



La vacance commerciale dans les centralités des communes du SCoT

BILAN 2018-2024
Veille et études économiques

Contact : Christine Boissonnot-Delachienne : 02 97 12 06 69

Équipe projet : Christine Boissonnot-Delachienne

Leila Benzaid et Erwan Cadiou (Étudiants en Master 1 Aménagement et urbanisme des territoires littoraux (AUTELI) à l'UBS, stagiaires à AudéLor du 01/04/2024 au 30/06/2024).

Directeur de la publication : Pascal Le Liboux

Sommaire

Sommaire	2
Introduction.....	3
Méthodologie	3
1. 1 500 locaux commerciaux actifs à l'échelle du SCoT	4
2. Des évolutions favorables dans 60 % des centralités.....	5
Un nombre de commerces actifs qui progresse légèrement	5
Densité commerciale et population : un lien pas toujours évident	6
Davantage de tertiaire commercial	8
Une diversité des commerces plutôt satisfaisante.....	8
3. Une vacance commerciale globalement en baisse	10
Annexe : détail des données par communes	12

Introduction

Les centralités urbaines jouent un rôle essentiel dans la vitalité et l'identité d'un territoire. Elles font aujourd'hui face à de multiples défis : l'étalement urbain, le développement du commerce en périphérie, la croissance du numérique.

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Lorient), approuvé en 2018, a identifié ces enjeux et a mis en place un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) pour soutenir le dynamisme des centralités.

Le DAAC définit les centralités urbaines selon quatre critères cumulatifs : une mixité des fonctions, une densité d'habitat élevée, la présence d'espaces publics fédérateurs et une localisation au sein des tissus urbains existants. Pour conforter le dynamisme de ces centralités, le DAAC délimite des périmètres commerciaux où se concentrent les locaux commerciaux. Il fixe également, pour 5 communes, un seuil de 9 % de vacance commerciale au-delà duquel le tissu commercial est considéré comme fragilisé, limitant alors le développement des zones commerciales périphériques.

Méthodologie

Les données relatives au taux de vacance dans chaque centralité ont été collectées lors de relevés terrains effectués par AudéLor. 5 communes¹ ont été enquêtées en mars, les autres ont fait l'objet de relevés au cours du second semestre 2024. Le périmètre de recensement correspond à celui des centralités commerciales identifiées dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en compatibilité avec le SCoT.

Sont recensées les activités réglementées par le DAAC :

- tous les commerces de détail avec vitrine et surface de vente ;
- des activités de services avec accueil (vente d'une prestation) : cordonneries, couture-retouche, salons de coiffure, instituts de beauté, salons de tatouage, ongleries, salons de toilette canin.

2 autres catégories sont comptabilisées car elles témoignent de la vitalité des centralités mais elles ne sont pas concernées par les règles du DAAC :

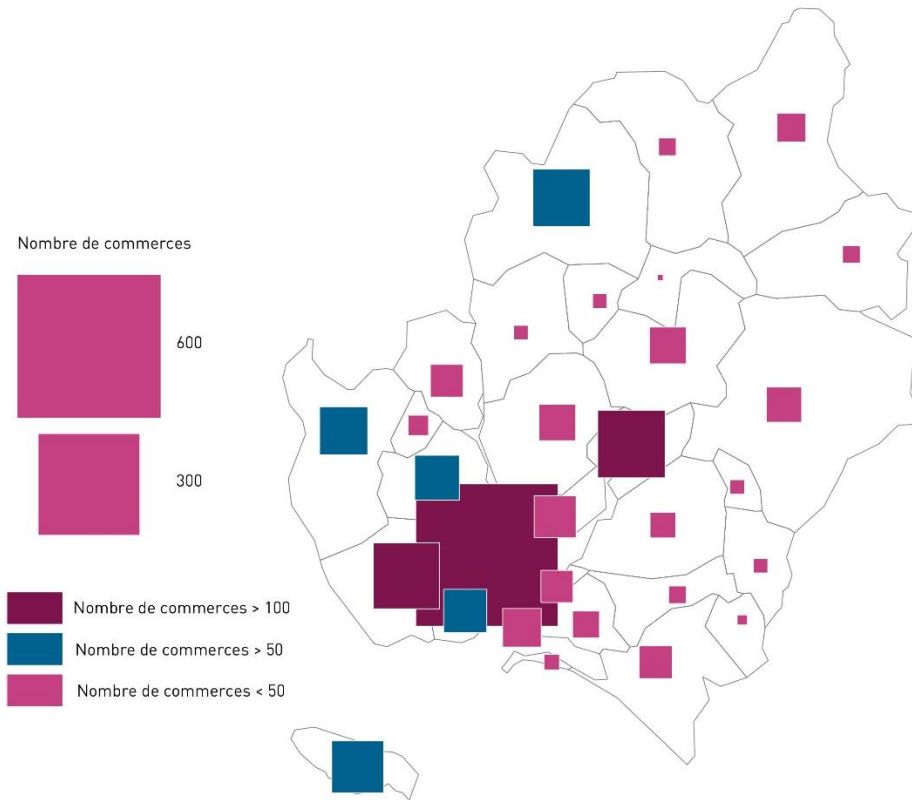
- les locaux de tertiaire commercial (banques, assurances, agences immobilières, agences de crédit-courtage, agences d'intérim, agences de voyage) ;
- les bars, hôtels, restaurants, les drives non accolés à une surface existante.

