



ÉTAT DES LIEUX 2019

OBSERVATOIRE DU CŒUR DE VILLE DE LORIENT

Contacts :

Gilles Poupard
02 97 12 06 67

Christine Boissonnot-Delachienne
02 97 12 06 69

Directeur de la publication : Philippe LEBLANCHE
ISSN 2118-1632

Crédits photos :
© AudéLor
© Ville de Lorient
© Lorient Agglomération

SOMMAIRE

OBJECTIF ET MÉTHODE SUIVIE	P. 04
INDICATEURS À RETENIR	P. 08
TABLEAU DE SYNTHÈSE	P. 10
AXE 1	
“VERS UNE OFFRE ATTRACTIVE DE L'HABITAT”.....	P. 12
Habitants	p. 12
Logements	p. 19
<i>RÉSULTATS DU SONDAGE SUR LA SATISFACTION D'HABITER DANS LE CENTRE-VILLE</i>	<i>P. 25</i>
AXE 2	
“FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL ÉQUILIBRÉ”.....	P. 26
Activité et emploi	p. 26
Bureaux	p. 28
Activité commerciale	p. 29
<i>RÉSULTATS DU SONDAGE SUR LA SATISFACTION DE L'OFFRE COMMERCIALE</i>	<i>P. 35</i>
AXE 3	
“DÉVELOPPER L'ACCESSIBILITÉ”.....	P. 36
Fréquentation et mode de transport	p. 36
<i>RÉSULTATS DU SONDAGE SUR LA FRÉQUENTATION DU CENTRE-VILLE</i>	<i>P. 38</i>
<i>RÉSULTATS DU SONDAGE SUR L'ACCÈS AU CENTRE-VILLE ET SUR LES MODES DE TRANSPORT</i>	<i>P. 40</i>
Stationnement voiture	p. 42
Modes doux et transports en communs	p. 44
AXE 4	
“METTRE EN VALEUR DES FORMES URBAINES, L'ESPACE PUBLIC ET LE PATRIMOINE”... 	P. 46
Opérations d'aménagement	p. 46
Appréciation de l'espace public du centre-ville	p. 46
<i>RÉSULTATS DU SONDAGE SUR L'APPRÉCIATION DE L'ESPACE PUBLIC DU CENTRE-VILLE</i>	<i>P. 47</i>
AXE 5	
“ACCÈS AUX ÉQUIPEMENTS”.....	P. 48
Établissements scolaires	p. 48
Équipements loisirs et culture	p. 49
<i>RÉSULTATS DU SONDAGE SUR LA PERCEPTION DES ÉQUIPEMENTS ET ANIMATIONS</i>	<i>P. 51</i>
APPRÉCIATION GLOBALE DU CENTRE-VILLE	P. 52
ANNEXES	P. 57



OBJECTIFS ET MÉTHODE SUIVIE

OBJECTIF

Avec 221 autres villes françaises, la ville de Lorient a été retenue au niveau national dans le cadre du plan de revitalisation des centres-villes (programme Action Cœur de Ville). Ce plan, d'une durée de 5 ans, vise à redonner de l'attractivité et du dynamisme aux centres-villes en travaillant sur plusieurs enjeux : l'habitat, l'espace public, le commerce ou les équipements. Il s'applique sur un périmètre ORT Opération de Revitalisation du Territoire.

Dans le cadre de ce programme national, la ville de Lorient a défini **cinq axes stratégiques** :

- ▶ De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville,
- ▶ Favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- ▶ Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- ▶ Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
- ▶ Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs.

Sur la période 2018-2022, un dispositif d'évaluation du programme d'Action Cœur de Ville de Lorient a été mis en place. Ce dispositif a été confié à l'Agence d'Urbanisme, de Développement Économique et Technopole du Pays de Lorient (AudéLor).

Le présent document constitue "l'état zéro" du diagnostic. Les évolutions à venir seront comparées aux valeurs des indicateurs qu'il contient.

MÉTHODE SUIVIE

L'observation mise en place comprend un état des lieux et un sondage représentatif auprès des habitants du pays de Lorient.

Un état des lieux

Cet observatoire Action Cœur de Ville état zéro repose sur une synthèse des principaux indicateurs disponibles sur les différents axes stratégiques du cœur de ville de Lorient.

Un sondage représentatif auprès de 836 personnes

Une enquête représentative a été réalisée en 2018 et le sera à nouveau en 2022. Elle a été menée auprès des habitants du pays de Lorient et vise à mesurer la perception du centre-ville, à connaître leurs motifs de satisfaction en lien avec les cinq axes stratégiques. Cette enquête a été réalisée par le cabinet GECE à la demande d'AudéLor et pour le compte de la ville de Lorient.

836 personnes résidant dans le pays de Lorient âgées de 18 ans et plus ont été interrogées par téléphone entre le 23 novembre et le 19 décembre 2018.

Afin de s'assurer d'une représentativité des résultats pour le centre-ville et la ville de Lorient, le nombre de personnes interrogées a été significatif à ces deux échelles. De façon à garantir la représentativité de l'échantillon d'enquête par rapport à la population de 18 ans et plus, les données ont été redressées a posteriori selon : le sexe, l'âge et la CSP des répondants croisés par la commune d'habitation (voir le tableau en annexe page 57).

ÉTUDES

Les autres études réalisées par AudéLor sur le centre-ville de Lorient :

- ▶ **Le centre-ville de Lorient : synthèse socio-économique,** communication n°85, novembre 2016
- ▶ **Observatoire des loyers commerciaux du centre-ville de Lorient,** communication n°89, mai 2017
- ▶ **Le centre-ville de Lorient : offre commerciale et attractivité,** communication n°102, juin 2018



LE PÉRIMÈTRE ORT OU CŒUR DE VILLE

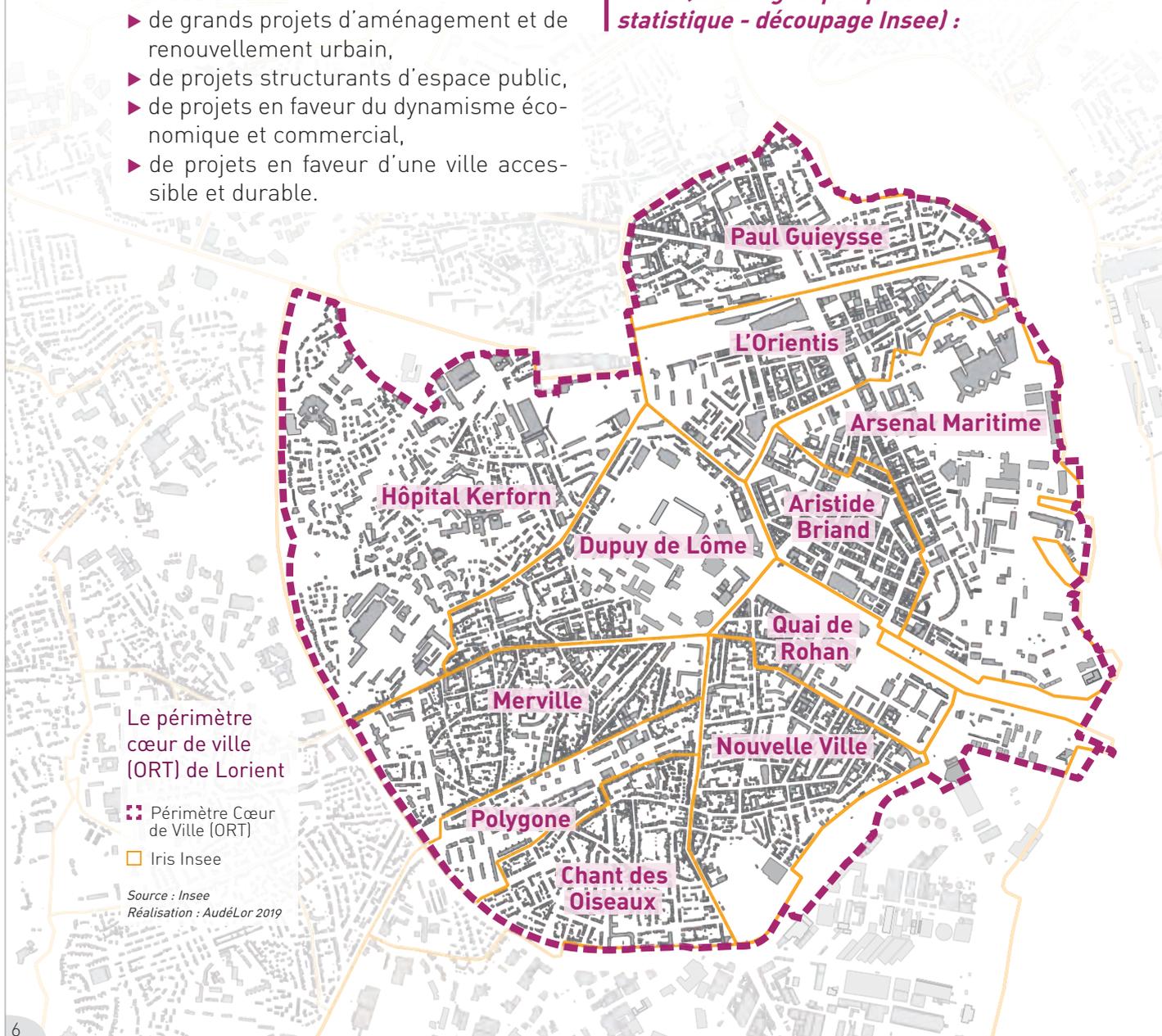
Les périmètres d'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT), créés par la loi du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), sont la déclinaison réglementaire du programme Action Cœur de Ville lancé par le gouvernement en 2017.

Le périmètre d'intervention de l'ORT s'articule autour:

- ▶ de grands projets d'aménagement et de renouvellement urbain,
- ▶ de projets structurants d'espace public,
- ▶ de projets en faveur du dynamisme économique et commercial,
- ▶ de projets en faveur d'une ville accessible et durable.

Comme le programme action cœur de ville, les ORT mettent en avant un projet de territoire global et mixte dont les objectifs transversaux concernent aussi bien la modernisation du parc de logement, la lutte contre la vacance, l'amélioration de l'attractivité du centre-ville.

Le périmètre ORT de Lorient comprend 11 iris (îlots regroupés pour l'information statistique - découpage Insee) :



Ces périmètres sont définis sur les 222 villes retenues au plan national pour le programme Action Cœur de Ville. Pour Lorient, la convention cœur de ville a été signée le 25 septembre 2018 par la ville de Lorient, l'agglomération et l'ensemble des partenaires. Le périmètre de l'ORT a été fixé par arrêté préfectoral en date du 29 juillet 2019.

Le périmètre lorientais est justifié par le croisement de l'ensemble des problématiques et enjeux de la centralité : histoire des lieux, fonctions symboliques à l'échelle du territoire, forme et ancienneté du bâti, densité, fonctions de centralité et rayonnement au sein du bassin de vie, fonctions commerciales et économiques, présence de services à la population...

- 01 ▶ Collège de Kerentrech (RU)
- 02 ▶ ZAC de la Gare (RU)
- 03 ▶ Porte d'entrée Gare
- 04 ▶ Magistrale piétonne
- 05 ▶ Ancien collège de La Retraite (RU)
- 06 ▶ Quartier de l'eau courante (réhab.)
- 07 ▶ Immeuble des échasses (réhab.)
- 08 ▶ Caserne des pompiers (RU)
- 09 ▶ Porte d'entrée Foch Clémenceau
- 10 ▶ Porte d'entrée Svob
- 11 ▶ Mon centre-ville connecté
- 12 ▶ Gestion du dernier km
- 13 ▶ Porte Colbert Naval Group (RU)
- 14 ▶ Bodélio (RU)
- 15 ▶ Foncier des lycées (RU)
- 16 ▶ Rénovation tribune sud
- 17 ▶ Ceinture verte
- 18 ▶ Porte d'entrée Halles de Merville
- 19 ▶ Rénovation Halles de Merville
- 20 ▶ Palais des Congrès
- 21 ▶ Tribunal d'instance et conseil prudhomme (constr.)
- 22 ▶ Liaison centre-ville Péristyle
- 23 ▶ ZAC Péristyle
- 24 ▶ Porte d'entrée Quai de Rohan-Jean Bart
- 25 ▶ Stationnement interface ville-port
- 26 ▶ Liaison ville-port
- 27 ▶ Quartier Frébault (réhab.)
- 28 ▶ École de Keroman (RU)



Projets d'actions cœur de ville au sein du périmètre ORT

RU =
Renouvellement Urbain

Source : Ville de Lorient
Réalisation : AudéLor 2019



INDICATEURS À RETENIR



POPULATION

29 150 habitants en 2016 dans le **cœur de ville** soit **14,5 %** des habitants de Lorient Agglomération

Évolution : +0,03 % par an (2007-2015)

Les **familles** représentent **37,4 %** des **ménages** contre **57,3 %** dans l'agglomération



LOGEMENTS

20 253 logements en 2016 soit **17,7 %** des logements de l'agglomération

Évolution 2007-2015 : +0,8 % par an

Les **appartements** représentent **81 %** des logements

Le taux de **logements vacants** est de **10,6 %**

7,5 / 10 : note moyenne de **satisfaction** d'habiter dans le **centre-ville**

20 % des **non habitants** du centre-ville **envisagent d'y résider**

10 794 logements en copropriétés



ÉCONOMIE

16 501 emplois en 2015 soit **23,6 %** des emplois de Lorient Agglomération

Une tendance à la baisse : **-2,8 %** entre 2012 et 2015

35 000 m² de **bureaux** soit **33 %** des surfaces de Lorient Agglomération

18% des **surfaces de bureaux** sont disponibles contre **13 %** au niveau de l'agglomération

Chiffre d'affaires du commerce : 180 millions d'€ en 2018 soit **-4,9 %** entre 2013 et 2018

528 cellules commerciales en 2019
soit **37,4 %** des commerces de centralités de Lorient Agglomération

Taux de vacance des commerces en mars 2019 : **13,3 %** et **12,9%** en mars 2020



ACCESSIBILITÉ

46 % des **habitants** de l'agglomération vont au **centre-ville** au moins **1 fois par semaine**

Fréquentation moyenne de septembre à novembre 2019 : **35 741 personnes**

81 % des **non lorientais** utilisent la **voiture** pour venir au centre contre **52 %** des **lorientais**

6800 places de **stationnement** dont **1100 en ouvrage**

129 462 usagers des **3 parkings** de **centre-ville** en 2018

27,5 km de **linéaires vélo**



ESPACES PUBLICS ET PATRIMOINE

13 sites ont fait l'objet d'aménagement urbain depuis 20 ans

7075 visites de la ville

Notes de **satisfaction** : **sécurité 6,7/10**, **propreté 6,7/10**, mise en valeur des **places et jardins publics 6,3/10** et **esthétique 5,9/10**

54 % des habitants estiment que la **présence de la mer** est insuffisamment **valorisée**

65 % estiment que l'**histoire de Lorient** est insuffisamment **mise en valeur**



ÉQUIPEMENTS

988 960 entrées dans les **8 équipements loisirs-culture** du cœur de ville

FIL : 800 000 festivaliers en 2019

Palais des congrès : 108 525 visiteurs et **161 évènements** en 2018

116 animations de mai à décembre 2019

17 établissements scolaires avec **9032 élèves** en 2018

Diminution des **effectifs scolaires** depuis 2007 : **-2,7 %**

Notes de **satisfaction** : **vie culturelle 6,2/10**, **animations 5,3/10**, **évènements sportifs 6,1/10**



APPRÉCIATION GLOBALE

Le **cœur de ville** est jugé **agréable** et **convivial** par plus de **70 %** des habitants de Lorient Agglomération

Il est jugé avoir du **charme** ou **dynamique** par moins de **52 %** des habitants

La **moitié des habitants** éprouvent de l'**attachement** au centre-ville de Lorient

Plus de **70 % des habitants** souhaitent davantage d'**animations**, une **meilleure signalisation** des **stationnements** et davantage d'**aménagements** et de **mobilier urbain**

NB

Dans le diagnostic, les millésimes les plus récents ont été retenus. Il ne s'agit pas toujours de l'année 2019 notamment pour les données issues du Recensement de la Population (2015 ou 2016)



TABLEAU DE SYNTHÈSE ¹

	FORCES	FAIBLESSES
Socio-démographie	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Stabilité démographique ▶ Mixité sociale ▶ Taux de pauvreté limité / autres centres-villes équivalents 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Diminution progressive du poids dans l'agglomération ▶ Taux de pauvreté élevé / agglomération
Logements	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Dynamique de construction ▶ Taux de vacance moyen par rapport à d'autres centres villes ▶ Satisfaction d'habiter dans le centre-ville 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Hausse du taux de vacance du logement ▶ Diminution du nombre de familles
Économie	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 1^{er} pôle d'emploi du pays ▶ 35 000 m² de bureaux ▶ Projet quartier gare 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Emploi en légère diminution
Commerce	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 528 cellules commerciales et 180 millions de chiffre d'affaires ▶ 1^{er} pôle en semaine ▶ Forte satisfaction sur les halles et marchés ▶ Perception d'une offre riche et de qualité par les habitants 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Hausse du taux de vacance (+0,8 pt par an) ▶ Baisse du chiffre d'affaires (-4,9 % en 5 ans) ▶ Une zone de chalandise peu dynamique démographiquement ▶ Perception mitigée sur les prix
Accessibilité et stationnement	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Forte fréquentation de la part de la population ▶ 6850 places de stationnement ▶ Accès en transport en commun bien perçu 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Stationnement perçu comme difficile par la population ▶ Signalisation du stationnement² <ul style="list-style-type: none"> ▶ Perception difficile des entrées du centre-ville
Espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Aménagements urbains <ul style="list-style-type: none"> ▶ Sécurité et propreté appréciées ▶ Parc Jules ferry très apprécié 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Accès à la mer et histoire de la ville pas assez mis en valeur <ul style="list-style-type: none"> ▶ Esthétique / charme peu appréciés
Équipements	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Forte densité en équipements scolaires ▶ Offre de santé appréciée ▶ FIL et Palais des congrès ▶ 13 équipements loisirs-culture 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Baisse des effectifs scolaires <ul style="list-style-type: none"> ▶ Note mitigée sur les animations
Appréciation globale	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Perçu comme convivial et fédérateur 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Perçu comme peu dynamique et sans charme

¹ Source : AudéLor et enquête GECE AudéLor

² Le sondage a été réalisé avant la mise en place de panneaux de jalonnement dynamique (décembre 2019)





AXE 1 VERS UNE OFFRE ATTRACTIVE DE L'HABITAT

HABITANTS

Un lorientais sur deux habite au centre-ville

Le périmètre cœur de ville compte **29 150 habitants en 2016** soit **51%** des habitants de la ville de Lorient et 14,5 % des habitants de Lorient Agglomération.

