

The image is a composite of two aerial photographs. The left side shows a modern city with a grid-like street pattern and a large body of water. The right side shows an older, more densely packed town with a harbor filled with boats. A diagonal line separates the two images, with a blue overlay on the left and an orange overlay on the right.

adarn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

# Saint-Nazaire, Lorient regards croisés

Audélor  
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

Comité de rédaction : Antoine Delmas (addrn), Annaïc Godel (addrn), Arnaud Le Montagner (AudéLor),  
Grégory Le Pouezard (addrn), Claude Maillère (addrn), Gilles Poupard (AudéLor)

Conception graphique : Sandra Biguet (addrn)

Conception cartographique : Jean-Christophe Dumons (AudéLor), Arnaud Le Montagner (AudéLor), Alice Loiseau (addrn)

Responsable de publication : Pierre Vionnet (addrn) et Gilles Poupard (AudéLor)

Dépôt légal : 2<sup>e</sup> trimestre 2021

Site internet : [www.addrn.fr](http://www.addrn.fr) – [www.audélor.com](http://www.audélor.com)

Crédits photos couverture : Front de mer ©Ville de Saint-Nazaire / La rade de Lorient ©Lorient Agglomération

# *sommaire*

Édito	5
Chiffres-clés et périmètres d'analyses : un portrait croisé à plusieurs échelles	6
Jeu des photos	10
Zones d'emploi de Lorient et Saint-Nazaire : un rôle structurant dans l'armature régionale	12
Les villes centres initiatrices de la dynamique locale	13
Des territoires à la fois industrialo-portuaires et touristiques	14
Une démographie portée par le solde migratoire	18
Deux villes de la Reconstruction face à de nouveaux enjeux	22
Et pour la suite ?	26



## édito

Attractivité. Au cours des années 2000, ce qualificatif semblait dans le discours territorial réservé aux métropoles. Des nuances ont progressivement été apportées à ce discours et ce plus encore depuis la crise Covid 19. Aujourd'hui les villes moyennes ou intermédiaires semblent bénéficier d'un regain d'intérêt. Pour Saint-Nazaire et Lorient et leurs agglomérations respectives, cela fait un certain temps qu'elles s'inscrivent dans des dynamiques économique et résidentielle positives. Ce que confirment les derniers chiffres du recensement. Leurs nombreux atouts sont complémentaires à ceux des grandes métropoles régionales et elles proposent une gamme complète d'équipements et de services qui les positionnent avantageusement (infrastructures hospitalières, universitaires, commerciales, portuaires, touristiques, ...). Elles s'affirment ainsi comme les polarités majeures d'un système urbain littoral qui s'étire du Finistère sud à l'estuaire de la Loire. Toutes les deux contribuent depuis plusieurs années à proposer des territoires d'ancrage pour des populations en résidence ou de passage à la recherche d'un cadre de vie privilégié.

Lorient et Saint-Nazaire sont aussi des villes marquées par l'intensité de leur histoire. Dans les deux cas, la création des villes est issue d'une volonté politique nationale pour contribuer à la « grandeur maritime » de la France. Dès lors, les activités de construction navale ont accompagné un développement urbain et économique qui se poursuit aujourd'hui. Les stigmates de la Seconde Guerre mondiale ont stimulé la très forte capacité de résilience de ces deux villes emblématiques de la Reconstruction. Leur urbanisme et architecture forgent leur identité et les deux bases sous-marines héritées sont aujourd'hui des socles patrimoniaux valorisés et constitutifs d'une nouvelle urbanité ville-port qui inscrit Saint-Nazaire et Lorient comme des sites de référence pour leur urbanisme innovant.

Compte tenu de ces similitudes, la mise en place d'un regard croisé entre les deux villes et agglomérations apparaît comme une évidence. Nos deux agences d'urbanisme, particulièrement impliquées chacune à leur niveau dans le développement des territoires de Saint-Nazaire et de Lorient se sont naturellement mobilisées en formant une équipe commune, pour proposer cette lecture. Cette première publication pose aussi les bases d'un dialogue à approfondir entre deux villes et territoires aux centres d'intérêts convergents. Il s'agit aussi d'envisager des futurs partages d'expériences qui seront organisés prochainement par l'adrn et AudéLor.

**David Samzun**  
Président de l'adrn

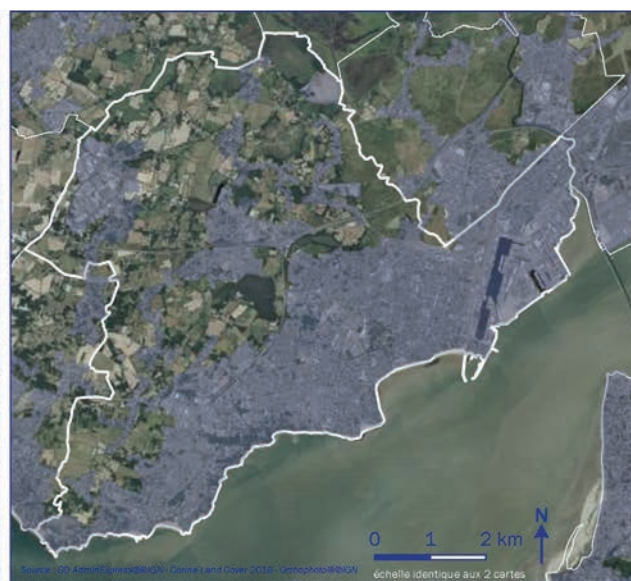
**Freddie Follezou**  
Président d'AudéLor

## Chiffres-clés et périmètres d'analyses : un portrait croisé à plusieurs échelles

Dans ce panorama, des indicateurs thématiques ont été choisis et analysés selon trois échelles : la commune, l'agglomération puis la zone d'emploi (périmètre 2010) et sur la période 2010-2019.

Ces données chiffrées permettent à la fois d'apprécier la position de Lorient et de Saint-Nazaire au sein de leur agglomération vue sous le prisme des caractéristiques démographiques et résidentielles, puis de caractériser leur fonction de pôle d'emploi et la dynamique de leur activité économique au sein de leur bassin de vie, comparée à l'échelle des Régions Pays de la Loire et Bretagne.

### Les villes



#### Lorient

17,48 km<sup>2</sup>

57 149 habitants



3 266 hab/km<sup>2</sup>

33 959 emplois

88 % de résidences principales

3 % de résidences secondaires

26 % de maisons

74 % d'appartements



#### Saint-Nazaire

46,79 km<sup>2</sup>

69 993 habitants



1 509 hab/km<sup>2</sup>

37 815 emplois

86 % de résidences principales

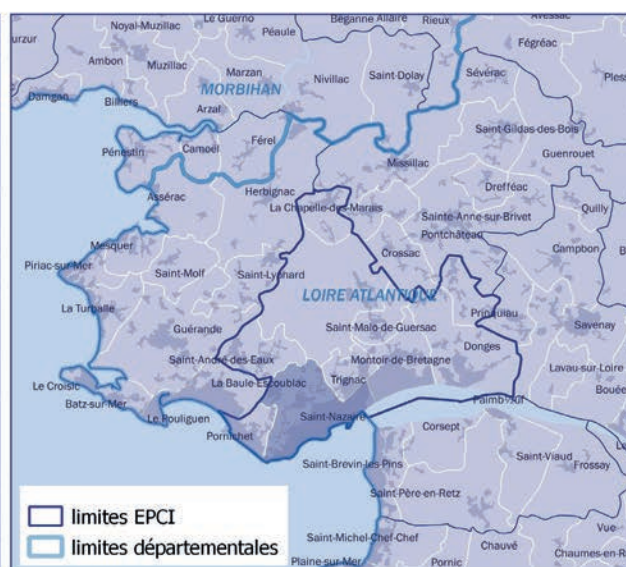
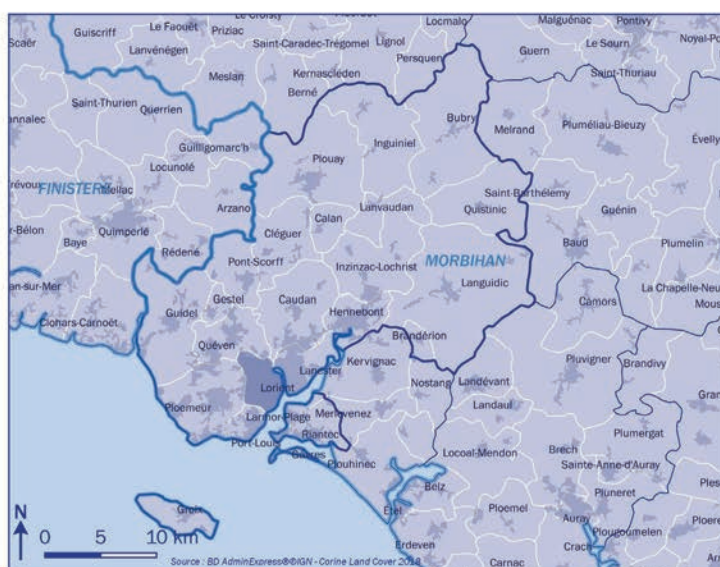
7 % de résidences secondaires

40 % de maisons

60 % d'appartements



## Les intercommunalités



### Lorient Agglomération

Création en janvier 2000

25 communes

738,71 km<sup>2</sup>

203 309 habitants  
+ 0,3 % par an entre 2012 et 2017



20 840 euros (revenu médian disponible en 2017)



