

Observatoire

Commerce centre-ville de Rennes 2022



sommaire

04 Synthèse

06 Les données socio-économiques du centre-ville marchand

- 06 Rennes, 5^e grande aire urbaine la plus dynamique de France
- 07 Spécificités du centre-ville marchand : sa jeunesse et des actifs CSP+
- 07 Plus de 3 ménages sur 5 composés d'une personne seule
- 08 Des revenus disponibles supérieurs
- 08 Le centre-ville marchand de Rennes, un pôle de 23 000 emplois salariés privés fin 2018
- 10 Rennes 2030 : les grands projets urbains structurants

12 La dynamique commerciale

- 12 2 138 locaux commerciaux début 2023, soit le quart des locaux du Pays de Rennes
- 13 Une répartition géographique différenciée des locaux commerciaux selon les types de produits
- 16 Les mouvements : 33% des locaux commerciaux ont changé d'enseigne entre 2019 et 2023
- 16 Une vacance qui demeure contenue depuis 2019
- 17 L'activité commerciale se maintient dans le centre marchand : 608 M€ de CA en 2022
- 19 Une dynamique d'ouvertures en 2022 qui se maintient malgré le contexte sanitaire
- 20 Parmi les nouvelles enseignes du centre-ville de Rennes en 2022
- 22 Les emplois salariés privés : un fort rebond de l'emploi après la crise sanitaire
- 23 Les marchés non sédentaires : 8 marchés de plein air hebdomadaires

24 Les mobilités

- 24 +20 % de fréquentation supplémentaire sur le réseau Star, après la mise en service de la ligne b et la restructuration du réseau bus
- 25 L'accessibilité du centre-ville en 2023
- 26 Des déplacements « au motif achat » prédominants le samedi et principalement piétonniers
- 28 80 % de l'offre de stationnement en parkings publics
- 29 Impact de la crise : fréquentation tendancielle en baisse dans les parkings publics et des disponibilités
- 31 Les parkings publics : 5 000 usagers sur une journée en moyenne avec des réservoirs de places
- 28 Les parkings relais : une fréquentation stable en 2021 avec de fortes évolutions attendues avec l'ouverture des parcs relais de la ligne b
- 33 Une progression continue du vélo en centre-ville
- 34 Légère baisse des flux piétons en juin et septembre 2022
- 36 Focus : un nouveau plan d'action commerce pour le centre-ville de Rennes (2023-2026)

Synthèse

En janvier 2023, le Conseil municipal de la Ville de Rennes a approuvé le deuxième acte du Plan d'action « Commerce du centre-ville de Rennes » (PAC II) pour la période 2023-2026. Élaborée dans un contexte de mutations majeures, cette nouvelle feuille de route a été coconstruite par la Ville de Rennes et l'ensemble des partenaires associés (voir le cahier thématique, page 36).

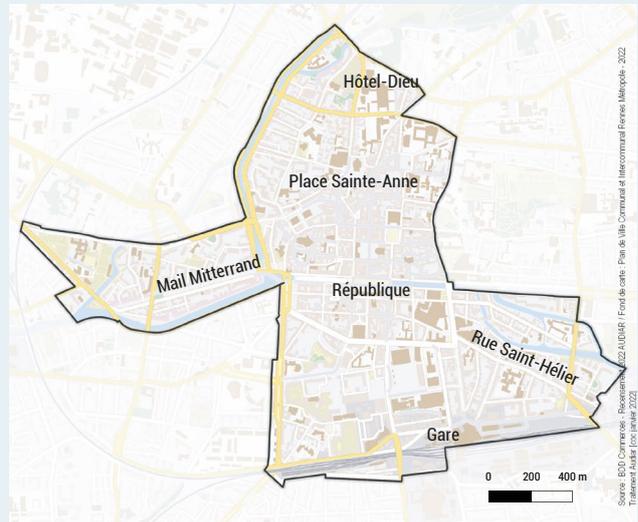
Le bilan du Plan d'Action Commerce du Centre-Ville de Rennes (Acte I), couplé au déploiement du projet urbain Rennes 2030 (voir focus page 10), a mis en exergue six fondamentaux porteurs d'une attractivité à long terme du centre-ville : une densité de fonctions génératrices de flux (centre des congrès, EuroRennes...) ; un cadre urbain en pleine transformation (les places Sainte-Anne, Saint-Germain, les Portes Mordelaises et bientôt le secteur du Champ-Jacquet et le secteur République) ; une politique 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 des animations qui sont autant de motifs de destination pour le public.

Le centre-ville marchand de Rennes demeure le premier pôle commercial de Bretagne. Début 2023, il comptabilise 2 138 locaux commerciaux, soit le quart de l'offre commerciale du Pays de Rennes (en volume), et dix-sept commerces de plus de 650 m² de surfaces de vente (34 800 m²). 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 augmente légèrement depuis 2019 mais reste contenue avec un taux global de 9,9% (contre 8% en 2019) soit 212 locaux vacants. Hors vacance structurelle liée à des opérations de réhabilitation publiques et privées, ce taux est encore plus faible et atteint seulement 7,4% début 2023, soit 158 locaux inactifs. L'évolution de ce taux résiduel est maîtrisée depuis 2019.

La dynamique positive de l'offre commerciale ne doit pas occulter un profond changement des habitudes de consommation des ménages, mis en avant par l'enquête de la CCI 35 réalisée en 2022. Depuis 2018, l'activité commerciale du centre-ville de Rennes reste

PÉRIMÈTRE DU CENTRE-VILLE MARCHAND DE RENNES



plutôt stable en termes de chiffres d'affaires (CA) : 608 millions d'euros (- 2% par rapport à 2018).

Ce constat s'accompagne d'évolutions structurelles. La part de l'équipement de la personne dans la composition du CA chute de 7 points (33% en 2022 contre 40% en 2018), une tendance compensée par une hausse de la part de l'alimentaire de 6 points (30% en 2022 contre 24% en 2018). D'un point de vue géographique, l'attractivité du centre-ville est restée stable sur le Pays de Rennes mais s'avère en légère contraction sur le reste du département.

Enfin, le e-commerce gagne du terrain au détriment du commerce physique. La part des achats effectués sur internet est proche de la moyenne départementale. Elle représente la moitié des dépenses supplémentaires des ménages sur quatre ans. Les ventes en ligne pour le non alimentaire (18% des dépenses) pèse deux fois plus qu'il y a quatre ans.

Dans ce contexte très mouvant, l'emploi salarié dans le commerce de détail et l'hébergement-restauration a récupéré, à l'échelle de la Ville de Rennes, toutes ses pertes enregistrées en 2021 lors de la crise sanitaire.

Au-delà de la dynamique commerciale, l'accessibilité du centre-ville a été renforcée par l'ouverture au public de la ligne b du métro avec une restructuration du réseau des transports publics. La fréquentation du réseau Star a progressé de 20% après la mise en service de la ligne b et la restructuration du réseau bus.



PLAN D'ACTION COMMERCE DU CENTRE-VILLE DE RENNES 2023 - 2026

*Un centre-ville commerçant vivant
relevant le défi des transitions écologiques et sociétales*

Observatoire Commerce du 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 de l'acte II du « Plan d'action commerce centre-ville » de Rennes.

Cette feuille de route allant jusqu'en 2026 est portée par l'ensemble des organisations commerciales du centre-ville¹ et a été adoptée par le conseil municipal lundi 23 janvier 2023. Elle comprend quatre axes principaux :

- renforcer l'accessibilité, le confort et l'accueil de tous les usagers dans un centre-ville commerçant apaisé,
- renforcer la résilience du centre-ville en relevant les défis des transitions écologique, énergétique, sociale et numérique,
- conforter et déployer un parcours marchand agréable, constitué d'une offre commerciale complète, reconnue et porteuse de l'identité Rennaise,
- renouveler et nourrir l'engagement d'une communauté d'acteurs autour du centre-ville.

Les objectifs de cet observatoire sont les suivants :

- mettre en place un outil de suivi pérenne et partagé de l'activité commerciale/artisanale 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.

¹ La Chambre de commerce et d'industrie d'Ille-et-Vilaine, la Chambre de métiers et de l'artisanat d'Ille-et-Vilaine, le Carré Rennais, l'Union du commerce du Pays de Rennes, l'Union des métiers et des industries de l'hôtellerie d'Ille-et-Vilaine, le Syndicat des marchés d'Ille-et-Vilaine. Destination Rennes et Rennes Métropole ont également été associés à cette démarche partenariale.

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 d'attraction de Rennes, reste l'une des plus dynamiques de France, ce qui en fait une destination très prisée pour les enseignes.

Rennes, 5^e grande aire urbaine la plus dynamique de France

Le centre-ville compte 32 328 habitants en 2019, soit moins de 15% de la population de la Ville de Rennes. C'est l'équivalent de la 3^e 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 de la Ville de Rennes a augmenté de 10% en une décennie, son aire d'attraction quant à elle continue d'enregistrer une forte croissance démographique. Ainsi, l'aire d'attraction de Rennes, 10^e aire d'attraction française avec ses 747 000 habitants, est parmi les cinq grandes agglomérations les plus en croissance de France avec Montpellier, Bordeaux, Nantes et Toulouse. Entre 2013 et 2019, sa population a progressé de 1,16% par an, soit près de 50 000 habitants supplémentaires sur la période.

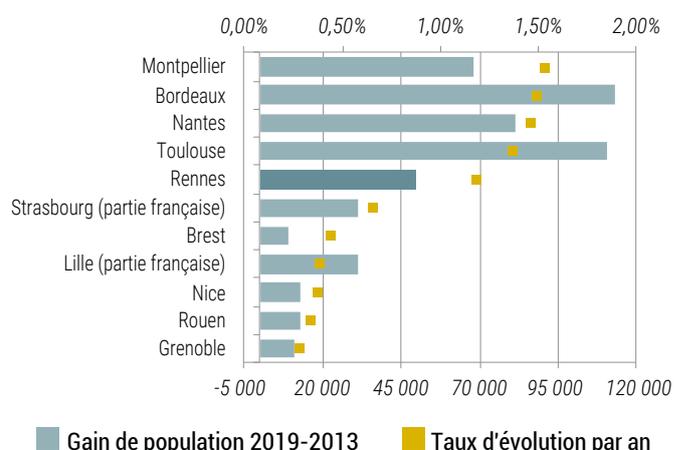
POPULATION EN 2019 ET ÉVOLUTION

	Population 2019	Poids du centre-ville	Évolution 2019-2013	
			Valeur	% par an
Centre-ville	32 328		- 546	- 0,3 %
Rennes	218 004	14,7 %	+ 9 025	+ 0,71 %
Pays de Rennes	542 244	5,9 %	+ 39 772	+ 1,28 %
Aire d'attraction des villes (AAV)	746 859	4,3 %	+ 49 925	+ 1,16 %

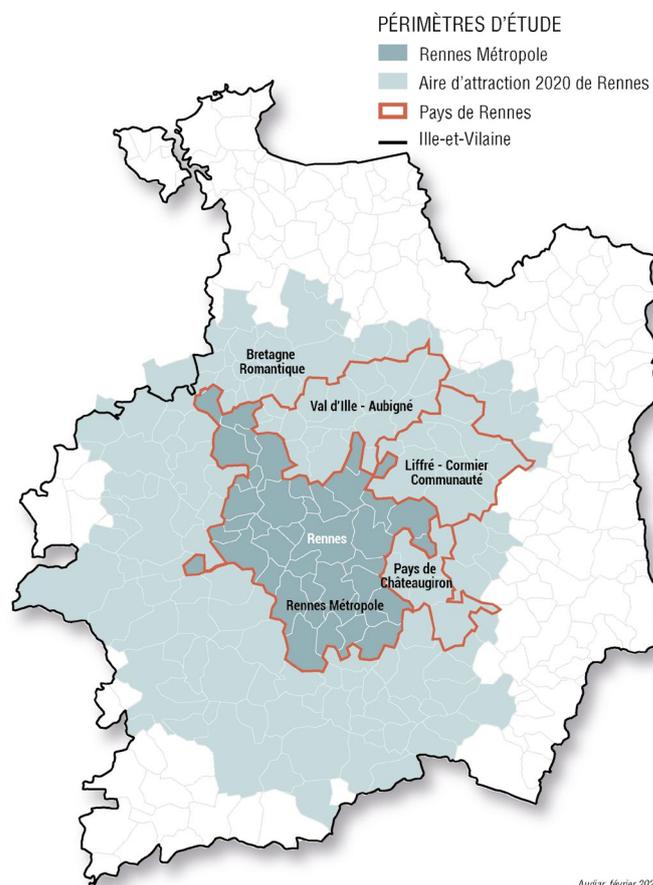
Source : Recensements de population Insee (EP), Audiar.

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 Renouvellement urbain (Opah-RU). Depuis 2011, 146 immeubles sont concernés par l'opération représentant environ 2 000 logements.

ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION DES PRINCIPALES AIRES URBAINES ENTRE 2013 ET 2019



Sources : Recensements de population Insee, Audiar.



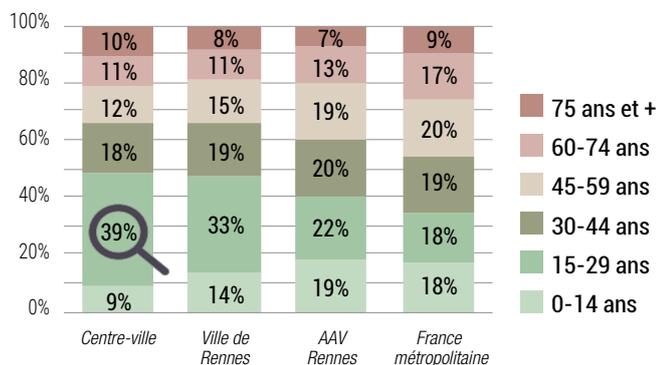
Audiar, février 2023.

Spécificités du centre-ville marchand : sa jeunesse et des actifs CSP+

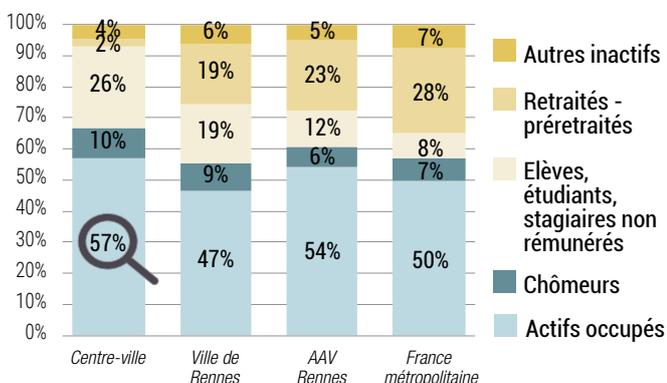
Le centre-ville se distingue par une part importante d'étudiants et de jeunes actifs. En 2019, 39% de la population a entre 15 à 29 ans contre 22% dans l'aire d'attraction de Rennes et 18% en France métropolitaine.

Comme dans les autres territoires, 57% 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 d'attraction de Rennes) et la faible représentativité des ouvriers (8% contre 19% dans l'aire d'attraction).

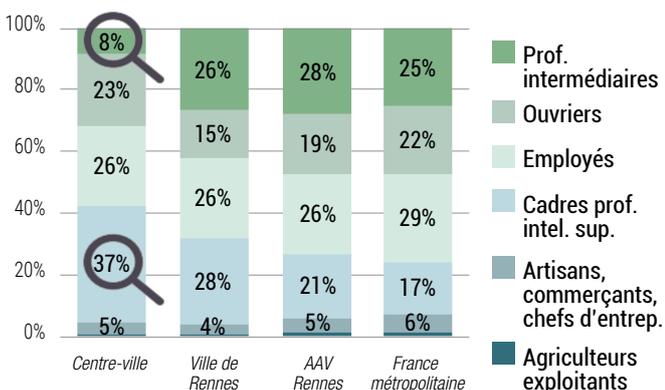
COMPARAISON DE LA STRUCTURE PAR ÂGE EN 2019



COMPARAISON DE LA STRUCTURE PAR STATUT EN 2019 (15-64 ANS)



COMPARAISON DE LA STRUCTURE DES ACTIFS EN 2019



Sources : Recensements de population Insee, Audiar.

