

# BARO

## GRAPHIE

PAYS DE LORIENT

SUIVEZ-NOUS



www.audelor.com

### Croissance

France  
2019 : +1,3 %



### Emploi

Bretagne  
Juin 2018-juin 2019 : +1,5 %



### Emploi

Nouveau pays de Lorient  
Emplois sur 4 ans : +3 200



### Chômage

Zone d'emploi  
Le taux baisse à 8 %



## SOMMAIRE

### Socio-démographie

#### Territoires

2

Quatre profils de communes émergent de l'étude socio-démographique du Nouveau pays de Lorient

### Socio-démographie

#### Migrations

8

Analyse du solde migratoire positif : qui sont les arrivants, qui sont les partants ?

### Commerce

#### Consommation

10

Enquête sur les flux de consommation 2013-2018, avec un changement dans les comportements d'achat

### Économie

#### Marché des bureaux

18

Le marché de l'immobilier d'entreprise rebondit, tandis qu'apparaissent de nouvelles attentes

### Foncier

#### Évolutions 2009-2017

20

Nombre de transactions, volumes échangés, prix : les tendances des marchés fonciers

### Agriculture

#### Observatoire 2019

22

État des lieux de l'activité agricole sur le territoire du SCoT, avec ses évolutions sur 10 ans

» Actualité des entreprises page 12

» Conjoncture page 14



Un territoire est communément décrit par son périmètre, sa superficie, un nombre d'habitants, un nombre d'emplois, etc. Pour autant, ces éléments ne suffisent pas à décrire la vie d'un territoire car celle-ci est avant tout faite d'échanges, de mouvements et de flux.

C'est ainsi que le Nouveau pays de Lorient voit chaque jour circuler des dirigeants d'entreprises, des producteurs, des salariés, des consommateurs, pour lesquels le territoire a une signification : lieu de ressources et donc de production, lieu d'emploi et donc de création de richesse, lieu de consommation. L'analyse de ces mouvements divers montre le caractère intégré du territoire, des rives de l'Aven à la Ria d'Étel, même s'il existe aussi des liens avec l'extérieur.

S'agissant des entreprises, Pierre Veltz écrivait en 2002 dans son ouvrage *Des lieux et des liens*, que "Les entreprises, y compris les plus grandes, adhèrent aux territoires de multiples manières, même si elles n'en sont pas toujours clairement conscientes." Décrivant les transformations induites par la mondialisation sur le plan de l'organisation des entreprises et les défis qui en résultent pour la politique d'aménagement du territoire, l'auteur réfutait l'idée reçue d'une économie totalement volatile, où les lieux auraient perdu toute signification. Même si les entreprises sont flexibles dans leur choix de localisation, la proximité géographique et les flux entre acteurs économiques restent essentiels.

Dynamiques socio-démographiques, mobilité domicile-travail, flux d'achats, marchés fonciers... Ce Barographe en est une illustration : il existe bien des liens entre les lieux et les activités et habitants qui y vivent et contribuent à leur développement.

### → Déplacements

#### Les navettes domicile-travail augmentent

L'étude des chiffres sur la période 1999-2015 le démontre : sur le Nouveau pays de Lorient, les navettes entre commune d'habitation et commune d'activité ne cessent de se multiplier et de s'allonger. En 16 ans, "les navetteurs" ont passé 15 000 heures supplémentaires dans les transports, notamment en voiture. Quels sont les facteurs qui encouragent cette tendance ?



» Chiffres détaillés et analyses à découvrir P. 5

Barographe N° 30  
Octobre 2019

ISSN 1764-6693

Tirage : 1500 exemplaires

Directeur de la publication : Philippe Leblanche

Rédaction : AudéLor 02 97 12 06 40

Adaptation textes : eTrema 02 96 29 35 75

Design graphique : Alyzès 02 97 21 81 10

Impression : Concept Imprimerie

**AudéLor**  
OBSERVATION DE TERRITOIRE

## NOUVEAU PAYS DE LORIENT

# Nouveau pays de Lorient : quatre espaces aux interactions fortes

➤ Le Nouveau pays de Lorient compte près de 275 000 habitants en 2015. Depuis 1999, il connaît une croissance démographique soutenue portée par les nouveaux habitants qui s'installent à la fois sur l'ancien pays de Lorient et sur Quimperlé communauté. L'Insee a réalisé une étude partenariale avec AudéLor sur les dynamiques socio-démographiques de ce nouveau périmètre.



### + d'infos

→ Insee Analyses Bretagne n°84  
sur [www.audelor.com](http://www.audelor.com) / Aménagement & études / Territoires

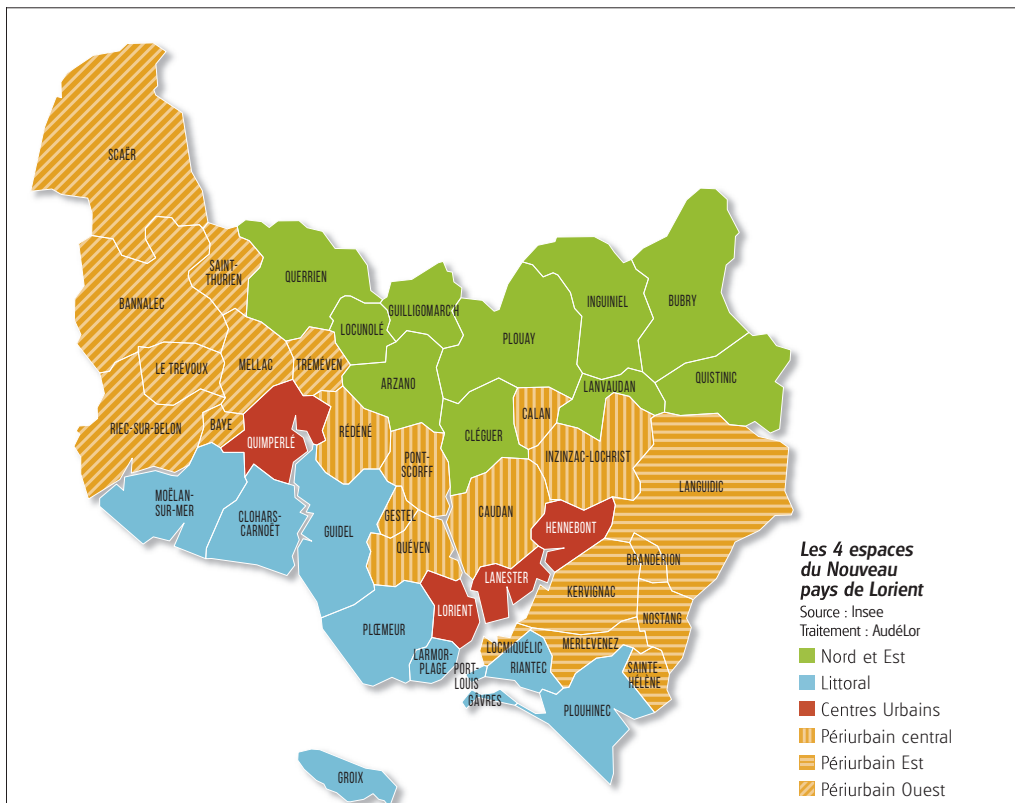
## De l'étude socio-démographique émergent quatre profils

Le Nouveau pays de Lorient est constitué de l'ancien pays de Lorient (Lorient Agglomération et la Communauté de communes de Blavet Bellevue Océan), auquel est rattaché depuis 2018 Quimperlé Communauté. L'étude de ces deux composantes et de leurs interactions permet une meilleure appréhension de certains enjeux. Par exemple la lutte contre l'étalement urbain et le renforcement des centralités. Ces objectifs sont communs aux deux schémas de cohérence territoriale (SCoT) approuvés en 2017 pour Quimperlé Communauté et 2018 pour le pays de Lorient.

Les interactions entre Quimperlé Communauté et l'ancien pays de Lorient apparaissent de plus en plus fortes pour les déplacements domicile-travail avec une progression du flux de navetteurs de +4,2 % par an en moyenne entre 2010 et 2015 depuis Quimperlé Communauté vers la communauté d'agglomération de Lorient. Au quotidien, ce flux concerne 4400 actifs. Au-delà, la cohérence du Nouveau pays de Lorient s'observe également au travers d'autres facteurs, démographiques, économiques...

Une analyse du solde migratoire cumulé sur 3 ans et de la répartition des nouveaux ménages en taille et en âge amène à distinguer quatre profils socio-démographiques :

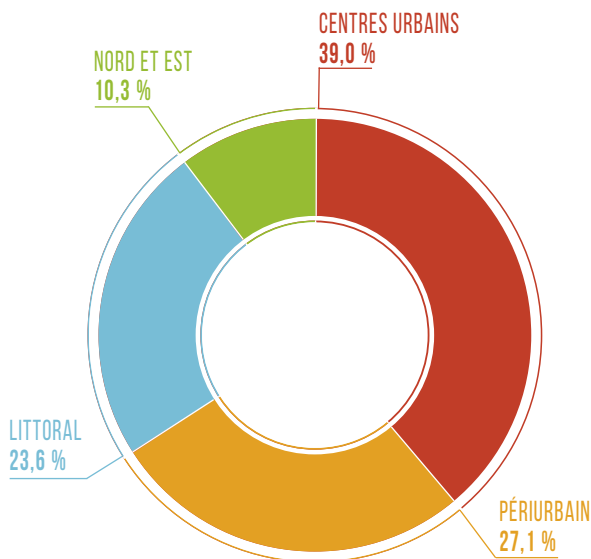
- les centres urbains,
- le littoral,
- la partie Nord et Est,
- le périurbain.



## À chaque espace, son profil de nouveaux ménages

En 2015, les ménages d'une personne constituent 61 % des arrivées sur le centre urbain de Lorient-Lanester-Hennebont et sur celui de Quimperlé (52 % sur l'ensemble du territoire). Il s'agit notamment d'étudiants suivant leurs études dans les établissements universitaires mais aussi de jeunes actifs. Les couples avec enfants représentent 34 % des arrivées de ménages dans le nord et l'est et 30 % dans le périurbain. Le solde migratoire des 25-54 ans dans ces deux types de territoire y est ainsi largement positif.

Le littoral attire davantage de couples sans enfant, notamment des retraités. Il attire également plus souvent les cadres (11 % des arrivées contre 8 % dans l'ensemble du territoire d'étude). À l'inverse, ouvriers et employés préfèrent les espaces "périurbain" et "Nord et Est" en raison, notamment, d'un coût du foncier plus abordable.



**Répartition de la population entre les 4 types d'espaces**

Source : Insee, recensement 2015

## Les centres urbains concentrent l'emploi

Les centres urbains de Lorient-Lanester-Hennebont et de Quimperlé constituent les deux principaux sièges de l'activité économique. Le premier ensemble héberge 50 000 emplois et Quimperlé près de 8000 emplois. Tous deux comptent des établissements de taille importante. Leur fonction est davantage productive que les autres territoires.

Le nombre d'emplois des centres urbains dépasse le nombre d'actifs résidant sur place, si bien que les deux pôles accueillent de nombreux navetteurs. Ainsi, 25 000 navetteurs rejoignent au quotidien Lorient-Lanester-Hennebont, tandis que 5600 navetteurs travaillent à Quimperlé.

## Le dynamisme démographique du périurbain

Autour des centres urbains, les communes les plus dynamiques démographiquement constituent un large territoire périurbain. Ce sont 21 communes groupées en trois zones : ouest, centre et est. Ces trois zones en forte croissance démographique se distinguent par l'intensité de la périurbanisation et leurs périodes de développement : dès 1968 dans la zone centre, depuis 1975 dans la zone Est avec une accélération à partir de 1999, depuis le début des années 2000 dans la zone Ouest où l'augmentation de population est plus limitée.

