



Observatoire
COMMERCE CENTRE-
VILLE DE RENNES

**Données socio-
économiques
Fréquentation
Dynamique commerciale
Mobilités**

N°3 - DÉCEMBRE 2018

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 fréquentation du centre-ville : une photographie en 2017

- 12 EN 2017, 10 % DE NUITÉES DU CENTRE-VILLE SONT TOURISTIQUES
- 13 LES EXCURSIONS EN JOURNÉE : UNE FRÉQUENTATION DU CENTRE-VILLE ESSENTIELLEMENT DÉPARTEMENTALE

La dynamique commerciale

- 14 UN NOMBRE DE LOCAUX COMMERCIAUX STABLE
- 15 UNE RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DIFFÉRENCIÉES DES LOCAUX COMMERCIAUX SELON LES TYPES DE PRODUITS
- 17 UNE VACANCE STABLE
- 18 L'ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE DU CENTRE MARCHAND
- 19 LES NOUVELLES IMPLANTATIONS
- 19 TAUX D'ENSEIGNE NATIONALE EN 2017
- 21 LA FRÉQUENTATION DES CENTRES COMMERCIAUX DU CENTRE-VILLE
- 22 LES EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS, UNE CROISSANCE CONTINUE À LA FOIS DANS LA VILLE DE RENNES ET L'AIRE URBAINE
- 23 LES MARCHÉS NON SÉDENTAIRES : 8 MARCHÉS DE PLEIN AIR HEBDOMADAIRES
- 24 LA CRIÉE : MARCHÉ CENTRAL

Les mobilités

- 25 HAUSSE DE L'OFFRE ET DE LA FRÉQUENTATION DES TRANSPORTS EN COMMUN DEPUIS 2009
- 25 LE PÔLE RÉPUBLIQUE CONCENTRE PRÈS DE LA MOITIÉ DE LA FRÉQUENTATION EN TRANSPORT EN COMMUN DU CENTRE-VILLE
- 26 UNE OFFRE DE STATIONNEMENT EN HAUSSE
- 27 UNE FRÉQUENTATION EN HAUSSE DANS LES PARKINGS PUBLICS ET DES DISPONIBILITÉS
- 27 LES PARKINGS PUBLICS : 7 500 USAGERS SUR UNE JOURNÉE EN MOYENNE AVEC DES RÉSERVOIRS DE PLACES
- 28 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
- 29 UNE RELATIVE STABILITÉ DES FLUX PIÉTONS DEPUIS 2010

Focus : secteur de la restauration en centre-ville de Rennes

- 31 PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE ET CHIFFRES CLÉS AU NIVEAU NATIONAL
- 32 LES 10 TENDANCES DU MARCHÉ AU NIVEAU NATIONAL
- 33 RENNES MÉTROPOLE : 886 UNITÉS POUR UN CA DE 367 M€
- 33 LE CENTRE-VILLE DE RENNES CONCENTRE PLUS D'UN TIERS DE L'OFFRE DE RESTAURATION DE LA MÉTROPOLE



© J. Mignot.

SYNTHÈSE

Depuis 2017, la liaison LGV positionne Rennes à 1h25 de Paris marquant une étape clé de son développement. L'arrivée en cœur de ville du centre des congrès, la naissance du quartier d'affaires EuroRennes et l'implantation de 5 nouvelles stations de métro sont autant de vecteurs au service de l'attractivité économique commerciale et touristique du cœur marchand de la Métropole.

Le projet urbain fixe 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 2010 et 2017 avec Nantes, Toulouse, Angers et Montpellier.

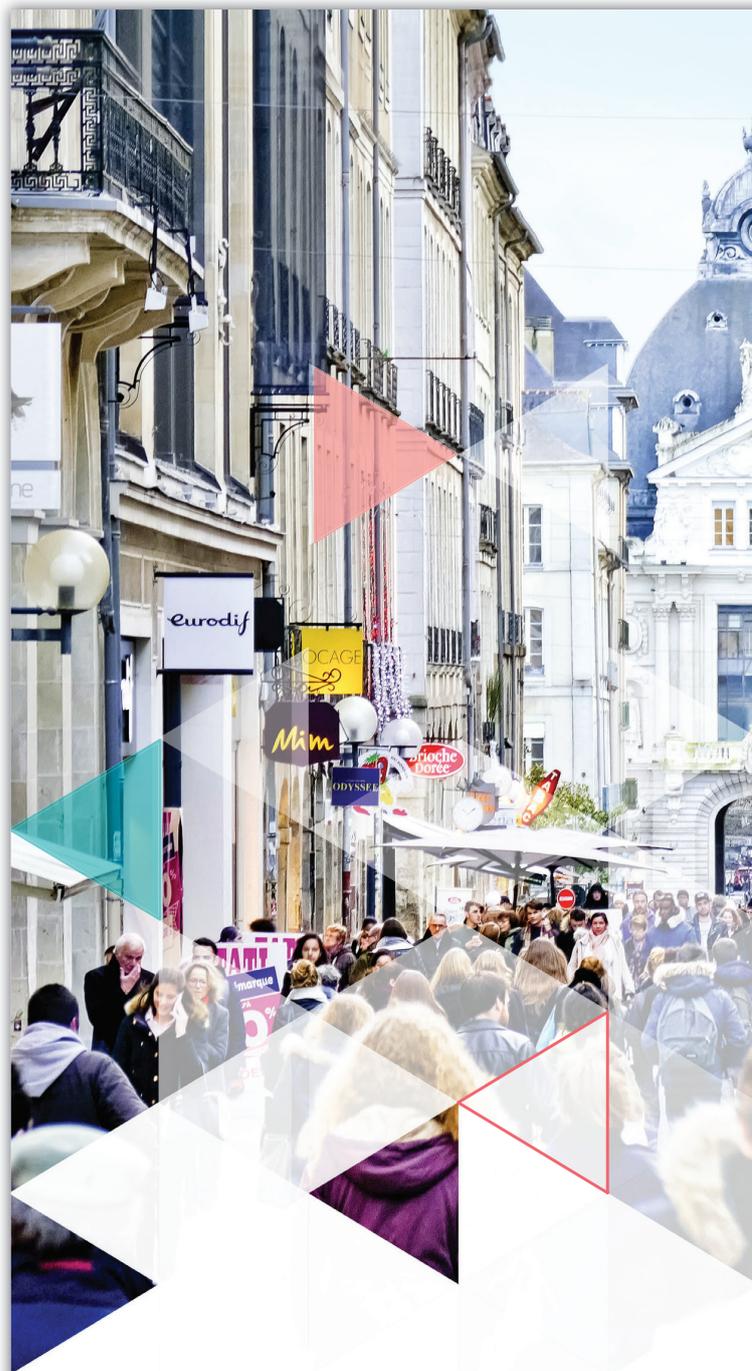
Le chiffre d'affaires (hors restauration cafés et hôtels) est estimé à 620 Millions d'€ dont 40 % réalisé par le secteur de l'équipement de la personne et 23 % par l'alimentaire.

Le secteur de l'équipement de la personne qui a vu l'arrivée en 2018 de l'enseigne Japonaise UNIQLO reste un élément d'attraction majeur car 21% du CA est réalisé par des consommateurs résidant en dehors de la Métropole.

Le taux de vacance reste faible : 6 % mi-2018 et en ajoutant la vacance structurelle et la vacance temporaire (liée à un local en cours de travaux), le taux global atteint 7,9 % soit une stabilité par rapport à fin 2014.

