

Observatoire
COMMERCE CENTRE-
VILLE DE RENNES



Le commerce dans le centre-ville de Rennes

N°6 - MAI 2022



SOMMAIRE

04 SYNTHÈSE

Les données socio-économiques du centre-ville marchand

- 06 RENNES, 5^{ÈME} GRANDE AIRE URBAINE LA PLUS DYNAMIQUE DE FRANCE
- 07 SPÉCIFICITÉS DU CENTRE-VILLE : SA JEUNESSE ET DES ACTIFS CSP+
- 08 PLUS DE 3 MÉNAGES SUR 5 COMPOSÉS D'UNE PERSONNE SEULE
- 08 DES REVENUS DISPONIBLES SUPÉRIEURS
- 09 LE CENTRE-VILLE DE RENNES, UN PÔLE DE 23 000 EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS FIN 2018
- 10 RENNES 2030 : LES GRANDS PROJETS URBAINS STRUCTURANTS

La dynamique commerciale

- 12 2 114 LOCAUX COMMERCIAUX DÉBUT 2022, SOIT LE QUART DES LOCAUX DU PAYS DE RENNES
- 13 UNE RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DIFFÉRENCIÉE DES LOCAUX COMMERCIAUX SELON LES TYPES DE PRODUITS
- 15 LES MOUVEMENTS : 25 % DES LOCAUX COMMERCIAUX ONT CHANGÉ D'ENSEIGNE ENTRE 2019 ET 2022
- 15 UNE VACANCE CONTENUE DEPUIS 2019
- 16 FOCUS : CINQ GRANDES TENDANCES SUR LES NOUVEAUX USAGES DU CENTRE-VILLE
- 18 L'ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE DU CENTRE MARCHAND : 620 M€ DE CHIFFRES D'AFFAIRES EN 2018
- 19 EN 2021, UNE DYNAMIQUE D'OUVERTURES QUI SE MAINTIENT MALGRÉ LE CONTEXTE SANITAIRE
- 20 PARMIS LES NOUVELLES ENSEIGNES DU CENTRE-VILLE DE RENNES EN 2021
- 22 LES EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS : UNE CROISSANCE CONTINUE JUSQU'EN 2019 – FOCUS SUR L'IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE
- 23 LES MARCHÉS NON SÉDENTAIRES : 8 MARCHÉS DE PLEIN AIR HEBDOMADAIRES

Les mobilités

- 24 UNE ACCESSIBILITÉ DU CENTRE-VILLE REPENSÉE AVEC L'OUVERTURE DE LA LIGNE B DU MÉTRO
- 26 LES DÉPLACEMENTS « AU MOTIF ACHAT » SONT PRÉDOMINANTS LE SAMEDI ET SE FONT PRINCIPALEMENT À PIED
- 28 77% DE L'OFFRE DE STATIONNEMENT EN PARKINGS PUBLICS
- 29 L'IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE : FRÉQUENTATION TENDANCIELLE EN FORTE BAISSÉ DANS LES PARKINGS PUBLICS ET DES DISPONIBILITÉS
- 31 LES PARKINGS PUBLICS : 5 500 USAGERS SUR UNE JOURNÉE EN MOYENNE AVEC DES RÉSERVOIRS DE PLACES
- 31 LES PARKINGS RELAIS : UNE FRÉQUENTATION STABLE EN 2020, AVEC DE FORTES ÉVOLUTIONS À L'HORIZON 2022
- 33 UNE PROGRESSION CONTINUE DU VÉLO EN CENTRE-VILLE
- 34 UNE BAISSÉ DES FLUX PIÉTONS EN JUIN ET SEPTEMBRE 2021



SYNTHÈSE

Début 2022, le centre-ville marchand de Rennes comptabilise 2114 locaux commerciaux soit le quart de l'offre commerciale du Pays de Rennes (en volume).

Plus de 45 % des locaux commerciaux actifs sont occupés par deux secteurs d'activités clés : les cafés-hôtels-restaurants et les magasins d'équipement de la personne.

La vacance commerciale est stable depuis 2019 et en deçà de la moyenne nationale des centres-villes (selon les dernières données disponibles¹). Le taux de vacance global s'élève à 8,2 % (8 % en 2019) soit 175 locaux vacants. En ne retenant que la vacance résiduelle, hors vacance structurelle liée à des opérations de réhabilitation publiques et privées, ce taux est encore plus faible et atteint seulement 6,5 % début 2022, soit 138 locaux inactifs. Ce taux résiduel reste stable depuis trois ans.

Le tissu commercial fait preuve de résilience face aux conséquences de la crise sanitaire en raison notamment des dispositifs d'aides publiques nationales et locales. La vacance est maîtrisée et l'offre commerciale poursuit une dynamique déjà amorcée avant la Covid-19 avec trois faits marquants : pour les cafés-hôtels-restaurants et l'alimentaire, une progression de l'offre couplée à un fort renouvellement ; pour l'équipement de la personne, un recul sensible dans le droit fil des évolutions nationales de restructuration de réseaux d'enseignes ; pour les services en agence, une contraction du nombre d'agences bancaires et d'intérim.

Dans un contexte mouvementé, la dynamique commerciale se maintient avec de nouvelles implantations qui concernent majoritairement le format indépendant (80 % des ouvertures). Les secteurs qui comptent le plus d'ouvertures sont les cafés-restaurants (14 % des ouvertures) suivi de l'alimentation spécialisée (13 %) et de l'équipement de la personne (10 %).

Côté emplois salariés privés, l'année 2020 est synonyme d'une chute temporaire des effectifs dans le commerce de détail et l'hébergement-restauration, après des années de gains positifs. Ce « choc » doit être mis en perspective avec un rattrapage de l'emploi en 2021 jusqu'à un contexte tendu en matière recrutement dans certains secteurs d'activités.

Au-delà d'une analyse conjoncturelle, il convient de replacer la dynamique commerciale dans le temps long du projet urbain.

Le bilan du Plan d'Action Commerce du Centre-Ville de Rennes (Acte I), couplé au déploiement d'un projet urbain depuis 2016, met en exergue six facteurs de succès pour le centre-ville établis sur la base des données de cet observatoire : une densité de fonctions génératrices de flux (centre des congrès, EuroRennes...) ; un cadre urbain transformé (les places emblématiques de Rennes : Sainte-Anne, Saint-Germain - les Portes Mordelaises) ; une intervention volontariste de réhabilitation de l'habitat en centre-ville portée par Territoires Publics, de nouveaux lieux de destination et une offre qui se renouvelle (Hôtel-Dieu Palais du Commerce...) ; une accessibilité multimodale renforcée (ligne b du métro, plan déplacement vélo, parc relais...) ; et enfin, des événements et animations qui augmentent les motifs de destination (expo Pinault 2nd, Exporama...).

L'évènement majeur de l'année 2022 sera l'ouverture au public de la ligne b du métro avec une restructuration du réseau des transports publics. Le centre-ville sera desservi par 25 arrêts de bus et 8 stations de métro. À l'ouverture de la ligne b, les trois quarts des Rennais résideront à moins de 600 mètres d'une station de métro, soit 10 minutes à pied.

¹ Source : Procos, 2018.



RENNES MÉTROPOLE - MAI 2016

RENNES Centre

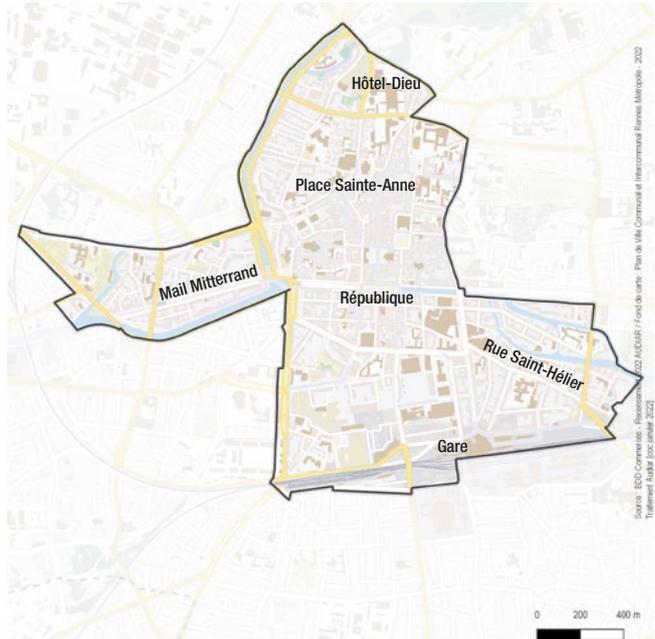
10 LEVIERS POUR



ES
re-Ville

LE COMMERCE

PÉRIMÈTRE DU CENTRE-VILLE MARCHAND DE RENNES



L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE DE CENTRE-VILLE DE RENNES

L'Audiar a été chargée par Rennes Métropole, la Ville de Rennes et la CCI d'Ille-et-Vilaine d'animer et de coordonner l'Observatoire du Commerce de Centre-Ville de Rennes, outil de suivi du Plan d'Action Commerce Centre-Ville de Rennes. Ce Plan d'Action, signé en janvier 2016, est porté par le Comité Commerce Centre-Ville de Rennes (CCVR) qui réunit la ville de Rennes, Rennes Métropole, la CCI d'Ille-et-Vilaine, la Chambre de Métiers et d'Artisanat d'Ille-et-Vilaine, le Carré Rennais, l'Union du Commerce et la Fédération Nationale de l'Habillement.

Les objectifs de cet observatoire sont les suivants :

- mettre en place un outil de suivi pérenne et partagé de l'activité commerciale/artisanales du centre-ville de Rennes ;
- développer une approche plus globale prenant en compte l'ensemble des facteurs concourant à la dynamique commerciale du centre-ville : accessibilité-déplacement, activités génératrices de flux notamment économiques, culturels et touristiques ;
- partager, structurer et analyser les informations disponibles en vue d'une présentation et d'une production annuelle ;
- diffuser cette information aux acteurs du commerce et de l'artisanat du territoire.



Les données socio-économiques du centre-ville marchand

Quartier central et emblématique de l'identité du Pays de Rennes, le centre-ville de Rennes est la première centralité de la Métropole par ses dimensions économiques, démographiques, patrimoniales, culturelles et sociales. Si sa population est relativement stable, celle de son aire d'influence, l'aire urbaine de Rennes, reste l'une des plus dynamiques de France, ce qui en fait une destination très prisée pour les enseignes.

RENNES, 5^{ÈME} GRANDE AIRE URBAINE LA PLUS DYNAMIQUE DE FRANCE

Le centre-ville compte 32 080 habitants en 2018, soit moins de 15% de la population de la Ville de Rennes. C'est l'équivalent de la 3^{ème} commune du département après Rennes et Saint-Malo et devant Fougères. La population a augmenté depuis 1990 de +11% mais avec une érosion progressive depuis 1999 qui reflète à la fois le desserrement des ménages du centre-ville (plus âgés et plus petits) mais aussi une profonde mutation avec l'essor de nouveaux quartiers (Mail François Mitterrand) et la réhabilitation du centre ancien par le biais d'une vaste opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah)¹.

Si la population rennaise est restée relativement stable sur 20 ans, son aire d'attraction quant à elle continue d'enregistrer une forte croissance démographique. Ainsi, l'aire

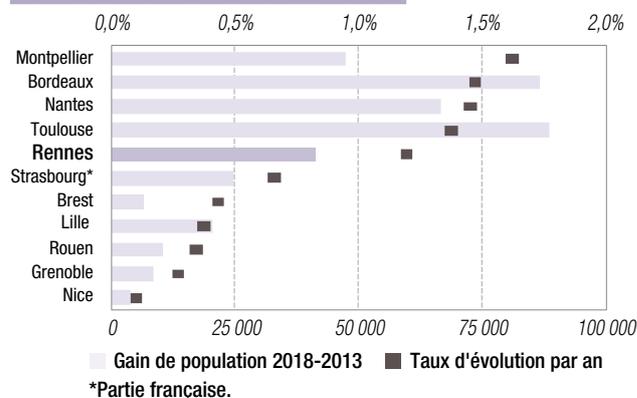
urbaine² de Rennes, 10^{ème} aire urbaine française avec ses 740 500 habitants, est parmi les cinq grandes agglomérations les plus en croissance de France avec Montpellier, Toulouse, Bordeaux et Nantes. Entre 2013 et 2018, sa population a progressé de 1,2% par an, soit 41 000 habitants supplémentaires sur la période.

POPULATION EN 2018 ET ÉVOLUTION

	Population 2018	Poids du centre-ville	Évolution 2018-2013	
			Valeur	En% par an
Centre-ville (2018)	32 080	-	- 946	- 0,5 %
Rennes	217 728	14,7 %	+ 6 355	+ 0,6 %
Pays de Rennes	541 390	5,9 %	+ 34 911	+ 1,3 %
Aire Urbaine	740 464	4,3 %	+ 40 911	+ 1,14 %

Source : Recensements de population Insee (EP) 2018, Audiar.

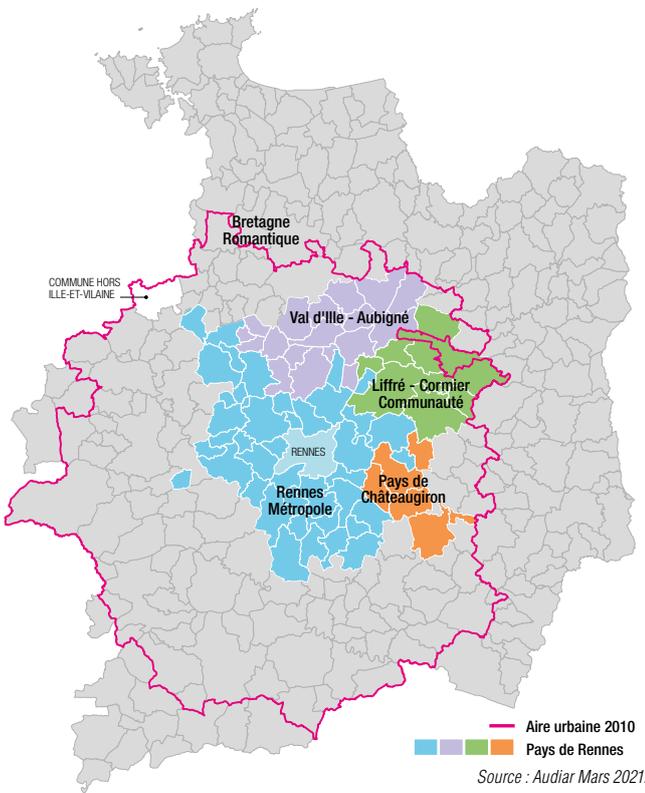
ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION DES PRINCIPALES AIRES URBAINES ENTRE 2013 ET 2018



Source : Recensements de population Insee, Audiar.

¹ En 2011, la ville de Rennes a confié la requalification de son centre historique à la Société publique locale d'aménagement (SPLA) Territoires Publics afin de faire face aux problématiques d'insalubrité, de sécurité et de dégradation avancée de l'habitat. De nombreux immeubles et logements ont ainsi bénéficié de travaux de réhabilitation grâce à la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat Renouveau urbain (Opah-RU). Depuis 2011, 146 immeubles sont concernés par l'opération représentant environ 2 000 logements.

² Une aire urbaine, au sens de l'Insee, est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.



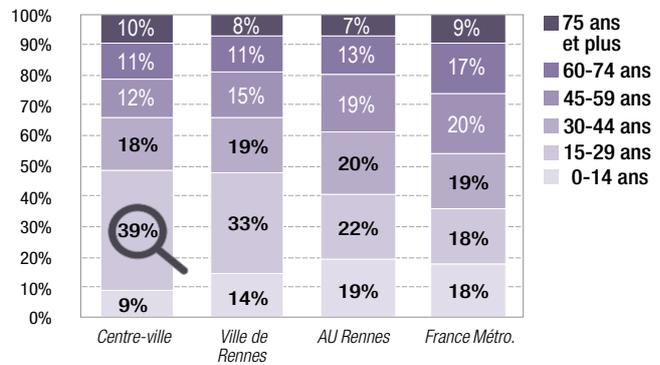
SPÉCIFICITÉS DU CENTRE-VILLE MARCHAND : SA JEUNESSE ET DES ACTIFS CSP+

Le centre-ville se distingue par une part importante d'étudiants et de jeunes actifs. En 2018, 39% de la population a entre 15 à 29 ans contre 22% dans l'aire urbaine rennaise et 18% en France métropolitaine.

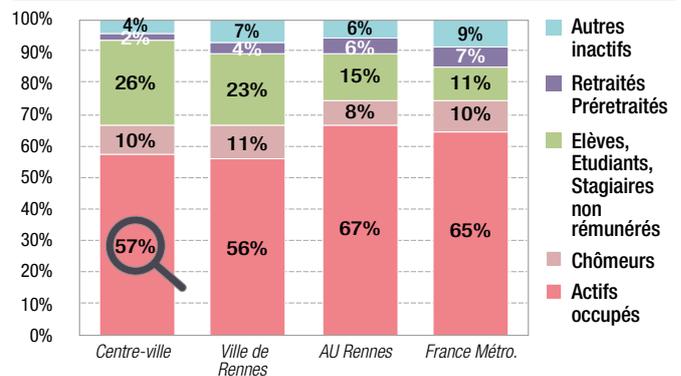
Comme dans les autres territoires¹, 49% des habitants du centre-ville sont des actifs. Cependant, la particularité du centre-ville réside dans le poids important des cadres et professions intellectuelles supérieures (37% contre 21% dans l'aire urbaine de Rennes) et la faible présence des ouvriers (8% contre 19% dans l'aire urbaine).

1 Le panel retenu comprend les aires urbaines de : Toulouse, Montpellier, Nantes, Bordeaux, Grenoble, Strasbourg, Rouen, Brest, Lille et Nice.

