

Commerce et centralités

Panorama de l'offre alimentaire généraliste

207 / MARS 2023

Lorient Agglomération

Économie

Depuis la crise sanitaire, le commerce, et plus spécifiquement le commerce alimentaire a connu de nombreuses mutations. Très sollicités pendant les périodes de confinement, les magasins alimentaires ont vu leurs ventes augmenter. Dans le même temps, les consommateurs ont montré davantage d'engagement envers la proximité, les circuits courts et les produits écoresponsables.

Si 2020 a été l'année d'un grand coup d'accélérateur pour la proximité, le développement des petites surfaces alimentaires est largement enclenché au niveau national depuis plusieurs années. Ce mouvement s'inscrit dans un contexte d'essoufflement des concepts d'hypermarchés traditionnels qui ont perdu 15 points de part de marché en 20 ans. Ils restent cependant le premier circuit de distribution en France¹.

Ainsi, en France, entre 2016 et 2021, les surfaces cumulées des enseignes nationales de proximité² ont augmenté de +13,1% alors que pour l'ensemble des enseignes alimentaire, cette hausse n'est que de +0,5%.

Dans le cadre de l'observatoire du commerce de Lorient Agglomération, AudéLor a réalisé un recensement de ces magasins (enseignes et indépendants) et a cherché à mettre en évidence les tendances du commerce de détail alimentaire sur le territoire de l'agglomération. Que représente cette activité aujourd'hui ? Comment le commerce a-t-il évolué récemment ? Quelles sont les dynamiques en cours qui impactent l'attractivité des centralités ?

¹ Source NielsenIQ

² Enseignes commerciales de proximité : Carrefour city, Vival, Carrefour Express, Spar, Franprix, Proxi, Coccimarket, Petit Casino, Utile, Casino shop - Source LSA « Les mètres carrés de l'alimentaire » en France - mai 2022

LES SURFACES DE COMMERCE DE DÉTAIL GÉNÉRALISTES DE QUOI PARLE-T-ON ?

Le commerce alimentaire de détail généraliste recensé dans cette note correspond aux codes APE suivants :

- 4711C pour les supérettes (surfaces de moins de 400 m²) ;
- 4711D pour les supermarchés (surfaces comprises entre 400 et 2500 m²) ;
- 4711F pour les hypermarchés (surfaces de plus de 2500 m²) ;
- 4711B pour les commerces d'alimentation générale ;
- 4729Z pour une partie seulement des « autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisés » : magasins bio ou de vente en circuits courts (ex : enseignes d'alimentation générale bio, boutiques de producteurs locaux, magasin de vrac alimentaire, surgelés, etc.).

Ainsi, les magasins alimentaires très spécialisés (boulangerie, boucherie, cave à vins, fromagerie, épicerie fine, etc.) et les marchés, les drives déportés ne sont pas comptabilisés dans cette étude. Le parti pris a été de ne retenir que les magasins ouverts au public où il est possible de remplir entièrement son panier sur une large gamme de produits alimentaires d'usage courant et quotidien.





UNE DENSITÉ DE GRANDES SURFACES SUPÉRIEURE À LA MOYENNE DÉPARTEMENTALE

Fin 2022, sur le territoire de Lorient Agglomération, les commerces de détail alimentaire représentaient 99 634 m² de surface de vente et 125 magasins, soit 486 m² pour 1 000 habitants. Ce qui situe Lorient Agglomération au-dessus de la moyenne départementale comprise entre 350 et 450 m²/1 000 habitants.

Dans l'agglomération, les surfaces en hypermarchés représentent 49 182 m² (soit 49 % des surfaces de vente), les supermarchés et assimilés* totalisent 38 630 m² (39 %). Enfin, les surfaces alimentaires de moins de 300 m² correspondent à 12 % des surfaces alimentaires non spécialisées.

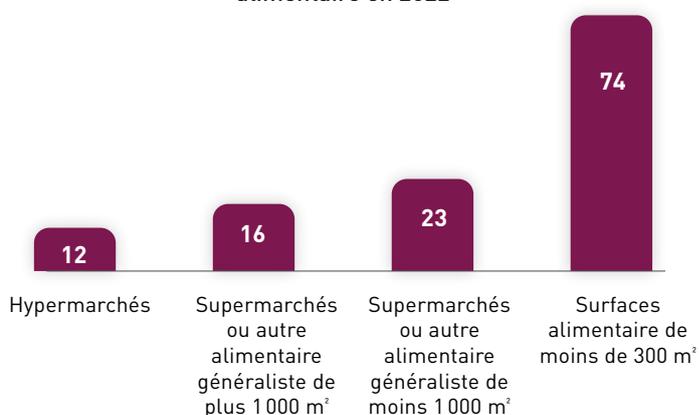
*Les surfaces comprises entre 400 et 2500 m² en magasin bio, hard-discount, surgelés... sont assimilées aux supermarchés.

Toutes les communes à l'exception de Brandérion disposent d'un commerce de détail alimentaire « généraliste ». À l'échelle de l'agglomération, les 3 communes de Lorient, Lanester et Hennebont concentrent 57 % des points de vente et 58 % des surfaces de vente.

Les hypermarchés restent dominants en termes de surfaces de vente, ils représentent 49 % des m² des commerces alimentaires.

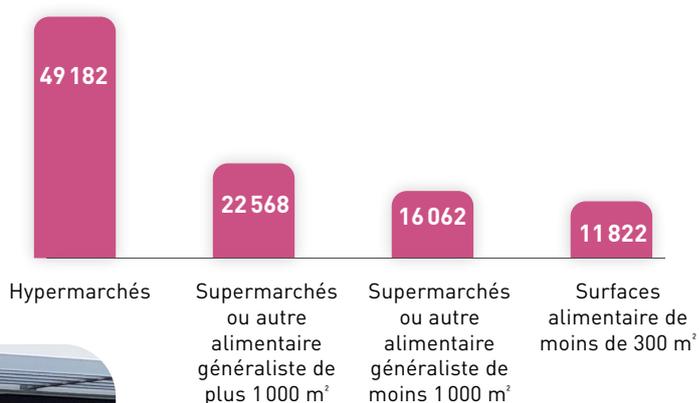
En nombre de commerces, ce sont les petites surfaces de moins de 300 m² qui dominent en rassemblant 60 % des points de vente en alimentaire sur le territoire.

