

Environnement

Habitat

Économie

Sites d'Activités

Emploi Formation

Déplacements

Tourisme

Démographie

Dynamiques Sociales

Agriculture

Les centralités commerciales du SCoT du pays de Lorient État des lieux 2018

Le SCoT du pays de Lorient a été approuvé le 16 mai dernier. Un de ses axes majeur vise à donner la priorité aux centralités urbaines : centres-villes, centres-bourgs et quartiers. Ces derniers constituent des lieux de vie et d'échanges et répondent aussi à de nouvelles aspirations : davantage de proximité, de services, d'économies d'énergies...

Cette priorité aux centralités s'inscrit dans la volonté du territoire de lutter contre l'étalement urbain, de favoriser l'économie d'espace et de limiter les déplacements. La question de l'attractivité commerciale est une des clés de la réussite dans ce domaine. Le commerce contribue en effet à l'animation de la ville, à sa structuration, à la vitalité du cœur de ville.

C'est pourquoi, afin de préserver cette fonction souvent dégradée par les mutations du commerce, l'essor trop fort de la périphérie, la périurbanisation..., le SCoT, par l'intermédiaire du DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial), accorde une priorité aux **centralités commerciales qui deviennent les lieux d'accueil privilégiés pour les nouveaux commerces**.

Cette note a pour objectif, de dresser un état des lieux des centralités commerciales du pays de Lorient, (SCoT*) du point de vue de leur composition commerciale et de leur situation par rapport à l'évolution de la vacance commerciale.

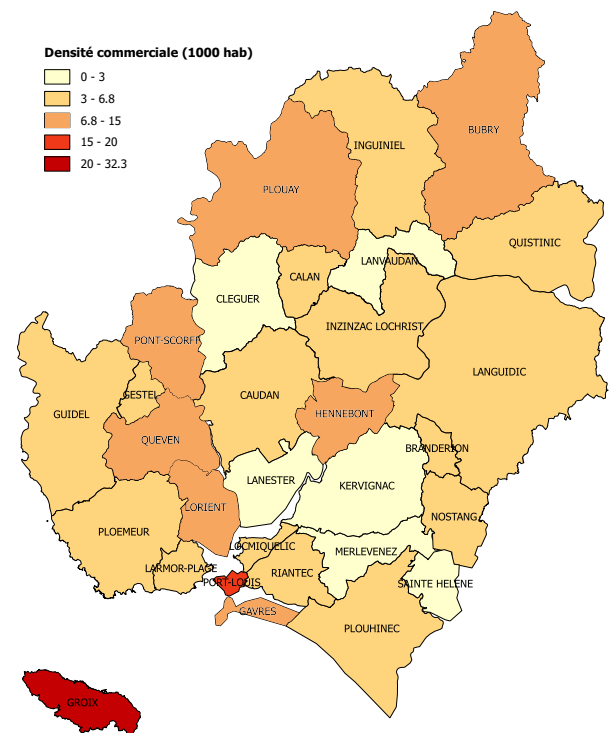


(*) : Schéma de cohérence territoriale

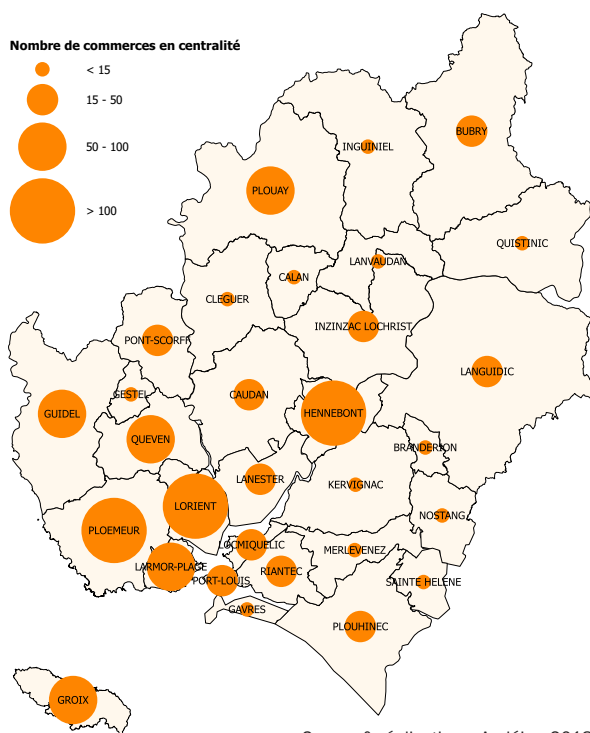
> 9 centralités commerciales avec des densités commerciales supérieures à la moyenne

