



**VILLE DE LORIENT**

# OBSERVATOIRE CŒUR DE VILLE DE LORIENT ÉTAT DES LIEUX 2020 - 2021

Christine Boissonnot - 02 97 12 06 69

**Équipe projet :**

Gilles Poupard, Laurence Debacq,  
Jean-Christophe Dumons, Arnaud le Montagner

---

Directeur de la publication : Freddie Follezou

**ISSN 2118-1632**

## SOMMAIRE

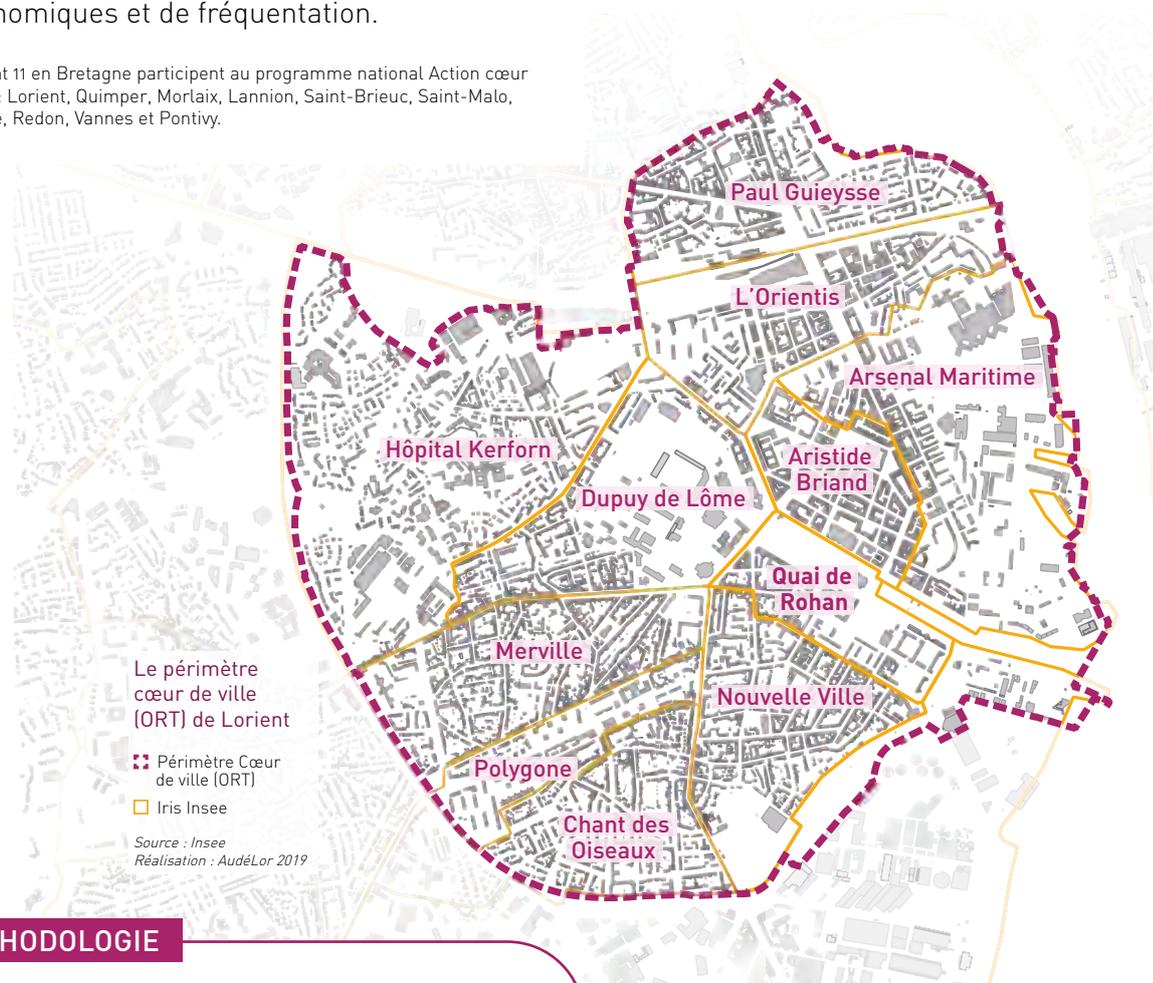
INTRODUCTION .....	4
ÉLÉMENTS À RETENIR .....	5
LORIENT PARI MI 6 AUTRES GRANDES VILLES MOYENNES .....	6
<b>L'ÉVOLUTION AU SEIN DU PÉRIMÈTRE CŒUR DE VILLE .....</b>	<b>8</b>
<b>AXE 1 / VERS UNE OFFRE ATTRACTIVE DE L'HABITAT .....</b>	<b>9</b>
<b>AXE 2 / FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL ÉQUILIBRÉ .....</b>	<b>17</b>
<b>AXE3 / DÉVELOPPER L'ACCESSIBILITÉ .....</b>	<b>22</b>
<b>AXE 4 / METTRE EN VALEUR DES FORMES URBAINES, L'ESPACE PUBLIC ET LE PATRIMOINE .....</b>	<b>27</b>
<b>AXE 5 / ACCÈS AUX ÉQUIPEMENTS .....</b>	<b>29</b>

# INTRODUCTION

Depuis 2018, la ville de Lorient s'inscrit dans le programme d'Action Cœur de Ville lancé au niveau national\*.

Ce programme se décline au sein du périmètre de l'ORT (Opération de Revitalisation du Territoire). Il a pour objectif de renforcer l'attractivité et le dynamisme au centre-ville de Lorient en travaillant sur plusieurs axes : l'habitat, l'espace public, le commerce et les équipements. La ville de Lorient a confié à AudéLor la réalisation d'un observatoire destiné à mesurer les évolutions des indicateurs socioéconomiques et de fréquentation.

\* 222 villes dont 11 en Bretagne participent au programme national Action cœur de ville. Il s'agit de : Lorient, Quimper, Morlaix, Lannion, Saint-Brieuc, Saint-Malo, Fougères, Vitré, Redon, Vannes et Pontivy.



## MÉTHODOLOGIE

Pour cette version de l'observatoire cœur de ville : deux types de données sont mobilisées :

- les millésimes du recensement de l'INSEE les plus récents soit 2018 et dans certains cas 2019. Des comparaisons avec des villes de tailles similaires ont été introduites afin de pouvoir situer la ville de Lorient parmi un panel de territoires comparables ;
- des données plus récentes (hors recensement) qui portent sur 2020 et/ou 2021.

# ÉLÉMENTS À RETENIR

## COMPARAISON DE LORIENT AVEC 5 VILLES - 2013-2018

- Indicateurs sociaux peu favorables ;
- bonne densité en emploi et en commerce ;
- en 2<sup>e</sup> position pour l'évolution de l'emploi salarié privé ;
- forte augmentation des autorisations de construire au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

## INDICATEURS SUR LE CŒUR DE VILLE



### POPULATION

- ▶ **28 960 habitants** en 2018 (-1,9% par rapport à 2013)
- ▶ Les familles avec enfant : 19% des ménages contre 29% pour Lorient Agglomération



### LOGEMENTS

- ▶ **+4,3%** : augmentation du parc de logement entre 2013 et 2018 (+835 logements)
- ▶ **+381** logements autorisés entre 2018 et 2021 (+166% par rapport à 2013-2017)



### ÉCONOMIE

- ▶ **16 888 emplois** en 2018 soit +2,3% depuis 2015
- ▶ **597 locaux** commerciaux
- ▶ **7,7% de vacance commerciale** en mars 2022 (-0,2 pt par rapport à 2021 et -5,6 pts par rapport à 2019)
- ▶ **178 651 € d'aides** versées au commerce (2019-2021) - PASS COMMERCE



### ACCESSIBILITÉ

- ▶ **+22% de fréquentation** en cœur de ville (entre 2020 et 2021)
- ▶ **47%** de la capacité en stationnement de la ville située dans le cœur de ville
- ▶ **+10%** pour le nombre de places de stationnement vélo entre 2019 et 2022
- ▶ **+21%** pour les aménagements cyclables (dispositifs «zones de rencontre»)



### ÉQUIPEMENTS / ÉVÈNEMENTS

- ▶ **416 575 entrées** en 2020 dans les équipements de culture-loisirs
- ▶ **8589 élèves** dans les établissements scolaires du cœur de ville
- ▶ **5000 touristes** et excursionnistes supplémentaires le jour du tour de France (28 juin 2021)
- ▶ **2581 participants** aux visites de la ville de Lorient en 2020 (-67%)

## LORIENT PARMIS 6 AUTRES GRANDES VILLES MOYENNES

Par rapport à 5 autres villes de taille comparable, dont 3 sont également inscrites dans le programme Action Cœur de Ville (Quimper, Saint-Nazaire, Vannes), la ville de Lorient se distingue par une des plus fortes densités d'habitants et d'emplois au km<sup>2</sup> (Lorient est la commune la moins étendue).

La ville de Lorient se démarque également par :

- ▶ une dynamique de logement récente nettement supérieure aux autres villes ;
- ▶ un niveau de création d'entreprise qui reste élevé ;
- ▶ un dynamisme dans les créations d'emplois.

Mais également :

- ▶ une démographie en baisse sur la période d'étude (2013-2018) ;
- ▶ un poids important des ménages d'une personne ;
- ▶ un vieillissement de la population ;
- ▶ un faible nombre de chambres d'hôtels.



	La Rochelle	Lorient	Quimper	Saint-Brieuc	Saint-Nazaire	Vannes
--	-------------	---------	---------	--------------	---------------	--------

Socio-démographie						
Population 2018	76 114	57 084	63 166	44 170	70 619	53 438
Superficie (km <sup>2</sup> )	28,43	17,48	84,45	21,88	46,79	32,3
Densité habitants km <sup>2</sup>	2677	3266	748	2019	1509	1654
Évolution 2013-2018	2,38 %	-1,51 %	-0,58 %	-2,56 %	3,07 %	0,77 %
Poids démo dans l'agglomération	44,3 %	28,0 %	62,8 %	29,1 %	56,1 %	31,5 %
Part des ménages familles avec enfant	22,3 %	22,9 %	25,0 %	25,8 %	28,7 %	21,9 %
Part ménages 1 personne	55,1 %	56,0 %	51,6 %	51,9 %	45,4 %	53,0 %
Indice de jeunesse 2018	0,71	0,77	0,79	0,84	0,81	0,65
Part de la population résidant 1 an auparavant dans une autre commune	10,6 %	9,2 %	7,4 %	8,4 %	7,2 %	10,1 %

Logement						
Évolution du parc de logement 2013-2018	6,5 %	2,8 %	2,4 %	2,2 %	6,6 %	5,0 %
Taux de vacance des logements 2018	6,6 %	8,3 %	9,5 %	11,7 %	7,9 %	8,7 %
Part de résidences principales HLM	25,1 %	24,0 %	15,4 %	17,3 %	23,3 %	18,9 %
Logements autorisés moyenne 1 <sup>er</sup> semestres 2018-2020	220	97	152	143	439	212
Logements autorisés 2021 1 <sup>er</sup> semestre	161	537	75	67	509	389
Évolution moyenne 2018-2020 / 2021	-27 %	454 %	-51 %	-53 %	16 %	83 %

Niveaux de vie						
Médiane des revenus 2019	21 010	19 700	21 540	19 960	21 100	22 540
Évolution 2015-2019	8,0 %	5,8 %	6,6 %	6,0 %	7,3 %	7,1 %
Taux de pauvreté 2019	18 %	21 %	13 %	20 %	16 %	15 %
Évolution 2015-2019 (en pts)	0	2	-1	0	1	-1
Taux de chômage INSEE*	19,2 %	18,9 %	14,5 %	17,7 %	16,4 %	15,9 %

Économie - emplois						
Densité emplois km <sup>2</sup>	1638	1964	522	1230	829	1295
Évolution emploi (salarié privé) 2015-2020	2 %	4,3 %	1,9 %	-9,8 %	2,4 %	5,0 %
Poids des emplois dans l'agglomération	59,5 %	42,7 %	80,1 %	40,7 %	62,7 %	57,9 %
Nombre d'emplois dans le commerce et services commerciaux pour 1000 hab. (2020)	73	156	109	94	60	166
Part des emplois commerce de l'agglomération	40,9 %	25,5 %	75,3 %	42,4 %	55,9 %	72,6 %
Hôtels : nombre de chambres (2021)	1809	481	865	278	481	1118
Nombre de créations d'entreprises (2021)	1008	622	686	407	556	582
Évolution de la création d'entreprises 2018-2021	31,8 %	32,3 %	41,3 %	39,1 %	46,2 %	26,1 %

Source et traitement : AudéLor



Villes inscrites au programme Cœur de Ville

\*Taux de chômage INSEE (au sens du recensement) : est un indicateur non comparable au taux de chômage officiel du BIT (qui n'est pas disponible à l'échelle communale). Le « taux de chômage » au sens recensement inclut en effet un nombre plus important de personnes car les critères « recherche d'emploi effective » et « disponibilité » sont moins pris en compte que dans le chômage au sens BIT. Le taux de chômage dépend beaucoup des niveaux de qualification. Il est beaucoup plus élevé pour les ouvriers et les employés que pour les cadres. Il est également beaucoup plus fort pour les locataires que pour les propriétaires (emplois plus stables). La part des ouvriers et employés dans la population active et la part du logement locatif dans une commune influent donc sur son taux de chômage. Dans les villes centres, le taux de chômage est, pour ces raisons, généralement supérieur (de 40 % environ) au taux de chômage au niveau de la zone d'emploi.