Nombre de commerces de détail alimentaire en 2022



Lorient agglomération
Sources : AudéLor, CCI Morbihan

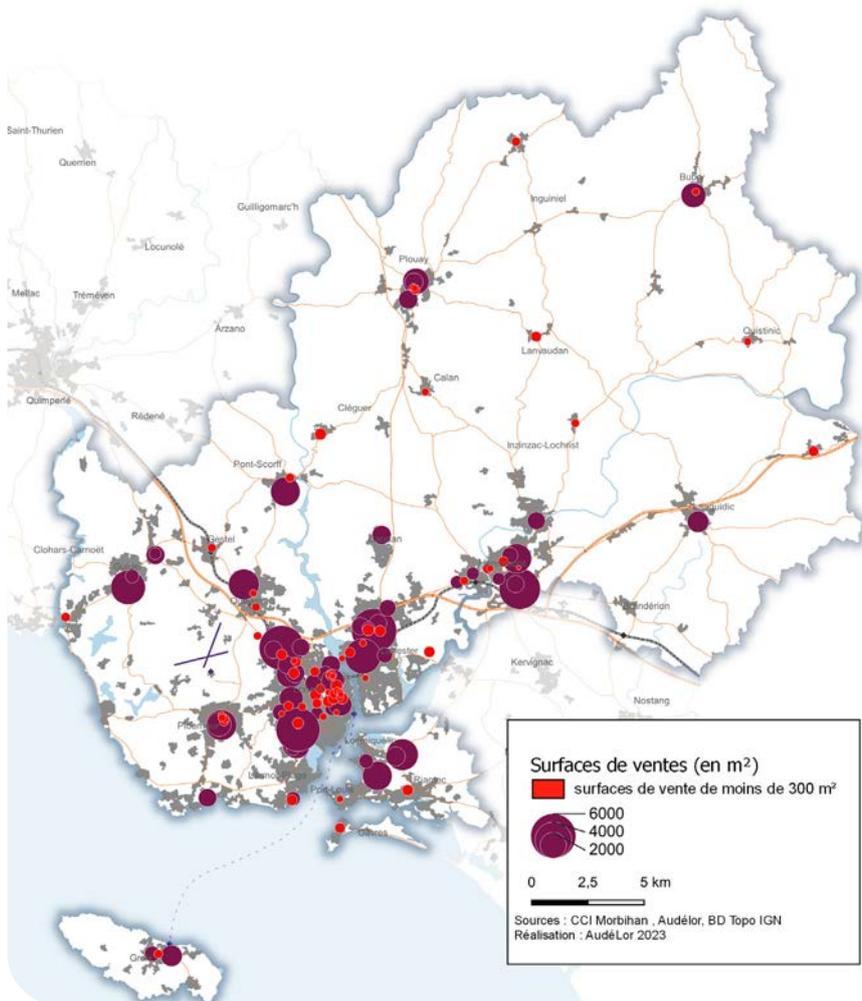
Surfaces de vente en commerce de détail alimentaire en m² en 2022



Lorient agglomération
Sources : AudéLor, CCI Morbihan

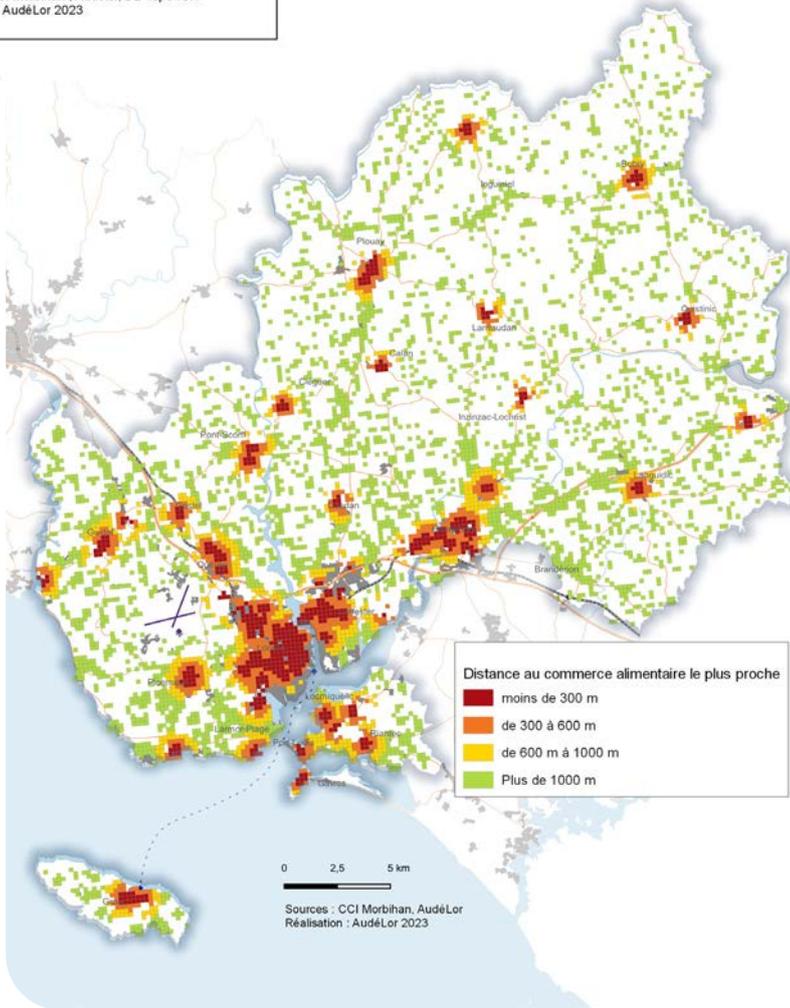


Les Bocaux d'Abord
Lorient



Les commerces alimentaires généralistes par surface de vente en 2022

Le territoire de l'agglomération est particulièrement bien maillé en commerces alimentaires généralistes. **35%** de la population de Lorient Agglomération se localise à moins de 300 m d'un commerce alimentaire généraliste et **78%** à moins d'un kilomètre. (Calcul AudéLor).



