

# BAROGRAPHE

PAYS DE LORIENT

**Embauche**  
Pays de Lorient  
Chute de 9% en 2013

**Chômage**  
Pays de Lorient  
jeunes : -2,1%

**Chiffre d'affaires**  
Pays de Lorient  
En hausse : +1%

**Liquidations**  
Tribunal Lorient  
2013, hausse de 10%

## SOMMAIRE

### Emploi-formation

Form. professionnelle

2

Un rapport établit un panorama de la formation professionnelle du Pays de Lorient. Extraits.

### Habitat

Immobilier neuf

4

Le point sur l'immobilier neuf de Lorient Agglomération avec un marché en net recul.

### Emploi-formation

Mission locale

9

Comment les jeunes vivent-ils leur parcours d'insertion ? Résultats d'une grande enquête en 2013 et 2014.

### Économie

Foncier et locaux

18

L'état des lieux de la dynamique 2010-2013 du foncier économique et des locaux d'activités.

### Économie

Centre-ville

21

La mise à jour de l'observatoire du commerce en centre-ville de Lorient fait apparaître une érosion.

» Actualité des entreprises ..... page 12

» Conjoncture ..... page 14

Mener des études est un passage incontournable de toute construction des politiques publiques. Il s'agit de décrire le plus justement possible la réalité des situations à traiter et d'y puiser les arguments fondant l'action publique à mettre en œuvre.

Ces études peuvent emprunter plusieurs chemins, utiliser plusieurs méthodes : l'analyse statistique de données publiques, les avis "à dire d'experts", les rencontres avec les acteurs du territoire. AudéLor base également un certain nombre de ses études sur des enquêtes réalisées directement auprès de la population et sur des enquêtes-terrain en matière d'aménagement. Dans les deux cas, ces enquêtes peuvent confirmer des appréciations empiriques ou, au contraire, dévoiler des situations inconnues, voire casser des idées reçues et révéler des paradoxes.

Ainsi, vous pourrez apprendre à la lecture du présent Barographe que les jeunes sont globalement heureux malgré certaines difficultés d'accès à l'emploi, que la majorité des familles est effectivement à la recherche d'une maison, que malgré la crise économique le besoin en foncier d'activité reste prégnant.

Complémentaires des données publiques classiques, qui constituent le "prêt-à-porter" des études, les enquêtes sont réalisées sur mesure. Leur utilisation permet de disposer d'informations très actuelles et répondant parfaitement aux questions que se posent les commanditaires de l'étude. De plus en plus utilisées par AudéLor, elles prennent une place croissante dans nos travaux et donc dans le Barographe.



### » Les migrations résidentielles

**Lorient : l'attractivité contrariée**

Une étude et une enquête sur les migrations de population montrent que la ville est attractive mais qu'elle pâtit d'un immobilier parfois inadapté.

» Extraits de l'étude P. 6



Barographe N° 22  
juin 2014

ISSN 1764-6693

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



## PAYS DE LORIENT

# Formation initiale professionnelle : l'état des lieux

➤➤ Élévation du niveau de qualification des habitants, nouvelles compétences pour les entreprises, attractivité du territoire... La formation professionnelle est un facteur-clé du développement. Dans un rapport détaillé, AudéLor dresse un état des lieux de l'offre de formation initiale professionnelle du Pays de Lorient. Extraits.

### + d'infos

→ Téléchargez le rapport détaillé sur [www.audelor.com](http://www.audelor.com)

### Une offre diversifiée

Dans le Pays de Lorient, 200 formations professionnelles sont dispensées, qui donnent accès à 175 diplômes différents. L'ensemble représente plus de 3600 personnes en année terminale de formation. Les pôles Santé-social (29%) et Industrie (22%) cumulent la moitié des effectifs. L'industrie propose le plus de diversité avec 55 formations devant les pôles Santé-social et Tertiaire-bureaux (près de 35 chacun).

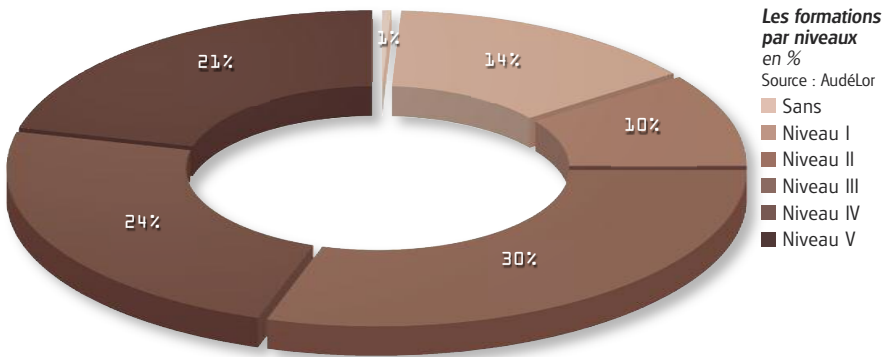
Secteurs	Nombre de formations	Nombre de formés
Santé / Social / Services à la personne	33	1 047
Industrie	55	798
Tertiaire / Bureaux	34	520
BTP / Énergie	27	445
Commerce / Tourisme / Loisirs	24	375
Services (autres)	10	173
Mer	10	143
Agriculture	7	104
<b>Total</b>	<b>200</b>	<b>3 605</b>

L'offre de formations du Pays de Lorient

Source : enquête AudéLor

### Majoritairement post-bac

Les formations post-bac regroupent 1932 sortants, soit plus de la moitié (54%) des personnes formées sur le Pays de Lorient. Le niveau III (BTS, DUT...) est fortement représenté avec 30% des effectifs, alors que le niveau V (CAP/BEP) n'en représente plus que 21%.



## Un facteur d'attractivité pour le Pays

Sur l'ensemble des personnes en formation professionnelle, 54 % ne sont pas originaires du Pays de Lorient, 21 % étant issues du reste du Morbihan. Un tiers de l'effectif est extra-départemental, dont 13 % vient d'au-delà de la Bretagne. Dès lors qu'une formation est spécifique et particulièrement attractive, les inscriptions proviennent de la France entière et de l'étranger. 61 % des formés en Commerce-Tourisme sont originaires du Pays de Lorient, ce qui en fait le domaine de formation le plus local. À l'inverse, c'est dans les services et le tertiaire que l'on compte le plus d'étudiants de provenance éloignée (35 % et 25 %) en particulier à l'université. Le Pays de Lorient compte 18 formations de niveau bac et bac +2 relativement rares (moins de 5 exemplaires en Bretagne), notamment en Mécanique-automatisme, BTP-énergie, Social, Assurance et Systèmes numériques.

POST-BAC

# 54%

Les formations post-bac regroupent 1932 sortants, soit 54 % des personnes formées.

## Des demandes parfois en décalage avec l'emploi

Il existe des phénomènes de mode portés par exemple par des émissions à grande audience, qui font que certaines formations ont le vent en poupe et d'autres pas du tout. Certaines spécialités rencontrent ainsi une forte demande des familles : Coiffure, Vente et commerce, Carrières sociales, Numérique et électronique, Bio-analyse et contrôle, Horticulture, Maintenance des véhicules autos particuliers, Énergies émergentes. D'autres métiers, qui bénéficient pourtant d'une bonne employabilité, n'attirent pas et font l'objet d'une désaffection de la part des jeunes : dans le BTP (Menuiserie), dans l'industrie (Chaudronnerie, Plasturgie).

## Un fonctionnement en bassin

Aujourd'hui un nouvel échelon prend une importance grandissante pour les lycées : le BAPE (Bassin d'animation de la politique éducative). Pour le Pays de Lorient, il s'agit du BAPE Lorient-Quimperlé dont la stratégie est de développer la cohérence au niveau des établissements pour une carte de formation mieux structurée et qui gagne en lisibilité. Les actions portent sur l'analyse des relations emploi-formation grâce aux partenariats des lycées avec les branches professionnelles. On observe aussi un développement des partenariats entre centres de formation à l'exemple d'Effipôle, le pôle lorientais de l'efficacité énergétique qui fédère cinq établissements.

## L'impact du numérique

Le numérique transforme fondamentalement la donne dans toutes les sphères de la formation professionnelle : orientation, administration, transfert de connaissances, contenus, contacts avec le milieu professionnel. La montée en puissance de la formation ouverte et/ou à distance (FOAD) remanie en profondeur le paysage de la formation professionnelle, initiale et continue. La FOAD est à l'œuvre de façon plus ou moins ponctuelle dans les programmes, notamment au niveau des études supérieures qui pratiquent la formation à distance et des formes de travail collaboratif. Bien que freinée par les restrictions budgétaires, l'acquisition de matériel approprié est en plein essor dans les centres de formation et les entreprises, sans oublier le grand public.

# LORIENT AGGLOMÉRATION

## L'immobilier neuf en recul

➤ Soutenu par les dispositifs de défiscalisation ouverts aux investisseurs jusqu'à la fin 2012, le marché de l'immobilier neuf local suit la tendance nationale : il s'essouffle nettement en 2013. Et sur tous les plans : moins de mises en ventes et moins de ventes, tandis que les délais de commercialisation s'allongent.

### L'info

→ Forte baisse des ventes sur un an : logements collectifs -37,7 %

### Chute des mises sur le marché

Qu'il s'agisse des logements collectifs (237 soit -7,8 %) ou des logements individuels (29 soit -46,3 %) les mises sur le marché sur un an sont en nette baisse : en moyenne -14,5 %. La baisse a également été constatée au niveau national avec -17 % et régional avec -32 %.

La demande, davantage portée par les investisseurs que par des acquéreurs de résidence principale, est en recul du fait de la suppression du dispositif Scellier au 31 décembre 2012. L'offre immobilière s'adapte en conséquence.

Ainsi, sur le marché des appartements neufs, les mises en vente de 1-2 pièces (principal produit investisseur) chutent de -43,6 % sur un an, tandis qu'elles augmentent pour les produits davantage orientés résidence principale : 3 pièces (+26,1 %) et 4-5 pièces (+62,1 %).