Concernant le volet « mobilités », l'année 2017 est marquée par une hausse de l'offre de stationnement de 7 % par rapport à 2016 consécutive aux travaux de réhabilitation et d'extension du parking Gare-Sud (+ 200 places). La fréquentation des parkings publics est aussi en hausse. Par ailleurs, la fréquentation des parcs relais (ligne A du métro) est stable avec de fortes évolutions à prévoir à l'horizon 2020-2021 en perspectives de l'ouverture des 3 nouveaux parcs relais.

Ce troisième numéro est complété d'un focus sur le secteur de la restauration, clé de voûte de l'activité du centre-ville de Rennes avec 540 établissements. Les chiffres clés et grandes tendances au niveau national attestent d'un secteur en pleine croissance pesant 90 Milliards d'€.



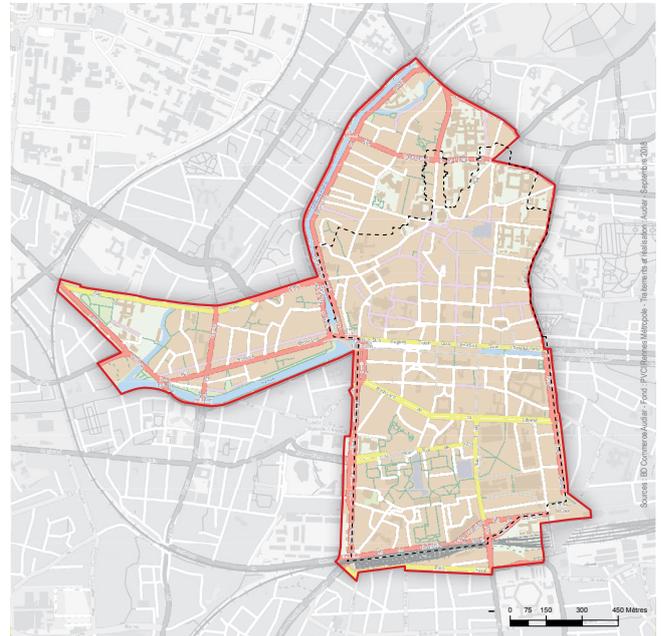


ES re-Ville

LE COMMERCE

Périmètre du centre-ville 2018

LE PÉRIMÈTRE DU CENTRE-VILLE 2018 CORRESPOND AU PROJET URBAIN RENNES 2030 AVEC ÉLARGISSEMENT AU NORD (HÔTEL DIEU), À L'OUEST (MAIL FRANÇOIS MITTERRAND ET ÎLOT DE L'OCTROI) ET AU SUD (EURORENNES).



— périmètre 2018
- - - périmètre cœur marchand 2014

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, le Carré Rennais, l'Union du Commerce et la Fédération Nationale de l'Habillement.

Les objectifs de ce nouvel 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 27 500 habitants en 2014, soit 12 % de la population de la Ville de Rennes. C'est l'équivalent de la 3^{ème} ville du département. La population a légèrement augmenté depuis 1990 (+5 %) avec une stabilisation relative depuis 1999 qui reflète une profonde mutation du centre-ville avec l'essor de nouveaux quartiers (Mail François Mitterrand) et la réhabilitation du centre ancien par le biais d'une vaste opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah)¹.

Si la population rennaise est restée relativement stable, son aire d'attraction quant à elle continue d'enregistrer une forte croissance démographique. Ainsi, l'aire urbaine² de Rennes, 10^{ème} aire urbaine française avec ses 711 000 habitants, est dans le « top 5 » des territoires les plus en croissance de

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

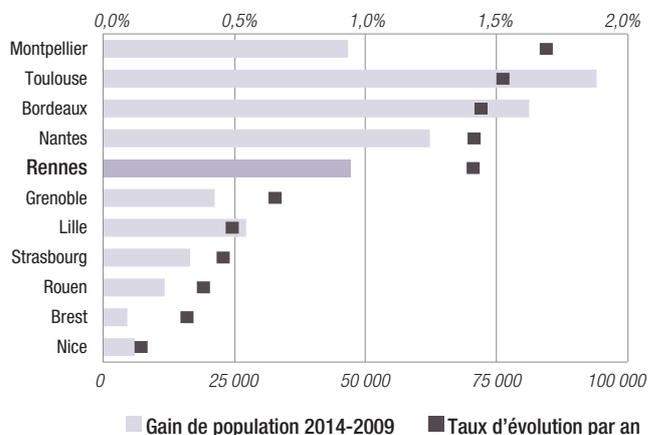
² Une aire urbaine, au sens de l'Insee, est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi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

France avec Montpellier, Toulouse, Bordeaux et Nantes. Entre 2009 et 2014, sa population a progressé de 1,4 % par an, soit 47 300 habitants supplémentaires sur la période.

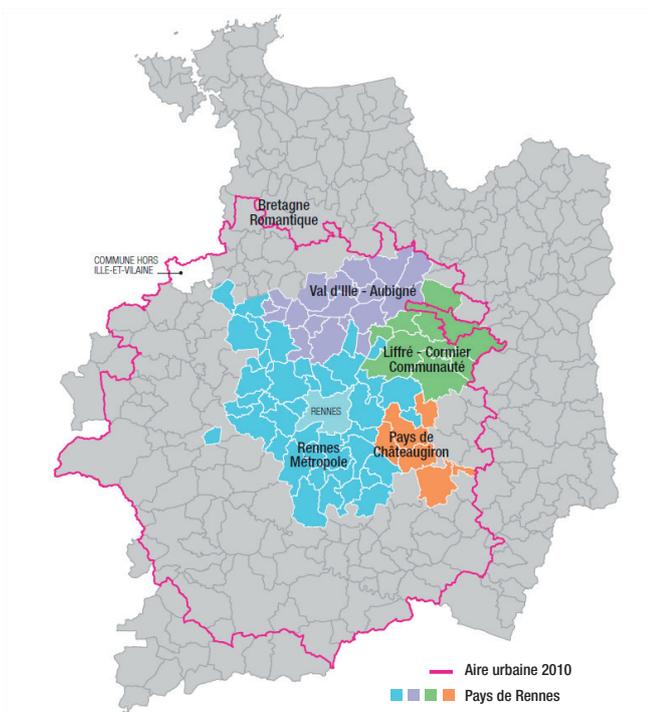
	Population 2014	Poids du centre-ville	Évolution 2014-2009	
			Valeur	En% par an
Centre-ville	25 702	–	-671	-0,5%
Rennes	213 454	12,3%	+6 850	+0,7%
Pays de Rennes	516 511	5,1%	+33 295	+1,3%
Aire Urbaine	710 481	3,7%	+47 267	+1,4%

Source : Recensements de population Insee, Audiar.

ÉVOLUTION ANNUELLE DES PRINCIPALES AIRES URBAINES ENTRE 2009 ET 2014



Source : Recensements de population Insee, Audiar.



Source : Audiar Janvier 2017

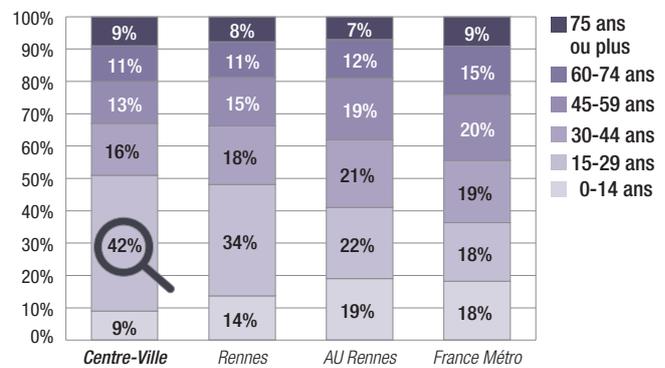
SPÉCIFICITÉS DU CENTRE-VILLE : SA JEUNESSE ET DES ACTIFS CSP+

Le centre-ville se distingue par une part importante d'étudiants et de jeunes actifs. En 2014, 42% de la population a entre 15 à 29 ans contre 22% dans l'aire urbaine rennaise et 18% en France métropolitaine.

