcement des espaces agricoles.

**4 Conjuguer qualité et densité**

Les zones d'activités constituent un facteur majeur de l'attractivité du territoire. La zone d'activité est aussi la première image de l'entreprise. Cap l'Orient agglomération est ainsi engagée depuis plusieurs années dans la démarche Qualiparc. Cette recherche de qualité des espaces d'activités sera poursuivie et devra se conjuguer avec une plus grande densité. La densité des futures zones sera ainsi accrue de 20 % et au moins 20 ha sur les 58 ha potentiellement disponibles seront remis en activité.

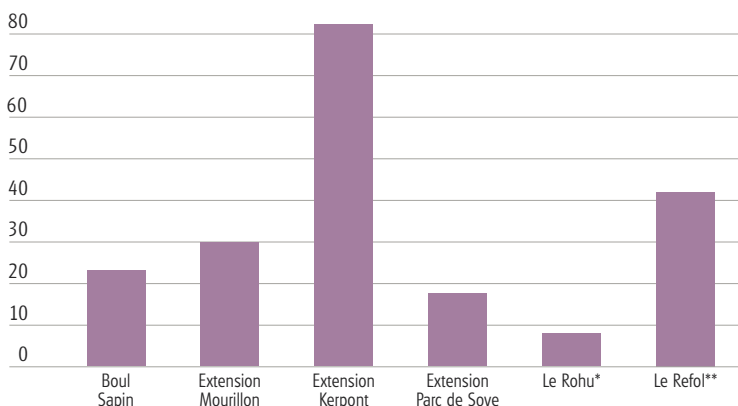
**5 Renforcer la maîtrise du foncier économique**

L'acquisition foncière doit se développer sur les espaces identifiés pour les futures zones d'activités à court terme (Boul Sapin, Le Mourillon, Parc de Soye) comme à moyen terme (Kerpont en particulier).

**Six nouvelles zones d'intérêt communautaire**

**120 ha supplémentaires d'ici 2020**

Le schéma directeur adopté par Cap l'Orient agglomération définit six nouvelles zones d'activités dites d'intérêt communautaire. Au total, ces 6 zones couvrent 200 ha dont 8 ha de renouvellement (le Rohu). Cap l'Orient agglomération s'est fixé pour objectif d'aménager 120 ha (surface d'emprise) d'ici 2020. Cet objectif, conjugué au renouvellement des zones existantes et à une meilleure densité, permet de répondre aux besoins de foncier économique hors entreprises purement locales et commerciales.

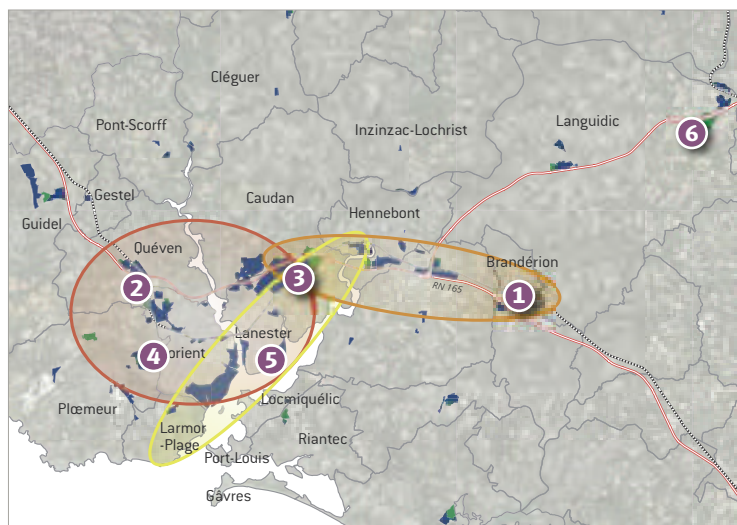


**Les nouvelles zones d'intérêt communautaire**

Source : AudéLor en hectares

\* Le Rohu : l'ensemble de la zone est déclarée d'intérêt communautaire mais l'aménagement ne portera que sur les parcelles libérées (8 ha)

\*\* Le Refol (Languidic) : la zone est déjà d'intérêt communautaire mais le foncier est encore communal



### Les nouvelles zones d'intérêt communautaire

Source : fonds BD ORTHO 2009-IGN  
Zone d'activités AudéLor  
Réalisation : AudéLor 2011

- Les zones existantes
- Les zones en projet
- 1 Boul Sapin
- 2 Mourillon extension
- 3 Kerpont extension
- 4 Parc de Soye extension
- 5 Le Rohu
- 6 Le Refol

## Des zones spécialisées

Dans le schéma directeur, chacune des 6 zones fait l'objet de préconisations en matière de vocation économique, d'aménagement et de mise en œuvre.

	vocation par profil	2010-2015 (65 ha)	2015-2020 (55 ha)	Après 2020
<b>Boul Sapin</b>	accessible spacivore	» acquisition foncier » aménagement (23 ha)		
<b>Extension Le Mourillon</b>	polarisée	» acquisition foncier » aménagement (30 ha)		
<b>Kerpont</b>	accessible spacivore polarisée	» acquisition foncier » études	» aménagement Kerpont Est	» aménagement Kerpont Ouest
<b>Extension Parc de Soye</b>	techno-tertiaire	» secteur 1 : acquisition foncier et aménagement (4 ha)	» secteur 2 : acquisition foncier et aménagement (13 ha)	
<b>Le Rohu</b>	maritime	» acquisition foncier » aménagement (8 ha)		
<b>Le Refol</b>	accessible spacivore	» acquisition foncier		» aménagement

### ZONES D'ACTIVITÉS

# +120

HECTARES

Cap l'Orient agglomération prévoit d'aménager 120 ha de zones d'activités nouvelles d'ici 2020

## Des fiches actualisées sur les zones d'activités

[contact@audelor.com](mailto:contact@audelor.com)

AudéLor réalise des fiches sur l'occupation des zones d'activités du Pays de Lorient. Elles contiennent une cartographie détaillée et des informations sur les terrains disponibles, les terrains potentiellement disponibles, les terrains occupés et la nature de l'occupation (production, commerce, tertiaire...). On y trouve également des estimations d'emploi. Une première série de fiches a été publiée en septembre 2011 :

- » ZA Guidel et Gestel (108 ha, 1450 emplois),
- » Quéven (57 ha, 1300 emplois),
- » Hennebont sud (90 ha, 925 emplois),
- » Plœmeur sud (32 ha, 970 emplois),
- » Kerpont (348 ha, 6500 emplois),
- » Port de Commerce Kergroise (86 ha, 1400 emplois),
- » Quartier portuaire de Kerroman (59 ha, 3700 emplois).



JUN 2011

**DCNS** LORIENT

La DCNS organise un "Gowind day" : une journée dédiée à l'OPV (Offshore Patrol Vessel) Gowind L'Adroit. Ce navire, construit sur fonds propres, est destiné à la lutte contre la piraterie et à la surveillance maritime. Il sera prêt 3 ans à la Marine Nationale. Ce navire comprend aussi un système d'assistance vidéo à distance mis au point par l'entreprise Camka system de Quéven.

