

Le centre-ville de Lorient Synthèse socio-économique

Environnement

Habitat

Économie

Sites d'Activités

Emploi Formation

Déplacements

Tourisme

Population

Social



Contacts : Christine Boissonnot-Delachienne
c.boissonnot@audelor.com 02 97 88 22 46

Gilles Poupard
g.poupard@audelor.com 02 97 88 05 23

SOMMAIRE

Introduction	p.3
I. Dynamique démographique du centre-ville	p.5
II. Dynamique économique et commerciale du centre-ville	p.9
III. Tourisme, loisirs et équipements en centre-ville	p.13
IV. Synthèse	p.19

Introduction

La ville de Lorient a confié début 2016 à AudéLor un travail d'analyse et de synthèse de la situation de la démographie, du commerce, de l'emploi et du logement dans le centre-ville.

Le centre-ville de Lorient concentre à la fois population, emplois et équipements. C'est aussi la première centralité marchande du Pays de Lorient et la 3^{ème} en Bretagne.

Comme d'autres centres-villes de taille comparable, le centre-ville de Lorient est touché par des mutations économiques, sociétales (consommation, logement...) qui peuvent impacter parfois négativement son rayonnement.

Cependant, d'ici à 2020, de nombreux projets vont venir agir sur la physionomie du centre-ville : réaménagement du parc Jules Ferry, ZAC du péristyle, projet du Pôle d'Echange Multi-modal, ZAC de la gare, Triskell 2...

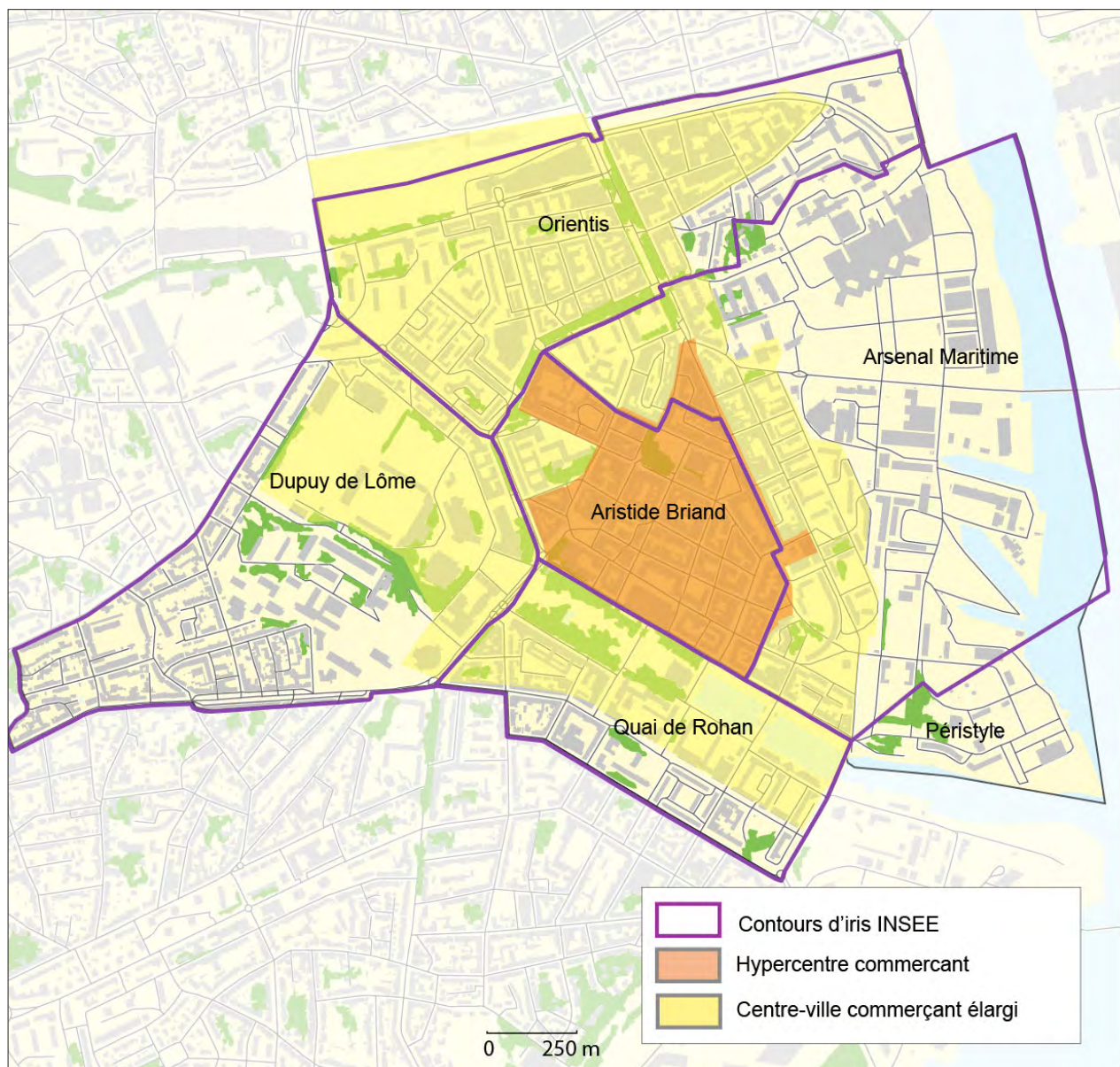
Dans ce contexte et au vu du rôle prépondérant joué par le centre-ville dans le rayonnement du territoire du Pays de Lorient, il apparaît important, et c'est l'objectif de ce travail, de disposer d'une analyse croisée d'indicateurs qui puisse construire les bases d'une feuille de route pour renforcer l'attractivité du centre-ville de Lorient.

Les données à retenir sur le centre-ville

- **10 940 habitants** soit 5 % de la population de l'aire urbaine*
- **+2,1 %** : évolution de la population de 2007 à 2012
- **1525 €** : revenu médian
- **7900 logements** soit 7% du parc de l'aire urbaine
- **985 nouveaux logements entre 2006 et 2016**
- **753 cellules commerciales actives**
- **493 commerces** dont 17 grandes surfaces et 49 000 m² de surfaces de vente
- **Un taux de vacance de 11,9% (99 locaux -mars 2016)**
- **186 millions de chiffres d'affaires pour le commerce**
- **14 000 emplois** soit 16 % du total de l'aire urbaine
- **17 hôtels** soit 100 200 nuitées (30% de l'aire urbaine)

***Aire urbaine** : l'aire urbaine de Lorient regroupe 29 communes, elle correspond à un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. Le périmètre de l'aire urbaine du Pays de Lorient est très proche du Pays de Lorient.

Le périmètre du centre-ville étudié :
un regroupement de 5 IRIS INSEE et du Péristyle



Le panel observé correspond aux centres-villes de Pau, Poitiers, La Rochelle, St Brieuc, St Nazaire et Vannes.

I. Dynamique démographique du centre-ville

1. Le centre-ville de Lorient : 10 940 habitants en 2012 et une population en croissance

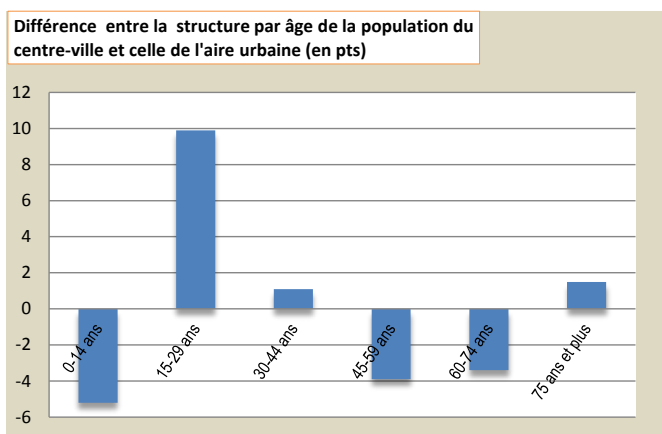
Le centre-ville de Lorient comptait 10 940 habitants en 2012 soit 19% de la population lorientaise et 5% de la population de l'aire urbaine. Il se situe dans la moyenne des centres-villes du panel observé : les centres-villes comptent en moyenne 18% de la population de la ville et 5,8% de la population de l'aire urbaine.