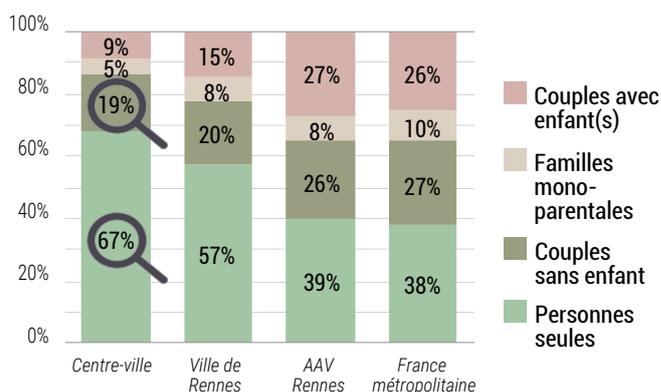


Plus de 3 ménages sur 5 composés d'une personne seule

Le centre-ville de Rennes compte 20300 ménages en 2019. 67% de ces ménages sont composés de personnes seules contre 39% dans l'aire d'attraction 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 55% des étudiantes dans Rennes Métropole).

En revanche, les couples ne représentent que 28% des ménages du centre-ville contre 53% 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 2019



Sources : Recensements de population Insee, Audiar.

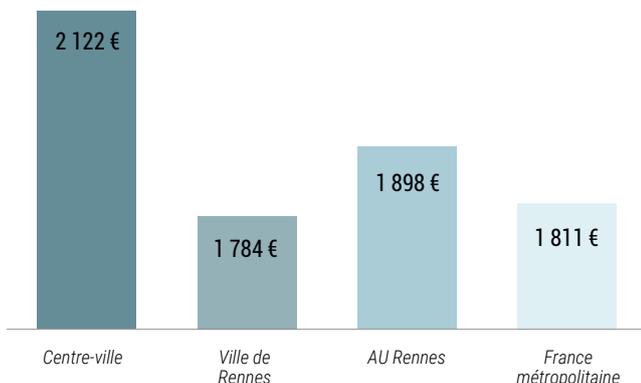
Des revenus disponibles supérieurs

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.

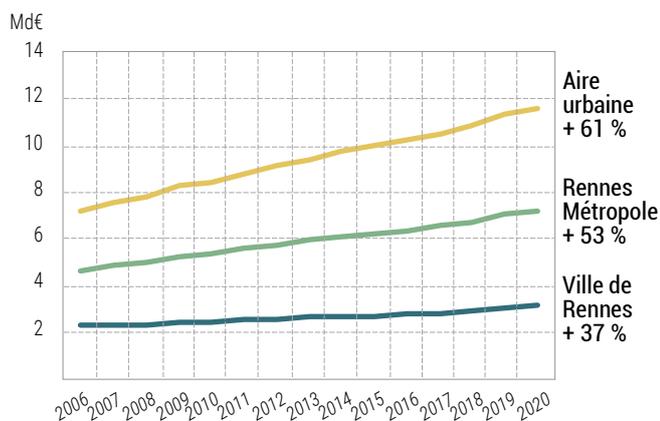
Le poids et le dynamisme démographique de l'agglomération en font un marché porteur : les revenus nets déclarés en 2020 par les ménages s'élèvent, en 2020, à 11,6 milliards d'euros sur l'aire urbaine de Rennes, en hausse de 61% par rapport à 2006 en lien avec sa croissance démographique.

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



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

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



Source : Insee Traitements Audiar.

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 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 marchand de Rennes, un pôle de 23 000 emplois salariés privés fin 2018

Rennes est au cœur de la 10^e aire d'attraction des villes française en termes d'emplois totaux : 339 500 emplois en 2019. L'aire d'attraction de Rennes a gagné 21 059 emplois entre 2013 et 2019, soit une croissance de 1,1% par an qui place Rennes dans le peloton de tête de notre panel (voir graphique).

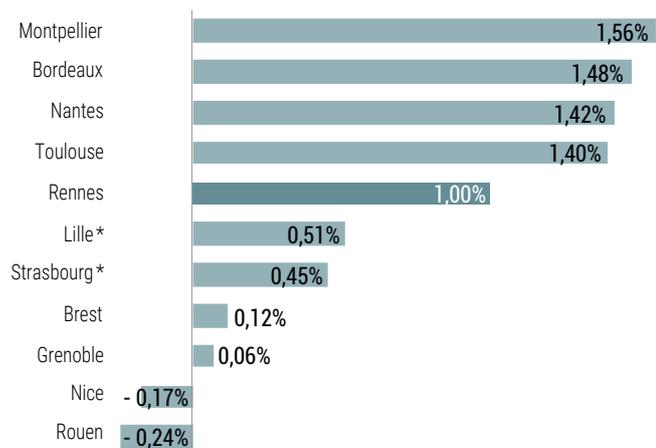
Le centre-ville de Rennes est le premier quartier pôle d'emploi de l'aire d'attraction de Rennes. Fin 2018, 23 000 emplois salariés privés sont concentrés dans le centre-ville de Rennes (dernières estimations Audiar disponibles), soit 17% des emplois salariés de la Ville de Rennes. Les activités de service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

EMPLOI TOTAL EN 2019

	Emploi total 2019	Emplois salariés privés et publics	Emploi total Évolution 2019-2013	
			Valeur	% par an
Centre-ville		22 896 au 31/12/2018 (estimations Audiar)		
Rennes	144 317		+ 11 034	1,3 %
Pays de Rennes	284 064		+ 18 219	1,1 %
Aire d'attraction de Rennes	339 459		+ 21 059	1,1 %

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

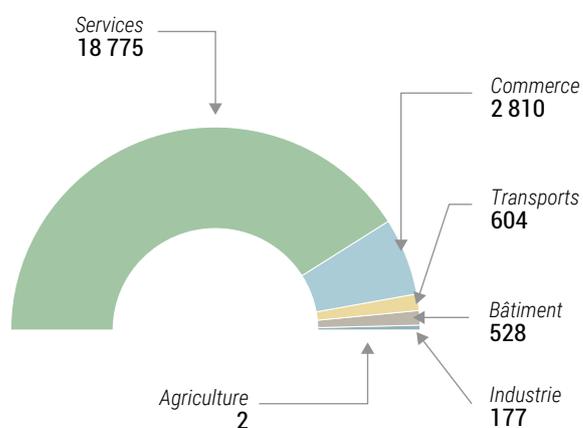
ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'EMPLOI TOTAL ENTRE 2013 ET 2019 PAR AIRE D'ATTRACTION URBAINE (EN %)



*Partie française.

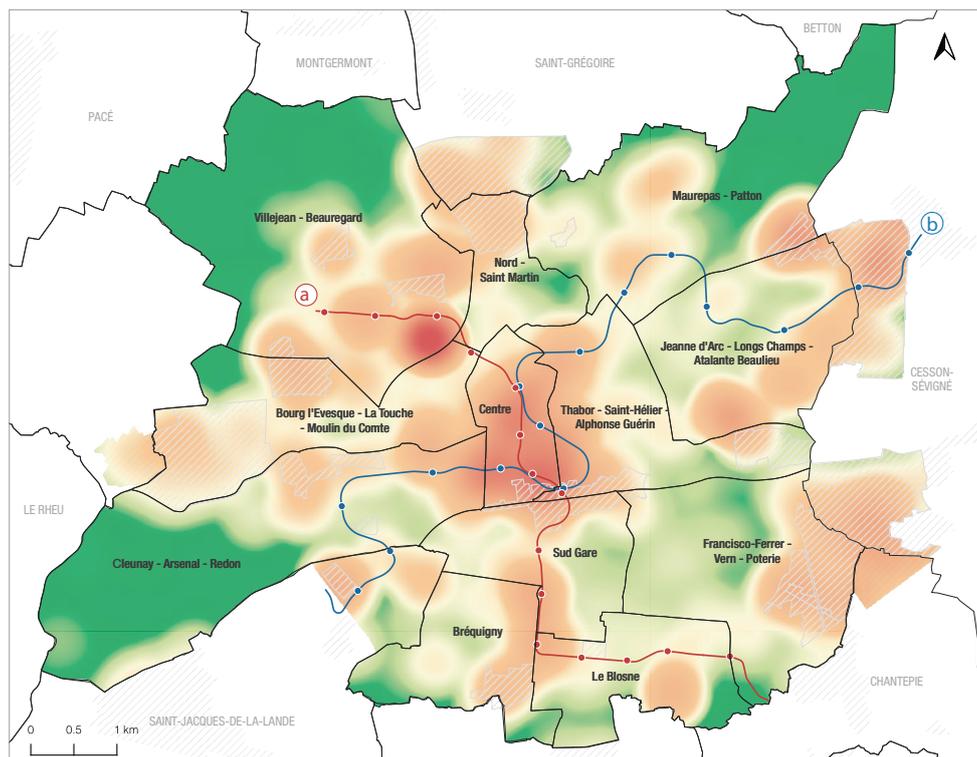
Source : Recensement Insee.

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

- Le réaménagement des Portes Mordelaises et la création des jardins des remparts apporteront une nouvelle perspective 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 fin 2024.
- La nouvelle Place de la Trinité livrée en février 2023 accueillera un établissement de restauration (date prévisionnelle 2025).

L'ÎLOT DE L'OCTROI

- Un nouveau quartier d'habitat et lieu de vie et d'animation dans le prolongement du Mail Mitterrand.
- 180 logements (Ascension paysagère) portés par le Groupe Giboire.
- 2 RDC commerciaux (ouverture été 2023).
- Une place et des berges réaménagées sur la confluence de l'Ille et de la Vilaine.

LES PÉNICHES ACTIVITÉS

- Un lieu de jonction entre le Mail Mitterrand et la promenade des Portes Mordelaises.
- Un site sur la diagonale verte.
- Une nouvelle péniche crêperie est attendue à l'été 2023.

AU SUD

EURORENNES : LE QUARTIER D'AFFAIRES

- 1 400 logements, 125 000 m² de bureaux, 30 000 m² de commerces et services.
- Livraison fin 2023 du programme de l'îlot Beaumont (Groupe Legendre) dont 1600 m² de commerces (restaurant, coffee shop, cycles, conciergerie, salle de sport, etc.).

UN PÔLE GARE MÉTAMORPHOSÉ DEPUIS 2019

L'ÉVOLUTION DU QUARTIER 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

HÔTEL DIEU

- 33 000 m² : programme mixte mêlant habitat, hôtel, restauration, sports, bien-être et commerce (11 000 m² d'attracteurs).
- Opérateur retenu : Linkcity.
- Chantier en cours en vue de livraisons échelonnées jusqu'en 2025.
- Ouverture de la Maison de Santé (20^{aine} de professionnels médicaux) depuis octobre 2022.
- Ouverture d'une boulangerie-pâtisserie et une salle de sport, côté rue de St-Malo.
- Ouverture du nouveau parking public Hôtel Dieu de 300 places depuis février 2023.

LES PRAIRIES ST-MARTIN

- Situé entre le canal d'Ille-et-Rance et un bras naturel de l'Ille, le secteur des prairies Saint-Martin offre 30 ha 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 de type guinguette participant à la fonction détente et festive souhaitée sur les nouvelles prairies Saint-Martin.

À L'EST

BAUD CHARDONNET

- Un nouveau quartier d'habitat en bordure de Vilaine, 2 700 logements.
- Une nouvelle polarité commerciale composée d'un restaurant, café, bar, d'une pharmacie, d'un magasin d'articles de surf, etc. (opérateur retenu Groupe Chessé).
- Une surface alimentaire généraliste est prévue sur ce quartier, d'ici 2025.

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 avec un programme de 14200 m², intégrant des commerces, de la restauration, de l'hôtellerie, etc.
- Les travaux, concomitants à la requalification des quais de Vilaine, devraient démarrer à l'été 2024 pour une livraison en 2027.

L'EXTENSION ET L'APAISEMENT DU PLATEAU PIÉTONNIER

- Depuis février 2023, une zone à trafic limitée est déployée sur le centre-ville historique.
- L'axe Nord-Sud reliant la Place du Champ-Jacquet à République a été libéré des 600 bus /jour qui ont basculé sur le boulevard Guillaudot Gambetta (zone de rencontre - 20 km/h).
- Une réhabilitation de ces rues est programmée d'octobre 2023 à avril 2025.

I 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 608 millions d'euros de CA en 2022, il concentre 9% du CA de l'Ille-et-Vilaine. En légère baisse par rapport à 2018 (-2%), la répartition des dépenses a évolué : la part de l'équipement de la personne baisse sensiblement à l'inverse de l'alimentaire qui est en nette progression. Depuis 2018, l'influence commerciale du centre-ville est à peu près stable dans Rennes Métropole (hors Rennes) et le Pays de Rennes (Hors Rennes Métropole).

Cette attractivité est néanmoins en léger recul sur les autres territoires d'Ille-et-Vilaine (9% du CA en 2022 contre 12% en 2018). Ce constat récent est issu de l'enquête sur la demande commerciale réalisée par la CCI 35. L'analyse est complétée par une photographie de l'offre commerciale réalisée en janvier 2023.

Conjoncture nationale fin 2022

Le secteur du commerce de détail fait face à une situation tendue et disparate d'un secteur à l'autre. Les magasins n'ont pas retrouvé les niveaux de chiffres d'affaires (CA) et de fréquentation d'avant covid. Les difficultés renvoient à des explications d'ordre structurel : un contexte inflationniste, une conjoncture économique dégradée, une crise énergétique et climatique, une modification profonde et une rupture dans les comportements de consommation, une évolution des mobilités ou encore une intensification du poids du e-commerce.

Quelques chiffres (source PROCOS-FEVAD)

- CA des magasins du commerce spécialisé : -0,5% sur la période janvier-octobre 2022 vs même période en 2019.
- CA en magasin : -9% sur le secteur de la chaussure, -6,6% pour l'habillement, -8,2% jouets culture, -1,1% santé beauté.
- Fréquentation des points de vente : -0,8% en octobre 2022 (très impacté par les problématiques de carburant et une météo défavorable) par rapport à octobre 2021 en moyenne mais surtout -3,9% en périphérie. Par rapport à octobre 2019, cette baisse est très forte (-20,9% en octobre contre -13,2% en septembre). Les centres commerciaux et la périphérie sont plus impactés que les centres-villes avec un écart de quatre à cinq points en octobre.

À ceci s'ajoute l'évolution forte de l'Indice des Loyers Commerciaux (+5,4% sur un an au troisième trimestre 2022).

En dépit d'un contexte incertain, le e-commerce progresse avec une hausse de près de 30% par rapport à 2019.

2 138 locaux commerciaux début 2023, soit le quart des locaux du Pays de Rennes

Un recensement exhaustif des locaux commerciaux a été réalisé en janvier 2023 par l'Audiar. À cette date, le centre-ville compte 2 138 locaux commerciaux dont 1 926 locaux commerciaux actifs et 212 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.

Le recensement de janvier 2023 (2 138 locaux dont 1 926 actifs) compte quasiment autant de locaux qu'en 2019 avec de fortes variations selon les groupes d'activités.

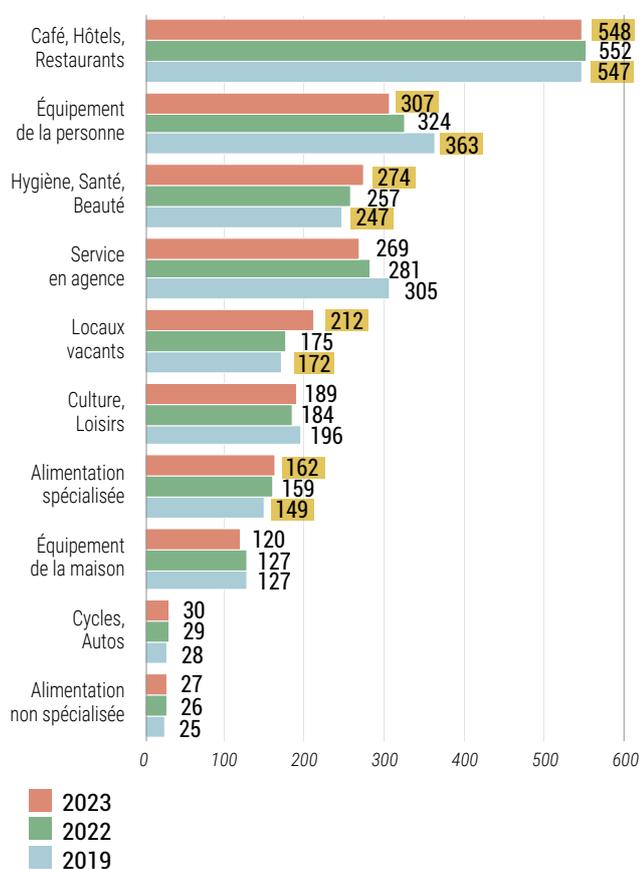
Quatre faits notables peuvent être mis en exergue :

- un recul très sensible de deux secteurs d'activités :
 - celui de l'équipement de la personne (-56 locaux), en cohérence avec la conjoncture du secteur au niveau national. Il 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. Cette tendance est structurelle,
 - et par ailleurs, les services en agence (-36) avec un repli des agences bancaires et de l'intérim ;
- une progression de deux secteurs d'activités :
 - l'hygiène, santé, beauté (+27),
 - et l'alimentaire spécialisé (+13) ;
- une progression de la vacance (+40) : cette évolution doit être fortement nuancée par un type de vacance « actif » composé, en 2023, de nombreux locaux vacants en lien avec des travaux temporaires, des immeubles en travaux de rénovation (opération centre ancien, immeubles privés) ou enfin d'ensembles immobiliers en reconversion-construction (hôtel Trinité-Monnaie-Lices, immeuble Inside Mail Mitterrand).
- une stabilité des cafés-hôtels-restaurants qui cache néanmoins un fort renouvellement de l'offre.



