

Le commerce à Inzinzac-Lochrist

diagnostic, enjeux et propositions

Environnement

Habitat

Économie

Sites d'Activités

Emploi Formation

Déplacements

Tourisme

Population

Social



Contact :

Christine Boissonnot-Delachienne
chargée d'études - 02 97 12 06 69

Équipe projet :

Lisa Leprêtre - assistante d'études
Emmanuelle Peignaux - enquêtrice
Gilles Poupard - directeur d'étude
En collaboration avec Lestoux et Associés

Directeur de la publication : Philippe Leblanche

Sommaire

Introduction	p.4
1 - Une configuration communale particulière	p.6
2 - Une centralité attractive.....	p.10
3 - Forces et faiblesses de l'offre commerciale.....	p.13
4 - Souhaits exprimés par les commerçants et les consommateurs.....	p.17
5 - Synthèse et orientations	p.20

Introduction

En 2018, la commune d'Inzinzac-Lochrist (6471 habitants en 2015) a confié à AudéLor un travail d'analyse de la situation du commerce sur son territoire.

En effet, la commune, qui vient de lancer la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) souhaite alimenter la réflexion sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), notamment sur les orientations pour le commerce.

La commune s'interroge en particulier sur le maintien voire le développement de son offre commerciale qui constitue un des piliers de l'attractivité des centralités. Ce dynamisme ne peut exister que si les conditions d'attractivité résidentielle, de présence de services et d'emplois sont réelles.

C'est pourquoi il apparaît important d'identifier le potentiel de renforcement des centralités

dans la commune au regard de la croissance démographique (+1,7%/an), de la configuration urbaine, de la localisation des "générateurs de flux" et de l'offre commerciale des communes environnantes. Ce travail permettra d'aboutir à une stratégie commerciale qu'il sera possible de traduire dans le PLU en cours de révision.

Cette étude porte sur les centralités de Lochrist, Inzinzac, Penquesten ainsi que le quartier de La Montagne. Le quartier de Langroix situé sur la commune d'Hennebont est également intégré à la réflexion compte tenu de sa proximité avec Lochrist.

Cette étude s'insère plus largement dans le cadre des travaux menés par AudéLor sur les centralités urbaines et commerciales, notamment à travers le SCoT du Pays de Lorient.

La méthode

L'analyse de données socio-économiques

L'enquête auprès des commerçants

Afin de mieux connaître la situation des commerces, une enquête a été réalisée par AudéLor auprès de 31 commerçants de la commune (soit 82% des commerces de la commune) en avril et mai 2018.

L'enquête auprès des consommateurs

Une enquête représentative a été réalisée par AudéLor auprès de 258 habitants de la commune résidant sur l'ensemble des centralités urbaines entre le 14 mai et le 30 juin 2018.

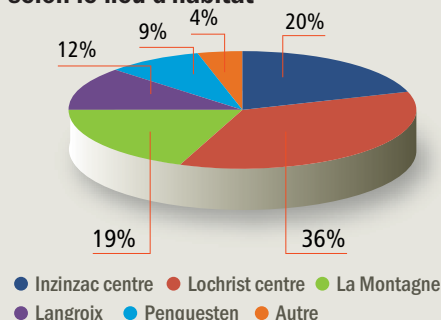
3 réunions du comité de pilotage

01/07/2018 : présentation des résultats du diagnostic socio-économique

10/09/2018 : restitution de l'enquête auprès des consommateurs

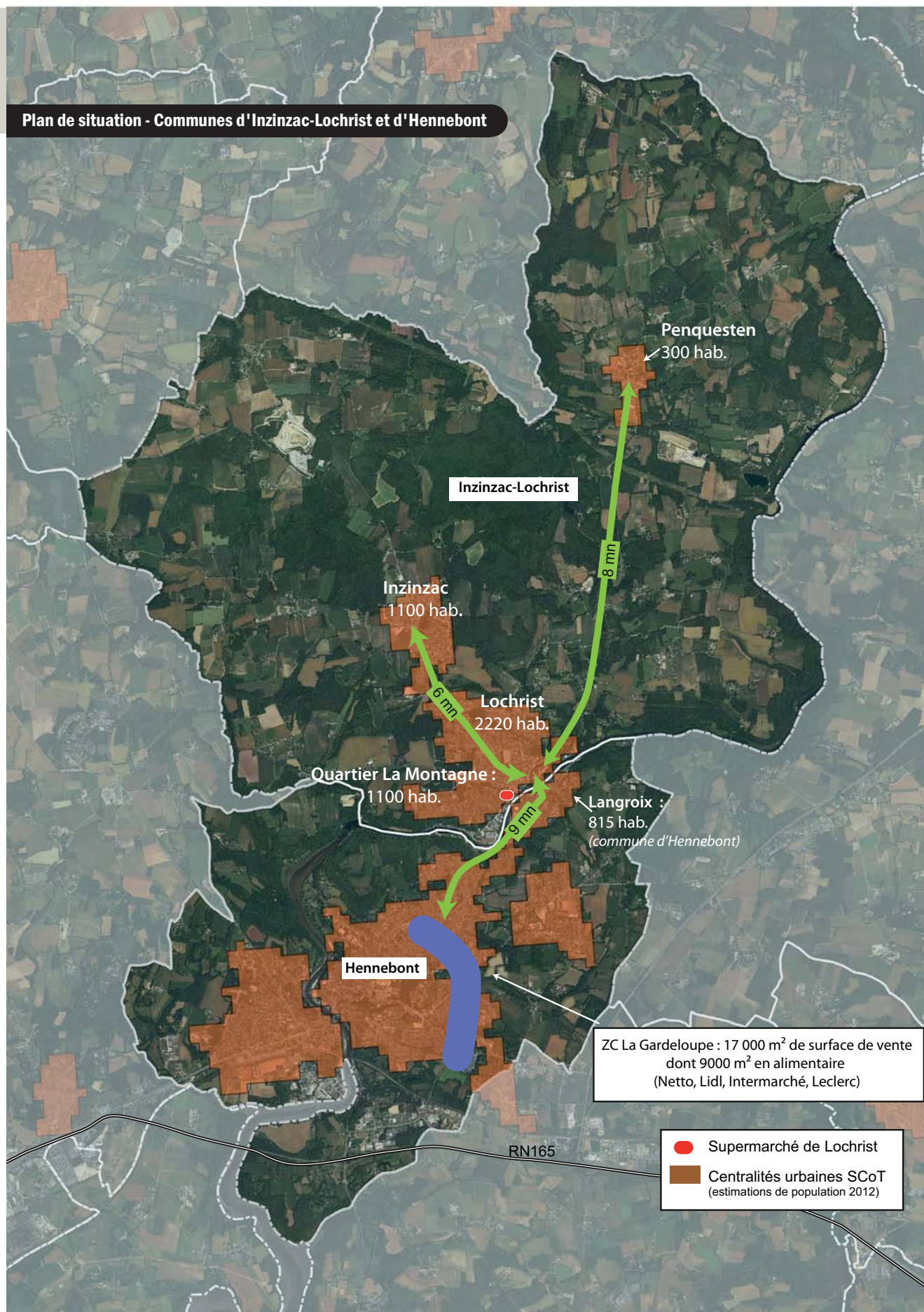
01/10/2018 : échanges sur le diagnostic et les pistes d'action avec l'intervention du cabinet Les-toux & Associés

Répartition des personnes enquêtées selon le lieu d'habitat



Source : AudéLor 2018

Plan de situation - Communes d'Inzinzac-Lochrist et d'Hennebont



Source : orthophoto 2017- Réalisation AudéLor 2018

> 1 Une configuration communale particulière

Une structure urbaine qui défavorise l'organisation du commerce

Avec 6471 habitants en 2015, la commune d'Inzinzac-Lochrist se situe au 13^{ème} rang (sur les 46 communes du pays) en termes de poids démographique et au 9^{ème} rang en termes de croissance. En effet, avec 1,7% de croissance en moyenne par an entre 2006 et 2014, la commune affiche un dynamisme nettement supérieur à la moyenne (0,3% entre 2006 et 2014 pour l'aire de SCoT).

