



# SCoT du pays de Lorient DAAC Recensement des locaux commerciaux vacants dans les centralités

# 186 / JUILLET 2022

 SCoT du pays de Lorient

Chaque année, le Syndicat Mixte du SCoT du pays de Lorient délibère sur les taux de vacance commerciale en centralité des communes de Lorient, Hennebont, Languidic, Inzinzac-Lochrist et Kervignac.

En effet, suite à l'approbation du SCoT et du DAAC en 2018, le taux de vacance commerciale du centre-ville de Lorient influence les implantations dans les zones commerciales de Lorient et Lanester. De même, les taux des communes d'Hennebont, Inzinzac-Lochrist, Languidic et Kervignac conditionnent les implantations dans la zone commerciale d'Hennebont (Gardeloupe). Si les taux sont supérieurs à 9 %, les possibilités d'implantation en zones commerciales sont contraintes.

## MÉTHODOLOGIE

Les données relatives au taux de vacance dans chaque centralité ont été collectées lors de relevés terrain effectués par Audélor. Le périmètre de recensement correspond à celui des centralités commerciales identifiées dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en compatibilité avec le SCoT.

Les relevés terrain menés en février 2022 ont permis de constater la vocation actuelle de chaque local identifié : s'ils sont actifs, vacants, ou sortis du champ du commerce.

Les données collectées ont été validées avec différents partenaires (mairies, agences immobilières et CCI) pour vérifier leur statut.

Chaque centralité a fait l'objet d'une comparaison entre les données de 2020 et 2022, pour analyser l'évolution et les tendances principales.

## DÉFINITION DES LOCAUX COMPTABILISÉS

### Sont pris en compte :

- tous les commerces de détail avec vitrine et surface de vente ;
- certaines activités de services avec accueil (vente d'une prestation) : cordonneries, couture-retouche, salons de coiffure, instituts de beauté, salons de tatouages, onglerie, salons de toilettage canin ;
- les locaux de tertiaire commercial (banques, assurances, agences immobilières, agences de crédit-courtage, agences d'intérim, agences de voyage) ;
- les bars, hôtels, restaurants, les drives non accolés à une surface existante.

(Source : SCoT pays de Lorient 2018)

Ces 2 dernières catégories sont comptabilisées car elles témoignent de la vitalité des centralités mais elles ne sont pas concernées par les règles du DAAC qui ne s'appliquent qu'aux 2 premières catégories.

### Ne sont pas pris en compte :

- les organismes davantage axés sur le service : de formation (auto-écoles...) ;
- les organismes de services à la personne, de services funéraires, de location de véhicules, concessionnaires auto et moto, garages.

## LE RECENSEMENT EFFECTUÉ DÉBUT 2022

## DONNE LES RÉSULTATS SUIVANTS

EN 2022, LES 5 CENTRALITÉS TOTALISENT 818 LOCAUX COMMERCIAUX DONT 70 LOCAUX VACANTS

	Nombre de commerces total en centralité	Nombre de locaux actifs	Nombre de locaux vacants	Taux de vacance	Évolution du taux de vacance 2021 -2022
Hennebont	132	118	14	10,6 %	↘
Inzinzac-Lochrist	40	33	7	17,5 %	↗
Kervignac	13	12	1	7,7 %	↘
Languidic	36	34	2	5,6 %	↗
Lorient	597	551	46	7,7 %	=
TOTAL	818	748	70	8,6 %	=

Deux centralités ont un taux supérieur à 9 % (Hennebont et Inzinzac-Lochrist) et sont donc considérées comme fragiles du point de vue commercial, car au-dessus du seuil de 9 % fixé par le DAAC.

Sources : AudéLor en partenariat avec CCIM, communes, Immobilière d'Entreprise, Blot Entreprise, Tourny Meyer

**Lorient** : 46 locaux vacants sur 597 soit un taux de vacance de 7,7 % (contre 7,9 % l'an passé). Sur 47 locaux vacants en 2021, 26 le sont toujours, 21 on ré ouvert ou sont en cours d'ouverture (loués, vendus ou bail signé). Sur les 46 locaux vacants en 2022, 20 sont des nouveaux vacants (soit 43,5 % contre 27,7 % en 2021)

