

Tous les trois ans, AudéLor recense les commerces au sein des 25 centralités de Lorient Agglomération et calcule ainsi le taux de vacance commerciale. Réalisée dans le cadre de l'Observatoire du commerce, cette note a pour objectif de présenter les résultats et d'évaluer la dynamique commerciale des centralités.

INTRODUCTION

Le commerce est un composant essentiel de la vitalité des centralités. Celles-ci participent à l'image du territoire et à son identité. Touchées par de multiples mutations économiques et spatiales, elles peuvent être fragilisées par des croissances importantes et non régulées du commerce en périphérie, par un étalement urbain non maîtrisé, par le développement du numérique ...

Les centralités urbaines sont au cœur des enjeux soulevés par le SCoT du Pays de Lorient approuvé en 2018, notamment via son Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC). Elles se définissent par 4 critères cumulatifs : une mixité des

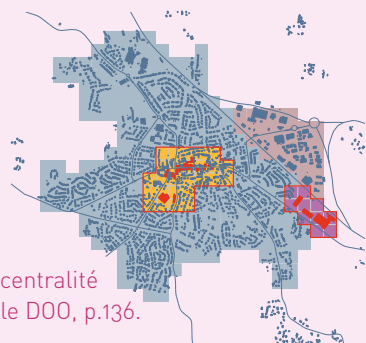
fonctions urbaines, une densité d'habitat élevée, une présence d'espaces publics fédérateurs de vie sociale et une localisation au sein des tissus urbains existants.

Afin de conforter leur dynamisme, le DAAC délimite les périmètres des centralités commerciales où sont concentrés les locaux commerciaux des centralités urbaines. Le DAAC fixe un seuil « d'alerte » de 9% de vacance commerciale dans les centralités. Au-delà de ce seuil, le tissu commercial est considéré comme fragilisé et les périphéries commerciales sont limitées dans leur développement.

Méthodologie

Les données relatives au taux de vacance dans chaque centralité ont été collectées lors de relevés terrain. Le périmètre de recensement correspond à celui des centralités commerciales identifiées dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en compatibilité avec le SCoT. Pour les autres communes dont le PLU était en cours de mise en compatibilité, le périmètre retenu a été celui des centralités délimitées par le SCoT (cf. DAAC, p.3).

- centralité urbaine
- commerces existants
- centralité commerciale
- ZACOM
- zone d'activités



Délimitation d'une centralité commerciale dans le D00, p.136.

Les relevés terrain ont permis de constater la vocation actuelle de chaque local identifié : s'ils sont actifs, vacants, ou sortis du champ du commerce. Ils ont été menés en février, mars et avril 2021, lors d'une période marquée par des restrictions en vigueur en raison de la crise sanitaire.

Les données collectées ont été croisées avec d'autres sources pour vérifier leur changement de destination. Chaque centralité a fait l'objet d'une comparaison entre les données de 2018 et 2021, pour analyser l'évolution et les tendances principales.

Définition des locaux comptabilisés : sont pris en compte, tous les commerces de détail avec vitrine et surface de vente y compris certaines activités de services avec accueil (vente d'une prestation) : cordonneries, couture-retouche, salons de coiffure, instituts de beauté, salons de tatouages, onglerie, salons de toilettage canin. les locaux de tertiaire commercial (banques, assurances, agences immobilières, agences de crédit-courtage, agences d'intérim, agences de voyage), les bars, hôtels, restaurants, les drives non accolés à une surface existante. (Source : SCoT Pays de Lorient 2018).

Ne sont pas pris en compte : Les organismes davantage axés sur le service : de formation (auto-écoles...), les organismes de services à la personne, de services funéraires, de location de véhicules, concessionnaires auto et moto, garages.

Sources complémentaires : Ouest-France, Le Télégramme, Lorient Ma ville, Banque des territoires, FGCA, PROCOS, AID observatoire, LSA Commerce & Consommation.

ÉVOLUTION COMMERCIALE DES CENTRALITÉS DE LORIENT AGGLOMÉRATION

■ En 2021, les 25 centralités de Lorient Agglomération totalisent 1570 locaux commerciaux (voir détail p. 10).