La population des IRIS inclus dans le périmètre va de 1900 habitants à 4000 (2660 en moyenne). Les iris les plus peuplés sont

situés en proche périphérie du centre : Hôpital Kerforn à l'ouest, Nouvelle ville au sud-est et Merville au sud-ouest.

Les 5 iris centraux (Aristide Briand, l'Orientis, Arsenal maritime, Dupuy de Lôme et Quai de Rohan) totalisent 10 913 habitants soit 37 % de la population du Cœur de Ville.

Population 2016 des iris du périmètre cœur de ville

Source : Insee - AudéLor



Une population stable mais un poids en légère diminution

Sur la période 2007-2015, la population est restée stable sur le périmètre cœur de ville (+0,03 % par an) comme sur la ville de Lorient (-0,12 % par an). Cette stabilité constitue un résultat positif au regard de la baisse de population constatée dans de nombreux centres-villes de taille comparable. Mais sur la même période, la population a évolué de +0,25% par an à l'échelle de l'agglomération et de +0,41% par an à l'échelle du nouveau pays de Lorient³.

Par rapport à l'agglomération, le poids démographique du centre-ville passe donc en 8 ans de 14,7 % à 14,4 %. La baisse est encore plus marquée par rapport au Nouveau pays de Lorient : le poids du périmètre cœur de ville par rapport au Nouveau pays de Lorient passe de 11% en 2007 à 10,6 % en 2015.

³ Nouveau pays de Lorient : périmètre formé par les intercommunalités de Lorient Agglomération, Bellevue-Blavet Océan et Quimperlé Communauté.

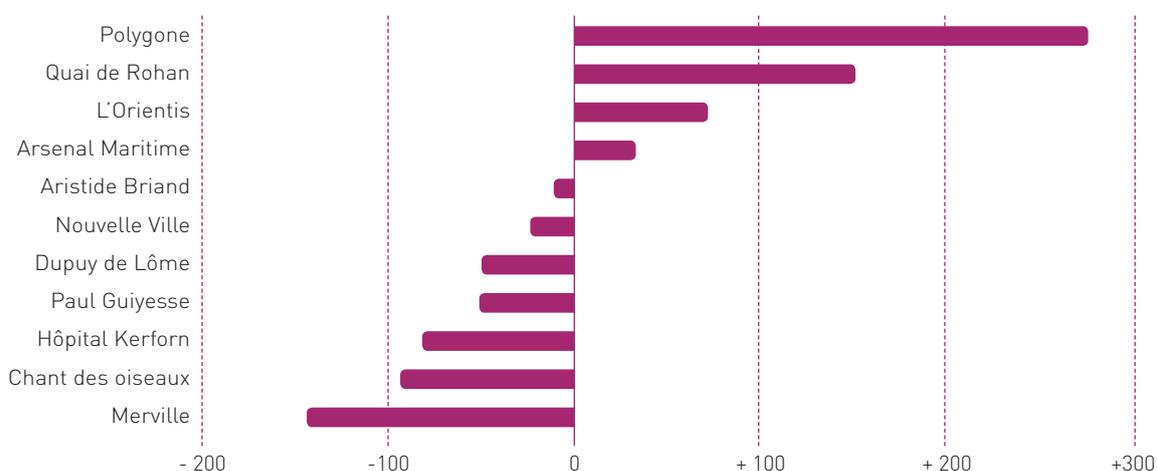
En soldes nets, la croissance démographique, sur 8 ans, est de +176 habitants sur le cœur de ville pour +3949 dans l'agglomération.

Au sein du périmètre cœur de ville, la croissance est assurée par seulement 4 iris sur 11.

Deux iris concentrent particulièrement la croissance : Polygone (+ 276 soit +1,8%/an) et Quai de Rohan (+151 soit +1%/an). Des baisses sont enregistrées dans 7 iris et particulièrement au sein de Merville, Chant des oiseaux et Hôpital Kerforn.

Évolution de la population 2007-2015 des iris du périmètre cœur de ville

Source : Insee - AudéLor

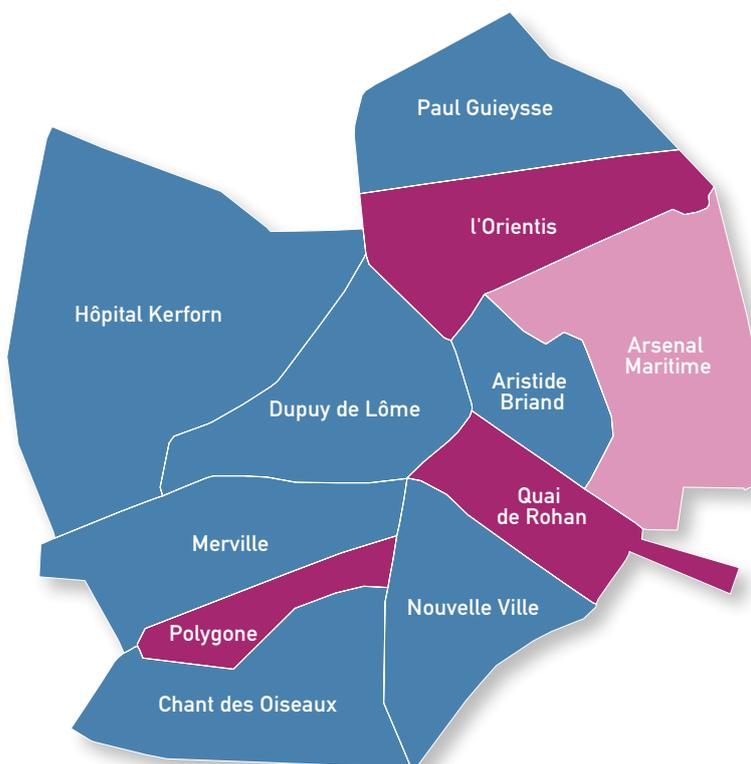


Évolution de la population 2007-2015 par iris

Taux de croissance 2007-2015 (en %)

- -0,55 % à 0 %
- 0 % à +0,30 %
- +0,30 % à +1,79 %

Source : Insee 2015
Réalisation : AudéLor 2019





Dans le périmètre cœur de ville, beaucoup plus de personnes seules

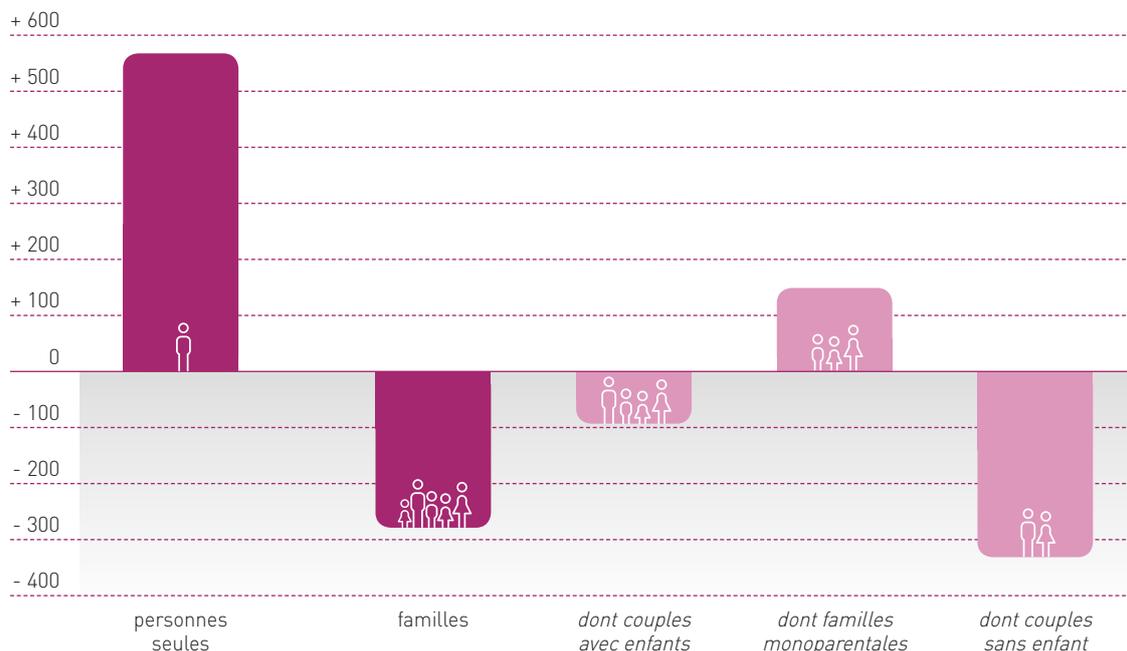
Dans le cœur de ville, **37,4 % des ménages sont des familles** soit un taux beaucoup plus faible que sur l'ensemble de la ville de Lorient (42,9 %) et que sur Lorient Agglomération (**57,3 %**). Les couples avec ou sans enfants sont beaucoup moins présents dans le centre-ville. Le pourcentage de familles monoparentales est proche de la moyenne de l'agglomération.

Le nombre de familles a diminué de -4,1 % depuis 2007 (baisse surtout due aux couples sans enfants).

Les familles sont donc moins représentées dans le cœur de ville. Ce dernier rassemble **11,6% des familles de l'agglomération** (pour 14,5 % des habitants).

Évolution de la composition des ménages dans le cœur de ville entre 2007 et 2015

Source : Insee Audélor



En 2015, **59,5% des ménages résidant dans le cœur de ville sont constitués d'1 seule personne** (+3 pts par rapport à 2007). Cette part est nettement plus élevée qu'au niveau de la ville (54%) et plus encore qu'au niveau de l'agglomération (41%).

Pour 4 iris (Arsenal, Aristide Brand, l'Orientis et Polygone), cette part dépasse même 64%. A l'inverse, elle est inférieure à 55 % à Chant des Oiseaux et hôpital Kerforn. Mais toujours supérieure à l'agglomération ou à la ville.

Davantage de 15 à 44 ans dans le périmètre cœur de ville

En 2015, les plus de 60 ans représentent 26,5% de la population du cœur de ville soit un niveau très proche de celui de la ville de Lorient (26,3%) **mais inférieur à celui de Lorient Agglomération** (29,6 %).

De même, les moins de 15 ans et les 45-59 ans sont relativement sous-représentés dans le périmètre cœur de ville par rapport à la ville et plus encore par rapport à l'agglomération.

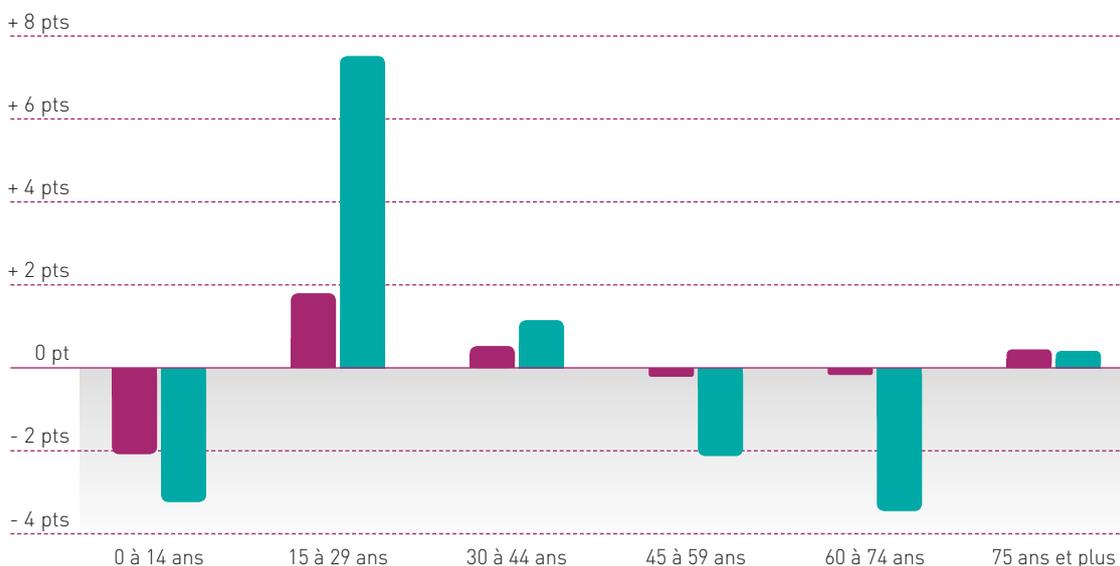
Les 15-44 ans (et surtout les 15-29 ans) sont donc sur-représentés dans le cœur de ville : 41,8 % de la population contre 39,6 % en ville (+2,2 points) et 33,2 % dans l'agglomération (+8,6 points).

Ces écarts s'expliquent par la présence de familles en proportion plus importante dans les quartiers de Lorient hors Cœur de ville et dans les autres communes : maisons individuelles, lotissements (*voir ci-dessus*).

Structure par âge du périmètre cœur de ville : écart par rapport à celles de la ville centre et Lorient Agglomération (en points)

■ Cœur de ville / Lorient ■ Cœur de ville / Lorient Agglomération

Source : Insee Audélor



La structure par âge de la population varie sensiblement selon les iris :

- ▶ Les **moins de 30 ans** sont **sur-représentés** (au moins 38 %) au sein d'Aristide Briand (43%), Dupuy de Lôme (44%), Paul Guieysse (39%) et Polygone (38 %).
- ▶ Les **60 ans et plus** sont **sur-représentés** au sein de l'Orientis, Hôpital Kerform, et Chant des Oiseaux.

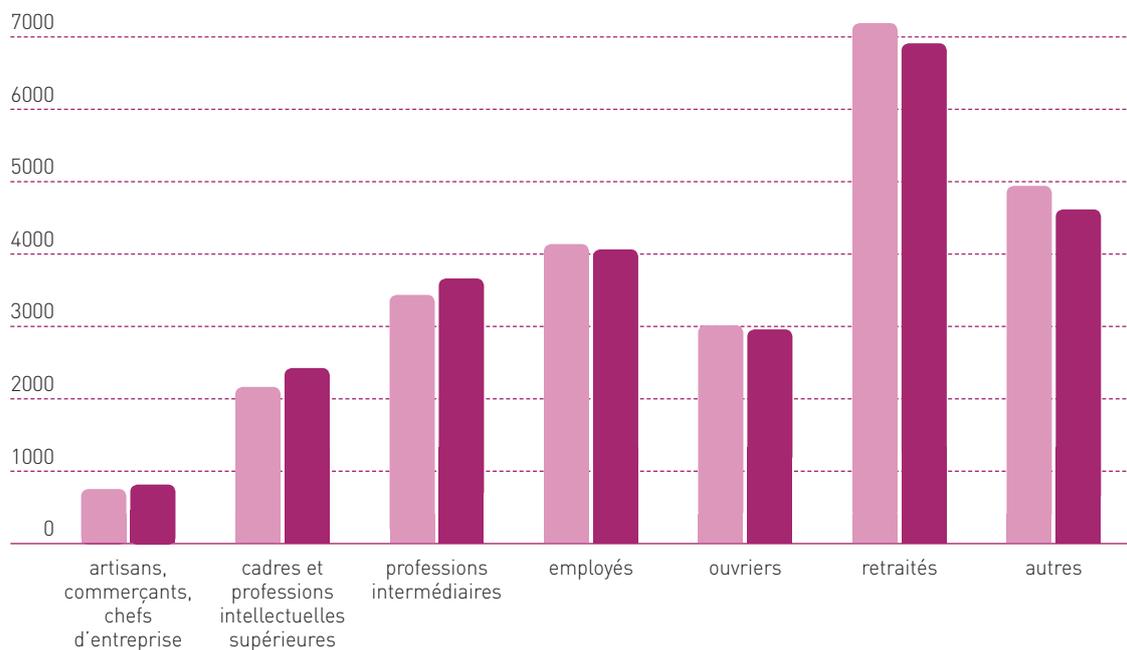


Une augmentation du nombre de cadres et professions intermédiaires

Population de 15 ans et plus selon la CSP

■ 2007 ■ 2015

Source : Insee Audélor



La catégorie sociale la plus présente au sein du cœur de ville est celle des retraités. Mais leur part dans la population (27,2 %) est inférieure à celle constatée à Lorient (28,2 %) et à Lorient Agglomération (33,2 %).