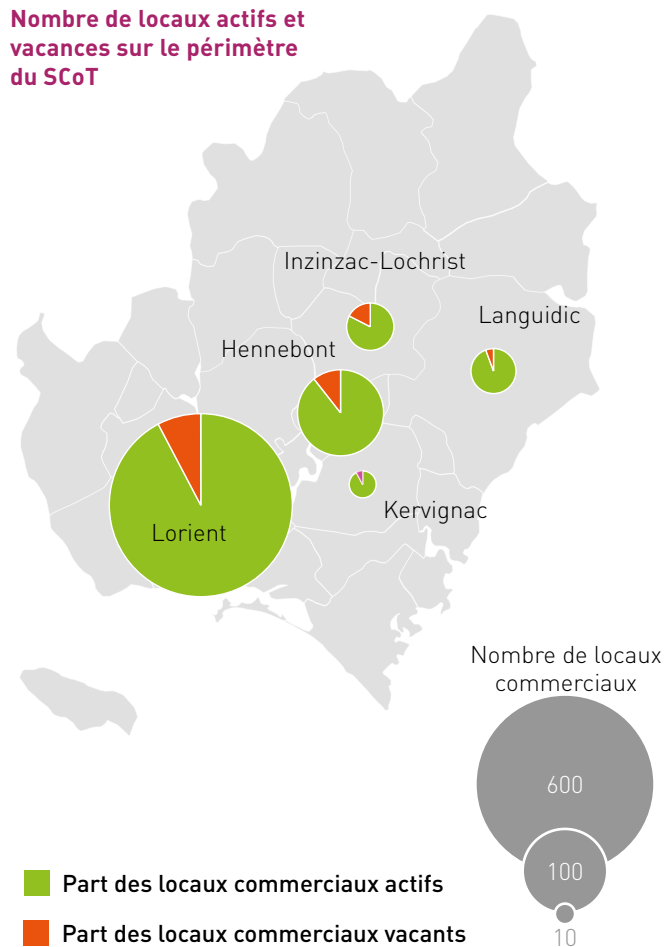
**Hennebont** : 14 locaux vacants sur 132 soit un taux de vacance de 10,6 % (contre 12,3 % l'an passé). Sur les 14 locaux vacants en 2022 : 12 étaient déjà vacants en 2021.

**Kervignac** : 1 local vacant sur 13 soit un taux de vacance de 7,7 % (contre 14,3 % l'an passé). 1 local vacant est passé en habitation.

**Languidic** : 2 locaux vacants sur 36 soit un taux de vacance de 5,6 % (contre 2,7 % l'an passé). Le local vacant de 2021 a été transformé en habitation, 2 locaux sont des nouveaux vacants.

**Inzinzac-Lochrist** : 7 locaux vacants sur 40 soit un taux de vacance de 17,5 % (contre 15,8 % l'an passé). 2 locaux vacants ont été intégré (un ancien cabinet infirmier et un nouveau local en cours de rénovation).

### Nombre de locaux actifs et vacants sur le périmètre du SCOT



Sources : AudéLor en partenariat avec CCIM, communes, Immobilière d'Entreprise, Blot Entreprise, Tourny Meyer

## DÉSORMAIS 3 CENTRALITÉS SUR 5 SOUS LE SEUIL DES 9%

Par rapport à 2020 (avant la crise Covid) le taux de vacance commerciale a diminué en 2021 dans 3 centralités sur 5, cette baisse s'inscrit après une dynamique de hausse quasi-continue depuis 2018. L'année 2021 marque donc une rupture par rapport aux années précédentes. Elle est également une année particulière compte tenu de la crise sanitaire.

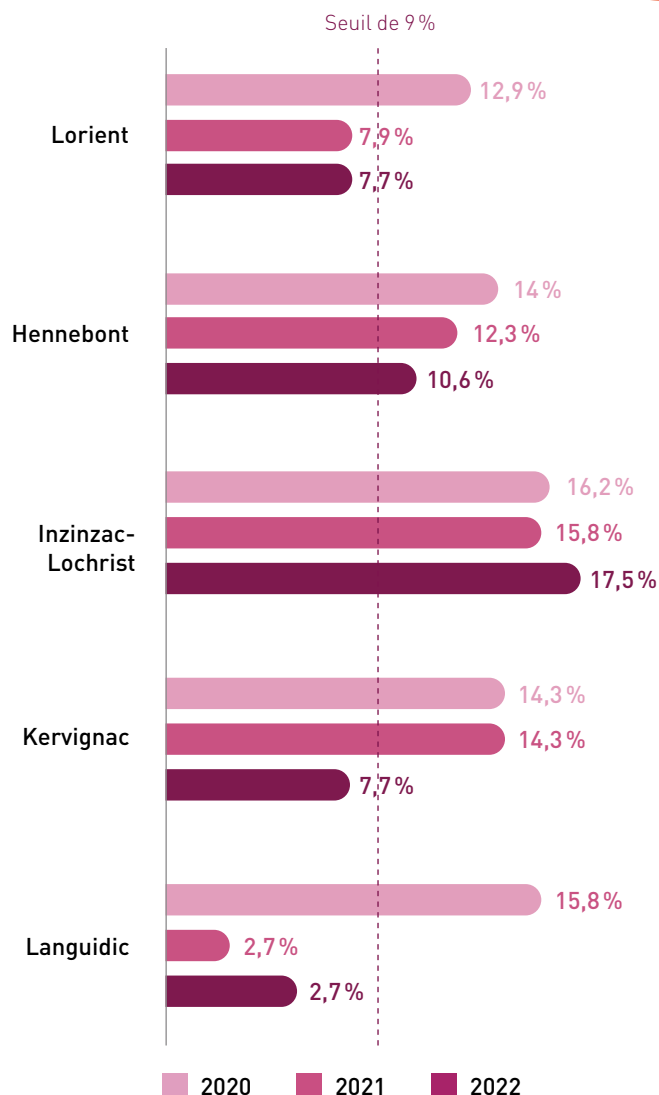
En 2022, une nouvelle centralité passe sous le seuil des 9%, Kervignac, tandis qu'Inzinzac-Lochrist et Hennebont restent au-dessus du seuil de 9%.

