

SCoT du pays de Lorient DAAC

Vacance commerciale et mutations du commerce

209 / MAI 2023
pays de Lorient

Le SCoT du pays de Lorient et le DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) adoptés en mai 2018 privilégient les centralités commerciales et régulent les implantations en périphérie. Le taux de vacance dans les centralités proches des zones commerciales périphériques a été retenu comme un indicateur de bonne santé des centralités. Au-dessus de 9 %, les centralités sont considérées en fragilité et les conditions d'implantation en périphérie sont durcies. 5 centralités sont suivies annuellement : Lorient, Hennebont, Languidic, Inzinzac-Lochrist et Kervignac car elles sont proches d'une ZACOM. Les autres centralités sont analysées à un rythme moins rapproché.



RAPPEL : LES GRANDS PRINCIPES DU DAAC

- Privilégier les centralités commerciales pour l'accueil de nouveaux commerces ;
- Accueillir dans les zones d'activité commerciales (ZACOM) uniquement les commerces non compatibles avec les centres-villes, centres-bourgs et quartiers ;
- Autoriser le développement des grandes zones périphériques seulement quand les centralités sont en « bonne santé » ;
- Hors centralités commerciales et ZACOM, il n'y a pas des possibilités d'accueillir de nouveaux commerces.

Les localisations des centralités commerciales et ZACOM sont indiquées dans le DAAC mais leur délimitation précise est du ressort des PLU.





Méthodologie de mesure de la vacance commerciale :

Les données relatives au taux de vacance dans chaque centralité ont été collectées lors de relevés terrain effectués par AudéLor. Le périmètre de recensement correspond à celui des centralités commerciales identifiées dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en compatibilité avec le SCoT.

Les relevés terrain menés en mars 2023 ont permis de constater la vocation actuelle de chaque local identifié : s'ils sont actifs, vacants, ou sortis du champ du commerce.

Les données collectées ont été validées avec différents partenaires (mairies, agences immobilières et CCI) pour vérifier leur statut.

Chaque centralité a fait l'objet d'une comparaison entre les données de 2020 et 2022, 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 ;
- 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.

Ces 2 dernières catégories sont comptabilisées car elles témoignent de la vitalité des centralités mais elles ne sont pas concernées par les règles du DAAC qui ne s'appliquent qu'aux 2 premières catégories.

Ne sont pas pris en compte :

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

Source : AudéLor en partenariat avec CCIM, communes, Immobilière d'Entreprise, Blot Entreprise



**2022-2023 : LA VACANCE COMMERCIALE, UNE TENDANCE À LA BAISSSE QUI S'AMPLIFIE.
LES 5 CENTRALITÉS TOTALISENT 811 LOCAUX COMMERCIAUX DONT 41 LOCAUX VACANTS.**

	Nombre de commerces en centralité	Nombre de locaux actifs	Nombre de locaux vacants	Taux de vacance	Évolution du taux de vacance 2022-2023
Lorient	592	570	22	3,7%	↓
Hennebont	131	118	13	9,9%	↓
Inzinzac-Lochrist	39	34	5	12,8%	↓
Kervignac	13	13	0	0,0%	↓
Languidic	36	35	1	2,8%	↓
TOTAL	811	770	41	5,1%	↓

Source : AudéLor en partenariat avec CCIM, communes, Immobilière d'Entreprise, Blot Entreprise

En 2023, les taux de vacance dans les 5 centralités étudiées sont en baisse. À l'échelle des 5 communes, le nombre de locaux vacants est passé de 70 en 2022 à 41 en 2023 soit une baisse de 59 %. Le taux global passe ainsi de 8,6 % en 2022 à 5,1 % en 2023, soit -3,5 points.

LA CENTRALITÉ DE LORIENT : UNE BAISSSE HISTORIQUE DE LA VACANCE COMMERCIALE

Au recensement de mars 2023, l'hypercentre de Lorient compte 570 locaux actifs en commerce et tertiaire commercial. **Le taux de vacance observé en 2023 est le plus bas jamais observé depuis 10 ans.** Avec seulement 22 locaux vacants sur 592, le taux de vacance est de 3,7 % (contre 7,7 % l'an passé).