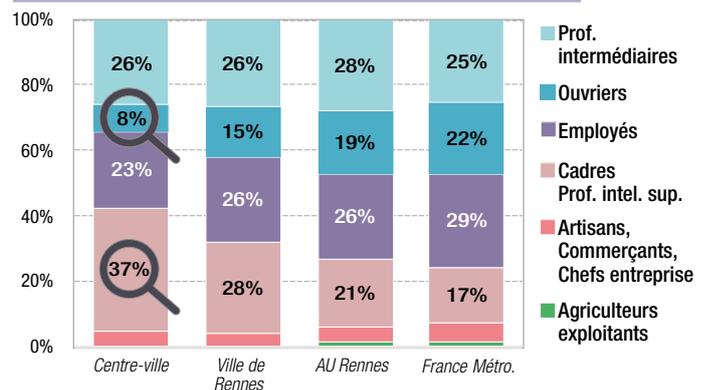
COMPARAISON DE LA STRUCTURE PAR ÂGE EN 2018



COMPARAISON DE LA STRUCTURE PAR STATUT EN 2018 (15-64 ANS)



COMPARAISON DE LA STRUCTURE DES ACTIFS EN 2018



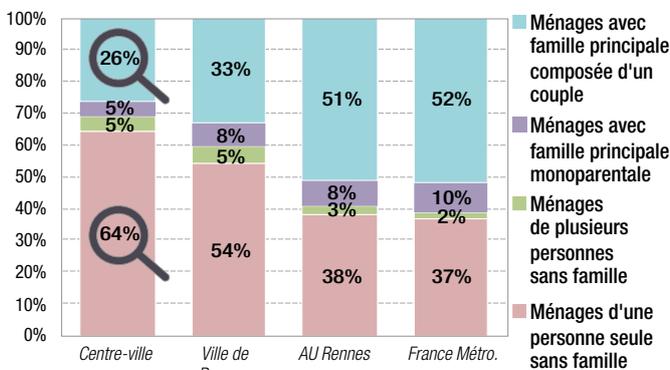
Source : Recensements de population Insee, Audiar

PLUS DE 3 MÉNAGES SUR 5 COMPOSÉS D'UNE PERSONNE SEULE

Le centre-ville de Rennes compte 20 100 ménages en 2018. 64% de ces ménages sont composés de personnes seules contre 38% dans l'aire urbaine de Rennes. Ces ménages seuls sont composés en majorité de femmes pour deux raisons principales : une espérance vie plus importante et une nette surreprésentation dans la tranche d'âge 18-24 ans (en lien notamment avec les étudiants qui sont à 56% des étudiants dans Rennes Métropole).

En revanche, les couples ne représentent que 26% des ménages du centre-ville contre 51% dans l'aire urbaine. En 2017, au niveau national, un couple avec enfant(s) dépense en moyenne 42% de plus que la moyenne des ménages ; une personne seule, 38% de moins que la moyenne.

COMPARAISON DE LA STRUCTURE DES MÉNAGES EN 2018



Source : Recensements de population Insee, Audiar.

DES REVENUS DISPONIBLES SUPÉRIEURS

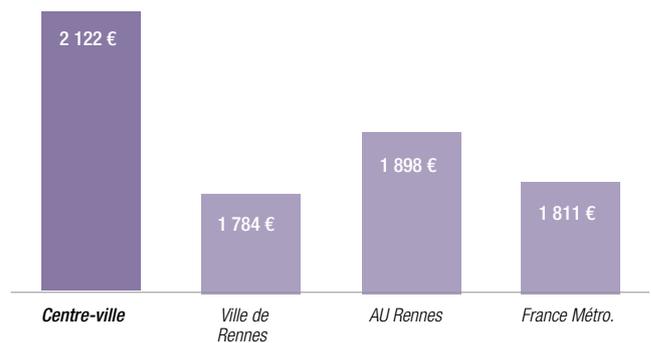
Les ménages du centre-ville de Rennes ont un pouvoir d'achat important. Le revenu médian et mensuel en centre-ville de Rennes (2 133€ par unité de consommation¹) est supérieur de 12% à celui de l'aire urbaine de Rennes et de 17% à celui de la France métropolitaine.

Le centre-ville concentre à la fois des ménages plus aisés qu'ailleurs et des ménages plus pauvres en comparaison de l'aire urbaine de Rennes. L'écart inter-décile du revenu disponible (entre les 10% les plus aisés et les 10% les plus modestes) est ainsi nettement plus important : 4,4 contre 3 dans l'aire urbaine.

Le poids et le dynamisme démographique de l'agglomération en font un marché porteur : les revenus nets déclarés en 2020 par les ménages s'élèvent, en 2020, à 11,6 milliards d'euros sur l'aire urbaine de Rennes, en hausse de 61% par rapport à 2006 en lien avec sa croissance démographique.

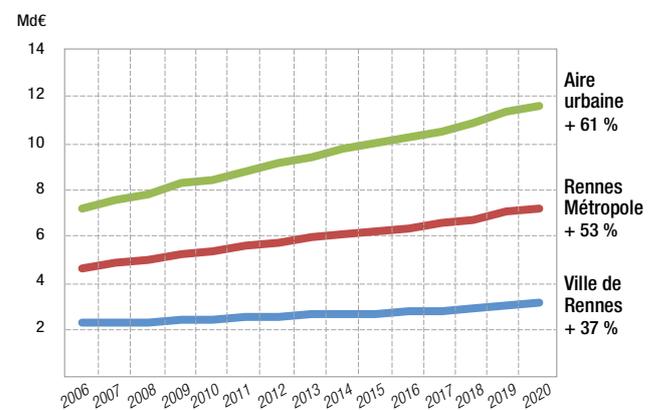
¹ Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

REVENU DISPONIBLE MÉDIAN ET MENSUEL PAR UNITÉ DE CONSOMMATION (EN EUROS) EN 2018



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal.

ÉVOLUTION DE L'ENSEMBLE DES REVENUS NETS DÉCLARÉS ENTRE 2006 ET 2020



Source : Insee Traitements Audiar.

REVENU DISPONIBLE MÉDIAN PAR UNITÉ DE CONSOMMATION

Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs. Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (uc). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage. Calcul des unités de consommation : 1 uc au premier adulte du ménage, 0,5 uc aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 uc aux enfants de moins de 14 ans.

REVENUS NETS DÉCLARÉS

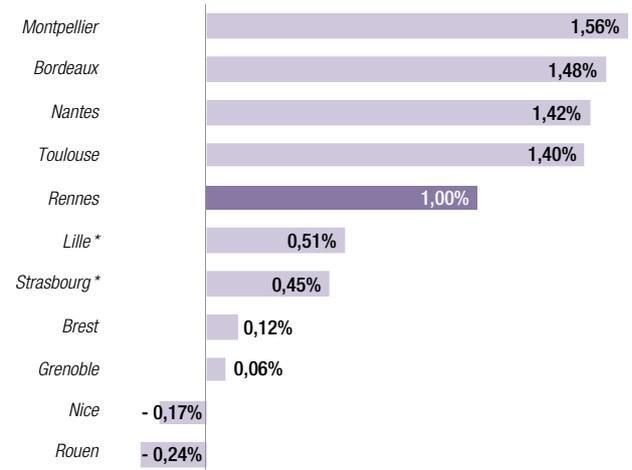
Le revenu déclaré (ou revenu fiscal) du ménage (au sens fiscal) est constitué des ressources mentionnées sur la déclaration des revenus. Il comprend le cumul des revenus d'activité salariée ou non salariée, des indemnités de chômage, de maladie, des pensions d'invalidité ou de retraite ainsi qu'une partie des revenus du patrimoine. Il s'agit du revenu avant déductions et abattements accordés par la législation fiscale. Ces revenus sont nets de cotisations sociales et de la CSG.

LE CENTRE-VILLE DE RENNES, UN PÔLE DE 23 000 EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS FIN 2018

Rennes est au cœur de la 10^{ème} aire urbaine française en termes d'emplois totaux : 327 000 emplois en 2016. L'aire urbaine a gagné 15 252 emplois entre 2011 et 2016, soit une croissance de 0,9% par an qui place Rennes dans le peloton de tête de notre panel (voir graphique).

Le centre-ville de Rennes est le premier quartier pôle d'emploi de l'aire urbaine. Fin 2018, 23 000 emplois salariés privés sont concentrés dans le centre-ville de Rennes (estimations Audiar), soit 17% des emplois salariés de la Ville de Rennes. Les activités de services puis de commerce constitue l'essentiel des emplois. À noter que cette estimation récente de l'emploi localisé n'intègre pas les emplois non-salariés (indépendants et chefs d'entreprise).

ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'EMPLOI TOTAL ENTRE 2012 ET 2018 PAR AIRE URBAINE (EN %)



*Partie française.

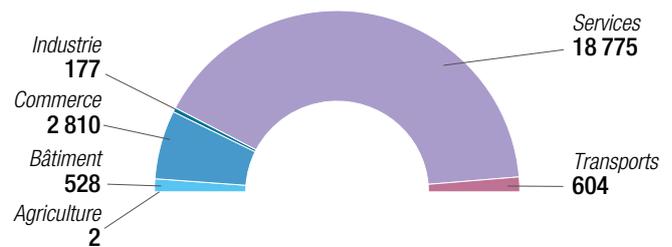
Source : Recensement Insee.

EMPLOI TOTAL EN 2018

	Emploi total 2018	Emplois salariés privés et publics	Emploi total Évolution 2018-2012	
			Valeur	En % par an
Centre-ville		22 896 au 31/12/2018 (estimations Audiar)		
Rennes	142 694		+ 9 780	1,19%
Pays de Rennes	280 814		+ 16 242	1,00%
Aire Urbaine	332 133		+ 19 282	1,00%

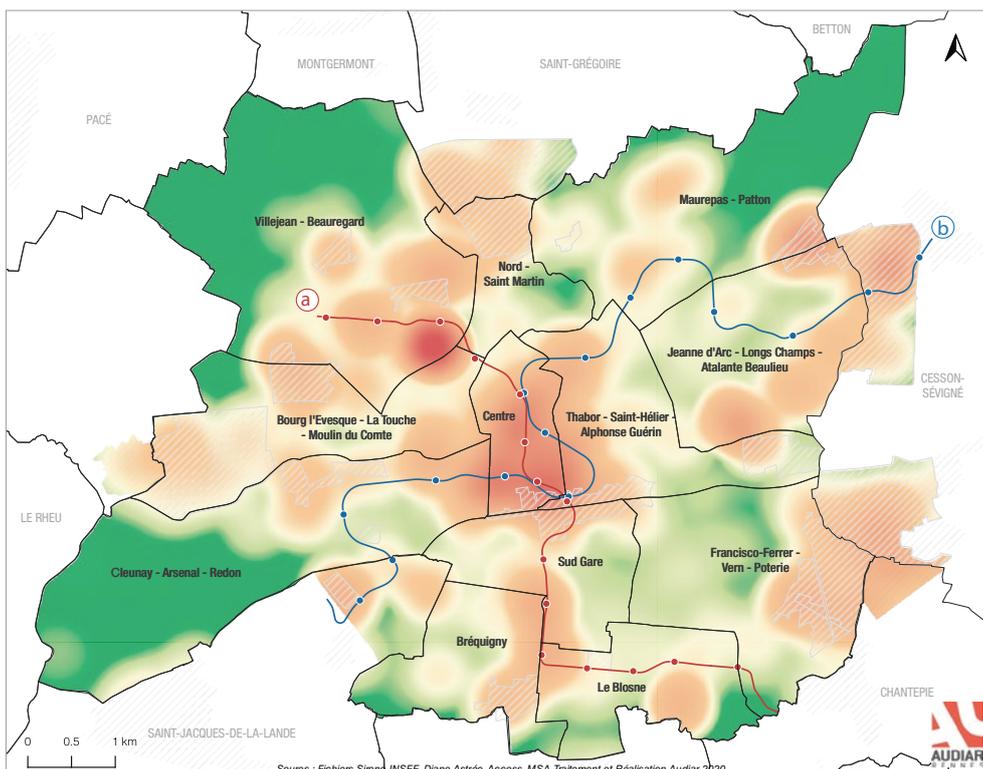
Source : Recensements Insee, estimations centre-ville Audiar au 31/12/18 d'après les fichiers Sirene Insee, Diane Astrée, Accoss, MSA. Retraitements Audiar.

NOMBRE D'EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS PAR SECTEURS D'ACTIVITÉ - CENTRE-VILLE DE RENNES - FIN 2018



Sources : Recensement Insee, estimations centre-ville Audiar au 31/12/18 d'après les fichiers Sirene Insee, Diane Astrée, Accoss, MSA. Retraitements Audiar.

ÉTABLISSEMENTS ET EFFECTIFS SALARIÉS



Un centre-ville qui se déploie sur ses 4 points cardinaux et qui s'intensifie sur son cœur

À L'OUEST

LES PORTES MORDELAISES ET LA PLACE DE LA TRINITÉ



© A. Loubry / Rennes, Ville et Métropole.

- Le réaménagement des Portes Mordelaises et la création des jardins des remparts apporteront une nouvelle perspective sur cette trace du passé en cœur de ville. Livraison de la première tranche rue des Portes Mordelaises / Rue de Juillet depuis février 2022. Livraison des secteurs arrière rue Nantaise et square Hyacinthe Lorette pour 2024.
- Le réaménagement de la Place de la Trinité (parvis laissant plus de place aux piétons- circulation autorisée débutera à la fin de l'été pour une livraison en décembre 2022.

L'ÎLOT DE L'OCTROI

- Un nouveau quartier d'habitat et lieu de vie et d'animation dans le prolongement du Mail Mitterrand.
- Une place et des berges réaménagées sur la confluence de l'Ille et de la Vilaine.
- 180 logements autour du programme Ascension paysagère porté par le Groupe Giboire.
- Autour de l'équipement culturel le BACHUS qui a ouvert en 2020, quelques activités commerciales ponctuelles en pied d'immeuble sont attendues courant 2022.



© A. Loubry / Rennes, Ville et Métropole.

LES PÉNICHES ACTIVITÉS

- Un lieu de jonction entre le Mail Mitterrand et la promenade des Portes Mordelaises.
- Un site sur la diagonale verte.
- Suite à l'appel à projet mené par la Région, la Ville et la Métropole, 3 nouvelles péniches activité sont attendues pour le printemps 2022 (Bien être, restauration à thème et bar guinguette).



© B. Mazodier, Destination Rennes.

AU SUD

EURORENNES : LE QUARTIER D'AFFAIRES

- 1400 logements, 125 000 m² de bureaux, 30 000 m² de commerces et services.

LE PÔLE D'ÉCHANGE MULTIMODAL

- 1 gare métamorphosée depuis l'été 2019.
- 2 parvis réhabilités : Nord et Sud.
- Les axes connexes sont réaménagés : Avenue Janvier et Boulevard de Beaumont depuis fin 2021. L'avenue Magenta et Solferino à venir.
- Au sud, ouverture depuis 2020 du cinéma l'Arvor (5 salles transfert depuis la rue d'Antrain).



© F. Hamon / / Rennes, Ville et Métropole.

L'ÉVOLUTION DU SECTEUR COLOMBIER / TROIS SOLEILS

- Un enjeu de connexion des 2 sites à l'Esplanade De Gaulle.
- Une étude préalable en cours pour identifier les potentiels de mutation côté Colombier.
- Une étude de faisabilité enclenchée par les co-propriétaires de Trois Soleils (retraitement de la façade, des entrées et des distributions intérieures).

AU NORD

L'HÔTEL DIEU : LA RECONVERSION D'UN SITE À FORT CARACTÈRE PATRIMONIAL



© J. Mignot / Rennes, Ville et Métropole.

- 33 000 m² : programme mixte mêlant habitat, hôtel, restauration, sports, bien-être et commerce (11 000 m² d'attracteurs).
- En connexion avec le centre-ville depuis la Place Sainte-Anne et en lien avec le Parc des Tanneurs grâce au Mail Germaine Poinso-Chapuis (nouvelle promenade piétonne à l'est).
- Opérateur retenu : Linkcity.
- Depuis septembre 2019, une occupation éphémère grâce à the Roof et Origines (loisirs indoor, micro brasserie et restauration).
- Le chantier est en cours en vue de livraisons échelonnées entre 2022 et 2025.
- Ouvertures prévues fin 2022/ début 2023: 1 000 m² maison de santé, offre de commerce de proximité (Boulangerie, salle de sport) côté rue de St Malo.
- Un parking public de 250 places sera livré d'ici 2023.

LES PRAIRIES ST MARTIN UN GRAND PARC NATUREL AU CŒUR DE LA VILLE

- Situé entre le canal d'Ille-et-Rance et un bras naturel de l'Ille, à quelques centaines de mètres de la place Sainte-Anne et à deux pas de la future station de métro Jules-Ferry, le secteur des prairies Saint-Martin offre 30 hectares de nature et de loisirs.
- Le projet de restructuration/extension entend redonner au « Bon Accueil » sa fonction d'origine en y installant un bar/restaurant participant à la fonction détente et festive souhaitée sur les nouvelles prairies Saint-Martin. Un appel à projet sera lancé courant 2022.

À L'EST

BAUD CHARDONNET : NOUVEAU QUARTIER AU BORD DE L'EAU

- Un nouveau quartier d'habitat en bordure de Vilaine 2 700 logements.
- Une nouvelle polarité commerciale (opérateur retenu Groupe Chessé).
- Ouvertures depuis 2020 Bar restaurant la Rescouste, Moma Shop en 2021.
- Une surface alimentaire généraliste est prévue sur ce quartier.



© J. Mignot / Rennes, Ville et Métropole.

AU CENTRE

LE PALAIS DU COMMERCE

- Un site patrimonial emblématique articulant le Nord et le Sud du centre-ville.
- Une équipe retenue sur appel à projet : groupement Frey, MVRDV et Bernard Desmoulin et 14 200 m² occupation mixte dont 3 500 m² de commerces (+ 2 700 restauration / bar).
- Une fonction commerciale à réinventer en créant un lieu de destination et d'activités mixtes.
- Livraison horizon 2026 (démarrage travaux horizon 2023).



© A. Loubry / Rennes, Ville et Métropole.

L'EXTENSION ET L'APAISEMENT DU PLATEAU PIÉTONNIER

- Dès l'ouverture de la ligne b du métro, une zone à trafic limitée sera déployée sur le centre-ville Nord afin de libérer l'espace au profit des modes doux et de permettre un cadre de déambulation plus apaisé ; (renvoi page « mobilité »).
- L'axe Nord-Sud reliant la Place du Champ Jacquet à République sera libéré des 600 bus / jour qui basculeront sur le boulevard Guillaudot Gambeta. Cet axe deviendra 1 zone de rencontre privilégiant 1 confort pour les piétons et les vélos; Une réhabilitation de ces rues est programmée sur 2024.