79 897 emplois au lieu de travail  
-2,0 % entre 2012 et 2017

106 emplois pour 100 actifs résidents occupés

### Saint-Nazaire agglomération

Création en janvier 2001

10 communes

320,27 km<sup>2</sup>

124 487 habitants  
+ 0,92 % par an entre 2012 et 2017



20 930 euros (revenu médian disponible en 2017)



60 550 emplois au lieu de travail  
+6,1 % entre 2012 et 2017

127 emplois pour 100 actifs résidents occupés

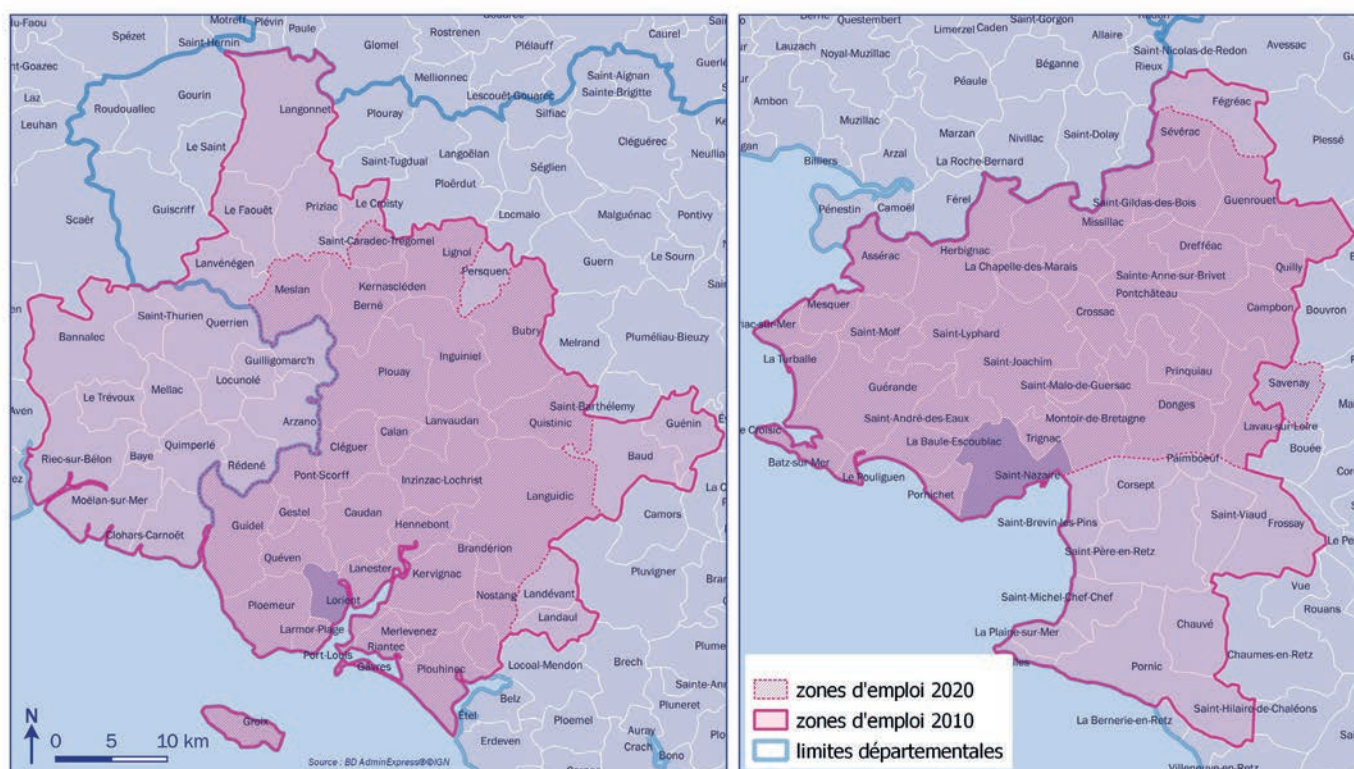
## Les zones d'emploi

Ce périmètre d'analyse est le plus opportun pour évaluer et comparer les dynamiques démographiques, et l'ensemble des indicateurs en matière de dynamique économique, d'emploi et de caractérisation du tissu d'activités.

Cet espace géographique regroupe un ensemble de communes contigües à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent. Ce zonage a été révisé en 2020 avec de nouveaux paramètres pour toutes les zones

d'emploi homogénéisés au niveau national. Les territoires de Saint-Nazaire et de Lorient ont connu tous les deux un périmètre 2020 fortement réduit par rapport à celui de 2010 alors que ce dernier correspondait à leurs bassins d'emploi respectifs.

Aussi, notre choix en termes d'analyse a été de conserver le périmètre de 2010.



### zone d'emploi (2010) de Lorient

**60** communes  
dont 6 de plus de 10 000 hab.

**298 041** habitants en 2017  
+0,37 % par an entre 2012 et 2017



**108 472** emplois (au lieu de travail)

**7,3** % de taux de chômage (insee - 4<sup>e</sup> T2020)

**96,1** emplois pour 100 actifs occupés



### zone d'emploi (2010) de St-Nazaire

**48** communes  
dont 7 de plus de 10 000 hab.

**301 023** habitants en 2017  
+0,92 % par an entre 2012 et 2017



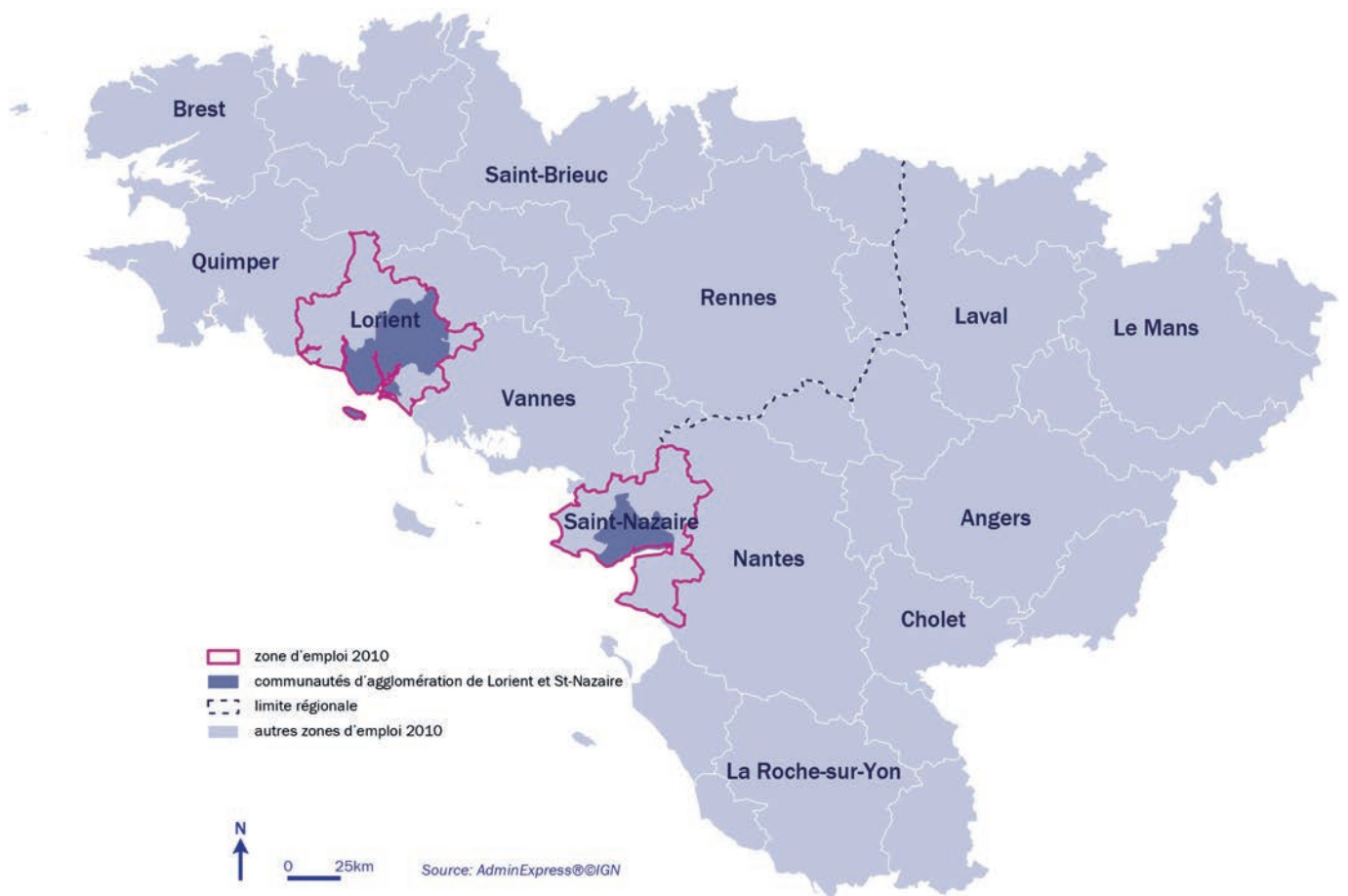
**112 152** emplois (au lieu de travail)

**7,6** % de taux de chômage (insee - 4<sup>e</sup> T2020)

**96,8** emplois pour 100 actifs occupés







## Différents indicateurs et sources d'analyse pour représenter :

### L'habitat et la démographie

Le recensement de la population de l'Insee (2017) est la principale source de données pour observer la structuration et l'évolution de la population pour la période 2012-2017. L'analyse est comparée à l'échelle des quartiers (découpage Iris de l'Insee) pour la vacance de logement et à celle de l'Agglomération pour les rythmes démographiques et les dynamiques migratoires.

