

# BAROGRAPHE

PAYS DE LORIENT

## Départs en retraite

France  
Un tiers des actifs partiront en retraite d'ici 2020, libérant autant d'emplois.

## Chômage partiel

Morbihan  
Le chômage partiel a été multiplié par 4 en 2009 par rapport à 2008 (janvier à septembre).

## Chiffre d'affaires

Pays de Lorient  
Baisse de 8% du chiffre d'affaires cumulé des entreprises sur les 3 premiers trimestres 2009.

## Cadres

Pays de Lorient  
Le nombre de cadres a augmenté de 28% entre 1999 et 2006.

## SOMMAIRE

### Démographie

#### La population active

# 2

Progression du nombre des actifs et élévation du niveau de formation sont les éléments marquants de la période 1999-2006.

#### Les migrations résidentielles

# 4

1/4 de la population du Pays de Lorient a changé de commune de résidence depuis 5 ans, 64% n'a pas changé de logement.

### Aménagement

#### L'essentiel du SCOT

# 10

Un guide pratique a été édité pour faciliter la compréhension du Schéma de Cohérence Territoriale.

### Économie

#### Localisation de l'activité

# 18

Même si l'activité reste fortement concentrée, on observe un desserrement progressif au profit de la grande périphérie.

### Habitat

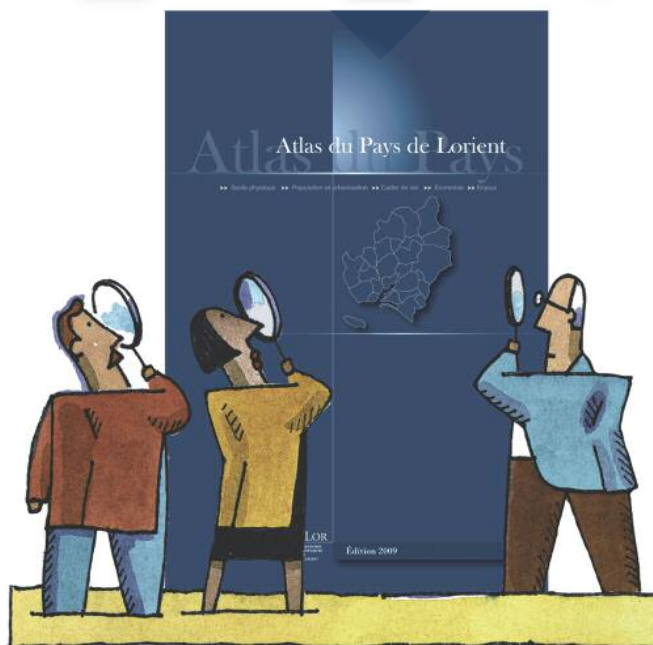
#### L'immobilier d'occasion

# 22

Les prix se sont calmés, mais l'analyse des transactions montre de fortes disparités de moyens entre acquéreurs.

» Actualité des entreprises ..... page 12

» Conjoncture ..... page 14



Le Barographe s'attache à porter un regard objectif sur la situation du Pays de Lorient, sans enjoliver, sans minimiser, sans dramatiser. C'est le travail d'un observatoire.

Le philosophe dirait : "quand je m'observe, je me désole ; quand je me compare, je me console". L'image parfois caricaturale d'un Pays de Lorient en crise au milieu d'une Région ou d'un Département favorisés est-elle conforme à la réalité ?

La comparaison avec d'autres territoires nous enseigne que notre Pays n'est pas dépourvu d'atouts. Des évènements conjoncturels ont pu fausser la vision de son évolution. Ainsi, les importantes restructurations du secteur de la Défense entre 1995 et 2000 ont jusqu'ici déformé les projections d'évolution de population active. Les données récentes et l'actualité permettent aujourd'hui d'observer une situation améliorée en nombre d'actifs, en nombre d'emplois, mais aussi pour le niveau de formation, le taux d'encadrement, le dynamisme des entreprises.

De même, en publiant l'Atlas, AudéLor a mis à la disposition du territoire un outil pour mieux le connaître et le comprendre, fournissant un concentré d'informations objectives sous forme cartographique. Le Barographe consacra chaque semestre sa dernière page à une carte de l'Atlas, occasion de découvrir un aspect connu ou méconnu du Pays de Lorient.

#### » Compte-rendu de conférence

*Réussir la ville dense en l'ouvrant sur la nature*

Invités à la conférence du 8 septembre dernier, à Plœmeur, deux intervenants, l'un français, l'autre suédois, s'appuient sur l'exemple de la Suède pour montrer qu'il est possible de densifier la ville tout en favorisant l'accès aux espaces verts.

» Voir le résumé Page 7

Barographe N° 13  
décembre 2009

ISSN : en cours

Tirage : 1000 exemplaires

Directeur de la publication : Philippe Leblanche

Rédaction : AudéLor 02 97 88 22 50

Adaptation textes : eTrema 02 96 29 35 75

Design graphique : Alyzès 02 97 21 81 10

Impression : Ouest Imprimerie



AUDÉLOR

AGENCE D'URBANISME  
ET DE DÉVELOPPEMENT  
DURABLE DU PAYS DE LORIENT



DENSE + VERTE = VILLE DURABLE

Éditions 2009 de l'Agence d'urbanisme et de développement durable du Pays de Lorient www.audelor.fr

## PAYS DE LORIENT

# Plus d'actifs et un meilleur niveau de formation

➤ Entre 1999 et 2006, le nombre des actifs du Pays de Lorient a progressé de 5,5%. Ce mouvement s'accompagne d'une élévation du niveau de formation et d'une progression marquée du nombre de cadres et de professions intermédiaires.

**+4852**

→ Augmentation des actifs (1999-2006)

**+2 points**

→ Augmentation du taux d'activité

### Un taux d'activité en augmentation

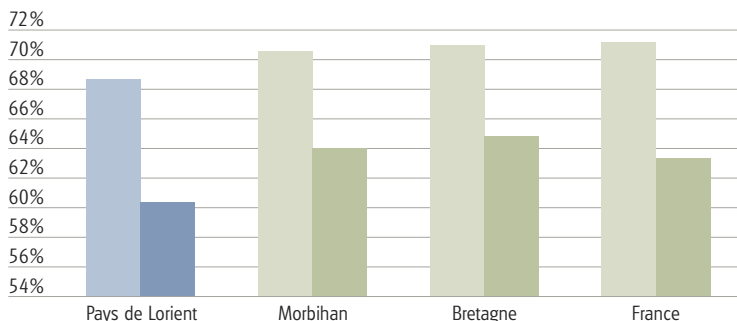
\*Le nombre d'étudiants augmente mais ceux qui ont un emploi sont comptés comme actifs. Par ailleurs, le nombre de lycéens baisse.

Entre 1999 et 2006, le nombre d'actifs du Pays de Lorient a augmenté de 4852 unités pour s'établir à un peu plus de 93 000 personnes en 2006. Cette progression de +5,5% est supérieure à celle de la population de référence (15-64 ans, +2,5%). Dans la période précédente, 1990-1999, la population active avait diminué du fait des restructurations de la marine nationale. La population active augmente alors même que le nombre de retraités est en forte croissance (+14%). Parmi les causes, il y a plus de personnes en emploi (+7000), moins d'élèves et d'étudiants (-1950)\*, et moins de femmes au foyer (-1400).

#### Taux d'activité et taux d'emploi en 2006

Source : INSEE, RP 2006 exploitations principales

■ taux d'activité  
■ taux d'emploi



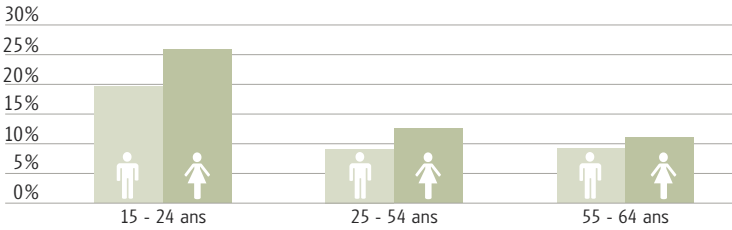
### On travaille de plus en plus hors de sa commune

Une minorité des actifs (36,5%) travaillent au sein de leur commune de résidence. Cette part a encore diminué depuis 1999 (39,6%). Ils sont presque 5% à travailler en dehors du département.

## Activité et emploi restent plus faibles qu'ailleurs

Comparé au taux d'activité en Bretagne et en France, celui du Pays de Lorient est plus faible, notamment pour les 55 ans et plus (-4 points).

En 2006 comme en 2009, le taux de chômage du Pays de Lorient est supérieur à la moyenne bretonne et proche de la moyenne française. À noter que le taux de chômage est double chez les jeunes. Celui des femmes étant supérieur au taux de chômage des hommes pour toutes les tranches d'âge.



### TEMPS PARTIEL

# 83%

### DE FEMMES

Le taux d'emploi à temps partiel est beaucoup plus élevé chez les femmes (33%) que chez les hommes (6%). Ainsi, 83% des actifs à temps partiel sont des femmes.

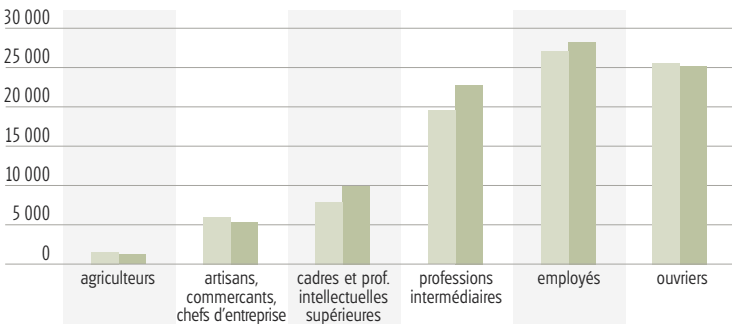
### Taux de chômage par tranches d'âge

Source : INSEE, RP 2006 exploitations principales

■ Hommes  
■ Femmes

## Plus de cadres et de professions intermédiaires

Les deux catégories qui augmentent le plus entre 1999 et 2006 sont les cadres (+28%) et les professions intermédiaires (+16%). Cumulées, elles passent de 30,9% de la population active du Pays en 1999 à 35% en 2006. Dans le Pays de Lorient, les cadres et les agriculteurs restent sous représentés par rapport aux moyennes bretonne et française.