Avec près de 1500 commerces et services commerciaux actifs dans les centralités, le territoire du SCoT affiche une densité commerciale moyenne de 6,8 commerces pour 1000 habitants. 9 communes sur les 30 ont une densité commerciale dans les centralités supérieure à cette moyenne. La centralité de Lorient avec 540 commerces regroupe 1/3 des commerces de centralité. 8 communes comptent plus de 50 commerces en centralité : Guidel, Ploemeur, Quéven, Hennebont, Plouay, Lorient, Groix, Larmor-Plage.

Densités commerciales pour 1000 habitants dans les centralités commerciales en 2018



Nombre de commerces actifs en centralité commerciale en 2018



Source & réalisation : AudéLor 2018

Source & réalisation : AudéLor 2018

9 communes ont une densité commerciale supérieure à la moyenne : Plouay, Pont-Scorff, Lorient, Port-Louis, Gâvres, Groix, Quéven, Bubry et Hennebont. La faible ou la forte densité commerciale des centralités commerciales (carte ci-dessus) peut s'expliquer de différentes manières et est liée à la combinaison de différents facteurs :

- La configuration de la commune
- L'éloignement par rapport aux grands pôles urbains, l'insularité,
- La démographie de la commune (nombre d'habitants, croissance...)
- Les revenus de la population

- La fréquentation touristique
- L'attractivité de la centralité (équipements, habitat, espaces publics...)
- Les politiques d'aménagement et d'urbanisme de la commune...

Une commune qui se trouve éloignée des grands pôles commerciaux présentera une offre commerciale plus importante comparée à sa population. C'est le cas de Bubry ou encore de Plouay. Ces communes rayonnent sur les territoires alentours et sont historiquement de grands pôles marchands. À l'inverse, les communes disposant d'une offre commerciale abondante en périphérie ou à proximité ont tendance à avoir une offre en centralité plus réduite.

Des disparités peuvent aussi apparaître selon la taille des communes. Globalement, le poids démographique impacte la densité, mais certaines communes plus faiblement peuplées peuvent avoir des densités tout à fait correctes et comparables à celles des communes plus fortement peuplées (ex : Pont-Scorff qui compte 3710 habitants avec 9,4 commerces pour 1000 habitants

et Quéven qui compte 8608 habitants avec 7,1 commerces pour 1000 habitants).

Un lien peut être fait également entre densité commerciale et revenu disponible des habitants de la commune. La présence de ménages aux revenus plus élevés favorise une offre commerciale étoffée (ex : les communes du littoral ouest...).

Les communes insulaires présentent une singularité. Ces communes ont, du fait à la fois de leur éloignement et de leur fréquentation touristique, une densité commerciale plus élevée. C'est particulièrement le cas de Groix, qui, avec 32 commerces pour 1000 habitants affiche une densité commerciale très supérieure à la moyenne des communes du périmètre du SCoT (6,8). Les communes touristiques dans une moindre mesure, connaissent le même phénomène.

Plus largement, c'est l'attractivité globale de la centralité (logements, équipements, aménités urbaines...) qui impacte directement la densité commerciale. Par essence, un centre-ville ou centre-bourg attractif donne envie aux commerces de s'y installer.



> Un bon maillage en alimentaire de proximité

Un tissu commercial de proximité est dit complet lorsque la centralité commerciale dispose d'un supermarché/supérette ou de 3 commerces de détail de base (boulangerie-pâtisserie, boucherie-charcuterie, alimentation générale).

Dans le périmètre du SCoT, à l'échelle de la centralité commerciale (telle que définie dans le SCoT), 8 communes ne disposent pas d'un tissu commercial complet tel que défini ci-dessus.

Communes	Tissu commercial de proximité présent
Brandérion	Une boulangerie
Merlevenez	Une boulangerie
Sainte-Hélène	un dépôt de pain / alimentation générale
Calan	Une boulangerie
Riantec	2 boulangeries et une Biocoop (en cours)
Lanvaudan	une alimentation générale /bar
Quistinic	une boulangerie et une alimentation générale
Nostang	une boulangerie et une Biocoop

À l'exception de Riantec et de Merlevenez qui ont un poids démographique plus important et qui disposent d'une offre en grandes surfaces alimentaires en proche périphérie, les communes qui ne disposent pas d'un tissu commercial complet ont toutes moins de 2000 habitants.