Entre 2007 et 2012, la population du centre-ville a augmenté de **2,1%**, soit au même rythme que la population de l'aire urbaine, alors que la ville de Lorient a perdu des habitants (-0,7%).

Sur les 7 centres-villes du panel, seuls 2 ont une population en croissance entre 2007 et 2012.

Malgré un vieillissement global de la population, la part des plus de 65 ans est de 19,6% en 2012 dans le centre-ville, soit au même niveau qu'à l'échelle de l'aire urbaine. La part des 65 ans et plus a même diminué entre 2007 et 2012 passant de 24,7% de la population du centre-ville à **19,6% en 2012**.

Un peu plus d'un quart (26,3%) de la population a entre 15 et 29 ans soit + 10 points par rapport à l'aire urbaine.

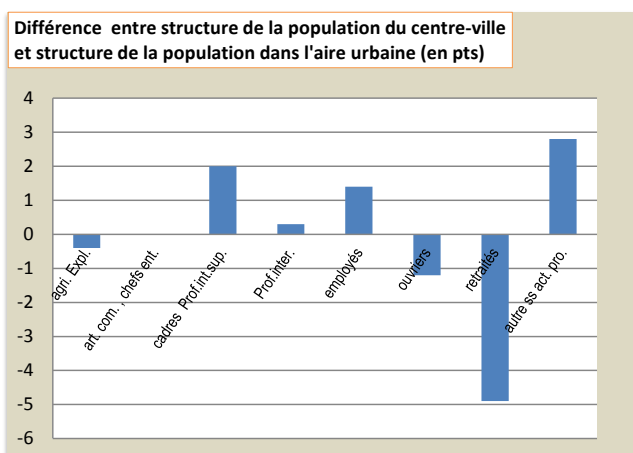


Source : INSEE 2012

En revanche, les moins de 14 ans sont moins présents, ce qui reflète la moindre présence des familles dans le centre-ville.

2. Une structure démographique et par CSP qui impacte la consommation des ménages

La part des cadres est plus importante dans le centre-ville de Lorient que dans l'aire urbaine (8,3% contre 6,3%). Mais cette part reste faible par rapport à la moyenne des centres-villes observés (12%) et par rapport à des villes de taille plus importante. La structure socio-démographique est un critère important car elle détermine différents types de comportements d'achat et de mode de consommation des ménages. Les dépenses de consommation sont en effet plus importantes lorsque le chef de famille a entre 35 et 54 ans (20% de plus que les ménages dont le chef de famille a entre 25 et 34 ans). Elles sont également plus élevées lorsque le chef de famille est cadre (60% d'écart de dépenses entre cadre et ouvrier ou employé). *Source enquête budget famille 2011 –INSEE.*



Source : INSEE 2012

Le centre-ville se caractérise également par le fait qu'il concentre seulement 4% des familles de l'aire urbaine (16,5% des familles de la ville-centre). Par contre, il se démarque par une concentration plus importante des familles monoparentales : 7% des familles monoparentales de l'aire urbaine.

Enfin, comme dans beaucoup de centres-villes, la part de ménages d'une personne est très élevée : **63%** en 2012 (62% en moyenne dans les centres- villes observés). Ces profils de ménages impactent également très fortement les modes de consommation : selon l'enquête budget famille, en 2011, une personne seule dépense en moyenne 40% de moins que la moyenne des ménages.

3. Des revenus inférieurs à ceux de l'aire urbaine

Pour les habitants du centre-ville, le revenu mensuel médian disponible par unité de consommation* s'élève à 1 525 € en 2012. Il est inférieur de 8 % à celui de l'aire urbaine (1647 €). Des disparités existent cependant au sein du centre-ville, les revenus mensuels médians étant compris entre 1 655€ et 1 238€ suivant les iris.

Le taux de pauvreté moyen est de **16,9%**, il reste au-dessus de la moyenne de l'aire urbaine (11,1%) mais est équivalent à la moyenne des centres des autres villes observées (17,5%).

Selon les secteurs du centre-ville, le niveau du taux de pauvreté varie de 14,2% à 24,9%. Ce phénomène se constate également au niveau national où la pauvreté est en moyenne 20% plus forte dans le centre-ville que dans le reste de la commune (*INSEE Première n°1552-juin 2016*). Le taux de chômage (sens RGP et non au sens du Bureau International du Travail) est de 18% dans le centre-ville contre 12,4% pour l'aire urbaine. Le nombre de chômeurs est passé de 728 à 929 personnes entre 2007 et 2012 (source : INSEE).

*Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers (imputés pour ceux qui ne sont pas soumis à déclaration : livrets exonérés, PEA, LEP, CEL, PEL, produits d'assurance vie) et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logements). Au total de ces ressources, on déduit les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux : contribution sociale généralisée (CSG), contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS). Les aides locales (prestations versées par les mairies, association, etc...) ne sont pas prises en compte pour le calcul du revenu disponible. Le revenu disponible par unité de consommation (UC), également appelé «niveau de vie», est le revenu disponible par «équivalent adulte». Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC (ou niveau de vie).

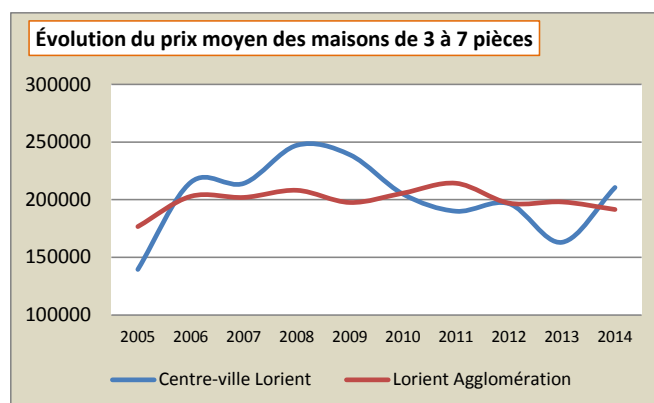
4. Une dynamique de construction et des projets à venir

Un taux de vacance des logements limité.

Avec 7 900 logements en 2012, le parc de logement du centre-ville représente **6,9%** du parc de l'aire urbaine. A l'échelle du panel des centres-villes observés, la moyenne est 8,2%. Le taux de vacance des logements (10%) est plus élevé que dans l'aire urbaine (5,5%). Cependant, le taux de vacance des logements dans le centre-ville de Lorient est l'un des plus faibles observés au sein du panel de centres-villes (23% pour Pau, 14% pour Saint-Brieuc et Saint-Nazaire par exemple). Le taux de vacance moyen pour les centres-villes observés s'élevant à **14,5%**.

21% du parc de résidences principales du centre-ville est constitué de logements HLM, contre **14,2%** à l'échelle de l'aire urbaine. Par rapport au panel, Lorient dispose du taux le plus élevé. La moyenne du panel est de 8%.

Sur la période 2005-2015, 985 logements ont été construits dans le centre-ville. Cela représente **40% des logements construits à l'échelle de la ville alors que le parc de logement du centre-ville représente seulement 23% du parc de la ville et 6,8% du parc de l'aire urbaine.** La dynamique de construction dans le centre-ville est donc réelle avec des opérations récentes qui connaissent une bonne commercialisation (Carré Joffre, Bisson, Chazelles...). 525 logements sont par ailleurs prévus d'ici à 2019. Avec la baisse des prix moyens des maisons dans l'ancien à partir de 2008 (-34% sur 2008-2013), l'offre de logements anciens reste abordable. Elle demande toutefois souvent des travaux de rénovation importants ce qui peut affaiblir son attractivité.