Les ménages avec enfants viennent y habiter dans du logement individuel : 90 % des habitants logent dans des maisons. Celles-ci sont assez récentes : près de 30 % des maisons ont été construites entre 1991 et 2012. Parmi les actifs occupés résidant dans le périurbain, seuls 23 % travaillent dans leur commune de résidence (contre 34 % à l'échelle du Nouveau pays de Lorient).

## Un littoral aux populations hétérogènes

Sur le littoral (10 communes), 38 % des habitants ont plus de 60 ans mais cette proportion est variable localement. Les plus de 60 ans représentent la moitié des habitants à Groix et Gâvres et seulement un quart à Guidel. Par ailleurs, sur l'ensemble de la zone, près d'un logement sur quatre est une résidence secondaire. Dans certaines communes, elles représentent la moitié des logements.

La part importante de retraités limite le renouvellement des logements. Ainsi, 58,5 % des habitants des résidences principales occupent leur logement depuis plus de 10 ans. Cette situation, associée à l'importance des résidences secondaires, réduit l'offre de logements disponibles pour les résidents à l'année.

## Un cadre de vie attractif dans le "Nord et Est"

Dans le "Nord et Est" (11 communes), le dynamisme démographique est moins marqué. Cependant, toutes les communes gagnent des habitants entre 2010 et 2015 à l'exception d'Arzano (- 0,2 % en moyenne annuelle) et de Bubry (- 0,1 %). Moins pourvu en emplois, ce territoire génère d'importants mouvements d'actifs au quotidien principalement vers cinq communes : Lorient, Caudan, Lanester, Quimperlé et Hennebont. Dans le "Nord et Est", la distance pour aller travailler est ainsi assez élevée. Un actif sur deux effectue plus de 14 kilomètres pour se rendre à son lieu d'emploi.

Ce territoire bénéficie de moins d'arrivées de populations nouvelles. Cependant, il connaît une dynamique démographique depuis 1999 avec notamment l'installation de familles en raison d'un coût du logement plus abordable et de terrains plus grands.

## NOUVEAU PAYS DE LORIENT

# Les navettes domicile-travail augmentent



La mobilité domicile-travail est un facteur structurant du territoire. Elle détermine le périmètre du bassin de vie. Elle est aussi porteuse d'enjeux environnementaux, de pouvoir d'achat, d'économie, d'aménagement du territoire et influe les politiques de transport. L'étude des chiffres 2015 et antérieurs à l'échelle du Nouveau pays de Lorient montre que les navettes domicile-travail sont plus nombreuses, plus complexes et plus longues.

### + d'infos

→ Communication n°126 "Les navettes domicile-travail" sur [www.audelor.com](http://www.audelor.com) / Aménagement & études / Déplacements



## Deux tiers des actifs travaillent hors de leur commune

En 2015, au sein du Nouveau pays de Lorient, parmi les 104 060 actifs ayant un emploi, on compte 68 071 "navetteurs". Ce sont les actifs qui travaillent dans une autre commune que celle où ils résident. Ils représentent ainsi 65,4 % des actifs ayant un emploi, soit quasiment les deux-tiers.

La part de navetteurs varie selon les communes de résidence. Elle dépasse 80 % dans les communes de la première couronne périphérique de Quimperlé et de la deuxième couronne périphérique de Lorient. À l'inverse, des taux faibles sont enregistrés dans les pôles urbains de Lorient et Quimperlé, les communes insulaires et presqu'insulaires (Groix et Gâvres) ainsi que les communes relativement éloignées des pôles urbains. Si la part des navetteurs est plus faible à Lorient et à Quimperlé, leur nombre reste élevé sur ces communes avec respectivement 8743 et 2569.

## Beaucoup de déplacements en voiture

Le temps moyen de navette est de 27 minutes. La distance médiane parcourue par les navetteurs est de 14 km et la moyenne de 34,6 km. Les déplacements domicile-travail sont effectués à 92 % en voiture. Quelques trajets enregistrent au moins 8 % de transports en commun : il s'agit de Lanester > Lorient, Hennebont > Lorient, Lorient > Lanester, Lorient > Quéven, Quimperlé > Lorient, Lorient > Larmor-Plage, Riantec > Lorient et Locmiquélic > Lorient. Le transport en commun ne dépasse 10 % que pour les navetteurs de 5 communes : Groix (ferry et bus), Riantec, Locmiquélic, Port-Louis (bateau-bus notamment) et Lorient.

VOITURE

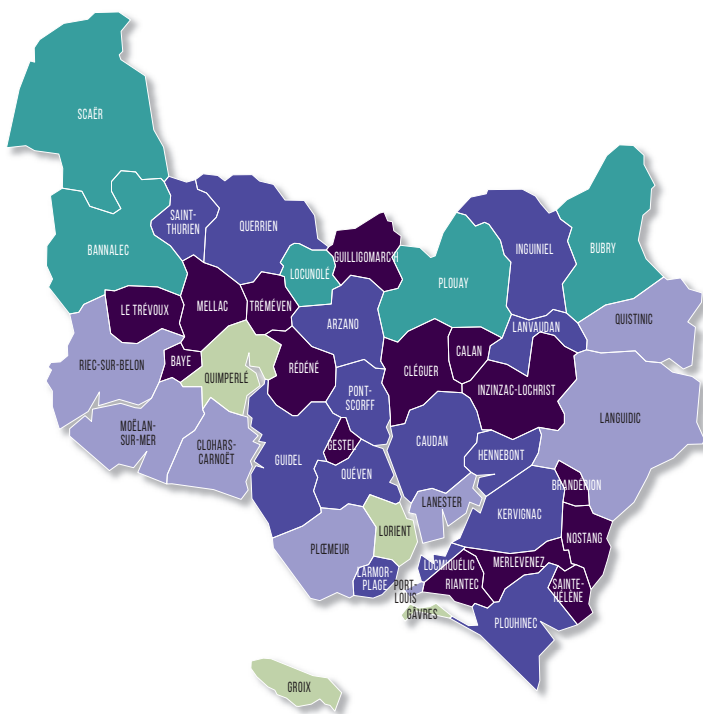
92 %

La part des navettes domicile-travail effectuées en voiture s'élève à 92 %

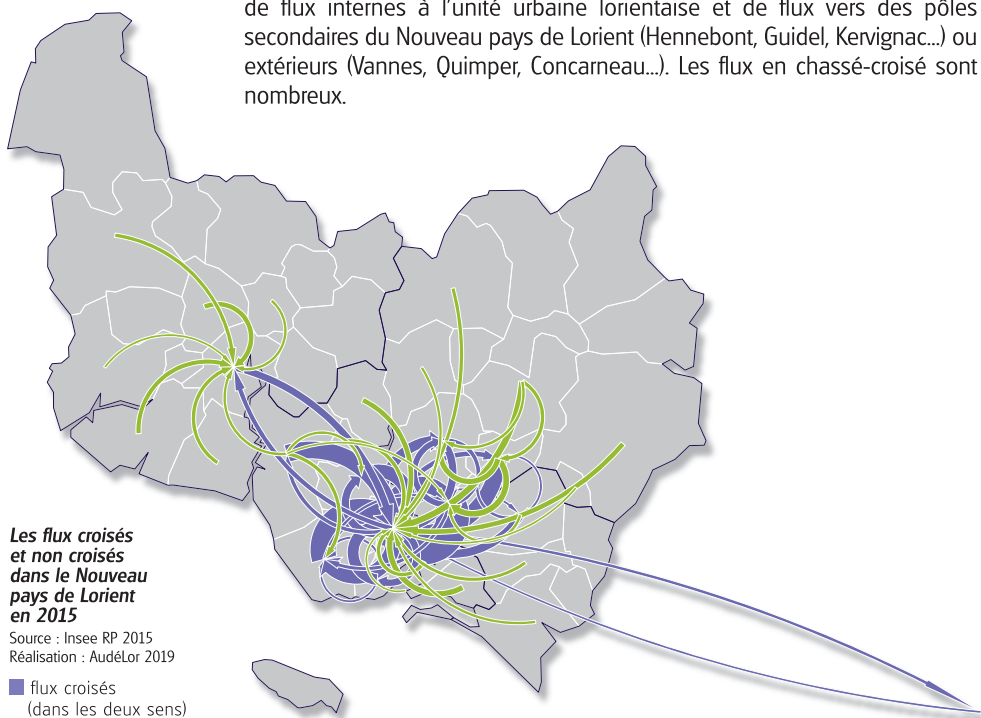
**Part des navetteurs (sur le nombre d'actifs ayant un emploi)**

Source : Insee RP 2015  
Réalisation : AudéLor 2019

- Moins de 60 %
- De 60 % à 65 %
- De 65 % à 70 %
- De 70 % à 80 %
- Plus de 80 %



Les navettes domicile-travail répondent à plusieurs logiques. Elles sont, bien sûr, marquées (44 %) par une logique de la périphérie vers le centre (vers l'unité urbaine lorientaise ou Quimperlé). Mais, elles relèvent également de flux internes à l'unité urbaine lorientaise et de flux vers des pôles secondaires du Nouveau pays de Lorient (Hennebont, Guidel, Kervignac...) ou extérieurs (Vannes, Quimper, Concarneau...). Les flux en chassé-croisé sont nombreux.



**Les flux croisés et non croisés dans le Nouveau pays de Lorient en 2015**

Source : Insee RP 2015  
Réalisation : AudéLor 2019

- flux croisés (dans les deux sens)
- flux non croisés (un seul sens)

Flux de plus de 200 personnes

- 2500
- 1000
- 500
- 200

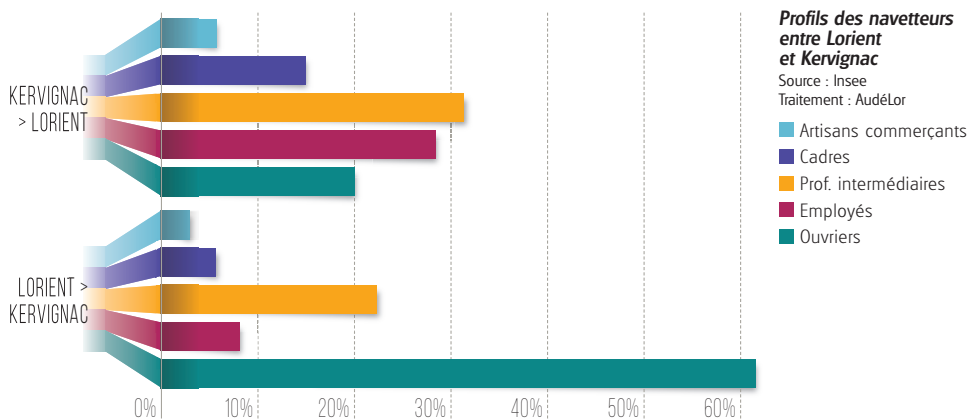
**L'inadéquation entre profils d'emploi et profils des résidents**

Les navettes entre communes sont alimentées bien sûr par la polarisation des emplois et la diffusion des actifs vers le périurbain. Six communes concentrent les deux tiers des emplois mais seulement 48 % des actifs résidents.

Les navettes s'expliquent également par les écarts entre les profils des actifs et ceux des emplois localisés dans chaque commune.