Le Télégramme. 17 juin 2011

**Satel-Cidel** PLCEMEUR

L'entreprise spécialisée dans la personnalisation et le façonnage de chéquiers a fermé ses portes laissant 15 salariés au chômage.

Le Télégramme. 28 juin 2011

JUILLET 2011

**Imerys Céramic** PLCEMEUR

Dans le cadre du plan d'adaptation de l'emploi, 100 % des 24 salariés qui quittent l'entreprise d'exploitation des kaolins ont été reclassés. La fin de l'activité kaolin en 2017 a été anticipée et des formations seront proposées aux 40 salariés concernés. Dans 6 ans, seule la production de mica et de sables perdurera et fournira du travail à 25 salariés sur les 67 actuels.

Le Télégramme. 8 juillet 2011

**Fonderie de Bretagne** CAUDAN

Renault annonce un investissement de 85 millions d'euros dans l'usine d'ici 2016. 34 millions seront consacrés à la mise en place d'une nouvelle ligne de production. Par ailleurs, L'État et les collectivités locales vont intervenir pour assurer une prolongation du bail avant que Renault ne rachète les murs et le terrain de l'usine.

Le Télégramme. 16 juillet 2011

AOÛT 2011

**Krustanord** LORIENT

La nouvelle usine a été livrée à Keroman. Elle représente un investissement de 10 millions d'euros. Elle comprend 3 lignes de production dont 2 lignes automatiques de 30 m de long. 10 créations d'emplois sont prévues (50 emplois aujourd'hui).

Ouest France. 21 juillet 2011

**Capitaine Houat** LORIENT

Un incendie a détruit l'entrepôt de 3 000 m<sup>2</sup> et l'usine de 7 000 m<sup>2</sup>. L'entreprise emploie 200 salariés à Lorient. Pour l'activité filetage du poisson, une solution a été trouvée rapidement dans les locaux neufs de la criée n°4 du port. Pour l'activité cuisson de crevettes, des solutions sont à l'étude.

Le Télégramme. 9 août 2011

**Lann Bihoué** PLCEMEUR

240 militaires de la 21F sont arrivés à la base en provenance de Nîmes Garon (fermeture). Un bâtiment interflottes est en cours de construction pour regrouper les 2 flottilles de la base (21F et 23F).

Ouest France. 24 août 2011

**Maison du Poisson** LORIENT

Trois ans après sa fermeture, le magasin est de nouveau ouvert sur 280 m<sup>2</sup> avec 4 salariés. Il propose poissons frais, plats préparés, poissons fumés et filets surgelés.

Ouest France. 16 août 2011

SEPTEMBRE 2011

**Fumoir de Bretagne** LARMOR PLAGES

L'entreprise de fumaison artisanale vient d'être rachetée par 2 investisseurs. Elle propose des poissons fumés de qualité aux magasins d'épicerie fine, restaurants et sur les marchés. Une vente en ligne va également être développée.

Ouest-France. 13 septembre 2011

**STX** LANESTER

Le chantier naval a commencé la construction du transrade commandé par Cap l'Orient agglomération. Il s'agit du premier bateau à propulsion électrique qui n'émettra aucune pollution. L'agglomération investit 3,4 millions d'euros dans ce prototype.

Ouest France. 22/09/11

SEPTEMBRE 2011

**Aéroport** PLCEMEUR  
*2 millions d'investissements vont être réalisés pour rénover les taxiways de l'aéroport (zones de stationnement des avions). Le financement est assuré par Cap l'Orient agglomération (25 %), le département (25 %), la région (25 %), la CCIM (15 %) et l'État (10 %).*  
Ouest France. 14/09/11

**METI** LARMOR-PLAGE  
*L'entreprise d'informatique vient de fêter ses 30 ans et poursuit sa croissance. Elle compte désormais 170 salariés. Elle débute des travaux d'agrandissement (+350 m<sup>2</sup>) et vient d'investir dans une nouvelle salle d'infogérance.*  
Journal des entreprises. Septembre 2011

OCTOBRE 2011

**SCEG** CAUDAN  
*L'activité de l'entreprise de gros œuvre (67 salariés) est arrêtée suite à l'absence de repreneur après la phase de liquidation judiciaire.*  
Le Télégramme. 6/10/11

**SYLEPS** LORIENT-PLCEMEUR  
*L'entreprise a invité, via le magazine Supply Chain, une soixantaine d'entreprises agroalimentaires de toute la France à visiter son technocentre.*  
Ouest France. 14/10/11

**VITY technology** LORIENT-PLCEMEUR  
*L'entreprise de Caudan (16 salariés, CA de 3 M€), spécialisée dans la domotique, a été rachetée par le groupe High Invest. Elle se tourne de plus en plus vers le marché du résidentiel et du grand public.*  
Ouest France. 13/10/11

**ARCOA** LORIENT  
*Le plan de sauvetage du chantier naval a été arrêté par le tribunal de commerce de Paris. Il accorde 7 années pour rembourser le passif.*  
Ouest France. 13/10/11

**MGD** BRANDÉRION  
*L'entreprise qui conçoit et fabrique des compléments alimentaires (70 millions de gélules par an) connaît une forte croissance : +30 % depuis le début de l'année. Les produits sont livrés dans toute la France et 10 % à l'export.*  
Ouest France. 6/10/11

**Alliaura** LANESTER  
*La holding All Group a racheté les parts du chantier naval de Lanester qui emploie aujourd'hui 90 salariés.*  
Ouest France. 21/10/2011

**Alliage** PLCEMEUR  
*Le chantier naval repris par Alubat en octobre 2010 est en liquidation judiciaire.*  
Ouest France 20/10/2011

**Team Gitana** LORIENT  
*L'ensemble du team Gitana jusque-là basé à La Trinité sur Mer s'installe sur la BSM à Lorient.*  
Le Télégramme. 26/10/11

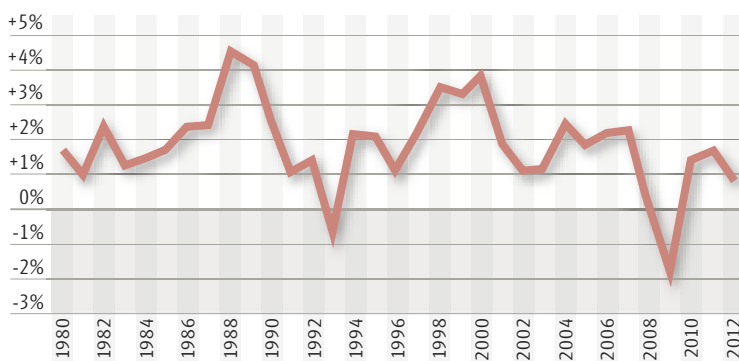
NOVEMBRE 2011

**Halieutis** LORIENT  
*L'entreprise a agrandi et réorganisé son usine (+1000 m<sup>2</sup>) pour 3 millions d'euros. Le nouvel équipement permettra de doubler la capacité d'ici 3 ans et une vingtaine d'emplois seront créés.*  
Ouest France. 16/11/11

**Energie Bio** PLCEMEUR  
*La société spécialisée dans le photovoltaïque qui compte 17 personnes (mais 35 il y a un an) est contrainte de placer en liquidation judiciaire la filiale du groupe dédiée à l'installation des équipements. Le moratoire de fin 2010 puis les diminutions des tarifs de rachat de l'électricité ont mis à mal la rentabilité de la filiale.*  
Le Télégramme. 10/11/11

## France

→ Rechute du PIB en 2012 ?