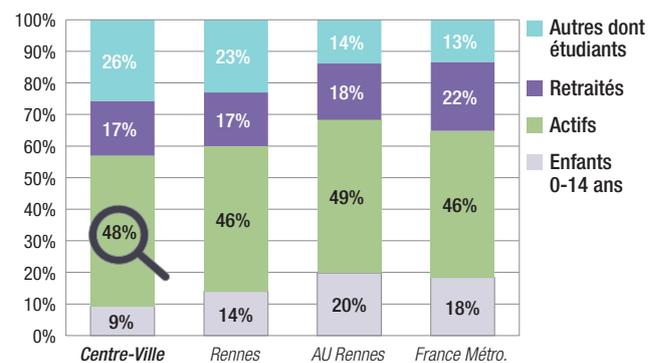
Comme dans les autres territoires³, 48% des habitants du centre-ville sont des actifs. Cependant, la particularité du centre-ville réside dans le poids important des cadres et professions intellectuelles supérieures (37% contre 19% dans l'aire urbaine de Rennes) et la faible représentativité des ouvriers (8% contre 20% dans l'aire urbaine).

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

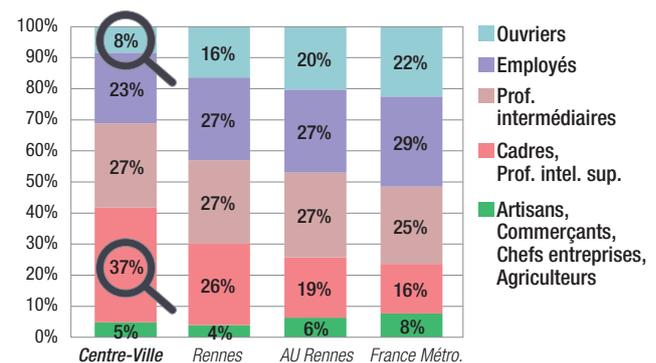
COMPARAISON DE LA STRUCTURE PAR ÂGE EN 2014



COMPARAISON DE LA STRUCTURE PAR STATUT EN 2014



COMPARAISON DE LA STRUCTURE DES ACTIFS EN 2014

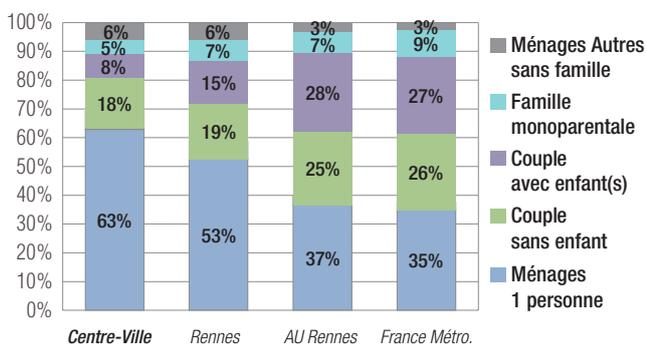


Source : Recensements de population Insee, Audiar

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

Le centre-ville de Rennes compte 16 100 ménages en 2014. 63% de ces ménages sont composés de personne seule dans le centre-ville contre 37% dans l'aire urbaine de Rennes. En revanche, les couples avec enfant(s) ne représentent que 8% 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 2014



Source : Recensements de population Insee, Audiar.

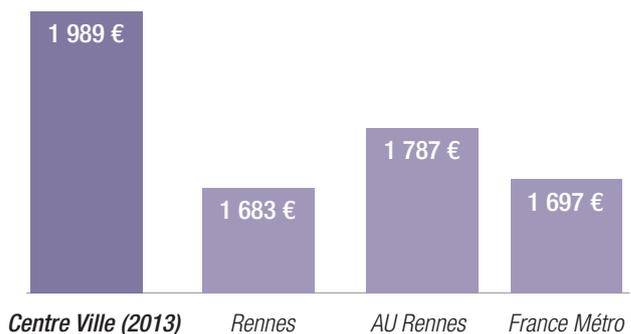
DES REVENUS DISPONIBLES SUPÉRIEURS

Les ménages du centre-ville de Rennes ont un pouvoir d'achat important. Le revenu médian et mensuel en centre-ville de Rennes (1 989 € par ménage) est supérieur d'environ 11% 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 de 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.

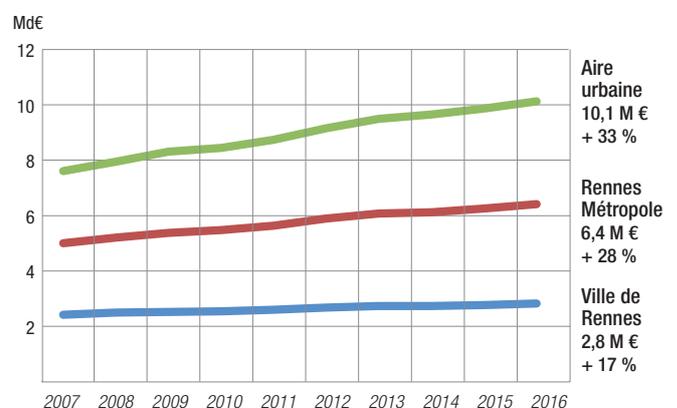
Le poids et le dynamisme démographique de ce territoire en font un marché porteur : le revenu imposable des ménages s'élève à 10,1 milliards d'€ sur l'aire urbaine en hausse de 33% par rapport à 2007.

REVENU DISPONIBLE MÉDIAN ET MENSUEL PAR UNITÉ DE CONSOMMATION (EN EUROS) EN 2014



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal, données Ville de Rennes sur 2013.

ÉVOLUTION DE L'ENSEMBLE DES REVENUS NETS DÉCLARÉS ENTRE 2007 ET 2016



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 en termes d'emplois, 317 000 emplois en 2014, une des plus dynamiques de France. L'aire urbaine de Rennes a gagné 10 500 emplois entre 2009 et 2014, 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. Près de 21 000 emplois salariés sont concentrés dans le centre-ville de Rennes fin 2014 (estimations Audiar 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 2014

	Emploi total 2014	Emploi salarié privé + public	Emploi non salarié	Évolution 2014-2009 emploi total	
				Valeur	En % par an
Centre-ville (hors Mail)		20 854			
Rennes	134 495	123 289	112 062	2 606	0,39%
Pays de Rennes	264 139	239 601	245 388	8 114	0,63%
Aire Urbaine	316 798	282 266	345 321	10 509	0,68%

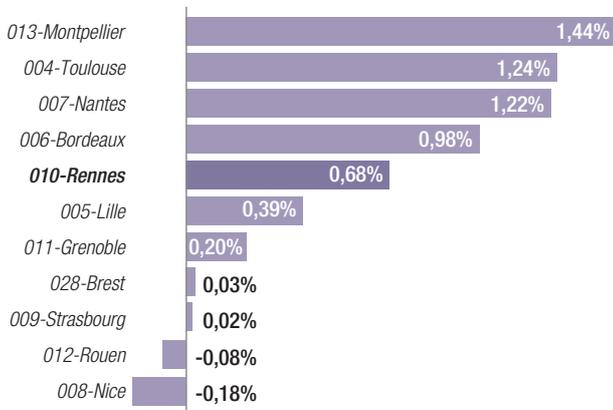
Source : Recensement Insee, estimations Audiar à partir de Sirène Insee.

