



QUIMPERLÉ COMMUNAUTÉ

# LES CENTRALITÉS COMMERCIALES DES COMMUNES DE QUIMPERLÉ COMMUNAUTÉ

**Contacts :** Christine Boissonnot-Delachienne  
02 97 12 06 69

Directeur de la publication : Philippe Leblanche  
**ISSN 2118-1632**

## **SOMMAIRE**

INTRODUCTION	<b>4</b>
MÉTHODOLOGIE ET PÉRIMÈTRES D'OBSERVATION	<b>5</b>
QUIMPERLÉ COMMUNAUTÉ : 417 COMMERCES ACTIFS EN CENTRALITÉ	<b>6</b>
LES CENTRALITÉS : 4 FONCTIONS COMMERCIALES PRINCIPALES	<b>7</b>
LA PRÉSENCE DE COMMERCE TRÈS LIÉE AU POIDS DÉMOGRAPHIQUE DES COMMUNES	<b>8</b>
UN MAILLAGE DE PROXIMITÉ SATISFAISANT POUR 8 COMMUNES SUR 16	<b>10</b>
UNE GRANDE DISTRIBUTION ALIMENTAIRE LE PLUS SOUVENT À L'ÉCART DES CENTRALITÉS	<b>12</b>
IMPLANTATION DU COMMERCE ET ANIMATION DE LA CENTRALITÉ	<b>14</b>
UN FORT TAUX DE VACANCE COMMERCIALE MAIS AVEC DES DISPARITÉS	<b>16</b>
INITIATIVES LOCALES ET PROGRAMMES DE REVITALISATION QUI MOBILISENT LES COMMUNES	<b>18</b>
TABLEAU DE SYNTHÈSE	<b>19</b>

## INTRODUCTION

Dans le cadre des réflexions issues des travaux sur le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Quimperlé et du PLUi en cours d'élaboration, l'agglomération de Quimperlé Communauté a sollicité AudéLor afin de mieux appréhender le tissu commercial des centralités composant son territoire.

En effet, le SCoT du Pays de Quimperlé met les cœurs de ville et les cœurs de bourg au centre des préoccupations du territoire, et notamment dans ses préconisations sur le commerce. Plus précisément, le SCoT préconise :

- La revitalisation et la densification des centres-bourgs pour proposer un commerce de proximité attractif
- Le renforcement de l'attractivité du centre-ville de Quimperlé
- D'éviter les implantations hors des espaces dédiés au commerce

Les espaces de localisation préférentiels pour le commerce définis dans le SCoT sont les centralités commerciales et les espaces commerciaux de périphérie. Les centralités commerciales correspondent aux "centres-villes, centres-bourgs, pôles de quartiers qui se caractérisent de manière simultanée par une densité en habitat parmi les plus élevées de la commune, par l'existence de services non marchands, par la présence d'un lieu de sociabilisation public et par une offre commerciale". (p.53 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT). Les

centralités retenues ont été listées dans le DOO, elles sont en cours de retranscription dans le PLUi.

Cette note présente un panorama des activités commerciales dans les centralités de Quimperlé Communauté : nombre et typologie, état des lieux de la vacance commerciale et aperçu des initiatives en faveur des centres-villes et centres-bourgs de Quimperlé Communauté.