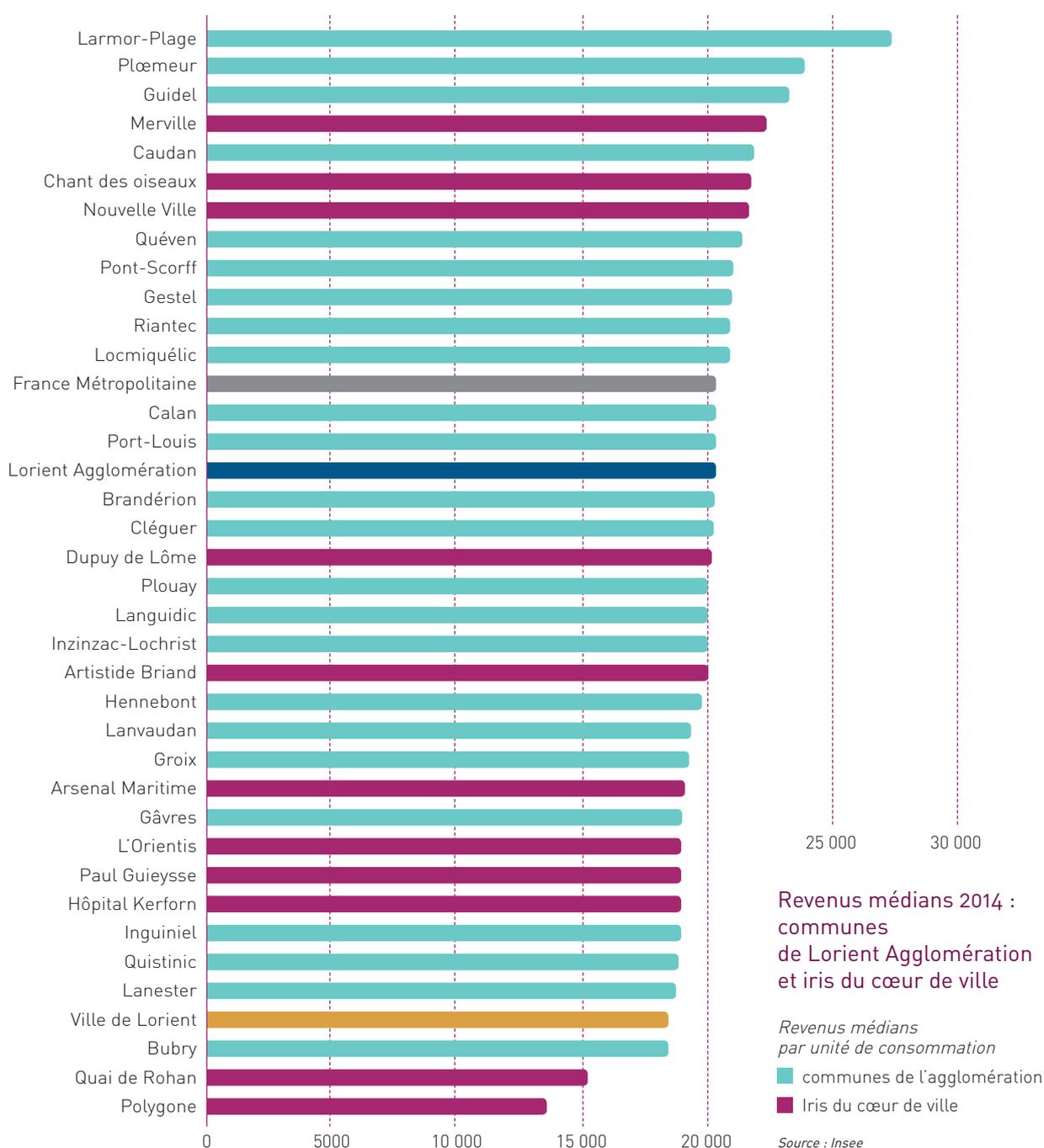
À l'inverse, les **cadres** et les **professions intermédiaires** (23,9 %) sont davantage représentés dans le cœur de ville que dans l'ensemble de la ville (20,3 %) et qu'à l'échelle de l'agglomération (19,8 %). Ces 2 catégories comme les artisans commerçants sont en croissance dans le cœur de ville de 2007 à 2015.

Les **ouvriers** et **employés** (27,6 % du total) sont moins représentés dans le cœur de ville que dans l'ensemble de la ville (29,3 %) et se situent à un niveau proche de celui de l'agglomération (28,1 %). Ouvriers et employés connaissent une diminution entre 2007 et 2015 dans le cœur de ville.

Des écarts de revenus importants entre les iris du cœur de ville

Trois iris - Merville, Chant des Oiseaux et Nouvelle Ville - figurent parmi les 10 revenus médians les plus élevés de l'agglomération en étant proches de ceux de Quéven, Caudan ou Guidel.

Mais, dans la grande majorité des iris du cœur de ville (8 sur 11), **les revenus médians sont inférieurs à la médiane de l'agglomération**. Quai de Rohan et Polygone ont même les revenus médians parmi les plus faibles de l'agglomération.





Des taux de pauvreté le plus souvent supérieurs à ceux de l'agglomération

De la même façon, en corrélation avec les écarts de revenu médian, le taux de pauvreté⁴ est supérieur à celui de l'agglomération (12,1%), pour 8 iris sur 11. Pour les 2 iris Polygone et Quai de Rohan, les taux de pauvreté dépassent 25 %.

À l'inverse, les trois iris plus favorisés - Nouvelle Ville, Merville et Chant des Oiseaux - se caractérisent par des taux de pauvreté inférieurs à la moyenne de l'agglomération. Selon l'étude AudéLor 2017 sur le centre-ville de Lorient, le taux de pauvreté du centre-ville était inférieur à celui constaté dans de nombreux centres-villes comparables.



NB

Les taux de pauvreté sont diffusés sur les zones de plus de 1000 ménages ou plus de 2000 personnes dans lesquelles au moins 200 personnes et au moins 11 ménages sont pauvres ou à bas revenus, et au moins 200 personnes et au moins 11 ménages ne sont pas pauvres ou à bas revenus. C'est pourquoi, pour les 6 communes les moins peuplées de l'agglomération (Brandérion, Calan, Gâvres, Gestel, Lanvaudan, Quistinic) ces données ne sont pas disponibles.

⁴ Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur à 60 % du revenu médian national.

LOGEMENTS

Une croissance du nombre de logements

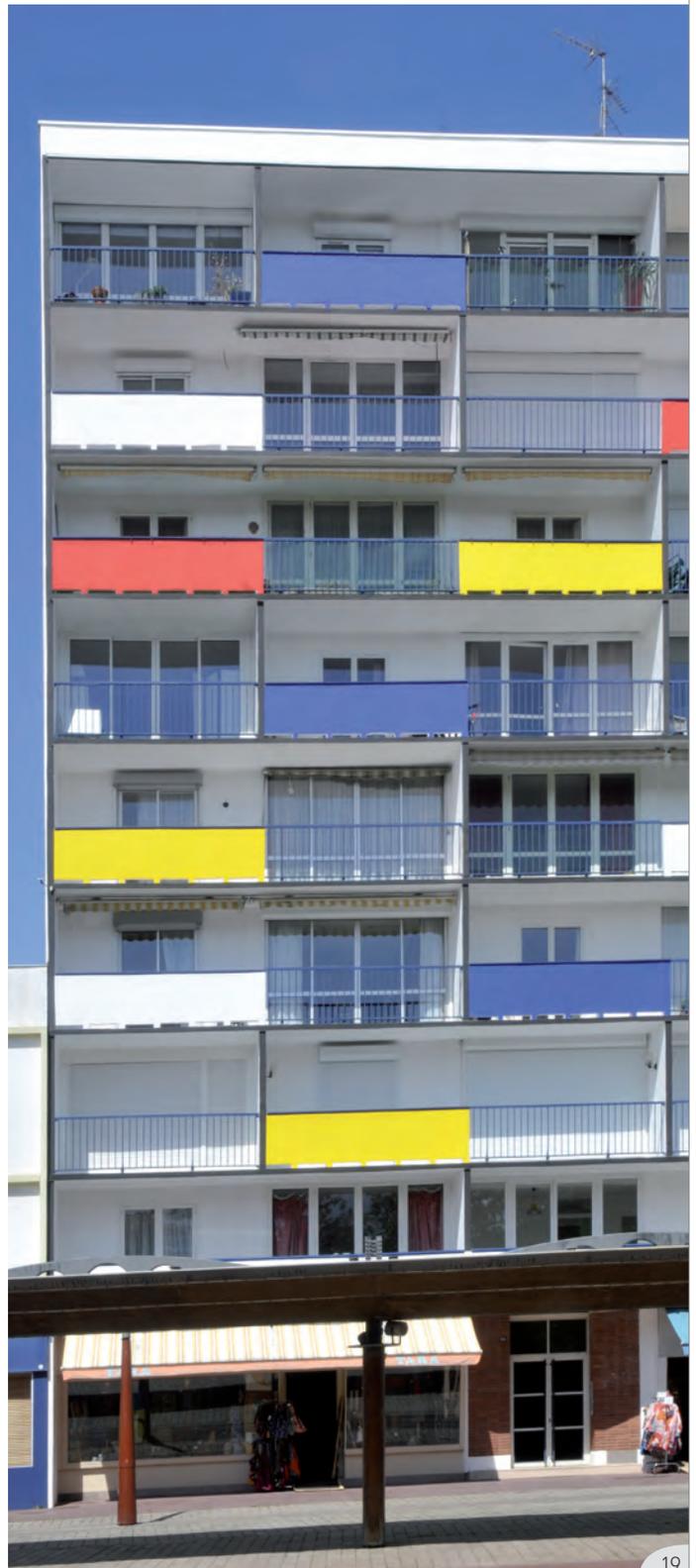
Le cœur de ville compte **20 253 logements en 2016 soit 17,7 % du total de l'agglomération**. Cette part est supérieure à celle du cœur de ville dans la population en raison de la composition des ménages (davantage de personnes seules).

Les logements du cœur de ville constituent 17,7% du parc de logements de Lorient Agglomération en 2015 (pour 14,5 % de la population). Cette part était de 18,1% en 2007.

On compte 10 794 logements en **copropriétés** en 2016, soit 68 % du total de Lorient et 40 % du total de l'agglomération.

Ce parc de logements connaît une croissance significative dans le cœur de ville : de + 7% entre 2007 et 2015 (+0,8 % par an). **Cette croissance est plus vive que celle de l'ensemble de la ville (+5%) mais moins que celle de l'agglomération (+9,5 %).**

Sur le périmètre cœur de ville, on compte **1311 logements supplémentaires entre 2007 et 2015 soit 164 par an** (sur 8 ans). Cela correspond à 73% des nouveaux logements de la ville et à 13% des nouveaux logements de Lorient Agglomération.





81 % d'appartements et 55 % de locataires

Le cœur de ville se caractérise par un parc composé à 81% d'appartements (contre 73% pour la ville et 38% pour l'agglomération). Dans l'hypercentre du cœur de ville, les appartements sont ultra dominants (*cf carte-ci dessous*). Ils dépassent 80% à Quai de Rohan (97%), Arsenal Maritime (98%), Aristide Briand (99%) et Polygone (86%).

À l'ouest et au nord du périmètre, la part de maisons est plus marquée dans les quartiers Nouvelle Ville, Chant des Oiseaux, Merville, Dupuy de Lôme, Hôpital Kerforn et Paul Guieysse.

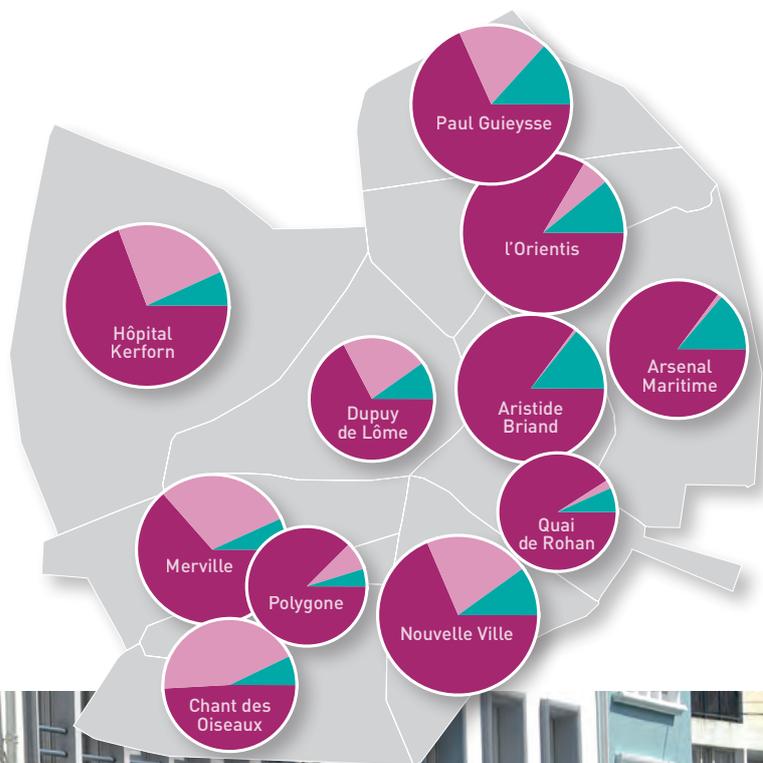
Typologie des logements par iris

- Logements vacants
- Maisons
- Appartements

Nombre de logements



Source : Insee 2015
Réalisation : AudéLor 2019





Part des locataires en 2015

Source : Insee Audélor



La part des locataires est de 55,5 % dans le cœur de ville soit un taux proche de la moyenne de la ville de Lorient. **Elle est nettement supérieure à la moyenne de l'agglomération (36,9 %).**

Dans 4 iris, la part des locataires est supérieure à la moyenne et en particulier à Quai de Rohan et Polygone (au-delà de 80 %). Seul l'iris Chant des Oiseaux se situe à un taux inférieur à celui de l'agglomération.



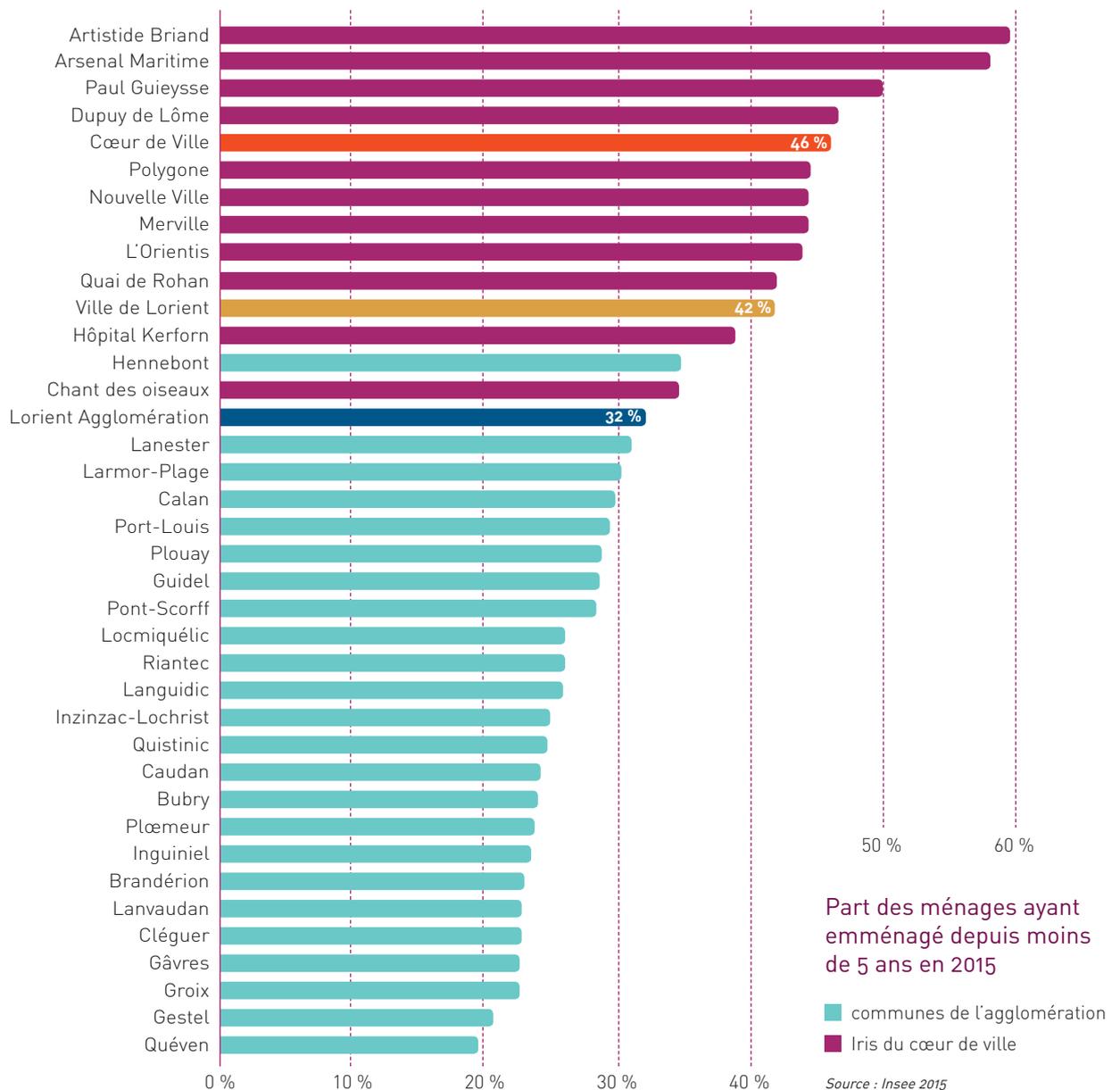
Une rotation importante des logements

À l'échelle du périmètre cœur de ville, près de la moitié (46%) de la population des ménages a changé de domicile entre 2011 et 2015. Ce taux est supérieur à la moyenne de la ville (42 %) et plus encore à la moyenne de l'agglomération (32 %).

Cette proportion élevée témoigne d'un mouvement significatif de population au sein du périmètre cœur de ville en lien avec le poids important des locataires parmi les habitants.

Le taux est même supérieur à 50% sur les iris Arsenal maritime (59%), Aristide Briand (58%) et Paul Guieysse (50%).

Ce ratio n'est pas équivalent à la part de nouveaux "consommateurs" du centre-ville mais il peut en constituer une approximation. À l'échelle de l'agglomération, le cœur de ville et les iris qui le composent figurent en tête des territoires où le changement de domicile a été important entre 2011 et 2015.



Un taux de vacance de logements à 10,6 % en 2016

La part de logements vacants en 2016 est en moyenne de 10,6% sur le périmètre cœur de ville (10,8 % en 2015). Elle est plus élevée que la moyenne de la ville de Lorient (8,8%) et que celle de Lorient Agglomération (6,9%).

Le taux de vacance dépasse 15 % dans 3 iris du cœur de ville : Aristide Briand, Arsenal maritime et Paul Guieysse. Il est faible dans les 2 iris avec un fort pourcentage de logements sociaux (Quai de Rohan et Polygone).

