

Étude urbaine et commerciale Ville de Caudan

197 / JANVIER 2023

Ville de Caudan 

Économie

QUELLES PERSPECTIVES POUR LE CENTRE-BOURG DE CAUDAN ?

La commune de Caudan, 7298 habitants au 1^{er} janvier 2023, a approuvé par délibération une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le site de Lenn Sec'h, au nord-est du bourg en 2010. Sur 42 ha, cet écoquartier développe différentes typologies de logements en complémentarité du tissu existant. En plus des espaces d'habitat et de loisirs, des surfaces de planchers dédiées aux activités commerciales ont été créées. Le supermarché Carrefour situé dans le centre commercial de Kério a éménagé début 2022 sur la zone de Lenn Sec'h, laissant un local vacant. En face de ce supermarché, 4 autres cellules commerciales sont également prévues.

S'interrogeant sur les conséquences du déplacement de la locomotive alimentaire du centre commercial de Kério à Lenn Sec'h et sur la vocation future de l'ancien local de Carrefour, la commune de Caudan a sollicité l'Agence d'Urbanisme et de Développement Économique du Pays de Lorient (AudéLor).

Cette publication restitue une synthèse de la première phase de l'étude. Elle s'appuie sur un diagnostic des différents pôles commerciaux de la commune et sur l'expertise du cabinet Lestoux & Associés. Les analyses ont mis en évidence les caractéristiques des habitants et des consommateurs, ainsi que les atouts et faiblesses du tissu commercial.

Au terme de cette phase 1, des premières pistes de travail ont été élaborées. Elles serviront dans la phase 2 à proposer et décliner une stratégie globale.

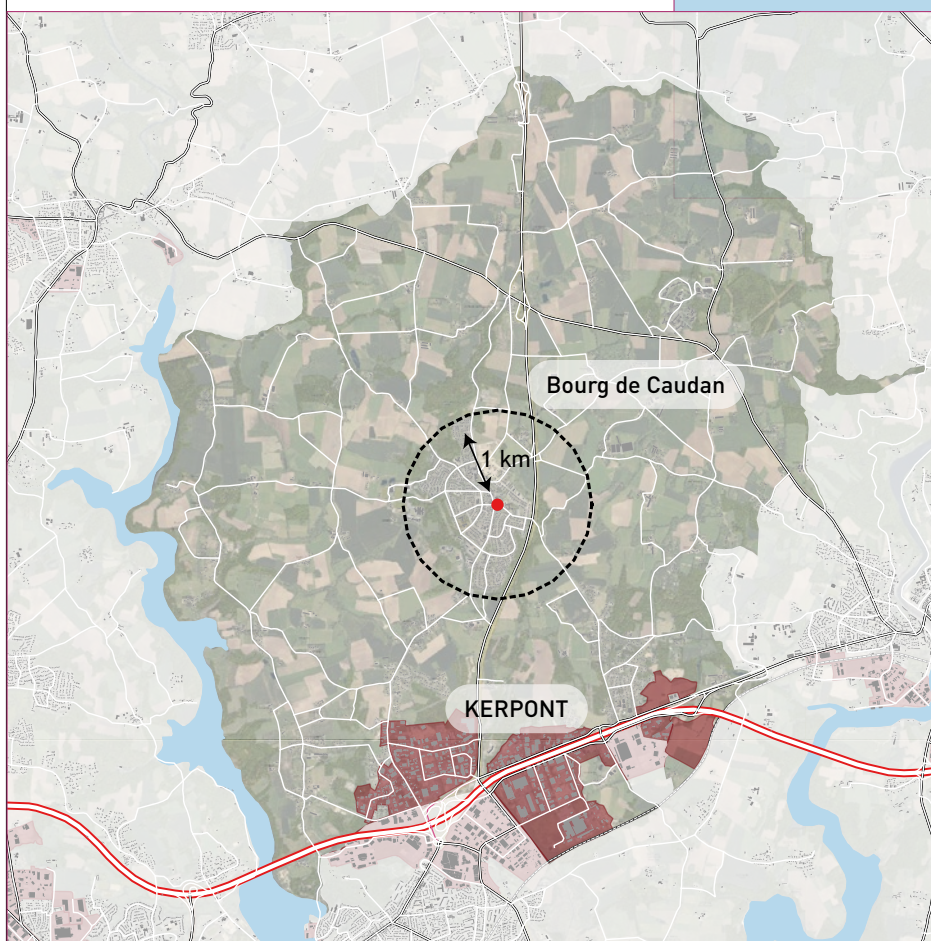


1. LE CONTEXTE URBAIN

La commune de Caudan se situe en 1^{ère} couronne de l'agglomération lorientaise (7 298 habitants).