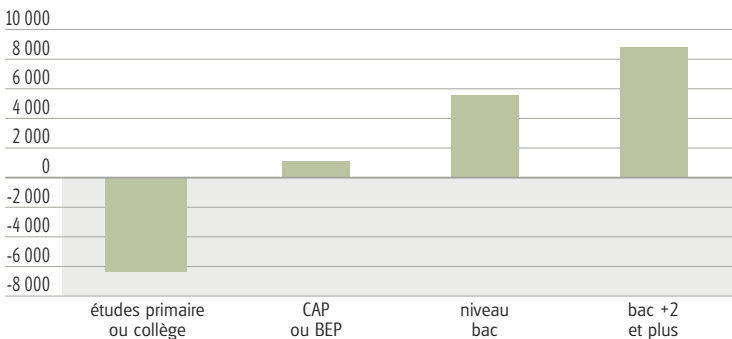
### Population active par catégorie socioprofessionnelle en 1999 et 2006

Source : INSEE, RP 2006 exploitations principales

■ 1999  
■ 2006

## Une élévation du niveau de formation

Entre 1999 et 2006, le nombre de diplômés bac+2 et plus a augmenté (+41%). "Les bacs et plus" représentent 35,2% des habitants contre 27,6% en 1999. Ce niveau reste inférieur aux moyennes bretonne et française (autour de 37%), et nettement inférieur à ceux de Brest (41%) et Rennes (44%).



### Évolution du niveau de formation (15 ans et +)

Pays de Lorient 1999-2006

Source : INSEE, RP 2006 exploitations principales

## Contrats précaires et temps partiels

Parmi les actifs en emploi, 73% sont en CDI ou titulaires de la fonction publique et 12% sont non salariés (indépendants, chefs d'entreprise). 15% des actifs soit 12 500 personnes, sont en contrat à durée limitée ou en contrat aidé (Bretagne 14%, France 13%). Les statuts précaires concernent plus les femmes (16,9%) que les hommes (13,6%). Près de 14 000 personnes sont salariées à temps partiel, soit 19% des salariés.

### BAC +2

# +41%

Le nombre des bac+2 et au-delà a très fortement progressé entre 1999 et 2006 avec une augmentation de 41%.

## PAYS DE LORIENT

# Migrations résidentielles au Pays de Lorient

➤ Un quart de la population du Pays de Lorient a changé de commune de résidence depuis 5 ans, tandis que 64% n'a pas changé de logement. Parmi ceux qui sont nouvellement installés dans une commune du Pays de Lorient, 27 000 viennent de l'extérieur, contribuant ainsi au solde migratoire positif du territoire.

### À paraître

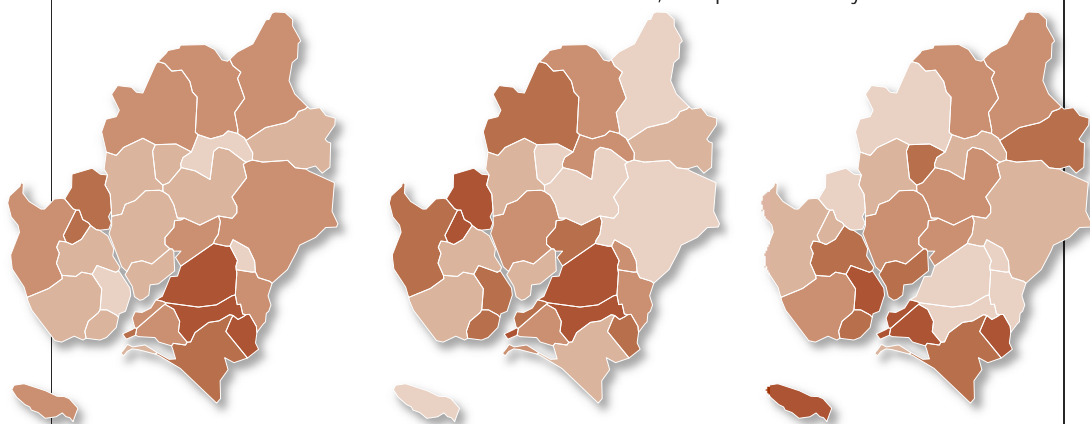
→ les communications de l'observatoire territorial consacrées au recensement à télécharger sur [www.audelor.com](http://www.audelor.com)

27 000

→ Nombre d'habitants arrivés sur le Pays de Lorient depuis 5 ans

## Un solde migratoire de 4800 habitants

Le solde migratoire apparent entre 1999 et 2006 sur le Pays de Lorient est de 4800 habitants. Ce solde migratoire contribue à 70% de la croissance démographique : la croissance de population due à l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire a été de 0,33% par an en moyenne.



### Variation annuelle de population due au solde migratoire

Source : INSEE RGP 2006

- de -0,86% à -0,19%
- de -0,19% à 0,48%
- de 0,48% à 1,15%
- de 1,15% à 1,82%
- de 1,82% à 2,49%

### Part de la population nouvelle

Source : INSEE RGP 2006

- de 15,3% à 18,7%
- de 18,7% à 22,1%
- de 22,1% à 25,5%
- de 25,5% à 28,9%
- de 28,9% à 32,4%

### Attractivité relative des communes pour les personnes extérieures au Pays

Source : INSEE RGP 2006

- faible
- faible à moyenne
- moyenne
- moyenne à forte
- forte à très forte

### La fonction d'accueil de la ville centre

La part de la population nouvelle (24% en moyenne sur les communes du Pays) est logiquement plus élevée dans les communes ayant connu les croissances démographiques les plus fortes (cf. carte et barographe n°12 p.3). Mais cette part est également importante sur des communes telles que Lorient ou Hennebont, à croissance plus faible mais qui jouent un rôle d'accueil sur le territoire pour les populations venant de l'extérieur du Pays de Lorient. Ainsi, avec plus de 10 000 nouveaux habitants arrivant de l'extérieur du Pays (soit 70% de ses nouveaux habitants), Lorient accueille 37,7% des entrants sur le territoire. Sur les communes à forte croissance, l'attractivité est essentiellement locale, 60% des arrivants étant déjà originaires du Pays de Lorient.

Plus généralement, ce sont les communes du cœur de l'agglomération qui accueillent le plus de population venue de l'extérieur du Pays, franciliens y compris. Cependant, les franciliens (15,8% des arrivants de l'extérieur) sont surtout sur-représentés parmi les arrivants sur les communes littorales, notamment Groix (45,3%), Plouhinec (28,0%) et Larmor-Plage (27,8%). 47% des nouveaux habitants du Pays viennent de territoires et départements voisins : reste du Morbihan (17,1%), autres départements Bretons (24,7%) et Loire Atlantique (5,2%). Les résidences précédentes les plus courantes sont ensuite l'étranger (5,7%) et la Région Provence Alpes Côte d'Azur (3,6%).

L'attractivité relative de chaque commune vis-à-vis de l'extérieur du Pays de Lorient est très forte sur Lorient, Riantec, Sainte-Hélène, Port-Louis, Locmiquélic et Groix.

### La moitié des migrants ont quitté le Pays de Lorient

Les personnes de 20 à 39 ans ont été de très loin les plus mobiles depuis 5 ans. En effet, 47 % d'entre eux ont changé de commune de résidence. Le phénomène est davantage accentué chez les femmes de 20 à 24 ans. Si la mobilité des moins de 20 ans est plus faible, surtout chez les 15-19 ans, c'est en partie parce qu'elle est liée à la mobilité des adultes, notamment de la tranche de 40 à 54 ans.

Après 54 ans la mobilité diminue fortement, 86 % des 55-64 ans et 93% des 65 ans ou plus n'ayant pas changé de commune de résidence. L'attachement au logement est également plus fort chez les tranches d'âges les plus élevées. En effet, parmi les personnes qui n'ont pas quitté leur commune, 39% ont cependant changé de logement chez les 25-39 ans, contre seulement 4% des 65-79 ans. Cet attachement au logement est, au-delà de l'âge, lié à la part de propriétaires, plus importantes dans les tranches d'âge des 40 ans ou plus. Si les changements de domicile sont plus nombreux chez les 80 ans ou plus, ils s'expliquent davantage par une mobilité contrainte liée à la dépendance.

PAYS DE LORIENT

# 64%

DE LA POPULATION VIT  
DANS LE MÊME LOGEMENT  
QU'IL Y A 5 ANS

La stabilité résidentielle est sensiblement identique au niveau national (64,5%).

NOUVEAUX RÉSIDENTS

# 44%

ORIGINAIRES  
DU PAYS DE LORIENT

21 400 habitants ont changé de commune, tout en restant sur le Pays de Lorient.

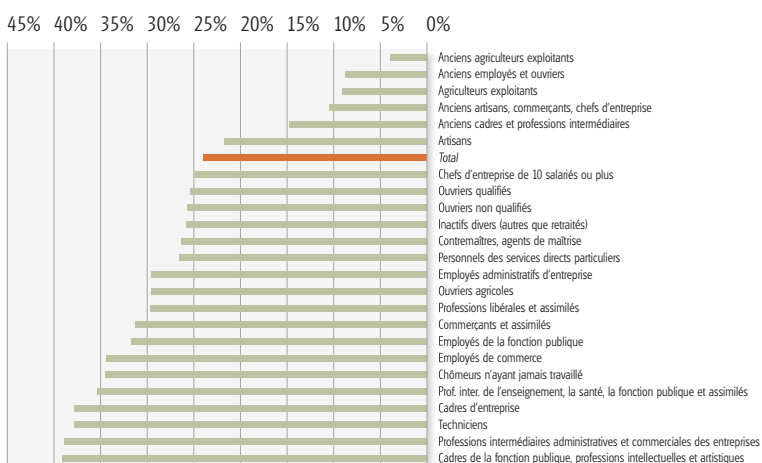
lieu de résidence 5 ans auparavant	même logement	autre logement de la même commune	autre commune du même département	autre département de la même région	autre région en France métropolitaine	autre
moins de 15 ans	56%	16%	16%	3%	8%	2%
15 à 19 ans	65%	11%	13%	4%	6%	1%
20 à 24 ans	37%	16%	23%	11%	12%	2%
25 à 39 ans	32%	21%	25%	7%	13%	2%
40 à 54 ans	71%	11%	11%	2%	4%	1%
55 à 64 ans	80%	6%	6%	1%	6%	0%
65 à 79 ans	89%	4%	4%	1%	3%	0%
80 ans ou plus	84%	6%	6%	1%	3%	0%
ensemble	64%	12%	13%	3%	7%	1%

Population de 5 ans ou plus et lieu de résidence 5 ans auparavant

## Mobilité résidentielle plus forte chez les cadres

Les cadres du Pays de Lorient ont été 36% à changer de commune de résidence depuis 5 ans contre seulement 9% pour les agriculteurs exploitants logiquement attachés au territoire. Cette différence se retrouve entre cadres retraités (15%) et anciens agriculteurs (4%). Cette tendance s'observe sur l'ensemble du territoire national.