Source : Perval, Notaire de France 2005 -2014

II. Dynamique économique et commerciale du centre-ville

1. Le centre-ville de Lorient : un pôle de 14 000 emplois

Avec **14 000 emplois**, le centre-ville de Lorient constitue le **1^{er} pôle d'emploi du Pays de Lorient**. C'est également le **1^{er} pôle en matière de déplacement pour motif de travail devant Caudan (Kerpont)**. Il regroupe les 3 premiers employeurs du pays : Le centre hospitalier Bretagne sud (2460 emplois), DCNS (2200 emplois) et la Ville de Lorient (1623). Il se situe nettement devant le second pôle de Kerpont qui regroupe 6 900 emplois (*source AudéLor, Fiche ZA n°5*).

L'essentiel (92 % du total) des emplois du centre-ville est réparti entre 18 secteurs d'activités (au moins 100 emplois salariés chacun). Les 7 premiers (plus de 500 emplois) en représentent 76 %. La santé, l'administration et la construction navale sont aux premiers rangs conformément aux secteurs des 3 premiers employeurs du pays cités ci-dessus. 24% des emplois sont liés à la santé.

Le centre-ville avec **12 700 emplois salariés** (hors indépendants) représente 47 % des emplois de Lorient ville et 19,5 % des emplois de l'aire urbaine. Son poids dans l'emploi de l'aire urbaine est donc très nettement supérieur à son poids dans la population (5 %). Le centre-ville regroupe d'ailleurs davantage d'emplois (14 000) que d'habitants (10 490).

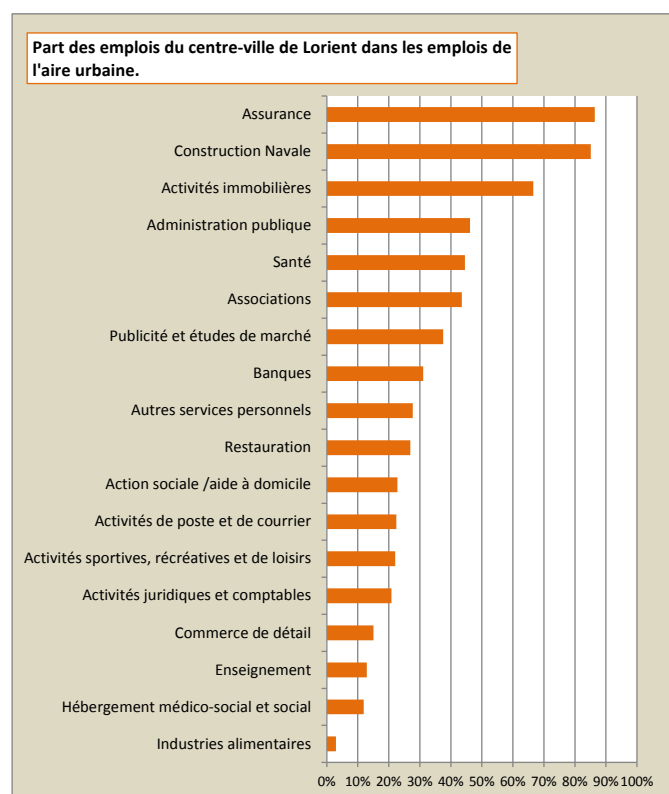


Source : INSEE 2012, AudéLor



Source : INSEE 2012, AudéLor

Pour 5 secteurs d'activités, le poids du centre-ville dans les emplois de la ville de Lorient dépasse 80 % : santé, administration, construction navale, immobilier, assurance et poste. Pour 5 autres, il se situe entre 50 % et 80 % : restauration, aide à domicile, banques, associations, autres services personnels. Il est à l'inverse inférieur à 40 % pour certains secteurs d'activités qui disposent de pôles d'emplois à Lorient mais à l'extérieur du centre-ville. Le commerce de détail (Lorient nord), l'enseignement (UBS, Lycées Colbert et Marie Lefranc), l'hébergement médico-social (maisons de retraite), les activités juridiques et comptables (Lorient la base, La découverte....) et les IAA (port de pêche....).



Source : INSEE 2012, Traitement AudéLor

Au cours des dernières années, on assiste à un mouvement de départs du centre-ville d'un certain nombre d'employeurs. On peut citer Gras Savoye, Pôle emploi, CIF, AMIEM, collège la retraite et à proximité du centre : Cobral, salaisons du Guémené. En matière commerciale, de grandes enseignes ont quitté le centre-ville : Intersport, Roche Bobois, Architek, C&A, ou ont quitté la proximité du centre : Stokomani.

2. Une montée des disponibilités dans les bureaux dans l'ancien

Le parc tertiaire du centre-ville correspond à 9500 m² de plancher, soit **8 % des surfaces de bureau du Pays de Lorient.**

On peut citer :

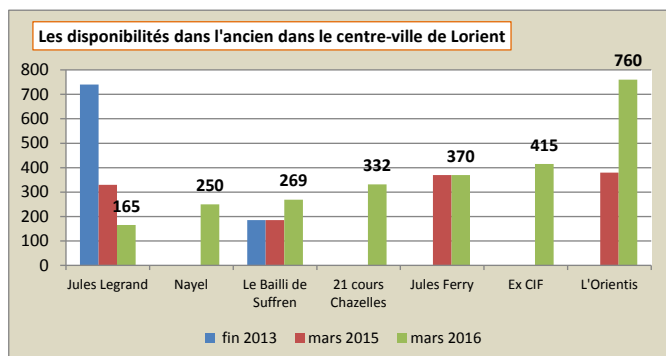
- Rue Jules Legrand : 1000 m²
- Nayel : 700 m²
- Rue des Peupliers, Le Bailli de Suffren : 1200 m²
- 21 Cours de Chazelles
- Tribune Sud : 360 m²- Jules Ferry : 370 m²
- Ex CIF (cours de Chazelles) : 415 m²
- L'Orientis : 4500 m²
- Parvis Saint Louis : 1000 m²
- An Oriant

Les grands autres pôles tertiaires du Pays sont :

- Proximité du centre-ville (la découverte 11 700 m²....)
- BSM Keroman : 28 000 m²,
- Kerpont : 20 000 m².

Selon l'Observatoire des bureaux 2015 (AudéLor), le centre-ville a connu une forte hausse des disponibilités dans l'ancien : +177 % en 2 ans. Ces disponibilités sont passé de 925 m² à 2561 m².

Aujourd'hui : **16 % des disponibilités de l'agglomération en ancien** sont situées dans le centre-ville. Des disponibilités en neuf existent également sur le secteur du péristyle (immeuble An Oriant).



Source : Observatoire des bureaux, AudéLor 2016

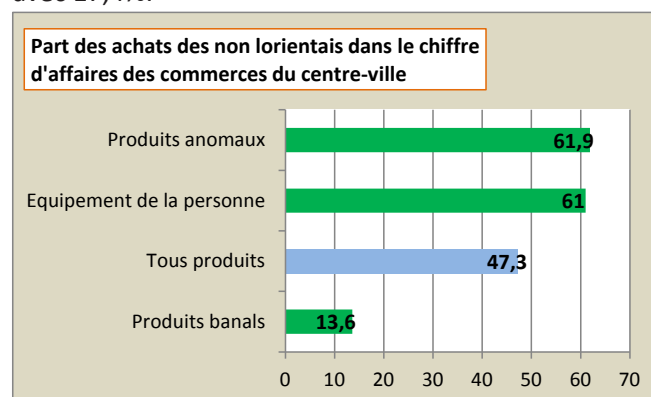
3. Une attractivité commerciale qui génère des flux

Début 2014, le centre-ville (périmètre «élargi» de l'observatoire du commerce AudéLor) rassemblait 493 commerces pour 49 800 m² de surfaces de vente. À ces commerces, on peut ajouter 123 cellules dédiées au tertiaire commercial (banques, assurances, agences immobilières...) et 137 bars, hôtels, restaurants soit au total 753 cellules dont 17 grandes surfaces (plus de 300 m²). **Le centre-ville de Lorient constitue le 3^{ème} pôle du pays en termes de surfaces de vente. Il est en revanche le 2^{ème} pôle commercial en termes de chiffres d'affaires : 186 Md'€ en 2012 avec une part de marché de 21%.** Le centre-ville se caractérise par un positionnement très marqué sur l'équipement de la personne qui représente **47% de ses surfaces de ventes et 43% du chiffre d'affaires** (les produits anomaux représentent 70% du chiffre d'affaires du centre-ville contre 30 % pour les produits banals).