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

¹ Le taux de vacance dans les centralités proches des zones commerciales périphériques a été retenu comme un indicateur de bonne santé des centralités. **Au-dessus de 9 %, les centralités sont considérées en fragilité et les conditions d'implantation en périphérie sont durcies.** 5 centralités sont suivies annuellement : **Lorient, Hennebont, Languidic, Inzinzac-Lochrist et Kervignac** car elles sont proches d'une ZACOM. Les autres centralités sont analysées à un rythme moins rapproché.

1. 1 500 locaux commerciaux actifs à l'échelle du SCoT

Nombre de commerces actifs dans les centralités commerciales des communes du SCoT en 2024



Source : AudéLor 2024

1 505 locaux commerciaux actifs ont été recensés en 2024 dans les centralités des communes du SCoT. Avec 550 commerces, le centre-ville de Lorient en concentre 36 %. Les communes de Ploemeur et d'Hennebont rassemblent chacune plus de 100 commerces (122 et 115). 5 communes comptent plus de 50 commerces actifs en centralité : Plouay (80), Groix (72), Guidel (61), Quéven (57) et Larmor-Plage (54).

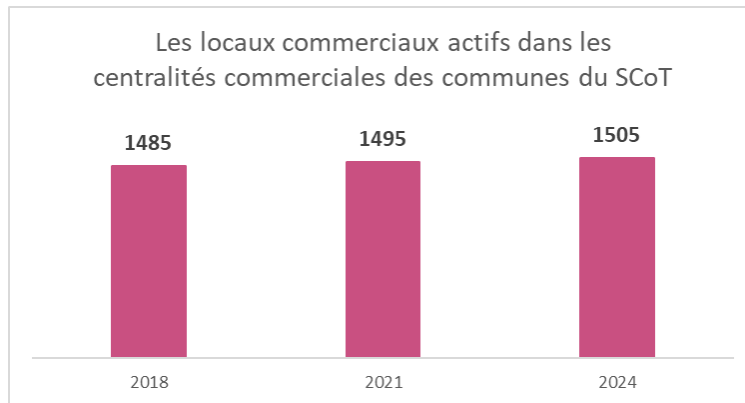
2. Des évolutions favorables dans 60 % des centralités

Un nombre de commerces actifs qui progresse légèrement

Pour 18 communes sur 30, le nombre de commerces actifs en centralité commerciale a **augmenté ou est resté stable** entre 2018 et 2024.

À l'inverse, 12 communes ont perdu des locaux commerciaux actifs (au maximum 5), cela correspond à des locaux qui ont évolué vers une activité non commerciale : activité médicale ou paramédicale, profession libérale (notaire...), services (entreprise de services à la personne...) ou activité artistique (exposition sans vente). Certaines communes sont davantage concernées (Port-Louis, Quéven, Guidel). Cependant, cette diminution reste assez modeste (de 3 à 5 locaux en moins).

Au total, entre 2018 et 2024, on dénombre 20 locaux commerciaux actifs en plus à l'échelle du SCoT (soit +1,3 % en 6 ans), 10 sont localisés dans le centre-ville de Lorient. Cela correspond à des locaux qui n'étaient pas commerciaux en 2018 et qui le sont devenus, ou bien à des locaux qui se sont divisés.