Les distances aux commerces alimentaires généralistes les plus proches en 2022



**4 RÉSEAUX D'ENSEIGNE TOTALISENT
93 % DES SURFACES DE VENTE**

70 % des enseignes (87) appartiennent à un réseau (commerce intégré, indépendant organisé, etc.), ce qui correspond à 93 % des surfaces de ventes. Le reste des surfaces relèvent d'indépendants.

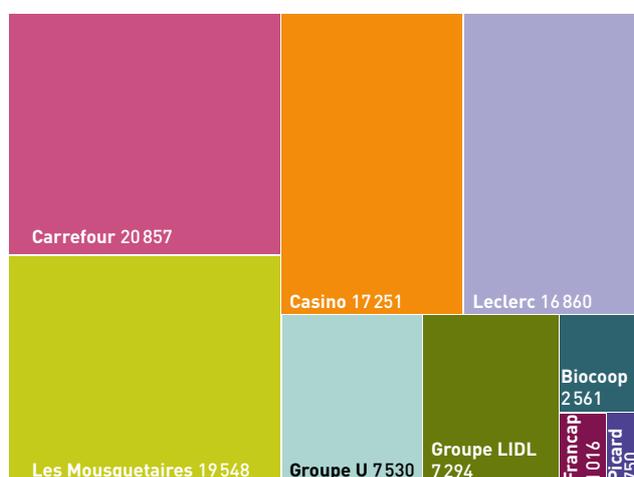
4 réseaux se partagent la très grande majorité des surfaces sous enseigne, il s'agit des groupes :



En nombre d'enseignes, c'est le groupe Carrefour qui est au premier rang avec 28 magasins soit 32 % des magasins alimentaires sous enseigne. Les Mousquetaires sont en 2^e position avec 15 magasins. Le groupe Carrefour concentre beaucoup de petites surfaces, la surface moyenne par magasin est de 745 m² soit nettement inférieure à celle des groupes Leclerc (3 372 m²), Casino (1 917 m²), Les Mousquetaires (1 303 m²) et Lidl (1 042 m²).