La dynamique commerciale

Compte tenu de son offre commerciale et du niveau de chiffre d'affaires (CA) réalisé, le centre-ville de Rennes reste le premier pôle commercial de Bretagne. Avec 620 millions d'euros de CA en 2018, il concentre 10% du CA de l'Ille-et-Vilaine. Son attractivité, portée par l'équipement de la personne, reste forte : 26% du chiffre d'affaires du secteur est réalisé par des consommateurs résidant en dehors de Rennes Métropole. Ce constat date néanmoins de 2018 et l'enquête sur la demande commerciale est en cours de réactualisation (CCI 35). Concernant l'offre commerciale, la photographie est actualisée (janvier 2022).

2 114 LOCAUX COMMERCIAUX DÉBUT 2022, SOIT LE QUART DES LOCAUX DU PAYS DE RENNES

Un recensement exhaustif des locaux commerciaux a été réalisé en janvier 2022 par l'AUDIAR. Début 2022, le centre-ville compte 2 114 locaux commerciaux dont 1 939 locaux commerciaux actifs et 175 locaux commerciaux inactifs. Le centre-ville concentre par ailleurs plus d'un quart des locaux commerciaux actifs du Pays de Rennes.

45% des locaux commerciaux sont occupés par deux secteurs d'activités cafés-hôtels-restaurants et des commerces liés à l'équipement de la personne.

CONJONCTURE NATIONALE

Le secteur du commerce de détail est lourdement impacté par la crise. Certains secteurs ont connu jusqu'à 16 mois de fermeture entre mars 2020 et mai 2021. De façon générale tous secteurs confondus la perte moyenne de chiffre d'affaires a été de -12% de janvier à octobre 2021 avec de fortes disparités :

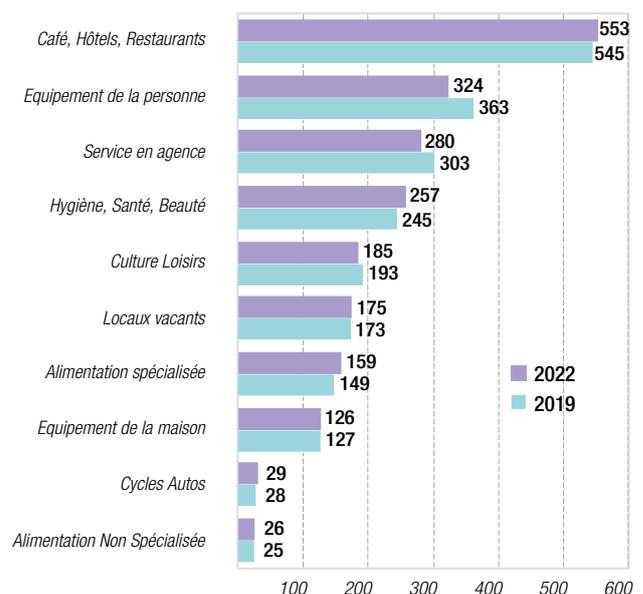
- +13% pour l'alimentaire spécialisé (par rapport à 2019)
- +9% pour l'équipement de la maison
- -20% pour l'équipement de la personne
- -25% pour la beauté santé

Le chiffre d'affaires du e-commerce atteint 130 milliards en 2021 et une progression de +15% en un an. En 2021, si les ventes d'habillement ont ralenti depuis la réouverture des magasins (-6% vs T3 2020), à l'instar de celles de la « beauté-santé » (-10%), les produits techniques maintiennent leur niveau (+1%) comme les ventes de « mobilier-décoration » (+2%). L'essor des ventes de produits de grande consommation sur internet continu avec +7% en 2021 par rapport au T3 2020 et +47% par rapport au T3 2019. Enfin, les ventes sur internet auprès des enseignes continuent de progresser mais plus lentement depuis la réouverture des magasins : +3% en 2021 vs T3 2020 et +32% vs T3 2019.

Selon une étude Procos, la fréquentation des pôles commerciaux reste très perturbée entre -7% de fréquentation pour les petites villes jusqu'à -30% pour celle de plus de 500 000 habitants.

Sources : Procos - NielsenIQ-FEVA.

RÉPARTITION DES LOCAUX PAR CATÉGORIE JANVIER 2022 ET MARS 2019, CENTRE-VILLE DE RENNES



* Service en agence : Banque, assurances, intérim, immobilier, finance...

** Alimentation non spécialisée : généralistes du type supermarché, hypermarché, hard discount, grands magasins.

Source : Audiard 2022.

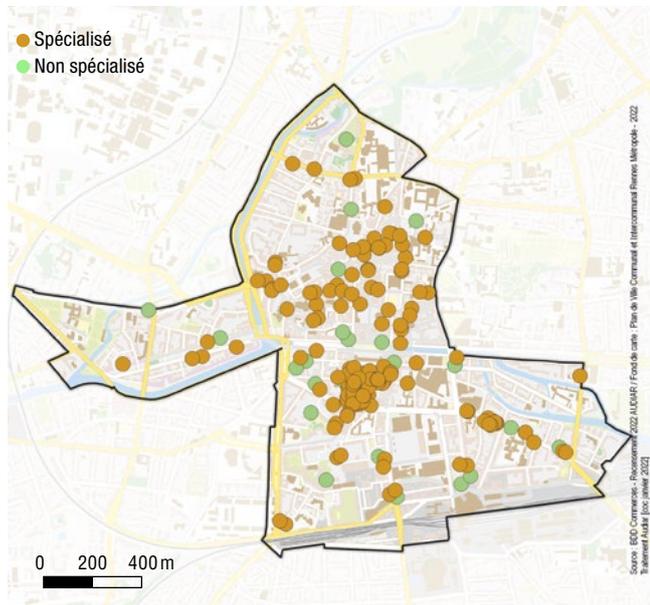
Au dernier recensement de janvier 2022, on comptabilise 37 locaux commerciaux de moins sur trois ans. 45 locaux ont disparu et 8 ont été créés en 2022. Les disparitions correspondent pour l'essentiel à la suppression d'une activité commerciale. Il s'agit d'un îlot urbain démolit, d'un changement d'usage vers des services à la personne, de la santé, du coworking, des bureaux ou des automates ou encore la suppression de deux équipements de loisirs et enfin la sortie du marché de locaux vacants en 2019. Pour le reste, des réajustements à la marge ont été réalisés (doublons, exclusion des locaux Airbnb et Cocoonr). Les café-hôtels-restaurants ont connu une légère progression : +8 locaux avec la poursuite d'un profond renouvellement de l'offre liée à l'arrivée de nouveaux entrants.

La place de l'équipement de la personne a sensiblement reculé entre 2019 et 2022 : - 39 locaux. La conjoncture du secteur au niveau national l'explique. Elle a imposé ces dernières années, et plus encore pendant la crise sanitaire, la restructuration de réseaux d enseignes et le repli d'un certain nombre de points de vente.

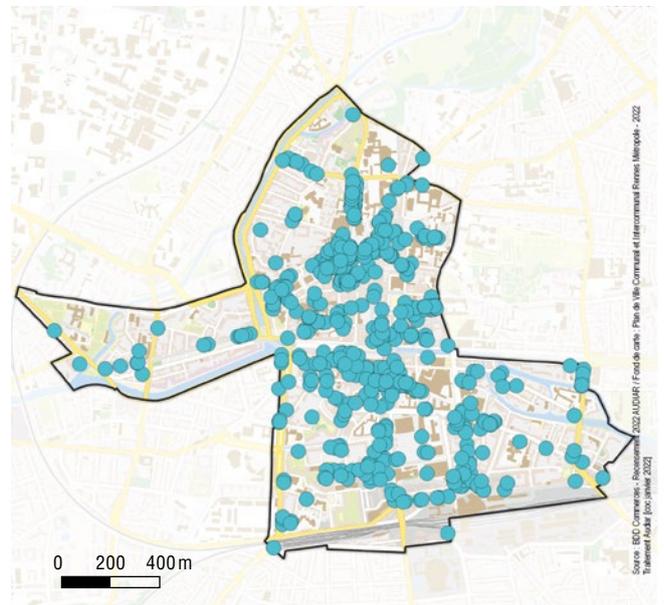
Les services en agence (banque, finances, assurances, immobilier...) sont en net recul sur trois ans (-23 locaux) et dans une moindre mesure les commerces de culture-loisirs (-8 locaux). Pour les services en agence, il s'agit d'une baisse de 8 locaux hébergeant une banque et 10 une agence d'intérim.

UNE RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DIFFÉRENCIÉE DES LOCAUX COMMERCIAUX SELON LES TYPES DE PRODUITS

Alimentaire spécialisé et généraliste (centre-ville de Rennes)

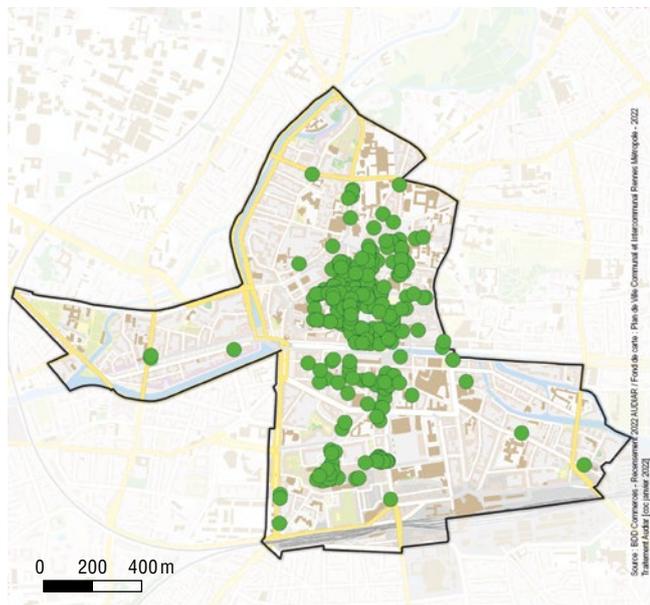


Cafés, hôtels, restaurants (centre-ville de Rennes)

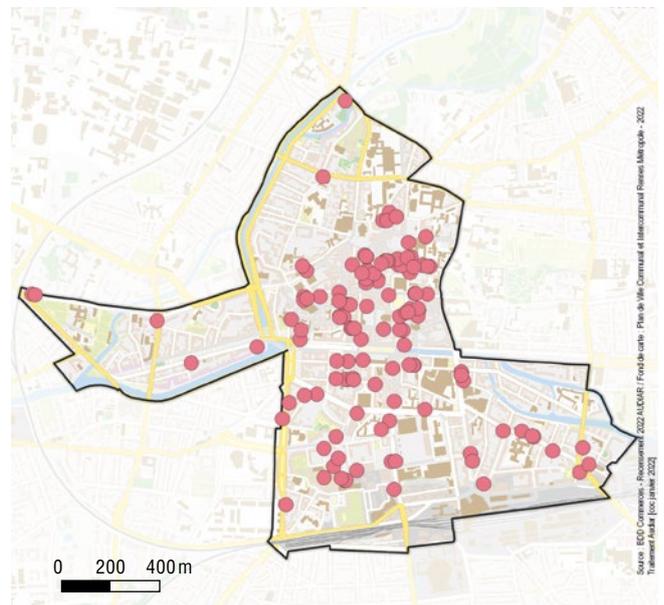


Source : Audiar 2022.

Équipement de la personne (centre-ville de Rennes)

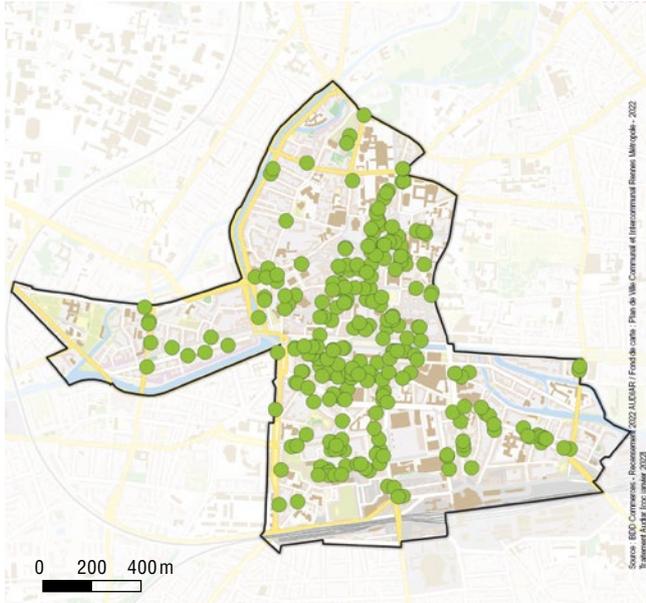


Équipement de la maison (centre-ville de Rennes)

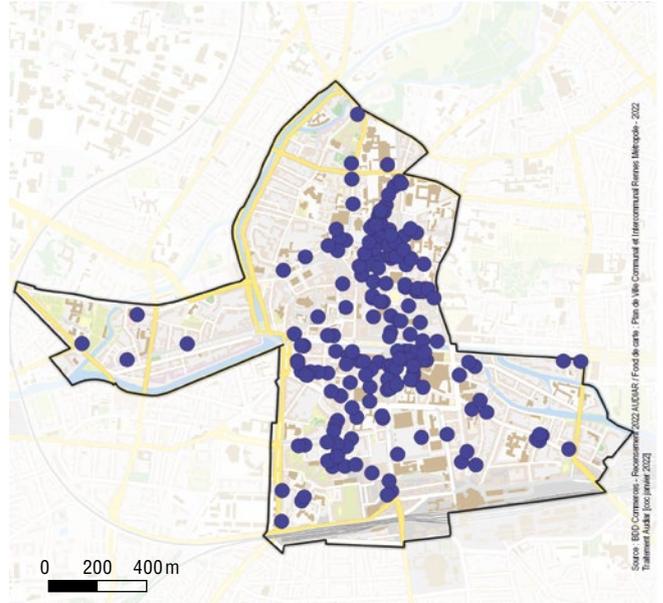


Source : Audiar 2022.

Hygiène, santé, beauté (centre-ville de Rennes)

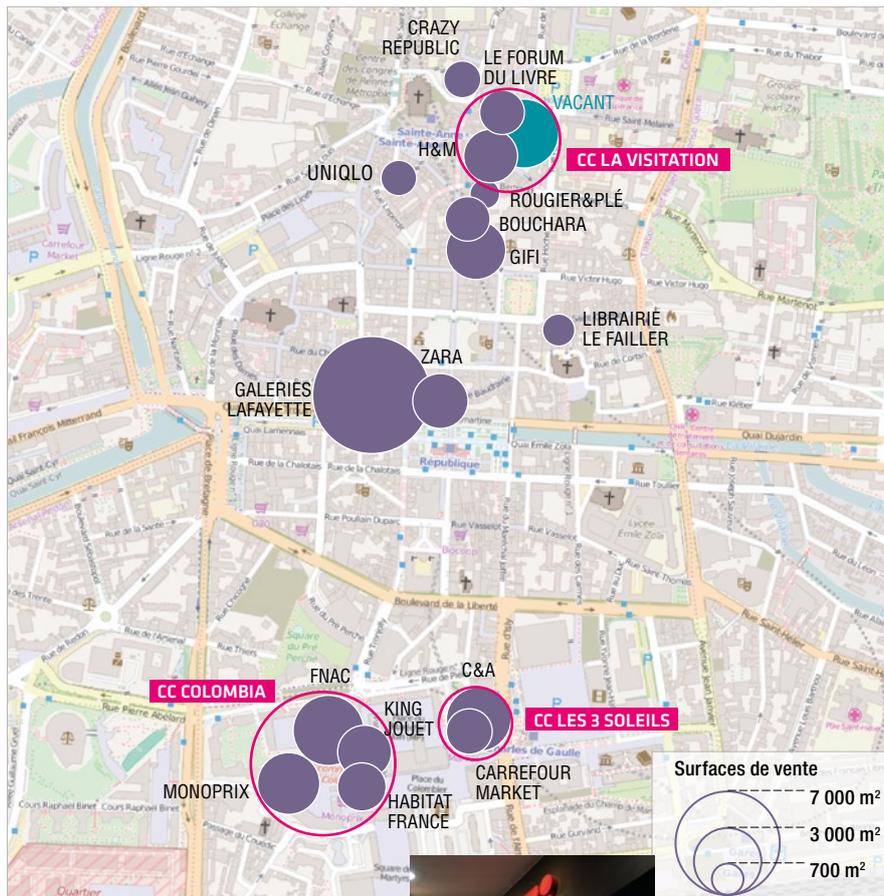


Culture et loisirs (centre-ville de Rennes)



Source : Audiar 2022.

LES LOCOMOTIVES DU CENTRE-VILLE



LISTE DES COMMERCES DE PLUS DE 650 M² DANS LE CENTRE-VILLE EN 2022

GALERIES LAFAYETTE	8131
FNAC	3100
VACANT (EX BOULANGER)	2990
C&A	2584
MONOPRIX	2500
GIFI	2040
ZARA	1886
H&M	1778
KING JOUET	1755
HABITAT	1460
CARREFOUR MARKET	1300
LE FORUM DU LIVRE	1171
BOUCHARA	1100
CRAZY REPUBLIC	850
UNIQLO	800
LIBRAIRIE LE FAILLER	700
ROUGIER & PLE	650

Sources : Audiar – Rennes Métropole.

DERNIÈRE GRANDE NOUVEAUTÉ, EN 2020, ARRIVÉE DE GIFI, 6 RUE LE BASTARD



© Audiar

LES MOUVEMENTS : 25 % DES LOCAUX COMMERCIAUX ONT CHANGÉ D'ENSEIGNE ENTRE 2019 ET 2022

Entre 2019 et 2022, le taux de rotation des enseignes du centre-ville marchand a été de 25 %.

Au premier rang des mouvements, l'installation de nouvelles enseignes dans les secteurs cafés-hôtels-restaurants (122), puis des locaux qui sont devenus vacants (74), puis l'installation dans les secteurs de l'équipement de la personne (65) et en 4^{ème} position de l'hygiène-santé-beauté (64).