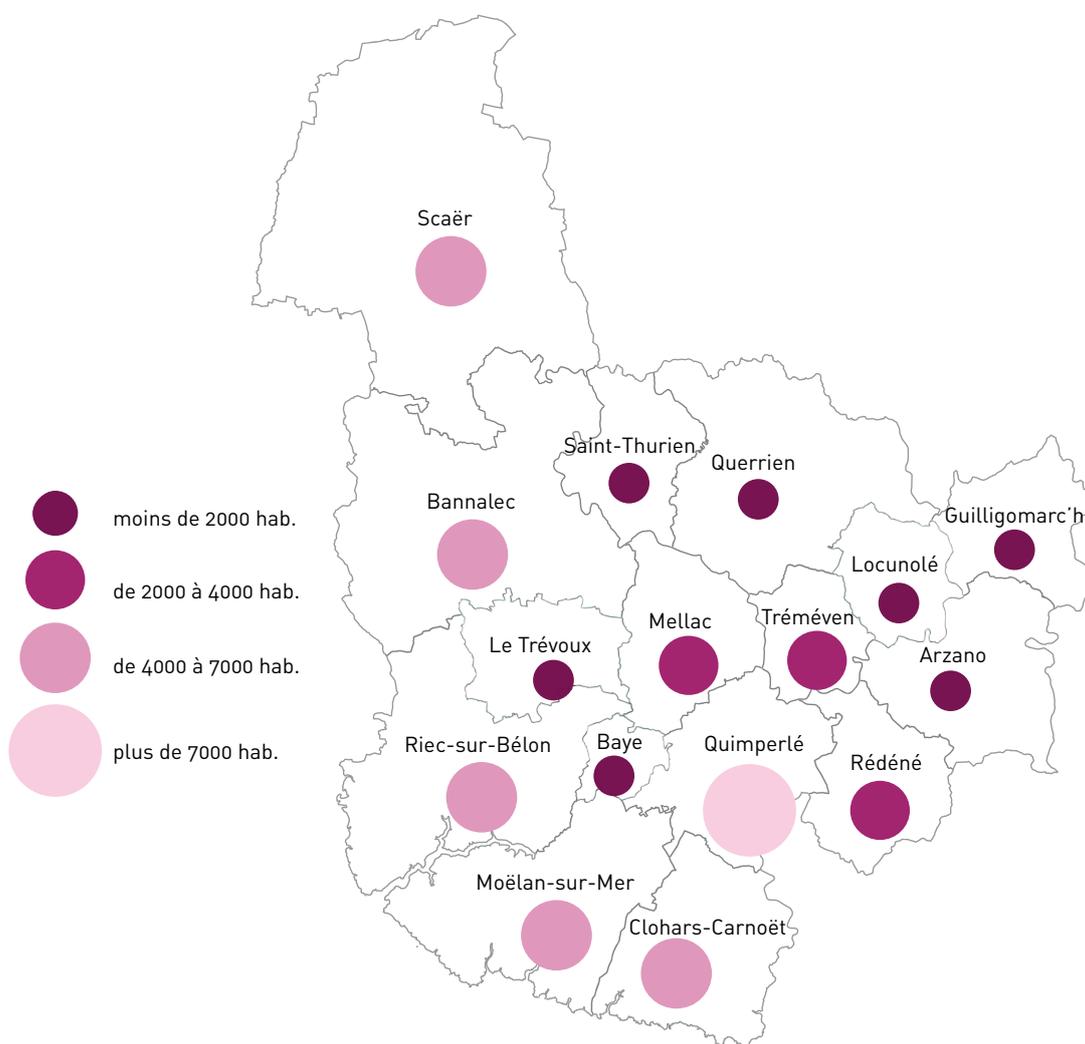
### Définition

Dans cette étude le commerce couvre le commerce de détail avec vitrine ainsi que les services commerciaux : coiffeur, institut de beauté... tertiaire commercial (banques, agences immobilières...), bars, hôtels et restaurants.

## MÉTHODOLOGIE ET PÉRIMÈTRES D'OBSERVATION

le périmètre de centralité de référence est celui des "secteurs de mixité des fonctions renforcées" qui préfigure le périmètre qui sera délimité dans le PLUi en cours d'élaboration. Tous les locaux commerciaux actifs et vacants de ces espaces ont été recensés par AudéLor sur le terrain et in-

tégrés dans un Système d'Information Géographique (SIG) . Les relevés ont été ensuite validés par chacune des communes. Les données complémentaires permettant d'identifier la grande distribution sur le territoire sont issues de la CCI Métropolitaine Bretagne Ouest.



Source : INSEE 2016 - Réalisation : AudéLor 2019



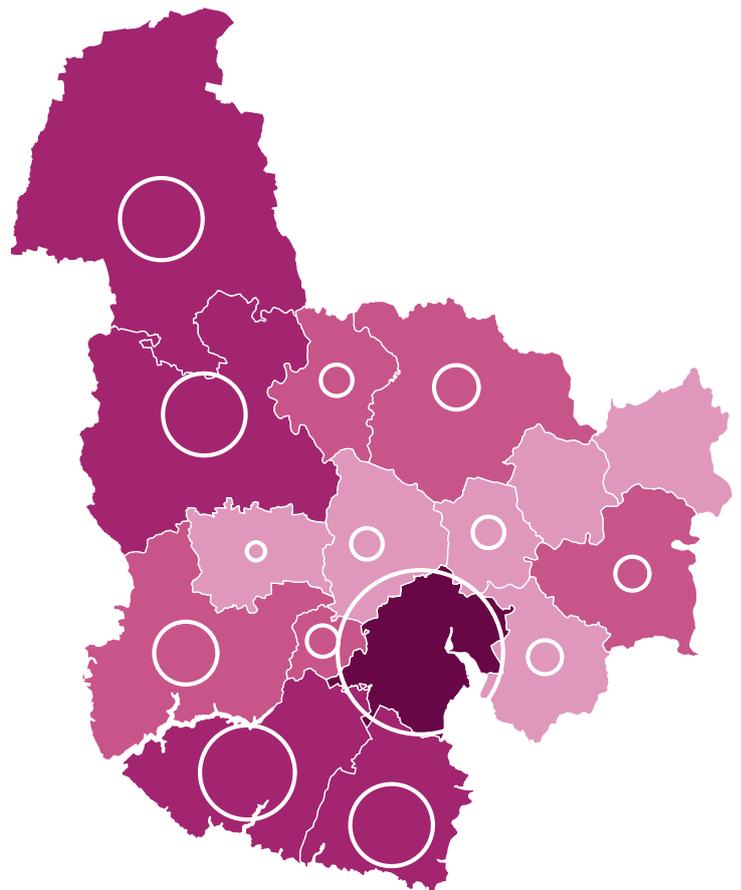
## QUIMPERLÉ COMMUNAUTÉ : 417 COMMERCE ACTIFS EN CENTRALITÉ

L'ensemble des 16 communes de Quimperlé Communauté rassemble 417 commerces actifs, soit 7,5 commerces pour 1000 habitants. Cette densité est légèrement supérieure à la moyenne du SCoT du pays de Lorient (6,8 pour 1000 habitants). Elle cache également de grandes disparités.

La commune de **Quimperlé** concentre 39% des commerces actifs, soit 164 commerces, et dispose ainsi d'une forte densité de 13 commerces pour 1000 habitants.

4 autres communes ont une densité supérieure ou très proche de la moyenne : **Scaër, Moëlan-sur-Mer, Clohars-Carnoët et Bannalec**. Ces 4 communes ont plus de 4000 habitants et sont assez éloignées du pôle urbain de Quimperlé et, pour celles situées au sud, à proximité du littoral, bénéficient d'un apport touristique favorable au commerce.