À la fois résidentielle et agricole, la commune est occupée au sud par le plus important pôle d'emploi de l'agglomération (9 000 emplois). Situé en bordure de la RN 165, il rassemble des entreprises industrielles et commerciales.

Véritable centralité urbaine, la commune se structure autour d'un bourg qui regroupe 45 % de la population communale, soit environ 3 000 habitants.

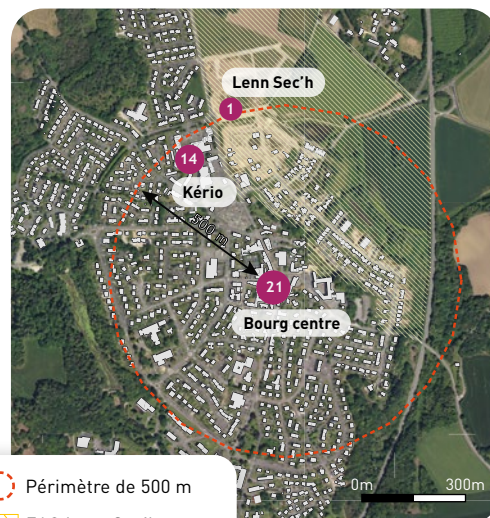


2. L'OFFRE COMMERCIALE DES 3 PÔLES DE CENTRE-BOURG

Une structuration du commerce en 3 polarités

Le commerce sur la commune de Caudan s'organise sur plusieurs polarités à l'intérieur du centre-bourg :

- **le bourg historique** où sont concentrés de nombreux générateurs de flux (mairie, écoles, services médicaux...);
- **le centre commercial de Kério** conçu dans les années 80 autour du supermarché. À moins de 10 minutes à pied du bourg, il est cependant peu perceptible à partir de l'axe principal ;
- **Lenn Sec'h** : partie commerciale de la ZAC où le supermarché s'est déplacé. Cette zone accueille aussi une station-service et une station de lavage. 4 cellules commerciales en face du supermarché sont également prévues.



○ Périmètre de 500 m
 ▨ ZAC Lenn Sec'h
 ● Nombre de commerces

Source : BD ORTHO
 Réalisation : AudéLor 2022

Le centre-bourg (données novembre 2021)

8,3%
de taux
de vacance

Risque de fragilisation du tissu commercial à terme

36
commerces
répartis sur
3 polarités
commerciales

1 marché
hebdomadaire
attractif
avec en moyenne
26 commerces
ambulants



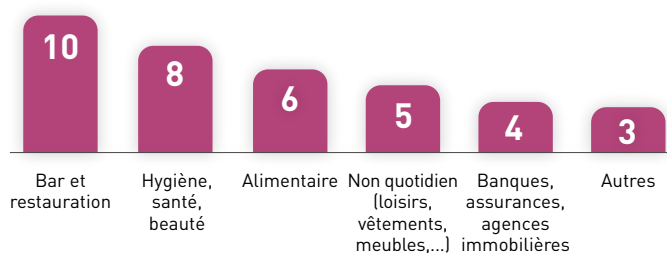
© AudéLor

5,2 commerces
pour 1 000 habitants

Une densité commerciale inférieure à celle de l'agglomération (7,7) en lien avec la proximité de la zone de Kerpont et les villes de Lanester et d'Hennebont.

Typologie des commerces sur la commune (hors zone de Kerpont)

Dans le bourg, 36 commerces de différents types



Source : AudéLor

← CE QU'IL FAUT RETENIR

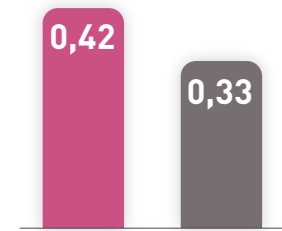
- une offre commerciale qui semble suffisante au regard de la zone de chalandise et de la présence de la zone commerciale de Kerpont toute proche ;
- un marché dynamique et très apprécié ;
- un risque de fragilisation des pôles existants : départ du supermarché, centre commercial vieillissant et vacance commerciale qui s'accélère ;
- glissement progressif de l'offre vers les axes de flux avec une anticipation du contournement nord ;
- un manque de connexion entre les 3 polarités commerciales ;
- un manque d'espaces conviviaux et de vitrines qualitatives pour attirer davantage de monde en centre-bourg (et dans les commerces).