À noter que le changement d'enseigne est affecté à un local. Autrement dit, une enseigne qui se relocalise ailleurs dans le centre-ville est considérée comme un changement d'enseigne.

CHANGEMENT ET STABILITÉ DES ENSEIGNES ENTRE 2019 ET 2022

	Stabilité de l'enseigne	Changement d'enseigne	Total
Cafés, hôtels, restaurants	393	122	515
Locaux vacants	91	74	165
Équipement de la personne	255	65	320
Hygiène, santé, beauté	170	64	234
Service en agence	204	49	253
Alimentation spécialisée	104	37	141
Équipement de la maison	80	35	115
Culture, loisirs	142	29	171
Cycles, autos	19	7	26
Alimentation généraliste	20	2	22
TOTAL	1478	484	1962

Source : Audiar 2022.

UNE VACANCE CONTENUE DEPUIS 2019

Le taux de vacance global s'élève à 8,2 % (stable depuis début 2019 – 8,0 %) soit 175 locaux vacants. Ce taux comprend la vacance normale et la vacance structurelle. En ne retenant que la vacance résiduelle (vacance normale et liée à des travaux temporaires) ce taux est moindre et atteint 6,5 % début 2022 soit 138 locaux vacants.

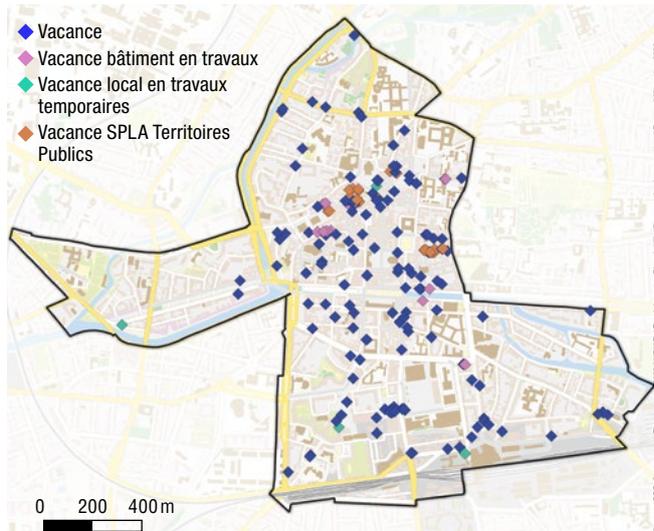
Selon PROCOS, en 2018 (dernières données disponibles), le taux moyen de la vacance en centre-ville, et cela au niveau national, est de 11,9 % et de 10 % sur les Métropoles. Seul 1/3 des Centres-Villes demeurent sous la barre symbolique des 10 %.

Depuis 2014, les recensements indiquent que certaines rues, situées sur la partie nord du centre-ville, concentrent une part importante de la vacance commerciale en lien avec des opérations publiques de requalification (dans le cadre de OPAH Renouvellement urbain Rennes Centre Ancien) : rues Saint-Georges, Saint-Michel, Pont-aux-Foulons, Penhoët ou encore Sainte-Melaine. D'autres rues disposent d'immeubles anciens en travaux : quai Emile Zola, rue de la monnaie ou Penhoët...

Pour la partie sud du centre-ville, la vacance autour de la rue du Puits Mauger, et en lien avec les travaux de la ligne B du métro, s'est résorbée. Celle-ci se polarise autour essentiellement d'une grande polarité commerciale (3 soleils).

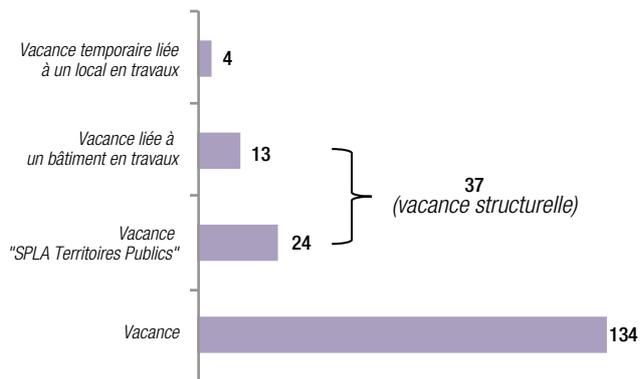
QUALIFICATION DE LA VACANCE EN JANVIER 2022

Centre-ville de Rennes

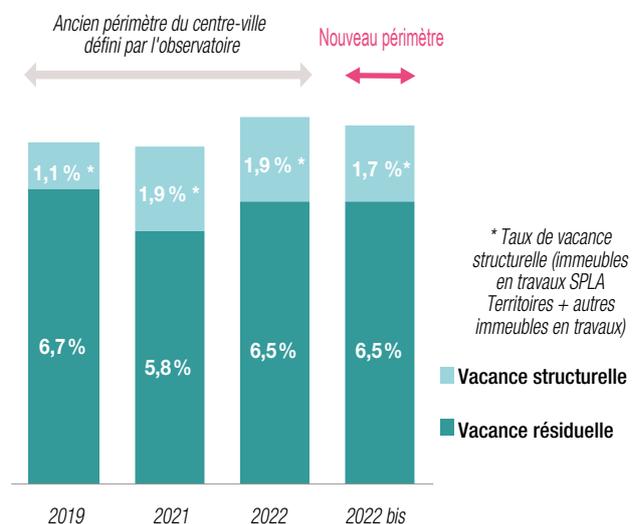


Source : BDD Commerces - Recensement 2022 Audiar. Fond de carte : plan de ville communal et intercommunal Rennes Métropole 2022. Traitement Audiar.

RÉPARTITION PAR TYPE DE VACANCE EN JANVIER 2022



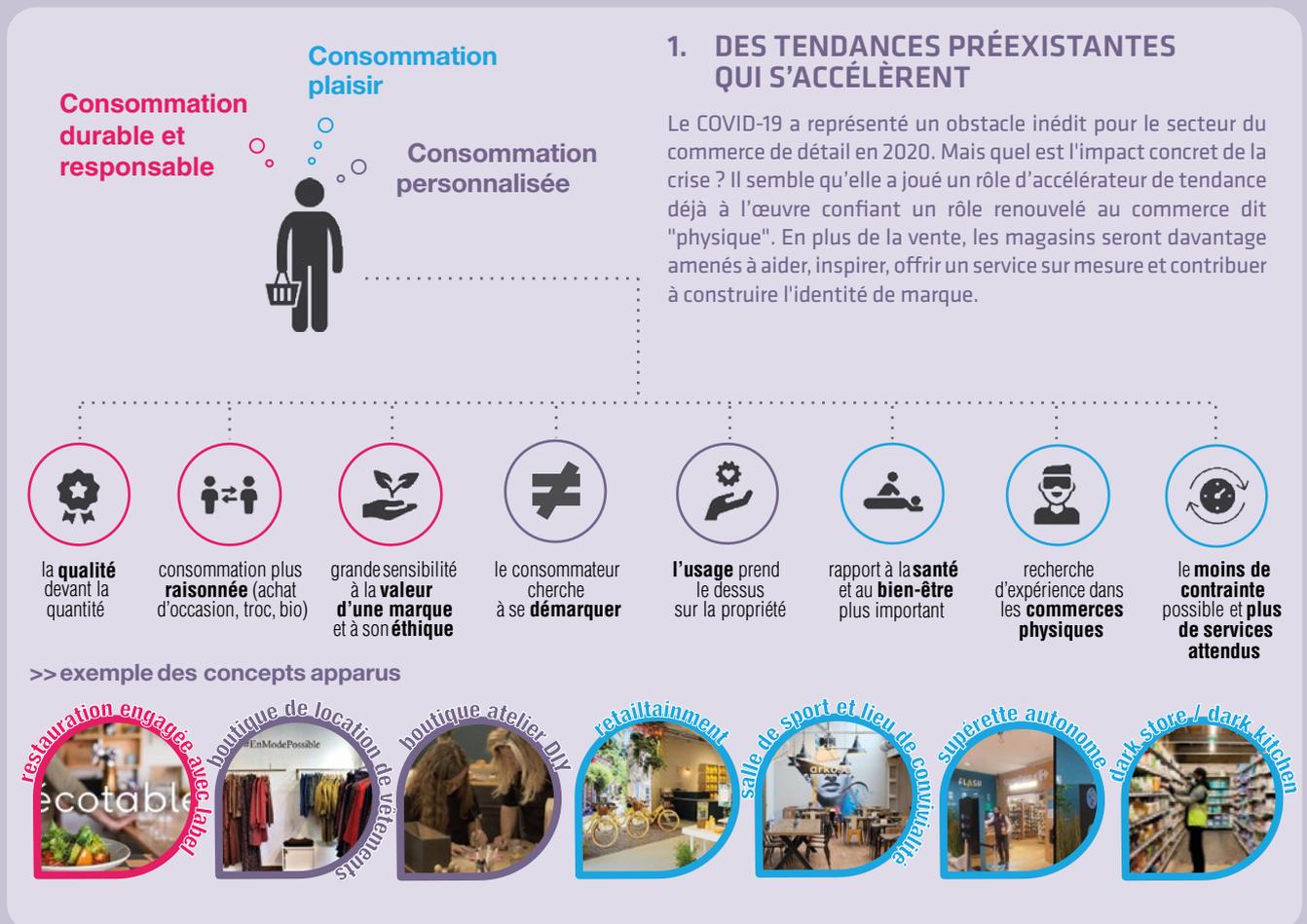
QUALIFICATION DU TAUX DE VACANCE GLOBAL*



* Taux de vacance structurelle (immeubles en travaux SPLA Territoires + autres immeubles en travaux)

■ Vacance structurelle
■ Vacance résiduelle

FOCUS : CINQ GRANDES TENDANCES SUR LES NOUVEAUX USAGES DU CENTRE-VILLE



2. DES DÉPENSES RECENTRÉES SUR LES POSTES ESSENTIELS : LE LOGEMENT ET L'ALIMENTAIRE

Les Français anticipent une inflation notamment pour les biens alimentaires. La hausse des prix et les tensions afférentes sur le pouvoir d'achat viennent exacerber une sensibilité prix déjà bien installée chez les consommateurs. Cette préoccupation se positionne déjà en premier critère dans les achats des français. Si l'Insee estime que 15 % des foyers font partie des « classes modestes », le cabinet d'étude international Kantar estime qu'en à lui que 32 % des ménages représentent des foyers « vulnérables ». Ces derniers se sentent en situation de précarité avec une crainte de « déclassement » et laisse présager une consommation à deux vitesses. Kantar précise que « cette typologie de ménages a pour intention de réduire tous les postes de dépenses alimentaires et non alimentaires, en limitant l'achat de certaines catégories ou en envisageant d'acheter plus de 1^{er} prix, de MDD, de produits en promotion ou en privilégiant le fait-maison, les solutions anti-gaspi ».

ÉVOLUTION DES POSTES DE DÉPENSES

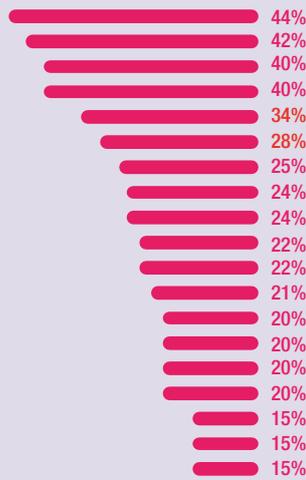
	2010	2020	Évolution
Alimentation et boissons non alcoolisées	9,9%	11,1%	↗
Articles d'habillement et chaussures	3,2%	2,3%	↘
Logement	19,4%	20,9%	↗
Équipement du logement	3,9%	3,6%	↘
Loisirs et culture	6,6%	5,6%	↘
Hôtels, cafés et restaurants	4,9%	4,1%	↘
Services	9,3%	9,2%	↘

Sources : Insee.

3. UNE TENDANCE SUR LES DÉPENSES QUE LA CRISE SANITAIRE A CONFORTÉ



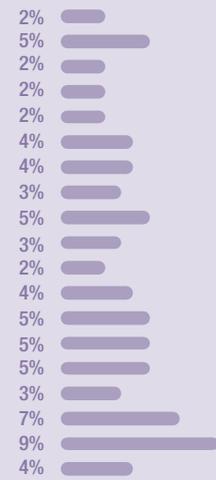
Acheter moins



Typologie de dépenses

Billetterie événementielle	2%
Restauration / Traiteur	5%
Habillement	2%
Transport et voyages	2%
Accessoires	2%
Ameublement	4%
Équipement sportif	4%
Electoménager / Hi-fi	3%
Bricolage et jardinage	5%
Matériel informatique	3%
Box produits	2%
Logiciels et jeux vidéos	4%
Contenus audiovisuels	5%
Jouets	5%
Hygiène et beauté	5%
Télécom	3%
Produits d'entretien	7%
Produits alimentaires	9%
Pharmacie et optique	4%

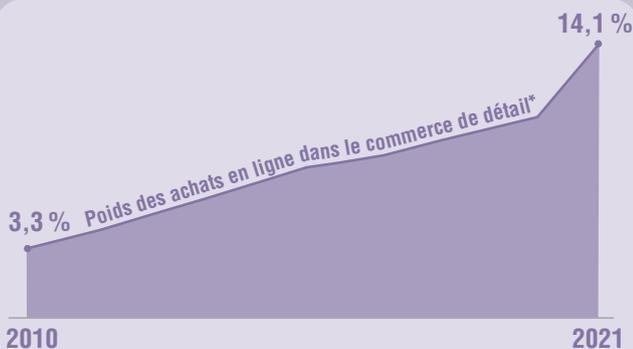
Acheter plus



Source : Wavestone - Baromètre des nouvelles tendances de consommation 2021

4. UNE PROGRESSION DU COMMERCE EN LIGNE QUI APPELLE À UN DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE OMNICANAL

En 2021, 14 % du chiffre d'affaires du commerce de détail (tous secteurs confondus) est réalisé en ligne. Le numérique n'est plus une option mais une dimension complète et transversale de l'activité commerciale. Dans les pratiques, la place du mobile ne cesse de croître, symbole de la fusion entre commerce numérique et physique (tous supports : web, smartphone, etc.). Si l'avenir n'est pas au tout numérique, il est toutefois devenu une composante majeure de la stratégie commerciale des enseignes à la fois comme dispositif d'appel pour la visite en magasin, moteur de la recommandation et outil de visibilité de l'offre.



*Tous secteurs confondus.

OPPORTUNITÉ DE GAIN POUR LES MAGASINS PHYSIQUES AVEC LE COMMERCE EN LIGNE



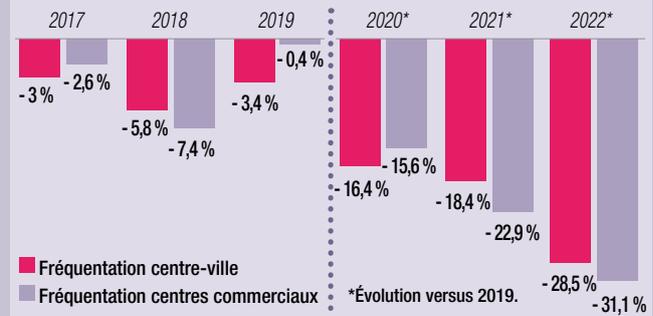
+ 14 %
d'augmentation
du chiffre d'affaires
d'un magasin grâce
au e-commerce

Sources : FEVAD, Procos et l'Alliance du commerce - 22 propositions pour développer le commerce. Observatoire Procos/Stackr, CCI Ile-et-Vilaine.

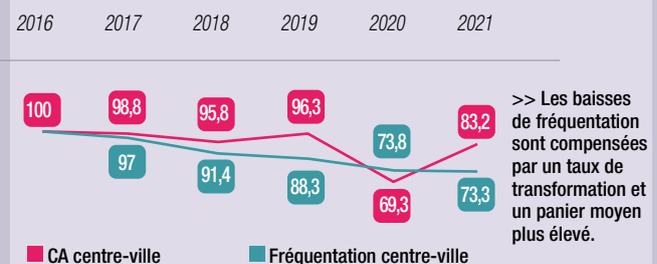
5. UNE DIGITALISATION QUI IMPACTE LES COMMERCE PHYSIQUES SURTOUT DANS LES CENTRES COMMERCIAUX

Selon l'observatoire Procos/Stackr, un phénomène de " défréquentation " est à l'œuvre. À noter, les fréquentations des magasins de commerce de détail en février 2022 restent très en retrait par rapport à février 2021 (-14 %). Sur l'année 2021, la fréquentation des points de vente physiques situés en centre-ville accuse une baisse de -18 % par rapport à 2019 et -22 % dans les centres commerciaux (protocoles sanitaires de fermeture).

ÉVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION DES POINTS DE VENTE PHYSIQUES DEPUIS 2017



ÉVOLUTION COMPARÉE DES FRÉQUENTATIONS MAGASINS (PROCOS/STACKR) ET DES CA MAGASINS (PANEL PROCOS) BASE 100 EN 2016



>> Les baisses de fréquentation sont compensées par un taux de transformation et un panier moyen plus élevé.

Source : Observatoire fréquentation des magasins Procos/Stackr.

L'ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE DU CENTRE MARCHAND : 620 M€ DE CHIFFRES D'AFFAIRES EN 2018

En 2022, une nouvelle enquête ménages sur la demande commerciale sera réalisée par la CCI 35. Les résultats seront livrés au 1^{er} semestre 2022.

Le chiffre d'affaires des commerces du centre-ville (hors hébergement, restauration) est estimé à 620 millions d'euros en 2018. 40% de ce chiffre d'affaires est lié à l'équipement de la personne (habillement, chaussures...), 23% aux produits alimentaires et 20% aux biens culturels.

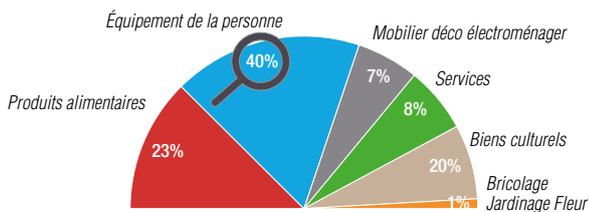
20% de ce chiffre d'affaires est réalisé par des consommateurs résidant en dehors de Rennes Métropole. En équipement de la personne, l'attractivité commerciale du centre-ville est plus marquée encore, car c'est 26% du chiffre d'affaires qui est réalisé par des consommateurs résidant en dehors de Rennes Métropole.