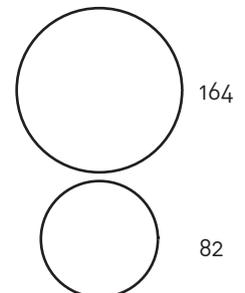
Commerces et densités commerciales en centralités



Densité commerciale en centralité (pour 1000 hab.)

- [ 0 ; 4,0 [
- [ 4,0 ; 7,0 [
- [ 7,0 ; 11,0 [
- [ 11,0 ; 13,6 ]

Nombre de commerces actifs en centralité



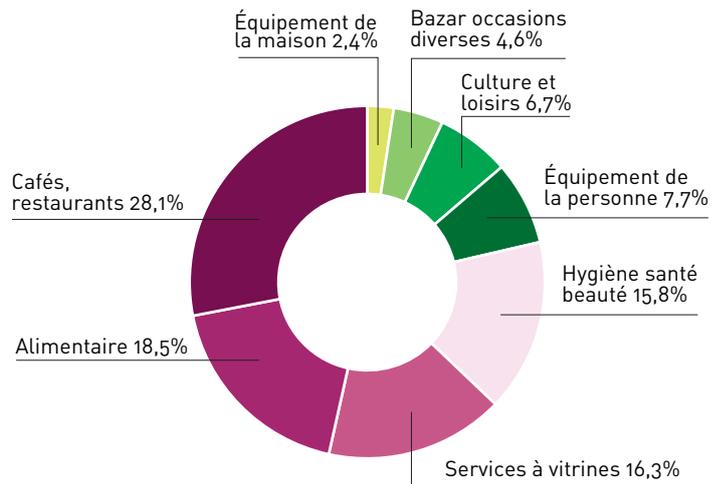
## LES CENTRALITÉS : 4 FONCTIONS COMMERCIALES PRINCIPALES

Dans les centralités des communes de Quimperlé Communauté, le commerce se structure autour de 4 grands secteurs commerciaux :

- **les cafés-restaurants** : 28,1%,
- **les commerces alimentaires** : 18,5%,
- **les services à vitrines** (agences immobilières, banques...) : 16,3%,
- **le secteur hygiène - santé-beauté** (coiffeurs, instituts de beauté, pharmacies...) : 15,8%.

Ces quatre secteurs rassemblent 79% des commerces et services de centralité sur Quimperlé Communauté. Ce sont les mêmes secteurs qui prédominent dans les centralités des communes de Lorient Agglomération (hors Lorient).

Les activités commerciales en centralités



Source : relevés AudéLor 2019





## LA PRÉSENCE DE COMMERCE TRÈS LIÉE

### AU POIDS DÉMOGRAPHIQUE DES COMMUNES

Pour les communes de moins de 2000 habitants, les 3 piliers de l'offre commerciale sont l'alimentaire, les bars/restaurants et le secteur hygiène-santé-beauté (coiffeurs principalement). Pour les 3 communes de 2000 à 4000 habitants, Mellac, Rédéné et Trémeven, l'offre diffère peu de celles des communes de moins de 2000 habitants. Contrairement à ce qui a été observé sur l'aire du SCoT du pays de Lorient, il n'y a pas d'élargissement de l'offre vers le secteur culture-loisirs (fleuristes par exemple) et l'équipement de la maison (décoration, petits meubles...). On observe seulement un renforcement en hygiène-santé-beauté (instituts de beauté essentiellement).

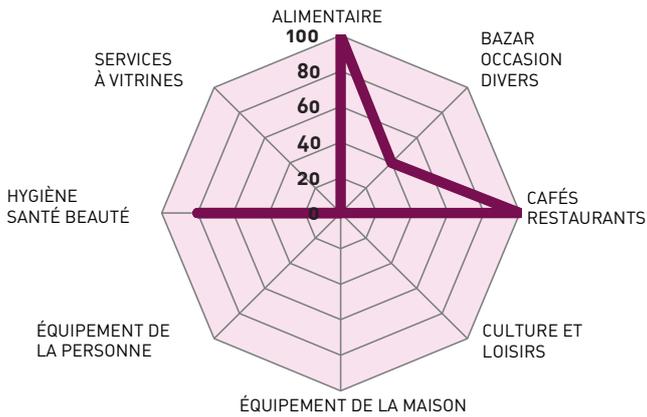
Cela peut s'expliquer par la proximité avec Quimperlé et/ou par l'importance des flux

d'actifs travaillant hors de leur commune de résidence. Ce phénomène a souvent un fort impact sur le commerce local, les achats étant réalisés sur les lieux de travail ou sur les trajets domicile-travail. À titre d'exemple, 81% des actifs de Rédéné travaillent en dehors de la commune.

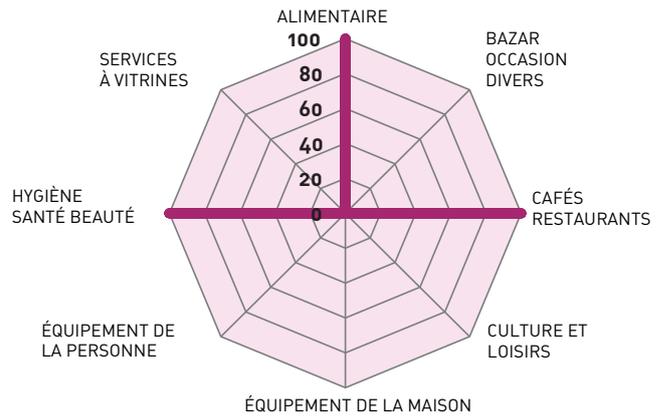
Pour les communes appartenant à la classe des 4000 à 7000 habitants, l'offre s'étoffe de façon significative en équipement de la personne, surtout pour les communes littorales de Moëlan-sur-Mer et Clohars-Carnoët. L'équipement de la maison est également davantage présent dans cette strate de communes avec des merceries ou magasins de petite décoration/cadeaux.