RÉPARTITION DES LOCAUX PAR GROUPES D'ACTIVITÉS

Mars 2019, janvier 2022 et 2023 - Centre-Ville de Rennes

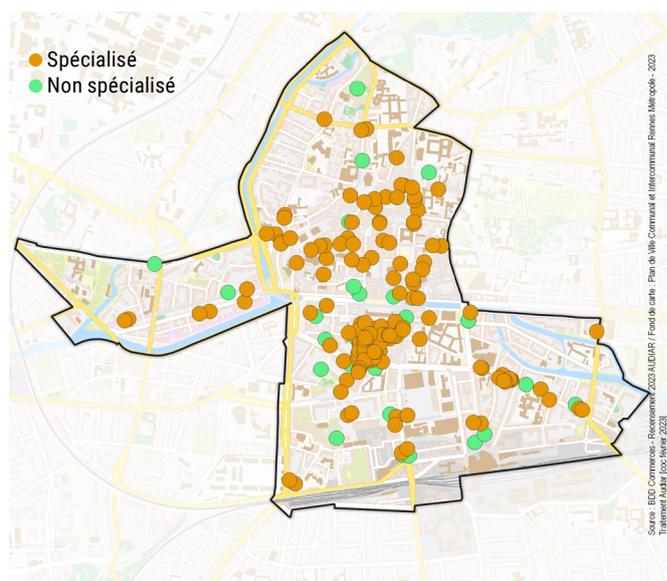


Source : Recensements Audiar. A noter : alimentation non spécialisée : généralistes du type supermarché, hypermarché, hard discount, grands magasins. Service en agence : Banque, assurances, intérim, immobilier, finance...

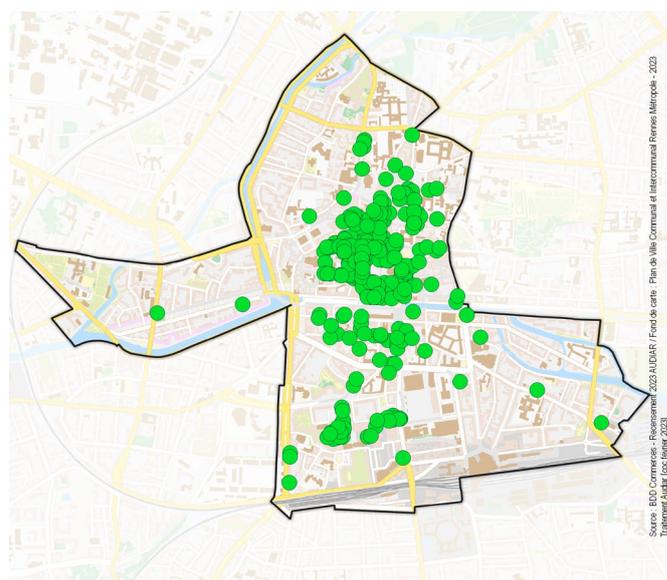


Une répartition géographique différenciée des locaux commerciaux selon les types de produits

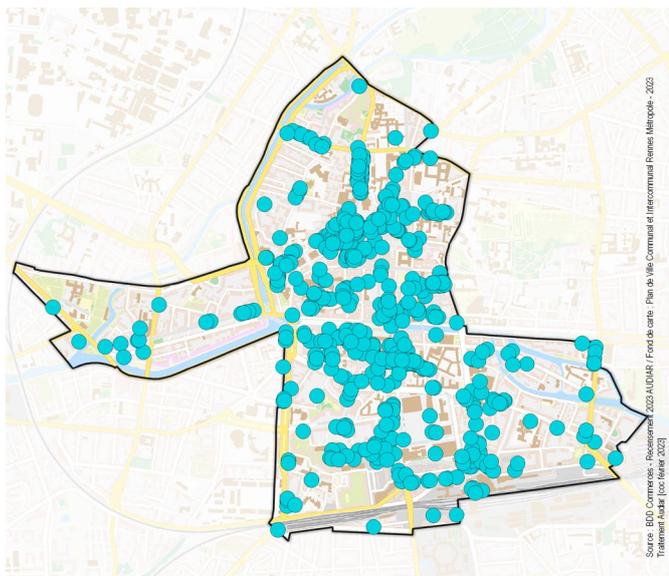
ALIMENTAIRE SPÉCIALISÉ ET GÉNÉRALISTE (VILLE DE RENNES)



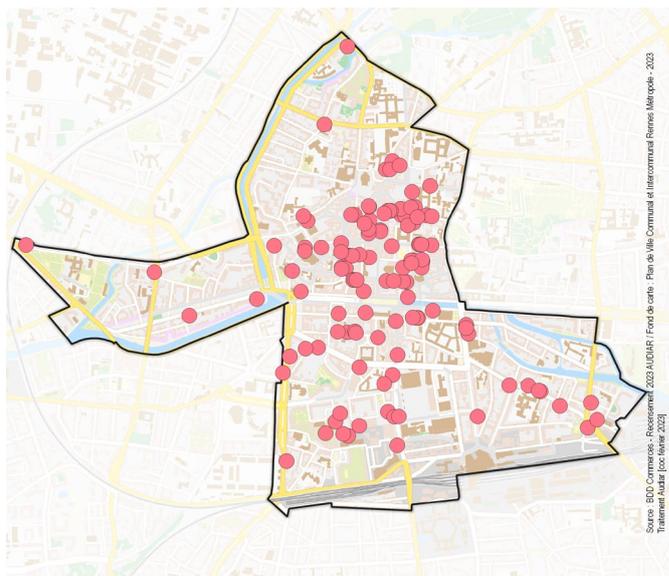
ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE (CENTRE-VILLE DE RENNES)



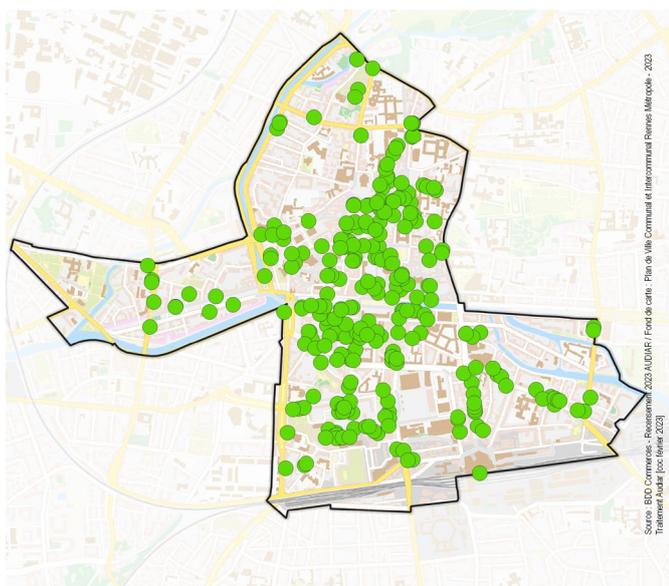
CAFÉS, HÔTELS, RESTAURANTS (CENTRE-VILLE DE RENNES)



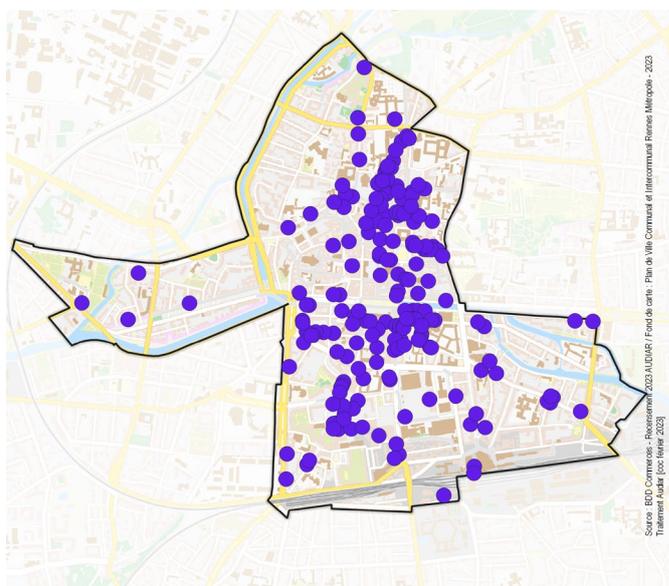
ÉQUIPEMENT DE LA MAISON (CENTRE-VILLE DE RENNES)



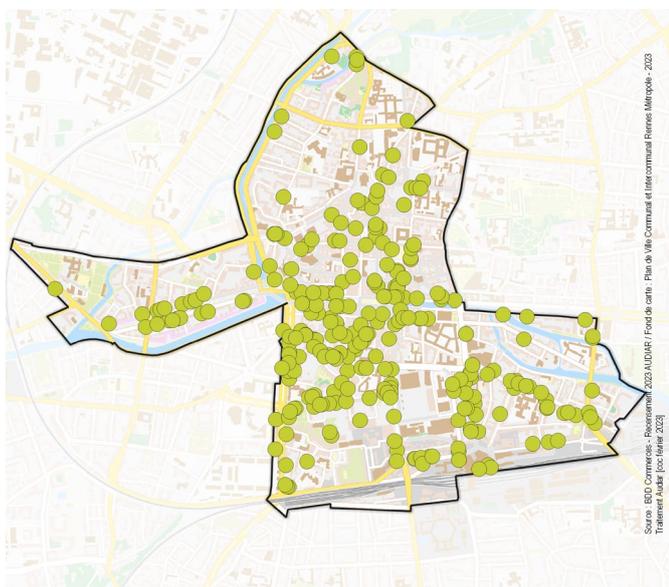
HYGIÈNE, SANTÉ, BEAUTÉ (CENTRE-VILLE DE RENNES)



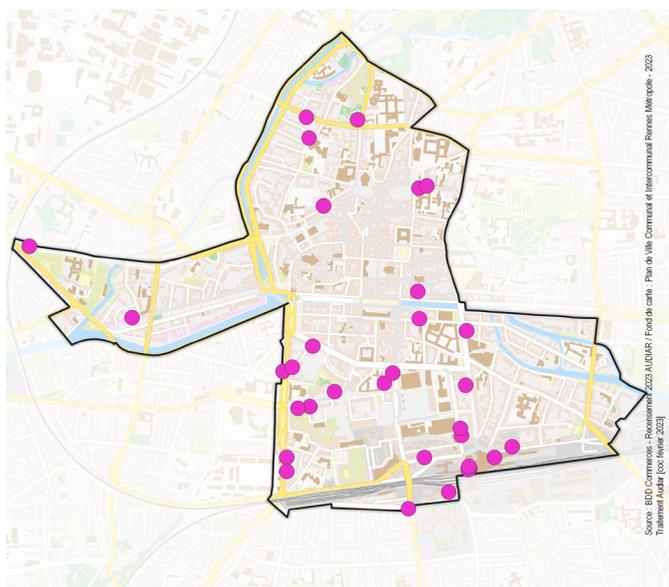
CULTURE ET LOISIRS (CENTRE-VILLE DE RENNES)



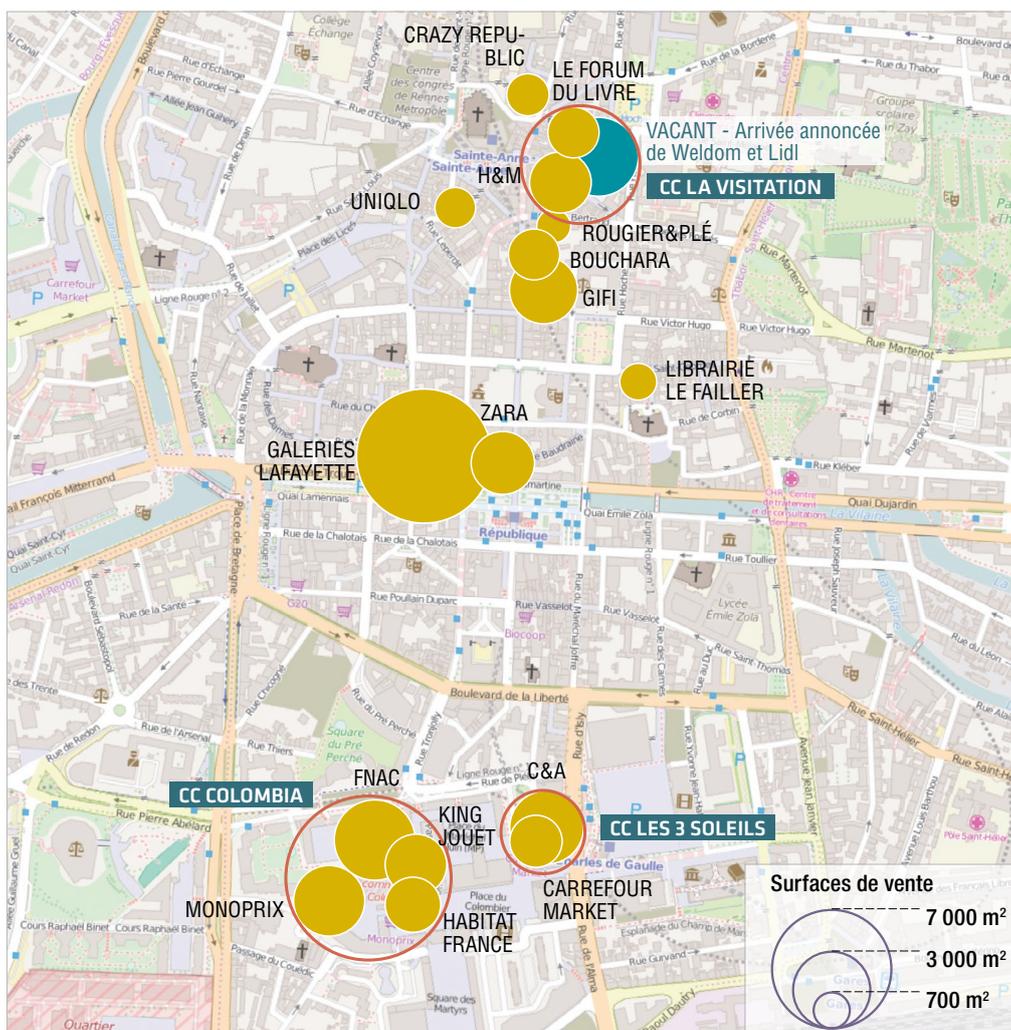
SERVICES EN AGENCE (CENTRE-VILLE DE RENNES)



CYCLE, AUTO (CENTRE-VILLE DE RENNES)



LES LOCOMOTIVES DU CENTRE-VILLE EN 2023



LISTE DES COMMERCES DE PLUS DE 650 M² DANS LE CENTRE-VILLE EN 2023

Enseigne 2020	Surface 2020
Galerias Lafayette	8 131
Fnac	3 100
Vacant (en projet Weldom et Lidl)	2 990
C&A	2 584
Monoprix	2 500
GIFI	2 040
ZARA	1 886
King Jouet	1 778
Habitat	1 460
Carrefour Market	1 300
Le Forum du Livre	1 171
Bouchara	1 100
Crazy Republic	850
Uniqlo	800
Librairie Le Failler	700
Rougier & Plé	650

Sources : Audiar – Rennes Métropole.

Les mouvements : 33% des locaux commerciaux ont changé d'enseigne entre 2019 et 2023

Entre 2019 et 2023, le taux de rotation des enseignes du centre-ville marchand a été d'un tiers.

Aux premiers rangs des mouvements avec un tiers de rotation, l'installation de nouvelles enseignes dans les secteurs cafés-hôtels-restaurants (174), l'hygiène-santé-beauté (90), l'équipement de la maison (41) et l'alimentaire spécialisé (53).

A noter que le changement d'enseigne est affecté à un local. Autrement dit, une enseigne qui se re-localise ailleurs dans le centre-ville de Rennes est considérée comme un changement d'enseigne.