Cette croissance démographique a concerné **l'ensemble des centralités** : Lochrist centre : +2,3%/an entre 2006 et 2014 et Inzinzac / Penquesten : +1%/an (périmètre IRIS de l'INSEE).

Cependant, l'éclatement en plusieurs polarités (Lochrist, Inzinzac, Penquesten) avec des seuils de population parfois faibles dans la partie agglomérée amoindrit l'effet "masse" qui contribue normalement au dynamisme commercial.

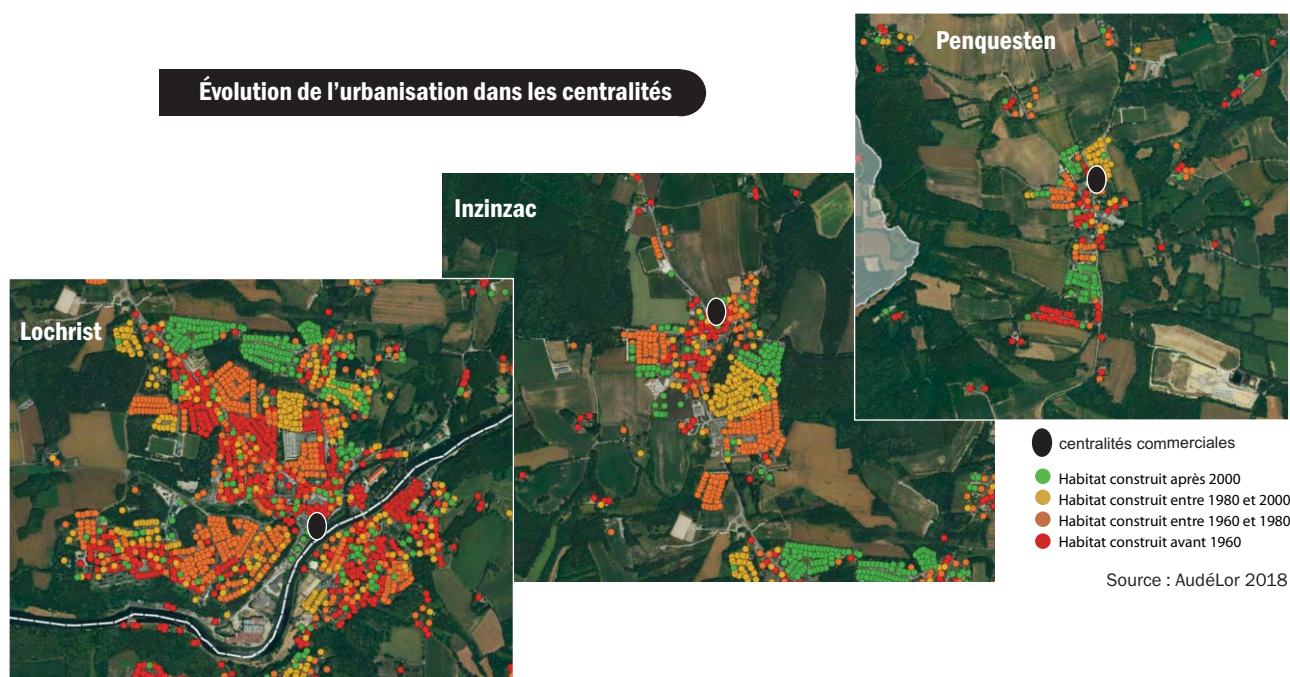
- Penquesten : 314 habitants, dont 200 à 5 minutes du cœur de bourg*
- Inzinzac : 1099 habitants, dont 300 habitants à 5 minutes du cœur de bourg
- Lochrist : 2200 habitants, dont 800 habitants à 5 minutes du cœur de bourg
- La Montagne : 1112 habitants, dont 500 habitants à 5 minutes du cœur de bourg

*Estimation 2012 sur la partie agglomérée

Ainsi, malgré un dynamisme démographique certain, le manque de polarisation de la population et du commerce nuit à l'un des principes immuables de l'attractivité commerciale : l'addition de commerce, l'"effet de pôle" est une condition incontournable pour générer du trafic et développer l'activité.

De plus, l'évolution de l'urbanisation, notamment sur la centralité de Lochrist, met en évidence une tendance à un éloignement progressif des nouvelles zones d'habitat par rapport au cœur des centralités. Cet éloignement est parfois renforcé par un relief accentué.

Évolution de l'urbanisation dans les centralités



Un bassin de consommation sous emprise et restreint

À 9 minutes en voiture de Lochrist, 15 minutes d'Inzinzac et 17 minutes de Penquesten, **la zone commerciale de la Gardeloupe située sur Hennebont capte une grande partie des flux d'achat des habitants**. En effet, avec près de 17 000 m² de surface de vente, cette zone commerciale comporte notamment 2 hypermarchés (dont un avec galerie marchande) et 2 supermarchés "hard discount" (soit 9000 m² de surface alimentaire au total). Cette zone commerciale a connu une évolution de + 3200 m² entre 2006 et 2017.

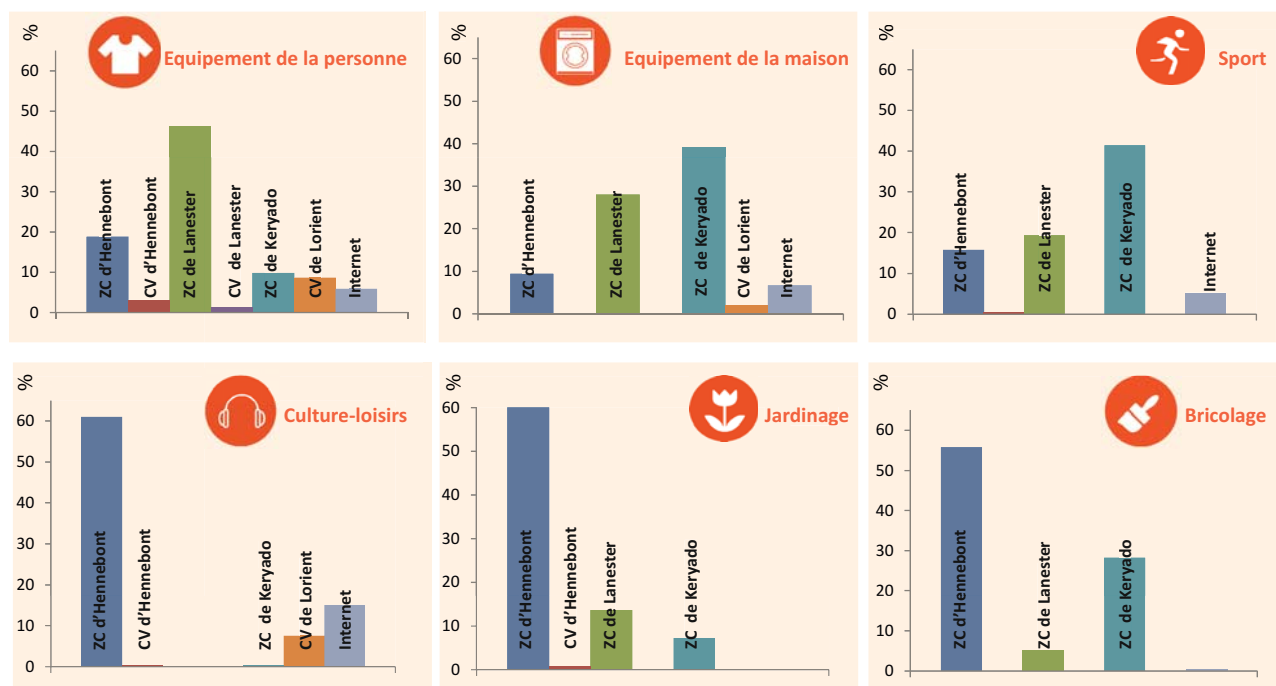
De plus, la commune d'Inzinzac-Lochrist ne bénéficie pas d'apports extérieurs en matière de consommateurs : les communes environnantes de Calan, Caudan et Languidic sont situées à proximité de la RN, et sont très proches du pôle