### L'emploi et l'activité économique

La zone d'emploi permet d'étudier de façon fine l'évolution de l'emploi et constitue également le niveau le plus fin du calcul du taux de chômage. (découpage territorial de 2010). Trois des fournisseurs de données sont mobilisés au sein de cette publication :

- Acoess qui renseigne l'évolution des effectifs salariés du secteur privé hors intérimaires
- Dares pour l'évolution d'emploi sur l'intérim à partir des données Pôle emploi
- Insee pour les données d'emploi total, taux d'actif et des évolutions d'emploi de la fonction publique, du secteur agricole et les salariés des particuliers employeurs.

# A. Saint-Nazaire ?



1. Base sous-marine de  A  
 B



2. Base sous-marine de  A  
 B



3. Gare de  A  
 B



5. Centre commercial de  A  
 B



4. Gare de  A  
 B



6. Centre commercial de  A  
 B



7. Habitat de  A  
 B



8. Habitat de  A  
 B



9. Plage à  A  
 B



10. Plage à  A  
 B



11. IUT de  A  
 B



12. IUT de  A  
 B



13. Port de  A  
 B



14. Port de  A  
 B



15. Villa à  A  
 B



16. Villa à  A  
 B

*ou B. Lorient ?*

# Zones d'emploi de Lorient et Saint-Nazaire : un rôle structurant dans l'armature régionale

Avec respectivement 81 000 et 68 000 emplois salariés privés, Saint-Nazaire et Lorient figurent respectivement à la 6<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> place du classement régional des zones d'emploi des Pays de la Loire et Bretagne. Les deux territoires se positionnent derrière les zones d'emploi métropolitaines de Nantes, Rennes ou Brest et en retrait des deux zones d'emploi de taille importante d'Angers et du Mans. Saint-Nazaire et Lorient intègrent alors cet ensemble de huit zones d'emploi de taille intermédiaire comptant entre 60 000 à 80 000 salariés privés. Les territoires intermédiaires de Bretagne et de Pays de la Loire représentent 3 emplois salariés sur 10 à l'échelle des deux régions cumulées.

Ces zones d'emploi intermédiaires officient comme des maillons clés du développement économique au sein de l'armature urbaine de l'Ouest. Saint-Nazaire et Lorient s'intègrent à des réseaux économiques multiscalaires ouverts sur le monde et constituent des polarités structurantes pour leur territoire environnant.

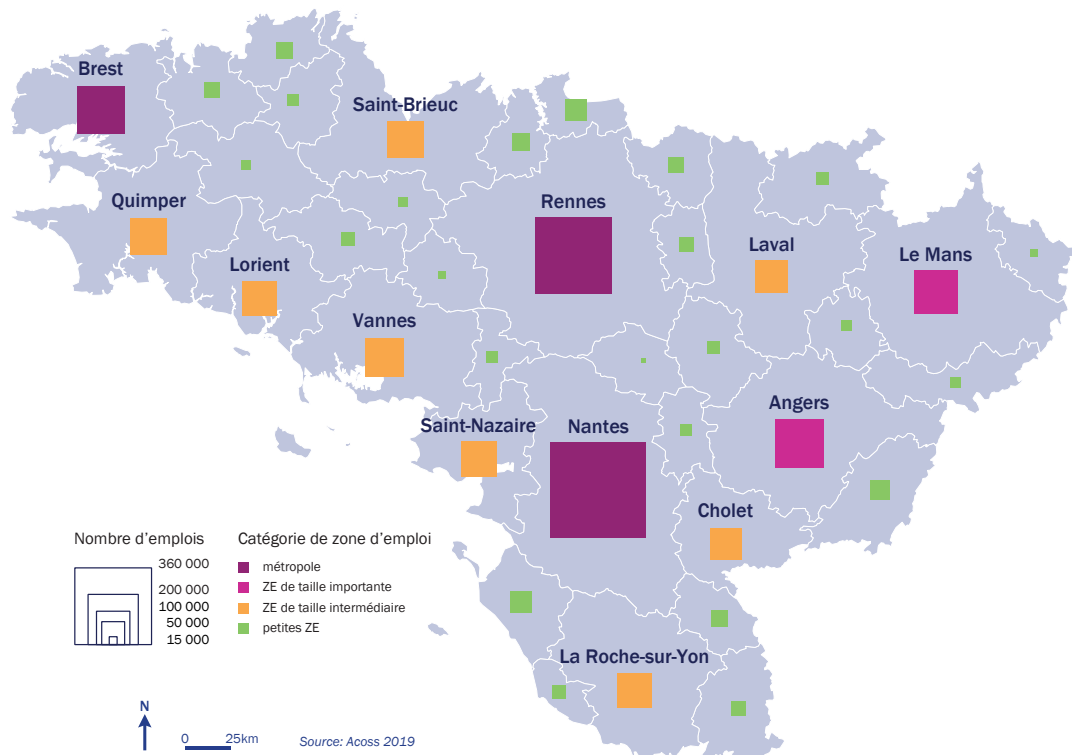
Pour autant, à la différence des autres villes moyennes de l'Ouest, la croissance de ces territoires ne s'est pas faite sur les mêmes leviers de développement. Jusque dans

les années soixante-dix, nombre de territoires de taille intermédiaire se sont affirmés comme des relais de la croissance métropolitaine. À leur différence, Saint-Nazaire et Lorient ont disposé de leurs dynamiques endogènes appuyées sur leurs spécificités économiques.

## Taille des zones d'emploi à l'échelle des deux régions



Top 15 des principales zones d'emploi, régions Pays de la Loire et Bretagne réunies  
nombre d'emplois salariés privés par zones d'emploi Pays de la Loire et Bretagne en 2017



# Les villes centres initiatrices de la dynamique locale

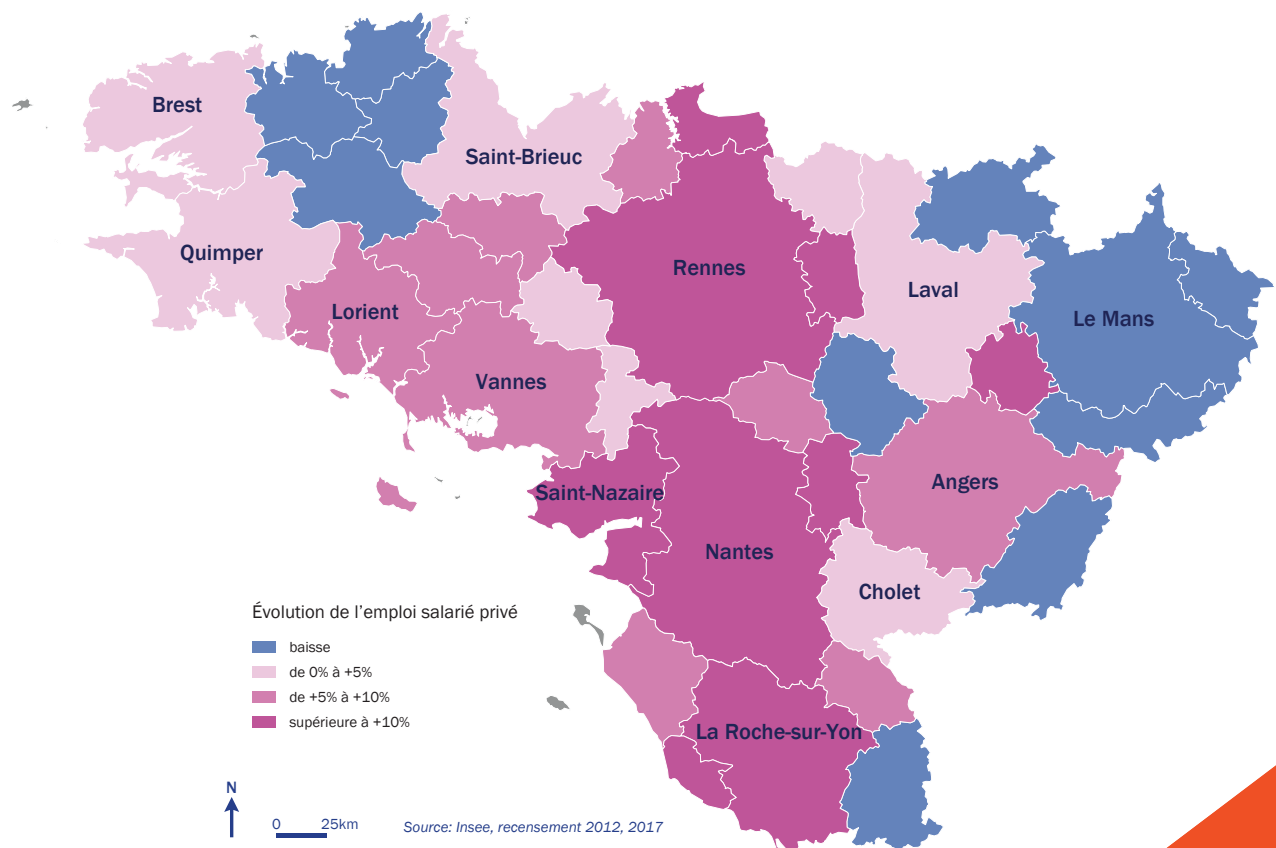
De la même manière que les zones d'emploi de Saint-Nazaire et Lorient sont structurantes à l'échelle régionale, les villes centres polarisent leur zone d'emploi. Avec 38 000 emplois au total à Saint-Nazaire et 34 000 à Lorient, chacune des deux villes pèse pour plus d'un tiers des emplois totaux de la zone. Proportionnellement parlant, cette concentration en nombre d'emplois est plus forte que celle appréciée en termes d'habitants : Saint-Nazaire accueille un quart des résidents de la zone d'emploi et Lorient un cinquième.