UN TAUX DE VACANCE "MOYEN" PAR RAPPORT AUX VILLES COMPARABLES

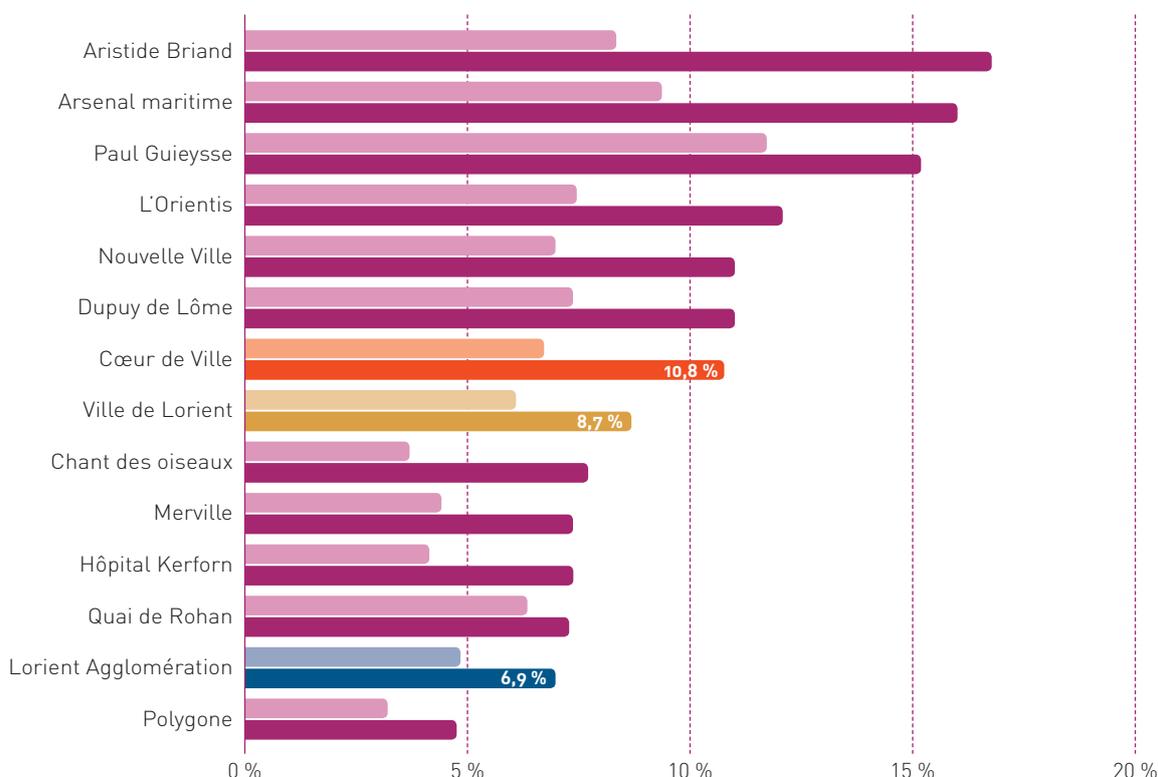
Sur les 5 iris centraux, le taux de vacance en 2017 était de 12,9% (supérieur à celui du périmètre cœur de ville). Dans d'autres centres-villes de taille comparable, le taux de vacance est supérieur : Saint-Brieuc (17,7%), Vannes (15%), Pau (26,2%). Dans d'autres centres villes, le taux était plus faible qu'à Lorient : La Rochelle (10,4%), Poitiers (11,5%) et St Nazaire (11,8%).

Source : Insee 2015 - Étude AudéLor 2017

Taux de vacance des logements en 2007 et 2015

■ 2007 ■ 2015

Source : Insee Audélor



Le taux de vacance sur le cœur de ville est donc "à un niveau moyen" mais on peut toutefois noter qu'il est en **progression sensible** : + 4,0 points en 8 ans. Cette progression est plus forte que sur Lorient

(+2,6 points) et que sur l'agglomération (+2,1 points). Les iris les plus touchés par la hausse de la vacance sont Arsenal Maritime (+6,6 points) et Aristide Briand (+8,4 points).



17 % de logements sociaux

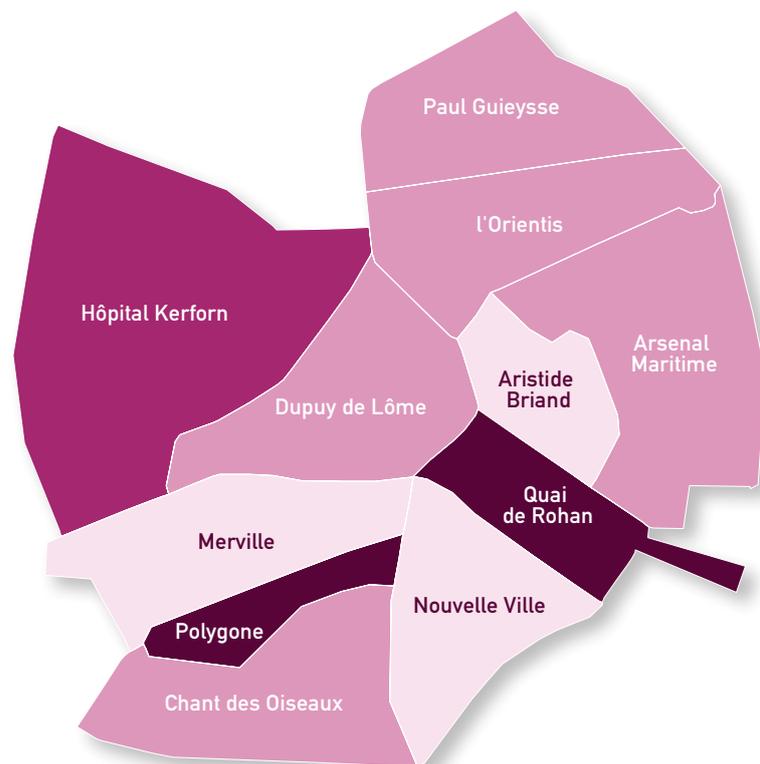
Dans le cœur de ville, la part de logements locatifs sociaux dans le total des logements en 2018 est de **17,1%**⁵ soit en dessous de la moyenne de la ville de Lorient (24,3%). On constate une grande disparité entre les iris. Les quartiers Polygone et Quai de Rohan ont une part de logements locatifs sociaux respectivement de 58,7% et 63,2%. 3 quartiers ont une part inférieure à 10% (Nouvelle ville, Aristide Briand, Merville).

Part de logements sociaux en 2018

Part (en %)

- 2,20 % à 10 %
- 10 % à 20 %
- 20 % à 30 %
- plus de 30 %

Source : Fichier RPLS 2018
Réalisation : AudéLor 2019



⁵ Source : Fichier Répertoire des Logements Locatifs des Bailleurs Sociaux (RPLS), il ne s'agit donc pas du pourcentage type SRU (qui est de 29,5 % pour la ville de Lorient). La définition des logements loi SRU prend en compte le parc social (RPLS) mais aussi les logements conventionnés, et les foyers logement.



Sondage réalisé auprès des habitants du pays de Lorient (source AudéLor GECE 2019)

SUR LA SATISFACTION D'HABITER DANS LE CENTRE-VILLE ⁶



Note moyenne sur la satisfaction d'habiter dans le centre-ville

Une satisfaction plus forte pour les 55 ans et plus et les retraités.
Une satisfaction un peu plus élevée pour les cadres et professions intermédiaires.



des non habitants du centre-ville y ont résidé dans le passé

Parmi les raisons du déménagement, on note de façon principale : le cadre de vie différent, des raisons personnelles, le souhait d'avoir un jardin et des raisons professionnelles.



Des personnes n'habitant pas dans le centre-ville de Lorient n'envisage pas d'y habiter

Pour ces personnes, les freins à venir habiter dans le centre-ville sont : le refus d'abandonner leur cadre de vie actuel, le souhait d'avoir un jardin.

SUR LA SATISFACTION VIS-À-VIS DE SON LOGEMENT DANS LE CENTRE-VILLE



de personnes sont globalement satisfaites de leur logement

(et **29%** très satisfaites). Ces appréciations plutôt bonnes se traduisent par une note moyenne de **7,5** sur 10.

⁶ À partir d'une note de 0 à 10, les réponses peuvent être regroupées en 4 classes selon le niveau de satisfaction :
Notes de 0 à 4 = Pas du tout satisfait, Notes de 5 à 6 = Plutôt pas satisfait,
Notes de 7 à 8 = Plutôt satisfait, Notes de 9 à 10 = Très satisfait



AXE 2 FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL ÉQUILIBRÉ

ACTIVITÉ ET EMPLOI

16 501 emplois en 2015 mais une tendance à la baisse

Dans le périmètre cœur de ville, on compte 16 501 emplois en 2015. **Le cœur de ville constitue le 1^{er} pôle d'emploi du pays de Lorient** loin devant le pôle périphérique de Kerpont (Caudan/Lanester). Les 3 premiers employeurs du pays de Lorient sont d'ailleurs localisés dans le cœur de ville : la ville de Lorient, Naval Group, centre hospitalier Bretagne Sud.

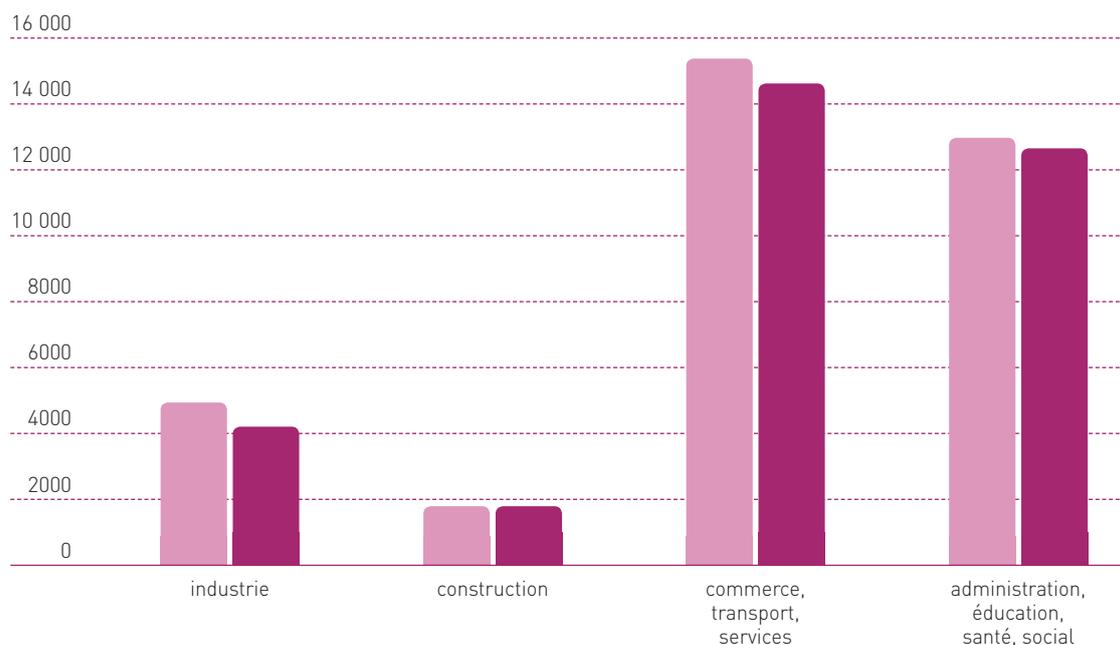
Le cœur de ville représente plus de la moitié (54,4 %) des emplois de la ville de Lorient. Et près d'un quart (23,6 %) des emplois de Lorient Agglomération.

L'évolution de l'emploi n'est pas favorable. Sur le périmètre centre-ville (5 iris), l'évolution entre 2012 et 2015 est estimée (AudéLor) à **-2,8 %**. Globalement, l'emploi sur la ville de Lorient est en baisse de 2010 à 2015 de -4,9 % (-1750 emplois en solde net). Sur la même période, l'agglomération connaît une stabilité de l'emploi (-0,6 %). En 5 ans, le poids de la ville passe de 44,7% à 42,7 %.

Emploi dans la commune de Lorient

■ 2011 ■ 2016

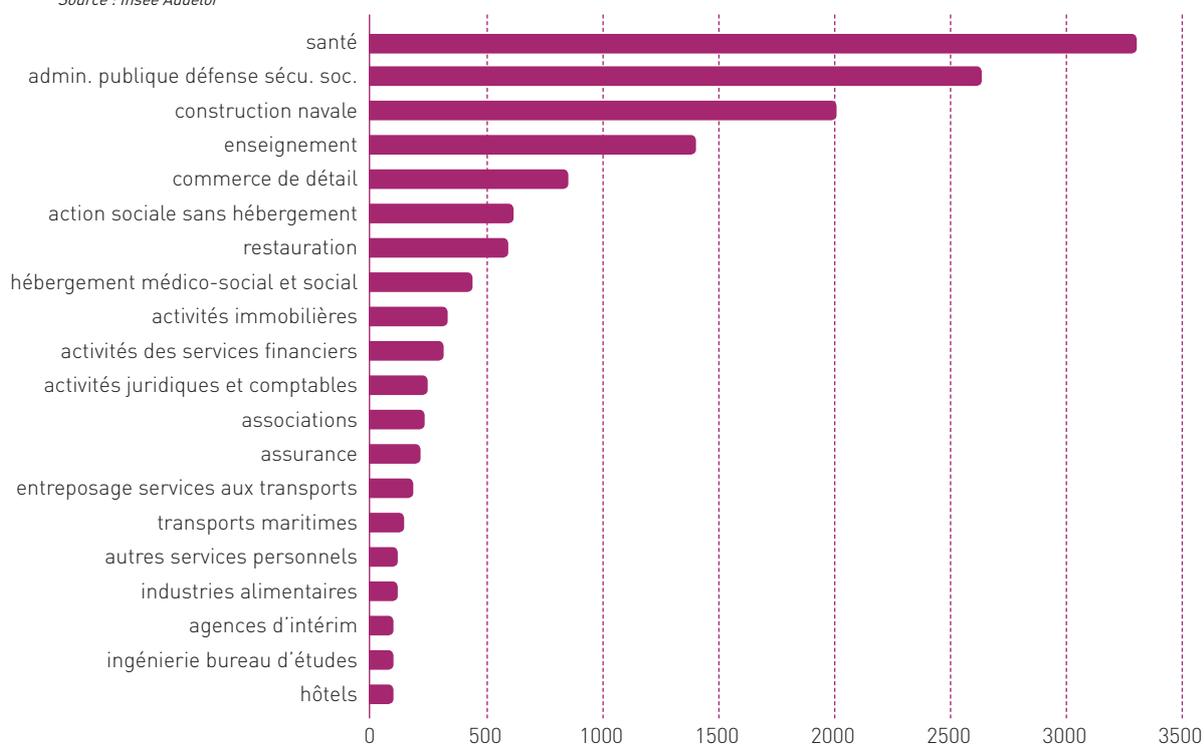
Source : Insee Audélor



5 secteurs d'activités dominants dans l'emploi

L'emploi salarié dans le cœur de ville de Lorient en 2015

Source : Insee Audélor



Cinq secteurs dominent la structure de l'emploi dans le cœur de ville. Ils en représentent 9700 soit 66 % du total. Parmi ces secteurs figurent les fonctions urbaines classiques liées aux services publics ou collectifs : santé, administrations, enseignement.

Le commerce de détail, fonction également traditionnelle des villes et centres-ville, figure au 4^{ème} rang. De façon plus spécifique à la place portuaire lorientaise, la construction navale (Naval Group) constitue le 3^{ème} secteur employeur du cœur de ville.



BUREAUX

35 000 m² de bureaux et 46% des disponibilités

Le cœur de ville concentre 18 immeubles ou opérations de bureaux. Ils représentent une surface de 35 000 m² soit 33 % du total de Lorient Agglomération.

Le principal site est celui de la Découverte avec 11 700 m². Viennent ensuite "l'Orientis" (3 500 m²) puis le "Pré aux Clercs" (3 500 m²), "Robin" (2 000 m²) et "An Oriant" (1 700 m²).

Parmi les 35 000 m², **6 319 sont disponibles à la vente ou à la location en mars 2019.**

Le cœur de ville représente une part importante des disponibilités (46 % des disponibilités). On peut citer l'ex "Ibep" à Kerentrech, "La Découverte", le "Labo Kerentrech", "Agora insertion" ou "ex MAIF" à l'Orientis. À part le site "An Oriant", il n'y a pas de disponibilité dans le neuf.

18% des surfaces de bureaux du Cœur de Ville sont disponibles contre 13 % au niveau de l'agglomération.