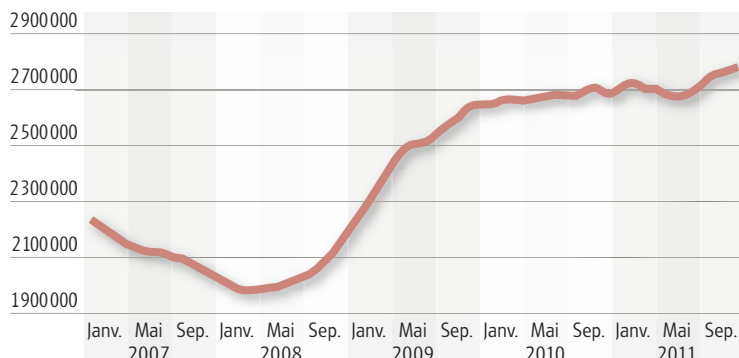


Évolution du PIB en France depuis 1980  
Source : INSEE  
Prévision pour 2012

Après la forte baisse enregistrée en 2009 (-2,1 %), la croissance était redevenue positive en 2010 (+1,4 %). En 2011, elle devrait être de 1,7 %, mais les prévisions la situent entre seulement 0,3 % et 1 % en 2012.

## France

→ Le chômage repart à la hausse

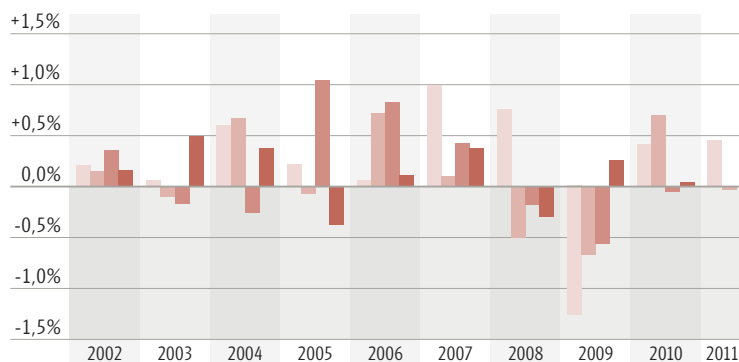


Évolution du chômage en France de 2007 à 2011  
Source : DARES - INSEE  
Nombre de chômeurs de Catégorie A

Au niveau national, le chômage de Cat. A, corrigé des variations saisonnières, augmente à nouveau depuis mai 2011. En 5 mois, on compte 111 000 personnes supplémentaires inscrites à Pôle emploi.

## Bretagne

→ Un emploi stable au 2<sup>e</sup> trimestre



Évolution trimestrielle de l'emploi salarié principalement marchand en Bretagne  
Source : INSEE

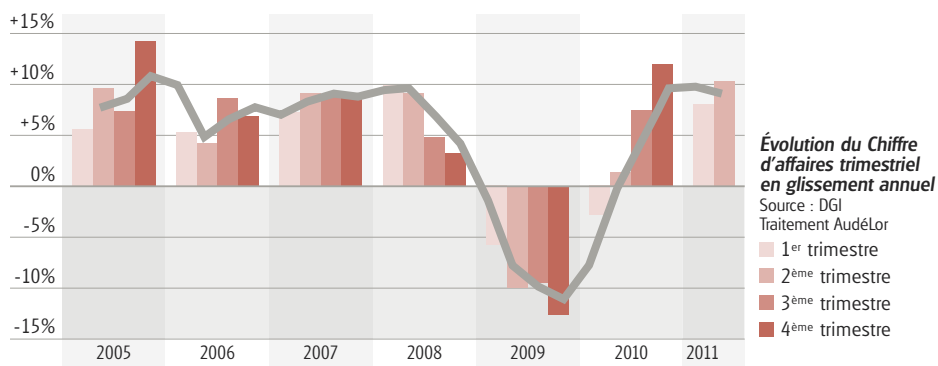
- 1<sup>er</sup> trimestre
- 2<sup>ème</sup> trimestre
- 3<sup>ème</sup> trimestre
- 4<sup>ème</sup> trimestre

Après une hausse significative au 1<sup>er</sup> trimestre (+0,4 %), l'emploi salarié dans les secteurs concurrentiels est stable en Bretagne au 2<sup>e</sup> trimestre 2011. L'évolution sur un an est légèrement positive (+ 0,4 %).



## Pays de Lorient

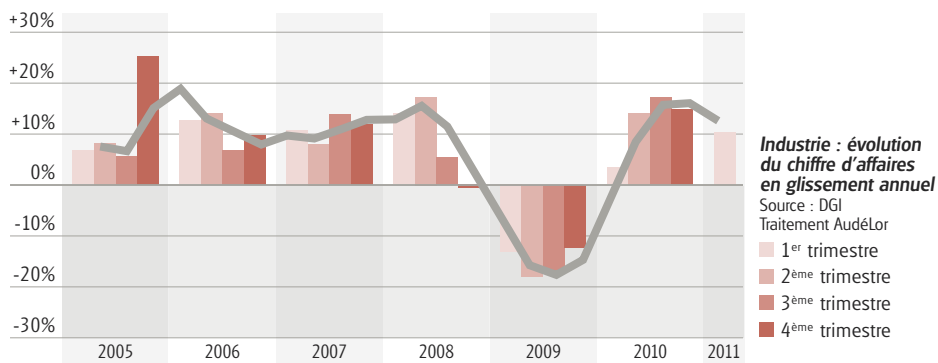
→ L'activité retrouve le niveau de 2008



Après 5 trimestres consécutifs de baisse (-8 %) et une stabilisation au 2<sup>e</sup> trimestre 2010, le chiffre d'affaires du Pays de Lorient est en augmentation significative depuis un an. Globalement, en juin 2011, le chiffre d'affaires du premier semestre revient au niveau de juin 2008.

## Pays de Lorient

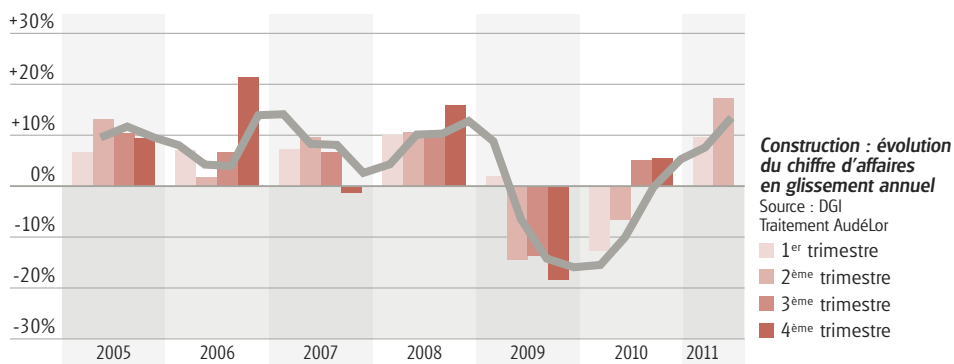
→ L'activité industrielle moteur de la reprise



Les secteurs industriels qui pèsent 25 % de l'activité économique ont connu une reprise significative depuis le 2<sup>e</sup> trimestre 2010 (+14 % en rythme annuel). Son niveau dépasse légèrement celui atteint au 2<sup>e</sup> trimestre 2008 (+1,6 %).

