

Observatoire

COMMERCE CENTRE- VILLE DE RENNES



Le commerce dans le centre-ville de Rennes

N°4 - JANVIER 2020




AUDIAR

SOMMAIRE

04 SYNTHÈSE

Les données socio-économiques du centre-ville

- 06 RENNES, 5^{ÈME} GRANDE AIRE URBAINE LA PLUS DYNAMIQUE DE FRANCE
- 07 SPÉCIFICITÉS DU CENTRE-VILLE : SA JEUNESSE ET DES ACTIFS CSP+
- 08 PLUS DE 3 MÉNAGES SUR 5 COMPOSÉS D'UNE PERSONNE SEULE
- 08 DES REVENUS DISPONIBLES SUPÉRIEURS
- 09 LE CENTRE-VILLE DE RENNES, UN PÔLE DE 21 000 EMPLOIS SALARIÉS EN 2014
- 10 RENNES 2030 : LES GRANDS PROJETS URBAINS STRUCTURANTS

La dynamique commerciale

- 12 LES LOCAUX COMMERCIAUX EN 2019 : UNE LÉGÈRE AUGMENTATION DEPUIS FIN 2014
- 13 UNE RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DIFFÉRENCIÉE DES LOCAUX COMMERCIAUX SELON LES TYPES DE PRODUITS
- 15 UNE VACANCE COMMERCIALE STABLE DEPUIS 2014
- 16 L'ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE DU CENTRE MARCHAND : 620 M€ DE CHIFFRES D'AFFAIRES EN 2018
- 17 UNE DYNAMIQUE D'IMPLANTATION PORTEUSE POUR LES SECTEURS CAFÉ-RESTAURANT ET ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE
- 17 UN TAUX D'ENSEIGNE NATIONALE DE 37,6 % EN 2019
- 18 PARMI LES NOUVELLES ENSEIGNES DU CENTRE-VILLE DE RENNES EN 2019
- 20 LES EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS : UNE CROISSANCE CONTINUE AU SEIN DE LA VILLE DE RENNES ET DANS L'AIRE URBAINE
- 21 LES MARCHÉS NON SÉDENTAIRES : 8 MARCHÉS DE PLEIN AIR HEBDOMADAIRES

Les mobilités

- 22 HAUSSE DE L'OFFRE ET DE LA FRÉQUENTATION DES TRANSPORTS EN COMMUN DEPUIS 2009
- 23 LE PÔLE RÉPUBLIQUE CONCENTRE PRÈS DE LA MOITIÉ DE LA FRÉQUENTATION EN TRANSPORT EN COMMUN DU CENTRE-VILLE
- 24 LES DEPLACEMENTS « AU MOTIF ACHAT » SONT PRÉDOMINANTS LE SAMEDI ET SE FONT PRINCIPALEMENT À PIED
- 25 UNE OFFRE DE STATIONNEMENT EN HAUSSE
- 26 UNE FRÉQUENTATION EN HAUSSE DANS LES PARKINGS PUBLICS
- 26 LES PARKINGS PUBLICS : 7100 USAGERS SUR UNE JOURNÉE EN MOYENNE AVEC DES RÉSERVES DE PLACES DISPONIBLES
- 27 LES PARKINGS RELAIS : UNE FRÉQUENTATION STABLE EN 2017 AVEC DE FORTES ÉVOLUTIONS À L'HORIZON 2020-2021
- 28 UNE PROGRESSION DU VÉLO EN CENTRE-VILLE
- 28 UNE RELATIVE STABILITÉ DES FLUX PIÉTONS DEPUIS 2010

Focus : opération Rennes centre ancien

- 31 LES 2 PHASES DU PROJET DE REQUALIFICATION
- 32 1^{ER} LEVIER D'ACTION : L'INCITATIF
- 32 2^{ÈME} LEVIER D'ACTION : LE COERCITIF
- 33 LE VOLET « MISSION COMMERCE »



© J. Mignot.

SYNTHÈSE

Le centre-ville de Rennes a connu ces dernières années de profondes évolutions avec l'ouverture, mi-2017, de la LGV Bretagne-Pays de la Loire qui positionne Rennes à 1h25 de Paris mais aussi l'arrivée du Centre des congrès en son cœur. En 2019, la création de l'espace éphémère de l'Hôtel-Dieu, lieu hybride qui redonne vie au site pendant le chantier de requalification, est aussi une étape importante de son développement.

D'autres évolutions majeures vont accroître l'attractivité économique, commerciale et touristique du cœur marchand de la Métropole. C'est le cas de l'ouverture de la ligne b du métro avec 5 nouvelles stations en cœur de ville ou encore de la mutation de sites stratégiques comme le Palais du Commerce avec le Projet « Renaissance » porté par Frey et les architectes MVRDV et Bernard Desmoulin. Enfin, le quartier EuroRennes, nouveau lieu de vie et de culture, accueillera en 2020 un nouvel équipement emblématique : le cinéma ARVOR.

Le projet urbain Rennes 2030 fixe d'ailleurs l'objectif de renforcer l'intensité du centre-ville et de le « déplier » sur ses quatre points cardinaux : l'Hôtel Dieu au nord, l'Ilot de l'octroi à l'ouest, EuroRennes au sud, Baud-Chardonnet à l'est et le Palais du Commerce au centre, en créant de nouveaux lieux d'intensité urbaine.

Plusieurs indicateurs témoignent de ce dynamisme.

Le volume d'emplois créé dans le commerce de détail et hébergement-restauration est positif sur ces trois dernières années positionnant Rennes parmi les villes ayant la plus forte croissance entre 2008 et 2018 avec Nantes, Toulouse, Bordeaux et Montpellier. Le chiffre d'affaires (hors restauration cafés, et hôtels) est estimé, en 2018, à 620 millions d'euros dont 40 % réalisé par le secteur de l'équipement de la personne et 23 % par l'alimentaire.

Le secteur de l'équipement de la personne, qui a vu l'arrivée en 2019 de nouvelles enseignes, reste un élément d'attraction majeur car 26 % du CA est réalisé par des consommateurs résidant en dehors de la Métropole.

Le taux de vacance commerciale reste faible : 6,5 % début 2019 et en ajoutant la vacance structurelle et la vacance temporaire (liée à un local en cours de travaux), le taux global atteint 7,6 % soit une stabilité par rapport à fin 2014.

Concernant le volet « mobilités », l'année 2018 est marquée par une hausse de l'offre de stationnement de 7 % par rapport à 2016, soit 551 places de plus, consécutive aux travaux de réhabilitation et d'extension du parking Gare-Sud. La fréquentation des parkings publics est en hausse de 17 % sur 10 ans. Par ailleurs, concernant les parcs relais (ligne a du métro), la fréquentation est stable avec de fortes évolutions à prévoir à l'horizon 2020-2021. Elles sont liées à l'ouverture de 3 nouveaux parcs relais sur la ligne b du métro offrant 2000 places au total, en sus de l'extension à venir du parc relais existant de la Poterie (+ 313 places).

Ce quatrième numéro est complété d'un focus sur l'opération « Rennes Centre ancien » financée par la Ville de Rennes, la Métropole et l'Etat et mise en œuvre dans le cadre d'une concession par Territoires Publics. Le volet « mission commerce » portant sur la requalification des pieds d'immeuble en centre-ville historique y est présenté.

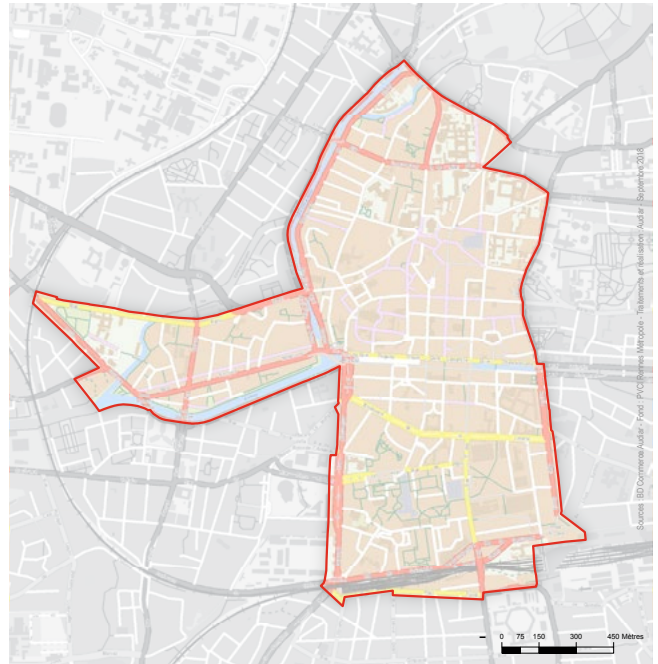


RENNES MÉTROPOLÉ - MAI 2016

RENNES Centre

10 LEVIERS POUR

Périmètre du centre-ville



ES re-Ville

LE COMMERCE

L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE DE CENTRE-VILLE DE RENNES

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

Les objectifs de cet observatoire sont les suivants :

- mettre en place un outil de suivi pérenne et partagé de l'activité commerciale/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 du commerce et de l'artisanat du territoire.



Les données socio-économiques du centre-ville

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

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

Le centre-ville compte 25 700 habitants en 2015, soit plus de 12% de la population de la Ville de Rennes. C'est l'équivalent de la 3^{ème} commune du département après Rennes et Saint-Malo et devant Fougères. La population a légèrement augmenté depuis 1990 (+5%) mais avec une stabilisation relative depuis 1999 qui reflète à la fois le desserrement des ménages du centre-ville (plus âgés et plus petits) mais aussi une profonde mutation urbaine 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.

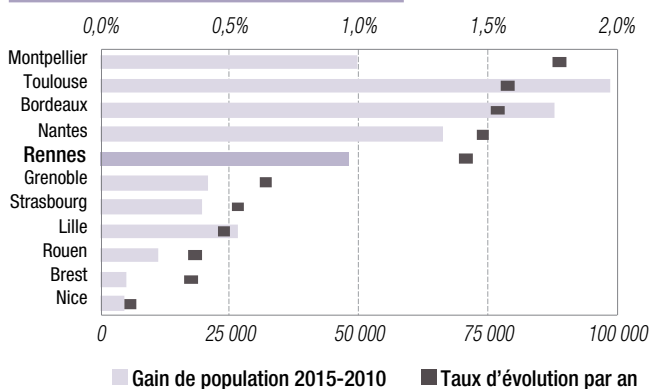
Si la population du centre est restée relativement stable sur 25 ans, son aire d'attraction quant à elle continue d'enregistrer une forte croissance démographique. Ainsi, l'aire

urbaine ² de Rennes, 10^{ème} aire urbaine française avec ses 720 000 habitants, est parmi les cinq grandes agglomérations les plus en croissance de France avec Montpellier, Toulouse, Bordeaux et Nantes. Entre 2010 et 2015, sa population a progressé de 1,4% par an, soit 47 400 habitants supplémentaires sur la période.

	Population 2015	Poids du centre-ville	Évolution 2015-2010	
			Valeur	En% par an
Centre-ville	25 734	-	-282	-0,2%
Rennes	215 366	11,9%	8 188	0,8%
Pays de Rennes	515 127	5,0%	34 643	1,4%
Aire Urbaine	719 840	3,6%	47 995	1,4%

Source : Recensements de population Insee, Audiar.

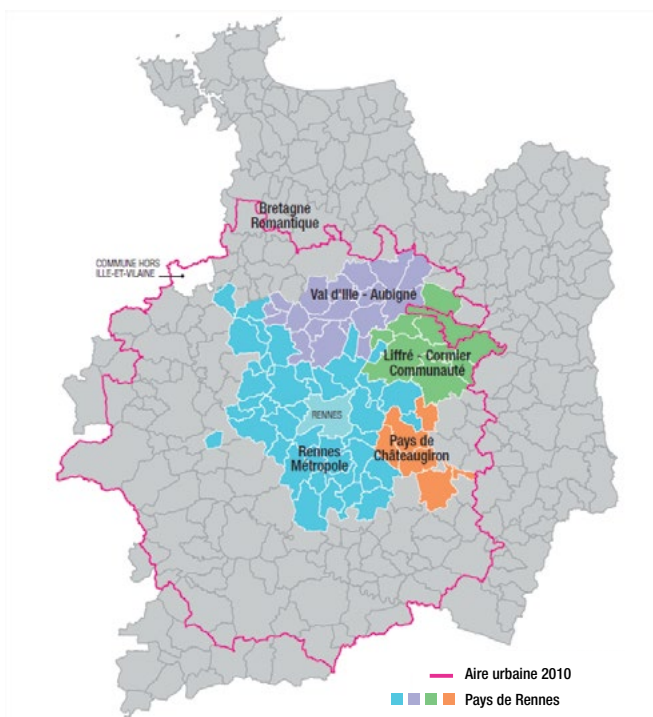
ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION DES PRINCIPALES AIRES URBAINES ENTRE 2010 ET 2015



Source : Recensements de population Insee, Audiar.

¹ En 2011, la ville de Rennes a confié la requalification de son centre historique à la Société publique locale d'aménagement (SPLA) Territoires Publics afin de faire face aux problématiques d'insalubrité, de sécurité et de dégradation avancée de l'habitat. De nombreux immeubles et logements ont ainsi bénéficié de travaux de réhabilitation grâce à la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat Renouveau urbain (Opah-RU). 170 immeubles ont été requalifiés sur la période 2011-2016, soit environ 1 700 logements., dont 20% ont fait l'objet d'une réhabilitation lourde (source : Territoires).

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



Source : Audiar Janvier 2017

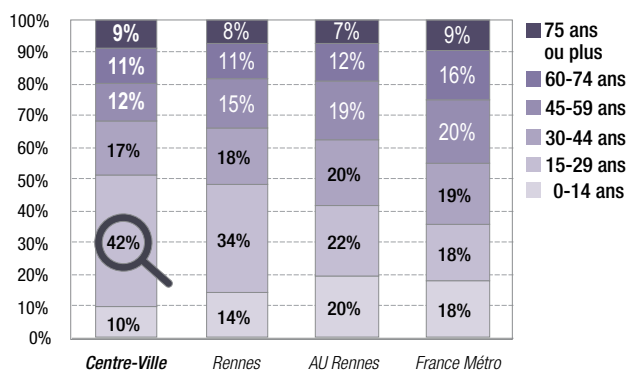
SPÉCIFICITÉS DU CENTRE-VILLE : SA JEUNESSE ET DES ACTIFS CSP+

Le centre-ville se distingue par une part importante d'étudiants et de jeunes actifs. En 2015, 42% de la population a entre 15 à 29 ans contre 22% dans l'aire urbaine rennaise et 18% en France métropolitaine.