Une commune qui accueille beaucoup d'actifs cadres mais peu d'emplois cadres enregistrera mécaniquement des flux sortants de cadres vers d'autres communes.

Les flux entre Kervignac et Lorient illustrent ce cas de figure : les emplois présents sur Kervignac sont essentiellement de type ouvrier tandis que la population qui y réside est pour l'essentiel constituée d'employés et de professions intermédiaires. Résultat : de nombreux ouvriers lorientais viennent travailler à Kervignac tandis que de nombreux employés et professions intermédiaires de Kervignac vont travailler à Lorient.



## Des navettes plus nombreuses et plus longues

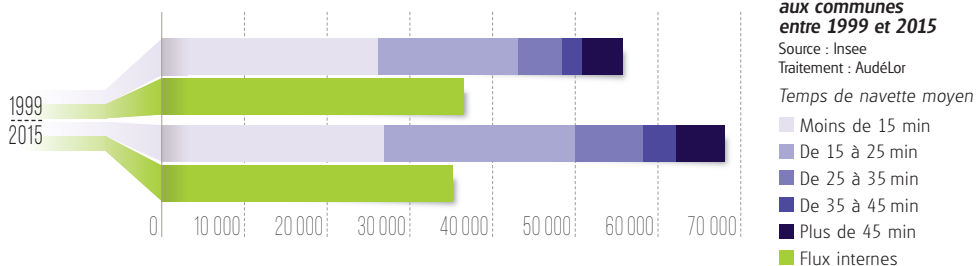
Le nombre de navetteurs résidant sur le Nouveau pays de Lorient s'est accru de 22 % de 1999 à 2015 (soit + 123 348 navetteurs). Les actifs travaillant dans leur commune de résidence ont quant à eux enregistré une légère baisse sur la période. Les quelques communes concernées par une baisse des navetteurs sont celles qui connaissent une diminution de leurs actifs résidents en raison du vieillissement de la population : Plœmeur, Larmor-Plage, Gâvres.

Sur les 123 348 navetteurs supplémentaires depuis 1999, ce sont ceux effectuant des trajets de 25 à 45 minutes qui ont le plus fortement augmenté (+62 %). Ce type de long trajet concerne près de 4700 actifs du territoire. Le temps moyen a progressé de 2 minutes et atteint désormais 27 minutes. En 16 ans, ce sont 15 000 heures supplémentaires passées chaque jour dans les déplacements domicile-travail.

### DÉPLACEMENTS

+15 000 h

En 16 ans (1999-2015), ce sont 15 000 heures supplémentaires passées chaque jour dans les déplacements domicile-travail



## Le cas des navettes longue distance

La part des navetteurs longue distance est en hausse dans la quasi-totalité des communes du territoire. Parmi les flux en forte hausse, on note en particulier Quimperlé > Lorient (22 km), Inzinzac-Lochrist > Lorient (18 km), Languidic > Lorient (23 km) mais aussi Hennebont > Vannes (50 km) ou Riec > Quimper (40 km).

Les interdépendances entre EPCI sont de plus en plus fortes. On observe une forte augmentation des flux sortant de l'EPCI de résidence pour Quimperlé Communauté mais aussi pour Lorient Agglomération et la Communauté de Blavet Bellevue Océan. Chacune renforce ses liens avec les autres au travers des flux domicile travail. Le périmètre du Nouveau pays de Lorient correspond de plus en plus au bassin d'emploi.



## NOUVEAU PAYS DE LORIENT

# Population : davantage d'arrivées que de départs



Afin de nourrir des pistes de réflexion sur l'attractivité du territoire, AudéLor présente une analyse des flux de migrations résidentielles. On constate davantage d'arrivées que de départs sur le Nouveau pays de Lorient. Mais d'où viennent les habitants qui emménagent ? Pour quels types de ménages le territoire est-il attractif ? À l'inverse, quels sont ceux qui partent ?



### + d'infos

-> Communication n°112  
"Arrivées et départs dans le pays de Lorient"  
sur [www.audelor.com](http://www.audelor.com) / Aménagement & études / Démographie

## Une tendance nationale, la mobilité résidentielle s'accroît

En France métropolitaine, entre 2010 et 2015, la croissance démographique est largement portée par les dynamiques naturelles avec une croissance moyenne de + 0,5 % et un solde naturel de +0,4 %. Mais les mobilités résidentielles pèsent de plus en plus dans l'évolution démographique des territoires. Depuis le début des années 2000, un déficit migratoire se creuse dans les départements du grand quart Nord-Est. Tandis qu'à l'inverse, les départements du Sud-Ouest et ceux de la façade Atlantique enregistrent des apports de population significatifs.

## L'attractivité est avant tout régionale

Ainsi en Bretagne, ce sont les arrivées de population qui tirent la croissance démographique : +0,6 %, dont +0,5 % dû aux migrations. C'est aussi le cas dans le Nouveau pays de Lorient où la croissance résulte exclusivement des migrations résidentielles : entre 2010 et 2015, l'augmentation de +0,5 % par an en moyenne de la population est portée par le solde migratoire (+0,47 %) et non par le solde naturel (-0,01 %).

En 2015, le Nouveau pays de Lorient a accueilli 8675 personnes qui résidaient à l'extérieur un an auparavant, alors que dans le même temps 7730 personnes sont parties emménager ailleurs. Plus d'un entrant sur deux vient du reste de la Bretagne, dont un quart du Morbihan. Les entrants viennent également en nombre de l'Île-de-France (11 %) et des Pays de la Loire (9 %). Quant aux départs, ils se font majoritairement vers le reste de la Bretagne (6 sur 10).

### DÉMOGRAPHIE

# +0,5 %

Entre 2010 et 2015, la population du Nouveau pays de Lorient a augmenté de +0,5 % par an en moyenne, grâce au solde migratoire (+0,47 %)



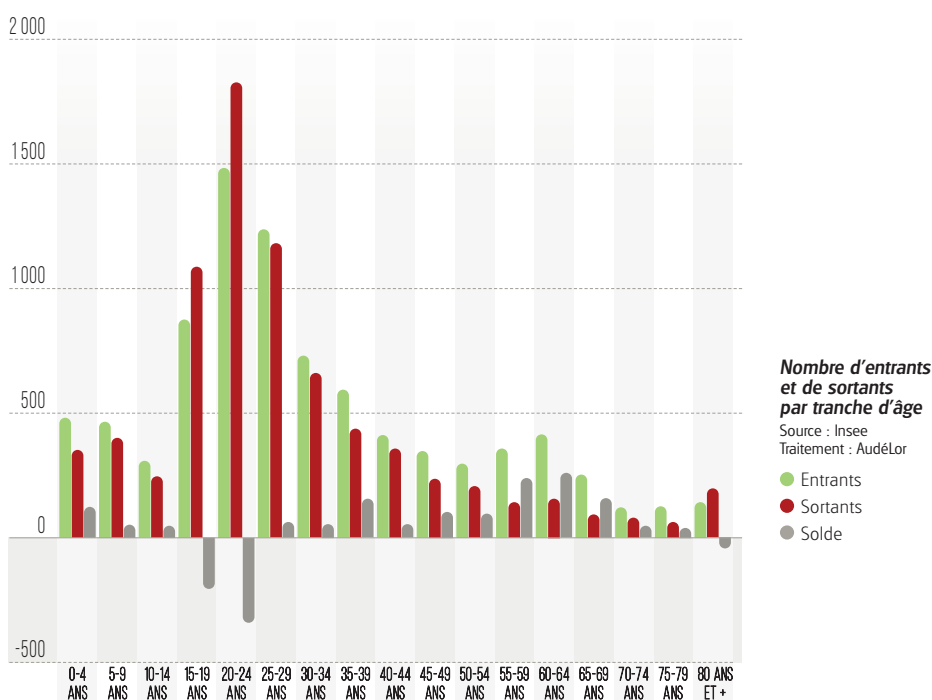


L'Île-de-France est la région avec laquelle le solde migratoire est le plus excédentaire. Et ce sont les entrées des 55-69 ans qui contribuent le plus à ce solde nettement positif. Notre territoire enregistre également un solde migratoire positif avec les régions Auvergne-Rhône-Alpes, Bourgogne-Franche-Comté, Normandie, Hauts-de-France et Centre-Val de Loire.

## Le solde migratoire est positif, sauf chez les 15-24 ans

Un entrant sur deux dans le Nouveau pays de Lorient a entre 15 et 34 ans. Les flux sont équilibrés entre hommes et femmes. À partir de 25 ans, toutes les tranches d'âge enregistrent un solde migratoire nettement positif, en particulier les 35-39 ans (+176) et plus encore les 55-69 ans (+666).

Bien que le solde migratoire soit globalement positif pour le territoire, il est nettement négatif pour les 15-24 ans. Ces derniers représentent 38 % des départs du territoire. La moitié des jeunes qui partent sont en études et un tiers en emploi. Ils vont en grande majorité vers d'autres villes de l'ouest : Rennes, Brest, Vannes, Nantes, Quimper.



## Arrivées : les actifs sont majoritaires

Les actifs, occupés ou non, représentent la grande majorité des entrants sur le territoire (63 %), tandis que les retraités en représentent 14 %. Mais le solde migratoire positif du territoire est davantage porté par les retraités (+540) que par les actifs (+417). Un tiers des retraités entrants vivaient dans le reste de la Bretagne un an auparavant, tandis que près d'un quart habitait en Île-de-France. Parmi les actifs entrants, 55 % viennent du reste de la Bretagne, 10 % d'Île-de-France et 9 % des Pays de la Loire.

Parmi les nouveaux arrivants, les professions intermédiaires et les employés sont les plus nombreux avec respectivement 30 % et 26 % des entrants. Viennent ensuite les ouvriers (20 %), les employés (16 %) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (17 %). Le bilan positif des migrations d'actifs s'explique d'abord par les cadres et les ouvriers. Seule la catégorie des employés présente un bilan entrées-sorties négatif. Les employés représentent 18 % des départs du territoire, principalement des jeunes de 20-29 ans.

## PAYS DE LORIENT AIRE DU SCOT

## Comportements d'achat : des signes d'évolution

➤ À partir de l'enquête réalisée tous les 5 ans par les CCI bretonnes, AudéLor et la CCI du Morbihan ont réalisé une analyse. Celle-ci porte sur les évolutions des comportements d'achat sur la période 2013-2018 et leurs impacts sur les grands pôles commerciaux du SCoT du pays de Lorient. Des signes d'évolution apparaissent, comme le recours croissant au e-commerce et la perte de vitesse de certains formats de distribution.



### + d'infos

→ Communication n°114

"Pôles commerciaux et évolution de la consommation des ménages" sur [www.audelor.com](http://www.audelor.com) / Aménagement & études / Commerce

### Une faible évasion commerciale

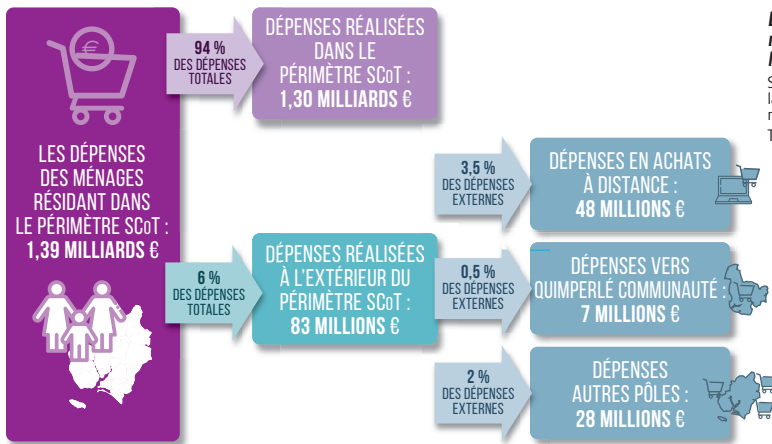
Avec une dépense moyenne annuelle de 12 964 € dans le commerce de détail (soit 1080 €/mois), les ménages résidants se situent dans la moyenne bretonne. Ils consacrent 44% de ces dépenses à l'achat de produits alimentaires, 43% à l'achat de produits anomaux (produits non quotidiens : livres, articles de sport, jardinage, vêtements, ameublement, électro-ménager...) et 13% à des achats de produits banals hors alimentaire (pharmacie, fleurs, journaux...).