* Remarque : emplois estimés hors Mail François Mitterrand, données estimées à partir du fichier Sirène.



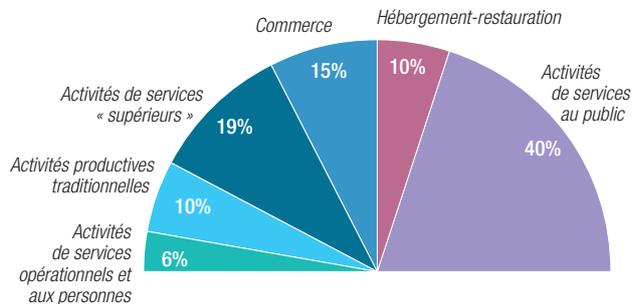
© MRW-Zeppelina, Destination Rennes.

ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'EMPLOI TOTAL ENTRE 2009 ET 2014 PAR AIRE URBAINE



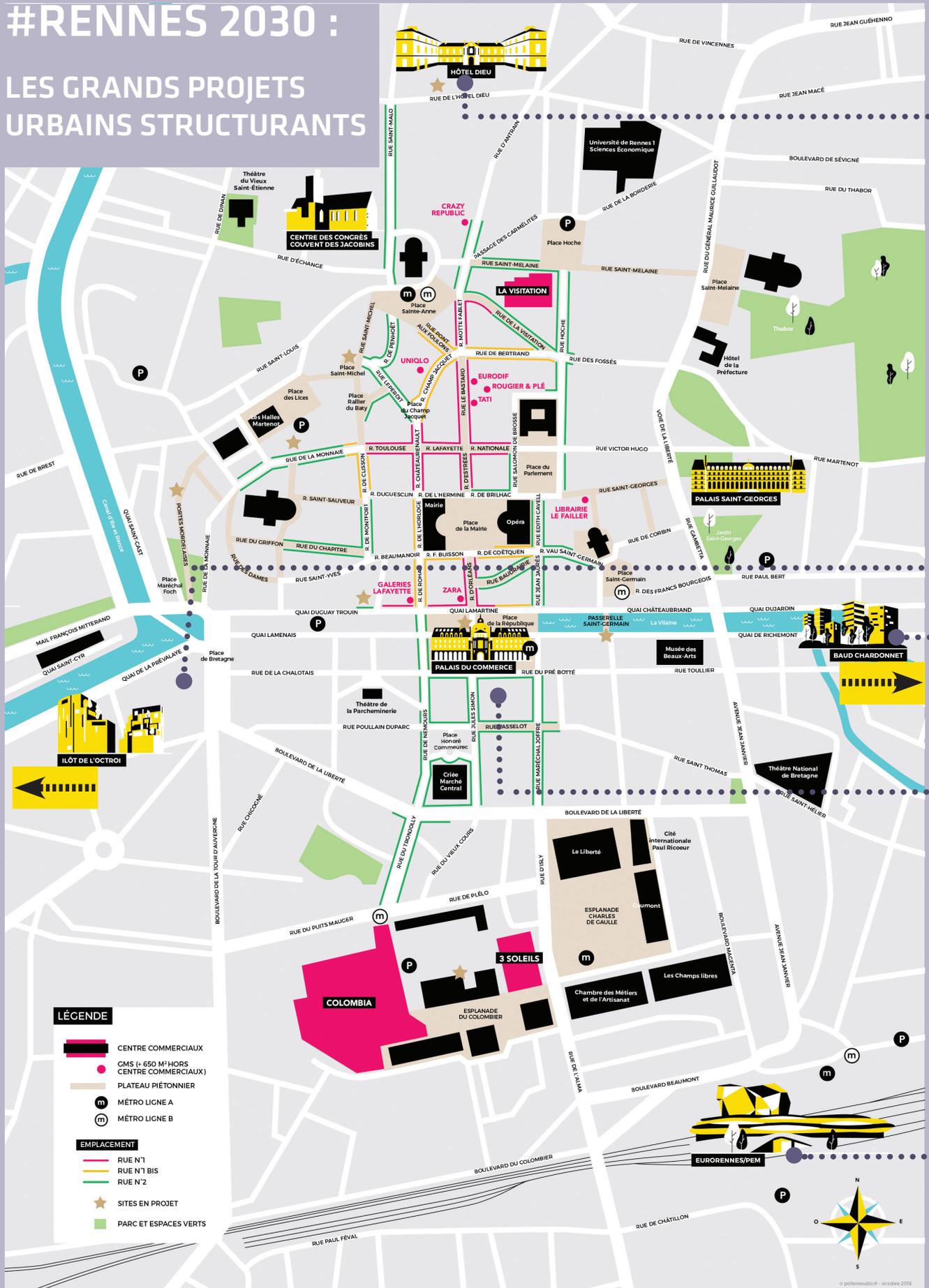
Source : Recensement Insee.

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



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 et un attracteur commercial
- Mutation du site en 2020

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 S^{te}-Anne, avec le Parc Naturel des Prairies S^t-Martin au Nord et le Parc des Tanneurs
- Mutation du site à horizon 2023



© Audiar.

+ 1 nouvelle station de métro Place S^{te}-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



© Territoires-rennes.fr.

+ 1 nouvelle station de métro Saint-Germain

AU SUD

EURORENNES : LE QUARTIER D'AFFAIRES

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



© Eurorennes.



© D. Gouray.

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

+ 1 nouvelle station de métro Gares sur le parvis nord

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
- 12 000 m² de surface plancher sur 5 niveaux
- Un appel à projet lancé en mars 2018



© 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



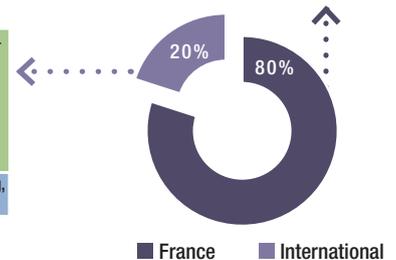
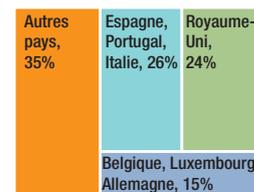
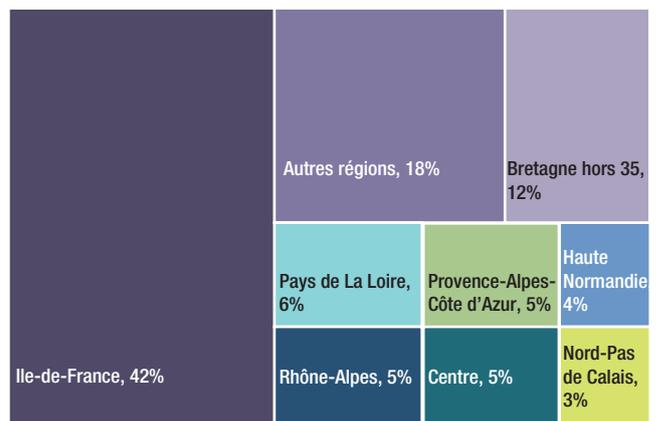
La fréquentation du centre-ville : une photographie en 2017

Flux Vision Tourisme est un dispositif mené en partenariat avec Orange et le Comité Départemental de Tourisme permettant de mesurer la fréquentation d'un territoire grâce à la téléphonie mobile. Il permet d'obtenir des indicateurs de fréquentation en termes de résidents, de nuitées et d'excursions. C'est une méthode innovante et récente qui fait l'objet de travaux permanents d'optimisation tant dans ses méthodes de production que de traitements. Les grandes tendances sont à retenir.