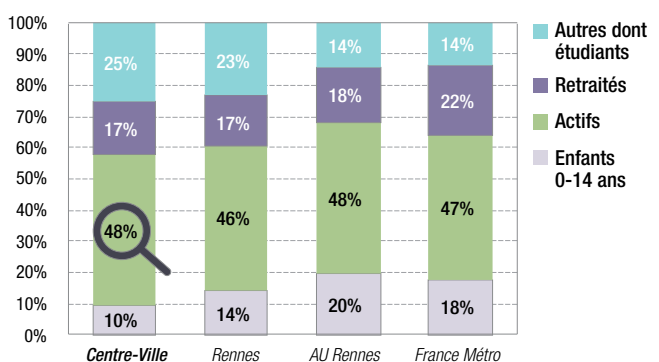
Comme dans les autres territoires¹, 48% des habitants du centre-ville sont des actifs. Cependant, la particularité du centre-ville réside dans le poids important des cadres et professions intellectuelles supérieures (37% contre 20% dans l'aire urbaine de Rennes) et la faible représentativité des ouvriers (9% contre 20% dans l'aire urbaine).

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

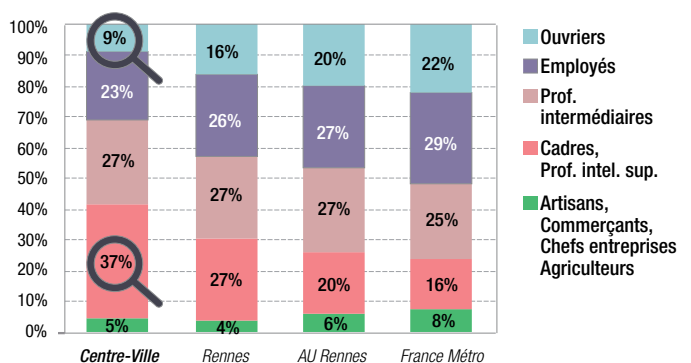
COMPARAISON DE LA STRUCTURE PAR ÂGE EN 2015



COMPARAISON DE LA STRUCTURE PAR STATUT EN 2015



COMPARAISON DE LA STRUCTURE DES ACTIFS EN 2015



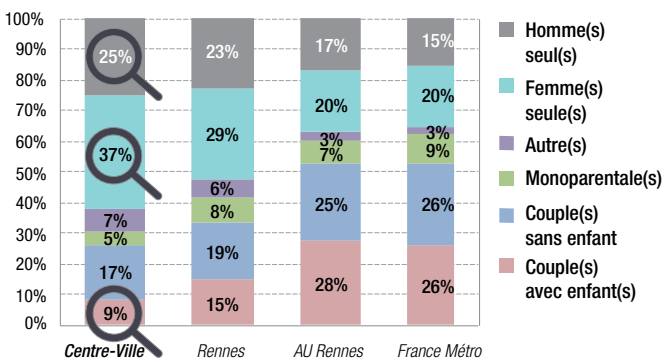
Source : Recensements de population Insee, Audiar

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

Le centre-ville de Rennes compte 16 000 ménages en 2015. 62 % de ces ménages sont composés de personnes seules contre 37 % dans l'aire urbaine de Rennes. Ces ménages seuls sont composés en majorité de femmes pour deux raisons principales : une espérance vie plus importante et une nette surreprésentation dans la tranche d'âge 18-24 ans (en lien notamment avec les étudiants qui sont à 56 % des étudiants dans Rennes Métropole).

En revanche, les couples avec enfant(s) ne représentent que 9 % des ménages du centre-ville contre 28 % dans l'aire urbaine. En 2011 (étude non actualisée), un couple avec enfant(s) dépense en moyenne 42 % de plus que la moyenne des ménages ; une personne seule, 40 % de moins que la moyenne.

COMPARAISON DE LA STRUCTURE DES MÉNAGES EN 2015



Source : Recensements de population Insee, Audiar.

DES REVENUS DISPONIBLES SUPÉRIEURS

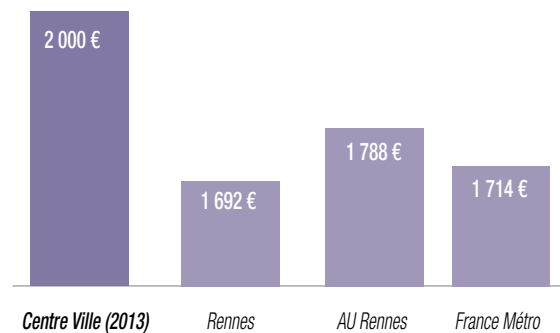
Les ménages du centre-ville de Rennes ont un pouvoir d'achat important. Le revenu médian et mensuel en centre-ville de Rennes (2000 € par unité de consommation ¹) est supérieur de près de 12 % à celui de l'aire urbaine de Rennes et de 17 % à celui de la France métropolitaine.

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 : 4,7 contre 3 dans l'aire urbaine.

Le poids et le dynamisme démographique de l'agglomération en font un marché porteur : le revenu imposable des ménages s'élève à 10,4 milliards d'€ sur l'aire urbaine de Rennes, en hausse de 37 % par rapport à 2007.

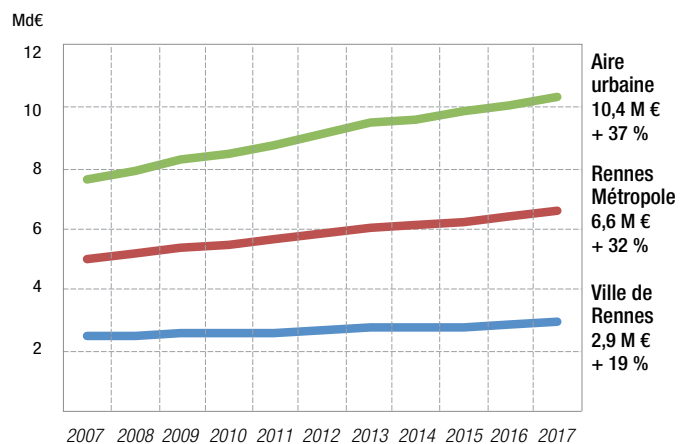
¹ Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante : 1 UC pour le premier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

REVENU DISPONIBLE MÉDIAN ET MENSUEL PAR UNITÉ DE CONSOMMATION (EN EUROS) EN 2015



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal. Ville de Rennes (données 2014).

ÉVOLUTION DE L'ENSEMBLE DES REVENUS NETS DÉCLARÉS ENTRE 2007 ET 2017



Source : Insee Traitements Audiar.

REVENU DISPONIBLE MÉDIAN PAR UNITÉ DE CONSOMMATION

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

REVENUS NETS DÉCLARÉS

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

LE CENTRE-VILLE DE RENNES, UN PÔLE DE PLUS DE 21 000 EMPLOIS SALARIÉS EN 2014

Rennes est au cœur de la 10^{ème} aire urbaine française en termes d'emplois : 319000 emplois en 2015. L'aire urbaine a gagné 10700 emplois entre 2010 et 2015, soit une croissance de 0,7 % par an qui place Rennes dans le peloton de tête de notre panel (voir graphique).

Le centre-ville de Rennes est le premier quartier pôle d'emploi de l'aire urbaine. Fin 2014, près de 21 000 emplois salariés sont concentrés dans le centre-ville de Rennes (estimations Audiar non réactualisées et hors Mail Mitterrand), soit 16% des emplois de la Ville de Rennes. 40% de ces emplois relèvent de l'administration, santé, éducation, action sociale. Le commerce et l'hébergement-restauration représentent le quart de ces emplois.

EMPLOI EN 2015

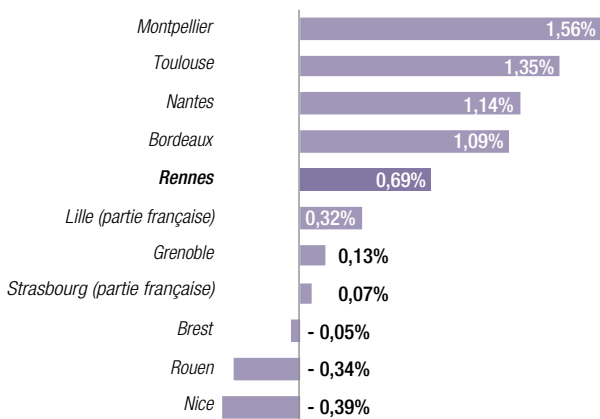
	Emploi total 2015	Emploi salarié privé +public	Évolution 2015-2010 emploi total	
			Valeur	En % par an
Centre-ville (hors Mail F.Mitterrand)		20 854 en 2014 (estimations Audiar)		
Rennes	135 358		4 347	0,66%
Pays de Rennes	265 185		8 201	0,63%
Aire Urbaine	319 036		10 717	0,69%

Source : Recensement Insee, estimations Audiar.



© MRW-Zeppeline, Destination Rennes.

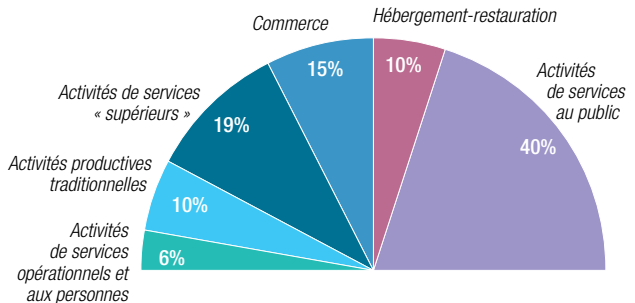
ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'EMPLOI TOTAL ENTRE 2010 ET 2015 PAR AIRE URBAINE (EN %)



Source : Recensement Insee.

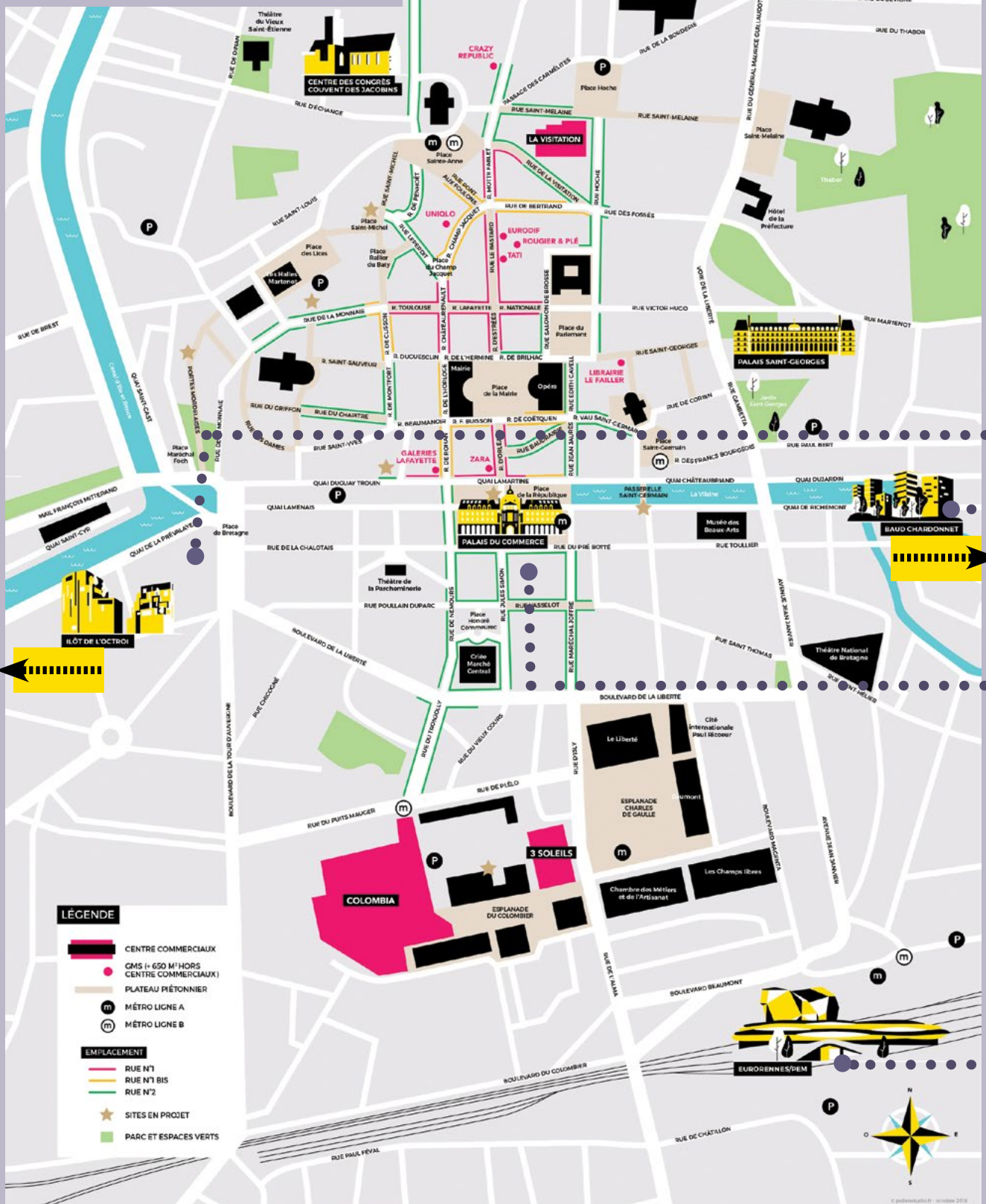
PRINCIPAUX SECTEURS D'ACTIVITÉS EN TERMES D'EMPLOIS SALARIÉS PRÉSENTS EN CENTRE-VILLE FIN 2014

Hors Mail Mitterrand



Source : Sirène Insee, traitements et estimations Audiar

#RENNES 2030 : LES GRANDS PROJETS URBAINS STRUCTURANTS



Source : Rennes Métropole Service commerce et tourisme.

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

- À la charnière entre le Mail François Mitterrand et la Place des Lices : création d'une promenade urbaine entre histoire et ville contemporaine (mutation à l'horizon 2020).
- Aménagement de la Place de la Trinité en connexion avec les Halles Martenot (mutation du site à horizon 2022).



© SIG Rennes Métropole.