Source : AudéLor 2024

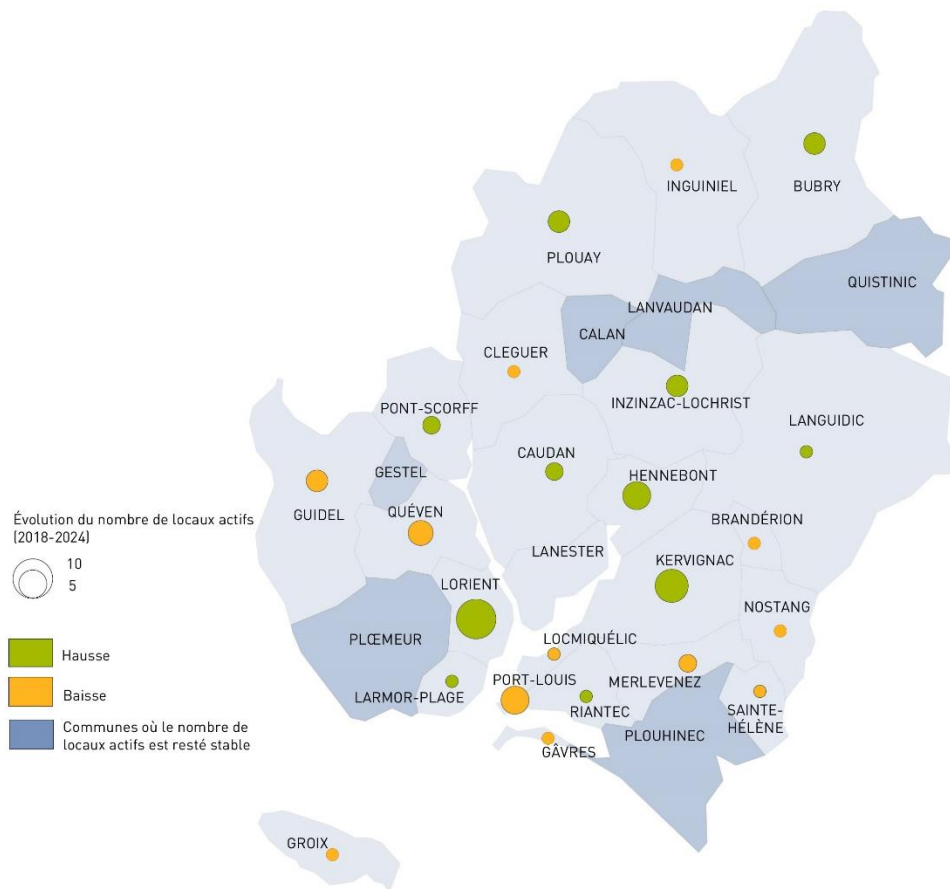


11 Grande Rue à Port-Louis en 2018 –
Date de l'image : mai 2018 @2025Google



11 Grande Rue à Port-Louis en 2024 –
Crédits : AudéLor

Évolution du nombre de commerces actifs entre 2018 et 2024 dans les centralités commerciales des communes du SCoT



Source : AudéLor 2024

Densité commerciale et population : un lien pas toujours évident

En 2024, la densité commerciale² moyenne à l'échelle des communes du SCoT est de 6,6. Selon les communes, la densité varie en fonction du poids de population, de la situation géographique et de l'équilibre centre-périphérie. Cette densité est restée stable par rapport à 2018 (6,7). Le croisement entre la population des communes et leur densité commerciale met en évidence plusieurs situations :

Les communes avec un poids de population inférieur à 5 000 habitants (en bleu sur le graphique), pour lesquelles les densités commerciales sont le plus souvent faibles ;