L'importance croissante des zones d'emploi de Saint-Nazaire et de Lorient dans leur écosystème territorial s'observe par l'augmentation du nombre d'emplois salariés privés au cours de la dernière décennie. Entre 2010 et

2019, les emplois salariés ont crû de 15,2 % à Saint-Nazaire et de 4,5 % à Lorient. La croissance enregistrée à Saint-Nazaire place la zone d'emploi parmi les plus dynamiques des Pays de la Loire et de Bretagne et au-dessus de la moyenne observée entre les deux régions. L'augmentation des emplois salariés privés à Lorient apparaît plus en retrait sur la dernière décennie. Pour autant au cours des trois dernières années, le nombre d'emplois a crû et ce plus rapidement qu'aux échelles régionales.

Au-delà du poids des zones d'emplois de Lorient et de Saint-Nazaire, c'est aussi par leur spécificité économique qu'elles jouent un rôle structurant dans le grand Ouest (voir paragraphe "Des territoires à la fois industrialo-portuaires et touristiques" ci-après).

Évolution de l'emploi salarié privé des zones d'emploi Pays de la Loire et Bretagne entre 2010 et 2019



## Des territoires à la fois industrialo-portuaires et touristiques

### La forte présence d'une économie maritime en mouvement

#### La navale : trait commun et moteur économique

En matière d'économie maritime, Saint-Nazaire et Lorient se ressemblent prioritairement par leur écosystème industriel porté par la construction navale. Les Chantiers de l'Atlantique à Saint-Nazaire (3 300 emplois) et Naval Group à Lorient (2 200 emplois), font partie des premiers employeurs privés des territoires. Par leur activité et leur importance, ces entreprises structurent un vaste réseau de sous-traitants et de partenaires économiques. Ces entreprises liées à la construction navale participent à créer une spécificité économique unique à l'échelle régionale voire nationale.

#### Des coopérations en cours dans le domaine naval

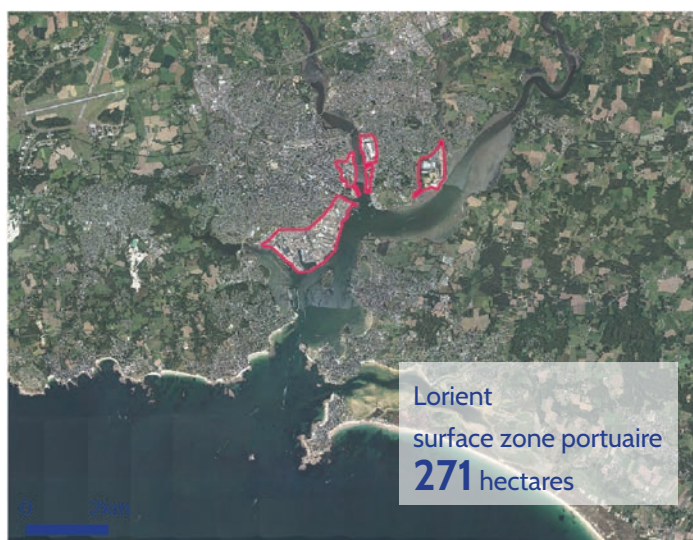
La construction du Porte-avions nouvelle génération (PANG) encourage les coopérations économiques entre le site Naval Group de Lorient et les Chantiers de l'Atlantique à

Saint-Nazaire. Depuis la fin mars 2021, les deux industriels ont créé une co-entreprise pour concevoir ce bâtiment qui remplacera le Charles de Gaulle en 2038. À ce stade du projet, ce sont les phases d'études conjointes qui animent cette co-entreprise avant que la construction démarre réellement d'ici 2025.

Par ailleurs, une coopération sur la propulsion vélique est en cours dans le cadre du projet Solid sail entre les Chantiers de l'Atlantique et plusieurs entreprises lorientaises et morbihannaises (CDK Technologies, Avel Robotics, etc.). Le projet Solid sail aboutira à la construction de voiles innovantes pour propulser les paquebots de demain. Cette voile rigide, constituée de panneaux en verre-polyester entourés de lattes en carbone, est hissée sur un gréement à balestron, baptisé AeolDrive, au mât inclinable. Un démonstrateur de 38 mètres de haut sera installé sur le site industriel de Saint-Nazaire dès l'été 2021. En attendant, en 2022, un prototype échelle 1 de 95 mètres, sera visible jusqu'à 30 milles au large.



## Emprise des deux sites portuaires



### Des infrastructures portuaires majeures fer de lance de l'économie maritime

La vitalité de l'économie de Saint-Nazaire et de Lorient s'appuie également sur les infrastructures portuaires des deux territoires. À la fois cruciaux pour l'essor de l'écosystème industriel, les ports de Nantes Saint-Nazaire et Lorient génèrent leurs propres dynamiques économiques qui profitent à tout l'hinterland. Si le port de Nantes-Saint-Nazaire s'étire tout le long de l'estuaire, les quais principaux se situent néanmoins à l'embouchure de la Loire sur la zone d'emploi de Saint-Nazaire. C'est dans cette partie aval que l'essentiel des 30,7 millions de tonnes en 2019 de marchandises ont été échangées et que les 4 000 emplois hors construction navale se localisent. À Lorient, comme un point commun avec Saint-Nazaire, les infrastructures portuaires se situent aux embouchures du Scorff et du Blavet. Pour autant, elles sont de plus petites tailles et le port de commerce génère un trafic plus réduit de seulement 2,5 millions de tonnes. Les infrastructures lorientaises apparaissent plus diversifiées. D'ailleurs, c'est le port de pêche de Keroman à Lorient qui a une dimension

de niveau national. Chaque année, il est le premier ou le deuxième port de pêche français, en valeur, avec Boulogne-sur-Mer. L'importance du port se mesure aussi à l'appui de l'importance d'un réseau d'industries agroalimentaires important qui lui est lié au port, et valorisant les produits de la mer débarqués.

En outre, à Lorient, l'économie maritime se remarque aussi par sa diversification. En plus de la construction navale, de l'économie portuaire et halieutique, deux autres composantes s'ajoutent : la Marine nationale (base aéronavale de Lann Bihoué et fusiliers commandos) et le nautisme. Le pôle course au large, implanté sur le site de l'ancienne base de sous-marins, constitue l'emblème de cette économie nautique. En complément, c'est un ensemble dense d'entreprises qui offrent leurs services aux usagers des 3 000 places de port sur le territoire. Sur le territoire de Saint-Nazaire l'économie maritime est moins diversifiée mais celle-ci se distingue néanmoins par la recrudescence de l'activité de General Electric dans l'éolien maritime.



©Audelor

## Éolien en mer, nouvelle diversification de l'économie maritime

Le parc éolien en mer de Saint-Nazaire comprendra 80 éoliennes posées sur les fonds marins d'une puissance de 6 MW chacune. À leur inauguration en 2022, ces éoliennes constitueront le premier parc offshore mis en service en France. La construction de ces éoliennes mobilise des compétences et des savoir-faire repartis sur différents sites de production. Le site General Electric de Saint-Nazaire fabrique les nacelles, dont une vingtaine sont en cours d'achèvement début 2021. Les pales seront produites dans l'usine GE de Cherbourg et assemblées sur le port de Saint-Nazaire. Les fondations des éoliennes seront construites à Anvers et stockées sur le port de La Rochelle. En plus des emplois dans la construction, c'est une centaine d'emplois qui seront créés à terme sur la base de maintenance du port de La Turballe.

À la différence de Saint-Nazaire, le projet offshore de Lorient est constitué d'éoliennes flottantes. Une ferme expérimentale de 3 éoliennes (9,5 MW chacune) est actuellement portée par Eolfi dans le but d'être livrée en 2022 sur un site localisé entre Groix et Belle-Île-en-Mer. Au-delà de ce projet expérimental, le principe de deux parcs éoliens plus importants (60 éoliennes en tout et de 500 à 750 MW) et à vocation commerciale a été soumis à débat public à l'automne 2020. La réalisation de ces projets de grande envergure se déroulerait de 2026 à 2028.