L'ILÔT DE L'OCTROI

- Un nouveau lieu d'animation et de promenade au bord de l'eau.
- Un lien renforcé vers le centre-ville grâce à 2 nouvelles passerelles.



© Giboire-promotion.com

- Une place et des berges aménagées sur la confluence de l'Ille et de la Vilaine.
- 180 logements.
- Mutation du site en 2020 avec l'ouverture du Bacchus fin 2019.

LES PÉNICHES ACTIVITÉS

- Un lieu de jonction entre le centre historique et l'ouest.
- Un site sur la diagonale verte.
- Un appel à projet lancé par la Région, la Ville de Rennes et la Métropole.
- 5 emplacements bateaux activité.
- Ouverture été 2020.



© Bruno Mazodier, Destination Rennes.

AU SUD

EURORENNES : LE QUARTIER D'AFFAIRES

- 1 400 logements, 125 000 m² de bureaux, 30 000 m² de commerces et services.



© Eurorennes.

LE PÔLE D'ÉCHANGE MULTIMODAL

- 1 gare métamorphosée.
- + 2 000 m² de surfaces commerciales en cœur de gare.
- 2 parvis réaménagés au nord et au sud.
- Aménagement des axes connexes : Avenue Beaumont, Avenue Janvier et Boulevard Magenta.
- Implantation d'un équipement structurant : 1 cinéma 5 salles.

+ 1 nouvelle station de métro Gares sur le parvis nord

L'ÉVOLUTION DU SECTEUR COLOMBIER / TROIS SOLEILS

- Une étude urbaine préalable en cours pour identifier les potentiels de mutation.
- Un enjeu de connexion avec l'esplanade du Général De Gaulle.

AU NORD

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

- 30 000 m² : programme mixte mêlant habitat, hostel, restauration, sports, bien-être et commerce (8 000 m² d'attracteurs).
- En connexion avec le centre-ville depuis la Place Sainte-Anne, avec le Parc Naturel des Prairies Saint-Martin au Nord et le Parc des Tanneurs.
- Opérateur retenu sur appel à projet : Linkcity.
- Mutation du site à horizon 2023.
- Ouverture éphémère du site animée par The Roof et Origines en septembre 2019.



© Audiar.

+ 1 nouvelle station de métro Place Sainte-Anne.

À L'EST

BAUD CHARDONNET : NOUVEAU QUARTIER AU BORD DE L'EAU

- 4 ha de parcs, 2 700 logements.
- 1 nouvelle polarité commerciale.
- Développement d'activités sportives et festives.
- Mutation à horizon 2020.

+ 1 nouvelle station de métro Saint-Germain.



© Territoires-rennes.fr.

AU CENTRE

LE PALAIS DU COMMERCE

- Un site patrimonial emblématique, point d'articulation majeur entre le centre-ville Nord et Sud.
- Une fonction commerciale à réinventer en créant un véritable lieu de destination.
- 18 000 m² d'occupation mixte sur 5 niveaux dont 5 500 m² de commerce.
- Une équipe retenue sur appel à projet : le groupement Frey.
- Mutation du site à horizon 2025.



© J. Mignot / Rennes, Ville et Métropole.

L'EXTENSION ET L'APAISEMENT DU PLATEAU PIÉTONNIER

- Évolution du plan de circulation et de l'axe Tronjoly-Champ Jacquet avec report des bus à l'est du plateau piétonnier.
- Mutation à horizon 2020.



La dynamique commerciale

© Julien Magnot, Destination Rennes

Compte tenu de son offre commerciale et du niveau de chiffre d'affaires réalisé, le centre-ville de Rennes reste le premier pôle commercial de Bretagne. Avec 620 millions d'euros de CA en 2018, il concentre 10% du CA de l'Ille-et-Vilaine. Son attractivité, portée par l'équipement de la personne, reste forte : 26% du chiffre d'affaires du secteur est réalisé par des consommateurs résidant en dehors de Rennes Métropole.

CONJONCTURE AU NIVEAU NATIONAL

2019 marque la poursuite d'un climat de consommation perturbé dans le commerce spécialisé. L'année ne rattrape pas l'activité difficile en centre-ville de 2018.

3 INDICATEURS CLÉS

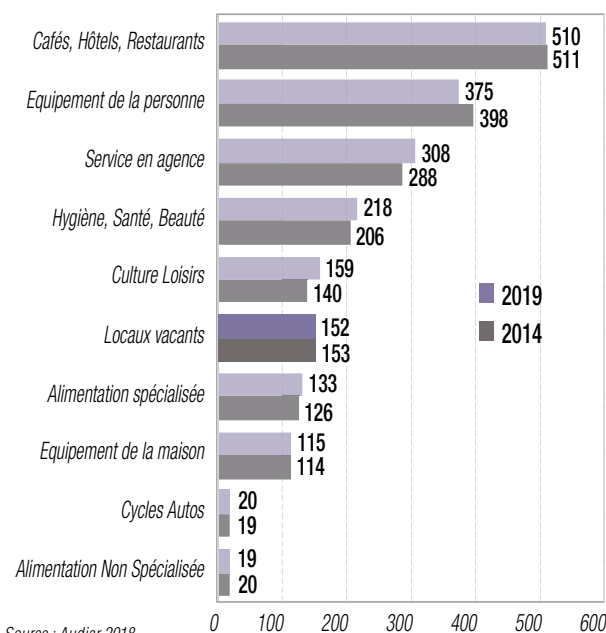
L'emploi : au 3^{ème} trimestre 2019, le taux de chômage (au sens du BIT) est de **8,6% de la population active** en France (hors Mayotte). Il est inférieur de 0,5 point par rapport au troisième trimestre 2018. En France métropolitaine, le taux de chômage s'établit à 8,3% (Insee 2019).

La dépense de consommation ralentit en 2018 : +0,9% en volume, après +1,4% en 2017, si bien que le taux d'épargne s'accroît de 0,3 point pour s'établir à 14,2% du revenu disponible brut. Les consommations de tabac, d'alimentation, de boissons alcoolisées et d'habillement se replient en volume. À l'inverse, l'hébergement-restauration reste très dynamique et les dépenses de transports, tout en décélérant, contribuent positivement à la croissance de la consommation (Insee : juin 2019).

Chiffre d'affaires des magasins de commerce spécialisé en centre-ville - janvier à novembre 2019 vs 2018 : l'activité du commerce spécialisé à magasins comparables en novembre 2019 (*) se termine négativement, en moyenne à -0,6%. C'est surtout le cas dans les centres commerciaux de centre-ville (-2,4%) alors qu'elle est légèrement positive pour les boutiques de rues (+0,6%).

(*) 50 enseignes interrogées sur leur performance dans 50 pôles de référence situés dans 15 agglomérations.

RÉPARTITION DES LOCAUX PAR CATÉGORIE DÉBUT 2019 ET FIN 2014 CENTRE-VILLE DE RENNES



Source : Audiar 2018.

NOMBRE DE LOCAUX COMMERCIAUX EN 2019 : UNE LÉGÈRE AUGMENTATION DEPUIS FIN 2014

Un recensement exhaustif des locaux commerciaux a été réalisé en mars 2019 par l'AUDIAR. Début 2019, le centre-ville compte 2009 locaux commerciaux dont 1857 locaux commerciaux actifs et 152 locaux commerciaux inactifs. 47% des locaux commerciaux actifs sont occupés par des cafés-hôtels-restaurants et des commerces liés à l'équipement de la personne. Le centre-ville concentre par ailleurs plus d'un quart (27%) des locaux commerciaux actifs du Pays de Rennes en 2019.

La place de l'équipement de la personne a reculé entre 2014 et 2019. La conjoncture du secteur au niveau national l'explique. Elle a imposé ces dernières années la restructuration de réseaux denseignes et le repli d'un certain nombre de points de vente. De plus, la fusion de locaux commerciaux sur certaines rues a participé dans une moindre mesure à la contraction de ce secteur.

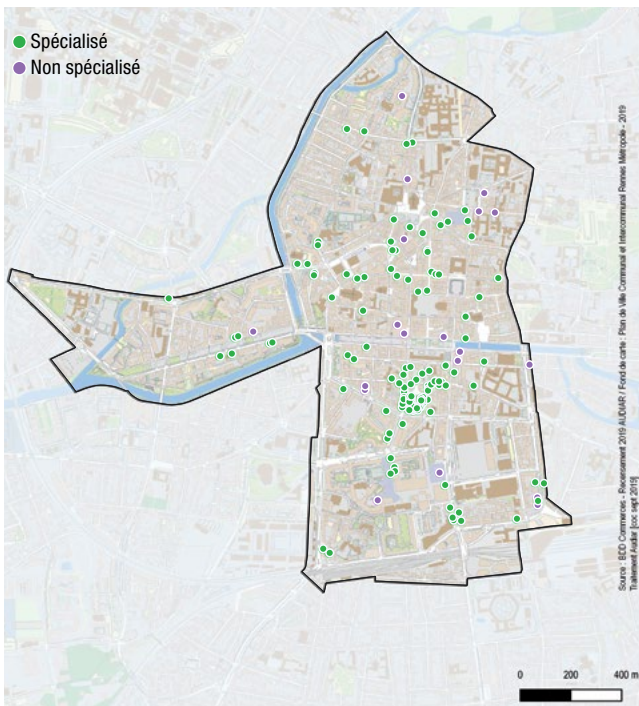
Les services en agence (banque, finances, assurances,

immobilier...) et les commerces de culture-loisirs (sport, cadeaux, créateurs...) ont augmenté. L'essor de ces derniers s'explique par la création de locaux destinés aux tatoueurs, vapoteurs, escape game, établissements d'enseignement et autres réparateurs informatiques.

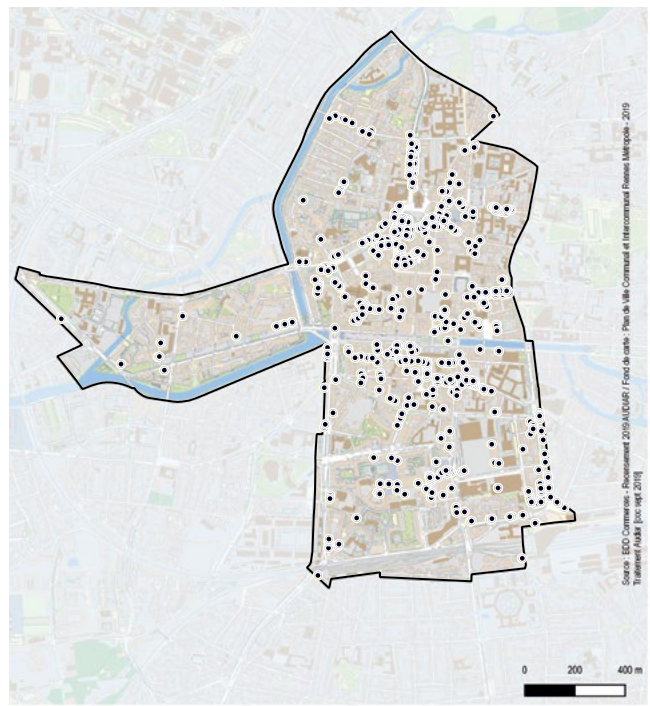
Si le nombre de cafés hôtels restaurants reste globalement stable, ces données quantitatives n'illustrent pas le profond renouvellement de l'offre.

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

Alimentaires spécialisés et généralistes

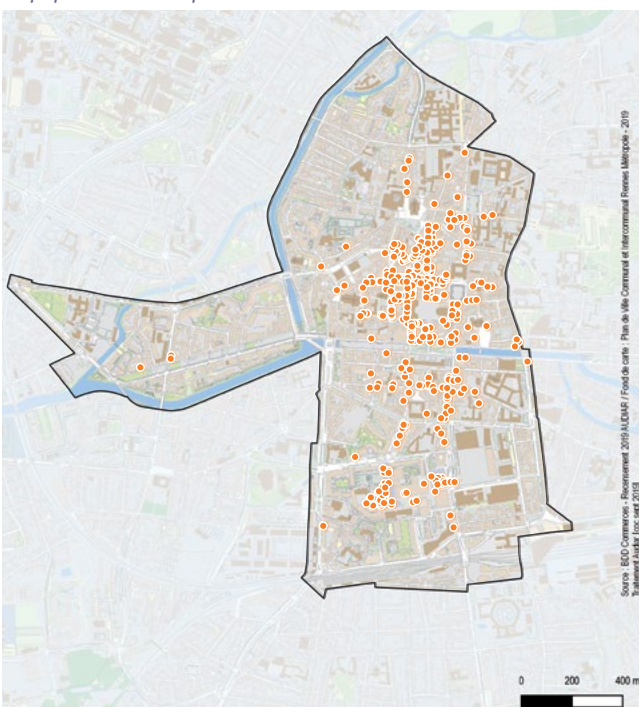


Cafés, hôtels, restaurants

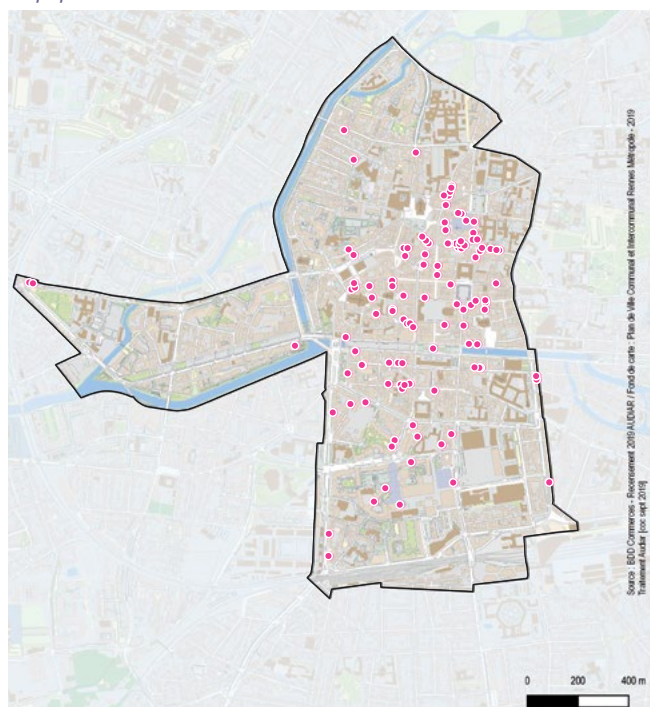


Source: Audiar 2019.