CHANGEMENT ET STABILITÉ DES ENSEIGNES ENTRE 2019 ET 2023

Groupe d'activités	Changement d'enseigne	Stabilité de l'enseigne	Total	Taux de rotation
Cafés, hôtels, restaurants	174	374	548	32 %
Équipement de la personne	76	231	307	25 %
Services en agence	62	207	269	23 %
Hygiène, santé, beauté	90	184	274	33 %
Culture, loisirs	40	149	189	21 %
Alimentaire spécialisé	53	109	162	33 %
Équipement de la maison	41	79	120	34 %
Locaux vacants	143	69	212	67 %
Alimentaire généraliste	5	22	27	19 %
Cycles, auto	11	19	30	37 %
Total	695	1 443	2 138	33 %

Source : Audiar, 2023.

Une vacance qui demeure contenue depuis 2019

Le taux de vacance global s'élève à 9,9 % (en hausse depuis début 2019 – 8,0 %) soit 212 locaux vacants. Ce taux comprend la vacance dite 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 7,4 % début 2023 soit 158 locaux vacants.

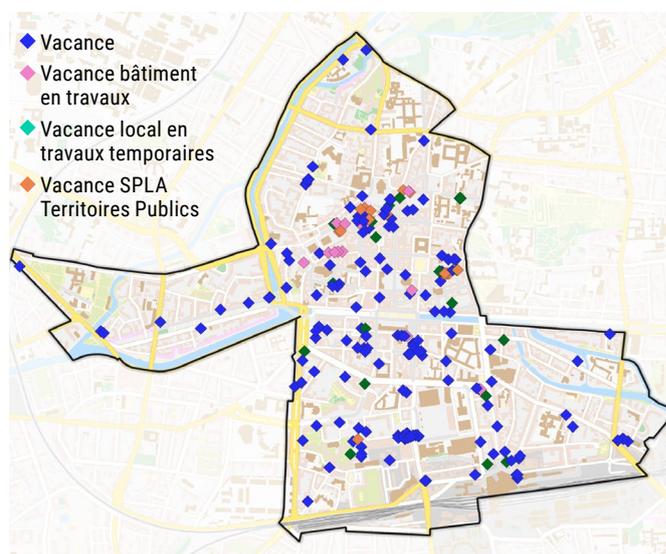
Selon PROCOS, en 2018 (dernières données disponibles), le taux moyen de la vacance en centre-ville, et cela au niveau national, est de 11,9 % et de 10 % sur les Métropoles. Seul 1/3 des centres-villes demeurent sous la barre symbolique des 10 %.

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 Renouveau urbain Rennes Centre Ancien) : rues Saint-Georges, Saint-Michel, Pont-aux-Foulons, Penhoët ou encore Saint-Melaine. D'autres rues disposent d'immeubles anciens en travaux : quai Émile 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) et dans une moindre mesure du secteur Gare.

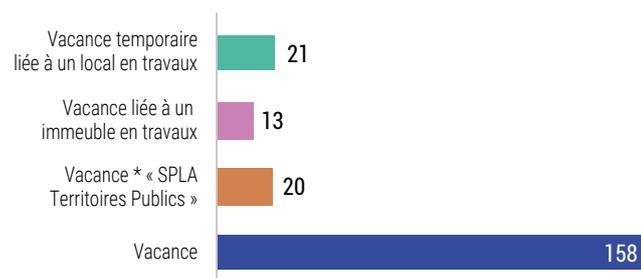
QUALIFICATION DE LA VACANCE EN JANVIER 2022

Centre-ville de Rennes



Source : BDD Commerces - Recensement 2023 Audiar. Fond de carte : plan de ville communal et intercommunal Rennes Métropole 2023. Traitement Audiar [février 2023].

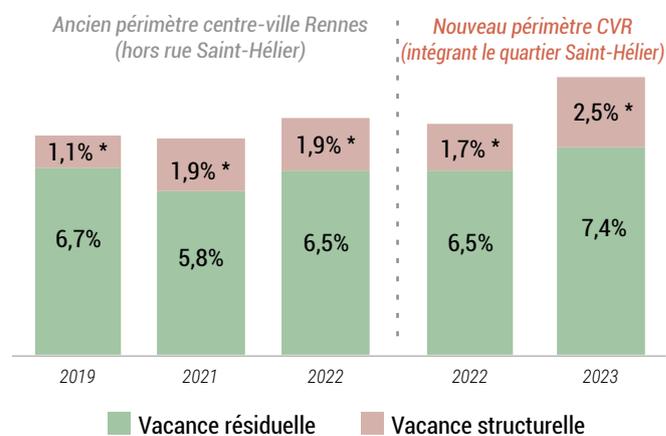
RÉPARTITION PAR TYPE DE VACANCE EN JANVIER 2023



* Liée à l'opération centre ancien portée par Territoires publics

Source : Audiar 2023.

QUALIFICATION DU TAUX DE VACANCE



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

Source : Audiar 2023.

L'activité commerciale se maintient dans le centre marchand : 608 M€ de chiffres d'affaires en 2022

Le chiffre d'affaires (CA) des commerces du centre-ville (hors hébergement, restauration) est estimé à 608 millions d'euros en 2022. 33 % de ce CA est lié à l'équipement de la personne (habillement, chaussures...), 30 % aux produits alimentaires et 22 % aux biens culturels.

Pour le non alimentaire, l'influence commerciale du centre-ville est en légère baisse pour Rennes Métropole (hors Rennes) et le Pays de Rennes (Hors Rennes Métropole). Cette attractivité est aussi en baisse sur les autres territoires d'Ille-et-Vilaine (12 % du CA en 2022 contre 15 % en 2018). Cette érosion de l'attractivité en dehors du Pays de Rennes touche en particulier l'équipement de la personne.

Tout comme au niveau national, sur l'ensemble du territoire Départemental, le e-commerce gagne du terrain au détriment du commerce physique et capte, sur l'Ille-et-Vilaine, plus de la moitié des dépenses supplémentaires en quatre ans. Le recul des achats en magasins physiques est une tendance qui se confirme, en particulier pour les produits non alimentaires. Pour le département, les ventes en ligne (18 % des dépenses) pèse deux fois plus qu'il y a quatre ans, ce qui explique notamment la fragilisation de secteurs comme l'équipement de la personne. Sa part dans la composition du CA du centre-ville de Rennes est en baisse de sept points en quatre ans pour atteindre 33 % du CA en 2022 contre 40 % en 2018.



PLACE DU COLOMBIER,
© Arnaud Loubry / Rennes, Ville et Métropole.

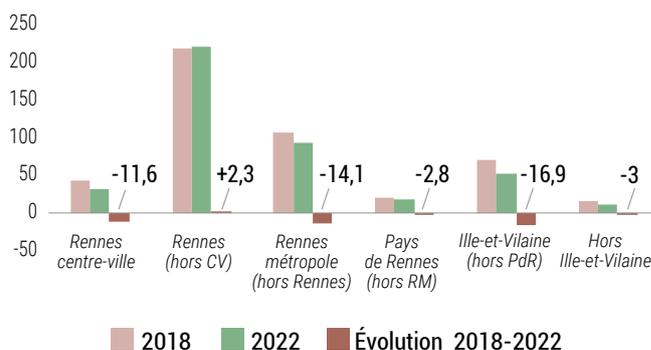
ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DU CENTRE-VILLE (M€)

En euros constants (l'inflation n'est pas prise en compte)



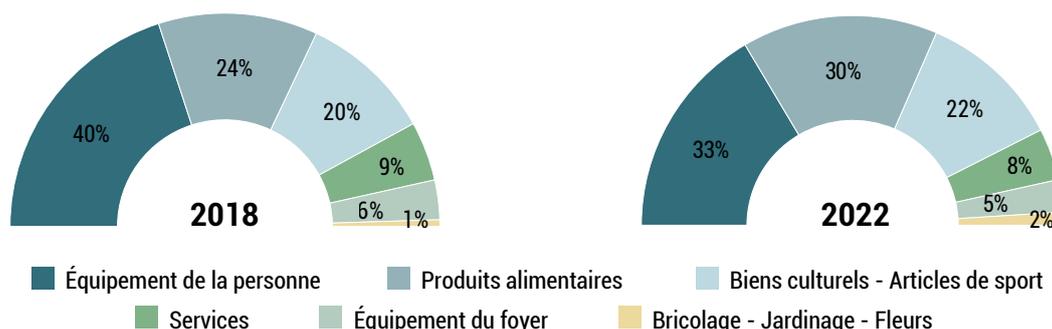
Source : AID Observatoire – Traitements : CCI 35.

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.

RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES ESTIMÉ DES COMMERCES DU CENTRE-VILLE DE RENNES SELON LES PRODUITS EN 2018 ET 2022

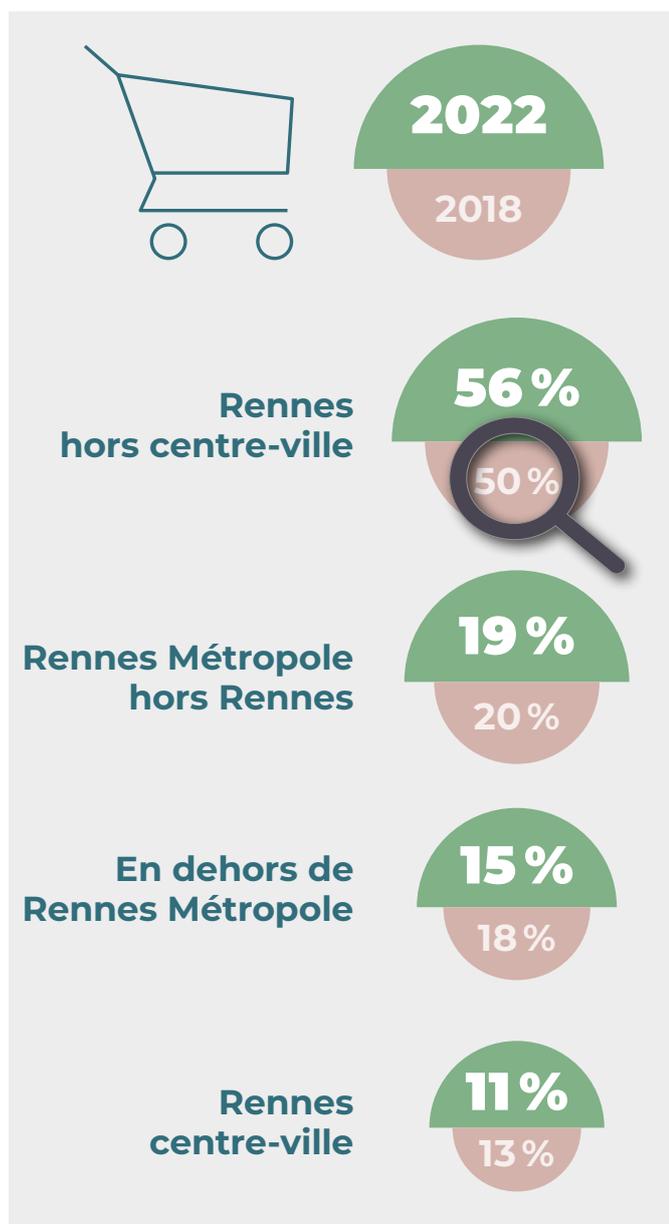


Source : AID Observatoire. Traitements CCI 35.

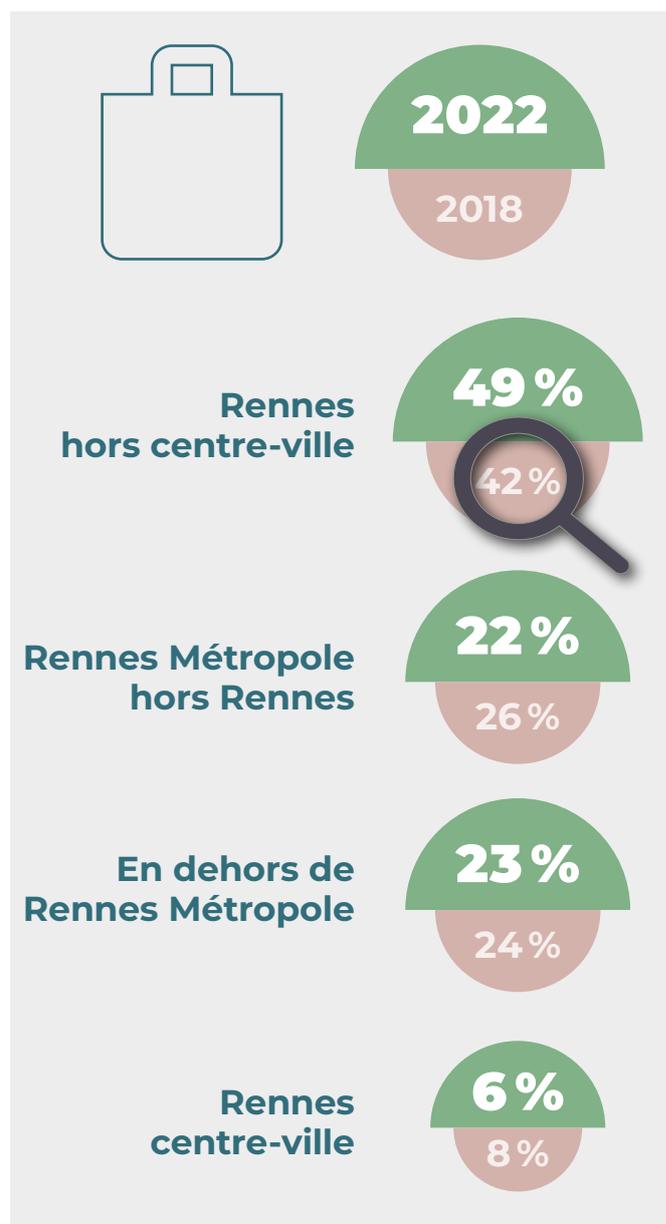
D'OÙ VIENNENT LES PERSONNES QUI CONSOMMENT DANS LE CENTRE-VILLE DE RENNES ?

(en % du chiffre d'affaires)

Tous produits



Équipement de la personne



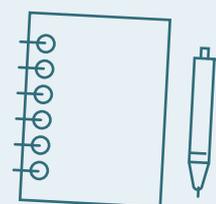
Point méthodologique



34 428
ménages
de Bretagne
interrogés



Panel de
33 produits
de consommation
courante



Renouvellement
de l'enquête
déjà menée
en **2018**

Une dynamique d'ouvertures en 2022 qui se maintient malgré le contexte sanitaire

Plus de 70 % des ouvertures se sont faites sous format indépendant.

Les secteurs qui comptent le plus d'ouverture :

37 %
café,
restaurant



20 %
alimentation
spécialisée



16 %
équipement
de la personne



7 %
culture,
loisirs



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

- sous format indépendant : l'Épicerie de Chateaubriand, Chai Mauricette, La boutique ibérique, L'amuse-bouche...
- sous enseigne : 101 caffè', Jeff de Bruges...

En alimentation générale : Nous anti-gaspi, Cora en Ville.

Taux d'enseignes nationales en 2021

40 %
+ 0,1% par rapport
à 2021

60 %
d'indépendants

Comparativement aux villes du panel :

- Nantes = 31% d'enseignes nationales, soit - 6% par rapport à 2021 ;
- Nancy = 34,8% d'enseignes nationales, soit - 3,2% par rapport à 2021.

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

- sous format indépendant : à noter plusieurs ouvertures : Villa Bout'chou, Studio seconde sur la seconde main, Mini chéri, Comment dire librairie...
- sous enseigne : on note l'arrivée de Cabaña, le Coq sportif, Jaggs, Carahrтт, Rituals, etc.