**RÉPARTITION DES SURFACES PAR
RÉSEAU D'ENSEIGNE (SURFACE EN M²)***

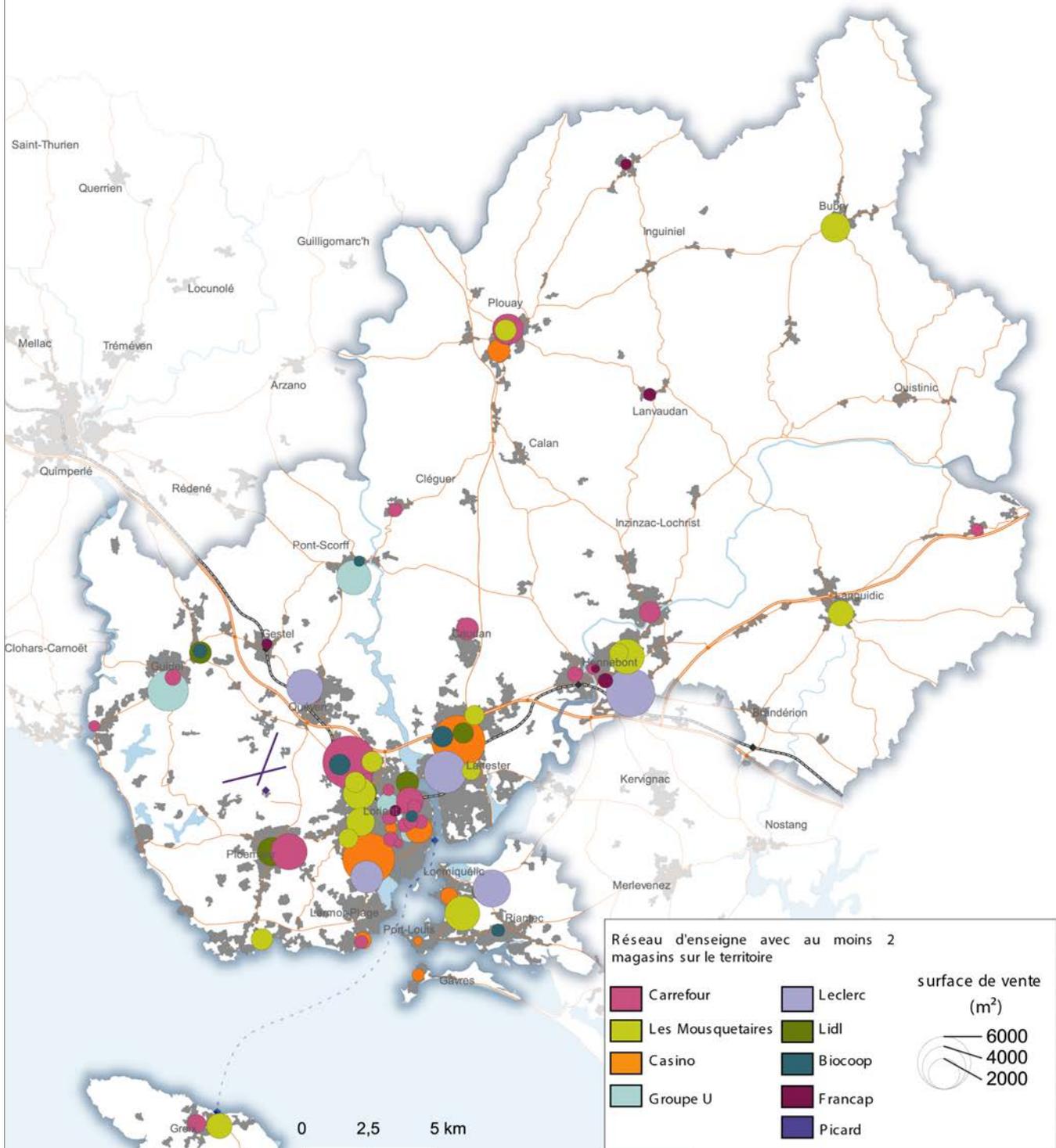


**RÉPARTITION DES MAGASINS PAR
RÉSEAU D'ENSEIGNE***



*Réseaux avec au moins 2 magasins sur Lorient Agglomération

Les commerces alimentaires généralistes par réseau d'enseigne en 2022



0 2,5 5 km

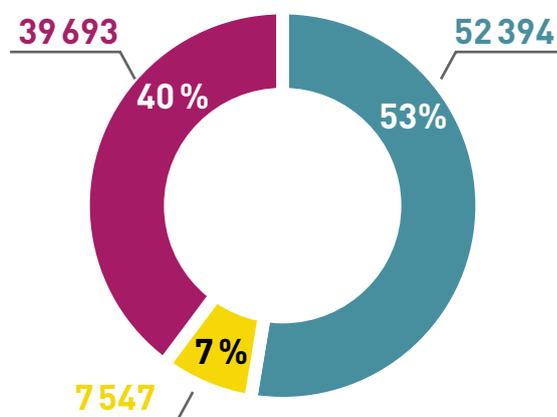
Sources : CCI Morbihan, AudéLor, BD Topo IGN
Réalisation : AudéLor 2023



LES CENTRALITÉS COMMERCIALES : PRINCIPAL LIEU D'IMPLANTATION DES COMMERCE DE DÉTAIL ALIMENTAIRE GÉNÉRALISTES

Avec 68 % des points de vente (85) et **53 % des surfaces de vente (52 394 m²)**, les centralités commerciales sont le principal lieu d'implantation des commerces de détail alimentaire (sur l'agglomération). Les (ZACOM) arrivent en seconde position avec 40 % des surfaces de vente localisées dans leur périmètre. Hors centralité et ZACOM se trouvent 7 % des surfaces et 16 points de vente.

Localisation des surfaces de vente en commerce de détail alimentaire en m² sur Lorient Agglomération



- Centralité commerciale
- Hors ZACOM et centralité commerciale
- En ZACOM

Lorient agglomération
Sources : AudéLor, CCI Morbihan



Centre-ville
Plouay



LE SCoT : QUELS EFFETS SUR LA LOCALISATION DES COMMERCES ALIMENTAIRES ?

Adopté en mai 2018, le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du pays de Lorient accorde la priorité aux centralités pour l'accueil des activités commerciales. Par ailleurs, 6 Zones d'Activités Commerciales (ZACOM) sont définies, elles peuvent notamment accueillir des commerces non compatibles avec les centralités. Les implantations de commerces destinés aux achats courants et quotidiens n'y sont pas autorisés.

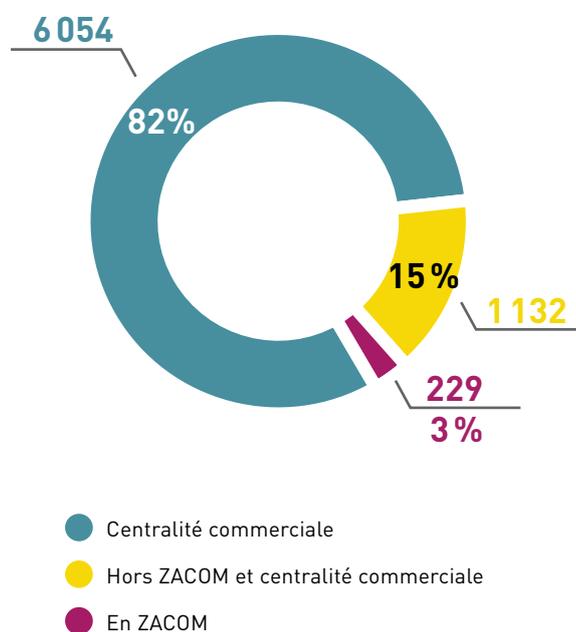
Avant l'adoption du SCoT, les implantations commerciales faisaient déjà l'objet d'un encadrement grâce à la charte commerciale adoptée en 2014. En 2017, année précédant l'adoption du SCoT, **3 605 m²** de surface alimentaire en grande distribution ont fait l'objet de passage en Commission d'Aménagement Commercial (CDAC). Ces surfaces concernaient des transferts-extensions en ZACOM. Grâce à la charte commerciale et à l'application anticipée des principes du DAAC, ces surfaces n'ont pas été autorisées.

Depuis l'adoption du DAAC en 2018, **37** magasins alimentaires généralistes ont été créés, la plupart du temps dans des locaux préexistants, ou ont connu une extension de leur surface de vente.

Cela correspond à **7 415 m²** de nouvelles surfaces de vente en alimentaire depuis 2018. **82 % des surfaces et 81 % des magasins sont situés en centralité commerciale.**

Ainsi, la majorité des implantations de magasins correspondent à des créations ou mutations de locaux commerciaux en tissu urbain. Les locaux concernés sont plutôt de petite taille (48 % des locaux font moins de 100 m² de surface de vente).