## Pays de Lorient

→ Construction : un mieux relatif



La construction avait été fortement touchée par la crise en 2009. La baisse d'activité a même atteint 18 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2009. Une reprise timide s'est amorcée au 3<sup>e</sup> trimestre 2010 avant de s'amplifier jusqu'au 2<sup>e</sup> trimestre 2011. Toutefois, ce niveau reste en deçà de celui de 2008.



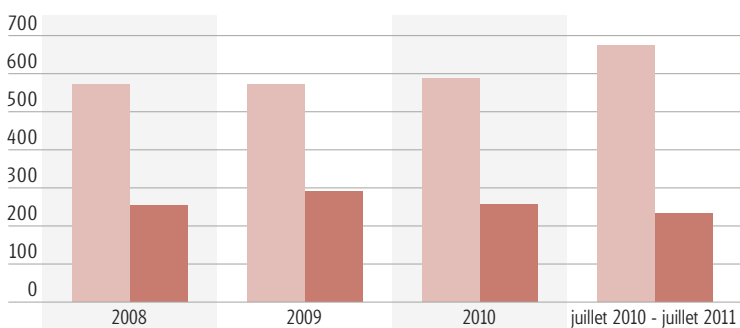
## Pays de Lorient

→ Davantage de cessations d'entreprise

### Évolution du tissu économique du Pays de Lorient

Source : Coface  
Traitement : AudéLor

■ cessations  
■ défaillances



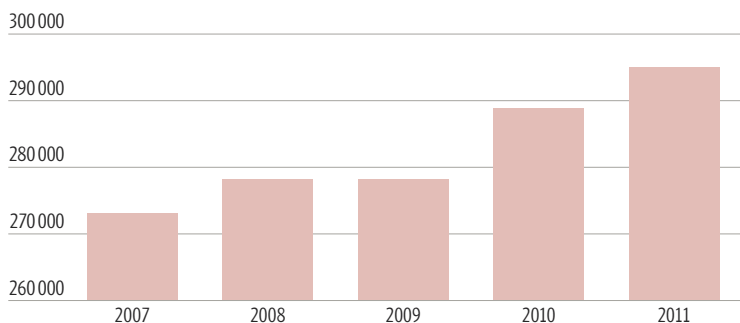
Les chiffres du 1<sup>er</sup> semestre 2011 montrent une tendance à la hausse des cessations d'entreprises dans le Pays de Lorient mais une poursuite de la baisse des défaillances. Globalement les disparitions d'entreprise augmentent de 14 % en 1 an.

## Pays de Lorient

→ Tourisme : l'année 2011 s'annonce favorable

### Nuitées dans les hôtels du Pays de Lorient au cours des 3 premiers trimestres

Source : INSEE-DGCS  
Réseau MORGOAT : module hôtellerie - 2006 à 2011



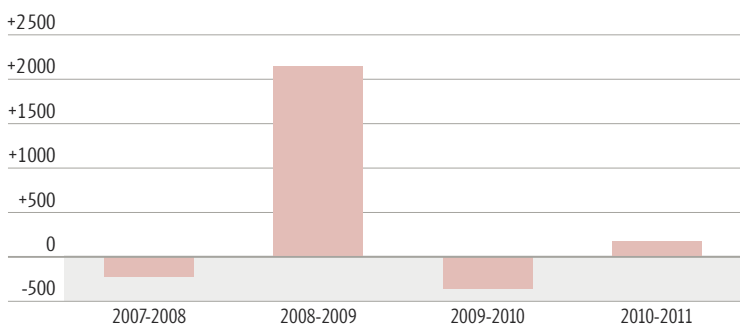
Sur les 3 premiers trimestres, le nombre de nuitées dans les hôtels du pays de Lorient s'élève à 295 000. La croissance est nette par rapport à la même période de 2010 : +2 %.

## Zone d'emploi de Lorient

→ Le chômage (Cat. A) de nouveau en hausse

### Évolution du nombre de demandeurs d'emploi (Cat. A) de septembre à septembre

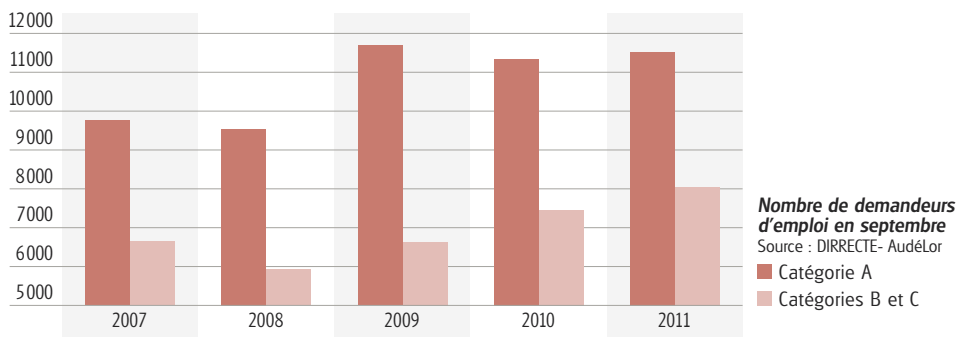
Source : DIRRECTE - AudéLor



Fin septembre 2011, on compte 11 530 demandeurs d'emploi de catégorie A dans la zone d'emploi de Lorient soit 176 de plus (+1,6 %) qu'en septembre 2010. Cette hausse se produit après la baisse enregistrée en 2010 (-3,0 %), mais elle n'a rien de commun avec l'envolée du chômage de 2009 (+22,5 %).

## Zone d'emploi de Lorient

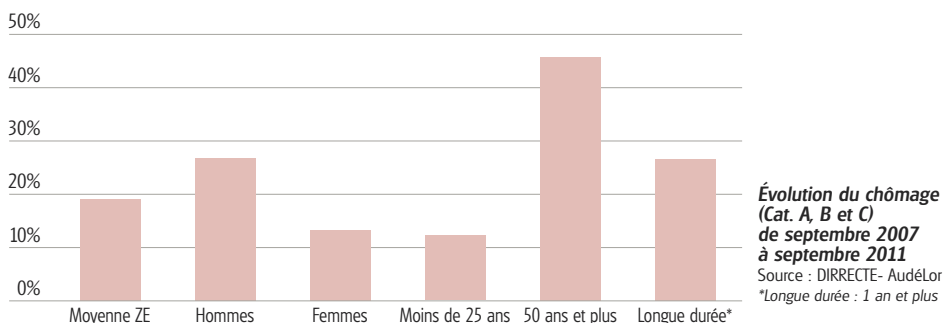
→ Les chômeurs avec activité réduite fortement touchés



En septembre 2011, on dénombre plus de 8 000 personnes inscrites en catégories B et C (activité réduite). La hausse est de 8 % en 1 an.