Ces dépenses sont réalisées à 94% à l'intérieur du territoire du SCoT, soit 1,3 milliards d'euros. L'évasion commerciale est donc faible : 6% (contre 5% en 2013). Elle est due pour 57% des achats à distance (48 millions d'euros), le reste s'effectuant vers des pôles extérieurs au territoire du SCoT.

### 1,42 milliards d'€ d'activité commerciale en 2018

Avec une progression de +4% depuis 2013, l'activité des commerces progresse moins que la consommation des ménages (+6%). En effet, sur la période 2013-2018, les dépenses vers d'autres formes de commerces, notamment électronique, se sont renforcées.

92% de l'activité des commerces est générée par les achats des ménages-résidant dans le SCoT. Cependant, 8% de l'activité des commerces du territoire, soit 117 millions d'euros, est issue de ménages habitant hors du territoire du SCoT. Ce qui témoigne d'un rayonnement de l'offre commerciale notamment sur Quimperlé Communauté (34% des dépenses provenant de l'extérieur).



**Les dépenses des ménages résidant dans le périmètre du SCoT**

Source : Observatoire de la consommation des ménages 2018, CCI Morbihan  
Traitement : AudéLor

## La tendance profite aux magasins de moins de 300 m<sup>2</sup>

Les grandes surfaces généralistes (hypermarchés, supermarchés...) ou spécialisées (magasins de bricolage, de meubles...) concentrent 69% des dépenses des ménages. Mais leur part de marché a diminué respectivement de -0,9 et -0,6 point depuis 2013. Cette baisse reflète notamment une réduction des achats anomaux réalisés en hyper et supermarchés, en lien avec la réduction des surfaces dédiées à ces produits, alors que les achats en alimentaire restent stables. Les magasins de moins de 300 m<sup>2</sup> (25% des dépenses des ménages) ont vu leur part de marché augmenter de 1,3 point sur la période. Dans ces magasins, la vente des produits anomaux augmente de +3,9 points.

## Une concentration sur 4 grands pôles commerciaux

À l'échelle du SCoT, 57% de l'activité commerciale est concentrée sur 4 grands pôles : Lorient Nord (300 millions d'euros), Kerpont (206 millions d'euros), le centre-ville de Lorient (180 millions d'euros) et la Gardeloupe à Hennebont (102 millions d'euros). L'activité sur ces pôles a progressé globalement de 2,6% entre 2013 et 2018, soit une croissance inférieure à celle de l'activité commerciale du SCoT (4%).

Cette croissance globale cache de fortes disparités. L'activité a chuté sur Lorient Nord et le centre-ville de Lorient de respectivement 2,5% et 4,9% alors que les pôles de Kerpont et de la Gardeloupe ont progressé de 14,5% et 11%. Malgré la baisse constatée, le centre-ville de Lorient conserve une part de marché de 20% à l'échelle du pôle Lorient-Lanester. Il arrive donc en 3ème position juste derrière Kerpont (23%) et Lorient Nord (33%). Comparée à celle d'autres centres-villes bretons, cette part de marché reste élevée.

## Davantage d'achats hors des communes de résidence

À l'échelle des communes du SCoT, la plupart des tissus commerciaux de centralités sont soumis à l'évasion commerciale : 12 communes ou regroupement de communes sur 19 connaissent une augmentation des achats réalisés à l'extérieur de leur pôle central. En revanche, le pôle commercial de Quéven a connu un renforcement significatif sur la période faisant baisser l'évasion commerciale de 7 points.

## Le poids de l'achat à distance

Dans le territoire du SCoT, l'achat à distance représente :

**3,5 %** TOUS PRODUITS CONFONDUS

**7,4 %** DES PRODUITS ANOMAX (17 % POUR LES JEUX ET JOUETS)

**48 M€** LES ACHATS À DISTANCE DES MÉNAGES ÉQUIVALENT À UN QUART DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE DE LORIENT



**Marine Harvest** LORIENT [ Journal des entreprises, 3 janvier 2019 ]

*Le Réseau Le Saint s'apprête à acquérir l'usine Marine Harvest (2000m<sup>2</sup>), qui emploie 51 salariés et réalise un chiffre d'affaires de plus de 30 M€ en 2018. Elle souhaite développer son activité "Marée" (100 M€ de CA, dont 38 M€ pour Top Atlantique à Lorient).*

 **SDU** GUIDEL [ Ouest France, 9 janvier 2019 ]

*La société Sport et Développement Urbain (17 salariés), qui vient de quitter Locminé pour Guidel (Pen Mané), conçoit et installe des équipements notamment des terrains multisports.*

**Uber Eats** LORIENT [ Le Télégramme, 10 janvier 2019 ]

*Le service de livraison de repas connaît un succès à Lorient et Lanester. Au bout de 7 mois, plus de 35 restaurants sont clients et quarante coursiers travaillent chaque jour.*

 **Abbyss Ingredients** CAUDAN [ Ouest-France, 14 janvier 2019 ]

*La société spécialisée dans la valorisation des coproduits marins a réussi une levée de fonds de 1,5 millions d'euros. Le chiffre d'affaires devrait passer de 2 à 5 M€ d'ici 2022.*

 **Bigard** QUIMPERLÉ [ Ouest-France, 17 janvier 2019 ]

*Le groupe agroalimentaire compte aujourd'hui 14 000 salariés (sur 54 sites) dont 1500 sur le site historique de Kergostiou. Un immeuble de bureau y est actuellement en construction.*

 **Guy Le Gall** RÉDÉNÉ [ Ouest-France, 7 février 2019 ]

*L'entreprise d'usinage et de sertissage (une trentaine de salariés et 3 nouvelles embauches prévues) a créé un bureau d'études qui a mis au point un prototype de sertisseuse innovante.*

 **Incidence Sails** LORIENT [ Journal des Entreprises, 11 février 2019 ]

*Basée à La Rochelle, la voilerie (60 salariés dont 40 au siège) se renforce à Lorient en créant un pool de 7 spécialistes consacré aux programmes de course au large et aux superyachts. L'équipe devrait s'installer dans un espace de 400 m<sup>2</sup> à La Base d'ici fin 2019.*

 **La Palourdière** QUIMPERLÉ [ Le Télégramme, 6 mars 2019 ]

*L'entreprise de production de surgelés pour la livraison à domicile (11 salariés) va être transférée à Quimper. Elle sera absorbée par la société Gartal afin de concentrer les compétences de R et D et qualité sur un seul site et d'apporter de nouveaux axes de développement.*

 **Top Atlantique** LORIENT [ Le Télégramme, 11 mars 2019 ]

*L'entreprise (une cinquantaine d'employés à Lorient, 38 M€ de CA), via le réseau Le Saint, va construire une nouvelle plate-forme logistique de 2 000 m<sup>2</sup>, sur l'Halioparc. Le magasin actuel au port de Keroman sera également développé. L'investissement est de l'ordre de 4 M€.*

 **Lamour du web** LANESTER [ Ouest-France, 20 mars 2019 ]

*Le spécialiste du web d'entreprise créé il y a 5 ans est en plein essor. Il emploie désormais 6 salariés, va passer de 17 m<sup>2</sup> à 150 m<sup>2</sup> de locaux à Technellys et compte créer 6 emplois dans les 3 ans.*

 **Keroman Technologies** LORIENT [ Le Télégramme, 21 mars 2019 ]

*Le chantier naval investit (800 000€) dans une étuve de 36m de long. L'entreprise projette également de racheter un bâtiment voisin, avec à la clé 1000 m<sup>2</sup> supplémentaires.*

 **Naval Group** LORIENT [ Le Télégramme, 27 mars 2019 ]

*Le groupe a prévu 40 M€ d'investissements dans l'outil productif en 4 ans (2018-2021). Les recrutements sont également en hausse (150 pour 100 départs en retraite en 2019).*

 **Kership** LANESTER [ Mer et Marine, 23 avril 2019 ]

*Le chantier naval mis à l'arrêt depuis 2017 va être "réactivé". Les 42 salariés de Lanester avaient été redéployés chez Naval Group (Lorient) et Piriou (Concarneau). Kership gagne 10 ans de visibilité avec le programme de construction de 12 bâtiments pour la Belgique et les Pays-Bas.*

 **Papeteries de Mauduit** QUIMPERLÉ [ Ouest-France, 2 mai 2019 ]

*Des embauches de conducteurs de lignes automatisées ont été annoncées, en lien avec des investissements réalisés pour un nouveau produit sur le marché du filtre.*

 **Les Viviers de Loctudy** LORIENT [ Le Télégramme, 7 mai 2019 ]

*Installés jusqu'ici sur le site de l'ancienne glacière, l'entreprise vient de mettre en service leur nouvel atelier de 1000 m<sup>2</sup> supplémentaire à Keroman. Le coût de l'investissement est de 2 M€. Elle espère ainsi doubler sa production et se diversifier dans le coquillage.*

 **Lyophilisé and co** LORIENT [ Ouest-France, 7 mai 2019 ]

*L'entreprise qui a commencé par la vente de plats lyophilisés construit 2 bâtiments à l'entrée de La Base pour début 2020. Elle en occupera un sur 600m<sup>2</sup>, tandis que le second sera loué à la voilerie Incidence. Elle emploie 7 salariés et réalise 1,4 M€ de CA (+22 % par rapport à 2017).*

MAI



**Albéa** PLOUHINEC [ Le Télégramme, 9 mai 2019 ]

*L'établissement d'emballage cosmétique connaît un regain d'activité après une période de turbulences. Il emploie aujourd'hui 250 salariés et vient de terminer le plan d'investissement de 10 M€. Il est aujourd'hui spécialisé dans les étuis de rouge à lèvres. Confronté aux difficultés de recrutement, le groupe met en place des formations de BTS en alternance.*



**Malterie** SCAËR [ Le Télégramme, 14 mai 2019 ]

*Un projet de malterie est porté par une trentaine de producteurs d'orge breton bio, un collecteur (SA Pinault) et les plus gros brasseurs bretons (Lancelot, Coreff et Britt). Ils ont monté la filière d'orge en Bretagne par le biais de l'association "de la terre à la bière".*



**Fonderie de Bretagne** CAUDAN [ Le Télégramme, 17 mai 2019 ]

*Suite à un incendie accidentel dans l'atelier de grenailage, la production de la Fonderie va devoir s'interrompre provisoirement et mettre en place du chômage partiel.*



**Imerys** PLCEMEUR [ Ouest-France, 18 juin 2019 ]

*L'entreprise des Kaolins a investi 6 M€ dans un nouvel outil de production. Par ailleurs, l'entreprise a reçu un label d'exemplarité pour sa démarche de RSE.*



**Sogelmer** LORIENT [ Ouest-France, 26 juin 2019 ]

*L'entreprise de mareyage (15 salariés) a déménagé dans un bâtiment entièrement rénové de 1700 m<sup>2</sup> sur 2 étages à Keroman. Le coût de l'investissement est de 1,5 M€.*