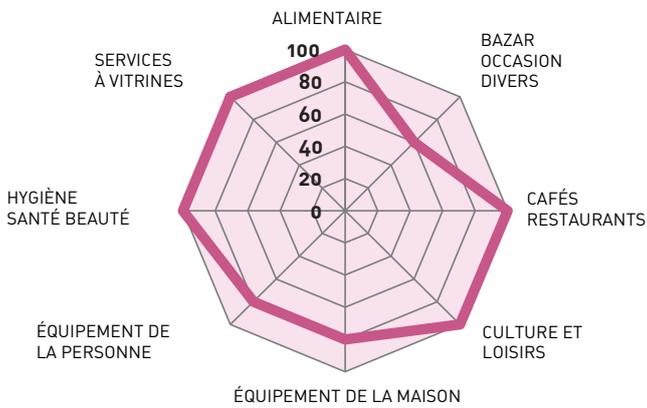
### Communes de moins de 2000 habitants



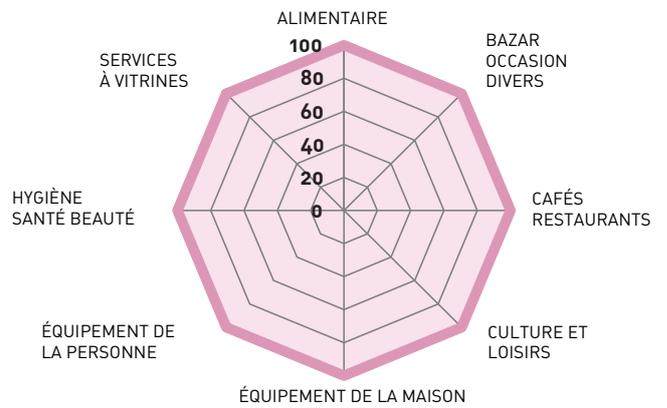
### Communes de 2000 à 4000 habitants



### Communes de 4000 à 7000 habitants



### Commune de plus de 7000 habitants (Quimperlé)



Source : relevés AudéLor 2019  
Exemple de lecture : 100% des communes de moins de 2000 habitants ont au moins un commerce alimentaire.



## UN MAILLAGE DE PROXIMITÉ SATISFAISANT POUR 8 COMMUNES SUR 16

Lorsque la centralité dispose d'un supermarché/supérette ou de 3 commerces de détail de base (boulangerie-pâtisserie, boucherie-charcuterie, alimentation générale), son tissu commercial de centralité est dit complet. À l'échelle de Quimperlé Communauté, seulement 8 communes sur 16 disposent d'un tissu commercial complet en centralité. 2 communes ne disposent d'au-

cun commerce de base (Guilligomarc'h et Locunolé), mais elles peuvent bénéficier de tournées réalisées par des commerçants de communes voisines.

### Le maillage de proximité dans les centralités

Tranche de population	Centralités	boulangerie/pâtisserie	boucherie-charcuterie-traiteur	alimentation générale/épicerie	supermarché/supérette	tissu de proximité
moins de 2000	Arzano	✓				
moins de 2000	Baye	✓	✓			
moins de 2000	Guilligomarc'h					
moins de 2000	Le Trévoux	✓		✓		
moins de 2000	Locunolé					
moins de 2000	Querrien	✓	✓	✓		complet
moins de 2000	Saint-Thurien	✓		✓		
de 2000 à 4000	Mellac	✓			*	
de 2000 à 4000	Rédené	✓	✓	✓	*	complet
de 2000 à 4000	Tréméven	✓			✓	complet
de 4000 à 7000	Bannalec	✓	✓	✓	✓	complet
de 4000 à 7000	Clohars-Carnoët	✓	✓	✓	*	complet
de 4000 à 7000	Moëlan-sur-Mer	✓			✓	complet
de 4000 à 7000	Riec-sur-Bélon	✓	✓		*	
de 4000 à 7000	Scaër	✓		✓	✓	complet
plus de 10 000	Quimperlé	✓	✓	✓	✓	complet

Source : AudéLor 2019

(\*) : Existence de supermarché hors centralité

Sur les 8 communes dont le tissu de centralité n'est pas complet, 6 ont moins de 2000 habitants (soit quasiment toutes les communes de cette strate de population). 2 autres communes ont également un tissu de centralité incomplet :

- Riec-sur-Belon qui dispose cependant d'un supermarché en entrée de bourg (hors du périmètre de centralité)
- Mellac, dont l'offre en grande distribution est assez étoffée en périphérie (ZA de Kervidanou).

À l'échelle de l'aire du SCoT du pays de Lorient, 22 communes sur 30 ont un maillage de proximité en centralité complet (73% des communes). Seulement 50% des communes en bénéficient sur Quimperlé Communauté. Cela s'explique par le poids plus important des communes de moins de 2000 habitants à Quimperlé Communauté, 7 communes sur 16 contre 7 communes sur 30 à l'échelle de l'aire du SCoT du pays de Lorient.



Clohars-Carnoët - © AudéLor 2019



Rédéne - © AudéLor 2019



Saint-Thurien - © AudéLor 2019



Arzano - © AudéLor 2019



## UNE GRANDE DISTRIBUTION ALIMENTAIRE

### LE PLUS SOUVENT À L'ÉCART DES CENTRALITÉS

La grande distribution à dominante alimentaire (hyper et supermarché de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente) totalise 25 967 m<sup>2</sup> en 2019 sur le territoire de Quimperlé Communauté pour 12 magasins. Son implantation est très majoritairement située en entrée ou en sortie de bourg, sur des flux de circulation. Ce type d'implantation impacte les commerces alimentaires en centralité.