À Languidic, le retour à la hausse est à tempérer avec seulement 1 local vacant supplémentaire.

Attention les chiffres liés à l'évolution du taux de vacance sont à relativiser dans les centralités de petites tailles (en commerce) : sur ces secteurs, l'ouverture ou la fermeture d'un seul local peut faire varier le taux de vacance, ce qui est le cas pour Languidic et Inzinzac-Lochrist ou l'ajout d'un seul local vacant fait augmenter le taux.

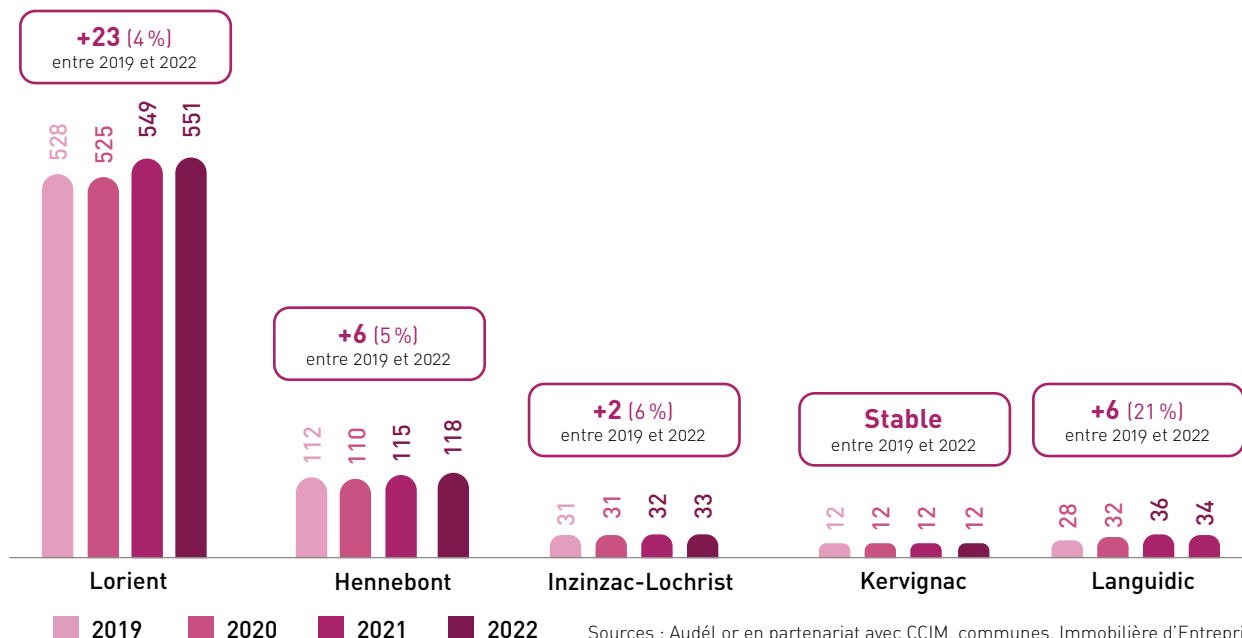
### Taux de vacance en début d'année (Février - Mars) ▶

Sources : AudéLor en partenariat avec CCIM, communes, Immobilière d'Entreprise, Blot Entreprise, Tourny Meyer



## UNE BAISSÉ DE LA VACANCE QUI SE TRADUIT EN PARTIE PAR UNE HAUSSE DU NOMBRE DE LOCAUX ACTIFS

### Évolution 2019 - 2022 du nombre de locaux actifs



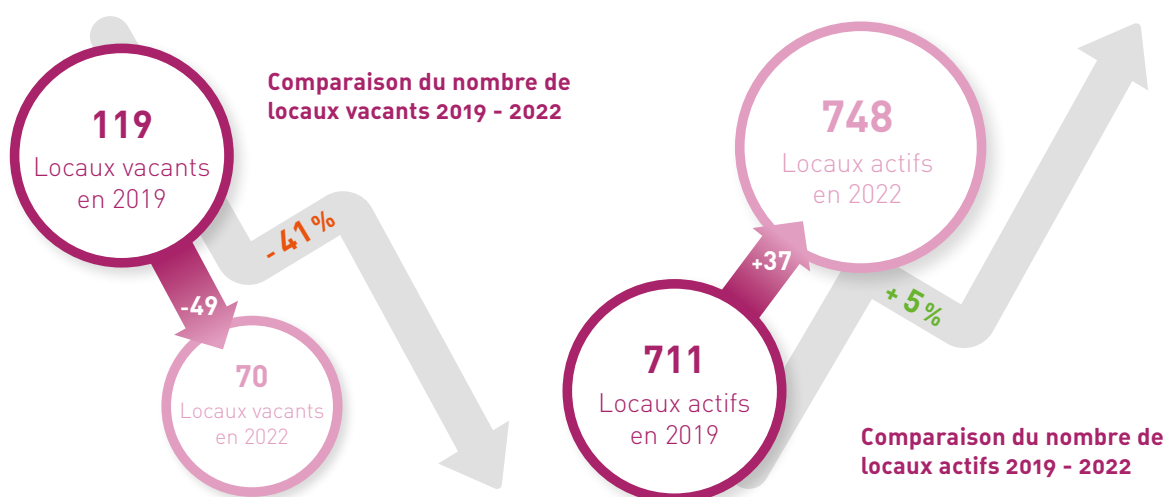
Sources : AudéLor en partenariat avec CCIM, communes, Immobilière d'Entreprise, Blot Entreprise, Tourny Meyer

Dans les 5 centralités cumulées, le nombre de locaux vacants a fortement diminué depuis 2019. Ces locaux ont été réinvestis ou sortis du champ du commerce. La baisse est de 41 % (49 locaux vacants en moins).