### Forte baisse des ventes

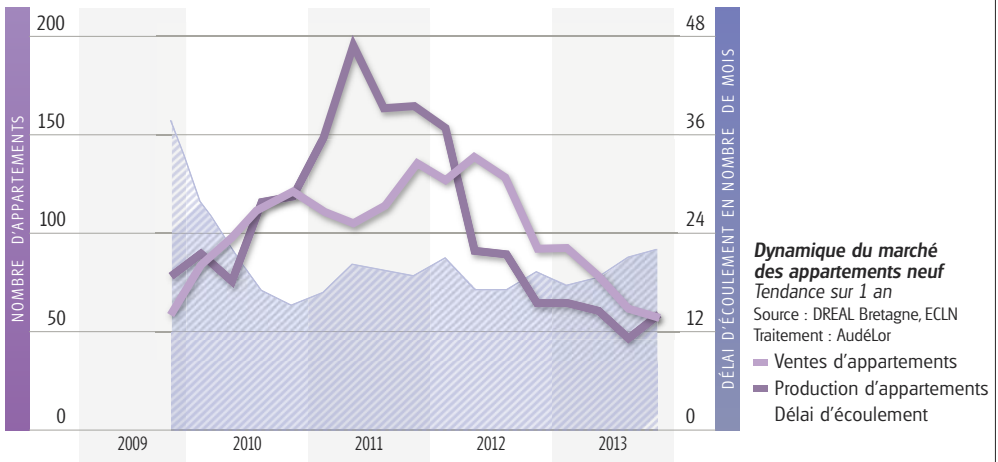
Les ventes de logements collectifs ont diminué de 37,7 % sur 1 an et celles de logements individuels de 80 %, mais sur des volumes beaucoup plus faibles. Ces baisses sont beaucoup plus importantes qu'au niveau régional (respectivement -11,4 % et -8,5 %), tandis qu'au niveau national les ventes sont en hausse sur un an sur les deux marchés (+2,4 % et +4,0 %).

Sur le marché des appartements neufs, ce sont les petits logements qui voient leur nombre de ventes diminuer le plus fortement.

## Les délais s'allongent

Mécaniquement, les délais d'écoulement du stock de logements mis sur le marché de l'agglomération s'allongent : ils passent à 20,5 mois à la fin 2013 contre 11,9 mois fin 2012. Jusqu'ici le marché lorientais fonctionnait très bien au dire des professionnels du secteur immobilier.

Ses délais de commercialisation atteignent désormais la moyenne régionale qui a moins fortement augmenté (21,2 mois contre 19,4 fin 2012 pour les logements collectifs). Toutefois, le marché lorientais demeure plus serein que ceux des agglomérations de Brest (26,6 mois), Saint-Brieuc (26,4) ou Quimper (39).



## Le prix du mètre carré monte

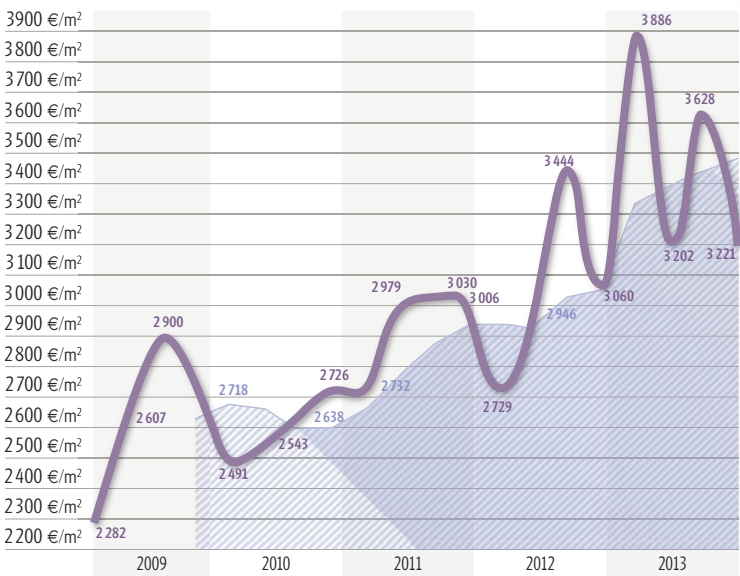
Le prix moyen au m<sup>2</sup> des logements neufs s'établit à 3221 € au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. L'augmentation sur un an est de +5,3%, soit un peu moins que sur la Bretagne (+6,3% à 3216 €) et le Morbihan (+7,5% à 3160 €).

Les prix sur le marché lorientais sont un peu plus élevés que sur le reste du Morbihan. La hausse s'explique par un programme haut de gamme, plutôt orienté vers la résidence principale que l'investissement, avec de grandes surfaces, sur un emplacement en centre-ville de premier choix.

PRIX AU M<sup>2</sup>

**3221 €**

En hausse, le prix moyen au m<sup>2</sup> du logement neuf atteint 3221 € fin 2013



## LORIENT ET SON AGGLOMÉRATION

### Lorient : l'attractivité contrariée

➤ Malgré une importante production de logements chaque année, Lorient a perdu des habitants. Réalisée à la demande de la municipalité, une étude et une enquête montrent que la ville centre de l'agglomération conserve une forte attractivité mais que son marché immobilier ne rencontre pas la demande des grands ménages.

#### L'info

→ La ville centre attire les jeunes. En cinq ans, le solde migratoire des 15-24 ans est largement positif : +1464.

#### Un petit territoire, un foncier rare

La ville de Lorient a perdu 1100 habitants entre 2006 et 2011 (57400 habitants). Contrainte par un territoire de petite taille, ses capacités de développement sont limitées comparées à des communes de population équivalente mais beaucoup plus étendues et disposant de foncier libre pour développer l'habitat pavillonnaire.

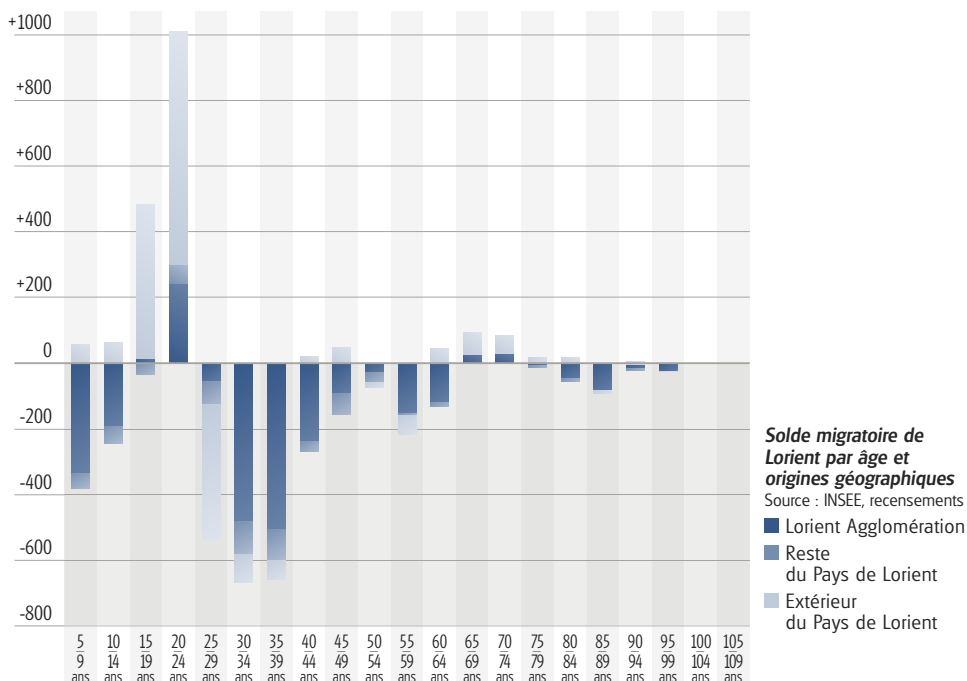
#### Le centre vieillit moins vite que la périphérie

Le vieillissement de la population sur Lorient est moins important que sur l'ensemble de l'agglomération : la baisse des moins de 30 ans y est moins accentuée (-2,6 points contre -3,8 points) de même que la hausse des plus de 60 ans (+0,8 points contre +3,1 points). Cela s'explique notamment par la fonction d'accueil de la ville centre, les migrations et la structure des ménages. En centre-ville, le solde migratoire des moins de 30 ans est positif grâce à la venue de populations extérieures qui compense largement le solde négatif du centre vis-à-vis des autres communes de l'agglomération. C'est surtout la tranche des 15-24 ans, dont le solde est largement positif (+1464), qui l'explique. Le solde migratoire des 60 ans et plus est négatif, mais beaucoup plus faiblement (-76). Les communes périphériques de l'agglomération connaissent à la fois un solde migratoire très négatif des moins de 30 ans et très positif des 60 ans et plus, d'où leur vieillissement accéléré.

La périphérie de l'agglomération joue un rôle d'accueil des familles avec très jeunes enfants (moins de 15 ans), essentiellement en provenance de la ville centre pour les 30-39 ans, et de l'extérieur pour les autres tranches d'âge. Tandis que la ville centre retient une partie des jeunes du territoire (15-29 ans) qui ont globalement tendance à quitter l'agglomération.

### La ville accueille les arrivants

L'observation en détail des migrations sur 5 ans montre que la ville est attractive vis-à-vis de l'extérieur mais qu'elle ne l'est pas à l'intérieur de Lorient Agglomération. Lorient est le principal lieu d'installation des emménagés récents : 41,5 % des habitants arrivés sur l'agglomération en 5 ans résident dans la ville centre. Celle-ci contribue à 51,7 % du solde migratoire de l'agglomération avec l'extérieur, pour un tiers de la population.



### Puis elle redistribue en périphérie

Le solde migratoire de la ville est négatif vis-à-vis du reste de Lorient Agglomération et du Pays de Lorient. La ville centre attire de nouveaux habitants mais redistribue en permanence vers les communes de l'agglomération.

Deux tiers des nouveaux arrivants sont membres d'un ménage locataire. À l'inverse, 43,7 % des personnes qui ont quitté Lorient ces 5 dernières années sont membres d'un ménage propriétaire dans leur nouvelle commune de résidence et 40,3 % locataires privés.

La ville de Lorient présente des soldes migratoires positifs s'agissant des personnes seules et des familles monoparentales. En revanche, les soldes sont négatifs pour les autres types de ménages (familles notamment), avec cependant une attractivité relative pour les couples sans enfants.

### Ville recherchée, mais manque d'offre familiale

L'enquête réalisée par AudéLor en avril 2013 auprès de 450 ménages de l'agglomération lorientaise ayant déménagé en 2012 montre que plus de la moitié d'entre eux (55,6 %) faisaient de Lorient la cible de leur recherche ; 28 % ne cherchaient même que sur Lorient. La ville centre est notamment appréciée pour la proximité des commerces et des services ainsi que l'accessibilité et la facilité des déplacements. Ceci vaut également pour les personnes souhaitant devenir propriétaires, car 58,7 % d'entre elles cherchaient sur Lorient. La ville est également préférée pour les personnes souhaitant un logement social.

Pour les candidats à la propriété, Lorient est la principale cible dès lors que leur budget est inférieur à 160 000 €. Plus les budgets augmentent et plus la recherche est élargie au reste du territoire, voire se détourne de Lorient. Mais l'explication tient surtout au type de produit visé : la recherche d'une maison individuelle éloigne de Lorient.