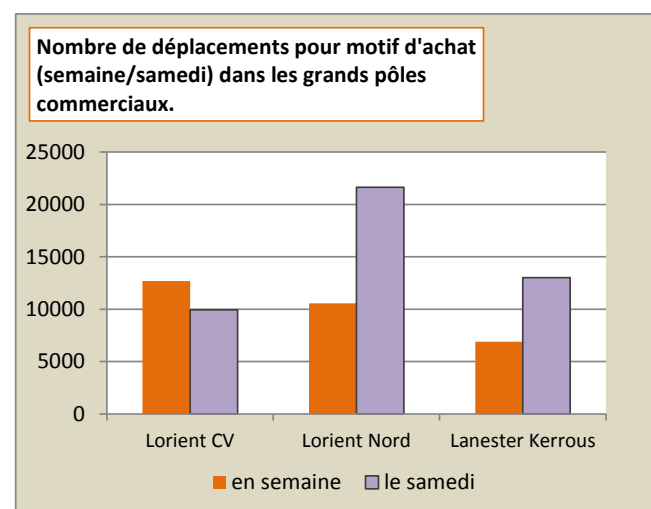
Cette spécialisation qui caractérise la majorité des centres-villes pose aujourd'hui question au vu des difficultés que connaît le prêt à porter. En effet, la consommation de produits d'habillement stagne depuis 2008. L'e-commerce capte aujourd'hui 15 % des ventes textiles qui ne passent donc plus directement par les magasins.

Pour les communes hors Lorient, le centre-ville est attractif : **les ménages résidant hors Lorient participent à 47% du chiffre d'affaires des commerces du centre-ville.** Pour les achats anomaux et notamment en équipement de la personne : les ménages situés en dehors de Lorient participent à la hauteur de **61%** du chiffres d'affaires. Les principales communes attirées par le centre-ville pour l'équipement de la personne sont Lanester (7% du chiffre d'affaire en équipement de la personne provient des ménages de Lanester), Ploemeur (6%) et Larmor-Plage (5%).

Malgré cette spécialisation, la part de marché du centre-ville sur les produits anomaux à l'échelle du Pays de Lorient est de 19,6%. Elle se situe en deuxième position derrière Lorient Nord (29% y compris Leroy Merlin), la part de marché de Lanester Nord arrive en 3^{ème} position avec 17,4%.



Source : Enquête comportement d'achat 2012, CCIM



Source : Enquête mobilité 2016, AudéLor

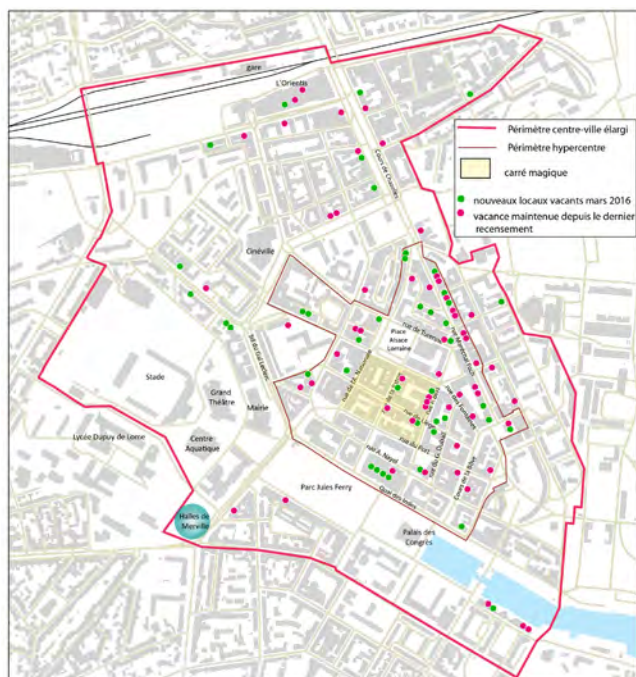
Le centre-ville : 1^{er} pôle en semaine pour les déplacements au motif achats*, les pôles de Lorient Nord et Lanester-Kerrous arrivant en 2^{ème} et 3^{ème} position. Le week-end, le nombre de déplacements liés aux achats dans le centre-ville diminue légèrement (en lien avec la baisse de fréquentation des actifs) alors que dans les pôles commerciaux périphériques les déplacements pour motifs d'achat sont doublés. Le week-end, le centre-ville est seulement le 3^{ème} pôle commercial.

Depuis 2008, le centre-ville enregistre une évolution notable de son taux de vacance. Il passe de 8,9% en 2013 à 11,9% en 2016, soit +3 points en 3 ans (sources : AudéLor, IE, CCIM). Le centre-ville comptait 99 cellules vacantes en mars 2016.

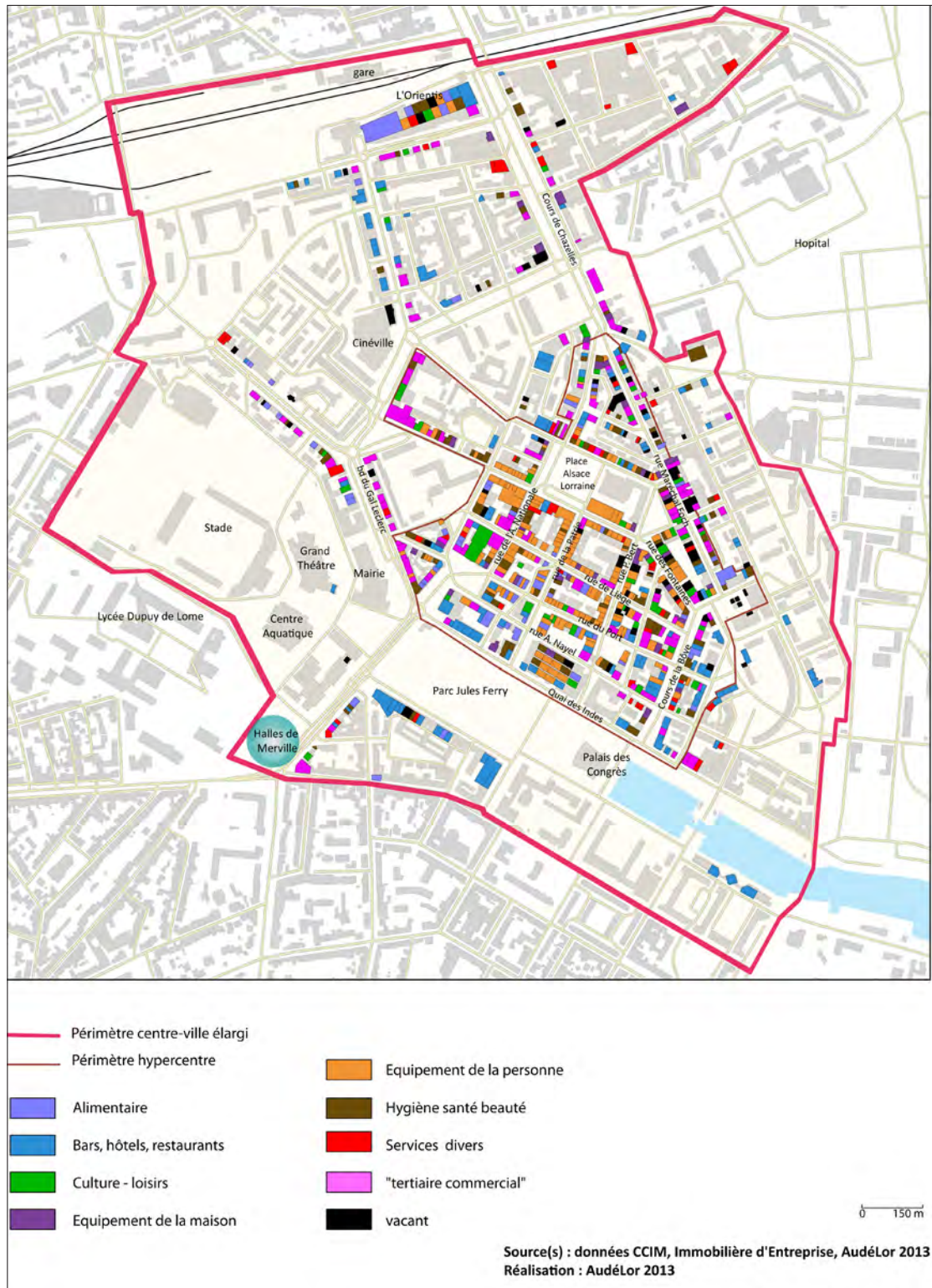
Le centre-ville constitue toujours un pôle commercial majeur du Pays (2^{ème} pôle en chiffre d'affaires), des fragilités apparaissent depuis quelques années.