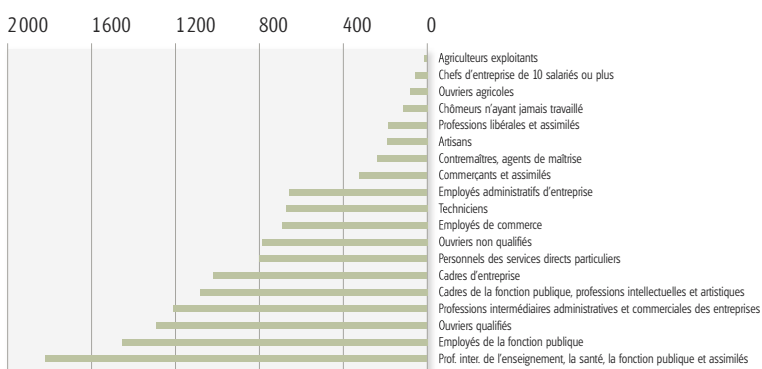
**Part de la population ayant changé de commune de résidence depuis 5 ans**  
Source : INSEE



Environ 15 500 actifs et retraités en provenance de l'extérieur du Morbihan sont arrivés sur le Pays de Lorient. Parmi eux seulement 18,0% sont des retraités (contre 25,8% sur les autres zones d'emploi de Bretagne Sud) : le Pays de Lorient attire davantage des actifs.

Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sont les professions intermédiaires de l'enseignement, de la santé, de la fonction publique et assimilés (11,7%), les employés de la fonction publique (9,4%), les ouvriers qualifiés (8,3%), les professions intermédiaires administratives et commerciales (7,8%), les cadres de la fonction publique, professions intellectuelles et artistiques (7,0%) et les cadres d'entreprises (6,6%).

**Catégorie socioprofessionnelles des actifs arrivants (hors Morbihan) sur le Pays de Lorient**  
Source : INSEE



Trois définitions

**Solde migratoire apparent** : le solde migratoire est estimé indirectement par différence entre la variation totale de population et le solde naturel

**Attractivité relative de chaque commune** : mesurée à partir de son coefficient de migration différentiel :  $(\text{nombre d'entrants originaires de l'extérieur du Pays} / \text{nombre de sortants vers l'extérieur du Pays}) / (\text{nombre d'entrants} / \text{nombre de sortants})$ , elle permet de saisir les effets qualitatifs des migrations indépendamment de l'attractivité globale de la commune.

**La population étudiée** : depuis 2004, avec le recensement rénové, les enfants de moins de cinq ans ne sont pas inclus dans la population susceptible d'avoir migré car ils n'étaient pas nés à la date de référence prise en compte pour la détermination du lieu de résidence antérieure. Dans les recensements précédents, on leur affectait, selon les cas, le lieu de résidence antérieure de la mère de famille, du père de famille ou de la personne de référence du ménage.

# SCOT DU PAYS DE LORIENT

## Réussir la ville dense en l'ouvrant sur la nature

➤ Les débats du Grenelle de l'environnement ou de Copenhague montrent que les villes sont confrontées à deux exigences contradictoires : il nous faut densifier la ville et ses franges pour économiser l'espace et réduire les déplacements ; et multiplier les espaces verts et les lieux ouverts pour que la ville soit accueillante et agréable à vivre. Invités à la conférence du 8 septembre dernier, à Plœmeur, deux intervenants, l'un français, l'autre suédois, s'appuient sur l'exemple de la Suède pour montrer qu'il est possible de concilier ces deux exigences par une approche sociale de l'aménagement urbain.

### + d'infos

→ L'intégralité des actes de la conférence est disponible sur [www.audelor.com](http://www.audelor.com)

 **Résumé de  
l'intervention  
de Jean-Pierre Ferrand,  
conseil en environnement,  
en introduction  
à la conférence.**

### S'inspirer de l'exemple suédois

À l'heure où, en France, on débat de la trame verte et bleue, et de la manière de la mettre en place, il est très intéressant de nous ouvrir à des réalisations étrangères et tirer profit de leur retour d'expérience. La Suède est l'un de ces pays en pointe auquel il est utile de s'intéresser parce qu'il a une tradition ancienne de planification de l'urbanisme, parce qu'il a une tradition culturelle différente de la nôtre dans laquelle la nature est considérée comme un élément constitutif de la ville, et parce qu'une loi y oblige les collectivités locales à intégrer une trame verte - appelée là-bas structure verte - dans tous les documents de planification urbaine.

### Intégrer la dimension sociale

Dans le cas précis de Stockholm, et grâce au travail mené par Alexander Ståhle et son collègue Anders Sandberg, les services de l'urbanisme ont développé une approche multifonctionnelle. La structure verte d'une agglomération ne peut pas se limiter aux fonctions écologiques. Elle doit aussi jouer un rôle au bénéfice de la population.

La structure verte facilite les connexions entre la ville et la nature et offre d'innombrables services aux gens. D'où le concept de "sociotope" qui est le pendant social du biotope. Le sociotope se définit comme étant un lieu, quelle que soit sa taille, tel qu'il est vécu et pratiqué quotidiennement par les gens.



*"La nature n'est pas l'antithèse de la ville, mais la nature est considérée comme un élément constitutif de la ville."*

Jean-Pierre Ferrand

## L'usage que l'on fait des espaces ouverts

Un sociotope n'est pas obligatoirement un espace vert. Ce peut être aussi un espace construit, puisqu'il peut s'agir aussi bien de places urbaines, de quais le long d'une rivière, ou bien entendu de la mer. C'est donc un espace ouvert, public ou privé.

Ce qui est intéressant, c'est d'analyser la manière dont les gens l'utilisent, quel que soit son statut, analyse qui s'effectue par un travail d'observation, d'enquête s'adressant aux usagers. On s'intéresse à la manière dont enfants, adolescents, adultes, personnes âgées utilisent ou n'utilisent pas un espace, en fonction de leurs besoins propres, de leurs attentes et aussi de leurs difficultés spécifiques.

## Un outil au service de la planification

Les travaux d'observation, d'analyse, d'identification des sociotopes se traduisent par la production de cartes sur lesquelles on superpose à la fois les valeurs écologiques des espaces ouverts et les valeurs sociales. Une fois ces cartes élaborées, on dispose d'un matériau d'une très grande utilité pour dresser des plans d'urbanisme, pour concevoir des projets urbains, pour mettre en place des plans de gestion d'espaces naturels.

Ce travail pré-alable d'analyse permet également d'associer les habitants à des décisions qui concernent leur environnement de tous les jours, ce qui est très intéressant pour dynamiser la démocratie locale.

## Trois raisons pour densifier la ville

On observe, depuis la fin du siècle dernier, en Suède et dans toutes les grandes villes européennes une tendance à l'agrandissement des villes. Alors, pourquoi faut-il maintenant densifier ? La première raison est sociale. Il existe une forte demande des gens pour vivre en ville, près des services qu'offrent les centres urbains. Les gens veulent plus d'intégration sociale, plus de sécurité, un meilleur accès aux transports en commun.

La deuxième raison est économique, car lorsque la ville s'étend, le centre-ville est de plus en plus recherché et les prix en centre-ville s'élèvent. Par ailleurs, nous sommes passés d'une économie industrielle à une économie de l'information qui tend à créer le besoin de contacts humains. Autre motif économique, il est moins cher de construire sur des terrains déjà viabilisés avec des accès existants aux réseaux urbains.

La troisième raison est environnementale. Il faut préserver les forêts, préserver les terres agricoles, préserver la nature et la diversité biologique, et réduire la consommation d'énergie. Dans une ville dense, il est évidemment plus facile de se déplacer à pied, à vélo, en utilisant les transports urbains... Plus la ville est dense, plus elle est économe en carburant.

## Mais comment la ville dense peut-elle être verte ?

Des enquêtes auprès des populations de deux quartiers de Stockholm ont donné des résultats surprenants. Dans le quartier le plus dense, les gens souffrent le moins d'un manque d'accès aux espaces verts. Dans le quartier moins dense, ils déclarent, au contraire, souffrir davantage de ce manque d'espaces verts, alors que le pourcentage d'espaces verts est le même dans les deux quartiers. À la suite de ce résultat très surprenant, on s'est demandé pourquoi on obtient des perceptions aussi différentes.

L'analyse de cette enquête et d'autres du même type a permis de dégager quatre facteurs principaux qui favorisent l'accès aux espaces verts : La taille des espaces verts, leurs qualités, la proximité, et la facilité d'orientation.

 **Résumé de la conférence d'Alexander Stähle, architecte paysagiste, directeur de l'agence Spacescape à Stockholm et co-auteur du manuel des sociotopes.**

*"Il est possible d'augmenter la densité d'un environnement urbain tout en augmentant l'accessibilité à un espace vert."*

Alexander Stähle





## Des espaces verts suffisamment grands

Il faut un pourcentage minimum d'espaces verts nécessaires pour créer un environnement urbain attractif. Dans l'équivalent du SCOT de Stockholm, on s'est aperçu que le minimum de superficie d'espace vert serait de 10 m<sup>2</sup> par personne.

## Des espaces adaptés à une série d'usages

Il est essentiel de s'assurer de la qualité des espaces publics ouverts. C'est ce qui fait que les gens vont sortir de chez eux et aller dans les espaces verts. L'une de ces qualités est la tranquillité. Pour les enfants, les aires de jeux sont essentielles, mais ils peuvent être également attirés par des terrains de jeux plus naturels. Il faut aussi des endroits pour les bains de soleil. Et puis les espaces verts sont aussi des lieux de rencontre. C'est une des qualités de ces espaces que l'on oublie fréquemment.

## Des espaces verts à portée de main

La troisième chose importante, c'est la proximité des espaces verts. Le schéma directeur de Stockholm prévoit que les espaces de tranquillité, avec des aires de jeux, se trouvent à 300m des habitations. Pour les plus actifs, un espace naturel de jeux ou une prairie avec aire de pique-nique et bain de soleil se situent à 500m. Ensuite, il est important de trouver un lieu pour les événements (comme un terrain de foot) à 1000m. Et enfin, que l'on puisse trouver un grand espace naturel calme et un terrain d'athlétisme à 2500m.

## Des espaces visibles, faciles d'accès

La possibilité de s'orienter facilement pour se rendre dans un lieu est un facteur aussi important que la distance à pied entre deux lieux. Dans un espace où il est facile de se repérer, de s'orienter, les espaces verts sont également plus visibles. Donc ils s'intègrent plus facilement dans la vie quotidienne des habitants.

Dans les banlieues, le réseau routier constitue autant d'obstacles aux piétons qui veulent se rendre aux espaces verts. Là, le parcours à suivre relève du labyrinthe. Donc ces quartiers de banlieue peuvent paraître verts quand vous les photographiez, mais pour les habitants, ce ne sont pas des quartiers verts.

## Un défi à relever

Ce qu'il est important de retenir, c'est que l'on n'a pas besoin de choisir entre une ville dense et une ville verte. On peut avoir les deux. Les quatre facteurs - taille, qualité, proximité et facilité d'orientation - favorisent l'accès aux espaces verts et permettent de faire en sorte que des espaces urbains denses soient également perçus comme des espaces verts. En Bretagne, il existe beaucoup de villages, des petits bourgs, des centres villes assez denses. Le défi est d'amener dans ces ensembles urbains des structures vertes qui soient de qualité tout en conservant la densité de ces espaces. Cela semble être un paradoxe, mais d'après mon expérience, c'est tout à fait possible.