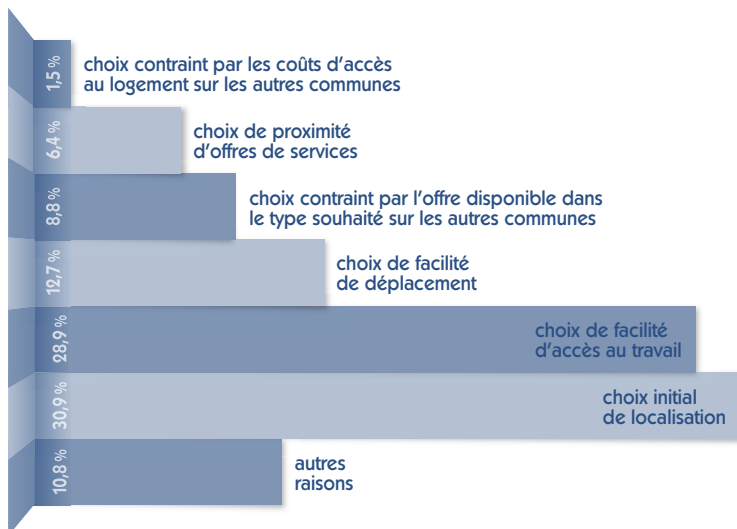
### Quitter Lorient, un choix par défaut

Lorsqu'on interroge les ménages sur l'aboutissement de leur recherche, ceux qui ont trouvé leur logement à Lorient confirment qu'il s'agit d'un choix délibéré, signe de l'attractivité de la ville centre.

A contrario, ceux qui ont dû quitter Lorient expriment un choix contraint par le manque d'offre dans la catégorie de logement qu'ils recherchaient sur la ville centre et les coûts d'accès au logement. Lorient voit donc partir les ménages vers d'autres communes du fait d'un problème de marché plutôt que par manque d'attractivité.

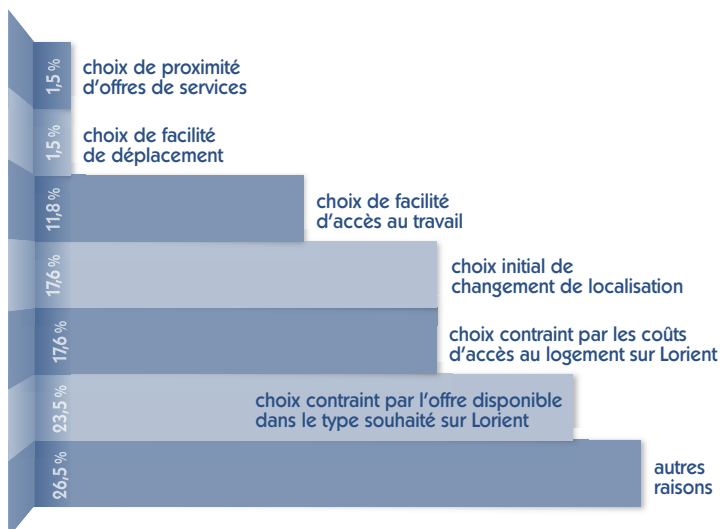
#### Les raisons du choix final de Lorient

Source : enquête AudéLor



#### Les raisons qui vous ont fait quitter Lorient

Source : enquête AudéLor



La maison individuelle et, plus généralement, le grand logement, est la cible de recherche des couples avec enfants. Si bien que les familles ont davantage tendance à trouver leur logement hors de Lorient.

### Premiers critères : prix et qualité

Interrogés sur les difficultés rencontrées lors de leur recherche, les ménages évoquent à égalité les prix et la qualité de l'offre. Le manque d'offre et la localisation des biens n'arrivent qu'après. Le manque de qualité de l'offre est évoqué quel que soit le territoire de recherche, tandis que la question des prix est plutôt portée par les ménages ayant élargi leur recherche à Lorient et ses environs. Le manque d'offre est surtout exprimé hors de Lorient. L'insatisfaction sur la localisation de l'offre est davantage citée pour les recherches tournées sur Lorient, où la sensibilité aux quartiers est forte.



## PAYS DE LORIENT

# Les jeunes de la Mission locale : l'enquête

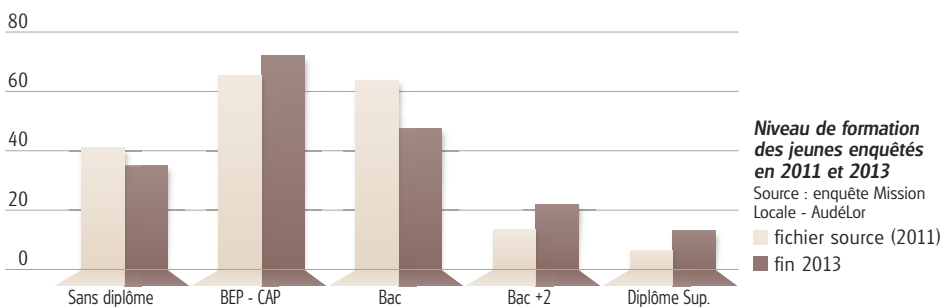
➤ La Mission locale du Pays de Lorient accueille chaque année plus de 4000 jeunes de 16 à 25 ans et les accompagne dans leur itinéraire d'insertion sociale et professionnelle. Comment vivent-ils cette insertion ? Quels sont leurs parcours et leurs besoins ? Résultats d'une enquête auprès de 200 jeunes.

### L'info

→ 89% des jeunes sont satisfaits de l'accompagnement par la Mission locale

### Au centre du parcours d'insertion, la formation

Parmi les jeunes interrogés, 43 % ont un niveau bac et plus. Ce taux est relativement proche de celui constaté pour l'ensemble des jeunes du Pays de Lorient (49 %) ou l'ensemble des jeunes demandeurs d'emploi du Pays de Lorient (51 %).



Fin 2013, 12% des jeunes interrogés sont en formation dont 40% en alternance. Mais, au total, au cours des deux dernières années, ce sont 53% des jeunes (102 sur 196) qui ont suivi ou suivent une formation. Ceux qui ont suivi une formation sont moins souvent (35%) au chômage que ceux qui n'en n'ont pas suivi (43%). Une fois sur deux, les formations suivies permettent une élévation du niveau de qualification. En deux ans, 25% des jeunes ont élevé leur niveau de qualification.

32% des jeunes enquêtés souhaitent se réorienter. Une fois sur deux, il s'agit de jeunes au chômage et particulièrement dans la restauration et les services aux particuliers. Les ouvriers de l'industrie ou du bâtiment sont moins enclins que la moyenne à se réorienter (23% et 25%).

## Une insertion difficile et non-linéaire

La moitié des jeunes (51%) sont en emploi fin 2013. Le nombre de jeunes en CDI est un peu plus élevé que celui en CDD ou intérim. Les femmes ont moins souvent accès à l'emploi avec un écart de 8 points par rapport aux hommes. Le taux de chômage des jeunes enquêtés s'élève à 37%. Il est nettement supérieur au taux moyen de chômage des jeunes sur le bassin de Lorient (autour de 25%) et il est particulièrement élevé (57%) pour les sans diplôme. Le processus d'insertion n'est pas linéaire. Les allers retours entre emploi, chômage et formation sont très fréquents. 80% des jeunes enquêtés ont déjà travaillé. De même, la plupart (65%) des jeunes au chômage fin 2013 ont eu au moins 2 contrats de travail au cours des 2 dernières années.

## Vie professionnelle : un sentiment mitigé

Globalement, 51% des jeunes éprouvent un sentiment positif sur leur vie professionnelle. Ce sentiment varie fortement selon le niveau de formation. Moins d'un tiers (29%) des jeunes sans diplôme ont une appréciation positive ou très positive de leur vie professionnelle. Alors que c'est le cas de 81% des diplômés du supérieur. Pour les niveaux intermédiaires, les détenteurs de CAP et BEP sont 51% sur les modalités "positive" et "très positive", et les détenteurs de bac et équivalents se situent à 68%.

76% de ceux qui sont en emploi jugent leur vie professionnelle "positive" ou "très positive" alors que ceux au chômage ne sont que 24% à partager ces sentiments. Le niveau de qualification joue également avec 53 à 56% pour les ouvriers / employés et 86% pour les cadres / techniciens.

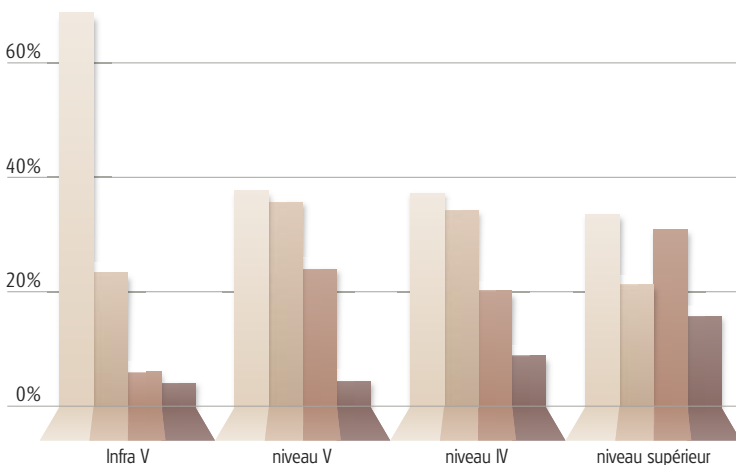
## Revenus : une nette insatisfaction

Les revenus déclarés par les jeunes (salaires, indemnités chômage...) sont à 72% inférieurs à 1200€ nets par mois. Ils sont même inférieurs à 900€ (seuil de pauvreté) pour 42% d'entre eux. Comme pour le chômage, le niveau de revenu est très différent entre les sans diplôme et les autres. 69% des niveaux infra V ont un niveau de revenu inférieur à 900€ par mois contre moins de 40% pour les autres. Pour les niveaux post-bac, 45% dépassent 1200€ par mois contre seulement 28% des niveaux V et IV et 9% des niveaux infra V. Là aussi, on note un résultat proche entre le niveau CAP/BEP et le niveau bac. On constate un écart de 19 points en défaveur des femmes pour les revenus situés en dessous de 1200€.

### Niveaux de revenus selon le niveau de formation

Source : enquête Mission Locale - AudéLor

- en dessous de 900€
- entre 900€ et 1200€
- entre 1200€ et 1500€
- au-dessus de 1500€



Sur les revenus, l'insatisfaction est nette : seulement 35% d'opinions "positives" ou "très positives" sur l'indicateur de bien-être, et seuls 25% estiment avoir des revenus suffisants. Cette insatisfaction est partagée par tous les jeunes quel que soit leur niveau de formation. Les diplômés du supérieur sont frustrés du niveau de leurs revenus comme les sans-diplôme ou peu diplômés. Il en est de même pour le niveau de qualification. 51% des jeunes en emploi (qui perçoivent donc un revenu d'activité) ont un indice de bien-être positif et très positif sur les revenus (contre 16% des chômeurs) et 36% trouvent qu'ils ont des revenus suffisants contre 9% pour ceux qui sont au chômage.