Équipements de la personne

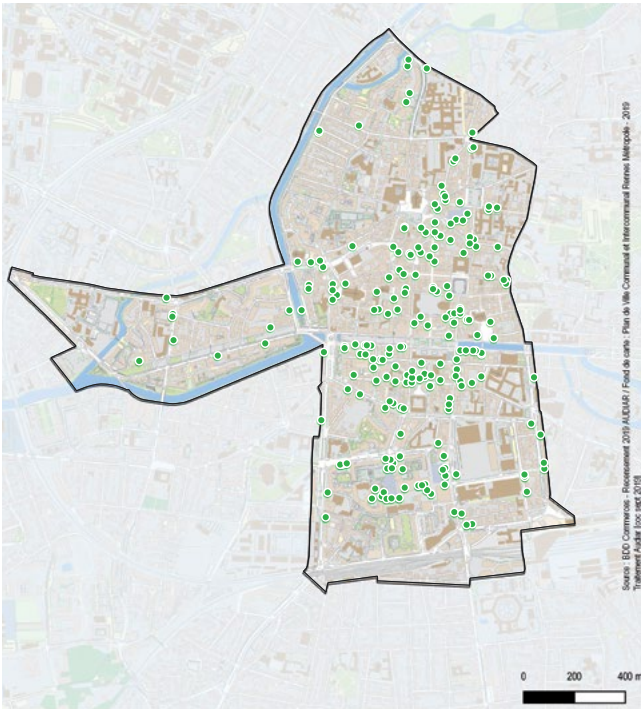


Équipement de la maison

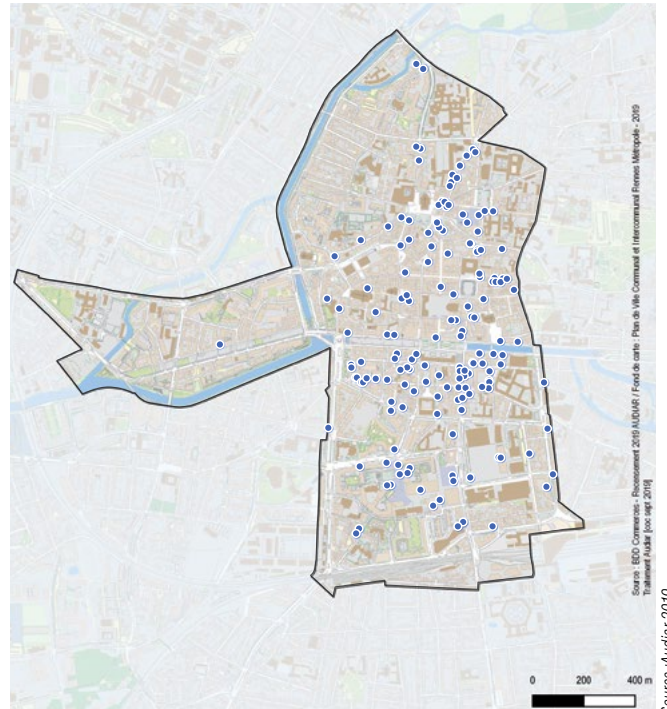


Source: Audiar 2019.

Hygiène, santé, beauté

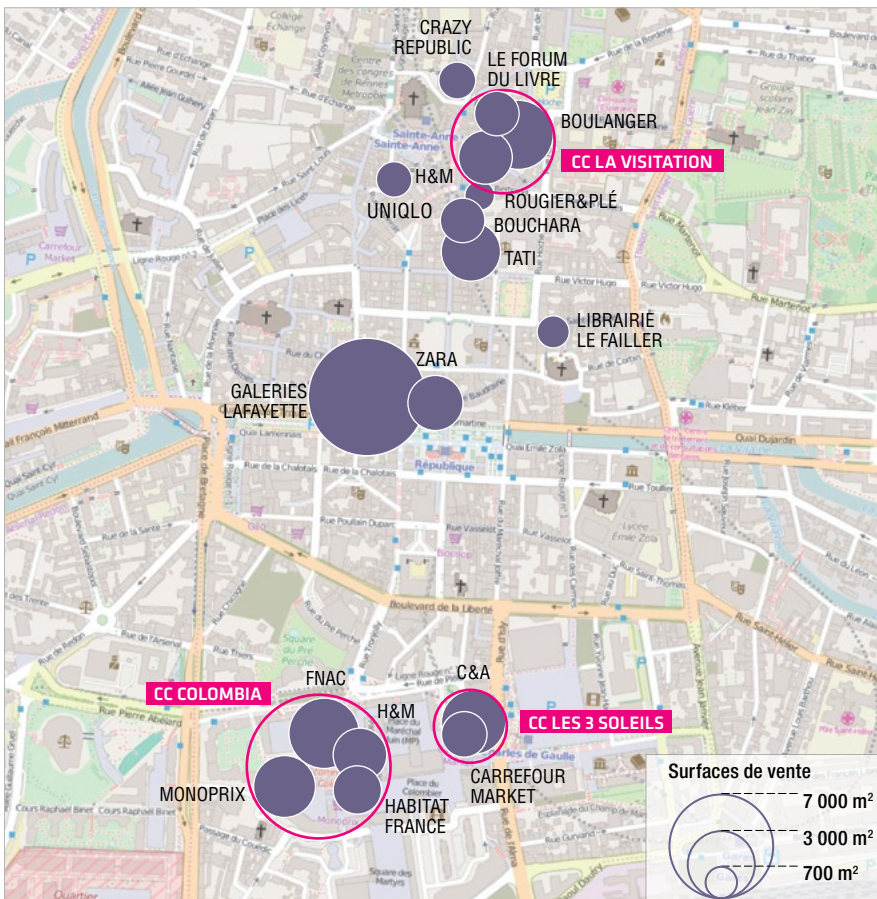


Culture et loisirs



Source : Audiar 2019.

LES LOCOMOTIVES DU CENTRE-VILLE



LISTE DES COMMERCES DE PLUS DE 650 M² DANS LE CENTRE-VILLE EN 2019

GALERIES LAFAYETTE	8 131
FNAC	3 100
BOULANGER	2 990
C&A	2 584
MONOPRIX	2 500
TATI	2 040
ZARA	1 886
H&M	1 778
H&M	1 755
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 & PLE	650

Sources : Rennes Métropole, Audiar 2019.

UNE VACANCE COMMERCIALE STABLE DEPUIS 2014

Le taux de vacance atteint 6,5% début 2019 soit 130 locaux (vacance normale et vacance temporaire liée à des travaux). En ajoutant la vacance structurelle, le taux global s'élève à 7,6%.

Selon Procos, en 2018, au niveau national, le taux moyen de la vacance en centre-ville est de 11,9% et de 10% dans les Métropoles. Seul un tiers des centres-villes français demeure sous la barre symbolique des 10%.

Comme en 2014, certaines rues, situées sur la partie nord du centre-ville de Rennes, concentrent une part importante de la vacance commerciale : rues Saint-Michel, Saint-Georges, Pont-aux-Foulons, Penhoët ou encore Saint-Malo. Ces rues font l'objet d'opérations publiques de requalification, dans le cadre de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) - Renouveau urbain « Rennes Centre Ancien ».

D'autres immeubles anciens sont en travaux (8 bâtiments). Depuis 2014, la partie sud du centre-ville a connu un développement de la vacance concentrée autour de la rue du Puits Mauger et en lien avec les travaux de la ligne b du métro, mais également, de manière plus conjoncturelle, au sein d'une polarité commerciale (centre commercial « Trois Soleils »).

Le taux de vacance se maintient entre fin 2014 et début 2019. Sur les 152 locaux vacants, début 2019, un tiers était déjà vacant fin 2014 (50 locaux).



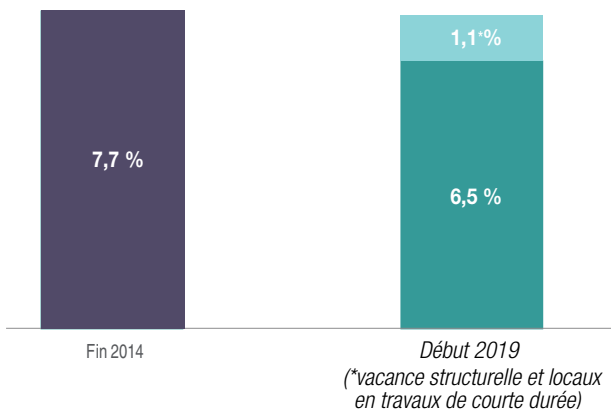
© F.Hamon

LOCAUX VACANTS DANS LE CENTRE-VILLE DE RENNES

	Nombre de locaux vacants début 2019	Dont locaux déjà vacants fin 2014
Centre-Ville	152	<i>50 locaux Soit 33%</i>

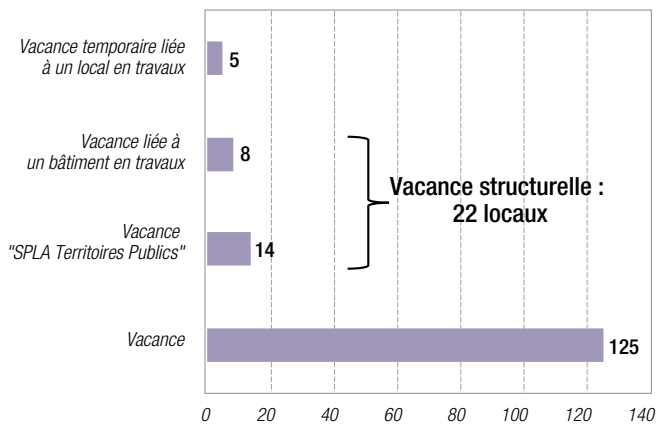
Sources : Audiar.

ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE GLOBAL * (À PÉRIMÈTRE CONSTANT) FIN 2014 ET DÉBUT 2019



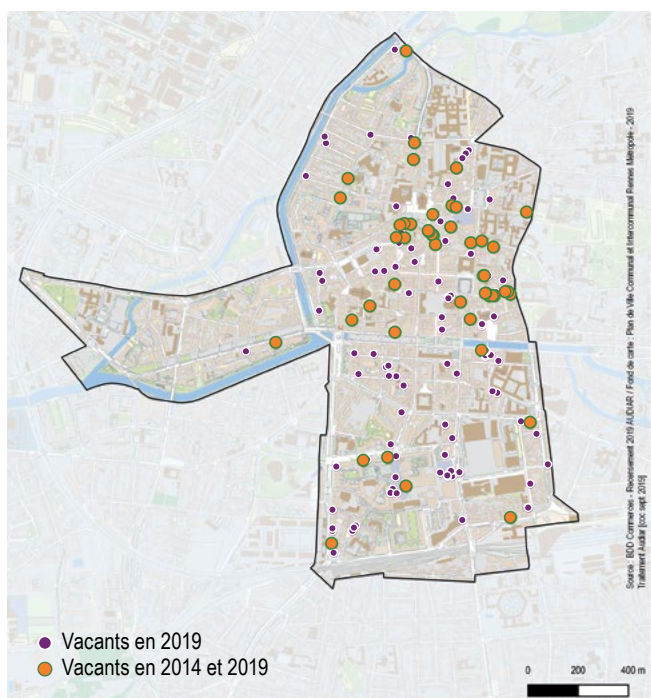
Source : Audiar 2019.

RÉPARTITION PAR TYPE DE VACANCE DÉBUT 2019



Source : Audiar 2019.

VACANCE COMMERCIALE EN 2019



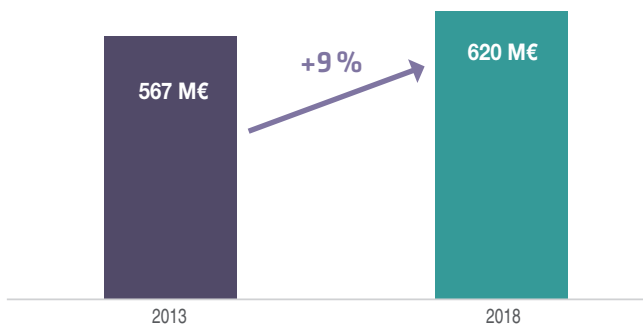
Sources : BDD Commerces Audiar - Fond : P.VCI Rennes Métropole.
Traitements et réalisation : Audiar, septembre 2019.

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

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

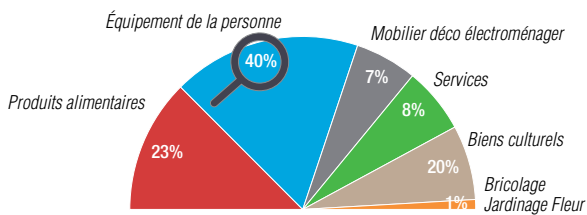
20% de ce chiffre d'affaires est réalisé par des consommateurs résidant en dehors de Rennes Métropole. En équipement de la personne, l'attractivité commerciale du centre-ville est plus marquée encore, car c'est 26% du chiffre d'affaires qui est réalisé par des consommateurs résidant en dehors de Rennes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

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



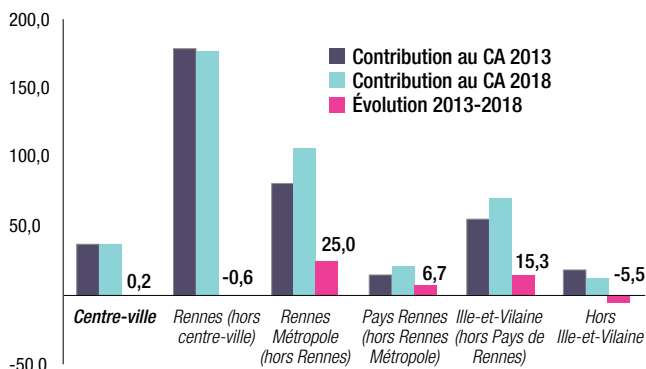
Source : CCI Rennes - Observatoire de la demande commerciale.

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



Source : CCI Rennes - Observatoire de la demande commerciale.