## Zone d'emploi de Lorient

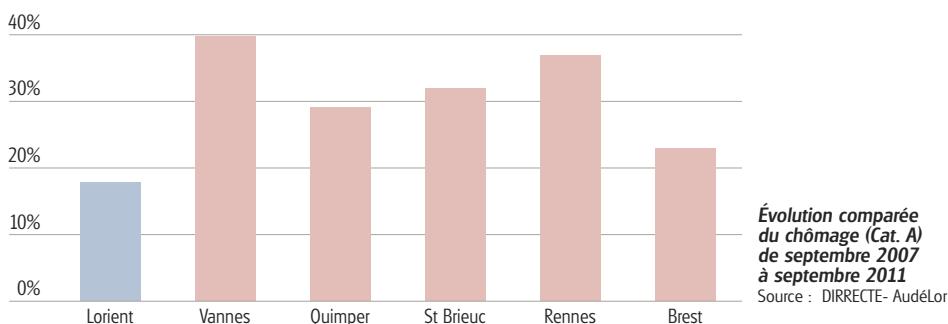
→ Chômage : hommes et seniors en 1<sup>ère</sup> ligne



De septembre 2007 à septembre 2011, le chômage de Cat. A, B et C augmente en moyenne de +19,3 %. Ceux qui paient le plus lourd tribut sont les hommes (+27 %) et les seniors de 50 ans et plus (+47 %). Le chômage de longue durée est aussi en forte hausse (+27 %).

## Zone d'emploi de Lorient

→ Une hausse du chômage moins forte qu'ailleurs en Bretagne



Sur la période 2007-2011, la zone d'emploi de Lorient est moins touchée par la hausse du chômage de Cat. A (+18 % en 4 ans) que les autres agglomérations bretonnes. Dans les zones d'emploi de Vannes ou de Rennes, la hausse dépasse 35 %. En moyenne bretonne elle est de +31% sur la période.

# SCoT DU PAYS DE LORIENT

## Plus belle ma ville ?

➤ Penser la ville différemment et privilégier la densité sont des impératifs des politiques publiques d'urbanisme. Mais dans un territoire où la maison individuelle reste prépondérante, ces notions trouvent peu d'écho dans la population. D'où l'idée de sensibiliser et d'instaurer le dialogue avec le grand public au moyen d'un jeu. Son nom : "Plus belle ma ville ?"

### + d'infos

→ Voir le clip sur [www.audelor.com](http://www.audelor.com)

## Associer la population

Les politiques d'urbanisme du territoire se mettent progressivement en place : le schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé en 2006 est entré dans sa phase de mise en œuvre ; l'agglomération finalise son programme d'actions pour l'agenda 21, elle approuve également son programme local de l'habitat (PLH) et élabore son plan de déplacements urbains (PDU).

D'où l'idée du Syndicat mixte du SCoT et d'AudéLor de sensibiliser le grand public à l'aménagement durable au travers d'un jeu. L'objectif ? Amener les gens à appréhender au mieux les différents enjeux du territoire : développement économique, accueil des habitants, préservation des ressources naturelles, des aires de loisirs, nécessité de densifier, etc.

Le jeu "Plus belle ma ville ?" a été créé à l'occasion du salon "Terre !" 2011, qui rassemble jusqu'à 15 000 visiteurs. Avec l'aide d'AudéLor, l'association "Idées détournées" a organisé des ateliers de fabrication du jeu à partir de déchets recyclés. Ces ateliers et les animations qui ont suivi étaient autant d'occasions de recueillir l'avis des habitants sur la ville désirée et durable.

## Réfléchir sur du concret

Le propos du jeu est simple : pour accueillir une nouvelle population, il faut des logements, des emplois, des services tout en préservant un certain cadre de vie. Sous la forme d'une maquette de ville, le jeu permet de prendre conscience de l'espace consommé selon les types de bâti utilisés : maison individuelle, mitoyenne, groupée, immeuble collectif, etc.

L'ensemble est conçu pour susciter la réflexion et la discussion : Combien de personnes sont logées ? Quel espace consommé pour y parvenir ? Qu'en est-il de la vie de quartier avec ses commerces et services ?

## Une complexité progressive

Il est possible de jouer seul, ou en équipes, chacun disposant d'une portion de la ville à aménager. Lorsque les joueurs ont terminé leurs projets, ils rassemblent les portions de ville pour former un territoire, ce qui permet d'aborder des notions plus complexes comme la complémentarité dans l'intercommunalité.

Des guides rappellent les grands principes d'urbanisation avec les préconisations du SCOT, du PLH, de l'agenda 21, du PDU. Par exemple : il faut réserver une partie de la construction aux logements sociaux, préserver les espaces agricoles, articuler urbanisation et transports en commun...

## Des résultats encourageants

"Plus belle ma ville ?" a été utilisé pour la première fois sur le salon "Terre !". AudéLor animait le jeu avec le grand public et avec les scolaires, qui jouaient en équipes. Une permanence d'accueil avec au minimum deux personnes a été mise en place pour les journées grand public. Beaucoup d'enfants ont participé, ce qui a permis d'engager la conversation avec les parents.

Les participants ont pris conscience de la difficulté à concilier les différents domaines de l'aménagement (habitat, économie, environnement), surtout si l'on tient compte de la consommation d'espace. C'est une façon agréable et ludique de partager des enjeux du territoire et de mieux comprendre les prescriptions techniques.

Par ailleurs, ils ont pu s'exprimer sur la qualité de vie, comme l'importance des espaces agro-naturels et la proximité des services.

## Et la suite ? Un agenda qui se remplit

De nombreux visiteurs se sont montrés intéressés pour réutiliser le jeu : la DDTM du Morbihan, le réseau Cohérence, une chargée de mission mobilité, des techniciens de l'intercommunalité ou des communes, le professeur référent développement durable pour les collèges du Morbihan... AudéLor a en outre présenté le jeu aux rencontres nationales des agences d'urbanisme le 20 octobre 2011 à Paris.

"Plus belle ma ville ?" est également sollicité pour des animations auprès des scolaires. Par exemple, la ville de Lanester souhaite l'utiliser pour travailler avec les élèves sur la réhabilitation d'un quartier pendant plusieurs semaines.

Le jeu sera aussi présenté au comité du Syndicat Mixte pour le SCoT en vue d'animations dans les communes notamment dans le cadre de l'élaboration de leur PLU.

## La réalisation du jeu

L'association "Idées détournées" a apporté une réelle plus-value en proposant la forme du jeu. Cette forme et les règles associées ont été précisées grâce au dialogue avec les habitants au cours des ateliers de fabrication. Par exemple, des quartiers pré-implantés ont été réalisés pour inciter à poursuivre la ville.

"Plus belle ma ville ?" est composé de quatre portions de ville distinctes (maritime, ville-centre, périurbaine, bourg en vallée). Les éléments bâtis sont en bois, les couleurs permettant d'identifier les logements, les activités économiques et les services. Il est même possible d'empiler certains éléments pour créer un bâtiment mixte habitat / commerce / services. Les éléments d'habitat affichent un nombre de logement, les éléments d'activités et de services un nombre d'emplois.