3. LA CLIENTÈLE DES COMMERCES : ÉVOLUTION ET PROFIL



Un taux de croissance démographique dynamique avec un renouvellement de population significatif

Taux de croissance 2013-2019 en %



- Caudan
- Lorient Agglomération

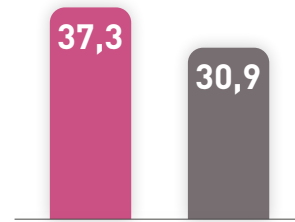
Source : INSEE

1/4
des ménages résidant sur la commune en 2018 n'y vivaient pas il y a 5 ans



Une proportion de familles importante dans la commune

Part des ménages (familles) avec enfants en 2018 (en %)



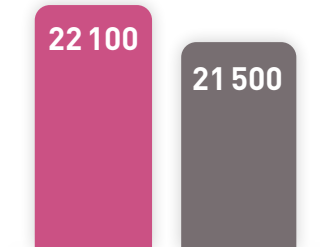
- Caudan
- Lorient Agglomération

Source : INSEE



Un niveau de vie plutôt bien situé

Revenu médian des ménages en 2018 (en €)



- Caudan
- Lorient Agglomération

Source : INSEE

*Le potentiel de consommation est le total estimé du budget annuel des ménages de Caudan consacré à la consommation.

Potentiel de consommation en 2018 (en €)

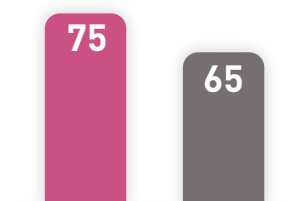


- Caudan
- ▨ Morbihan



Des actifs peu présents en journée : un impact sur les dépenses de consommation en lien avec les navettes domicile-travail

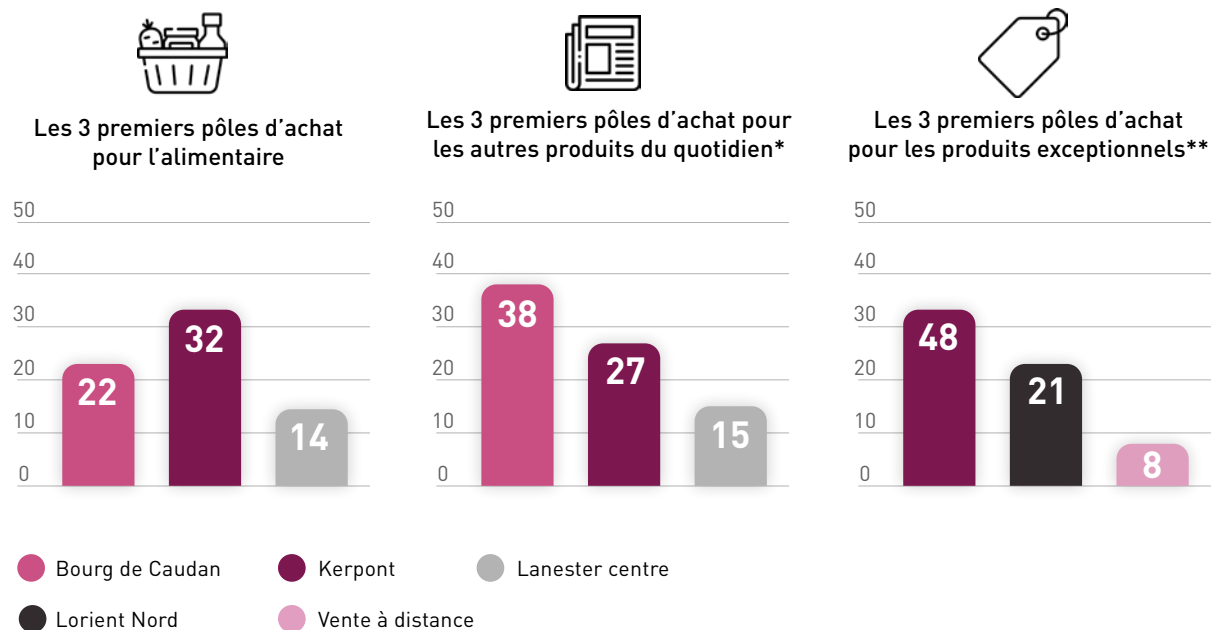
Part des actifs travaillant à l'extérieur de la commune en 2019 (%)



- Caudan
- Lorient Agglomération

Source : INSEE

Où consomment les ménages de Caudan ?