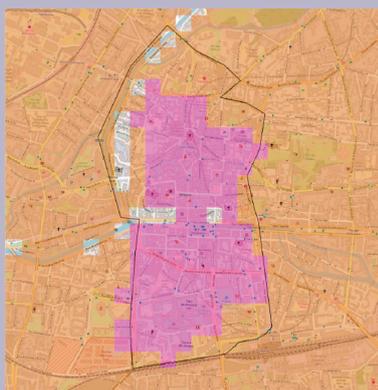
EN 2017, 10 % DE NUITÉES DU CENTRE-VILLE SONT TOURISTIQUES

Une photographie des flux du centre-ville (voir périmètre) est proposée pour l'année 2017. Une nuitée sur dix concerne des touristes séjournant en hébergement marchand ou non marchand (famille, amis, résidences secondaires) ; le restant des nuitées sont réalisées par la population résidente du centre-ville. Les touristes sont à 80 % d'origine française et viennent en majorité d'Ile-de-France, de Bretagne et des régions proches (Normandie et Pays de la Loire). Quant aux touristes étrangers, ils viennent aux deux tiers des pays limitrophes. À noter, qu'au total, l'Ile-de-France concentre le tiers des nuitées françaises et étrangères.

ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES NUITÉES TOURISTIQUES FRANÇAISES EN 2017



Source : Flux Vision Tourisme Orange - Analyse : CDT Haute Bretagne Ille-et-Vilaine - Juin 2018.



POINT MÉTHODOLOGIQUE

PÉRIMÈTRE GÉOGRAPHIQUE DE LA MESURE DE LA FRÉQUENTATION DU CENTRE-VILLE DE RENNES (PÉRIMÈTRE DÉFINI EN 2017)

■ Résidents

Population résidente du centre-ville.
Moins de 20000 habitants dans le périmètre

■ Excursionnistes

Résident d'Ille-et-Vilaine et hors département réalisant un déplacement à la journée (+ de 2 h) en dehors de sa zone de résidence.
Sont exclus les résidents du centre-ville.

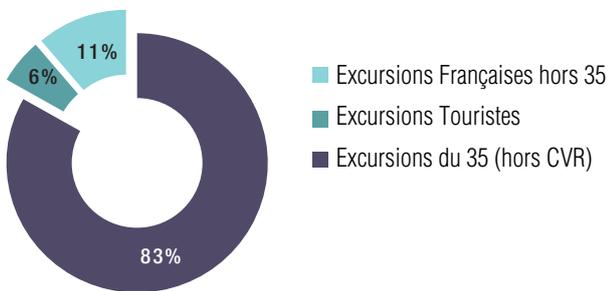
■ Touristes

Personne séjournant dans le centre-ville pour de courtes durées. Ce sont des séjours personnels et professionnels en hébergement marchand et non marchand. La notion de nuitées évalue la fréquentation touristique.

LES EXCURSIONS EN JOURNÉE : UNE FRÉQUENTATION DU CENTRE- VILLE ESSENTIELLEMENT DÉPARTEMENTALE

Les excursionnistes, fréquentant plus de deux heures le centre-ville en journée, proviennent à plus de 80% du département d'Ille-et-Vilaine. Les pics de fréquentation ont lieu en période dite « normale » hors vacances scolaires (zone B et été) et d'abord les vendredis et samedis. Le dimanche est deux fois moins fréquenté que le samedi. Les périodes de fin d'année sont des temps forts d'animation et de fréquentation du centre-ville. On retrouve également dans ces excursionnistes les personnes qui travaillent dans le centre-ville.

ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES EXCURSIONNISTES DANS LE CENTRE-VILLE EN 2017



NOMBRE D'EXCURSIONNISTES MOYEN PAR JOUR ET PAR PÉRIODE DANS LE CENTRE-VILLE

Normal	75 000
Vacances zone B	44 000
Vacances Été	45 000

NOMBRE D'EXCURSIONNISTES MOYEN PAR JOUR ET PAR PÉRIODE DANS LE CENTRE-VILLE

Lundi	59 000
Mardi	69 500
Mercredi	68 500
Jeudi	72 000
Vendredi	72 500
Samedi	66 000
Dimanche	32 000

Source : Flux Vision Tourisme Orange - Analyse : CDT Haute Bretagne Ille-et-Vilaine - Juin 2018.

FRÉQUENTATION EN JOURNÉE OU EXCURSIONNISTES EN CENTRE-VILLE DE RENNES EN 2017 (DE 6 HEURES À MINUIT)

Les pics :

- jeudi - vendredi - samedi
- samedi pour les excursions hors 35
- période de fin d'année

Les périodes les moins fréquentées :

- vacances scolaires
- période estivale



© C. Simonato, Destination Rennes.



La dynamique commerciale

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

AU NIVEAU NATIONAL

Le commerce spécialisé termine l'année 2018 dans un climat de consommation perturbé.

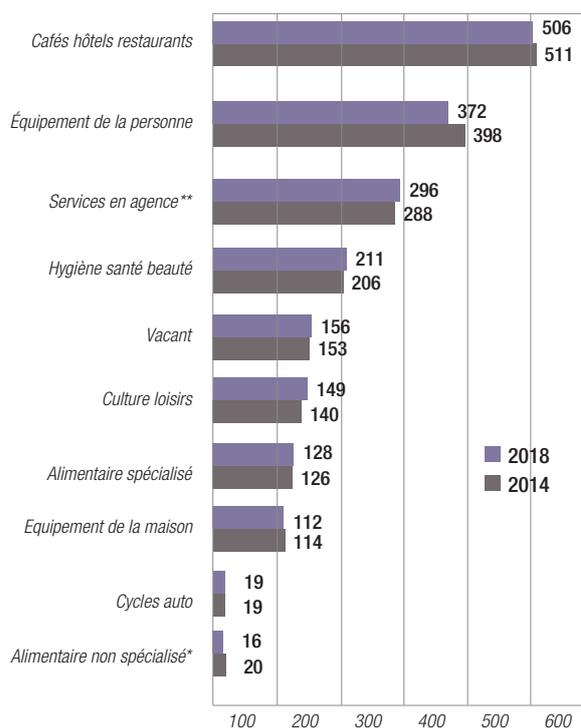
3 INDICATEURS CLÉS

L'emploi : l'INSEE a projeté à fin 2018 un taux de chômage à **9,1% de la population active**. Fin 2017, pour la première fois depuis 2009, le taux de chômage en France était passé sous les 9%.

Les dépenses de consommation des ménages en volume étaient estimées à **+1%** pour 2018 après **+1,1%** en 2017 (Source INSEE | CREDOC). La dynamique du pouvoir d'achat et la confiance des ménages influent fortement sur le niveau de consommation des ménages. Au vue du contexte national, les prévisions seront donc à rétablir.

Indice de CA commerce de détail : l'activité cumulée sur les 10 mois 2018, de janvier à octobre, demeure négative à surface égale à **-2,6%** (source : Indice PROCOS). Après un léger rebond perçu en octobre (+5,3%).

RÉPARTITION DES LOCAUX PAR CATÉGORIE MI 2018 ET FIN 2014 CENTRE-VILLE DE RENNES (PÉRIMÈTRE 2018)



Source : Audiar 2018.