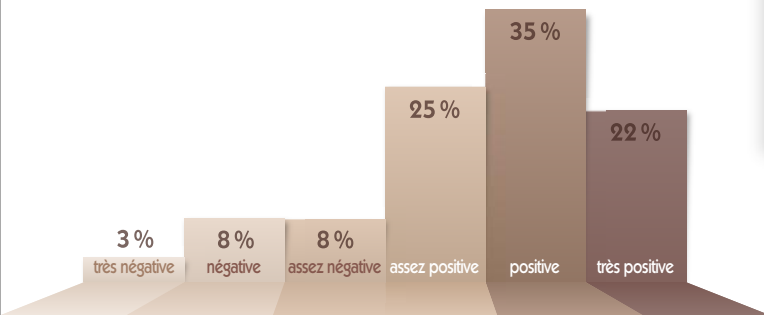
### Une large satisfaction sur la vie personnelle

Les jeunes accompagnés par la Mission Locale en 2011 expriment de façon globale un sentiment positif sur leur bien-être (82% de réponses positives contre 18% de réponses négatives). Ce résultat rejoint ceux obtenus dans les enquêtes BVA ou CREDOC au niveau national.

BIEN-ÊTRE

# 82%

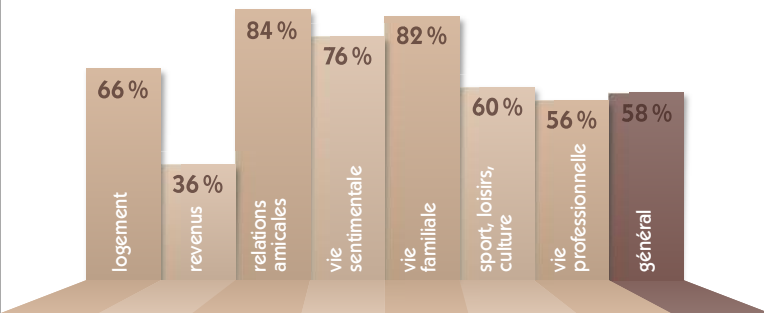
Malgré leurs difficultés d'insertion, 82% des jeunes enquêtés expriment un sentiment positif de bien-être.



Indicateur du bien-être en général

Source : enquête Mission Locale - AudéLor

Le parcours des jeunes interrogés a une forte influence sur ce sentiment de bien-être. Il est nettement plus positif pour les jeunes diplômés du supérieur (79% contre 57% pour l'ensemble), les jeunes en emploi (67%) et les cadres et techniciens (91%). À l'inverse, on observe un impact négatif du faible niveau d'instruction, du chômage et de l'occupation d'un poste d'ouvrier.



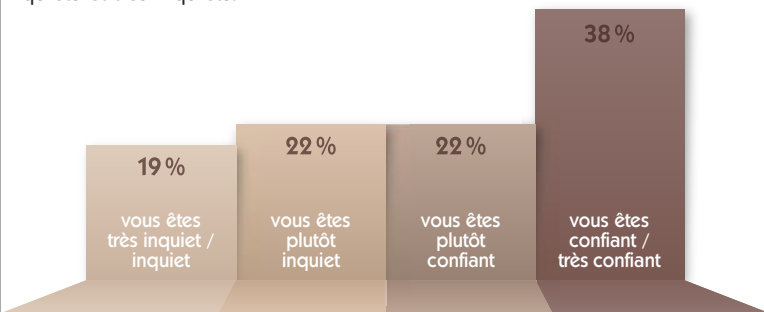
Avis positifs ou très positifs : différentes dimensions du bien-être

Source : enquête Mission Locale - AudéLor

La satisfaction est surtout très forte vis-à-vis des relations affectives (relations amicales, vie sentimentale et vie familiale).

### Majoritairement, une confiance dans l'avenir

La majorité des jeunes (6/10) sont confiants dans l'avenir, mais une inquiétude face à l'avenir est aussi exprimée (41%) avec même 19% de jeunes inquiets et très inquiets.



Comment voyez-vous votre avenir ?

Source : enquête Mission Locale - AudéLor

Ce n'est pas l'emploi qui joue un rôle décisif pour la confiance mais la qualification. Cette dernière permet d'aborder son avenir plus ou moins sereinement : les cadres et techniciens imaginent davantage pouvoir assurer leur avenir alors que les ouvriers souffrent d'un contexte national et régional (notamment dans l'automobile ou l'agroalimentaire) propice à l'inquiétude.

Les jeunes en formation ainsi que les plus diplômés sont plus confiants que la moyenne (respectivement 46% et 50% contre 38%). Ces derniers peuvent davantage espérer une amélioration de leur situation dans l'avenir notamment en termes de situation professionnelle, de qualification et de revenus.

## Liquidations LORIENT

*Le tribunal de commerce de Lorient annonce 320 liquidations en 2013, soit une hausse de 10 %. Il s'agit le plus souvent de micro-entreprises et d'auto-entrepreneurs, mais le tissu des entreprises de 20 à 30 salariés commence à être touché.*

Le Télégramme. 15 janvier 2014

## Kergroise LORIENT

*Le trafic total est de 2,4 millions de tonnes en 2013. Il a baissé de 4,4%. La baisse est de -9,5% pour le vrac alimentaire (soja...).*

Le Télégramme. 15 janvier 2014

## Chantiers Bernard LOCMIQUÉLIC

*Installé depuis 2011 à la BSM, Le chantier naval spécialisé dans les pilotines et les navettes de sauvetage va se déplacer à Riantec dans la zone de Villemarion. Le site historique de Locmiquélic va être rénové.*

Le Télégramme. 21 janvier 2014

## Bretagne Sud Angels LORIENT

*Regroupés depuis fin 2011 au sein du réseau BSA, 24 investisseurs locaux ont investi 759 000 € dans 9 projets. La levée de fonds moyenne se situe entre 50 000 et 100 000 €.*

Le Télégramme. 22 janvier 2014

## Lorima LORIENT

*L'année 2014 s'annonce positive pour le spécialiste des mâts en fibre de carbone. Il a en effet été choisi comme fournisseur officiel de la classe Imoca (monocoques 60 pieds). Il a également décroché un nouveau marché avec le chantier Lagoon et vient d'être retenu par un poids lourd de l'aéronautique.*

Le Télégramme. 23 janvier 2014

## Gare SNCF LORIENT

*Avec 1,28 million de voyageurs en 2013, la gare de Lorient est la 4<sup>ème</sup> de Bretagne derrière Rennes, Brest et Vannes et devant Saint Brieuc. Le trafic a légèrement diminué en 2013 (-2 %). Les TER représentent 66 % du trafic.*

Le Télégramme. 25 janvier 2014

## Agriculture LORIENT

*Lorient Agglomération a décidé d'aider les jeunes agriculteurs dont c'est la première installation par un don de 2000 € qui pourrait concerner 15 à 20 exploitants chaque année.*

Le Télégramme. 30 janvier 2014

## Port de Pêche LORIENT

*Avec 76,13 millions d'euros, Keroman est en valeur le 1<sup>er</sup> port de pêche français devant Boulogne-sur-mer. Le tonnage est de 24 241 tonnes (en baisse de 2,62 %).*

Le Télégramme. 30 janvier 2014

## Venetis LORIENT

*Le groupement d'employeurs installé à Lorient depuis 2009 emploie aujourd'hui 32 salariés en temps partagé sur le Pays de Lorient. 45 entreprises sont adhérentes dont 12 nouvelles en 2012.*

Le Télégramme. 31 janvier 2014

## Qwehli LORIENT

*La filiale d'un groupe réunionnais spécialiste du "seafood" haut de gamme va s'installer à Keroman pour une activité innovante sur 1000 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un procédé de haute pression qui permet d'éliminer les bactéries sans altérer la texture du poisson.*

Le Télégramme. 4 février 2014

## Timolor LORIENT

*L'entreprise de construction navale, créée en 1985, vient de changer de Président avec l'arrivée de Dominique Duda. L'entreprise de 150 salariés, dont 95 à Lorient, travaille en sous-traitance pour DCNS, sur l'anneau de Keroman, mais se diversifie également vers l'agroalimentaire et l'énergie.*

Ouest-France. 6 février 2014

## Eveno Isolation CAUDAN

*L'entreprise, spécialiste de l'isolation par l'extérieur, a accru son chiffre d'affaires de 20 % depuis 2011 et embauché 9 personnes. Elle souhaite se diversifier en direction des maisons passives à ossature bois.*

Journal des entreprises. Février 2014

FÉVRIER 2014

**Perron Tortay Orthopédie** LORIENT

*L'entreprise (25 salariés) spécialiste des prothèses, orthèses et corsets a modernisé ses procédés de production en investissant dans le numérique. Les délais de production ont été considérablement réduits.*

Le Télégramme. 25 février 2014

**SLCE** CAUDAN

*L'entreprise de 23 salariés installée depuis 2008 à Caudan produit des équipements de désalinisation de l'eau de mer. Elle connaît un développement important (+20 % de chiffre d'affaires en 2013) en lien avec le marché des bateaux de croisière et de l'industrie offshore.*

Journal des entreprises. Février 2014

**GDE** LORIENT

*Guy Dauphin Environnement, entreprise de recyclage des métaux, porte un projet de création d'une zone de déconstruction des navires sur l'aire de réparation navale de Keroman. L'enquête publique se déroule en mai.*

Ouest-France. 13 mars 2014

**Keroman technologies** LORIENT

*Le chantier naval implanté à Lorient et Port la Forêt vient de décrocher de nouveaux contrats pour 3 bateaux de course au large : le trimaran 100 pieds "macif" et 2 monocoques 60 pieds pour le Vendée Globe. Sur Lorient, les effectifs devraient passer de 7 à 20, voire 25 personnes, d'ici l'été.*

Le Télégramme. 26 mars 2014

**NKE** HENNEBONT

*L'entreprise d'électronique de 70 salariés a vu son chiffre d'affaires doubler en 2013 grâce notamment à des contrats d'instrumentation pour la recherche océanique. Elle vise également un développement dans le domaine de la domotique.*

Journal des entreprises. Mars 2014

**Smartappart** LORIENT

*La nouvelle chaîne Smartappart créera 43 studios du type appart-hôtel d'ici l'été dans les anciens locaux de la médecine du travail. L'investissement dans les murs et les travaux représente 2 millions d'euros.*

Le Télégramme. 11 avril 2014

**Le Béon Manufacturing** LORIENT

*L'entreprise qui va prochainement s'installer à Plouay compte 125 salariés et en comptera 140 d'ici la fin de l'année. Un partenariat a été mis en place avec l'AFPA et la région Bretagne pour former et embaucher 12 usiniers.*

Ouest-France. 12 avril 2014

**Groix et Nature** GROIX - LORIENT

*La filiale du groupe Guyader implantée à Groix depuis 14 ans s'installe sur la BSM à Lorient. Les nouveaux locaux destinés au stockage, à la vente et à l'administration accueilleront 5 salariés. L'atelier de Groix qui compte 9 personnes va également être rénové et agrandi.*