*Les motifs de déplacements étudiés ne prennent pas en compte les déplacements vers le domicile (retour vers le centre-ville pour rentrer au domicile), cela afin de mieux mettre en avant le dynamisme d'une zone comparée à une autre.

Répartition de la vacance commerciale - mars 2016 (source AudéLor, CCIM, IE)



Typologie des commerces dans le centre-ville de Lorient
(source AudéLor, CCIM, IE)



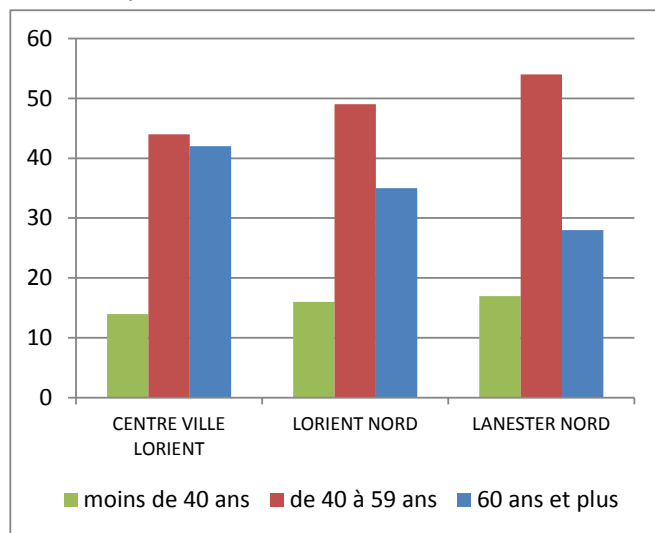
4. Les profils de consommateurs sur le centre-ville

Un profil de consommateur plus âgé sur le centre-ville

Selon l'étude consommation de la CCIM, en 2012, 42% des dépenses réalisées sur le centre-ville de Lorient proviennent des ménages de 60 ans et plus.

Cette part est sensiblement plus importante que dans les secteurs commerciaux périphériques (35% à Lorient Nord et 28% à Lanester nord).

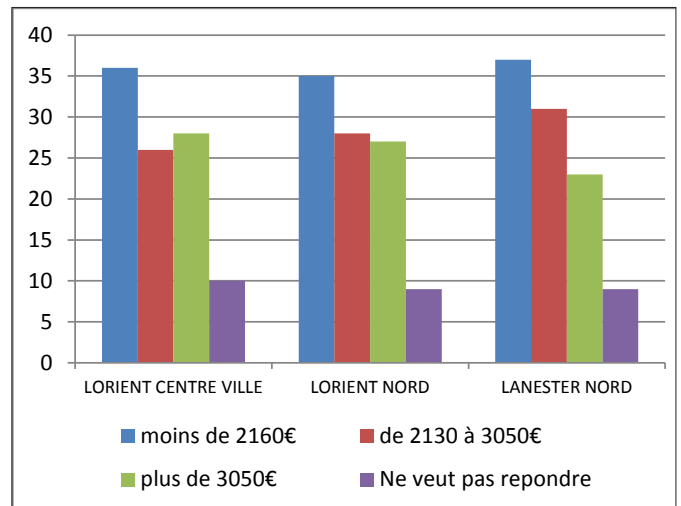
Répartition des achats selon l'âge du ménage en % (source : CCIM 2012)



Des consommateurs dont le profil de revenu diffère peu de celui des zones périphériques.

36% des dépenses réalisées sur le centre-ville proviennent de ménages aux revenus inférieurs à 2130€. Les ménages aux revenus les plus élevés (plus de 3500 €) sont un peu plus nombreux sur le centre-ville (28%) qu'à Lanester Nord (23%), mais leur part reste similaire à celle des consommateurs de la zone de Lorient Nord.

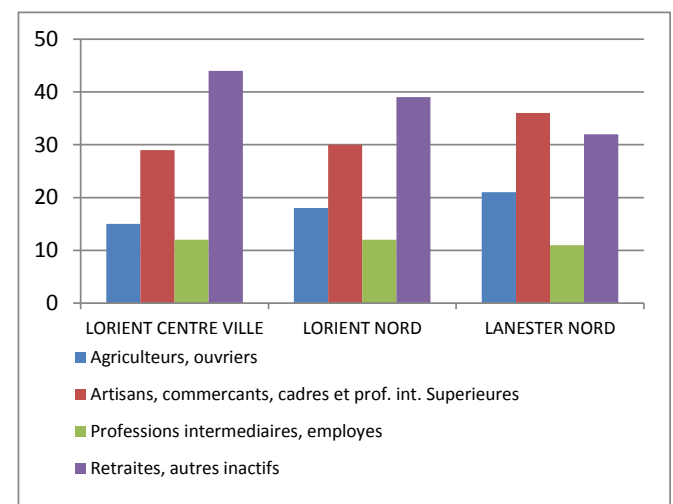
Répartition des achats selon le revenu du ménage du ménage en % (source : CCIM 2012)



44% des dépenses réalisées sur le centre-ville sont effectuées par des retraités ou autres personnes sans activité.

Ce taux est plus faible sur Lorient Nord (39%) et sur Lanester Nord (32%). De plus, la part des dépenses réalisées par les cadres et professions intellectuelles supérieures est plus faible dans le centre-ville (29%) et sur Lorient Nord (30%) que dans le secteur de Lanester nord (36%).

Répartition des achats selon la CSP du ménage du ménage en % (source : CCIM 2012)



III. Tourisme, loisirs et équipements en centre-ville

1. Le centre-ville de Lorient : 1^{ère} destination pour motif de loisirs, travail et achat en semaine

Le centre-ville de Lorient concentre 15% des équipements sportifs de la ville (INSEE 2014). En moyenne, sur les villes observées, ce taux est de seulement 8% (Pau : 4%, St Nazaire : 3%, Poitiers : 6%). Le centre-ville a en effet la particularité d'intégrer un stade de 16 450 places en toute proximité de l'hypercentre mais aussi une piscine, des salles de sports...

Concernant les équipements culturels, le centre-ville de Lorient se démarque également : il comprend **40% des équipements culturels de l'aire urbaine**, la part moyenne des villes observées étant de 32%. On peut citer le Grand Théâtre (1038 places), le cinéma, la médiathèque...