# L'ÉVOLUTION AU SEIN DU PÉRIMÈTRE CŒUR DE VILLE

Les 28 fiches actions du programme Action Cœur de Ville

Axe	Fiche action	Descriptif de l'action	En cours	Réalisé tout ou partie
1	Fiche n°1	Étude stratégique sur les copropriétés du centre-ville		<input checked="" type="checkbox"/>
1	Fiche n°2	Programme d'aide aux travaux de façades des copropriétés privées	<input checked="" type="checkbox"/>	
1	Fiche n°3	Opérations façades des immeubles des bailleurs sociaux rénovation thermique et mise en couleurs du bâtiment des Échasses		<input checked="" type="checkbox"/>
1	Fiche n°4	Reconquête urbaine du site de Bodélio	<input checked="" type="checkbox"/>	
1	Fiche n°5	Nouveau quartier de la gare : proposer une offre de logements diversifiée et attractive	<input checked="" type="checkbox"/>	
2	Fiche n°6	Étude de faisabilité d'une rénovation des Halles de Merville	<input checked="" type="checkbox"/>	
2	Fiche n°7	Soutien aux projets d'implantation des professions médicales et paramédicales dans le centre-ville		
2	Fiche n°8	Attractivité du Palais des Congrès- étude de rénovation et de modernisation		
3	Fiche n°9	Livraison des commerces et gestion du dernier km	<input checked="" type="checkbox"/>	
3	Fiche n°10	Faciliter les déplacements en cœur de ville pour tous les modes		<input checked="" type="checkbox"/>
3	Fiche n°11	Un accès au cœur de ville identifié et jalonné- signalétique d'accès		<input checked="" type="checkbox"/>
3	Fiche n°12	Contrôler les accès de secteurs piétons/vélos/bus		
3	Fiche n°13	Étude de définition de la stratégie de stationnement en centre-ville		<input checked="" type="checkbox"/>
3	Fiche n°14	Création d'une magistrale piétonne		
4	Fiche n°15	Étude stratégique urbaine		
4	Fiche n°16	Nouvelle agence de l'Office de tourisme à Lorient		<input checked="" type="checkbox"/>
4	Fiche n°17	Aménagement des espaces publics du quartier du Péristyle	<input checked="" type="checkbox"/>	
4	Fiche n°18	Sécurisation des espaces publics (face au risque d'attentats)		
4	Fiche n°19	Liaison centre-ville Péristyle par la Place Polig Monjarret		
4	Fiche n°20	Propreté urbaine		
5	Fiche n°21	Le cheval au centre-ville		
5	Fiche n°22	Musée de la Cie des Indes (étude de pré-programmation dans la perspective de l'implantation sur le site du Péristyle)		<input checked="" type="checkbox"/>
5	Fiche n°23	Animation et usages des nouveaux espaces publics	<input checked="" type="checkbox"/>	
5	Fiche n°24	Construction d'un espace d'animation couvert au centre-ville		
5	Fiche n°25	La Galerie du Faouëdic : une porte ouverte à tous en cœur de ville sur l'art		
5	Fiche n°26	L'art dans la ville soutien aux projets artistiques sur l'espace public		
évaluation	Fiche n°27	Observatoire cœur de ville	<input checked="" type="checkbox"/>	
2	Fiche n°28	Mon centre-ville connecté - transition numérique des commerçants du centre-ville		<input checked="" type="checkbox"/>

Source : Convention cadre 2018



## Axe 1

# Vers une offre attractive de l'habitat

La diversification de l'offre en matière d'habitat ainsi que l'amélioration des logements doivent permettre à la population du centre-ville de se renouveler. L'arrivée de nouveaux ménages et familles apportant ainsi une dynamique aux activités économiques, sociales et culturelles du cœur de ville.

La connaissance et le suivi de la composition démographique du cœur de ville ainsi que l'évolution du parc de logement sont donc des indicateurs essentiels à analyser.

**2018-2022**

### LES ACTIONS TERMINÉES

- pré-diagnostic copropriété (2020) ;
- relooking coloré et travaux d'isolation thermique pour 99 logements finalisés début 2021 ;
- nouveau quartier de la gare : le programme Kéréon a été livré en septembre 2020 (2 bâtiments de 12 et 16 logements). Le programme Éolie a également été achevé ;
- Péristyle : résidence Quai Péristyle (49 appartements).

### LES ACTIONS ENGAGÉES 2018-2022

- OPAH copropriété dégradées ;
- les bases du parc urbain de Bodélio ont été posées ;
- nouveau quartier de la gare : en 2022 engagement de la seconde tranche pour du logement et la future maison des associations. L'ancien collège a été démoli, les travaux de terrassement ont commencé début 2022

## DYNAMIQUES D'HABITAT : UN BOND EN AVANT QUI SE CONFIRME

### LOGEMENTS NEUFS : UN DYNAMISME ACCENTUÉ DEPUIS 2021

En 2018, le cœur de ville rassemblait 20 456 logements, soit 4,3% de plus qu'en 2013. La croissance du parc a été plus vive dans le cœur de ville qu'à l'échelle de la ville de Lorient (+2,8%). L'intensité des efforts de construction sur le périmètre de l'ORT est à souligner avec 835 logements en 5 ans soit +167 logements/an. 86% des nouveaux logements lorientais se sont construits sur le cœur de ville.

Le cœur de ville rassemble 57% des logements de la ville de Lorient et 17,6% des logements de Lorient Agglomération.

En 2018, le taux de logement vacant dans le cœur de ville était de 9,9%, soit à un niveau proche de celui de 2013 (9,3%). Par rapport à la période 2007-2015 où la progression était de 4 points, le niveau de vacance s'est stabilisé.

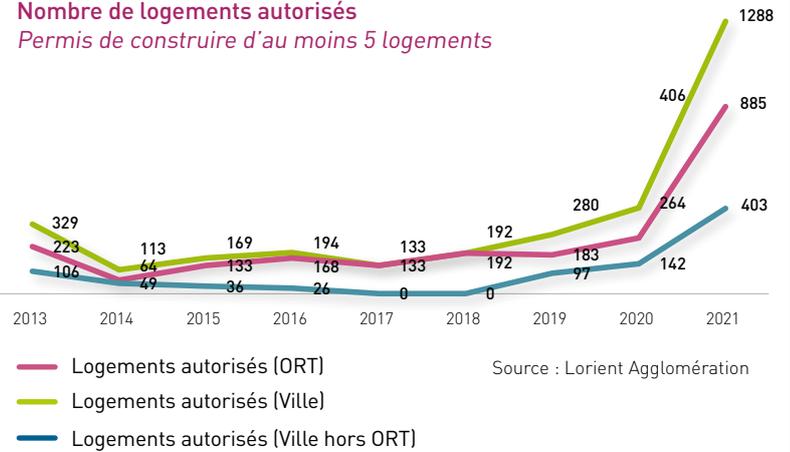
	Nombre de logements 2018	Part dans l'agglomération	Évolution 2013-2018 (en %)	Évolution 2013-2018 (en nombre)
ORT (cœur de ville)	20 456	17,6%	4,3%	+ 835
Ville de Lorient	36 139	31%	2,8%	+ 971
Lorient Agglomération	116 317	100%	5,2%	+ 5820

Source : INSEE

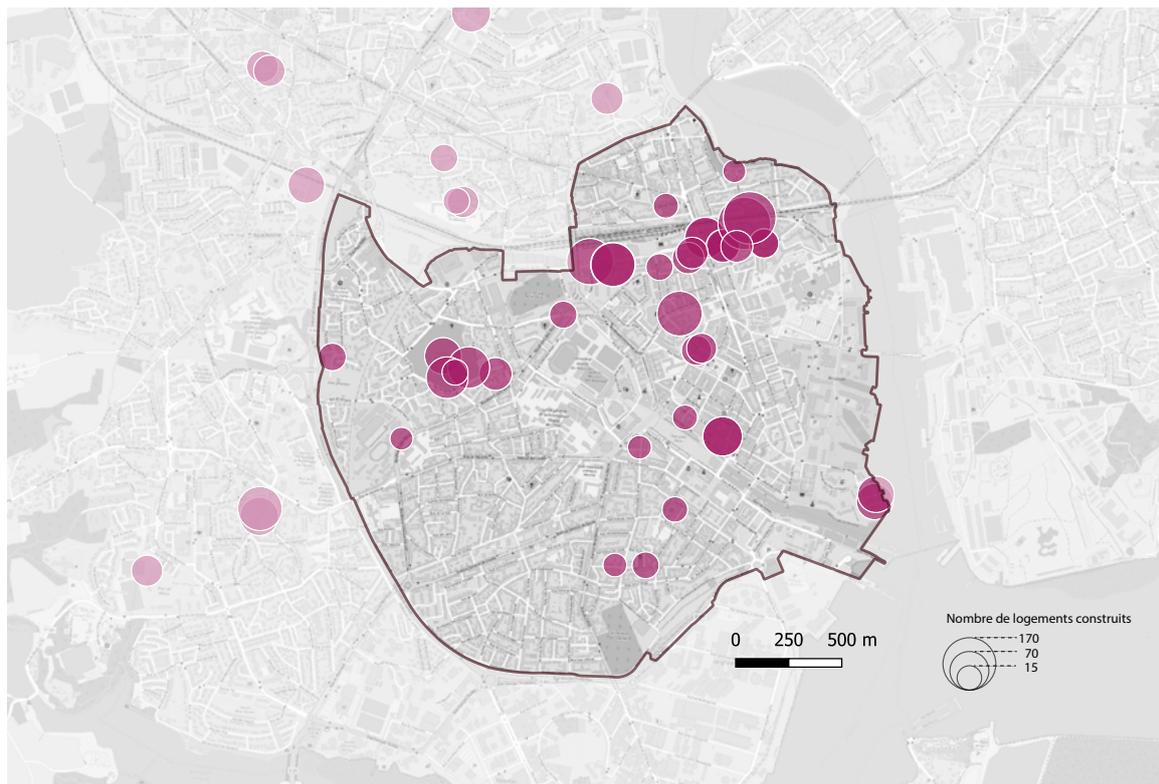


Entre 2018 et 2021, la dynamique de construction est toujours assez soutenue dans le périmètre cœur de ville : 1524 logements ont été autorisés, soit 70% des logements autorisés sur la ville de Lorient. Le rythme de construction de nouveaux logements s'est intensifié sur la période récente : de 144 logements autorisés/an entre 2013 et 2017, il passe à 381 en moyenne entre 2018 et 2021.

### Nombre de logements autorisés Permis de construire d'au moins 5 logements



### Constructions de logements (2018-2021) – permis de construire de plus de 5 logements



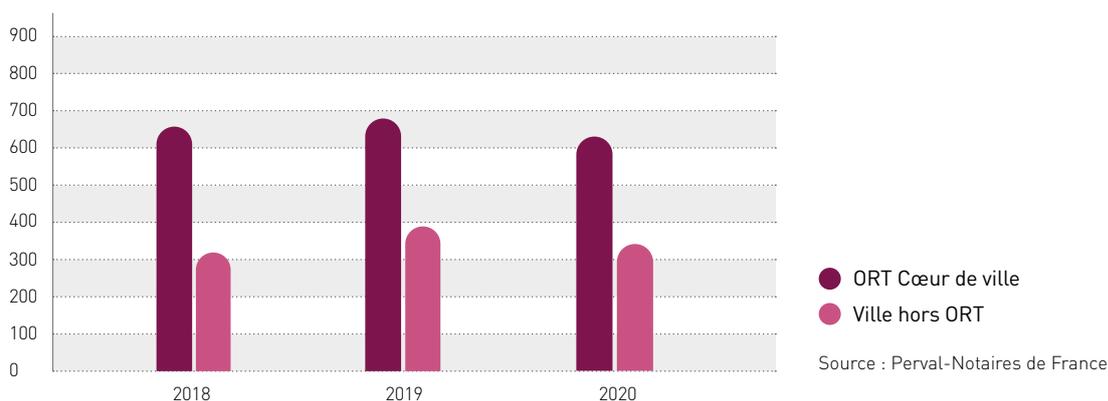
La localisation des constructions de logements ces 4 dernières années souligne la dynamique des projets de la gare et de Bodélio.