Le Télégramme. 17 avril 2014

**Laiterie de Kerguillet** PLOUAY

*La laiterie va passer à un approvisionnement 100 % bio et local. Elle produit lait, yaourts, beurre et fromage et emploie 15 salariés à Plouay et dans ses magasins de Lorient et d'Hennebont.*

Ouest France. 23 mai 2014

**Axima réfrigération** LORIENT

*Cette filiale du groupe GDF Suez a conçu une technologie inédite dédiée au marché du froid. Pour les systèmes de réfrigération, elle permet une plus faible consommation d'énergie et est plus respectueuse de l'environnement.*

Ouest France. 23 mai 2014

**Concept imprimerie** HENNEBONT

*L'imprimerie va s'implanter sur la zone du Parco à Hennebont. Ses nouveaux locaux (bureaux et atelier) couvriront 1050 m<sup>2</sup>.*

Journal des entreprises. Mai 2014

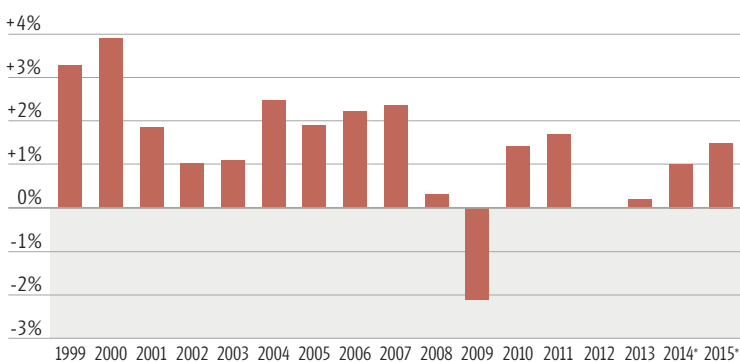
MARS 2014

AVRIL 2014

MAI 2014

## France

→ Croissance : +1 % attendu en 2014



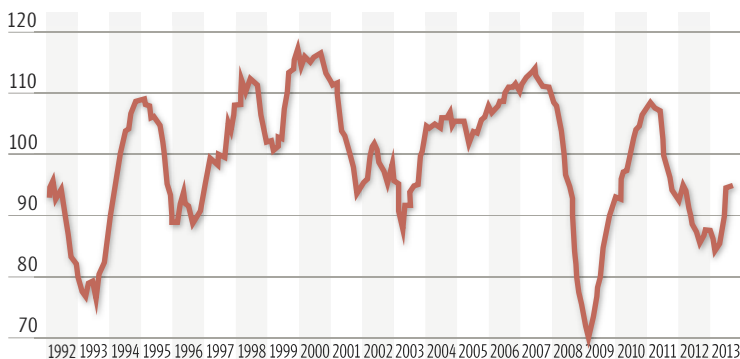
### Évolution du PIB en France

Source : INSEE (1999-2013)  
FMI (\*prévisions 2014-2015)

Après deux années de “croissance zéro” en 2011 et 2012, la prévision de croissance pour 2014 s'établit à +1 %.

## France

→ Le climat des affaires se stabilise

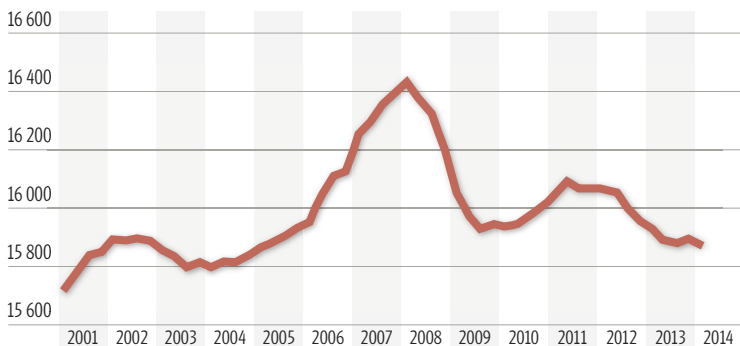


Climat des affaires  
Indicateur de conjoncture  
Source : INSEE

L'indicateur du climat des affaires en France, calculé à partir des réponses des chefs d'entreprise des principaux secteurs d'activité, s'établit à 94 points en mars 2014. Il a augmenté de 11 points depuis le point bas de mars 2013. Il se stabilise depuis 6 mois autour de ce niveau et reste inférieur à la moyenne de longue période (100).

## France

→ La baisse de l'emploi salarié marchand se prolonge

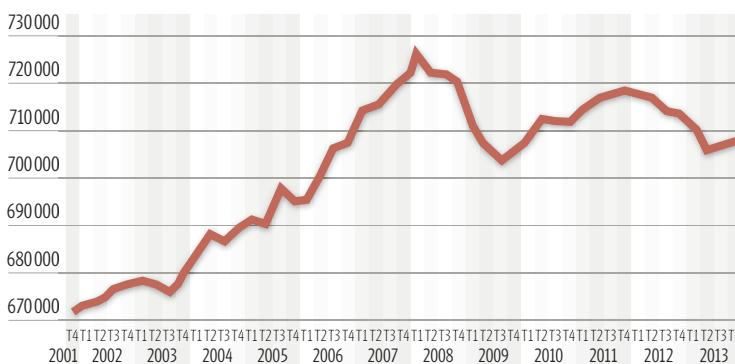


L'emploi salarié marchand (hors agriculture) en France métropolitaine  
En milliers  
Source : INSEE, estimations d'emplois, mars 2014

En France métropolitaine, au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, l'emploi salarié dans les secteurs marchands diminue à nouveau. Depuis juin 2011, la baisse atteint -219 000 emplois (-1,4%).

## Bretagne

→ Une reprise de l'emploi depuis mi-2013



Emploi salarié principalement marchand en Bretagne CVS

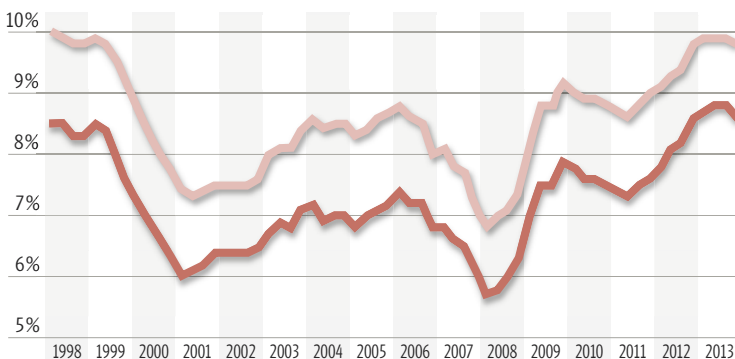
Source : INSEE, mars 2014

En 2013, en Bretagne, l'emploi salarié des secteurs marchands diminue de 0,9 % soit une perte de 6 100 emplois. Mais la 2<sup>ème</sup> partie de l'année a été plus favorable (+2 300 emplois) et atténue la forte baisse du 1<sup>er</sup> semestre (-8 400).

Depuis un an et demi, la baisse est plus forte en Bretagne qu'en France (-1,5 % contre -0,8 %). Mais sur les 6 dernières années, c'est en Bretagne que l'évolution est la moins défavorable (-1,9 % contre -2,9 % en France).

## Bretagne

→ Le taux de chômage diminue début 2014



Le taux de chômage en Bretagne et en France métropolitaine

Source : INSEE

— France métropolitaine

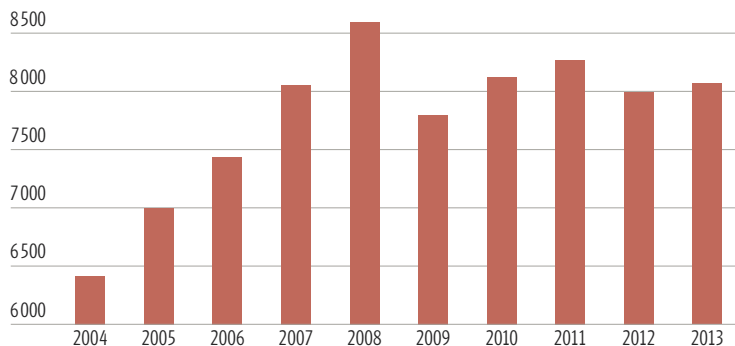
— Bretagne

Pour la 1<sup>ère</sup> fois depuis mi 2011, le taux de chômage diminue en Bretagne comme en France. Il baisse de 0,2 point dans notre région et de 0,1 point en France métropolitaine. Le taux de chômage en Bretagne est de 8,6 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

Il est inférieur au taux national (9,8 %) comme ce qui est constaté depuis 20 ans. Il reste nettement supérieur à celui enregistré début 2008 (5,7 %).

## Pays de Lorient

→ Chiffre d'affaires 2013 : un léger mieux



CA dans le Pays de Lorient

en millions d'euros

Source : DGFiP

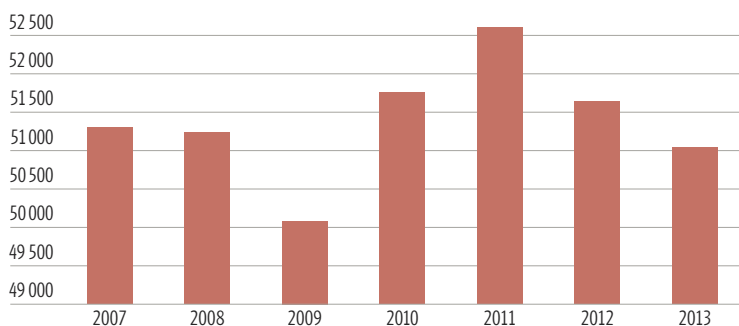
Traitement AudéLor

Dans le Pays de Lorient, en 2013, le chiffre d'affaires est de 8,07 milliards d'euros. Il retrouve une évolution favorable (+1,0 %) après la baisse sensible enregistrée en 2012 (-3,4 %). Mais, il reste inférieur au niveau atteint en 2008 (8,6 milliards d'euros).