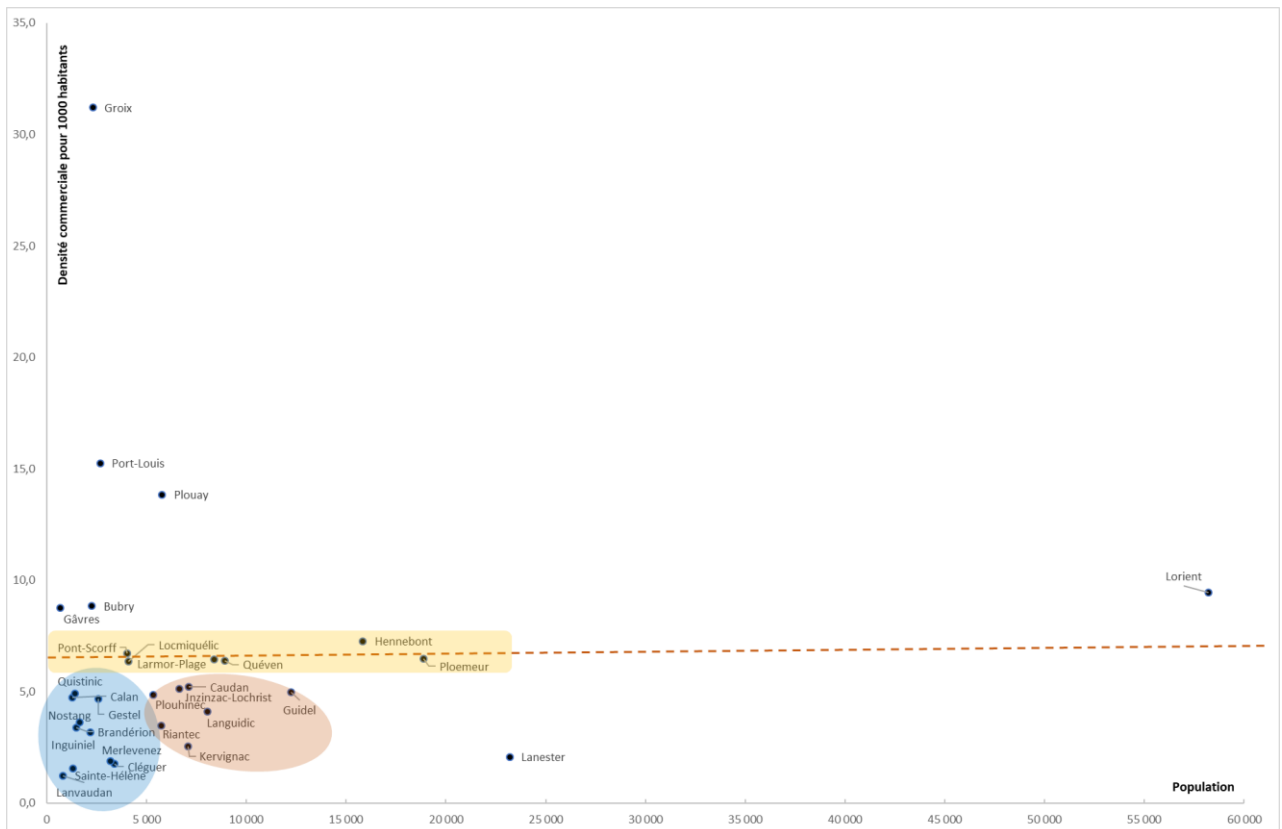
- un groupe de communes entre 5 000 et 12 000 habitants avec une densité qui est en dessous de la moyenne des communes du SCoT (en orangé sur le graphique) ;
- un ensemble de commune entre 8 000 et 12 000 habitants (en jaune sur le graphique) plutôt bien situées autour de la moyenne auxquelles s'ajoutent les communes de Locmiquélic et Pont-Scorff.

² Nombre de commerces actifs pour 1 000 habitants

Plusieurs communes échappent à ces tendances :

- Gâvres, Groix et Port-Louis affichent des densités élevées en lien notamment avec le côté insulaire ou péninsulaire voire touristique de ces communes ;
- Bubry et Plouay présentent aussi des densités élevées. Celles-ci s'expliquent par une offre commerciale étoffée en lien avec une zone de chalandise assez large ;
- à l'inverse, Lanester, 2^e commune de Lorient Agglomération enregistre une densité commerciale très faible de 2,1/1 000 habitants dans sa centralité. Cela s'explique par la forte attractivité de sa zone commerciale périphérique.