La baisse du nombre de locaux vacants depuis 2019 concerne les 5 communes et en particulier à Lorient avec 35 locaux vacants transformés ou réinvestis (-43%). à Languidic, avec 8 locaux vacants transformés ou réinvestis la baisse est de 80 % en 3 ans.

Cette baisse de la vacance se traduit en partie par une hausse du nombre de locaux actifs. En effet, le nombre de locaux actifs progresse en 3 ans de seulement 5 % avec 37 unités en plus.

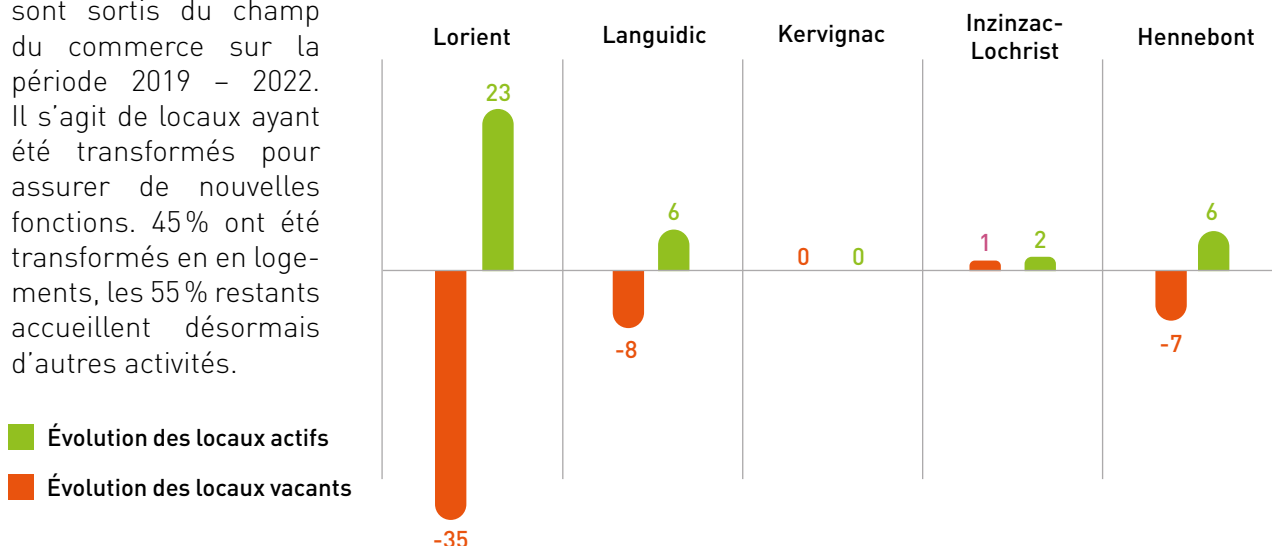
Ce nombre augmente dans 4 communes et reste stable pour la commune de Kervignac. La plus forte augmentation est constatée à Languidic +21 % avec 6 locaux supplémentaires. Lorient enregistre une hausse de 4 % (+23 unités) en 3 ans essentiellement due à la hausse de 2021 (+24 unités).



Sources : AudéLor en partenariat avec CCIM, communes, Immobilière d'Entreprise, Blot Entreprise, Tourny Meyer

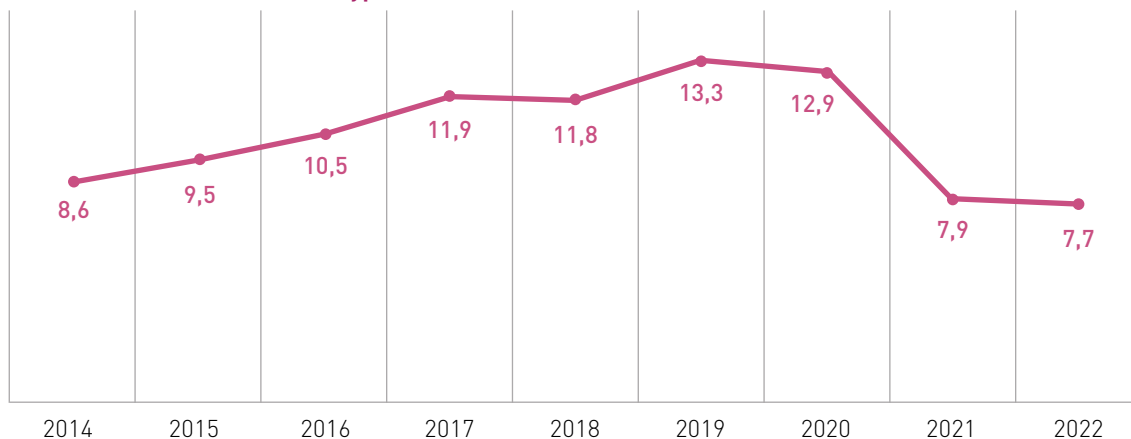
20 locaux vacants sont sortis du champ du commerce sur la période 2019 - 2022. Il s'agit de locaux ayant été transformés pour assurer de nouvelles fonctions. 45% ont été transformés en logements, les 55% restants accueillent désormais d'autres activités.