## Pays de Lorient

→ 600 emplois perdus en 2013

**Emploi salarié privé dans le Pays de Lorient**  
Source : URSSAFF  
Traitement AudéLor

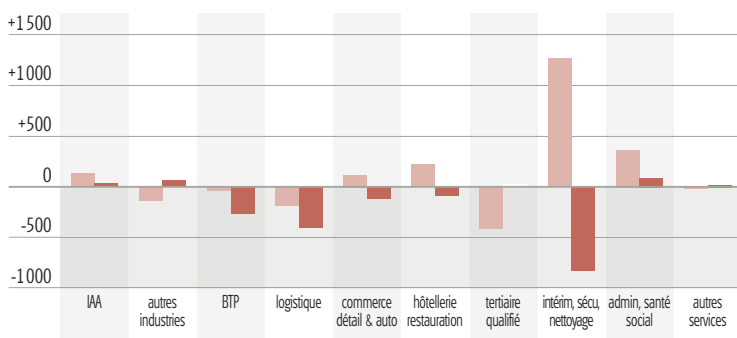


Après une diminution en 2012, l'emploi salarié privé dans le Pays de Lorient diminue à nouveau en 2013 (-600 emplois, soit -1,2%). Sur cette période, le Pays de Lorient est plus touché que la moyenne régionale (-0,6%). Toutefois, sur la période 2007-2013, le bilan est faiblement négatif sur le Pays de Lorient (soit -0,5%) alors qu'au niveau régional, l'emploi baisse de -2,5%.

## Pays de Lorient

→ Une forte baisse de l'intérim

**Évolution de l'emploi salarié privé fin 2007 à fin 2013 dans le Pays de Lorient**  
Source : URSSAFF  
Traitement AudéLor

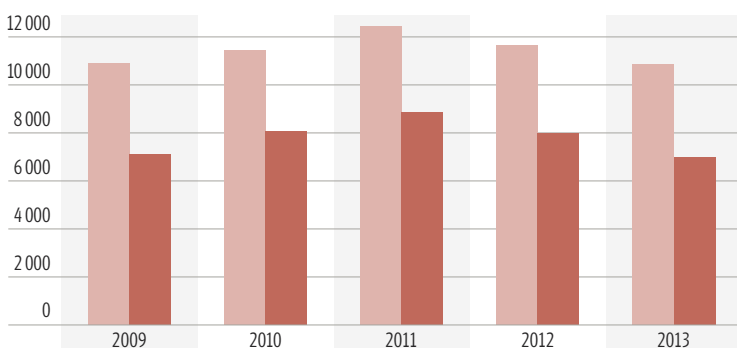


Au cours des deux dernières années, 1 543 emplois salariés ont été perdus dans le Pays de Lorient. Les pertes d'emplois se situent pour moitié dans l'intérim puis dans la logistique, le BTP et le commerce de détail. En revanche, l'industrie enregistre une légère croissance de ses effectifs. L'intérim joue un rôle majeur dans les évolutions de l'emploi à la hausse ou à la baisse car il constituait 60% des gains d'emplois de 2007 à 2011.

## Pays de Lorient

→ Chute de 9% du volume d'embauches en 2013

**Nombre de CDI et CDD de plus d'un mois dans le Pays de Lorient**  
Source : URSSAFF (DUE)  
Traitement AudéLor

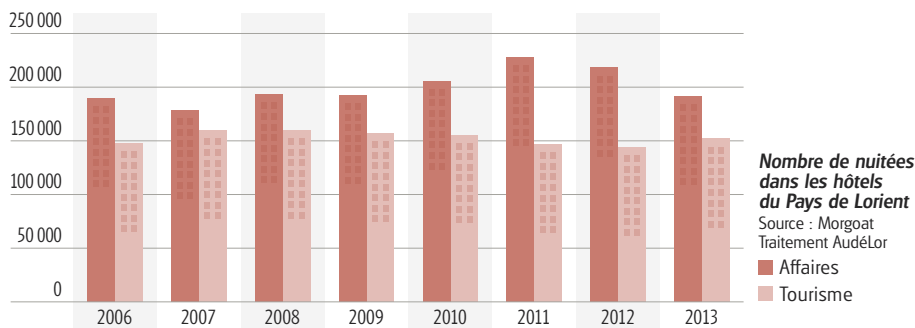


En 2013, 6 969 nouveaux CDI et 10 900 CDD d'un mois et plus (dits CDD longs) ont été déclarés dans le Pays de Lorient. Ces volumes d'embauche sont en diminution sensible par rapport à 2012 : -9% pour l'ensemble des deux types de contrat. Une diminution du même ordre (-8%) avait eu lieu en 2012.



## Pays de Lorient

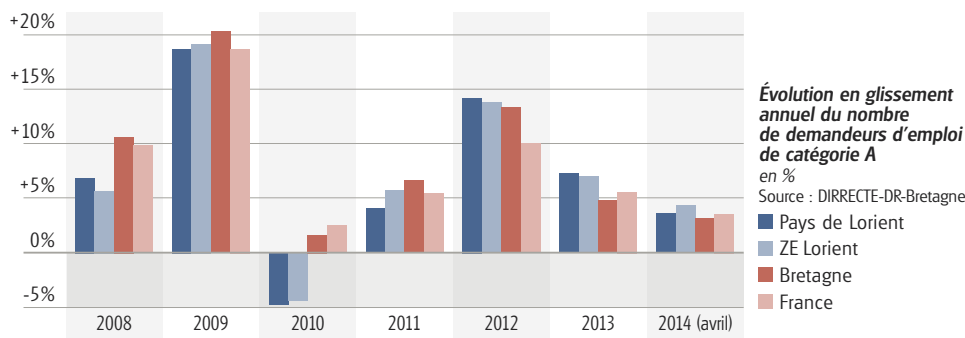
→ Nuitées dans les hôtels : la baisse s'amplifie



Sur les neuf premiers mois de l'année 2013, le nombre de nuitées dans les hôtels du pays de Lorient est en baisse par rapport à la même période de l'année 2012 (-5,2%). Les nuitées pour motifs affaires diminuent de 14,2% tandis que les nuitées pour motif tourisme progressent (+6,8%). Le niveau global des nuitées retrouve celui de 2007.

## Zone d'emploi de Lorient

→ La hausse du chômage ralentit

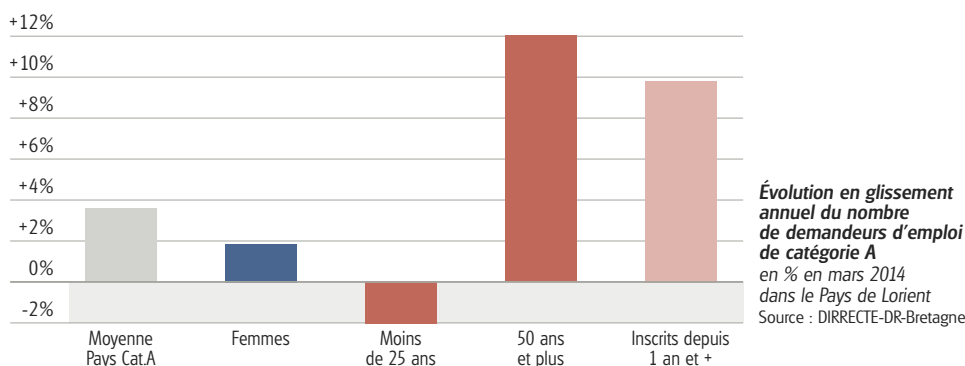


La hausse du chômage (en glissement annuel) connaît un ralentissement à tous les échelons géographiques. En avril 2014, dans le Pays de Lorient, la hausse régresse à +3,6% en 1 an contre +7,3% en 2013 et +14,3% en 2012. Elle est aujourd'hui très proche des évolutions régionale et nationale (de +3,1% à +3,5%). 10 890 personnes sont inscrites en cat A fin avril 2014 dans le Pays de Lorient. Le taux de chômage local (zone d'emploi) est de 9,7% en décembre 2013 soit un niveau équivalent au taux français (9,8%).

NB : Nous ne disposons pas encore des données au niveau local pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2014 ; trimestre qui enregistre une baisse du taux de chômage en Bretagne et en France.

## Pays de Lorient

→ Baisse du chômage des jeunes



En avril 2014, le chômage des moins de 25 ans diminue par rapport à avril 2013 (-2,1%). En avril 2014, dans le Pays de Lorient, 1 746 jeunes de moins de 25 ans sont inscrits en cat. A soit 16,0% du total (contre 15,1% en Bretagne et 15,2% en France). Des hausses importantes sont encore enregistrées pour les 50 ans et plus (+12,0%) et pour les demandeurs d'emploi de longue durée (+9,8%).

## PAYS DE LORIENT

# Foncier économique et locaux d'activités

➤ Trois ans après l'adoption du Schéma directeur des zones d'activités de Lorient Agglomération, AudéLor dresse un état des lieux de la dynamique 2010-2013 en matière de foncier économique et de locaux d'activités. À découvrir aussi, un point sur les terrains disponibles et le marché des bureaux.

### À portée de clic...

→ Des fiches par zones d'activités sont régulièrement publiées et disponibles sur le site de l'agence.

### La dynamique se maintient

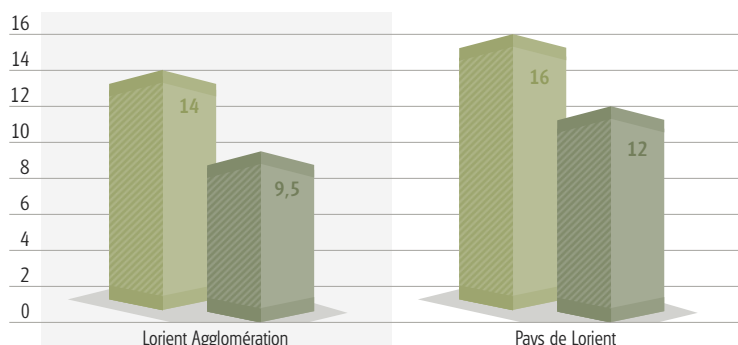
Malgré la crise économique, la consommation de foncier économique est restée significative de 2010 à 2013 dans le Pays de Lorient : 170 terrains ont été occupés en 3 ans, soit un rythme annuel équivalent à celui enregistré sur la période 2003-2009. La grande majorité des 170 terrains mobilisés correspond à des transferts-extensions d'entreprises locales. En surface consommée, le rythme annuel est toutefois en baisse de 25 % : 12 ha par an contre 16 auparavant. Les surfaces de locaux construits restent à un niveau équivalent (61 000 m<sup>2</sup>/an) à celui de la période antérieure.