Selon l'enquête mobilité de 2016, le centre-ville de Lorient génère 66 600 déplacements en moyenne par jour de semaine soit 12 % de l'ensemble des déplacements du Pays de Lorient en semaine et 10 % le samedi.

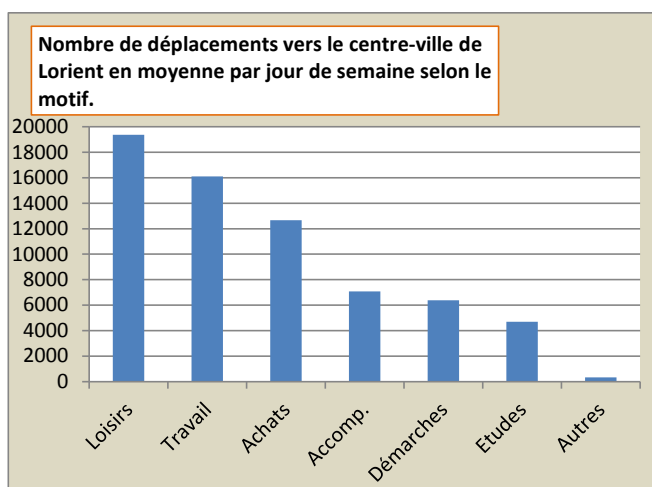
A l'échelle du Pays de Lorient, le centre-ville de Lorient est la 1^{ère} destination pour motifs de loisirs en semaine, cela correspond à 13,5% des déplacements pour motifs loisirs du Pays de Lorient. Il est aussi la 1^{ère} destination pour motifs de travail et pour motifs d'achat.

*Les motifs de déplacements étudiés ne prennent pas en compte les déplacements vers le domicile (retour vers le centre-ville pour rentrer au domicile), cela afin de mieux mettre en avant le dynamisme d'une zone comparée à une autre.

A l'échelle du centre-ville, les déplacements pour motifs de loisirs constituent la première raison de déplacement vers le centre-ville en semaine (29% des déplacements). Le motif travail arrive en seconde position en semaine (24%), puis les achats en troisième position (19%). Le samedi, on note une forte augmentation de la part du motif loisirs (52%), et du motif achat (27%) même s'il diminue en nombre.

La multiplicité des motifs de fréquentation du centre-ville de Lorient (loisirs, achats, démarches administratives et/ou médicales...) en fait un lieu particulier générateur de flux, caractéristique intrinsèque de la centralité urbaine.

Les déplacements pour motif de loisirs regroupent les motifs suivants : participer à une activité de loisirs, sportive, culturelle ou associative, faire une promenade ou du lèche-vitrine, visiter des parents ou amis, se restaurer hors du domicile.



Source : Enquête mobilités 2016, AudéLor

2. Importance des équipements de santé dans la fréquentation du centre-ville

En 2014, le centre-ville de Lorient compte 25 médecins généralistes (source INSEE) soit **11% des médecins généralistes de l'aire urbaine**. Ce taux est proche de la moyenne observée pour les villes du panel (13 %).

Les généralistes du centre-ville représentent 34% de ceux de la ville, ce taux est de 42% à l'échelle des villes du panel (Pau : 43%, St Brieuc : 40%). Le centre-ville de Lorient concentre de manière plus importante les spécialistes : il regroupe 30% des médecins spécialistes* de l'aire urbaine, (24% pour les villes du panel). 21% des professionnels du paramédical de l'aire urbaine sont localisés dans le centre-ville de Lorient (19% pour les villes du panel).

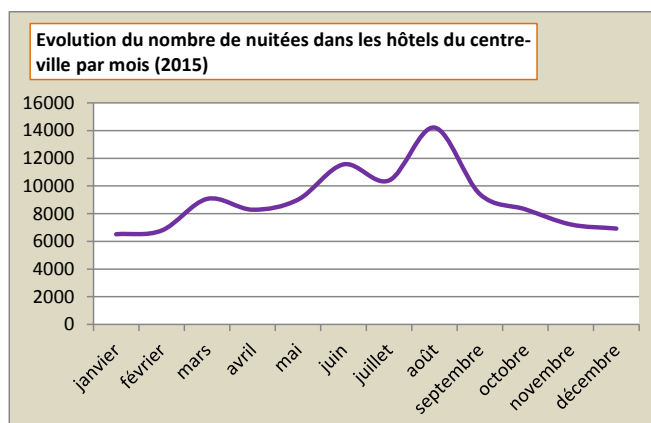
Cette fréquentation pour motif de santé génère des flux importants sur le centre-ville qui viennent renforcer son attractivité et son animation. Cependant, la loi de 2005 sur l'accessibilité qui rend obligatoire l'adaptation des cabinets médicaux aux personnes à mobilité réduite et leur meilleure accessibilité constitue parfois une pression au départ de ces praticiens hors du centre-ville. Il est en effet considéré comme plus simple et moins coûteux de s'installer en périphérie là où le stationnement et l'accessibilité sont plus aisés. Le risque est donc grand, d'ici à une dizaine d'années, de voir de nombreux praticiens quitter le centre-ville.

*Les indicateurs portent sur les praticiens exerçant leur activité principale en libéral (en cabinet individuel ou de groupe ou de société), les médecins fonctionnaires et les médecins salariés exerçant en établissements sanitaires par exemple, ne sont donc pas comptabilisés.

3. Tourisme et hôtellerie

Avec 100 200 nuitées générées en 2015 par les 17 hôtels, le centre-ville contribue à un tiers des nuitées de l'agglomération lorientaise.

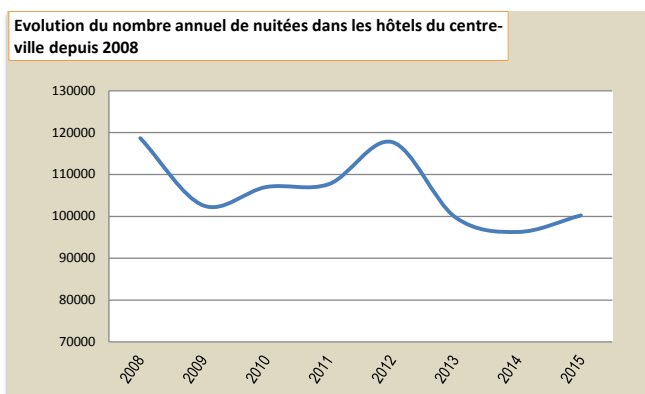
Le centre-ville de Lorient concentre 37 % des hôtels de l'aire urbaine (+ Groix). Dans le centre-ville, le tourisme semble, comme c'est déjà le cas à l'échelle du Pays de Lorient, très axé sur le tourisme d'affaire (51% des nuitées en hôtellerie sur le Pays de Lorient en 2015). Cependant, la période du festival Interceltique qui se déroule dans le centre-ville attire un flux de 490 000 visiteurs extérieurs sur 10 jours (*étude CDT56 Orange Flux vision*). Au total, l'estimation de 750 000 festivaliers a été confirmée par cette nouvelle méthode d'évaluation (*Source : Observatoire du tourisme 2015- AudéLor juin 2016*).



Source : Taxe de séjour Lorient Agglomération- traitement AudéLor

A noter qu'une nouvelle offre (appart hôtel de 43 studios) s'est ouverte en 2014 à proximité immédiate du centre-ville (rue Belle-Fontaine).

Après la baisse du nombre de nuitées entre 2008 et 2009 et la reprise de 2010-2011, le nombre de nuitées a fortement chuté jusqu'en 2014 (-16%) pour amorcer une remontée en 2015 (+5%). Ce constat est également valable à l'échelle du Pays de Lorient où les nuitées ont baissé de 14% entre 2011 et 2014.



Source : Taxe de séjour Lorient Agglomération- traitement AudéLor

Cette baisse de fréquentation observée à différentes échelles et qui concerne également les hôtels du centre-ville, est, pour le Pays de Lorient essentiellement le fait de la baisse des nuitées d'affaires : -21% entre 2011 et 2014 contre -3,3% pour les nuitées « de tourisme ».