Seulement 3 magasins de grande distribution alimentaire sur 12 sont situés en centralité : 2 à Moëlan-sur-Mer (l'Intermarché dans la centralité de Moëlan-sur-Mer et le

Proxi à Kergroes) et 1 à Quimperlé, soit 25% des commerces de ce type et seulement 16% des surfaces de ventes en grande distribution alimentaire. À l'échelle de l'aire du SCoT du pays de Lorient, ce sont 51% des surfaces et 60% des commerces alimentaires en grande distribution qui sont situés en centralité.

Plusieurs raisons peuvent expliquer cette localisation plus souvent périphérique : configuration urbaine de la commune, choix des élus, positionnement du centre-bourg ou du centre-ville par rapport aux axes principaux de communication...

## DES DENSITÉS ÉLEVÉES EN ALIMENTAIRE

### Densités en hyper et supermarchés

**468 m<sup>2</sup>/1000 hab.**

Quimperlé  
Communauté

**414 m<sup>2</sup>/1000 hab.**

Lorient  
Agglomération

**404 m<sup>2</sup>/1000 hab.**

Moyenne Bretonne

### Densités en grande distribution (surfaces de plus de 300 m<sup>2</sup>)

**1131 m<sup>2</sup>/1000 hab.**

Quimperlé  
Communauté

**1400 m<sup>2</sup>/1000 hab.**

Lorient  
Agglomération

**1286 m<sup>2</sup>/1000 hab.**

Moyenne Bretonne



## Implantation des commerces de centralité et grande distribution alimentaire en 2019



- Commerces de centralité
- Grande distribution alimentaire en centralité
- Grande distribution alimentaire hors centralité

0 2,5 5 km

Source : CCIMBO, AudéLor 2019



### 3 TYPES D'IMPLANTATION DU COMMERCE EN CENTRALITÉ

L'implantation des commerces en centralité dynamise de façon significative l'animation d'un centre-ville ou d'un centre-bourg. En effet, une implantation selon une logique d'axe de transit va favoriser les consommateurs mobiles au détriment du rôle d'animation locale que le commerce peut jouer en centralité.

De même, des linéaires commerciaux très étirés le long d'une rue peuvent avoir pour effet de diluer la visibilité de l'offre commerciale et de minimiser l'attractivité commerciale de la centralité.

Sur le territoire de Quimperlé Communauté 3 types d'implantation ont été constatés :

- **Concentrique** : une implantation en centre-bourg autour de l'église ou d'une place centrale (avec plusieurs rues qui peuvent s'y rattacher) : Rédéné, St Thurien,

Querrien, Moëlan-sur-Mer, Riec-sur-Belon et Le Trévoux,

- **À dominante linéaire** : Bannalec, Scaër, Clohars-Carnoët et Arzano,

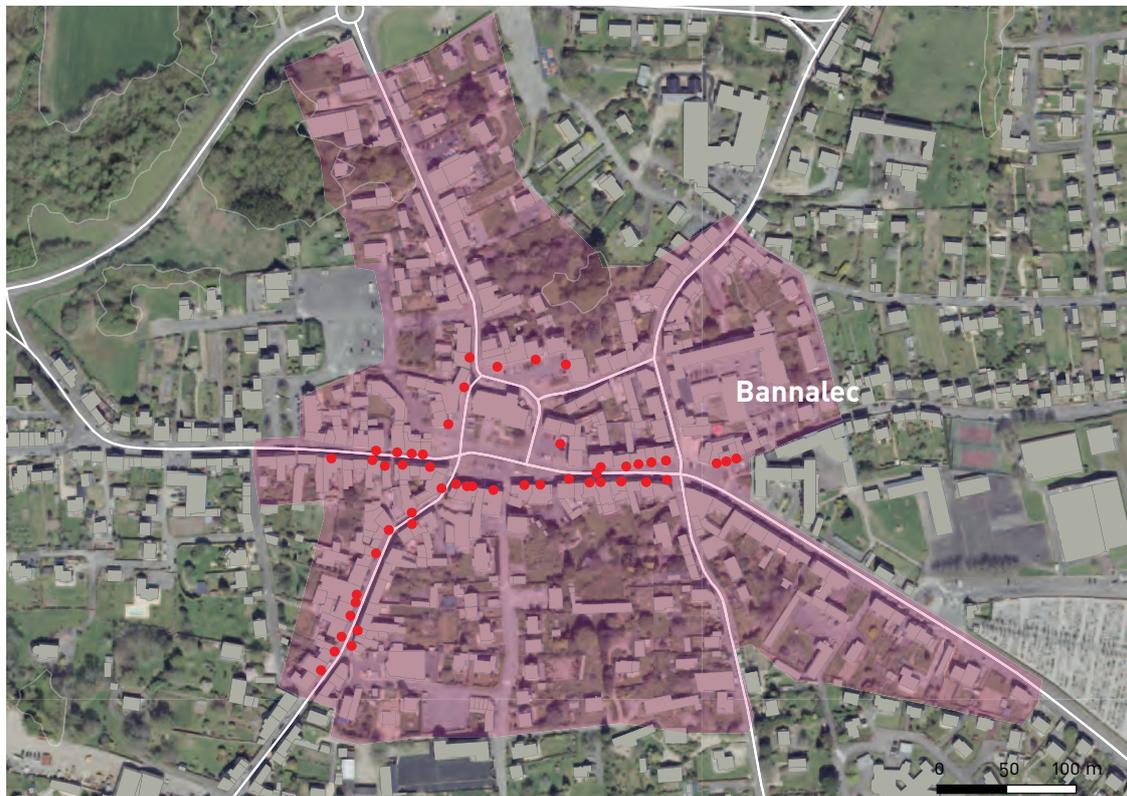
- **Décentrée** : une implantation linéaire en entrée ou sortie de bourg : Baye, Mellac, Tréméven ainsi que Kergroes à Moëlan-sur-Mer et Lanmeur Coat Pin à Riec-sur-Belon.