© Franck Hamon / Destination Rennes

Parmi les nouvelles enseignes du centre-ville de Rennes en 2022

101 Caffè Rue de La Monnaie
(Café, thé...)



28 Lunes Rue Saint-Georges
(PAP)



Beauty coworking
Quai Châteaubriand (beauté)



Comment dire Rue Jules Simon
(librairie)



Cora en ville Boulevard de la Liberté (alimentation)



Carhartt Rue Nationale (PAP)



Banco Rue d'Antrain
(restauration)



Étienne et Joséphine Rue Vau St-Germain
(décoration)



French Blossom Rue de Coëtquen
(décoration)



Estime Rue du Chapitre
(restauration)



HDV Place du Parlement
(équipement de la personne)



Henri Michel Rue Jean Jaurès
(salon de coiffure)



Jaggs Rue de la Chalotais
(PAP)



Jupiter hamburger Place Saint-Germain
(restauration)



Le Coq sportif Rue Jean Jaurès
(équipement de la personne)



Studio seconde Rue des Fossés
(équipement de la personne)



Klak, Rue Jules Simon
(restauration)



Nous anti-gaspi Boulevard de la Liberté
(alimentation)



Tranche Rue de la Visitation
(restauration)



Le Béret Boulevard de la Liberté
(café restaurant)



La Bamboche, Boulevard de la Liberté
(café, bar)



Starbucks Quai Châteaubriand
(café, thé)



L'épicerie fine Châteaubriand
Quai Châteaubriand (alimentation)



Ty Moutic, Rue Poulain Duparc
(café)



P'tit Louis Rue Saint-Louis
(restauration)



Rituals... Rue d'Orléans
(beauté)

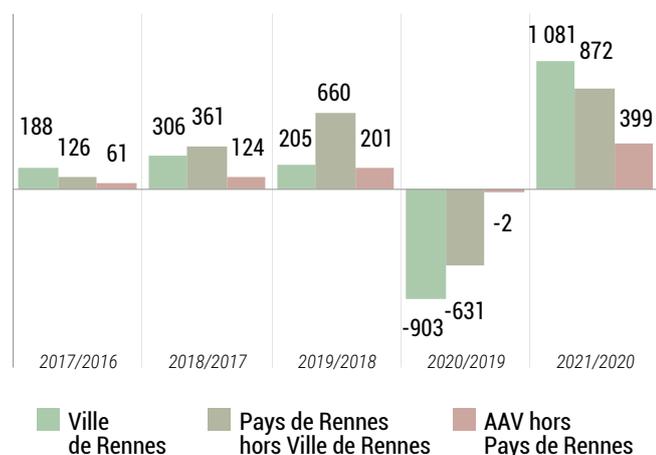


Les emplois salariés privés : un fort rebond de l'emploi après la crise sanitaire

La ville de Rennes compte près de 12 500 emplois salariés privés fin 2021 dans le commerce de détail + hébergement-restauration, soit 45% de ces mêmes emplois dans le Pays de Rennes.

L'évolution de ces emplois est en croissance depuis ces 5 dernières années. Le rebond de l'année 2021 a gommé toutes les pertes d'emplois salariés de la crise sanitaire ; les dispositifs d'aides et de soutien ayant permis d'assurer un rattrapage conséquent.

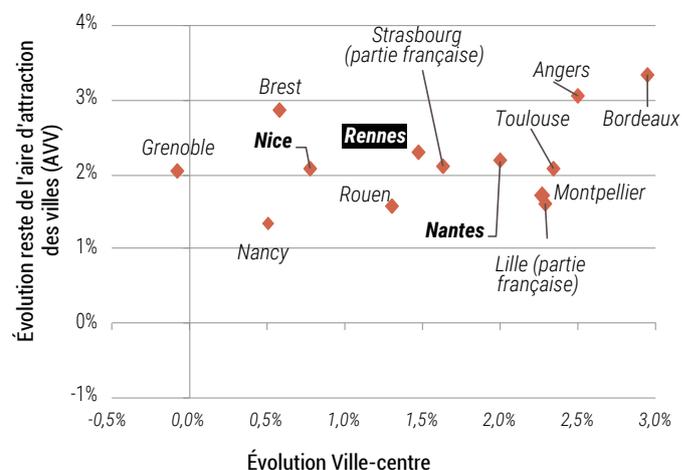
ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL + HÉBERGEMENT RESTAURATION (en volume) depuis 2016



Source : ACOSS, traitements Audiar.

Plus récemment, de 2016 à 2021, 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 pour l'ensemble de la Ville de Rennes (pas de donnée infra communale). Sur cinq ans (2016-2021), en se comparant à Bordeaux, Toulouse, Nantes Montpellier, Angers ou Brest, Rennes se situe dans une configuration favorable et équilibrée pour la croissance des emplois (commerce de détail + hébergement restauration) et, cela, à deux échelles : la ville-centre et l'aire d'attraction de Rennes hors ville-centre.

ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL + HÉBERGEMENT RESTAURATION entre 2016 et 2021 (en %)



Source : ACOSS, traitements Audiar.

RÉPARTITION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL + HÉBERGEMENT-RESTAURATION – 2016/2021
Ville de Rennes

	Emplois fin 2021	%	Part du Pays de Rennes	Évolution 2021-2016	
				Valeur	% par an
1-Généraliste, petites surfaces et supérettes	295	2%	50%	100	8,6%
2-GSA	1 567	11%	31%	-31	-0,4%
3-Grands magasins, magasins populaires	199	1%	100%	-18	-1,7%
4-Commerce alimentaire spécialisé	1 088	8%	42%	92	1,8%
5-Equipement de la personne	1 509	10%	62%	-332	-3,9%
6-Equipement de la maison	492	3%	20%	-31	-1,2%
7-Culture loisirs	365	3%	30%	20	1,1%
8-Hygiène, santé	688	5%	49%	89	2,8%
9-Autre produit non alimentaire	222	2%	47%	-3	-0,3%
10-Commerce hors magasin	444	3%	53%	51	2,5%
11- Hébergement et restauration	5 563	38%	56%	940	3,8%
Total général	14 453	100%	53%	882	1,3%

Source : ACOSS, traitements Audiar.

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 8 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.

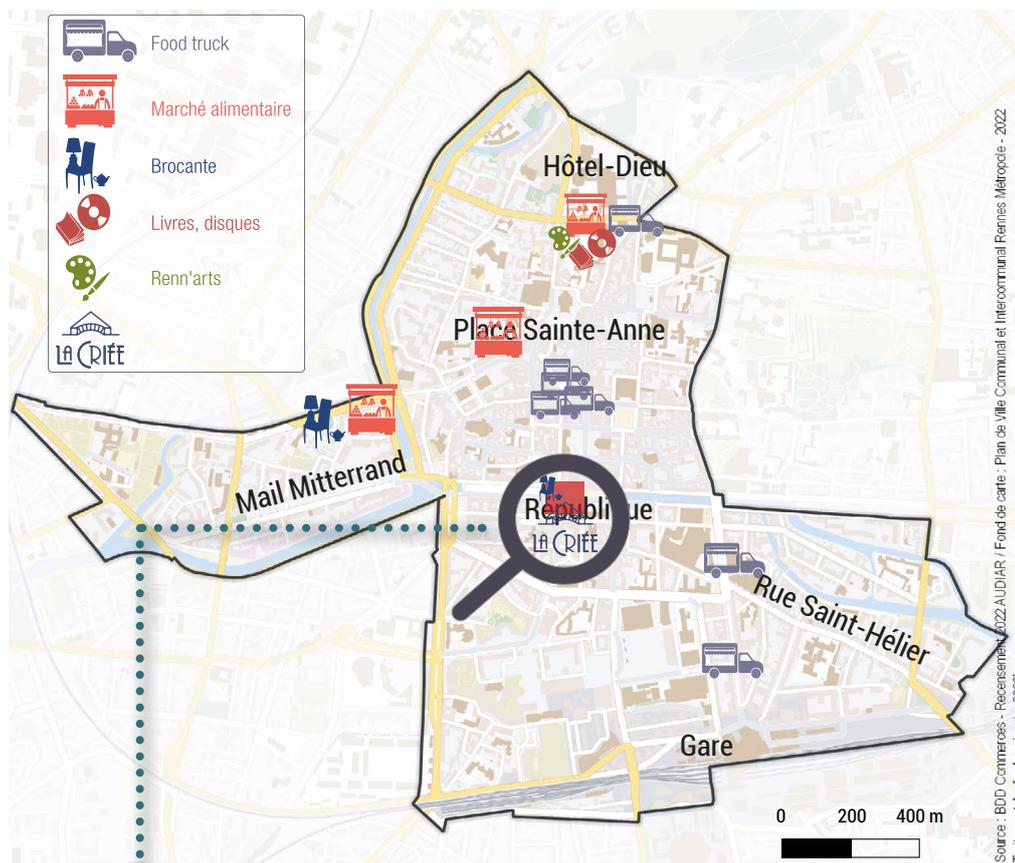
Suite à la fin des travaux des places du centre-ville, le marché alimentaire Toussaint est revenu à son emplacement initial sur la place Saint-Germain et les bouquinistes et les créateurs sont de nouveau sur la place Sainte-Anne.

LES MARCHÉS DE PLEIN AIR EN CENTRE-VILLE DE RENNES EN 2022

Marché de plein air	Jour	Nbre de titulaires	Nature des produits
Marché des Lices	Samedi matin	224	Alimentaire, fleurs
Saint-Germain	Mercredi matin	10	Alimentaire
Brocante de la Criée	Jeudi matin	25	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)	10	Artistes créateurs
Brocante du Mail Mitterrand	2 ^{ème} dimanche du mois	Environ 30	Brocante
Marché Bio du Mail Mitterrand	Mercredi après midi	15	Alimentaire bio

Source : ACOSS, traitements Audiar.

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

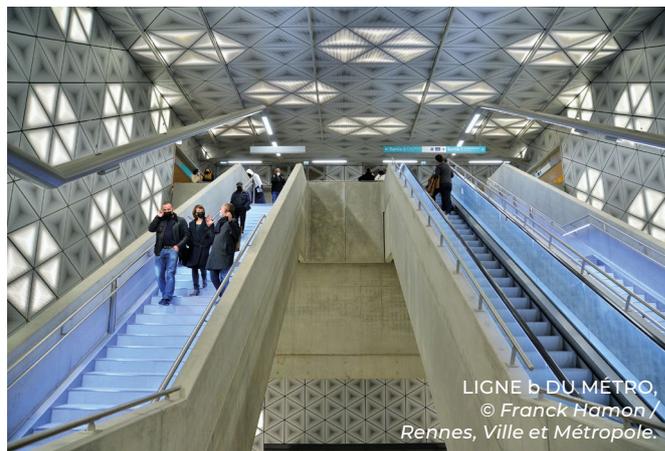
LES MOBILITÉS

+ 20% de fréquentation supplémentaire sur le réseau Star, après la mise en service de la ligne b et la restructuration du réseau bus

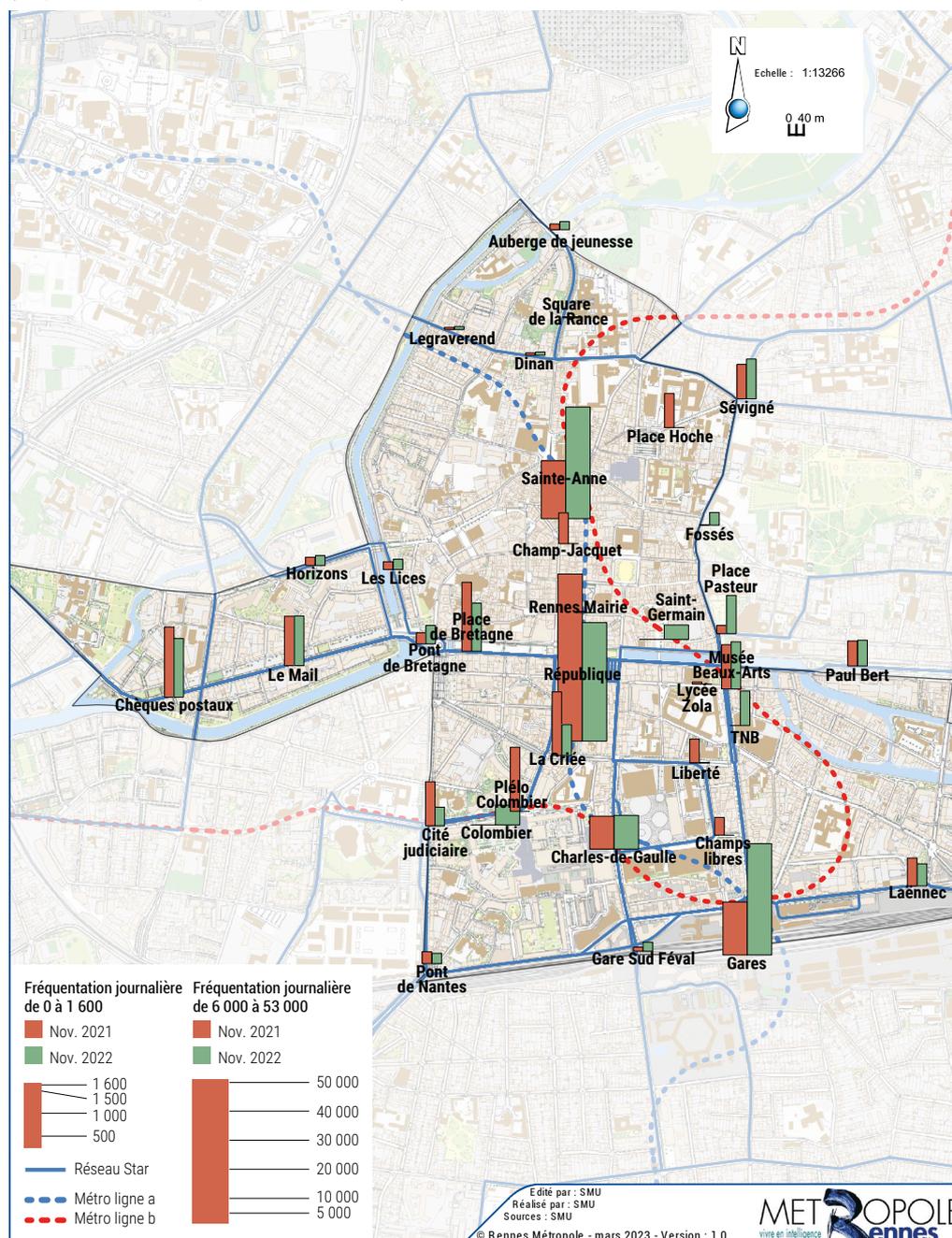
Entre 2021 et 2022, la fréquentation des parkings a diminué de 6 à 10% selon les parcs de stationnement, soit au total une baisse d'environ 600 usagers par jour. Un report d'une partie des automobilistes vers les parcs relais et les transport en commun s'est sans doute opéré.

Sur la même période, 25000 usagers supplémentaires par jour ont fréquenté les stations de bus et de métro du centre-ville, soit au total un passage de 113000 à 139000 usagers.

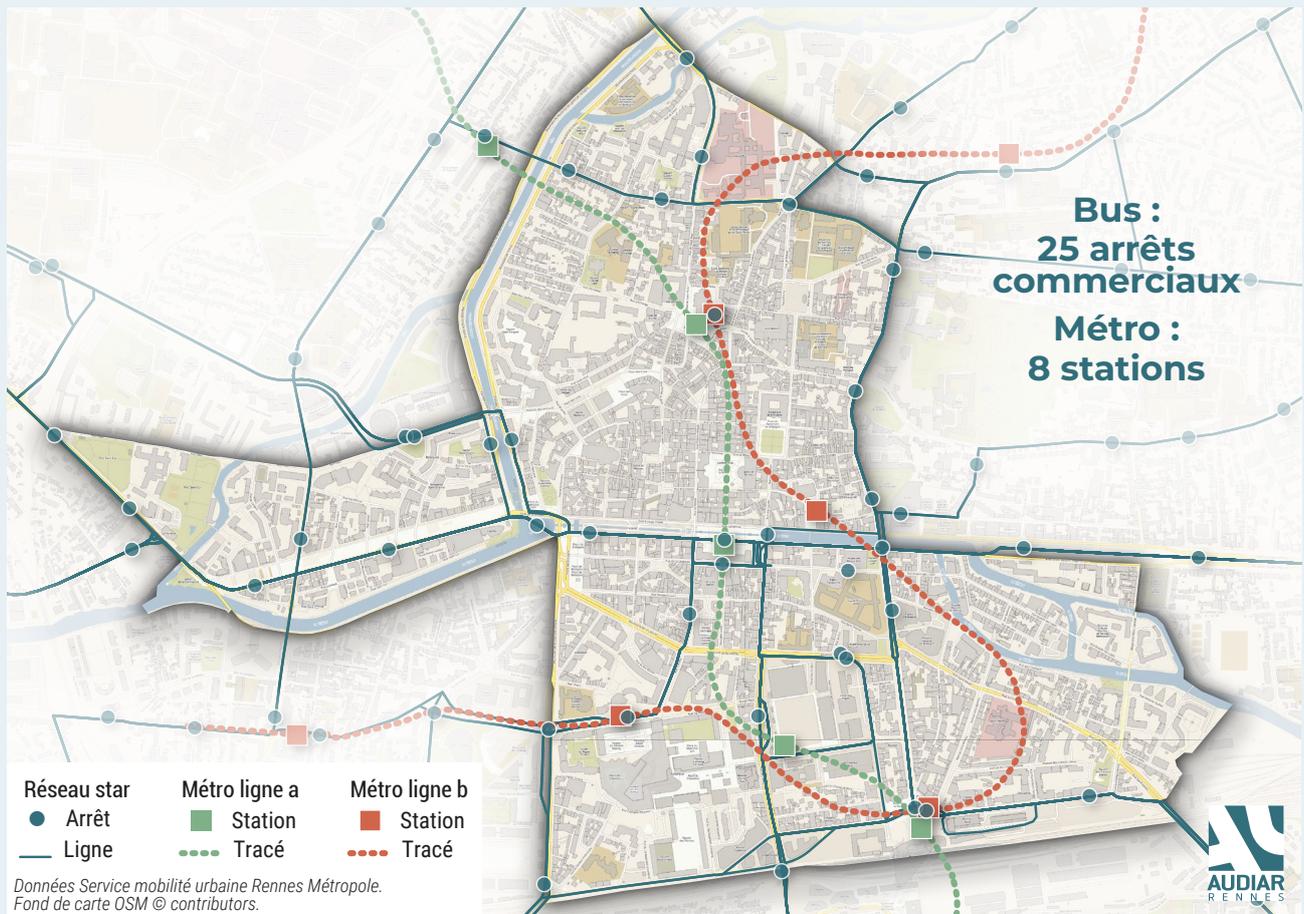
La baisse de la fréquentation des parkings est ainsi largement compensée.



FRÉQUENTATION JOURNALIÈRE DES ARRÊTS DE TRANSPORTS COLLECTIFS ENTRE 2021 ET 2022 (enquête, deuxième quinzaine de novembre)



L'accessibilité du centre-ville en 2023



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 a été repensé avec des lignes, urbaines et métropolitaines, modifiées.

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/métro.

Vélo

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



Marche

Offrir des espaces de qualité et sécurisés.

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.

Actualisation prochaine sur les mobilités quotidiennes

Une nouvelle enquête sur les déplacements des habitants s'est déroulée du 7 février au 8 avril 2023 sur le département d'Ille-et-Vilaine et sur certaines communes limitrophes du département des Côtes d'Armor qui génèrent des déplacements avec l'Ille-et-Vilaine. Elle permet de comprendre les pratiques et les besoins de déplacements des habitants, et d'en mesurer les évolutions depuis les précédentes enquêtes, la dernière ayant été réalisée en 2018.



Des déplacements « au motif achat » prédominants le samedi et principalement piétonniers

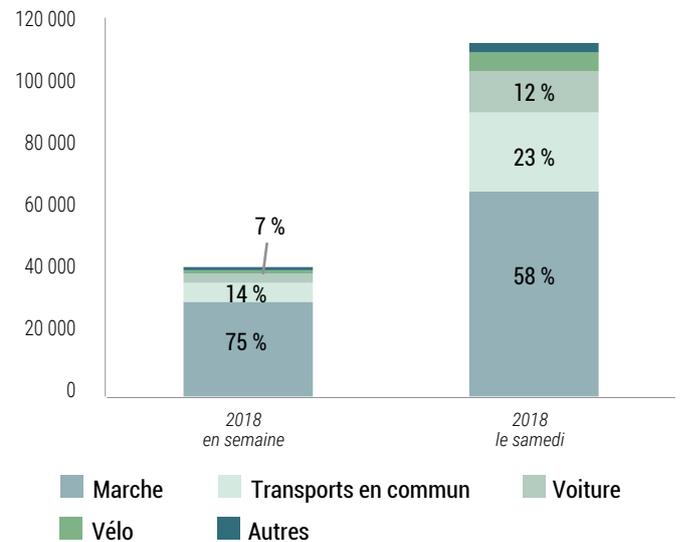
Chaque jour de la semaine, 1 déplacement sur 4 des habitants de Rennes Métropole (26%) est à destination d'un commerce du centre-ville, soit 41 600 déplacements. Le samedi, ces déplacements sont plus importants : c'est 1 déplacement sur 2 (56%) et 112 200 des déplacements du jour.

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 shopping 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.

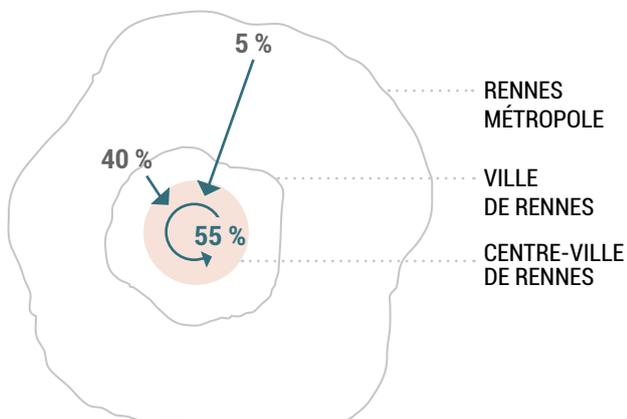


PART DES DÉPLACEMENTS DES HABITANTS DE LA MÉTROPOLE À DESTINATION DU CENTRE-VILLE DE RENNES

Par territoire, pour le motif achat (en 2018, jour de la semaine et samedi)

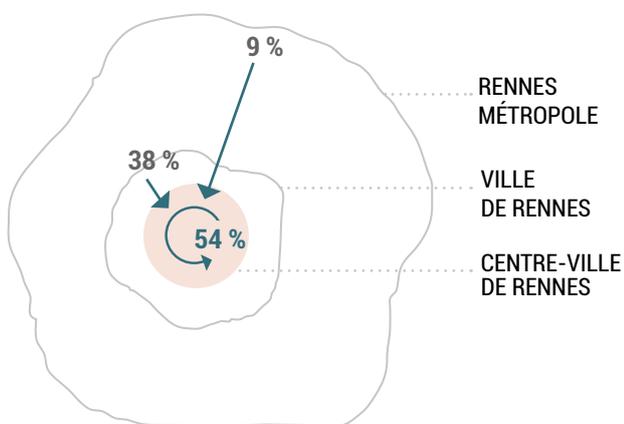
En 2018, jour de la semaine :

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.

Un motif unique (pourquoi ?)



Un ou plusieurs mode(s) de déplacement

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.



80 % de l'offre de stationnement en parkings publics

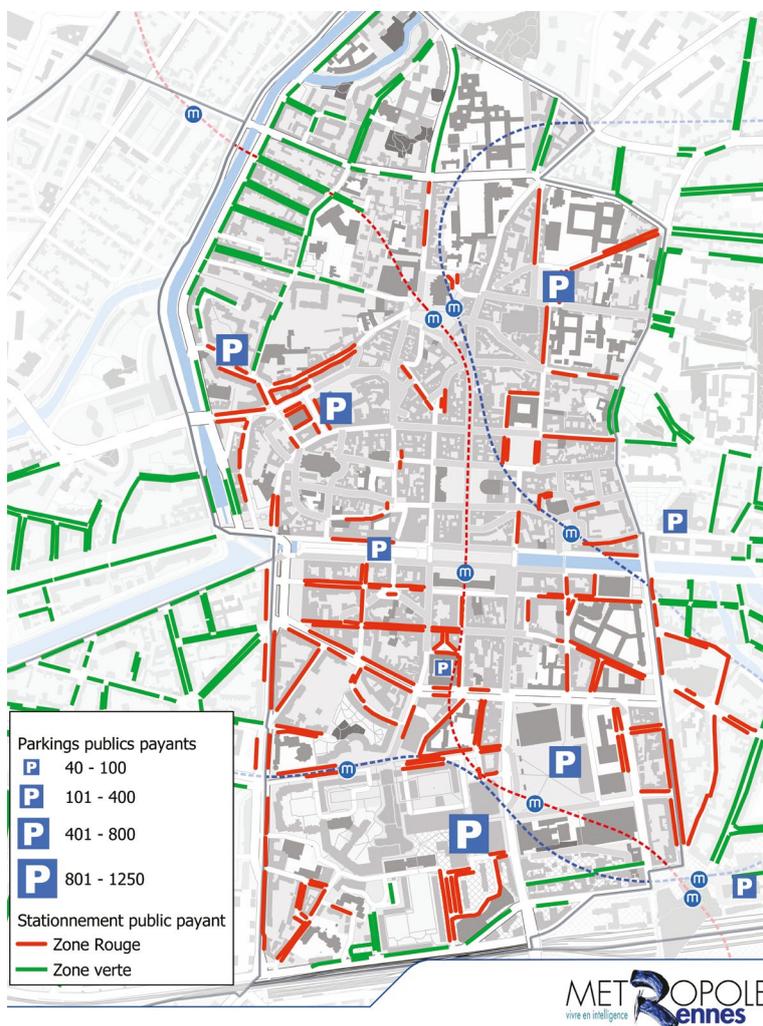
Fin 2021, l'offre de stationnement en centre-ville de Rennes est de 7680 places dont 79% relèvent d'une offre en parkings publics et 21% d'une offre sur voirie en zone rouge. Notons que quelques places en zone verte sont également à signaler dans le périmètre.

L'offre est stable jusqu'à l'ouverture récente le 24 janvier 2023 du nouveau parking public Hôtel-Dieu qui compte 305 places supplémentaires. À noter, la suppression prévue du parking Vilaine fin 2024 (249 places).

L'offre de stationnement en zone rouge poursuit son érosion : une vingtaine de places en moins par rapport à l'année précédente (-14% en 5 ans). Elle s'explique notamment par la poursuite des projets d'aménagement d'espaces publics (abords du métro, places de livraisons, arceaux vélos, végétalisation...) ou encore des travaux de mise aux normes (accessibilité, sécurisation des traversées piétonnes, PMR...).

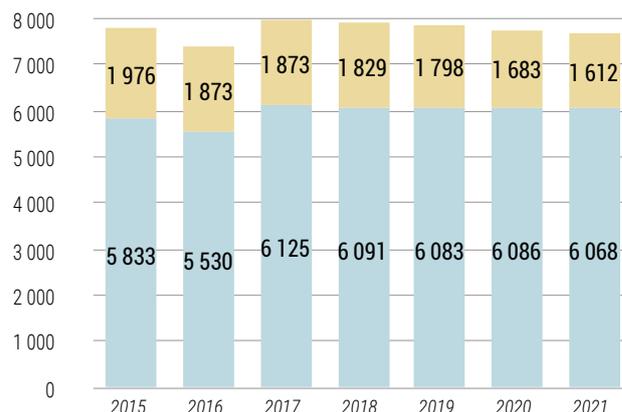
La mise en place en 2018 de la « dépenalisation » du stationnement sur voirie, a conduit à une évolution significative des pratiques : le taux d'occupation a baissé à 75% en 2018 et 80% en 2019. Cela dit, depuis 2019, le taux d'occupation est remonté à un niveau très élevé avec 85 à 90% de places occupées sur l'ensemble de la journée.

STATIONNEMENT PUBLIC PAYANT



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

Ancien périmètre centre-ville de Rennes



- Offre de stationnement payante sur voirie dans le centre-ville de Rennes (zone rouge)
- Offre de stationnement payante en parkings publics - Citédia

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

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.

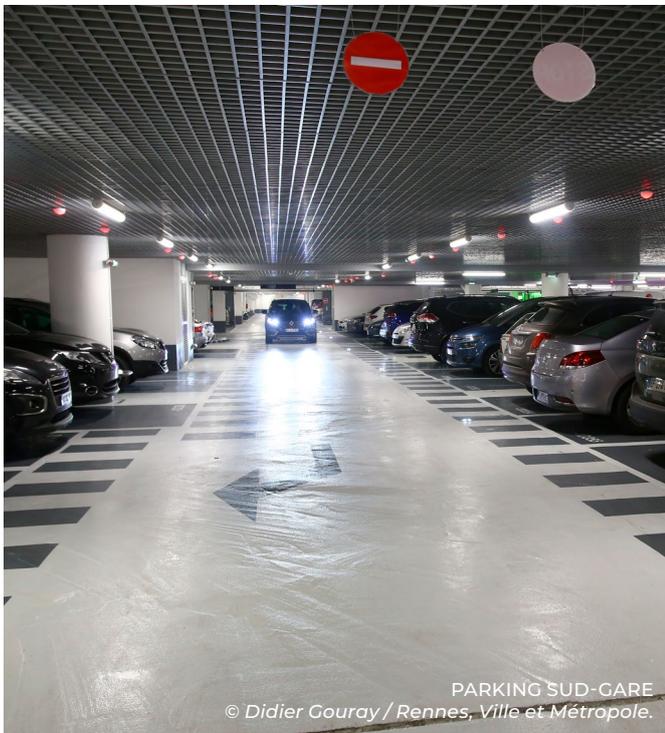


Impact de la crise : fréquentation tendancielle en baisse dans les parkings publics et des disponibilités

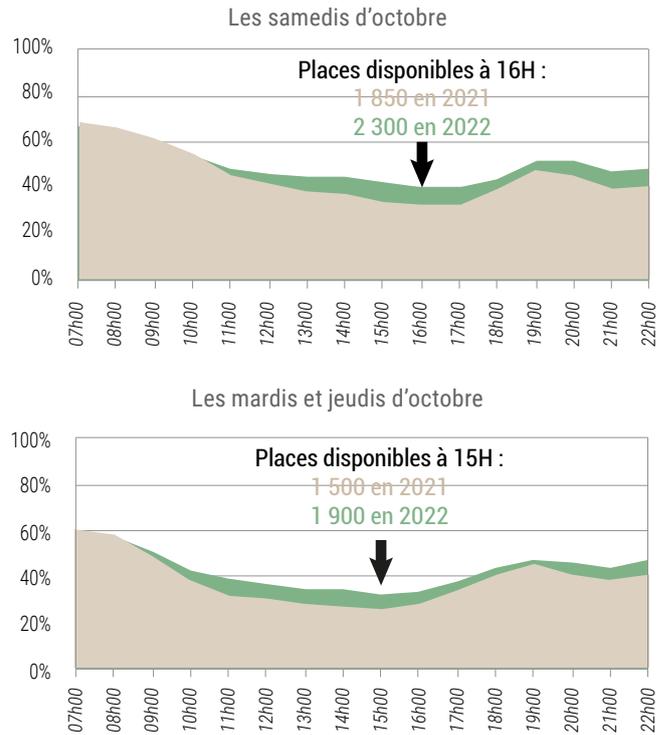
Le nombre d'usagers horaires, c'est-à-dire détenteurs d'un ticket pris à l'entrée des parkings publics payants du centre-ville s'élève à près de 2,3 millions au cours de l'année 2022. Ce chiffre est en nette augmentation par rapport aux années touchées par la crise sanitaire (2020 et 2021) mais demeure toutefois inférieur à 2019 (-12%).

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

L'offre disponible dans les parkings aux périodes les plus chargées de 2022 reste confortable mais disparate selon les parkings.

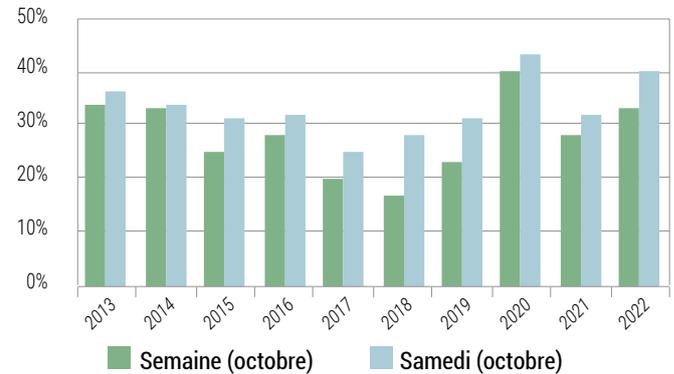


PLACES LIBRES DANS LES PARCS DE STATIONNEMENT EN 2021 ET 2022



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

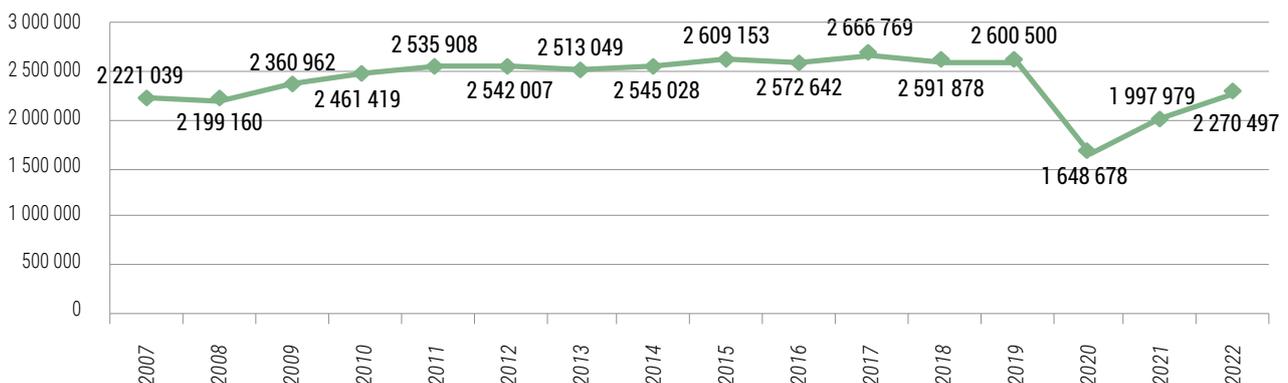
POURCENTAGE DE PLACES DISPONIBLES DANS LES PARKINGS PAYANTS À 16H EN SEMAINE ET LE SAMEDI



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

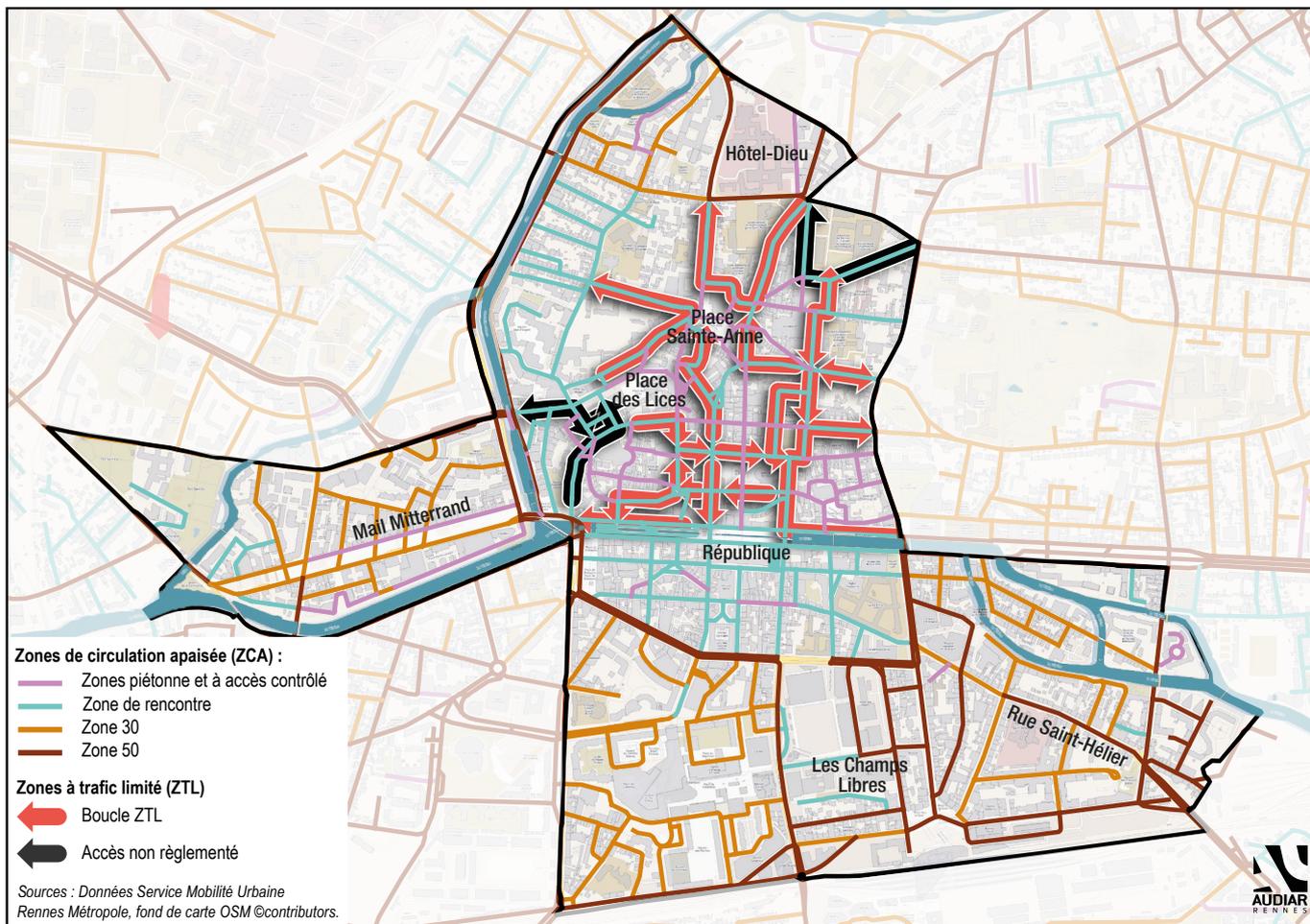
FRÉQUENTATION DES PARCS EN OUVRAGE EN CENTRE-VILLE

Nombre d'usagers horaires par an



Source : Citédia, Service Mobilité (SMU), Rennes Métropole, 2022

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



Les parkings publics : 5 000 usagers sur une journée en moyenne avec des réservoirs de places

En 2022, la fréquentation journalière dans les parkings publics du centre-ville s'élève en moyenne à environ 6 275 (en octobre) en forte baisse (-12%) par rapport à 2021. Elle s'explique pour l'essentiel par la mise en service de la ligne b du métro qui a capté des « parts de marché » pour l'accès au centre-ville.

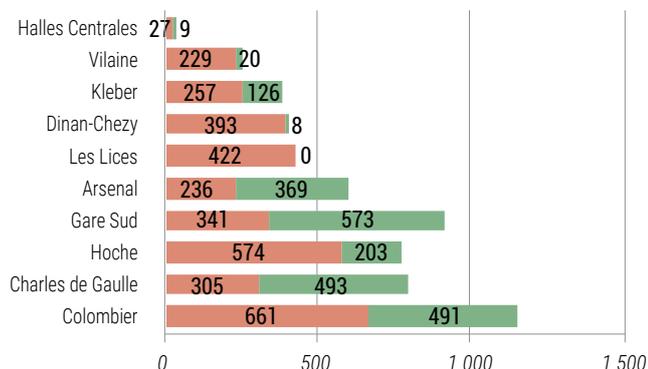
Le parking Colombier compte tenu de son grand nombre de places (1 159 places) accueille le plus grand nombre d'usagers sur une journée (1 046 usagers), soit autant que le parking Vilaine (1 051 usagers), pourtant de moindre dimension mais à la rotation des véhicules plus forte.

Les parkings Lices (796 usagers par jour) et Hoche (849), compte tenu de leur positions centrales, ont également une très forte fréquentation.

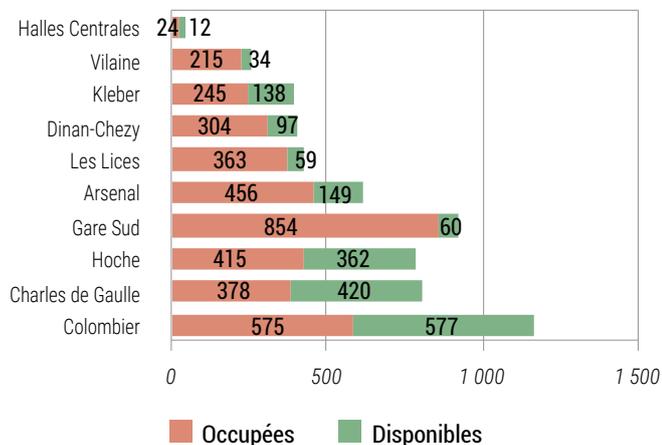
Le parking des Halles Centrales avec ses 36 places, se distingue par un niveau de rotation élevé : 4 usagers par place et par jour, soit près de 152 usagers accueillis chaque jour en moyenne.

OCCUPATION EN 2022 DE CHAQUE PARC DE STATIONNEMENT À 16H

Les samedis d'octobre



Les mardis et jeudis d'octobre



Occupées Disponibles

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



Les parkings relais : une fréquentation stable en 2021 avec de fortes évolutions attendues avec l'ouverture des parcs relais de la ligne b

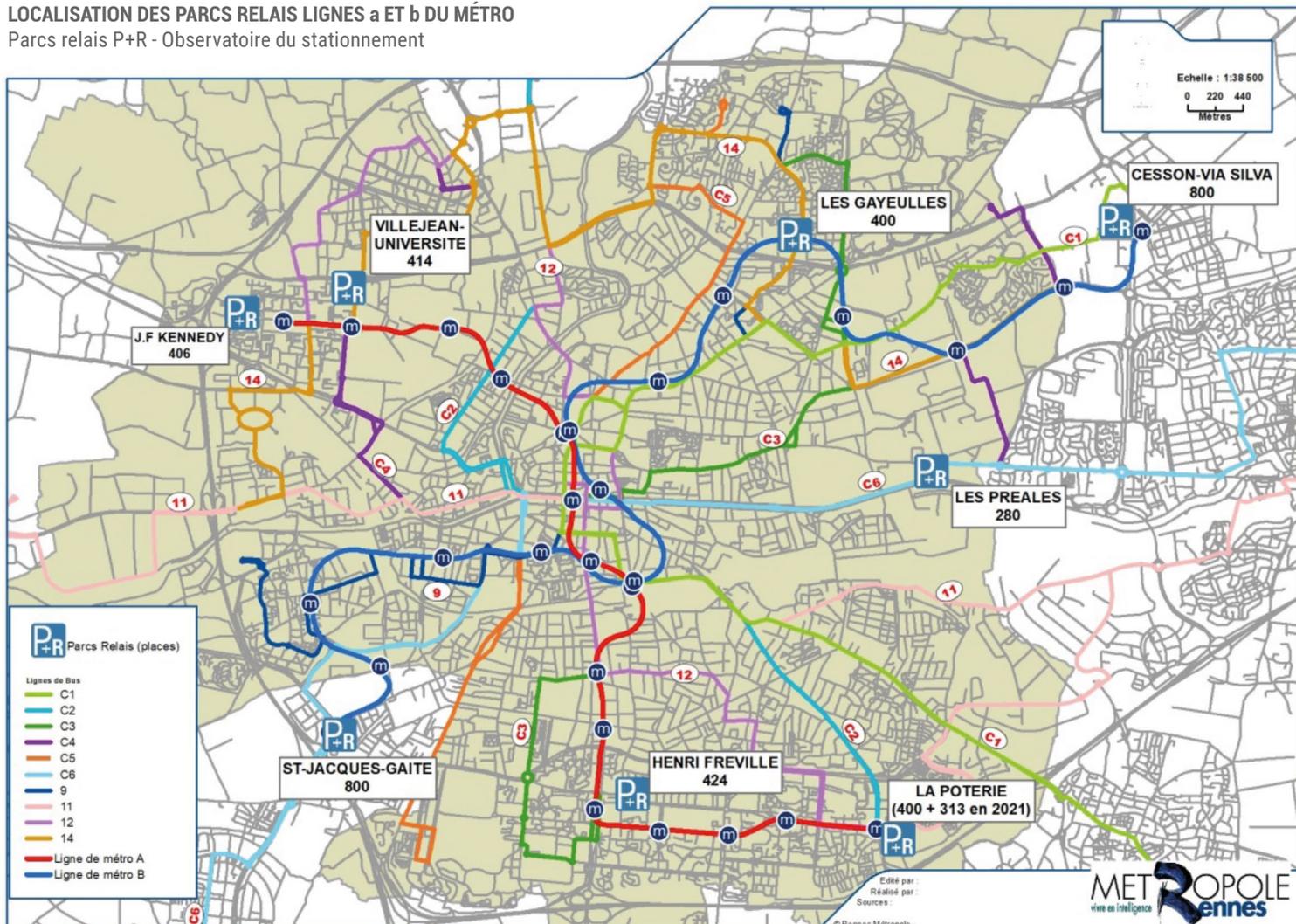
Le territoire comptait, avant mise en service de la ligne b de métro, 5 parkings relais pour un total de 2 138 places en 2021 dont 45 pour les personnes à mobilité réduite : Villejean Université (374 places), J.F. Kennedy (394 places), Henri Fréville (410 places), Poterie (685 places) et le parc des Préales (275 places), ouvert en 2012. À noter l'ouverture, en 2021, de l'extension du parking relais de la Poterie avec 313 places supplémentaires.

En 2021, la fréquentation des parkings relais a certes ré-augmenté sur un an (+29%), après une baisse spectaculaire liée à la crise sanitaire, mais elle n'a pas encore rattrapé le niveau de 2019 (-12%)

Avec la mise en service de la ligne b de métro, trois nouveaux parcs relais (2 000 places au total) ont été planifiés. Ceux de St-Jacques-Gaîté et Les Gayeulles ont ouvert en octobre 2022 et celui de Cesson-Viasilva (parc relais provisoire à ce jour) a ouvert en mars 2023.

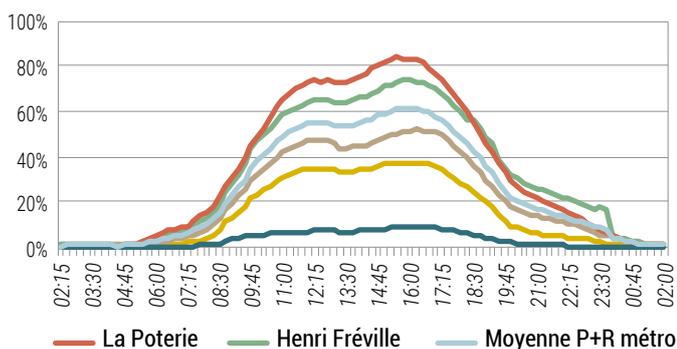
LOCALISATION DES PARCS RELAIS LIGNES a ET b DU MÉTRO

Parcs relais P+R - Observatoire du stationnement



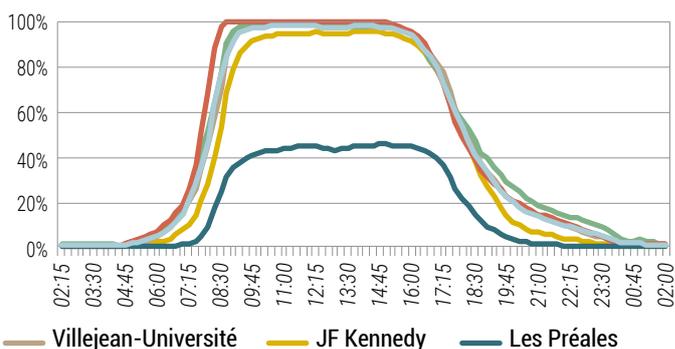
TAUX DE REMPLISSAGE DES PARCS-RELAIS

En jour de semaine, période scolaire, en 2018 - Réseau STAR



TAUX DE REMPLISSAGE DES PARCS-RELAIS

Le samedi, en 2016 - Réseau STAR



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



Une progression continue du vélo en centre-ville

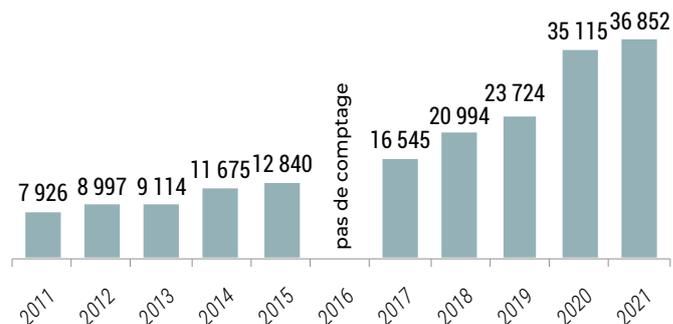
En septembre 2021, ce sont plus de 36 852 cyclistes qui ont fréquenté le centre-ville. La forte hausse de 2020, s'est prolongée avec une hausse de +5% en 2021.

Près de 157 500 emprunts de vélos en libre-service ont été effectués dans les 16 stations du centre-ville en 2021. C'est la première fois que ce chiffre est en augmentation depuis 2016. Les emprunts ont connu un regain d'activité en 2021 mais n'a pas retrouvé son niveau d'avant crise sanitaire.

Le recours aux services de location de vélos longue durée a continué de diminuer. En 2021, on compte 1 559 locations contre 1 714 en 2020. Cela s'explique peut-être par l'incertitude de la période. À l'inverse, concernant la location de courte durée, celle-ci a fortement augmenté en un an : 1 650 en 2021 contre 560 en 2020 (+ 200 %).

5 parcs de stationnement sécurisés pour vélos sont implantés dans le centre-ville de Rennes, offrant ainsi 306 places sécurisées ainsi que 1 333 arceaux vélos.

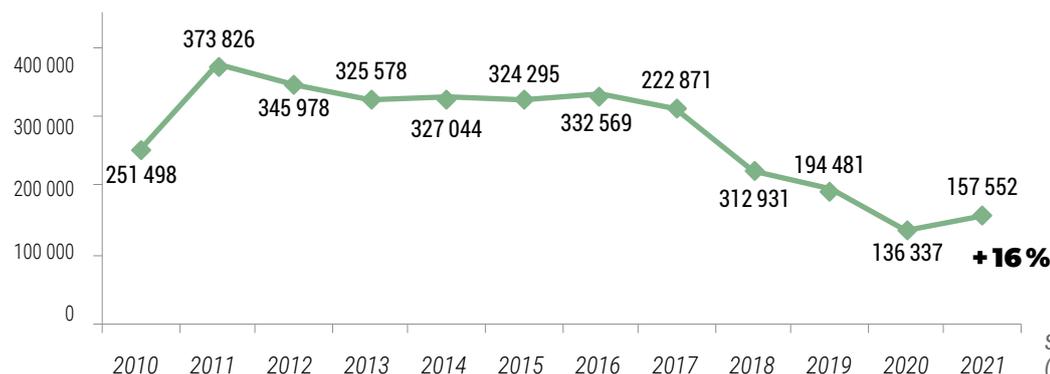
NOMBRE MOYEN JOURNALIER DE VÉLOS DANS LE CENTRE VILLE



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



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



Source : Citédia, Service Mobilité (SMU), Rennes Métropole, 2022.