Sur 46 locaux vacants en 2022, 16 le sont toujours, dont 11 depuis au moins 4 ans. 30 (soit 65 %), ont réouvert ou sont en cours d'ouverture (loués, vendus ou bail signé). Il y a eu seulement 5 nouveaux vacants sur l'année (soit 27,2% contre 43,5% en 2022).

Cette baisse est d'autant plus exceptionnelle que **dans les villes moyennes françaises, la vacance ne diminue pas entre 2019 et 2022.** Elle est quasi-stable (0,1 point) (source Procos¹).

Entre 2022 et 2023, 86 locaux commerciaux ont fait l'objet d'un changement de statut (actif/vacant), d'un changement d'enseigne ou d'une reprise (sans changement d'enseigne), soit un taux de rotation de 14,4 % sur l'année. Sur la période, seulement 4 locaux ont muté vers de l'activité non commerciale (galerie d'art par exemple), aucun rez-de-chaussée n'a muté vers du logement.

¹ Fédération pour l'urbanisme et le développement du commerce spécialisé

Taux de vacance commerciale sur l'hypercentre de Lorient de 2015 à 2023

Source : AudéLor



LES CENTRALITÉS D’HENNEBONT, INZINZAC-LOCHRIST, LANGUIDIC ET KERVIGNAC : MOINS DE LOCAUX VACANTS

Parmi les 4 centralités hors Lorient, 2 centralités ont un taux supérieur à 9 % : Hennebont et Inzinzac-Lochrist. Elles restent donc au-dessus du seuil fixé par le DAAC.

- **Hennebont** : 13 locaux vacants sur 131 soit un taux de vacance de 9,9 % (contre 10,6 % l’an passé).

Sur les 13 locaux vacants en 2022 : 10 étaient déjà vacants.

- **Kervignac** : il n’y a plus de local vacant dans la centralité. Le local vacant en 2022 est actuellement en cours de réhabilitation par la commune. Un appel à candidature sera lancé prochainement pour l’installation d’un nouveau commerce.

Soit un taux de vacance nul, contre 7,7 % l’an passé.

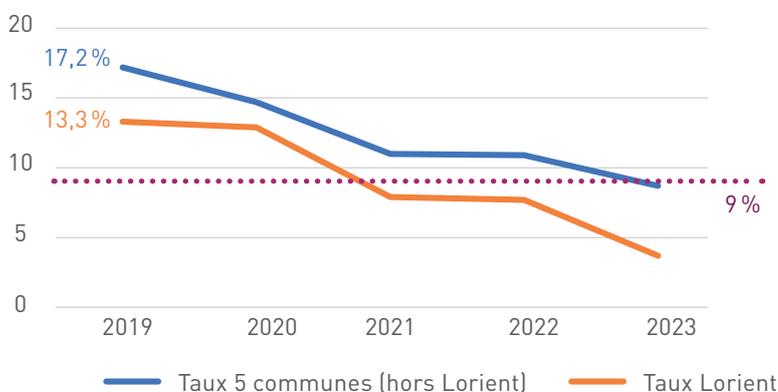
- **Languidic** : 1 local vacant sur 36 soit un taux de vacance de 2,8 % (contre 5,6 % l’an passé).

Un des deux locaux vacants en 2022 a retrouvé une activité commerciale.

- **Inzinzac-Lochrist** : 5 locaux vacants sur 39 soit un taux de vacance de 12,5 % (contre 17,5 % l’an passé).

Un local vacant est occupé par une activité non commerciale, un autre est devenu actif (occupé par une activité commerciale).