Outre l'implantation des commerces, l'animation d'un centre-ville ou d'un centre-bourg peut également s'appuyer sur une mise en réseau des acteurs à travers des unions commerciales par exemple. À ce titre, on peut noter les récentes difficultés des unions de Quimperlé et Bannalec, respectivement en sommeil depuis 2018 et 2019.

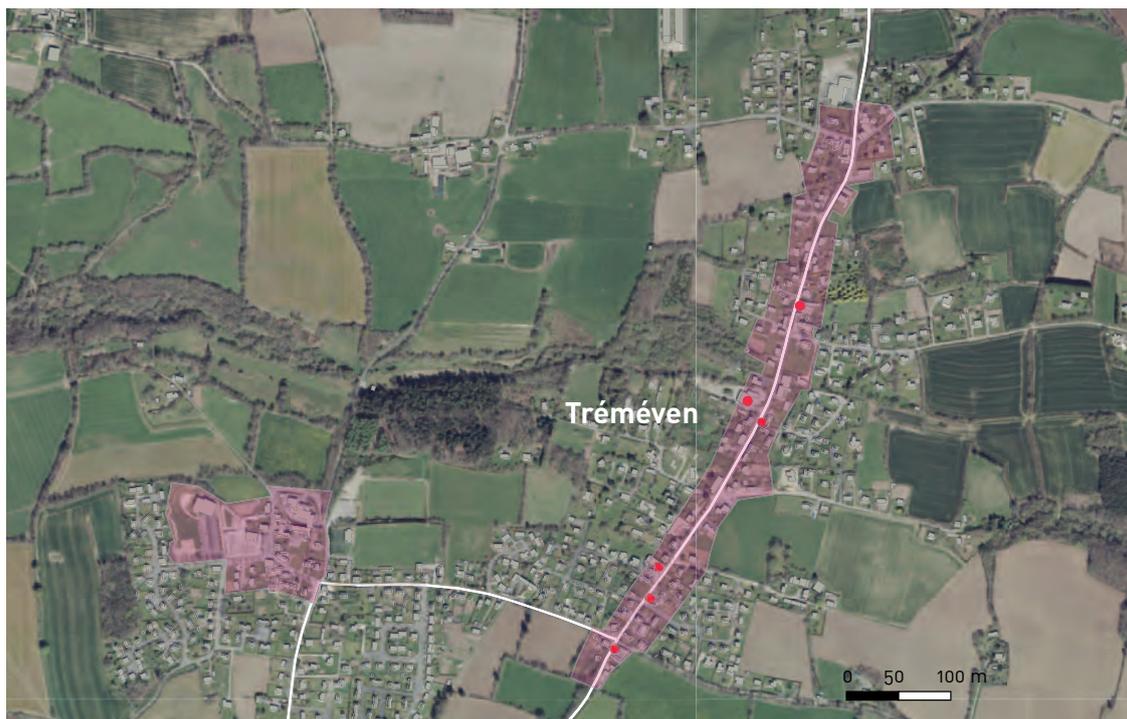
Saint-Thurien - Implantation concentrique



Bannalec - Implantation linéaire-centrale



Tréméven - Implantation linéaire-décentrée





## UN FORT TAUX DE VACANCE COMMERCIALE, MAIS AVEC DES DISPARITÉS

À l'échelle des centralités de Quimperlé Communauté, le taux de vacance commerciale est de **19,9%**, il correspond à 104 locaux commerciaux vacants en centralité. Ce taux est élevé au regard du taux moyen constaté sur Lorient Agglomération en 2018 (11,3%). Selon les experts, à partir de 10% la vacance commerciale devient préoccupante car elle risque de devenir structurelle. A l'échelle du SCoT du pays de Lorient, c'est le taux de 9% qui a été retenu comme seuil d'alerte.

Ce taux de 19,9% se rapproche des taux constatés dans les communes morbihannaises dont la population est inférieure à 5000 habitants (21%)<sup>1</sup>.

À l'échelle des communes, ce taux varie très fortement (100% à 0%) et cache des réalités différentes, c'est pourquoi il est nécessaire de croiser cette analyse avec la densité commerciale en centralité.

■ **Groupe A du graphique** : 6 communes avec des taux de vacance bas ou nuls associés à des faibles densités : Tréméven, Rédéné, Mellac, le Trévoux, Locunolé et Baye. Ces communes très proches de Quimperlé sont aussi celles qui ont connu des croissances démographiques assez

élevées (supérieures ou égales à 0,8% entre 2006 et 2016). L'apport de population sur ces 10 dernières années n'a toutefois pas créé d'effet levier pour le commerce. Ce sont également des communes où plus de 80% des actifs travaillent à l'extérieur de leur commune de résidence (hormis Locunolé).