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



Source : Données Service Mobilité urbaine (SMU) Rennes Métropole, fond de carte OSM © Contributors.

Légère baisse des flux piétons en juin et septembre 2022

Depuis 2007, l'espace piétonnier a augmenté en surface 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.

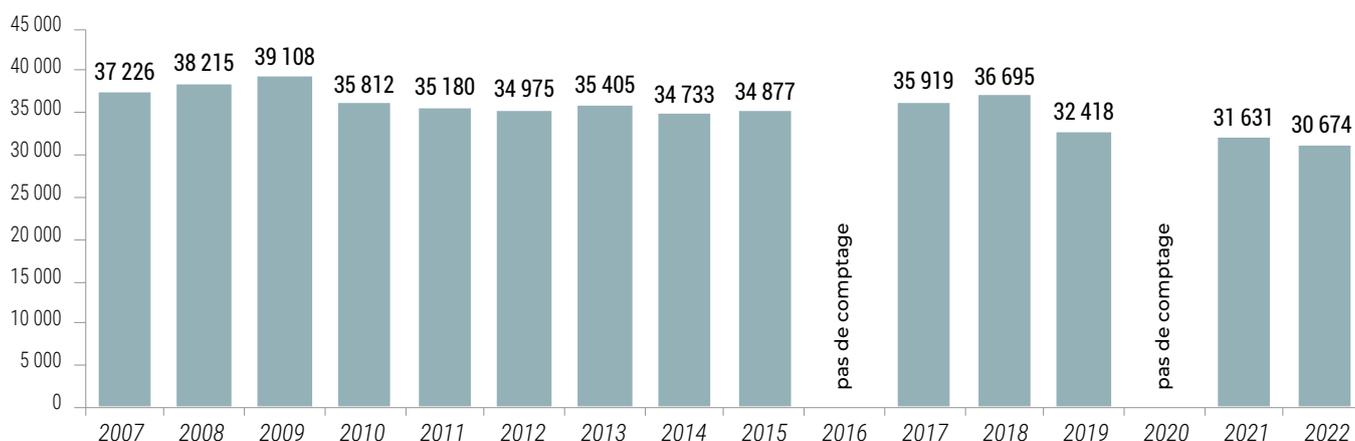
Les flux piétonniers ont légèrement baissé en 2022 (-3 %), sur les 32 sites enquêtés depuis 2007. Les flux restent néanmoins stables (+1,3%) sur la totalité des sites du cœur de ville (47). Sur 15 ans, on observe une érosion.

Les flux restent concentrés autour des espaces piétonniers que sont les rues d'Orléans, d'Estrée, Bastard,

Motte Fablet et la Visitation avec des données autour de 2700 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'amoindrissent.

Ces données chiffrées, toujours collectées aux mêmes sites d'enquête, 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.

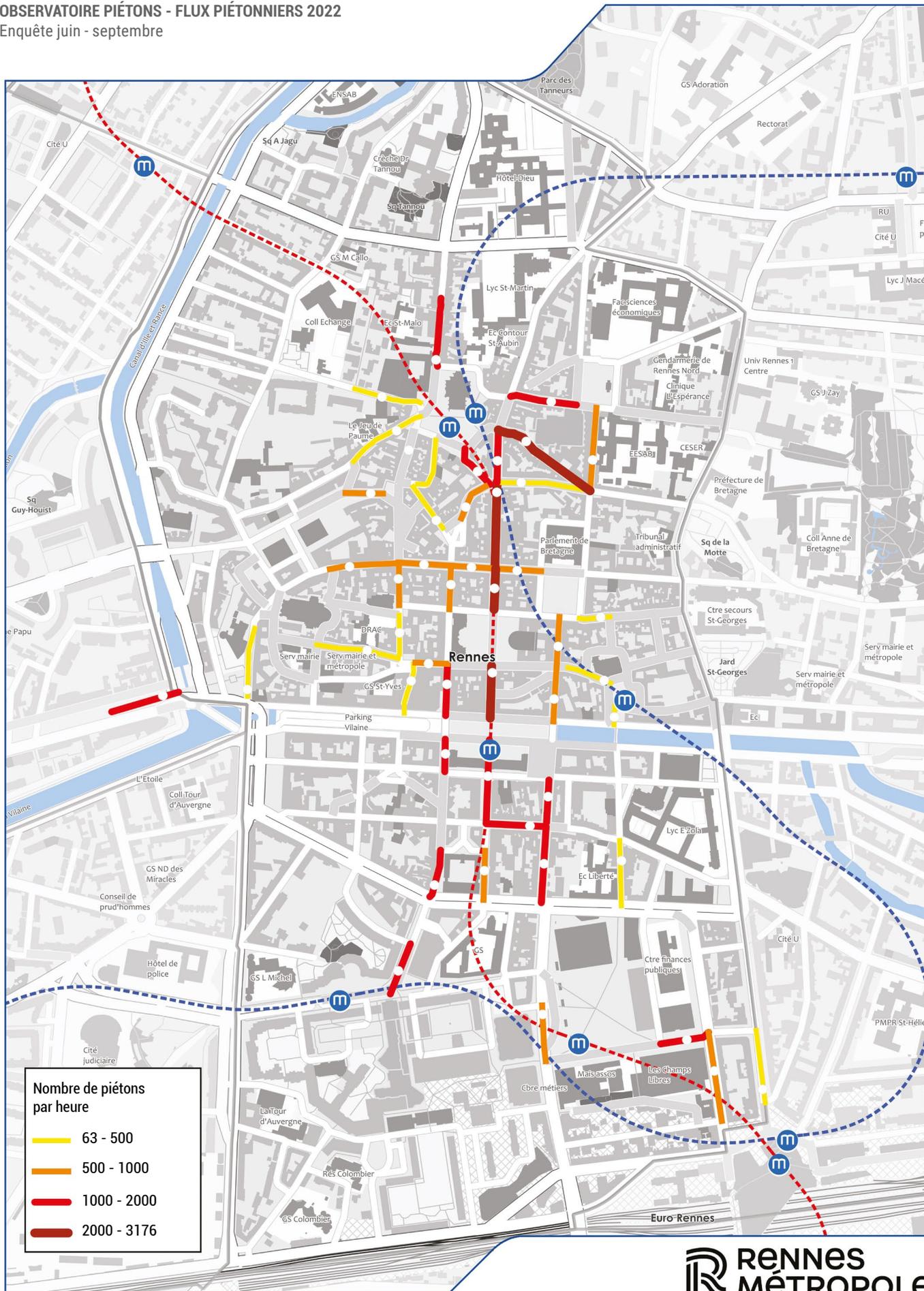
NOMBRE DE PIÉTONS EN FLUX À L'HEURE DANS LES (32) RUES COMMERCANTES DU CENTRE-VILLE



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



OBSERVATOIRE PIÉTONS - FLUX PIÉTONNIERS 2022
Enquête juin - septembre



UN NOUVEAU PLAN D'ACTION COMMERCE POUR LE CENTRE-VILLE DE RENNES (2023-2026)

La Ville de Rennes a adopté en janvier 2023, un deuxième plan d'action pour le commerce du centre-ville, dans un contexte de profonde évolution de ce secteur au plan national. Construit avec les professionnels du secteur et les habitants, il entend accompagner et conforter la dynamique du centre-ville face aux changements des modes de consommation ainsi que favoriser l'émergence d'un commerce plus durable.

Depuis 2016, le Plan d'Action Commerce du centre-ville conjugué au projet urbain a permis d'ancrer une habitude de co-construction et de co-mise en œuvre, entre la Ville, les acteurs du commerce et la Métropole. Ainsi, ce travail commun a contribué à faire changer d'échelle le centre-ville de Rennes, à le rendre lisible compact et intense grâce à une offre commerciale diversifiée et des événements renouvelés autour des temps forts de la ville.

Début 2022, c'est dans un contexte de mutation majeure que la Ville et ses partenaires, dont la Métropole, ont amorcé un travail commun de refonte du Plan d'Action commerce du centre-ville. Une large concertation citoyenne a permis d'associer plus d'une centaine de participants (clients, usagers, habitants, commerçants, étudiants) pour recueillir leurs pratiques, leurs visions et leurs attentes.

Sur la base de nombreuses séances de travail collectif associant les acteurs du commerce, les sujets porteurs d'enjeux et les défis des transitions ont été identifiés, mettant en relief les chantiers pouvant être ouverts, le niveau d'implication et d'engagement envisagé par chacun des partenaires.

Le Plan d'action proposé s'organise ainsi autour de 4 axes d'intervention stratégique s'appuyant sur 3 niveaux d'engagement portés à l'égard des usagers, des commerçants et de l'environnement urbain.



4 objectifs pour le centre-ville commerçant

- Renforcer l'accessibilité, le confort et l'accueil de tous les usagers dans le centre-ville commerçant apaisé.
- Renforcer la résilience du centre-ville en relevant les défis des transitions écologiques, énergétiques, sociales et numériques.
- Conforter et déployer un parcours marchand agréable, constitué d'une offre commerciale complète, reconnue et porteuse de l'identité rennaise.
- Renouveler et nourrir l'engagement d'une communauté d'acteurs autour du centre-ville.



12 engagements afin d'agir concrètement

- Accéder au centre-ville avec fluidité.
- Faciliter l'appropriation par les commerçants du centre-ville apaisé.
- Valoriser une pratique positive du parcours marchand du centre-ville.
- Accompagner l'émergence d'une offre commerciale plus durable et sobre.
 - Proposer aux commerçants un parcours des transitions.
 - Faire du centre-ville de Rennes un modèle de transition écologique.
 - Favoriser le déploiement d'une offre de commerces complète et identifiée.
 - Accompagner dès leur arrivée et au quotidien les commerçants.
 - Proposer une expérience ludique, divertissante et inclusive.
 - Partager avec les usagers toutes les actualités commerçantes.
 - Faciliter le partage d'information avec les acteurs du commerce.
 - Croiser les réflexions avec tous les acteurs, y compris la recherche.

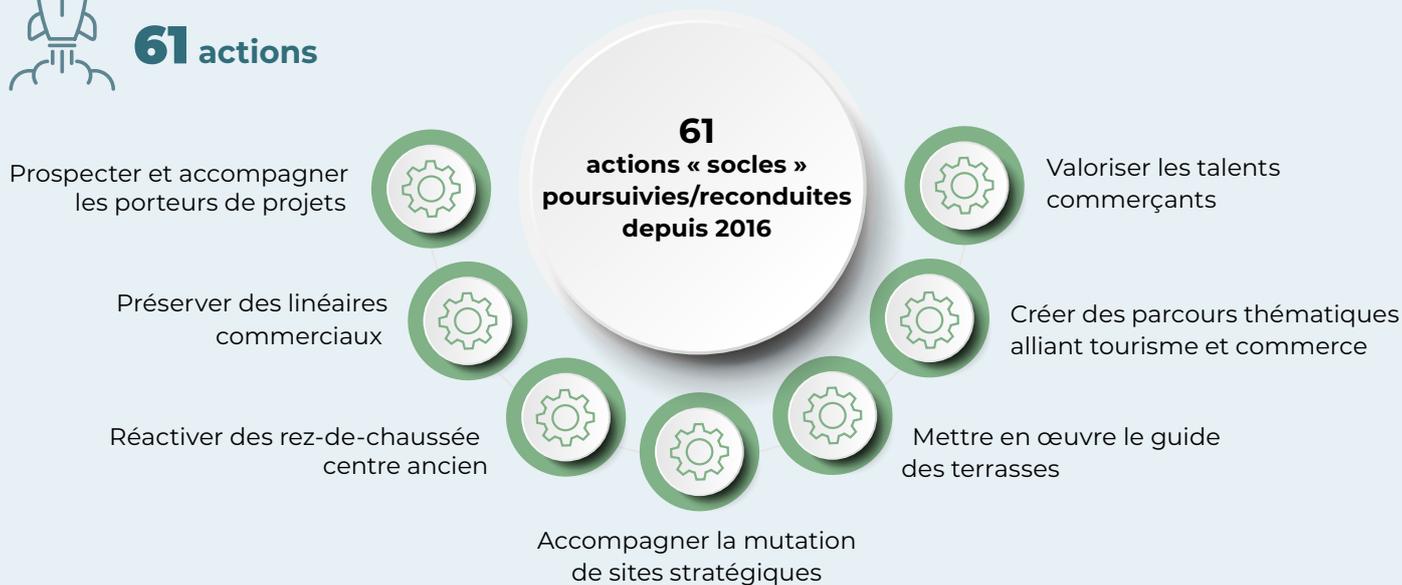
Un centre-ville commerçant vivant qui se transforme, et relève le défi des transitions

Le Plan d'action commerce du centre-ville de Rennes 2023-2026





61 actions



Une signature officielle le 3 février 2023 qui lance la mise en œuvre opérationnelle du 2^e Plan d'Action commerce

Signature du Plan d'Action Commerce Acte II (2023-2026),
Vendredi 3 février 2023 (Rennes Ville et Métropole,
CCI Ille-et-Vilaine, Chambre de métiers et de l'artisanat
d'Ille-et-Vilaine, Carré rennais, Union du commerce,
Marchés d'Ille-et-Vilaine, Union des métiers
et des industries de l'hôtellerie d'Ille-et-Vilaine,
Destination Rennes, Audiar).



Votre centre-ville commerçant

COMMENT L'IMAGINEZ-VOUS DEMAIN À RENNES ?



Retours sur les ateliers de concertation et de co-construction du PAC II

LES OBJECTIFS DE CES ATELIERS :

- associer à la réflexion du PAC II les premiers utilisateurs du centre-ville marchand de Rennes ;
- recueillir leurs expériences de pratiques du centre-ville marchand ;
- recueillir leurs attentes quant au centre-ville marchand de demain (quel commerce demain ?).

5 ATELIERS :

Plus d'une centaine d'usagers réunis parmi des commerçants, des étudiants, des habitants, des Métropolitains, etc.



© Photos :
Rennes, Ville et Métropole.



© Arnaud Loubry / Rennes, Ville et Métropole.

Éléments de bilan du 1^{er} Plan d'action commerce

Depuis 2016, la mise en œuvre du Plan d'Action Commerce a permis d'ancrer une habitude de co-construction et de co-mise en œuvre, entre les partenaires, la Ville et la Métropole au profit de la dynamique commerçante du centre-ville de Rennes. Concrètement, 36 actions ont pu être déployées grâce à la contribution de chaque pilote identifié dans son champ de compétence autour de 3 axes : offre, identité, expérience.

Cette dynamique est portée par la mise en œuvre du projet urbain propice à la fonction commerciale : renforcement de l'accessibilité avec le développement de transports en commun performants notamment avec l'ouverture de la seconde ligne de métro, valorisation et apaisement des espaces publics, création d'équipements structurants et générateurs de flux (EuroRennes, LGV, Centre des Congrès, etc.) et la mutation des sites emblématiques (Hôtel Dieu, Palais du Commerce).

LES EFFETS COMBINÉS DU 1^{ER} PLAN D'ACTION COMMERCE (2016-2020) ET LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET URBAIN ONT CONTRIBUÉ À :

- faire changer d'échelle le centre-ville de Rennes, avec un déploiement du commerce au-delà du centre historique ;
- rendre lisible et agréable le centre-ville marchand par une transformation des espaces publics et places emblématiques ;
- déployer une offre commerciale étoffée, diversifiée ;
- révéler l'identité du centre-ville grâce à des événements renouvelés autour des temps forts de la ville.





REMERCIEMENTS

L'audiar remercie les partenaires qui ont contribué à cette étude :



PLAN D'ACTION COMMERCE
DU CENTRE-VILLE
DE RENNES 2023 - 2026

PHOTOGRAPHIES

De haut en bas :

© Franck Hamon / Destination Rennes,

© Franck Hamon / Destination Rennes,

© Elizabeth Lein / Rennes, Ville et Métropole.



RÉDACTION

Jérôme MALLE

DIRECTION DE LA PUBLICATION

Alain BÉNESTEAU

CONTACT —————

Agence d'urbanisme de Rennes
3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
02 99 01 86 40 - www.audiar.org
communication@audiar.org



*Suivez toute l'actualité de l'agence
en vous abonnant à la Lettre d'information !*