Localisation des surfaces de vente en commerce alimentaire créées depuis 2018 sur Lorient Agglomération



Lorient agglomération
Sources : AudéLor, CCI Morbihan

Depuis 2018, les enseignes alimentaires ayant sollicité une autorisation en CDAC ont toutes demandé des extensions en centralité, celles-ci ont été acceptées par la commission :

extension de l'hypermarché de

Guidel

+773 m²

extension du Carrefour Market de

Plouay

+393 m²

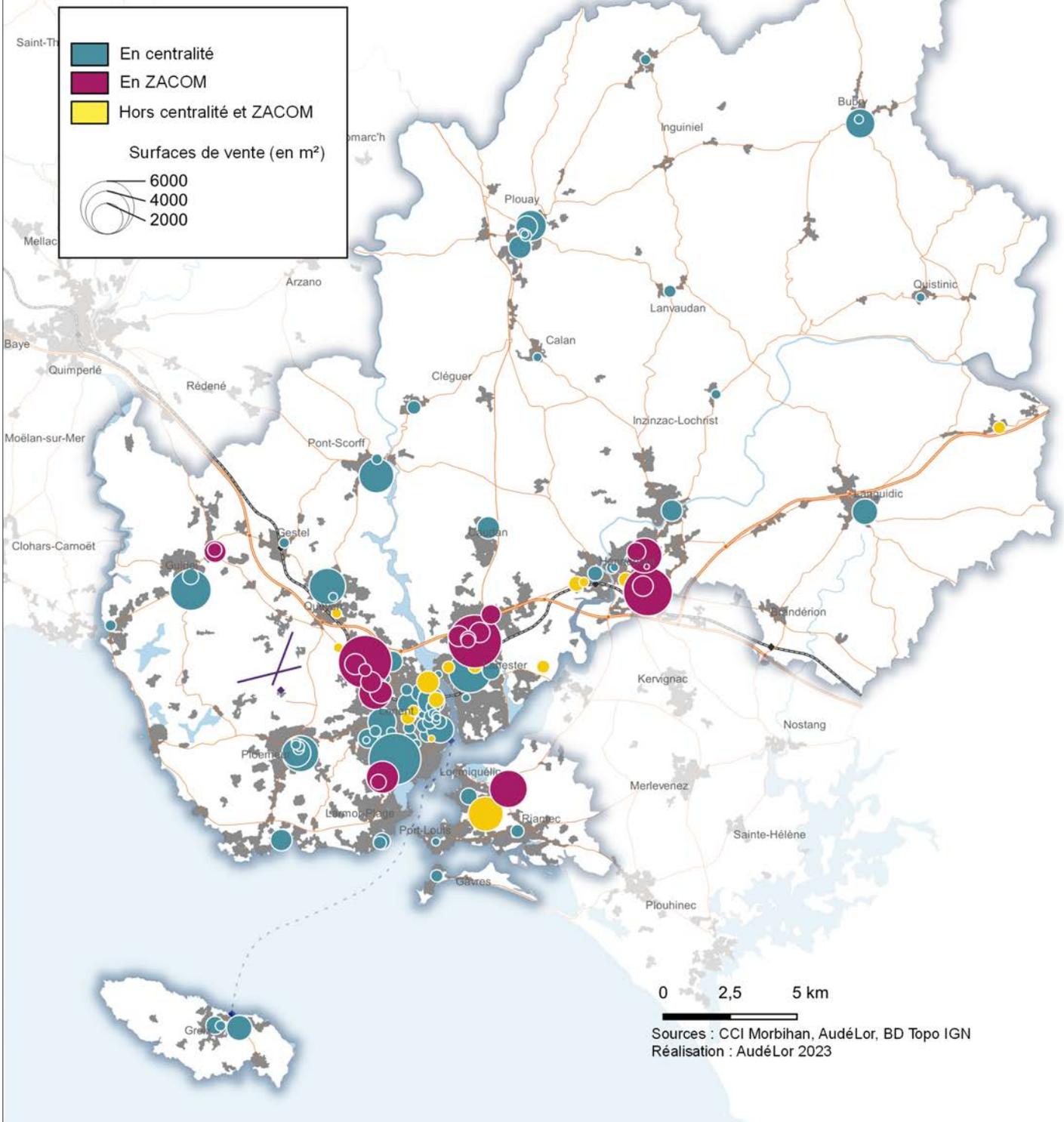
transfert-extension du Carrefour Contact de

Caudan

+293 m²

Les commerces alimentaires généralistes par localisation en 2022

Les commerces alimentaires représentés sur cette carte se sont implantés en grande majorité avant l'adoption du SCoT en 2018. Ainsi, pour la plupart des 16 points de vente localisés hors centralité et ZACOM il ne faut pas y lire un non-respect des principes du SCoT et du DAAC qui n'était alors pas encore en vigueur.





EMPLOI SALARIÉ DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL ALIMENTAIRE GÉNÉRALISTE : +15 % EN 10 ANS

À l'échelle de l'agglomération, 2 462 emplois salariés* sont recensés dans le commerce de détail alimentaire généraliste en 2021. Cela représente 29 % des emplois salariés du commerce de détail et 4,7 % de l'emploi salarié total. En 10 ans, le secteur de l'alimentaire de détail a gagné 328 emplois.

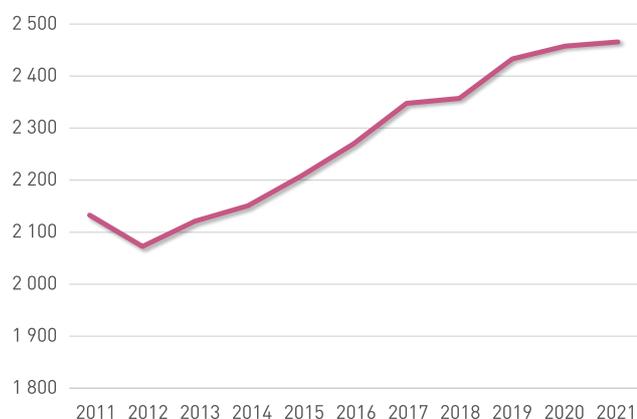
Sur cette période, le taux de croissance du commerce de détail alimentaire généraliste (+15 %) est supérieur à celui de l'emploi salarié dans le commerce de détail (+9 %) et l'emploi salarié total de (+8 %).