Densité commerciale et population

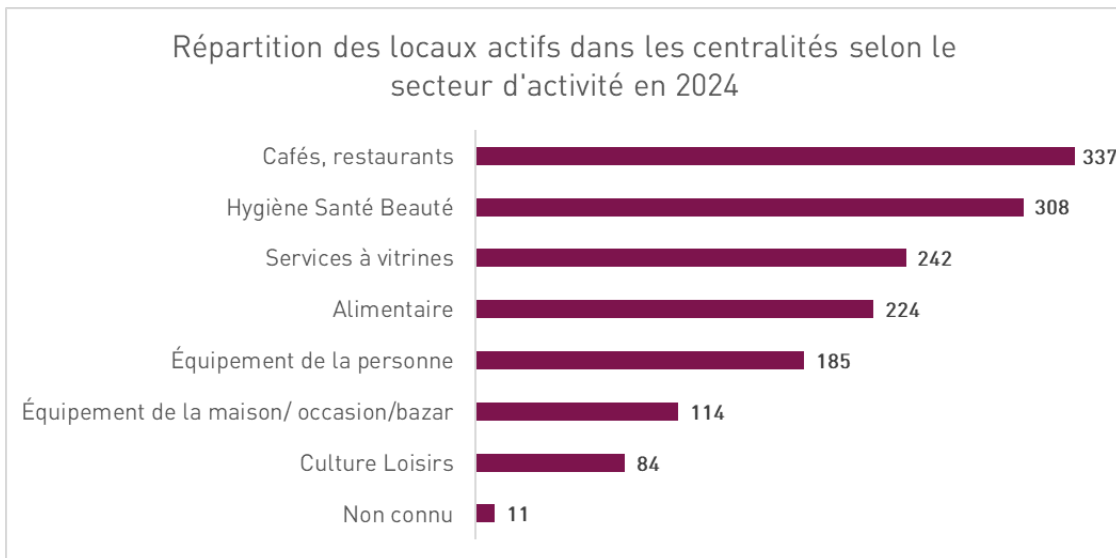


Source : AudéLor 2024

Davantage de tertiaire commercial

Globalement, 3 secteurs d'activité rassemblent près de 59 % des locaux commerciaux actifs dans les centralités : les cafés-restaurants, le secteur hygiène-santé-beauté et le tertiaire commercial.

Avec 332 établissements, l'activité « **café-restaurant** » est la plus représentée à l'échelle des communes de Lorient Agglomération (22 % des locaux commerciaux actifs). L'**hygiène-santé-beauté** qui comprend notamment les pharmacies, les salons de coiffure, les instituts de beauté, se situe au second rang avec 308 établissements actifs en 2024 (20 % des établissements). 16 % des établissements sont occupés par une activité à dominante de « services à vitrines » **tertiaire commercial** (banque, assurance, agence immobilière...) soit 242 locaux en 2024.



Source : AudéLor 2024

Une diversité des commerces plutôt satisfaisante, mais qui diminue

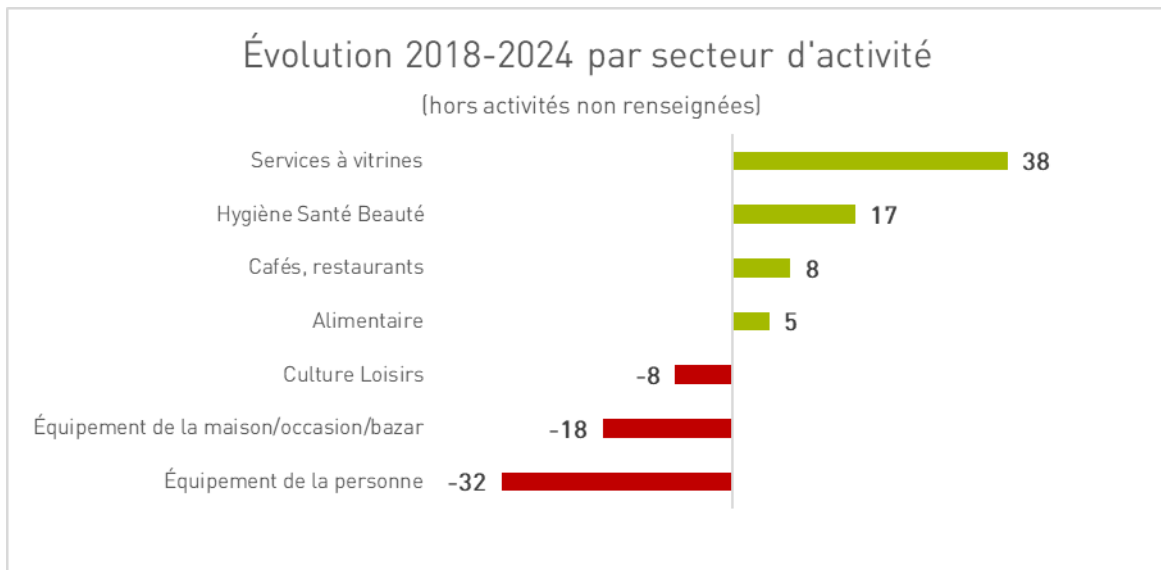
À l'échelle des communes du SCoT, le taux de diversité commerciale est de **31 %** en 2024, cela est signe d'une vocation assez marquée en commerces « anomaux³ ». Ce taux est plutôt correct bien qu'il ait perdu **6 points** entre 2018 et 2024.