*"Il y a une forte demande des gens pour vivre en ville, près des services qu'offrent les centres urbains."*

Alexander Stähle

*"On s'est aperçu qu'un environnement urbain très dense peut également être perçu comme un environnement calme."*

Alexander Stähle

## Le cadre de la conférence

La journée du 8 septembre 2009, consacrée à la structure verte de la ville et ses fonctions sociales, était co-organisée par le Syndicat Mixte pour le SCOT du Pays de Lorient, les agences d'urbanisme de Lorient et de Rennes - Audélor et Audiar - et la Conférence des Villes de Bretagne.

# SCOT DU PAYS DE LORIENT

## L'essentiel du SCOT : un outil pratique



Le SCOT (Schéma de COhérence Territoriale) fixe les orientations fondamentales de l'organisation de notre territoire et de son évolution. C'est un cadre de référence, que toute opération d'aménagement d'importance se doit de respecter. Pour en faciliter la compréhension et l'application, un guide pratique intitulé "L'essentiel du SCOT" vient d'être édité.



+ d'infos  
→ [www.scot-orient.fr](http://www.scot-orient.fr)

### Le SCOT : un cadre juridique de référence

Document de planification stratégique, le SCOT constitue un cadre de référence, pour les PLU (plans locaux d'urbanisme) des communes bien sûr, mais aussi, à l'échelle intercommunale, les PLH (programmes locaux de l'habitat), les PDU (plans de déplacements urbains) ou les SDC (schémas de développement commerciaux), et à l'échelle opérationnelle, les opérations foncières et d'aménagement d'importance...

Ce cadre de référence est juridique puisque le SCOT s'impose à ces différents documents, qui doivent être compatibles avec ses objectifs et ses orientations.

### Construit sur des valeurs fortes

Les principes d'aménagement du SCOT visent à préserver les atouts du Pays de Lorient. Ils constituent ainsi des bases solides et pérennes pour mettre en valeur l'identité et la dynamique de développement du territoire. Au-delà du cadre juridique, c'est donc un projet de territoire collectif, cohérent qu'il s'agit de traduire et de mettre en œuvre.

### Fonder le développement sur l'eau et la mer

Le Pays de Lorient est né de l'eau. Outre son rôle vital, l'eau a dessiné sa géographie, écrit son histoire et bâti le socle de son économie.

Le réseau hydrographique forme une architecture, un système cohérent reliant l'intérieur des terres, la côte, la rade. Le SCOT affirme le rôle incontournable de ce capital dans l'aménagement et le développement futur du territoire.

### Promouvoir une identité et une image de qualité

Pour assurer son développement et affirmer sa position en Bretagne Sud, le Pays de Lorient doit mettre en valeur son caractère fondamentalement lié à la mer et aux vallées. Il s'agit autant de développer son économie, organisée autour du monde maritime et de l'agroalimentaire, qu'à véhiculer la qualité de son image, de ses paysages ou de son cadre de vie.

### Dynamiser nos potentiels économiques

La compétitivité économique implique un aménagement futur qui concilie la vitalité des activités portuaires, des entreprises artisanales, commerciales ou de services et des secteurs de l'agriculture ou du tourisme avec le développement urbain. Cela implique une gestion de l'espace répondant aux besoins fonciers spécifiques à chacune de ces activités.

### Favoriser une organisation urbaine fondée sur la proximité

L'agglomération lorientaise est aujourd'hui multipolaire, avec des communes de taille humaine. Les nouveaux arrivants apprécient le territoire pour sa convivialité et la facilité de ses contacts humains. Ces atouts incomparables méritent d'être préservés dans le dessin de l'agglomération et des lieux de vie de demain.





### Économiser nos ressources : une préoccupation transversale

*L'économie des ressources concerne aussi bien :*

- » La ressource foncière : préservation d'espaces naturels, des terres agricoles, "non gaspillage" du potentiel limité de terrains constructibles.
- » La ressource énergétique : organisation spatiale plus économe en énergie, aussi bien dans les problématiques de déplacements que d'habitat.
- » La ressource financière : recherche de cohérence entre les politiques d'habitat, de déplacement, de développement économique... pour maîtriser les coûts d'interventions publique

#### LE SCOT S'APPLIQUE DEPUIS MARS 2007

Le SCOT du Pays de Lorient a été approuvé le 18 décembre 2006 et est entré dans sa phase exécutoire en mars 2007. Le SCOT c'est :

-  24 communes
-  200 000 habitants (RGP2006)
-  79 800 emplois
-  125 km de linéaire côtier

### L'essentiel du SCOT

La concrétisation du SCOT dépend donc autant d'une capacité à traduire ses lignes directrices dans les actions d'aménagement au quotidien que d'une application du principe de compatibilité au sens juridique strict.

Un outil pratique, intitulé "L'essentiel du SCOT" a donc été édité pour ceux qui, élus ou techniciens, sont concernés par la mise en œuvre du SCOT.

Présenté sous forme de fiche, il reprend par thème, de manière synthétique, les principaux objectifs et orientations du SCOT. Les pages et cartes de références sont indiquées afin de pouvoir les retrouver dans le SCOT juridiquement opposable. Et, si l'on souhaite approfondir, les références des études spécifiques à chaque thème sont précisées, ainsi que des outils potentiellement utilisables par le PLU pour mettre en œuvre ces orientations.



OCTOBRE 09

- **Océan data system** LORIENT  
*Entreprise spécialisée dans l'informatique haut de gamme pour la course au large, elle a développé un système anti-chavirage. Le prototype testé positivement pour la course au large pourra être développé pour les multicoques de croisière.*
- **FNAC** LORIENT  
*Cinq ans après son ouverture, le magasin de Lorient compte 49 salariés en CDI.*
- **Nass et Wind** PLCEMEUR  
*va embaucher 20 salariés en 2010 et investir 20 M€ pour trois projets d'éolien en mer "winflo".*
- **Alliaura** LANESTER  
*Un 1<sup>er</sup> bâtiment est entré en production en septembre, un second est en cours de construction. Le chantier naval emploie 30 personnes au Rohu.*
- **Plastimo** LORIENT  
*Le projet de restructuration prévoit la suppression de 83 emplois sur les 190 existants à Lorient.*

NOVEMBRE 09

- **Plastimo** LORIENT  
*Cap l'Orient fait des propositions immobilières à l'entreprise afin de rénover et améliorer le pôle de production lorientais.*
- **Lancement de la Breizh Box** PAYS DE LORIENT  
*L'Office de tourisme lance ce coffret cadeau destiné à valoriser les courts séjours sur le Pays de Lorient.*
- **Centre commercial Nayel** LORIENT  
*Un an après son ouverture, le nouveau centre commercial du centre-ville a accueilli 2,5 millions de visiteurs.*
- **Vénétiis** LORIENT  
*Le groupement d'employeur basé à Vannes depuis 12 ans s'installe à Lorient. Il vise à créer des emplois en CDI entre plusieurs entreprises du groupement.*
- **Azimet Communication** LARMOR-PLAGE  
*L'entreprise a reçu le prix de l'innovation du salon des maires pour son kiosque universel (tous types de billetterie).*
- **Timolor** LORIENT  
*Fin novembre, le fileyeur caseyeur Bugal Spontuz sera mis à l'eau après une modernisation par l'entreprise Timolor en partenariat avec des entreprises locales.*
- **Modicom** PLOUHINEC  
*Le plan de reprise de la société par Gest Invest a été accepté par le tribunal de commerce. La plupart des 78 salariés vont conserver leurs emplois. 14 licenciements ont été autorisés par le tribunal.*
- **STX** LANESTER  
*Inquiétude des salariés de Lanester suite aux suppressions d'emplois à Saint-Nazaire.*
- **Kerpont Industrie** CAUDAN  
*Le licenciement économique de 6 salariés est envisagé.*

DÉCEMBRE 09

- **Cité marine** KERVIGNAC  
*L'entreprise (350 emplois au Porzo) est numéro 1 français du poisson pané. Elle est détenue à 59 % par le groupe japonais Nissui. Le poisson provient d'Alaska, du Chili ou d'Argentine via le port du Havre.*
- **Volvo Ocean Race** LORIENT  
*Lorient se porte candidate à l'accueil d'une des étapes de la Volvo Océan Race en 2012.*
- **DCNS** LORIENT  
*Pascal le Roy directeur du site de Lorient affiche un objectif d'amélioration de 20 % de la performance. L'objectif est de pouvoir fabriquer une frégate en 7 mois pour pouvoir intercaler la construction d'autres bateaux dans le plan de charge de 12 frégates (d'ici 2022).*
- **Plastimo** LORIENT  
*Sur les 190 emplois du site de Lorient, 63 seront supprimés. C'est le chiffre définitif après le comité d'entreprise du groupe Navimo.*
- **Copex** CAUDAN  
*L'entreprise (105 salariés) s'apprête à livrer une presse cisaille et de compactage hors norme : 460 tonnes, 30 m de long et 9 m de haut. Elle est destinée à un récupérateur de ferraille de Tarbes spécialisé dans les gros volumes. Pour 2010, des commandes de presse sont enregistrées du Kazakhstan, de Russie, d'Australie ou d'Angola.*

**Naturapôle** LORIENT

Le promoteur morbihannais Aedifis relance le programme Naturapôle sur la ZAC de Kerforn. La 1<sup>ère</sup> tranche qui comprend 7369 m<sup>2</sup> de SHON sera livrée au 1<sup>er</sup> semestre 2011.

**Chalut des 2 ports** LORIENT

L'entreprise de mareyage emploie 30 salariés et est spécialisée dans le filetage fait main.

**Camka system** QUÉVEN

L'entreprise créée en 2000 vient de recevoir le prix Oséo de l'innovation technologique pour le Grand ouest. Elle est spécialisée dans la maintenance vidéo assistée.

**Aéroport**

Le trafic est en baisse de 13,7 % en 2009. Avec 187 748 passagers, l'aéroport de Lorient reste le 3<sup>ème</sup> aéroport breton derrière Rennes (432 000) et Brest (891 000). L'aéroport de Nantes enregistre un trafic nettement supérieur (2 650 000).

**STX** LANESTER

Afin d'éviter des licenciements, 37 salariés sur les 130 du chantier du Rohu vont suivre un plan FNE formation. L'État prendra en charge, pendant la formation, 45 % de leurs salaires.

**Tribunal de commerce** PAYS DE LORIENT

Selon le Président du tribunal de commerce du pays de Lorient, le nombre de procédures collectives (redressement, liquidation, sauvegarde) a été de 439 en 2009 contre 384 en 2008 (+55). Pour 2010, il déclare rester inquiet pour le bâtiment, la restauration et le nautisme.