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DU CENTRE-VILLE (M€)



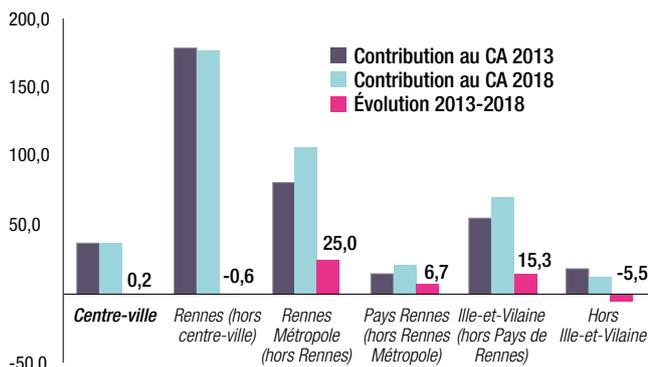
Source : CCI Ille-et-Vilaine - Observatoire de la demande commerciale.

RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES ESTIMÉ DES COMMERCES DU CENTRE-VILLE DE RENNES SELON LES PRODUITS EN 2018



Source : CCI Ille-et-Vilaine - Observatoire de la demande commerciale.

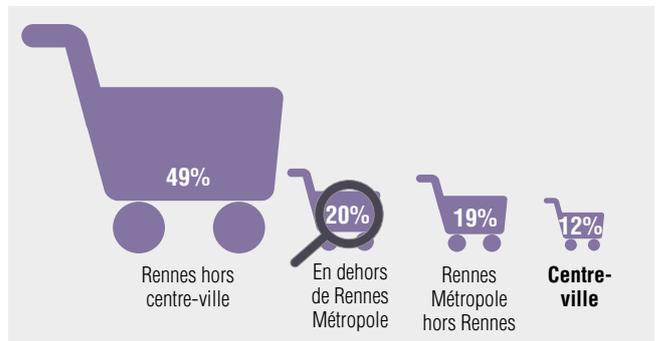
LE NON ALIMENTAIRE : ÉVOLUTION DE LA PROVENANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES DU CENTRE-VILLE (M€)



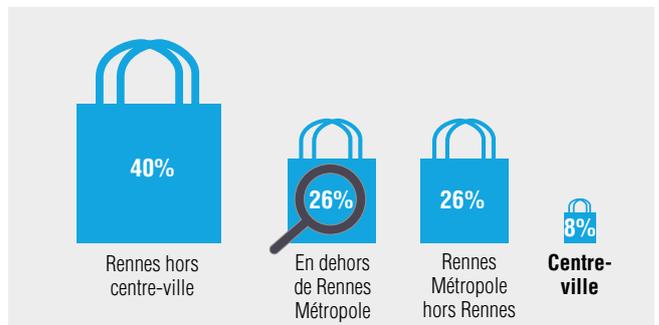
Source : CCI Ille-et-Vilaine - Observatoire de la demande commerciale.

D'OÙ VIENNENT LES PERSONNES QUI CONSOMMENT DANS LE CENTRE-VILLE DE RENNES ? (en % de chiffre d'affaires en 2018)

TOUS PRODUITS



ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE



Source : CCI Rennes - Observatoire de la demande commerciale 2018.

POINT MÉTHODOLOGIQUE

Enquête ménages CCI Région



13 169 ménages interrogés par téléphone de Septembre 2017 à Novembre 2017 dont **3 700** en Ille-et-Vilaine. Échantillon représentatif (taille du ménage, CSP du référent).

Panel de **36 produits** de consommation courante.
Mode de questionnement : la dernière fois que vous avez acheté des meubles... où était-ce ?
Base de près de **371 000 actes d'achat** dont **105 000** en Ille-et-Vilaine.

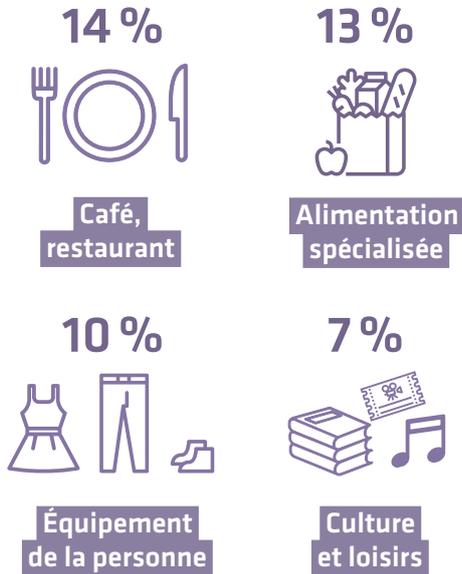


Étude sur **431 secteurs d'habitation** dont **120** en Ille-et-Vilaine.

Source : CCI Ille-et-Vilaine - Observatoire de la demande commerciale 2018.

EN 2021, UNE DYNAMIQUE D'OUVERTURES QUI SE MAINTIENT MALGRÉ LE CONTEXTE SANITAIRE

80% des ouvertures se sont fait sous format indépendant. Les secteurs qui comptent le plus d'ouverture :



Le secteur de l'équipement de la personne voit l'arrivée de nouveaux concepts :

- Sous format indépendant plusieurs ouvertures : Madame (rue Beaumanoir), Camino (Rue Vasselot)...
- Sous enseigne, on note l'arrivée de K.WAY (rue Nationale) et de Bonne Gueule (rue Lafayette)

Au Colombia, Normal et King Jouet ont complété l'offre du centre commercial.

TAUX D'ENSEIGNE NATIONALE EN 2021

37,5 %

- 1 % par rapport à 2020

Comparativement aux villes du Panel :

Nantes : 35,5 %

Nancy : 37,3 %

Source : CODATA 2021.

Le secteur de l'alimentation spécialisée a consacré l'arrivée de nouveaux entrants sous format indépendant :

- Fromagers : Maison Porcheret et Fromagerie Vasselot (rue Vasselot), Fromagerie D'Lices (place du Bas des Lices).
- Épiceries : CHEZ FANCH Le Petit Marché (place Saint Sauveur), Les Bricoles L'épicerie (rue Victor Hugo), Épicerie Mamie Mesure Rennes Le Mail.
- Chocolaterie : Yvan Chevalier (rue de Nemours).

En alimentation générale : Biocoop (Place de Bretagne), Relais Piéton Leclerc sur la (rue Guéhenno).



© Franck Hamon / Destination Rennes.

PARMI LES NOUVELLES ENSEIGNES DU CENTRE-VILLE DE RENNES EN 2021

BonneGueule Rue La Fayette (PAP)



Fromagerie Vasselot
Rue Vasselot (fromagerie)



Studio Valéria Paul
Galerie du Théâtre (santé, beauté)



B'Kery, Mail François Mitterrand
(pâtisserie)



Térai Café Rue Saint-Melaine
(café restaurant)



K-Way Rue Nationale (PAP)



Les italiens du coin Rue Saint-Hélier
(épicerie traiteur)



Satio Rue Vasselot (restauration rapide)



Maison Porcheret Rue Vasselot (fromagerie)



Biocoop Scarabée BZH Place de Bretagne
(alimentaire)



Cyclexperts E City
Rue Chicogné (cycles)



Kôlochô Rue Saint-Melaine
(restauration rapide)



My Duplex passage
Antoinette Caillot (épicerie fine)



Laguiole en Aubrac Rue de Rohan
(équipement de la maison)



Island Poké Place Saint-Michel (restauration rapide)



La Closerie, Place des Lices (restauration)



CHEZ FANCH Le Petit Marché, Place Saint-Sauveur (épicerie fine)



MAISON ARCHIBALD Rue de la Monnaie (décoration)



Franquette Rue de Juillet (restauration)



Bretone Rue Joseph Sauveur (restaurant)



Le Bêret Boulevard de la Liberté (café restaurant)



Breizh Corner Rue Saint-Michel (restauration rapide)



Victorine Store Rue de Montfort (PAP)



Officine Clisson Rue de Clisson (décoration)



Beef Store, Rue du Puits Mauget (restauration rapide)



Fromagerie D'Lices Place du Bas des Lices (fromagerie)



LES EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS : UNE CROISSANCE CONTINUE JUSQU'EN 2019 - FOCUS SUR L'IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE

La ville de Rennes compte moins de 12000 emplois salariés privés fin 2020 dans le commerce de détail + hébergement-restauration, soit 45 % de ces mêmes emplois dans le Pays de Rennes.

L'évolution de ces emplois est stable depuis ces 5 dernières années. La crise sanitaire a réduit temporairement tous les gains ; les dispositifs d'aides et de soutien permettant d'assurer par la suite un rattrapage conséquent.

Plus récemment, de 2016 à 2019, le secteur de l'hébergement-restauration a contribué de manière déterminante au solde positif de l'emploi du secteur commerce de détail et hébergement restauration dans la ville de Rennes

En quatre ans, entre 2015 et 2019, Rennes se situe dans le haut de tableau pour la croissance des emplois (commerce de détail + hébergement restauration) dans l'aire urbaine hors ville-centre avec Bordeaux, Toulouse, Nantes Montpellier, Angers ou Brest. En revanche, la ville-centre de Rennes est dans la moyenne et ne se détache pas, sur la période 2015-2019, par son exceptionnel dynamisme.

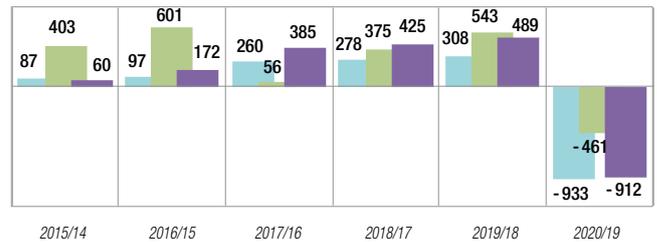
RÉPARTITION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL + HÉBERGEMENT-RESTAURATION 2019/2015-VILLE DE RENNES

2019 : photographie avant la crise sanitaire.

	Emploi fin 2019	%	Part du Pays de Rennes	Évolution 2020-2015	
				Valeur	%/an
1-Généraliste, petites surfaces et supérettes	234	2%	48%	66	9%
2-GSA	1603	13%	32%	20	0%
3-Grands magasins, magasins populaires	191	2%	100%	-24	-3%
4-Commerce alimentaire spécialisé	1082	9%	44%	99	2%
5-Équipement de la personne	1681	14%	62%	-180	-3%
6-Équipement de la maison	545	4%	23%	11	1%
7-Culture, loisirs	349	3%	30%	17	1%
8-Hygiène, santé	660	5%	51%	57	2%
9-Autre produit non alimentaire	205	2%	43%	-22	-3%
10-Commerce hors magasin	357	3%	45%	-187	-10%
11- Hébergement et restauration	5481	44%	56%	1086	6%
Total général	12388	100%	46%	943	2%

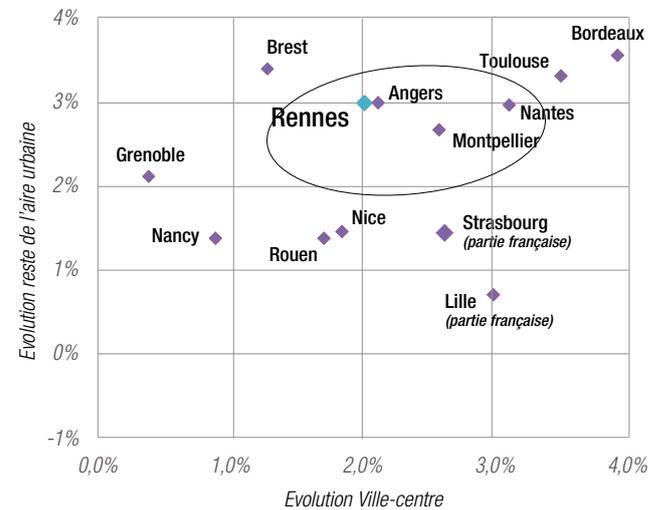
Source : ACOSS, traitements Audiar.

ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL + HÉBERGEMENT RESTAURATION (EN VOLUME) DEPUIS 2015



■ Ville de Rennes ■ Pays de Rennes hors Rennes
■ Aire Urbaine hors Pays de Rennes

ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL + HÉBERGEMENT RESTAURATION ENTRE 2015 ET 2019 (EN %)



Source : ACOSS, traitements Audiar.



© Julienne Mignot / Rennes, Ville et Métropole.

© Arnaud Louby / Rennes, Ville et Métropole.



LES MARCHÉS NON SÉDENTAIRES : 8 MARCHÉS DE PLEIN AIR HEBDOMADAIRES

Le centre-ville de Rennes compte 8 marchés de plein air, dont 4 à dominante alimentaire. Le marché des Lices, le samedi matin, compte tenu de son offre, est un facteur d'attractivité du centre-ville. Il s'agit du premier marché de Bretagne. Le centre-ville accueille également des Food trucks, qui sont au nombre de 9 sur 6 emplacements différents (Place Hoche, Place de la Mairie, Place de la République, Parc du Thabor, Rue Saint-Hélier, Rue Saint-Hélier/Place du Verger). On trouve également un autre Food truck à proximité du centre-ville dans le Parc du Thabor.

Suite à la fin des travaux des places du centre-ville, le marché alimentaire Toussaint est revenu sur la place St-Germain et les bouquinistes et les créateurs sont de nouveau localisées place Sainte-Anne.

LES MARCHÉS DE PLEIN AIR EN CENTRE-VILLE DE RENNES EN 2021

Marché de plein air	Jour	Nombre de titulaires	Nature des produits
Marché des Lices	Samedi matin	235	Alimentaire
Saint-Germain	Mercredi matin	11	Alimentaire
Brocante de la Criée	Jeudi matin	23	Brocante
Place Hoche	Jeudi après-midi	9	Alimentaire
Bouquinistes Place Hoche	Du lundi au dimanche	10	Livres, disques d'occasion
Renn'arts	Le samedi (sauf janvier, février, août et 3 derniers samedis de décembre)	env.10	Artistes créateurs
Brocante du Mail Mitterrand	2 ^{ème} dimanche du mois	env.30	Brocante
Marché Bio du Mail Mitterrand	Mercredi après midi	18	Alimentaire bio

Source : Rennes Métropole.

LES MARCHÉS ET FOOD TRUCKS EN CENTRE-VILLE DE RENNES EN 2021



Source : BDD Commerces - Recensement 2022 AUDIAR / Fond de carte : Plan de Ville Communal et Intercommunal Rennes Métropole - 2022
Traitement AudiAR (oct. janvier 2022)

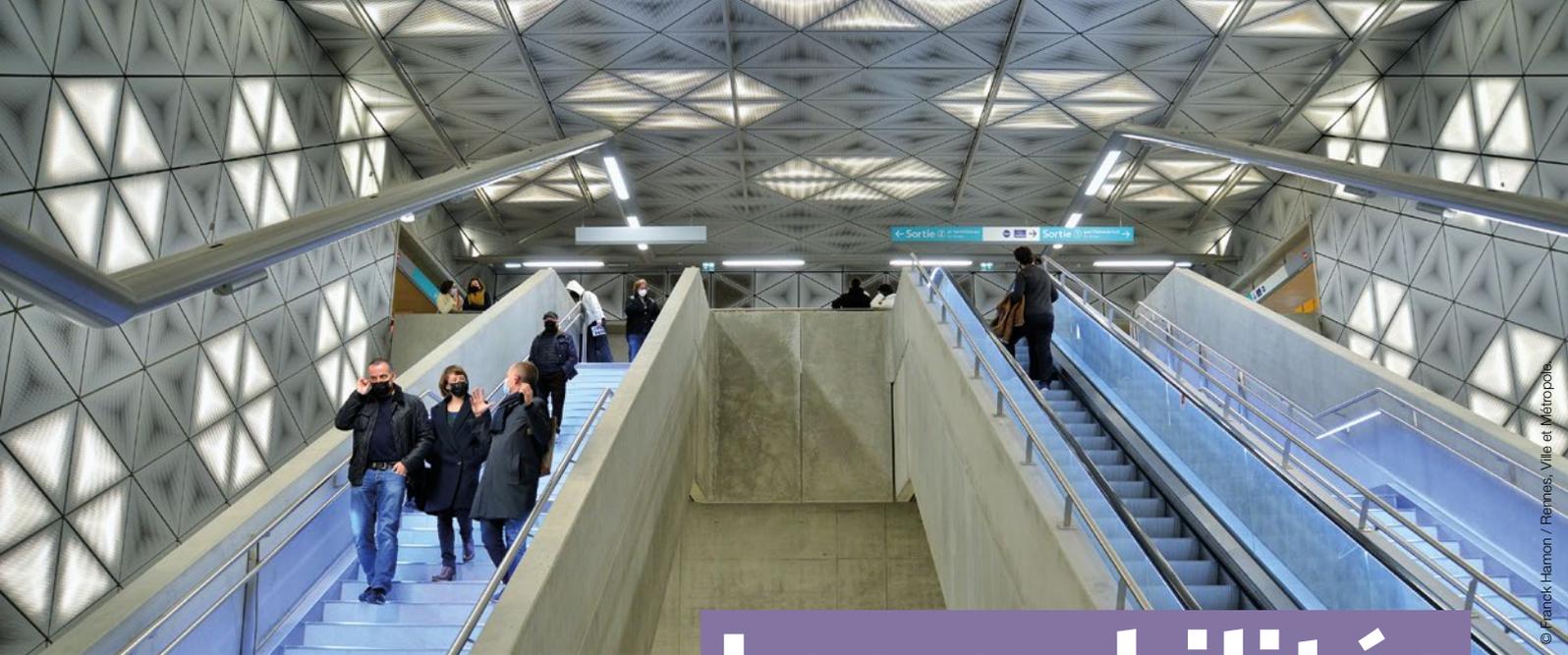
LA CRIÉE MARCHÉ CENTRAL : LE PÔLE GOURMAND DU CENTRE-VILLE

- **Un marché quotidien en plein cœur de Rennes**, ouvert tous les jours de 9h jusqu'à 19h et jusqu'à 19h30 le vendredi soir (de 9h à 12h30 le dimanche).