## DES TRANSACTIONS QUI RESTENT STABLES MAIS DES PRIX QUI AUGMENTENT

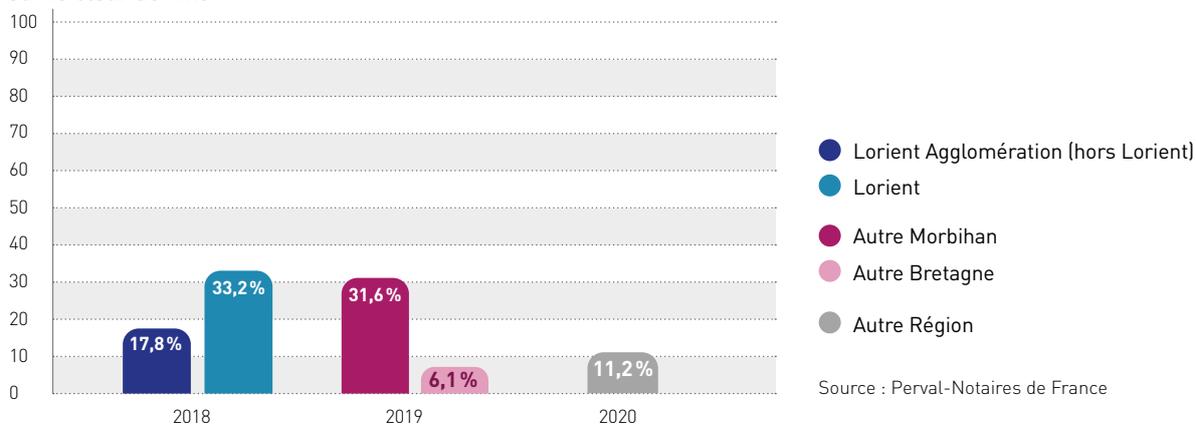
Le nombre de transactions global entre 2018 et 2021 est resté stable à l'échelle de la ville avec un léger recul pour le périmètre cœur de ville (-3%). Le cœur de ville rassemble 65% des transactions de la ville de Lorient sur la

période 2018-2020 et le marché reste local et régional. 11% des acquéreurs proviennent d'une autre région, 33% sont lorientais.

### Évolution du nombre de transactions 2018-2020



### Origine géographique des acquéreurs de maisons ou d'appartements sur le cœur de ville



Que ce soit pour les prix des maisons dans l'ancien ou pour les appartements, les prix ont évolué à la hausse depuis 2018 (périmètres ville et cœur de ville) :

- appartements anciens : +19% pour le prix au m<sup>2</sup> dans le cœur de ville, +20% pour la ville de Lorient ;
- appartements neufs : +10% pour le prix au m<sup>2</sup> dans le cœur de ville, +4% pour la ville de Lorient ;
- maisons anciennes : +19% pour le prix au m<sup>2</sup> dans le cœur de ville, +10% pour la ville de Lorient.

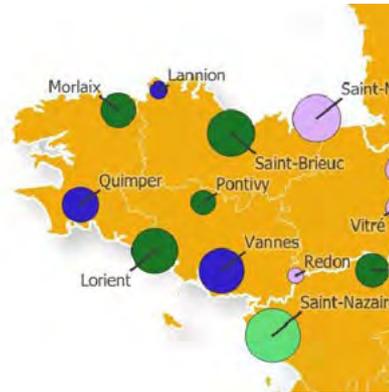
De façon générale, les prix dans le périmètre ORT concernent des biens situés en emplacements « premium » et correspondent à une évolution des prix à la hausse constatée sur le marché de l'immobilier.



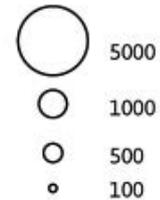
## LORIENT : UNE DYNAMIQUE TRÈS SOUTENUE AU NIVEAU BRETON

Selon l'Atlas « Action cœur de Ville » (ANCT), entre 2018 et 2020, les villes et agglomérations inscrites au programme Action Cœur de Ville ont vu les ventes immobilières augmenter en moyenne de +14% par rapport aux autres villes et agglomérations françaises.

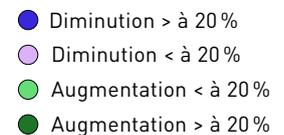
À l'échelle de la Bretagne, Lorient fait partie des villes qui enregistrent les plus fortes croissances (>20%).



Nombre de ventes en 2020 dans l'EPCI



Évolution du volume des ventes entre 2018 et 2020 (en %)



Source : ANCT

## EN 2020 : 29,5% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU TITRE DE LA LOI SRU DANS LE COEUR DE VILLE DE LORIENT

La part des logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU dans le cœur de ville est restée stable à 29,3% en 2014 et 29,5% en 2020.

Cette part reste supérieure de 10 points par rapport à la moyenne de Lorient Agglomération (19,8%).

### Localisation du parc de logement locatif des bailleurs sociaux en 2020



Source : fichier RPLS

## DYNAMIQUES D'HABITAT : DES IMPACTS ENCORE PEU VISIBLES SUR LA DEMOGRAPHIE DU CŒUR DE VILLE

### UNE DIMINUTION DU NOMBRE D'HABITANTS

	Évolution de la population 2013-2018
ORT (cœur de ville)	-1,9%
Ville de Lorient	-1,5%
Lorient Agglomération	+1,5%

Source : INSEE

Au dernier recensement de 2018, le périmètre cœur de ville compte 28 960 habitants (51% des habitants de la ville de Lorient et 14% de l'agglomération). Sur la période récente (2013-2018) le cœur de ville a vu sa population diminuer (-1,9%) à l'instar de celle de la ville de Lorient. Dans le même temps l'évolution démographique de Lorient Agglomération est de +1,5%. Cette perte de population de la ville centre sur un territoire en croissance démographique constitue un risque de fragilisation sur les fonctions de proximité.

À l'échelle des quartiers iris, 5 iris sur 11 ont connu une hausse de population en lien notamment avec les nouvelles constructions de logements entre 2013 et 2018, il s'agit des secteurs l'Orientis (+129), Paul Guieysse (+83), Arsenal Maritime (+354) et Dupuy de Lôme (+59).

6 secteurs ont à l'inverse perdu des habitants : Quai de Rohan, Nouvelle Ville, Hôpital Kerforn, Merville et dans une moindre mesure Chant des Oiseaux et le quartier Aristide Briand. Ces baisses s'expliquent par des départs de population jeune et une augmentation des ménages plus âgés composés d'une seule personne.

	Population en 2013	Population en 2018	Évolution 2013-2018
Arsenal Maritime	1782	2136	354
Aristide Briand	2115	2078	-36
l'Orientis	3091	3220	129
Dupuy de Lome	1999	2058	59
Hopital Kerforn	4109	3829	-280
Paul Guieysse	2907	2990	83
Merville	3259	3130	-129
Polygone	2037	2126	88
Chant des Oiseaux	2680	2558	-121
Nouvelle Ville	3543	3198	-345
Quai de Rohan	1995	1636	-358
<b>Total ORT</b>	<b>29 517</b>	<b>28 960</b>	<b>-557</b>
Lorient (hors ORT)	28 444	28 124	-320
<b>Lorient</b>	<b>57 961</b>	<b>57 084</b>	<b>-877</b>
<b>Lorient Agglomération</b>	<b>201 024</b>	<b>204 107</b>	<b>3083</b>

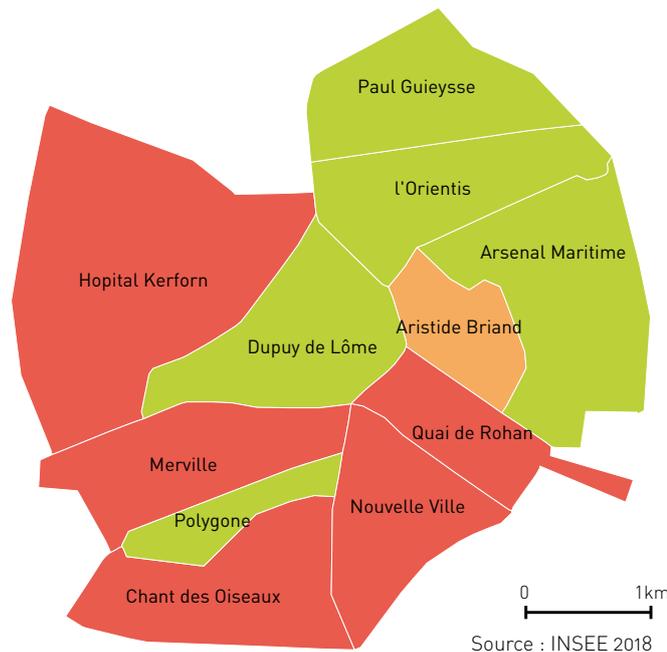
Source : INSEE



### Évolution de la population 2013-2018 par iris

Évolution 2013 - 2018

- Positive > 2%
- Stable entre -2 et 2%
- Négative < -2%



### LES FAMILLES AVEC ENFANTS MOINS REPRÉSENTÉES DANS LE CŒUR DE VILLE

	Ménages familles avec enfant[s]		Part des ménages 1 personne	
	2013	2018	2013	2018
ORT (cœur de ville)	21 %	19 %	58 %	61 %
Ville de Lorient	25 %	23 %	54 %	56 %
Lorient Agglomération	31 %	29 %	40 %	42 %

Source : INSEE

La part des ménages composés d'une famille avec enfant est de 19 % à l'échelle du cœur de ville en 2018, elle est en baisse de 2 points par rapport à 2013. Cette part est de 29 % à l'échelle de l'agglomération et de 23 % à l'échelle de la ville centre. Par rapport aux

autres villes de tailles comparables, Lorient, avec Vannes et La Rochelle, fait partie des communes dont la part de familles avec enfant est la plus faible et la part des ménages d'une personne la plus élevée (voir ci-avant).

### UN VIEILLISSEMENT QUI S'EST ACCENTUÉ

L'indice de jeunesse est égal au ratio « moins de 20 ans » / « 60 ans et plus ». Plus il est faible, plus la population est âgée. Il est en baisse aux différents niveaux du territoire. Entre 2013 et 2018, l'indice de jeunesse est passé de 0,82 à 0,64 sur le cœur de ville.

Ce vieillissement est également constaté à l'échelle de la ville : de 0,88 à 0,77 et dans une moindre mesure sur l'agglomération : de 0,81 en 2013 à 0,70 en 2018.

## UNE PART STABLE DES CADRES ET PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES

Entre 2013 et 2018, la catégorie qui a le plus augmenté est celle des retraités. Leur part dans la population est légèrement supérieure (28,6%) à celle constatée à Lorient (27,9%), mais elle reste inférieure à celle de Lorient Agglomération (31,1%). Les cadres et professions intermédiaires sont surreprésentés dans l'ORT. Ils représentent 23,4% de la population de 15 ans et plus contre

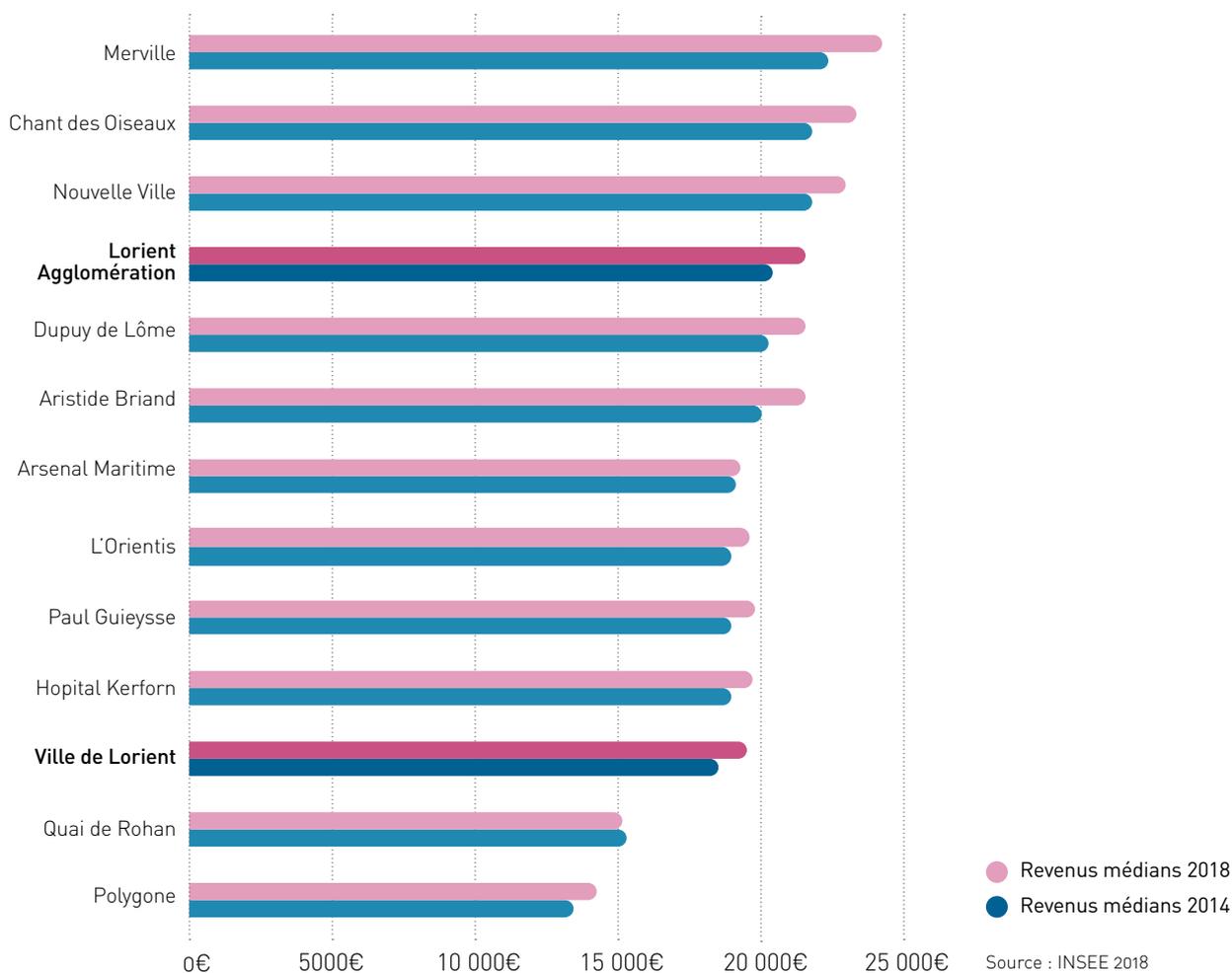
20% à l'échelle de la ville et 19,8% à l'échelle de l'agglomération. Cette part reste stable entre 2013 et 2018. La part des employés et ouvriers (25,9%) perd 2,9 points entre 2013 et 2018. La part d'employés et d'ouvriers dans le cœur de ville reste inférieure à celle de la ville de Lorient (27,9%) ainsi qu'à celle de l'agglomération (27,1%).