LE NOMBRE DE COMMERCES VARIE SELON LES CENTRALITÉS

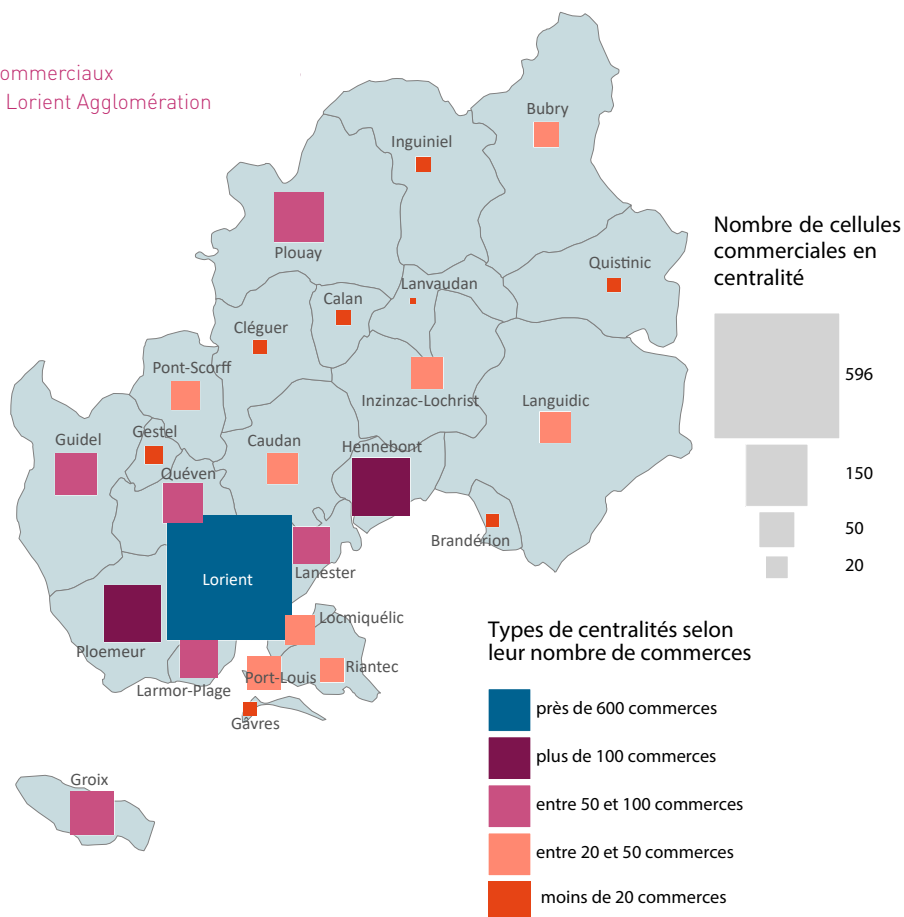
Avec 596 commerces en centre-ville, Lorient dispose de l'offre commerciale la plus importante. Elle concentre 38% des commerces des centralités du territoire, alors que 28% de la population de Lorient Agglomération habite sur la commune de Lorient (2017).

Pour les autres communes, la corrélation entre population et nombre de commerces en centralités ne se vérifie pas toujours :

La deuxième centralité la plus importante en nombre de commerces est Hennebont avec 130 établissements (2021), tandis que la commune compte 15 858 habitants (2018).

En outre, Lanester, deuxième commune la plus peuplée du territoire (23 026 habitants en 2018), compte seulement 52 commerces en centralité (2021). C'est sur cette commune qu'est localisée une des plus grandes zones commerciales du territoire.