**Port de commerce de Kergroise** LORIENT

En 2009, 2 550 000 tonnes ont transité par le Port de commerce de Lorient qui en volume est le 1<sup>er</sup> port de commerce breton. Le trafic est en baisse par rapport à 2008 (-15 %). Les hydrocarbures, 1<sup>er</sup> trafic de Kergroise sont en progression de 2 %. Mais la nutrition animale (-26 %) et les vracs de construction (-20,9 %) sont en forte baisse en lien avec les baisses d'activités dans l'agroalimentaire et la construction.

**Eiffage TMF** CAUDAN

Cette entreprise construit deux pontons en béton (33 m de long et 310 tonnes) pour le port de L'Herbaudière à Noirmoutier. Ces pontons comme ceux du port de Kernével ont été construits sur l'aire navale de Keroman.

**Zone de Kerulvé** LORIENT

La CDAC a donné son accord le 26 janvier pour l'installation d'une zone commerciale au Nord de Lorient. Elle va accueillir Boulanger, Gifi, Sports 2000, Etam...

**Richard Nettoyage** CAUDAN

Bruno Lefebvre vient de racheter cette entreprise spécialisée dans l'entretien des bureaux et les travaux exceptionnels. Elle compte 85 salariés soit 43 équivalents temps plein.

**Nautisme**

Selon le cluster nautisme du Conseil Général, le bilan de la filière dans le Morbihan "n'est pas si catastrophique que ça en raison de l'importance des très petites entreprises qui ne sont pas concernées par les mêmes soucis que les grands constructeurs".

**Hôpital** LORIENT

Le chantier en cours du nouvel hôpital est le plus gros chantier aujourd'hui en Bretagne. L'hôpital devrait être inauguré en avril 2012.

**Cobral** LORIENT

Cette entreprise spécialisée dans la charcuterie pâtissière (feuilletés, tartes...) vient d'obtenir la certification IFS (international food standard) norme internationale en matière d'hygiène et de sécurité alimentaire. Reprise en 2007 par le groupe Duc, elle emploie aujourd'hui 90 personnes à Lorient et 178 au total. En 2009, elle a enregistré un résultat positif de 800 000 euros.

**Keroman** LORIENT

Le port de pêche de Lorient maintient sa production en 2009 (22 000 tonnes) malgré 5 navires en moins. Lorient est le 1<sup>er</sup> port de pêche breton en valeur (62 millions d'euros soit 2,82 euros le kilo). En valeur, la vente sous criée diminue toutefois de 5,9 % en 2009. Des baisses plus importantes sont enregistrées au Guilvinec (-15%) ou à Concarneau (-18%).

**Cellule de prévention des risques** MORBIHAN

La CCI 56 a mis en place une cellule de prévention des risques qui comprend 7 conseillers. 496 entreprises ont déposé des dossiers en 2009 contre 223 en 2008 et 88 en 2007.

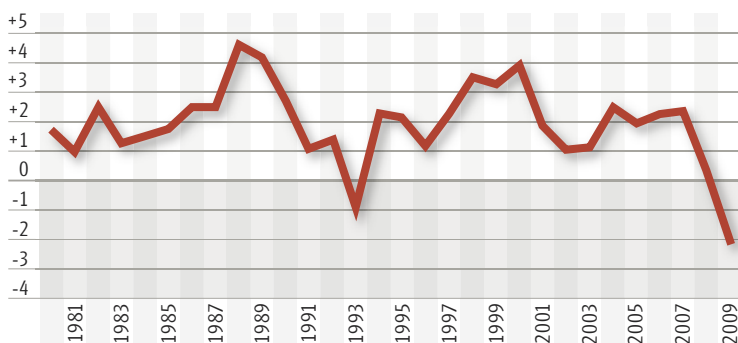
**Turrini Ameublement** PONT SCORFF

Cette entreprise de 40 salariés qui produit des meubles haut de gamme vient de recevoir le trophée de l'école de design de Nantes. Elle s'est aussi engagée dans une démarche écologique pour l'ensemble de son processus de production. Elle est certifiée ISO 14001 et ISO 9001.

## France

→ Une forte baisse du PIB en 2009

**Évolution du PIB en France depuis 1980**  
Source : INSEE  
2009 : prévision révisée en septembre



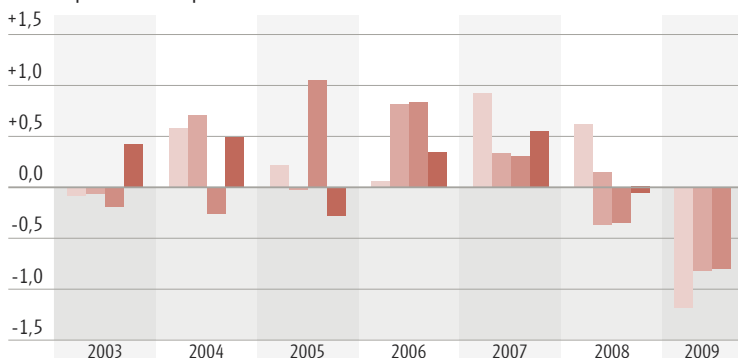
Depuis septembre 2008 et la crise financière mondiale, la situation économique française s'est nettement détériorée. La France est entrée en récession pour la première fois depuis 1993. Malgré une amélioration à partir de juin 2009, l'évolution du PIB pour 2009 est de -2,1%.

## Bretagne

→ Les pertes d'emploi s'accroissent

**Évolution trimestrielle de l'emploi salarié privé (en %)**  
Source : INSEE

- 1<sup>er</sup> trimestre
- 2<sup>ème</sup> trimestre
- 3<sup>ème</sup> trimestre
- 4<sup>ème</sup> trimestre



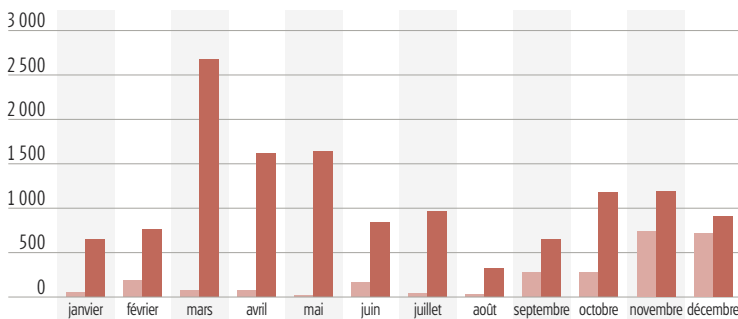
En Bretagne, sur un an, la diminution de l'emploi dans les secteurs marchands est de -2,7 %. La baisse est beaucoup plus sévère en 2009 qu'en 2008.

## Morbihan

→ Le chômage partiel à un niveau élevé

**Effectifs concernés par le chômage partiel dans le Morbihan (en millions d'euros)**  
Source : DRTEFP

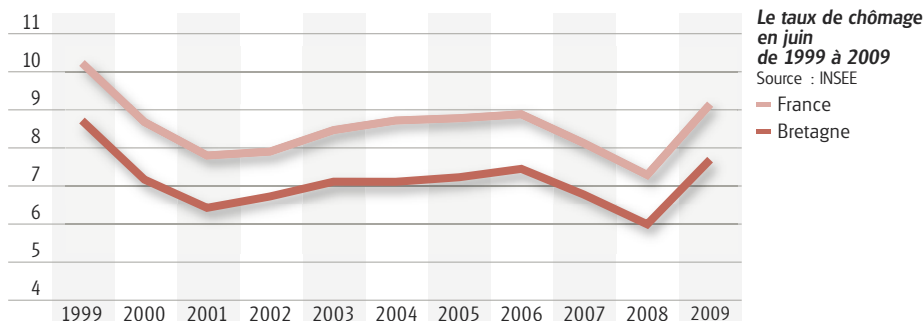
- 2008
- 2009



Outre les pertes d'emplois, la détérioration de la situation économique se traduit par une forte hausse du chômage partiel. Ainsi, dans le Morbihan, en décembre 2009, plus de 900 personnes sont au chômage partiel. Les effectifs ont dépassé 1500 de mars à mai.

## France et Bretagne

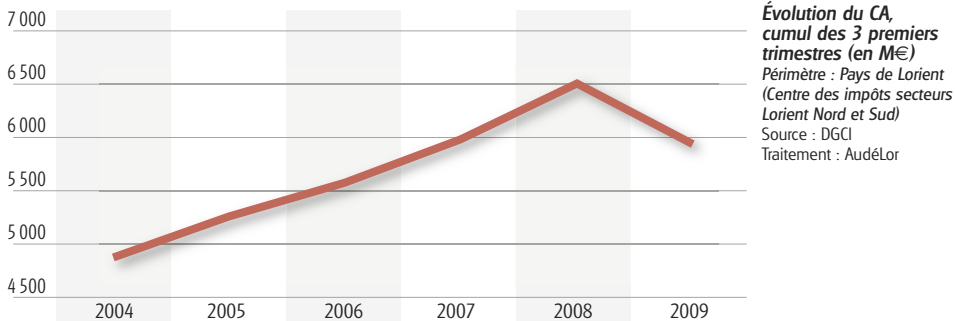
→ En 2009, le taux de chômage remonte



La baisse du PIB entraîne suppressions d'emplois et hausse du taux de chômage en Bretagne et en France (+1,6 point en 1 an). En décembre 2009, le nombre des demandeurs d'emploi s'accroît un peu plus vite en Bretagne (+20 % en 1 an) qu'au niveau national (+18,7 %). Mais le taux de chômage breton (7,7 %) reste sensiblement inférieur à la moyenne française (9,1 %).

## Pays de Lorient

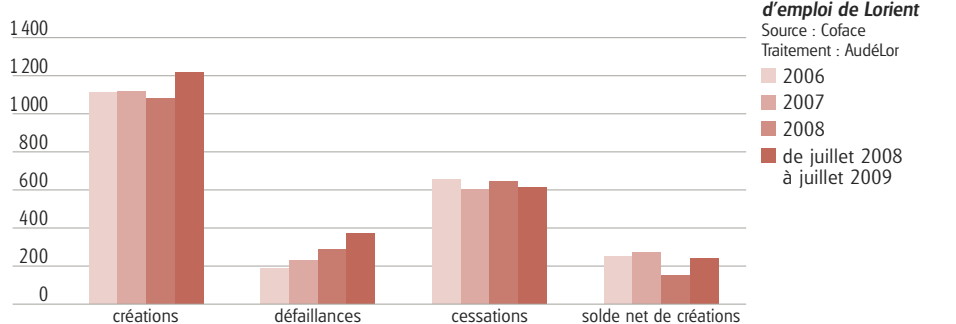
→ Un chiffre d'affaires en baisse



2009 marque une rupture dans l'évolution de l'activité du Pays de Lorient. Après quatre années consécutives de hausse rapide (+7,4% l'an en moyenne), le chiffre d'affaires des entreprises locales diminue sensiblement (-8,0%) par rapport au cumul des trois premiers trimestres 2008, soit une perte de 500 millions d'euros. La baisse constatée au 1<sup>er</sup> trimestre 2009 (-5,7%) s'est accélérée au 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres (-10,0%). Elle touche des secteurs industriels mais aussi des secteurs tertiaires.