Disponibilités de bureaux en mars

■ cœur de ville ■ autres sites

Source : AudéLor - IE - Blot entreprises



Parmi les 5 projets de nouveaux bureaux sur le territoire, on en compte 2 dans le cœur de ville :

► 3 130 m² : îlot "**Lorient Odysée**" (Lorient gare) : **2019**

► 10 46 m² : projet "**Concorde**" à Lorient : **2020**

ACTIVITÉ COMMERCIALE (HYPERCENTRE)

- ▶ **528** cellules commerciales et de services dans l'hypercentre (2019)
- ▶ **13,3%** : taux de vacance commerciale dans l'hypercentre (2019) soit 81 locaux vacants
- ▶ **10** grandes surfaces commerciales de plus de 300 m²
- ▶ **78** bars et restaurants dont **3** boîtes de nuit

Les 528 cellules commerciales de l'hypercentre

Les commerces de l'hypercentre en 2019

- alimentaire
- bar hôtel restaurant
- culture loisirs
- équipements de la maison
- équipements de la personne
- hygiène santé beauté
- tertiaire commercial
- services divers

Source :
relevés AudéLor,
CCI Morbihan et
Immobilière d'Entreprise
Réalisation :





Un taux de vacance commerciale de 13,3% en 2019 : un taux significatif dans l'hypercentre

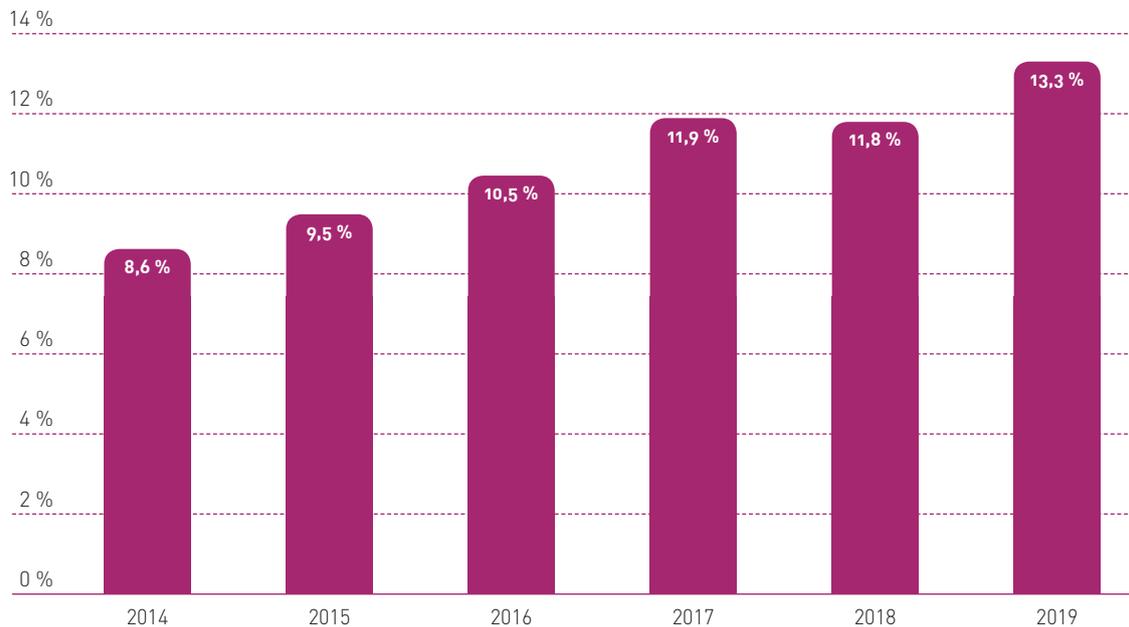
Le taux de vacance commerciale, qui est suivi par AudéLor, la CCIM et l'Immobilière d'Entreprise depuis 2014 a progressé de + 4,7 points (2014-2019). L'évolution était en moyenne de +1 pt par an entre 2014 et 2017, entre 2017 et 2018, le taux de vacance est resté stable pour augmenter de +1,5 pt entre 2018 et 2019.

Soit une évolution du taux de 0,8 pt par an



Taux de vacance en hypercentre (en %)

Source : AudéLor, CCIM, Immobilière d'Entreprise



Sur les 81 locaux vacants début 2019, 50 étaient déjà vacants en 2018 (62%), 31 locaux constituent des "nouveaux vacants" (38%).

NB : Taux de vacance 12,9% en mars 2020

Un taux de vacance commerciale qui reste dans la moyenne des villes de même taille

Les centres-villes des villes moyennes sont particulièrement touchés par la vacance commerciale comme le soulignait le rapport de l'IGF "La revitalisation commerciale des centres villes" paru en juillet 2016. Par convention, on considère la vacance commerciale comme conjoncturelle lorsque le taux est inférieur à 5%, et qu'**au-dessus de 10% la vacance peut être jugée élevée**.

Entre 2015 et 2018, le centre-ville de Lorient est resté légèrement en deçà des moyennes nationales et de la moyenne de la classe "Grande ville moyenne" à laquelle il appartient (en 2018 11,8 % contre 12,1 %).

Taux de vacance en hypercentre (en %)

■ moyenne centre-ville France ■ hypercentre Lorient ■ grande ville moyenne (zone d'influence 200 000 - 500 000 hab.)

Source : Procos, AudéLor, CCIM, Immobilière d'Entreprise pour l'hypercentre de Lorient



En 2018, selon Procos ⁷, le taux de vacance décroît avec la taille de la ville. Il est moins élevé dans les grandes villes moyenne (catégorie à laquelle appartient Lorient)

que dans les petites villes moyennes. Pour ces deux catégories, le taux de vacance moyen est plus élevé que dans les métropoles.

⁷ Panel de 233 villes étudiées, Procos définit 3 catégories : selon la taille de la zone d'influence du pôle d'emploi (unité urbaine). Cette zone d'influence est composée des communes dont les actifs ont pour première destination de travail ce pôle d'emploi ou unité urbaine.

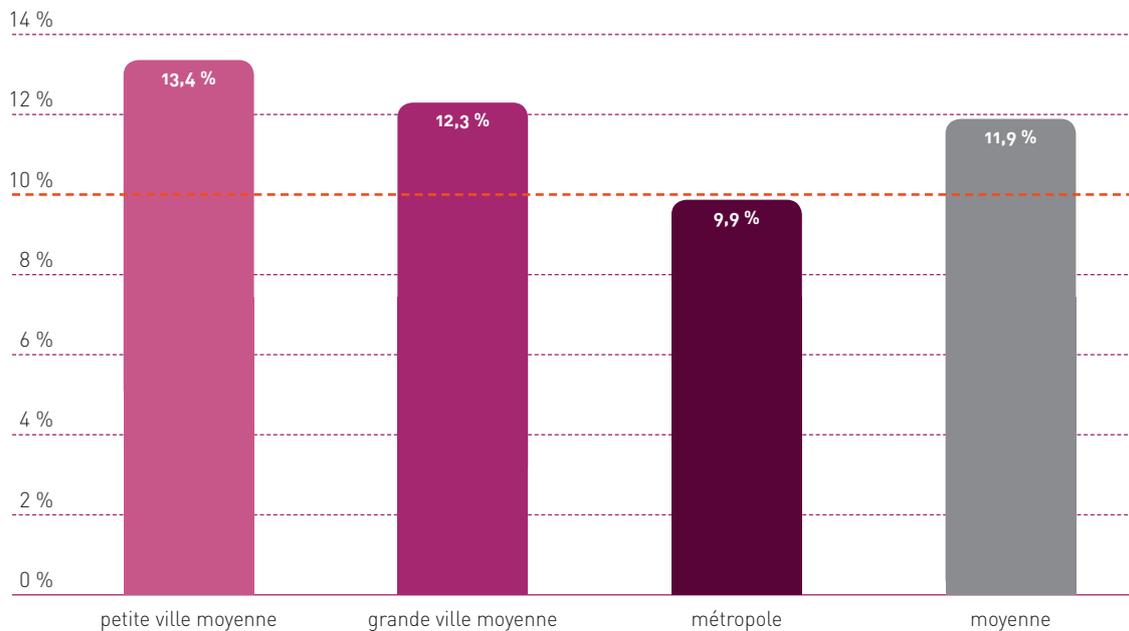


Procos identifie le seuil d'alerte symbolique à **10 %** et le seuil de danger à **15 %**.

Aujourd'hui en France, seulement 1/3 des centres-villes demeure sous "le seuil d'alerte" contre la moitié d'entre eux en 2015.

Moyenne des taux de vacance des centres-villes par taille de zone d'influence (en %)

Source : Proco 2018



Dans la catégorie des "grandes villes moyennes" en 2018 : 65% des centres-villes étaient au-delà du seuil d'alerte symbolique de 10%. Procos considère que 22 cœurs marchands sont en danger avec **plus de 15% de vacance commerciale**.

Dans la catégorie grandes villes moyennes, les taux de vacance sont très hétérogènes :

- ▶ Ancey : 4% en 2018 (source Procos)
- ▶ Quimper : 14,4% en 2018 (source Procos)
- ▶ Saint-Brieuc : 37,8% en 2019 (source JDE)
- ▶ Saint-Nazaire : 13% en 2018 (source ADDRNI)

Baisse d'activité du commerce en centre-ville : plusieurs facteurs qui se cumulent

► L'équipement de la personne : un secteur affaibli

En France, le secteur de l'habillement a perdu 15 % de chiffre d'affaires entre 2008 et 2018 (source LSA), or l'équipement de la personne constitue la première activité commerciale en nombre de cellules (30% des cellules commerciales) dans le centre-ville de Lorient. A noter qu'il s'agit aussi d'un secteur où la part de marché de la vente à distance est très élevée : 16% (contre 8% tous produits confondus).

► Hausse des surfaces en périphéries

Évolution des surfaces en grande distribution 2007-2013 +15,6 %, 2013-2018 : + 2,1 %.

► Une démographie peu dynamique dans la zone de chalandise

La principale zone de chalandise du centre-ville (tous achats confondus) est Lorient (54% de la clientèle), cette zone a connu une croissance de +2,7% du nombre

de ménages. À titre de comparaison : la principale zone de chalandise de Kerpont est constituée à 66% de ménages résidant dans l'agglomération (hors Lorient), cette zone de chalandise a connu une croissance de 5,3% du nombre de ménages entre 2013 et 2018.

► Des départs à la retraite plus nombreux

1/3 des dirigeants avait plus de 55 ans en 2018 dans le centre-ville (source CCIM), ce qui pose la question de la reprise de leurs activités.

► Un déséquilibre qui s'est accru entre les loyers et chiffres d'affaires

Entre 30 % et 40 % des commerces voient leurs difficultés accentuées à cause du niveau de loyer. 42% sont en situation de surtaux d'effort, c'est-à-dire que la part du loyer dans leur chiffre d'affaires est supérieure à ce qu'elle devrait être dans une situation équilibrée⁸.

Le centre-ville de Lorient : le 3^{ème} pôle commercial

Avec une activité commerciale de **180 millions d'euros** en 2018 ⁹, le centre-ville de Lorient arrive en 3^{ème} position au niveau local après Lorient nord et Kerpont. Malgré son poids, le chiffre d'affaire a baissé de -4,9 % entre 2013 et 2018.

L'activité commerciale de Lorient Nord a également baissé de 2,5% entre 2013 et 2018 alors que celle de Kerpont a progressé de 14,5% sur la période.

Sur les 180 millions d'euros d'activité commerciale, 71% sont consacrés aux produits anomaux (achats peu courants ou exceptionnels), 20% à l'alimentaire et 9 % pour les autres produits banals.

En centre-ville, 63% des achats sont captés par le commerce traditionnel et 23% par les grandes surfaces spécialisées, 9% par les supermarchés et 5% par les autres formes de ventes.

⁸ Source : Observatoire des loyers commerciaux du centre-ville de Lorient, mai 2017

⁹ Source : Observatoire de la consommation des ménages 2018, CCI Morbihan



Le centre-ville de Lorient : le 1^{er} pôle en semaine pour les déplacements liés aux achats

Avec plus de 12 000 déplacements / jour de semaine¹⁰ pour les achats, le centre-ville de Lorient se situe hors week-end en 1^{ère} position au niveau local devant le pôle de Lorient Nord et Kerpont. Les déplacements liés aux achats diminuent un peu le week-end (en lien avec la baisse

du nombre d'actifs qui fréquentent le centre-ville), alors que dans les pôles périphériques sur cette période, les déplacements pour motifs d'achats ont doublé. Le week-end, la périphérie est alors plus fréquentée que le centre-ville pour les achats.

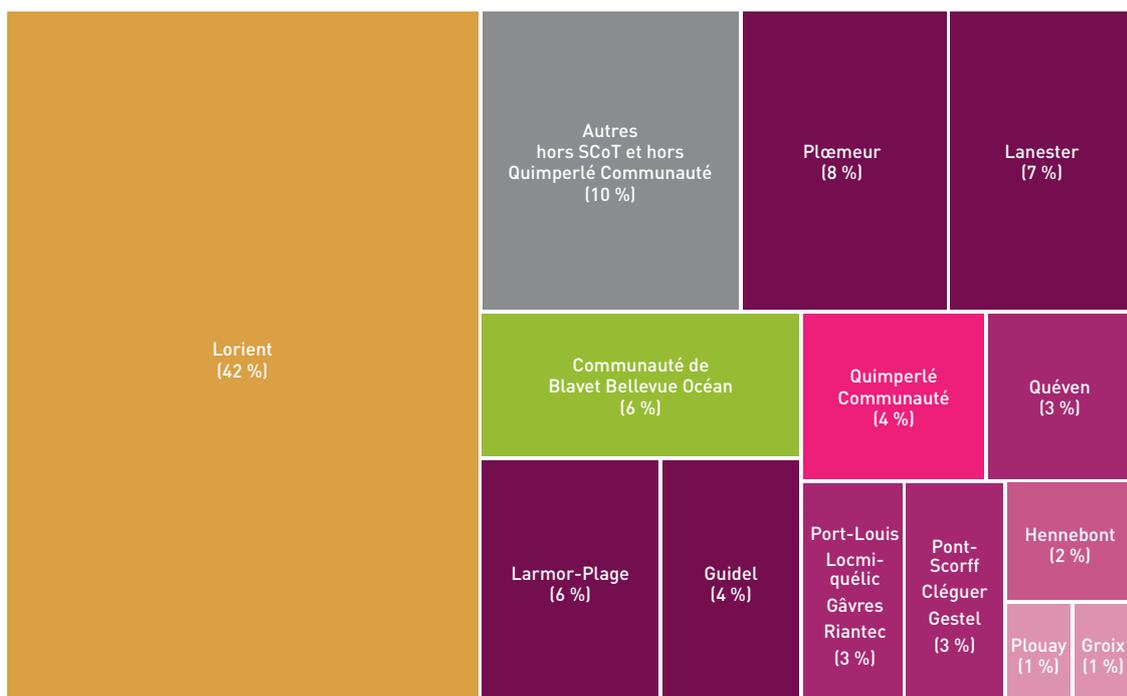
Des consommateurs majoritairement Lorientais

54% des achats (tous types d'achat confondus) réalisés dans le centre-ville proviennent des ménages habitant Lorient, 30% proviennent des ménages résidant dans une autre commune de Lorient Agglomération.

Pour les achats en alimentaire, 90% des achats sont réalisés par des ménages habitant Lorient, alors que pour les achats anomaux, seulement 42% des achats sont réalisés par des ménages lorientais.

Répartition du chiffre d'affaires en produits anomaux pour les commerces du centre-ville de Lorient selon l'origine de la clientèle

Source : Observatoire de la consommation des ménages 2018 - CCI Morbihan / Traitement : AudéLor 2019



¹⁰ Source : Enquête mobilité 2016, AudéLor.



Sondage réalisé auprès des habitants du pays de Lorient (source AudéLor GECE 2019)

SUR LA SATISFACTION DE L'OFFRE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE ¹¹

7,3/10

Note moyenne donnée par les habitants sur les halles et marchés en centre-ville

6,2/10

Note moyenne donnée par les habitants sur la qualité de l'offre commerciale du centre-ville

6,0/10

Note moyenne donnée par les habitants sur la diversité de l'offre commerciale en centre-ville

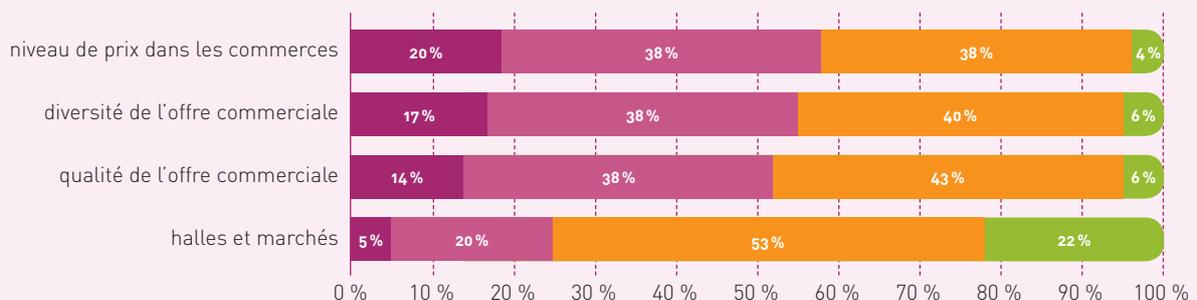
5,9/10

Note moyenne donnée par les habitants sur le niveau de prix dans les commerces

Notes données par les habitants

■ pas du tout satisfait (notes de 0 à 4)
 ■ plutôt pas satisfait (notes de 5 à 6)
 ■ plutôt satisfait (notes de 7 à 8)
 ■ très satisfait (notes de 9 à 10)

Source : sondage GECE- AudéLor



¹¹ À partir d'une note de 0 à 10, les réponses peuvent être regroupées en 4 classes selon le niveau de satisfaction :
 Notes de 0 à 4 = Pas du tout satisfait, Notes de 5 à 6 = Plutôt pas satisfait,
 Notes de 7 à 8 = Plutôt satisfait, Notes de 9 à 10 = Très satisfait



AXE 3 “DÉVELOPPER L'ACCESSIBILITÉ”

Le centre-ville bénéficie d'une accessibilité qui s'effectue par 2 voies de circulation principales que sont le boulevard Cosmao Dumanoir à l'Ouest, et le Pont des Indes à l'Est. 3 autres entrées secondaires par le quai de Rohan, l'avenue Jean-Jaurès et le Cours de Chazelles complètent le dispositif. L'amélioration de la ligne à grande vitesse en 2017 (3h de Paris) a permis un renforcement de l'accessibilité en train.

FRÉQUENTATION ET MODES DE TRANSPORT

Une fréquentation du centre-ville stable en semaine

Selon Orange flux vision*, la fréquentation moyenne par jour de la semaine est de **35 741 personnes** du lundi au dimanche¹². Hors dimanches, la moyenne est plus élevée et atteint **36 906 visiteurs**.