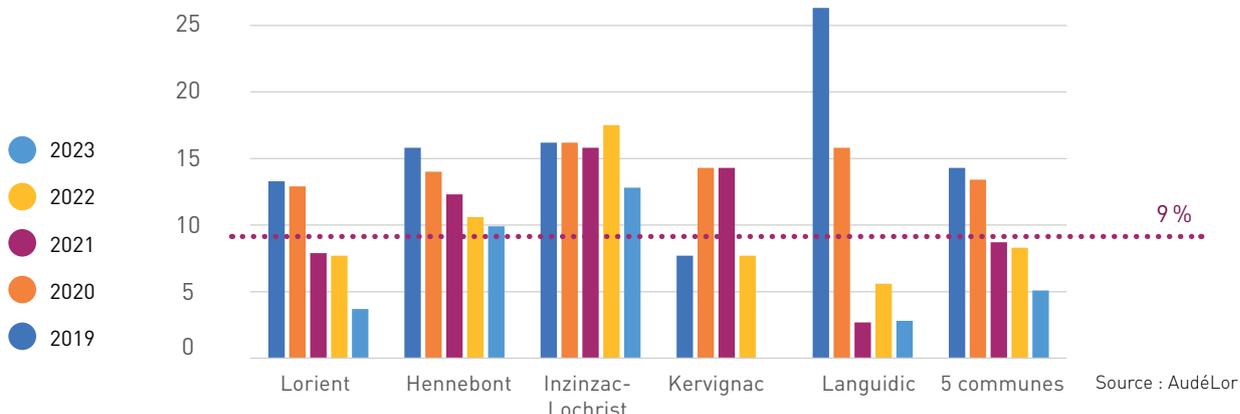
Évolution du taux de vacance commerciale 2019-2023



Le taux global (hors Lorient) et le taux lorientais diminuent depuis 2019. La baisse la plus forte est sur Lorient (-9,6 points).

Source : AudéLor

Taux de vacance commerciale (fév-mars)



Source : AudéLor

NB : les chiffres liés à l’évolution du taux de vacance sont à relativiser dans les centralités de petites tailles (en commerce) : sur ces secteurs, l’ouverture ou la fermeture d’un seul local peut faire varier le taux de vacance, ce qui est le cas pour Kervignac, Languidic et Inzinzac-Lochrist ou l’ajout ou le retrait d’un seul local vacant fait augmenter ou baisser le taux.

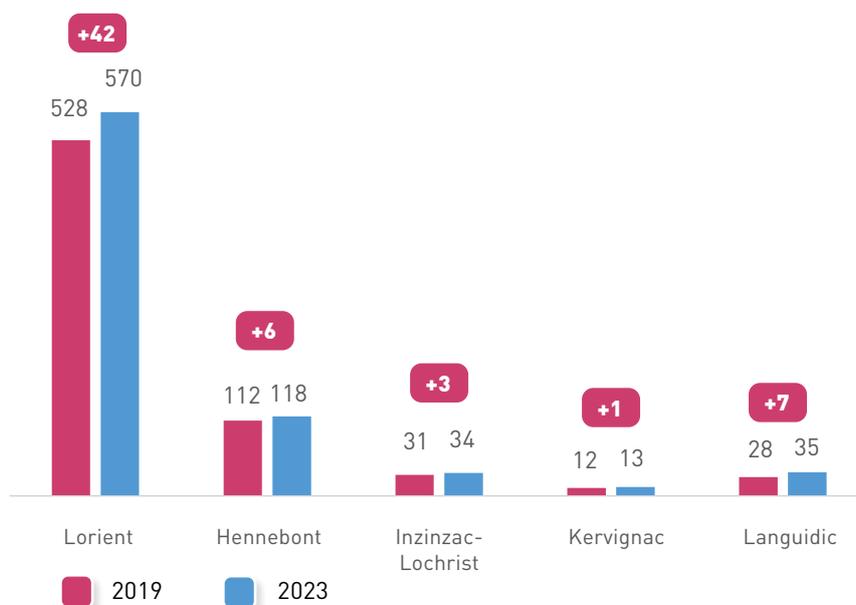


UNE PROGRESSION DU NOMBRE DE COMMERCES ACTIFS

La résorption de la vacance s'est accompagnée d'une croissance de locaux commerciaux actifs sur la période. Le nombre de locaux ayant changé de destination pour de l'activité non commerciale est marginal. De même, aucune transformation de commerce en logement n'a été constatée sur la période 2022-2023.