6 communes (soit toutes celles de moins de 2000 habitants) ne disposent pas de l'ensemble des commerces de base (Brandérion, Calan et Sainte-Hélène, Lanvaudan, Quistinic, Nostang). Toutefois, l'ensemble de ces communes compte au moins un commerce alimentaire. De plus, cette offre commerciale de base est souvent complétée par des commerces ambulants, par exemple : le commerce "Ty producteurs" est une boucherie-charcuterie ambulante que l'on peut retrouver à Calan ou Nostang.



> Les 2/3 de la grande distribution alimentaire en centralité

Un tiers des supermarchés, hypermarchés ou supérette de plus de 300 m² présent sur le périmètre du SCoT est localisé en centralité commerciale principale (17 sur 50), ce qui correspond à 30 800m² de surface de vente. 13 sur 50 sont situés en centralités secondaires (quartiers...) soit 14 770m².

Les centralités commerciales dans leur ensemble (principales et de quartier) concentrent donc 51% des surfaces de plus de 300 m² en alimentaire et 60% des commerces. Ces grandes ou moyennes surfaces alimentaires constituent des locomotives pour les autres commerces de la centralité.

C'est le cas à Plouhinec, Ploemeur, Guidel, Quéven, Pont-Scorff, Caudan, Languidic, Bubry, Plouay, Groix, Lorient et Lanester.

Un autre tiers des supermarchés, hypermarchés ou supérette (15/50) se situe en Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) avec 36 411 m², enfin 5 grandes surfaces alimentaires se situent hors centralité ou hors ZACOM. Les flux d'achat quotidiens générés par ces deux dernières catégories constituent un risque de fragilisation pour les centralités existantes. C'est pourquoi, le SCoT n'autorise pas l'implantation de nouveaux commerces destinés aux achats courants et quotidiens dans les ZACOM et hors des centralités.

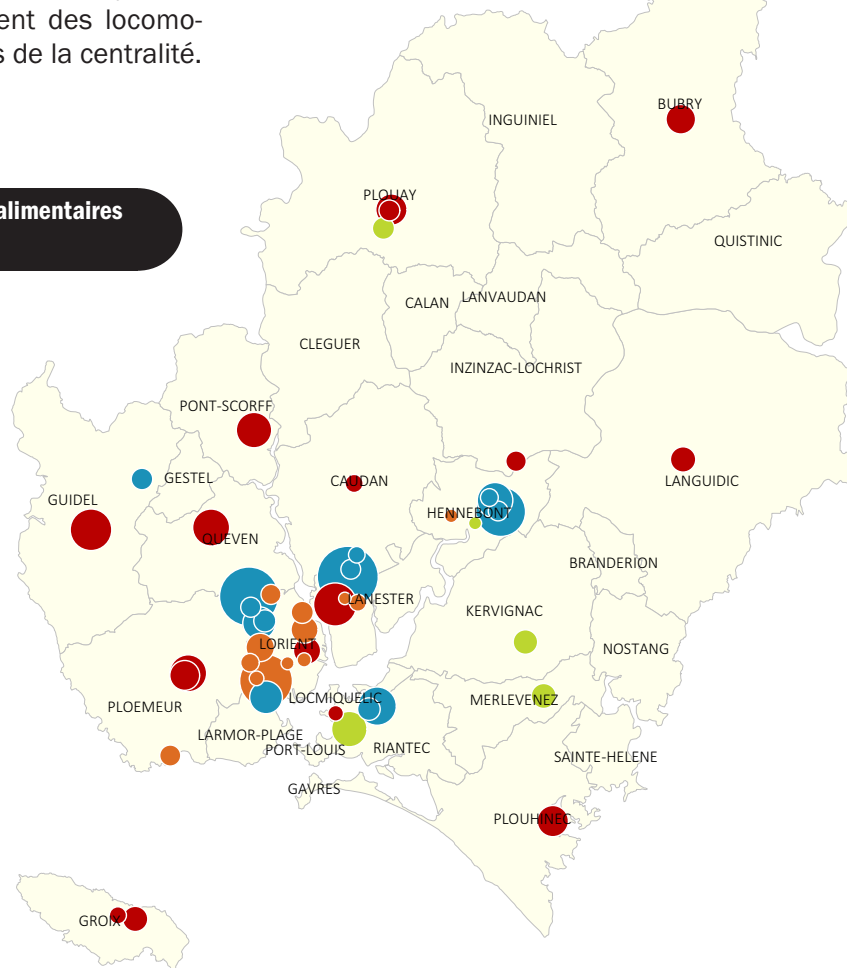
Localisation des grandes surfaces alimentaires (plus de 300 m²)