- **28 commerces** : fruits, légumes, poissons et crustacés, boucherie, charcuterie, produits du terroir, plats cuisinés, produits et plats exotiques, épicerie, boulangerie, pâtisseries, fromageries, caviste, etc.

- **Des espaces de convivialité aménagés** et une offre de restauration développée.

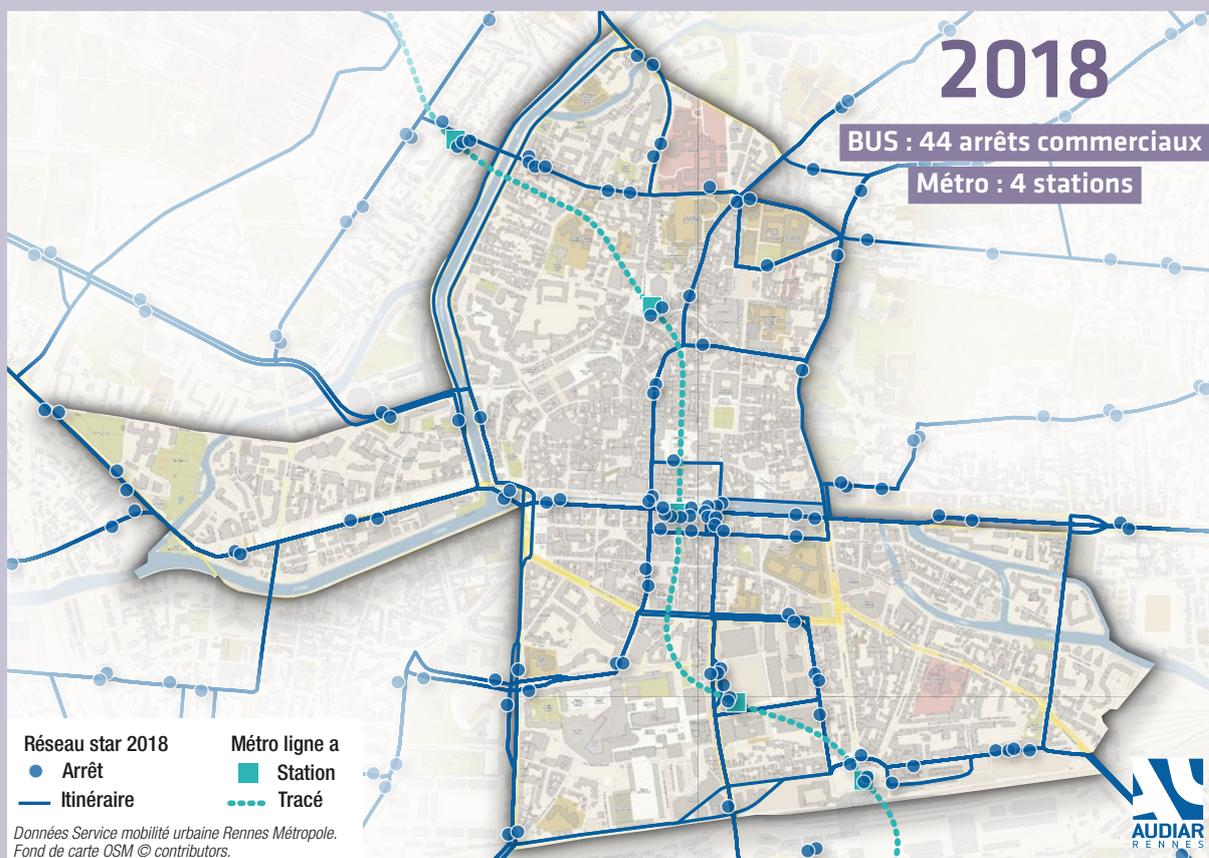
- **Une programmation gourmande mensuelle** notamment tous les 1^{er} dimanche du mois : le Marché à Manger.



Les mobilités

UNE ACCESSIBILITÉ DU CENTRE-VILLE REPENSÉE
AVEC L'OUVERTURE DE LA LIGNE B DU MÉTRO

AVANT LA MISE EN SERVICE DE LA LIGNE B



VOITURE

Report des circulations de transit sur des barreaux de contournement, la desserte se fait par des itinéraires en « pétales » qui servent également de voies d'accès aux parkings en ouvrage.



TRANSPORTS EN COMMUN

Protection des bus (couloir bus, axe est-ouest), bonne connexion bus/méto.



VÉLO

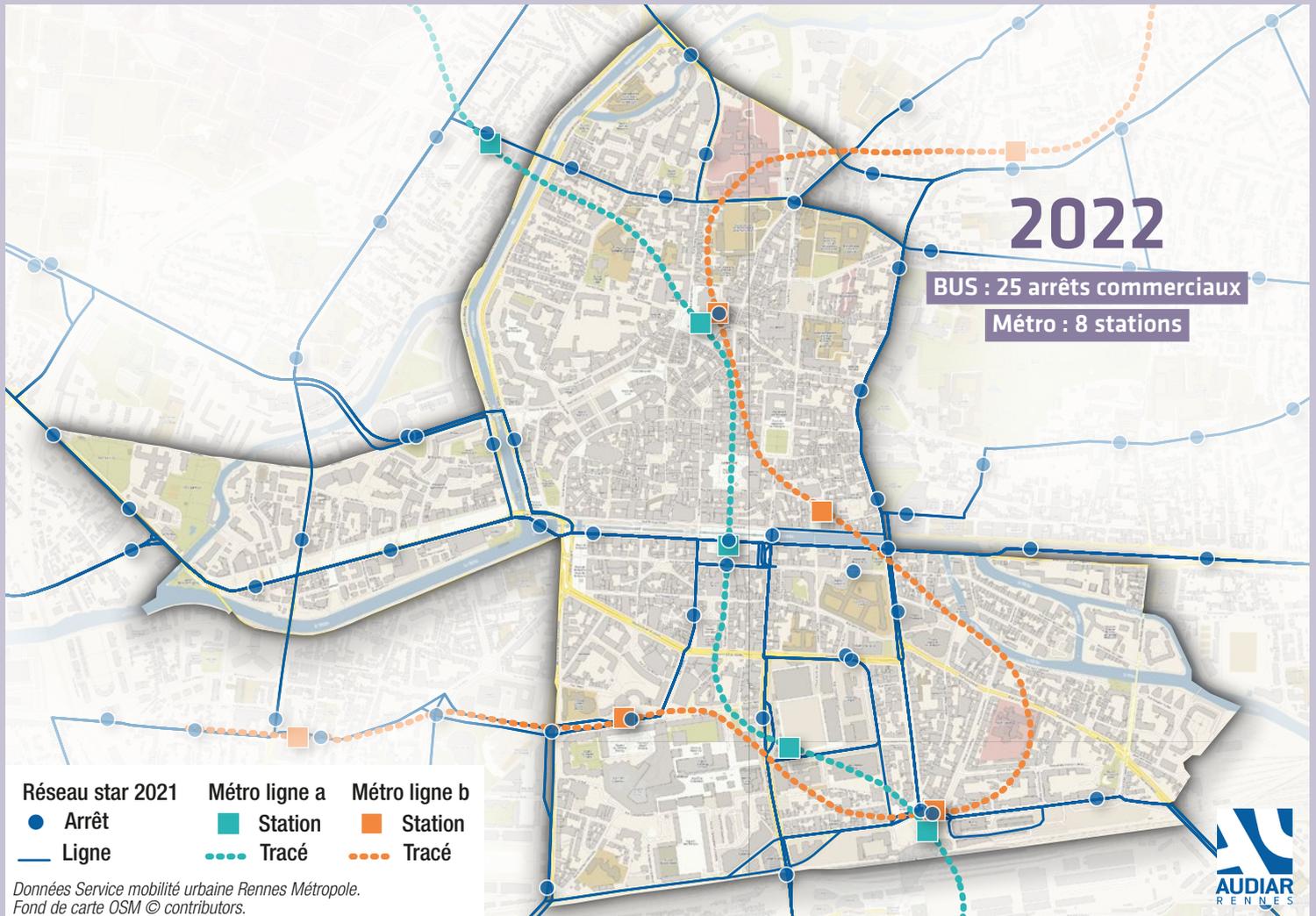
Perméabilité du centre-ville (bandes cyclables à contre sens...), stationnement.



MARCHE

Offrir des espaces de qualité et sécurisés.

APRÈS LA MISE EN SERVICE DE LA LIGNE B



Le nouveau Plan de déplacements urbains (PDU), adopté en janvier 2020, fixe, pour 10 ans, l'organisation des mobilités et les actions en matière de transports et déplacements sur

le territoire. Avec l'arrivée de la deuxième ligne de métro à Rennes en 2022, le réseau de bus va être repensé avec des lignes, urbaines et métropolitaines, modifiées.

Le plan de circulation est fondé sur une hiérarchisation des voies.

Réaffirmer la politique de déplacement de la Métropole et l'enjeu numéro 3 du Plan de déplacement urbain (PDU) : « confirmer la mobilité dans son rôle de vecteur du dynamisme économique ».



ATTRACTIVITÉ

Faciliter l'accès aux commerces et aux emplois.



ACCESSIBILITÉ

Garantir l'accès aux marchandises.



HIÉRARCHIE

Favoriser l'évolution des parts modales.

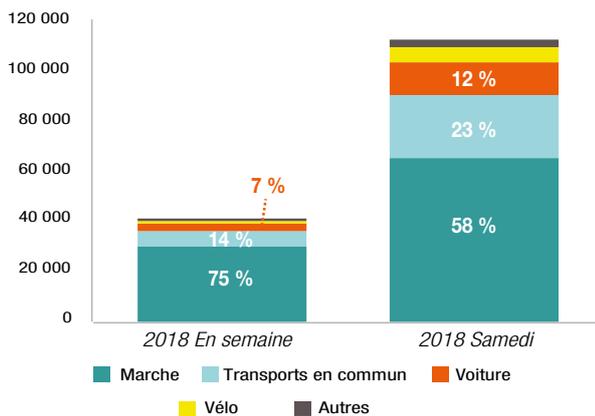
LES DÉPLACEMENTS « AU MOTIF ACHAT » SONT PRÉDOMINANTS LE SAMEDI ET SE FONT PRINCIPALEMENT À PIED

Chaque jour de la semaine, 1 déplacement sur 4 des habitants de Rennes Métropole (26%) est à destination d'un commerce du centre-ville, soit 41 600 déplacements. Le samedi, ces déplacements sont plus importants : c'est 1 déplacement sur 2 (56%) et 112 200 des déplacements du jour.

Ainsi, pour le « motif achat », le samedi génère près de trois fois plus de déplacements qu'un jour de la semaine pour les habitants de Rennes Métropole à destination du centre-ville. Rappelons que le « motif achat » concerne les déplacements domicile → achat ; travail → achat ; loisirs → achat ; achat → achat, etc. Il inclut le « lèche-vitrine » ou la « visite d'un magasin sans achat ».

En centre-ville, la marche reste le mode prédominant des déplacements pour le « motif achat » avec néanmoins un écart important selon le jour de la semaine : 75% un jour de la semaine ; 58% le samedi. Les transports en commun sont moins utilisés un jour de la semaine (14%) que le samedi (23%).

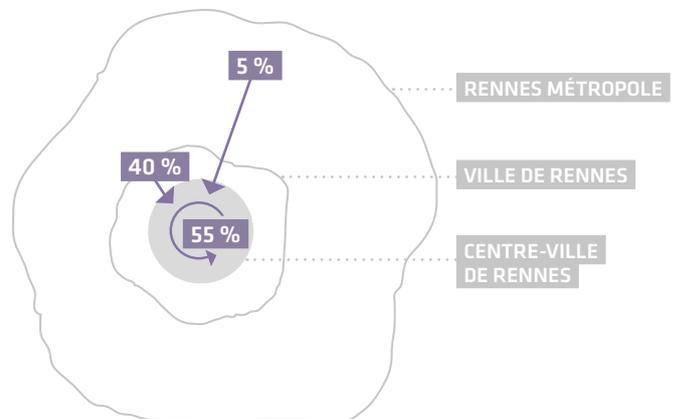
NOMBRE DE DÉPLACEMENTS DES HABITANTS DE LA MÉTROPOLE À DESTINATION DU CENTRE VILLE DE RENNES - PAR MODE POUR LE MOTIF ACHAT (EN 2018 JOUR DE LA SEMAINE ET SAMEDI)



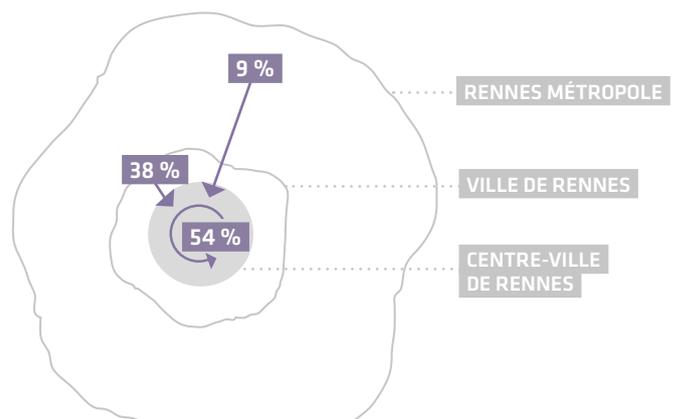
Source : Enquête Ménage Déplacement (EMD) 2007, 2018 – Service Mobilité urbaine (SMU), Rennes Métropole.

PART DES DÉPLACEMENTS DES HABITANTS DE LA MÉTROPOLE À DESTINATION DU CENTRE-VILLE DE RENNES - PAR TERRITOIRE, POUR LE MOTIF ACHAT (EN 2018, JOUR DE LA SEMAINE ET SAMEDI)

En 2018, jour de la semaine : 41 600 déplacements pour motif achat



En 2018, le samedi : 112 200 déplacements pour motif achat



Source : Enquête Ménage Déplacement (EMD) 2007, 2018 – Service Mobilité urbaine (SMU), Rennes Métropole.

DÉPLACEMENT

Mouvement d'une personne réalisé sur une voie publique, pour un certain motif, entre une origine et une destination, en utilisant un ou plusieurs modes de déplacement. On compte un nouveau déplacement à chaque fois qu'un individu indique une nouvelle raison de se déplacer.

Tous les déplacements des personnes de 5 ans et plus ont été recensés.



MOBILITÉ

Nombre de déplacements d'une personne réalisés au cours d'une journée.

MODE DE DÉPLACEMENT

Lorsqu'une personne effectue un déplacement en utilisant plusieurs modes de transport, la méthodologie Cerema des enquêtes déplacements amène à ne retenir au final qu'un seul de ces modes, pour calculer les parts modales en particulier. Le mode de déplacement retenu est celui qui est prioritaire, c'est-à-dire le plus haut dans la hiérarchie définie par le Cerema : métro, bus urbain, train, autocar, taxi, camion - fourgon - camionnette, autres (tracteur - engin agricole - quad...), véhicule particulier, deux ou trois roues motorisés, vélo, roller - skate - trottinette, petits engins électriques, transport fluvial ou maritime, avion, marche.



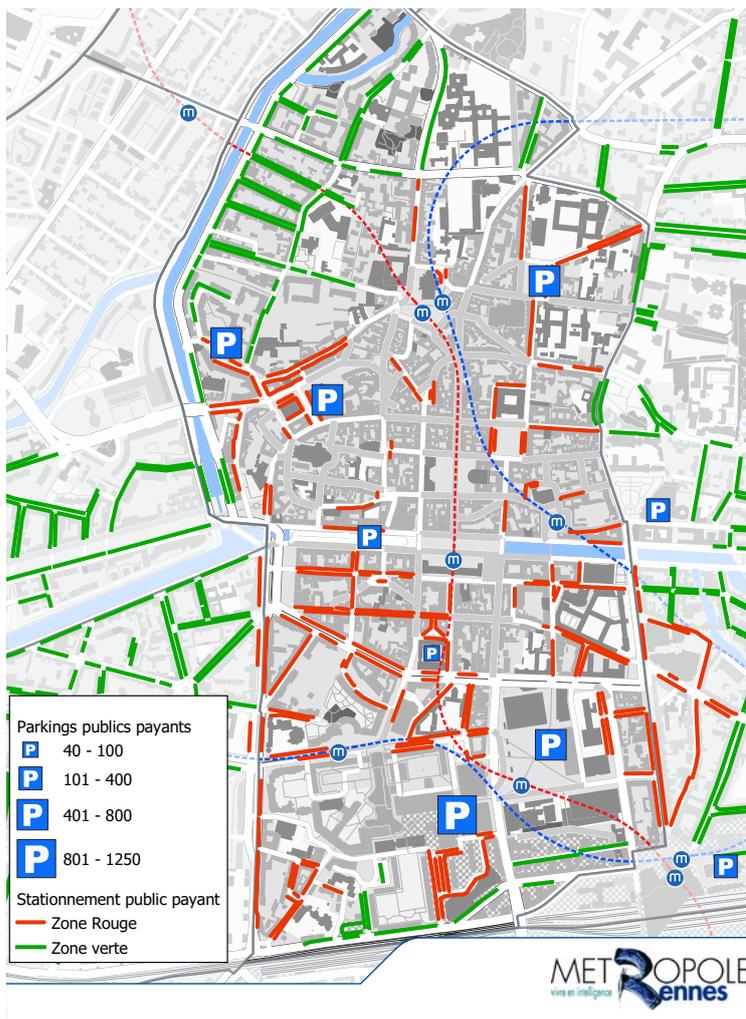
77 % DE L'OFFRE DE STATIONNEMENT EN PARKINGS PUBLICS

En 2020, l'offre de stationnement en centre-ville de Rennes est de 7 769 places dont 78 % relèvent d'une offre en parkings publics et 22 % d'une offre sur voirie en zone rouge. Notons que quelques places en zone verte sont également à signaler dans le périmètre.