Ainsi, avec seulement 7% de visiteurs « affaires » accueillis en 2015 dans les 2 grandes structures du Pays de Lorient (Palais des Congrès et Parc des Expositions), l'activité générée par les séminaires et grandes rencontres professionnelles reste encore discrète comparée à l'activité générée par les déplacements pour d'autres motifs professionnels ou économique (grands chantiers de construction, relations entre établissements d'une même entreprise, séjours clients...).

Avec 94 340 visiteurs en 2015 et 125 évènements organisés, le Palais des Congrès situé en cœur de ville est toutefois un fort générateur de flux.

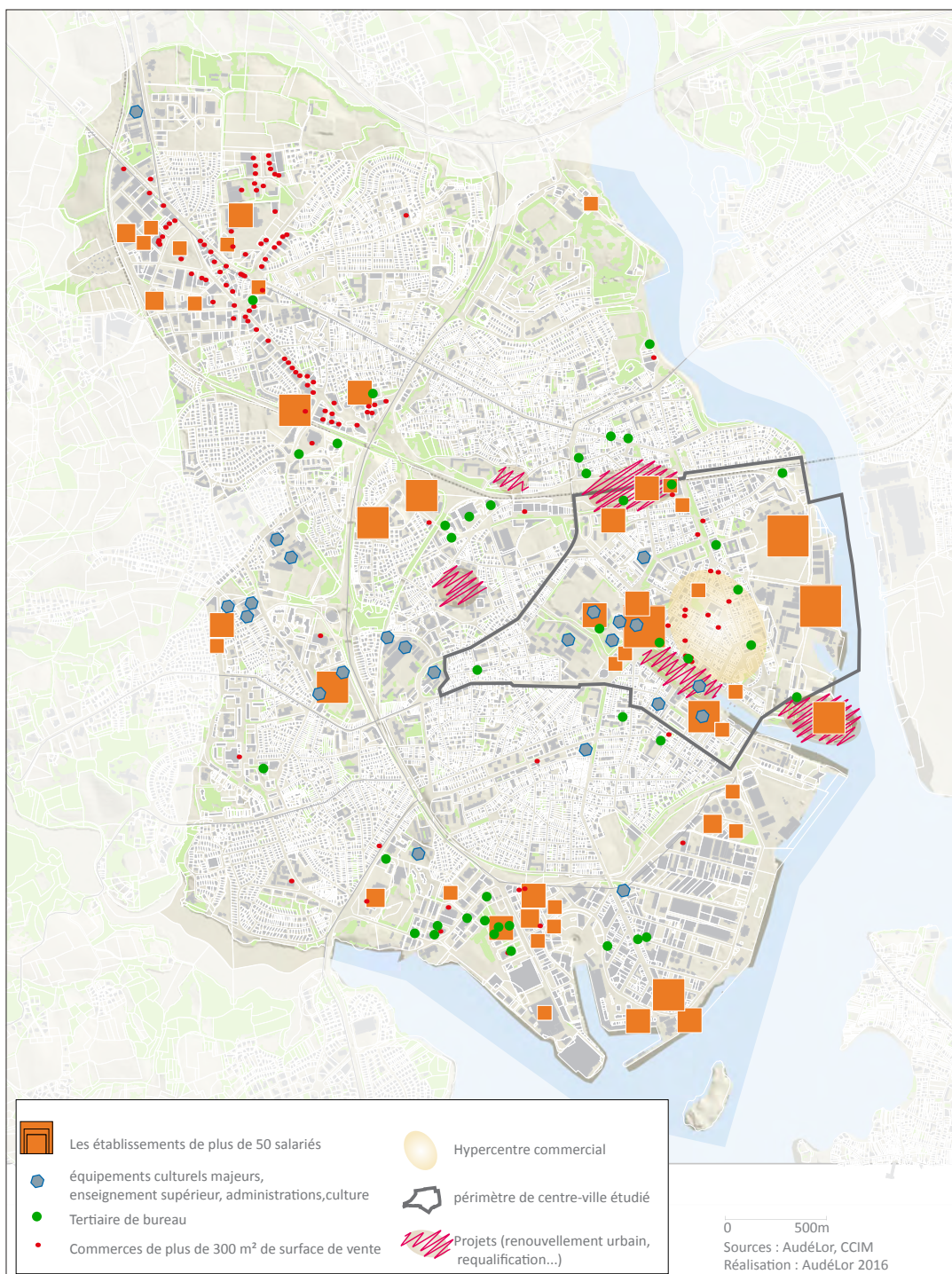
Mais 94% des visiteurs se déplacent pour des salons tous publics ou des spectacles. Ce type de fréquentation génère très peu de nuitées sur place mais peut occasionner une visite ou un déplacement « shopping » dans les commerces du centre-ville.

Le centre-ville : un panel d'expériences de découverte de la ville grâce au patrimoine

La ville de Lorient est labellisée depuis 2006 « Ville d'Art et d'histoire ». Depuis lors, de nombreuses animations autour du patrimoine sont organisées : promenades urbaines, ateliers enfants... Ces manifestations qui s'adressent aux touristes mais aussi aux habitants constituent également un levier pour renforcer l'attractivité du centre-ville.

Après une progression notable des visites de la ville et de l'hôtel Gabriel entre 2010 et 2014 (+51%), la fréquentation a fortement chuté sur 2014-2015 (-39%) passant de 7212 visiteurs en 2014 à 4431 en 2015.

IV. Synthèse



En conclusion, cet examen des données socio-économiques du centre-ville de Lorient met en évidence des points forts : emplois, équipements, densité commerciale, projets urbains à proximité du centre-ville (gare, Péristyle, Parc Jules Ferry...), mais aussi des motifs de déséquilibre (tendances centrifuges pour certains types d'activités, taux de vacance dans les commerces...).

La feuille de route du centre-ville de Lorient devrait pouvoir s'appuyer sur les 4 piliers, fonctions fondamentales d'un cœur de ville en vue d'établir son plan guide. (David Lestoux, « Revitaliser son cœur de ville », Territorial éditions, dossier d'expert, 2015).

<p>La fonction économique :</p> <p>Répondre à des besoins marchands de consommateurs</p>	<p>La fonction identité :</p> <p>créer un attachement, un point de repère, une fierté</p>
<p>La fonction habitat :</p> <p>Proposer un habitat adapté aux nouveaux parcours résidentiels</p>	<p>La fonction services :</p> <p>Répondre à des besoins non marchands d'habitants</p>

Source : Revitaliser son cœur de ville, D. Lestoux.

La fonction économique

Le centre-ville est le 1^{er} pôle commercial et 1^{er} pôle d'emploi du Pays avec des « poids lourds » : DCNS, CHBS, Ville de Lorient.

Le maintien de l'emploi apparaît prépondérant pour la vitalité du cœur de ville. L'activité tertiaire est bien présente notamment au travers des activités administratives (CPAM, collectivités, CAF, sous-Préfecture...), ce qui constitue un atout. Le centre-ville doit être capable de disposer d'une offre quantitative et qualitative, adaptée aux problématiques et besoins des professionnels.

L'augmentation des disponibilités en bureaux, le départ de certains établissements et la croissance du taux de vacance commerciale constituent des signes d'un risque d'évolution défavorable.

Cependant, le renouvellement du quartier gare avec l'arrivée de la LGV constitue une opportunité importante pour le renforcement de l'attractivité et de l'image du centre-ville.

La densité et l'attractivité commerciale sont des atouts prépondérants du centre-ville. Le maintien de cette attractivité passe par la nécessité de veiller à la diversité commerciale et d'agir sur la vacance par la mise en place d'outils de différentes natures :

- Observatoires : observatoire du commerce, observatoire des loyers commerciaux en cours,
- Outils de planification (DAAC en cours, PLU)
- Outils opérationnels tels qu'ils peuvent exister sur d'autres territoires (gestion spécifique via les SEM, pépinières, boutiques à l'essai...)