**Évolution 2019 - 2022 du nombre de locaux actifs et vacants**



## FOCUS HYPERCENTRE DE LORIENT

Évolution du taux de vacance hypercentre de Lorient (en %)



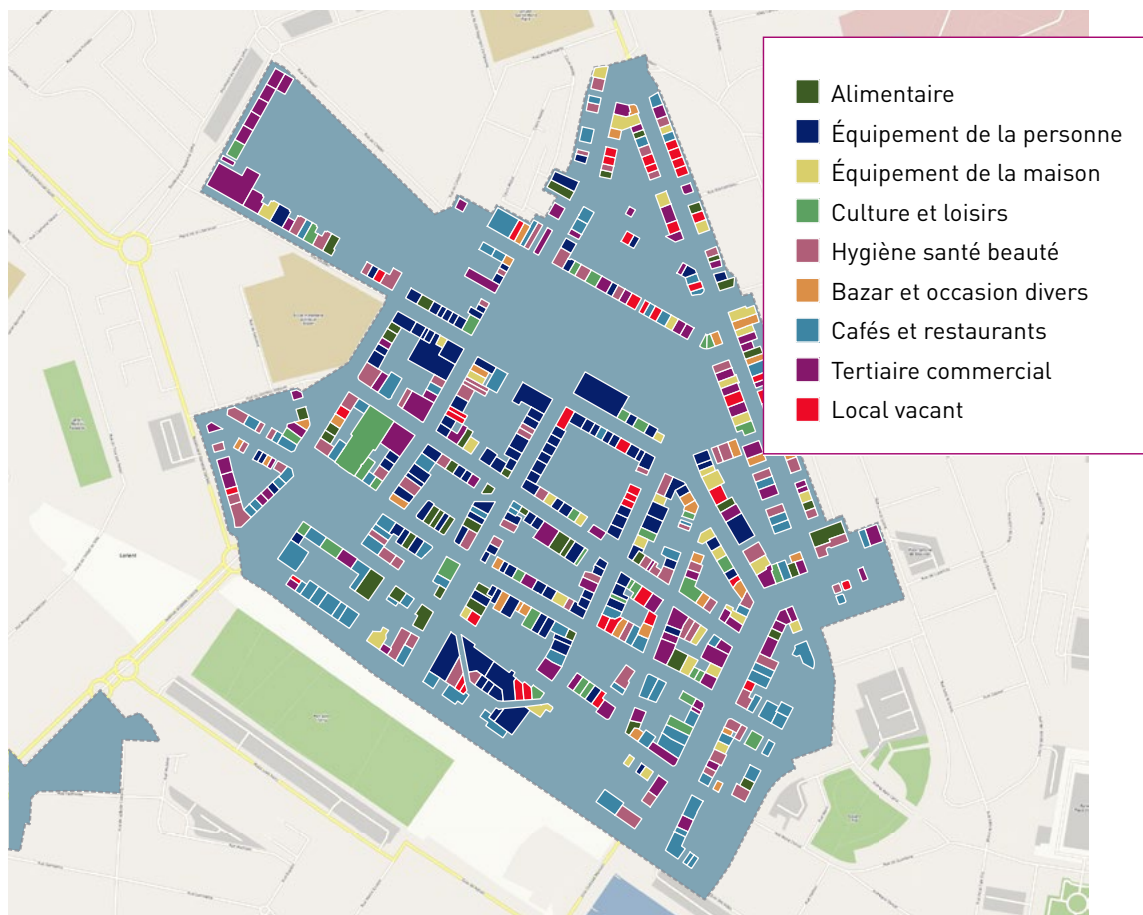
Sources : AudéLor en partenariat avec CCIM, communes, Immobilière d'Entreprise, Blot Entreprise, Tourny Meyer

Avec 597 commerces en centre-ville, Lorient dispose de l'offre commerciale la plus importante.

C'est la partie est du centre-ville qui connaît un développement de la vacance concentrée autour de la rue du Maréchal Foch.

La diminution du taux de vacance en 2021 s'inscrit après une hausse continue depuis 2014. En 2022 le taux de vacance se maintient avec 7,7% de locaux vacants.