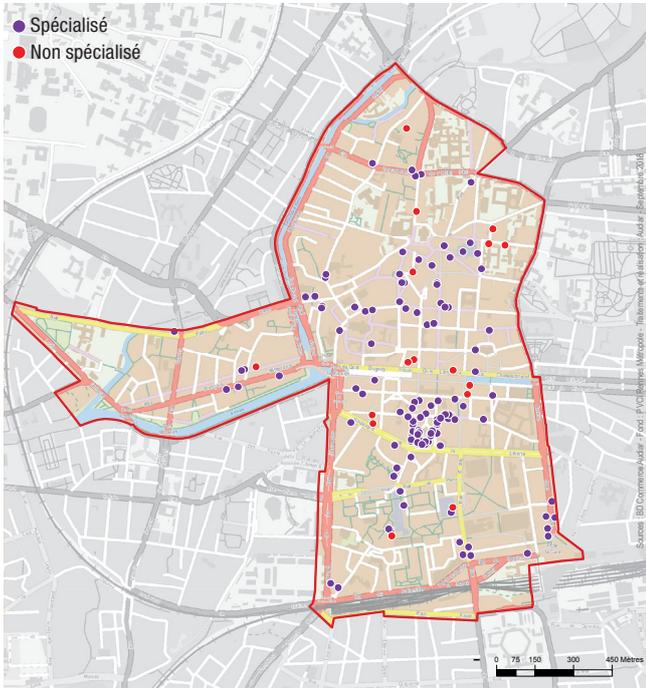
UN NOMBRE DE LOCAUX COMMERCIAUX STABLES

Le cœur marchand du centre-ville compte 1965 locaux commerciaux actifs à mi-2018 dont la moitié est occupée soit par des cafés-restaurants, soit par des commerces d'équipement de la personne.

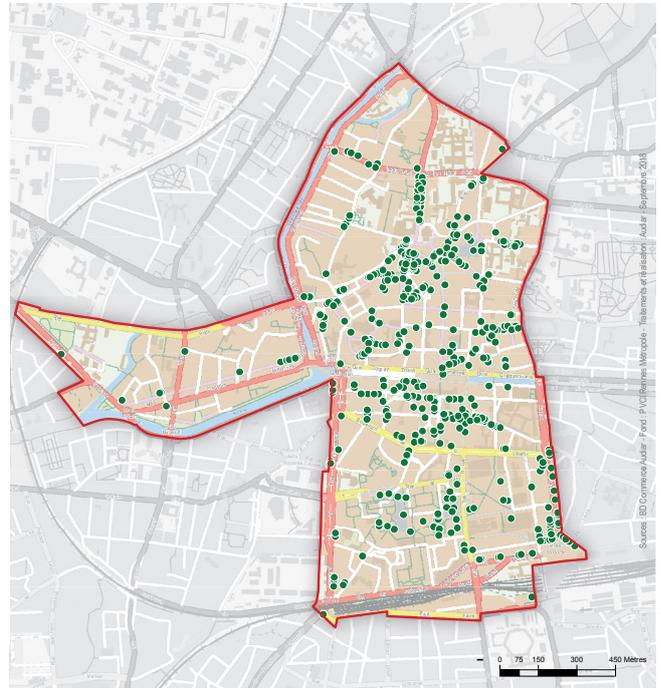
Reflet de la tendance nationale à l'heure où les arbitrages de points de vente et les restructurations d'enseignes sont nombreux, le secteur de l'équipement de la personne a connu un léger repli -6.5%. En revanche, le secteur des services en agence se développe avec l'essor des activités de réparation informatiques, de vapoteurs et d'escape game.

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

Alimentaires spécialisés et généralistes

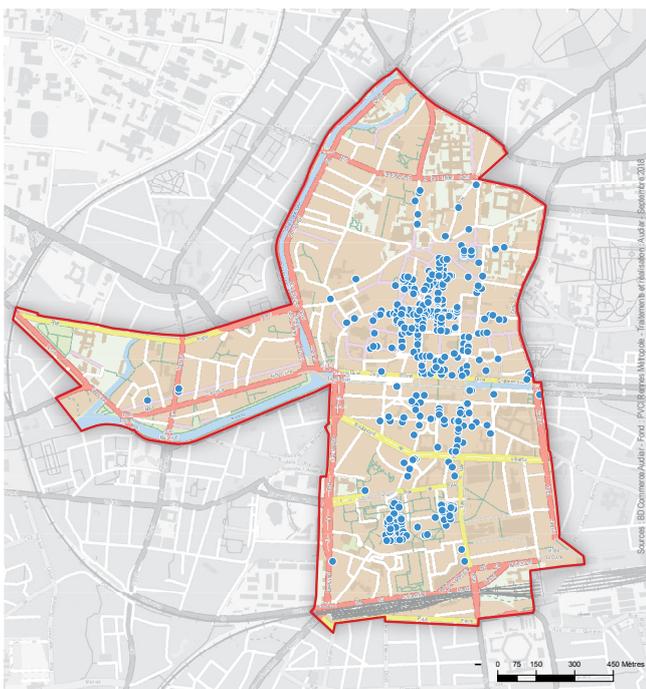


Cafés, hôtels, restaurants

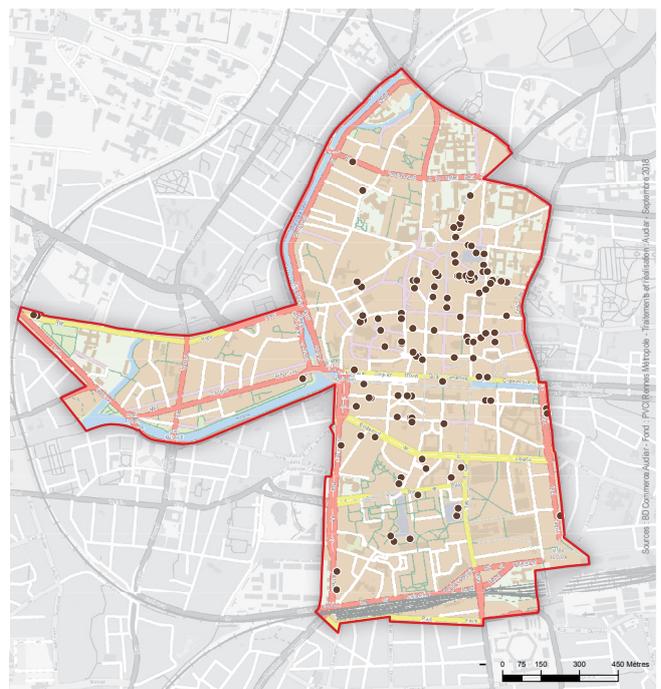


Source : Audiar.