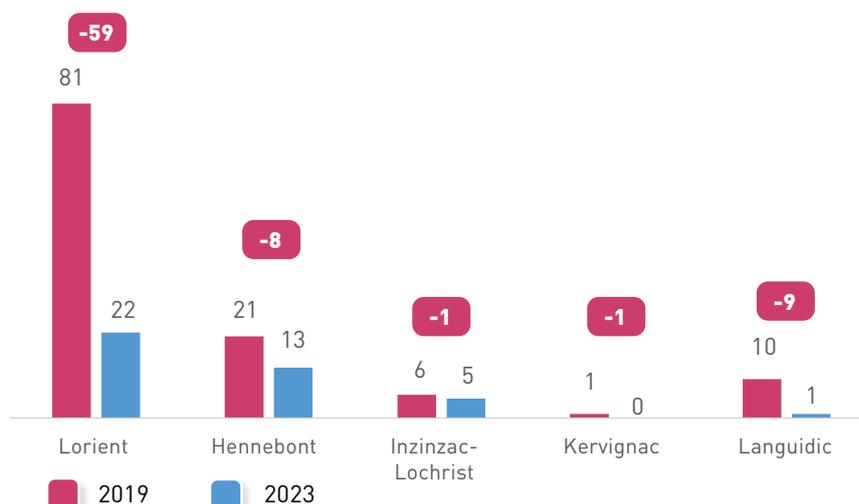
Depuis 2019, le nombre de locaux actifs est en augmentation sur les 5 communes (+ 59). Une part importante de cette croissance est due à la progression sur la centralité de Lorient (+ 42 locaux actifs). En effet, l'hypercentre de Lorient concentre 72% de la croissance du nombre de locaux actifs sur la période. Concernant les locaux vacants, ils sont passés de 119 en 2019 à 41 en 2023 sur l'ensemble des 5 communes, soit -66 %.

Évolution du nombre de locaux actifs 2019-2023



Source : AudéLor

Évolution du nombre de locaux vacants 2019-2023



Source : AudéLor



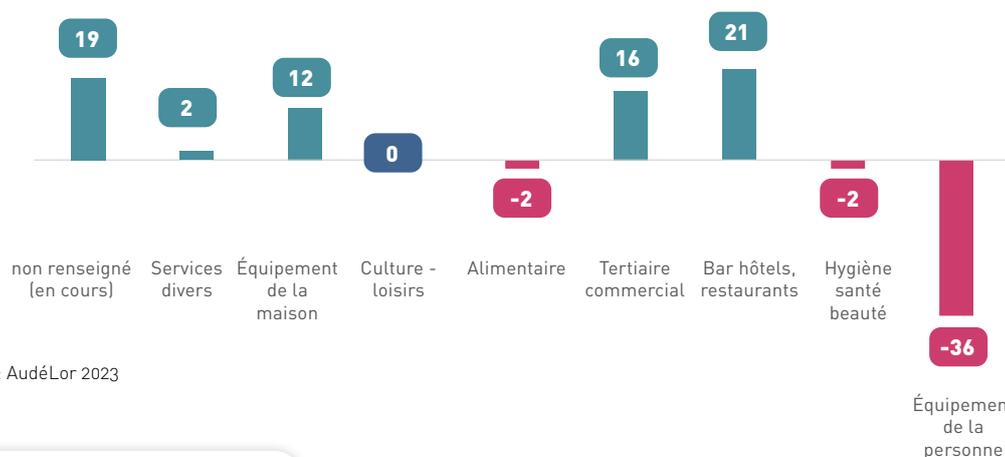
UN TISSU COMMERCIAL EN RECOMPOSITION

Entre 2018 et 2023, la typologie des commerces de l'hypercentre de Lorient mais aussi des autres centralités observées a connu des changements notables.

Friperies et achats d'occasion, vrac alimentaire, développement de la restauration rapide et/ ou spécialisée (à emporter / en livraison), boutique de tatouage, etc. Plusieurs nouveaux concepts sont ainsi apparus dans les centralités. Ceux-ci témoignent des évolutions des usages et aspirations des consommateurs.