La fonction habitat

Les efforts en termes de construction neuve sur les 10 dernières années ont été importants et la population du centre-ville a augmenté. Toutefois, le taux de vacance des logements reste élevé (10%) par rapport à l'aire urbaine (même s'il est plus faible que dans le panel).

Si l'attractivité du centre-ville est indéniable à l'examen du succès de la promotion immobilière, le soutien aux actions d'amélioration du parc existant reste d'actualité. La mise en œuvre de l'observatoire des copropriétés permettra d'identifier les ensembles immobiliers à surveiller et/ou à accompagner dans leur politique d'entretien ou de rénovation.

Le parc de logement individuel dispose d'un double atout prix-localisation qui nécessite un double accompagnement : mieux faire connaître l'offre et accompagner les acquéreurs dans des projets d'amélioration/réhabilitation.

Parc ancien abordable à rénover et parc neuf peuvent ensemble jouer la complémentarité pour proposer une offre diversifiée aux accédants, du petit au grand logement. La répartition sur le territoire de l'offre locative sociale (par le biais des OAP dans le PLU) est le moyen de mieux la répartir entre centre-ville et quartiers, et entre secteurs du centre-ville.

La fonction identité

Le centre-ville de Lorient dispose d'aménités nombreuses : commerciales, patrimoniales (visites, animations liées au label Villes d'Art et d'histoire) associées à la densité et à la diversité des équipements et des évènements (théâtre, cinéma, stade de foot, FIL, port de plaisance...). L'ensemble de ces atouts doivent pouvoir bénéficier des projets en cours : Parc Jules Ferry, Péristyle, gare pour s'étoffer. Améliorer les liens entre ces lieux et sites par une réflexion autour des parcours (parcours marchands par exemple) permettrait au centre-ville de faire émerger une spécificité lui permettant de se différencier face aux espaces périphériques.

La fonction services

De nombreux services publics sont déjà présents dans le centre-ville, ce qui constitue un véritable atout en termes de flux. Par contre, les éléments de diagnostic concernant les professions de santé semblent s'orienter vers un constat de départ de ces professions vers des pôles tertiaires extérieurs. A l'échelle du centre-ville de Lorient, peu de données sont réellement accessibles concernant l'évolution de ces services, un travail spécifique sur l'organisation territoriale de la santé, et peut être plus généralement sur les services permettrait d'établir un diagnostic à la hauteur des enjeux.

ANNEXES (source INSEE)

Population

iris centre-ville	pop 2007	pop 2012	Evolution
LA ROCHELLE	11865	11063	-6,8%
LORIENT	10718	10940	2,1%
PAU	14664	13449	-8,3%
POITIERS	15037	14569	-3,1%
ST BRIEUC	12679	12909	1,8%
ST NAZAIRE	11682	11622	-0,5%
VANNES	10832	10159	-6,2%
		84711	

villes	pop 2007	pop 2012	Evolution
La Rochelle	76848	74123	-3,5%
Lorient	58135	57706	-0,7%
Pau	84978	78506	-7,6%
Poitiers	89253	87646	-1,8%
Saint-Brieuc	46178	45936	-0,5%
Saint-Nazaire	68522	67940	-0,9%
Vannes	52984	52648	-0,6%

AIRES URBAINES	pop 2007	pop 2012	Evolution
La Rochelle	198939	207211	4,2%
Lorient	211105	215591	2,1%
Pau	239558	240857	0,5%
Poitiers	246872	255831	3,6%
Saint-Brieuc	164562	171721	4,4%
Saint-Nazaire	207412	213083	2,7%
Vannes	142794	150860	5,6%

Logement

	nbre lgts 2007	nbre de lgts vacants 2007	nbre de ménages 2007	pop des ménages 2007	nbre lgts 2012	nbre de lgts vacants 2012	nbre de ménages 2012	pop des ménages 2012	part lgts vacants 2012
iris centre-ville									
LA ROCHELLE	9800	1159	7524	11500	10123	1320	7235	10683	13%
LORIENT	7609	593	6699	10492	7913	805	6764	10674	10%
PAU	10631	1623	8848	14267	10771	2503	8007	12963	23%
POITIERS	11365	1165	9910	14495	11388	1437	9515	14188	13%
ST BRIEUC	8284	977	7050	11646	8365	1188	6870	11921	14%
ST NAZAIRE	7501	783	6321	11349	8066	1090	6301	11322	14%
VANNES	8019	695	6788	10601	8294	1115	6606	9995	13%

	nbre lgts 2007	nbre de lgts vacants 2007	nbre de ménages 2007	pop des ménages 2007	nbre lgts 2012	nbre de lgts vacants 2012	nbre de ménages 2012	pop des ménages 2012	part lgts vacants 2012
communes									
La Rochelle	47285	3288	40750	75046	48867	3584	40756	72459	7%
Lorient	33873	2080	31010	57112	34745	2484	31306	56813	7%
Pau	49489	4144	44877	81658	50736	7611	42342	75243	15%
Poitiers	52192	3613	47951	84100	53750	4657	47840	83315	9%
Saint-Brieuc	26006	2029	23394	44079	26546	2863	23025	43835	11%
Saint-Nazaire	35689	2301	32020	67049	37868	3076	32843	66694	8%
Vannes	29461	1761	26535	50312	32061	2788	27872	50503	9%

	nbre lgts 2007	nbre de lgts vacants 2007	nbre de ménages 2007	pop des ménages 2007	nbre lgts 2012	nbre de lgts vacants 2012	nbre de ménages 2012	pop des ménages 2012	part lgts vacants 2012
Aires urbaines									
La Rochelle	103833	6016	90450	194961	112925	7394	96739	203092	7%
Lorient	107615	5076	95058	206646	114710	6385	99579	211100	6%
Pau	115114	7367	105503	232558	123281	12332	108366	234284	10%
Poitiers	124206	7809	113128	239467	131419	9753	117864	248076	7%
Saint-Brieuc	83665	4717	72622	160703	89806	6509	76521	167696	7%
Saint-Nazaire	137730	5750	91107	203339	144305	8033	95893	208959	6%
Vannes	70572	3529	61950	138752	79528	5356	68475	147208	7%

Population active

	pop de 15-64 ans	pop active 15-64 ans	pop active occ 15-64 ans	chomeurs 15-64 ans	tx chômage	actifs	actifs occ
iris centre-ville							
LA ROCHELLE	7740	5401	4331	1070	20%	70%	56%
LORIENT	7467	5328	4360	969	18%	71%	58%
PAU	9089	6445	5328	1116	17%	71%	59%
POITIERS	11895	6942	5789	1152	17%	58%	49%
ST BRIEUC	7670	5467	4589	876	16%	71%	60%
ST NAZAIRE	7340	5529	4584	944	17%	75%	62%
VANNES	6840	4782	3928	855	18%	70%	57%

	pop de 15-64 ans	pop active 15-64 ans	pop active occ 15-64 ans	chomeurs 15-64 ans	tx chômage	actifs	actifs occ
Aires urbaines							
La Rochelle	132164	94511	81870	12639	13%	72%	62%
Lorient	135987	95131	83348	11782	12%	70%	61%
Pau	153973	110889	98747	12142	11%	72%	64%
Poitiers	170967	122606	108756	13854	11%	72%	64%
Saint Brieuc	106351	77616	68640	8971	12%	73%	65%
Saint Nazaire	130455	93028	81311	11713	13%	71%	62%
Vannes	96262	69250	61099	8156	12%	72%	63%

AUDÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

Agence d'Urbanisme,
de Développement Économique
et Technopole du Pays de lorient

12 avenue de la Perrière
56324 Lorient cedex

Tél. : 02 97 12 06 40

contact@audelor.com

www.audelor.com