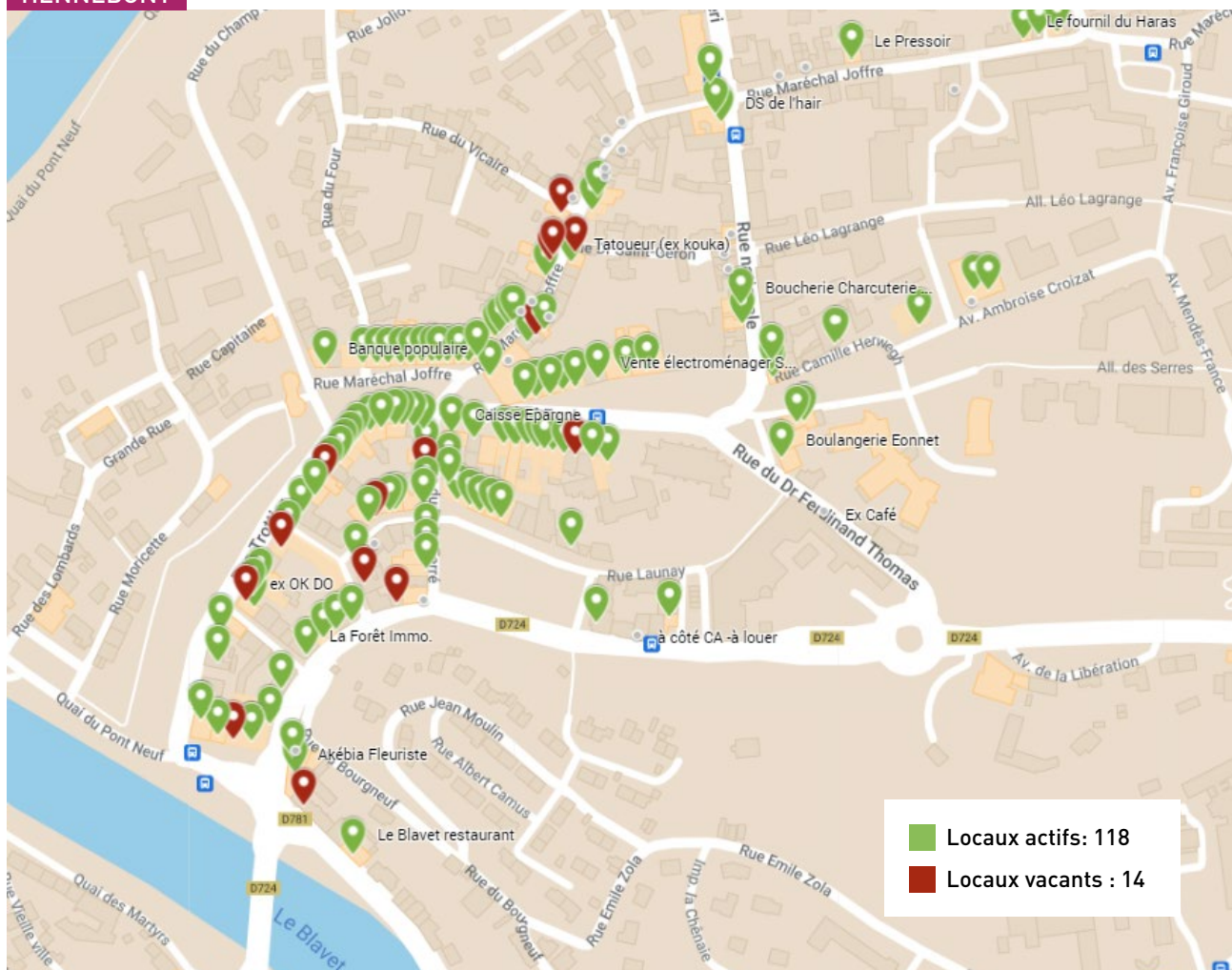
### Typologie des commerces en 2022 – Centre-ville de Lorient



Sources : AudéLor en partenariat avec CCIM, communes, Immobilière d'Entreprise, Blot Entreprise, Tourny Meyer