Sur Lorient, bien que toujours au 1^{er} rang (22%), le nombre de commerces en équipement de la personne a vu sa part diminuer de 6 points par rapport à 2018. Parallèlement, la part des cafés et restaurant est passée de 15 à 18 %, celle du tertiaire commercial (agence immobilière...) de 14 à 17 % et la part des commerces en équipement de la maison de 5 à 7 %. En 2023, 28 % des locaux qui ont fait l'objet d'un changement d'enseigne ou de statut entre 2022 et 2023 ont évolué vers le secteur alimentaire ou la restauration.

Évolution de la typologie commerciale entre 2018 et 2023 hypercentre de Lorient (en nombre de commerce)



Source : AudéLor 2023



AVANT/APRÈS



Local rue Maréchal Foch à Lorient - 2018



Local rue Maréchal Foch à Lorient - 2023



UNE BAISSÉ DE LA VACANCE PORTÉE PAR PLUSIEURS MOTIFS

L'année 2022 se caractérise par un dynamisme commercial certain à l'échelle du centre-ville de Lorient et des autres centralités observées. Entre 2014 et 2020, la croissance démographique sur Lorient Agglomération s'est accélérée passant de 0,24 % entre 2009 et 2014 à 0,38 % entre 2014 et 2020. Le territoire est donc attractif et génère des besoins de consommation. D'autres raisons peuvent expliquer ce regain d'attractivité ces dernières années.

DES CENTRALITÉS RENFORCÉES LÀ OÙ DES DAAC ONT ÉTÉ ADOPTÉS ET APPLIQUÉS

À l'échelle nationale, la mise en place des DAAC et d'une gouvernance associée a permis de limiter fortement les implantations en périphérie. En sécurisant les investissements en centralité, de nombreux porteurs de projet ont pu développer leur activité sans craindre la concurrence en périphérie. En 2022, 16 000 m² de surface de ventes ont été accordés en CDAC à l'échelle du Morbihan, seulement 6 % ont concerné le territoire du SCoT du Pays de Lorient.

Adopté en 2018, le SCoT et le DAAC du pays de Lorient ont contribué à protéger les centralités qui étaient alors fragilisées. Ainsi, par exemple, depuis 2018, **82 % des nouvelles surfaces** de vente en alimentaire, en extension ou en renouvellement, sont localisées en centralité commerciale². Dans la continuité du SCoT, plusieurs PLU ont mis en place des linéaires commerciaux empêchant ainsi certains rez-de-chaussée commerciaux de changer de destination.

2 Communication AudéLor n°207 mars 2023 « Commerce et centralités - Panorama de l'offre alimentaire généraliste. »

LES POLITIQUES PUBLIQUES EN FAVEUR DES CENTRALITÉS

En 2018, la ville de Lorient a été retenue au niveau national dans le cadre du plan Action Cœur de Ville (ACV). Ce plan vise à redonner de l'attractivité et du dynamisme au centre-ville en travaillant sur plusieurs enjeux : l'habitat, l'espace public, le commerce ou les équipements. En 2021, Languidic et Hennebont ont été sélectionnées dans le cadre du dispositif « Petites Villes de demain » pour concrétiser les projets de revitalisation de leur centralité.

Dans le cadre de son suivi, l'ANCV (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires) a mis en évidence plusieurs dynamiques à l'œuvre dans les villes ACV³ soulignant les premiers impacts positifs de ces politiques publiques :

- 64 % des habitants se rendent au moins une fois par mois dans le centre de la ville ACV contre 30 % dans les centres-villes comparables hors ACV, en 2022 ;
- 42 % des villes-centres ACV ont été plus dynamiques que le reste de leur intercommunalité en matière de ventes immobilières entre 2018 et 2021 (hors IDF) ;
- +11 % de hausse moyenne de fréquentation entre 2021 et 2022 dans les centres-villes ACV contre -5,5 % dans les centres-villes hors ACV.

Enfin, il ne faut pas oublier le rôle joué par certaines communes qui ont préempté des locaux commerciaux afin qu'une nouvelle activité commerciale s'y installe.