Les grandes surfaces alimentaires

- Centralité principale
- Centralité secondaire / quartier
- ZACOM
- Hors centralité principale

Surfaces de vente (m²)

- 7 600
- 2 500
- 400



Source : CCIM - Réalisation AudéLor 2018

> 2000 habitants : le seuil d'émergence du commerce de proximité

À quelques exceptions près, le seuil de 2000 habitants apparaît significatif dans l'émergence du commerce de proximité. À l'échelle du SCoT, toutes les communes de plus de 2000 habitants ont un tissu commercial complet. Ce n'est pas le cas en dessous de ce seuil.

Comme le montre le graphique ci-dessous, il y a une corrélation entre le nombre d'habitants de la commune et le nombre de commerces.

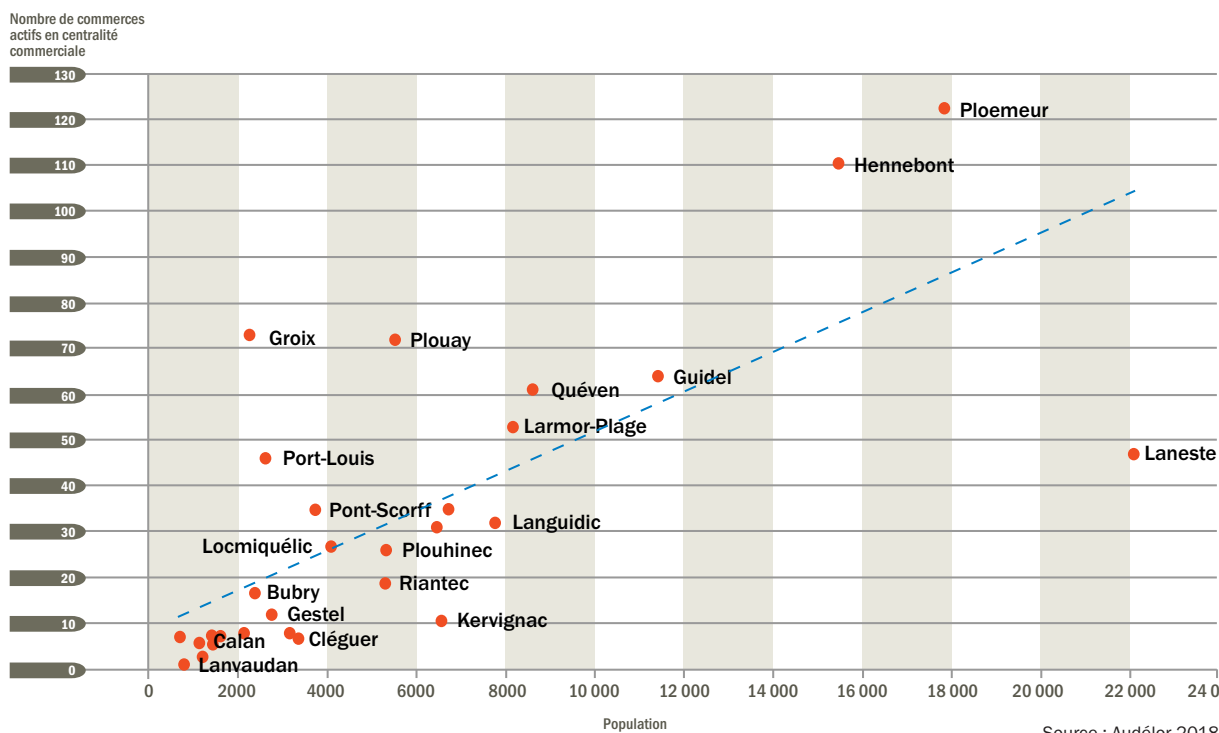
Plouay et Groix présentent un total de commerces relativement important comparé à leur population. Cela tient à la particularité des deux communes. Groix est une île, elle dispose, du fait de

son isolement relatif et d'une population significative, d'une diversité commerciale importante. Plouay est historiquement un pôle marchand qui rayonne sur une large zone de chalandise.