**Befoil** LORIENT [ Ouest-France, 27 juin 2019 ]

*La société vient d'inaugurer ses nouveaux locaux, où sont réalisés le prototype et les tests pour un catamaran de 16 pieds. 18 Befoil ont été fabriqués et 135 sont prévus. Les catamarans sont produits par Erplast à Hennebont. L'équipe est composée de 6 personnes dont un stagiaire.*



**Glatfelter** SCAËR [ Le Télégramme, 1<sup>er</sup> juillet 2019 ]

*La papeterie spécialisée dans la fabrication de dosettes et de lingettes investit et embauche. Un programme de modernisation de 5,2 millions d'euros est lancé pour les 3 ans à venir. Une quinzaine de personnes vont être recrutées. Elle compte aujourd'hui 121 salariés.*



**Naval Group** LORIENT [ Le Télégramme, 4 juillet 2019 ]

*Naval Group a obtenu un contrat pour la Roumanie avec son partenaire Santierul Naval Constanta (SNC) pour la construction de 4 nouvelles corvettes multi-missions Gowind.*



**Naval Group** LORIENT [ Le Télégramme, 10 juillet 2019 ]

*L'établissement contribue également au programme Barracuda grâce à son savoir-faire en matériaux composites. Le centre d'excellence en matière d'éléments composites mobilise près de 45 personnes à Lorient et va être mobilisé sur le programme jusqu'en 2027-2028.*



**RTsys** CAUDAN [ Le Télégramme, 10 juillet 2019 ]

*La société spécialisée en acoustique sous-marine (40 salariés) a mis au point un microdrone autonome polyvalent. Une dizaine de commandes sont déjà enregistrés (20 000 €).*



**JPK Composites** LARMOR-PLAGE [ Ouest-France, 24 juillet 2019 ]

*Le chantier a signé un contrat pour la vente de 2 voiliers pour la Marine nationale, pour 480 000€. L'entreprise s'agrandit avec la construction d'un nouveau hangar de 1000 m<sup>2</sup>, pour 1 M€. Une dizaine de postes sont à pourvoir dans cette entreprise qui compte 30 salariés.*



**Ateliers Mécaniques Lorientais** LORIENT [ Le Télégramme, 2 septembre 2019 ]

*L'entreprise spécialisée dans la propulsion des navires, dans la chaudronnerie et la mécanique (18 salariés) a déménagé dans l'ancien bâtiment occupé auparavant par Navtis (nef de 1200m<sup>2</sup>).*



**lot Bzh** LORIENT [ Le Télégramme, 9 septembre 2019 ]

*La start-up spécialisée dans les logiciels embarqués et en cyber-sécurité pour le secteur automobile a investi en juillet ses nouveaux locaux de 750 m<sup>2</sup>, à la place des anciennes Halles Saint Louis. Elle compte 28 salariés, avec pour objectif de passer à 50 salariés d'ici un an.*



**Sailwood** LORIENT [ Ouest-France, 14 septembre 2019 ]

*Le premier bateau électrique entièrement fabriqué en Bretagne, le Bagoù 7.0 est sorti de chantier après 4 mois de construction. En fonction du pack, il est autonome jusqu'à 100 km et son prix est estimé entre 60 000 € et 90 000 € en fonction de la motorisation et de batteries.*

**Le Béon Manufacturing** LORIENT [ Le Télégramme, 26 septembre 2019 ]

*Deux ans après la reprise par des salariés, l'entreprise spécialisée dans la fabrication de pièces marines de levage et d'ancrage (70 salariés) a annoncé le transfert de l'activité de son siège historique à Keroman vers son autre site à Plouay en 2020 (10 ha et 3 bâtiments).*

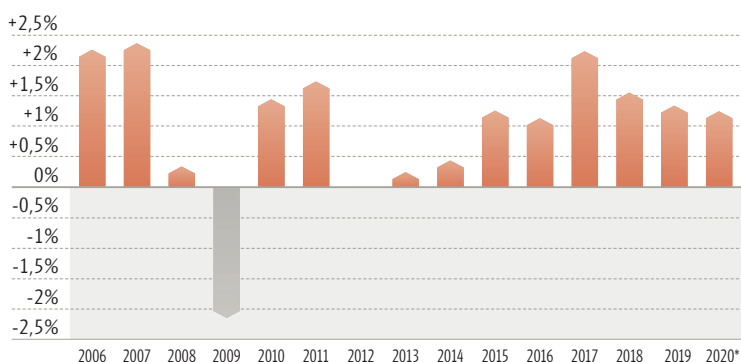
JUIN

JUILLET

SEPTEMBRE

## France

→ La croissance française résiste



Évolution annuelle du PIB en France

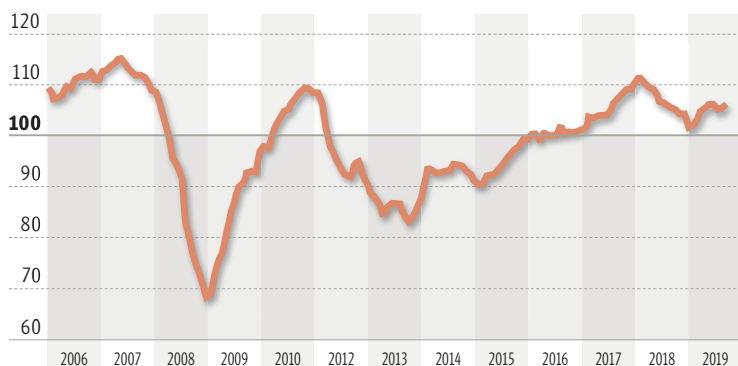
Source : Insee

\* pour 2020 : prévision OCDE

En 2019, malgré la montée des risques internationaux, la croissance du PIB en France devrait atteindre +1,3 % comme prévu en début d'année. Il s'agit toutefois d'un ralentissement par rapport à 2018 et a fortiori par rapport à 2017.

## France

Le climat des affaires se réchauffe en 2019



Climat des affaires en France

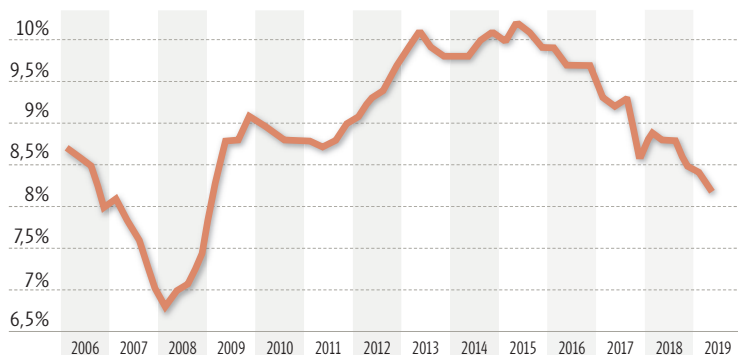
[ NIVEAU MOYEN DE LONG TERME : 100 ]

Source : Insee

Depuis début 2019, le climat des affaires repart à la hausse après la baisse de 2018. Calculé à partir des réponses des chefs d'entreprise des principaux secteurs d'activité marchands, l'indicateur atteint 106 en septembre 2019 soit un niveau supérieur à son niveau de long terme (100). Il est toutefois inférieur au niveau de fin 2017 (111).

## France

→ Le taux de chômage baisse depuis 4 ans



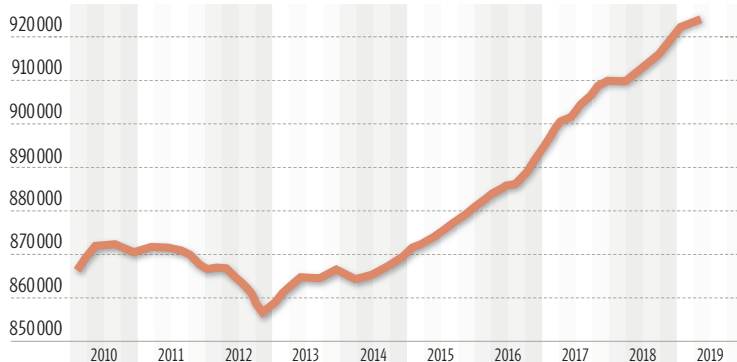
Taux de chômage en France métropolitaine depuis 2006

Source : Insee  
deuxième trimestre 2019

Depuis mi 2015, le taux de chômage diminue en France. Il a perdu 2 points en 4 ans, ce qui le ramène à 8,2 % (2<sup>ème</sup> trimestre 2019). Il est cependant encore éloigné du minimum de 6,8 % atteint au 1<sup>er</sup> trimestre 2008 (avant la crise économique de 2008/2009).

## Bretagne

→ L'emploi poursuit sa hausse

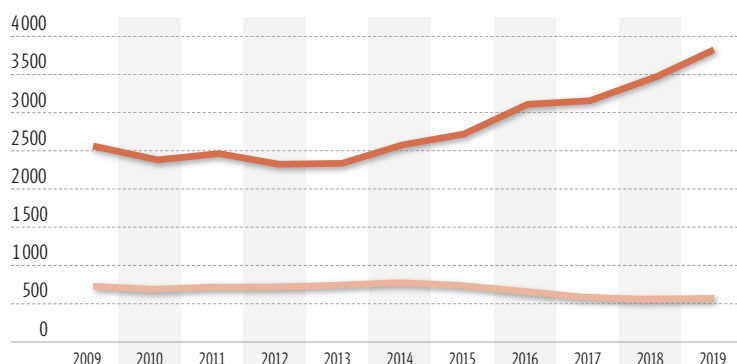


**Emploi salarié privé en Bretagne**  
[ DONNÉES CVS ]  
Source : Insee  
Second trimestre 2018

En Bretagne, les créations d'emplois ont été vives en 2017 (+2,4 %) et un peu moins en 2018 (+1 %). En 2019, elles se poursuivent à un rythme modéré : +1,5 % entre juin 2018 et juin 2019.

## Morbihan

→ Une poursuite de la croissance des créations d'entreprises

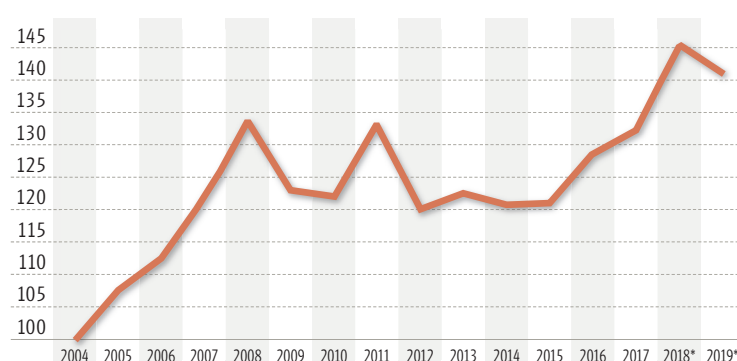


**Nombre de créations et de défaillances d'entreprises**  
Source : Insee  
Traitement : Audélor  
Cumul des 12 derniers mois  
Point en juillet 2019

Après une année favorable en 2018 (+9,5 %), les créations d'entreprises connaissent en 2019 à nouveau une augmentation (+11,0 %). Les défaillances d'entreprises sont stables et demeurent à un niveau faible.