3 Atlas National ACV T3 2022 - ANCT

UN MARCHÉ PLUS ATTRACTIF NOTAMMENT POUR LES INDÉPENDANTS

Dans le centre-ville de Lorient, le retour à des valeurs locatives plus modérées et le moindre recours au droit au bail ont favorisé l'installation de nouveaux commerçants, notamment des indépendants. Ce phénomène a été conforté par un regain d'intérêt des habitants pour les commerces de proximité et la recherche de lien social et de convivialité surtout après la crise sanitaire.

LES ÉVOLUTIONS SOCIOLOGIQUES

L'intérêt manifeste des Français pour la proximité, le local ont sans nul doute favorisé le commerce de centre-ville depuis la crise sanitaire. Le commerce de proximité est également fortement plébiscité là où la population vieillit et c'est tout particulièrement le cas en Bretagne avec 22,4% de plus de 65 ans, contre 20,3% au niveau national. Part ailleurs, un nombre croissant d'actifs s'orientent vers des projets commerciaux (restauration, bars, nouveaux concepts...).

LE DISPOSITIF DU « QUOI QU'IL EN COÛTE »

Pendant la crise sanitaire, la mise en œuvre de dispositifs visant à soutenir l'activité ont permis de préserver dans une certaine mesure certains commerces, ce qui peut expliquer en partie les évolutions à la baisse du taux de vacance à l'échelle du territoire (moins de défaillances qu'auparavant).



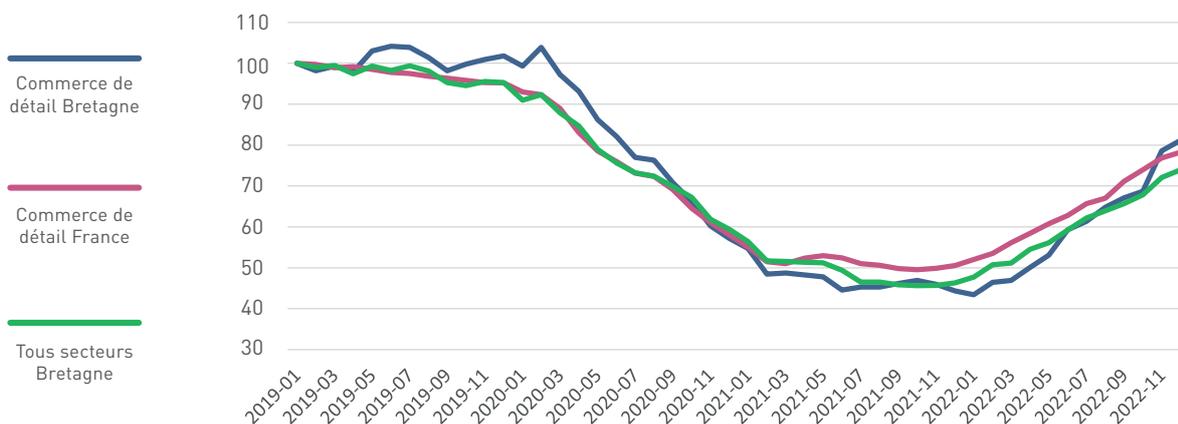
DES SIGNAUX ENCORE FAIBLES À SURVEILLER

Si la baisse du taux de vacance commerciale est un bon signe et témoigne d'une attractivité renouvelée des centralités, elle ne permet pas à elle seule de rendre compte de la bonne ou la mauvaise santé du commerce. D'autres indicateurs au niveau national nous incitent à rester prudents sur les tendances à venir.

UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE DIFFICILE

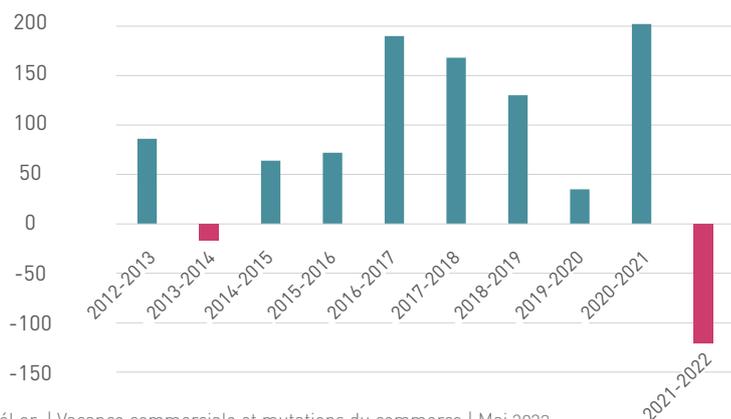
Plusieurs experts se rejoignent pour estimer que la situation économique du commerce reste fragile. En effet, la contraction de la consommation due à l'inflation et à la perte de pouvoir d'achat créée de fortes tensions sur les métiers à destination du consommateur : commerce de détail, restauration. Le niveau de défaillance d'entreprises, resté assez bas en 2020 et 2021, amorce une remontée depuis début 2022, sans pour autant retrouver le niveau de 2019.

Évolution des défaillances 2019-2022



Source : INSEE

Évolution de l'emploi salarié dans le commerce de détail et automobile



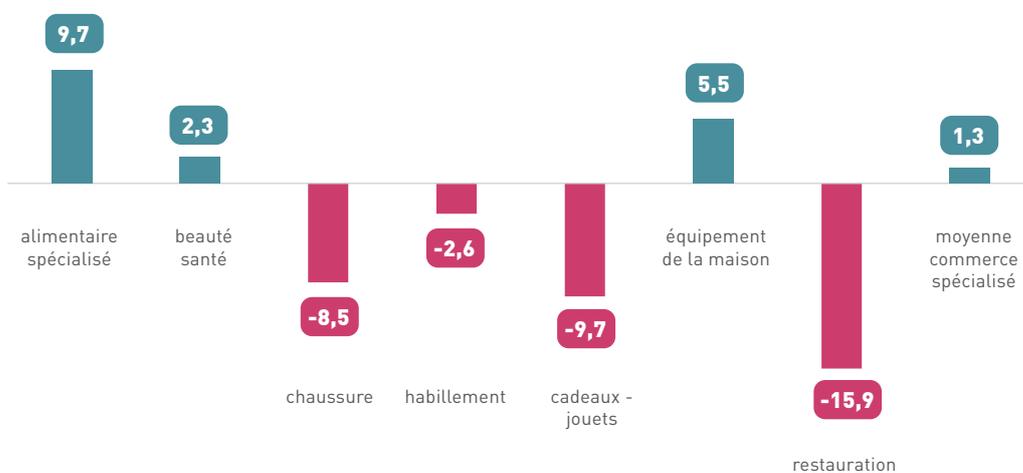
De plus, entre 2021 et 2022, le commerce de détail a perdu des salariés (-1,5%) alors que l'emploi salarié total sur la période a progressé de +1,8%.

Source : Urssaf

2022 : PLUSIEURS ACTIVITÉS COMMERCIALES ENCORE À LA PEINE

Selon les secteurs d'activité, l'évolution du chiffre d'affaires entre la période avant Covid et après Covid est très différente. L'alimentaire spécialisé, l'équipement de la maison ont su tirer leur épingle du jeu, et ce dès la fin du premier confinement. D'autres secteurs comme l'habillement, la chaussure, les jouets qui subissent une concurrence croissante d'internet et de la seconde main ainsi que la restauration affichent des niveaux inférieurs à l'avant Covid.

Évolution en % du chiffre d'affaires 2022 vs 2019 des enseignes du commerce spécialisé au niveau national



Source : Procos



AVANT/APRÈS



Inzinzac-Lochrist - 2018



Inzinzac-Lochrist - 2023

Source : Google Map

Contact :

Christine Boissonnot-Delachienne :
02 97 12 06 69

Équipe projet :

Gilles Poupard, Arnaud Le Montagner

AUDÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

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

www.audelor.com



Directeur de la publication : Pascal Le Liboux-**ISSN 2118-1632**

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