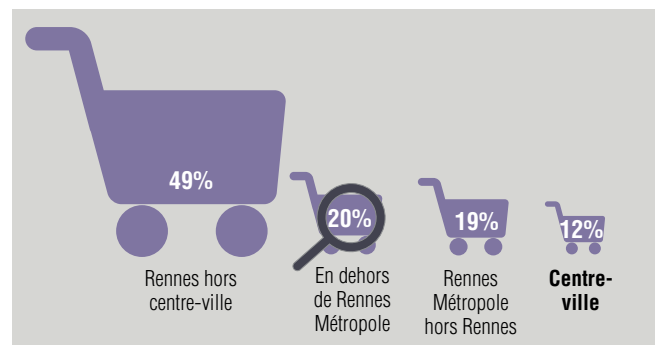
LE NON ALIMENTAIRE : ÉVOLUTION DE LA PROVENANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES DU CENTRE-VILLE (M€)



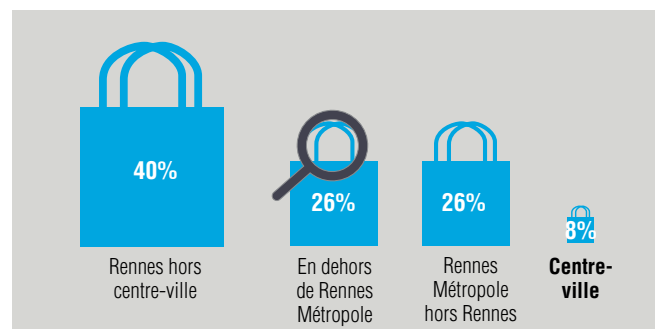
Source : CCI Rennes - Observatoire de la demande commerciale.

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

TOUS PRODUITS



ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE



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

POINT MÉTHODOLOGIQUE

Enquête ménages CCI Région



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

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



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

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

UNE DYNAMIQUE D'IMPLANTATION PORTEUSE POUR LES SECTEURS CAFÉ-RESTAURANT ET ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE

En 2019, la dynamique d'implantation se confirme et se fait en majorité sous un format indépendant. Les secteurs café-restaurant et équipement de la personne totalisent la majorité des nouvelles ouvertures en 2019.

Concernant le secteur de la restauration, il poursuit une dynamique soutenue sur différents segments et notamment :

- la gastronomie avec Paris-Brest signé Christian Le Squer en gare de Rennes et BèJe restaurant sur le boulevard de la Tour d'Auvergne
- la bistronomie avec Origines, Chez Pierre, Petit Ours, La Mirlitantouille et Godinette...
- la restauration à thème avec Onolulu, Herbosaurus, Coppa, Basilic and Co, Yellow frites...

Par ailleurs, certaines rues ou secteurs voient leur commercialité évoluer avec l'arrivée de jeunes concepts garants d'un positionnement différenciant à l'instar de :

- l'Hôtel Dieu, lieu emblématique au nord du centre-ville, qui amorce sa mutation par l'ouverture en septembre 2019 de plusieurs activités mixtes éphémères. Ces activités préfigurent un nouveau lieu de destination au nord du centre-ville. Plus précisément, « The Roof » assure la vocation sportive du site, grâce à l'installation de structures d'escalade, et « Origines » déploie un concept de microbrasserie - restaurant,
- la rue Hoche avec la pâtisserie 16h30, la boutique de prêt à porter Mlle Numéro 5, la salle de sport Body Hit...

Sur le segment de l'équipement de la personne, des enseignes ont pris place sur les linéaires commerciaux : Sessun rue de Toulouse, CL Lingerie rue Nationale ou encore Zeina rue de Coëtquen. De nouveaux acteurs indépendants se sont implantés comme June Store rue de Clisson ou encore ADN vintage rue Rallier du Baty. Par ailleurs, Sephora s'est implanté rue le Bastard.

Dans le secteur de l'alimentaire, toujours en 2019, Intermarché Express s'est installé avenue Janvier.

TAUX D'ENSEIGNE NATIONALE EN 2019

37,6%

Taux d'enseigne nationale en 2019

-0,4% par rapport à 2018

Comparativement aux villes du Panel :

Nantes : 34,6%

Nancy : 37,3%

Montpellier : 26,2%

Source : CODATA 2019.



© Didier Gouray - Rennes, Ville et Métropole

PARMI LES NOUVELLES ENSEIGNES DU CENTRE-VILLE DE RENNES EN 2019

Zeina Alliances Rue Coetquen (bijoux)



Melle Numéro 5
Rue Hoche (PAP femme)



Sessun
Rue de Toulouse (PAP femme)



À l'heure des rêves
Rue Vau Saint-Germain (brocante)



Succulente
Rue de Bertrand (Plantes et fleurs)



Ivy & Green Rue Joffre (Plantes et fleurs)



Chapter 1 Rue Salomon de Brosse (PAP femme)



Linvosges Rue de Bertrand (linge de maison)



16h30 Rue Hoche (pâtisserie)



Dress Up
Place Champ Jacquet (PAP femme)



Petite Ourse Boulevard de la
Liberté (restauration traditionnelle)



ADN Vintage
Rue Rallier du Baty (Friperie)



Body Hit
Rue Hoche (sport)



Yves Thuriès
Place du Parlement, (chocolats)



GreenBee Rue Rallier du Baty, (alimentation bio)



Le Bénédict Place Saint-Germain (brasserie)



The Roof / Origines
Hôtel Dieu (loisirs, restaurant, bar, microbrasserie)



Paris Brest Gare de Rennes (restaurant gastronomique)



Renwined Rue de la Chalotais (bar, restaurant, cave à vin)



© Le Bénédict.

© DR

LES EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS : UNE CROISSANCE CONTINUE AU SEIN DE LA VILLE DE RENNES ET DE L'AIRE URBAINE

La Ville de Rennes compte plus de 12000 emplois salariés privés fin 2018 dans le commerce de détail et l'hébergement-restauration, soit 47 % des emplois du Pays de Rennes de ces deux secteurs d'activité. Les données de l'emploi à l'échelle du centre-ville de Rennes ne sont pas disponibles.

L'évolution de ces emplois est en hausse depuis 2008 : + 1 108 emplois salariés. En 2013 et 2014 les fortes variations dans la Ville de Rennes sont liées à l'effet « réouverture » après extension-modernisation du centre Alma en octobre 2013.

Plus récemment, de 2016 à 2018, le secteur de l'hébergement-restauration a contribué de manière déterminante au solde positif de l'emploi des secteurs commerce de détail et hébergement restauration.

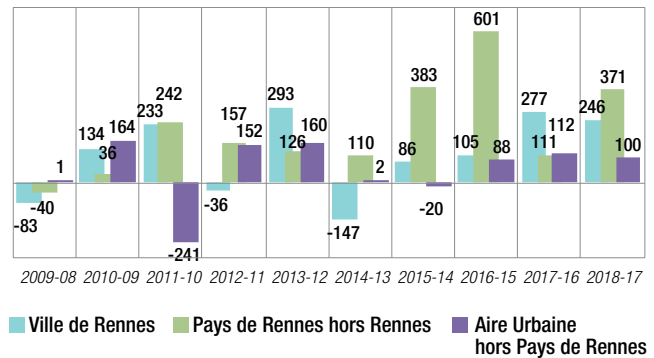
Sur 10 ans, entre 2008 et 2018, Rennes se situe dans le haut de tableau pour la croissance des emplois (commerce de détail + hébergement restauration) à la fois dans le centre-ville et dans le reste de l'aire urbaine avec Nantes, Angers, Toulouse, Montpellier ; Bordeaux se détachant par un exceptionnel dynamisme de sa ville-centre.

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

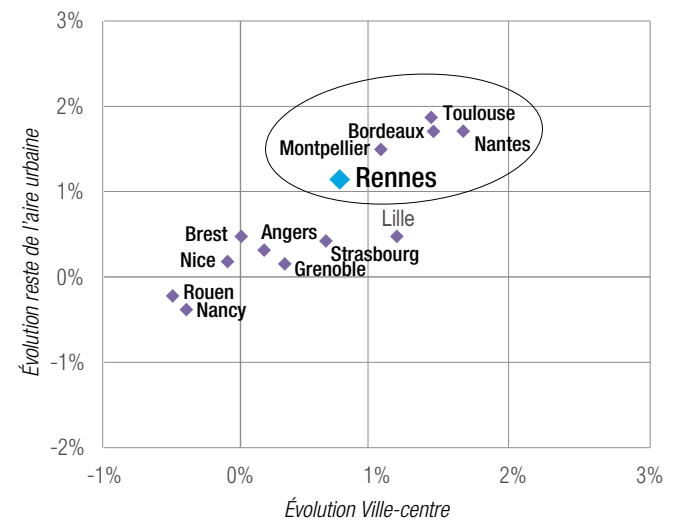
	Emploi fin 2018	%	Part du Pays de Rennes	Évolution 2018-2008	
				Valeur	%/an
1-Généraliste, petites surfaces et supérettes	239	2%	53%	75	3,8%
2-GSA	1 600	13%	33%	-117	-0,7%
3-Grands magasins, magasins populaires	203	2%	98%	-89	-3,6%
4-Commerce alimentaire spécialisé	995	8%	43%	107	1,1%
5-Equipement de la personne	1 683	14%	65%	-22	-0,1%
6-Equipement de la maison	534	4%	23%	-86	-1,5%
7-Culture loisirs	336	3%	29%	-114	-2,9%
8-Hygiène, santé	597	5%	50%	-13	-0,2%
9-Autre produit non alimentaire	231	2%	46%	-36	-1,4%
10-Commerce hors magasin	355	3%	45%	-127	-3,0%
11- Hébergement et restauration	5 291	44%	57%	1 530	3,5%
Total général	12 064	100%	47%	1 108	1,0%

Source : ACOSS, traitements Audiar.

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



ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL + HÉBERGEMENT RESTAURATION ENTRE 2008 ET 2018 (Ville centre et reste de l'aire urbaine)



Source : ACOSS, traitements Audiar.



© J.Mignot

LES MARCHÉS NON SÉDENTAIRES : 8 MARCHÉS DE PLEIN AIR HEBDOMADAIRES

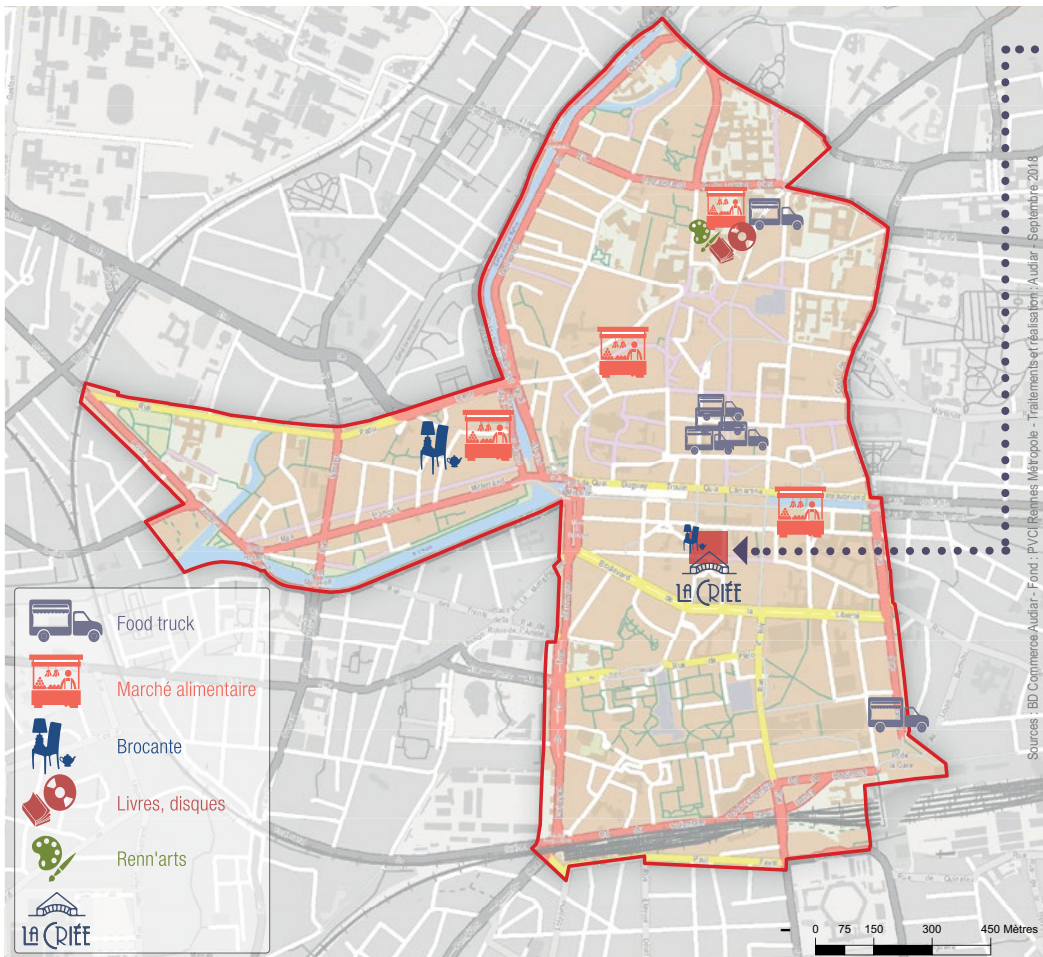
Le centre-ville de Rennes compte 8 marchés de plein air, dont 4 à dominante alimentaire. Le marché des Lices, le samedi matin, compte tenu de son offre, est un facteur d'attractivité du centre-ville. Il s'agit du premier marché de Bretagne. Le centre-ville accueille également des food trucks, qui sont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

« La cantine de la Criée » a permis d'accueillir cinq nouveaux food trucks installés sous la verrière de la Criée-marché central. C'est un rendez-vous culinaire quotidien.

© Didier Gouray - Rennes, Ville et Métropole.



LES MARCHÉS ET FOOD TRUCKS EN CENTRE-VILLE DE RENNES EN 2019



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

- **Un marché quotidien en plein cœur de Rennes**, ouvert tous les jours de 9h jusqu'à 19h et jusqu'à 19h30 le vendredi soir (de 9h à 12h30 le dimanche).
- **28 commerces** : fruits, légumes, poissons et crustacées, 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 MARCHÉS DE PLEIN AIR EN CENTRE-VILLE DE RENNES EN 2019

MARCHÉ DE PLEIN AIR	Jour	Nombre de titulaires	Nature des produits	MARCHÉ DE PLEIN AIR	Jour	Nombre de titulaires	Nature des produits
Marché des Lices	Samedi matin	315	Alimentaire	Bouquinistes Place Hoche	Du lundi au dimanche	29	Livres, disques d'occasion
Place Toussaints (1)	Mercredi matin	10	Alimentaire	Renn'arts	Le samedi (sauf janvier, août et 3 derniers samedis de juillet)	env.10	Artistes créateurs
Brocante de la Criée	Judi et 1 ^{er} samedi du mois	22	Brocante	Mail Mitterrand	Mercredi après-midi 2 ^{ème} dimanche du mois	20 env.20	Alimentaire bio Brocante
Place Hoche	Judi après-midi	12	Alimentaire				

Source : Rennes Métropole.