## DES REVENUS QUI PROGRESSENT, MAIS DES ÉCARTS QUI SE CREUSENT

L'écart entre le revenu médian le moins élevé et le plus élevé a augmenté entre 2014 et 2018 entre les quartiers du cœur de ville. Il est passé de 1,64 en 2014 à 1,68 en 2018. Les quartiers aux revenus médians les plus élevés sont ceux qui ont le plus progressé entre 2014 et 2018 (+7 à +8%). Pour les

quartiers dont les revenus se situent en dessous de la moyenne de l'agglomération, la progression est plus faible, voire presque nulle (Quai de Rohan).

Revenus médians sur les quartiers du cœur de ville 2014-2018



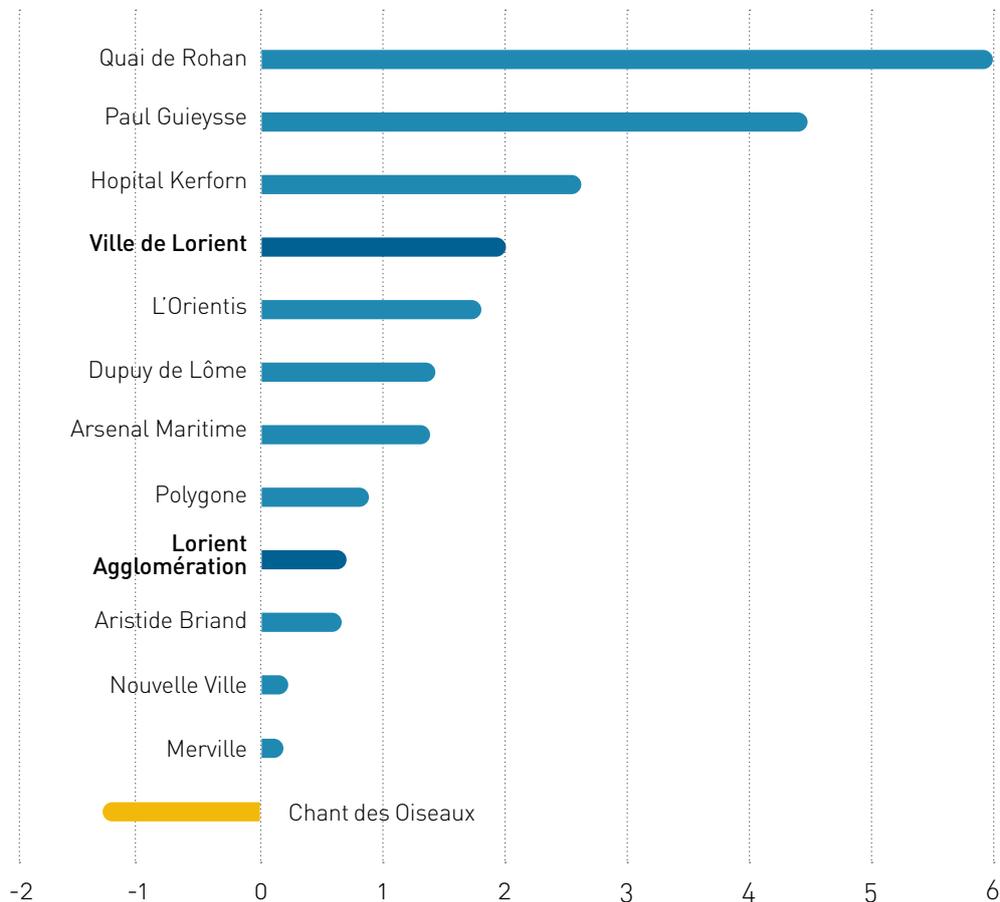


## UN TAUX DE PAUVRETÉ EN AUGMENTATION

4 quartiers sur 11 ont un taux de pauvreté inférieur à celui de Lorient Agglomération en 2018 (Chant des Oiseaux, Merville, Nouvelle Ville et Aristide Briand). Entre 2014 et 2018, seul le quartier Chant des Oiseaux, dont le taux de pauvreté était déjà le plus bas, a vu son taux baisser (de 1,3 point). Dans tous les autres iris, le taux a progressé entre 0,2 point et 6 points pour Quai de Rohan.

En 2018, ce taux était en augmentation par rapport à 2013, sur la ville de Lorient (il passe de 19% à 21%). À l'échelle de l'agglomération, il augmente de 0,7 point passant de 12,1% à 12,8%.

### Évolution du taux de pauvreté 2014 - 2018 (en points)



Source : INSEE 2018



## Axe 2

# Favoriser un développement économique et commercial équilibré

1<sup>er</sup> pôle d'emploi du Pays de Lorient, le cœur de ville regroupe 49% des emplois de la ville centre et 21% des emplois de l'agglomération en 2018. Conforter son économie, que ce soit par le maintien des équipements générateurs d'attractivité, le soutien au développement des entreprises et des commerces fait partie des axes forts du programme Action Cœur de Ville.

2018-2022

### LES ACTIONS ENGAGÉES

- étude de faisabilité d'une rénovation des Halles de Merville, 2022 : concertation et choix du projet architectural. Lancement des travaux début 2023 ;
- arrivée d'une manager du Commerce ;
- création d'un livret d'accueil pour les nouveaux commerçants.

### LES ACTIONS TERMINÉES

- mon centre-ville connecté - transition numérique des commerçants du centre-ville.

### EMPLOI : UNE HAUSSE PAR RAPPORT A 2015

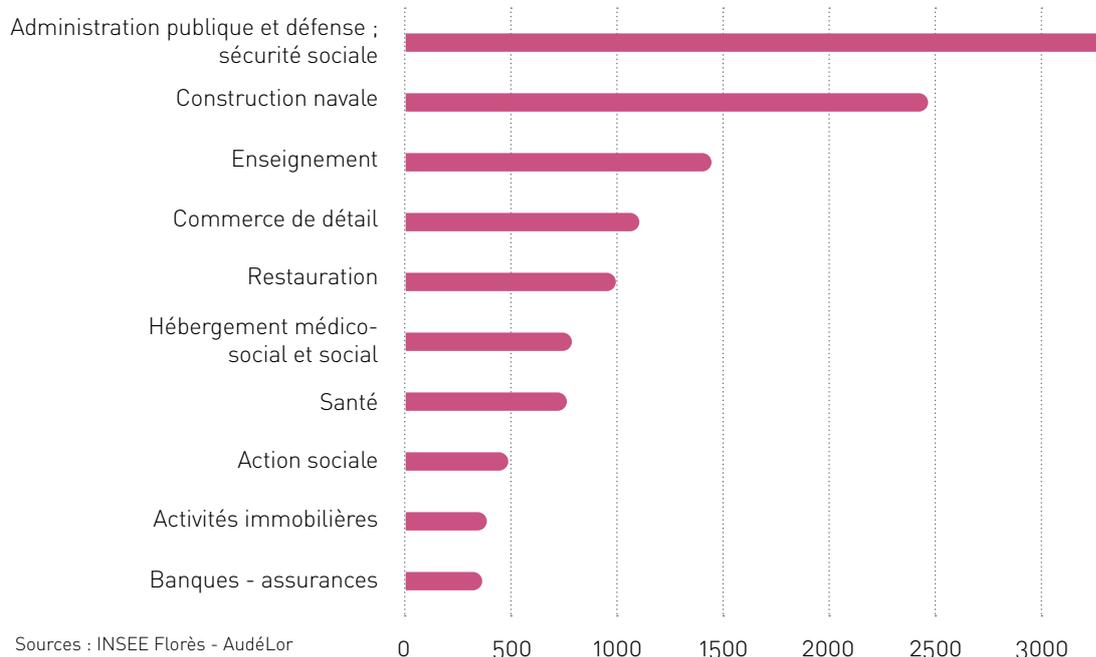
Le périmètre cœur de ville compte 16 888 emplois en 2018, une évolution en hausse de 2,3% par rapport à 2015.

Toujours en 1<sup>re</sup> position en matière d'emplois au niveau de l'agglomération, le centre-ville concentre les 3 premiers employeurs du pays de Lorient (Naval group, Centre Hospitalier de Bretagne Sud, Ville de Lorient). L'emploi public représente 55% de l'emploi en 2018.

48% des emplois sont concentrés dans 3 secteurs :

- l'administration publique ;
- l'enseignement ;
- la construction navale.

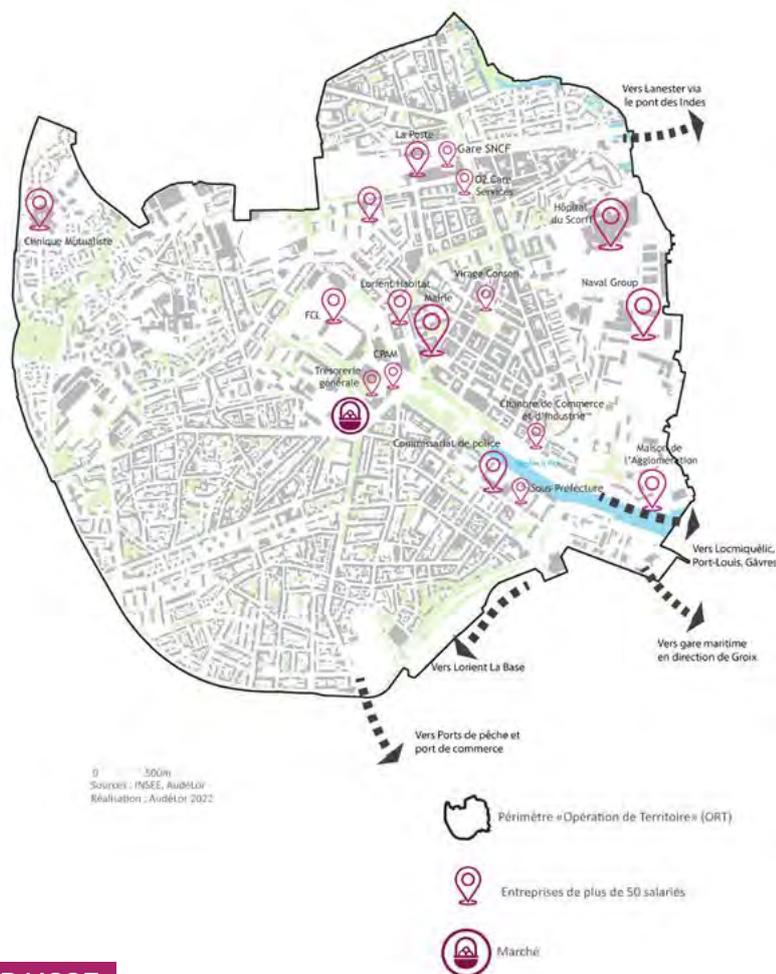
### Les 10 premiers secteurs d'activité en nombre d'emplois (2018)



Sources : INSEE Florès - AudéLor



### Les établissements de plus de 50 salariés dans le périmètre ORT



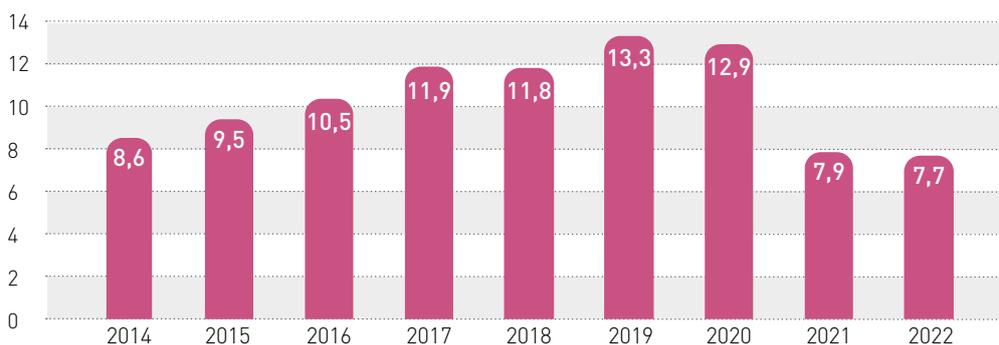
## COMMERCE : UNE FORTE BAISSÉ DU TAUX DE VACANCE DEPUIS 2021

- 597 locaux commerciaux et de services dans l'hypercentre en 2021 ;
- 7,7% : taux de vacance commerciale dans l'hypercentre (2022) soit 46 locaux vacants, soit -0,2 point par rapport à 2021.