## Nouveau pays de Lorient

→ Début 2019, un coup de froid sur le chiffre d'affaires



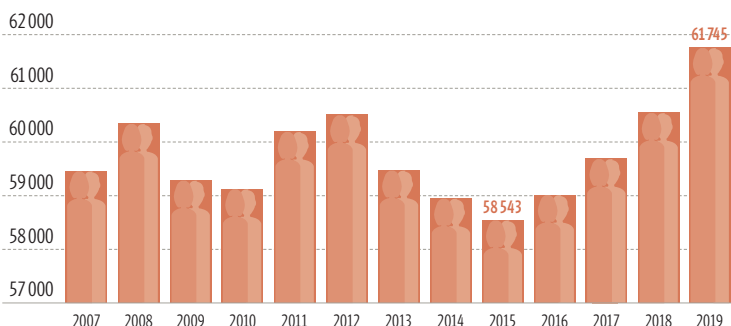
**Chiffres d'affaires dans le Nouveau pays de Lorient 2 premiers trimestres**  
Source : DGFIP  
Traitement : AudéLor

Le chiffre d'affaires est celui des entreprises dont le siège est sur le Nouveau pays de Lorient et non de l'ensemble des établissements du territoire (base 100 en 2004)  
(\* depuis 2018 les évolutions sont calculées à l'échelle du Nouveau pays de Lorient (ajout de Quimperlé Communauté).

Dans le Nouveau pays de Lorient, sur les 2 premiers trimestres de l'année, la tendance est à la baisse (-3 % début 2019) pour le chiffre d'affaires. Celui-ci correspond à l'ensemble des ventes réalisées par les entreprises du territoire, à la différence du PIB qui s'appuie sur la valeur ajoutée. L'évolution négative du CA intervient après une très forte hausse en 2018 : +9,4 % sur les 2 premiers trimestres.

## Nouveau pays de Lorient

→ 3 200 emplois supplémentaires en 4 ans



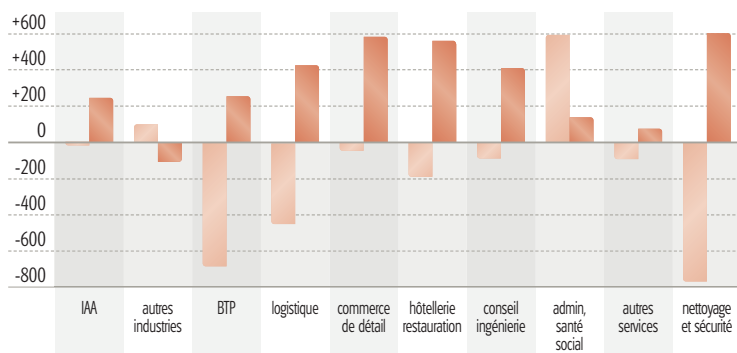
**Emploi salarié privé dans le Nouveau pays de Lorient (hors intérim)**

Source : Urssaf  
Traitement : AudéLor  
Données au 2<sup>ème</sup> trimestre de chaque année

*Dans le Nouveau pays de Lorient, on compte 3200 emplois supplémentaires depuis juin 2015 (+5,5 % en 4 ans). La dernière année est favorable avec un rythme de créations d'emplois de 2,0 % entre juin 2018 et juin 2019 soit 1200 emplois créés en 1 an.*

## Nouveau pays de Lorient

→ La reprise profite à la plupart des secteurs



**Évolution de l'emploi salarié privé dans le Nouveau pays de Lorient (hors intérim)**

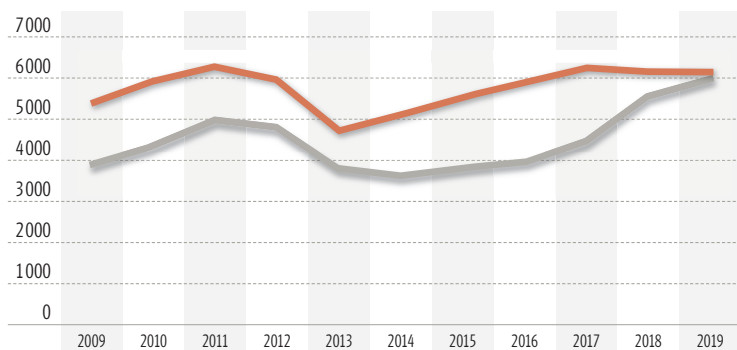
Source : URSSAF  
Traitement : AudéLor

■ 2011-2015  
■ 2015-2019

*Dans le Nouveau pays de Lorient, la quasi-totalité des secteurs d'activités connaissent une reprise économique depuis fin 2015. Seules les industries non alimentaires et l'administration santé social ne bénéficient pas d'évolution plus favorable depuis 2015.*

## Nouveau pays de Lorient

→ Par rapport à 2014, la hausse des CDI atteint 65 %



**Nombre de CDI et CDD longs dans le Nouveau pays de Lorient**

Source : Urssaf  
Traitement : AudéLor  
Cumul des trois premiers trimestres de chaque année

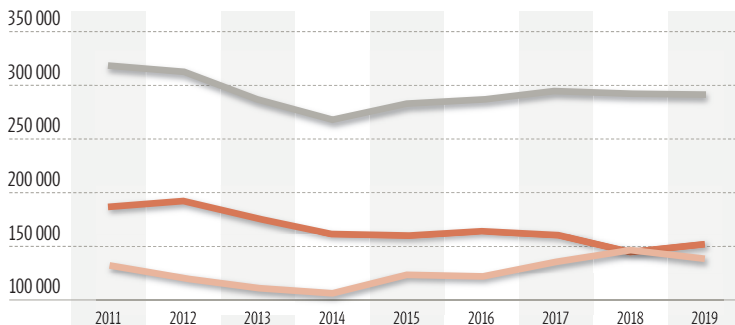
— CDD (1 mois et +)  
— CDI

*Dans le Nouveau pays de Lorient, le nombre de CDI augmente pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive. Sur les 2 premiers trimestres de 2019, le nombre de CDI est supérieur de 65 % à celui des 2 premiers trimestres de 2014. Il se rapproche du nombre de CDD dits longs (1 mois et plus).*



## Nouveau pays de Lorient

→ Hôtels : un volume de nuitées stable



Nombre de nuitées dans les hôtels du pays de Lorient

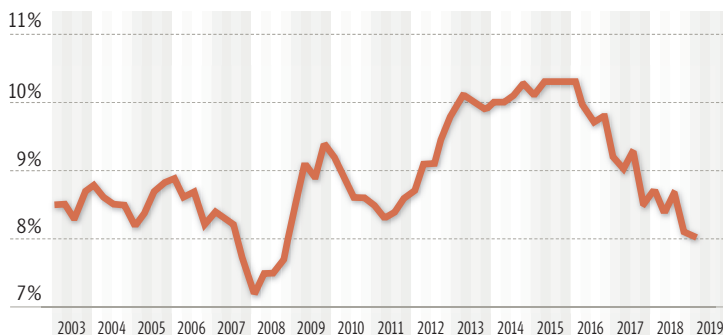
Source : MORGOAT - AudéLor  
8 premiers mois

■ Affaires  
■ Tourisme  
■ Total

En 2019 (cumul des 8 premiers mois de l'année), le nombre de nuitées dans les hôtels du pays de Lorient est stable par rapport à la même période de 2018 (-0,2 %). Ce sont les nuitées tourisme qui sont en diminution sensible (-4,8 %) à l'inverse des nuitées affaires (+4,4 %).

## Zone d'emploi de Lorient

→ Le taux de chômage est le plus bas depuis 10 ans



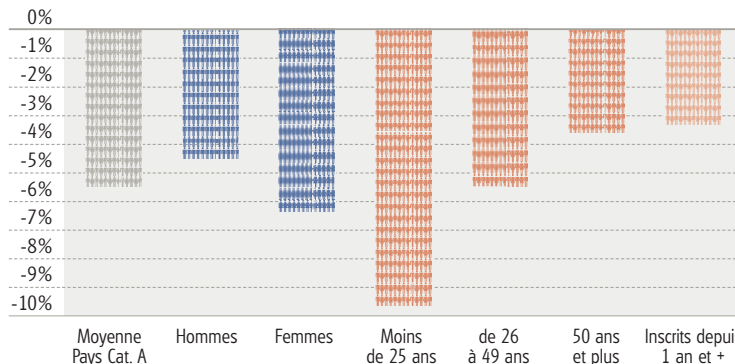
Taux de chômage dans la zone d'emploi de Lorient

Source : Insee

Le taux de chômage dans la zone d'emploi de Lorient est de 8,0 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Il a baissé de 2,3 points depuis 2015. C'est le taux le plus bas enregistré depuis 10 ans. Il est inférieur au taux de chômage au niveau national (8,4 % au 1<sup>er</sup> trimestre). De plus, l'écart se réduit avec le taux de chômage breton (7,2 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2019). L'écart est désormais de 0,8 point contre 1,3 il y a 4 ans.

## Nouveau pays de Lorient

→ Baisse de la demande d'emploi, notamment des moins de 25 ans



Évolution juin 2018-juin 2019 du nombre de demandeurs d'emploi de catégorie A dans le Nouveau pays de Lorient

Source : Direccte de Bretagne Audélor

En juin 2019, on compte dans le Nouveau pays de Lorient, 11 802 demandeurs d'emploi de catégorie A. Leur nombre a diminué de 5,5 % en 1 an. Sur cette période, les baisses les plus fortes de la demande d'emploi de catégorie A concernent les moins de 25 ans (-9,5 % en un an) et dans une moindre mesure les femmes (-6,4 %).

## PAYS DE LORIENT AIRE DU SCOT

# Le marché des bureaux revient à l'équilibre

➤ Depuis 2010, AudéLor réalise avec ses partenaires un observatoire des bureaux du pays de Lorient. La dernière édition met en évidence un rebond du marché en 2018 après une période de repli : le niveau des disponibilités diminue et le marché revient à l'équilibre.



### + d'infos

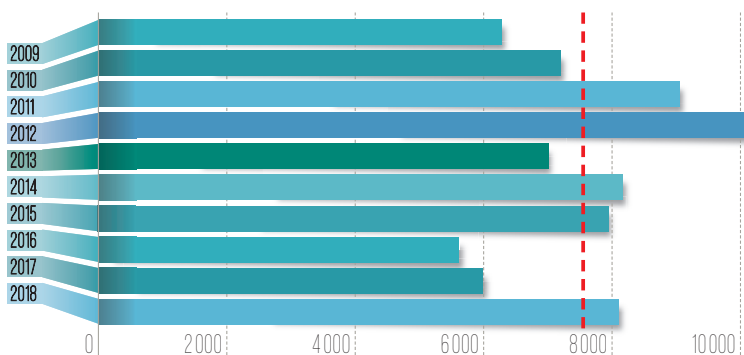
→ Communication n°119 "Le marché des bureaux dans le pays de Lorient en 2018" sur [www.audelor.com](http://www.audelor.com) / Aménagement & études / Foncier économique et bureaux

## Le marché rebondit nettement en 2018

En 2018, 8 120 m<sup>2</sup> de bureaux ont été commercialisés dans le pays de Lorient soit une hausse de 35 % par rapport à 2017. Après deux années peu actives, le marché retrouve ainsi un niveau proche de la moyenne sur 10 ans (7 600 m<sup>2</sup>). Au cours des 10 dernières années, l'année 2012, avec 10 000 m<sup>2</sup> commercialisés, a constitué un pic exceptionnel. La hausse des transactions de 2009 à 2012 a été notamment portée par l'attrait d'une offre neuve et le renforcement des normes d'accessibilité.