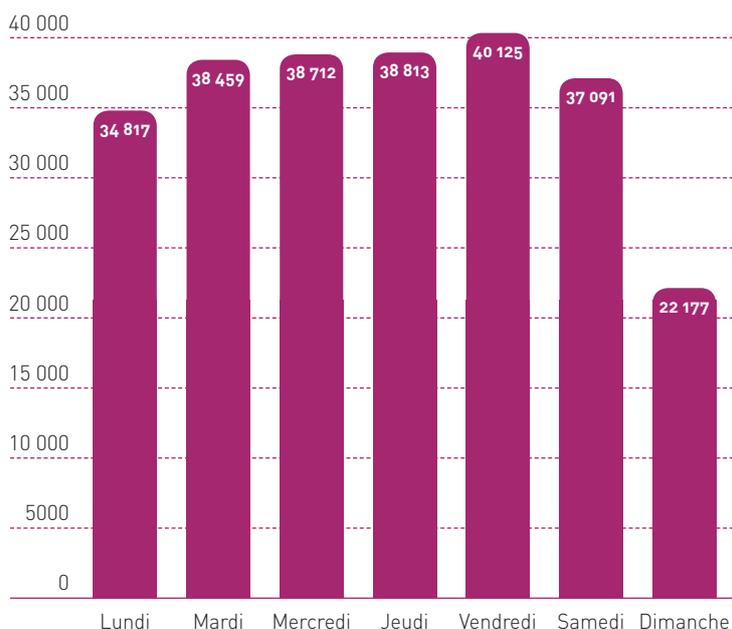
La fréquentation est **quasiment stable** du lundi au samedi, avec une pointe le vendredi (notamment le midi). Cette stabilité s'explique par une fréquentation de

loisirs et d'achat le samedi qui compense la baisse ce jour-là des flux de personnes qui viennent pour le travail en semaine.

Le pic de fréquentation se situe hors de la période septembre-décembre. Il s'agit du premier week-end du FIL (jour de la “Grande parade”), avec **93 605 personnes** le **dimanche 4 août** 2019.

Fréquentation moyenne par jour du centre-ville (du 01/09/2019 au 31/11/2019)

Source : données Flux Vision, ville de Lorient



*MÉTHODOLOGIE

Ces données de fréquentation sont issues de statistiques “Flux Vision” collectées à partir des données du réseau mobile Orange (40% de part de marché) dans le cadre du contrat passé avec la ville de Lorient. Ces données font ensuite l'objet d'un redressement du nombre de mobiles à la population “standard” présente sur la zone en y intégrant des données liées à la part de marché d'autres opérateurs, aux taux d'équipements, aux données de l'Insee...

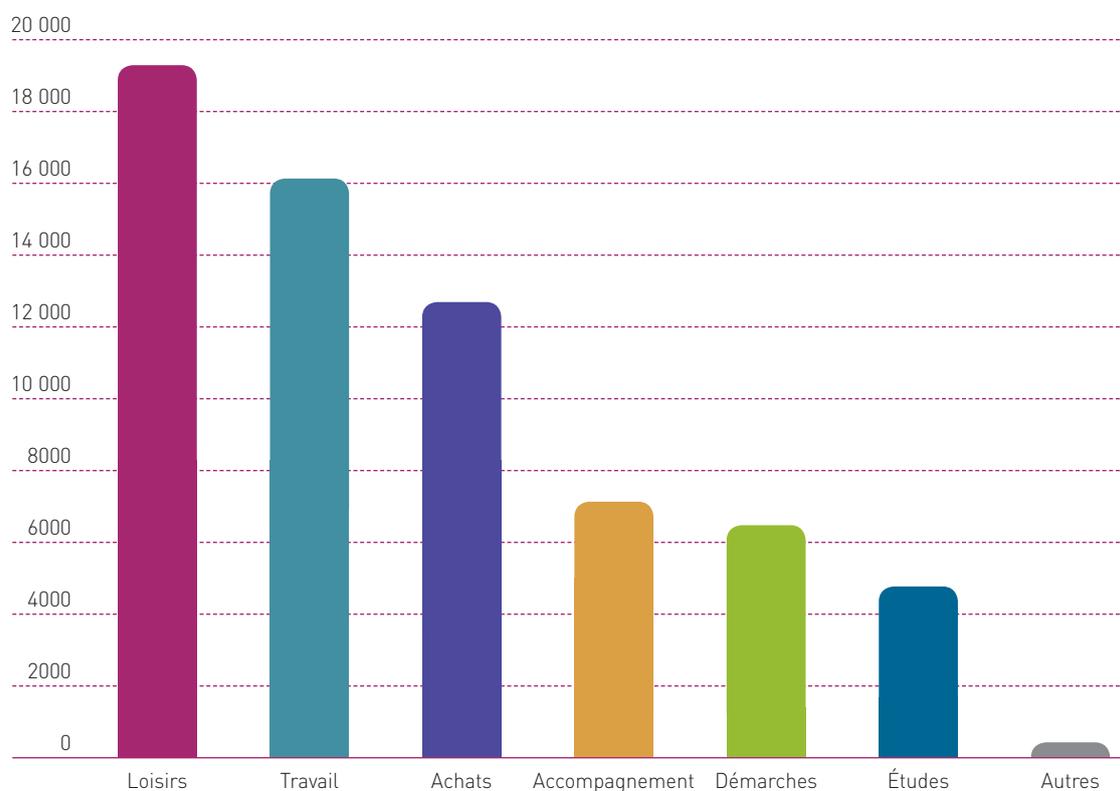
¹² Période du 1^{er} septembre au 30 novembre 2019.

66 000 déplacements par jour

Selon l'enquête mobilité réalisée par AudéLor en 2016, le centre-ville génère 66 600 déplacements en moyenne par jour de semaine (NB : une même personne peut bien sûr effectuer plusieurs déplacements), cela représente 12% de l'ensemble des déplacements de l'aire du SCoT en semaine. Le centre-ville est la 1^{ère} destination du territoire en semaine hors week-end pour les motifs loisirs, travail et achat.

Nombre de déplacements vers le centre-ville de Lorient en moyenne par jour de semaine selon le motif

Source : enquête mobilité Audélor





Sondage réalisé auprès des habitants du pays de Lorient (source AudéLor GECE 2019)

SUR LA FRÉQUENTATION DU CENTRE-VILLE



des habitants de Lorient agglomération fréquentent le centre-ville



des habitants de Lorient agglomération vont au centre-ville **au moins une fois par semaine** dont **23 %** au moins 3 fois par semaine



des jeunes sans enfants viennent au centre-ville **au moins une fois par semaine**



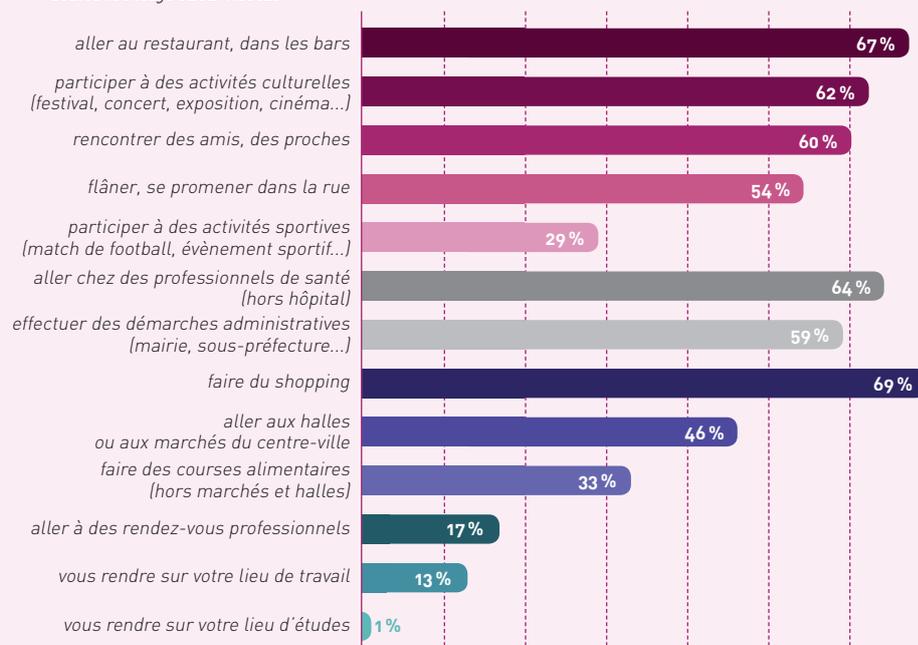
des non lorientais viennent au centre-ville **au moins une fois par semaine**



Shoppings, bars-restaurants, santé, culture comme premiers motifs de venue dans le centre-ville

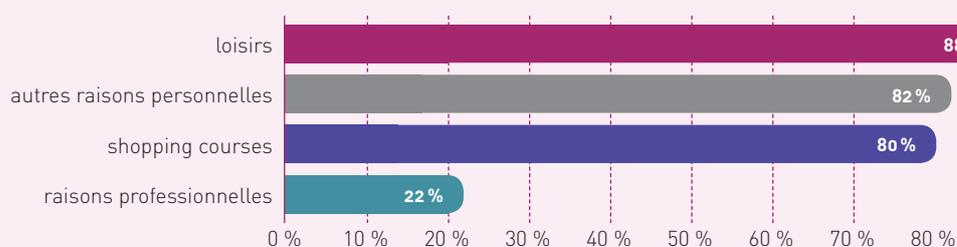
Les raisons de venue dans le centre-ville de Lorient

Source : sondage GECE- AudéLor



Les raisons de venue dans le centre-ville (regroupements)

Source : sondage GECE- AudéLor



Des écarts apparaissent selon les catégories de personne : pour les 18-24 ans, les motifs loisirs sont fortement sur-représentés ; chez les 18-45 ans, les motifs professionnels sont sur-représentés.

Pour les 35 ans et plus, c'est le motif santé qui est au premier rang.



Sondage réalisé auprès des habitants du pays de Lorient (source AudéLor GECE 2019)

SUR L'ACCÈS AU CENTRE-VILLE ET LES MODES DE TRANSPORT ¹³



81 % des habitants de Lorient Agglomération hors Lorient accèdent au centre **en voiture**

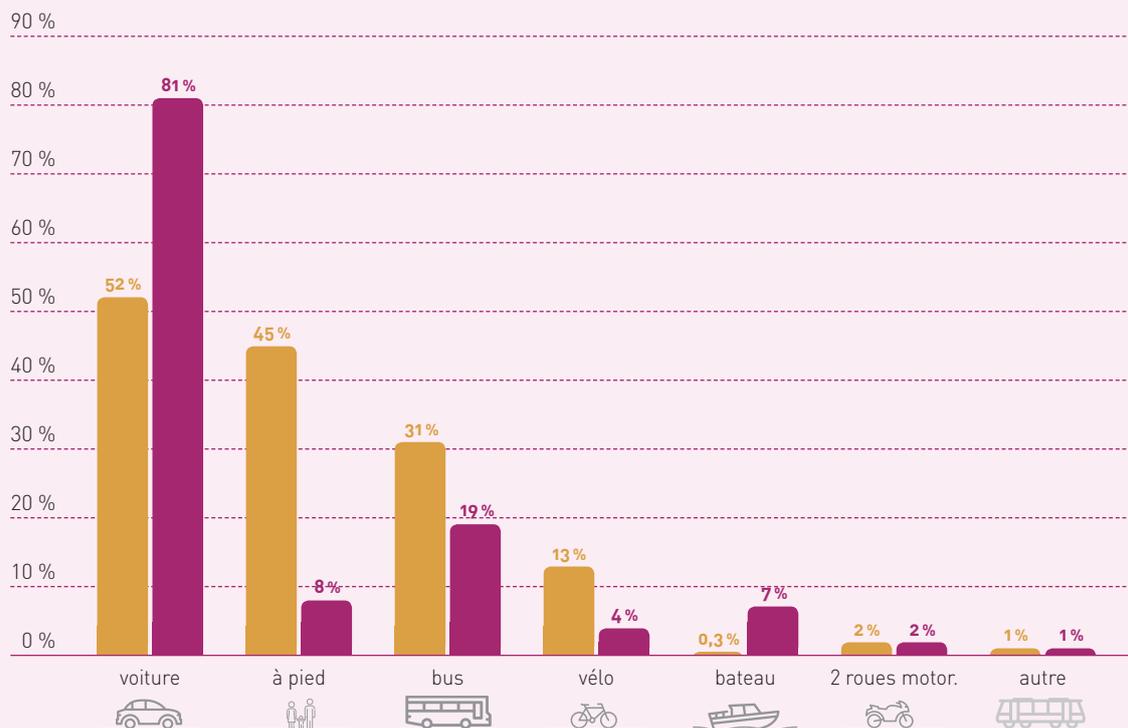


45 % des **lorientais** qui n'habitent pas dans le centre-ville accèdent au centre **à pied**

En général pour venir dans le centre-ville de Lorient, quels modes de transport utilisez-vous ? (Plusieurs réponses possibles)

■ Lorient hors centre-ville ■ Agglomération hors Lorient

Source : sondage GECE- AudéLor





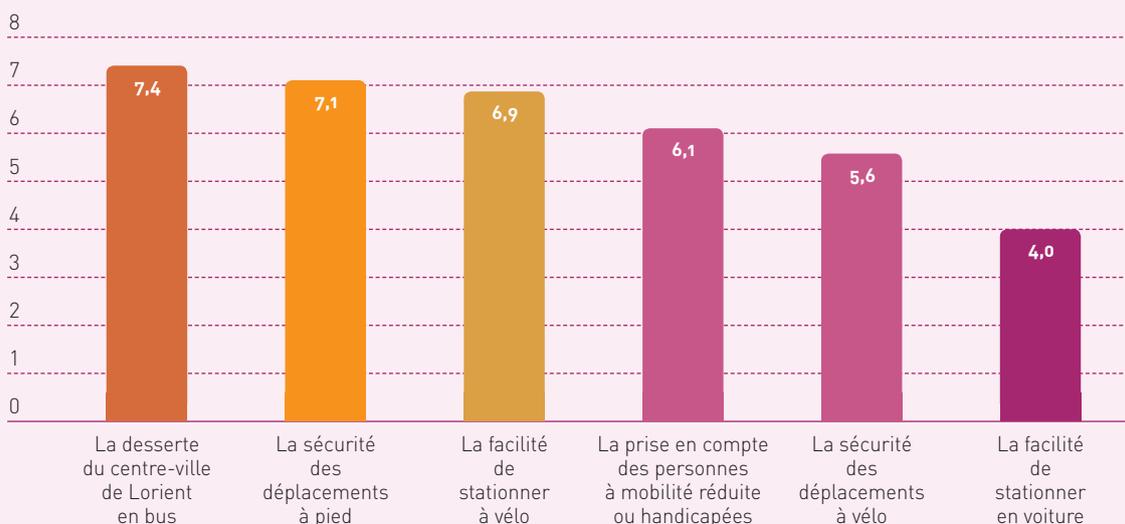
Une satisfaction : note moyenne donnée par les habitants à la desserte du centre-ville en bus

Une insatisfaction : note moyenne donnée par les habitants à la facilité de stationner en voiture

Notes données par les habitants

- pas du tout satisfait (notes de 0 à 4)
- plutôt pas satisfait (notes de 5 à 6)
- plutôt satisfait (notes de 7 à 8)
- très satisfait (notes de 9 à 10)

Source : sondage GECE- AudéLor



Globalement, **72 %** des habitants souhaitent une **meilleure signalisation des stationnements**. C'est la 2^{ème} attente après celle portant sur les animations.

¹³ À partir d'une note de 0 à 10, les réponses peuvent être regroupées en 4 classes selon le niveau de satisfaction :
Notes de 0 à 4 = Pas du tout satisfait, Notes de 5 à 6 = Plutôt pas satisfait,
Notes de 7 à 8 = Plutôt satisfait, Notes de 9 à 10 = Très satisfait



STATIONNEMENT VOITURE

6800 places de stationnement voiture

L'offre en stationnement sur le cœur de ville est composée de 6800 places dont 1100 en ouvrage (3 parkings souterrains). L'essentiel des places (73 %) est sur voirie, hors zone bleue et gratuite.

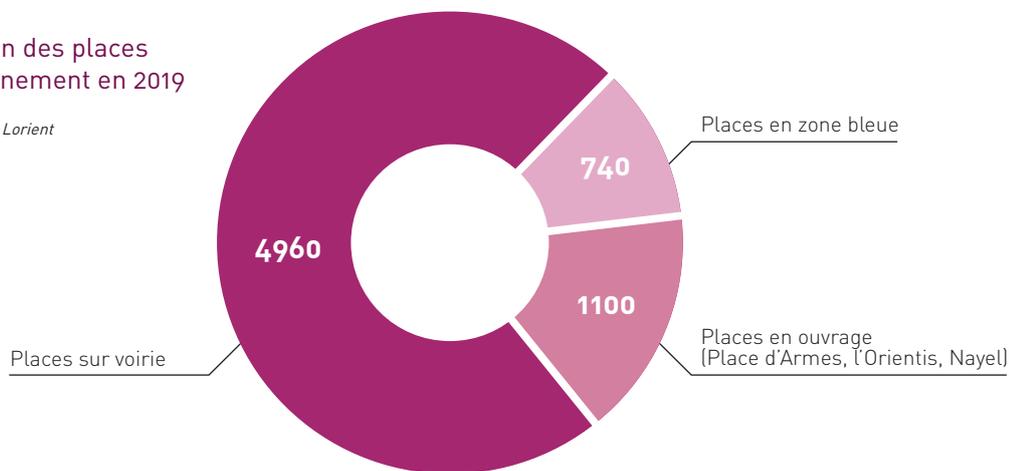
Fin 2019, 22 panneaux lumineux ont été mis en place, ils balisent l'accès aux parkings couverts du centre-ville. En plus du nombre de places disponibles, ils indiquent également les perturbations de trafic et le jalonnement.

Ce dispositif a pour objectif de fluidifier l'accès au centre-ville.