■ **Groupe B du graphique** : 6 communes avec des taux de vacance supérieurs à 10% et des densités commerciales en centralité inférieures à la moyenne : Riec-sur-Belon, Saint-Thurien et Arzano, Baye, Bannalec et Scaër. Ces communes ont connu des croissances démographiques plus modérées (de 0,1% à 0,5%), hormis Bannalec et Saint-Thurien.

■ **Groupe C du graphique** : 3 communes avec des taux de vacance supérieurs à 10%, mais avec des densités commerciales supérieures ou très proches de la moyenne, cela concerne les communes de Moëlan-sur-Mer, Quimperlé et Clohars-Carnoët. Pour ces trois communes, le niveau de densité commerciale est satisfaisant, mais la situation se dégrade par une vacance qui s'installe.

Deux communes atypiques :

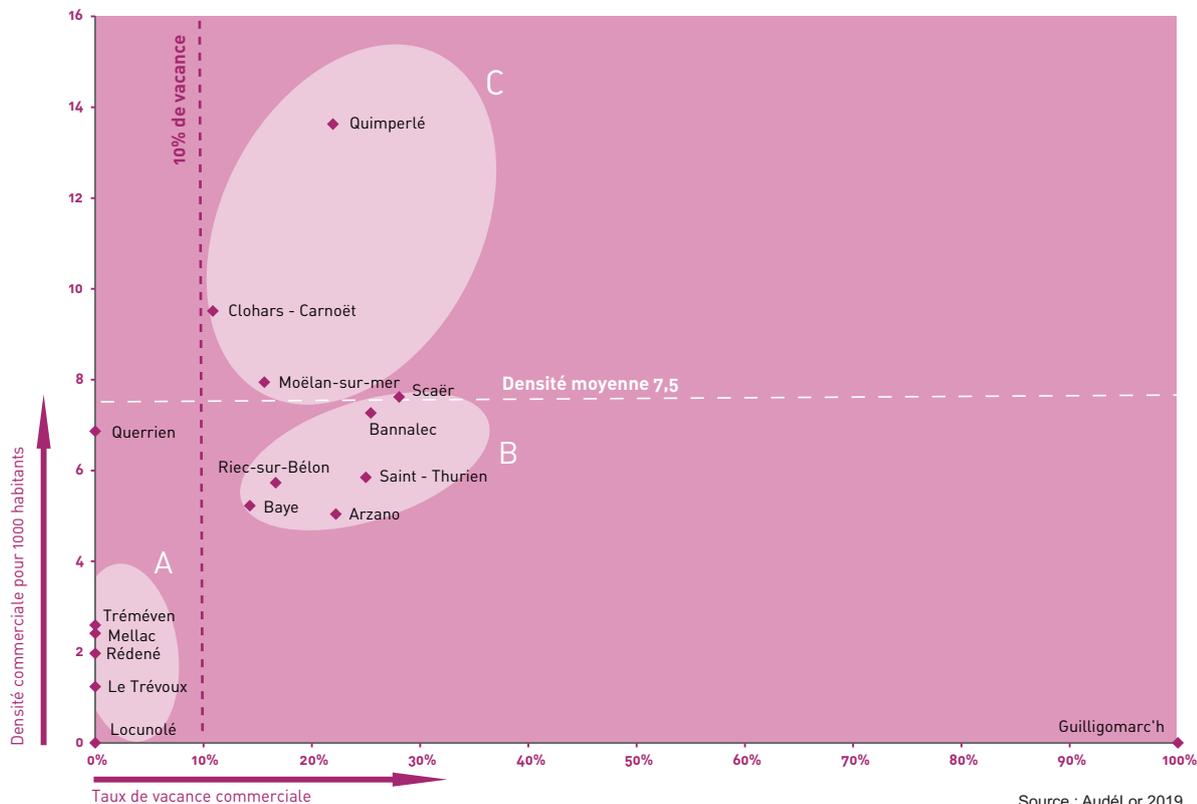
■ La commune de Querrien avec une densité qui se rapproche de la moyenne et une vacance commerciale nulle et la commune de Guilligomarc'h avec un fort taux de vacance correspondant à 2 locaux vacants, cellules constituant l'ensemble des cellules commerciales de la commune.



Scaër - © AudéLor 2019

(1) : Source : CCI du Morbihan

### Densité commerciale et taux de vacance en centralité



Source : AudéLor 2019

Plusieurs facteurs se cumulent pour expliquer la vacance commerciale :

- L'évolution de la grande distribution : le plancher en grande distribution sur Quimperlé Communauté a augmenté de 40% entre 2002 et 2010<sup>2</sup> (contre +27% sur l'aire du SCoT du pays de Lorient), et la densité en grande distribution alimentaire est passée de 453m<sup>2</sup>/1000 habitants en 2010 à 468 en 2019. Elle est plus élevée que la moyenne finistérienne (456 m<sup>2</sup>/1000 habitants).

- La progression des achats par internet (hors alimentaire) : en 2018, 9% des achats sont réalisés en vente à distance<sup>3</sup>. Sur Quimperlé Communauté, cette part est si-

miliaire à la moyenne bretonne, mais est plus élevée que celle de l'aire du SCoT du pays de Lorient (3,5%).

- Enfin, l'évasion commerciale reste significative sur le territoire : en 2018, 23% des achats (tous produits confondus) sont réalisés hors de Quimperlé Communauté, alors que l'évasion commerciale sur l'aire du SCoT du pays de Lorient est de 6%<sup>4</sup>.