commercial de Lanester. La forte évasion est perçue par les commerçants et confirmée par les consommateurs. Ainsi, pour près de la moitié des commerçants (15/31), la part des achats réalisés par les habitants de la commune dans les commerces est supérieure à 60%.

Selon l'enquête réalisée auprès des habitants, au cours du dernier mois, **78% des répondants ont réalisé principalement leurs achats dans une autre commune**. Concernant les achats alimentaires, la grande majorité (85,7% des répondants) vont faire leurs achats en alimentaire principalement en grande surface sur la commune d'Hennebont. Seuls 8,4% des répondants fréquentent principalement l'enseigne Carrefour Contact de Lochrist.

Pour les achats anomaux (hors alimentaire et achats courants), l'évasion commerciale concerne tous les types de produits : les achats en produits culturels, de jardinage et

Pour les achats en... où les faites-vous principalement ?



Source : AudéLor 2018

de bricolage, sont principalement réalisés sur Hennebont. En effet, cette offre n'est quasiment pas présente sur la commune.

- Pour l'équipement de la personne : la zone de Lanester est privilégiée pour des raisons liées au choix et à la renommée des boutiques existantes.

- Pour l'équipement de la maison : les zones de Keryado (Lorient) et Lanester sont davantage sollicitées.

- Pour les articles de sport : c'est la zone de Keryado qui est privilégiée (renommée et prix). On peut également noter la faible part du centre-ville de Lorient.

Les caractéristiques sociodémographiques : les implications sur la consommation et le commerce

Une population plus jeune que la moyenne, plus de familles et d'ouvriers

La commune d'Inzinzac-Lochrist se caractérise par un profil d'habitants plus jeune que la moyenne : l'indice de jeunesse* était de 100 en 2014 contre 78 pour Lorient Agglomération. De même, la part des plus de 60 ans (24%) est inférieure à la moyenne de Lorient Agglomération (28,7% en 2014). Enfin, l'accueil de familles est une caractéristique forte de la commune : le nombre de familles a augmenté de +1,9% entre 2006 et 2014 et **la taille des ménages reste élevée : 2,37 en 2014 contre 2,06 pour Lorient Agglomération.**

(*) Indice de jeunesse : moins de 20 ans / plus de 60 ans

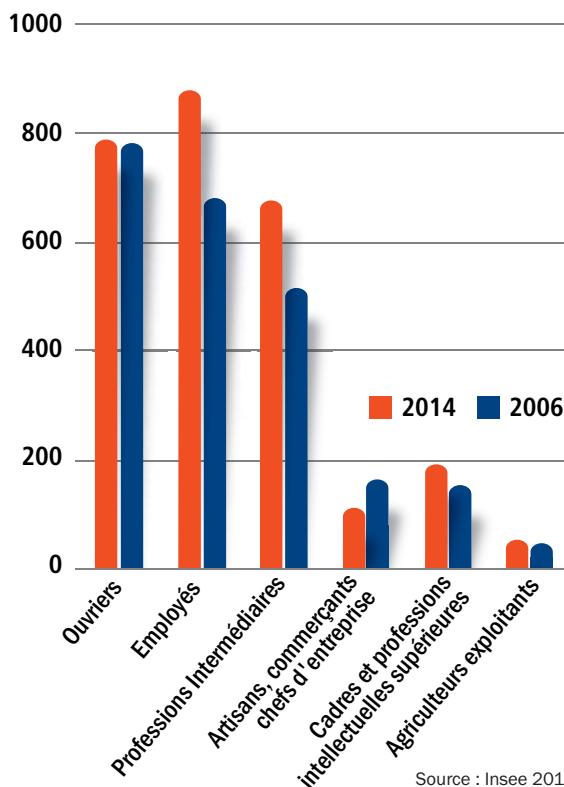
On peut également souligner un **renouveau significatif** sur la commune avec 28% de la population qui a emménagé il y a moins de 5 ans. Ce chiffre illustre un profond changement de la clientèle potentielle pour le commerce local.

Concernant le profil par catégories socioprofessionnelles de la population, on note une large part des ouvriers (29,2%), employés (32,6%) et professions intermédiaires (25%),

qui représentent près de 87% des actifs occupés en 2014. La part des cadres est de 7,1%, elle a augmenté de 3 points entre 2006 et 2014, mais reste inférieure à celles d'autres communes périurbaines comme Calan (9,3%), Gestel (10,6%), Pont-Scorff (12,3%).

De façon générale, la structure sociodémographique et par catégories socioprofessionnelles est déterminante pour les comportements d'achat : au niveau national (source INSEE), les dépenses annuelles de consommation pour les ménages cadres sont 1,7 fois plus élevées que pour les ménages d'employés.

Actifs occupés selon la CSP (en %)



Enfin, le revenu moyen par unité de consommation est de 19 999€ en 2015, il est légèrement inférieur aux moyennes locales (20 238 € pour Lorient Agglomération et 20 302 € pour le Morbihan).

Un taux de migration quotidienne élevé

En 2015, **80,5% des actifs travaillent à l'extérieur de la commune**. Les actifs résidant à Inzinzac-Lochrist constituent donc une clientèle potentiellement très évasive qui peut, pour des raisons de facilité et de praticité réaliser tout ou partie de ses achats lors d'un déplacement quotidien hors de la commune. Cette "évasion" due au travail contribue à l'évasion commerciale.

Focus

L'enquête consommation de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan

Les CCI de Bretagne réalisent régulièrement des enquêtes de flux de consommation à l'échelle de chacun des départements. Réalisée tous les 5 ans (la dernière date de 2017), Cette enquête permet d'appréhender les grandes tendances en matière de flux de consommation.

Les principaux chiffres-clés de la CCIM pour la commune d'Inzinzac-Lochrist



14 300 € consommation potentielle* annuelle moyenne par ménage dans le commerce de détail soit +10% de plus que la moyenne du Morbihan.



14% part des dépenses réalisée auprès des commerces de la commune.
86% part des dépenses réalisée auprès des commerces extérieurs à la commune.



47% des dépenses alimentaires réalisées à la Gardeloupe
22% des dépenses alimentaires réalisées dans la commune d'Inzinzac-Lochrist.
22% des dépenses alimentaires réalisées dans les quartiers et centre-ville d'Hennebont.