## CAP L'ORIENT

# Immobilier ancien : un marché contrasté

➤ Après une forte hausse jusqu'en 2006, les prix des logements anciens ont stagné, puis baissé entre 2007 et 2009. Cette baisse s'est poursuivie en 2010 pour les appartements, à l'inverse des maisons dont les prix sont repartis à la hausse. Au-delà de ces tendances, l'analyse détaillée du marché montre de fortes disparités.

### L'info

→ L'écart entre le budget moyen d'achat de maison des plus de 60 ans et celui des moins de 30 ans est passé de +33,4% en 2002 à +75,4% en 2010.

#### APPARTEMENT

**103 000 €**

#### EN 2010

En 2010, le prix de vente moyen d'un appartement ancien sur Cap l'Orient agglomération s'élève à 103 000 €.

### Des appartements plus petits et donc moins chers

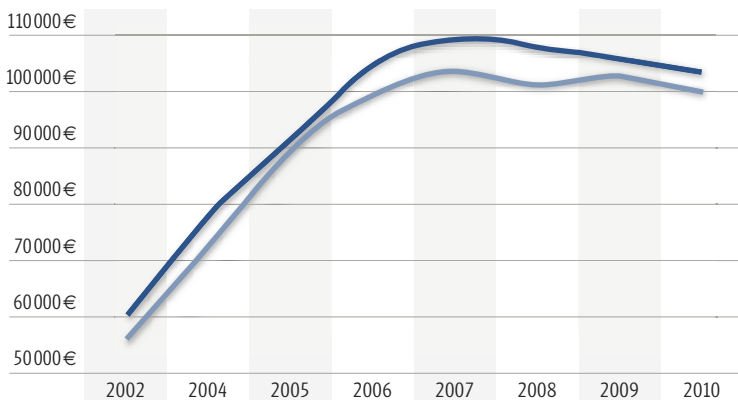
En 2010, le prix moyen d'un appartement ancien sur Cap l'Orient agglomération est de 103 000 € environ, la moitié des appartements étant vendus à moins de 100 000 €.

La hausse du prix des appartements anciens a été très importante entre 2002 et 2007 avec +12,5% par an en moyenne, passant de 60 000 € à presque 110 000 €. Depuis 2007, la baisse des prix est en moyenne de -1,9% par an. Effet de la crise, la baisse s'explique aussi par la diminution de la taille moyenne des logements échangés. Ils passent de 61 m<sup>2</sup> et 3,1 pièces à 57 m<sup>2</sup> et 2,8 pièces. Au final, la valeur au mètre carré a légèrement augmenté (+0,6% par an) et s'établit à 1 817 € en 2010.

#### Évolution du prix des appartements anciens sur Cap l'Orient agglomération

Source : PERVAL - Notaires de France  
Traitement : AudéLor

— Prix moyen  
— Prix médian



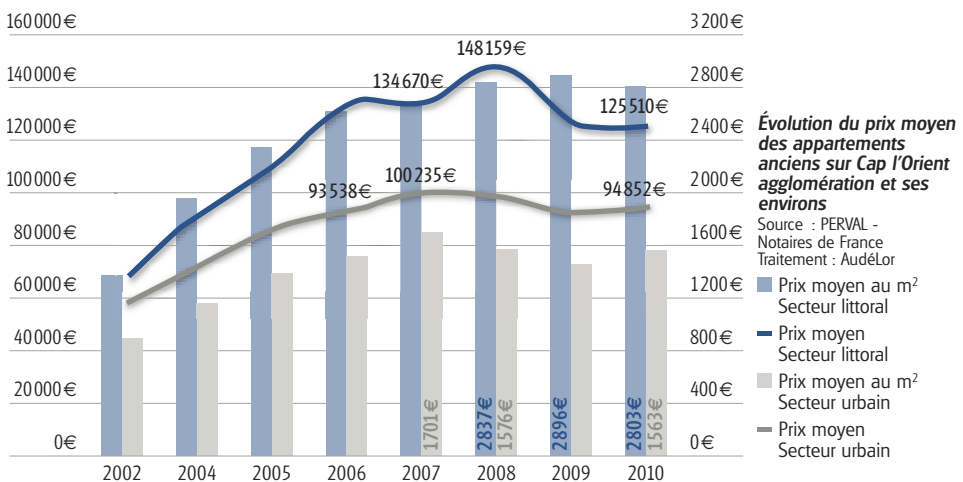
### Le littoral est plus touché mais reste cher

Le ralentissement globalement constaté entre 2006 et 2007 a été très contrasté selon les secteurs : il s'agit d'un coup de frein sur le littoral (seulement +0,2% en un an) et une moindre croissance dès 2006 en secteur urbain avec +7,2% deux années de suite contre +14% par an précédemment. Les prix sur le littoral sont repartis à la hausse (+10%) en 2008 avant de rechuter lourdement en 2009 (-14%).

Les transactions en secteur urbain ont retrouvé leur niveau de prix moyen de 2006. Ce n'est pas le cas en secteur littoral où la baisse s'est enclenchée plus tardivement mais plus fortement. Malgré cela, les prix en secteur littoral restent 32% supérieurs au secteur urbain.

En secteur littoral, la typologie des acheteurs est différente (davantage d'acquéreurs venant de l'extérieur du territoire, plus âgés), de même que les produits achetés. En effet, les petits logements représentent chaque année entre 50 et 60% des transactions (contre 25 à 35% en secteur urbain) et les grands logements entre 12 et 22% (contre 32 à 44%).

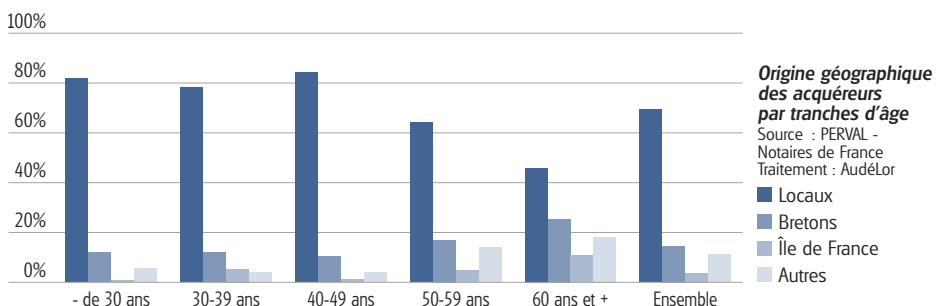
En moyenne, les logements échangés sur les communes littorales sont donc plus petits : moins de 50 m<sup>2</sup> et 2,5 pièces en moyenne contre plus de 60 m<sup>2</sup> et 3 pièces en secteur urbain. Sans doute en partie orienté vers la résidence secondaire, ce marché a été délaissé par sa clientèle habituelle en période de crise et se retrouve moins tendu depuis 2007.



### Moins d'écart de budget entre générations

L'écart de budget d'acquisition entre générations avait eu tendance à augmenter jusqu'en 2007. Les budgets des 60 ans et plus étaient alors supérieurs de 56% à ceux des moins de 30 ans (contre 35,5% en 2002). Cet écart a légèrement diminué en 2008 et 2009, puis franchement en 2010 pour atteindre 40,8%.