Équipements de la personne

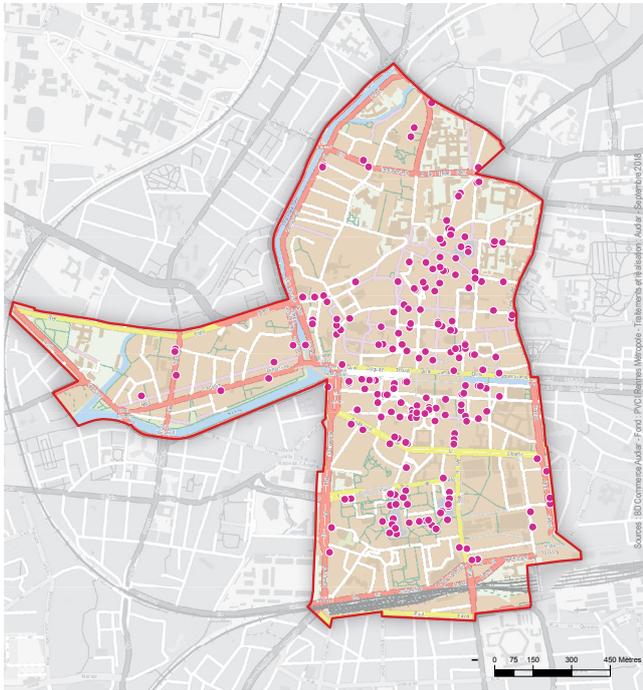


Équipement de la maison

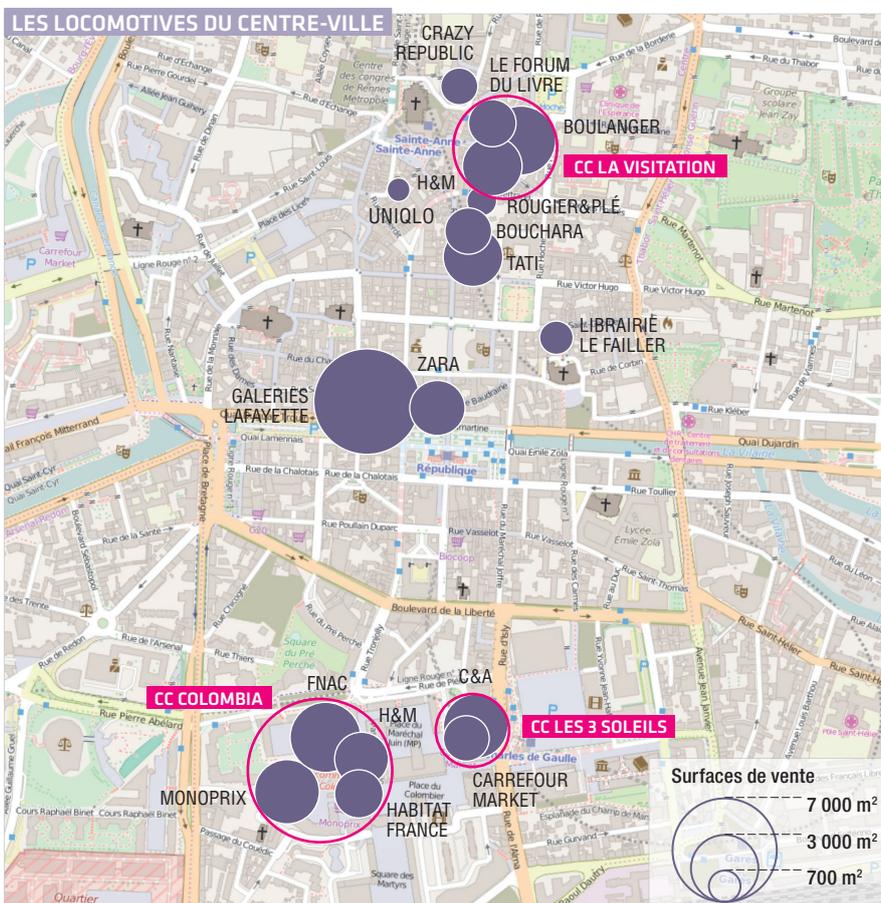
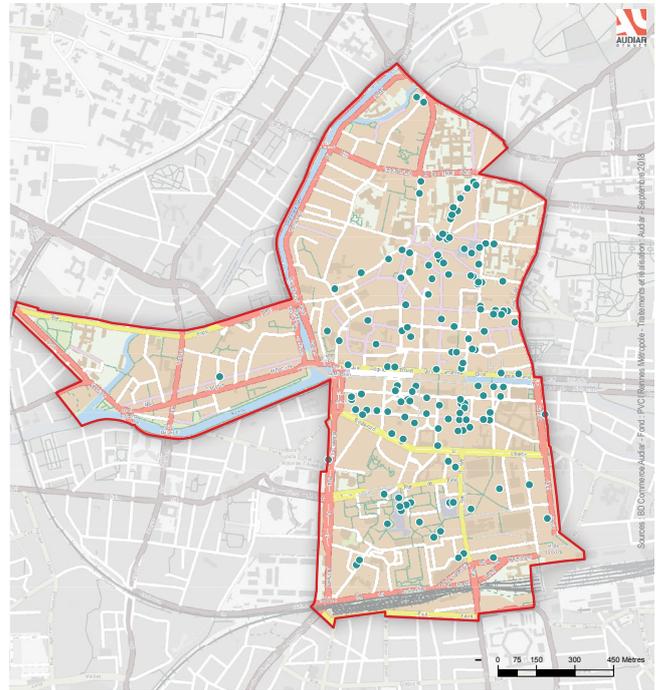


Source : Audiar.

Hygiène, santé, beauté



Culture et loisirs



LISTE DES COMMERCES
DE PLUS DE 600 M²
DANS LE CENTRE-VILLE EN 2018

GALERIES LAFAYETTE	7 069
FNAC	3 100
BOULANGER	2 990
MONOPRIX	2 594
C&A	2 584
TATI	2 200
H&M	2 200
ZARA	1 900
H&M	1 800
HABITAT	1 460
LE FORUM DU LIVRE	1 400
BOUCHARA	1 350
CARREFOUR MARKET	1 300
CRAZY REPUBLIC	850
UNIQLO	800
LIBRAIRIE LE FAILLER	700
ROUGIE & PLE	650

UNE VACANCE STABLE

Le taux de vacance atteint 6% mi-2018 soit 118 locaux. En ajoutant la vacance structurelle et la vacance temporaire (liée à un local en cours de travaux), le taux global s'élève à 7,9%. Le taux de vacance se maintient entre fin 2014 et mi 2018 avec un point méthodologique à noter : le recensement a été réalisé mi-juillet 2018. Une période qui peut être propice à la réalisation de travaux de rénovation en vue de la rentrée de septembre.

Comme en 2014, certaines rues, situées sur la partie nord du centre-ville, concentrent une part importante de la vacance commerciale : rues Saint-Michel, Saint-Georges, Pont-aux-Foulons ou encore Saint-Malo. Ces rues font l'objet d'opérations publiques de requalification, dans le cadre de l'OPAH Renouvellement urbain Rennes Centre Ancien. D'autres immeubles anciens sont en travaux (11 recensés).

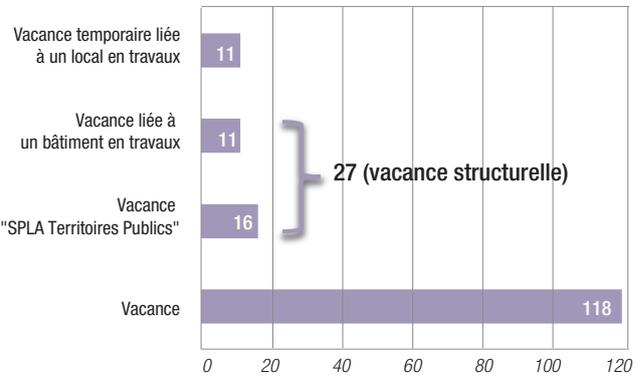
Depuis 2014, la partie sud du centre-ville a connu un développement de la vacance concentrée autour de la rue du Puits Mauger et en lien avec les travaux de la ligne B du métro, mais également, de manière plus conjoncturelle, au sein d'une polarité commerciale.

Sur un total de 156 locaux vacants mi 2018 un tiers était déjà vacant fin 2014 (51 locaux).



© F. Hamon

RÉPARTITION PAR TYPE DE VACANCE MI 2018



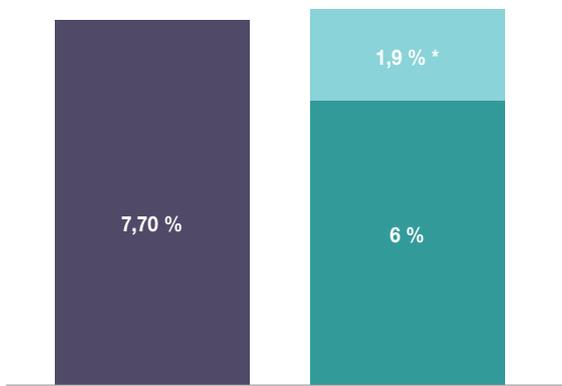
Sources : Audiar 2018.