-3 pts évolution de la part des achats réalisés dans la commune (2013-2017).
-6 pts évolution de la part des achats alimentaires réalisés dans la commune (2013-2017)

* consommation potentielle : niveau de consommation potentiel par ménage calculé à partir des données géographiques et sociologiques de la population.

> 2 Une centralité attractive

Une pratique de la centralité sur Lochrist liée au commerce, mais pas seulement

60,5% des personnes interrogées fréquentent le supermarché (Carrefour Contact) de Lochrist soit à titre principal (7,5%), soit à titre secondaire (53%). De même, 52% des personnes interrogées qui sont clientes du Carrefour Contact en profitent également pour fréquenter d'autres commerces du centre-bourg de Lochrist. Parmi elles, 43% (110 personnes sur 258) font le déplacement à pied. Ainsi, la fréquentation du supermarché et des autres commerces alimentaires de proximité (boulangerie, boucherie-charcuterie, pharmacie, tabac presse...) est très liée.

De plus, 96,5% des personnes interrogées (249/258), quelque soit leur secteur d'habitat, fréquentent le centre de Lochrist pour d'autres motifs que le commerce. **Les médecins et les services de santé arrivent en tête des motifs devant les commerces.**

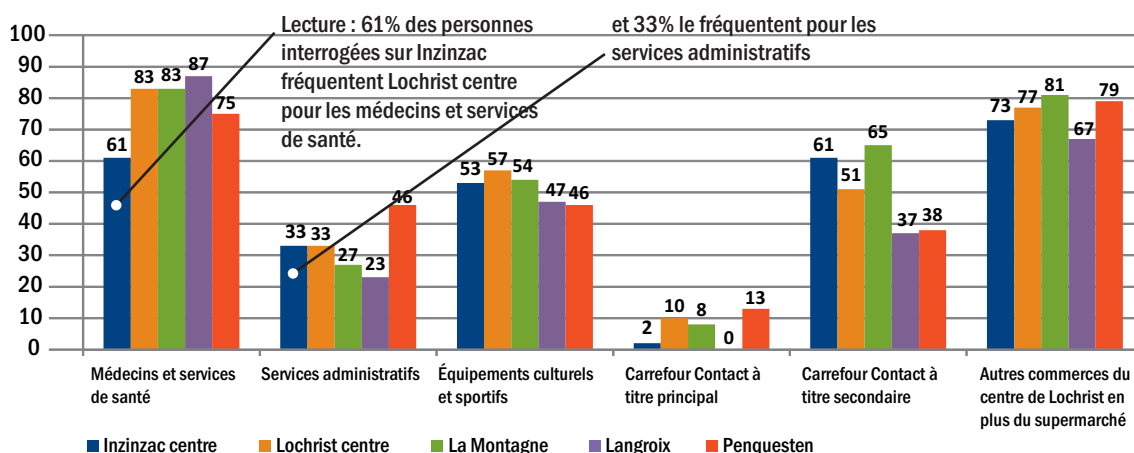
En effet, chaque polarité urbaine de la commune (Lochrist, Inzinzac et Penquesten) dis-

pose d'un ou de plusieurs équipements. Ils sont très polarisés sur Lochrist. On constate également que tous les types d'équipements (scolaires, sportifs, médicaux...) sont présents (sauf la mairie située à Inzinzac). On retrouve même des équipements plus "rares" pour cette taille de commune : cinéma, théâtre, base nautique, écomusée, qui constituent un atout en terme d'attractivité.

En dehors des centralités, la zone artisanale de Pen Ar Prat, située à mi-chemin entre Lochrist et Inzinzac, accueille une maison médicale. Un multi-accueil y sera prochainement ouvert.

Ainsi, malgré une forte présence des équipements sur Lochrist, il apparaît important de continuer à permettre leur développement en centralité. En effet, le maintien en centre-ville des équipements incontournables pour les habitants renforce la fréquentation des commerces. C'est d'ailleurs ce que montre l'enquête auprès des habitants **qui positionne les équipements médicaux en tête des motifs de fréquentation du centre-ville de Lochrist**, bien avant les commerces.

Part de personnes interrogées fréquentant Lochrist pour plusieurs motifs selon le lieu d'habitat (en %)



Source : AudéLor 2018

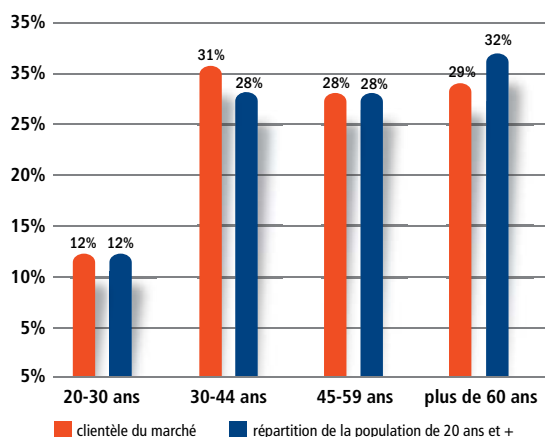
Un marché fréquenté mais encore trop discret

46% des répondants ont fréquenté le marché de Lochrist au cours du dernier mois. Ce pourcentage témoigne d'une fréquentation correcte, d'autant plus que le marché est fréquenté par toutes les tranches d'âges, sans sur-représentation d'une classe d'âge par rapport à la population de 20 ans et plus enquêtée.

Pour ceux qui ne fréquentent pas le marché, les raisons principalement évoquées sont :

- La participation à d'autres activités le samedi sur cette tranche horaire (33% des répondants),
- L'absence de besoin, les achats alimentaires étant réalisés ailleurs (28%),
- Les caractéristiques propres du marché : trop petit, pas assez d'exposants... (17%),
- Le manque de connaissance, ou personnes nouvellement arrivées qui ne pensent pas à se rendre au marché (13%).

Répartition par âge de la clientèle du marché (115 répondants)



Source : AudéLor 2018

Un effet de pôle présent mais trop ponctuel

La continuité du linéaire commercial est un des critères qui favorise "l'effet vitrine" d'un centre-ville. À Lochrist, des "petits" linéaires existent, comme ceux matérialisés par les façades colorisées de Locastel. Cependant, ceux-ci sont discontinus.



Bourg d'Inzinac - AudéLor 2018



Locastel à Lochrist - AudéLor

Une faible concentration des emplois

Avec 860 emplois (soit 0,8% des emplois du pays de Lorient), et malgré une évolution de +2,6% /an entre 2009 et 2014, le niveau des emplois sur la commune reste faible. L'indice de concentration des emplois¹ sur la commune

(1) : Concentration des emplois : nombre d'emplois pour 100 actifs

est également faible : 32 emplois pour 100 actifs, contre 85 emplois pour 100 actifs en moyenne pour Lorient Agglomération. Cependant, la proximité du secteur de Forges (230 emplois) avec le centre-ville de Lochrist, nécessite de veiller à améliorer et valoriser les connexions spatiales entre ces deux espaces : les activités économiques artisanales ou tertiaires contribuant activement à la vie du cœur de ville.

De nombreux atouts et aménités liés au cadre de vie

Au-delà de la fonction commerciale et de la présence d'équipements, d'autres éléments donnent envie de fréquenter le centre-ville. A ce titre, la commune d'Inzinzac-Lochrist bénéficie de nombreuses spécificités dont il faut poursuivre la valorisation : la présence de l'eau avec l'île de Locastel, la base nautique et les 24h Kayak, le passé industriel, la colorisation des façades, les cheminements et randonnées le long du Blavet... La commune dispose ainsi de plusieurs leviers sur lesquels la dynamique commerciale peut s'appuyer pour se différencier du pôle d'Hennebont ou pour amener davantage de convivialité en centre-ville (terrasses au bord de l'eau...).