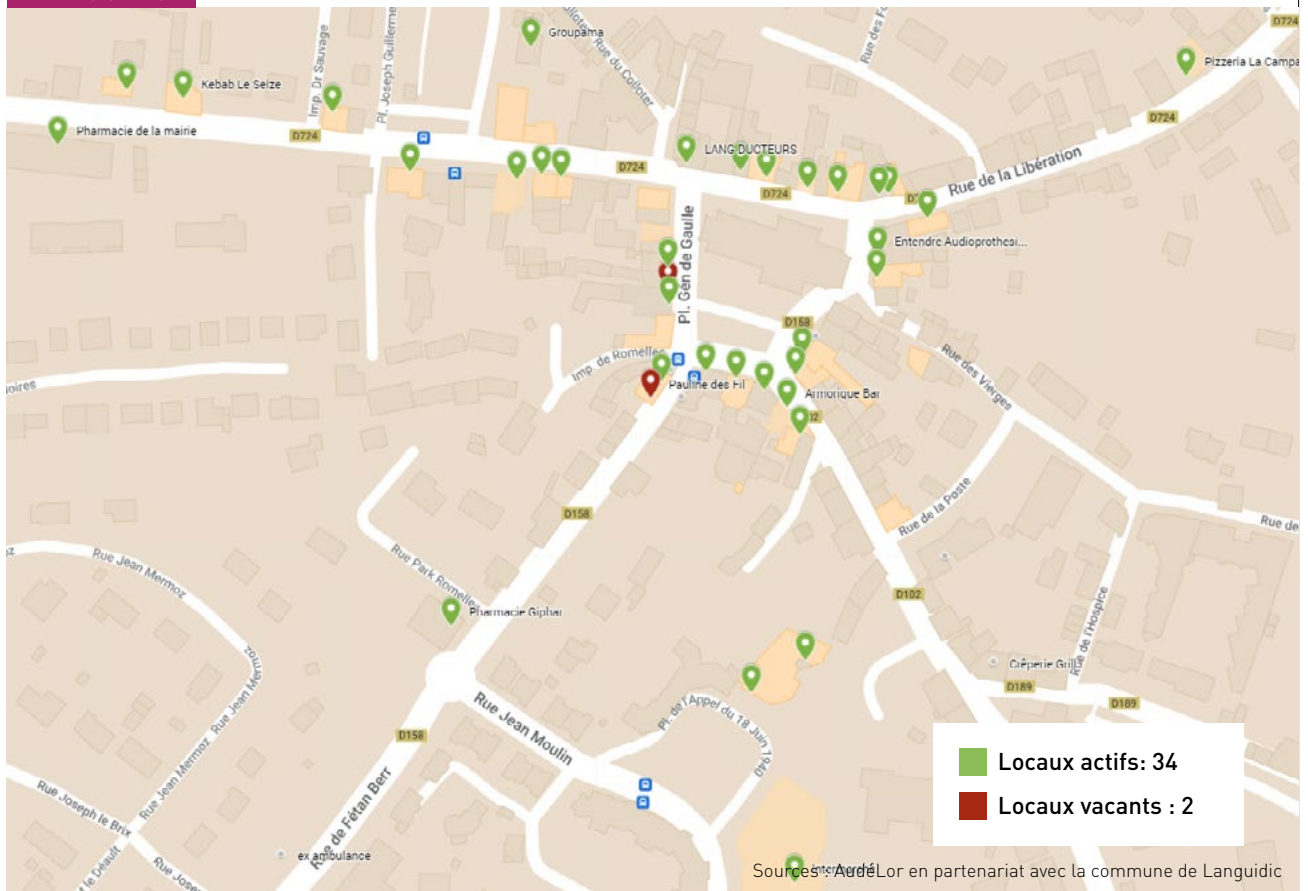
## LOCALISATION DES LOCAUX VACANTS DANS LES CENTRALITÉS