Concernant les emplois salariés privés dans le commerce de détail alimentaire en Bretagne, en volume, Lorient Agglomération arrive au 3^e rang derrière les intercos de Rennes et Brest.

À l'échelle des 5 autres agglomérations, seule Vannes Agglomération affiche une croissance supérieure à celle de Lorient Agglomération (23 %). Les autres agglomérations ont des dynamiques de croissance inférieures à 8 %.

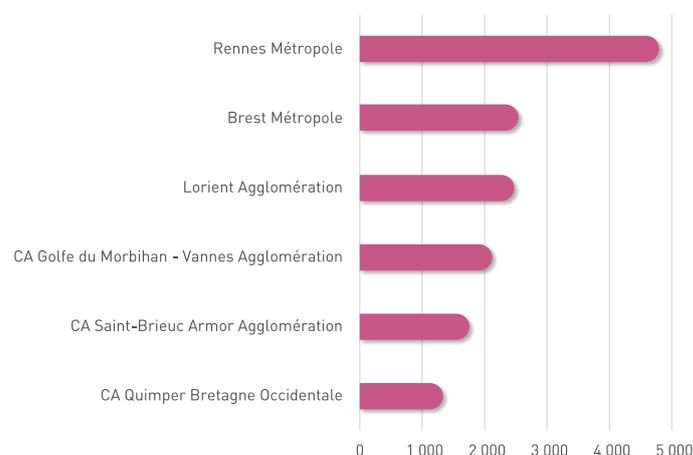
L'évolution des effectifs en base 100 montre bien que la croissance de l'emploi salarié dans le commerce de détail est tirée par le commerce alimentaire.

Effectifs salariés privés - commerce de détail alimentaire*



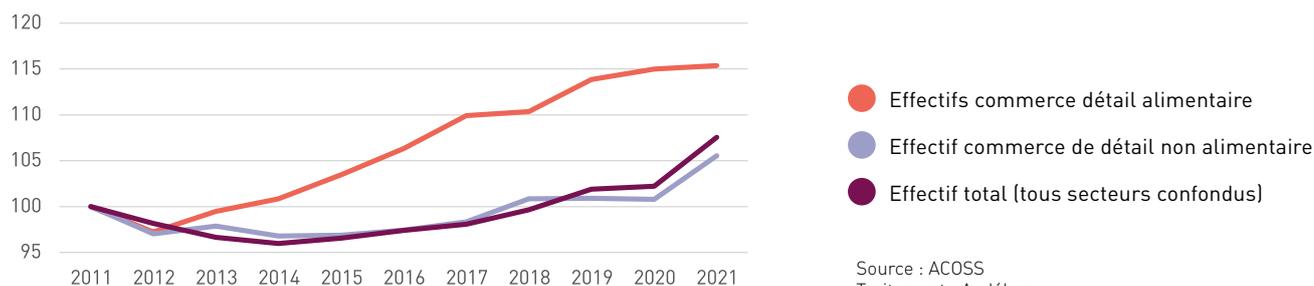
Source : ACOSS
Traitement : AudéLor

Effectifs salariés privés en 2021 commerce de détail alimentaire*



Source : ACOSS
Traitement : AudéLor

Effectifs salariés privés - commerce de détail alimentaire* et non alimentaire en base 100



Source : ACOSS
Traitement : AudéLor

* Il s'agit de l'emploi salarié correspondant aux activités commerciales dont les codes APE sont étudiés dans cette note (cf. page 1)



UN NIVEAU DE CRÉATION QUI S'EST ACCENTUÉ À PARTIR DE 2020

Sur les 125 commerces de détail alimentaire généralistes, **28 ont été créés à partir de 2020**, soit 22 % des magasins.

93 % des commerces ouverts à partir de 2020 sont des petites surfaces (300 m² ou moins) et 15 magasins sur 28 se situent à Lorient (54 %). L'ensemble de ces nouvelles créations totalise 4 835 m² de surfaces de vente soit 5 % des surfaces existantes. Sur les 28 nouveaux, 17 sont des indépendants et 11 appartiennent à un réseau d'enseigne dont 6 au groupe Carrefour.

Ce mouvement de création particulièrement marqué chez les indépendants traduit un fort engouement pour le commerce en lien avec des préoccupations liées au « consommer local », et au « sans déchet ». La vacance commerciale assez élevée de 2017 à 2020 a sans