Espace de la Charpenterie à Lochrist - AudéLor 2018

> 3 Forces et faiblesses de l'offre commerciale

Une offre "multipolaire"

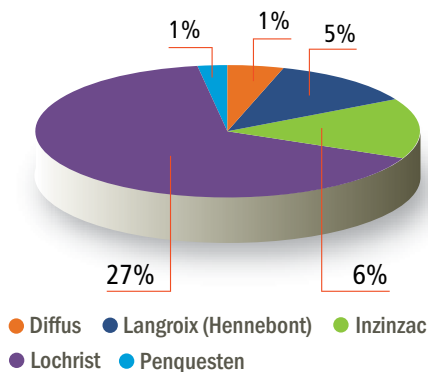
Sur la commune d'Inzinzac-Lochrist, le commerce se répartit principalement sur 3 polarités commerciales :

- Le pôle principal de Lochrist avec 27 commerces et services
- Le pôle d'Inzinzac avec 6 commerces et services
- Penquesten : 1 commerce (bar épicerie).

À noter que l'offre commerciale de Langroix (quartier situé sur Hennebont) à l'entrée de Lochrist est intégrée à la centralité de Lochrist. Sur ce secteur, 6 commerces et services sont recensés.

L'offre en commerce est complétée par un marché qui a lieu une fois par semaine à Lochrist, il est composé de 7 à 8 stands. Hors des centralités commerciales, quelques commerces (snack bar du Wake West Park, la Vallée Verte...) participent également à l'attractivité de la commune.

Répartition des commerces selon les secteurs géographiques



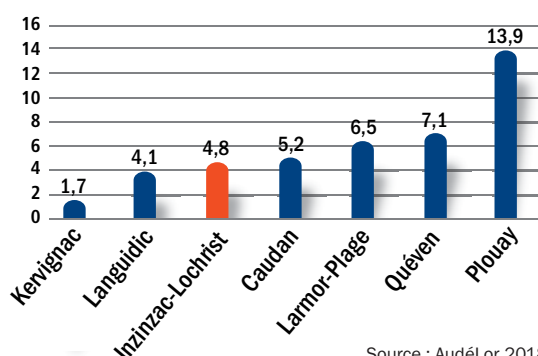
Source : AudéLor 2018

Une offre dans la moyenne qui a su résister à la hausse de l'offre en périphérie

Avec 41 commerces et services sur la commune et une densité commerciale de 4,8 commerces pour 1000 habitants dans la centralité

commerciale (la moyenne des communes du SCoT étant de 5,9), Inzinzac-Lochrist dispose d'une offre commerciale moyenne, dont le profil est très similaire à celui des communes de la même strate démographique.

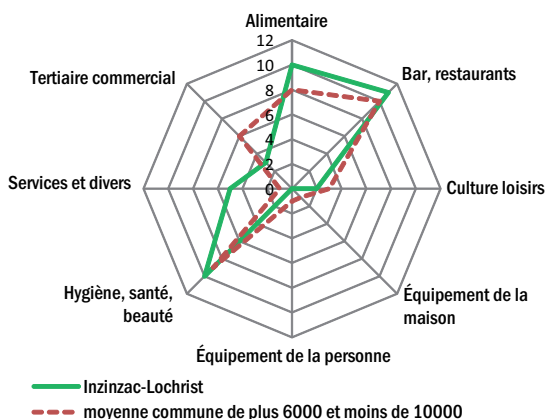
Densités en centralité commerciale (communes de 6000 à 9000 habitants)



Source : AudéLor 2018

La comparaison avec d'autres communes de la même strate démographique montre clairement la difficulté pour cette catégorie de commune de se doter en commerce de type équipement de la personne et de la maison. Ces commerces sont en effet très peu représentés dans la moyenne des communes de 6000 à moins de 10 000 habitants. De plus, avec 6471 habitants, la commune d'Inzinzac-Lochrist est située en bas de la strate.

Comparaison de l'offre commerciale



Source : AudéLor 2018

L'offre est dominée par 3 secteurs :

- L'alimentaire traditionnel (10 commerces)
- Les bars et restaurants (10 commerces)
- Le secteur hygiène et santé (10 commerces)

Cette offre est complétée par un supermarché de 850 m² de surface de vente dans la centralité de Lochrist.

Malgré la proximité de la zone commerciale de la Gardeloupe à Hennebont (4^{ème} pôle commercial du territoire SCoT), qui cumule près de 17 000 m² de surfaces de vente dont 9000 m² en alimentaire (1 hypermarché et 3 supermarchés), la commune d'Inzinzac-Lochrist a su préserver son tissu commercial notamment en alimentaire de proximité.

Une offre commerciale moins diversifiée

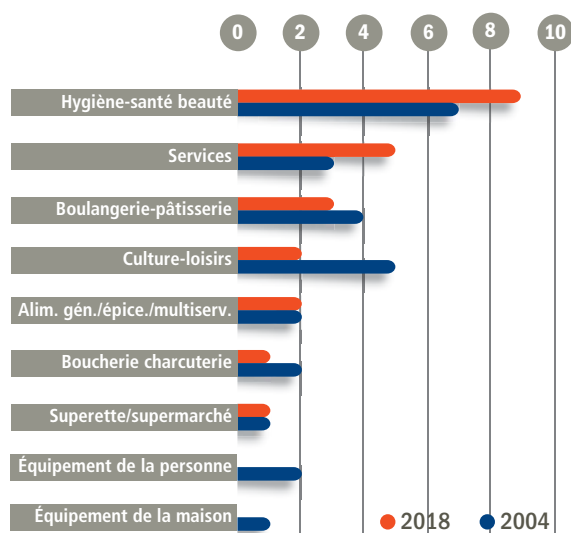
Sur une période de 14 ans, l'offre commerciale de la commune a toutefois perdu en diversité : l'équipement de la personne et l'équipement

de la maison ont disparu, le secteur culture-loisirs a diminué, mais les services et les commerces en hygiène-santé-beauté se sont étoffés. Cette évolution provient de plusieurs facteurs : croissance de l'offre sur Hennebont (+3200 m² entre 2006 et 2017), croissance des achats réalisés sur internet (au niveau national, les ventes par internet ont progressé de 14% entre 2016 et 2017), transformation des habitudes d'achat de la population...

Un profil de commerçant qui dispose de points forts

L'âge moyen des commerçants enquêtés est de 48,5 ans. Cette moyenne reste proche de celle du pays de Lorient qui est de 48 ans. L'ancienneté d'installation est en moyenne de 13 ans, témoignant d'une certaine stabilité de l'offre. 6 commerces ont au moins 5 ans d'ancienneté. 52% des commerçants disposent d'une visibilité sur internet (page Facebook ou site). Enfin, 68% des commerçants interrogés (21/31) adhèrent à LOVIVE, l'association des commerçants de la commune qui compte au total 25 adhérents.

Évolution de l'offre commerciale 2004 - 20148
(hors bars et restaurants et tertiaire commercial)



Des résultats économiques mitigés

La mesure du niveau de satisfaction moyen des commerçants vis-à-vis de leurs résultats économiques aboutit à une note moyenne de 6,2/10 avec une répartition quasi équivalente entre les non satisfaits* (10 /29), et les très satisfaits (12/29).