Le taux de vacance commerciale début 2021 a connu une forte baisse pendant la crise sanitaire liée au Covid-19. En 2022, ce taux est resté stable (-0,2 pt). L'impact de la crise sanitaire a été particulièrement important sur les chiffres d'affaires des commerces mais les

aides publiques ont permis de limiter l'impact et d'entraîner une diminution des défaillances (politique dite du « Quoi qu'il en coûte »). Certaines tendances de consommation se sont renforcées avec un retour à la proximité mais aussi avec la poursuite de la progression des ventes en ligne. La diminution du taux de vacance témoigne d'une certaine résilience du territoire et d'une politique volontariste en faveur des centralités commerciales.

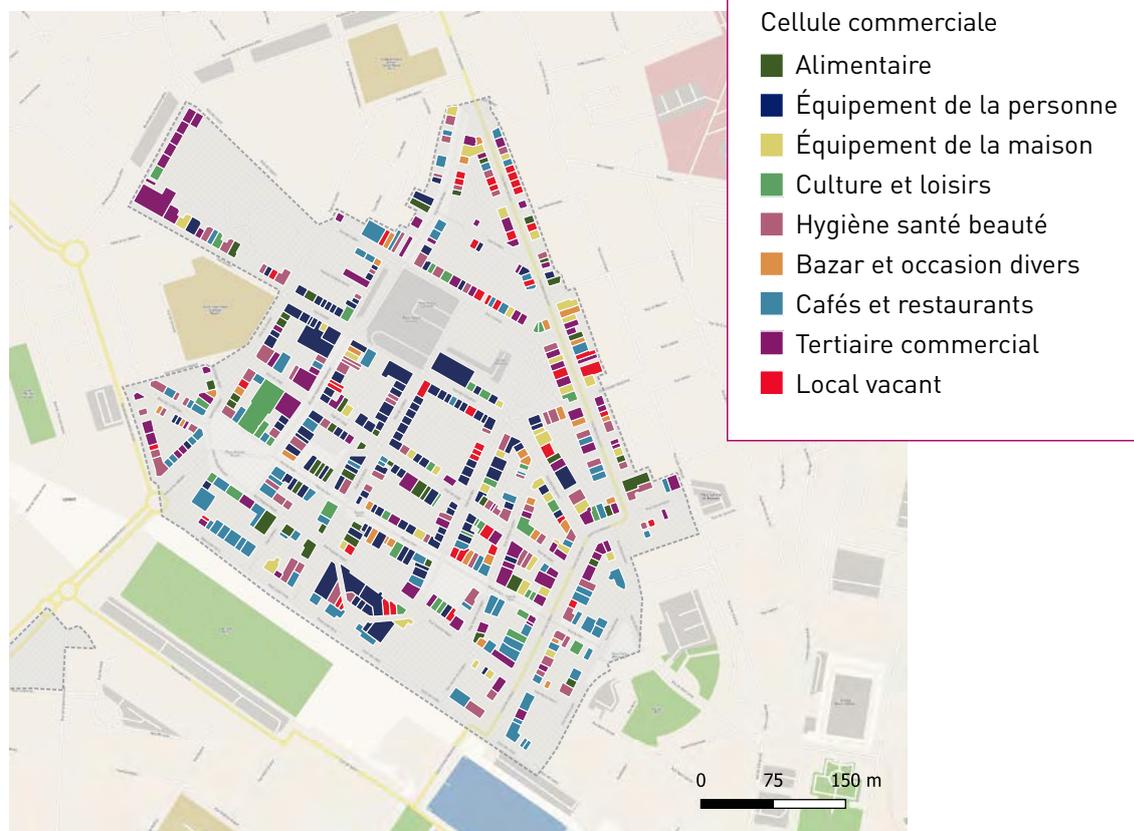
Taux de vacance commerciale - hypercentre (en%)



Source : relevés AudéLor février - mars 2022

## LOCALISATION DES COMMERCES EN 2022

Typologie des commerces en 2022 - Centre-ville de Lorient



Source : relevés terrain AudéLor

### TOURISME : UNE ACTIVITÉ HÔTELIÈRE

#### TRÈS PRÉSENTE EN CŒUR DE VILLE

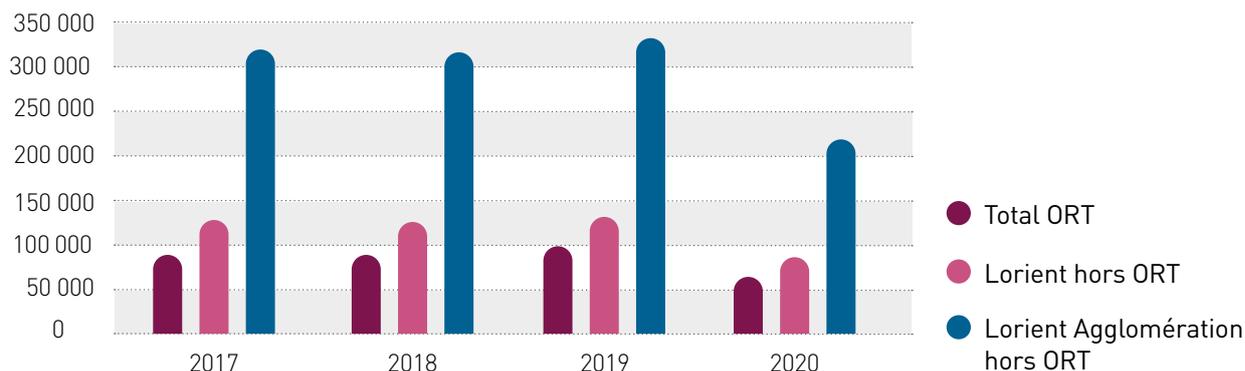
L'activité touristique et « d'affaire » participe à une réelle attractivité.

Avec 12 hôtels, le cœur de ville rassemble 76 % des hôtels de la ville et 1/3 des hôtels de l'agglomération.

En 2020, 77 % des nuitées hôtelières de la ville de Lorient et 30 % de celles de Lorient

Agglomération se sont déroulées dans le cœur de ville, soit 65 498 nuitées. Cette même année, en lien avec le contexte sanitaire, le nombre de nuitées est en baisse de 32 % par rapport à 2019.

#### Nombre de nuitées hôtelières 2017 - 2020 cœur de ville, ville de Lorient et Lorient Agglomération



Source : fichier taxe de séjour Lorient Agglomération

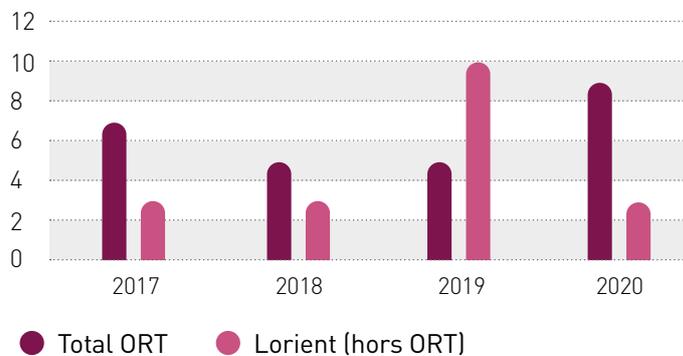


## 26 ENTREPRISES AIDÉES PAR LA PLATEFORME INITIATIVES

Entre 2018 et 2021, 140 entreprises ont pu bénéficier d'un prêt Initiative sur le pays de Lorient dont 32 % sur Lorient.

26 entreprises sont situées dans le périmètre Cœur de Ville (soit 18,6%). Entre 2020 et 2021, le nombre de dossiers sur le cœur de ville a quasiment doublé passant de 5 à 9.

Prêts décaissés - Initiative pays de Lorient depuis 2018



Source : AudéLor

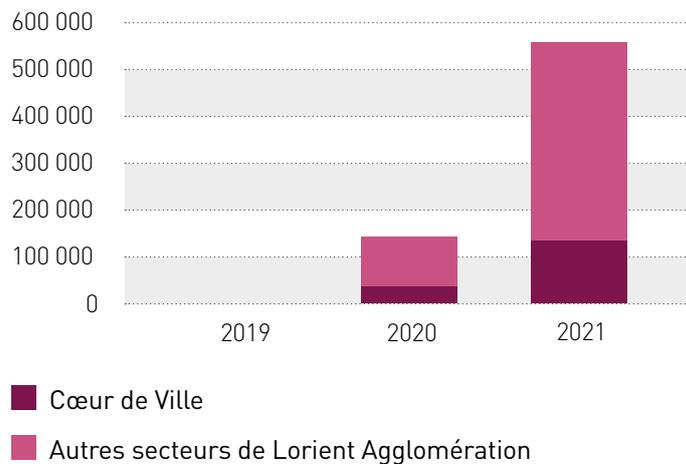
## LE PASS COMMERCE : 178 651 € D'AIDES VERSÉES AUX COMMERCE DU CŒUR DE VILLE

Mis en place sur le territoire de l'agglomération en janvier 2019, le Pass Commerce et Artisanat est une aide à l'investissement plafonnée à 7500 € (financée à 50% par la Région et 50% par Lorient Agglomération). L'objectif est d'aider à la modernisation des commerces et dynamiser l'activité commerciale et artisanale des communes.

Depuis sa création en 2019, 128 dossiers ont été traités et financés, 51 dossiers (40%) ont concerné la ville de Lorient dont 30 (23%) sur le périmètre cœur de ville.

Depuis 2019, 178 651 € d'aides ont été versées pour les commerces du cœur de ville, soit 25% des aides versées par l'agglomération. Entre 2020 et 2021, le nombre de dossiers traités sur le cœur de ville a été multiplié par 4 et les subventions sont passées de 41 732 € en 2020 à 136 619 € en 2021.

Bilan des aides attribuées Pass Commerce et Artisanat 2019 - 2021



Source : Services de Lorient Agglomération

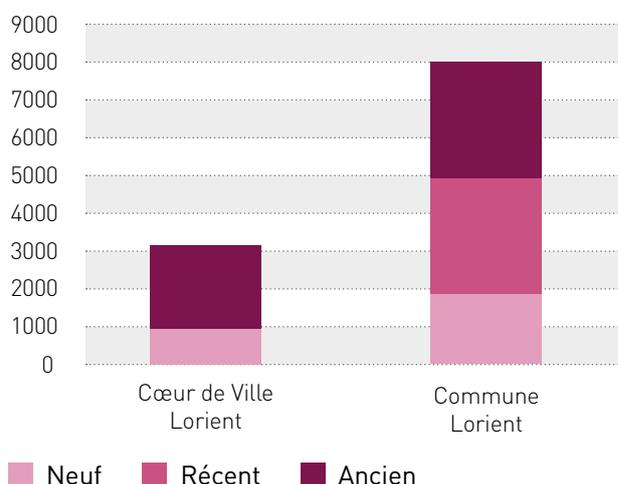
## LES BUREAUX DANS LE CŒUR DE VILLE : 30 % DES DISPONIBILITÉS DE LA VILLE DE LORIENT

En 2021, 43 % des transactions (17) de la ville de Lorient et 24 % des transactions du pays de Lorient se situaient dans le cœur de ville. Cela correspond à 3174 m<sup>2</sup>, soit 40 % des surfaces qui ont fait l'objet de transactions à l'échelle de la ville de Lorient.

82 % des transactions sont réalisées dans l'ancien\* alors qu'à l'échelle de la ville de Lorient, 40 % des transactions sont dans l'ancien.