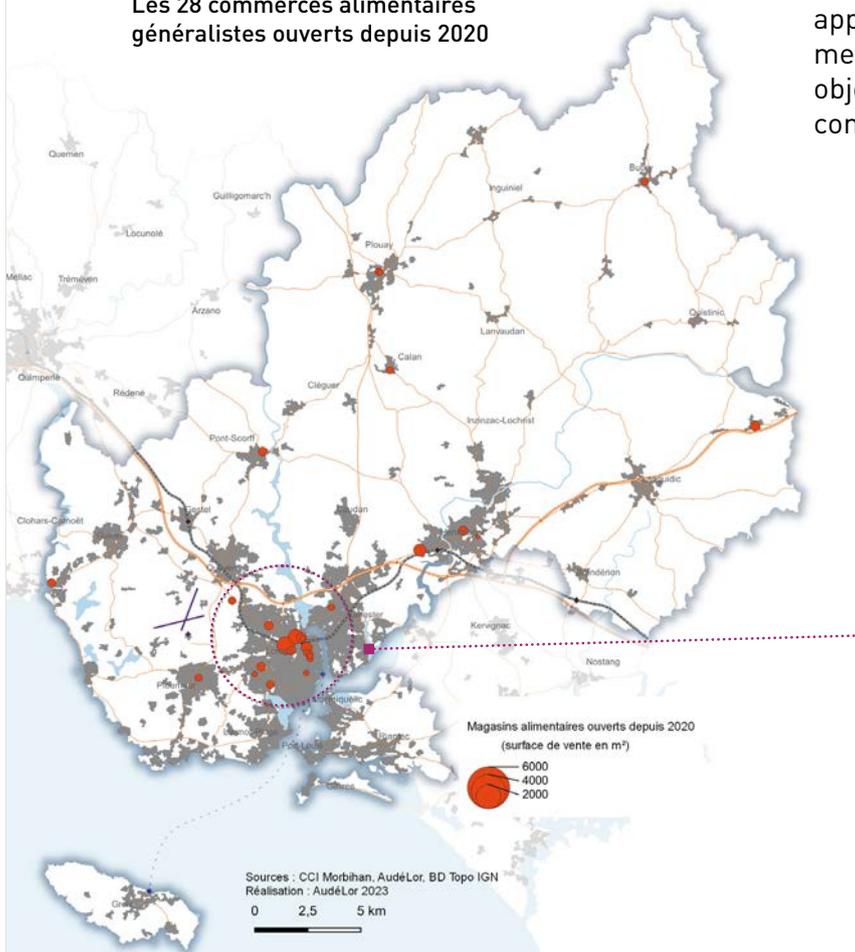
doute facilité l'installation d'indépendants (disparition des pas-de-porte, baisse des loyers...).

À l'échelle de l'agglomération, le développement du commerce alimentaire de proximité semble répondre à un triple besoin :

- celui des personnes âgées, pour qui ces commerces, proches des lieux d'habitat sont un réel avantage ;
- celui lié à la construction de nouveaux logements sur Lorient (Bodélio, Bois du Château, la gare) ;
- celui lié à l'évolution des comportements d'achats en diversifiant les concepts (bio, vrac, végan, circuit court, ethnique...).

Il faut également souligner que le marché de l'alimentaire est un marché très concurrentiel. Les implantations récentes d'enseignes appartenant à des réseaux répondent également à des stratégies nationales qui ont pour objectif de mailler le territoire et d'accroître la concurrence.

Les 28 commerces alimentaires généralistes ouverts depuis 2020





DES FORMATS DE PROXIMITÉ AUX TRAJECTOIRES DIFFÉRENTES ?

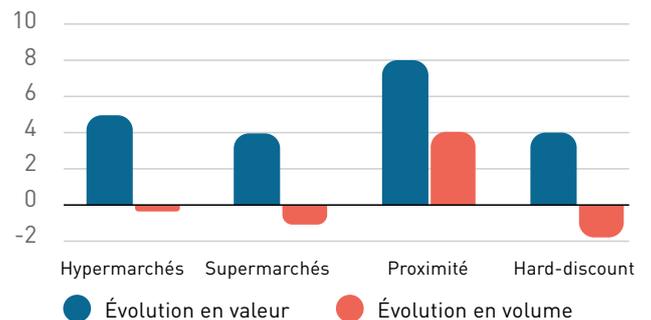
Entre 2015 et 2022, le chiffre d'affaires des produits de grande consommation et des produits frais en libre-service pour les **enseignes nationales de proximité** a progressé de 37,5 %³. Certes, l'évolution en valeur traduit un contexte inflationniste, mais l'évolution en volume reste positive pour les magasins alimentaires de proximité.

Même si les évolutions sont inégales sur la période, les données observées entre 2021 et 2022 mettent en avant le dynamisme des formats de proximité par rapport aux autres (hypers, supermarchés...).

Du côté des **Très Petites Entreprises de l'alimentation générale**, l'embellie a également été forte sur la période de la crise sanitaire (+25 % de chiffre d'affaires au 2^e trimestre 2020 par rapport à 2019), mais la chute est assez marquée en 2021 et 2022.

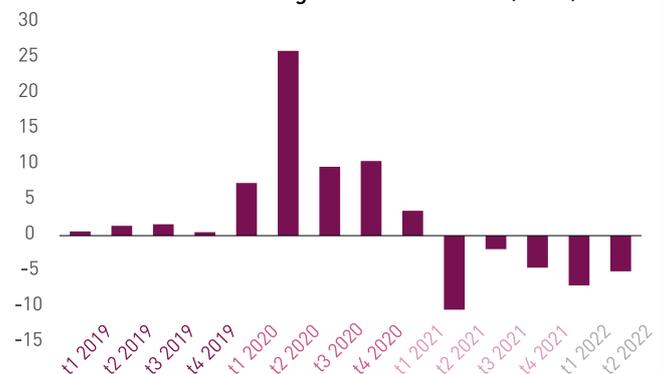
Ainsi, l'évolution de l'activité semble très différente selon le type de structure (enseigne nationale ou petite entreprise d'alimentation générale). La crise sanitaire et l'augmentation du prix du carburant ont davantage incité les consommateurs à faire leurs courses près de chez eux. La hausse des coûts de l'énergie et des matières premières risque de fragiliser certains magasins même si les enseignes rencontrées sont plutôt optimistes et ne constatent pas dans l'ensemble d'évasion de leur clientèle pour le moment.

Les enseignes nationales de proximité en pleine forme - évolution 2021-2022



Source : NielsenIQ - LSA fév. 2023

Évolution par trimestre du chiffre d'affaires des TPE en alimentation générale en France (en %)



Source : Observatoire de la petite entreprise FCGA- Banque Populaire



LE MARCHÉ DU BIO EN RETRAIT

Accessibilité prix, manque de clarté sur certains labels, depuis 2019, le bio connaît des difficultés qui se traduisent par des baisses de chiffres d'affaires. Au 1^{er} semestre 2022, 180 magasins bio ont fermé leurs portes en France⁴. Cependant, beaucoup de magasins qui ont dû fermer connaissaient déjà des difficultés avant la crise.