### HENNEBONT



Sources : AudéLor en partenariat avec la commune d'Hennebont

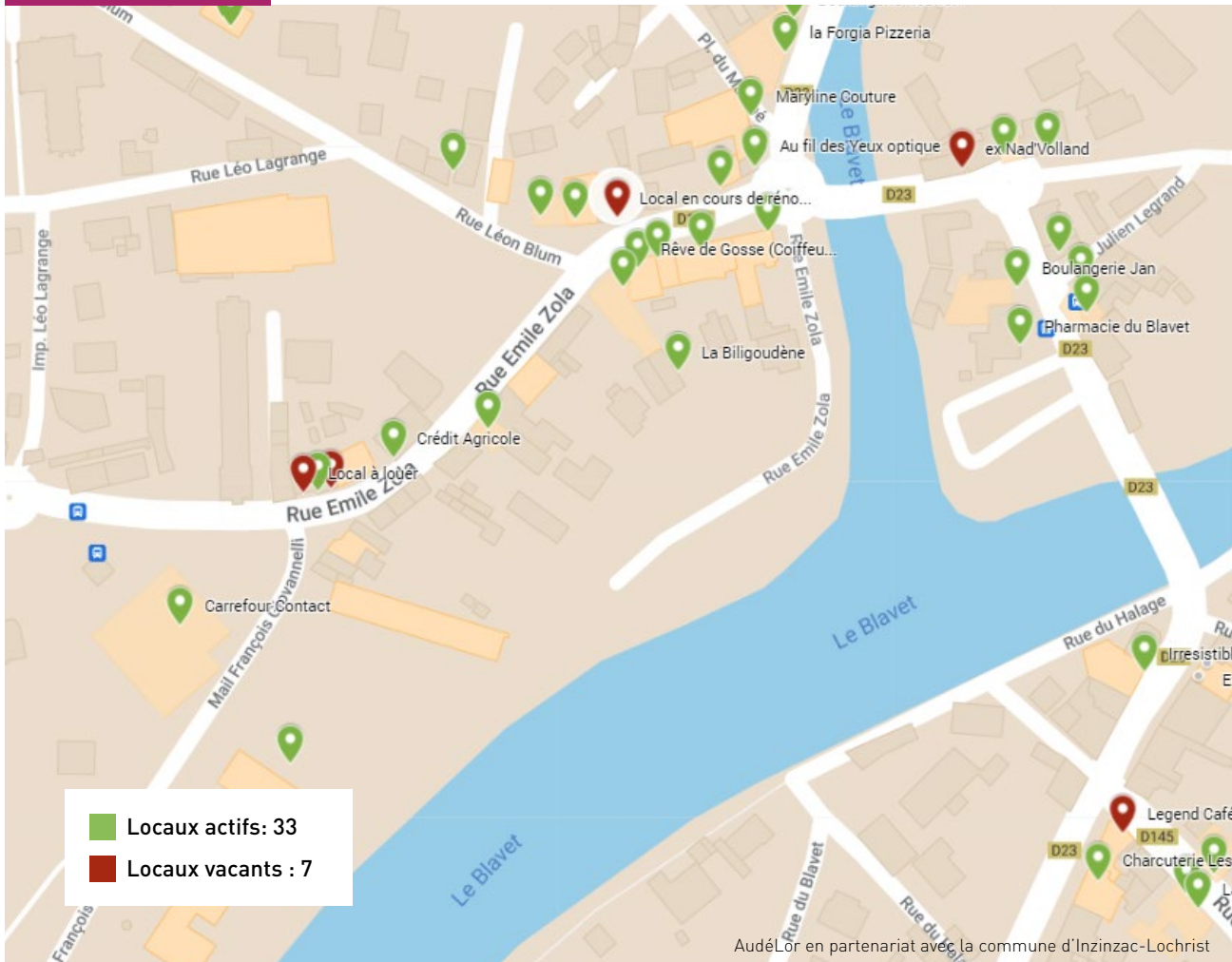
LANGUIDIC



KERVIGNAC

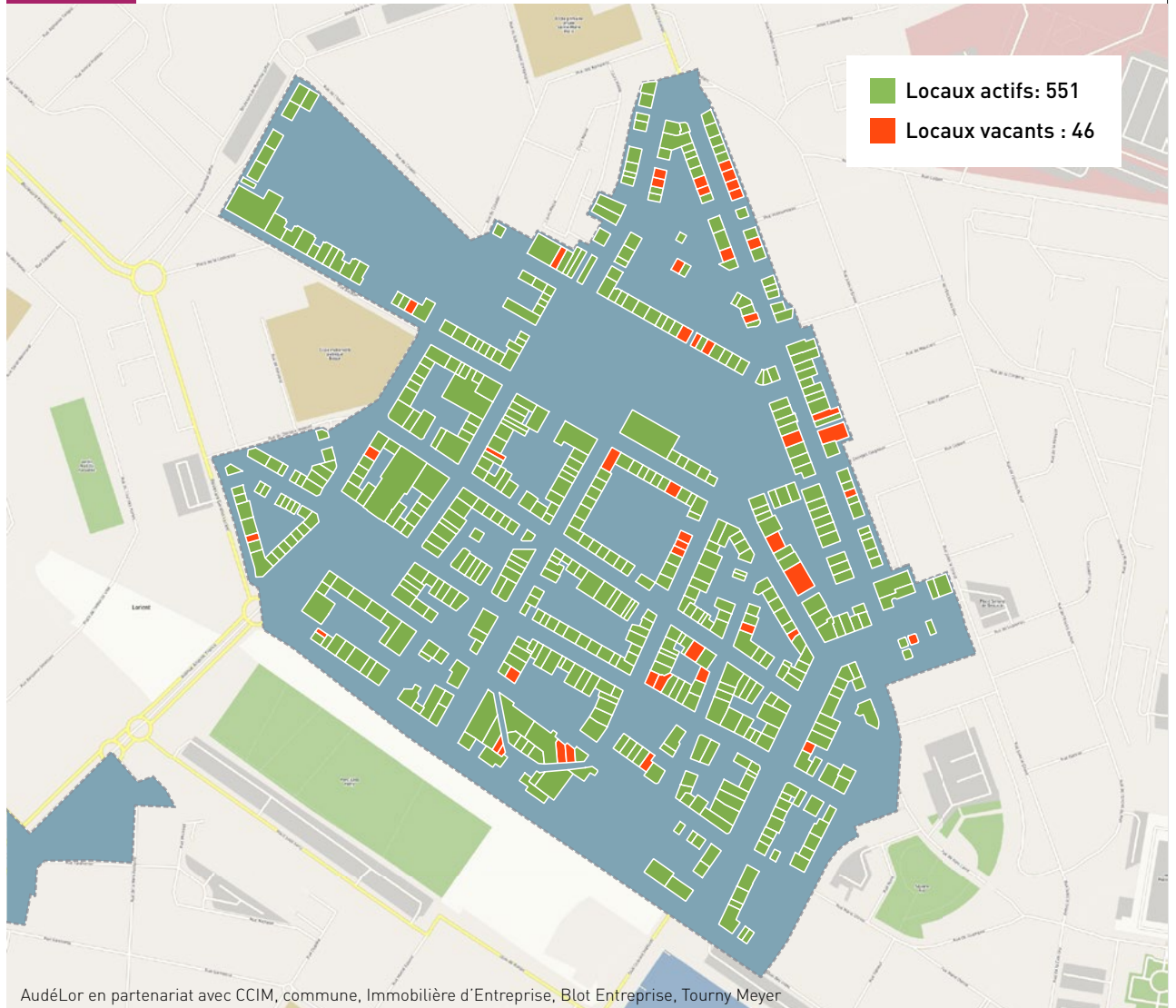


### INZINZAC-LOCHRIST





LORIENT



AudéLor en partenariat avec CCIM, commune, Immobilière d'Entreprise, Blot Entreprise, Tourny Meyer

---

Contacts :

Lise Hermite : 02 97 12 06 74

**AUDÉLOR**  
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

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

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

Directeur de la publication : Freddie Follezou-ISSN 2118-1632

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