### Transactions 2021 en m<sup>2</sup> ▶

Source : AudéLor 2022

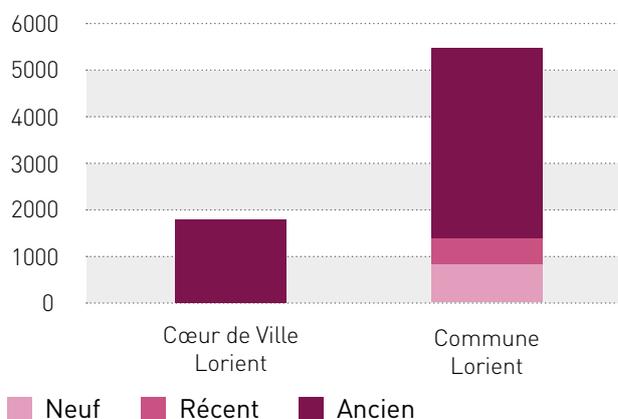


En mars 2022, le cœur de ville rassemblait 1820 m<sup>2</sup> de disponibilités en bureau, soit 33 % de celles de la ville de Lorient. Le site de La Découverte est le principal pôle du périmètre de l'ORT, c'est lui qui concentre le plus de mètres carrés disponibles (1018 m<sup>2</sup>) devant L'Orientis (690 m<sup>2</sup>).

L'ancien représente 99 % des disponibilités dans le cœur de ville de Lorient (essentiellement à La Découverte). Enfin, la très grande majorité des disponibilités en bureau au sein du cœur de ville (57 %) sont accessibles en location.

### Disponibilités en bureaux en m<sup>2</sup> en mars 2022 ▶

Source : AudéLor 2022



Parmi les 6 projets de nouveaux bureaux sur le territoire, on en compte un seul localisé dans le cœur de ville : il s'agit de l'Immeuble Symétrie (ex pôle AET de Lorient Agglomération) situé Cours de Chazelles dont la livraison des 566 m<sup>2</sup> est prévue en 2023.

\*Ancien : existence supérieure à 10 ans, récent : existence inférieure à 10 ans, neuf : qui n'a pas encore été occupé

Source : Observatoire des bureaux 2021- AudéLor - mai 2022



## Axe 3

# Développer l'accessibilité

L'accessibilité du centre-ville, que ce soit par la simplification des accès, l'amélioration de la signalétique et la promotion des mobilités douces est une des priorités du programme Action Cœur de Ville. Pour cela, l'observatoire se donne pour objectif de mesurer l'évolution de la fréquentation grâce à plusieurs indicateurs.

**2018-2022**

### LES ACTIONS TERMINÉES

- un accès au cœur de ville identifié et jalonné- signalétique d'accès : installation de 22 panneaux lumineux fin 2019 ;
- novembre 2021 : lancement de la consultation « Mon centre-ville de demain » avec un volet « mobilités et stationnement ».

### LES ACTIONS ENGAGÉES

- livraison des commerces et gestion du dernier km : suite à l'étude de programmation prévue au budget 2021. La ville de Lorient réfléchit au devenir du site de l'ancienne usine Cobral, à l'abandon depuis 2013. L'une des hypothèses est d'y implanter une plateforme logistique du dernier kilomètre ;
- faciliter les déplacements en cœur de ville pour tous les modes :
  - + avenues Anatole France/Faouëdic : reprise intégrale revêtement Triskell1 (Travaux 2<sup>nd</sup> semestre 2022) ;
  - + bd Demaine continuité cyclable Le Maux : travaux avant été 2022 jonctions vers le centre-ville ;
  - + programme mobilités douces : voirie, schéma cyclable, végétalisation : 1<sup>res</sup> concertations terminées « Mon centre-ville demain » - COPIL 1<sup>er</sup> semestre 2022 pour définition politique - concertation - étude place Paul Anatole Le Braz et Alsace Lorraine 2022 ;
  - + schéma cyclable aménagement : accompagnement / réflexion « Mon Centre-ville de Demain »
  - + aménagements stations vélo
  - + 2 stations avec voitures électriques : gare sud et mairie.

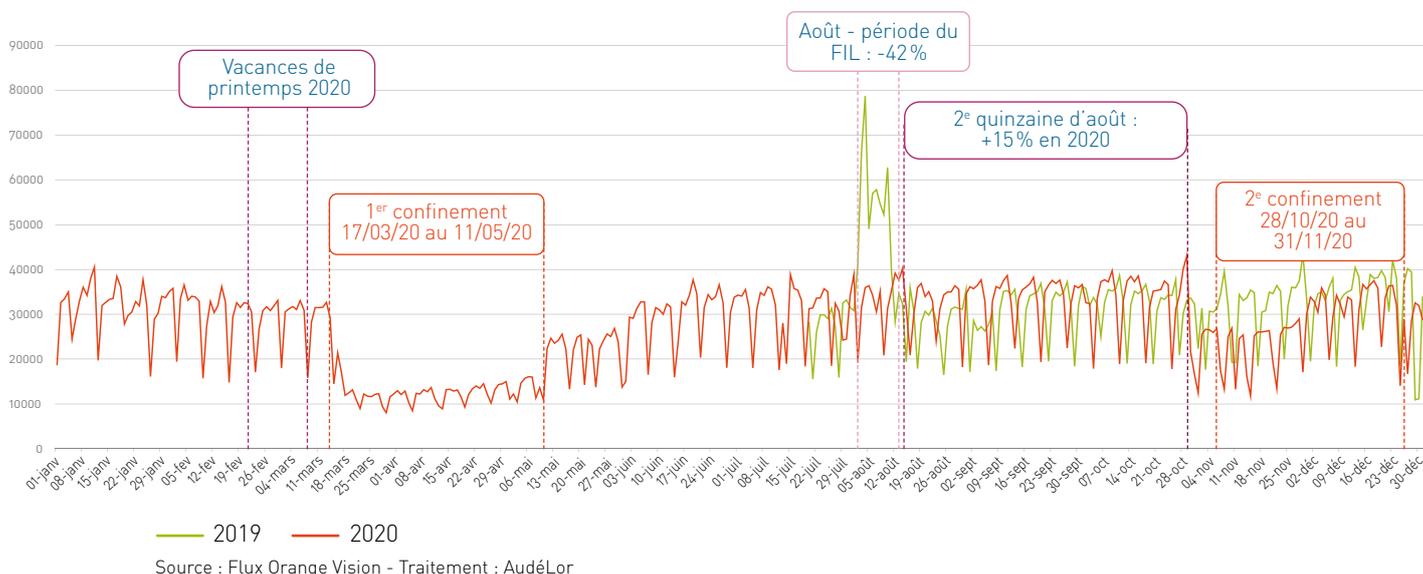
## FRÉQUENTATION DU CENTRE-VILLE : UNE ANNÉE

### 2020 MARQUÉE PAR LA CRISE SANITAIRE

Mars 2020 marque une rupture dans l'évolution de la fréquentation du centre-ville. Cette évolution est liée à l'ampleur du confinement qui a fait chuter fortement la fréquentation : le nombre de visites du mois de mars est inférieur de 22% à celui de février 2020. La fréquentation du mois d'avril est en retrait de 49% par rapport à celle de mars. Petit bémol cependant, la

fréquentation estivale de 2020 s'est davantage prolongée qu'en 2019 : +15% après le 17 août. Enfin, malgré un 2<sup>e</sup> confinement entre le 29 octobre et le 30 novembre 2020 (réouverture des magasins non essentiels le 15 décembre 2020), la fréquentation du mois de décembre 2020 n'a pas été si mauvaise (-7% par rapport à 2019).

### Fréquentation journalière du centre-ville

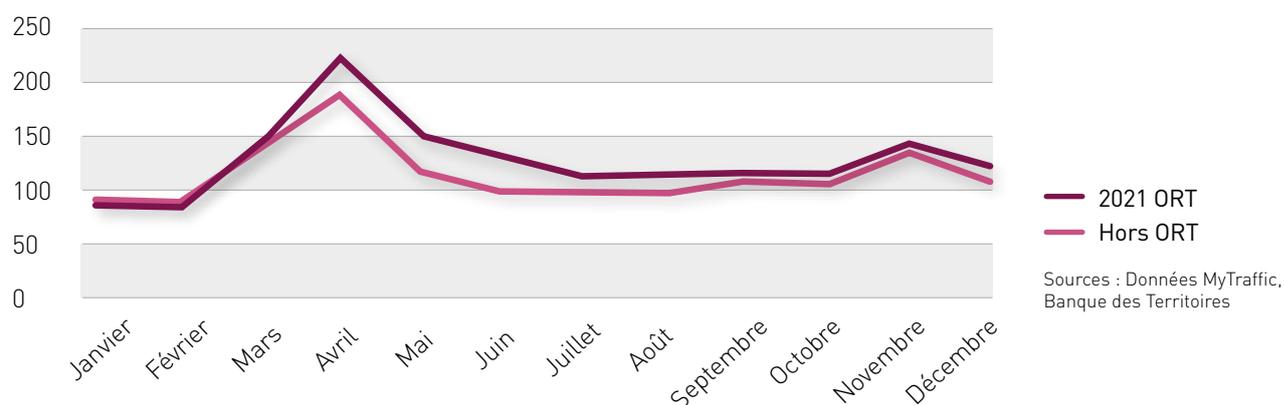


### 2020-2021 : +22% DE FRÉQUENTATION EN CŒUR DE VILLE

Les sources Mytraffic<sup>1</sup> permettent de comparer la fréquentation du périmètre cœur de ville à l'ensemble de la fréquentation de la ville. Entre 2020 et 2021, le périmètre cœur de ville a vu sa fréquentation augmenter de 22%. À l'échelle de Lorient,

cette augmentation est de 15,7%. Cette hausse est de 15% en moyenne pour les villes du réseau « Action cœur de ville ». Il faut noter que la comparaison avec 2020 est fortement impactée par la période de crise sanitaire durant laquelle la fréquentation était au plus bas.

### Fréquentation mensuelle du centre-ville en 2021 (base 100 en 2020)



Parmi les autres villes labellisées Action Cœur de Ville, Lorient fait partie de celles où le nombre de passages piétons moyen à le plus augmenté entre janvier et décembre 2021.

<sup>1</sup> Données MyTraffic : le dispositif comptabilise les personnes disposant d'un smartphone (surtout dans la tranche 12-70 ans) présentes pendant au moins 10 minutes dans le quartier (IRIS). Il ne les comptabilise qu'une seule fois dans la même journée. Il s'agit donc de « visiteurs uniques à la journée ». Les visiteurs de passage comme les résidents sont donc pris en compte, qu'ils soient mobiles ou non et quel que soit leur mode de transport (à l'exception d'un joggeur dynamique, d'un cycliste ou d'une voiture ne faisant que traverser le quartier rapidement - en moins de dix minutes).



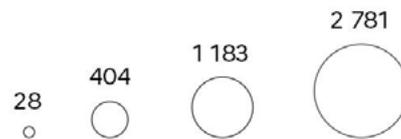
## DES MOBILITÉS PIÉTONNES RENFORCÉES EN CŒUR DE VILLE



Source : ANCT

### Fréquentation des centres-villes

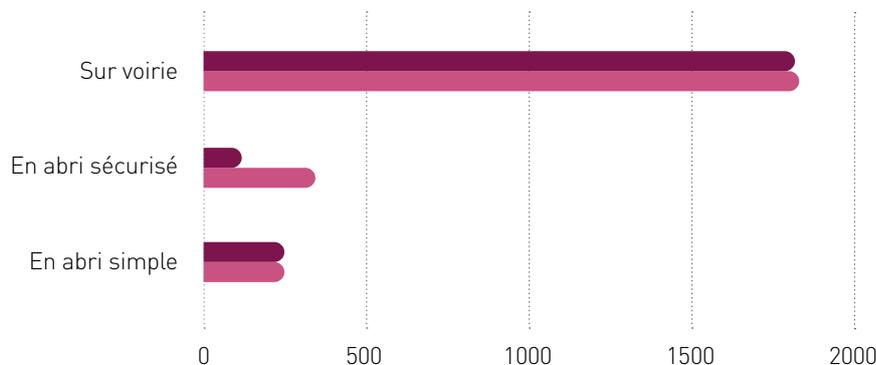
Nombre de passages de piétons  
moyen entre janvier et décembre  
2021 en milliers



Source : Mytraffic 2021  
Réalisation : ANCT Pôle ADT - janvier 2022

## AMÉNAGEMENTS VÉLO RENFORCÉS EN CŒUR DE VILLE

+ 10% pour les places de stationnement vélo  
entre 2019 et 2022.