(2) : Source : Étude Cibles et Stratégies -SCoT(s) de Cornouaille

(3) : Source : CCI Métropolitaine Bretagne Ouest

(4) : Source : Observatoire de la consommation des ménages 2018- CCI Morbihan et CCI Métropolitaine Bretagne Ouest



## INITIATIVES LOCALES ET PROGRAMMES DE REVITALISATION

### QUI MOBILISENT LES COMMUNES

À l'échelle des communes, plusieurs initiatives locales viennent appuyer les préconisations du SCoT en matière de revitalisation et de densification commerciale :

- L'acquisition de bâtiments pour l'accueil de commerce (Saint-Thurien, Le Trévoux)
- La création d'un parking en centre-bourg afin de faciliter le stationnement pour l'accès aux commerces (Saint-Thurien)
- La construction d'équipements : maison médicale (Mellac, Querrien), la halle et la construction en cours d'une salle des fêtes (Riec-sur-Belon)
- L'appui à la recherche de nouveaux espaces en centralité pour le maintien d'activité (Bannalec)
- Les réflexions sur les liaisons douces et voies partagées (Querrien)
- L'étude sur la redynamisation commerciale des halles de Quimperlé avec l'aide du cabinet Lestoux & Associés.

À l'échelle de Quimperlé Communauté, plusieurs dispositifs ont été créés : le Pass'Commerce qui s'appuie sur les centralités ainsi que divers dispositifs pour soutenir des projets communaux : les OPAH...

Dans le cadre des **appels à projets lancés par l'État, la Région, l'Établissement Public Foncier et la Banque des Territoires**, en 2017 et 2019 sur le thème "dynamisme

des centralités en Bretagne", 3 communes du territoire de Quimperlé Communauté ont été retenues :

#### Appel à projet 2017 : Arzano

- Réaménagement d'un îlot en coeur de bourg (démolition garage, création de logements/équipements de santé, etc.).

#### Appel à projet 2019 : Scaër et Quimperlé. Pour la commune de Scaër :

- un cycle d'études stratégiques sera mené sur la reconquête de friches urbaines,
- la requalification des paysages urbains (entrées de ville, façades),
- le marketing territorial.

Pour la commune de Quimperlé : le plan d'action de redynamisation du centre-ville de Quimperlé comprend une dotation de 1 300 000 € pour la concrétisation des opérations ci-dessous :

- Plan Local de Déplacement communal : Aménagement d'une zone 30 en hyper centre
- Abords de la Maison de Service Au Public et centre départemental d'action sociale : aménagement des espaces extérieurs
- Construction d'un conservatoire de musique et de danse : requalification des espaces publics
- Projet d'habitat inclusif : résidence Leuriou
- Place Hervo : opération de renouvellement urbain.



Le Trévoux, projet d'épicerie - Source : commune du Trévoux

Tableau de synthèse

Tranche de population	Communes	population 2016	Évolution population 2006-2016	Taux de croissance annuel moy. 2006-2016	Part des navetteurs en 2015 (%)	Nbre de commerces actifs en centralité	Nbre de commerces vacants en centralité	Nbre de commerces en travaux (pour réouverture) en centralité	Densité commerciale en centralité (pour 1000 hab.)	Taux de vacance commerciale 2019 (en %)	Grande distribution (en m²)
moins de 2000	<b>Arzano</b>	1390	65	0,5%	74,1	7	2		5,0	22,2	
moins de 2000	<b>Baye</b>	1149	85	0,8%	83,1	6	1		5,2	14,3	
moins de 2000	<b>Guilligomarc'h</b>	765	115	1,6%	85,5		2		0,0	100,0	
moins de 2000	<b>Le Trévoux</b>	1617	249	1,7%	83,9	2		1	1,2	0,0	
moins de 2000	<b>Locunolé</b>	1152	202	1,9%	61,3				0,0	0,0	
moins de 2000	<b>Querrien</b>	1748	89	0,5%	74,4	12			6,9	0,0	
moins de 2000	<b>Saint-Thurien</b>	1026	157	1,7%	73,1	6	2		5,8	25,0	
de 2000 à 4000	<b>Mellac</b>	3042	505	1,8%	81,4	6			2,0	0,0	16501
de 2000 à 4000	<b>Rédené</b>	2901	264	1,0%	80,9	7			2,4	0,0	
de 2000 à 4000	<b>Tréméven</b>	2312	255	1,2%	86,3	6			2,6	0,0	300
de 4000 à 7000	<b>Bannalec</b>	5645	584	1,1%	63,4	41	14		7,3	25,5	6720
de 4000 à 7000	<b>Clohars-Carnoët</b>	4310	347	0,8%	69,3	41	5		9,5	10,9	887
de 4000 à 7000	<b>Moëlan-sur-Mer</b>	6800	-41	-0,1%	66,4	54	10		7,9	15,6	5642
de 4000 à 7000	<b>Riec-sur-Bélon</b>	4190	61	0,1%	69,6	24	5	1	5,7	16,7	3370
de 4000 à 7000	<b>Scaër</b>	5383	260	0,5%	64,9	41	16		7,6	28,1	3966
plus de 10 000	<b>Quimperlé</b>	12034	1309	1,2%	53,1	164	47	3	13,6	22,0	36449
<b>TOTAL</b>		<b>55464</b>	<b>4506</b>	<b>0,9%</b>	<b>67,6</b>	<b>417</b>	<b>104</b>	<b>5</b>	<b>7,5</b>	<b>19,9</b>	<b>73835</b>

**AUDÉLOR**  
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

12 avenue de la perrière  
56324 Lorient cedex  
02 97 12 06 40

[www.audelor.com](http://www.audelor.com)



LICENCE OUVERTE  
OPEN LICENCE

Pour télécharger  
les communications  
d'AudéLor : [www.audelor.com](http://www.audelor.com)