## L'industrie et le tourisme des spécificités complémentaires

### L'industrie un poids fort dans l'emploi des territoires

L'industrie navale, aussi importante soit-elle, ne constitue qu'une des facettes d'un écosystème industriel dense et diversifié. À Saint-Nazaire, le tissu est complété par l'aéronautique avec comme donneur d'ordre principal Airbus, la raffinerie de Donges ou la logistique avec Idea. À Lorient, le second pôle industriel est constitué par l'agroalimentaire notamment lié à la mer : Cité marine, Capitaine Houat, etc.

Dans son ensemble, l'industrie regroupe 20 000 emplois sur le territoire de Saint-Nazaire et 15 000 sur celui de Lorient, soit respectivement 25 % et 20 % des emplois privés totaux. Cette importance locale se remarque aussi à l'échelle régionale où les territoires de Saint-Nazaire et de Lorient regroupent 10 % des emplois industriels alors qu'ils ne pèsent au total que pour 7 % des emplois salariés privés.



©Ville de Saint-Nazaire

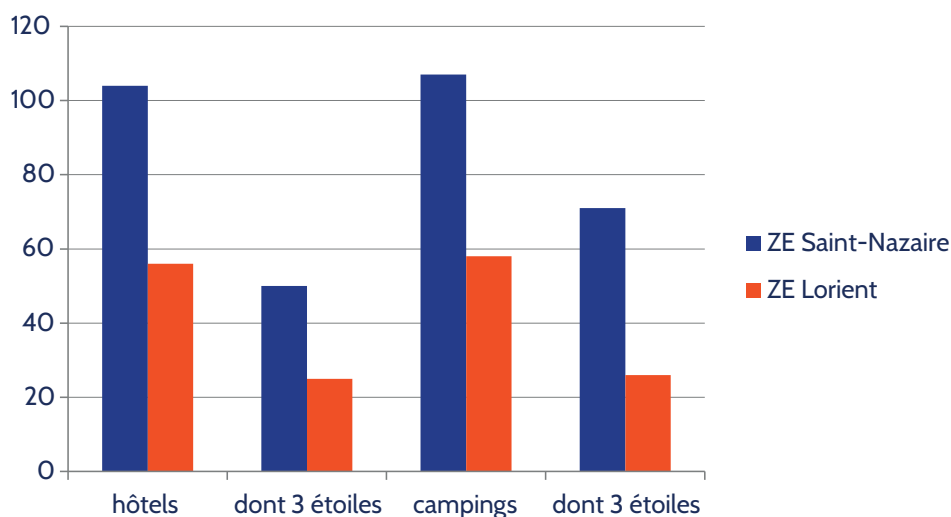


## Le tourisme, une composante forte spécifique à l'échelle des ZE et des villes centres

Le tourisme constitue une des composantes de l'économie des deux zones d'emploi. Le poids de l'hôtellerie restauration est ainsi, dans les deux zones d'emploi, surreprésenté par rapport à la moyenne des deux régions. Les indices de spécificités, usuellement utilisés pour apprécier ces effets de spécialisation économique, sont respectivement évalués à 1,32 pour la ZE de Saint-Nazaire et à 1,11 pour celle de Lorient.

Dans les villes centres, le nombre d'hôtels est relativement proche : 13 hôtels dont 7 de 3 étoiles et plus à Saint-Nazaire contre 16 hôtels dont 8 de 3 étoiles et plus à Lorient. La vraie différence en termes d'hébergements touristiques s'apprécie à l'échelle des zones d'emploi. Celle de Saint-Nazaire est largement mieux dotée avec près de deux fois plus d'hôtels (104 contre 56 dans celle de Lorient) et près de deux fois plus de campings (107 contre 58). Cette distinction relève de la présence de la presqu'île Guérandaise et de la Baie du Pouliguen qui concentrent à elles seules plus de 20 % des hôtels et 33 % des campings du département de Loire-Atlantique.

Nombre d'hôtels et de campings dans les zones d'emploi (2010) au 1/01/2020



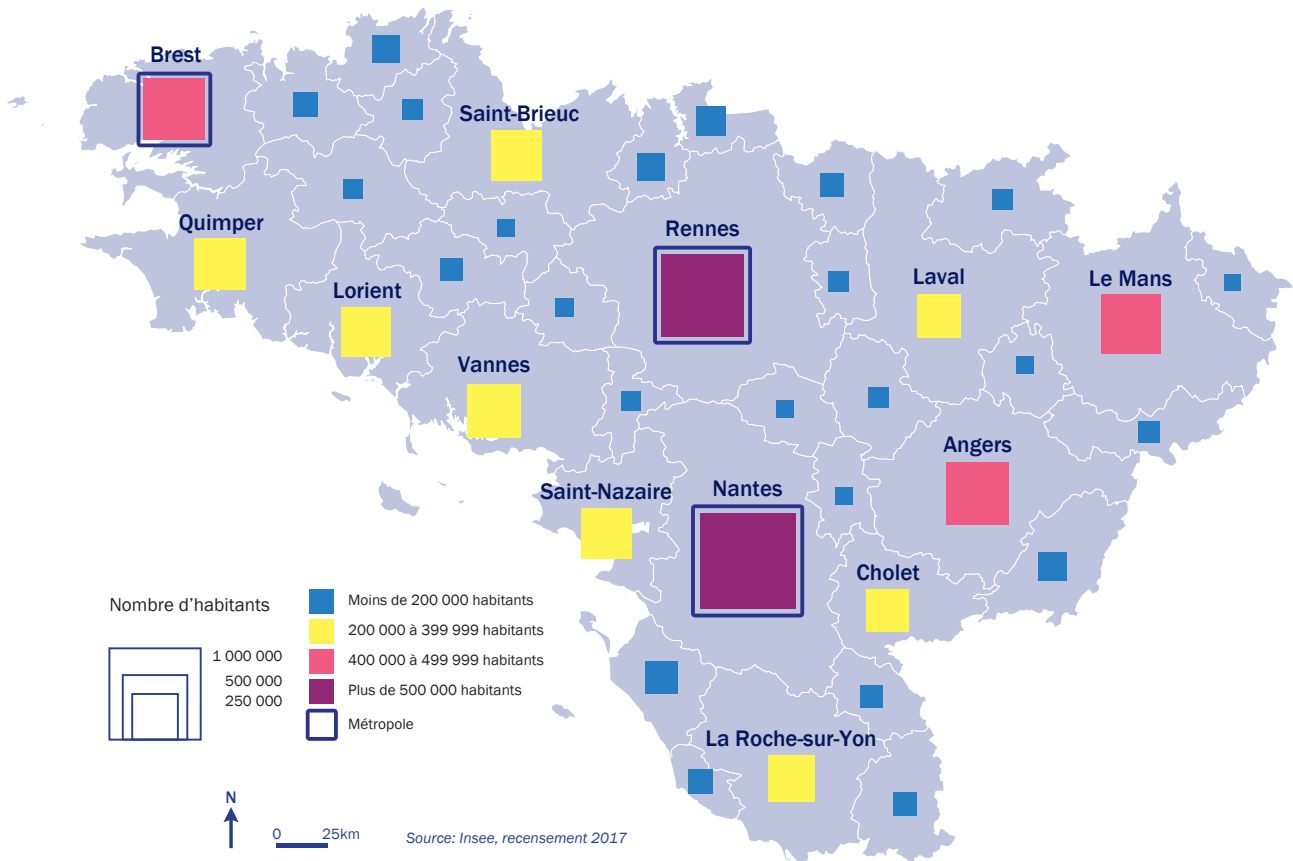
# Une démographie portée par le solde migratoire

## Une dynamique démographique positive des zones d'emploi à l'échelle régionale

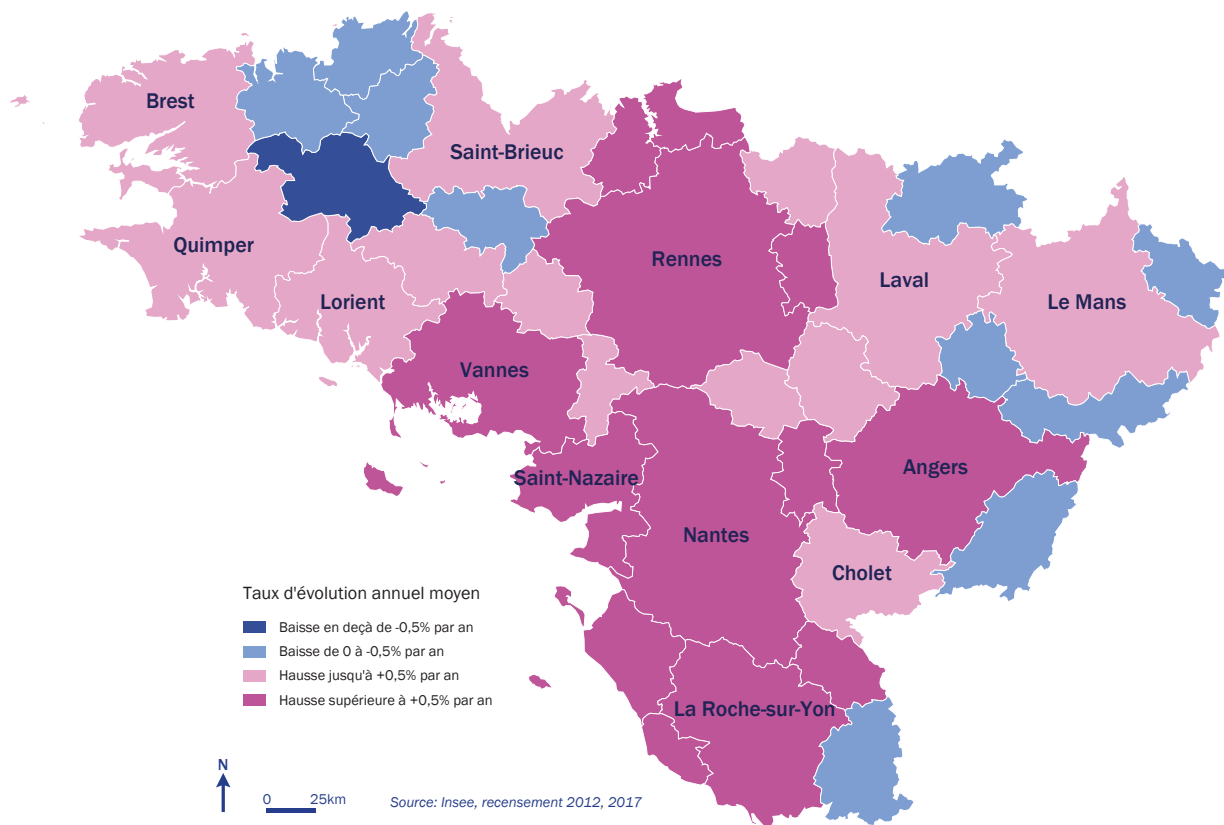
Avec respectivement 301 000 et 298 000 habitants, les zones d'emploi de Saint-Nazaire et Lorient sont les 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> plus peuplées de l'ensemble Bretagne et Pays de la Loire. De taille assez modeste (13<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup>), elles se révèlent relativement denses avec 195 et 162 habitants au km<sup>2</sup>. Sur ce critère de densité elles se classent 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup>, devant la zone d'emploi de Rennes notamment.