Répartition des places de stationnement en 2019

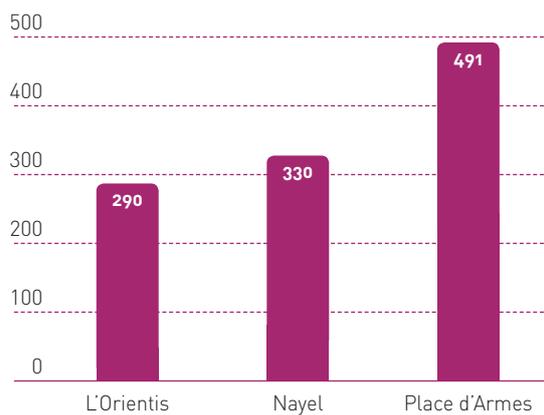
Source : Ville de Lorient





Les places de stationnement en 2018 dans les parkings du centre-ville

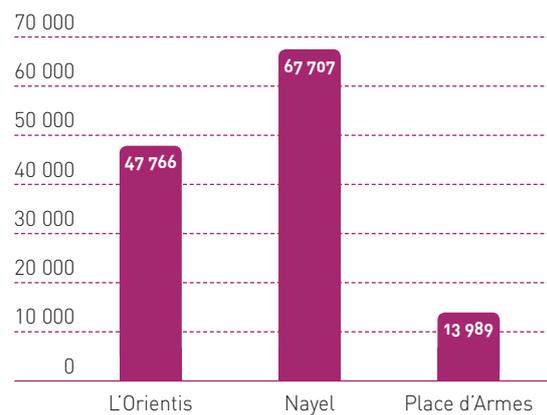
Source : Ville de Lorient - EFFIA



Au total sur 2018, la fréquentation est de 129 462 usagers dans les 3 parkings dont 52,2 % à Nayel.

La fréquentation en 2018 des parkings du centre-ville

Source : Ville de Lorient - EFFIA



Sur les 11 premiers mois de 2019, on note une progression de 3,8 % de la fréquentation des parkings. La croissance est assurée par Nayel (+12,8 %).



VELO : DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

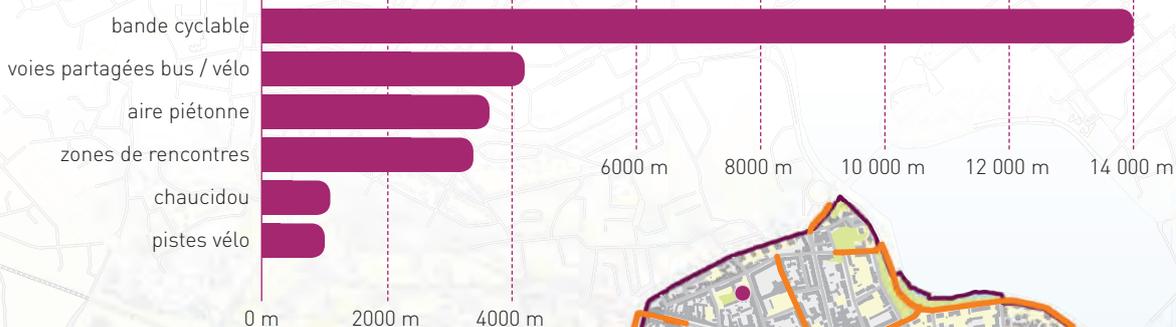
27,5 km de linéaires vélo

Le cœur de ville comprend, en 2019, 27,5 km de linéaires vélo. Les bandes cyclables sont le type d'offre le plus courant avec 14 km.

À l'échelle de la ville, sur 12 points de comptage, on dénombre un total de 1351 vélos en 2017 (cumul entrants-sortants), pour 1174 en 2014, soit une évolution de + 16 %.

Les aménagements cyclables sur le cœur de ville (longueurs en m)

Source : Ville de Lorient



Vélo : stationnement et linéaires aménagés

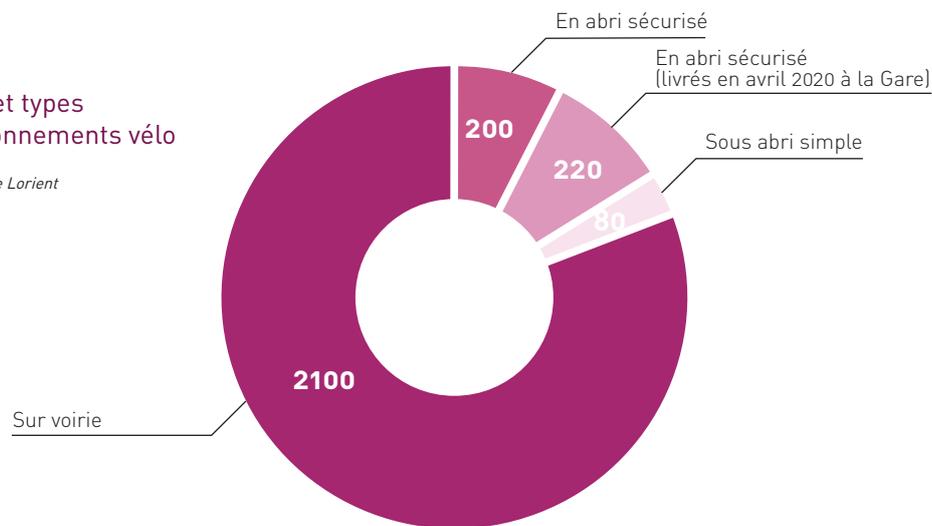
- Périmètre ORT
- Stationnement vélo
- Aménagement cyclable (hors voies apaisées)

Source : OCS, Ville de Lorient
Réalisation : AudéLor 2019



Nombre et types des stationnements vélo

Source : Ville de Lorient



Lorient en 3^{ème} position pour les modes doux et les transports en communs

Sur 37 villes centres étudiées par Adetec¹⁴, la ville de Lorient arrive en **3^{ème} position pour le cumul marche + vélos + transport en commun, ce cumul représente près de 50% en part modale.**

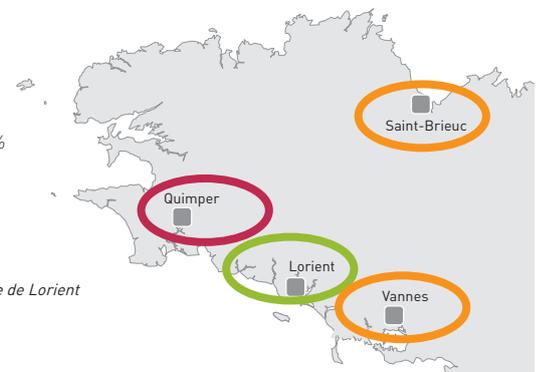
Parmi les villes moyennes bretonnes, Lorient enregistre la part modale la plus élevée pour **le cumul marche + vélos + transport en commun.**

À noter que plus de 90 % des linéaires de voirie sont en zone 30 dans le cœur de ville.

Part cumulée de la marche, du vélo et des transports collectifs pour les habitants de la ville centre

- 25 % à 30 %
- 30 % à 35 %
- 35 % à 40 %
- Moyenne 40,9 %
- 40 % à 45 %
- 45 % à 50 %
- 50 % à 55 %

Source : ADETEC, Ville de Lorient



En 2019, 70% de la population du cœur de ville bénéficie d'une desserte en TCU d'au moins 1 bus toutes les 15 minutes. ceci correspond à la desserte moyenne de la ville de Lorient. Elle est nettement supérieure à la moyenne des autres centralités de l'agglomération.

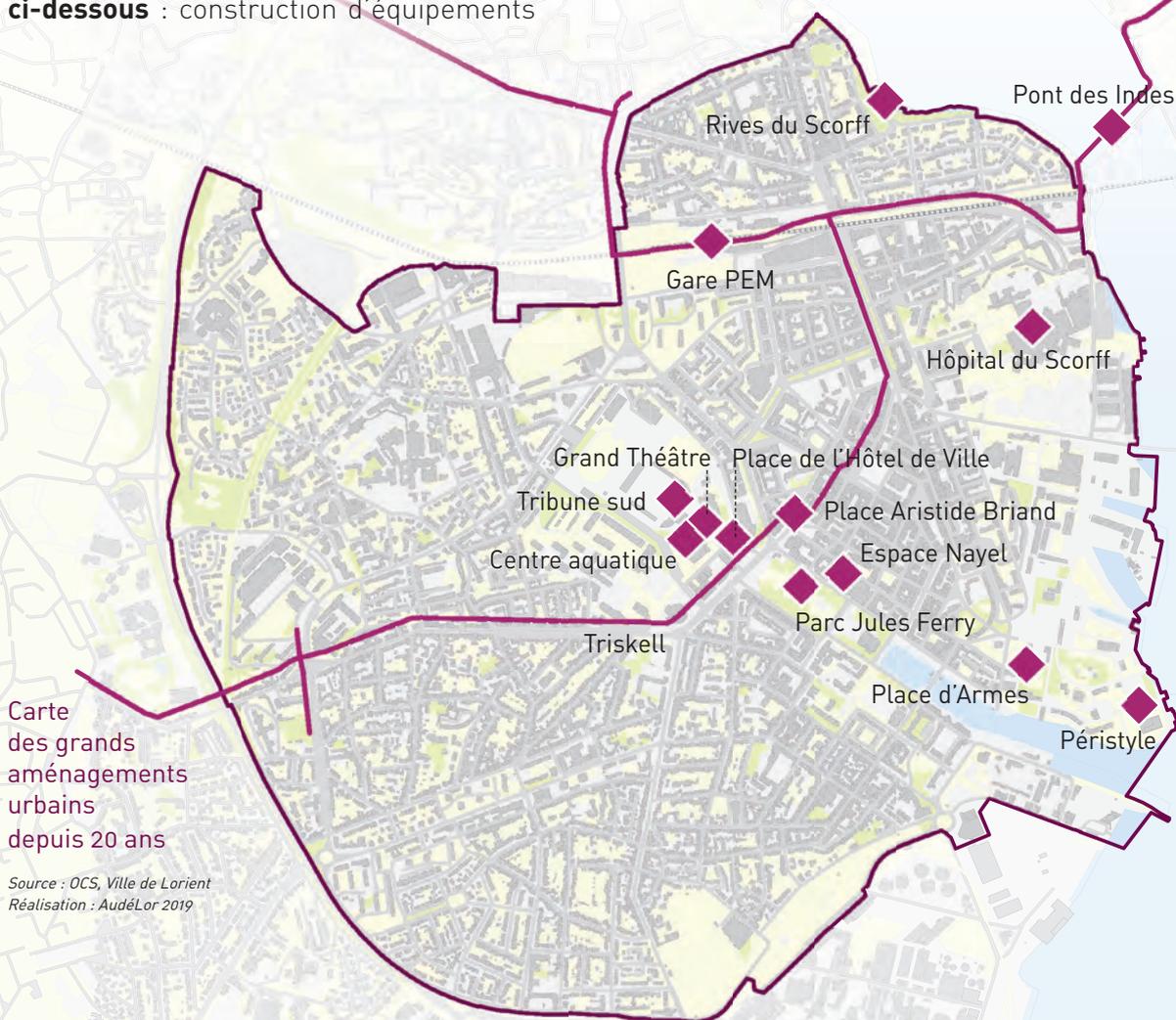
¹⁴ ADETEC : bureau d'étude spécialisé dans l'étude des déplacements - "Les déplacements dans les villes moyennes : résultats et facteurs de réussite" - Rapport d'expertise - octobre 2019.



AXE 4 METTRE EN VALEUR DES FORMES URBAINES, L'ESPACE PUBLIC ET LE PATRIMOINE

Depuis près de 20 ans, le cœur de ville a connu plusieurs grands aménagements urbains qui ont permis à l'espace public de gagner en attractivité. **13 aménagements sont représentés sur la carte ci-dessous** : construction d'équipements

(Grand Théâtre, centre aquatique, Hôpital, gare, hôtel d'agglomération...) ou aménagement ou rénovation d'espaces (parc Jules Ferry, rives du scorff, place Aristide Briand...)



En matière de mise en valeur du patrimoine, la Ville de Lorient est classée depuis 2006 "Ville d'Art et d'Histoire". Les visites de la ville de Lorient ont fortement

augmenté, elles sont passées de 4003 entrées en 2017 à **7075 entrées en 2018** (source SAAP Lorient).

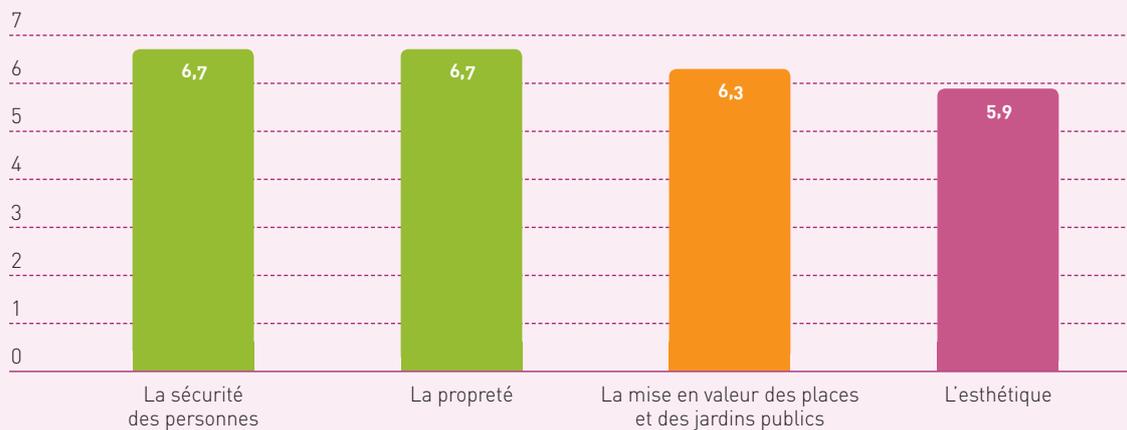


Sondage réalisé auprès des habitants du pays de Lorient (source AudéLor GECE 2019)

L'APPRÉCIATION DE L'ESPACE PUBLIC DU CENTRE-VILLE ¹⁵

De bons résultats sont enregistrés sur la **sécurité** et la **propreté** avec des notes moyenne supérieures à 6,5/10. Une satisfaction moyenne est exprimée vis-à-vis des parcs et jardins et une satisfaction faible sur l'esthétique de la ville.

Quel niveau de satisfaction pour chacun des éléments suivants :



54 %

Valorisation de la présence de la mer

Environ la moitié des habitants fréquentant le centre-ville estime que la présence de la mer est insuffisamment valorisée dans le centre-ville de Lorient.

65 %

L'histoire de Lorient

65% que l'histoire de Lorient est insuffisamment mise en valeur dans le centre-ville de Lorient.

76 %

“Davantage d'aménagement et de mobilier urbain”

est un souhait formulé par 70 % des habitants. Ce souhait est encore plus présent chez les familles avec des enfants de moins de 7 ans.

¹⁵ À partir d'une note de 0 à 10, les réponses peuvent être regroupées en 4 classes selon le niveau de satisfaction :
Notes de 0 à 4 = Pas du tout satisfait, Notes de 5 à 6 = Plutôt pas satisfait,
Notes de 7 à 8 = Plutôt satisfait, Notes de 9 à 10 = Très satisfait



AXE 5 “ACCÈS AUX ÉQUIPEMENTS”

ÉQUIPEMENT SCOLAIRE

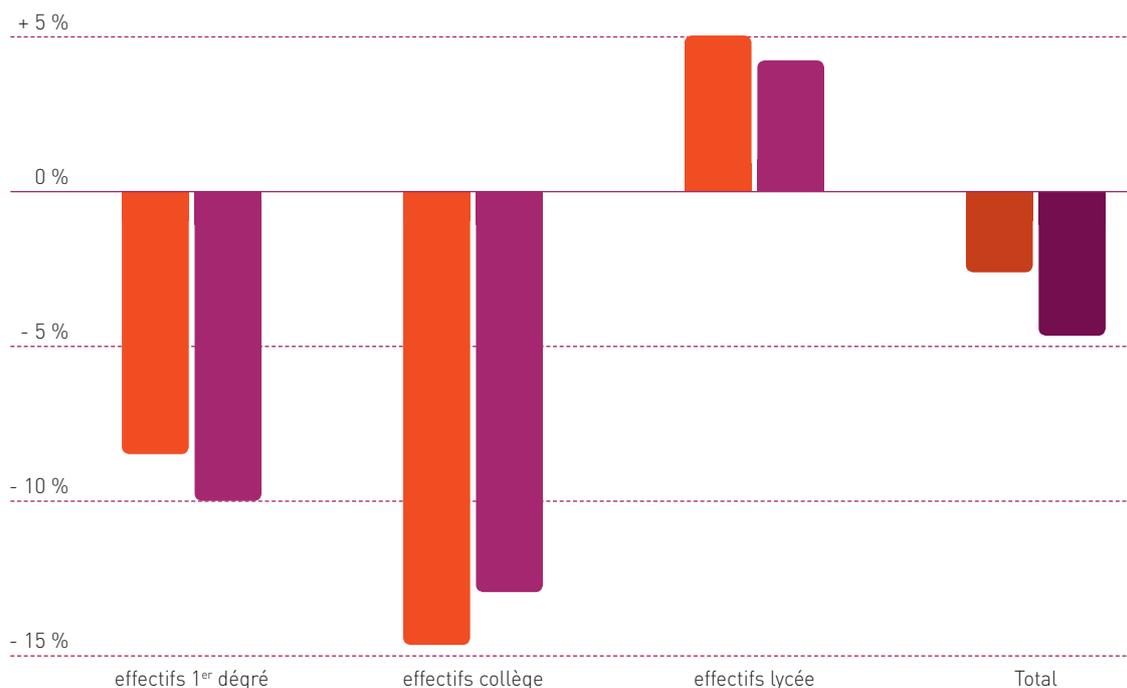
Une offre dense en équipement scolaire qui génère des flux

A la rentrée 2017-2018, le cœur de ville comptait **17 établissements scolaires** qui totalisaient **9032 élèves**. Cette offre représente la moitié des établissements et près des deux tiers (64%) des effectifs de la ville de Lorient de cette catégorie. Depuis 2007, les effectifs sont globalement en baisse (-2,7%), avec une diminution moins marquée pour le cœur de ville. Seuls les effectifs de lycées connaissent une progression.