Ainsi, entre 2018 et 2024, les locaux occupés par des services à vitrines sont passés de **204 à 242** à l'échelle des communes du SCoT. Cette évolution pose la question de l'attractivité commerciale des centralités. En effet, ces établissements remplacent souvent des commerces traditionnels, diminuant l'offre de produits et services pour les habitants. Cela a également un impact sur l'animation urbaine : ces activités génèrent moins de flux piétons.

³ Qui commercialisent des biens dont l'achat et la consommation sont exceptionnels (vêtements, bijoux, chaussures, meubles, électroménager...).

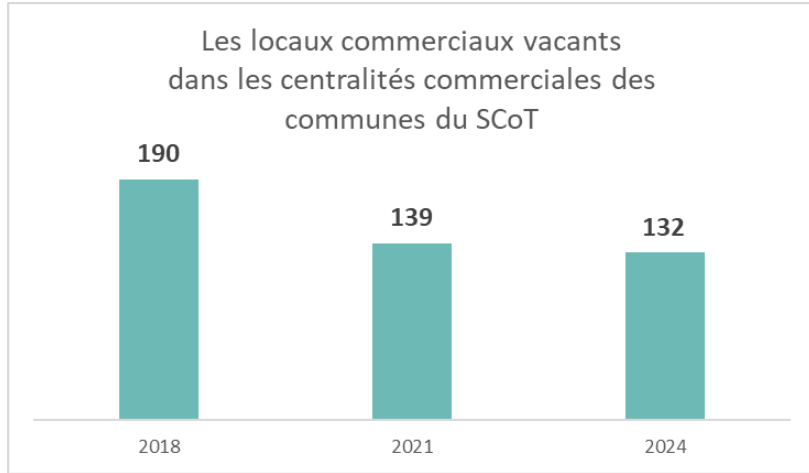
À l'inverse, les commerces en équipement de la personne et de la maison sont moins présents dans les centralités (-50 locaux). Cette tendance est surtout marquée pour l'équipement de la personne (-32 magasins) que pour l'équipement de la maison (-18). Ainsi, ces dernières années, la multiplication des liquidations et redressements judiciaires d'enseignes majeures comme Camaïeu, San Marina, Naf-Naf, André, ont fortement impacté les tissus commerciaux de centralité. Le développement du e-commerce et les changements d'habitudes post-Covid ont accentué ce phénomène.

Enfin, le secteur hygiène-santé-beauté reste dynamique entre 2018 et 2024. Il traduit en effet plusieurs évolutions simultanées de notre société avec une attention croissante au bien-être personnel et à l'image de soi, un vieillissement de la population qui accroît la demande en produits de santé et de soins et la place de plus en plus importante des valeurs liées au bio, au naturel et à l'éthique dans les choix de consommation.