Autre exception avec Lanester qui présente un nombre de commerces en centralité assez restreint au regard de son poids démographique. Cela s'explique pour partie par la proximité de la zone d'aménagement commercial de Lanester Nord.

Après Lorient, les 2 centralités commerciales les plus importantes sont Hennebont et Ploemeur avec plus de 110 commerces.

Répartition des communes selon le nombre de commerces actifs en centralités (hors Lorient)



> Un taux de vacance commerciale moyen de 11,2%

Dans les centralités commerciales du périmètre SCoT, le taux moyen de vacance commerciale est de 11,2%, en 2018, soit 189 locaux vacants. Début 2018, le taux de vacance en périphérie était en moyenne de 7,5% (25 locaux). Il était de 11% (17 locaux vacants) à Lorient Nord et de 4,5% à Lanester Nord (8 locaux vacants).

La vacance commerciale n'affecte pas uniformément les centralités commerciales du périmètre SCoT. Des situations contrastées apparaissent.

En effet, dans 10 communes (les 7 de moins de 2000 habitants ainsi que Kervignac, Gestel et Merlevenez) le taux de vacance est nul, alors qu'il dépasse 20% dans 4 centralités commerciales (Inguiniel, Locmiquélic, Bubry, Cléguer).

Les communes du nord de l'aire du SCoT (ainsi que Plouhinec, Groix et Locmiquélic) sont les plus affectées par la vacance commerciale. Le taux de vacance est supérieur à 9% dans 14 communes (soit 46% de communes de l'aire du SCoT).

RAPPEL DU



Schéma de Cohérence
Territoriale du
Pays de Lorient

Identification des locaux vacants et calcul du taux de vacance

Un local vacant est un local inoccupé et non actif à la date de référence. Le taux de vacance est calculé en prenant la part des locaux vacants dans le volume total de locaux commerciaux. Le périmètre dans lequel est calculé le taux est celui de la "centralité commerciale" principale définie dans le SCoT.

Les locaux pris en compte

Le taux de vacance commercial est un indicateur de l'attractivité. Il se mesure en prenant en compte les commerces mais aussi les locaux du tertiaire commercial (bars, hôtels, restaurants...) concernés par le DAAC.

PRIS EN COMPTE

Tous les commerces de détail avec vitrine et surface de vente y compris les activités de services (vente d'une prestation) : cordonnerie, couture-retouche, salon de coiffure, instituts de beauté, salon de tatouages, onglerie...

Les locaux de tertiaire commercial (banques, assurances, agences immobilières, agences de crédit-courtage, agence d'intérim, agence de voyage)