Source : observatoire de la consommation des ménages 2018-CCI du Morbihan, traitement AudéLor

*ex : pharmacie, presse

** ex : vêtements, meubles, articles de sport

Exemple de lecture : 22% des dépenses en achat alimentaire des ménages caudanais se font dans le bourg de Caudan.



© AudéLor

CE QU'IL FAUT RETENIR

- une arrivée de population nouvelle depuis 2018 : un enjeu de « captation » de cette nouvelle clientèle par les commerçants centre-bourg ;
- une place importante des familles avec enfants : nécessité de mieux prendre en compte les enjeux liés à la place de l'enfant et des familles dans l'espace public ;
- des revenus et un potentiel de consommation plus élevés que la moyenne ;
- des ménages habitués à consommer à l'extérieur de la commune (forte attractivité de la zone de Kerpont).

4. LE PROFIL DES COMMERÇANTS

Chiffres clés sur le profil des commerçants

41 %
des commerçants
ont plus de 56 ans

46 %
sont installés
depuis au moins 10 ans
et **27 %**
depuis moins de 3 ans
sur le centre-bourg


75 %
des commerçants
sont locataires

Source : enquête AudéLor 2021

L'impact de la crise sanitaire sur leur activité



2 POINTS DE SATISFACTION

 **Les résultats économiques de leur activité (au 31/10/2021)**

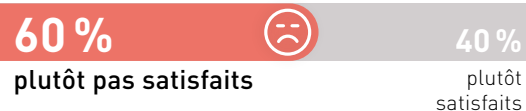


 **Le local d'activité**

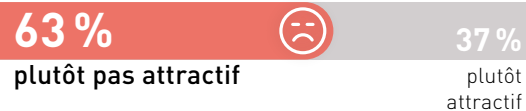


2 POINTS D'INSATISFACTION

 **Les niveaux de loyers**



 **L'attractivité commerciale du bourg**



CE QU'IL FAUT RETENIR

- des commerces qui fonctionnent bien, mais des points de fragilités sur les niveaux de loyers et l'attractivité ;
- des nouveaux arrivants : une dynamique à conforter ;
- peu de synergie entre les commerçants des différentes polarités.

MÉTHODOLOGIE

- une enquête a été réalisée par AudéLor auprès des commerçants du centre-bourg de Caudan en octobre-novembre 2021.
- 28 commerçants ont été enquêtés (hors banques, assurances et professions médicales), soit 88% des commerces.

CONCLUSION

Actuellement en mutation, le commerce à Caudan se caractérise par la présence de 3 polarités commerciales bien distinctes dans un rayon de 500 m. La question posée initialement par les élus portait sur la future vocation du local Carrefour situé à Kério (désormais vacant mais propriété de la commune). Le diagnostic réalisé par AudéLor et complété par Lestoux et Associés montre la nécessité de penser l'avenir des centralités de façon plus globale.

En effet, aujourd'hui, la question prioritaire est la réaffirmation d'une identité forte pour le centre-bourg qui se trouve fragilisé à plusieurs niveaux. La polarité nouvelle sur Lenn Sec'h, la future connexion à la 4 voies depuis l'échangeur de Kergohal et le manque d'espaces conviviaux et d'animation risquent à termes, de fragiliser le commerce en cœur de bourg.

Au terme de cette première phase de diagnostic, 3 pistes ont émergé pour servir d'appui et amorcer la construction d'un projet de centre-bourg (phase 2) :

P I S T E S

- ① **Un centre-bourg à relancer avec le maintien et l'accueil de nouveaux commerces et équipements.**
- ② **Un pôle commercial de Lenn Sec'h à maîtriser comme un pôle commercial de proximité et non comme un pôle de flux.**
- ③ **Le centre commercial de Kério à renouveler (accueil de nouveaux commerces ou activités artisanales).**

La commune mène depuis la rentrée de septembre 2022 une étude urbaine pour son cœur de bourg. Les conclusions de l'étude AudéLor ont permis d'enrichir cette réflexion en vue de renforcer l'attractivité de son centre.

Contact :

Christine Boissonnot-Delachienne :
02 97 12 06 69

Équipe projet :
Armelle Livory-Moser, Gilles Poupard

AUDÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

12 avenue de la Perrière
56324 Lorient cedex
02 97 12 06 40

www.audelor.com



**LESTOUX &
ASSOCIÉS**



Pour télécharger
les communications
d'Audélor : www.audelor.com



Directeur de la publication : Freddie Follezou-ISSN 2118-1632