Évolution des effectifs scolaires 2007-2018 (en %)

■ Cœur de Ville ■ Total Lorient

Source : rectorat



ÉQUIPEMENT DE LOISIRS ET DE CULTURE

988 960 entrées en 2018

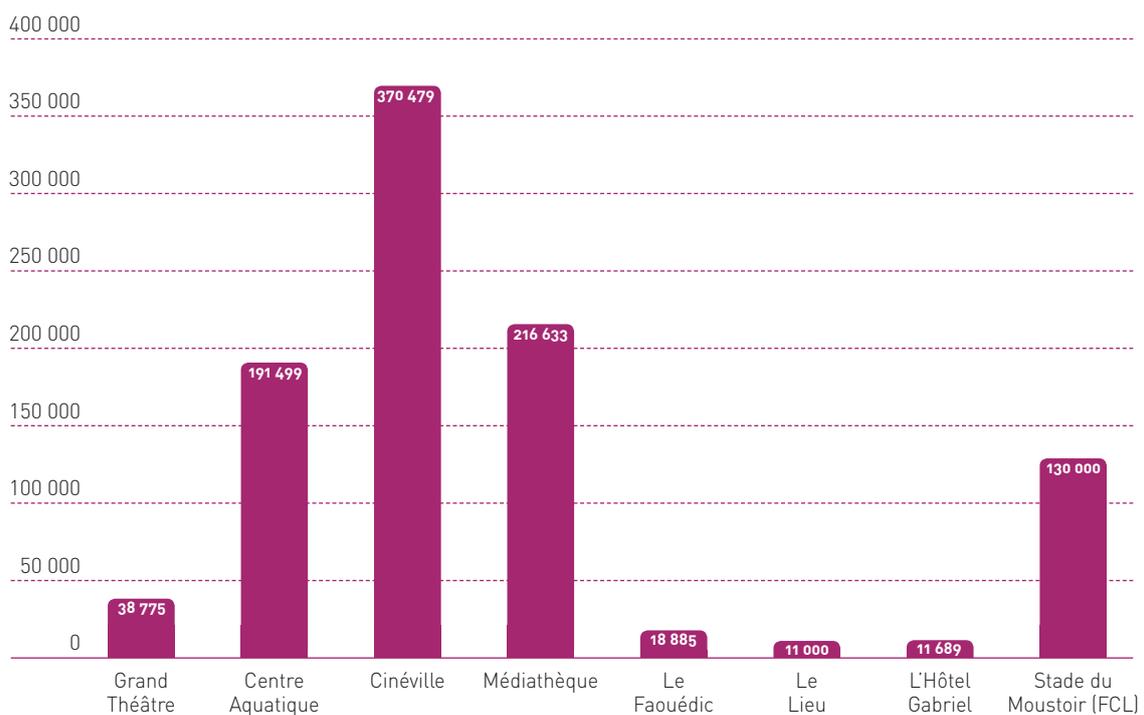
Dans le cœur de ville, un certain nombre d'équipements de loisirs et de culture ont été créés (Grand Théâtre, Médiathèque, cinéma...) ou maintenus (stade du Moustoir...).

Au total, ces 13 équipements génèrent près de 990 000 entrées dans l'année. L'équipement le plus fréquenté est sans conteste le Cinéville – multiplexe situé en centre-ville.



Fréquentation des principaux équipements du Cœur de Ville en 2018

Source : structures - AudéLor





Outre ces équipements, le **Festival interceltique de Lorient** qui se déroule en plein centre-ville contribue bien évidemment à la vie culturelle et au rayonnement du cœur de ville.

En 2018, il a accueilli 750 000 visiteurs dont 80 000 payants. En 2019, le nombre de festivaliers est de 800 000.

Les retombées économiques du FIL sur le territoire sont de 21,7 millions d'euros et son impact économique (valeur ajoutée) est de 12 millions (source communication AudéLor n° 101 Avril 2018)

Le palais des congrès a pour sa part enregistré, en 2018, **108 525 visiteurs** et 161 événements. Cette activité a généré 2376 nuitées.





Sondage réalisé auprès des habitants du pays de Lorient (source AudéLor GECE 2019)

LA PERCEPTION DU CENTRE-VILLE DE LORIENT ¹⁶



note de satisfaction moyenne
sur la vie culturelle



note de satisfaction moyenne
sur les évènements sportifs



note de satisfaction
sur les animations du centre-ville



Parmi les attentes proposées, la première attente formulée par les habitants porte sur "**davantage d'animation, d'évènements**" (79 %). Cette attente est encore plus portée par les jeunes, les cadres et professions intermédiaires.

¹⁶ À partir d'une note de 0 à 10, les réponses peuvent être regroupées en 4 classes selon le niveau de satisfaction :
Notes de 0 à 4 = Pas du tout satisfait, Notes de 5 à 6 = Plutôt pas satisfait,
Notes de 7 à 8 = Plutôt satisfait, Notes de 9 à 10 = Très satisfait

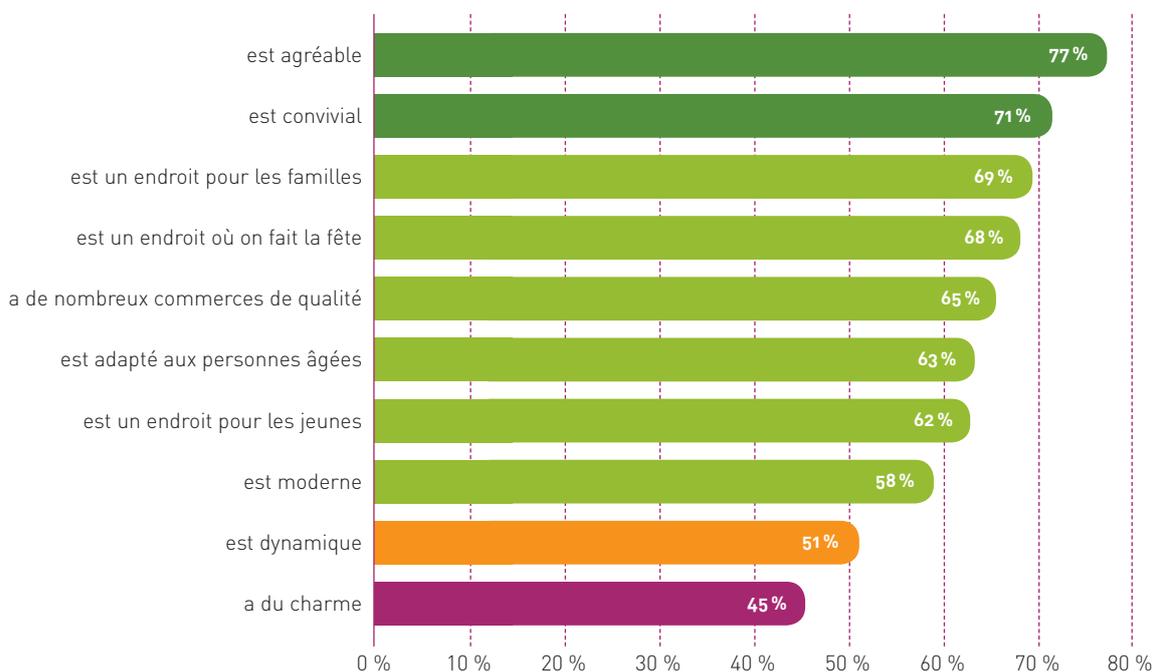


APPRÉCIATION GLOBALE ET SYNTHÈSE

Un centre-ville jugé convivial, fédérateur et commerçant

10 qualificatifs pour le centre-ville : *Le centre-ville de Lorient...*

Source : sondage GECE - AudéLor



Les réponses des habitants interrogés sur 10 qualificatifs proposés pour le centre-ville de Lorient en soulignent **trois points forts** :

► **Convivial.**

Le centre-ville de Lorient est jugé "agréable" et "convivial" par plus de 70 % des habitants. Ce point est renforcé avec le score élevé (68 %) de ceux qui pensent que le centre-ville est "un endroit pour faire la fête".

► **Fédérateur.**

Le centre-ville est estimé être un endroit adapté pour différentes catégories de population : les familles (69 %), les personnes âgées (63 %) et les jeunes (62 %).

► **Commerçant.**

Pour les deux tiers des habitants, le centre-ville propose une offre commerciale riche ("il a de nombreux commerces de qualité").

Les résultats sont **moins favorables** concernant son dynamisme (seulement 51 %) et son "charme". Ce qui rejoint les avis peu enthousiastes (ou mitigés) sur l'esthétique du centre-ville (note moyenne de 5,9/10).

À noter que pour les 18-24 ans, les réponses sont plus favorables sur ces 2 points : le centre-ville a du charme pour 61 % des jeunes et est dynamique pour 67 % d'entre eux.

Un attachement au centre-ville



Un peu plus d'un habitant sur 2 (**53%**) s'est déclaré attaché au centre-ville de Lorient.

Logiquement, cette proportion est nettement plus élevée parmi les habitants du centre-ville (79%). Elle reste assez élevée pour les autres Lorientais (65%). **Au final, 67% des Lorientais sont attachés à leur centre-ville.** À titre de comparaison, ce taux s'élève à 59% au niveau national et 58% pour les agglomérations de 50 000 à 100 000 habitants. Les habitants de Lorient sont donc plus attachés que l'ensemble des Français à leur centre-ville.

Elle est plus faible mais cependant significative pour les non lorientais (48%)

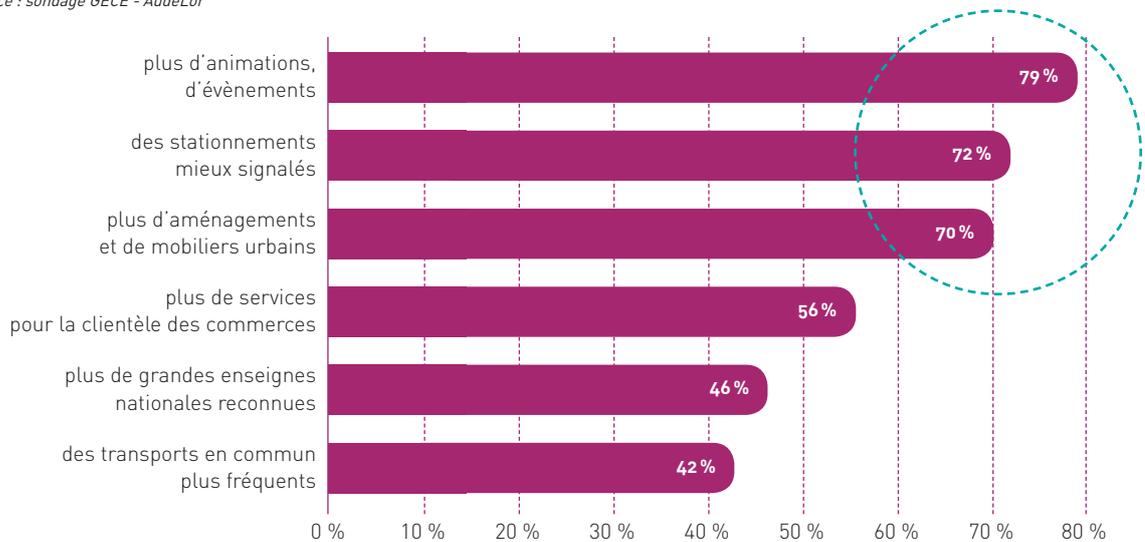
L'analyse de l'attachement au centre-ville de Lorient par grand profil met en évidence des retraités plus attachés au centre-ville et, à l'opposé, des familles et des 30 - 60 ans sans enfant qui y sont moins attachés.



Des attentes en matière d'animations, de stationnements et d'aménagements

Pour finir, qu'est-ce qui vous donnerait envie de fréquenter plus souvent le centre-ville de Lorient parmi les propositions suivantes ?

Source : sondage GECE - AudéLor



Les trois attentes les plus fortes (70 % et plus) concernent l'animation, une meilleure signalisation des stationnements¹⁷ et l'aménagement et le mobilier urbain.



Les souhaits en matière de grandes enseignes commerciales ou de fréquence des transports en commun sont beaucoup moins répandus.

¹⁷ Le sondage a été réalisé avant la mise en place de panneaux de jalonnement dynamique (décembre 2019)

En ce qui concerne l'animation, des focus group ont été organisés avec le cabinet GECE pour préciser les attentes de la population en la matière.

Dans leurs perceptions et attentes vis-à-vis d'un centre-ville animé, les habitants expriment :

► Une certaine envie (dans l'idéal...) de **s'engager** et de **s'investir** dans son milieu social pour passer de bons moments ensemble : les habitants se sentent aussi "acteurs" de l'animation du centre-ville (et pas seulement consommateurs de propositions extérieures).

► La nécessité de propositions d'activités **accessibles et visibles par le plus grand nombre**, les rendant faciles à rejoindre par quiconque et permettant le sentiment d'être inclus dans la société / dans la cité.

► L'importance donnée à la **multiplcité et à la variété de propositions** pour permettre l'engagement (selon les goûts : dans les sports, les arts, etc.) ainsi qu'un bénéfice direct pour l'habitant (détente, sociabilité, partage...).

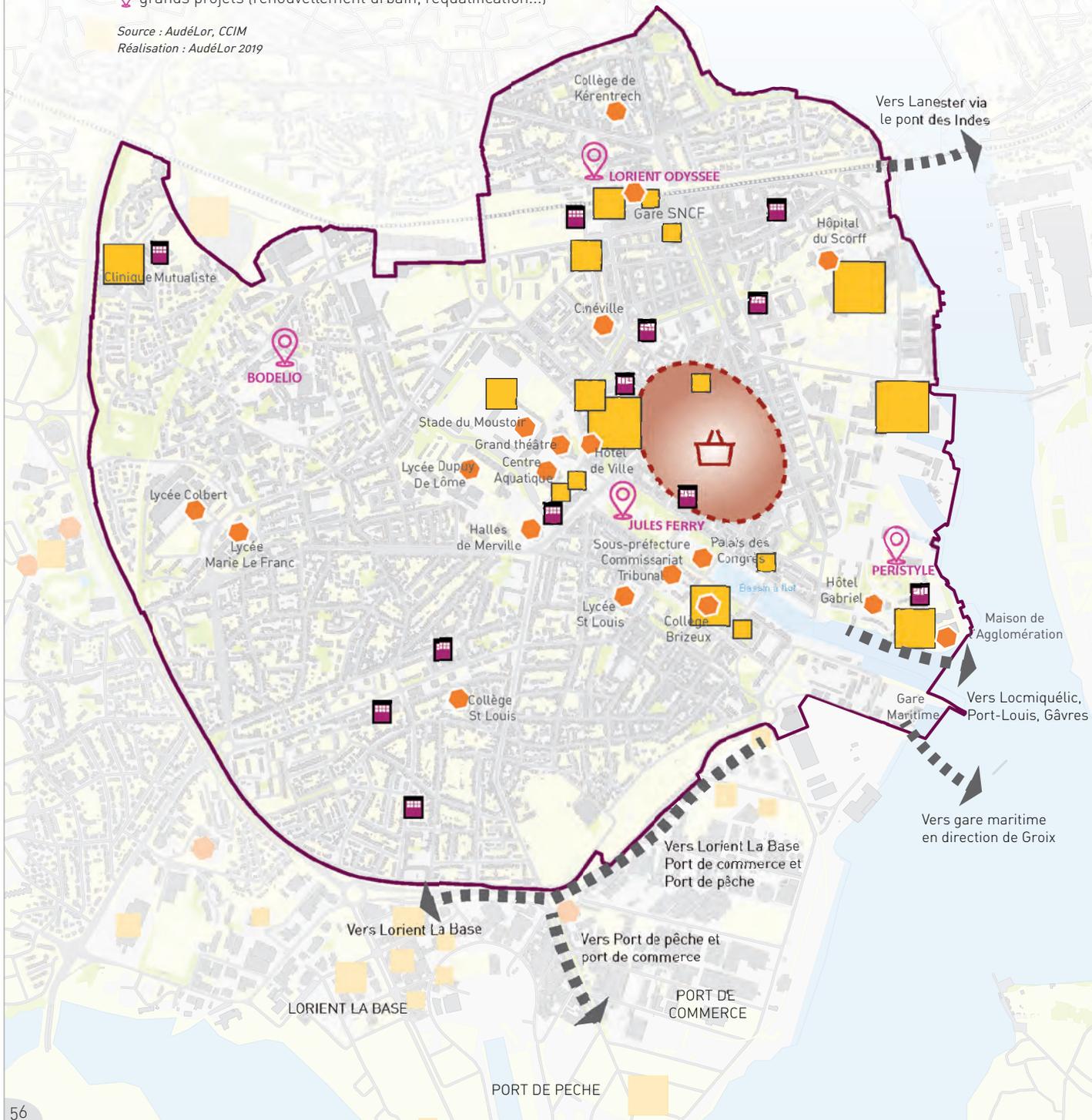
Dans l'idéal, les habitants perçoivent qu'un centre-ville animé doit permettre de partager avec ses concitoyens des biens et des services, mais au-delà, des expériences¹⁸.

¹⁸ Source : Focus group cabinet GECE 2019 pour Audélor et ville de Lorient

Carte synthèse zoom sur l'ORT

-  périmètre ORT
-  établissements de plus de 50 salariés
-  équipements majeurs
-  programmes d'au moins 45 logements achevés ou en cours (2008-2018)
-  hypercentre commerçant
-  grands projets (renouvellement urbain, requalification...)

Source : AudéLor, CCIM
Réalisation : AudéLor 2019



NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Redressement des données d'enquêtes

Source : GECE

	DONNÉES BRUTES		DONNÉES REDRESSÉES	
	Nombre d'enquêtes	% non pondéré	Effectifs pondérés	% pondéré
Centre-Ville de Lorient	248	30 %	45	5 %
Lorient hors Centre-Ville	315	38 %	181	22 %
Lorient Agglomération hors Lorient	247	30 %	545	65 %
Communes hors Lorient Agglomération	26	3 %	64	8 %
Total	836	100 %	836	100 %



AUDÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

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

www.audelor.com



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

Pour télécharger
les communications
d'AudéLor : www.audelor.com