Les rythmes de croissance démographique des zones d'emploi de Lorient et Saint-Nazaire sont nettement différents : +0,37 % par an pour la première contre +0,92 % pour la seconde. Dans les deux cas, la croissance démographique est portée par le solde migratoire.

Population des zones d'emploi - Pays de la Loire et Bretagne en 2017



## Évolution démographique des zones d'emploi Pays de la Loire et Bretagne entre 2012 et 2017



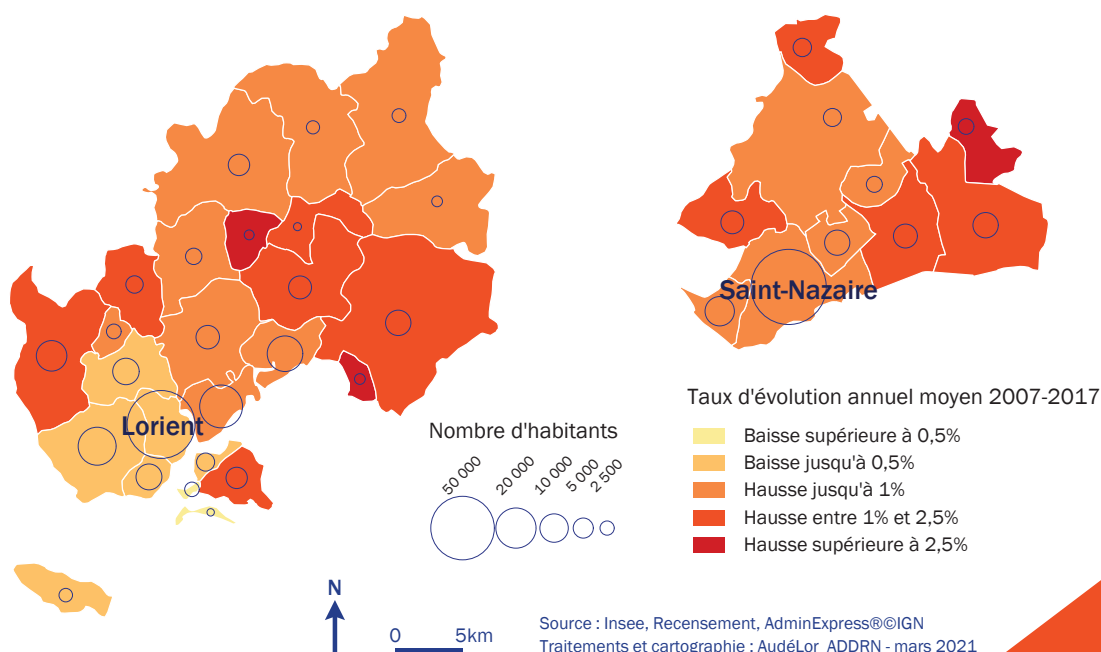
### Des dynamiques démographiques contrastées à l'échelle communale

Saint-Nazaire et Lorient comptent respectivement 70 000 et 57 150 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Si les deux villes font partie d'agglomération en nette croissance démographique avec +0,34 % pour l'agglomération lorientaise et +0,92 % pour celle de

Saint-Nazaire (sans toutefois atteindre les niveaux de croissance démographique de leurs départements respectifs), leurs évolutions démographiques sont contrastées. Depuis 2012, Lorient connaît une baisse de population de -0,17 % par an en moyenne tandis que Saint-Nazaire connaît une progression moyenne de +0,21 % par an.

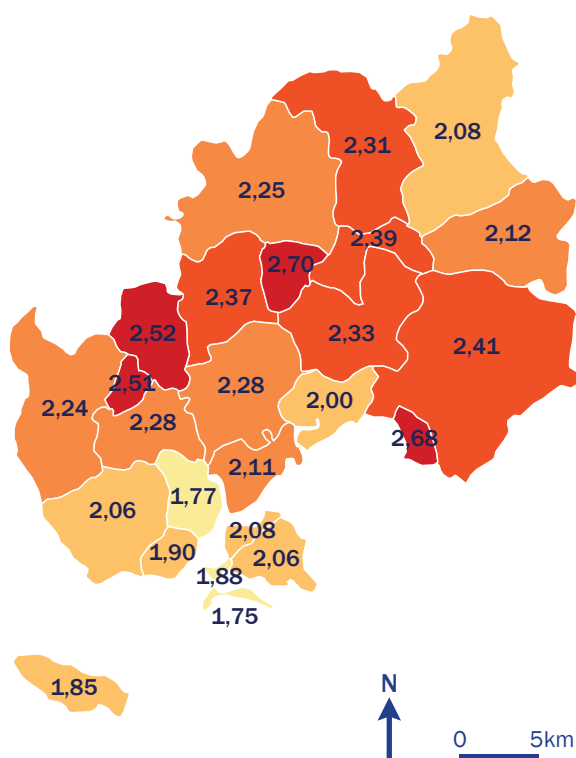
### Population 2017 et rythme d'évolution 2007-2017



Jouant fortement sur le besoin en logement, la diminution de la taille des ménages s'observe sur tous les territoires. Sur Lorient, la taille moyenne des ménages est passée de 1,84 en 2007 à 1,77 personnes en 2017 (soit -3,8%) tandis que sur la ville de Saint-Nazaire elle est passée de 2,09 à 1,96 personnes (soit -6,2%). Les capacités foncières de Saint-Nazaire lui ont permis de continuer à proposer davantage d'habitat individuel et de grande taille, maintenant une taille de ménage supérieure, avec davantage de couples et de familles (53% contre 42% à Lorient) mais le phénomène de décohabitation y est plus fort.

Elles ont en commun un solde naturel positif : +579 pour Lorient et +762 pour Saint-Nazaire entre 2007 et 2017, mais se distinguent s'agissant du solde migratoire : il est négatif sur Lorient (-1565) et légèrement positif sur Saint-Nazaire (+709).

### Taille moyenne des ménages 2017



### Nombre moyen de personnes par ménage

- inférieur à 1,90
- entre 1,90 et 2,10
- entre 2,10 et 2,30
- entre 2,30 et 2,50
- supérieur à 2,50

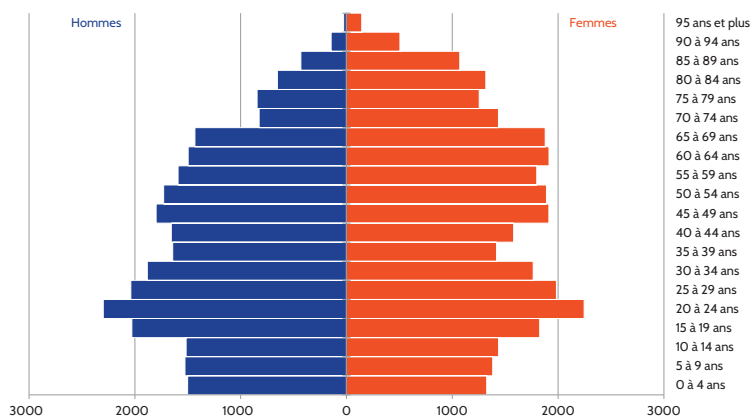
Source : Insee, Recensement, AdminExpress©IGN  
Traitements et cartographie : AudéLor ADDR - mars 2021

Les deux villes présentent le même indicateur de jeunesse [1] de 0,82. Pourtant leurs structures de la population par âge sont un peu décalées. À Saint-Nazaire la part des 15-19 ans est supérieure à celle des 20-24 ans. À Lorient le rapport est plus favorable à la seconde catégorie. Sur Saint-Nazaire, on remarque un très net écart entre le nombre de femmes et d'hommes aux âges jeunes (favorable aux hommes) qu'on ne retrouve pas à Lorient. À Lorient, où