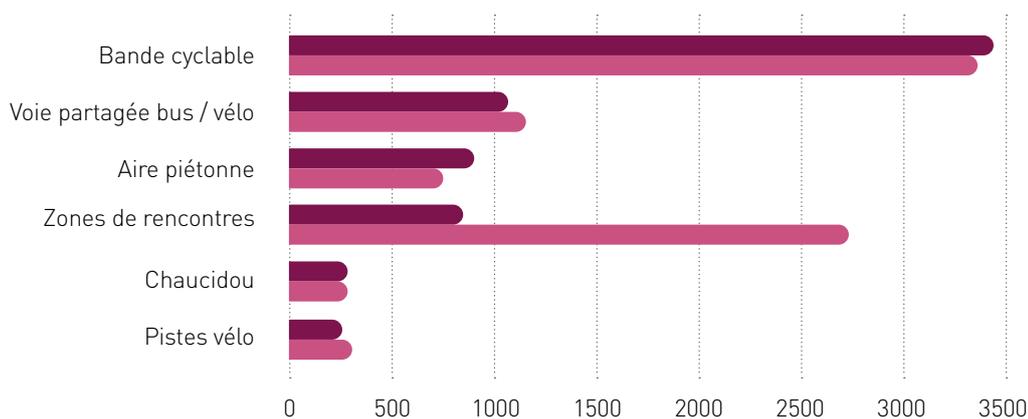


### Stationnement vélo : nombre de places

- Nombre de places 2019
- Nombre de places 2022

Source : Ville de Lorient

+21% des aménagements cyclables  
en lien avec une forte progression des  
dispositifs « zones de rencontre ».



### Les aménagements cyclables sur le cœur de ville 2019 - 2022 en mètres

- 2019
- 2021

Source : AudéLor

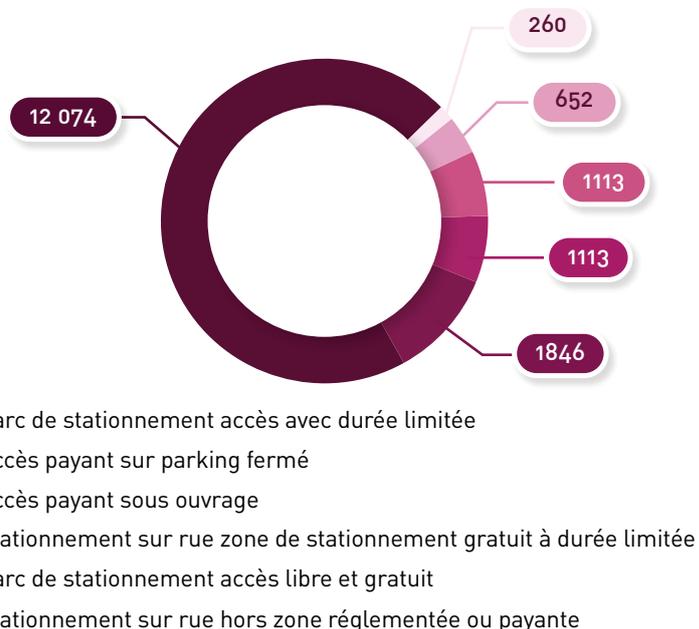
## UN PARC DE STATIONNEMENT MAJORITAIREMENT EN ACCÈS LIBRE

17 000 places de stationnement sont localisées sur le périmètre cœur de ville. En termes d'évolution, cette donnée n'est pas comparable avec celle de 2019 (6800 places) qui concernait uniquement l'hypercentre de Lorient.

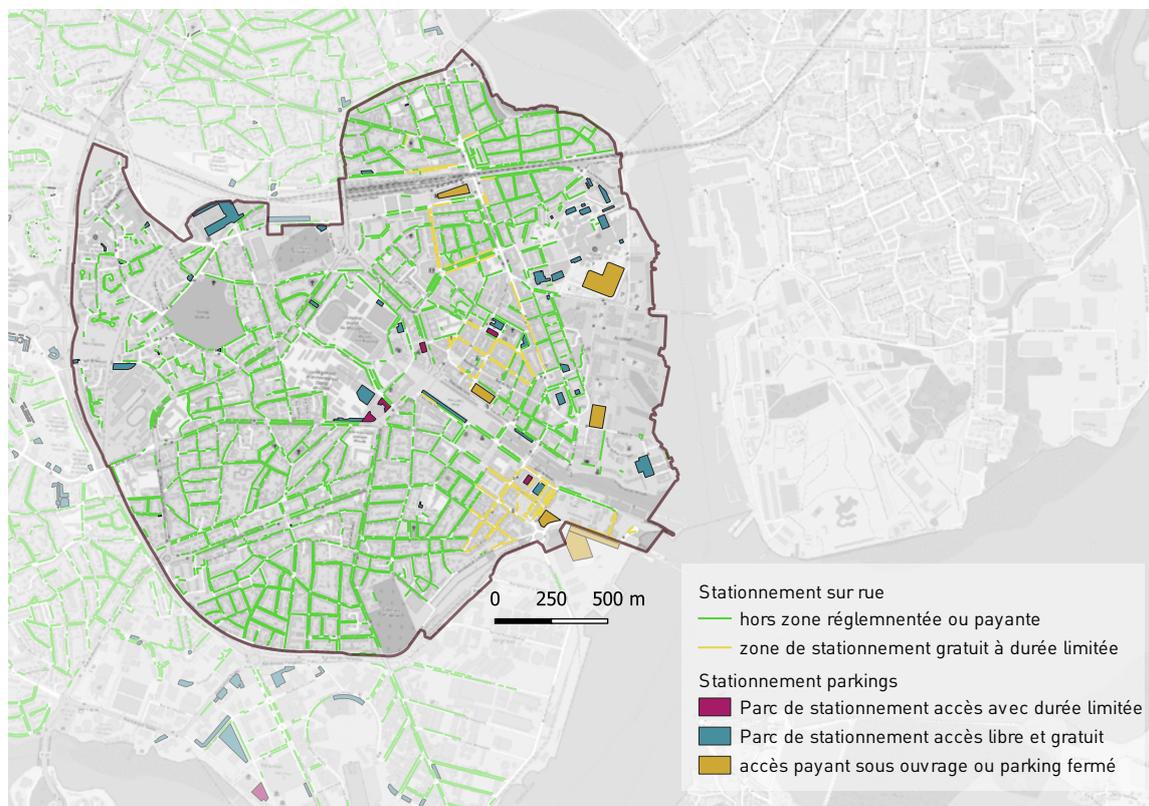
47% de la capacité en stationnement de la ville est localisée dans le cœur de ville (ORT). 71% du stationnement est composé de places sur rue hors zone réglementée ou payante.

**Capacité en stationnement cœur de ville** ▶  
(hors parking privé même accessible au public)

Source : Ville de Lorient



### Localisation et typologie du stationnement en 2021



Source : Ville de Lorient

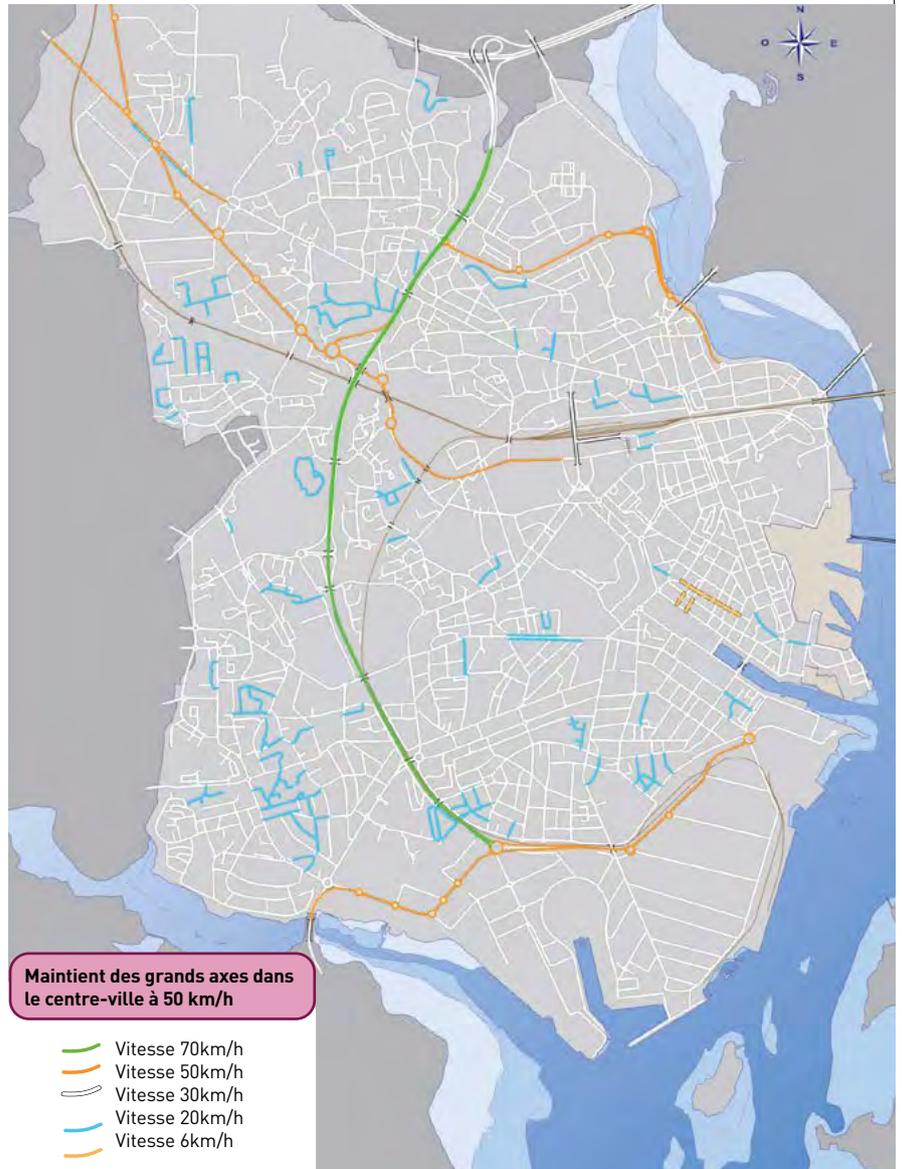


## UNE MAJORITÉ DU CŒUR DE VILLE À 30 KM/H

Dans la perspective de développer une circulation apaisée, toute la ville passe à 30 km/h. Seuls quelques axes allant de la desserte portuaire vers le centre-ville sont maintenus à 50km/h.

### Vitesses et trafic actuelles ►

Bureau d'études travaux et coordination :  
PP-NM 16 mai 2019 | SIG - DEPEM, Secteur  
Mobilité

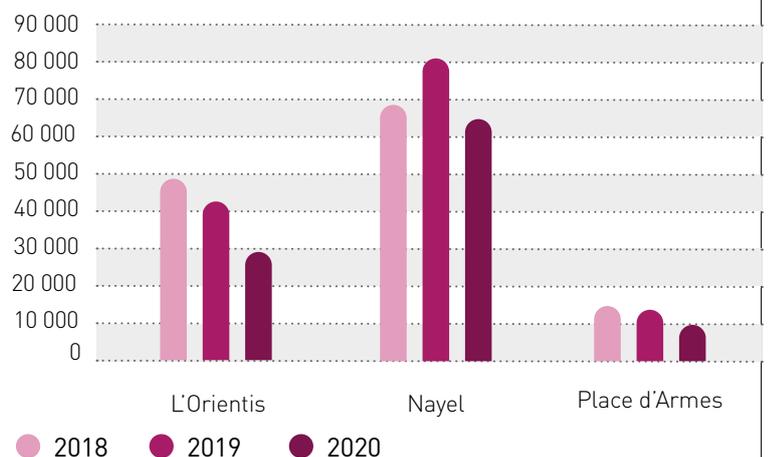


## UNE FRÉQUENTATION EN BAISSÉ DANS LES PARKINGS EN OUVRAGE

Concernant la fréquentation des parkings en ouvrage, celle-ci a fortement baissé entre 2019 et 2020 : -26% en moyenne (-34% pour l'Orientis). Cette baisse de fréquentation est à relier aux contraintes qui ont pesé sur les déplacements en 2020.

### Évolution de la fréquentation des parkings du centre-ville ►

Sources : Ville de Lorient - EFFIA





## Axe 4

# Mettre en valeur des formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

Proposer des lieux de vie agréables pour renforcer l'attractivité du cœur de ville et donner envie aux usagers d'y venir, de s'y promener ou d'y résider passe par la poursuite des actions menées sur les espaces publics. Plusieurs projets d'actions sont inscrits dans ce programme, ils ont pour objectif de participer à l'amélioration de ce cadre de vie.