#### IMPLANTATIONS / AN

**42**

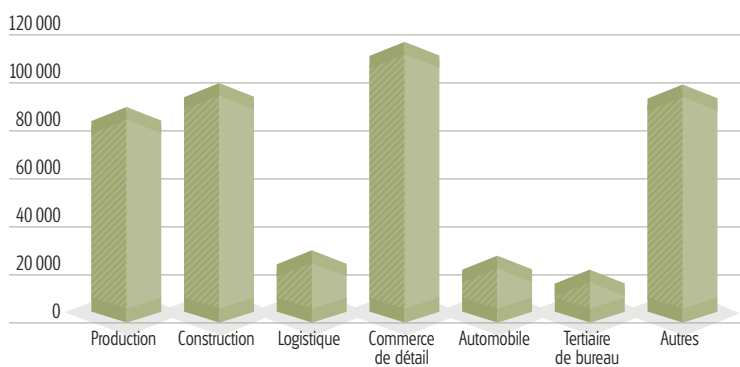
Avec 42 implantations par an, le nombre d'installations d'entreprises est stable

**Foncier économique consommé annuellement en ha/an**  
Source : AudéLor  
■ 2003-2009  
■ 2010-2013



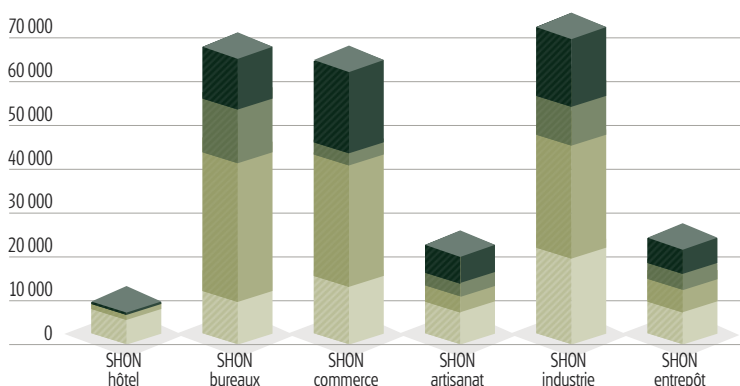
### Le commerce de détail en tête

Le commerce de détail est au 1<sup>er</sup> rang du foncier économique consommé de 2010 à 2013 (12 ha en 3 ans). En surface de zones d'activités consommée par ce secteur, le rythme est même plus élevé que sur la période 2003-2009.



**Le foncier économique consommé 2010-2013 en m² au Pays de Lorient**  
Source : AudéLor 2014

En matière de locaux d'activités commencés, bureaux, industrie et commerce sont aux premiers rangs avec chacun plus de 60 000 m². Les bureaux sont en hausse sensible par rapport à la période précédente. À l'inverse, le secteur de la logistique ainsi que ceux de la production et de l'automobile connaissent des diminutions sur la période récente.



**Répartition des surfaces de locaux d'activité commencés entre 2010 et 2013 en m² de SHON**  
Source : SITADEL - AudéLor

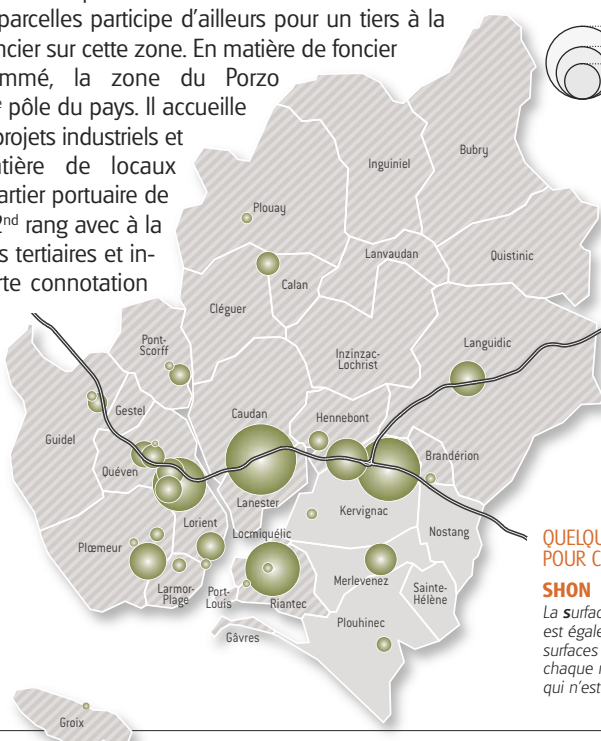
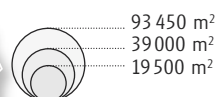
## Kerpont, devant le Porzo et Keroman

La zone de Kerpont (Caudan/Lanester) reste le 1<sup>er</sup> pôle du pays en termes de foncier économique consommé et de locaux d'activités commencés. Mais son poids dans la dynamique locale se réduit au fur et à mesure de l'épuisement des surfaces disponibles à l'intérieur des limites actuelles.

La densification des parcelles participe d'ailleurs pour un tiers à la consommation de foncier sur cette zone. En matière de foncier économique consommé, la zone du Porzo (Kervignac) est le 2<sup>ème</sup> pôle du pays. Il accueille essentiellement des projets industriels et logistiques. En matière de locaux construits, c'est le quartier portuaire de Keroman qui est au 2<sup>nd</sup> rang avec à la fois des implantations tertiaires et industrielles et une forte connotation maritime. Ces deux espaces jouent un rôle accru dans la période récente.

### Surfaces foncières consommées au Pays de Lorient en m²

Source : AudéLor, BD Carto, IGN  
Périmètre de Lorient Agglomération



### QUELQUES CLÉS POUR COMPRENDRE

#### SHON

La surface hors œuvre nette est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau moins tout ce qui n'est pas aménageable.

## Vers un manque de disponibilité

Globalement les surfaces de terrain disponible et aménagé sont insuffisantes pour répondre aux besoins de l'économie. Fin 2013, seulement 45,6 ha sont aménagés et immédiatement disponibles dans le Pays de Lorient (33 ha dans Lorient Agglomération).

Selon le rythme retenu, cela correspond à entre 2,8 et 3,5 années de consommation. Compte tenu du temps de l'aménagement de zones d'activités, la situation déjà tendue aujourd'hui risque de s'aggraver. Certes, malgré la consommation de 30 ha de foncier économique en 3 ans sur Lorient Agglomération, les disponibilités n'ont que faiblement diminué (- 2 ha) sur la période. Mais, l'extension de zones communales et privées, la libération de terrains considérés comme affectés et la densification qui ont permis de proposer des solutions aux entreprises de 2010 à 2013 ne peuvent être considérées comme suffisantes pour l'avenir.

## Une pénurie plus marquée à l'est

Une bonne partie des terrains disponibles sont des petits terrains (moins de 2 000 m<sup>2</sup>).

En revanche, les grands terrains (5 000 m<sup>2</sup> et plus) sont de plus en plus rares, particulièrement dans les espaces les plus recherchés par les entreprises.

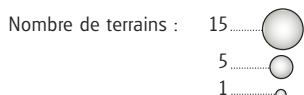
### Nombre de terrains disponibles par zones d'activités (+ de 5 000 m<sup>2</sup>)

Source : AudéLor, BD Carto, IGN

Périmètre de Lorient Agglomération

● Terrains accessibles depuis la RN

● Autres terrains



Ainsi, la partie est du pays, qui concentre 63 % de la demande, ne représente que 45 % de la disponibilité. Ces terrains sont pourtant stratégiques pour l'accueil de projets locaux ou extérieurs significatifs en particulier en matière de production. Par ailleurs, les terrains disponibles sont de plus en plus éloignés du centre (74 % des terrains sont situés en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronne).

## Zoom sur le marché des bureaux 2013

En partenariat avec Blot Entreprise et l'immobilière d'entreprise, AudéLor a actualisé en avril 2014 l'Observatoire des bureaux du Pays de Lorient.

Les tendances à retenir :

- **Baisse significative du volume des transactions.** Avec 7 000 m<sup>2</sup> commercialisés en 2013, le volume du marché recule de 30 %. La baisse est particulièrement sensible dans le neuf : -38 %.
- **Production de bureaux neufs accrue en 2013/2014** avec un rythme de 5 700 m<sup>2</sup> par an contre 3 750 m<sup>2</sup> /an de 2006 à 2012.
- **Progression significative de l'offre disponible dans le parc tertiaire** (+25%). Aujourd'hui 16 000 m<sup>2</sup> sont disponibles dont 6 000 m<sup>2</sup> dans le neuf.
- **Le marché des bureaux est globalement en sur-offre** avec un ratio offres /transactions de 2,3. Celle-ci est particulièrement marquée pour l'ancien. Le neuf n'est pas en sur-offre, mais il n'est plus en tension, contrairement aux années précédentes.



# LORIENT

## L'observatoire du commerce de centre-ville

➤ Comparé aux autres villes de Bretagne, Lorient bénéficie d'un commerce de centre-ville parmi les plus solides. Pour en connaître les évolutions, AudéLor tient à jour un observatoire élaboré dans un cadre partenarial. La mise à jour 2014 met en lumière des difficultés nouvelles dans un contexte davantage marqué par la crise économique.

### + d'infos

→ Vous pouvez consulter le rapport détaillé, réalisé en partenariat avec la CCIM et Immobilière d'Entreprise sur [www.audelor.com](http://www.audelor.com)

### Le 3<sup>ème</sup> centre-ville de Bretagne

Avec un chiffre d'affaires de 186 M€ en 2012 (*source : CCIM*), le centre-ville de Lorient est le 3<sup>ème</sup> centre-ville breton. C'est le 2<sup>ème</sup> pôle commercial du Pays de Lorient en termes de chiffres d'affaires après le pôle de Lorient Nord. Sa part de marché est de 21 % en 2012, elle reste stable depuis 2007. Pour comparaison, la part de marché du centre-ville de Rennes est de 30 % en 2010, celle de Vannes de 17 % en 2012.

### Un pôle d'emploi majeur

Avec 14 000 emplois, le centre-ville de Lorient au sens large est également le 1<sup>er</sup> pôle d'emploi du Pays, loin devant la zone industrielle de Kerpont (6 500 emplois). Les plus gros employeurs, à proximité immédiate du centre, sont le Centre Hospitalier de Bretagne Sud (2 300 emplois) et la DCNS (1 800 emplois). Le centre-ville de Lorient bénéficie également de la présence d'équipements culturels, sportifs et d'enseignement (théâtre, cinéma, stade du Moustoir, lycées) qui génèrent quotidiennement des flux importants de population.

Les Halles de Merville constituent un pôle très dynamique et complémentaire au centre-ville avec 68 commerçants présents sous les halles. L'offre à l'intérieur des halles se caractérise par une grande diversité des produits alimentaires vendus.

Fin 2013, le centre-ville élargi (voir le périmètre sur la carte) comprenait 753 cellules actives dont 493 commerces (49 790 m<sup>2</sup>), 123 cellules dédiées au tertiaire commercial (banques, assurances, agences d'intérim, agences immobilières...) et 137 bars, hôtels, restaurants.

## En trois ans, une érosion

La période d'observation précédente (1998-fin 2010) montrait une stabilité du nombre de commerces dans le centre-ville. Par contre, la période fin 2010 - fin 2013 a mis en évidence une diminution du nombre de commerces de 4% et une baisse de la surface de vente (-11%). En 2013, la surface de vente est estimée à 40625 m<sup>2</sup>.

À la baisse des surfaces de vente, plusieurs origines :

- 56% de la baisse correspond au départ de trois grandes et moyennes surfaces (GMS) du centre-ville vers Keryado.
- 22% provient de la vacance d'autres locaux sur la période.
- 22% concerne des locaux en restructuration et des réductions de surface de vente ou des changements d'activité.