## Pays de Lorient

→ Entreprises : plus de défaillances et plus de créations



Dans la zone d'emploi de Lorient, les défaillances d'entreprise sont en forte augmentation (+58% par rapport à 2008). Toutefois, les créations d'entreprises augmentent également (+3%), notamment grâce au statut d'auto-entrepreneur.



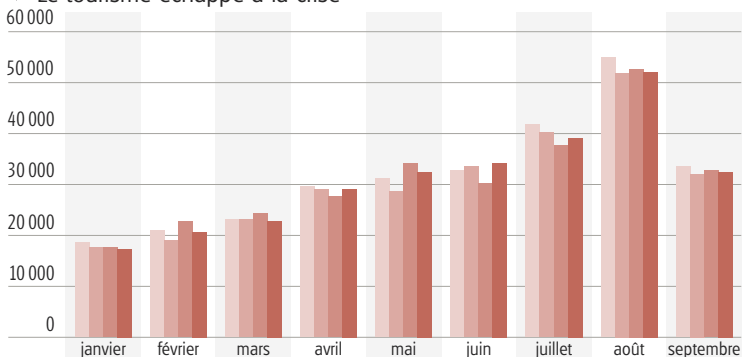
## Pays de Lorient

→ Le tourisme échappe à la crise

**Le nombre de nuitées dans les hôtels du Pays de Lorient**

Source : INSEE, DGCS, Réseau MORGAT : module hôtellerie - 2006 à 2009

■ 2006  
■ 2007  
■ 2008  
■ 2009



En 2009, avec près de 280 000 nuitées de janvier à septembre, la fréquentation des hôtels du Pays de Lorient est stable par rapport à 2008 (+0,3%). Elle est supérieure à celle enregistrée en 2007 (+2%) et un peu inférieure à celle de 2006 (-2%). Globalement, le tourisme reste jusqu'à présent relativement peu touché par la crise économique.

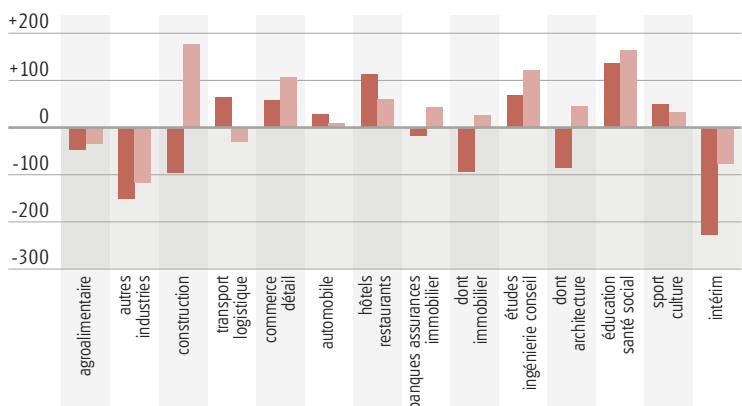
## Pays de Lorient

→ 2008 : bâtiment et intérim sont les plus touchés

**Emploi salarié privé : 2008 comparé à la moyenne 2000-2007**

Source : Assedic  
Traitement : Audélor

■ évolution 2008  
■ évolution annuelle 00-07



En 2008, le nombre d'emplois salariés a légèrement diminué dans la zone d'emploi de Lorient alors que de 2000 à 2007, on comptait 650 emplois salariés supplémentaires par an en moyenne. Cette inversion de tendance provient essentiellement de trois secteurs : la construction : 1er secteur créateur d'emplois de 2000 à 2007 qui connaît en 2008 une forte baisse de l'emploi ; les activités immobilières et l'architecture ; l'intérim : en diminution beaucoup plus forte que sur la période 2000-2007.

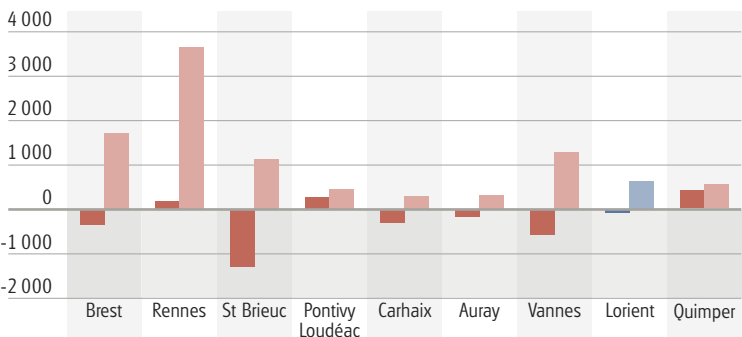
## Zone d'emploi de Lorient

→ 2008 : l'emploi moins dégradé que dans les zones voisines

**L'emploi salarié privé en 2008 dans différentes zones d'emploi bretonnes**

Source : Assedic  
Traitement : Audélor

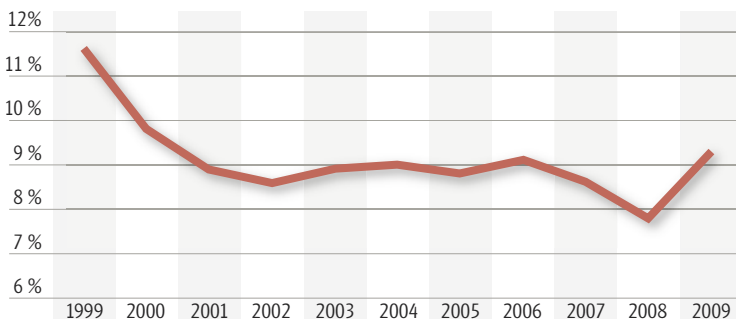
■ évolution 2008  
■ évolution annuelle 00-07



En 2008, l'impact de la crise économique sur l'emploi salarié privé a été nettement plus faible dans la zone d'emploi de Lorient (-0,1%) que celui subi à Vannes (-1,2%), Auray (-1,0%), Carhaix (-2,6%) ou St Brieuc (-2,3%). Dans ces zones d'emploi, la dégradation de l'emploi est entraînée par des chutes particulièrement fortes de l'intérim.

## Zone d'emploi de Lorient

→ Le taux de chômage dépasse les 9,4 %

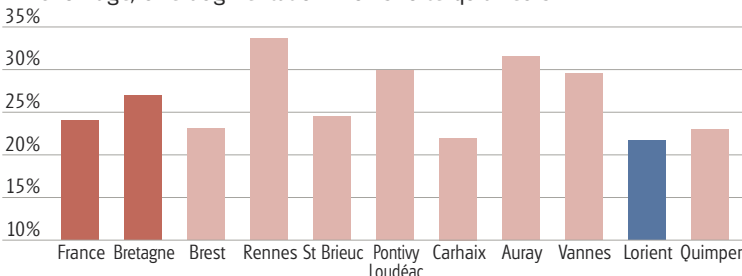


Taux de chômage dans la zone d'emploi de Lorient au 2<sup>ème</sup> trimestre  
Source : INSEE

Comme aux niveaux régional et national, le taux de chômage est reparti à la hausse dans la zone d'emploi de Lorient. En septembre 2009, il atteint 9,4 % soit une hausse de 1,5 point depuis juin 2008. À cette date, le taux de chômage local (7,8 % en juin 2008) connaissait son point le plus bas depuis longtemps. En 2009, le taux de chômage local atteint son plus haut niveau depuis le début la décennie. Il reste supérieur à la moyenne bretonne (7,7 %) et est proche de la moyenne nationale (9,1 %).

## Zone d'emploi de Lorient

→ Chômage, une augmentation moins forte qu'ailleurs

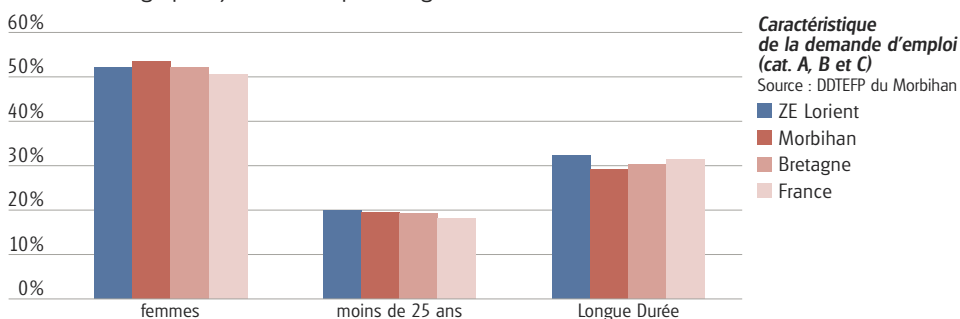


Évolution annuelle du chômage (cat. A) en septembre 2009  
Source : DRTEFP et DDETFP

En décembre 2009, sur la zone d'emploi de Lorient, la demande d'emploi (de cat. A soit sans aucune activité) est de 11 157 personnes. Une dégradation très sensible puisque, sur un an, le nombre de chômeurs augmente de 17,6 %, soit +1673 personnes. Pour l'ensemble des catégories "avec actes positifs de recherche d'emploi" (A, B et C), le total atteint 17 826 demandeurs d'emploi. En glissement annuel, la hausse (+17,6 %) est plus faible que celle enregistrée en septembre 2009 (+22 %). Elle hausse est désormais à un niveau équivalent à la moyenne du département (+17,9 %). Elle reste inférieure aux évolutions régionale (+20,3% en cat A) et nationale (+18,8 %). L'augmentation moins forte du chômage dans la zone d'emploi de Lorient provient : d'une dégradation moins forte de l'activité en 2008 ; d'une moindre augmentation de la population active.

## Zone d'emploi de Lorient

→ Un chômage plus jeune et de plus longue durée



Caractéristique de la demande d'emploi (cat. A, B et C)  
Source : DDETFP du Morbihan

Dans la zone d'emploi de Lorient comme en Bretagne, le chômage est plus féminin qu'en moyenne française. Au cours des périodes de crise, la part des femmes dans le chômage diminue. Elles sont employées majoritairement dans le tertiaire, moins touché par la crise que la construction ou l'industrie. Dans la zone d'emploi de Lorient, en décembre 2009 : La part des jeunes dans le chômage (19,5 % de moins de 25 ans) est légèrement supérieure à celle enregistrée en Bretagne (19,2 %) et en France (18,8 %). À tous ces échelons, la part des jeunes augmente car ils servent souvent de variable d'ajustement des politiques de recrutement. Le chômage est de plus longue durée (34,0 % de chômeurs d'un an et plus) que dans le Morbihan (30,9 %), qu'en Bretagne (31,0 %) et qu'en France (32,8 %). Signe de la dégradation du marché du travail, à tous les échelons géographiques, ce poids du chômage de longue durée est nettement supérieur (+3 points) à celui de décembre 2008.