Cette note moyenne diffère cependant selon les secteurs de la commune : 6,4 pour Lochrist (5,7 pour le secteur Zola/Blum et 7,1 pour Locastel/Blavet), 6,2 pour Inzinzac.

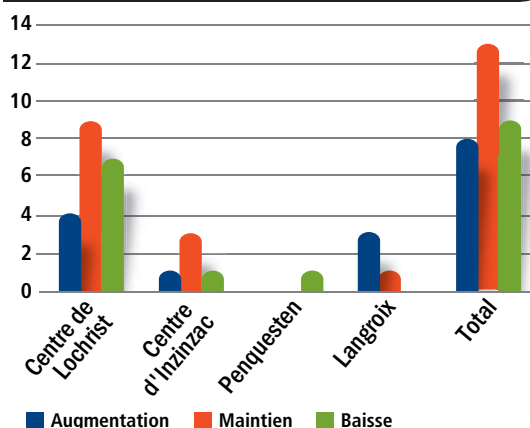
De même, pour le niveau de satisfaction sur les locaux (configuration, besoin de travaux...) qui obtient une note moyenne de 6,5/10. Le niveau de satisfaction sur les loyers est quant à lui plus faible (note moyenne de 5,4/10) avec un peu plus de la moitié des commerçants qui sont plutôt insatisfaits.

(*) : non satisfait : note inférieure ou égale à 5 / Très satisfait : note supérieure ou égale à 8

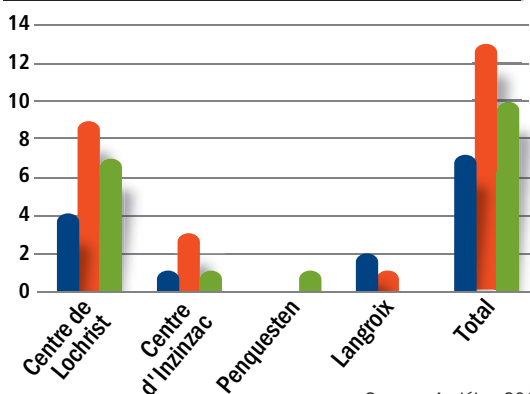
Des chiffres d'affaires à la baisse

Entre 2014 et 2017, 33% des commerçants (9/27) ont déclaré une baisse de leur chiffre d'affaires, ce qui met en évidence une dynamique commerciale plutôt affaiblie. En termes de tendances de l'évolution de l'activité commerciale pour 2018, la moitié des commerçants misent sur un maintien de leur chiffre d'affaires (13/26), mais 9 sur 26 anticipent une baisse. Ceux-ci se localisent en majorité sur le centre de Lochrist. De la même façon, du point de vue des perspectives d'avenir, 70% des commerces prévoient plutôt un maintien en l'état de leur structure actuelle.

Évolution du chiffre d'affaires 2004 - 2017
(en nombre de commerces)



Tendances (anticipation pour fin 2018)
(en nombre de commerces)

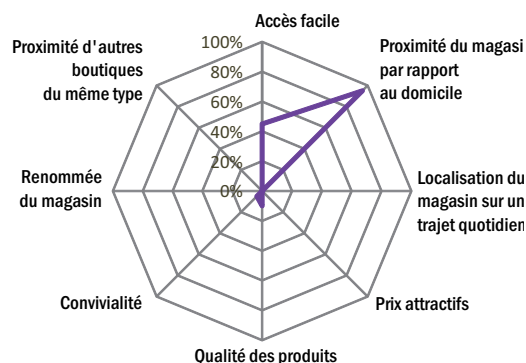


Source : AudéLor 2018

Un rôle de locomotive limité pour le supermarché

La présence d'un supermarché dans la centralité de Lochrist constitue un atout pour l'offre commerciale. En effet, la présence d'un tel équipement en centralité a bien souvent des impacts sur l'ensemble de l'offre commerciale (effet d'entraînement et interaction avec les commerces existants). Cependant, situé en fin de parcours marchand (en arrivant par Locastel), le supermarché de Lochrist ne semble pas générer une telle attractivité. En effet, bien que 60,5 % des personnes interrogées le fréquentent, seulement 8% s'y rendent à titre principal, ce qui est peu. Le principal motif de fréquentation est sa proximité par rapport au domicile et l'accès facile. Le prix et la qualité sont très peu cités dans les raisons de fréquentation pour l'enseigne Carrefour Contact.

Les motifs de fréquentation qui diffèrent selon les magasins (Carrefour d'Inzinac-Lochrist)**



Source : AudéLor 2018

L'offre alimentaire sur Hennebont répond à différentes attentes

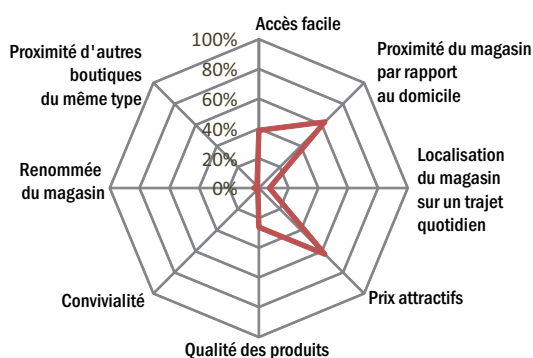
Pour la grande distribution, c'est la proximité du magasin par rapport au domicile qui est la principale raison de fréquentation. C'est la 1^{ère} raison de fréquentation pour l'enseigne E.Le-

(**) : Lecture : 95% des personnes qui fréquentent principalement le Carrefour Contact pour les achats alimentaires le fréquentent principalement pour des motifs de proximité par rapport au domicile.

clerc et Intermarché d'Hennebont. Ce résultat confirme que la configuration particulière de la commune impacte le commerce.

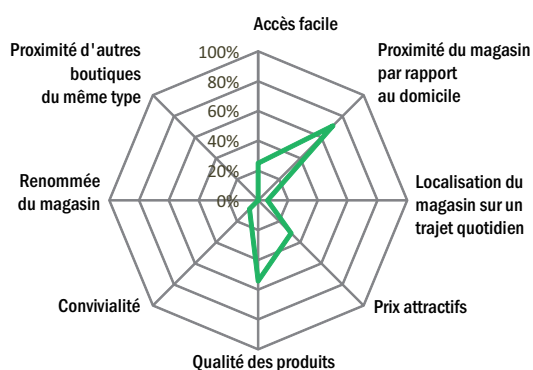
Les prix attractifs apparaissent en 2^{ème} position : 51% des répondants ont cité au moins une fois les prix comme motif. C'est la 2^{ème} raison de fréquentation pour l'enseigne E.Leclerc et pour les magasins hard discount d'Hennebont.