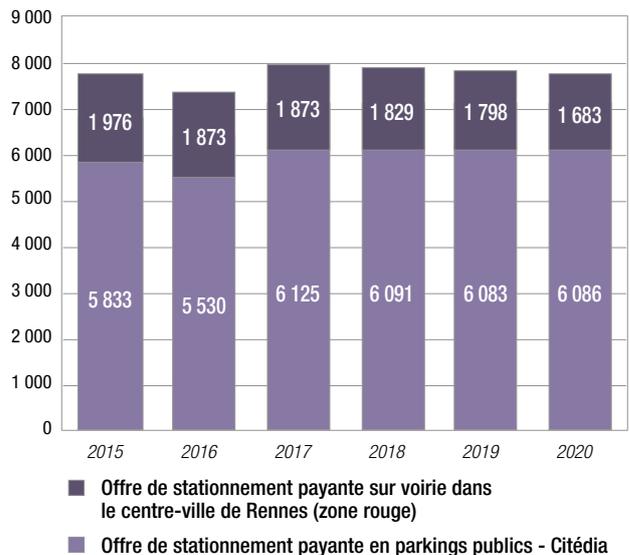
L'offre globale en parking est en légère baisse en 2020 par rapport à 2019 mais en forte hausse au global sur cinq ans (+366 places) en lien avec les travaux de réhabilitation/extension du parking Gare du Sud. Le parking est complété de 70 places de déposes minutes, 100 places pour les deux-roues motorisés ainsi que 400 places sécurisées pour les cyclistes.

En termes de perspective, fin 2022, le nouveau parking public Hôtel-Dieu sera livré et offrira 300 places nouvelles. Enfin, la suppression du parking Vilaine est prévue à l'horizon 2026 (249 places).

STATIONNEMENT PUBLIC PAYANT OBSERVATOIRE DU CENTRE-VILLE DE RENNES



OFFRE DE STATIONNEMENT EN CENTRE-VILLE DE RENNES (VOIRIE PAYANTE - ZONE ROUGE ET PARCS PUBLICS) ANCIEN PÉRIMÈTRE CENTRE-VILLE DE RENNES



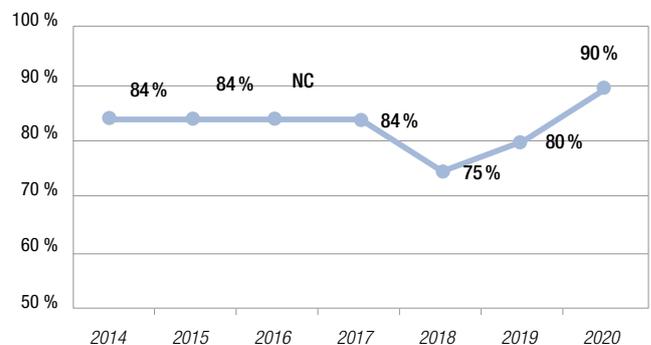
Source : Citédia + DV, Service Mobilité (SMU), Rennes Métropole.

L'offre de stationnement en zone rouge poursuit sa baisse : 113 places en moins par rapport à l'année précédente (-15% depuis 2015). Cette baisse s'explique par les projets d'aménagement d'espaces publics qui se poursuivent (abords du métro, places de livraisons, arceaux vélos, végétalisation...), ou encore de mise aux normes (accessibilité, sécurisation des traversées piétonnes, PMR...).

Ces deux dernières années, des places sur voirie ont été supprimées rue de Plélo ainsi qu'avenues Barthou et Janvier pour les sites les plus importants.

La mise en place en 2018 de la « dépenalisation » du stationnement sur voirie, a conduit à une évolution significative des pratiques : le taux d'occupation a baissé à 75% en 2018 et 80% en 2019. En 2020, le taux d'occupation est à un niveau très élevé avec 90% de places occupées sur l'ensemble de la journée.

TAUX D'UTILISATION MOYEN DES PLACES DE STATIONNEMENT EN ZONE ROUGE (MARDI/JEUDI), DURANT LES HEURES PAYANTES



Source : Citédia + DV, Service Mobilité (SMU), Rennes Métropole.

© Julien Mignot / Destination Rennes.



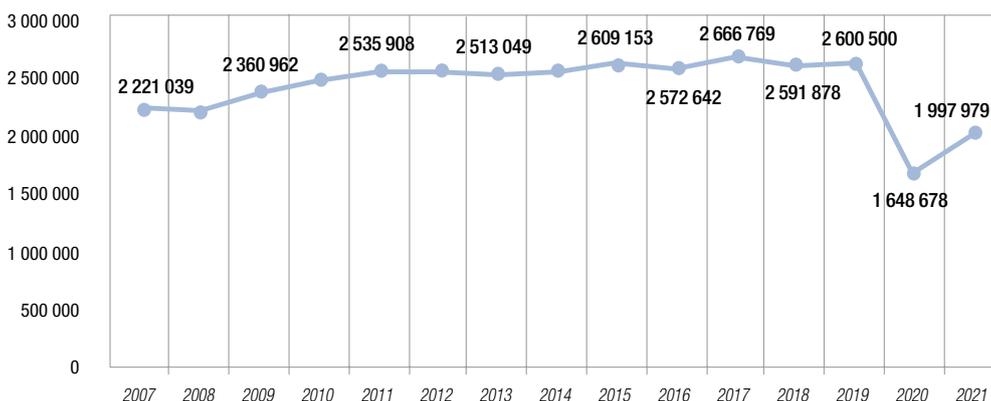
L'IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE : FRÉQUENTATION TENDANCIELLE EN FORTE BAISSÉ DANS LES PARKINGS PUBLICS ET DES DISPONIBILITÉS

Le nombre d'usagers horaires, c'est-à-dire détenteur d'un ticket pris à l'entrée des parkings publics payants du centre-ville s'élève à près de 1,6 million au cours de l'année 2020. Ce chiffre est en forte baisse par rapport à 2019 (-36,6%) du fait de la crise sanitaire ((Fermetures des commerces, protocoles sanitaires)) mais remonte par rapport à 2020.

Entre 2007 et 2019, la fréquentation des parkings avait augmenté de 17%, une hausse expliquée par la progression de l'offre (ouverture du parking De Gaulle-Gare, extension du parking Gare-Sud) mais aussi par un report de la voirie vers les parkings.

L'effet de la crise sanitaire a été particulièrement marqué en 2020 mais aussi en 2021. Ainsi, l'offre disponible dans les parkings aux périodes les plus chargées de 2020 et 2021 est restée conséquente.

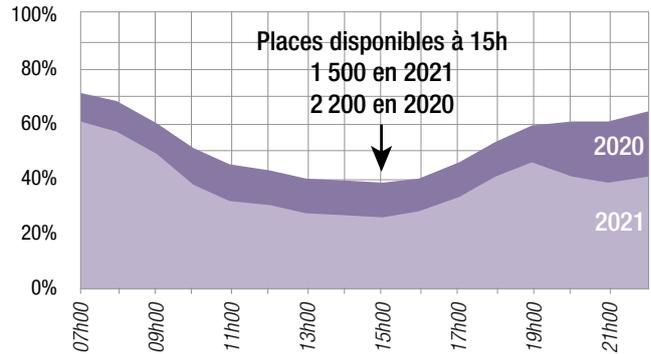
FRÉQUENTATION DES PARCS EN OUVRAGE EN CENTRE-VILLE NOMBRE D'USAGERS HORAIRES PAR AN



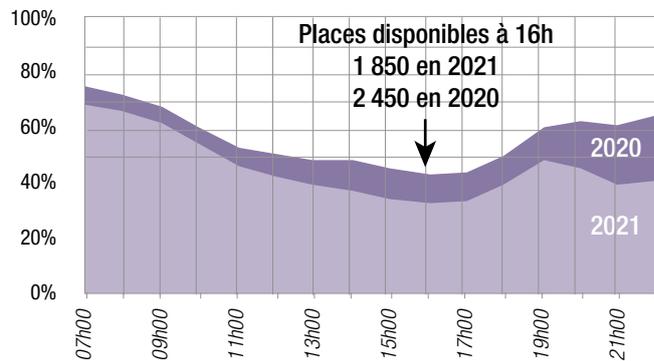
Source : Citédia, Service Mobilité (SMU), Rennes Métropole, 2021.

PLACES LIBRES DANS LES PARCS DE STATIONNEMENT EN 2020 ET 2021

LES MARDIS ET JEUDIS D'OCTOBRE

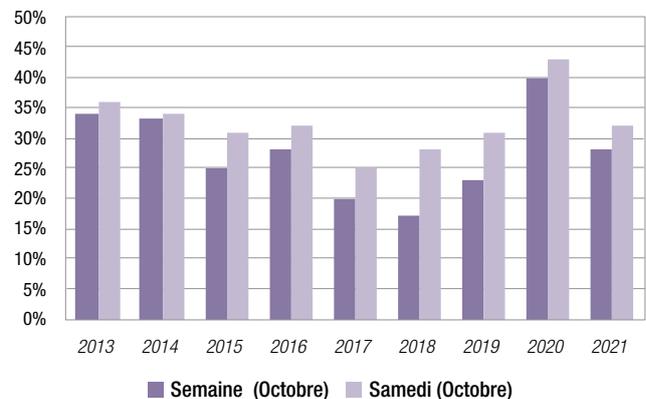


LES SAMEDIS D'OCTOBRE



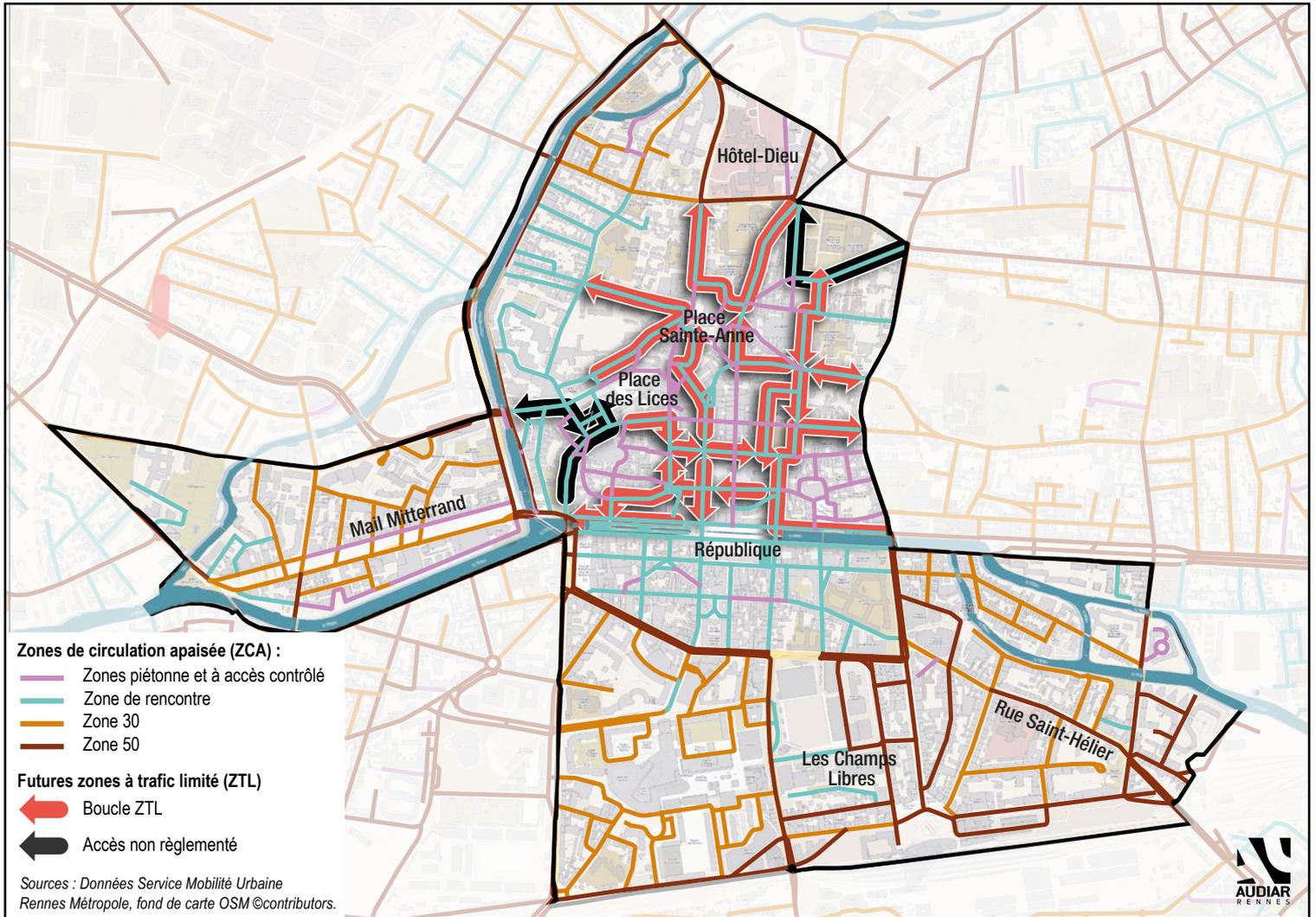
Source : Citédia, Service Mobilité (SMU), Rennes Métropole.

POURCENTAGE DE PLACES DISPONIBLES DANS LES PARKINGS PAYANTS À 16H00 EN SEMAINE ET LE SAMEDI



Source : Citédia, Service Mobilité (SMU), Rennes Métropole.

**CARTOGRAPHIE GÉNÉRALE DES AIRES PIÉTONNES, ZONE DE RENCONTRE ET ZONES 30 ET 50
 DANS LE CENTRE-VILLE DE RENNES**



LES PARKINGS PUBLICS : 5 500 USAGERS SUR UNE JOURNÉE EN MOYENNE AVEC DES RÉSERVOIRS DE PLACES

En 2020, la fréquentation journalière dans les parkings publics du centre-ville s'élève en moyenne à environ 4517 en forte baisse (-36%) par rapport à 2019 ; soit une situation exceptionnelle caractérisée par la crise sanitaire.

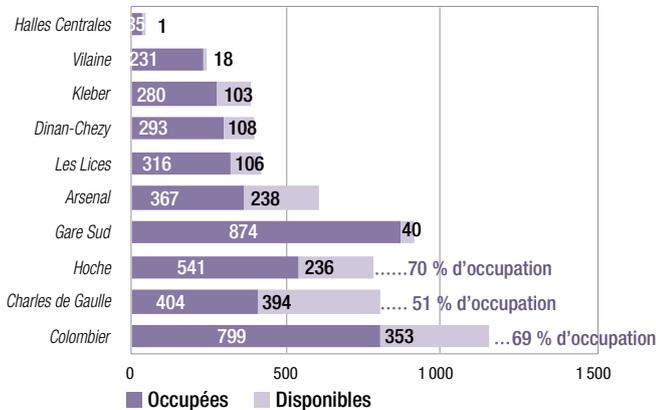
Le parking Colombier compte tenu de son grand nombre de places (1 236 places) accueille le plus grand nombre d'usagers sur une journée (899 usagers). Le parking aérien Vilaine, compte tenu de sa place centrale, a également une très forte fréquentation (835 usagers par jour) grâce à une rotation élevée : 3,3 usagers horaires par place et par jour contre 1,24 en moyenne dans l'ensemble des parkings publics payants.

Le parking des Halles Centrales avec ses 36 places, se distingue par un niveau de rotation élevé : 4 usagers par place et par jour, soit près de 150 usagers accueillis chaque jour en moyenne.

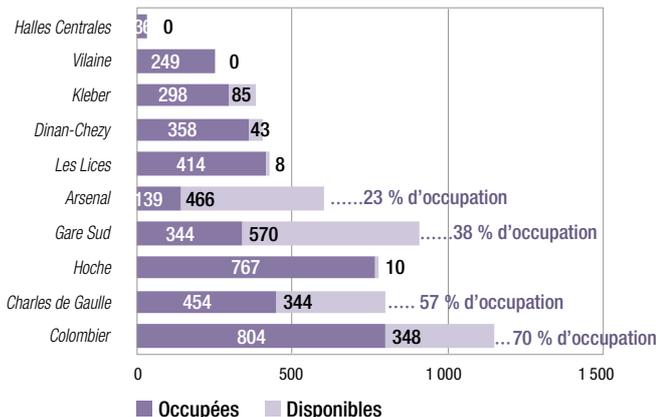
Au plus fort d'un jour moyen de semaine en 2020, c'est-à-dire vers 16h, 30% des places de stationnement sont disponibles au sein du parking Hoche (soit 236 places sur un total de 777 places) et 31% pour celui du Colombier (353 sur 1 152 places).

OCCUPATION EN 2021 DE CHAQUE PARC DE STATIONNEMENT À 16H

LES MARDIS ET JEUDIS D'OCTOBRE



LES SAMEDIS D'OCTOBRE



Source : Citédia + DV, Service Mobilité (SMU), Rennes Métropole.



Parking relais Poterie.



Futur parking Hôtel Dieu, 300 places, fin 2022.