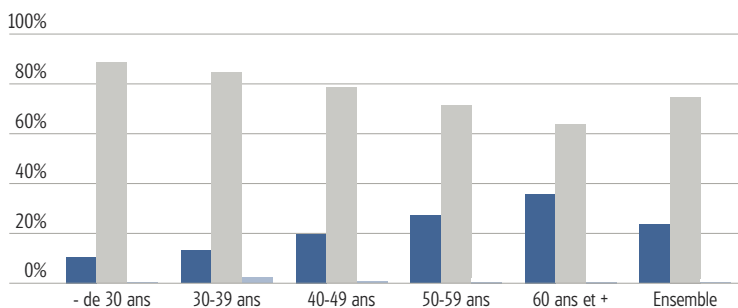
Cette évolution sera à confirmer sur un temps d'observation plus long. Elle pourrait davantage s'expliquer par une réduction des achats sur le littoral, plus chers et traditionnellement privilégiés par les plus de 60 ans, que par une croissance du budget des moins de 30 ans.



**Localisation des achats par tranches d'âge**

Source : PERVAL - Notaires de France  
Traitement : AudéLor

- Littoral
- Ville
- Péri-urbain



## Un marché interne à la zone d'emploi

70% des acquéreurs d'appartements anciens sont originaires de la zone d'emploi. Avec 41 ans de moyenne d'âge, ils sont plus jeunes que la moyenne globale (44 ans) et s'orientent à plus de 85% vers des appartements en secteur urbain. Leurs budgets sont plus stables que ceux des acquéreurs externes et les appartements qu'ils acquièrent sont plus grands que la moyenne.

Les acquéreurs originaires du reste de la Bretagne, ont nettement réduit leurs budgets d'acquisition depuis 2007 (-3,9% par an). La part des franciliens reste faible : 4% en 2010. Eux aussi consacrent des budgets moins importants depuis 2007 (-8,4% par an). Ils privilégient à plus de 50% les acquisitions sur le littoral. La moitié d'entre eux a plus de 55 ans en 2010.

## Un marché des maisons anciennes en dents de scie

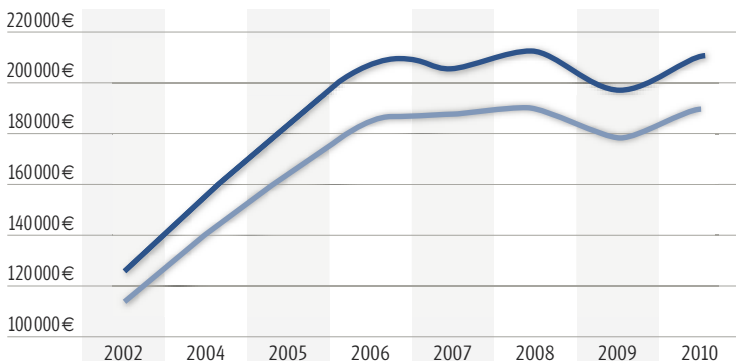
Le prix moyen d'une maison ancienne sur Cap l'Orient agglomération s'établit en 2010 à 211000 €, la moitié des transactions étant d'un montant inférieur ou égal à 190000 €.

La progression des prix des maisons anciennes échangées sur l'agglomération a ralenti plus tôt que sur le marché des appartements anciens. Les prix ont diminué dès 2007, avec depuis une série de hausses et de baisses successives. Sur la période 2006-2010 on peut parler de stabilisation des prix avec une hausse de 0,3% par an en moyenne (contre +13,6% par an en moyenne sur la période 2002-2006). La nature des biens échangés a peu évolué : le logement type fait en moyenne 105 m<sup>2</sup> et comporte 5 pièces.

**Évolution du prix des maisons anciennes sur Cap l'Orient agglomération**

Source : PERVAL - Notaires de France  
Traitement : AudéLor

- Prix moyen
- Prix médian

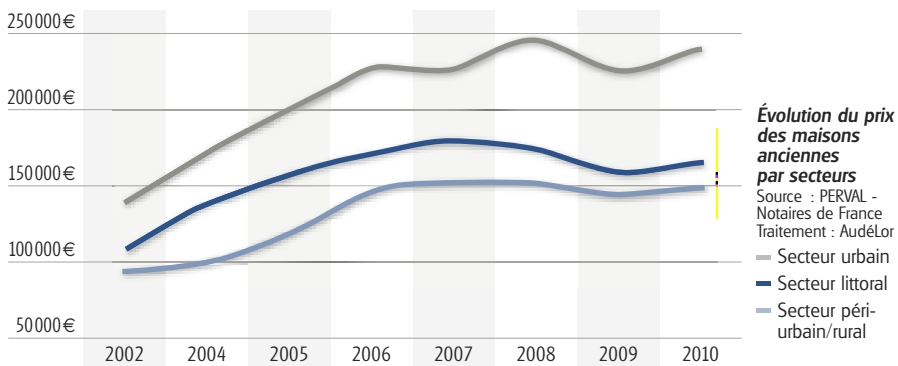


## Une part importante de petits terrains

La moitié des maisons échangées présentent une surface de terrain inférieure ou égale à 430 m<sup>2</sup>. Cette part importante est un signe pour le marché des terrains à bâtir : il y a des acheteurs pour des terrains de moins de 450 m<sup>2</sup>.

Sur le marché des maisons, c'est le secteur urbain qui a été le plus touché par la baisse des prix. Ceux-ci ont diminué de 0,8% par an en moyenne entre 2006 et 2010, tandis que les prix en secteur littoral ont continué à progresser sur la même période de 1,5% par an. Les prix en secteur périurbain et rural ont progressé comme l'ensemble de 0,3% par an.





### Maisons : des acquéreurs plus jeunes

Contrairement au marché des appartements anciens, la typologie des acquéreurs n'est pas très marquée entre les différents secteurs. Les acquéreurs sont globalement plus jeunes sur le marché des maisons. Si, sur le littoral, les acquéreurs restent plus âgés, l'écart avec les acquéreurs en secteur urbain s'est réduit.

Par ailleurs, les acquéreurs de maisons sont très majoritairement originaires de la zone d'emploi, y compris sur le littoral. Les maisons achetées sont moins destinées à devenir des résidences secondaires que les appartements et sont moins susceptibles d'être délaissées en temps de crise : ce marché conserve une certaine tension.

### Les retraités tirent les prix vers le haut

Depuis 2006, les budgets d'acquisition augmentent moins vite. Ils sont stables pour les moins de 30 ans et les quinquagénaires, en légère hausse (+0,4% et +0,6% par an) pour les trentenaires et les quadras, et en hausse nettement supérieure à la moyenne pour les plus de 60 ans : +2,3% par an. Les écarts de budgets entre les plus de 60 ans et les moins de 30 ans ont continué à se creuser depuis 2002, passant de +33,4% à +75,4% en 2010.

MAISON

**211 000 €**

EN 2010

En 2010, le prix de vente moyen d'une maison ancienne sur Cap L'Orient s'élève à 211 000 €.

### Le littoral prisé par les nouveaux venus

Comme pour les appartements, les marchés urbain, périurbain et rural sont des marchés locaux, tandis que le marché littoral est privilégié par les acquéreurs originaires de l'extérieur, sans qu'ils le dominent.