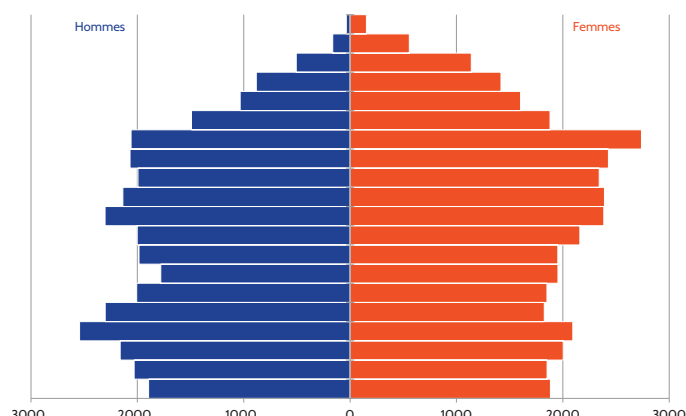
les effectifs d'étudiants (près de 7 000) sont nettement plus élevés qu'à Saint-Nazaire (2 900), la répartition entre hommes et femmes est plus équilibrée (52 % - 48 % contre 62 % - 38 %). Par ailleurs, l'accès à l'emploi à Saint-Nazaire, par sa structure, est plus favorable aux jeunes hommes qu'aux jeunes femmes.

[1] Rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans

Pyramide des âges de la Ville de Lorient en 2017  
(par tranches d'âges quinquennales)



Pyramide des âges de la Ville de Saint-Nazaire en 2017 (par tranches d'âges quinquennales)



### Un poids important de la ville centre dans les dynamiques migratoires locales

Ces dynamiques migratoires sont identiques lorsqu'on les observe à l'échelle intercommunale. En effet, les villes centres accueillent la plus grosse part des nouveaux arrivants sur leur territoire intercommunal respectif : 44 % pour Lorient (ville 4050/ EPCI 9220) et 68,5 % pour Saint-Nazaire (4430/6460), soit dans les deux cas une part nettement supérieure à leur poids démographique au sein des intercommunalités. Les deux villes centres présentent des soldes migratoires positifs s'agissant des échanges avec l'extérieur de leur intercommunalité et des soldes migratoires négatifs avec les communes du reste de l'agglomération. Elles jouent toutes les deux un rôle majeur dans l'accueil de population et l'attractivité vis-à-vis de l'extérieur du territoire avant une « redistribution » plus locale de la ville centre vers les communes de l'agglomération. Pour chacune d'entre elles, les nouveaux arrivants sont principalement issus du reste

du département (hors agglomération) ou de l'ensemble régional. Les Franciliens ne représentent que moins de 10 % des arrivants et toujours en plus faible proportion que sur les communes du reste de l'agglomération.

Les deux villes centres se distinguent des communes de leurs agglomérations respectives s'agissant des profils des nouveaux arrivants : on y compte systématiquement une plus faible part de retraités et une plus forte part de jeunes de moins de 20 ans et de 20 à 29 ans. Les parts de cadres, de professions intermédiaires, d'employés et d'artisans, commerçants, chefs d'entreprises sont extrêmement proches : au total ces catégories forment 39,6 % des nouveaux arrivants à Lorient et 40 % à Saint-Nazaire.

# Deux villes de la Reconstruction face à de nouveaux enjeux

Lorient et Saint-Nazaire, ont toutes deux été marquées par la Seconde Guerre mondiale, détruites à plus de 80 % par les bombardements alliés. Les deux cités figurent parmi les dernières villes libérées en France. Symbole de l'histoire commune des deux villes, les termes de l'acte de reddition des troupes allemandes stationnées dans les deux bases sous-marines, sont identiques.

De cette histoire commune découle des caractéristiques urbaines similaires issues du processus de reconstruction des deux villes, encore fortement perceptible aujourd'hui dans le tissu urbain.

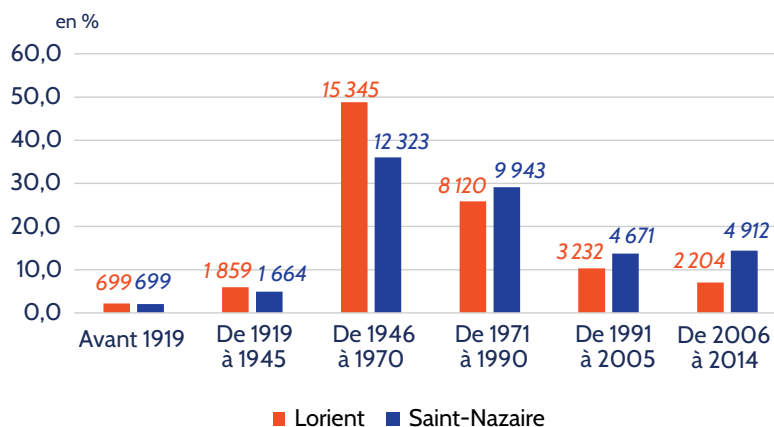
## Face aux enjeux de transitions énergétiques

En effet, les logements de l'après-guerre (période 1946 à 1970) représentent plus d'un tiers du nombre total de logements à Saint-Nazaire et jusqu'à la moitié à Lorient. En termes de volume cela représente également un nombre important soit 15 000 logements pour Lorient et 12 000 pour Saint-Nazaire construits avant la première réglementation thermique de 1975. L'amélioration des performances énergétiques des logements et plus particulièrement la rénovation thermique du patrimoine de la reconstruction est un enjeu d'accélération et de massification pour les deux agglomérations. À ce titre, elles ont engagé des actions exemplaires en ce sens et s'inscrivent pleinement dans la transition écologique et énergétique via leur Plan Climat Énergie Territorial (PCAET 2019-2025).

La réponse à cet enjeu de rénovation et de réhabilitation des logements de la reconstruction constitue un atout en faveur de la revitalisation des centralités. Elle s'inscrit dans la lutte en faveur d'une réduction de la vacance et in fine contribue à un développement urbain plus sobre en foncier.

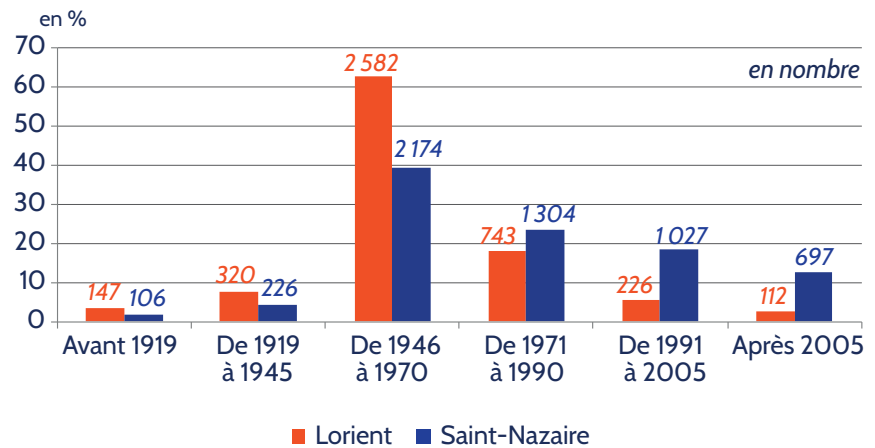


Logements par période de construction



En effet, les logements de la période 1946-1970 représente une part importante de l'ensemble des logements vacants pour les deux communes, respectivement 60 % pour Lorient et 40 % pour Saint-Nazaire. Cette vacance représente un volume conséquent et similaire dans les deux cas (plus de 2 000 logements). Elle est due en partie à leur inadéquation avec les besoins actuels (problématique d'isolation phonique, d'isolation thermique, d'accessibilité des logements...).