Sur les trois dernières années, trois secteurs sont particulièrement touchés : l'équipement de la personne qui perd 2100 m<sup>2</sup>, le secteur culture-loisirs (-1745 m<sup>2</sup>) et l'équipement de la maison (-1000 m<sup>2</sup>). Par contre, trois autres secteurs ont bien résisté. Ce sont l'alimentaire, l'hygiène-santé et les services divers, mais ils ne représentent que 24% de la surface de vente totale du centre-ville.

Les mutations en cours se traduisent par une augmentation de la vacance commerciale. Elle est estimée à 8,6% fin 2013 dans l'hyper-centre (52 locaux vacants) contre 6% fin 2010. Mais elle reste très concentrée à l'est du centre, les emplacements "n°1" sont épargnés.

### VACANCE

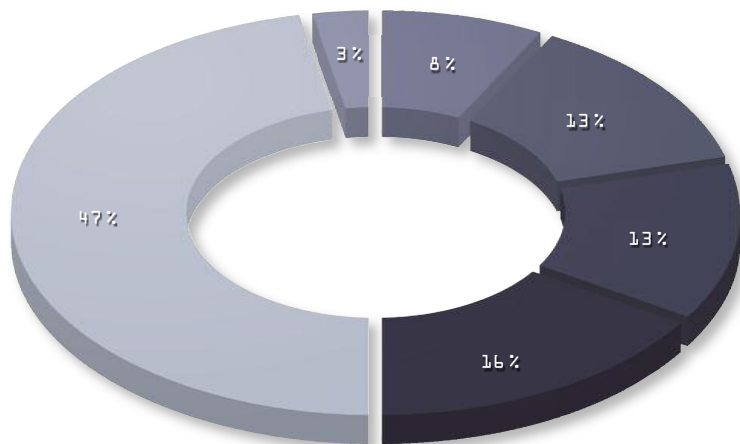
**8,6%**

En 2013, 8,6% des locaux commerciaux sont vacants

### Répartition des surfaces de ventes dans l'hypercentre en %

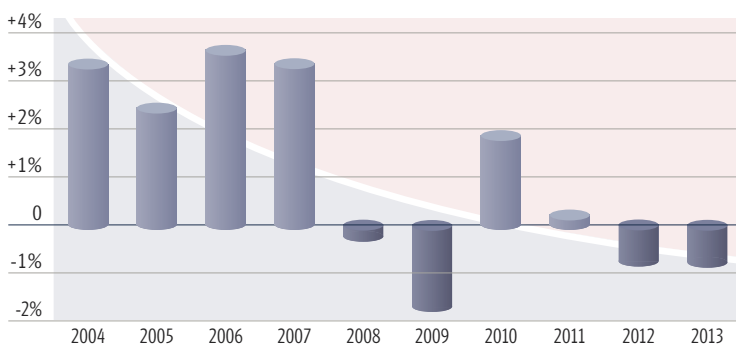
Source : AudéLor

- Équipement de la personne
- Services divers
- Alimentaire
- Hygiène, santé, beauté
- Équipement de la maison
- Culture, loisirs



## En cause : crise économique, périphérisation et prix des locaux

Ces évolutions sur le centre-ville proviennent d'un contexte économique en berne : au niveau national, baisse du pouvoir d'achat des ménages, baisse du chiffre d'affaires du commerce de détail, chute de certains marchés très représentés en centre-ville comme l'habillement (-2%/an), croissance de la vente de détail par internet. Elles sont également dues à une poursuite de la croissance des mètres carrés en périphérie.



### Évolution des chiffres d'affaires dans le commerce de détail en France en %

Source : Procos

Ces évolutions sont également liées aux spécificités d'un centre-ville où les valeurs locatives sont restées élevées. Enfin, cela traduit une moindre résistance des commerces de centre-ville par rapport à la périphérie où le taux d'enseignes nationales est plus élevé (soutien du réseau).

## Une situation non spécifique à Lorient

La vacance commerciale est un phénomène qui est aujourd'hui constaté dans d'autres centres-villes de communes proches ou de taille similaire : St-Nazaire (10% en 2012), Poitiers (14% en 2013), Rennes (7,4% en 2011). Par ailleurs, elle touche aussi la périphérie : autour de 6 100 m<sup>2</sup> recensés sur Lorient Nord et Lanester Nord.

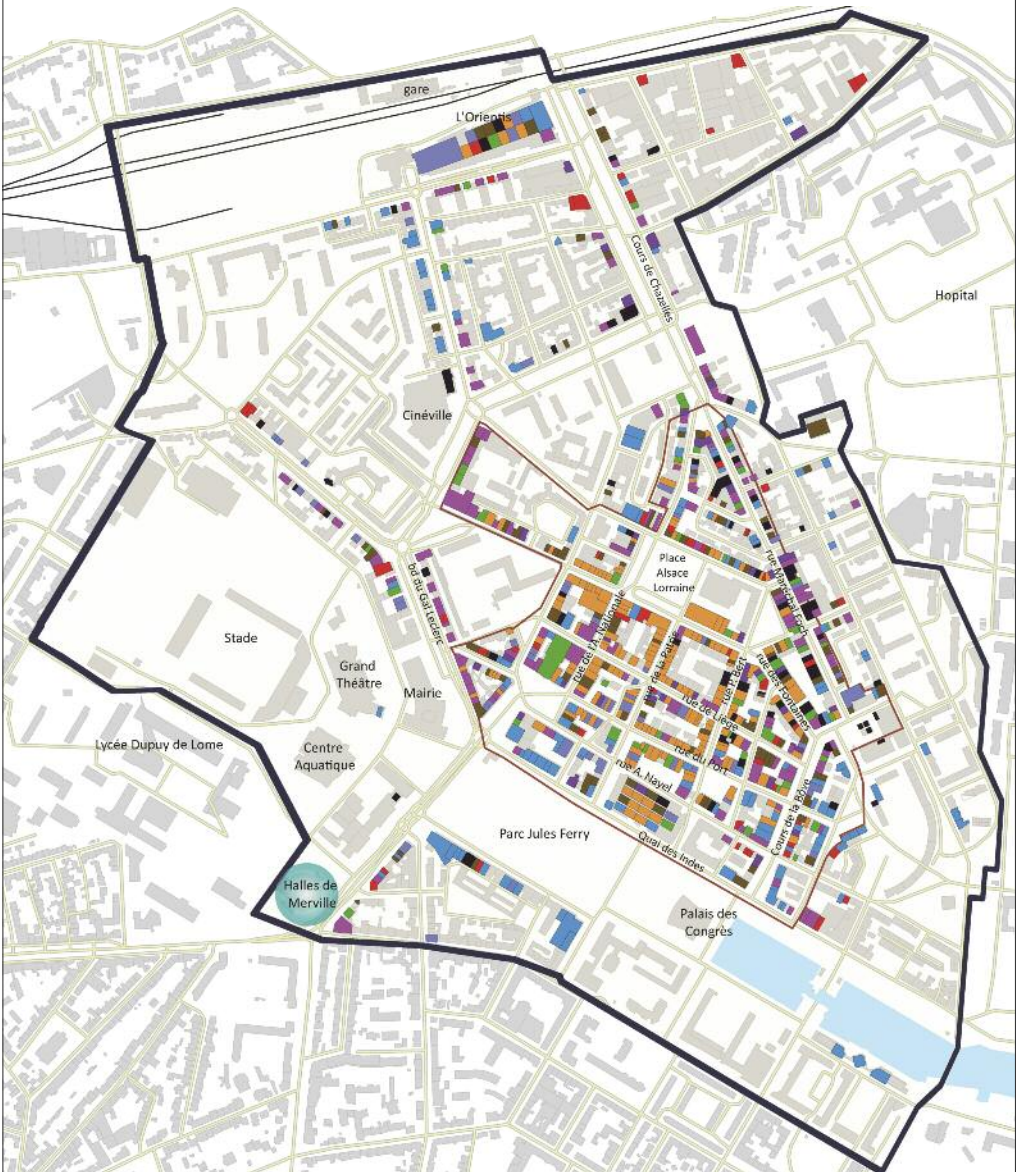
Ainsi, cette dernière version de l'observatoire met en évidence les fragilités des centres-villes dans la période récente. Cependant le centre-ville bénéficie de plusieurs atouts sur lesquels il doit continuer de s'appuyer, notamment la mixité des fonctions urbaines : pôle d'emploi, nombreux équipements... Enfin, la comparaison avec d'autres territoires proches ou de même taille doit permettre de relativiser la vacance commerciale qui est souvent perçue de façon plus intense sur un espace restreint et commercialement dense que sur des espaces urbains plus distendus.

**Synthèse : typologie des commerces dans le centre-ville de Lorient**  
Relevé de nov. 2013  
Source : données CCIM, Immobilière d'Entreprise, AudéLor  
Réalisation : AudéLor 2013

- Alimentaire
- Bars, hôtels, restaurants
- Culture, loisirs
- Équipement maison
- Équipement personne
- Hygiène, santé, beauté
- Services divers
- Tertiaire commercial
- Vacant

— Périmètre centre-ville élargie  
— Périmètre hypercentre

## Une offre variée



## La rade de Lorient Espaces économiques et portuaires

### Port de commerce

- 1 Terminal agro-alimentaire  
*(quai de 656 m / Station de Transit Train Route, grues, silos de stockage)*
- 2 Appontement pétrolier
- 3 Quai frigorifique  
Accueil bateaux de croisière
- 4 Passerelle Routière  
*(Roll On - Roll Off)*
- 5 Appontement sablier

### Port de pêche

- 6 Bassins et quais  
*(débarquement, avitaillement, armement)*
- 7 Criées, magasins de marée, gare maritime

### Construction / Réparation Navale

- 8 Aire de réparation navale  
"anneau de Keroman"  
*(élevateur de 650 tonnes)*
- 9 Formes de radoub (2 & 3)
- 10 Quai d'armement *(ex TCD)*

### Port de commerce

- 11 Port de plaisance de Kernevel (1100 places)
- 12 Port de plaisance de Lorient-Centre (420 places)
- 13 Port de plaisance du Driasker - La Pointe (440 places)
- 14 Port de plaisance de Sainte-Catherine (457 places)
- 15 Port de plaisance de Pen Mané (150 places)
- 16 Port de plaisance de Ban-Gâvres (52 places)
- 17 Port professionnel de la Base des Sous-Marins *(pôle course au large, loueurs)*
- 18 Port à sec K2 (280 places)
- 19 Quai du Péristyle

### Transport de passagers

- 20 Gare maritime Lorient - Groix
- 21 Batobus *(lignes 10, 11, 12, 13)*

### Marine Nationale

- 22 Base FUSCO  
*(base opérationnelle des fusiliers marins et commandos)*
- 23 Île Saint-Michel
- 24 Citadelle de Port-Louis  
*(Musée National de la Marine)*