### Volume des transactions (en m<sup>2</sup>) dans le pays de Lorient

Source : Blot Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise, Porteurs de projets, AudéLor



En nombre, les transactions sont aussi en progression en 2018. On en compte 118 en 2018 contre 65 en 2017. La progression s'observe dans le neuf (+39%) et dans l'ancien (+34%). Le marché du neuf (1 631 m<sup>2</sup> en 2018) demeure toutefois à un niveau faible. Contrairement à l'ancien, il se situe sensiblement en dessous de la moyenne des 7 dernières années (2 800 m<sup>2</sup> pour le neuf).

## La demande évolue

Selon les professionnels locaux de l'immobilier d'entreprise, la demande de bureaux dans le pays de Lorient repose sur 4 critères essentiels : un niveau de prix acceptable, un stationnement suffisant, une accessibilité PMR et une bonne desserte. Le stationnement est notamment demandé par les entreprises qui relèvent du service aux entreprises et dont l'activité nécessite des aller-retours fréquents entre bureaux, clients ou chantiers.

Au cours des dernières années, les professionnels notent en outre une évolution de la demande vers davantage de rationalisation (locaux plus petits, salles de réunion mutualisées...), davantage de souplesse (adaptabilité des surfaces et des délais), et une plus grande prise en compte des critères liés au développement durable.

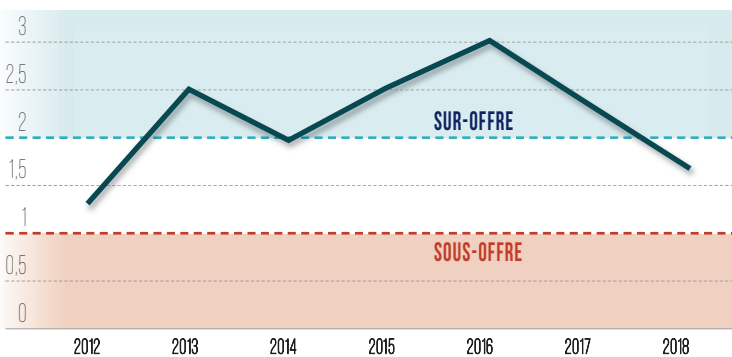
Par ailleurs les besoins des micro-entrepreneurs et salariés en travail à distance ou en mission sont croissants et génèrent une demande de bureaux de petite taille accompagnés de services. Enfin, se manifeste le souhait pour certains types d'entreprises de construire en compte propre (taux d'intérêt bas, souhait de construire un patrimoine).

*PMR : personnes à mobilité réduite*  
*Bonne desserte : proximité des voies d'accès*

## Un marché des bureaux plus équilibré

En mars 2019, un peu plus de 13 500 m<sup>2</sup> sont disponibles dans le parc tertiaire du pays de Lorient. Une 3<sup>ème</sup> année de baisse (-9 % en un an et -32 % en 3 ans) est enregistrée. Cette baisse des disponibilités s'explique par la conjonction d'une hausse du volume des transactions, de la rareté des livraisons de nouveaux projets, et la transformation en logement d'une partie des bureaux anciens.

En 2018, les transactions ont connu une progression significative (+35 %) et le volume des disponibilités une légère baisse (-9 %). Cette double évolution a conduit le marché des bureaux du pays de Lorient vers l'équilibre. Dans le neuf comme dans l'ancien, le niveau des transactions se rapproche de celui des disponibilités. Le ratio "volume de l'offre sur nombre des transactions" mesure l'équilibre du marché : en sur-offre si supérieur à 2, en sous-offre si inférieur à 1. Le ratio 2018 s'établit à 1,7 contre 2,3 l'an dernier. Le marché des bureaux est donc à nouveau à l'équilibre pour la première fois depuis 2014.



**Ratio : volume de l'offre sur nombre des transactions annuelles**

Source : Blot Entreprise, L'Immobilière d'Entreprise, Porteurs de projets, AudéLor

Dans le neuf, les volumes en jeu sont limités et le marché local passe relativement aisément de l'équilibre à la sur-offre. Dans l'ancien, le déséquilibre du marché de l'ancien/récent se résorbe depuis 2016 avec la transformation en logements d'une partie des disponibilités et la commercialisation de bureaux. Le marché est également à l'équilibre (ratio de 1,7).

## D'ici 2022, un volume de projets cohérent

Environ 8 500 m<sup>2</sup> de projets de bureaux sont recensés aujourd'hui comme devant être livrés avant 2022. Ce volume de projets est cohérent par rapport au niveau du marché du neuf. En effet, il correspond à 4 années de commercialisation de neuf si le volume moyen confirme la moyenne des 5 dernières années (2126 m<sup>2</sup>/an). Dans cette hypothèse, le niveau des disponibilités dans le neuf resterait à son niveau actuel.

## PAYS DE LORIENT AIRE DU SCOT

# Les marchés fonciers



L'analyse des données DVF (Demandes de valeurs foncières) par AudéLor apporte un éclairage sur les différents marchés fonciers : marché agricole, marché des espaces naturels, marchés des terrains à bâtir... Les prix, les surfaces, le nombre de ventes réalisées par année sont autant d'indicateurs utiles lors de l'élaboration des politiques publiques.



### + d'infos






-> Communication n°115

"Analyse des marchés fonciers sur l'aire du SCoT du pays de Lorient"  
sur [www.audelor.com](http://www.audelor.com) / Aménagement & études / Foncier

## Catégoriser les marchés pour faciliter l'analyse

La connaissance de l'évolution de l'occupation du sol et des mécanismes des marchés fonciers est un prérequis essentiel pour l'élaboration des politiques publiques des collectivités et notamment de leur stratégie foncière. Elle impacte les politiques de développement économique, de l'habitat, des espaces agricoles et des espaces naturels.

Afin d'analyser les différents marchés fonciers, une catégorisation des ventes a été établie au préalable. Ainsi, en fonction du type d'espace et de la vocation du terrain, chaque vente se voit affectée à une des catégories suivantes :

-  le marché agricole (M1),
-  marché des espaces naturels et de loisirs (M2),
-  marché des terrains bruts à urbaniser (M3),
-  marché des terrains à bâtir (M4),
-  marché du bâti (M5 hors analyse des marchés fonciers).

## À chaque marché ses particularités

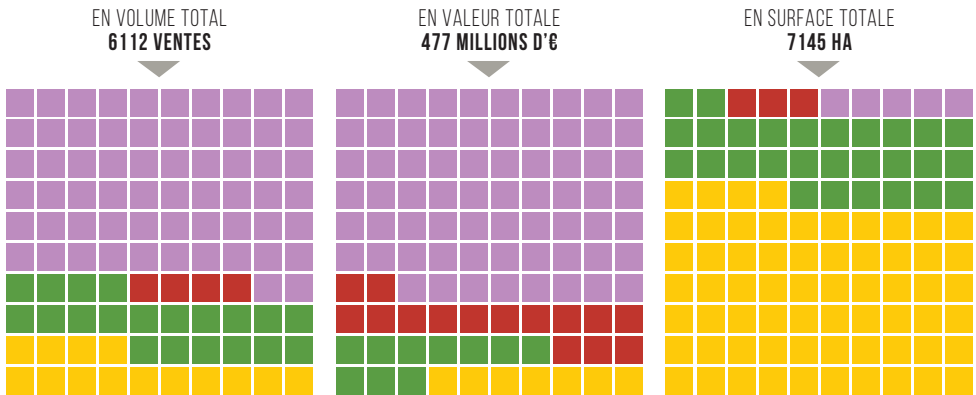
Si le marché le plus important en surface reste le marché agricole, il est aussi celui qui représente la plus faible part en valeur marchande. À l'inverse, les terrains à bâtir représentent une faible part du total de la surface de foncier vendu mais constituent la majeure partie des transactions ainsi que la plus grande part de la valeur marchande des 4 marchés fonciers réunis : 320 M€ sur un total de 477 M€.

La catégorie des terrains bruts à urbaniser ne concerne que 237 transactions entre 2009 et 2017. Il s'agit d'une part de terrains qui ne sont pas encore viabilisés et d'autre part de terrains déjà urbanisés, acquis en vue d'une opération de renouvellement avec un potentiel de valorisation de charge foncière. C'est par exemple le cas du site de l'ancien hôpital Bodélio à Lorient. Une fois viabilisés et redécoupés en plusieurs parcelles, les terrains bruts basculeront dans le marché des terrains à bâtir.

**Les 4 grands marchés fonciers\* sur le SCoT du pays de Lorient**

\*Cette répartition en pourcentage de surface, de valeur et de nombre de ventes ne prend pas en compte les marchés des biens résidentiels et économiques déjà construits

Source : DVF 2009-2017



**Des prix fortement différenciés**

La vocation des marchés fonciers influe nettement sur les prix pratiqués. Les marchés fonciers à vocation économique (terrains à urbaniser et terrains à bâtir) se situent à des prix 4 fois moins élevés que ceux des marchés fonciers destinés à l'habitat. Le rapport entre le prix du terrain à urbaniser (terrain brut, non viabilisé) et celui du terrain à bâtir (terrain viabilisé, équipé et prêt à la construction) est également de l'ordre de 1 à 4.

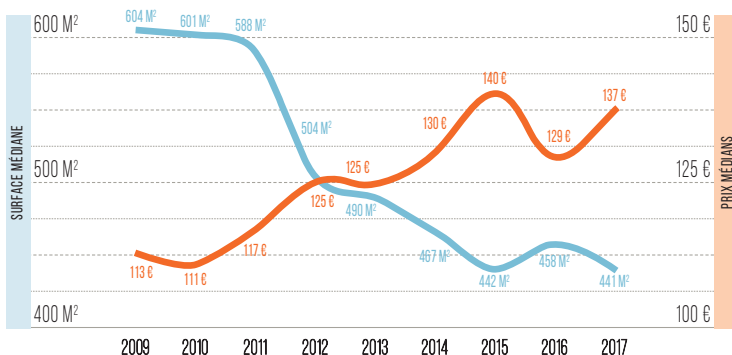
Les terres agricoles nues et les espaces boisés s'échangent au prix médian de 3600 € l'hectare (soit 0,36 € le m<sup>2</sup>). L'étude exclut le marché agricole avec bâti de l'analyse car l'étude des données DVF ne permet pas de connaître l'état des bâtiments vendus.

Le marché de l'habitat léger, classé dans la catégorie marché des espaces naturels et de loisirs, concerne les parcelles destinées à accueillir des mobil-homes ou autres formes d'habitats légers et temporaires. Ces terrains se concentrent sur certaines communes notamment les communes littorales.

- marché des terrains à bâtir
- marché des terrains à urbaniser
- marché des espaces naturels et de loisirs
- marché agricole

**Zoom sur les terrains à bâtir pour l'habitat**

Depuis 2009, les surfaces des lots à bâtir sont en diminution alors que les prix au m<sup>2</sup> sont en augmentation. L'année 2012 marque une rupture dans la pratique de commercialisation des terrains à bâtir avec une baisse franche des surfaces de lot. L'augmentation des prix au m<sup>2</sup> est plus régulière avec une tendance à la hausse sous forme d'oscillations.



**Évolution des surfaces médianes et des prix médians des terrains à bâtir pour l'habitat individuel entre 2009 et 2017**

Source : DVF 2009-2017  
Traitement : Audélor

## PAYS DE LORIENT AIRE DU SCOT

# L'agriculture : état des lieux et évolutions

➤ Un observatoire de l'agriculture a été mis en place sur le territoire du SCoT du pays de Lorient. Élaboré par AudéLor et la Chambre d'agriculture, il dresse un état des lieux de l'activité agricole et de ses évolutions depuis 10 ans. Cette connaissance est indispensable pour développer et valoriser l'activité et les espaces agricoles, ce qui constitue un enjeu fort pour notre économie et nos paysages.