Le nombre de locaux commerciaux dans les centralités de Lorient Agglomération



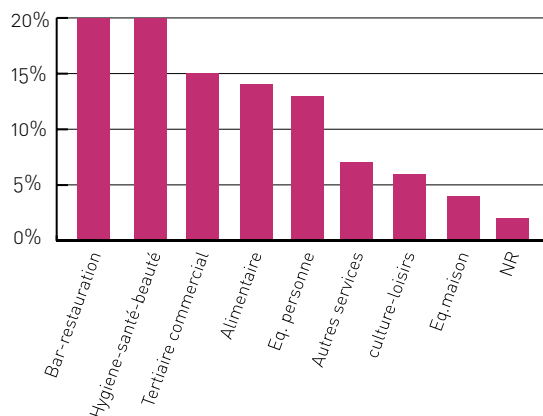
Source : AudéLor, 2021 - Réalisation AudéLor

Parmi les 9 secteurs présents en centralités, les deux secteurs les plus fréquents sont "bar-restauration" et "hygiène-santé-beauté" (dont coiffure) : ils regroupent chacun 20% des enseignes.

DEPUIS 2018 : 45 LOCAUX COMMERCIAUX EN MOINS DANS LES CENTRALITÉS

Cela correspond à une baisse de 2,8%. L'évolution du nombre de locaux varie suivant les communes : 6 centralités en ont gagné, pour 8, le nombre est stable, et 11 en ont perdu.

Répartition des secteurs présents en centralités



Source : AudéLor, 2021 - Réalisation AudéLor

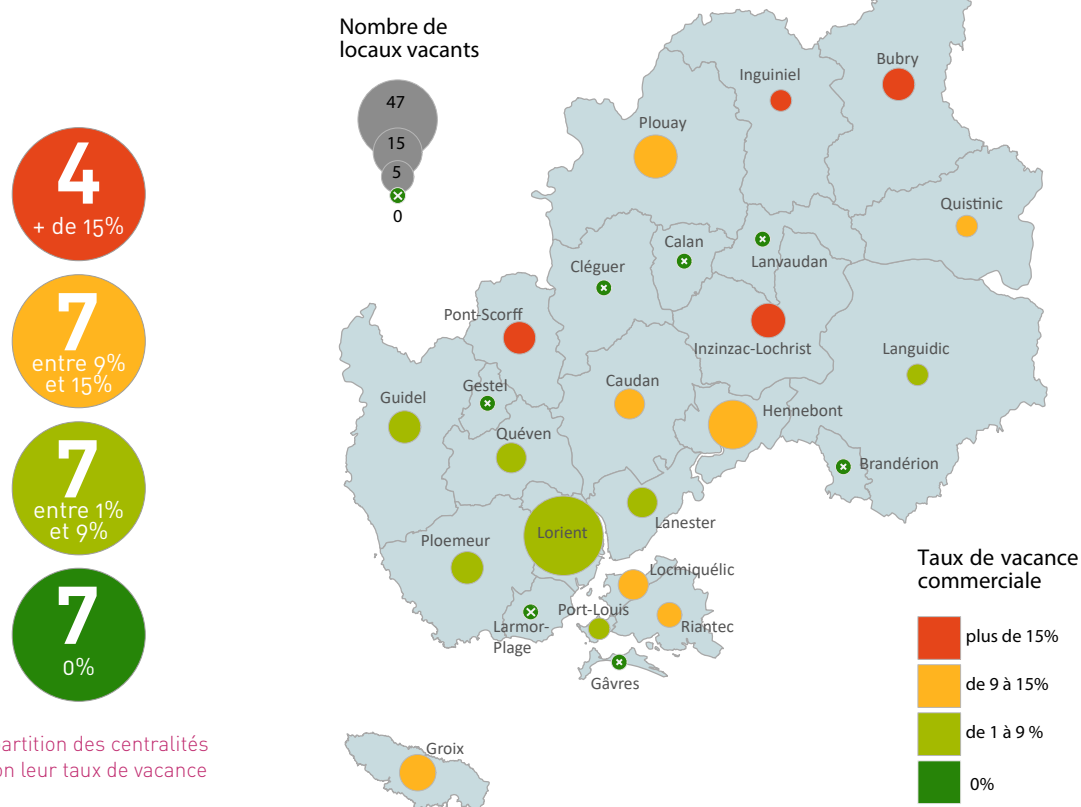
■ Globalement, une diminution du taux de vacance dans les centralités de Lorient Agglomération (voir détail p. 10).