Les motifs de fréquentation qui diffèrent selon les magasins (Leclerc d'Hennebont)



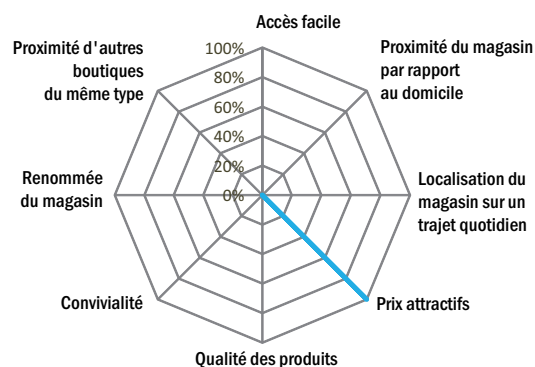
Source : AudéLor 2018

Les motifs de fréquentation qui diffèrent selon les magasins (Intermarché d'Hennebont)



Source : AudéLor 2018

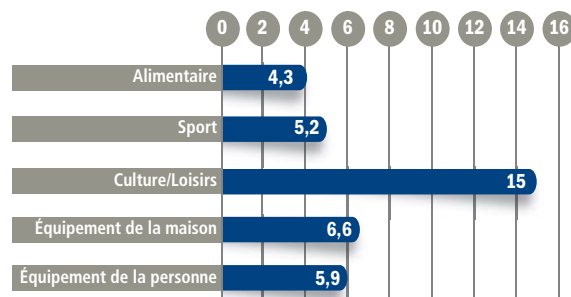
Les motifs de fréquentation qui diffèrent selon les magasins (Netto d'Hennebont)



Source : AudéLor 2018

Enfin, la part des répondants réalisant principalement leurs achats par internet est significative, elle est de 4% tous types d'achat confondus, ce qui est faible par rapport à la moyenne nationale (8%).

Part des répondants réalisant principalement leurs achats par internet selon les types d'achats (en %)



Source : AudéLor 2018

> 4 Souhaits exprimés par les commerçants et les consommateurs

La vision des commerçants : un développement mesuré de l'appareil commercial en priorisant Lochrist

La note attribuée par les commerçants à l'attractivité du centre-ville est moyenne (6,5/10), avec un léger avantage pour les non satisfaits* (10/31) et les très satisfaits (7/31). Du point de vue des commerçants, les 4 axes prioritaires à mettre en œuvre pour le commerce sont :

- Le soutien à la dynamique commerciale
- L'amélioration du stationnement et l'accessibilité
- Favoriser la consommation locale,
- L'amélioration de la signalétique.

Ainsi, 42% des commerçants interrogés pensent qu'il manque des commerces ou des services à Inzinzac-Lochrist. Comparée à d'autres communes, cette part est peu élevée (80% à Pont-Scorff, 82% à Guidel, 69% à Ploemeur). On peut en déduire qu'un développement quantitatif du commerce n'est pas le souhait majoritaire des commerçants d'Inzinzac-Lochrist.

Les commerces ou services manquants les plus cités sont la restauration (6 citations), les bars (3) et les magasins de vêtements (3). Concernant la localisation géographique de ces commerces, on peut noter un souhait majoritaire de renforcer le pôle de Lochrist (16 citations).

Des habitants satisfaits de l'offre commerciale et du fonctionnement du centre-ville

Globalement les habitants sont plutôt satisfaits de l'offre commerciale et du fonctionnement du centre-ville, avec une note moyenne de 7/10 pour ces 2 critères.

- Pour l'offre commerciale, 10% sont peu satisfaits contre 25% de très satisfaits.
- Pour le fonctionnement du centre-ville, 9% des répondants sont peu satisfaits contre 33% de très satisfaits.

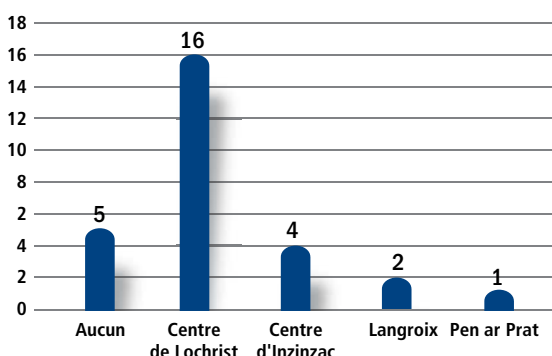
Des points forts, des points faibles, des manques et des souhaits qui diffèrent selon les lieux

Dans le centre de Lochrist, plusieurs points forts ont été identifiés pour le commerce :

- La proximité avec le lieu d'habitation citée par 58,5% des répondants
- La diversité de l'offre : 37% des répondants
- L'accès facile aux commerces : 34% des répondants

La convivialité arrive en 5^{ème} position, alors que dans les enquêtes du même type (Ploemeur, Guidel, Pont-Scorff..), elle se positionne à chaque fois au moins dans les 3 premières raisons évoquées. De même, les prix sont très peu cités (9%).

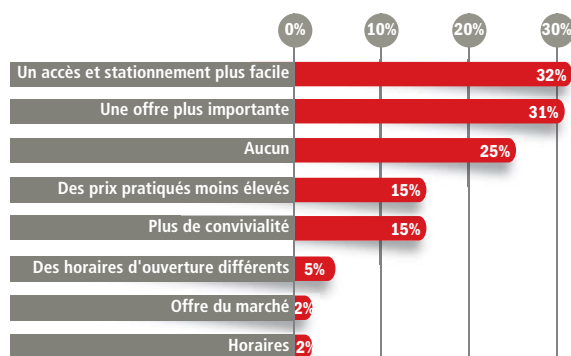
Selon vous, quels seraient les lieux où la vocation commerciale devrait être renforcée ? (nbre de citations.)



Source : AudéLor 2018

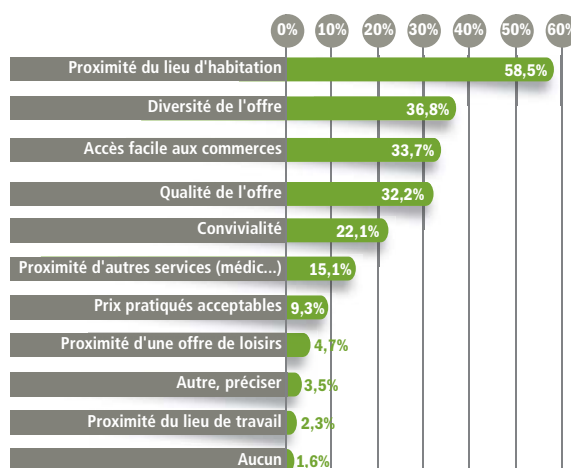
(*) : non satisfait : note inférieure ou égale à 5 / Très satisfait : note supérieure ou égale à 8

Points à améliorer pour le commerce à Lochrist (nbre de citations)



Source : AudéLor 2018

Les points forts du commerce à Lochrist (part des répondants ayant cité au moins 1 fois)



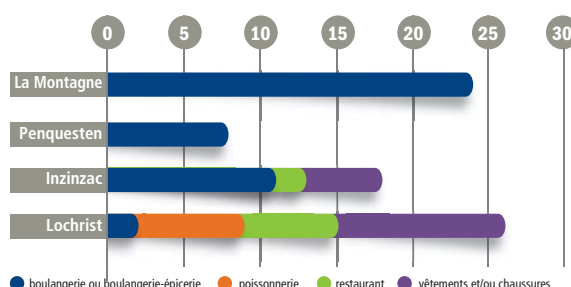
Source : AudéLor 2018

Globalement, pour 49% des habitants, il manque des commerces à Inzinzac-Lochrist (ce taux est assez proche de celui des commerçants). Les commerces manquants les plus cités sont :

- la boulangerie/épicerie (53 citations)
- le magasin de vêtement et chaussures (16 citations)
- le restaurant (10 citations).

Selon les lieux, ces souhaits varient, ainsi sur le secteur de la Montagne, c'est la boulangerie ou épicerie qui fait l'unanimité, sur Lochrist et Inzinzac, les souhaits sont plus diversifiés.