LES PARKINGS RELAIS : UNE FRÉQUENTATION STABLE EN 2020 AVEC DE FORTES ÉVOLUTIONS À L'HORIZON 2022

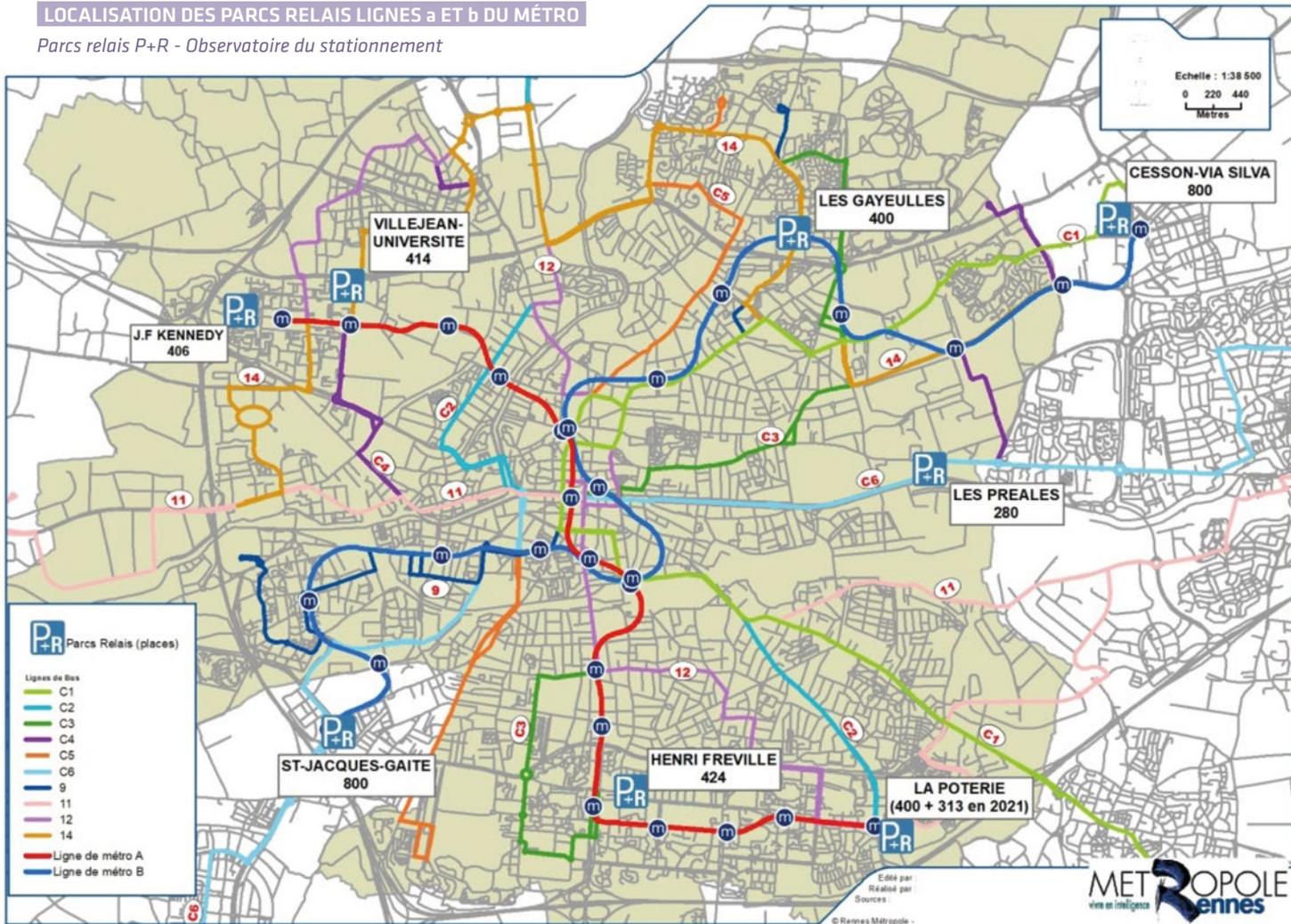
Le territoire compte 5 parkings relais pour un total de 1802 places en 2020 dont 45 pour les personnes à mobilité réduite : Villejean Université (390 places), J.F Kennedy (390 places), Henri Fréville (418 places), Poterie (377 places) et le parc des Préales (262 places), ouvert en 2012.

À ce jour, l'analyse de la fréquentation des parcs relais est très parcellaire. Néanmoins, le déploiement de la nouvelle billettique permettra de résoudre ce problème.

À la mise en service de la ligne b de métro, trois nouveaux parcs relais (2000 places au total) seront mis en service, ainsi qu'une extension de 313 places supplémentaires du parc relais La Poterie.

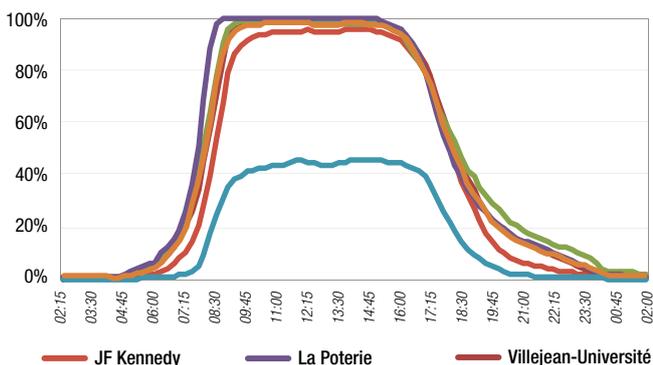
LOCALISATION DES PARCS RELAIS LIGNES a ET b DU MÉTRO

Parcs relais P+R - Observatoire du stationnement

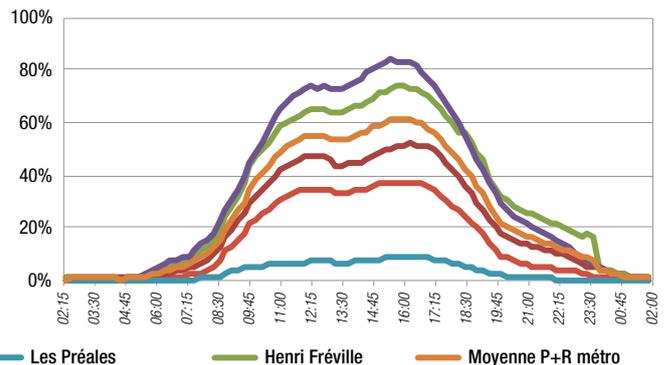


TAUX DE REMPLISSAGE DES PARCS-RELAIS EN 2018 - RÉSEAU STAR

EN JOUR DE SEMAINE, PÉRIODE SCOLAIRE



LE SAMEDI



Source : Kéolis - DEX Métro - Système de comptage - Avril Mai Juin 2016; analyse - DCMI, Offre et Marchés

Si ces parcs relais sont proches de la saturation en semaine entre 8h et 16h, le samedi ceux-ci sont moins fréquentés. Au plus fort de leur occupation, à 16h, le taux de remplissage s'élève en moyenne à 60% soit tout de même 10 points de plus qu'en 2016.

Pour les années qui viennent, le déploiement d'une nouvelle billetterie permettra de disposer de statistiques plus actualisées.

À la mise en service de la ligne b de métro, trois nouveaux parcs relais (2000 places au total) seront mis en service, ainsi qu'une extension de 313 places supplémentaires du parc relais La Poterie.

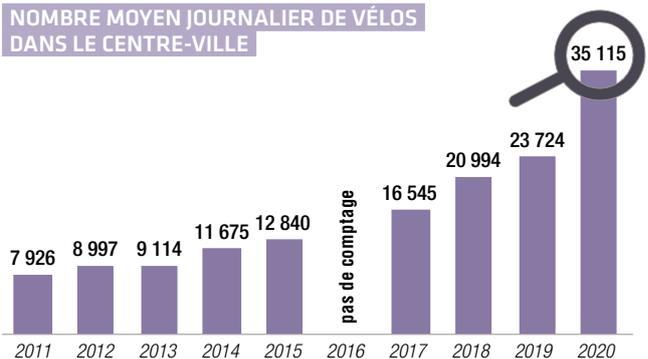
UNE PROGRESSION CONTINUE DU VÉLO EN CENTRE-VILLE

En septembre 2020, ce sont plus de 35 115 cyclistes qui ont fréquenté le centre-ville. Cette forte hausse (+ 48 %) par rapport à 2019 est-elle dû au contexte sanitaire ou va-t-elle perdurer en 2021 ?

À l'inverse, en 2020, 137 000 emprunts de vélos en libre-service ont été comptabilisés dans les 16 stations du centre-ville. Cette baisse de 29 % sur un an s'explique par la longue période de confinement et le télétravail.

Les services de location de vélos ont également baissé passant de 2 000 à 1 710 locations longue durée et de 900 à 560 pour les courtes durées soit respectivement - 15 % et - 39 %.

NOMBRE MOYEN JOURNALIER DE VÉLOS DANS LE CENTRE-VILLE



Source : Observatoire de la fréquentation cyclable, Service Mobilité Urbaine (SMU), Rennes Métropole.

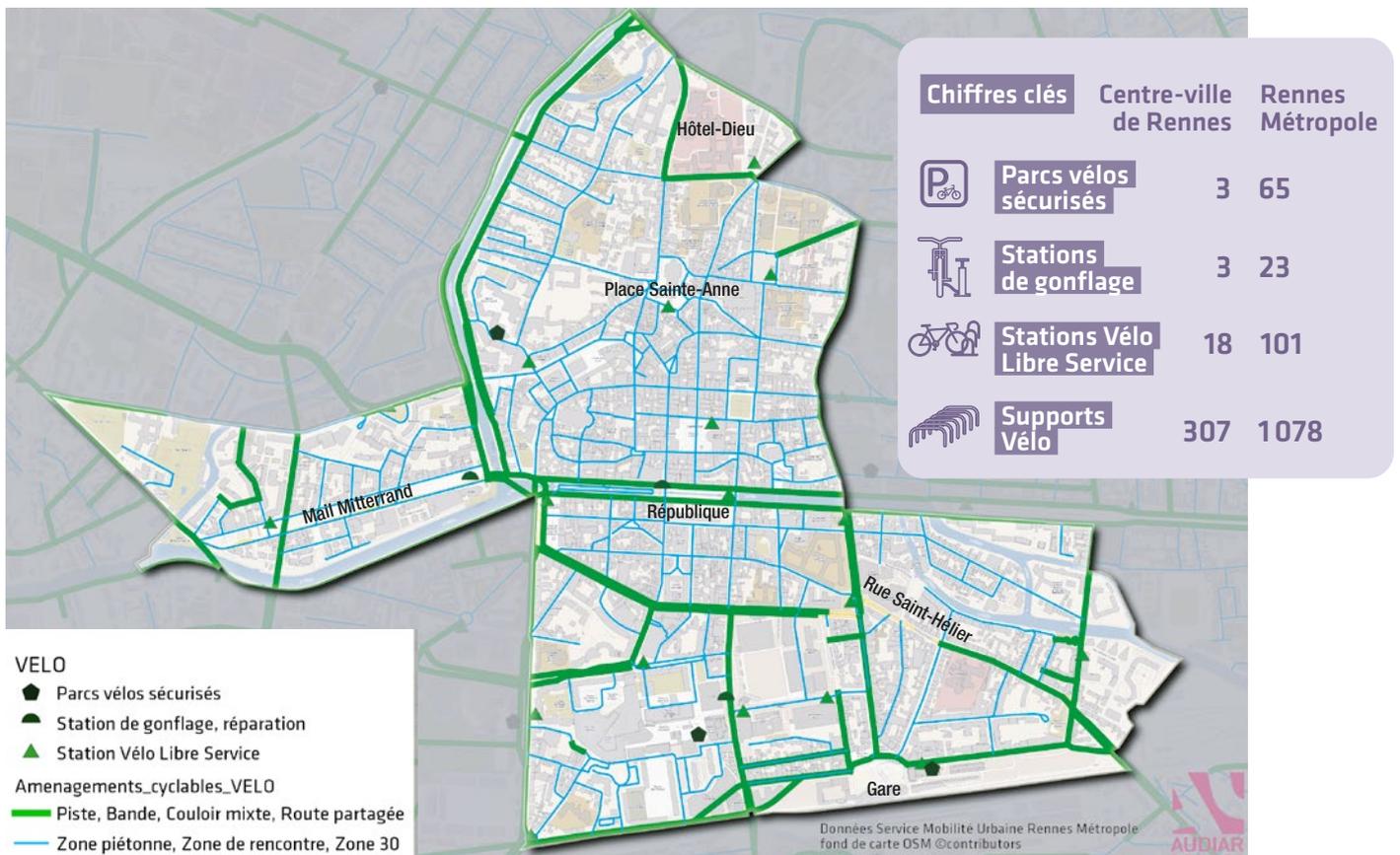
Pour compléter, cinq parcs de stationnement sécurisés pour vélos sont implantés dans le centre-ville de Rennes, offrant ainsi 306 places sécurisées ainsi que 1 227 arceaux vélos.

NOMBRE D'EMPRUNTS DE VÉLOS EN LIBRE SERVICE DANS LE CENTRE-VILLE DE RENNES



Source : Kéolis-Rennes, Service Mobilité Urbaine (SMU), Rennes Métropole.

CARTOGRAPHIE GÉNÉRALE DE LA DESSERTE EN MODES DOUX POUR LE CENTRE-VILLE DE RENNES



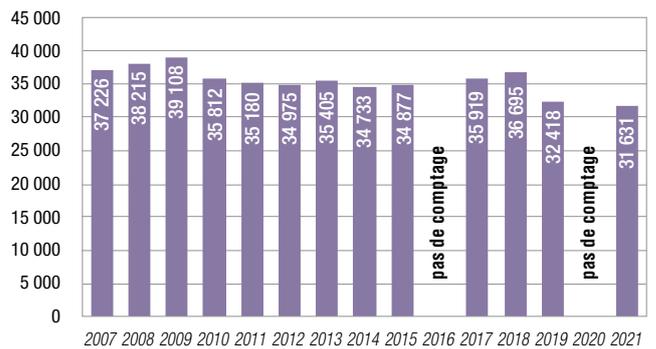
UNE BAISSÉ DES FLUX PIÉTONS EN JUIN ET SEPTEMBRE 2021

Depuis 2007, l'espace piétonnier a augmenté de 2% dans le centre-ville de Rennes. L'élargissement de trottoirs, la création de zones de circulation apaisées favorisent et sécurisent la circulation piétonne encourageant ainsi la marche à pied. En 15 ans, les flux piétonniers se sont stabilisés sur les 32 sites enquêtés : - 1,5% de flux entre 2007 et 2021 depuis 2007. C'est -3% sur la totalité des sites du cœur de ville (47 sites enquêtés).

Les flux restent concentrés autour des espaces piétonniers que sont les rues d'Orléans, d'Estrée, Le Bastard, Motte Fablet et la Visitation avec des données autour de 3000 piétons à l'heure et orientés Nord / Sud. Les flux Est / Ouest sont dans l'ensemble moins importants. Par ailleurs, plus on s'éloigne de l'axe central Nord / Sud plus les flux s'amoin-drissent.

Ces données chiffrées, toujours collectées aux mêmes sites d'enquête (32), méritent toutefois d'être complétées par une analyse plus fine sur une éventuelle évolution des parcours marchands notamment vers les rues situées aux franges des axes les plus passants et dont les linéaires commerciaux ont gagné en qualité et attractivité.

NOMBRE DE PIÉTONS EN FLUX À L'HEURE DANS LES (32) RUES COMMERCANTES DU CENTRE-VILLE



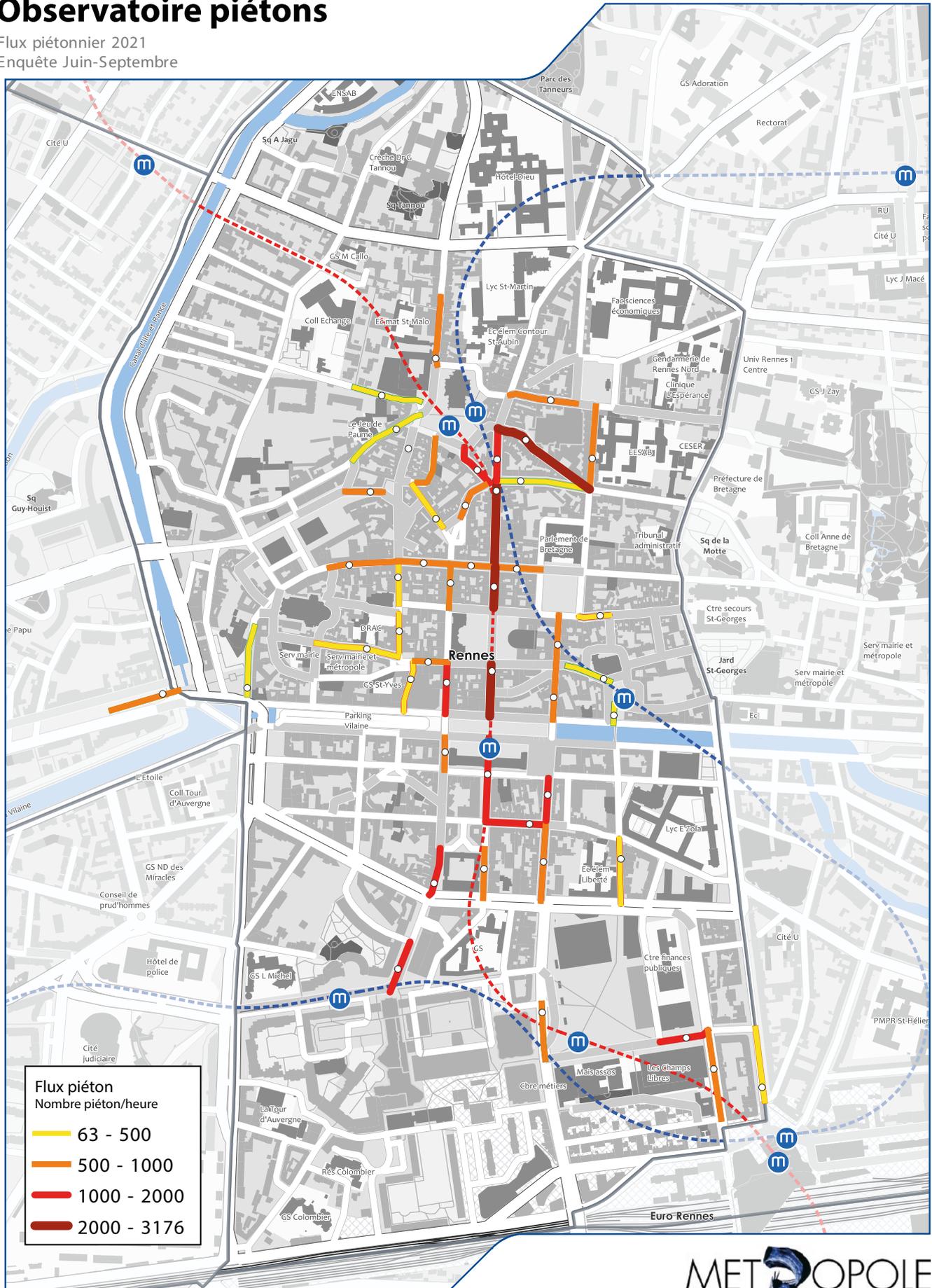
Source : Service Mobilité Urbaine (SMU), Rennes Métropole.



© bmx35 / Fotolia.

Observatoire piétons

Flux piétonnier 2021
Enquête Juin-Septembre









Contact

Jérôme Malle
02 99 01 86 61
j.malle@audiar.org

Partenaires de l'étude qui ont contribué à sa réalisation :



**AGENCE D'URBANISME
ET DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL
DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE**

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
T : 02 99 01 86 40 www.audiar.org
@Audiar_infos