

Observatoire

# Commerce centre-ville de Rennes 2024

TABLEAU DE BORD







# Commerce centre-ville de Rennes 2024

---

TABLEAU DE BORD









# CENTRE-VILLE MARCHAND DE RENNES

Le périmètre du centre-ville marchand de Rennes a été défini en fonction de l'agrégation des quartiers IRIS de l'Insee, soit l'échelle géographique et statistique la plus précise.







# sommaire

## 08 Synthèse

---

### 10 Les données socio-économiques du centre-ville marchand

---

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

### 16 La dynamique commerciale

---

- 16 2 156 locaux commerciaux en 2024, soit le quart des locaux du Pays de Rennes
- 17 Une répartition géographique différenciée des locaux commerciaux selon les types de produits
- 20 Les mouvements : 38% des locaux commerciaux ont changé d'enseigne entre 2019 et 2024
- 20 Une vacance qui demeure contenue mais en hausse
- 20 Zoom : La vacance du centre-ville, une situation positive pour Rennes dans le paysage des centres-villes en France
- 22 Le centre-ville de Rennes demeure le pôle commercial référent challengé par les achats en ligne
- 23 Une dynamique d'ouvertures en 2023 qui se maintient
- 24 Parmi les nouvelles enseignes du centre-ville de Rennes en 2023-2024
- 26 Les emplois salariés privés : après un fort rebond post crise sanitaire, une année 2022 positive en création d'emplois
- 27 Les marchés non sédentaires : 8 marchés de plein air hebdomadaires

### 28 Les mobilités

---

- 28 Fin 2022, +20% de fréquentation supplémentaire sur le réseau Star, après la mise en service de la ligne b et la restructuration du réseau bus
- 29 L'accessibilité du centre-ville en 2023
- 30 77% de l'offre de stationnement en parkings publics
- 31 Les parkings publics : une fréquentation tendancielle en baisse avec des disponibilités restantes
- 33 Les parkings publics : 5 000 usagers sur une journée en moyenne avec des réservoirs de places
- 33 Les parkings relais : une fréquentation stable en 2022 avec de fortes évolutions attendues avec l'ouverture des parcs relais de la ligne b
- 35 Une progression continue du vélo en centre-ville
- 36 Focus : Les nouvelles tendances de consommation à l'échelle nationale

# 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.

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 (le commerce, le tourisme, la culture, le sport, etc.) ;
- un cadre urbain renouvelé (les places emblématiques de Rennes sont réaménagées : Sainte-Anne, Saint-Germain, la Gare, les Portes Mordelaises et le jardin des remparts, l'axe entre la rue de Rohan et la rue d'Antrain avec le secteur du Champ-Jacquet et bientôt le secteur des Quais de Vilaine et République) ;
- une stratégie de réhabilitation de l'habitat en centre-ville opérée par Territoires Publics ;
- de nouveaux lieux de destination et avec une offre nouvelle comme par exemple le site de l'Hôtel-Dieu qui est en cours de travaux et qui mixe à la fois une fonction d'habitat, un équipement hôtelier, du coworking et des restaurants dans l'enceinte du cloître ;
- une accessibilité multimodale renforcée (depuis la livraison en septembre 2023 de la ligne b du métro, du renforcement du maillage du réseau express vélo, l'ouverture de nouveaux parcs relais et à horizon 2030 le Tram Bus...);
- des événements et des animations qui sont autant de motifs de destination pour le public lors de temps forts qui ponctuent toute l'année.

Le centre-ville marchand de Rennes demeure le premier pôle commercial de Bretagne. Début 2024, il comptabilise 2156 locaux commerciaux, soit le quart de l'offre commerciale du Pays de

Rennes (en volume), et dix-sept commerces de plus de 650 m<sup>2</sup> de surfaces de vente (32 300 m<sup>2</sup>). Plus de 40 % des locaux commerciaux actifs sont occupés par deux secteurs d'activités clés : les cafés-hôtels-restaurants et les magasins d'équipement de la personne. Le Centre-Ville de Rennes reste le premier pôle fréquenté par les ménages avec 29,5 % des dépenses réalisées à l'échelle du Pays de Rennes, mais son attractivité diminue auprès des autres territoires de l'aire d'attraction de Rennes (carte page 10).

La vacance commerciale est contenue avec un taux global de 10,7 % (contre 8 % en 2019). Hors vacance structurelle liée à des opérations de réhabilitation publiques et privées, ce taux atteint seulement 9,8 % début 2024. L'évolution de ce taux résiduel est maîtrisée depuis 2019. À ce jour, la dynamique positive et résiliente de l'offre commerciale du centre-ville ne doit pas occulter un profond changement des habitudes de consommation des ménages, mis en avant par l'enquête de la CCI35 réalisée en 2022. Depuis 2018, l'activité commerciale du centre-ville de Rennes reste plutôt stable en termes de chiffres d'affaires (CA) : 608 millions d'euros (hors CHR), malgré un fort développement des achats en ligne et grâce à la croissance démographique.

Ce constat s'accompagne d'évolutions structurelles qui impactent les acteurs du commerce au niveau national et se traduit localement. Sur le centre-ville, la part de l'équipement de la personne dans la composition du CA chute de 7 points (33 % en 2022 contre 40 % en 2018). À noter, au niveau national, le marché de la mode est sous pression et a perdu 15 % de sa valeur depuis 2008, selon l'Institut Français de la Mode. A contrario, on relève sur le centre-ville de Rennes une hausse de la part de l'alimentaire de 6 points (30 % en 2022 contre 24 % en 2018). 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) pèsent 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 continue de progresser à l'échelle de la Ville de Rennes. Si le rebond de l'année 2021 a gommé toutes les pertes d'emplois salariés de la crise sanitaire, grâce aux dispositifs d'aides et de soutien, les créations d'emplois se sont poursuivies en 2022 sur le même rythme qu'auparavant.



© Franck Hamon / Destination Rennes.



# 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 du 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-ville<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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 prisée pour les enseignes.

## Rennes, 5<sup>e</sup> grande aire urbaine la plus dynamique de France

Le centre-ville compte 31 878 habitants en 2020, soit moins de 15 % de la population de la Ville de Rennes. C'est l'équivalent de la 3<sup>e</sup> commune du département après Rennes et Saint-Malo et devant Fougères. La population a augmenté depuis 1990 de 10 % avec néanmoins 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) <sup>1</sup>.

La population de la Ville de Rennes croît et son agglomération continue d'enregistrer une croissance démographique très soutenue. Ainsi, l'aire d'attraction de Rennes, 10<sup>e</sup> aire d'attraction française avec ses 755 000 habitants, est parmi les cinq grandes agglomérations les plus en croissance de France avec Montpellier, Bordeaux, Nantes et Toulouse. Entre 2014 et 2020, sa population a progressé de 1,08 % par an, soit plus de 48 000 habitants supplémentaires sur la période.

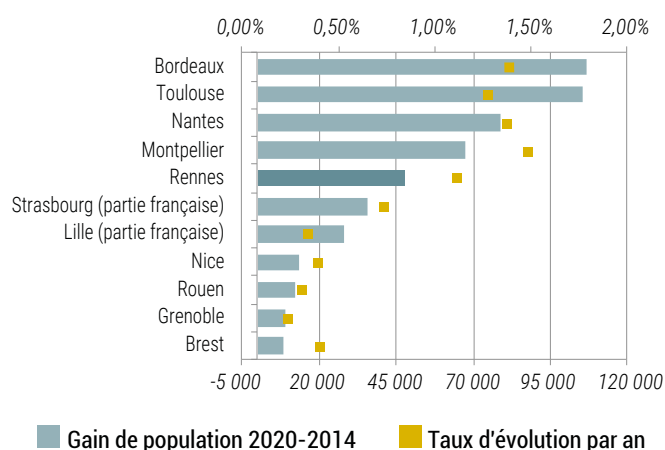
### POPULATION EN 2020 ET ÉVOLUTION

	Population 2020	Poids du centre-ville	Évolution 2020-2014	
			Valeur	% par an
<b>Centre-ville</b>	31 878		-944	-0,5 %
<b>Rennes</b>	220 069	14,5 %	+9 094	+0,7 %
<b>Pays de Rennes</b>	548 733	5,8 %	+38 614	+1,2 %
<b>Aire d'attraction des villes (AAV)</b>	755 003	4,2 %	+48 246	+1,1 %

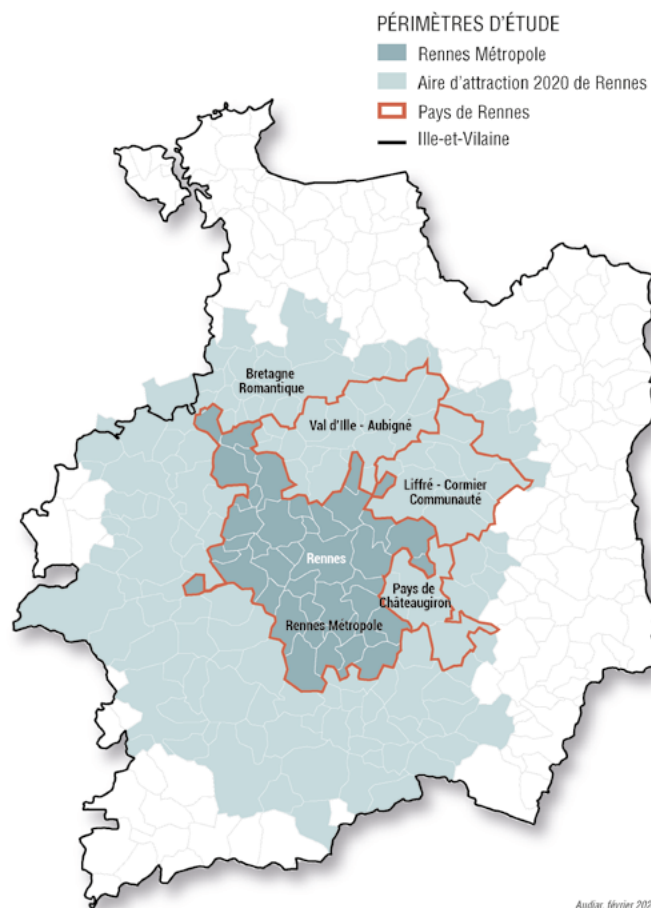
Source : Recensements de population Insee (EP), Audiar.

<sup>1</sup> En 2011, l'opération Rennes Centre ancien est initiée par la Ville de Rennes pour une période de 5 ans. Elle est confiée à Territoires Publics, qui mobilise une équipe dédiée pour répondre à ces enjeux. Soutenue financièrement par la Ville, la Métropole et l'État, ce grand projet s'appuie sur une concession d'aménagement et sur une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain). En 2016, forte des résultats de cette première étape, l'opération Rennes Centre ancien entre dans un nouveau cycle de 7 ans. Pour 2023, de nouvelles ambitions ont été formulées et la confiance des partenaires renouvelée. Le défi ? 150 copropriétés et plus de 1 000 logements à restaurer mais également deux nouvelles missions : déployer des interventions en faveur de la redynamisation du commerce et mettre en œuvre une démarche de prévention pour éviter la dégradation des copropriétés.

### ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION DES PRINCIPALES AIRES URBAINES ENTRE 2014 ET 2020



Sources : Recensements de population Insee, Audiar.



Audiar, février 2023.

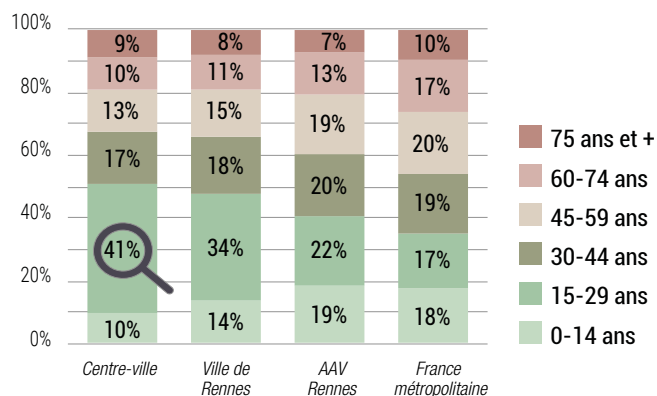


## Spécificités du centre-ville marchand : sa jeunesse et des actifs CSP+

Le centre-ville se distingue par une part importante d'étudiants et de jeunes actifs. En 2020, 41 % de la population a entre 15 à 29 ans contre 22 % dans l'aire d'attraction de Rennes et 17 % en France métropolitaine.

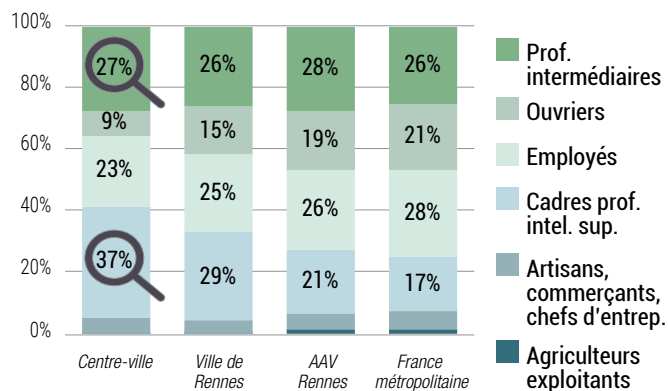
La particularité du centre-ville réside dans le poids important des cadres et professions intellectuelles supérieures (37 % contre 21 % dans l'aire d'attraction de Rennes) et la faible présence des ouvriers (9 % contre 19 % dans l'aire d'attraction de Rennes).

### COMPARAISON DE LA STRUCTURE PAR ÂGE EN 2020



Sources : Recensements de population Insee, Audiar.

### COMPARAISON DE LA STRUCTURE DES ACTIFS EN 2020



Sources : Recensements de population Insee, Audiar.



© Franck Hamon / Destination Rennes.

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

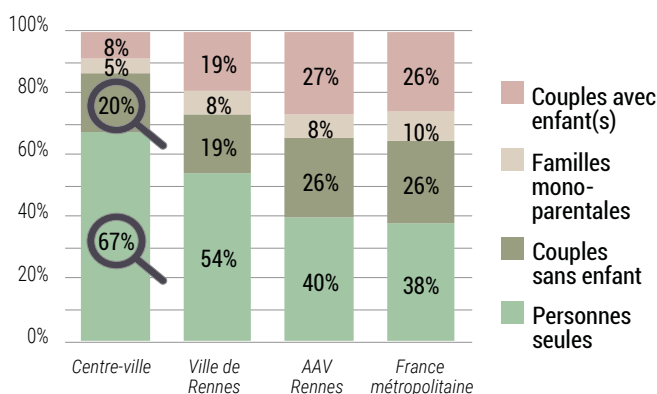
Le centre-ville de Rennes compte 20 200 ménages en 2020. 67% de ces ménages sont composés de personnes seules contre 40% dans l'aire d'attraction de Rennes. Ces ménages seuls sont composés en majorité de femmes pour deux raisons principales : une espérance de vie plus importante et une nette surreprésentation 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.



© Arnaud Loubry / Rennes Ville et Métropole.

### COMPARAISON DE LA STRUCTURE DES MÉNAGES EN 2020



Sources : Recensements de population Insee, Audiar.

## Des revenus disponibles supérieurs

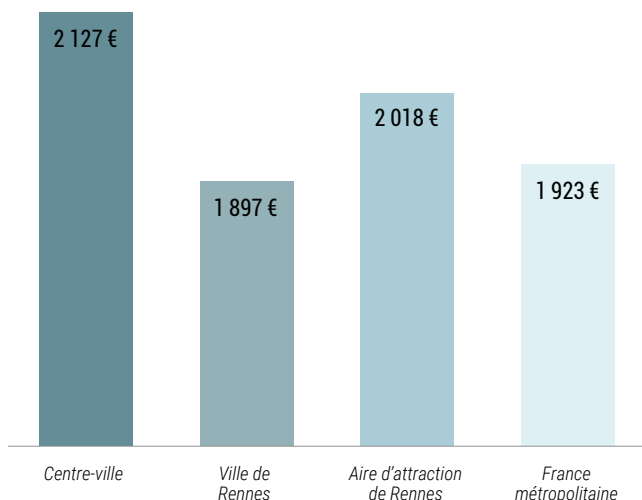
Les ménages du centre-ville de Rennes ont un pouvoir d'achat important. Le revenu disponible médian et mensuel en centre-ville de Rennes (2 127 € par unité de consommation<sup>1</sup>) est supérieur de 5 % à celui de l'aire d'attraction de Rennes et de 11 % à celui de la France métropolitaine.

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 interdécile 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 d'attraction de Rennes.

### 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.

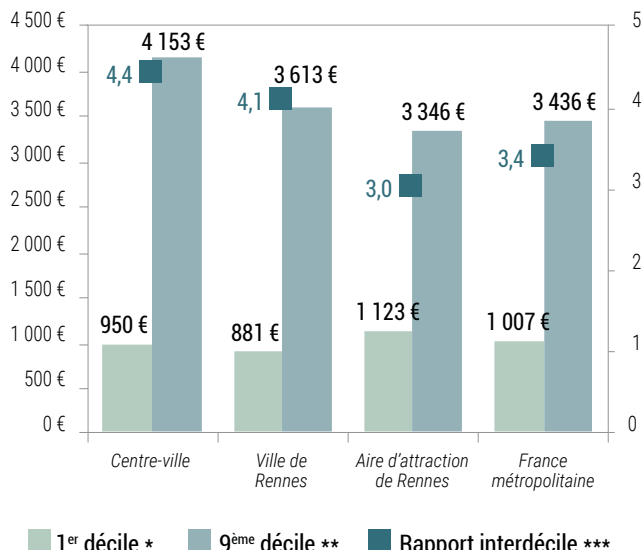
### REVENU DISPONIBLE MÉDIAN ET MENSUEL PAR UNITÉ DE CONSOMMATION (EN EUROS) EN 2021



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

<sup>1</sup> 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.

### DISTRIBUTION DES REVENUS DISPONIBLES PAR UNITÉ DE CONSOMMATION EN 2021



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

\* Le premier décile est le salaire au-dessous duquel se situent 10 % des salaires (les moins bien payés).

\*\* Le neuvième décile est le salaire au-dessous duquel se situent 90 % des salaires (les mieux payés).

\*\*\* Le rapport interdécile des revenus permet d'identifier les disparités (ou écarts) entre les plus riches et les plus pauvres.



## Le centre-ville marchand de Rennes, un pôle de 23 000 emplois salariés privés fin 2018

Rennes est au cœur de la 10<sup>e</sup> aire d'attraction des villes française en termes d'emplois totaux : 347 700 emplois en 2020. L'aire d'attraction de Rennes a gagné 27 348 emplois entre 2014 et 2020, soit une croissance de 1,4 % par an qui place Rennes dans le peloton de tête de notre panel (voir graphique page suivante).

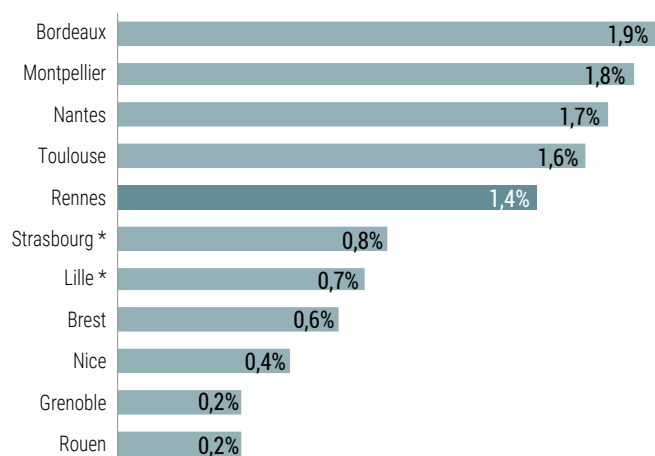
Le centre-ville de Rennes est le premier quartier pôle d'emploi de l'aire d'attraction de Rennes. Fin 2018, 22 896 emplois salariés privés sont concentrés dans le centre-ville de Rennes (dernières estimations Audiar disponibles), soit 17 % des emplois salariés de la Ville de Rennes. Les activités de service puis de commerce constituent 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 2020

	Emploi total 2020	Emplois salariés privés et publics	Emploi total Évolution 2020-2014	
			Valeur	% par an
<b>Centre-ville</b>		22 896 au 31/12/2018 (estimations Audiar)		
<b>Rennes</b>	148 572		+ 14 077	+ 1,7 %
<b>Pays de Rennes</b>	291 859		+ 24 374	+ 1,5 %
<b>Aire d'attraction de Rennes</b>	347 698		+ 27 348	+ 1,4 %

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

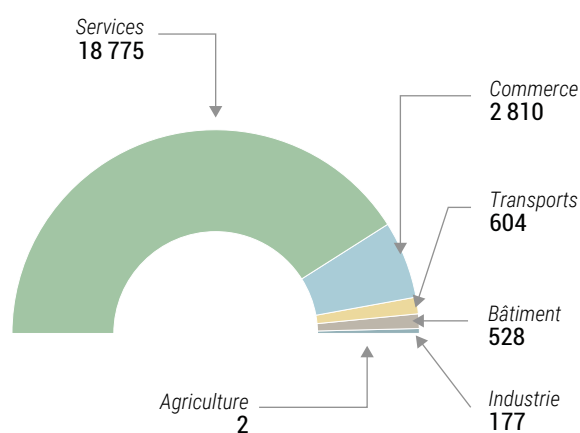
## ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'EMPLOI TOTAL ENTRE 2014 ET 2020 PAR AIRE D'ATTRACTION URBAINE (EN %)



\* Partie française.

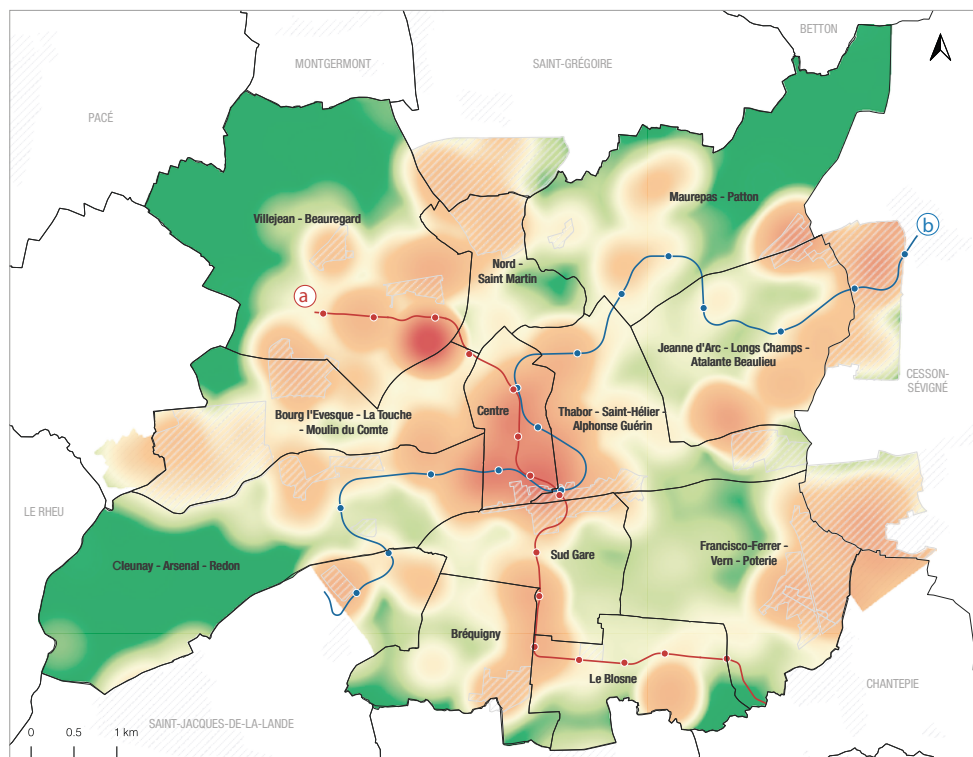
Source : Recensement Insee.

## 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



Localisation de l'emploi salarié :

Forte densité

Faible densité

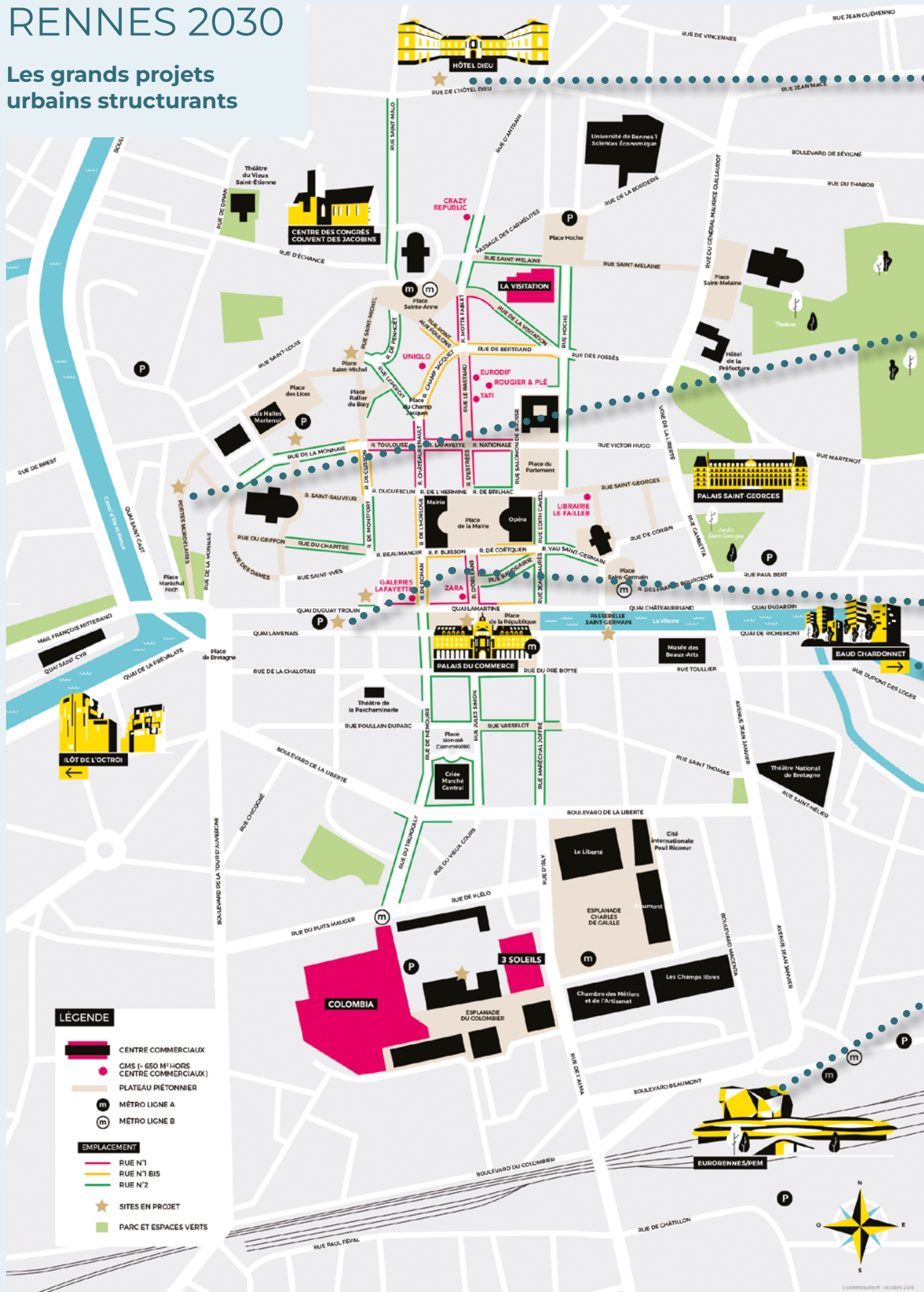
Zone d'activité

Sources : Fichiers Sirene Insee, Diane Astrée, Accoss, MSA. Traitement et réalisation Audiar 2020.



# RENNES 2030

## Les grands projets urbains structurants





## Un centre-ville qui se déploie sur ses 4 points cardinaux

### 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 des secteurs arrière rue Nantaise et square Hyacinthe Lorette pour fin 2024.

#### LES PÉNICHES ACTIVITÉS

- Un lieu de jonction entre le Mail Mitterrand et la promenade des Portes Mordelaises.
- Un site sur la diagonale verte.
- 4 péniches activités (coiffure, bar guinguette, crêperie salon de thé et bien-être sport).

### 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, etc. (opérateur retenu Groupe Chessé).
- Une surface alimentaire généraliste est prévue sur ce quartier, d'ici 2025.

### AU SUD

#### EURORENNES : LE QUARTIER D'AFFAIRES

- 1 400 logements, 125 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 30 000 m<sup>2</sup> de commerces et services.
- Ouverture depuis fin 2023 de 3 nouveaux établissements de restauration.

#### 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 copropriétaires de Trois Soleils (retraitement de la façade, des entrées et des distributions intérieures).

### AU NORD

#### HÔTEL DIEU

- 33 000 m<sup>2</sup> : programme mixte mêlant habitat, hôtel, restauration, sports, bien-être et commerce (11 000 m<sup>2</sup> d'attracteurs).
- Opérateur retenu : Linkcity.
- Chantier en cours en vue de livraisons échelonnées jusqu'en 2025.
- Ouverture de la Maison de Santé (20<sup>aine</sup> 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 SAINT-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.

### AU CENTRE

#### LES QAIS DE VILAINE, LA PLACE DE LA RÉPUBLIQUE ET LES ABORDS DU PALAIS DU COMMERCE

Le projet de réaménagement poursuit huit grands objectifs.

- Redonner aux quais leur statut d'espace public central de Rennes, cœur de la Métropole.
- Déconstruire le Parking Vilaine.
- Réhabiliter la structure de la dalle République.
- Aménager les espaces publics sur l'ensemble du périmètre, intégrant le projet de trambus sur les quais Sud et la vélorue sur les quais Nord.
- Constituer une armature paysagère structurante à l'échelle de la ville, en accompagnement de la réouverture de la Vilaine et répondant aux enjeux d'adaptation de la ville au changement climatique.
- Renforcer les connexions est-ouest et nord-sud.
- Accompagner la transformation du Palais du Commerce.
- Créer et développer de nouveaux lieux d'usages, sur et autour de l'eau (pontons, gradins, passerelles...) afin d'améliorer le confort urbain.

#### 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 en cours pour une livraison en différentes phases prévue pour fin 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 (hors cafés, hôtels et restaurants). En légère baisse par rapport à 2018 (-2%), la répartition des dépenses a évolué : la part de l'équipement de la personne est en baisse sensible à l'inverse de l'alimentaire en nette progression. Depuis 2018, l'influence commerciale du centre-ville est stable dans Rennes Métropole (hors Rennes) et le Pays de Rennes (hors Rennes Métropole). Cette attractivité demeure plus faible 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 (CCI 35). Il est complété par une photographie de l'offre commerciale (avril 2024).

## Conjoncture nationale : des arbitrages budgétaires qui pèsent sur la consommation courante à l'échelle nationale

Pour le commerce spécialisé, l'année 2024 débute en baisse de 1,5% de chiffre d'affaires par rapport à janvier 2023. La plupart des secteurs du commerce spécialisé sont touchés : la chaussure (-5%), l'habillement (-2,6%), le sport (-3,6%) et la maison (-1,7%). Procos note également que le début de l'année n'a pas été bon pour la restauration. À l'inverse, la beauté reste l'un des seuls secteurs à tirer son épingle du jeu avec une croissance d'activité à 7,7%.

L'inflation détourne une partie de la clientèle vers les soldeurs : magasins spécialistes textile, indépendants ou organisés, réalisant leur chiffre d'affaires avec des articles dégriffés ou des soldes permanentes ou à très petits prix (exemples : Noz, Action, Centrakor, Zeeman, Stokomani...).

Les ventes web se révèlent plus dynamiques que celles des magasins : +2,5% entre janvier 2024 et janvier 2023 lorsque l'on prend en compte tous les secteurs du panel. Une exception concerne le secteur de la chaussure et de l'habillement où les soldes

n'ont pas été meilleurs sur le web que dans les points de vente.

De mauvais soldes caractérisent également ce début d'année 2024. L'évolution des chiffres d'affaires et de la fréquentation des points de vente pendant cette période (la période prise en compte ici est 10 janvier au 4 février, soit deux jours avant la fin de la période qui était le 6 février 2024, comparé à la même durée de soldes en 2023) confirme un début 2024 compliqué : -3,5% par rapport à 2023.

À noter que l'équipement de la maison est confronté aux fortes difficultés du marché du logement qui s'ajoutent aux tensions sur le pouvoir d'achat et la baisse de consommation. De nombreux secteurs de l'équipement de la maison (bricolage, cuisine, décoration...) ont une activité très dépendante de la dynamique de construction. En cas de tension sur la consommation, les consommateurs ont par ailleurs tendance à épargner aux dépens de leurs projets d'achats.

Source : Procos 2024.



## 2 156 locaux commerciaux en 2024, soit le quart des locaux du Pays de Rennes

Un recensement exhaustif des locaux commerciaux a été réalisé en avril 2024 par l'Audiar. À cette date, le centre-ville compte 2 156 locaux commerciaux dont 1 925 locaux commerciaux actifs et 231 locaux commerciaux inactifs. Le centre-ville concentre par ailleurs plus d'un quart des locaux commerciaux actifs du Pays de Rennes.

40% des locaux commerciaux actifs sont occupés par deux secteurs d'activités : les « cafés-hôtels-restaurants » et des commerces liés à l'équipement de la personne.

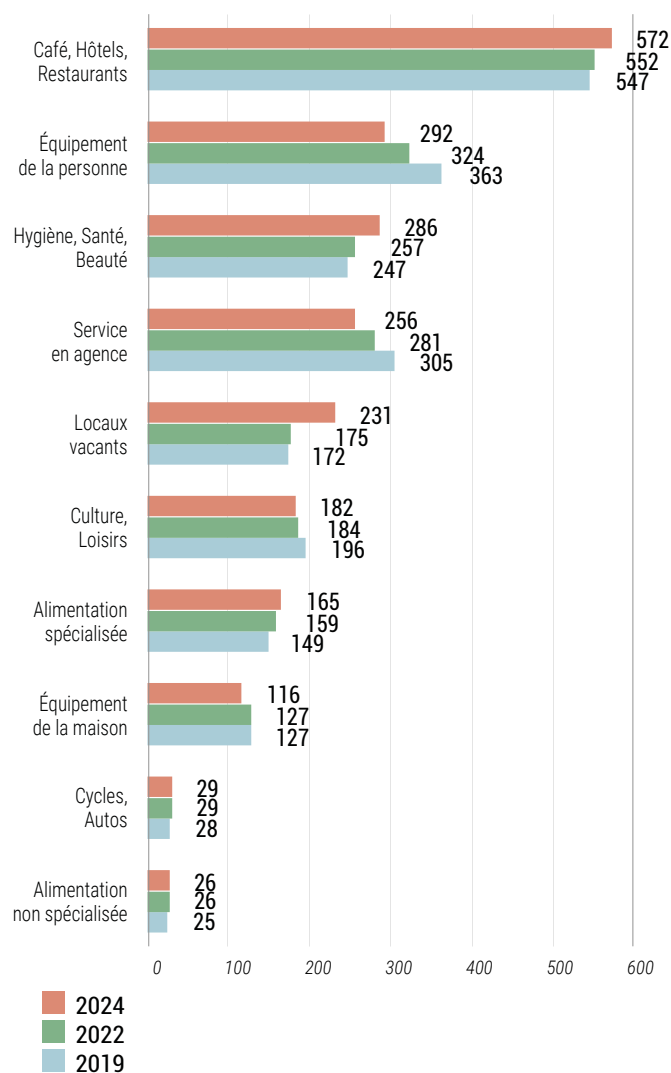
Le recensement d'avril 2024 (2 156 locaux) compte autant de locaux qu'en 2019 (2 159) avec toutefois de fortes va-

riations selon les groupes d'activités. Ainsi, depuis 2019, l'offre commerciale est marquée par de fortes évolutions :

- un recul de quatre secteurs d'activités :
  - celui de l'équipement de la personne (- 71 locaux), en cohérence avec la conjoncture du secteur au niveau national qui a imposé ces dernières années la restructuration de réseaux d'enseignes et le repli d'un certain nombre de points de vente. Cette tendance est structurelle et aggravée par l'arbitrage des dépenses des ménages,
  - les services en agence (- 49) avec un repli des agences bancaires, de l'intérim ou encore des voyages ;
  - dans une moindre ampleur, les secteurs culture-loisirs (- 14) et de l'équipement de la maison (- 11) ;
- une progression de trois secteurs d'activités :
  - l'hygiène, santé, beauté (+ 39) en cohérence avec les évolutions nationales ;
  - les cafés-hôtels-restaurants (+25). Ce secteur est marqué par un très fort renouvellement de l'offre ;

### RÉPARTITION DES LOCAUX PAR GROUPES D'ACTIVITÉS

Mars 2019, janvier 2022 et avril 2024 - Centre-Ville de Rennes



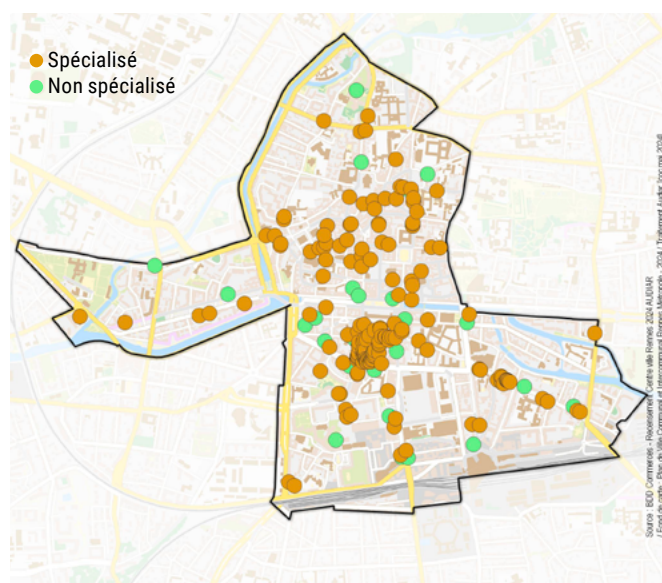
Source : Recensements Audiar. A noter : alimentation non spécialisée : généralistes du type supermarché, hypermarché, hard discount, grands magasins. Service en agence : Banque, assurances, intérim, immobilier, finance...

- et, dans une moindre mesure, l'alimentaire spécialisé (+16) ;

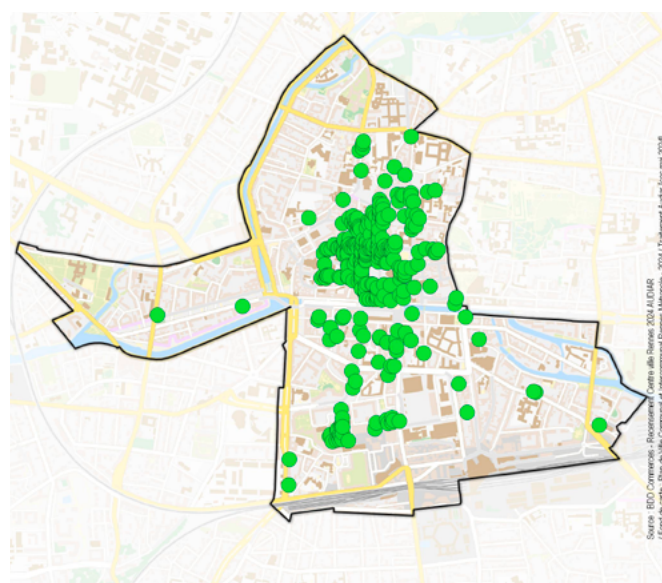
- une progression de la vacance (+ 59) : cette évolution doit être nuancée par un type de vacance « actif » composé, en 2024, de nombreux locaux vacants en lien avec des travaux temporaires, des immeubles en travaux de rénovation (opération centre ancien, immeubles privés) ou enfin d'ensembles immobiliers en reconversion-construction (rue Maréchal Joffre ou Quai Émile Zola par exemple).

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

#### ALIMENTAIRE SPÉCIALISÉ ET GÉNÉRALISTE

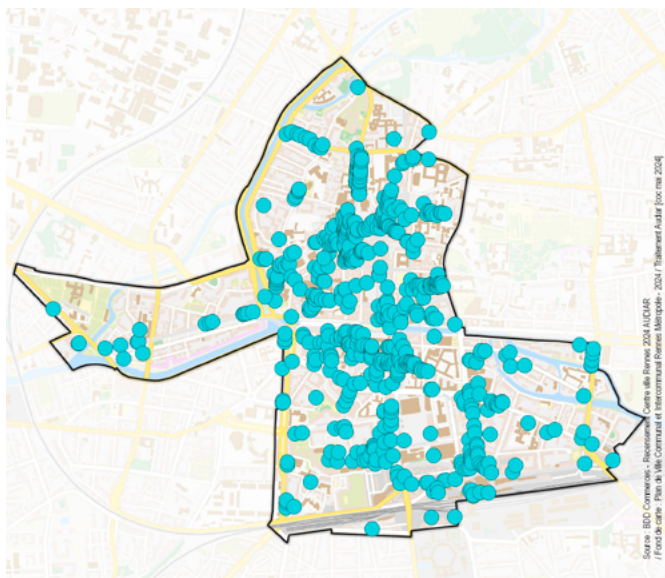


#### ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE

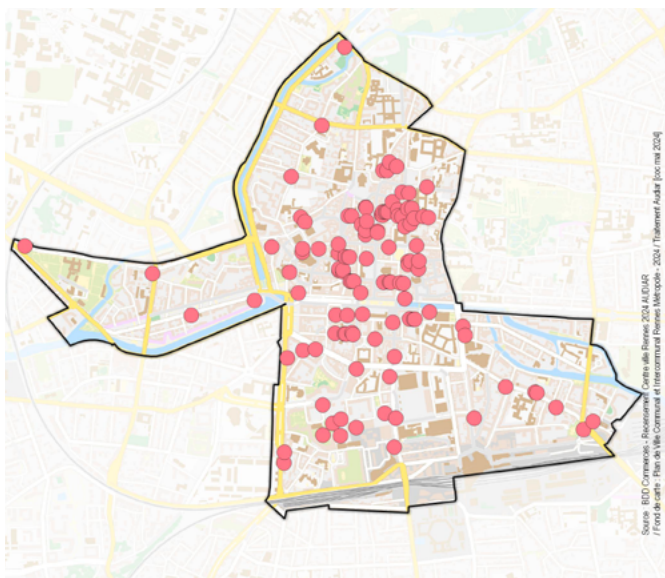




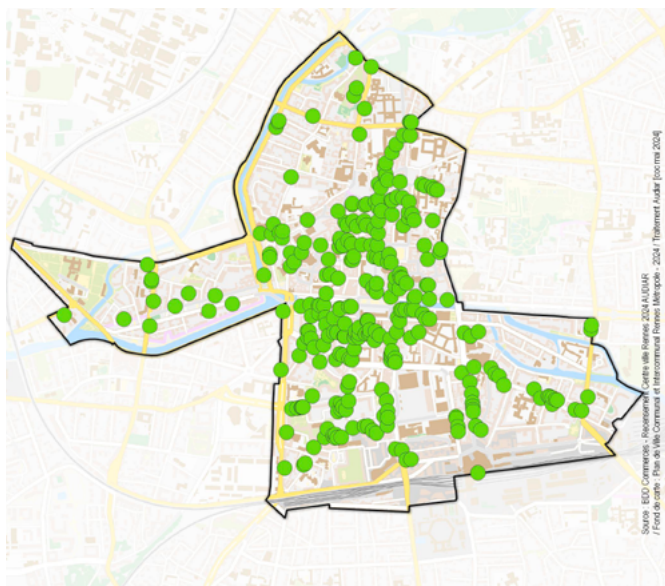
### CAFÉS, HÔTELS, RESTAURANTS



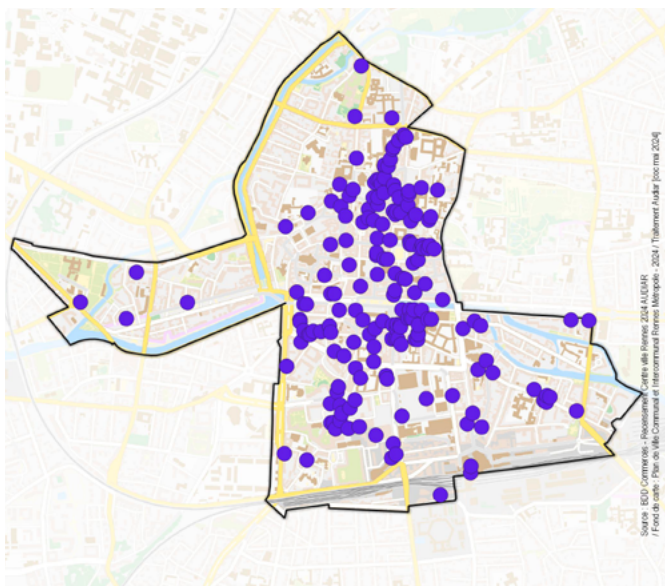
### ÉQUIPEMENT DE LA MAISON



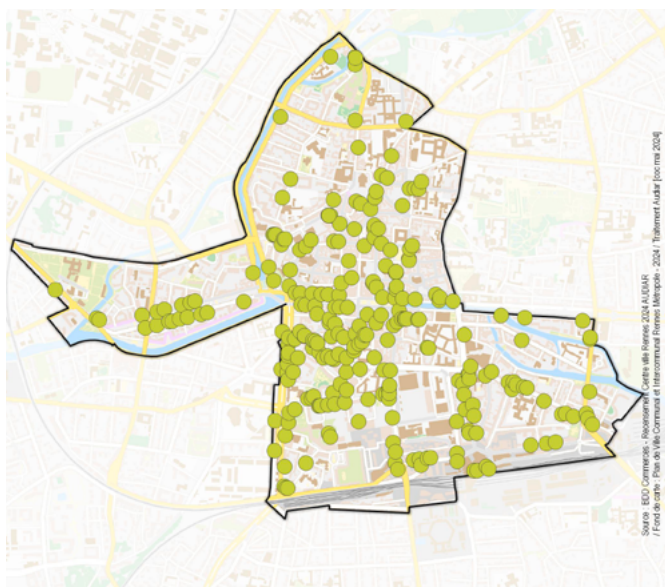
### HYGIÈNE, SANTÉ, BEAUTÉ



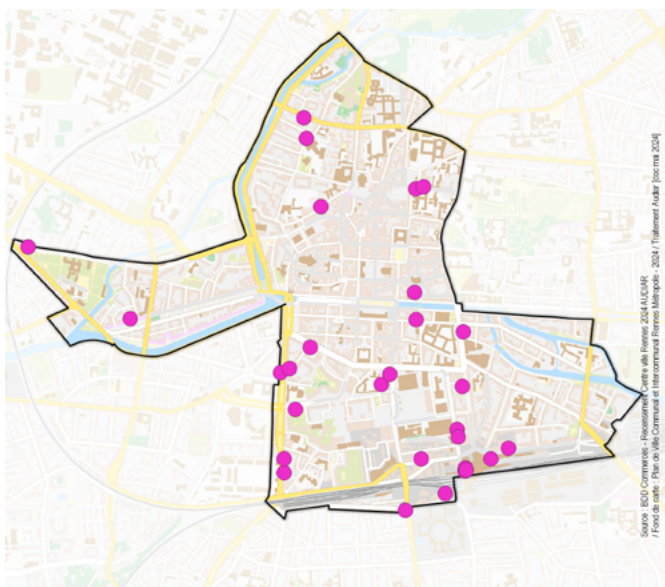
### CULTURE ET LOISIRS



### SERVICES EN AGENCE

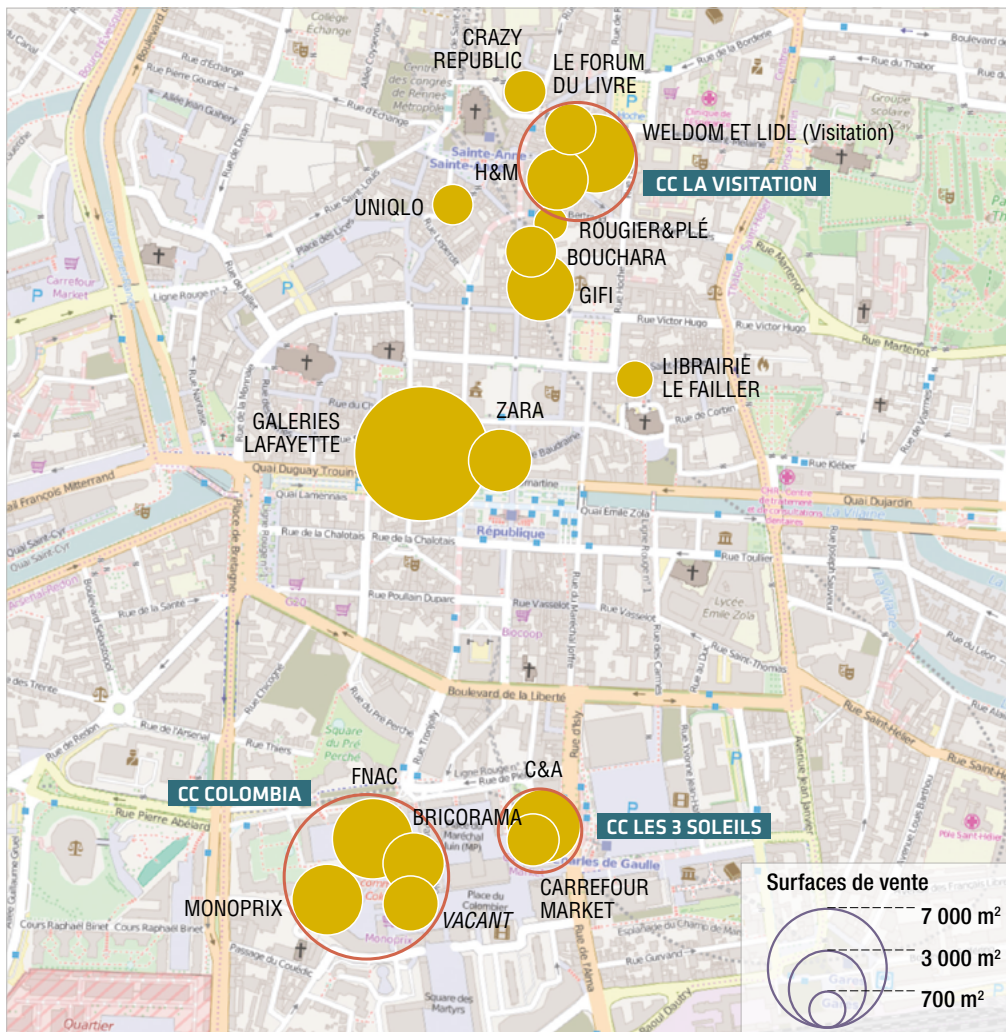


### CYCLE, AUTO





## LES LOCOMOTIVES DU CENTRE-VILLE EN 2024



### LISTE DES COMMERCES DE PLUS DE 650 M<sup>2</sup> DANS LE CENTRE-VILLE EN 2024

Enseigne 2020	Surface 2020
<b>Galerias Lafayette</b>	8 131
<b>Fnac</b>	3 100
<b>Weldom (La Visitation)</b>	900
<b>Lidl (La Visitation)</b>	1 300
<b>C&amp;A</b>	2 584
<b>Monoprix</b>	2 500
<b>GIFI</b>	2 040
<b>ZARA</b>	1 886
<b>Bricorama (Colombia)</b>	1 800
<b>Vacant (ex Habitat)</b>	1 460
<b>Carrefour Market</b>	1 300
<b>Le Forum du Livre</b>	1 171
<b>Bouchara</b>	1 100
<b>Crazy Republic</b>	850
<b>Uniqlo</b>	800
<b>Librairie Le Failler</b>	700
<b>Rougier &amp; Plé</b>	650

Sources : Audiar – Rennes Métropole.



© Elisabeth Lein / Rennes Ville et Métropole

## Les mouvements : 38% des locaux commerciaux ont changé d'enseigne entre 2019 et 2024

Entre 2019 et 2024, le taux de rotation des enseignes du centre-ville marchand a été de plus d'un tiers.

Aux premiers rangs des mouvements avec un tiers de rotation, l'installation de nouvelles enseignes dans les secteurs cafés-hôtels-restaurants (247), l'hygiène-santé-beauté (118), l'équipement de la personne (104) et les services en agence (74).

À noter que le changement d'enseigne est affecté à un local. Autrement dit, une enseigne qui se relocalise ailleurs dans le centre-ville de Rennes est considérée comme un changement d'enseigne, positionnant Rennes dans une situation plutôt favorable dans le paysage des centres-villes au niveau national.

### CHANGEMENT ET STABILITÉ DES ENSEIGNES ENTRE 2019 ET 2024

Groupe d'activités	Changement d'enseigne	Stabilité de l'enseigne	Total	Taux de rotation
Cafés, hôtels, restaurants	247	319	566	44%
Équipement de la personne	104	188	292	36%
Services en agence	74	181	255	29%
Hygiène, santé, beauté	118	165	283	42%
Culture, loisirs	55	125	180	31%
Alimentaire spécialisé	59	102	161	37%
Équipement de la maison	48	68	116	41%
Alimentaire non spécialisé	5	20	25	20%
Cycles, auto	12	17	29	41%
<b>Total</b>	<b>722</b>	<b>1 185</b>	<b>1 907</b>	<b>38%</b>

Source : Audiar.

## Une vacance qui demeure contenue mais en hausse

Le taux de vacance global s'élève à 10,7% (en hausse depuis début 2019 – 8,0%) soit 231 locaux vacants. Ce taux comprend la vacance dite normale et la vacance structurelle. En ne retenant que la vacance résiduelle (vacance normale ou liée à des travaux temporaires), ce taux est moindre et atteint 9,8% début 2024, soit 209 locaux vacants.

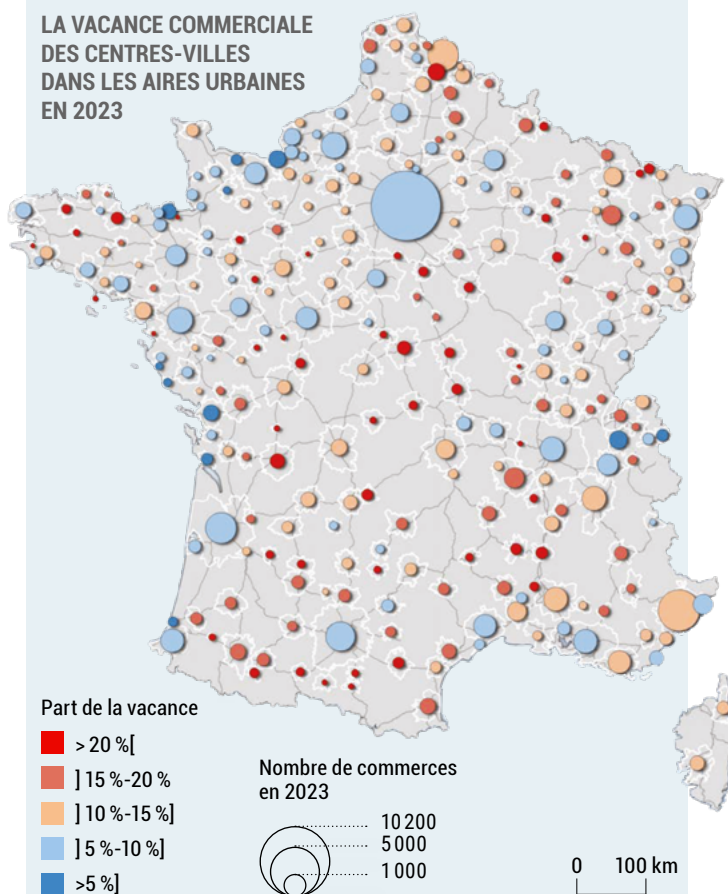
Depuis 2014, certaines rues, situées sur la partie nord du centre-ville, concentrent une part importante de la vacance commerciale en lien avec des opérations publiques de requalification (dans le cadre de OPAH Renouvellement urbain Rennes Centre Ancien) : rues Saint-Georges, Saint-Michel, Pont-aux-Foulons, de Penhoët ou encore Sainte-Melaine. D'autres rues disposent d'immeubles anciens en travaux : quai Émile Zola, rue du Maréchal Joffre ou de 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 essentiellement autour de galeries marchandes au sud du centre-ville et, dans une moindre mesure, du secteur Gare.

## ZOOM FRANCE

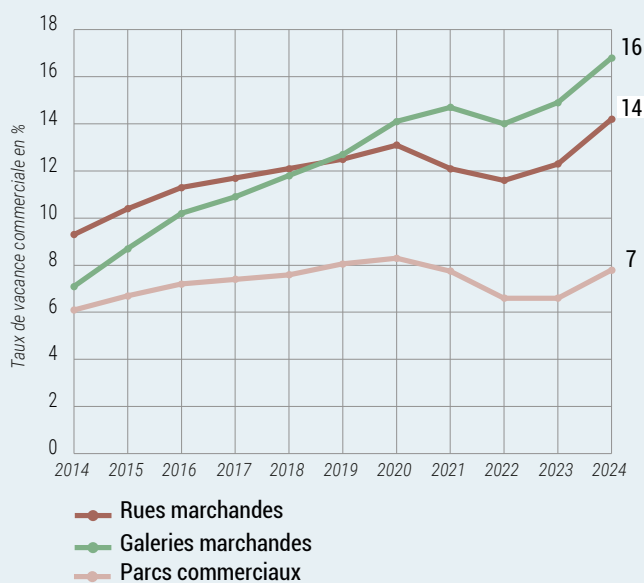
### La vacance du centre-ville : une situation positive pour Rennes dans le paysage des centres-villes en France

#### LA VACANCE COMMERCIALE DES CENTRES-VILLES DANS LES AIRES URBAINES EN 2023



Sources : Institut pour la Ville et le Commerce, couches OSN, données sur les centres-villes CODATA, avril 2024.

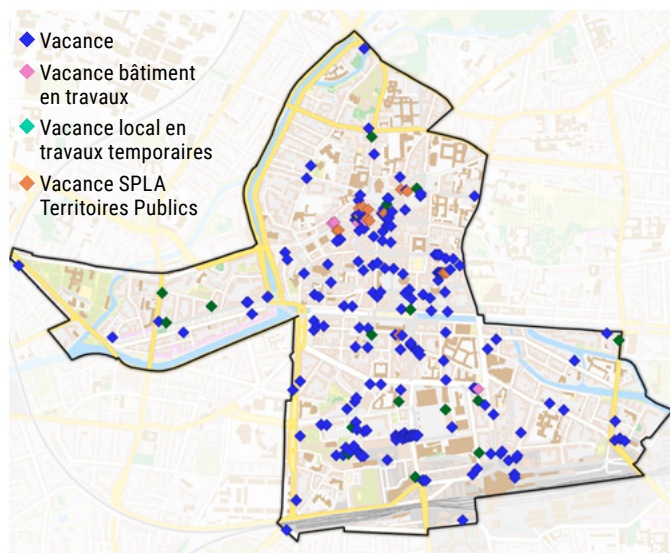
#### Taux de la vacance commerciale en France par type de pôles marchands



Sources : Institut pour la Ville et le Commerce, couches OSN, données sur les centres-villes CODATA, avril 2024.

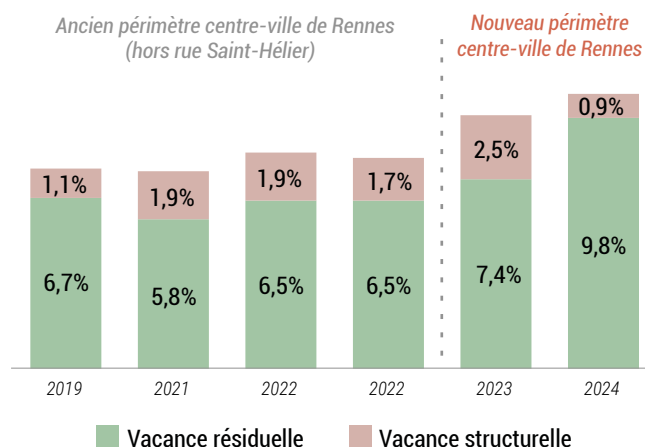


## QUALIFICATION DE LA VACANCE 2024



Source : BDD Commerces - Recensement centre-ville de Rennes 2024 Audiar.  
Fond de carte : plan de ville communal et intercommunal Rennes Métropole 2024. Traitement Audiar, mai 2024.

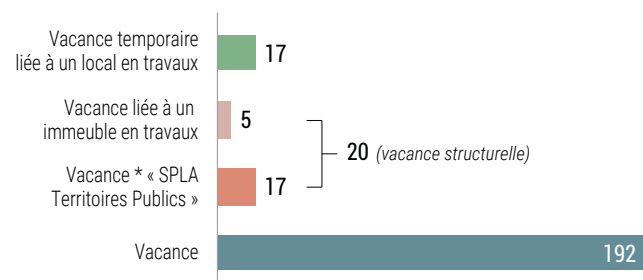
## QUALIFICATION DU TAUX DE VACANCE



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

Source : Audiar.

## RÉPARTITION PAR TYPE DE VACANCE EN JANVIER 2024



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

Source : Audiar.



© Franck Hamon / Destination Rennes.

## Le centre-ville de Rennes demeure le pôle commercial référent challengé par les achats en ligne

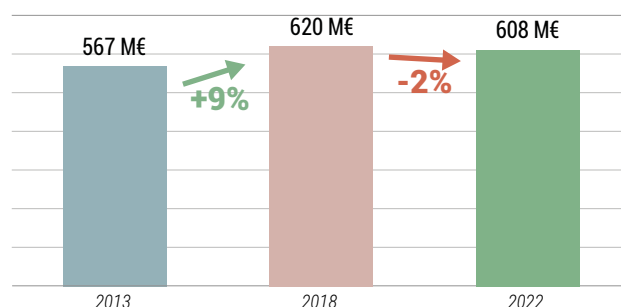
Le Centre-Ville de Rennes reste le premier pôle fréquenté par les ménages avec 29,5 % des dépenses réalisées à l'échelle du Pays de Rennes (cf. étude Lestoux et associé SCoT). Le chiffre d'affaires (CA) des commerces du centre-ville (hors hébergement, restauration) est estimé à 608 millions d'euros en 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, secteur lourdement impacté par le phénomène de déconsommation.

À l'échelle du département 35, à l'instar de la France métropolitaine, le e-commerce gagne du terrain au détriment du commerce physique et capte, sur l'Ille-et-Vilaine, plus de la moitié des dépenses supplémen-

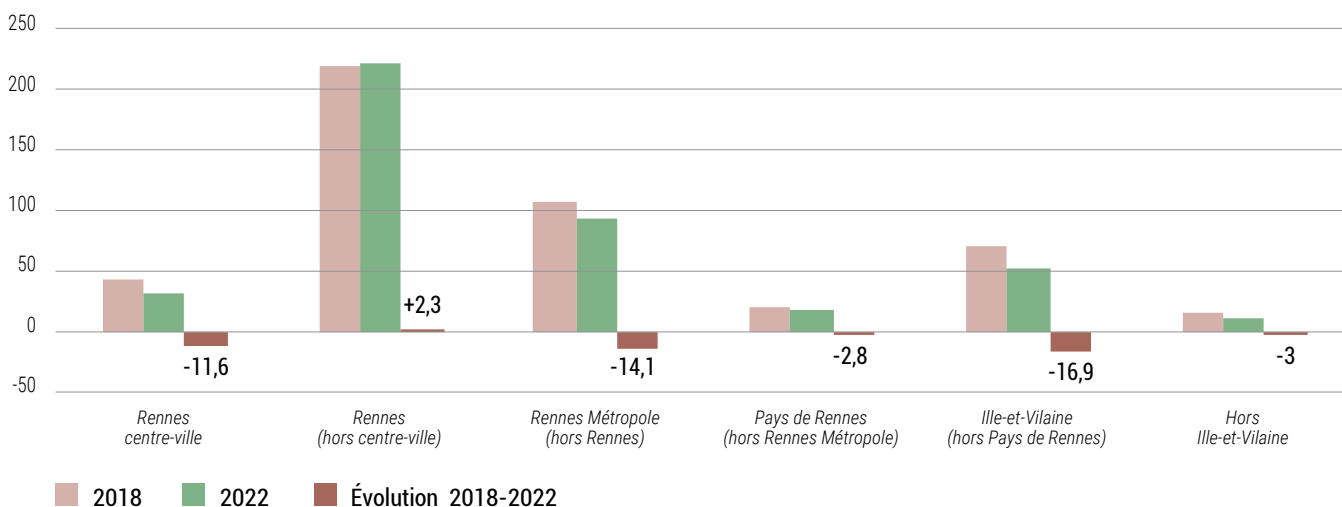
taires en quatre ans. Le recul des achats en magasins physiques est une tendance qui se confirme, en particulier pour les produits non alimentaires. Pour le département, les ventes en ligne (18 % des dépenses non alimentaires) pèse deux fois plus qu'il y a quatre ans, ce qui explique notamment la fragilisation de secteurs comme l'équipement de la personne. La part de ce dernier, 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, traduisant la tendance nationale observée.

### ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DU CENTRE-VILLE (M€) En euros constants (l'inflation n'est pas prise en compte)



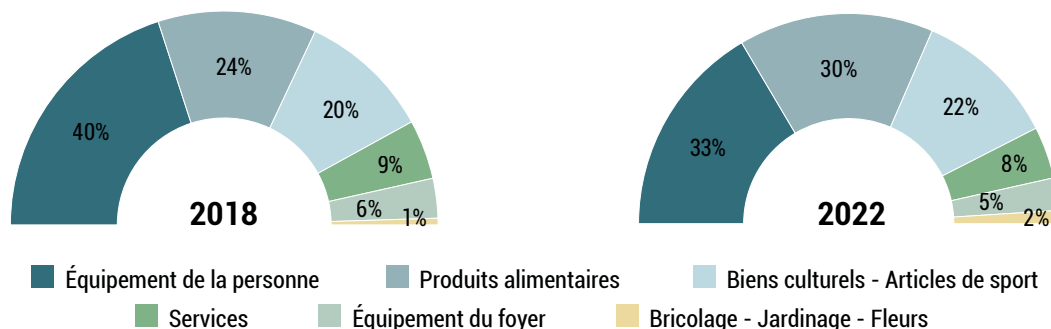
Source : AID Observatoire – Traitements : CCI Ille-et-Vilaine.

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



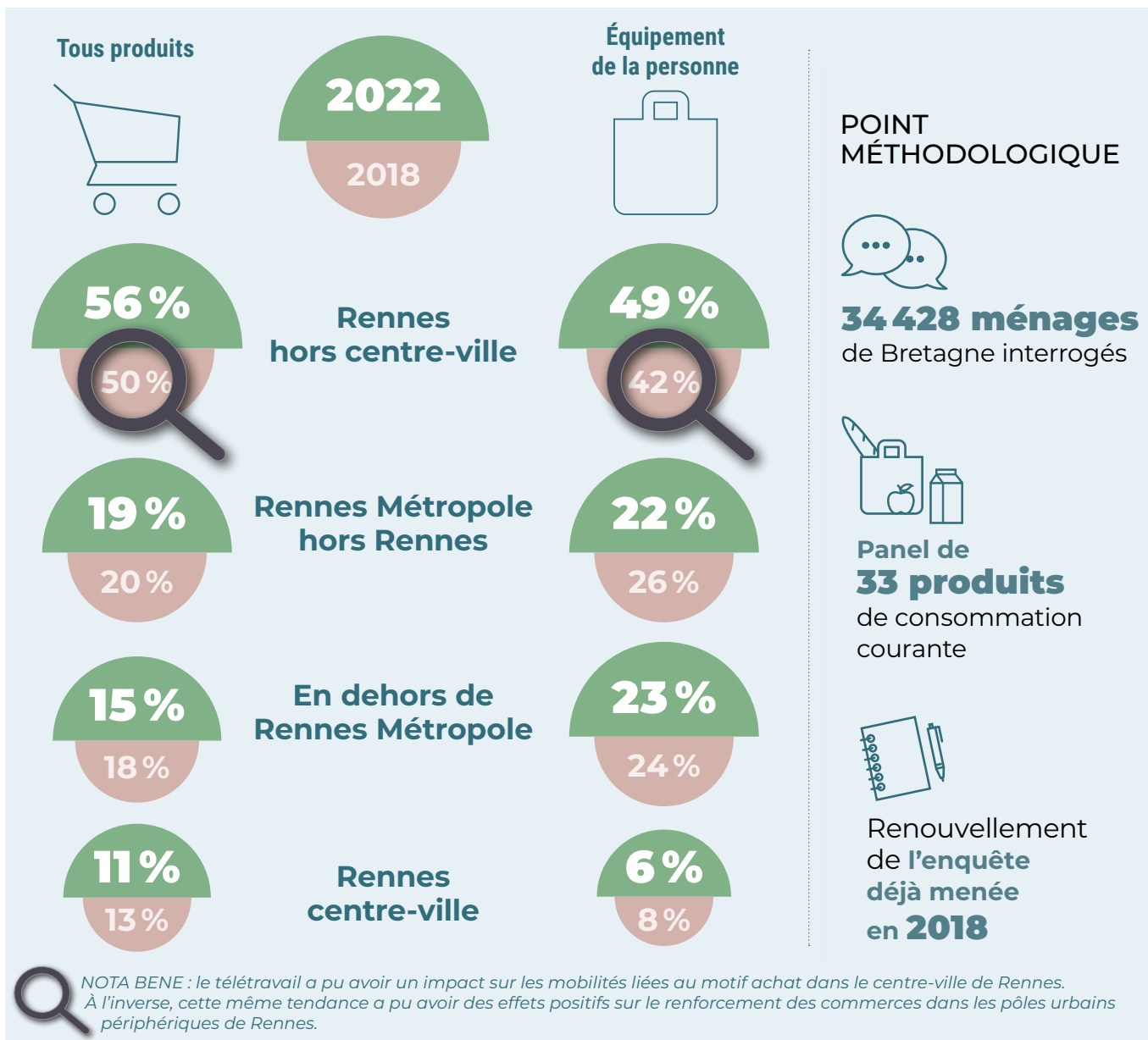
Source : CCI Ille-et-Vilaine - Observatoire de la demande commerciale.

### 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.





### Une dynamique d'ouvertures en 2023 qui se maintient

Plus de 80 % des ouvertures se font sous format indépendant. Les secteurs qui comptent le plus d'ouvertures :



Parmi les nouveaux arrivants indépendants : Boucherie de la Monnaie, Chabada, Maison tulipe, Le Caneton, Robiquette, Le Lapin noir, etc.

Parmi les enseignes : Lidl, Carrefour Express, Weldom, Bricorama, Starbucks, Les jardins de Gaïa, Izac, Comptoir du sarrasin.

### Taux d'enseignes nationales en 2023

**39%**  
-1,6% par rapport à 2022

**61%**  
d'indépendants

Comparativement aux villes du panel :

- Nantes = 30,4% d'enseignes nationales, (soit -0,8% par rapport à 2022) ;
- Nancy = 34,2% d'enseignes nationales, (soit -0,4% par rapport à 2022).

Source : CODATA 2023.

## Parmi les nouvelles enseignes du centre-ville de Rennes en 2023-2024

**Bombance** Rue de La Chalotais  
(Restauration)



**Bourbon d'Arse** Rue de la Monnaie (Torréfacteur)



**Breizh Café**  
Place de La Trinité (Restauration)



**Burger King** Quai Lamenaïs  
(Restauration)



**Caravane Palace** Rue Saint-Georges (Restauration)



**Cheez'y Pasta** Rue Maréchal Joffre (Restauration)



**Cellier des Lices** Rue de La Monnaie (Vins et spiritueux)



**Friand** Boulevard de Beaumont (Restauration)



**Le Lapin noir**  
Rue Vau Saint-Germain (Restauration)



**Les Éthicurieux** Rue Poullain Duparc  
(Épicerie fine)



**Japanim**  
Rue Maréchal Joffre  
(Librairie)



**Moulin Roty**  
Rue Edith Cavell (Jouets)



**La Boucherie de La Monnaie**  
Rue de La Monnaie (Charcuterie)



**Le Bazar à pétales**  
Rue St-Hélier (Fleuriste)



**Le Failler** Rue Saint-Georges  
(Librairie)





**Monsieur Moustache**  
Rue Chateaurenault (PAP)



**Méréo** Rue de Saint-Malo  
(Restauration)



**Monsieur Arthur** Rue Raoul Dautry  
(Restauration)



**Nilmë** Boulevard de La Liberté (Librairie)



**Miss Bao** Place de la Gare (Restauration)



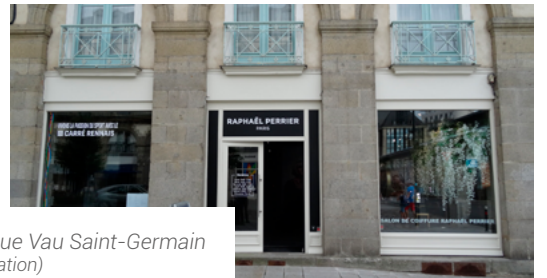
**La Nouba** Rue Saint-Hélier (Bar)



**Pattounes Palace** Rue Saint-Sauveur  
(Animalerie)



**Raphaël Perrier** Place de La Trinité (Salon de coiffure)



**Palais des thés** Rue Chateaurenault  
(Magasin de thé)



**Pépin** Rue Vau Saint-Germain  
(Restauration)



**Tami** Rue de la Parcheminerie  
(Galerie)



**Wazado** Boulevard de Beaumont (Restauration)



**Villa Tredici** Place de la Gare (Restauration)



**Yam Yam** Rue du Puits Mauget (Restauration)



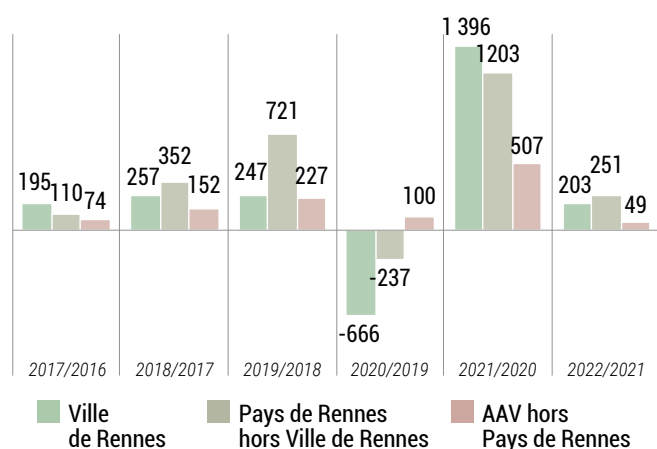


## Les emplois salariés privés : après un fort rebond post crise sanitaire, une année 2022 positive en création d'emplois

La ville de Rennes compte près de 13 500 emplois salariés privés fin 2022 dans le commerce de détail et l'hébergement-restauration, soit 46% de ces mêmes emplois dans le Pays de Rennes.

Si le rebond de l'année 2021 a gommé toutes les pertes d'emplois salariés de la crise sanitaire ; grâce aux dispositifs d'aides et de soutien, les créations d'emplois se sont poursuivies en 2022 sur le même rythme qu'auparavant.

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

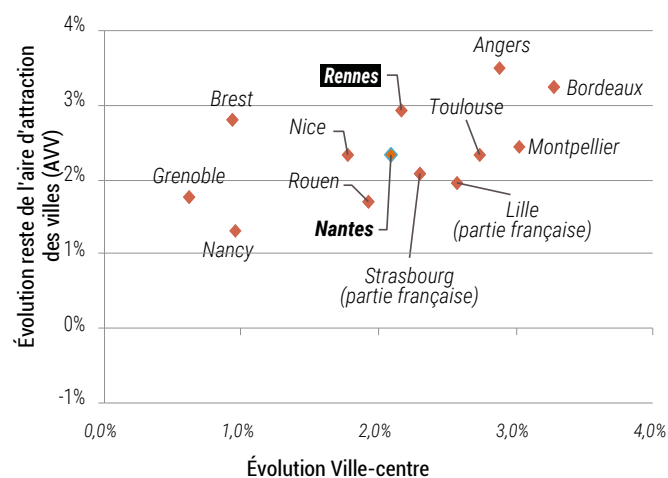


Source : ACOSS, traitements Audiar.

De 2016 à 2022, 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 six ans (fin 2016-fin 2022), 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 et 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 2022 (en %)



Source : ACOSS, traitements Audiar.

### RÉPARTITION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL + HÉBERGEMENT-RESTAURATION – 2016/2022

Ville de Rennes

	Emplois fin 2022	%	Part du Pays de Rennes	Évolution 2022-2016	
				Valeur	% par an
1-Généraliste, petites surfaces et supérettes	363	3%	52%	160	10,2%
2-GSA	1 644	12%	32%	29	0,3%
3-Grands magasins, magasins populaires	204	2%	100%	14	-1,1%
4-Commerce alimentaire spécialisé	1 216	9%	40%	75	1,1%
5-Equipement de la personne	1 577	12%	61%	261	-2,5%
6-Equipement de la maison	482	4%	18%	40	-1,3%
7-Culture loisirs	458	3%	33%	93	3,9%
8-Hygiène, santé	799	6%	52%	137	3,2%
9-Autre produit non alimentaire	259	2%	48%	25	1,7%
10-Commerce hors magasin	503	4%	55%	107	4,1%
11- Hébergement et restauration	6 014	44%	55%	1 321	4,2%
<b>Total général</b>	<b>13 519</b>	<b>100%</b>	<b>46%</b>	<b>1 632</b>	<b>2,2%</b>

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.

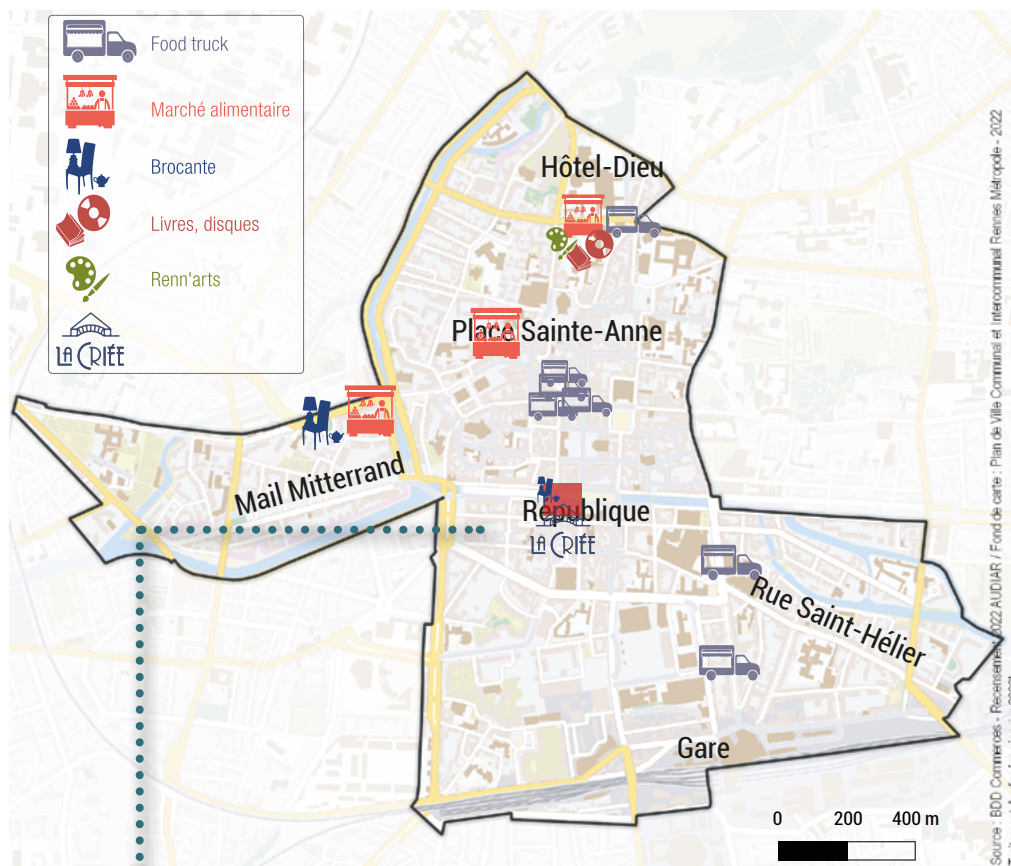
Suite à la fin des travaux des places du centre-ville, le marché alimentaire Toussaint est revenu à son emplacement initial sur la place Saint-Germain et les bouquinistes et les créateurs sont de nouveau sur la place Sainte-Anne.

## 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 <sup>ème</sup> 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).

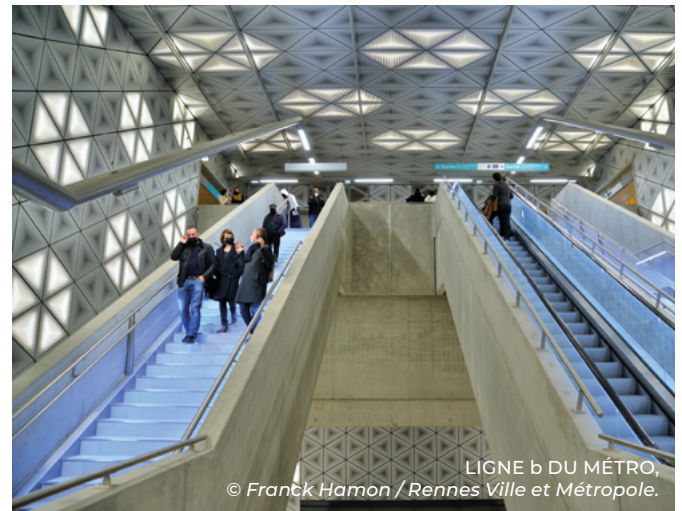
- **28 commerces** : fruits, légumes, poissons et crustacés, boucherie, charcuterie, produits du terroir, plats cuisinés, produits et plats exotiques, épicerie, boulangerie, pâtisseries, fromageries, caviste, etc.
- **Des espaces de convivialité aménagés** et une offre de restauration développée.
- **Une programmation gourmande mensuelle** notamment tous les 1<sup>er</sup> dimanche du mois : le Marché à Manger.



# LES MOBILITÉS

**Fin 2022, + 20% de fréquentation supplémentaire sur le réseau Star, après la mise en service de la ligne b et la restructuration du réseau bus**

Données 2022 – Attention, l'année 2023 est marquée par l'arrêt temporaire de la ligne b du métro (fin 2023).

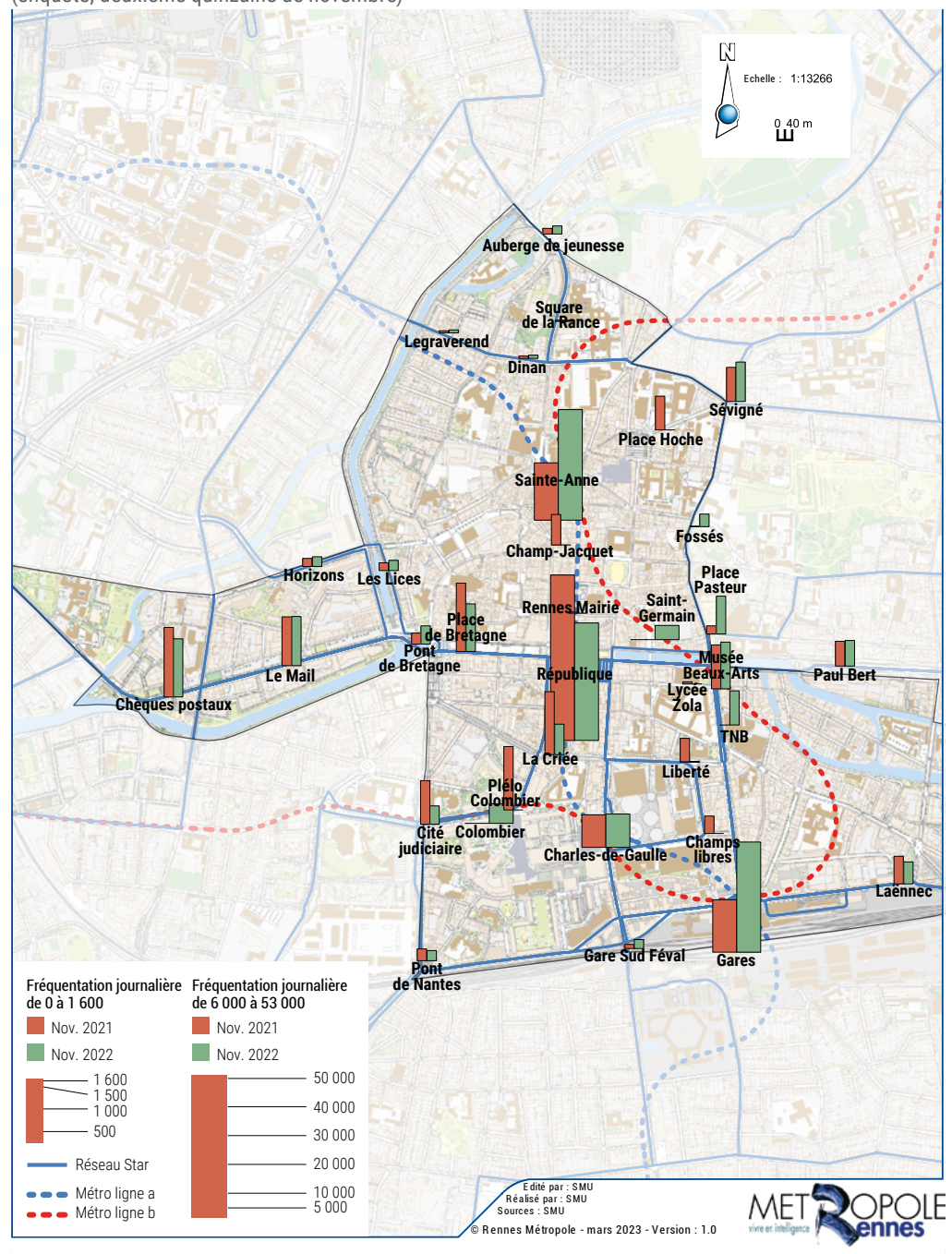


La mise en service de la ligne b de métro, associée à la restructuration du réseau de bus a généré des modifications positives sur la fréquentation du centre-ville par les transports en commun urbains.

En comparant les 2<sup>ndes</sup> quinzaines de novembre 2021 et 2022, on note une hausse de fréquentation globale de 23% des arrêts du centre-ville. On est passé de 113 000 à 139 000 usagers / jour.

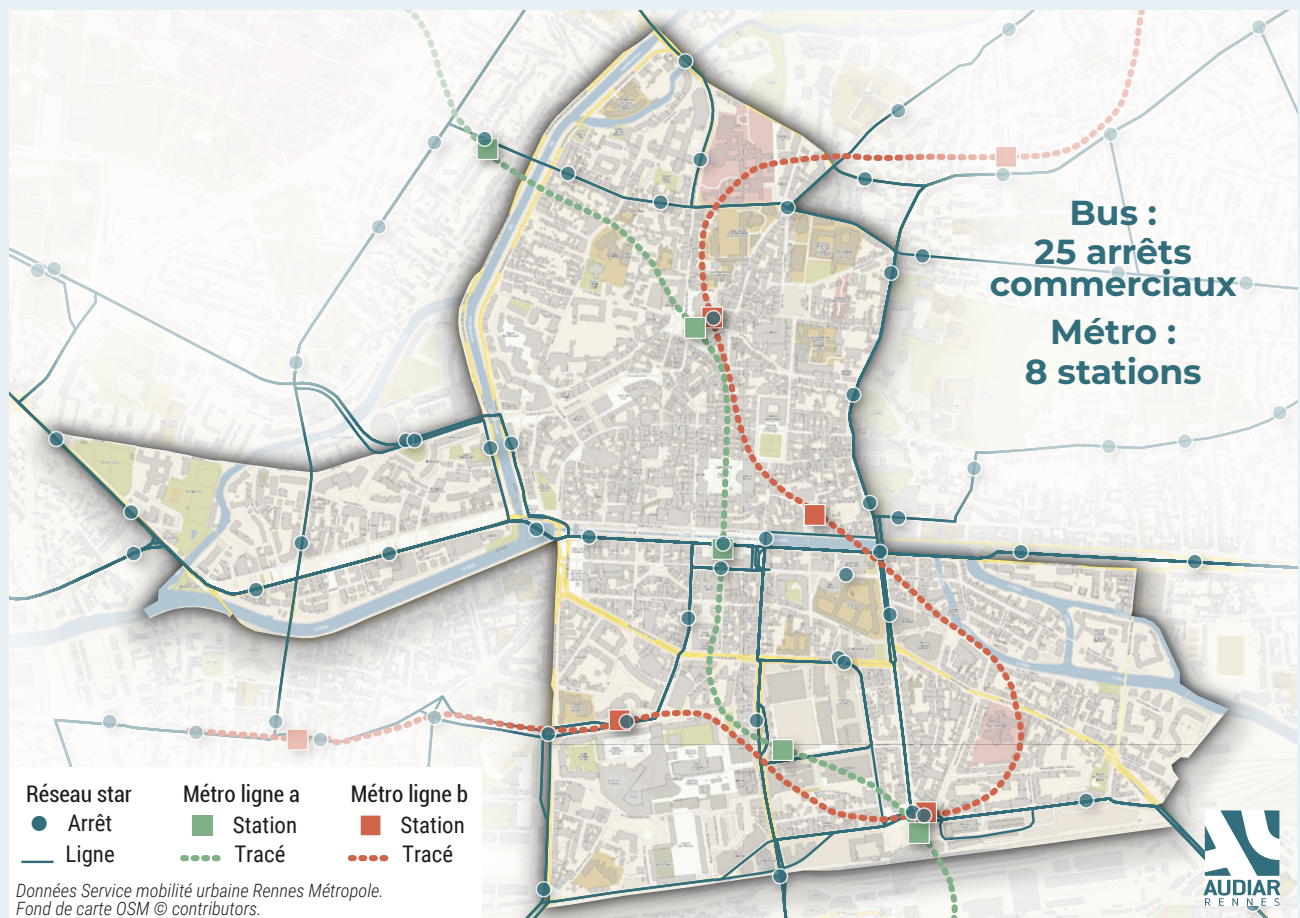
Des augmentations de fréquentation importantes sont constatées à la Gare, à Sainte-Anne, rue du Puits-Mauger (arrêt Colombier) et le long du nouvel axe nord-sud à l'Est du centre-ville. Des baisses sont également constatées, principalement au niveau des arrêts qui ne sont plus desservis (ancien axe nord-sud ou boulevard Magenta).

## 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* ».



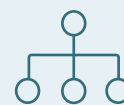
### Attractivité

Faciliter l'accès aux commerces et aux emplois.



### Accessibilité

Garantir l'accès aux marchandises.



### Hiérarchie

Favoriser l'évolution des parts modales.

## 77 % de l'offre de stationnement en parkings publics

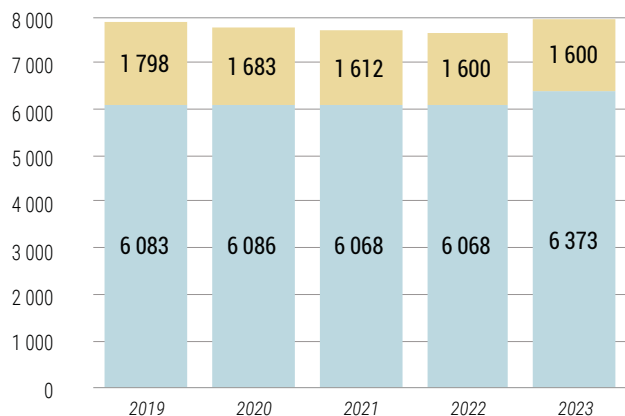
Fin 2023, l'offre de stationnement en centre-ville de Rennes est de 7 973 places dont 80 % relèvent d'une offre en parkings publics et 20 % d'une offre sur voirie en zone rouge. Notons que quelques places en zone verte sont également à signaler dans le périmètre.

L'offre est en légère hausse depuis l'ouverture récente le 24 janvier 2023 du nouveau parking public Hôtel-Dieu avec 305 places supplémentaires. À noter, la suppression prévue du parking Vilaine à l'été 2025 (249 places).

En 2023, l'offre de stationnement en zone rouge est stable, même si celle-ci a diminué ces dernières années en raison de 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...) ; une tendance baissière qui devrait se poursuivre pour les mêmes raisons.

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 est de 83 % en 2023 contre 90 % en 2021. Ce niveau reste satisfaisant et induit un temps de recherche limité d'une place en période payante.

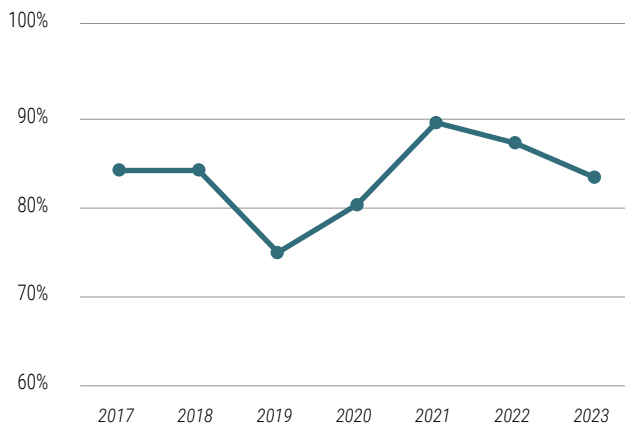
## OFFRE DE STATIONNEMENT EN CENTRE-VILLE DE RENNES (VOIRIE PAYANTE - ZONE ROUGE ET PARCS PUBLICS)



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

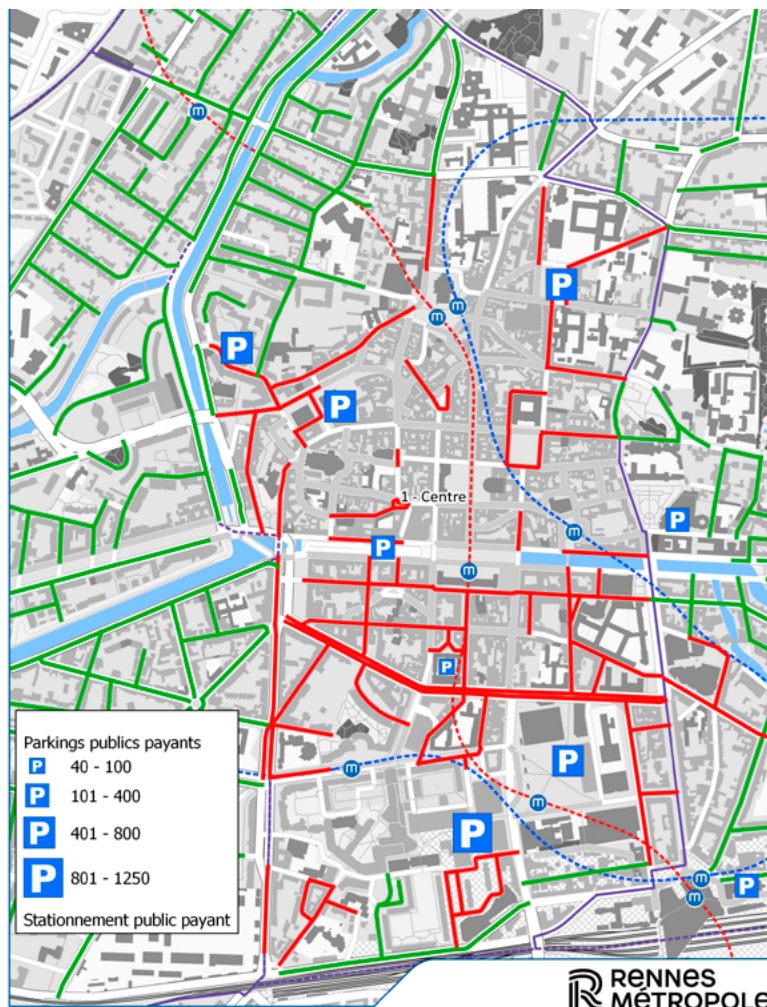
Source : Citédia + DV, Service Mobilité (SMU), Rennes Métropole.

## 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.

## STATIONNEMENT PUBLIC PAYANT







## Les parkings publics : une fréquentation tendancielle en baisse avec des disponibilités restantes

Le nombre d'utilisateurs horaires, c'est-à-dire détenteur d'un ticket pris à l'entrée des parkings publics payants du centre-ville s'élève à un peu plus de 2 millions au cours de l'année 2023. Ce chiffre est en nette baisse par rapport à 2019 (-21%). Le nombre d'utilisateurs n'a jamais retrouvé son niveau d'avant crise sanitaire. L'évolution réside sans doute dans l'évolution des comportements d'achat comme le souligne l'étude nationale de Procos<sup>1</sup> : « De manière naturelle, la fréquentation liée au motif d'achat diminue car la place du magasin a changé dans le parcours marchand du consommateur. Le smartphone, le web, permettent au consommateur de se renseigner, de comparer avant de se déplacer dans le magasin, en conséquence le comportement "lèche-vitrine" a diminué dans les habitudes. <sup>2</sup> »

La tendance récente est à l'inverse de la période 2007 et 2019. La fréquentation des parkings avait augmenté de 17%. Une hausse qui s'expliquait 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 publics.

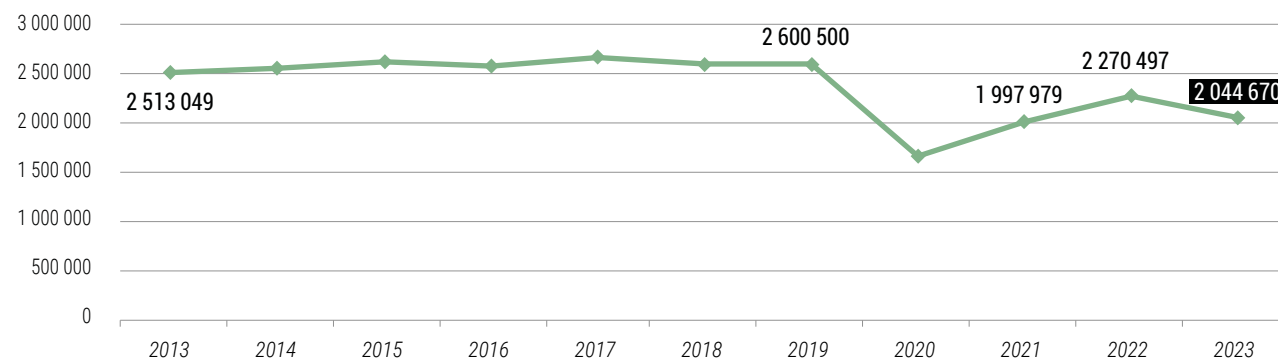
L'offre disponible dans les parkings publics aux périodes les plus chargées de 2023 reste confortable mais disparate selon les parkings.

<sup>1</sup> Procos : fédération pour la promotion du commerce spécialisé, newsletter #69, février 2024.

<sup>2</sup> [https://www.procos.org/images/procos/images\\_page\\_d\\_accueil/Newsletter/Fevrier\\_2024/news\\_69\\_frequentation\\_magasins.pdf](https://www.procos.org/images/procos/images_page_d_accueil/Newsletter/Fevrier_2024/news_69_frequentation_magasins.pdf)

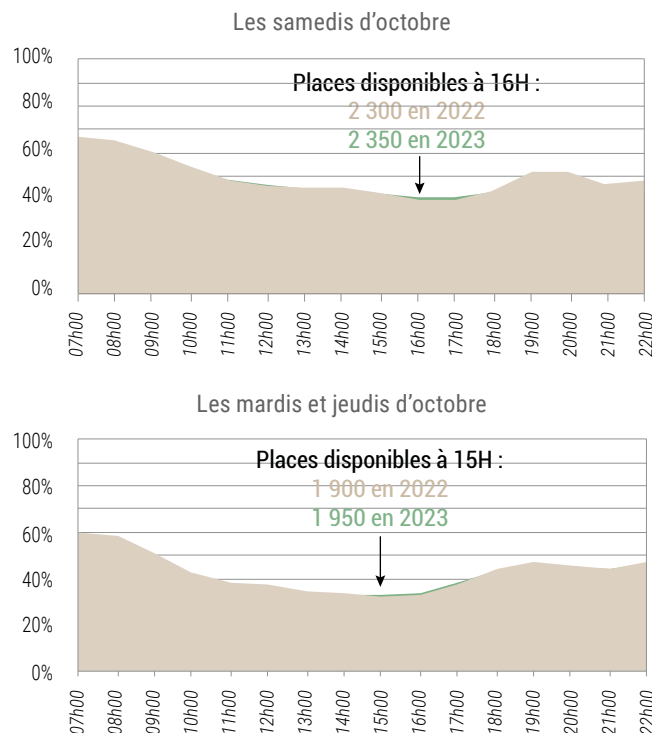
## FRÉQUENTATION DES PARCS EN OUVRAGE EN CENTRE-VILLE

Nombre d'utilisateurs horaires par an



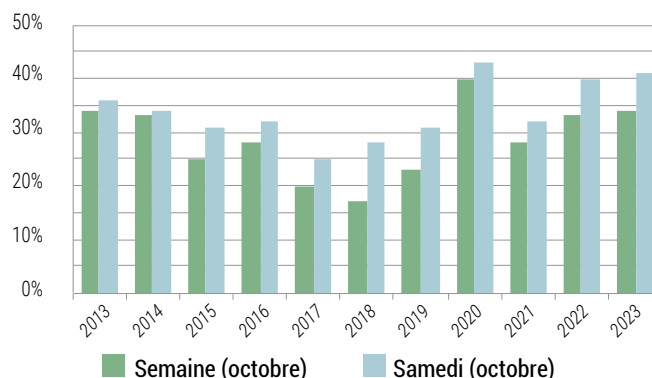
Source : Citédia, Service Mobilité (SMU), Rennes Métropole.

## PLACES LIBRES DANS LES PARCS DE STATIONNEMENT EN 2022 ET 2023



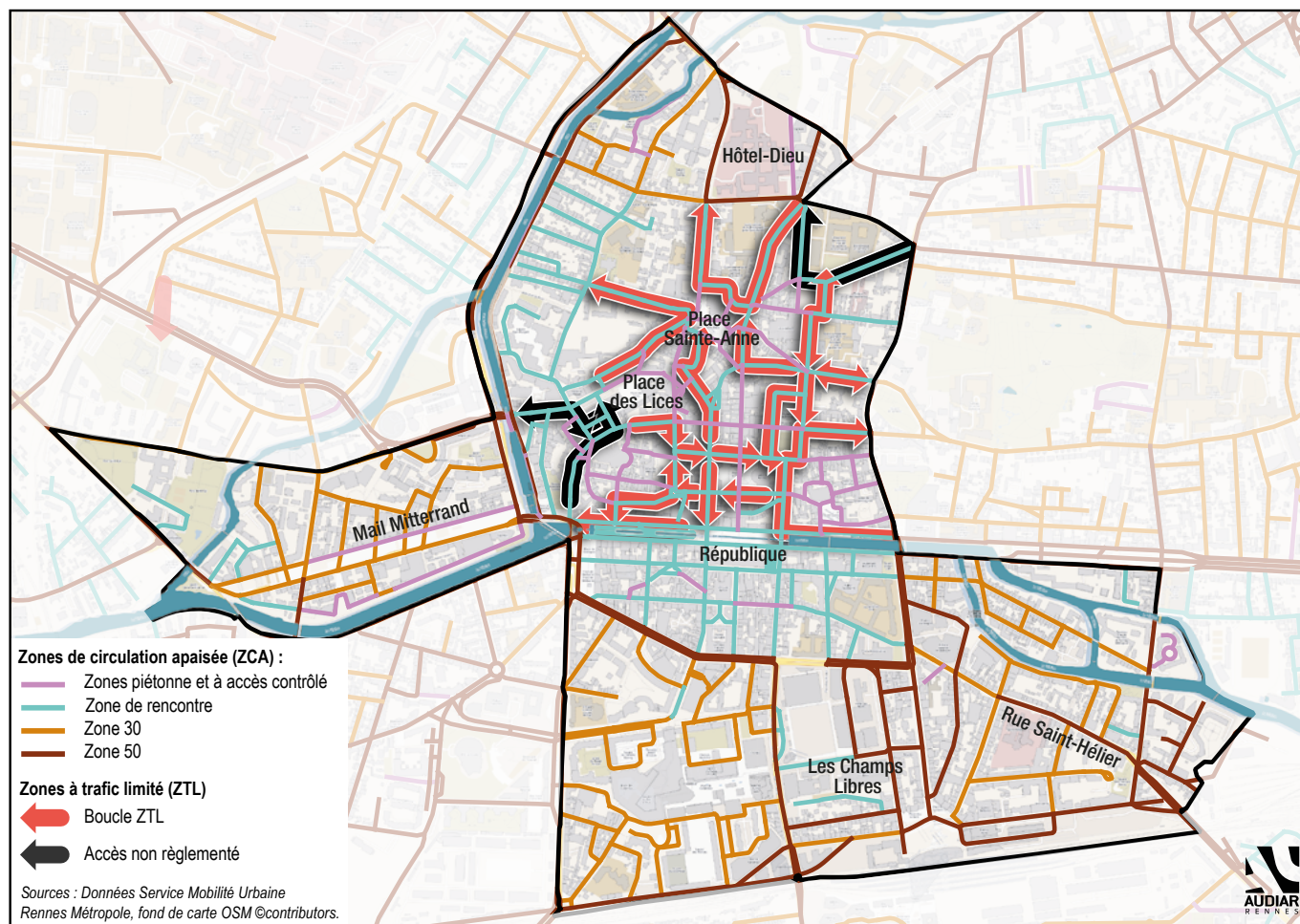
Source : Citédia, Service Mobilité (SMU), Rennes Métropole.

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



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

## 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

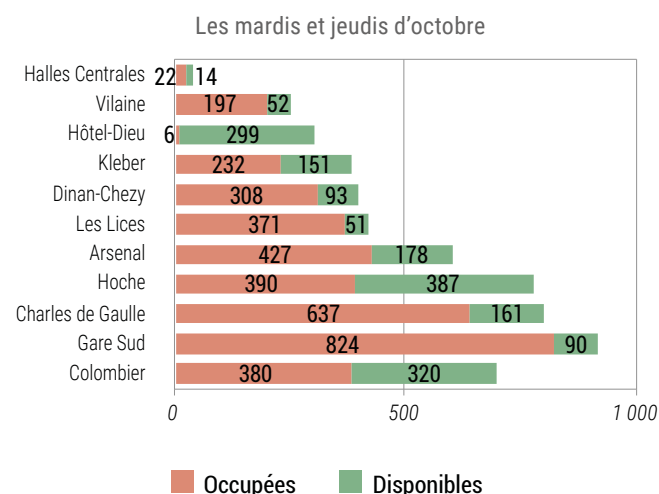
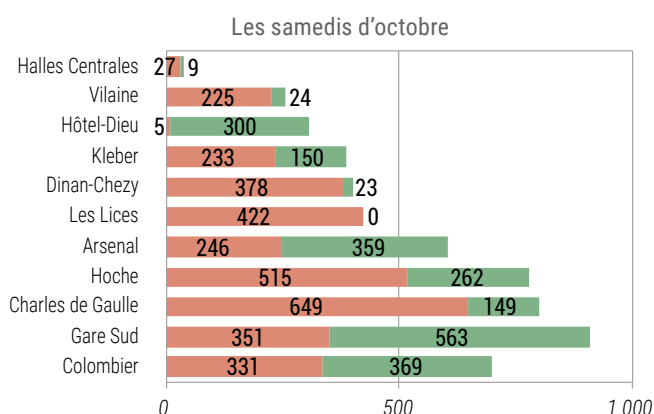
En 2023, la fréquentation journalière des parkings publics du centre-ville s'élève en moyenne à 5 280 usagers (en octobre). Elle est en baisse (-16%) par rapport à 2022. Pour l'essentiel, cette tendance s'explique par la mise en service de la ligne b du métro qui a capté des « parts de marché » pour l'accès au centre-ville.

Le parking de la Gare est celui qui présente la plus grande capacité plus de 900 places suivi du parking Charles De Gaulle (798 places) qui retrouve une fréquentation post crise sanitaire élevée. Le parking Hoche (777 places) et le parking des Lices (422) de par leur position centrale ont également une forte fréquentation. À noter, le parking du colombier voit sa jauge réduite du fait des travaux.

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 143 usagers accueillis chaque jour en moyenne.

Des capacités d'accueil sont relevées le samedi notamment sur les parking Gare sud, Colombier, Arsenal, Hoche, Hôtel Dieu et Kleber.

### OCCUPATION EN 2023 DE CHAQUE PARC DE STATIONNEMENT À 16H



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



## Les parkings relais : une fréquentation stable en 2022 avec de fortes évolutions attendues avec l'ouverture des parcs relais de la ligne b

DONNÉES 2022

Le territoire compte huit parkings relais pour un total de 3 670 places en 2022, soit une augmentation de 72% par rapport à 2021 (2 138 places). Aux parkings existants en 2021, c'est-à-dire Villejean Université (688 places), J.F. Kennedy (418 places), Henri Fréville (387 places), Poterie (394 places) et le parc des Préales (263 places), se sont ajoutés en 2022, sur la ligne b du métro, Saint-Jacques Gaité (775 places), Les Gayeulles (395 places) et le parking provisoire de Cesson-Via Silva (350 places).

L'infrastructure définitive de Cesson Via Silva (815 places), livrée en mars 2023, ne figure donc pas au bilan 2022.

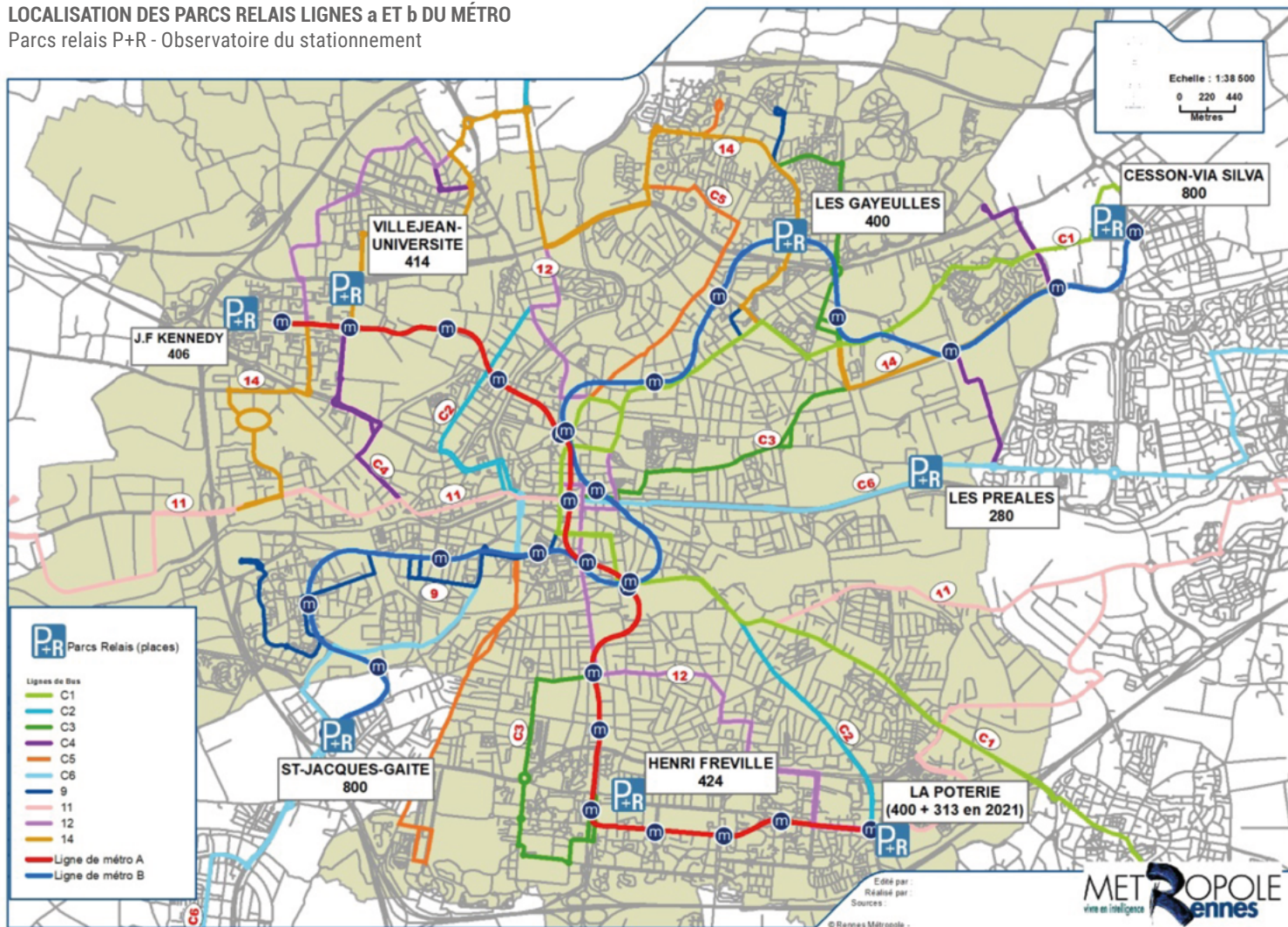
Autre nouveauté avec l'ouverture de la ligne b, c'est l'ouverture de 4 parkings relais les dimanches et jours fériés : sur la ligne a, La Poterie et Villejean-Université et la ligne b, Saint-Jacques Gaité et Cesson-Viasilva.

À périmètre d'étude constant (quatre parkings relais historiques), la fréquentation a continué d'augmenter en 2022 (+ 11%) mais n'a pas encore rattrapé le niveau de 2018.



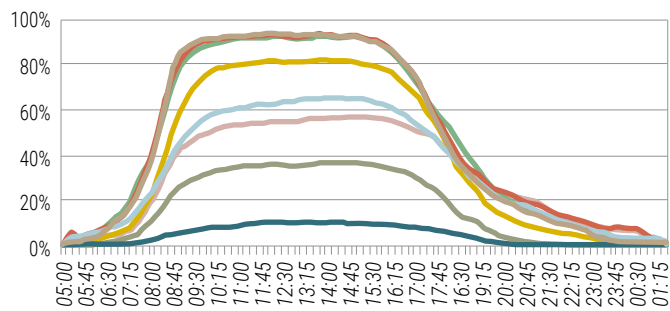
## LOCALISATION DES PARCS RELAIS LIGNES a ET b DU MÉTRO

Parcs relais P+R - Observatoire du stationnement



### TAUX DE REMPLISSAGE DES PARCS-RELAIS

En jour de semaine, période scolaire, en 2023 - Réseau STAR

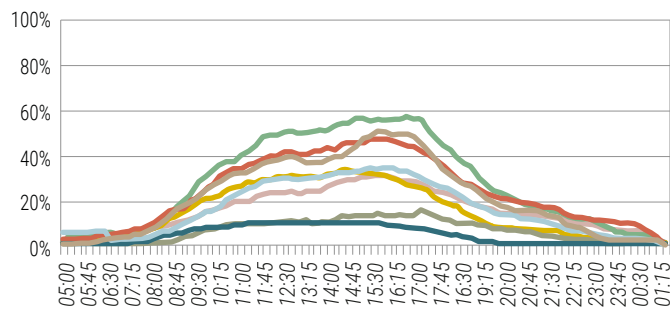


Source :  
Kéolis 2023.

— Cesson - Via Silva      — Henri Fréville  
— La Poterie              — Les Préales

### TAUX DE REMPLISSAGE DES PARCS-RELAIS

Le samedi, en 2023 - Réseau STAR



— JF Kennedy              — Les Gayeulles  
— Saint-Jacques Gaîté      — Villejean-Université





## Une progression continue du vélo en centre-ville

DONNÉES 2022

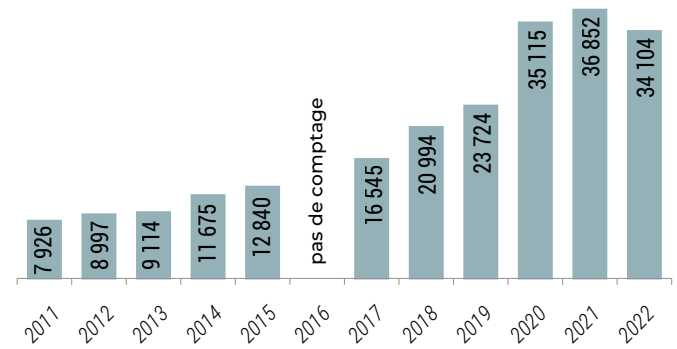
En septembre 2022, ce sont 34 100 cyclistes qui ont fréquenté chaque jour le centre-ville. Après une forte hausse de l'utilisation du vélo en 2020, la fréquentation quotidienne se tasse avec une inflexion de 7% sur deux ans.

En 2022, près de 178 400 emprunts de vélos en libre-service (VLS) ont été effectués dans les 16 stations du centre-ville. Si le réseau de stations de VLS a été adapté en accompagnement de la ligne b avec un nombre d'emprunts en progression, il n'a toutefois pas retrouvé son niveau d'avant crise sanitaire.

Le recours aux services de location de vélos longue durée a progressé de 18% passant de 1 559 locations en 2021 à 1 835 en 2022. Quant à la location de courte durée, elle se maintient sur un an : + 2% à 1 690 locations contre 1 650 en 2021.

Enfin, cinq parcs de stationnement sécurisés pour vélos sont implantés dans le centre-ville de Rennes, offrant ainsi 357 places sécurisées ainsi que 1 408 arceaux vélos.

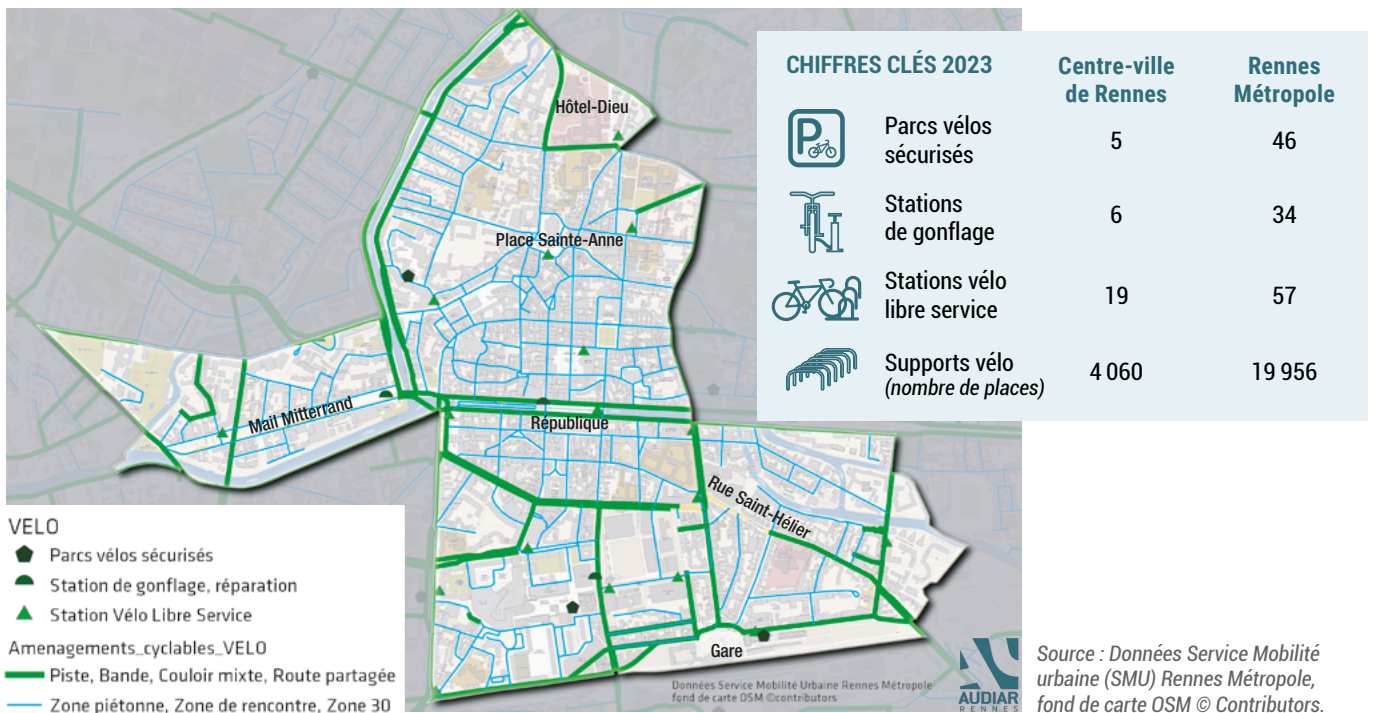
## NOMBRE MOYEN JOURNALIER DE VÉLOS DANS LE CENTRE VILLE



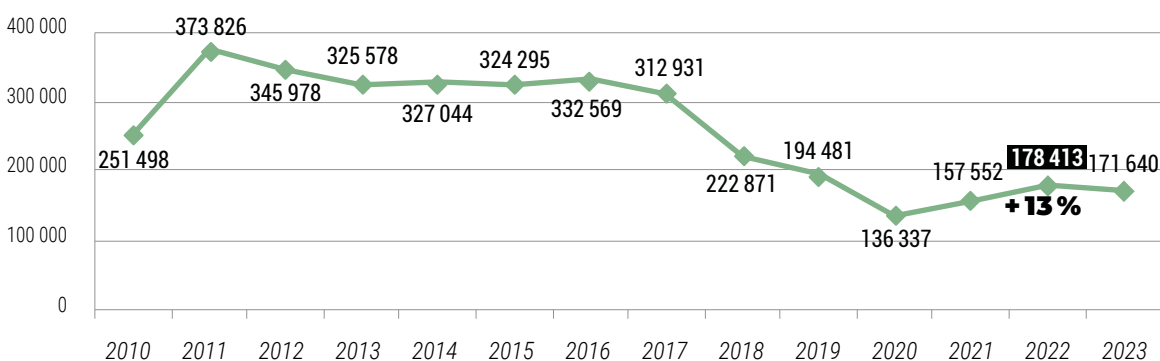
Source : Observatoire de la fréquentation cyclable, Service Mobilité Urbaine (SMU), Rennes Métropole.



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



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



## FOCUS

# LES NOUVELLES TENDANCES DE CONSOMMATION À L'ÉCHELLE NATIONALE

### Les arbitrages de consommation des ménages

Au fil des années, les ménages ont été affectés par les fluctuations de la situation économique, les obligeant à ajuster la répartition de leur budget de manière significative. **Une part croissante des dépenses contraintes est observée dans le budget des ménages. Un arbitrage budgétaire est effectué au détriment de la consommation courante pour faire face à cette augmentation des dépenses contraintes.** En 1991, la part des dépenses contraintes<sup>1</sup> et des dépenses courantes<sup>2</sup> dans le budget des ménages était de 39% pour les deux catégories, contre respectivement 46% et 32% en 2021.

#### DÉPENSES CONTRAINTES (logement, santé, transport...)

39% en 1991      46% en 2021



#### DÉPENSES COURANTES (produits alimentaires et non-alimentaires)

39% en 1991      32% en 2021



<sup>1</sup> Les dépenses contraintes désignent les dépenses incontournables et régulières (logement, santé, transport) qu'un ménage doit supporter pour maintenir son niveau de vie ou répondre à ses besoins essentiels. Ces dépenses sont considérées comme incompressibles dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie quotidienne et ne peuvent souvent pas être facilement réduites ou évitées.

### Les dépenses en équipement de la personne ont diminué de 16% entre 2011 et 2021, tandis que celles liées aux biens culturels ont chuté de 25%

#### ÉVOLUTION DES DÉPENSES DES MÉNAGES EN FRANCE par famille de produits entre 2011 et 2021



Ces baisses de dépenses concernent des secteurs où internet gagne une part croissante. Ainsi, le recul des dépenses, dans les magasins physiques, est influencé par deux phénomènes : la diminution des dépenses en euros et l'augmentation des achats en ligne. Ces marchés de consommation subissent une pression à la baisse sur les prix et la demande. Par exemple, dans le domaine de l'équipement de la personne, on observe une baisse des prix due à l'émergence d'enseignes à bas coût et du marché de l'occasion, ainsi qu'une ré-

<sup>2</sup> Les dépenses courantes se réfèrent aux dépenses régulières et habituelles (l'équipement personnel, l'équipement domestique, la culture et les loisirs) effectuées par les ménages pour répondre à leurs besoins quotidiens ou périodiques. Ces dépenses sont souvent différenciées des dépenses contraintes, car elles sont plus flexibles et peuvent être ajustées plus facilement selon les préférences et les priorités du ménage.



duction de la demande en raison d'une consommation plus responsable. Pour les biens culturels, cette baisse s'explique par des changements dans les modes de consommation, notamment le développement de la location de produits culturels au détriment de l'achat grâce aux plateformes de vidéo en ligne et de streaming musical.

**À la différence des catégories de dépenses précédentes, certains marchés se révèlent plus dynamiques, tels que le bricolage et le jardinage, avec une augmentation de 10% des dépenses, ainsi que les dépenses en restauration, qui ont progressé de 32% au cours des dix dernières années.** L'essor du bricolage et du jardinage s'explique par un vif intérêt des ménages français pour l'aménagement de leur domicile et le développement du DIY « Do It Yourself », qui en français signifie « Fais-le toi-même ». Il désigne l'activité consistant à créer, réparer ou modifier des objets ou projets par ses propres moyens. Cette pratique est souvent valorisée pour son aspect créatif, économique et écologique. Quant à l'évolution des dépenses en restauration, elle peut s'expliquer par les changements dans les modes de vie (moins de temps pour préparer à manger), le changement des habitudes alimentaires (plus de variété), le développement des restaurants (augmentation des services de livraison) et l'effet de mode (expérience sociale, partage sur les réseaux sociaux).

## Les ménages français modifient également leurs habitudes de consommation concernant les circuits de distribution qu'ils fréquentent

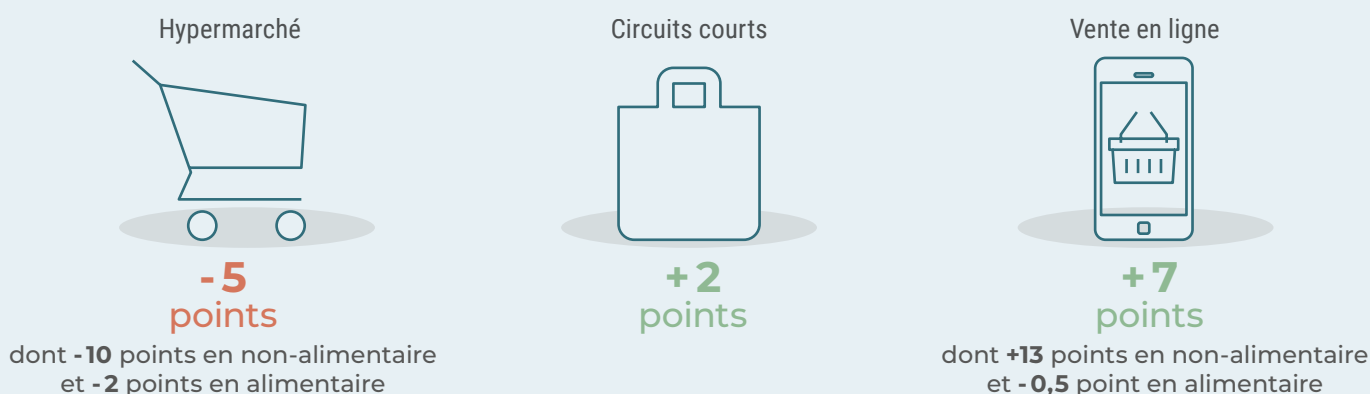
Une tendance se dessine vers une consommation axée davantage sur la proximité et les achats en ligne, tandis que l'achat de produits non alimentaires dans les hypermarchés semble reculer, soulevant ainsi des interrogations sur la pérennité du modèle du « tout sous le même toit ».

**La baisse de fréquentation et de dépenses dans les hypermarchés, en particulier dans les hypermarchés de taille importante, peut s'expliquer par plusieurs facteurs :** la diversification des options de vente, notamment l'émergence de supermarchés de proximité et de magasins discount ; le changement des habitudes de consommation, caractérisé par une recherche accrue de commodité, une expérience d'achat optimisée et une rapidité de service ; et l'évolution des attentes des consommateurs, qui privilégient désormais la qualité, la durabilité et la fraîcheur des produits. **Quant à la vente en ligne, elle a connu une croissance significative au fil des ans, avec un essor encore plus marqué après la pandémie de COVID-19.** Alors que traditionnellement, la part de marché de la vente en ligne augmentait d'un point chaque année, elle a augmenté de 5 points en 2020. Les consommateurs sont attirés par les nombreux avantages de ce mode d'achat, tels que le confort (possibilité de faire des achats depuis chez soi à tout moment), la vaste sélection de produits, l'expérience utilisateur améliorée (interfaces conviviales, processus de paiement rapides, etc.) et la livraison rapide et efficace.

**Les circuits courts (marchés forains, halles, magasins de producteurs, vente en direct producteur et AMAP) ont augmenté leur part de marché de 2 points entre 2011 et 2021.** Cette tendance s'explique par une recherche de produits de qualité et de traçabilité pour le consommateur. Les consommateurs sont de plus en plus soucieux de la provenance et de la qualité des produits alimentaires. Les circuits courts offrent souvent des produits frais, locaux et de saison, ce qui répond à cette demande croissante.

Source : Étude AID Observatoire, Rennes Métropole, mars 2024.

### ÉVOLUTION DES CIRCUITS DE DISTRIBUTION FRÉQUENTÉS PAR LES FRANÇAIS entre 2011 et 2021







## REMERCIEMENTS

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



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

## PHOTOGRAPHIES

Couverture : © Franck Hamon / Destination Rennes.

Pages 20 à 21 : © Audiar.



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](http://www.audiar.org)  
[communication@audiar.org](mailto:communication@audiar.org)



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