Commerces manquants cités plus de 5 fois selon le lieu d'implantation souhaité

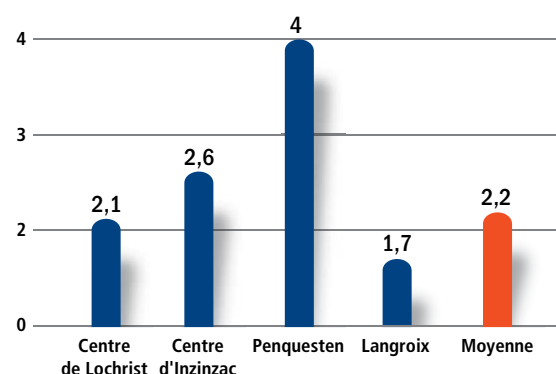


Source : AudéLor 2018

Le stationnement : un motif d'insatisfaction

À l'issue de l'enquête auprès des commerçants, une insatisfaction sur le stationnement est apparue. Cette appréciation diffère selon les secteurs de la commune, mais la note moyenne est de 2,2 sur 4.

Appréciation sur le stationnement



Source : AudéLor 2018

5000 véhicules/jour sur Inzinzac et Lochrist
(source Conseil Départemental du Morbihan).

Sur Inzinzac, la question de l'insatisfaction provient essentiellement d'un faible taux de rotation du parking de la place Charles de Gaulle près de l'église.

Les secteurs de stationnement matérialisé et nombre de places - en bleu (Lochrist)

The map shows the town of Lochrist with a river flowing through it. Several parking sectors are highlighted with blue polygons and labeled with their respective number of spaces: 14, 25, 26, 33, 34, and 48. Other areas are marked with red polygons. A blue circle highlights a specific area near the river.

Source : AudéLor 2018

> 5 Synthèse et orientations

Axe 1 : Prioriser le développement commercial sur Lochrist en misant sur la convivialité

Le volet commerces et équipements

- Renforcer les **linéaires commerciaux existants** en travaillant sur les locaux situés en position stratégique (ex Brasserie – ambulance)
- **Accompagner la locomotive commerciale** (supermarché)
- **Créer une signalétique lisible** (commerces et services)
- Favoriser le **maintien et l'installation de nouveaux équipements et services** sur Lochrist.

Le volet espaces publics

- Amélioration des **parcours marchands piétons** en y intégrant la place de l'enfant (dimension familiale de la commune)
- **Dynamiser l'espace public** : valorisation du positionnement "au bord de l'eau" (terrasses, bars éphémères, guinguettes...)
- Travail du **lien entre le secteur de renouvellement urbain des Forges et le centre de Lochrist** pour capter de nouveaux flux
- L'amélioration de la **visibilité des stationnements** (signalétique...).

Axe 2 : Maintenir et soutenir la vie commerciale existante sur Inzinzac et Penquesten

Poursuivre la réflexion sur le stationnement à Inzinzac (visibilité et rotation)

Travailler "l'effet de pôle" sur Inzinzac

- Travail à engager sur le devenir du local vacant situé en position stratégique
- Colorisation des façades (l'étendre à la pharmacie ?)
- Conforter et renforcer le dépôt de pain/ pâtisserie pour qu'il réponde mieux aux attentes

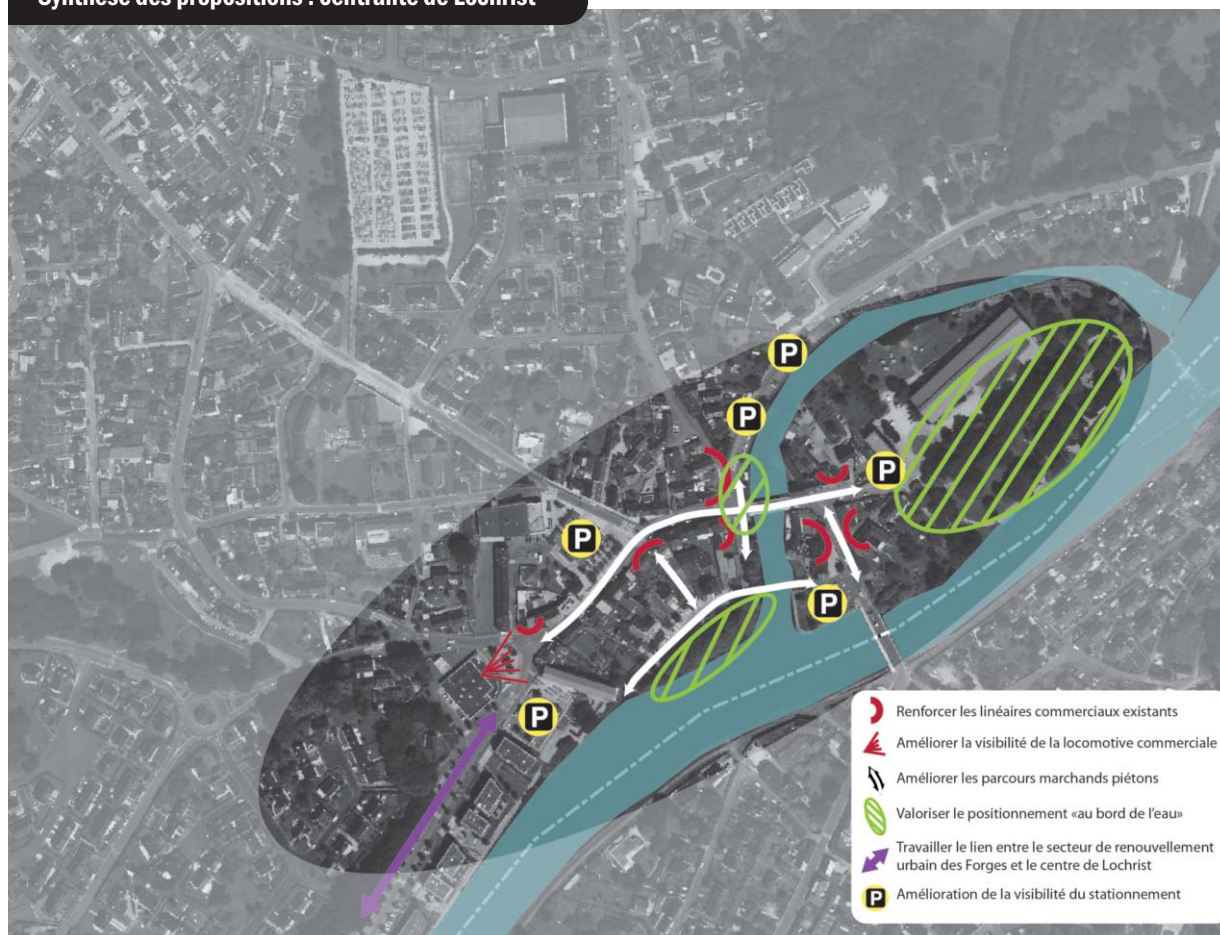
Engager une réflexion sur le devenir du commerce à Penquesten

- en laissant faire le marché ?
- en proposant une action de la commune ?

Axe 3 : Répondre au besoin de commerce alimentaire de proximité des habitants du quartier La Montagne

Lancer une réflexion sur l'ouverture d'un dépôt de pain en lien avec les professionnels déjà présents sur la commune (ne pas créer une nouvelle enseigne).

Synthèse des propositions : centralité de Lochrist



AudÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

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

12 avenue de la Perrière
56324 Lorient cedex

Tél. : 02 97 12 06 40

contact@audelor.com



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

www.audelor.com