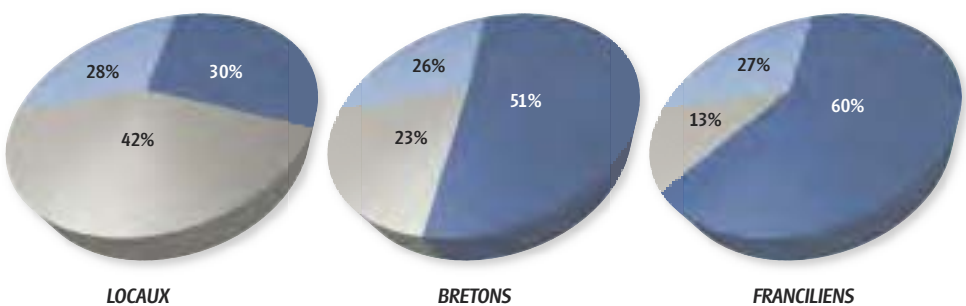
Les "locaux" représentent les trois quart des acquéreurs. Ils sont davantage orientés vers le secteur urbain (42%) et sont un peu plus jeunes. Leur budget moyen est de 176 000 €. Les autres bretons (11% des acquéreurs) ont un budget moyen de 225 000 € et 51% d'entre eux acquièrent une maison sur une commune littorale.

Les franciliens ne représentent que 6% des acquéreurs de maisons mais leur budget moyen de presque 220 000 € (supérieur à 202 000 € dans la moitié des cas) contribue à la hausse des prix sur le littoral où ils effectuent 60% de leurs acquisitions.

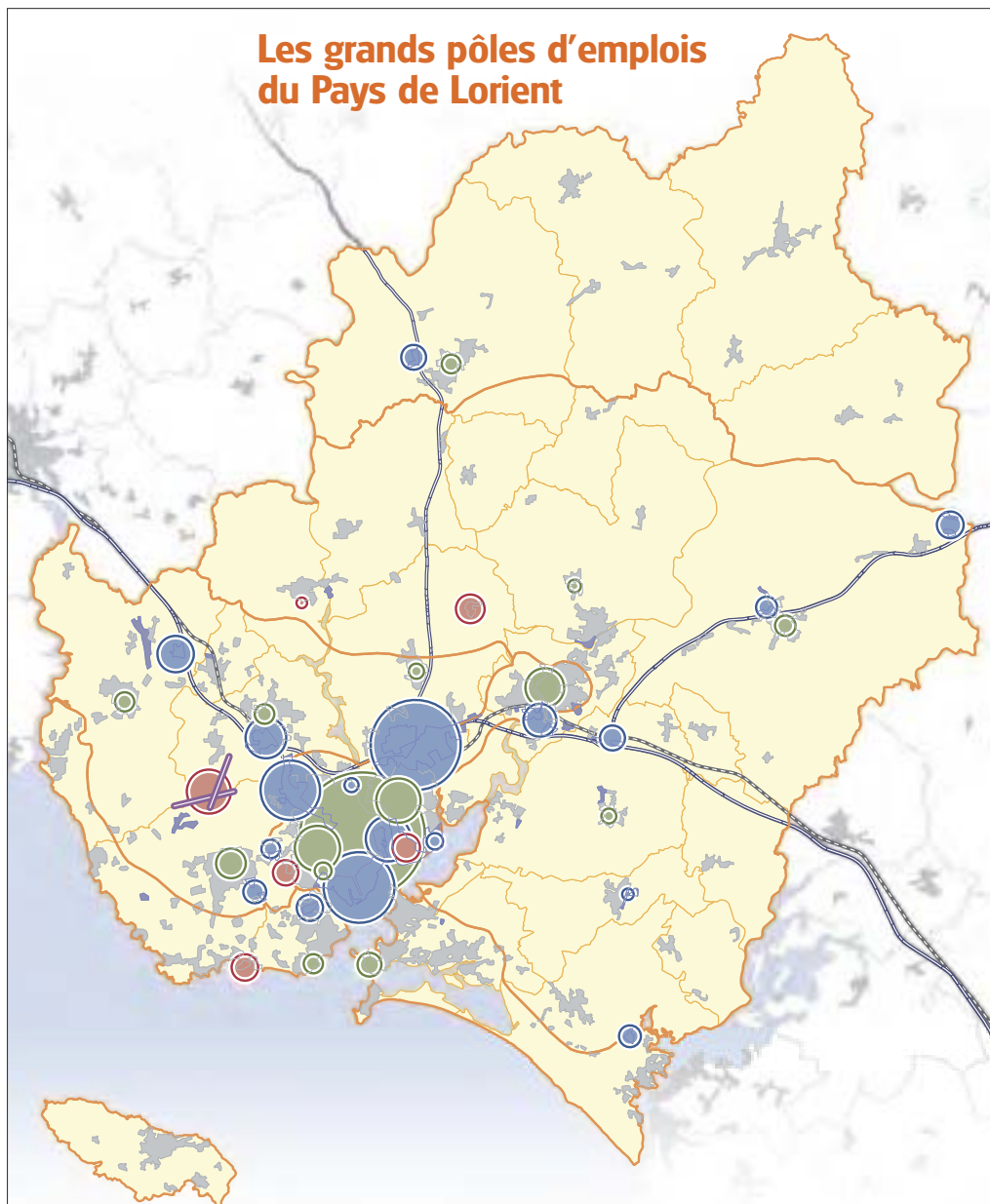
**Localisation des achats par origine géographique**

Source : PERVAL - Notaires de France  
 Traitement : AudéLor

- Littoral
- Ville
- Péri-urbain - rural



## Les grands pôles d'emplois du Pays de Lorient



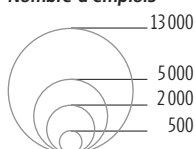
### Les grands pôles

- Zones urbaines
- Zones d'activités économiques
- Espaces structurants
- Routes principales
- Voie ferrée principale
- Pistes aéroport

### Les types de pôles

- Pôle urbain
- Zone d'activités
- Autre pôle

### Nombre d'emplois



Source : INSEE  
Cartographie : AudéLor 2011

## Une centralité économique affirmée

Le centre-ville de Lorient constitue le premier pôle d'emploi du Pays de Lorient : près de 14 000 emplois salariés. On y trouve une partie des principaux employeurs du pays : Hôpital, mairie, communauté d'agglomération, CTRL, commissariat ou lycées.

À proximité immédiate du centre-ville, 4 grands pôles d'emplois cumulent près de 9 000 emplois salariés : DCNS et quartier portuaire, (2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> pôles industriels du Pays), Université, et Lanester ville. Près de la moitié des emplois salariés se situent donc dans le centre-ville ou à proximité.

Les zones d'activités regroupent près de 26 000 emplois soit 40% des emplois salariés du pays. Avec plus de 7 000 emplois, la zone de Kerpont constitue le 2<sup>ème</sup> pôle d'emplois. Avec plus de 1 600 emplois industriels, elle constitue encore un pôle industriel important à l'échelle du pays.

28 pôles d'emploi existent en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronnes représentant 17 000 emplois, soit 23% du total des emplois salariés. Certains sont très spécialisés : défense (BAN de Lann Bihoué), santé (CMRRF Kerpape à Plœmeur, centre hospitalier Charcot à Caudan) ou l'agroalimentaire (Z.A. du Baudry à Languidic).