(1) Marché Saint-Germain transféré pendant le temps des aménagements.



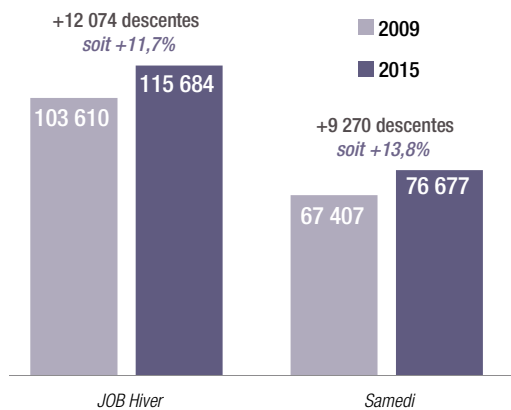
Les mobilités

HAUSSE DE L'OFFRE ET DE LA FRÉQUENTATION DES TRANSPORTS EN COMMUN DEPUIS 2009

9297 départs des arrêts du centre-ville par bus et métro sont proposés chaque jour de la semaine en 2015. Cette offre en transport en commun a progressé de 14,6% depuis 2009, soit près de 1200 départs supplémentaires.

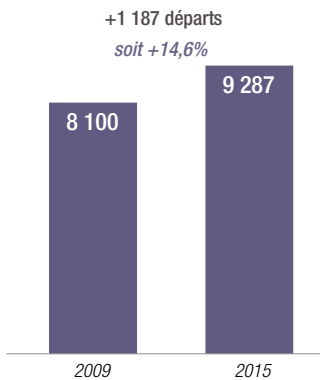
La fréquentation a elle aussi progressé sur cette période de 11,7% soit 12000 descentes supplémentaires. En 2015, en semaine, ce sont près de 115 700 voyages réalisés en transports en commun qui descendent à un point d'arrêt bus-métro du centre-ville.

FRÉQUENTATION DES TRANSPORTS EN COMMUN NOMBRE DE DESCENTES PAR JOUR AUX POINTS D'ARRÊT BUS-MÉTRO DU CENTRE-VILLE



Source : Enquête Origine-Destination (OD), Service Réseaux de Transport (SRT), Rennes Métropole.

OFFRE EN TRANSPORT EN COMMUN NOMBRE DE DÉPARTS DE BUS-MÉTRO DANS LE CENTRE-VILLE PAR JOUR EN JOB (JOUR OUVRÉ DE BASE) HIVER



Source : Service Réseaux de Transport (SRT), Rennes Métropole.



© Didier Gouray - Rennes, Ville et Métropole.

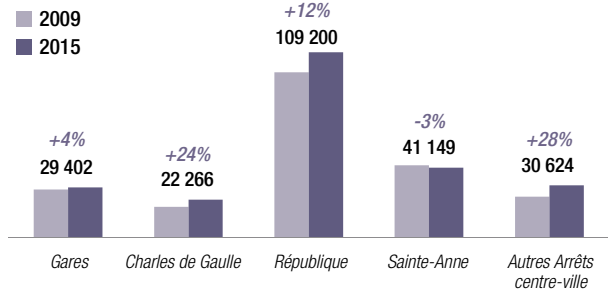
LE PÔLE RÉPUBLIQUE CONCENTRE PRÈS DE LA MOITIÉ DE LA FRÉQUENTATION EN TRANSPORT EN COMMUN DU CENTRE-VILLE

En 2015, en semaine, ce sont près de 232650 montées/descentes qui ont été enregistrées dans les 28 arrêts TC du centre-ville dont 87 % dans les 4 pôles bus-métro (Sainte-Anne, République, Charles de Gaulle et Gare). Ce chiffre a progressé de 10,7 % par rapport à 2009.

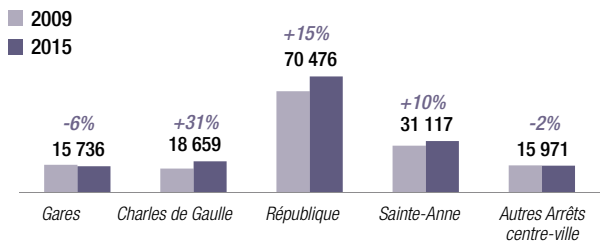
Cette fréquentation se concentre principalement à République (47 %) et Sainte-Anne (18 %) puis Gare (13 %) et Charles de Gaulle (9 %). Par rapport à 2009, la fréquentation du pôle Charles de Gaulle a fortement progressé (+23,8 %) et dans une moindre mesure celle de République (+12 %). En revanche, elle progresse peu voire diminue, sur les pôles concernés par les travaux de la ligne b : Gares (+4,1 %) et Sainte-Anne (-3,3 %).

Le samedi, la fréquentation est inférieure d'environ 35 %, soit 151 600 montées/descentes enregistrées en 2015.

EN SEMAINE



SAMEDI



Source : Service Transport Urbain (STU), Rennes Métropole.



© J. Mignot / Rennes, Ville et Métropole.

© Didier Gouray - Rennes, Ville et Métropole.

© Didier Gouray - Rennes, Ville et Métropole.

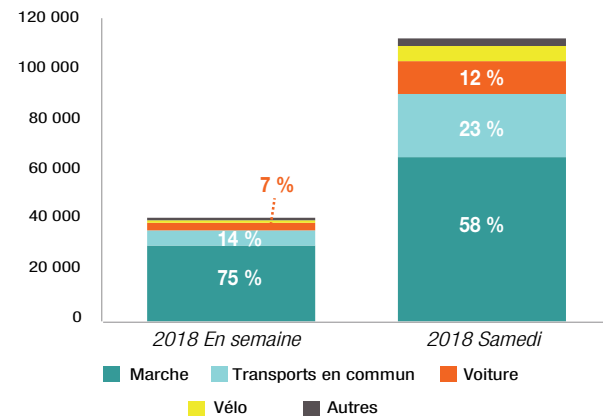
LES DÉPLACEMENTS « AU MOTIF ACHAT » SONT PRÉDOMINANTS LE SAMEDI ET SE FONT PRINCIPALEMENT À PIED

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

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

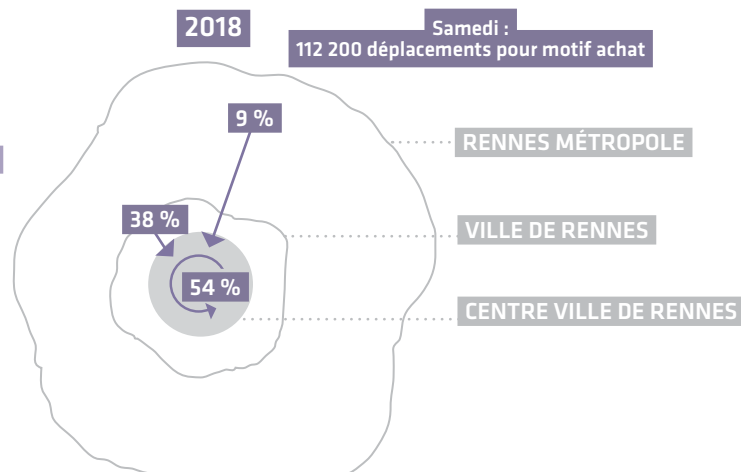
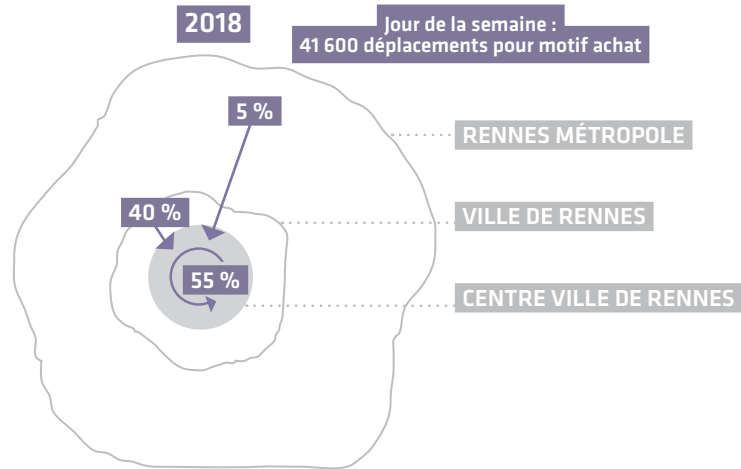
En centre-ville, la marche à pied reste le mode prédominant des déplacements pour le « motif achat » avec néanmoins un écart important selon le jour de la semaine : 75% un jour de la semaine ; 58% le samedi. Les transports en commun sont moins utilisés un jour de la semaine (14%) que le samedi (23%).

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.

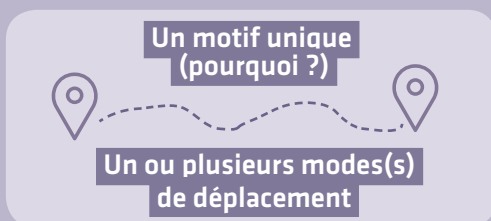
PART DES DÉPLACEMENTS DES HABITANTS DE LA MÉTROPOLE À DESTINATION DU CENTRE-VILLE DE RENNES - PAR TERRITOIRE, POUR LE MOTIF ACHAT (EN 2018, JOUR DE LA SEMAINE ET SAMEDI)



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

DÉPLACEMENT

Mouvement d'une personne réalisé sur une voie publique, pour un certain motif, entre une origine et une destination, en utilisant un ou plusieurs modes de déplacement. On compte un nouveau déplacement à chaque fois qu'un individu indique une nouvelle raison de se déplacer. Tous les déplacements des personnes de 5 ans et plus ont été recensés.



MOBILITÉ

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

MODE DE DÉPLACEMENT

Lorsqu'une personne effectue un déplacement en utilisant plusieurs modes de transport, la méthodologie Cerema des enquêtes déplacements amène à ne retenir au final qu'un seul de ces modes, pour calculer les parts modales en particulier.

Le mode de déplacement retenu est celui qui est prioritaire, c'est-à-dire le plus haut dans la hiérarchie définie par le Cerema : métro, bus urbain, train, autocar, taxi, camion - fourgon - camionnette, autres (tracteur - engin agricole - quad...), véhicule particulier, deux ou trois roues motorisés, vélo, roller - skate - trottinette, petits engins électriques, transport fluvial ou maritime, avion, marche.

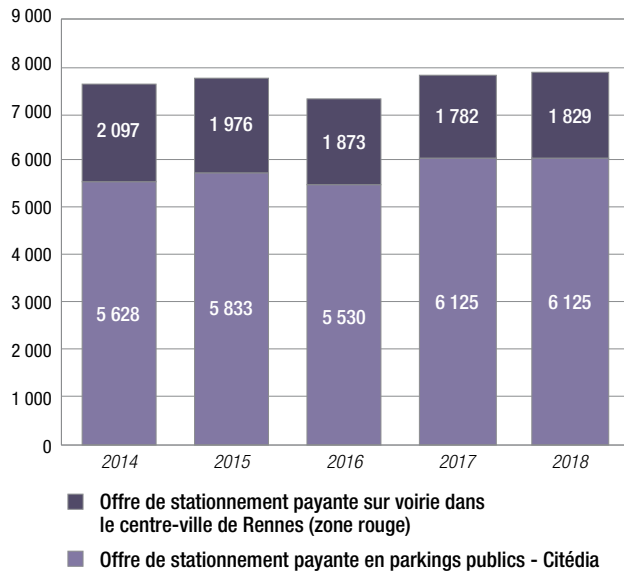
UNE OFFRE DE STATIONNEMENT EN HAUSSE

En 2018, l'offre de stationnement en centre-ville de Rennes est de 7954 places dont 77% relèvent d'une offre en parkings publics et 23% d'une offre sur voirie en zone rouge. L'offre en parking est en légère hausse (+ 47 places) et en forte augmentation sur deux ans (+ 7%, + 551 places).

Cette évolution positive est liée aux travaux de réhabilitation/extension du parking Gare-Sud qui a offert 579 places supplémentaires. Le parking est complété de 70 places de dépose minute, 100 places pour les deux-roues motorisés ainsi que 400 places sécurisées pour les cyclistes. Début 2020, 200 places supplémentaires seront même livrées en parking public lors de la mise en service de l'intégralité du parking Gare-sud.

Par ailleurs, fin 2022, le parking public Hôtel-Dieu sera livré (300 places).

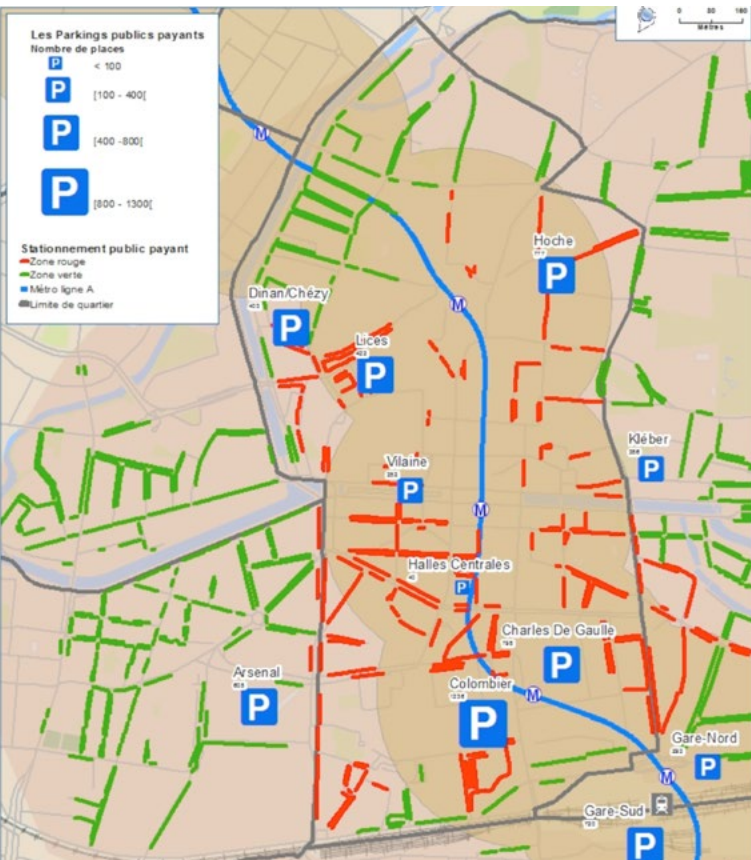
OFFRE DE STATIONNEMENT EN CENTRE-VILLE DE RENNES (VOIRIE PAYANTE - ZONE ROUGE ET PARCS PUBLICS)



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

STATIONNEMENT PUBLIC PAYANT

OBSERVATOIRE DU CENTRE-VILLE DE RENNES

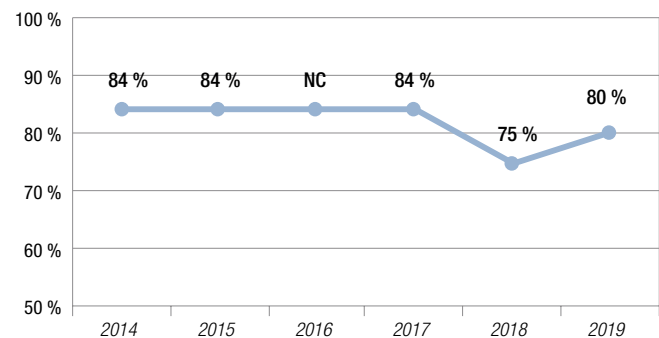


Édité par le Service de la Mobilité urbaine. Source : banque de données RM SIG, Cadastre.

L'offre de stationnement en zone rouge est en hausse de 2,7% en 2018 (+ 47 places) par rapport à 2017. Cette hausse s'explique par la fin de chantiers répartis dans le centre-ville et liés à des projets d'aménagement d'espaces publics (accessibilité, abords du métro, livraisons, arceaux vélo...) ou encore de mise aux normes (sécurisation des traversées piétonnes, PMR...).

En 2018, la « dépenalisation » du stationnement sur voirie, a conduit à une importante évolution des pratiques : les usagers sont toujours au nombre d'environ 5,3 par place et par jour, mais la réserve de capacité est devenue plus importante tout au long de la journée (20% à 13 heures).

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.

UNE FRÉQUENTATION EN HAUSSE DANS LES PARKINGS PUBLICS

Le nombre d'usagers horaires, c'est-à-dire détenteur d'un ticket pris à l'entrée des parkings publics payants du centre-ville, s'élève à près de 2,6 millions au cours de l'année 2018. Ce chiffre est en baisse par rapport à 2017 (-2,8 %).

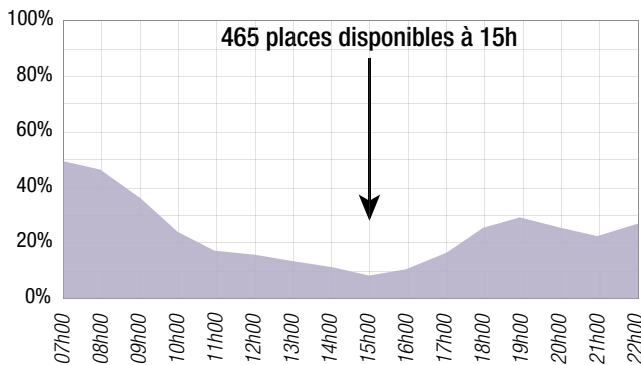
L'évolution est due principalement aux nombreux travaux d'aménagements de voirie pénalisant l'accessibilité de certains parkings mais aussi à l'impact des mouvements sociaux que Rennes notamment a connu à la fin de l'automne 2018.

Depuis 2007, la fréquentation des parkings publics a néanmoins augmenté en moyenne de 20%. Cette hausse s'explique par la progression de l'offre (ouverture du parking Charles de Gaulle, extension du parking Gare-Sud) et à un report de la voirie vers les parkings.

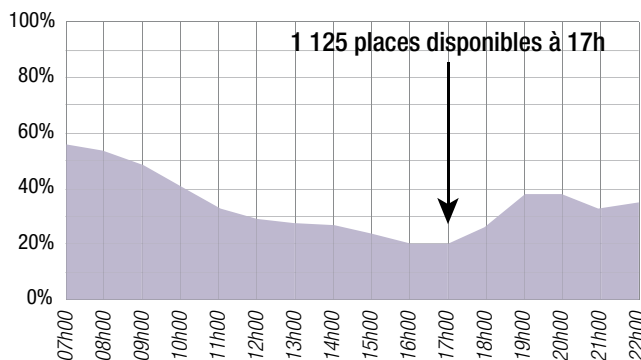
Par cumul de l'occupation horaire des parcs de stationnement, il reste toujours au plus fort d'un jour moyen de semaine en 2018, 465 places disponibles à 15h (8% de l'offre) et 1 125 places le samedi à 16h (20% de l'offre).

Globalement, sur l'année 2018, les parcs ont offert un taux de disponibilité du service de 96% (contre 93% en 2017 - 2968 heures saturées sur 83256 heures de service).

PLACES LIBRES DANS LES PARCS DE STATIONNEMENT EN 2018 LES MARDIS ET JEUDIS D'OCTOBRE

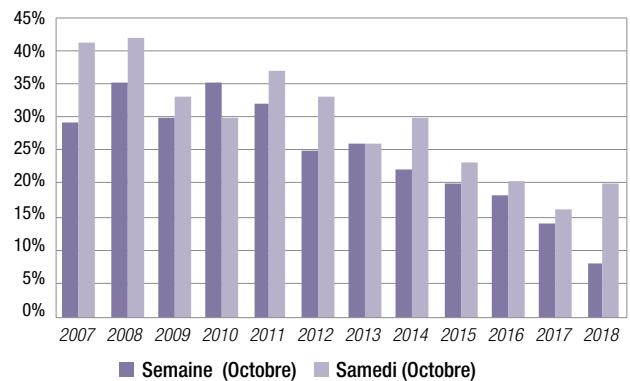


LES SAMEDIS D'OCTOBRE

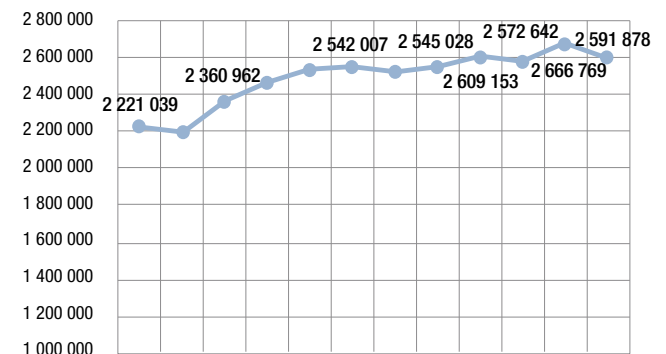


Source : Citédia, Service Mobilité (SMU), Rennes Métropole.

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



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



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

LES PARKINGS PUBLICS : 7 100 USAGERS SUR UNE JOURNÉE EN MOYENNE AVEC DES RÉSERVOIRS DE PLACES

La fréquentation journalière dans les parkings publics du centre-ville s'élève en moyenne à environ 7 100 en 2018.

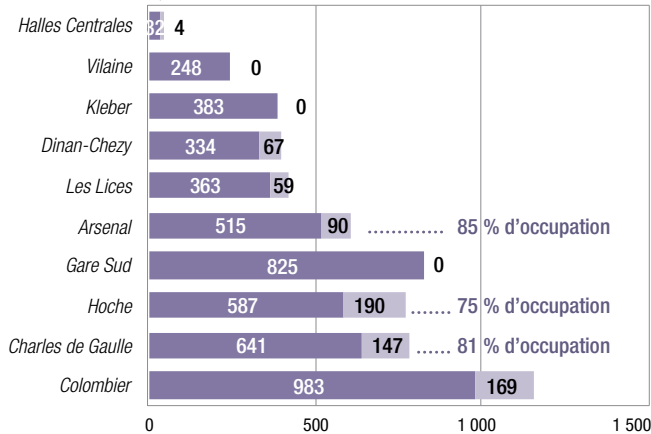
Le parking Colombier, compte tenu de son grand nombre de places (1 152 places), accueille le plus grand nombre d'usagers sur une journée (1 317 usagers). Le parking aérien Vilaine, compte tenu de sa place centrale, a également une très forte fréquentation (1 164 usagers par jour) grâce à une rotation élevée : 4,6 usagers horaires par place et par jour contre 1,5 en moyenne pour l'ensemble des parkings publics payants.

Le parking des Halles Centrales avec ses 38 places, se distingue par un niveau de rotation élevé : 5,5 usagers par place et par jour, soit 200 usagers accueillis chaque jour en moyenne.

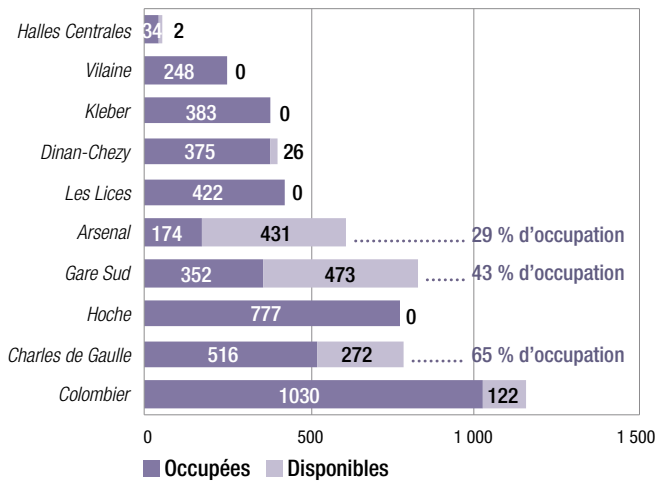
Au plus fort d'un jour moyen de semaine en 2018, c'est-à-dire vers 16 h, 25% des places de stationnement sont disponibles dans le parking Hoche (soit 190 places sur un total de 777 places) et 15% dans celui d'Arsenal (90 sur 605 places).

OCCUPATION EN 2018 DE CHAQUE PARC DE STATIONNEMENT À 16H

LES MARDIS ET JEUDIS D'OCTOBRE



LES SAMEDIS D'OCTOBRE



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

LES PARKINGS RELAIS : UNE FRÉQUENTATION STABLE EN 2017 AVEC DE FORTES ÉVOLUTIONS À L'HORIZON 2020-2021

Le territoire compte 5 parkings relais pour un total de 1802 places en 2018 dont 45 pour les personnes à mobilité réduite : Villejean Université (382 places), J.F Kennedy (384 places), Henri Fréville (413 places), Poterie (369 places) et le parc des Préales (254 places), ouvert en 2012.

Les parkings relais, ont accueilli près de 587 125 voitures en 2018. Depuis plusieurs années la fréquentation des 5 parcs est stable (+0,3%). Toutefois, cette année, la fréquentation du parking relais de Villejean-Université est en baisse de 8 % quand celui de JF Kennedy progresse de 12 %.

Le parc de la Poterie qui concentre 26% de la fréquentation des parcs relais en 2018 atteint la saturation dès 8h20. Son taux d'occupation est de 104 %. Des travaux ont été engagés à l'été 2019 pour doubler sa superficie. Les parcs de Villejean-Université et de JF Kennedy sont les moins fréquentés (80 % de taux d'occupation). Le parc de Villejean-Université enregistre une baisse cette année de -8 %.

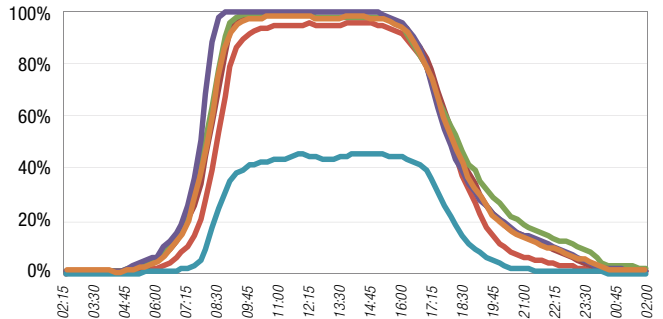
Si ces parcs relais sont proches de la saturation en semaine entre 8h et 16h, le samedi ceux-ci sont moins fréquentés. Au plus fort de leur occupation, à 16h, le taux de remplissage s'élève en moyenne à 60 % soit tout de même 10 points de plus qu'en 2016.

À L'HORIZON 2020-2021

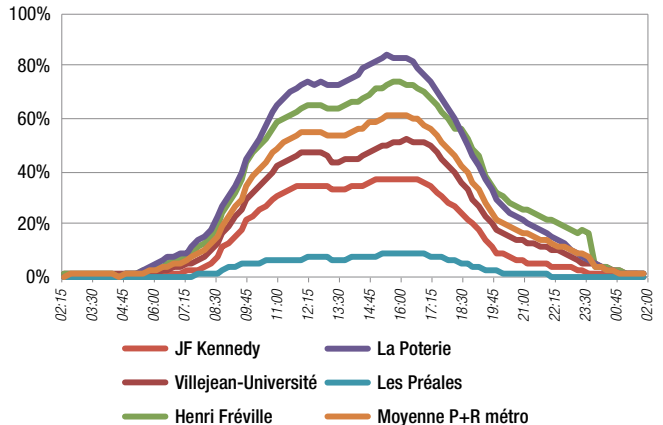
Sur la ligne b, 2 000 places supplémentaires seront proposées en parkings relais (800 places à Saint-Jacques-Gaîté, 400 aux Gayeulles et 800 à Cesson-Viasilva). À cela, s'ajoutera une extension de 313 places au parc relais de La Poterie.

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

EN JOUR DE SEMAINE, PÉRIODE SCOLAIRE



LE SAMEDI



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

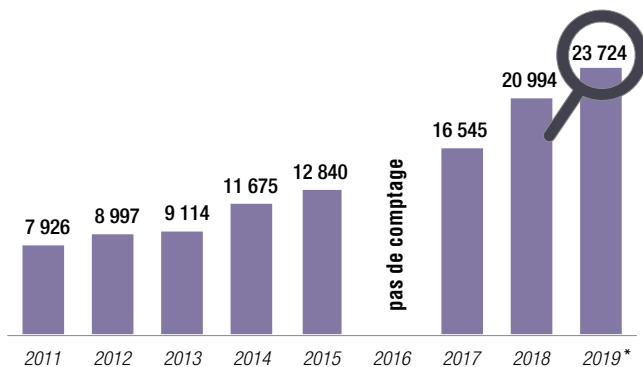
UNE PROGRESSION DU VÉLO EN CENTRE-VILLE

Chaque jour ce sont en moyenne 23 724 vélos qui accèdent au centre-ville en 2018, chiffre en légère augmentation par rapport à 2017 (+5%) mais en forte évolution sur 5 ans : +100% depuis 2014 !