### Nombre de logement vacants par période de construction

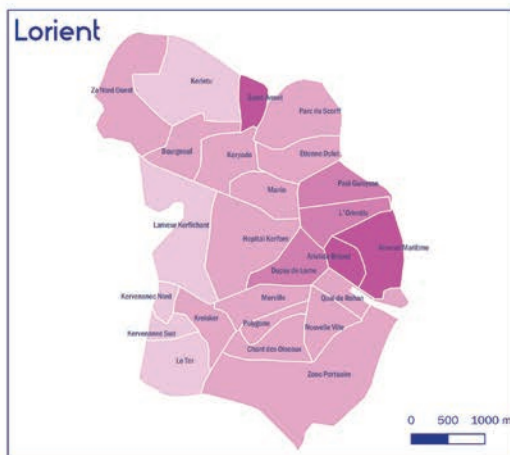


### Face aux enjeux d'une production de logement adaptée à la demande

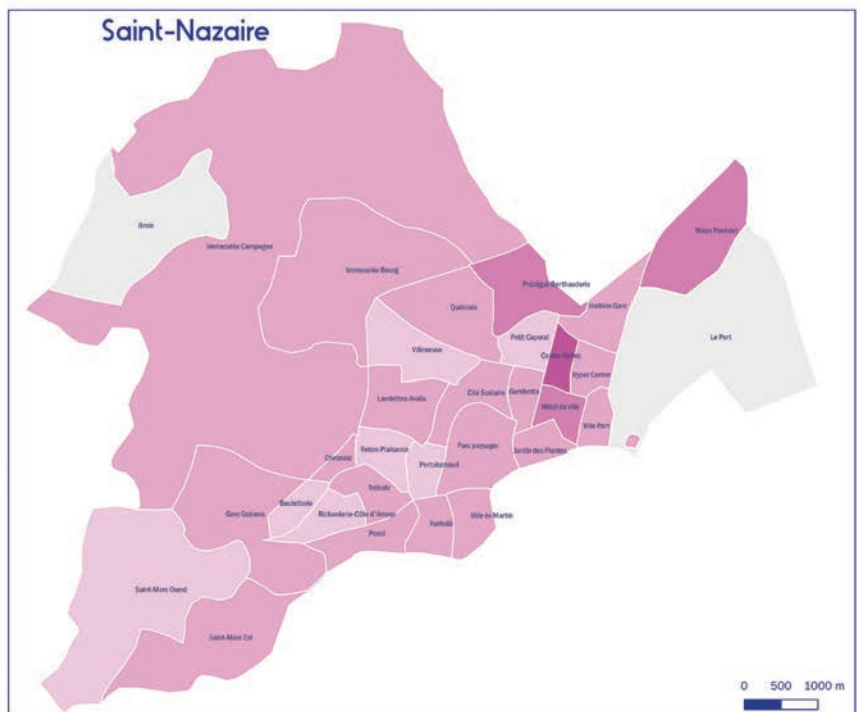
D'une manière plus générale, Lorient et Saint-Nazaire font face à des taux de vacance relativement maîtrisés, avec respectivement 8,8 % et 7,9 % de vacance en 2017 (Insee).

Malgré tout, cela représente des volumes à valoriser non négligeables, environ 3 200 logements pour les deux communes, localisés en majorité dans les centres villes et les quartiers anciens. La remise sur le marché d'une partie de ces logements permettrait de répondre à la demande de logements sur les deux territoires.

### Taux de vacance



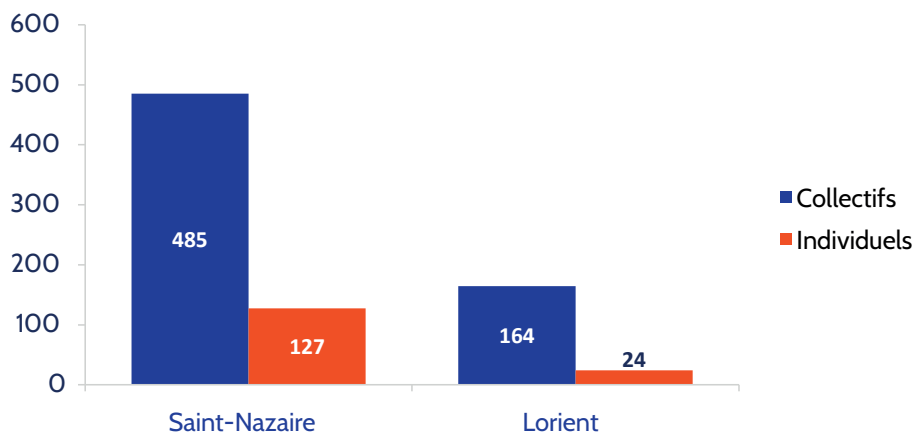
source : Insee Recensement population 2016



En effet, les deux communes sont confrontées, comme bon nombre de villes moyennes, à la nécessité de produire du logement pour répondre à la demande. Demande de la population qui porte généralement sur des maisons avec des espaces extérieurs, souhait accentué avec la crise sanitaire et le confinement. Cette demande sociétale est aussi à mettre en perspective avec les enjeux de sobriété foncière, mis en lumière ces derniers mois par le concept du zéro artificialisation nette (ZAN). Ce qui pose la question des solutions à apporter à ces deux injonctions qui peuvent apparaître contradictoires. Or la production de l'offre de logements sur Lorient et Saint-Nazaire est portée massivement par la production de logements collectifs, qui représente plus de 80 % de l'offre nouvelle dans chaque commune. Cependant, les volumes de production sont très disparates, Saint-Nazaire produit annuellement en moyenne, de 2008 à 2018, trois fois plus de logements que Lorient, et notamment cinq fois plus de logements individuels.

Ces différences de production notamment en volume s'expliquent par la superficie des deux territoires (voir chiffres clés) et par la structuration urbaine de la ville, Saint-Nazaire disposant encore de possibilités d'extension urbaine que n'a plus Lorient, limitant ses possibilités de production de logement en renouvellement urbain uniquement. Néanmoins, dans la perspective du ZAN, la situation lorientaise constitue un exemple des problématiques de production de logement dans un environnement urbain contraint et des enjeux de densification en renouvellement urbain pour répondre aux besoins de logements de la population.

Production de logements, moyenne annuelle de 2008 à 2018 par typologie





### Face à l'enjeu de densification

Cet enjeu pose la question notamment de l'acceptabilité de la densité par les habitants et interroge la mobilisation des grands espaces de renouvellement urbain, et donc une certaine pression sur la réussite de ces opérations dans ce futur contexte contraint. À ce titre il sera intéressant d'échanger sur les choix, les lignes de conduites observées par les deux municipalités sur deux sites emblématiques et similaires en termes de renouvellement urbain à vocation d'habitat : l'ancien hôpital de Bodélio à Lorient et l'ancien hôpital de Moulin du Pé à Saint-Nazaire.

L'acceptabilité de la densité et du logement collectif ou intermédiaire passe aussi nécessairement par une offre correspondante en espace vert, en espace public, en espace collectif de proximité. À ce titre, l'adrdn travaille depuis quelques mois sur la notion d'espaces ouverts urbains, notamment sur la ville de Saint-Nazaire. Pour ce faire elle s'est en partie appuyée sur les études menées par AudéLor et le Pays de Lorient sur le concept de « sociotopes ». Ce rapprochement sur cette question de l'offre en espace « vert » aux habitants, qui constitue une des réponses à ces besoins sociétaux, témoigne des axes communs d'échanges possibles entre les deux territoires.



Site de l'ancien hôpital de Bodélio à Lorient  
©orthophoto IGN 2019



Site de l'ancien hôpital de Moulin du Pé à Saint-Nazaire  
©Ville de Saint-Nazaire

# *Et pour la suite ?*

Ce panorama est le premier d'une série de Portraits croisés thématiques des villes de Lorient et de Saint-Nazaire qui devra répondre à plusieurs attentes : conforter le dialogue entre les deux villes, créer du lien, susciter l'envie, faire ressortir les potentiels.

Cette publication s'appuie sur l'analyse d'indicateurs communs à partir de thèmes fondamentaux que sont l'emploi, l'économie, la démographie et l'habitat. Le choix des indicateurs a fait l'objet d'un parti pris, celui d'identifier ce qui rassemble ou au contraire différencie les deux territoires voire de mettre en évidence leur position ou leur rôle déterminant leur position au sein des régions du Grand Ouest ou de leur territoire environnant via leur poids démographique comme économique.

De cette publication ressortent également des spécificités comme le secteur de l'économie maritime vecteur d'une dynamique économique endogène ou dans le domaine de l'habitat, le patrimoine bâti de la Reconstruction, caractéristique d'une histoire commune. Ces spécificités, qui peuvent être source de fragilité dans le contexte actuel, offrent des opportunités en réponse à de nouveaux enjeux (par exemple les enjeux de transition énergétique et de sobriété foncière) ou créer des formes d'innovations et de coopérations favorables au dynamisme économique. Plusieurs projets ou démarches viennent illustrer ce panorama en ce sens. En effet, au-delà des publications, ce portrait croisé Lorient Saint-Nazaire sera aussi l'occasion d'organiser des visites, offrant ainsi un ancrage opérationnel aux analyses statistiques présentées :

- Solid sail : exemple de coopération entre les Chantiers de l'Atlantique et un consortium d'entreprises lorientaises et morbihannaises pour la propulsion vélique de bateau.
- Les projets d'éolien en mer
- Les projets de réhabilitation des sites des anciens hôpitaux en secteur de renouvellement urbain.

# *Réponses St-Nazaire ou Lorient ?*

1. Base sous-marine de Lorient ©Lorient Agglomération
2. Base sous-marine de Saint-Nazaire ©Ville de Saint-Nazaire
3. Gare de Saint-Nazaire ©Ville de Saint-Nazaire
4. Gare de Lorient ©AudéLor
5. Centre commercial de Saint-Nazaire ©Ville de Saint-Nazaire
6. Centre commercial de Lorient ©AudéLor
7. Habitat de Lorient ©AudéLor
8. Habitat de Saint-Nazaire ©Ville de Saint-Nazaire
9. Plage à Saint-Nazaire ©M.Timmy
10. Plage à Lorient ©Lorient Agglomération
11. IUT de Lorient ©Ville de Lorient
12. IUT de Saint-Nazaire ©Ville de Saint-Nazaire
13. Port de Lorient ©Naval Group
14. Port de Saint-Nazaire ©Ville de Saint-Nazaire
15. Villa à Saint-Nazaire ©Ville de Saint-Nazaire
16. Villa à Lorient ©Ville de Lorient



Audélor  
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

addrn  
agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire