

# BAROGRAPHE

PAYS DE LORIENT

## Chiffres du Chômage

France et Bretagne  
Une légère dérive  
du chômage s'amorce en 2010.

## Création d'emploi

Bretagne  
Depuis fin 2009, la création d'emploi  
revient à la hausse.

## Commerce extérieur

Bretagne  
Le déficit commercial breton  
s'alourdit au 3<sup>e</sup> trimestre.

## Chiffre d'affaires

Pays de Lorient  
Augmentation sensible au 3<sup>e</sup> trimestre,  
+7,2% sur un an.

## SOMMAIRE

### Habitat

#### Accession aidée

# 2

Retour sur l'enquête annuelle  
sur l'accession aidée à la propriété.

### Aménagement

#### Grande Vitesse

# 4

Le projet Bretagne Grande  
Vitesse et ses impacts vus  
par les acteurs du territoire.

### SCoT et Grenelle

# 7

Coup de projecteur sur  
les conséquences de  
la loi Grenelle II.

### Économie

#### Diagnostic commercial

# 18

Offre et demande :  
gros plan sur la grande  
distribution.

#### Marché des bureaux

# 22

Observation du parc  
de locaux tertiaires,  
l'existant et  
les perspectives.

» Actualité des  
entreprises.....page 12

» Conjoncture.....page 14

### Développement désirable

"Ville désirée, ville durable : un projet à partager", tel était le thème de la 31<sup>e</sup> Rencontre Nationale des Agences d'Urbanisme (Rennes, 19-21 octobre). Il s'inscrivait dans une actualité nationale marquée par la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, lancé en 2007 afin de mettre en conformité avec les exigences du développement durable, cadre législatif, réglementaire, fiscal et opérationnel des politiques publiques, économiques et territoriales. L'adoption de la loi portant engagement national pour l'environnement a modifié le contenu des documents de planification (SCoT, PLU), "chahutant" ainsi la manière d'envisager le développement du territoire.

Ville désirée et ville durable sont parfois en contradiction. Le partage d'un projet de territoire est incontournable lorsqu'il s'agit d'arbitrer entre "désir" et "soutenable". Lorsqu'il faut, par exemple, choisir la place des commerces de proximité et de périphérie ou, pour le tertiaire, l'emplacement de locaux accessibles et en prise avec l'activité urbaine sans concurrencer l'habitat. Et puis il faut parfois ménager les contradictions. Le raccordement au réseau ferré à grande vitesse est souhaitable, il répond aux exigences de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Pour autant, doit-il se substituer à la desserte aérienne ? L'accession à la propriété est un désir bien ancré dans les ménages français, davantage encore chez les Bretons, mais comment l'encourager si elle conduit à des risques de "périphérisation" des ménages aidés, dommageables socialement, économiquement et du point de vue de l'environnement ? Les politiques communales d'accès à la culture pour tous sont-elles en phase avec les souhaits des habitants à une échelle de territoire pertinent ?

Sur tous ces thèmes, le Barographe n°15 présente des éléments de réflexion pour alimenter les débats sur le territoire de demain.



### » Compte-rendu d'étude

#### Le rayonnement culturel

Offre culturelle et pratique des habitants, une étude commanditée par le Conseil de développement fait le point sur la fréquentation des salles de spectacle au Pays de Lorient.



» Voir ses conclusions Page 10

Barographe N° 15  
décembre 2010

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 : Alyzés 02 97 21 81 10

Impression : Ouest Imprimerie



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

## CAP L'ORIENT AGGLOMÉRATION

# Une baisse contenue par les mesures

➤ L'ADIL du Morbihan a publié en octobre son enquête annuelle sur l'accession aidée à la propriété. Avec 632 opérations, la baisse est moins sensible en 2009, notamment grâce aux mesures prises aux niveaux national et local.

### Sources

→ Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale / Agence nationale d'information sur le logement

### + d'infos

→ [www.adil.org/56](http://www.adil.org/56)  
rubrique Publications

### Un volume d'opérations en repli

En 2009, le marché de l'accession aidée est en baisse sur l'agglomération, mais moins que l'année précédente : -4 % en 2009 contre -19 % en 2008. Des chiffres nettement inférieurs à ceux des niveaux national, régional et départemental. La situation de Cap l'Orient n'est toutefois pas isolée en Morbihan où 16 des 28 EPCI enregistrent une baisse sur un an (de -3,6 % à -43,8 %). En volume, Cap l'Orient reste en tête des EPCI morbihannais avec 632 PTZ (*prêts à taux zéro*) distribués. Un classement beaucoup moins bon si l'on considère la distribution pour 10 000 habitants tant sur le plan des intercommunalités morbihannaises (20<sup>ème</sup> position sur 28) que sur celui des communautés d'agglomération bretonnes (8<sup>ème</sup> position sur 9).

### L'impact des mesures d'aide

Le doublement du prêt à taux zéro mis en place dans le cadre du Plan de relance a permis de contenir la baisse générale. L'an passé, l'habitat ancien (-12,4 %) résistait mieux que le neuf (-35,7 %). En 2009, la tendance s'est totalement inversée avec une progression de 11,5 % sur le neuf, insuffisante toutefois pour contrebalancer la baisse de volume dans l'ancien (-8,4 %).

### L'ancien et l'individuel en tête

La baisse globale de -8,4 % enregistrée dans l'ancien est due à la chute de l'individuel. Bien que largement en tête, ce dernier atteint, avec 306 opérations, son niveau le plus bas depuis la réforme de 2005. Les opérations d'acquisition/amélioration ont progressé de 15,3 % sur un an, favorisées par la mise en place de l'Eco-PTZ, mesure pour l'économie d'énergie qui a pris effet au 1<sup>er</sup> avril 2009.

### COÛT MOYEN

# 137 k€

### ENVIRON

Le coût moyen  
d'une opération aidée  
a progressé en 2009.

À l'inverse, les opérations d'acquisition seules enregistrent une baisse de 22,6 % sur la même période.

L'individuel neuf, en progression de 5,1 % entre 2008 et 2009, ne retrouve pas pour autant son niveau de 2007. Pour la seconde année consécutive, il se place en 3<sup>ème</sup> position, juste derrière le collectif ancien. Cette tendance s'explique par la progression continue des prix du foncier qui repousse les primo-accédants toujours plus loin des cœurs d'agglomération.

Le collectif ancien occupe ainsi une place privilégiée, mobilisant un quart des prêts à taux zéro (1/10 en Morbihan). En 2009, avec 161 opérations et une progression de 7,3 %, c'est un secteur qui se porte bien. C'est ce segment qui permet de maintenir une véritable accession sociale à la propriété dans les cœurs d'agglomération. Le collectif neuf conserve une position marginale (3 %). Mais après la forte baisse de 2008 (-63,3 %), ce segment retrouve son niveau des années précédentes avec une vingtaine d'opérations par an.

### PRIMO-ACCÉDANTS

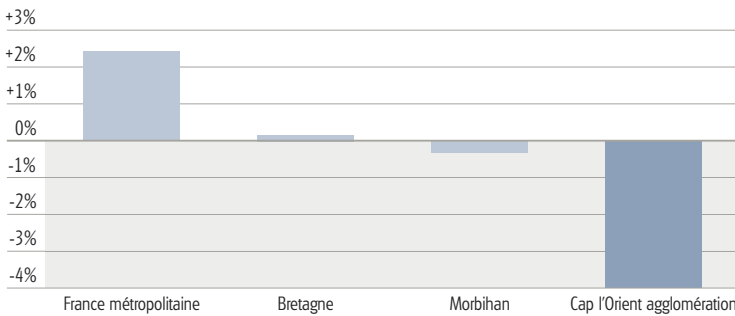
# 2 365 €

### DE REVENU

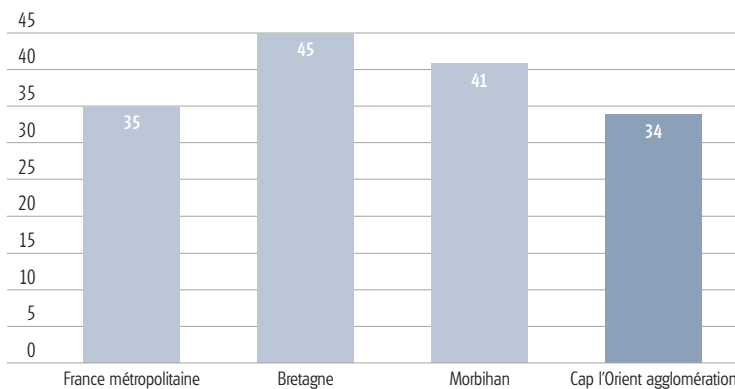
L'augmentation de 6,3 % du revenu mensuel moyen révèle une éviction des plus modestes.

## Un retour des familles

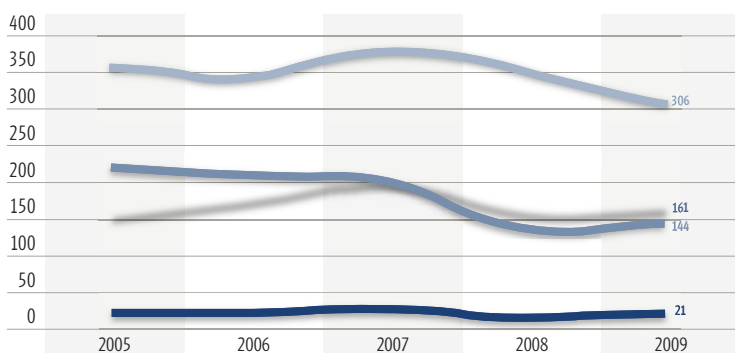
Suite à la réforme de 2005 ouvrant le prêt à taux zéro à l'ancien sans travaux, la proportion de familles bénéficiaires du PTZ avait baissé, passant de 58 % en 2004 à 35 % en 2008. L'année 2009 se caractérise par un retour des familles au sein du dispositif. Elles progressent de 7 points, quasiment au niveau de 2005, et ce, au détriment des couples et des personnes seules. La part des ménages modestes à très modestes baisse de 3 points, au profit des ménages les plus aisés. Dans ce contexte, la baisse de la part des bénéficiaires issus du parc locatif social se poursuit : seules 8 opérations ont été réalisées sur l'ensemble de l'agglomération contre 59 en 1997.



Évolution 2008/2009 du nombre de PTZ distribués  
Source : SGFGAS - ANIL



Nombre de PTZ pour 10 000 habitants  
Source : SGFGAS - ANIL



Évolution 2005/2009 des différents segments de l'habitat  
Source : SGFGAS - ANIL en nombre d'habitations au Pays de Lorient

- Collectif neuf
- Collectif ancien
- Individuel neuf
- Individuel ancien

# PAYS DE LORIENT

## Quel sera l'impact de la grande vitesse ?

» En 2015, il faudra une heure de moins pour se rendre en train à Paris. Un gain dont la plupart des acteurs économiques locaux se félicitent. Au cours de l'étude que nous avons menée, ils pointent également les conditions qui permettront de tirer le maximum de bénéfices de ce nouvel atout.

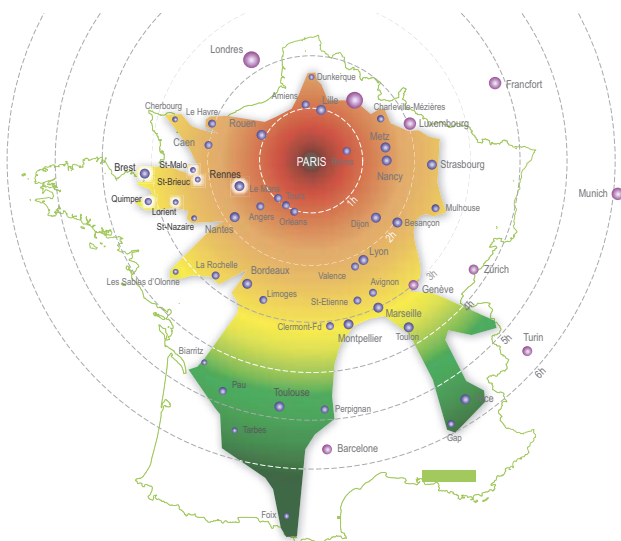
2h40

→ Temps de trajet en 2015 entre Lorient et Paris

### Lorient plus près de Paris

Le projet Bretagne Grande Vitesse porté par les collectivités et agglomérations bretonnes, ainsi que l'État, repose sur la mise à grande vitesse de la ligne Le Mans Rennes et l'amélioration des voies à l'ouest de Rennes. Ainsi, en 2015, Rennes sera situé à 1h30 de Paris (contre 2h05 aujourd'hui), Lorient à 2h40 (contre 3h34 au minimum).

La réduction du temps de trajet équivaut à une contraction de l'espace national (voir la carte). Lorient sera situé à moins de 3 heures de Paris au même titre que La Rochelle, Saint-Étienne, Limoges, Avignon ou Mulhouse.



La France à grande vitesse en 2015  
représentation graphique du temps de parcours en TGV depuis Paris  
Source : SNCF, RFF, AUDIAR

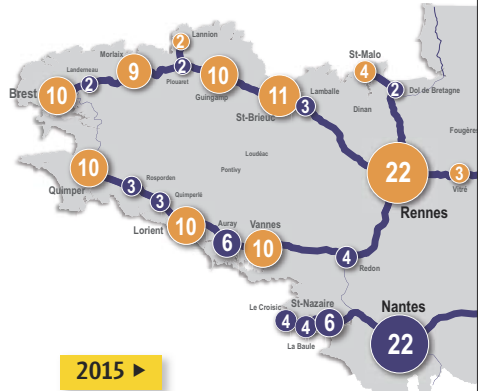
### Deux allers-retours de plus

Le gain en durée du trajet s'accompagnera d'une augmentation de la fréquence des arrêts en gare. À Lorient, le nombre d'allers-retours quotidiens passera de 8 en 2009 à 10 en 2015.

#### Comparaison 2009/2015 du nombre d'allers-retours quotidiens vers Paris

Source : SNCF - Région Bretagne

- Réseau TGV
- Réseau ferré principal
- Nombre d'A/R quotidiens vers Paris
- Augmentation de l'offre en 2015



### Train, avion ou voiture ?

Aujourd'hui, chaque moyen de transport possède ses avantages et inconvénients (voir le tableau). Aux dires des acteurs auditionnés, l'amélioration de la liaison en train avec Paris réduira l'utilisation de la voiture et celle de l'avion au profit du TGV.

	TGV	Avion	Voiture
Durée du trajet	3h34 (hors arrêts)	1h (2h avec formalités)	5h40 (source mappy)
Nombre d'aller/retour	8 par jour	4 par jour	-
Prix	150 € (2 <sup>e</sup> classe) 240 € (1 <sup>re</sup> classe)	de 300 € à 400 €	156 € (essence + péage) coût décroissant par passager

**Comparaison des moyens de transports pour la liaison Lorient-Paris en 2010**  
Source : AudéLor

### Un impact jugé positif ou très positif

Parmi les entreprises interrogées, seules 15 % estiment que l'impact économique de BGV sur le Pays de Lorient sera faible. La moitié d'entre elles estiment, en effet, que l'impact sera positif et un tiers qu'il sera très positif. Le temps de trajet à 2h40 va apporter "une réelle amélioration", "un changement sensible". Aujourd'hui, la liaison Lorient-Paris est contraignante et ne facilite pas les allers-retours dans la journée.

Les raisons évoquées sont :

» La possibilité d'augmenter les contacts avec Paris : "les allers-retours dans la journée seront beaucoup plus confortables", "un meilleur accès au centre économique national", "un élargissement de la zone de chalandise", "une augmentation des flux qui ne pourra être que bénéfique", "une liaison plus rapide avec les centres de décision parisiens".

» Un renforcement de l'attractivité du Pays de Lorient : "ce sera un atout supplémentaire", "cela atténuera l'impression d'isolement et d'éloignement", "ce sera très bénéfique pour les séjours de nos clients étrangers à Lorient", "des doctorants choisiront plus facilement l'université de Lorient", "les touristes parisiens viendront plus facilement le week-end".

Très peu d'acteurs ont exprimé la crainte d'une "aspiration" plus forte de Rennes vis-à-vis de Lorient. Les secteurs d'activités les plus concernés sont le tourisme, le secteur culturel et le secteur technologie-recherche-tertiaire supérieur.

# 56

### MINUTES

Gain de temps de parcours en train entre Lorient et Paris en 2015.

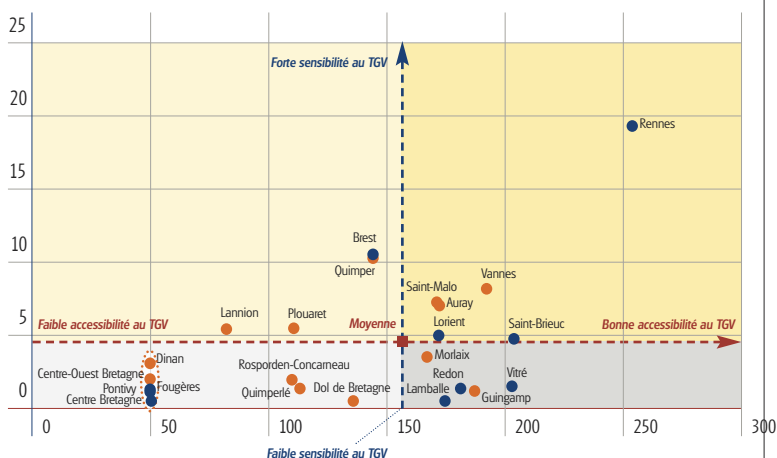
#### Sensibilité et accessibilité au TGV par territoires desservis

Source : Réseau des agences d'urbanisme et de développement de Bretagne

- Sensibilité du tourisme au TGV
- Sensibilité principale des emplois métropolitains au TGV
- Territoires non desservis par le BGV

## Lorient parmi les territoires bénéficiaires

Le Pays de Lorient apparaît comme plus sensible que la moyenne régionale aux effets du TGV. L'indicateur de sensibilité (basé sur le poids du tourisme et du tertiaire supérieur) est supérieur à la moyenne même s'il est nettement plus faible qu'à Rennes. De même, l'indicateur d'accessibilité TGV, qui intègre les critères de temps de trajet et de fréquence, se situe au-dessus de la moyenne régionale. Rennes est le premier bénéficiaire mais pas l'unique. Le Pays de Lorient se situe parmi les 6 territoires bretons qui devraient profiter significativement du projet BGV.



## Quelques bémols

Plusieurs réserves ont été émises par les acteurs interrogés : certains utilisent peu le TGV car leur marché est local ou disséminé, d'autres signalent que l'arrivée du TGV est "tardive" et qu'il s'agit plutôt "de combler un handicap", d'autres encore soulignent qu'il s'agit d'une amélioration uniquement vers Paris mais que "pour les autres déplacements, la voiture reste indispensable".

## Une inquiétude sur l'aéroport

Il existe une inquiétude quant à l'aéroport. La ligne aérienne Lorient-Paris risque de connaître une baisse sensible de fréquentation et sa rentabilité pourrait être remise en cause. D'autant que le trafic aérien vers Paris (150 000 passagers) est bien supérieur à celui vers Lyon (50 000) et que l'arrivée de BGV coïncidera avec l'ouverture de l'aéroport de Notre-Dame-des-Landes.

Ce risque de fragilisation de l'aéroport de Lorient inquiète les entreprises du Pays qui sont positionnées à l'international car la desserte aérienne constitue un facteur d'attractivité important du territoire lorientais.

## Une opportunité pour le Pays

L'étude auprès des acteurs a mis en évidence l'impact économique positif du programme BGV, mais elle a également souligné son caractère non automatique. L'arrivée du TGV constitue, aux yeux des entreprises consultées, une occasion à saisir pour poursuivre le développement de l'attractivité du Pays de Lorient. L'amélioration du temps de parcours en train doit s'inscrire dans une amélioration globale de l'accessibilité locale.

Au-delà de l'offre de transport, quelques mesures d'accompagnement sont proposées : la rénovation de la gare (en projet), un complément d'offre touristique ciblé sur les courts séjours, une communication spécifique (marketing territorial), un développement de l'offre d'immobilier tertiaire, de l'offre de formation...

Enfin, le projet Bretagne Grande Vitesse devrait permettre de travailler à une meilleure articulation entre les territoires bretons et au développement de l'armature économique de la région. Les synergies sont à rechercher au sein de la Bretagne Sud ainsi qu'avec les autres pôles économiques régionaux.

## Une étude menée en réseau

L'étude a été menée au niveau régional en partenariat avec les agences d'urbanisme de Rennes (AUDIAR) et de Brest (ADEUPA) ainsi que l'agence de développement économique des Côtes d'Armor (CAD 22). Elle s'est appuyée sur l'interview d'acteurs. AudéLor a ainsi interrogé 30 acteurs du Pays de Lorient et 20 des pays voisins (Vannes, Auray et Muzillac). Au total, 240 acteurs ont été interrogés sur 17 territoires différents.

# SCoT DU PAYS DE LORIENT

## Grenelle II : conséquences sur le SCoT



La loi Grenelle II a été adoptée le 12 juillet 2010. Elle conforte largement le SCoT comme outil de planification et de cohérence des politiques publiques sur un territoire. Doté d'objectifs chiffrés, son caractère prescripteur est renforcé, notamment vis-à-vis des PLU.

### + d'infos

→ Sur [www.audelor.com](http://www.audelor.com), rubrique "Le développement / Le Schéma de Cohérence Territoriale", téléchargez le document "SCoT et Grenelle"

## De nouveaux objectifs

La loi portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II, réforme profondément les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU). Ils doivent désormais concourir à un développement durable des territoires à travers leurs politiques d'urbanisme. Ainsi le code de l'urbanisme modifié réaffirme que le développement urbain doit s'appuyer sur le renouvellement urbain et une utilisation économe de l'espace.

Les SCoT et PLU ne doivent plus se contenter de "*maîtriser les besoins de déplacements et la circulation automobile*" mais doivent définir les moyens pour "*diminuer les obligations de déplacements et développer les transports en commun*".

Par ailleurs, ils doivent aussi déterminer les conditions qui assureront "*la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables*". Enfin ils doivent "*préserver la biodiversité et la remise en bon état des continuités écologiques*".



## Des documents plus opérationnels

### Le SCoT, un document stratégique avec des objectifs

- » Un rapport de présentation
- » Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) étoffé de nombreux objectifs de politiques publiques.
- » Le document d'orientations générales (DOG) devient un document d'orientation et d'objectifs (DOO).  
*Ce dernier comporte un document d'aménagement commercial (DAC)*

### Le PLU : programmation et modalités d'aménagement

- » Un rapport de présentation
- » Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- » Un PADD
- » Un règlement
- » Des documents graphiques

## Maîtriser la consommation d'espace

Nouvelle obligation majeure, une analyse de la consommation foncière par type d'espaces (agricoles, forestiers et naturels) sur les 10 dernières années doit être présentée dans le diagnostic du rapport de présentation. Cette analyse doit permettre de justifier les objectifs chiffrés d'une future consommation d'espace. Ainsi, dans le DOO, le SCoT donne des objectifs chiffrés de consommation d'espace et peut les ventiler par secteurs géographiques ou communes. Il arrête donc un nombre d'hectares à urbaniser. Pour lutter contre l'étalement urbain, le SCoT peut ainsi imposer que les terrains soient desservis par les transports en commun, une étude d'impact pour le secteur, une étude préalable de densification des zones U.

*Le SCoT devient le document pivot stratégique, de cohérence et de référence.*

## Renforcer le lien habitat transports

Le SCoT définit les grandes orientations en matière d'habitat et de transport en commun. Il doit préciser les objectifs d'offre en nouveaux logements et peut les ventiler par secteurs géographiques ou communes.

Pour lutter contre la consommation d'espace, il peut fixer une densité minimale pour les secteurs desservis par les transports en commun (densité de logements à l'hectare), voire une densité minimale à la parcelle qui s'imposera aux PLU. Dans ce cadre, les règles du PLU qui ne respecteront pas la densité définie seront caduques. Ainsi, les permis de construire légalement délivrés sur la base de règles devenues caduques pourront faire l'objet d'un recours motivé par la non compatibilité du PLU avec le SCoT.

## Fixer les orientations commerciales

Le SCoT fixe les conditions pour l'implantation de nouveaux commerces dans un Document d'Aménagement Commercial (DAC).

Le DAC est constitué de plusieurs pièces, définies par la loi de modernisation de l'économie (LME, août 2008) : un diagnostic, un projet d'aménagement commercial durable qui définit et hiérarchise les Zones d'Aménagement Commercial (ZACo), un document d'orientations qui délimite les ZACo et en définit les objectifs, un dossier cartographique définissant spatialement les ZACo. La loi Ollier, actuellement soumise au Sénat, propose que les SCoT déjà approuvés aient deux ans pour se munir d'un DAC précisant les règles d'implantations commerciales, avec des orientations déclinées à la parcelle dans les PLU pour les centres villes.







## Protéger les milieux

Le SCoT doit préciser les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité ou à la remise en bon état des continuités écologiques. Il prend notamment en compte le schéma régional de cohérence écologique (SRCE qui définit les trames vertes et bleues).

Le SCoT peut aussi définir des objectifs en termes de maintien ou de création d'espace vert pour toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation avec, éventuellement, des critères de performances environnementales renforcées. En outre, le SCoT doit prendre en compte les "plans climat-énergie territoriaux" et peut définir des secteurs dans lesquels l'urbanisation est subordonnée au respect de performances énergétiques renforcées.

## Évaluation à 6 ans au lieu de 10

L'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) en charge du SCoT doit procéder à l'analyse des résultats du SCoT dans un délai de 6 ans au lieu de 10. L'analyse doit porter sur l'environnement, les transports et déplacements, la maîtrise de la consommation d'espace et les implantations commerciales. Suite à ce bilan, l'EPCI délibère sur le maintien ou la mise en révision du SCoT. Il communique l'analyse au public et à l'autorité environnementale.

## Vers une généralisation des SCoT

La règle de l'extension urbaine limitée s'appliquera aux communes situées à moins de 15 km d'une agglomération de plus de 15 000 habitants, au 1<sup>er</sup> janvier 2013 puis à toutes les communes au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Ainsi, les communes non couvertes par un SCoT ne pourront ouvrir une zone à urbaniser qu'en obtenant une dérogation auprès du préfet. Par ailleurs, le rôle des préfets est renforcé pour déterminer ou étendre un périmètre de SCoT.

## Le SCoT est renforcé

La loi Grenelle II fait du SCoT le document pivot pour l'aménagement du territoire en précisant un rapport de compatibilité plus fort avec les PLU. La principale évolution est le renforcement de l'ancien document d'orientations générales en document d'orientation et d'objectifs (DOO). La loi introduit ainsi de nouveaux objectifs pour le SCoT et de nouveaux moyens pour les atteindre, notamment à travers des prescriptions qui s'imposeront aux PLU. Cette nouvelle portée devrait faciliter sa mise en œuvre et rendre la compatibilité entre documents d'urbanisme (PLU, PLH et PDU) plus manifeste. Par ailleurs, la loi valide et entérine des pratiques déjà existantes dans l'élaboration des SCoT, notamment sur la définition de densités minimales, la préservation des continuités écologiques, l'articulation urbanisme et transports, l'offre de logements nouveaux.

*Le SCoT devient un document maître en matière d'urbanisme commercial.*

*Selon la proposition de loi Ollier, les SCoT déjà approuvés auraient deux ans pour se munir d'un document d'aménagement commercial (DAC).*

## PLU : les nouveautés

Le PLU, comme le SCoT, doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs de développement au regard des objectifs de consommation d'espace fixés par le SCoT. Le PLU fixe dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) des objectifs pour modérer la consommation d'espace, lutter contre l'étalement urbain. Une nouvelle pièce obligatoire pour le PLU : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elles comprennent des dispositions concernant l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les OAP peuvent porter sur des zones à urbaniser, des quartiers ou secteurs à restructurer. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement.



## PAYS DE LORIENT

### Le rayonnement culturel à l'étude

➤ Le Pays de Lorient bénéficie de salles de spectacle de très bonne qualité. Et l'existence d'un réseau de coopération très actif, le GPS (grandes et petites salles), réunissant les responsables des principales salles, est emblématique d'une dynamique culturelle très forte. Une étude auprès du public a permis de mieux cerner la portée du spectacle vivant sur notre territoire et au-delà.

#### + d'infos

- > Voir la carte en dernière page qui situe les salles du GPS
- > Plus sur [www.conseil-developpement-pays-lorient.fr](http://www.conseil-developpement-pays-lorient.fr)

### La culture, un secteur clé

L'étude sur la fréquentation des salles de spectacle a été menée à l'initiative du Conseil de développement du Pays de Lorient et, plus particulièrement, de la commission "Territoires pertinents". La question culturelle ayant été identifiée comme étant un secteur clé, elle était destinée à mieux connaître le rayonnement géographique et la portée du spectacle vivant. L'étude s'est appuyée sur le GPS qui regroupe les responsables des 16 principaux sites organisateurs de spectacle vivant (musique, théâtre, danse, etc.). Elle a été menée sur la base de trois enquêtes auprès des spectateurs, à visées quantitative (tout public, scolaires) et qualitative (profil des spectateurs). L'idée était d'évaluer l'intensité de la vie culturelle à l'échelle de la zone urbaine, mais aussi dans ses échanges avec les communes rurales du Pays.

### Une attractivité très large

L'échelle régionale permet de mesurer l'attraction des établissements culturels. Elle montre que l'aire d'influence des salles de spectacles dépasse bien souvent les limites géographiques du Pays de Lorient. Ainsi, les communes voisines comme Vannes, Quimper ou encore Auray sont bien représentées, alors qu'elles-mêmes disposent d'un réseau de salles de spectacles également dynamique. À noter que, pour les établissements d'enseignement, 8831 élèves scolarisés à Lorient ont assisté aux différents spectacles du GPS sur la saison 2008-2009, soit 36 % de la fréquentation totale.

SCOLAIRES

**8831**

ENTRÉES

Saison 2008-2009 :  
8831 élèves ont assisté  
aux spectacles GPS

## Profils des spectateurs

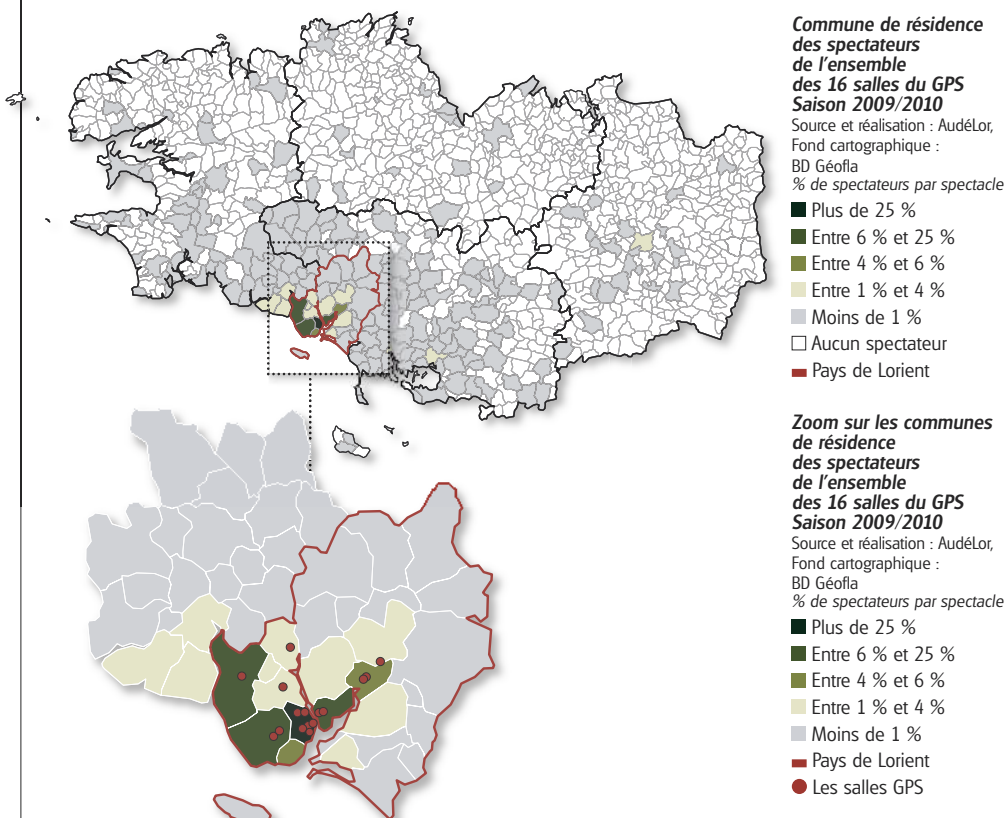
La troisième partie de l'étude était consacrée aux profils des spectateurs : (les salles du GPS les plus fréquentées, l'abonnement, l'âge, le sexe, les catégories socioprofessionnelles, les moyens de transport, l'accompagnement, les moyens de communication, etc.)

Quelques chiffres à titre d'exemples : parmi les spectateurs interrogés 66 % sont des femmes, 76 % se sont déplacés en voiture (11 % de covoiturage, 6 % de transports en commun), 25 % des spectateurs sont des retraités, 74 % ne sont pas abonnés...

## Un outil pour l'avenir

Il résulte de l'étude que la bonne articulation entre salles de spectacle crée une dynamique collective et une très bonne complémentarité de l'offre culturelle. Elle génère un effet d'entraînement pouvant servir d'appui à des structures nouvelles ou à des formes légères de spectacle, adaptées à des communes rurales ou excentrées.

Elle a permis de mieux comprendre les modes de consommation culturels avec, à la fois, l'évolution des pratiques, la fréquentation des salles de spectacles, la connaissance du public. C'est un outil au service du développement des pratiques culturelles dont on sait qu'elles contribuent au renforcement de l'attractivité d'un territoire.



## Le Conseil de développement

Le Conseil de développement du Pays de Lorient est un espace de démocratie participative, un lieu de débats et de propositions pour l'avenir du Pays au service des élus. En son sein, la commission "Territoire pertinents" s'interroge sur la pertinence de l'organisation de notre territoire en regard des modes de vie et des relations avec les institutions. Les individus comme les ménages appartiennent à plusieurs espaces selon qu'ils travaillent, se forment, se distraient...

Un des axes de la pertinence d'un territoire tient à la structuration de ses acteurs sur un espace donné. D'où le questionnement sur la culture, qui est un secteur clé de la dimension territoriale.

JUN 2010

● **MDY Marbresol** GUIDEL  
Depuis son rachat en 2008 par le groupe Moy, cette PME de 16 personnes gagne des parts de marché dans le milieu du luxe avec l'équipement d'hôtels haut de gamme et de paquebots de croisière. Bretagne économique - 05/10

● **Port de plaisance** PORT LOUIS  
Inauguré le 9 juin, le port de plaisance compte désormais 450 places, soit 230 places supplémentaires. Coût du projet : 11 M€. Le Télégramme - 09/06/10

● **Sydel et Sedep** LORIENT  
Ces deux entreprises (230 salariés au total) ont reçu ensemble le prix Eco design décerné par l'Institut Français du Design pour un convoyeur en éco matériaux. Elles sont spécialisées dans l'électromécanique et les automatismes pour le stockage et le conditionnement. Le Télégramme - 10/06/10

### Laboratoire de l'UBS

Depuis 2007, 4 chercheurs de l'UBS travaillent à Lorient sur le chanvre, fibre naturelle qui peut être utilisée dans le béton ou dans l'isolation des bâtiments. Les travaux sont menés en partenariat avec des entreprises et d'autres structures de recherche.  
Le Télégramme - 15/06/10

### Arcoa

LORIENT  
Le yacht 62 (yacht de 18 m à moteur) a été livré par le chantier Arcoa.  
Prix de vente : 2 M€.

### ZA de Kerpont

CAUDAN, LANESTER  
Collectivités locales, CCI et association des entreprises ont signé une charte de qualité environnementale concernant la zone d'activité (la plus grande du département avec 444 entreprises et 7000 salariés).

● **Cité Marine** KERVIGNAC  
Un nouveau bâtiment de 7000 m<sup>2</sup> sera construit d'ici 2012 afin d'augmenter la capacité de production et améliorer logistique et stockage. 70 nouveaux emplois seront créés.

### Minerve

QUÉVEN  
La conserverie a été rachetée par le groupe portugais Branco.  
Elle compte 55 salariés à Quéven et 45 à Quimperlé. Ouest France - 18/07/10

### FC Lorient

Pour la saison 2010-2011, le budget du FCL sera de 35 M€. L'espace de vie du FCL à Plœmeur est prévu sur 15 ha et représente 11 M€ d'investissements.

● **Lorima** LORIENT  
L'entreprise spécialisée dans les mâts en carbone vient de construire un mât de 47 m pour un voilier de luxe. Un autre de 53 m est en cours de fabrication pour un catamaran aux USA.

### Chantier nautique JPK

LORIENT  
Le dernier voilier conçu par le chantier, le JPK 1010, fait l'objet d'une douzaine de commandes. Le plan de charge est favorable pour les 10 personnes du chantier.  
Ouest France - 15/07/10

### Celtic Submarine

LORIENT  
Le premier bâtiment sera livré en octobre et le second en décembre. Au total, 9000 m<sup>2</sup> de bureaux accueilleront une soixantaine d'entreprises liées à la mer. Ouest France - 19/08/10

### Breizh box

La 1<sup>ère</sup> version du coffret cadeau touristique s'est vendu à 724 exemplaires. Il a attiré 1500 personnes de plus dans le Pays de Lorient. Une 2<sup>ème</sup> version étendue aux 30 communes du Pays de Lorient vient de sortir. Le Télégramme - 20/08/10

### Festival Interceltique

LORIENT  
 Succès de l'édition 2010 avec 800 000 visiteurs et 120 000 entrées payantes.

### Nautix

GUIDEL  
L'entreprise spécialisée dans les peintures antifouling pour la plaisance et la course au large (CA de 32,5 M€, 25 employés) vient d'être reprise par deux nouveaux dirigeants.  
Le Télégramme - 04/09/10

### STX France

LANESTER  
Deux nouvelles commandes viennent consolider le plan de charge pour les mois à venir avec un sablier de 84 m et une barge de pose d'hydroliennes. Le Télégramme - 09/10

### Intérim

HENNEBONT  
En Bretagne, le nombre de contrats intérimaires a augmenté de 22 % entre juin 2009 et juin 2010. Ouest France - 10/09/10

JUILLET 2010

AOÛT 2010

SEPTEMBRE 2010

SEPT. 2010

**Bâtiment**

En Bretagne, le secteur du bâtiment a perdu 5000 emplois en 2009 et devrait en perdre 2500 cette année. Selon la fédération régionale, un "frémissement de reprise" est ressenti en Ille et Vilaine et dans le Morbihan. Le Télégramme - 10/09/10

**Cobral** LORIENT

Les usines Cobral (produits surgelés à base de pâte feuilletée) de Lorient et Pontivy ont été rachetées par la Cecab. Le Télégramme - 28/09/10

OCTOBRE 2010

**Kannad** GUIDEL

Spécialiste de l'aide à la navigation par balises radioélectriques, la société remporte un marché de 200 000 euros dans le domaine de l'e-navigation et de la sécurité maritime. Elle développe un système de supervision permettant de fiabiliser l'information délivrée aux usagers de la mer. Le Télégramme - 01/10/10

**Alliage** PLCEMEUR

La société Alliage qui construit des yachts de luxe à coque en aluminium a été reprise par la société Alubat de Vendée. 25 des 30 salariés seront repris. Le Télégramme - 08/10/10

**DCNS** LORIENT

La frégate Fremm Aquitaine conforte le plan de charge du site lorientais. Par ailleurs, un OPV (offshore patrol vessel) de la gamme Gowind est en cours de construction et l'ingénierie de Lorient a travaillé sur 2 projets futuristes : Brave et Advansea.

**Ateliers Normands** LORIENT

Longtemps spécialisée dans la motorisation des bateaux de pêche, l'entreprise se diversifie dans le militaire. Elle a notamment décroché le contrat des moteurs du patrouilleur Gowind (DCNS Lorient). Ouest France - 02/10/10

**Route du Rhum**

Sur les 86 skippers qui prennent le départ de la Route du Rhum à Saint-Malo, 23 (soit 27 %) se sont préparés à Lorient. Ils y trouvent de bonnes conditions de navigation et un réseau de professionnels spécialisés dans le nautisme et la course au large.

**Halieutis** LORIENT

L'entreprise de transformation de poissons (140 salariés et 40 M de CA) se développe à proximité de ses locaux actuels. Elle investit 3,5 M€ dans une 3<sup>ème</sup> ligne de production qui créera 20 emplois. Le Télégramme - 02/10/10

NOVEMBRE 2010

**Commerce extérieur breton**

Après deux trimestres négatifs, le déficit commercial breton s'alourdit au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010. Le solde annuel sera négatif pour la première fois depuis 2005. Les exportations (surtout viande et automobile) progressent moins vite que les importations (produits pharmaceutiques et pétroliers). Le Télégramme - 10/11/10

**TV Breizh** LORIENT

La chaîne de télé fête son 10<sup>ème</sup> anniversaire. Elle emploie 40 personnes et est regardée chaque mois par 8,3 millions de téléspectateurs. Le Télégramme - 14/11/10

**SFLD** LORIENT

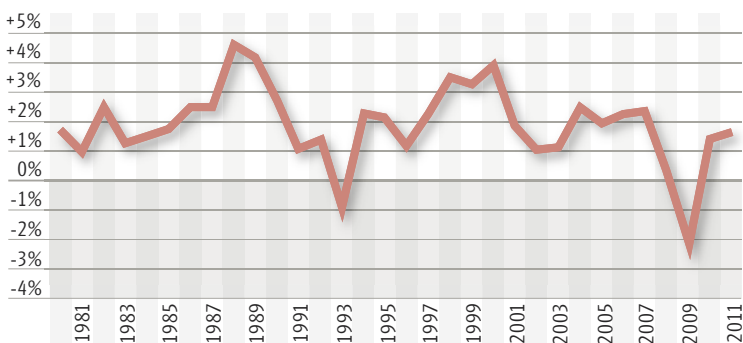
La Société financière Lorient développement a 20 ans. Depuis sa création, elle a réalisé 63 investissements pour un total de 3,5 M€. Ouest France - 04/11/10

**Accidents du travail**

Malgré une diminution en 2009, le nombre d'accidents du travail (35 000) reste élevé en Bretagne. En proportion, il est 20 % supérieur à la moyenne française.

## France

→ Vers une croissance molle ?

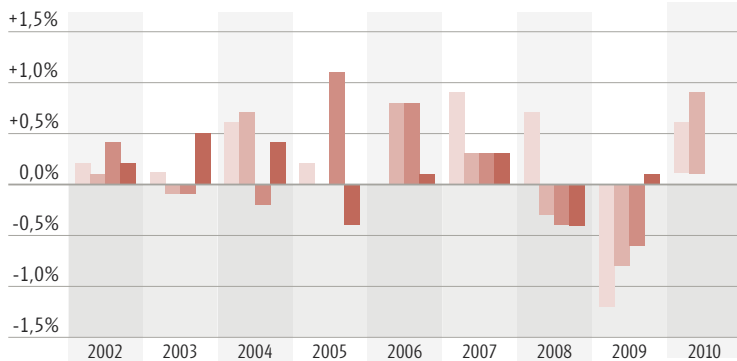


Évolution du PIB en France depuis 1980  
Source : INSEE  
Prévision OFCE pour 2010

Après avoir connu en 2009 la plus forte baisse du PIB depuis 40 ans, la croissance attendue pour 2010 et 2011 est limitée. Au niveau national, elle devrait être de l'ordre de +1,5 % en 2010. En 2011, les prévisions se situent entre 1 % et 2 %. Certains économistes la qualifient de "croissance molle".

## Bretagne

→ Un retour des créations d'emplois en 2010

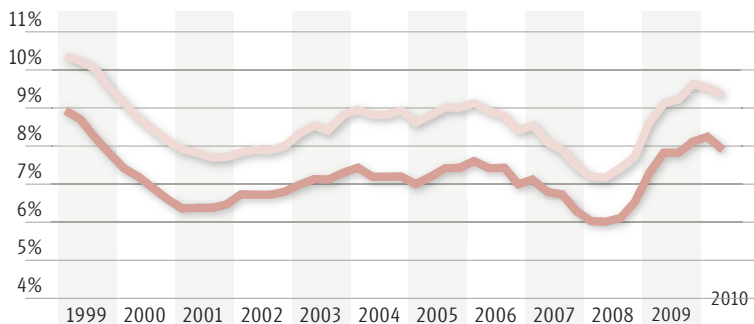


Évolution trimestrielle de l'emploi salarié privé  
Source : INSEE  
1<sup>er</sup> trimestre  
2<sup>ème</sup> trimestre  
3<sup>ème</sup> trimestre  
4<sup>ème</sup> trimestre

En Bretagne, après 6 trimestres consécutifs de baisse (mars 2008 à septembre 2009) l'emploi dans les secteurs marchands connaît à nouveau une augmentation à partir de fin 2009.

## France et Bretagne

→ Légère décreue du chômage

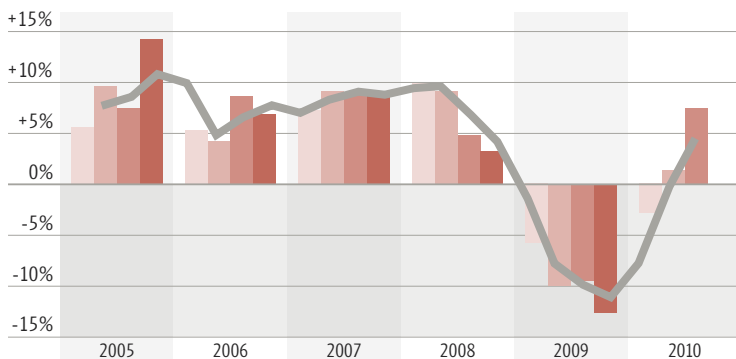


Le taux de chômage en décembre de 1999 à 2009  
Source : INSEE  
Bretagne  
France métropolitaine

La crise a entraîné une forte augmentation du taux de chômage à partir de septembre 2008. En un an et demi, il s'est accru de plus de 2 points en Bretagne comme en France. En 2010, une légère décreue s'amorce. Le taux de chômage est en juin 2010 de 9,3 % en France métropolitaine et de 7,9 % en Bretagne, des niveaux supérieurs à ceux des années 2000.

## Pays de Lorient

→ Chiffre d'affaires en net progrès



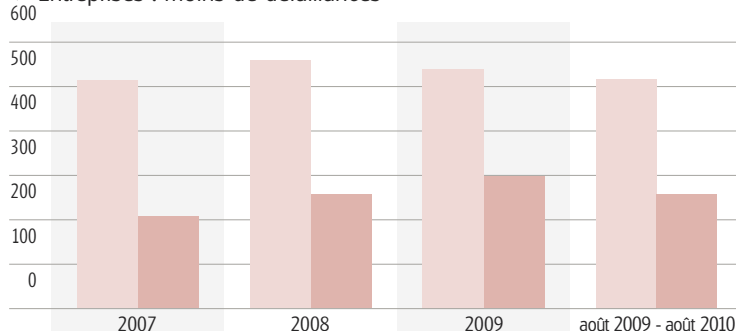
**Évolution du Chiffre d'affaires trimestriel en glissement annuel**

Source : DGI (secteurs Lorient Nord et Sud).  
Traitement AudéLor

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010, le chiffre d'affaire du Pays de Lorient (2,038 milliards d'€) est en augmentation sensible (+ 7,2 %) par rapport à celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009. Cette évolution confirme la reprise économique amorcée au 2<sup>ème</sup> trimestre (+1,4 %) après 5 trimestres de baisse. Principal moteur, l'industrie qui contribue à la moitié de la progression alors qu'elle ne représente que 24 % du CA total. Embellie également des activités immobilières et retour à la progression pour la 1<sup>ère</sup> fois depuis début 2009 de la construction et du commerce de gros. En revanche, l'activité du commerce et réparation automobile évolue négativement en 2010 avec une baisse encore plus marquée au 3<sup>ème</sup> trimestre.

## Pays de Lorient

→ Entreprises : moins de défaillances



**Évolution du tissu économique du Pays de Lorient**

Source : COFACE  
Traitement : AudéLor

Après avoir augmenté en 2008 (+13 %) et 2009 (+2,4 %) dans le pays de Lorient, les défaillances et cessations d'entreprise connaissent une décreue en 2010 (-7,4 %).

## Pays de Lorient

→ Un bon cru 2010 pour le tourisme ?



**Nuitées dans les hôtels du Pays de Lorient. Cumul des 3 premiers trimestres**

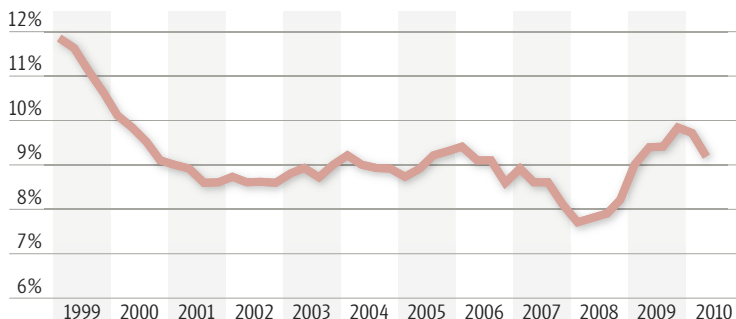
Source : INSEE - DGICIS - Réseau MORGOAT : module hôtellerie - 2006 à 2010

Les perspectives s'annoncent favorables pour le bilan 2010 du tourisme local. Sur les 3 premiers trimestres, le nombre de nuitées est en augmentation de 3,6 % par rapport à la même période de 2009. Avec près de 289 000 nuitées sur le Pays de Lorient, c'est même le meilleur résultat des 5 dernières années.



## Zone d'emploi de Lorient

→ Baisse du taux de chômage local



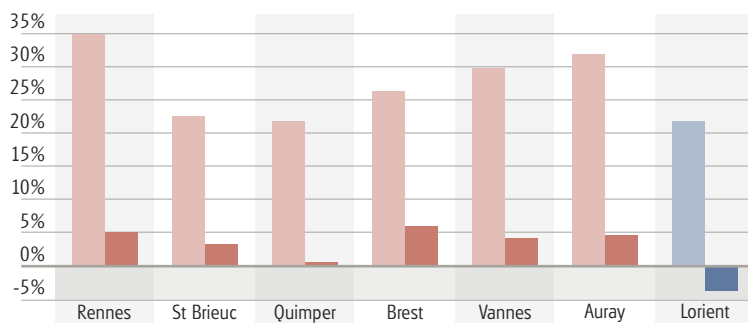
Taux de chômage dans la zone d'emploi de Lorient de 1999 à 2010

Source : INSEE

En juin 2010, le taux de chômage connaît dans la zone d'emploi de Lorient un 2<sup>ème</sup> trimestre consécutif de diminution. Cette amélioration (-0,6 points en 6 mois) intervient après une période de 7 trimestres d'augmentation en 2008 et 2009 (+2,2 points). En juin 2010, le taux de chômage est de 9,2 % dans la zone d'emploi de Lorient.

## Zone d'emploi de Lorient

→ Chômage : la décrue s'amorce sur Lorient



Évolution du chômage (catégorie A) 2008-2010

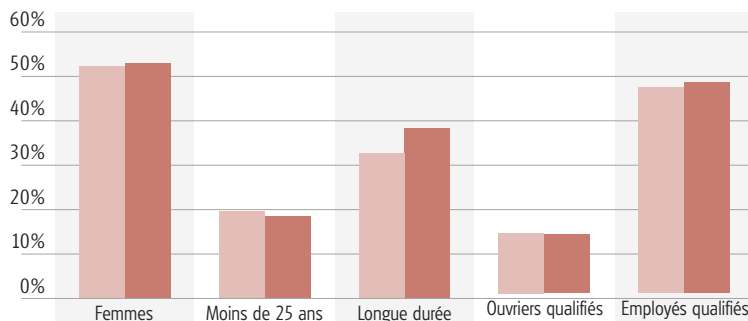
Source : Pôle emploi

■ sept. 08 -sept. 09  
■ sept. 09 -sept. 10

En septembre 2010, dans la zone d'emploi de Lorient, 10 812 personnes sont demandeurs d'emploi (de catégorie A, sans aucune activité). Pour l'ensemble des catégories "avec actes positifs de recherche d'emploi" (A, B et C), on atteint 17 833 demandeurs d'emploi. Après une hausse sensible (comme sur l'ensemble de la Région) de septembre 2008 à septembre 2009 (+2002 demandeurs de catégorie A soit +21,6 %), le chômage entame une décrue. De septembre 2009 à septembre 2010, le chômage (catégorie A) diminue de 431 personnes (soit -3,8 %). Dans les autres agglomérations bretonnes, la demande d'emploi de catégorie A reste en progression, mais moins forte que l'année précédente.

## Zone d'emploi de Lorient

→ L'amélioration profite aux hommes et aux jeunes



Caractéristiques de la demande d'emploi (cat. A, B et C. Septembre 2009 et 2010)

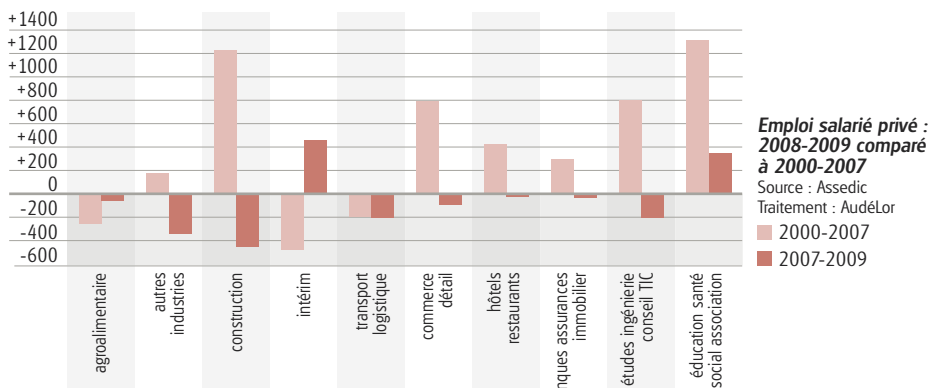
Source : DDTEFP du Morbihan – Zone d'emploi de Lorient

■ septembre 09  
■ septembre 10

Reflète vraisemblablement d'une amélioration de la conjoncture du domaine industriel dans la zone d'emploi de Lorient, le chômage masculin connaît une diminution (-1 point en 1 an), comme le chômage des moins de 25 ans (-1,2 points). En revanche, le poids du chômage de longue durée (inscrits depuis 1 an et +) s'accroît. Il concerne désormais 38,2 % des demandeurs d'emploi (+5,7 points).

## Zone d'emploi de Lorient, 2008-2009

→ 576 emplois salariés privés perdus pendant la crise

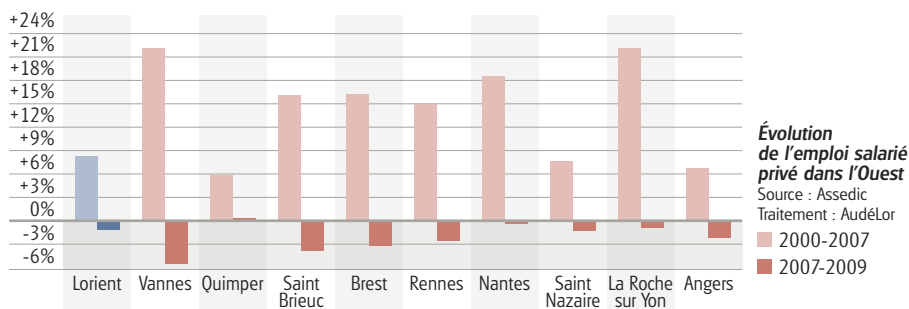


En 2008 et 2009, le nombre d'emplois salariés privés a diminué dans la zone d'emploi de Lorient de 576 unités, soit une perte de 1 %.

Quatre secteurs ont été particulièrement touchés : la construction, pourtant 1<sup>er</sup> secteur créateur d'emplois de 2000 à 2007, l'industrie et, dans une moindre mesure, le transport logistique et le secteur études ingénierie.

## Zone d'emploi de Lorient, 2008-2009

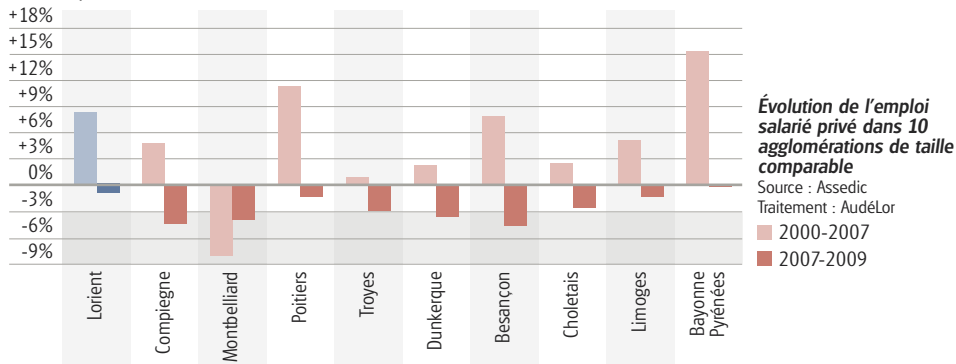
→ Une des moins touchées de l'Ouest...



Parmi 10 agglomérations de l'ouest, la zone d'emploi de Lorient est, en 2008 et 2009, une des moins touchées par les diminutions d'emploi. Après Quimper, Nantes et La Roche sur Yon, c'est Lorient (avec St Nazaire) qui connaît la diminution de l'emploi salarié la moins marquée (-1 %). À Vannes, St Brieuc, Brest ou Rennes, la diminution dépasse 2 %.

## Zone d'emploi de Lorient, 2008-2009

→ ... et parmi les moins touchées en France



Parmi 10 agglomérations de taille comparable (45 000 à 60 000 emplois salariés privés, hors Grand Ouest), la plupart connaissent des diminutions d'emploi plus importantes que celle de la zone d'emploi de Lorient. Pour quatre d'entre elles, la diminution dépasse -3 %. Seule Bayonne Pyrénées connaît une évolution plus favorable (-0,2 %) que Lorient (-1 %), tandis que Limoges et Poitiers connaissent une évolution relativement proche (-1,4 %).

## PAYS DE LORIENT

# Gros plan sur la grande distribution

➤ Moteur économique et de l'activité urbaine, le commerce impacte fortement l'aménagement de nos territoires. Le diagnostic commercial sur le Pays de Lorient éclaire l'état de l'offre et de la demande en matière de grande distribution alors que s'annoncent de profondes mutations des modes de consommation et un remaniement du cadre législatif.

83 700 m<sup>2</sup>

→ Surface occupée par les hyper et supermarchés au Pays de Lorient.

La densité locale est largement supérieure aux moyennes régionale et nationale.

### Une croissance continue

Un coup d'œil sur les dernières années montre une croissance continue des surfaces de vente. Celles des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> ont connu une progression de +18 % entre 2003 et 2010 soit +33 000 m<sup>2</sup>. Ces extensions étaient aux trois-quarts situées en périphérie (Lorient nord et Lanester nord). Aujourd'hui, 72 % des surfaces de ventes de plus de 300 m<sup>2</sup> du pôle commercial de Lorient se situent en zones périphériques. Les implantations commerciales ont consommé un quart du foncier en zones d'activités périphériques entre 2003 et 2009.

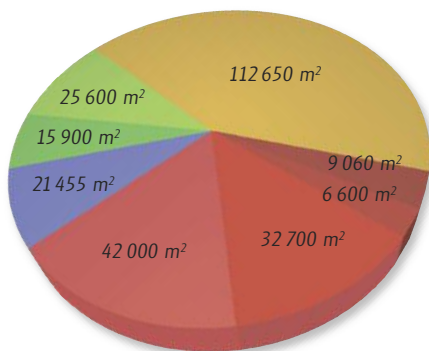
### Soutenue par la consommation

Les estimations de dépenses de consommation réalisées en 1996 et 2007 montrent que ces dernières ont progressé régulièrement (+1,5 % par an). En parallèle, le chiffre d'affaires du commerce de détail se maintient malgré la crise : +2 % entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2009 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2010. Enfin, bien qu'inférieur aux niveaux départemental et régional, le revenu progresse en moyenne de +2,1 % par an sur la période 2000-2005, en euros constants.

### L'équipement de la maison en tête

Entre 2003 et 2009, près de 43 % des nouvelles surfaces de vente créées sont des surfaces de vente d'équipement de la maison. Avec 36 600 m<sup>2</sup> réalisés, ce secteur est celui qui a généré le plus de surfaces nouvelles avec notamment les enseignes de bricolage, de jardinage. La densité moyenne du secteur équipement de la maison est de 530 m<sup>2</sup> pour 1000 habitants, un niveau très proche de la moyenne régionale (545 m<sup>2</sup> /1000 habitants).

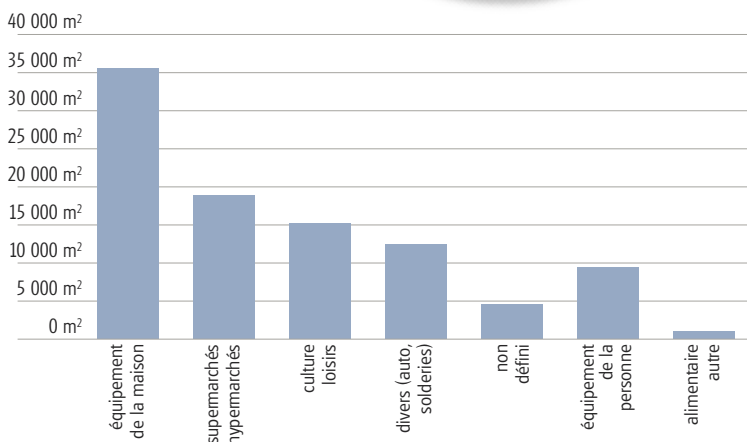
Le poids de ce secteur devrait se confirmer puisqu'on comptabilise plus de 6000 m<sup>2</sup> de surface de vente en stock (m<sup>2</sup> autorisés en commission et non réalisés à ce jour).



**Répartition des surfaces de ventes de la grande distribution (+ 300 m<sup>2</sup>) sur le Pays de Lorient**

Source : CCIM, AudéLor

- équipement de la maison
- hard discounts
- autres alimentaires
- supermarchés
- hypermarchés
- culture loisirs
- autres (services, solderies...)
- équipement de la personne



**Typologie des surfaces de vente créées entre 2003 et 2009**

Source : résultats des CDEC, CDAC, CCIM, Préfecture du Morbihan

## Hyper et supermarchés, une densité élevée

Deux éléments permettent de souligner le bon niveau d'équipement atteint par l'agglomération avec, d'une part, la progression des surfaces de vente sur le pôle lorientais (+2,8 % en moyenne par an) accompagnée d'un renouvellement qualitatif de certains équipements et, d'autre part, le renforcement de l'offre sur le centre-ville de Lorient. Celui-ci s'est, par exemple, doté d'un centre commercial avec des enseignes nationales très attractives (H&M, C&A, Zara...).

Avec 83 700 m<sup>2</sup> en hypermarchés et supermarchés, le Pays de Lorient affiche une des densités les plus élevées. En 2010, elle s'établit à 395 m<sup>2</sup>/1000 habitants. Cette densité est supérieure aux moyennes nationale (310 m<sup>2</sup>/1000 hab.) et régionale (367 m<sup>2</sup>/1000 hab.).

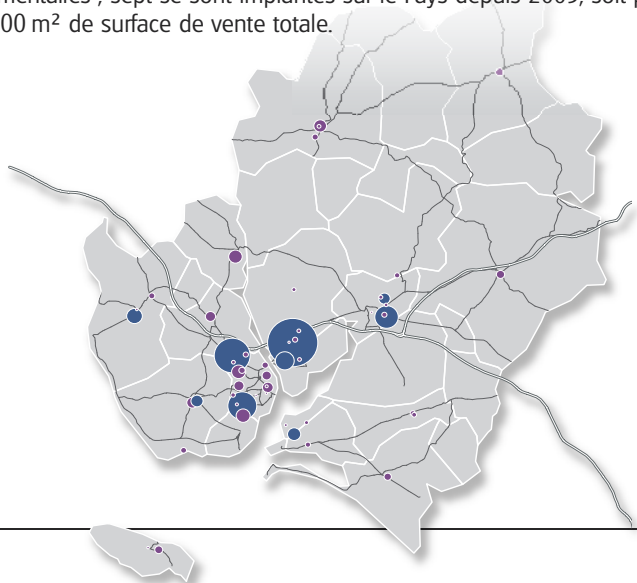
Sur la période récente, on assiste à une multiplication des supermarchés notamment dans les centres-villes et centres-bourgs.

22 % des surfaces de ventes créées depuis 2003 l'ont été pour des supermarchés, soit près de 19 500 m<sup>2</sup>. La plupart sont des hard-discounts alimentaires ; sept se sont implantés sur le Pays depuis 2003, soit plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface de vente totale.

### SURFACES DE VENTE

**+ 18%**

Commerces > 300 m<sup>2</sup> : les surfaces de vente ont progressé de 33 000 m<sup>2</sup> entre 2003 et 2010, soit +18 %



**Localisation des hyper et supermarchés**

Source : fichiers CCI, AudéLor 2010

- Supermarchés (400 m<sup>2</sup> à 2 499 m<sup>2</sup>)
- Hypermarchés (à partir de 2 500 m<sup>2</sup>)
- 9 900 m<sup>2</sup>
- 3 800 m<sup>2</sup>
- 1 300 m<sup>2</sup>

## L'adéquation à la demande

Les indicateurs soulignent la bonne couverture de la demande : le chiffre d'affaires réalisé sur le territoire est supérieur aux dépenses des ménages (ratio de 103), ce qui signifie que le tissu commercial du Pays de Lorient capte les dépenses de ménages extérieurs ; d'autre part le taux d'évasion qui mesure les achats réalisés à l'extérieur est considéré comme bas et maîtrisé (6 % en 2007, soit 3 % d'achats internet ou par correspondance et 3 % d'achats hors Pays).

## Mais la consommation change

À l'échelle nationale, on observe des signes de changement des modes de consommation :

» Les achats par internet connaissent un fort engouement. Même s'il ne représente que 5 % du commerce total, le chiffre d'affaires du e-commerce a progressé de 25 % en 2009. Pour certaines entreprises, ce mode de distribution est un atout permettant d'élargir la zone de chalandise. En revanche, c'est une concurrence supplémentaire pour certains créneaux du commerce traditionnel (livres, CD).

» Le vieillissement de la population induit de nouveaux besoins (proximité). Entre 1990 et 2008, le taux des plus de 60 ans est passé de 21 % à 24 % en Bretagne.

» La "consom'action" gagne du terrain. Ainsi, les ventes d'occasion connaissent un grand succès. Elles permettent de faire des économies et de recycler des objets. Dans le même temps, on observe un retour à l'authenticité, à la qualité, aux produits sains et éthiques.

» Le budget des ménages se diversifie avec une moindre part consacrée à l'alimentaire. Ce qui remet en cause, à terme, le format de l'hypermarché.

### E-COMMERCE

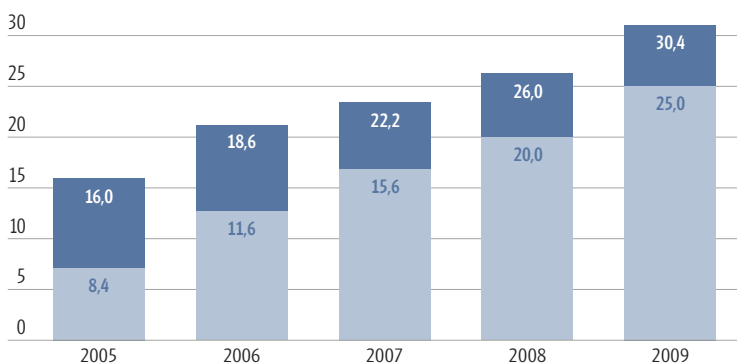
**+25%**

Le chiffre d'affaires du e-commerce a progressé de 25 % en 2009

### Le marché de la vente à distance (produits et services, en milliards d'€)

Source : Fédération de la Vente à Distance (FEVAD)  
Les chiffres clés, éd. 2010

■ Part des ventes en ligne  
■ Ensemble des ventes à distance



## En réaction, les distributeurs s'adaptent

Face aux nouveaux modes de consommation, de nouveaux concepts de distribution apparaissent :

» La palette des formats de magasins s'élargit. Certains privilégient les services aux clients, par exemple les mini-boutiques spécialisées du Carrefour Planet avec démonstrations, cours de cuisine, garde d'enfants.

» Le développement du "drive". Lancé en 2004, il permet au client de commander ses achats via Internet et de passer les chercher soit au magasin traditionnel (on parle alors de service drive), soit dans un "entrepôt" dédié. L'enseigne Chronodrive du groupe Auchan a déjà ouvert 25 établissements en France.

» De nouvelles enseignes font la promotion de produits bio ou éthiques. Exemples : Ekyog (marque de mode biologique), Les fées de Bengale (prêt-à-porter intégrant le développement durable).

## Vers l'intégration au droit de l'urbanisme

### 1969-2008 30 ans d'autorisations commerciales

L'essor de la grande distribution et l'évolution des modes de vie à la fin des années 60 ont eu pour conséquence la fermeture de nombreux petits commerces dans les centres-villes et dans les bourgs. Des interventions semblaient donc nécessaires afin de prévenir la dévitalisation des centres. Ainsi, la loi Royer de 1973 avait instauré une procédure d'autorisation préalable au permis de construire pour les commerces de plus de 1000 m<sup>2</sup> et renforcé le rôle des Commissions Départementales d'Urbanisme Commercial (CDUC) créées en 1969. En 1996, le dispositif s'est consolidé par l'abaissement des seuils de surfaces à 300 m<sup>2</sup> (loi Raffarin).

### 2008 La loi de modernisation de l'économie (LME)

À l'origine du changement de cap instauré par la Loi de Modernisation de l'Économie du 4 août 2008, deux constats : la législation française était jugée discriminatoire au niveau européen car elle imposait des critères économiques et concurrentiels, et le dispositif des autorisations avait renforcé les monopoles existants. L'équilibre entre les formes de commerce n'était plus garanti.

La loi LME du 4 août 2008 favorise l'implantation de grandes surfaces en relevant le seuil des procédures d'autorisation de 300 à 1000 m<sup>2</sup> pour faciliter l'implantation de nouveaux commerces. Pour l'examen des projets, toute référence à des critères économiques est supprimée au profit de critères liés à l'aménagement du territoire et au développement durable. Enfin, les CDEC sont remplacées par des Commissions d'Aménagement Commercial (CDAC). La LME introduit également la possibilité pour les territoires de se doter d'un Document d'Aménagement Commercial (DAC) qui définirait des zones d'aménagement commercial.

### Juin 2010 le projet de loi Ollier

Avec ce nouveau projet :

- » Les autorisations commerciales ne sont plus traitées dans un cadre à part (CDUC, CDEC, CDAC) mais rejoignent le droit commun du code de l'urbanisme. Les CDAC sont donc supprimées.
- » Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et le plan local d'urbanisme (PLU) deviennent les outils majeurs de la planification territoriale (voir l'article page 7).
- » Il est obligatoire d'intégrer au SCoT un volet commercial, le document d'aménagement commercial (DAC), qui aura pour objectif de "préciser les orientations relatives à l'équipement commercial et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de diversité commerciale, de maintien du commerce de proximité, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux, la desserte en transports, notamment collectifs, et la maîtrise des flux de l'environnement, des paysages et de l'architecture"
- » Le DAC délimite 2 types d'espaces : les centralités urbaines, centres-villes et centres de quartier où les implantations commerciales ne sont réglementées que par le plan local d'urbanisme ; les zones où peuvent être autorisées les implantations commerciales d'une SHON supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.
- » Pour les SCoT non dotés de DAC, les permis de construire portant sur l'implantation, l'extension ou la réouverture d'un commerce d'une surface de vente de plus de 1000 m<sup>2</sup> seront soumis à une Commission Régionale d'Aménagement Commercial (CRAC).
- » L'autorisation d'un commerce passe uniquement par le permis de construire.





## PAYS DE LORIENT

# Des bureaux disponibles mais peu d'offre en neuf

➤ L'observation du marché des bureaux montre que le Pays de Lorient est bien doté en locaux disponibles. L'offre est nettement supérieure à la demande. Mais le parc est vieillissant, si bien que les marchés de la location et de la vente de bureaux neufs se portent bien.

**20 000 m<sup>2</sup>**

→ Sur l'agglomération, 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux sont disponibles, en majorité des locaux anciens

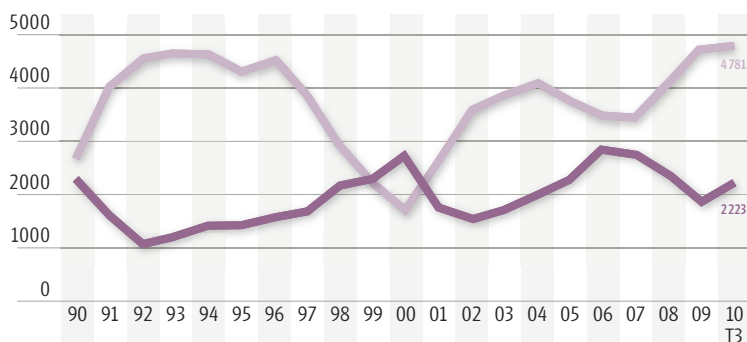
### Un marché national déséquilibré par la crise

Au niveau national, le marché des bureaux est un marché cyclique dont le niveau des transactions a chuté avec la crise. En 2010, une légère remontée des transactions conjuguée à une diminution des mises en chantier a permis une stabilisation de l'offre de bureaux disponibles.

#### Cycle des bureaux en région (en milliers de m<sup>2</sup>)

Source : BNP Paribas Real Estate - Research - octobre 2010

■ Transactions (sur 12 mois)  
■ Offre à un an



### Un marché de ville moyenne

Le marché des bureaux est lié au nombre d'emplois dans les secteurs tertiaires. Dans la zone d'emploi de Lorient, le nombre d'emplois de bureau (banques assurances, conseil, comptabilité...) est proche de celui des zones d'emploi de Saint-Brieuc, Quimper, Vannes ou Saint-Nazaire.

Dans l'ensemble du Pays de Lorient, 9 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été construits en moyenne annuelle entre 2002 et 2010, avec un ralentissement de 2006 à 2009 (autour de 7000 m<sup>2</sup> annuels).



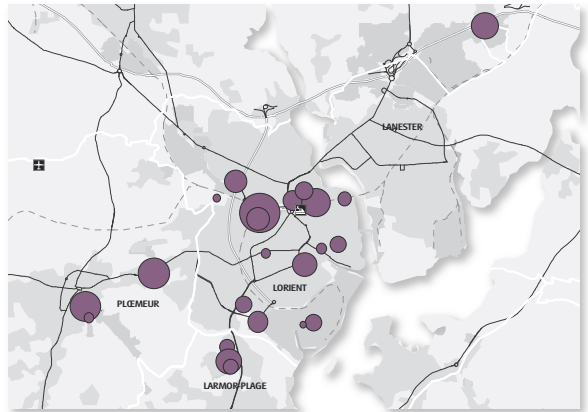
Le montant des transactions de bureaux, vente ou location, se situe autour de 4800 m<sup>2</sup> chaque année, soit la moitié des surfaces construites. Environ 2000 m<sup>2</sup> correspondent à des bureaux neufs.



## Un parc de bureau de 54 000 m<sup>2</sup>

Le parc d'immeubles tertiaires de Cap l'Orient est composé de 26 ensembles de bureaux, soit 54 000 m<sup>2</sup>. Il accueille plus de 200 entreprises. On y observe un taux de vacance de 14 %, mais de seulement 7 % dans le parc récent.

Au niveau de l'agglomération, le parc de bureaux est distribué entre 7 grands secteurs géographiques, même si Lorient concentre 70 % du tertiaire. Près de 20 000 m<sup>2</sup> ont été réalisés ces 10 dernières années : La Découverte (Lorient Centre Nord), le centre Nayel (centre-ville), Pen Men, Toullec ou Monistrol (Keroman), Innova et les Courreaux (Plœmeur) ou L'Espace du Ter (Larmor Plage). Les collectivités locales en ont majoritairement assuré la maîtrise d'ouvrage (58 % des surfaces) en particulier sur Lorient et sur Plœmeur. Récemment, la production privée s'est accrue, notamment à Keroman.



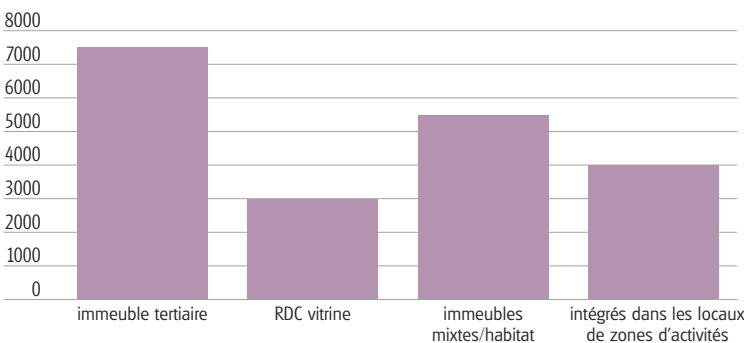
### Les bureaux existants : surface totale

Source : AudéLor - IGN BD Carto 2009



## Offre supérieure à la demande, faible dans le neuf

Globalement, 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux sont disponibles sur l'agglomération, une offre égale à 4 années de transactions. Mais les locaux neufs se commercialisent bien car l'offre en neuf est limitée. Des projets sont en cours ou évoqués sur Plœmeur, Kerfichant ou Lorient centre (quartier gare et Péristyle).



### Les bureaux disponibles dans l'agglomération lorientaise (en m<sup>2</sup>)

Source : Immobilière d'entreprise Blot immobilier - AudéLor

	Ancien	Récent	Neuf
Location annuelle (en € au m <sup>2</sup> )	80 € à 100 €	100 € à 130 €	145/150 € à 230 €
Vente (en € au m <sup>2</sup> )	-	-	1400 € à 1600 €

**Prix des bureaux dans le Pays de Lorient**  
Source : AudéLor

## GPS : le réseau des grandes et petites salles

Le GPS est un exemple marquant d'une volonté de coordination dans le milieu culturel. C'est un réseau à caractère informel regroupant les responsables de 16 salles de spectacle, principalement situées sur Cap l'Orient agglomération. Il s'est mis en place en 2002. Ses objectifs : harmoniser l'offre culturelle, partager les informations relatives à la programmation, mutualiser services et énergies, éviter la domination des grands équipements...

Le GPS est un interlocuteur reconnu des élus, professionnels et institutions. Depuis 2003, il a mis en place un véritable travail de collaboration avec les écoles pour que le jeune spectateur découvre la culture (danse, musique, chant, théâtre et formes croisées).



### Salles du GPS et autres équipements culturels

- Galeries, ateliers artothèques (public)
- Parc découverte / parc animalier
- Sites ou équipements liés au patrimoine local
- Autres salles de spectacles (création - diffusion du spectacle vivant, cinémas...)

### Les salles du GPS (Grandes et Petites Salles du Pays de Lorient)

- |                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| 1 L'Estran      | 9 Grand Théâtre                    |
| 2 Le Strapontin | 10 La Chimère                      |
| 3 Les Arcs      | 11 Le Manège                       |
| 4 Océanis       | 12 Espace Jean Vilar               |
| 5 Amzer Nevez   | 13 Théâtre des 2 Rivières          |
| 6 Le City       | 14 Le Bouffou - Théâtre à la coque |
| 7 Le Scénith    | 15 Centre Culturel                 |
| 8 CDDB          | 16 Le Théâtre du Blavet            |