### + d'infos

→ Communication n°123  
"L'observatoire de l'agriculture du pays de Lorient"  
sur [www.audelor.com](http://www.audelor.com) / Aménagement & études / Agriculture

## Le nombre d'emplois agricoles se maintient

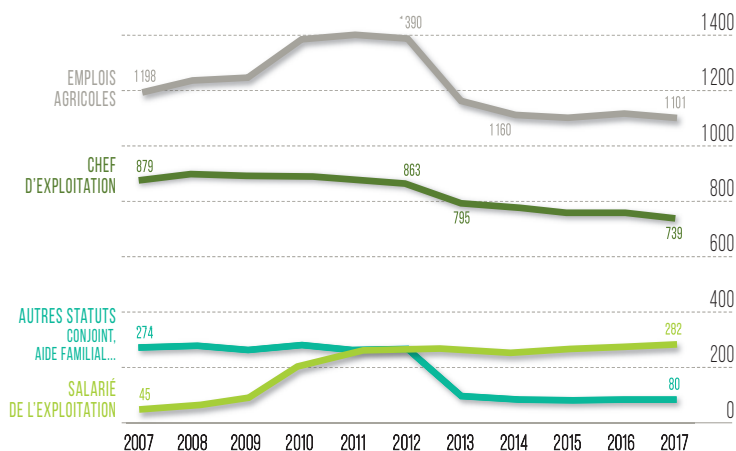
Avec 1100 emplois directs en 2017, soit 1,3% des emplois du territoire, la population active agricole s'est globalement maintenue depuis 2007. C'est le fait d'une baisse contenue des chefs d'exploitation, conjuguée à une forte augmentation des salariés qui représentent un quart de la population agricole. On observe également une féminisation de la profession avec 28% d'exploitantes agricoles en 2017.

Il existe toutefois des enjeux de renouvellement avec 1 exploitant sur 4 de 56 ans et plus en 2017, une tendance observée également à l'échelle nationale.

+ 56 ANS

1 sur 4

En 2017, un exploitant agricole sur quatre est âgé de 56 ans et plus



Répartition de l'emploi agricole par statuts sur le SCoT du pays de Lorient depuis 2007

Source : MSA  
Traitement : AudéLor

La dynamique d'installation sur notre territoire est similaire à celle observée sur la région, l'une des plus dynamiques en France. En 2017, 22 exploitants agricoles se sont installés sur le territoire, dont 14 ont été aidés dans le cadre de la Dotation Jeune Agriculteur (DJA).

Par ailleurs, l'emploi dans l'agro-alimentaire (y compris produits de la mer) a connu une forte progression et représente 2 960 salariés. En cumulé, le secteur Agri-Agro emploie 4 000 personnes en 2017, soit 5% des emplois du territoire.

AGRI - AGRO

# 4000

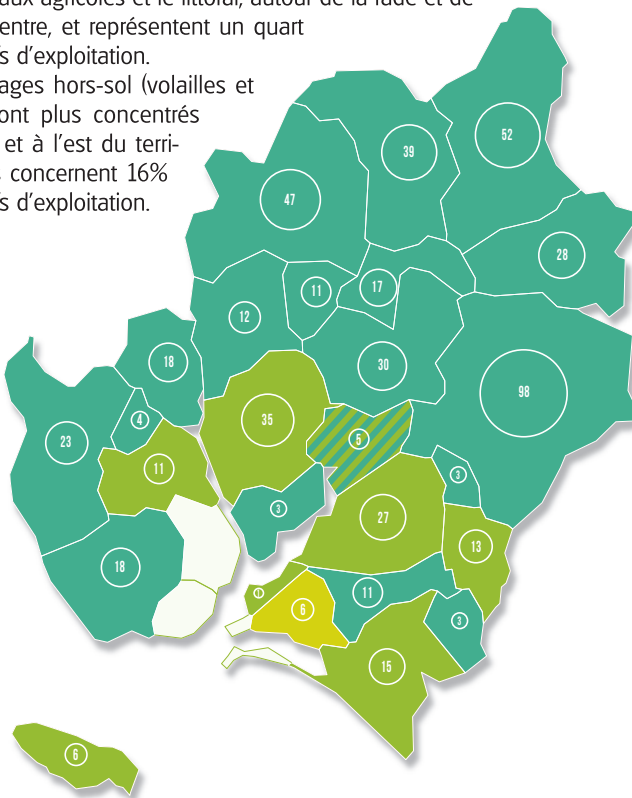
Agriculture et agroalimentaire terre-mer représentent 5% des emplois en 2017

## L'importance de l'élevage

Filière historique sur notre territoire mais également en Bretagne, la production laitière est bien répartie sur l'ensemble du pays. Plus d'un exploitant sur deux est en production laitière en 2017.

Les productions végétales (céréales, légumineuses, légumes) dominent sur les plateaux agricoles et le littoral, autour de la rade et de la ville-centre, et représentent un quart des chefs d'exploitation.

Les élevages hors-sol (volailles et porcs) sont plus concentrés au nord et à l'est du territoire : ils concernent 16% des chefs d'exploitation.



### Exploitations et productions agricoles du pays de Lorient en 2017

Source : MSA, RPG, CA  
Traitement : Audélor

Production dominante de la commune en % des chefs d'exploitation

- Hors Sol
- Bovins Lait
- Bovins Lait + Végétal
- Végétal

Nombre total d'exploitations de la commune en 2017



## Une concentration des exploitations

Depuis plusieurs décennies, la tendance est à la baisse du nombre d'exploitations sur le territoire, liée à leur regroupement et au non-renouvellement des exploitants avec une installation pour trois départs. Cependant, on observe un ralentissement de cette baisse depuis 2010. En 2017, on compte 537 exploitations soit 78 de moins qu'en 2010.

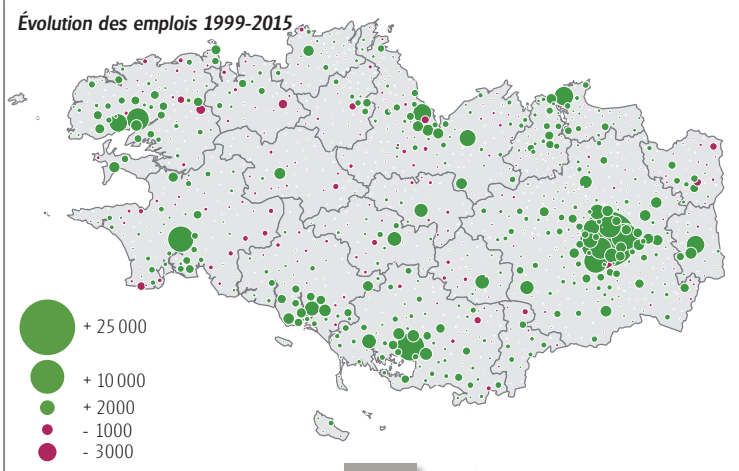
Les exploitations agricoles sont plus présentes au nord de la RN165, mais elles se maintiennent également sur le littoral et autour de la ville centre. La SAU représente 38% de la superficie du périmètre SCoT.

## L'agriculture biologique en progression

Le nombre d'exploitations bio (93, soit 12,3% des exploitations) a triplé depuis 2007, avec une orientation forte vers le maraîchage. Depuis la crise du lait en 2016, le nombre de fermes bio en bovin lait est en constante augmentation sur notre territoire, et de manière générale sur la région. Les surfaces engagées en bio ont fortement augmenté, avec une progression annuelle de 10% depuis 2007 sur le pays. En 2017, on compte 2860 ha engagés en bio soit 8% de la SAU du territoire.

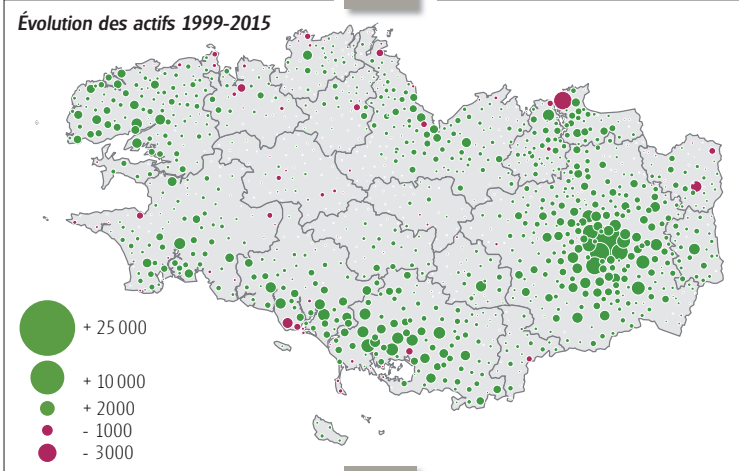
## Les évolutions différenciées de l'emploi et des actifs en Bretagne

Évolution des emplois 1999-2015



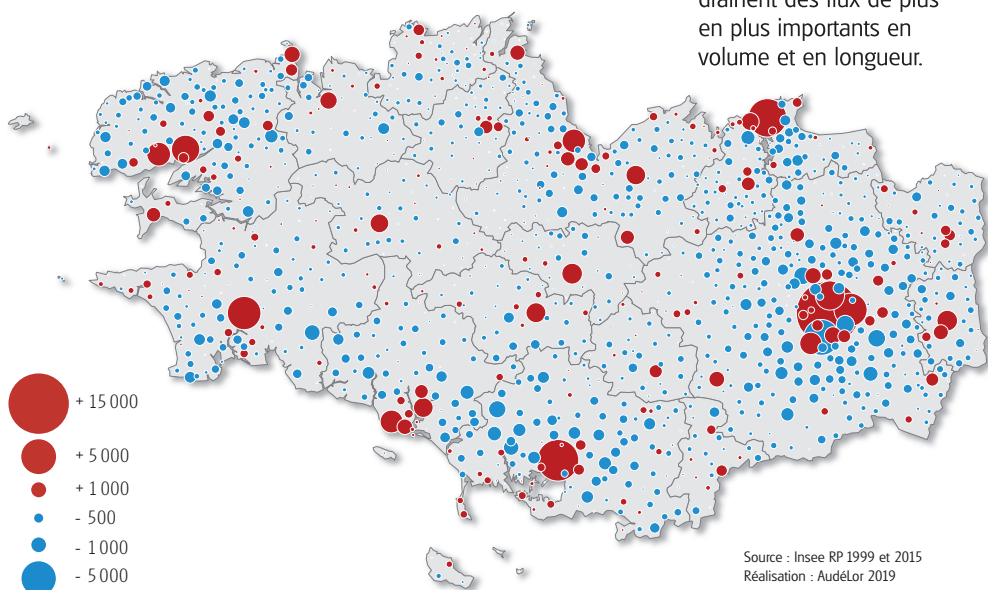
**Le nombre d'emplois** augmente dans 60 % des communes bretonnes. Cette croissance se concentre dans les principaux pôles urbains et agglomérations.

Évolution des actifs 1999-2015



**Le nombre d'actifs** augmente dans 88 % des communes bretonnes, notamment sur une large bande littorale et l'Est de la région.

Différentiel entre évolution des emplois et évolution des actifs 1999-2015



**Le différentiel emplois / actifs** est un des facteurs explicatifs de la hausse des navettes domicile travail. Ainsi, les secteurs où la hausse de l'emploi est supérieure à la hausse des actifs résidents drainent des flux de plus en plus importants en volume et en longueur.