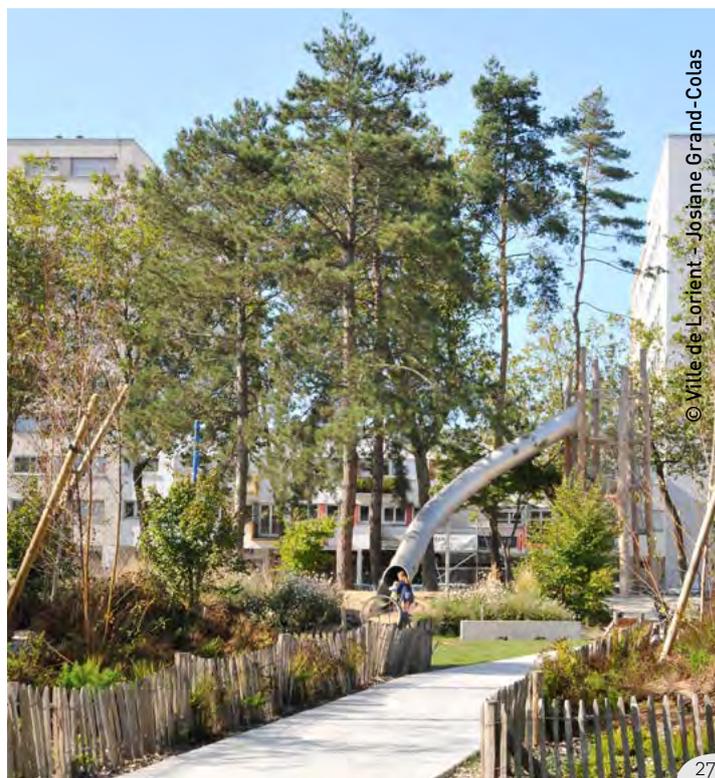
2018-2022

### LES ACTIONS ENGAGÉES

- aménagement des espaces publics du quartier du Péristyle :
  - + Programme 2022 aménagement des espaces ;
  - + Projet Seework : lieu hybride : espace de coworking, incubateur de start-up... ;
  - + Création d'une brasserie au printemps 2022 : le club Bulot ;
  - + Poursuite des programmes de logements.
- étude sur les paysages et la nature en ville (2021) dont l'objectif est de renforcer la place de la nature en ville ;
- étude sur l'armature commerciale des quartiers lancée en 2021 (AudéLor -Lestoux et Associés) ;
- entretien du patrimoine - rue du port, Place Paul Bert ;
- boucle sportive - Aménagement de la plaine sportive - incluant 3<sup>e</sup> boucle Vital'iti : Programme 2022 site entre le Moustoir et la vasière en passant par Jules Ferry et un spot Skate amovible place Glotin.

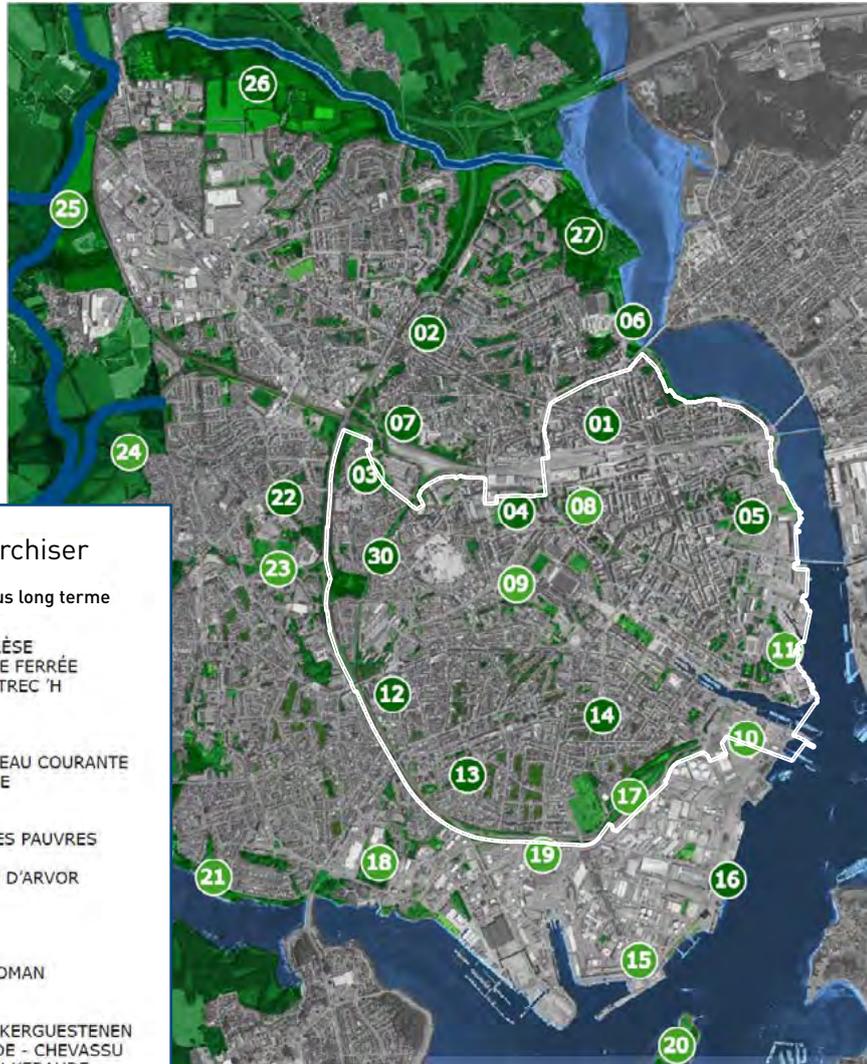
### FOCUS SUR LES PROPOSITIONS POUR RENFORCER LA PLACE DE LA NATURE EN VILLE

La Ville de Lorient a lancé une étude en 2021 sur les « Paysages et la nature en ville ». Ses objectifs étaient de recenser les espaces de nature présents à Lorient, de connaître leurs rôles, d'évaluer les pressions auxquelles ils sont soumis, et de proposer des idées pour renforcer la place de la nature dans la ville de demain. Au terme de ce travail, 31 projets ont été proposés pour remédier à des carences en offre de nature et exprimer de nouvelles ambitions. 12 projets sur 31 se situent dans le périmètre cœur de ville.





## Les 31 projets proposés - 12 dans le cœur de ville



### 31 projets, à hiérarchiser

00 à court terme 00 à plus long terme

- 1 LA PLACE DE L'YSER
- 2 LE SQUARE SAINTE THÉRÈSE
- 3 LA LIAISON VERS LA VOIE FERRÉE
- 4 LE CIMETIÈRE DE KERENTREC 'H
- 5 LE PARC DE L'HÔPITAL
- 6 LES RIVES DU SCORFF
- 7 LE PARC DU MANIO
- 8 LA RÉSIDENCE RUE DE L'EAU COURANTE
- 9 LE LYCÉE DUPUY-DE-LÔME
- 10 LA RIVE DROITE
- 11 LA DARSE SUD
- 12 LES PETITES SŒURS DES PAUVRES
- 13 LE MAIL GALLIENI
- 14 LA PLACE SAINTE-ANNE D'ARVOR
- 15 GLACIÈRE / PERRIÈRE
- 16 LES QUAIS
- 17 LE PARC RÉPUBLIQUE
- 18 KEROLAY
- 19 UNE FENÊTRE SUR KEROMAN
- 20 L'ÎLE SAINT-MICHEL
- 21 LES RIVES DU TER
- 22 CHEMINEMENT RUE DE KERGUÉSTENEN
- 23 LIAISON VERTE KERAUDE - CHEVAUSSU
- 24 FERME URBAINE À LANN KERAUDE
- 25 VERS LE GAILLEC
- 26 LE PARC DU POUILLÔT
- 27 LE PARC DU SCORFF
- 28 DES CHEMINEMENTS ACCESSIBLES
- 29 LA PÉNÉTRANTE FORESTIÈRE
- 30 EN ATTENDANT LE TRAM
- 31 DES RUES PACIFIÉES

Sources : « Étude Paysage et nature en ville » 2021, JP Ferrand, Territoire en Mouvement, Bruno Pérera.



## Axe 5

# Accès aux équipements

### DES EFFECTIFS SCOLAIRES EN BAISSÉ

Les équipements publics d'enseignements ou équipements culturels jouent un rôle essentiel pour le dynamisme et le rayonnement de la centralité. Faciliter l'accès aux équipements est un axe prioritaire de l'Action Cœur de Ville. L'observatoire s'attache à suivre annuellement les évolutions de fréquentation de certains équipements même si leur évolution n'est pas exclusivement liée à leur accès.

À la rentrée 2021, le cœur de ville comptait 8589 élèves soit -2,2% par rapport à 2018. Pour l'ensemble de la ville de Lorient, l'effectif est en baisse de 2,3%.

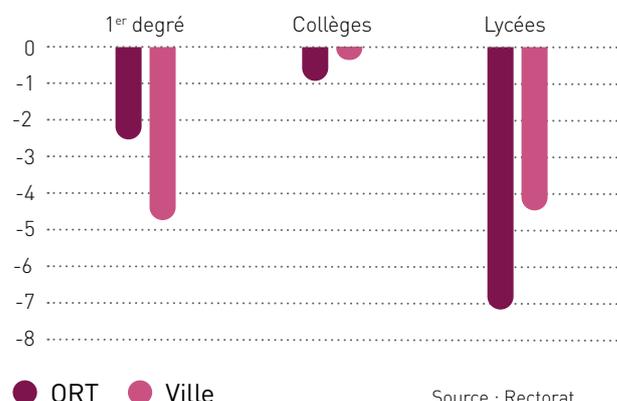
Le cœur de ville rassemble 63,8% des effectifs scolaires de la ville de Lorient. 55,6% des effectifs sont des lycéens.

Effectifs scolaires 2021 dans le cœur de ville



Source : Rectorat

Évolution des effectifs 2018 - 2021



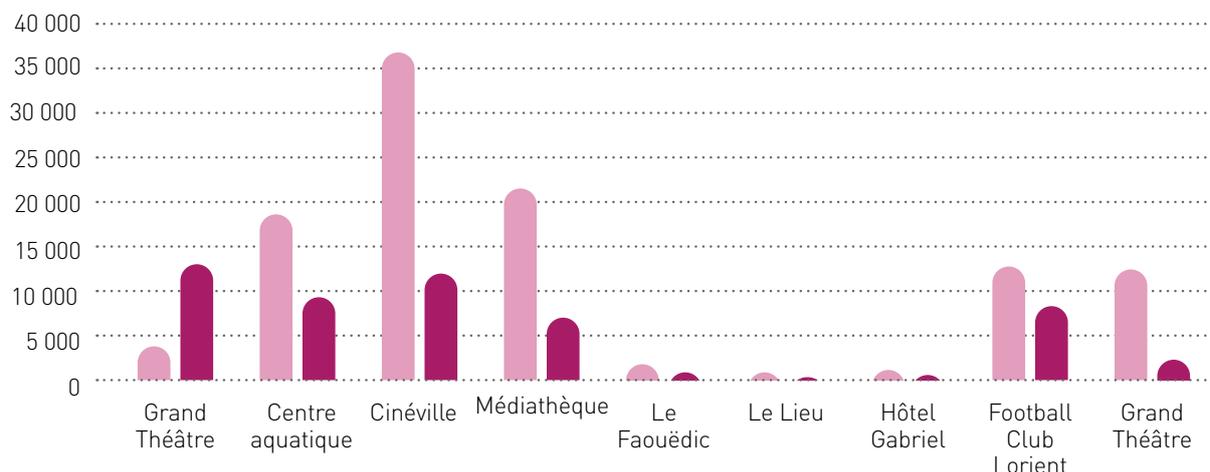
Source : Rectorat

### LES ÉQUIPEMENTS DE LOISIRS ET DE CULTURE : 61% DE BAISSÉ DE LA FRÉQUENTATION EN 2020

Avec une année 2020 très particulière jalonnée de fermetures au public ou de mise en place de jauges sur différentes parties de l'année, la fréquentation des principaux équipements a chuté de 61%. La fréquentation totale a été de 416 575 en 2020.

Fréquentation des principaux équipements du cœur de ville (2018 - 2020)

- Entrées 2018
- Entrées 2020\*



Source : enquête AudéLor

\*Pour le Palais des Congrès : données 2019 et 2020. Pour les équipements culturels : saison 2020-2021



Le Festival Interceltique, qui aurait dû se dérouler du 7 au 16 août 2020 a finalement été annulé. Cette absence a été lourde de conséquences sur la fréquentation du centre-ville. En 2019, 558 900 visites étaient comptabilisées avec un pic de 78 700 le 4 août, jour de la grande parade. En 2020, sur la période à laquelle il aurait dû avoir lieu, le nombre de visites au centre-ville a été de 322 300 soit -42% par rapport à 2019. En 2021, la version « allégée » du FIL a permis d'accroître la fréquentation du centre-ville avec une augmentation de près de 45% de visiteurs. Cependant, compte-tenu du format réduit, 2021 n'a pas retrouvé le niveau d'activité de l'édition 2019 [-17%].

De même, le nombre de visiteurs lors d'événements professionnels au Palais de Congrès était en baisse de 81% générant ainsi 64% de nuitées en moins par rapport à 2019.

Carte de synthèse



0 500m

Sources : INSEE, AudéLor  
Réalisation : AudéLor 2022

**AudÉLOR**  
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

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

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

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