LE TAUX DE VACANCE COMMERCIALE EST DE 8,3% EN 2021

En 2021, parmi les 1570 locaux commerciaux en centralité, 130 sont vacants. 11 centralités sur 25 (soit 44% des centralités) ont un taux supérieur à 9%.

Près de la moitié sont donc considérées comme fragiles du point de vue commercial, car au-dessus du seuil de 9% fixé par le DAAC.

La vacance commerciale en 2021 dans les centralités de Lorient Agglomération

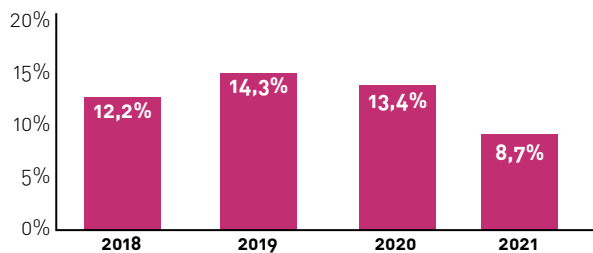


Source : AudéLor, 2021 - Réalisation AudéLor

LE TAUX DE VACANCE COMMERCIALE A DIMINUÉ DANS PLUS DE LA MOITIÉ DES CENTRALITÉS (14/25)

Cette baisse du taux de vacance commerciale s'inscrit après une dynamique de hausse quasi-continue depuis 2018. En effet, à l'échelle des 5 communes du SCoT, l'année 2021 marque une rupture par rapport aux années précédentes avec un taux de 8,7%, soit le taux le plus bas depuis 2018.

Evolution du taux de vacance dans les 5 communes du SCoT : Lorient, Inzinzac-Lochrist, Hennebont, Languidic, Kervignac



Source : AudéLor, 2021 - Réalisation AudéLor

En 2018, le taux de vacance pour l'ensemble des communes de l'agglomération était de 11,5% (185 locaux vacants sur 1615). Cela représente **une baisse du taux de 3,2 points en 3 ans**. 14 centralités étaient au-dessus du seuil de 9% en 2018, soit 3 de plus qu'en 2021.

6 centralités sont passées sous le seuil de 9%, dont le centre-ville de Lorient.

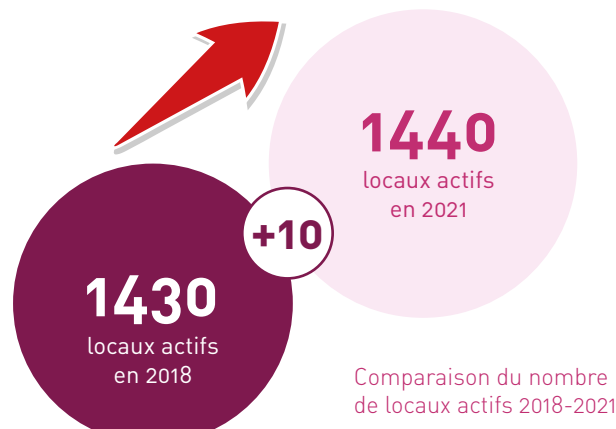
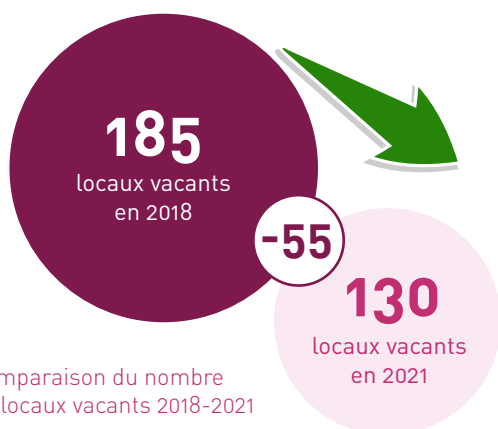
Certaines centralités ont connu des baisses importantes, comme à Languidic où le taux de vacance est passé de 13,5% à 2,7% (-10,8 points). D'autres qui étaient très touchées par la vacance commerciale, comme Pont-Scorff et Bubry, sont également concernées par cette baisse (-5,7 et -5,3 points).