Source : AudéLor 2024

3. Une vacance commerciale globalement en baisse



Source : AudéLor 2024

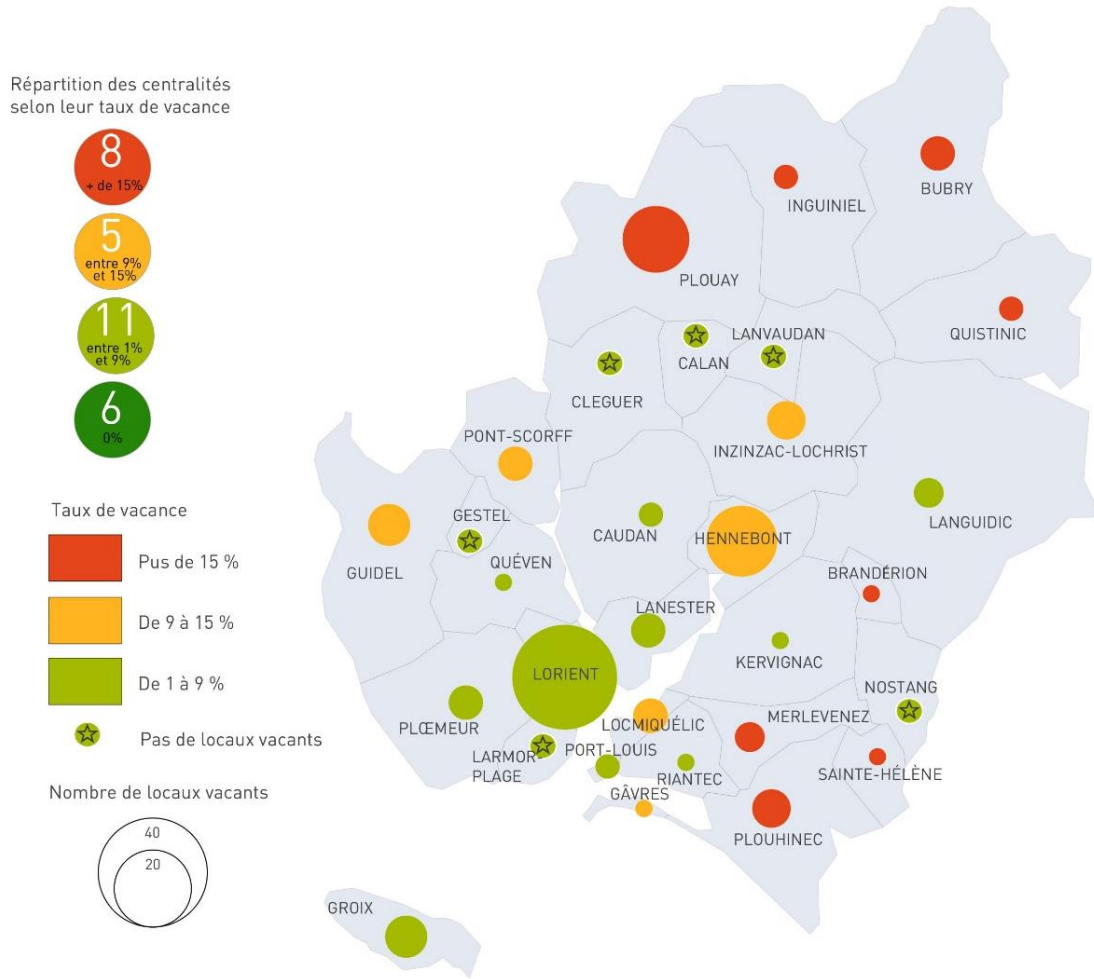
À l'échelle des 30 communes du SCoT, on dénombre **132 locaux vacants** en 2024. Le taux de vacance commerciale était de 11 % en 2018 et de 9 % en 2021. Il est en 2024 de 8 %, **soit -3 points en 6 ans**. Le nombre de communes avec un taux supérieur à 9 % est quasi stable : 14 en 2018 et 13 en 2024.

Sur la période 2018-2024, **22 communes sur 30** ont vu leur taux de vacance commerciale en centralité baisser ou se stabiliser. 6 communes sont passées sous le seuil des 9 % : Cléguer, Lorient, Lanester, Groix, Languidic et Guidel. À l'inverse, 8 ont un taux de vacance qui a augmenté.