## PAYS DE LORIENT

### Un desserrement progressif de l'activité



Lorient reste le pôle d'emploi majeur du territoire. La ville concentre les activités tertiaires telles que les services informatiques, les banques et assurances, et l'immobilier, tout en conservant un poids important en matière d'industrie et de logistique. Ces dernières années, on observe un mouvement de desserrement, avec un secteur commercial très présent en périphérie proche et un secteur industriel attiré par la grande périphérie.

27,5%

→ Population du Pays vivant à Lorient

44%

→ Emplois privés situés à Lorient

+ d'infos

→ Communication n°28 disponible sur [www.audelor.com](http://www.audelor.com)

### Une évolution économique positive

En 2008 et 2009, l'économie locale a, comme tous les territoires, été affectée par la crise économique. Toutefois, depuis 2000, la zone d'emploi de Lorient a connu une évolution globalement positive.

Ainsi, 4 500 emplois salariés supplémentaires ont été créés de 2000 à 2008 soit une croissance de +8,4%. Avec 58 410 emplois salariés privés, la zone d'emploi de Lorient est le 4<sup>ème</sup> pôle d'emplois salariés privés breton. Il représente 8% du total régional. De même, 1 938 établissements se sont installés dans la zone d'emploi de 2000 à 2007. Avec 1 777 départs d'établissements, le solde entrées-sorties est positif : +161 établissements supplémentaires.

### Un lien fort avec la Bretagne-Sud

Le marché du travail comme celui des transferts d'établissement (déménagements d'entreprises) sont marqués par une forte logique de proximité. Ainsi, deux transferts d'établissements sur trois se déroulent au sein de la zone d'emploi de Lorient.

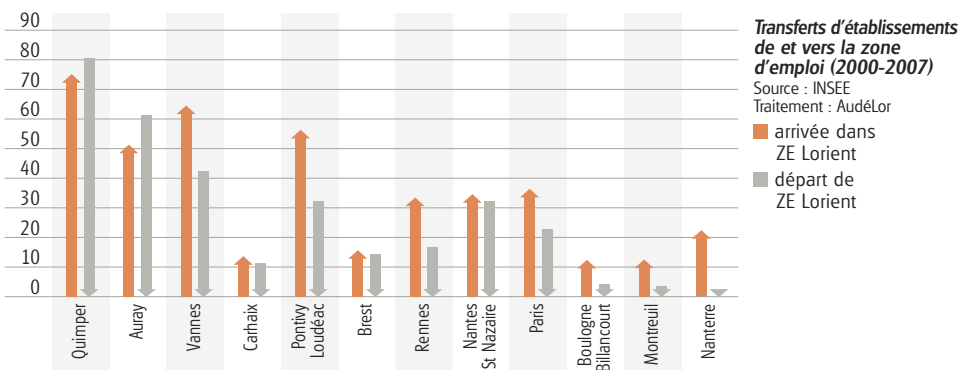
Les liens sont également importants avec les zones d'emploi voisines. Ainsi, la Bretagne-Sud (Quimper, Vannes, Auray, Carhaix, Pontivy) représente 41% des arrivées d'établissements extérieures à la zone de Lorient et 48% des départs.

LORIENT

4<sup>ème</sup>

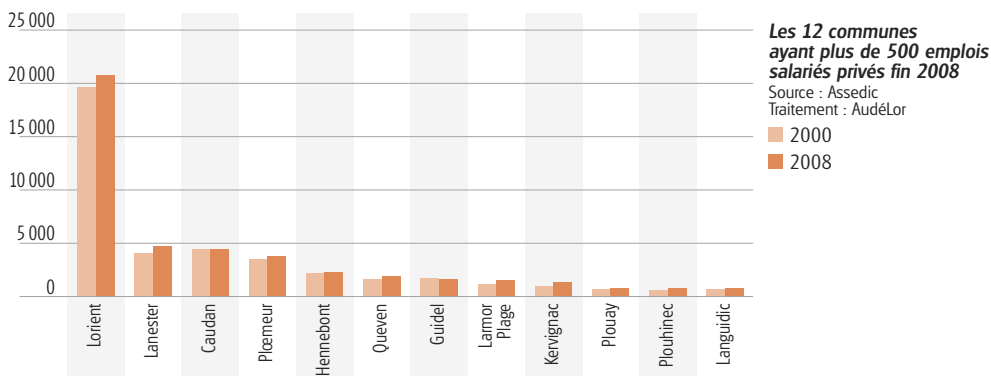
PÔLE D'EMPLOI BRETON

La zone d'emploi de Lorient est le 4<sup>ème</sup> pôle d'emploi privé breton. Il représente 8% du total régional.



## Dix pôles secondaires autour d'un pôle majeur

Au sein du Pays de Lorient, Lorient ville constitue le pôle d'emploi majeur (20 000 emplois salariés privés). Elle concentre fortement les secteurs tertiaires traditionnellement urbains (ingénierie et informatique, banques et assurances, immobilier) mais garde aussi un poids important en matière industrielle et logistique (site DCN, Keroman, Kergroise).



Dix pôles secondaires structurent l'armature économique du Pays : Lanester, Caudan, Plœmeur, Hennebont, Quéven, Guidel, Larmor Plage, Kervignac, Plouay et Languidic. Cumulés, ils regroupent près de 24 000 emplois salariés privés. Leur positionnement est diversifié. Certains sont relativement généralistes (Caudan, Lanester, Plœmeur...). D'autres sont marqués par un ou deux secteurs dominants (Larmor Plage, Kervignac, Plouay ou Languidic). Lorient et ces pôles secondaires concentrent les créations d'emplois et les transferts d'établissements.

2000-2008

**+4500**

EMPLOIS

La zone d'emploi de Lorient a créé 4500 emplois salariés supplémentaires de 2000 à 2008, soit une croissance de 8,4%.

## Un desserrement des activités

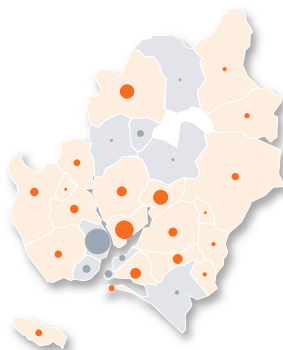
Les transferts d'établissements traduisent plus globalement un phénomène de desserrement des activités, avec un mouvement du centre vers la périphérie proche. Des établissements implantés à Lorient se délocalisent vers la périphérie proche et en particulier Lanester, Caudan, Quéven ou Hennebont. Cela répond à des logiques d'extension des entreprises, de recherche d'un accès immédiat à la voie rapide ou de nécessité de sortir du tissu urbain.

**Solde entrée-sortie toutes tailles d'établissements Pays de Lorient de 2000 à 2007**

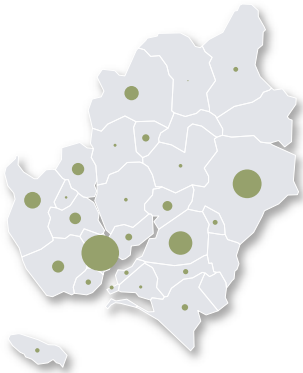
Source : INSEE  
 Traitement : AudéLor

■ Solde positif  
 ■ Solde négatif

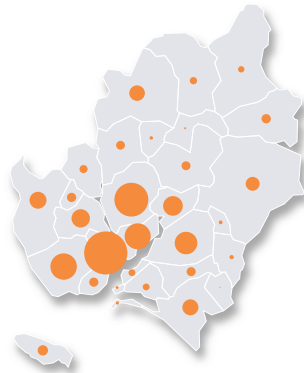
Solde migratoire  
 ○ 70  
 ○ 50  
 ○ 30  
 ○ 20  
 ○ 10



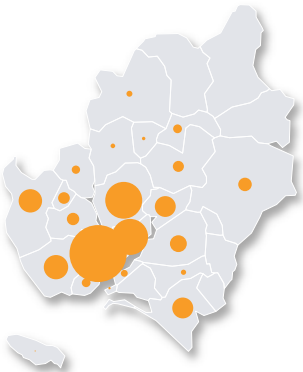
## Des localisations différenciées selon les secteurs



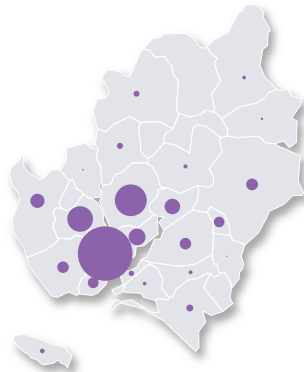
**Agroalimentaire : 3 000 emplois**  
Concentration forte. 81% du secteur dans 5 communes : Lorient, Languidic, Kervignac, Guidel, Plouay.



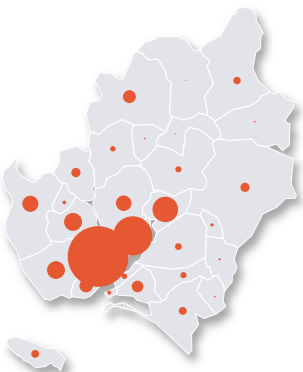
**Construction : 6 000 emplois**  
Secteur de base dans toutes les communes, la construction est moins concentrée avec 65% des emplois dans 5 communes : Lorient, puis Caudan, puis Lanester, Plœmeur et Kervignac.



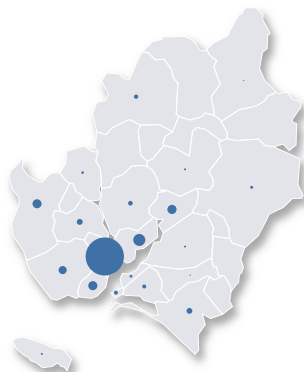
**Autre industrie : 7 000 emplois**  
77% des emplois industriels concentrés à Lorient (35%), Caudan et Lanester (29% à eux deux), Guidel et Plœmeur. Viennent ensuite Hennebont et Plouhinec.



**Logistique Transport : 5 000 emplois**  
Secteur très concentré (proximité 4 voies et centralité). 82% des emplois dans 5 communes : Lorient (49%) puis Caudan et Quéven puis Lanester et Hennebont.



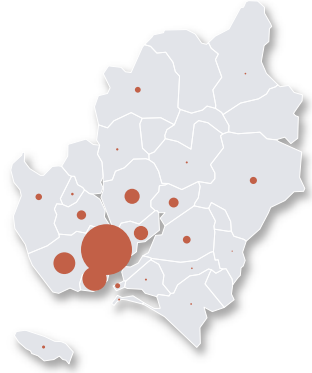
**Commerce de détail : 6 000 emplois**  
88% dans les 5 premières communes : Lorient et Lanester (65% à elles deux) puis Hennebont, puis Quéven et Plœmeur.