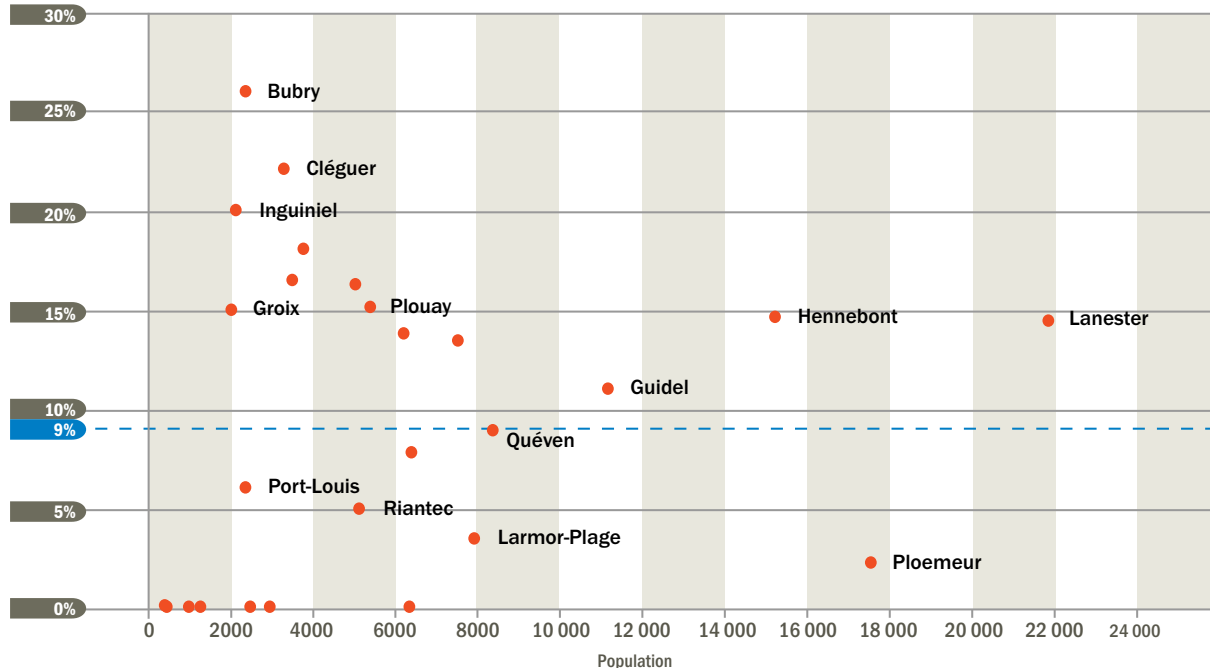
Les bars, hôtels, restaurants

Les drives non accolés à une surface existante

NON PRIS EN COMPTE

Les organismes davantage axés sur le service : de formation (auto-école...) les organismes de services à la personne, de services funéraires, de location de véhicule, concessionnaire auto et moto, garages

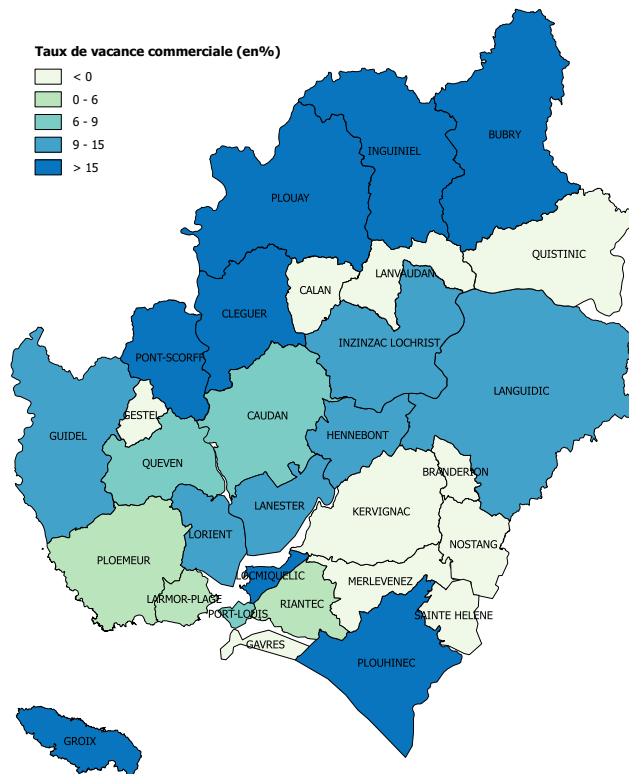
Taux de vacance commerciale



Les communes de 2000 à 8000 habitants sont plus particulièrement touchées par la vacance commerciale (entre 10% et plus de 25%). Au contraire les communes de moins de 2000 habitants ont toutes un taux de vacance nul.

(NB) : Attention toutefois, si certaines communes présentent un taux de vacance élevé, celui-ci reste à relativiser au regard du nombre de locaux commerciaux réduits présents dans la centralité commerciale. Par exemple : Bubry compte 23 commerces dont 6 vacants, son taux de vacance atteint 26% si le nombre de locaux vacants descend à 4, le taux sera de 17% (soit -9 points).

Taux de vacance commerciale par commune en 2018



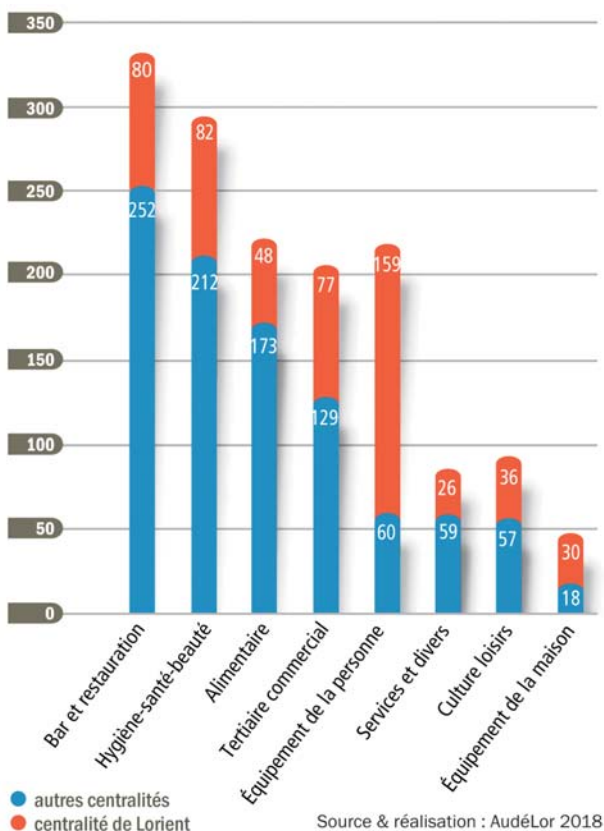
Source & réalisation : AudéLor 2018

> Différents degrés de diversité commerciale selon les centralités

Les 4 principales fonctions que l'on retrouve en centralité sont les bars et restaurants (**22%** des cellules commerciales actives), le secteur hygiène-santé-beauté : pharmacies, opticiens, instituts de beauté, coiffeurs... (**20%**), l'alimentaire (**15%**) et l'équipement de la personne (**15%**). Ces 4 secteurs regroupent 71% des commerces de centralité.

À noter que l'impact de la centralité de Lorient pour l'équipement de la personne est déterminant : hors centralité de Lorient, la part de l'équipement de la personne n'est plus que de 6% (soit 60 commerces). Hors de la centralité de Lorient, 3 secteurs dominent : bars et restauration, hygiène-beauté-santé et alimentaire.

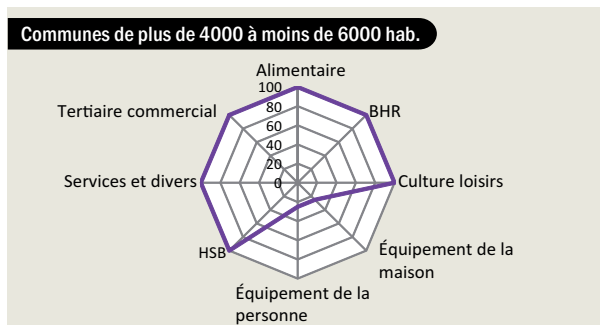
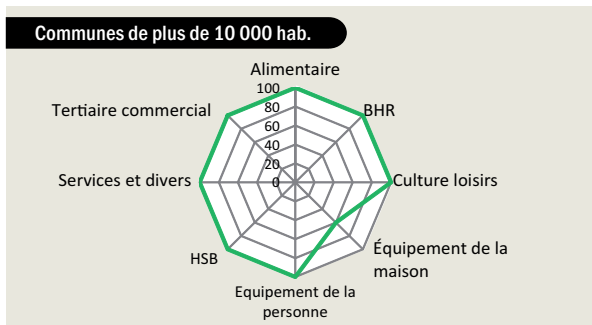
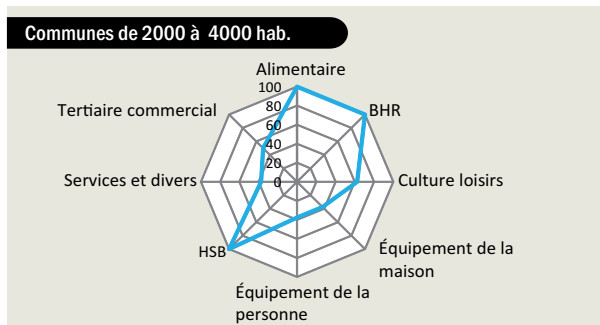
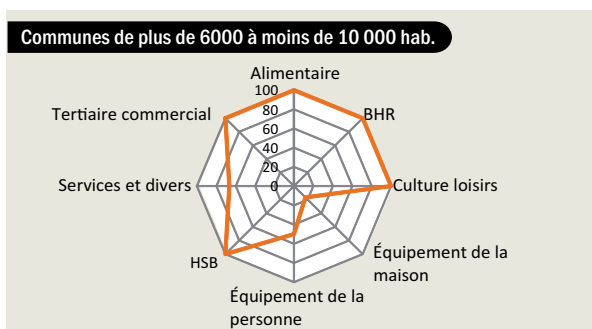
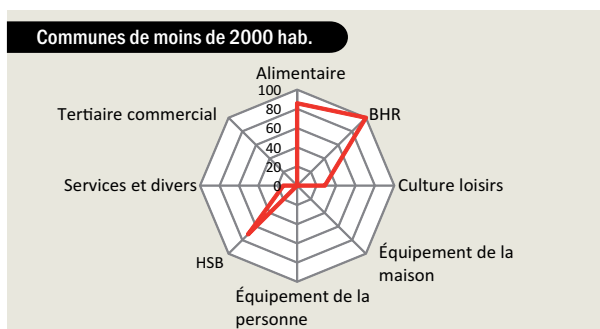
Typologie des commerces en centralité principale selon l'activité



> Équipement de la maison et équipement de la personne plus rares dans les centralités

Les graphiques ci-dessous mettent en évidence les seuils démographiques d'apparition des différents types de commerces : pour les communes de moins de 2000 habitants, l'alimentaire, les bars et restaurants et le secteur hygiène santé beauté (coiffeurs essentiellement) constituent les piliers de l'offre commerciale de centralité. Jusqu'à 4000 habitants, l'offre s'élargit vers le culture-loisirs (fleuriste notamment) et se conforte en hygiène santé (pharmacies, instituts de beauté). Pour les communes jusqu'à 6000 habitants, ce sont les services et le tertiaire commercial qui se développent. Le secteur équipement de la per-

sonne (vêtements notamment), n'apparaît qu'à partir de 10 000 habitants (Guidel, Ploemeur, Hennebont...). L'équipement de la maison fait son apparition à partir de 10 000 habitants sans pour autant représenter une part significative : 60% des communes de plus de 10 000 habitants disposent d'une offre en équipement de la maison. C'est le secteur le moins représenté, cela s'explique notamment par des questions de logistique (secteur du meuble). Dans les centralités où il est présent (Guidel, Ploemeur, Port-Louis, Groix...), il s'agit pour beaucoup de boutiques de décoration qui n'impliquent pas de contraintes logistiques fortes.



Source & réalisation : AudéLor 2018

	Communes du Pays de Lorient	Population municipale 2015	Nombre total de commerces actifs en centralité commerciale principale	Nombre de locaux vacants 2018	Taux de vacance 2018	Densité commerciale (1000 hab)
- 2000 hab	Gâvres	695	7	0	0,0%	10,1
	Lanvaudan	792	1	0	0,0%	1,3
	Calan	1152	6	0	0,0%	5,2
	Sainte-Hélène	1208	3	0	0,0%	2,5
	Brandérion	1419	6	0	0,0%	4,2
	Quistinic	1436	7	0	0,0%	4,9
	Nostang	1512	7	0	0,0%	4,6
-4000 hab	Inguiniel	2140	8	2	20,0%	3,7
	Groix	2262	73	13	15,1%	32,3
	Bubry	2379	17	6	26,1%	7,1
	Port-Louis	2621	46	3	6,1%	17,6
	Gestel	2764	12	0	0,0%	4,3
	Merlevenez	3193	8	0	0,0%	2,5
	Cléguer	3330	7	2	22,2%	2,1
-6000 hab	Pont-Scorff	3710	35	7	16,7%	9,4
	Locmiquélic	4098	27	6	18,2%	6,6
	Plouhinec	5307	26	5	16,1%	4,9
	Riantec	5333	19	1	5,0%	3,6
-10000 hab	Plouay	5529	77	14	15,4%	13,9
	Inzinzac-Lochrist	6471	31	5	13,9%	4,8
	Kervignac	6559	11	0	0,0%	1,7
	Caudan	6691	35	3	7,9%	5,2
	Languidic	7772	32	5	13,5%	4,1
	Larmor-Plage	8182	53	2	3,6%	6,5
+10000 hab	Quéven	8608	61	6	9,0%	7,1
	Guidel	11410	64	8	11,1%	5,6
	Hennebont	15489	110	19	14,7%	7,1
	Ploemeur	17847	122	3	2,4%	6,8
	Lanester	22095	47	8	14,5%	2,1
	Lorient	57567	540	72	11,8%	9,4
	TOTAL PDL	219571	1498	190	11,2%	6,8



Contact :

Christine Boissonnot-Delachienne 02 97 12 06 69
Lisa Lepretre 02 97 12 06 68

12 avenue de la Perrière 56100 BP 324 Lorient cedex

Directeur de la publication : Philippe Leblanche
ISSN 2118 - 1632