Près de 223 000 emprunts de vélos en libre-service ont été effectués dans les 24 stations du centre-ville en 2018. En complément, le service de location longue durée de vélos a continué à se développer : environ 2 000 vélos sont proposés.

5 parcs de stationnement sécurisés pour vélos sont implantés dans le centre-ville de Rennes, offrant 53 places sécurisées ainsi que 1 053 arceaux vélos.

NOMBRE MOYEN JOURNALIER DE VÉLOS DANS LE CENTRE VILLE



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



© Didier Gouray - Rennes, Ville et Métropole.

UNE RELATIVE STABILITÉ DES FLUX PIÉTONS DEPUIS 2010

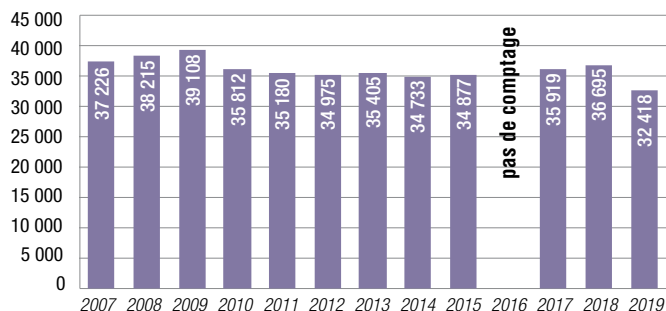
Depuis 2007, l'espace piétonnier a augmenté de 2% dans le centre-ville de Rennes. L'élargissement de trottoirs, la création de zones de circulation apaisées favorisent et sécurisent la circulation piétonne encourageant ainsi la marche à pied.

Le flux piéton en centre-ville le mercredi après-midi est en légère baisse depuis 2 ans. Il s'élève à 32 418 piétons à l'heure sur l'ensemble des sites enquêtés.

Les comptages d'avril-mai 2019 sont sans doute encore marqués par les manifestations qui ont produit un effet dissuasif sur la fréquentation du centre-ville. Les flux restent très concentrés sur la rue d'Orléans, d'Estrée, le Bastard et Motte-Fablet avec des flux se rapprochant de 3 000 piétons à l'heure. De part et d'autre de cet axe, les flux sont inférieurs à 1 500 piétons à l'heure.

Au sud de la place de la République, on observe une vraie dynamique sur les rues de Nemours et du Maréchal Joffre, avec plus de 1 200 piétons à l'heure.

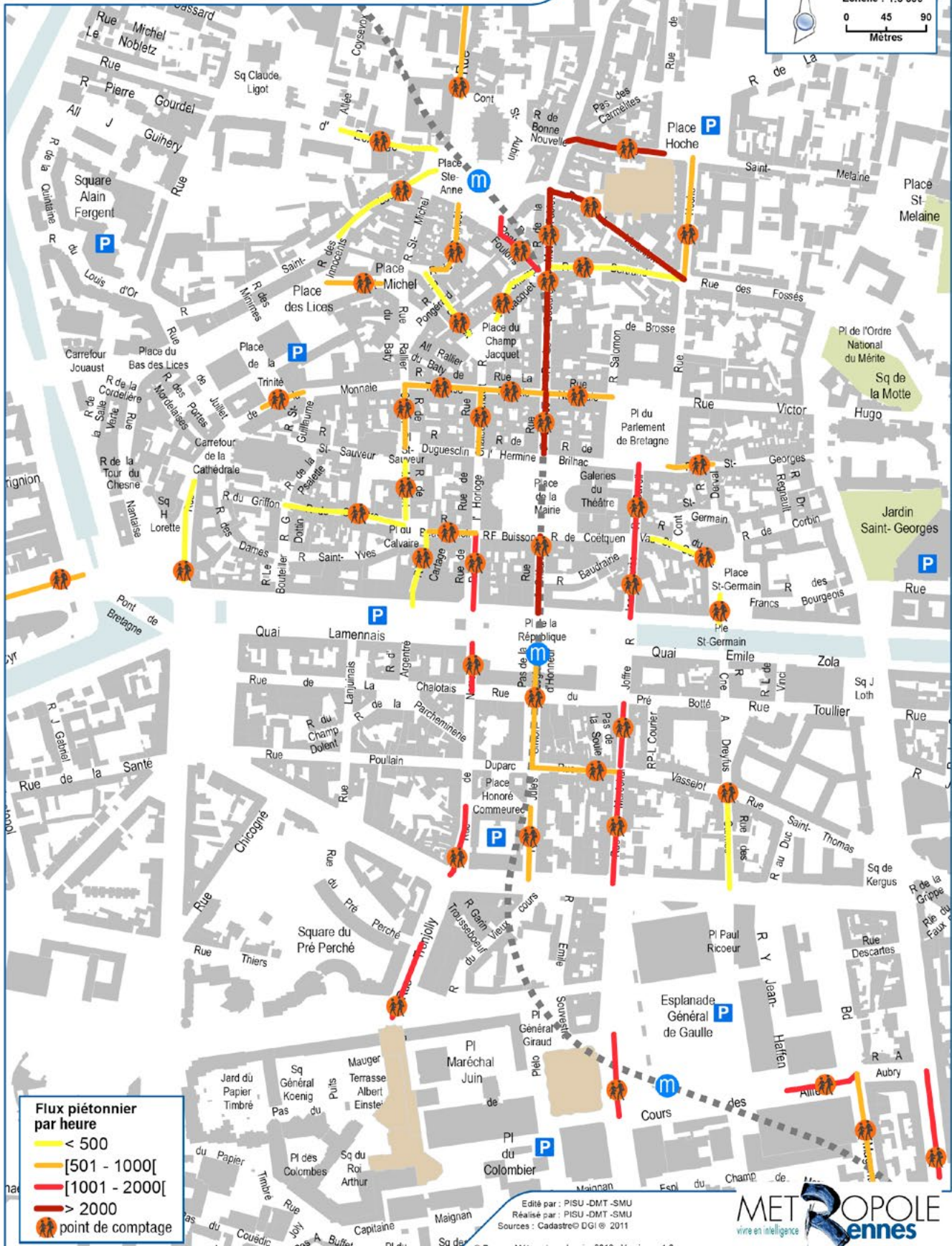
NOMBRE DE PIÉTONS EN FLUX À L'HEURE DANS LES (32) RUES COMMERCANTES DU CENTRE-VILLE



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

Observatoire piétons

Flux piétonnier Avril 2018



Focus : opération Rennes centre ancien

© F.Hamon

Dès 1970, la Ville de Rennes engage plusieurs opérations de réhabilitation successives sur les copropriétés privées du centre ancien. Elles ciblent des secteurs géographiques précis ou des types de travaux, tels que le ravalement de façade, la rénovation des cages d'escalier. En 1985, la Ville s'associe à l'État pour mettre en place un Secteur sauvegardé : il s'étend sur les deux tiers du périmètre du Centre ancien, soit environ 40 hectares, ville moyenâgeuse et ville classique comprises. L'objectif : protéger le patrimoine historique et remarquable du centre-ville.

Entre 2007 et 2010, le centre-ville de Rennes est confronté à une recrudescence de situations dangereuses, parfois dramatiques pour ses habitants. En effet, les situations de péril sur les immeubles se multiplient (effondrement partiel de structure de bâtiments, de cheminées, de planchers...), associées à la survenue d'incendies tel que celui de la rue d'Orléans, de l'îlot Visitation ou encore de l'îlot Saint-Michel.

Entre temps, en 2009, le rapport Tattier tire la sonnette d'alarme : près de la moitié des 1600 immeubles du centre ancien sont dégradés.

LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION RENNES CENTRE ANCIEN



Sources : Ville de Rennes, Territoires Publics.



LES 2 PHASES DU PROJET DE REQUALIFICATION

2011-2016

En 2011, l'opération Rennes Centre ancien est initiée par la Ville de Rennes pour une période de 5 ans. Elle est confiée à la société publique locale d'aménagement Territoires Publics, qui mobilise une équipe dédiée pour répondre à ces enjeux.

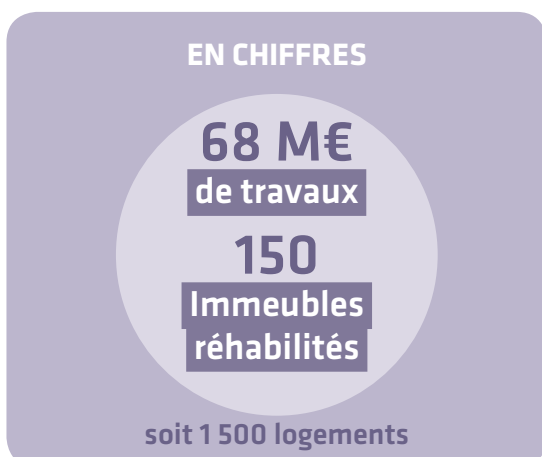
Soutenue financièrement par la Ville, la Métropole et l'État, ce grand projet s'appuie sur une concession d'aménagement et sur une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain).

2016-2023

L'opération Rennes Centre ancien entre dans un nouveau cycle de 7 ans.

Pour 2023, de nouvelles ambitions ont été formulées. L'objectif posé : 150 copropriétés et plus de 1000 logements à restaurer mais également deux nouvelles missions :

- mettre en œuvre une démarche de prévention pour éviter la dégradation des copropriétés,
- déployer des interventions en faveur de la redynamisation du commerce dans cette opération de requalification.



1^{ER} LEVIER D'ACTION : L'INCITATIF

L'OPAH-RU est le dispositif phare de l'opération Rennes Centre ancien. Il est le principal outil du « volet incitatif ». Son objectif est de soutenir les propriétaires et copropriétaires privés dans la réhabilitation de leur logement et/ou de leur immeuble en les accompagnant sur le volet technique (travaux), financier (mobilisation de subventions publiques) et administratif.

Par le biais de l'OPAH-RU, il s'agit également de sensibiliser les habitants et les propriétaires aux risques structurels, sanitaires ou d'incendies.

Pour les propriétaires (occupants ou bailleurs) privés, cette OPAH-RU est une véritable opportunité : celle de bénéficier d'un accompagnement global, dans la durée par le biais d'une équipe dédiée.

C'est aussi un dispositif financier incitatif par lequel sont mobilisées des aides et subventions pour les travaux de réhabilitation, les diagnostics préalables ainsi que l'ensemble des prestations d'étude et de maîtrise d'œuvre.

Source : <https://rennes-centreancien.fr>.



Source : Territoires.

2^{EME} LEVIER D'ACTION : LE COERCITIF

Les situations de blocage ou de danger sont fréquentes dans certains secteurs du centre historique. Elles peuvent mener à l'utilisation d'outils coercitifs, tels que les procédures de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI), les Déclarations d'Utilité Publique de travaux (DUP ORI) ou les procédures publiques selon les risques identifiés : arrêté de péril, arrêté d'insalubrité...

À titre d'exemple, l'îlot Saint-Michel a nécessité le déploiement d'une DUP suite à l'incendie qui a ravagé les différents immeubles en juin 2010. Cette procédure était alors indispensable pour assurer la mise en sécurité du



Source : Territoires.



Source : Îlot Saint-Michel. <https://rennes-centreancien.fr>.

site et la déconstruction des bâtiments dangereux. Cette opération est unique en son genre, car elle a nécessité de reconstruire les immeubles dans un secteur sauvegardé, avec des contraintes patrimoniales importantes.

Enfin, la SPLA Territoires Publics est parfois contrainte d'acquérir des immeubles ou des logements pour les remettre sur le marché, après réhabilitation.

Certains projets spécifiques, comme celui de l'Impasse des Barrières, font appel aux missions d'aménageur de Territoires Publics pour engager des acquisitions foncières, réaménager le site et revendre pour produire des programmes neufs.

Source : <https://rennes-centreancien.fr>



© Didier Gouray - Rennes, Ville et Métropole.



L'ensemble des actions de la mission commerce sont menées en étroite collaboration avec les services Commerce et Tourisme de Rennes Métropole et de la Ville de Rennes.

Dans ce cadre, la « mission commerce » a pour objectif de remettre sur le marché un certain nombre de commerces, acquis par la SPLA Territoires Publics dans le cadre d'opérations de réhabilitation d'immeubles dégradés.

L'aménageur Territoires Publics, au travers de son équipe dédiée et avec l'appui du service Commerce et Tourisme s'appuie sur ce patrimoine commercial afin d'accompagner et de faciliter l'implantation d'une nouvelle offre de commerces dans le centre ancien dans un souci de pérennité et de diversification de l'offre commerciale existante dans le centre-ville.

Une véritable boîte à outils est en cours de constitution, dans laquelle la « mission commerce » peut mobiliser un dispositif de portage immobilier dans le but de remettre des locaux vacants sur le marché, de conserver la maîtrise des murs commerciaux sur le long terme et d'accompagner des activités ou des porteurs de projets plus fragiles économiquement (artisanat par exemple).

LE VOLET « MISSION COMMERCE »

L'opération Rennes Centre ancien intègre une mission commerce qui porte sur la requalification des pieds d'immeubles du centre-ville historique. Cette mission, adoptée en février 2016, s'articule avec le Plan d'action « commerce centre-ville » et la stratégie définie dans le futur plan-guide de la Ville de Rennes.



© Didier Gouray - Rennes, Ville et Métropole.

Une attention particulière est portée sur la vacance des rez-de-chaussée commerciaux, générée par les phases de travaux, avec le souci de déployer une stratégie d'animation de ces vitrines vacantes car les commerces sont aussi des lieux de vie, d'échanges et d'attractivité pour le centre historique de Rennes.

LE CENTRE VILLE







Contact

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

Équipe projet

Corinne Croguennec-Lemercier (SIG)
Dominique Gérard (Enquête ménages-déplacements)
Élisabeth Quéguiner (Infographie)
Sabrina Quélavoine (Secrétariat)
Didier Caron (Reprographie)

Photos

Audiar (non mentionnées)

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



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

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