5 centralités ont toujours un taux nul, il s'agit de petites centralités ayant moins de 15 commerces. Enfin, 6 centralités sont concernées par la hausse de la vacance commerciale, et 3 d'entre elles sont passées au-dessus du seuil de 9%. Pour certaines communes comme Riantec, ce taux reste encore autour de 9% (2 commerces vacants).

Précision

Les chiffres liés à l'évolution du taux de vacance sont à relativiser dans les centralités de petites tailles (en commerces) : sur ces secteurs, l'ouverture ou la fermeture d'un seul local peut faire fortement varier le taux de vacance.

■ Une quasi-stabilité du nombre de commerces actifs (+0,7%) (voir détail p. 10)



Globalement, dans les centralités le nombre de locaux vacants a diminué de 55 soit une baisse de 29%, car réinvestis ou sortis du champ du commerce. Le nombre de locaux vacants baisse dans 14 communes et n'augmente que dans 6 communes. A Lorient, la baisse du nombre de locaux vacants est particulièrement importante, avec 25 locaux vacants transformés ou réinvestis sur 72, soit une baisse de 34,7% en 3 ans.

Globalement, cette baisse de la vacance ne se traduit pas (ou très peu) par une hausse du nombre de locaux actifs. En effet, le nombre de locaux actifs progresse en 3 ans de seulement 10 unités, représentant une légère hausse de 0,7%. Ce nombre augmente dans 11 communes et baisse dans 8 communes.

77 locaux (42 vacants et 35 actifs) sont sortis du champ du commerce sur la période 2018-2021. Il s'agit de locaux ayant été transformés pour assurer de nouvelles fonctions :

Plusieurs accueillent désormais d'autres activités ou ont été absorbés par d'autres commerces (extension).

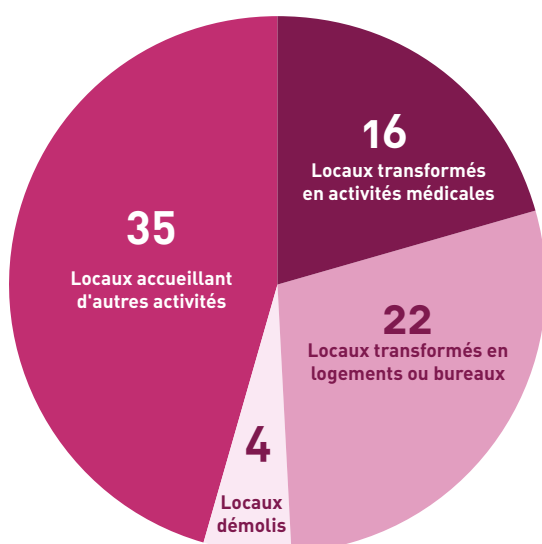
D'autres sont transformés en activités médicales ou en logements. Sur les 77 locaux sortis du champ du commerce, 22 d'entre eux (soit 29%) ont été transformés en logements ou bureaux.

La centralité de Groix se distingue notamment par une importante baisse du nombre de locaux commerciaux (-13), dont une partie transformée en logement. Il s'agit de la centralité avec la plus grande diminution du nombre de locaux commerciaux après Lorient (-16).

A noter que la transformation de locaux en bureaux, logements ou activités médicales peut contribuer à la diminution du potentiel commercial dans certaines centralités. La transformation étant souvent irréversible en raison d'une configuration moins adaptée à l'accueil de commerces. La démolition de locaux contribue également à cette baisse de potentiel, en particulier si cela n'est pas compensé par la création de nouvelles enseignes. Pour autant, l'accueil de nouvelles fonctions non commerciales peut aussi être un atout pour la vitalité des centralités urbaines.