À l'échelle de l'agglomération, on dénombre 11 magasins bio, dont 6 à l'enseigne Biocoop. Plusieurs fermetures ont déjà eu lieu au niveau régional, dont le magasin de Nostang sur BBO Communauté, qui a fermé ses portes fin janvier 2023.

Malgré les difficultés du secteur, les baisses semblent moins marquées sur l'agglomération qu'ailleurs⁵. Sur notre territoire, les magasins bénéficiant d'une situation correcte avant la crise ont réussi à se maintenir. De plus, pendant la crise sanitaire, le télétravail a pu jouer un rôle en amenant une nouvelle clientèle sur le littoral.

Bien que les prix soient souvent plus élevés que le conventionnel, le bio est moins tributaire de l'inflation. Il utilise en effet peu d'intrants et les coûts liés au transport sont également moindres car le recours aux producteurs locaux est plus important. Ainsi, les écarts de prix entre le bio et le conventionnel se sont réduits. Pour autant, les prix restent encore à un niveau élevé pour certains consommateurs qui doivent faire face à des arbitrages dans un contexte inflationniste et de crise économique qui s'installe.

³Source LSA n°2726- Décembre 2022

⁴Source : <https://www.letelegramme.fr/ille-et-vilaine/rennes/a-rennes-les-magasins-bio-vont-ils-disparaitre-02-12-2022-13232437.php>

⁵Source : <https://www.letelegramme.fr/morbihan/lorient/comment-se-porte-le-reseau-biocoop-dans-le-pays-de-lorient-23-11-2022-13226829.php>

Répartition des formats par communes

Communes	Hypermarchés	Supermarchés ou autre alimentaire généraliste de plus 1000 m ²	Supermarchés ou autre alimentaire généraliste 300-1000 m ²	Magasins alimentaires de moins de 300 m ²	Total nombre de magasins	Total surfaces estimées (m ²)
BUBRY		1		1	2	1855
CALAN				1	1	75
CAUDAN			3		3	2066
CLÉGUER				1	1	290
GÂVRES				1	1	204
GESTEL				1	1	120
GROIX		1	1	1	3	2022
GUIDEL	1		2	2	5	5401
HENNEBONT	2		2	8	12	11049
INGUINIEL				1	1	128
INZINZAC-LOCHRIST			1	1	2	962
LANESTER	2		3	9	14	15501
LANGUIDIC		1		1	2	1527
LANVAUDAN				1	1	212
LARMOR-PLAGE		1	2	1	4	3335
LOCMIQUÉLIC		1	1		2	1543
LORIENT	2	7	7	30	46	31665
PLOEMEUR	1	1	1	4	7	5789
PLOUAY		2	1	3	6	4170
PONT-SCORFF	1			1	2	2700
PORT-LOUIS				1	1	50
QUÉVEN	1			3	4	3072
QUISTINIC				1	1	75
RIANTEC	2			1	3	5823
TOTAL GÉNÉRAL	12	15	24	74	125	99 634



Répartition des enseignes par communes

Communes	BIOCOOP	CARREFOUR	CASINO	FRANCAP	GROUPE LIDL	GROUPE U	LECLERC	LES MOUS-QUETAIRES	PICARD	AUTRES RÉSEAUX D'ENSEIGNE	INDÉPENDANTS	TOTAL
BUBRY								1			1	2
CALAN											1	1
CAUDAN		1						1		1		3
CLÉGUER		1										1
GÂVRES			1									1
GESTEL				1								1
GROIX		1						1			1	3
GUIDEL	1	2			1	1						5
HENNEBONT		2		2	1		1	2		1	3	12
INGUINIEL				1								1
INZINZAC-LOCHRIST		1									1	2
LANESTER	1	1	1		1		1	1	1		7	14
LANGUIDIC		1						1				2
LANVAUDAN				1								1
LARMOR-PLAGE		1	1				1			1		4
LOCMIQUÉLIC			1		1							2
LORIENT	2	13	3	1	2	2		5	2		16	46
PLOEMEUR		1			1			1		1	3	7
PLOUAY		2	1					1			2	6
PONT-SCORFF	1					1						2
PORT-LOUIS			1									1
QUÉVEN		1					1				2	4
QUISTINIC											1	1
RIANTEC	1						1	1				3
TOTAL GÉNÉRAL	6	28	9	6	7	4	5	15	3	4	38	125


Enseignes rencontrées

- Les bœufs d'Abord (Lorient)
- La Terre Native (Hennebont)
- 1 enseigne Carrefour City (Lorient)
- 1 enseigne Carrefour Express (Lorient)
- Épicerie de Kelan (Calan)


Groupe de relecture

- Gwen Picaut - Directrice de l'attractivité et des grands projets urbains - Mairie de Lorient
- Laetitia Hello - Responsable du service Économie, tourisme, développement durable Mairie d'Hennebont
- Adrien Le Borgne - Négociateur en Immo d'entreprise chez l'Immobilière d'Entreprise
- François Guillo - Consultant - négociateur en immo d'entreprise chez Blot Entreprise
- Pierre Chauve - Directeur du Développement Économique, local, de l'emploi et de l'innovation Lorient Agglomération
- Julien Gautier - Chargé d'études CCI Morbihan
- Étienne Godier - Chargé de Mission Petites Villes de Demain, Lorient Agglomération

Contact :

Christine Boissonnot-Delachienne :
02 97 12 06 69

Équipe projet :

Gilles Poupard, Arnaud Le Montagner

AUDÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

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

www.audelor.com

Directeur de la publication : Pascal Le Liboux-**ISSN 2118-1632**

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