	Taux de vacance 2018	Taux de vacance 2024
Brandérian	0%	17%
Bubry	26%	17%
Calan	0%	0%
Caudan	8%	5%
Cléguer	22%	0%
Gävres	0%	14%
Gestel	0%	0%
Groix	15%	8%
Guidel	11%	9%
Hennebont	15%	13%
Inguiniel	20%	22%
Inzinzac-Lochrist	14%	13%
Kervignac	0%	5%
Lanester	15%	8%
Languidic	14%	8%
Lanvaudan	0%	0%
Larmor-Plage	4%	0%
Locmiquélic	18%	13%
Lorient	12%	6%
Merlevenez	0%	33%
Nostang	0%	0%
Ploemeur	2%	4%
Plouay	15%	16%
Plouhinec	16%	16%
Pont-Scorff	22%	13%
Port-Louis	6%	5%
Quéven	9%	2%
Quistinic	0%	22%
Riantec	5%	5%
Sainte-Hélène	0%	33%

Source : AudéLor 2024

Nombre de locaux vacants et taux de vacance commerciale dans les communes du SCoT en 2024



Source : AudéLor 2024

Annexe : détail des données par communes

COMMUNES	2018						2024					
	population municipale 2022	Nombre de commerces total en centralité	Nombre de locaux actifs	Densité commerciale /1000 hab.	Nombre de locaux vacants	Taux de vacance	Nombre de commerces total en centralité	Nombre de locaux actifs	Densité commerciale /1000 hab.	Nombre de locaux vacants	Taux de vacance	
Brandéon	1 480	6	6	4,2	0	0%	6	5	3,4	1	17%	
Bubry	2 262	23	17	7,2	6	26%	24	20	8,8	4	17%	
Calan	1 267	6	6	5,0	0	0%	6	6	4,7	0	0%	
Caudan	7 110	38	35	5,1	3	8%	39	37	5,2	2	5%	
Cleguer	3 404	9	7	2,1	2	22%	6	6	1,8	0	0%	
Gâvres	685	7	7	10,4	0	0%	7	6	8,8	1	14%	
Gestel	2 569	12	12	4,5	0	0%	12	12	4,7	0	0%	
Groix	2 308	86	73	32,3	13	15%	78	72	31,2	6	8%	
Guidel	12 236	72	64	5,5	8	11%	67	61	5,0	6	9%	
Hennebont	15 831	129	110	7,0	19	15%	132	115	7,3	17	13%	
Inguiniel	2 196	10	8	3,7	2	20%	9	7	3,2	2	22%	
Inzinzac-Lochrist	6 631	36	31	4,8	5	14%	39	34	5,1	5	13%	
Kervignac	7 085	11	11	1,7	0	0%	19	18	2,5	1	5%	
Lanester	23 188	52	44	1,9	8	15%	51	48	2,1	4	8%	
Langudic	8 046	37	32	4,0	5	14%	36	33	4,1	3	8%	
Lanvaudan	809	1	1	1,3	0	0%	1	1	1,2	0	0%	
Larmor-Plage	8 368	55	53	6,4	2	4%	54	54	6,5	0	0%	
Locminuélic	4 094	33	27	6,7	6	18%	30	26	6,4	4	13%	
Lorient	58 202	612	540	9,4	72	12%	587	550	9,4	37	6%	
Merlevenez	3 191	8	8	2,5	0	0%	9	6	1,9	3	33%	
Nostang	1 650	7	7	4,5	0	0%	6	6	3,6	0	0%	
Ploemeur	18 873	125	122	6,8	3	2%	127	122	6,5	5	4%	
Plouay	5 779	91	77	13,6	14	15%	95	80	13,8	15	16%	
Plouhinec	5 343	31	26	4,9	5	16%	31	26	4,9	5	16%	
Pont-Scorff	4 015	32	25	6,7	7	22%	31	27	6,7	4	13%	
Port-Louis	2 689	49	46	17,6	3	6%	43	41	15,2	2	5%	
Quéven	8 906	67	61	7,0	6	9%	58	57	6,4	1	2%	
Quistinic	1 423	7	7	4,9	0	0%	9	7	4,9	2	22%	
Riantec	5 742	20	19	3,4	1	5%	21	20	3,5	1	5%	
Sainte-Hélène	1 298	3	3	2,4	0	0%	3	2	1,5	1	33%	
TOTAL	226680	1675	1485	6,7	190	11%	1636	1505	6,6	132	8%	



*12 avenue de la Perrière
56324 Lorient cedex
02 97 12 06 40
www.audelor.com*