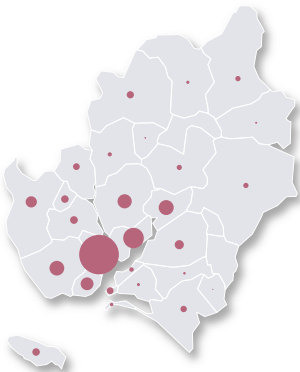
**Banques assurances et immobilier : 1 600 emplois**  
Très concentré sur Lorient (69% du total Pays)

**Automobile : 1 500 emplois**

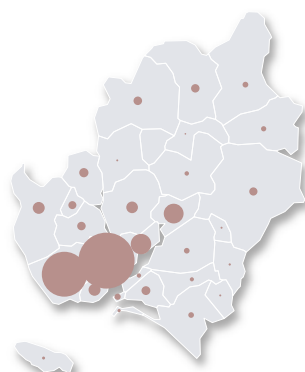
Domination de Caudan-Lanester.  
Lorient est en 3<sup>ème</sup> position  
puis Hennebont et Quéven  
(8% des emplois salariés dans 5 communes).

**Conseil et informatique : 3 400 emplois**

Très concentré sur Lorient (57%)  
puis 10 à 12% sur Ploëmeur  
et Larmor-Plage.

**Hôtellerie restauration : 2 700 emplois**

75% du secteur dans 5 communes :  
Lorient puis Lanester puis Caudan,  
Hennebont, Ploëmeur. Larmor-Plage  
ne vient qu'en 6<sup>ème</sup> position.

**Éducation, santé, action sociale : 5 400 emplois**

Lorient et Ploëmeur (Kerpape et clinique)  
aux premiers plans (72% du total des emplois)  
puis Lanester et Hennebont (11%).

## Les recompositions spatiales en cours

**Industrie** : maintien de la ville centre, diminution d'emplois dans les sites traditionnels et développement hors de l'agglomération urbaine.

**Construction et Transport Logistique** : déclin du centre, essor en périphérie.

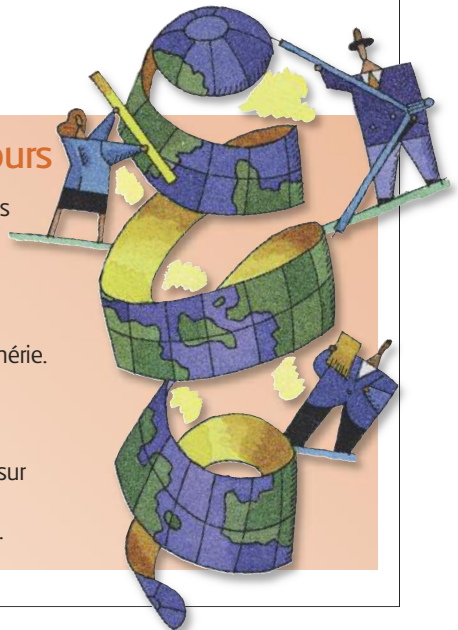
**Commerce de détail** : maintien de l'équilibre centre périphérie.

**Commerce automobile** : forte croissance de Caudan.

**Tertiaire de bureau** : il reste extrêmement concentré, essor de Larmor-Plage.

**Banque assurance et immobilier** : il reste très concentré sur la ville centre.

**Hôtels et restaurants** : croissance de la périphérie proche.



## CAP L'ORIENT

# Le marché de l'immobilier ancien s'est assagi

➤ Après plusieurs années de fortes hausses, les prix de l'immobilier d'occasion se sont calmés. Mais l'analyse des transactions immobilières (\*) montre de fortes disparités de moyens entre acquéreurs. En particulier, l'écart se creuse entre les générations au détriment des plus jeunes.

(\*) Sources : Notaires de France PERVAL – juin 2009

212 800€

→ Prix moyen d'une maison (2008)

107 900€

→ Prix moyen d'un appartement (2008)

+ d'infos

→ Les communications de l'observatoire territorial à télécharger sur [www.audelor.com](http://www.audelor.com)

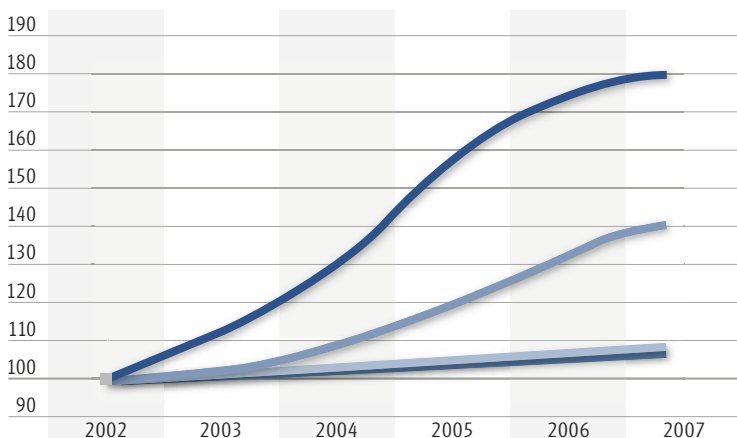
### L'envolée des prix jusqu'en 2006

Si depuis 2002 les revenus des ménages du Pays de Lorient ont progressé à peu près au même rythme que les prix de la consommation, les prix des logements neufs ou d'occasion ont eux fortement augmentés (de 14 à 15% l'an entre 2002 et 2006). Ces fortes augmentations ont entraîné des difficultés d'accès au logement, notamment pour les ménages les plus modestes.

**Évolution des prix et des revenus comparés à partir d'une base 100**

Source : Perval, ECLN, Insee, DGI  
Traitement : Audélor

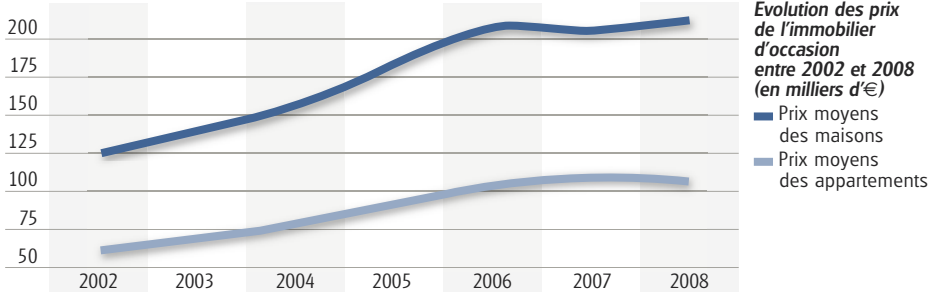
- Prix des logements d'occasion (appartements)
- Prix des logements neufs en collectifs
- Indice des prix à la consommation au 1<sup>er</sup> janvier de l'année
- Revenus des ménages





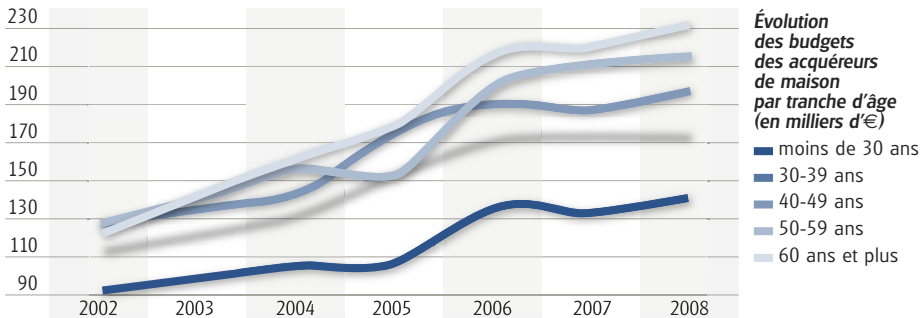
## Un net infléchissement à partir de 2007

En 2007 et 2008, la hausse n'est plus que de 1% par an en moyenne dans l'ancien. Dès 2006, le rythme d'augmentation avait ralenti sur les villes centres. Ce ralentissement s'est confirmé en 2007 et étendu aux communes périphériques et littorales. En 2008, la hausse a ré accéléré sur ces dernières, tandis que les prix ont diminué sur les villes centres et la périphérie.



## Les jeunes ont de plus petits budgets

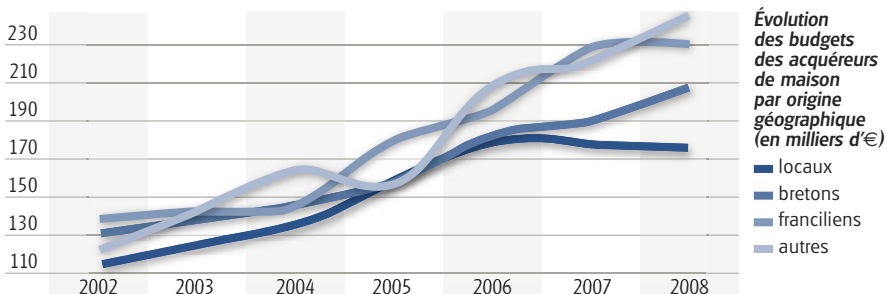
Les acquéreurs de moins de 30 ans ont des budgets inférieurs de 35 à 40% à ceux des 60 ans et plus. Et cet écart augmente régulièrement depuis 2002, le budget des jeunes n'augmentant en moyenne que de 7 à 9% par an contre 11 à 12% pour les plus âgés. L'évolution des budgets au cours de la vie peut être considérée comme normal, mais le décrochage observé entre les générations pose question.



## Une forte proportion d'acquéreurs locaux

Trois acquéreurs d'appartement sur quatre et deux acquéreurs de maisons sur trois sont originaires de la zone d'emploi. Hors territoire, les bretons opèrent 12 à 15% des transactions alors que les franciliens achètent 6% des appartements et à peine 10% des maisons.

L'origine géographique joue aussi sur le montant des budgets, d'autant que les acheteurs "locaux" sont plus jeunes (quadragénaires) que les acheteurs "extérieurs" (quinquagénaires). Plus de la moitié des franciliens et des "non-bretons" achètent sur une commune du littoral. Les franciliens consacrent ainsi des budgets supérieurs de 25 à 30% et cet écart augmente régulièrement depuis 2002. Il est, toutefois, difficile d'affirmer que les acheteurs extérieurs tirent les prix vers le haut tant le marché local est majoritaire.



BUDGET INFÉRIEUR DE

**35%**

POUR LES JEUNES

Les acquéreurs de moins de 30 ans ont des budgets logement inférieurs de 35 à 40 % à ceux des 60 ans et plus.

## Les fonctions et activités portuaires

### Le port régional

Ancien port d'intérêt national, le port de Lorient a été transféré à la Région Bretagne en 2007, comme ceux de Brest et Saint-Malo. La nouvelle propriété de la Région est divisée en concessions. Le port de commerce de Kergroise a été concédé en décembre 2008 à la CCI du Morbihan qui gère cet espace et ses infrastructures pour 10 ans. Le port de pêche de Keroman a été concédé à une Société d'Économie Mixte (la SEM - Lorient Keroman) qui a, quant à elle, confié la gestion de cet espace et de ses installations à la Compagnie d'Exploitation des Ports, une entreprise privée. Les ports de plaisance ont été concédés à Cap l'Orient agglomération qui en a confié la gestion à une société d'économie mixte (la SELLOR). Celle-ci gère 5 des 10 ports de plaisance sur le territoire.