La diminution du taux de vacance est donc liée à l'importante baisse du nombre de locaux vacants et à la légère augmentation du nombre de locaux actifs. **Elle témoigne d'une résilience des commerces en centralité et d'un dynamisme global des centralités (toutes fonctions confondues).**

Les nouvelles destinations des locaux sortis du champ du commerce



3 PHÉNOMÈNES PEUVENT EXPLIQUER CETTE BAISSÉ DE LA VACANCE

■ L'impulsion de politiques locales pour renforcer l'attractivité des centralités de Lorient Agglomération

LES EFFETS DU DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL (DAAC) SUR LES CENTRALITÉS

Le DAAC encadre le développement commercial du territoire depuis 2016 [application anticipée avant l'adoption en 2018]. Il conditionne notamment le développement du commerce en Zone d'Activités Commerciales (ZACOM) en fonction de la bonne santé des centralités. En outre, la création de nouveaux commerces hors centralités et ZACOM n'est pas autorisée. En parallèle, l'implantation commerciale en centralité est facilitée.

Ces règles permettent d'amoindrir la concurrence pesant sur les centralités face aux périphéries. Elles sécurisent l'implantation en centralité, tout en rendant attractifs les locaux vacants qui y sont situés.

LES PROJETS URBAINS PARTICIPANT À L'ATTRACTIVITÉ DES CENTRALITÉS

Depuis 2018, une grande majorité des centralités de Lorient Agglomération a été transformée par la mise en œuvre de projets urbains structurants.

Ces projets sont de différentes natures : embellissement des espaces publics, végétalisation, densification de l'habitat, implantation de nouveaux équipements aux fonctions diverses (médicales, sportives, culturelles, scolaires, associatives...). L'accueil de nouvelles fonctions et de nouveaux habitants en centralité est en effet susceptible de leur permettre de capter de nouveaux flux, et donc de stimuler le commerce de proximité.

Par exemple, la commune de Brandérion a racheté l'ancienne tisserie pour en faire

un lieu multi-générationnel et culturel, et a procédé au réaménagement de l'espace public en son centre-bourg.

Lorient a achevé le réaménagement du parc Jules Ferry, renforçant l'axe stratégique Stade du Moustoir – Mairie au Péristyle et à l'embarcadère.



Groix s'est dotée d'un nouvel office du tourisme, d'un EHPAD, d'une maison de santé et d'une maison de services au public, implantés en cœur de bourg et au port.



En parallèle, plusieurs communes ont mis en œuvre des programmes de revitalisation de leurs centralités. Parfois ces plans sont initiés dans le cadre d'Action Cœur de Ville comme à Lorient en 2018, ou dans le cadre de l'appel à candidatures lancé en 2017 par la Région Bretagne, comme à Calan.

■ Une attractivité renouvelée pour le commerce des centres-villes et centres-bourgs

AU NIVEAU LOCAL : UN RÉAJUSTEMENT DES LOYERS PLUTÔT FAVORABLE À L'ACTIVITÉ

La baisse de la vacance commerciale peut également s'expliquer par un réajustement des loyers à la valeur du marché notamment sur le centre-ville de Lorient. Cette baisse, observée par les professionnels de l'immobilier commercial s'accompagne de la disparition progressive des "droits d'entrée", souvent élevés au moment d'investir dans un commerce. Ce réajustement a eu pour effet d'accélérer la baisse de la vacance, mais aussi de permettre à de nouveaux acteurs (indépendants notamment), d'investir en centre-ville.

UNE ACCÉLÉRATION DES ÉVOLUTIONS DES MODES DE CONSOMMATION

L'activité commerciale de l'année 2020 et du début de l'année 2021 a été marquée par les mesures nationales de confinements et couvre-feux successifs en raison de la pandémie de Coronavirus, qui ont fortement impacté les façons d'acheter et de vendre.

Un retour vers les magasins de proximité: +8,6% de chiffre d'affaires en 2020 (IRI - Institut de recherche et d'innovation)

Avec la crise sanitaire de 2020, le commerce de proximité a conforté son image auprès des consommateurs. En effet, durant la pandémie, les consommateurs ont préféré

aller dans les petits commerces jugés moins à risque en termes de propagation du virus. Ils ont également privilégié les circuits courts, avec une volonté de soutenir le commerce local. Les mesures de limitation des déplacements ont également conduit les populations à consommer près de chez elles.

Ainsi, en 2020, certains secteurs comme l'alimentaire ont vu leur chiffre d'affaires augmenter. Sur Lorient Agglomération près des 2/3 des enseignes de grande distribution sont localisées en centralités secondaires ou principales (30 sur 50). Les grandes surfaces alimentaires de proximité ont donc contribué à un certain dynamisme pour une grande partie des centralités.

Le développement de "l'omnicanalité"

La vente en magasin a été très limitée par les mesures restrictives, en particulier dans le secteur bar-hôtel-restauration (BHR). Dans ce contexte particulier, le numérique s'est positionné comme un outil incontournable auprès des commerçants. Les réseaux sociaux sont devenus les vitrines web des enseignes, indispensables pour maintenir sa visibilité et les relations clients, et dans une certaine mesure son activité commerciale.

D'autres alternatives ont également été privilégiées par les consommateurs, comme les plateformes click & collect. 41% des Français utilisent le click & collect en 2020, contre 28% un an plus tôt selon Médiamétrie.

■ Une baisse des défaillances en trompe-l'œil en 2020 en raison des dispositifs d'aides déployés lors de la crise sanitaire

Parmi les dispositifs nationaux déployés, il est possible de citer le crédit d'impôt bailleur, l'indemnisation du fonds de solidarité, le Prêt Garanti par l'Etat (PGE), et le recours au chômage partiel. Pour certains d'entre eux, le commerce en est le premier bénéficiaire.

A l'échelle nationale, les défaillances d'entreprises ont chuté de 40% en 2020 grâce aux aides et aux PGE : seulement 33 000 (PROCOS). Il s'agit du nombre le plus faible depuis 1987. En comparaison, les prévisions pour 2020 estimaient la défaillance à 52 000 entreprises. Le nombre de liquidations judiciaires a toutefois augmenté (Altares - FGCA).

Mise en œuvre des actions du plan d'urgence intercommunal pour la relance économique :

En juillet 2020, Lorient Agglomération a voté des mesures de soutien aux entreprises. En outre, des aides en direction des professionnels de l'hôtellerie-restauration ont été déployées sur le territoire. D'autres outils ont été mis à disposition, comme la plateforme call & collect et le guichet unique d'accompagnement des entreprises locales.

Enfin, le Pass Commerce & Artisanat (PCA - créé en 2019), a pour vocation d'accompagner les acteurs du commerce local dans leurs projets d'investissement. Depuis 2020, le dispositif a été élargi uniformément à toutes les centralités des communes de l'agglomération. De plus en plus de projets ont eu recours au PCA : 1 dossier délibéré en 2019, contre 24 en 2020 et 50 en 2021 (au 2 avril, d'autres sont en attente de délibération). Quasiment toutes les centralités sont concernées par l'accueil d'un projet porté par le dispositif. Tout type de commerce a pu avoir recours au PCA, et principalement les restaurants. Le PCA a notamment permis aux porteurs de projet de moderniser les locaux commerciaux et de développer de nouvelles techniques de vente.

Le déploiement de ces dispositifs a permis de préserver dans une certaine mesure les entreprises commerciales sur le court terme, mais cela n'exclut pas leur fragilisation. A l'échelle du territoire, il n'est donc pas certain que la baisse du taux de vacance soit une tendance durable au vu de la conjoncture économique.



DES PERSPECTIVES INCERTAINES POUR LES PROCHAINS MOIS

■ Un impact de la crise Covid-19 encore peu perceptible à l'échelle des commerces des centralités, mais bien réel

Bien qu'en 2020 les défaillances aient diminué à l'échelle nationale, l'impact de la crise sanitaire sur les chiffres d'affaires des commerces est important.

En particulier dans les secteurs bar, hôtellerie, restauration (BHR), beauté-esthétique et équipement de la personne, qui sont très présents en centralités

■ Des incertitudes relatives à la sortie de crise

De nombreuses incertitudes entourent la fin des dispositifs d'aide d'urgence aux entreprises commerciales, et notamment avec l'impact à venir sur le nombre de défaillances.

De plus, la crise a favorisé l'apparition ou l'affirmation de logiques structurantes (retour à la proximité, développement du recours au numérique...) pour les secteurs commerciaux, en lien avec nos façons de travailler, de consommer, de se déplacer. Si ces logiques se confortent, de nouveaux défis seront à relever pour les centralités et leur bonne santé commerciale. Le lancement du programme Petites Villes de Demain en 2020 à Hennebont,

Plouay et Languidic, et plus globalement la poursuite des programmes de revitalisation, constituent l'opportunité d'intégrer ces enjeux.

Malgré des perspectives incertaines, la diminution du taux de vacance commerciale entre 2018 et 2021 à l'échelle des centralités de Lorient Agglomération permet de constater une certaine résilience du territoire. Porté par une politique publique volontariste en faveur des centralités de l'agglomération, le territoire connaît également un regain global d'attractivité (marché du logement dynamique, fréquentation touristique...) qui est favorable à l'activité commerciale.

ANNEXE : TABLEAU RÉCAPITULATIF PAR COMMUNES

COMMUNES	Données 2018				Données 2021				Evolution 2018-2021			
	Nombre de commerces total en centralité	Nombre de locaux actifs	Nombre de locaux vacants	Taux de vacance	Nombre de commerces total en centralité	Nombre de locaux actifs	Nombre de locaux vacants	Taux de vacance	Densité commerciale pour 1000 hab.	Evolution du taux de vacance	Evolution du nombre de locaux vacants	Evolution du nombre de locaux actifs
Brandérion	6	6	0	0,0%	6	6	0	0,0%	4,1	=	0	0
Bubry	23	17	6	26,1%	24	19	5	20,8%	10,2	↓	-1	2
Calan	6	6	0	0,0%	8	8	0	0,0%	6,5	=	0	2
Caudan	38	35	3	7,9%	36	32	4	11,1%	5,2	↑	1	-3
Cléguer	9	7	2	22,2%	7	7	0	0,0%	2,1	↓	-2	0
Gâvres	7	7	0	0,0%	7	7	0	0,0%	10,3	=	0	0
Gestel	12	12	0	0,0%	12	12	0	0,0%	4,5	=	0	0
Groix	86	73	13	15,1%	73	66	7	9,6%	32,5	↓	-6	-7
Guidel	72	64	8	11,1%	67	62	5	7,5%	5,7	↓	-3	-2
Hennebont	129	110	19	14,7%	130	115	15	11,5%	8,2	↓	-4	5
Inguiniel	10	8	2	20,0%	8	5	3	37,5%	3,7	↑	1	-3
Inzinzac-Lochrist	36	31	5	13,9%	38	32	6	15,8%	5,8	↑	1	1
Lanester	52	44	8	15,4%	52	48	4	7,7%	2,3	↓	-4	4
Languidic	37	32	5	13,5%	37	36	1	2,7%	4,6	↓	-4	4
Lanvaudan	1	1	0	0,0%	1	1	0	0,0%	1,3	=	0	0
Larmor-Plage	55	53	2	3,6%	53	53	0	0,0%	6,4	↓	-2	0
Locmiquélic	33	27	6	18,2%	33	29	4	12,1%	8,2	↓	-2	2
Lorient	612	540	72	11,8%	596	549	47	7,9%	10,4	↓	-25	9
Ploemeur	125	122	3	2,4%	124	119	5	4,0%	7,0	↑	2	-3
Plouay	91	77	14	15,4%	93	82	11	11,8%	16,2	↓	-3	5
Pont-Scorff	32	25	7	21,9%	31	26	5	16,1%	8,2	↓	-2	1
Port-Louis	49	46	3	6,1%	44	43	1	2,3%	16,7	↓	-2	-3
Quéven	67	61	6	9,0%	61	57	4	6,6%	7,0	↓	-2	-4
Quistinic	7	7	0	0,0%	7	6	1	14,3%	4,9	↑	1	-1
Riantec	20	19	1	5,0%	22	20	2	9,1%	3,8	↑	1	1
Lorient Agglomération	1615	1430	185	11,5%	1570	1440	130	8,3%	7,7	↓	-55	10



Contact :

Christine Boissonnot
02 97 12 06 69

Rédaction
de la note

Lou Robert
Christine Boissonnot
Gilles Poupard

AUDÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

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

www.audelor.com