LOCAUX VACANTS DANS LE CENTRE-VILLE DE RENNES

	Nombre de locaux vacants	Dont locaux déjà vacants fin 2014
Centre-Ville	156 dont 38 locaux en travaux et 118 locaux hors travaux	51 Soit 33 %

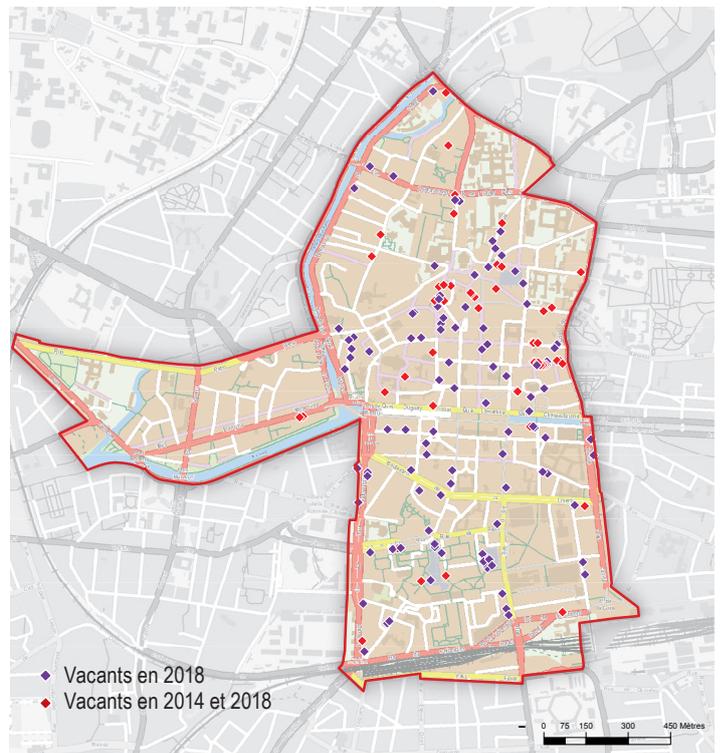
Sources : Audiar.

ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE GLOBAL * (À PÉRIMÈTRE CONSTANT) EN 2014 ET MI-2018



Sources : Audiar.

VACANCE COMMERCIALE EN 2018



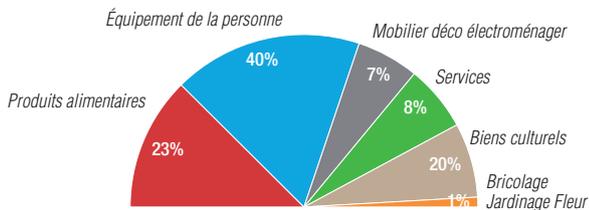
Sources : BD Commerce Audiar - Fond : PVCI Rennes Métropole. Traitements et réalisation : Audiar, septembre 2018.

L'ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE DU CENTRE MARCHAND

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.

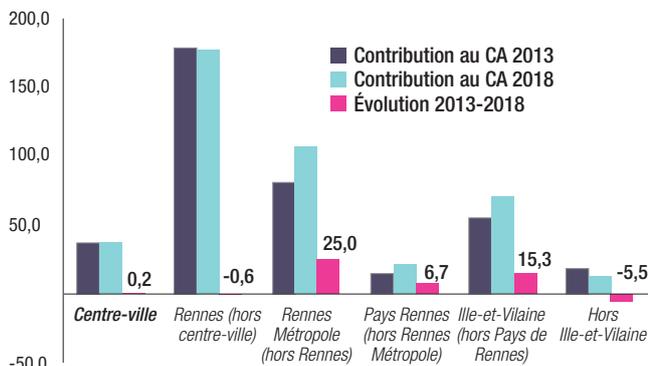
20% de ce chiffre d'affaires est réalisé par des consommateurs résidant en dehors de Rennes Métropole. En équipement de la personne, l'attractivité commerciale du centre-ville est plus marquée encore, car c'est 26% du chiffre d'affaires qui est réalisé par des consommateurs résidant en dehors de Rennes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

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.

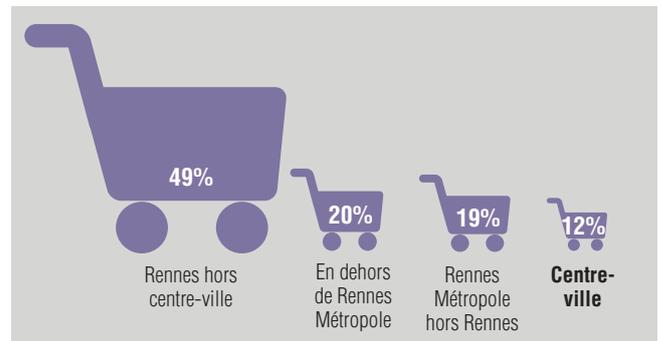
LE NON ALIMENTAIRE : ÉVOLUTION DE LA PROVENANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES DU CENTRE-VILLE (M€)



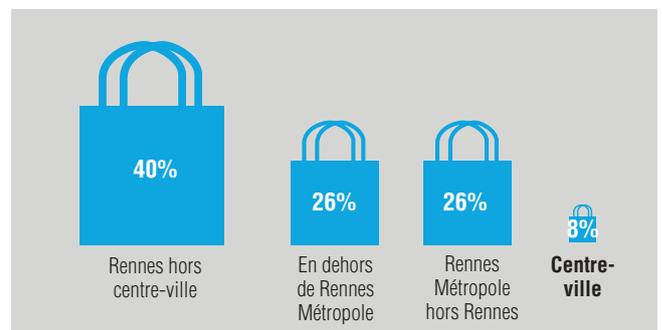
Source : CCI Rennes - Observatoire de la demande commerciale.

D'OÙ VIENNENT LES PERSONNES QUI CONSOMMENT DANS LE CENTRE-VILLE DE RENNES? (EN % DE CHIFFRE D'AFFAIRES)

TOUS PRODUITS



ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE



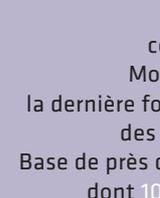
Source : CCI Rennes - Observatoire de la demande commerciale 2018.

POINT MÉTHODOLOGIQUE

Enquête ménages CCI Région



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



Panel de 36 produits de consommation courante.

Mode de questionnement :

la dernière fois que vous avez acheté des meubles... où était-ce ?

Base de près de 371 000 actes d'achat dont 105 000 en Ille-et-Vilaine.



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

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

Une dynamique d'implantation porteuse pour les activités de cafés-restaurants et d'équipement de la personne

Le secteur de la restauration est marquée par une dynamique soutenue et ce sur les différents segments :

- pour la gastronomie avec l'arrivée de 2 nouveaux établissements : IMA et Racine.
- la bistronomie avec Bercaïl, Debrin, etc.
- la restauration rapide enregistre de belles ouvertures tant sous enseigne parmi Prêt à Manger, Pitaya, que sous format indépendant avec Cedar Roll, Joyeu, Bourbon d'Arsel, Maloan, Marlow and Son, Tykris, etc.
- la commercialité du Mail F. Mitterrand sur le secteur des bars, cafés se renforce avec de nouveaux établissements : la Cave du Mail, l'Échappée, la Piste... poursuivant ainsi la forte dynamique d'implantation de 2017.
- le pôle gourmand – La Criée – étoffe l'offre de restauration avec la mise en place de rendez-vous gastronomiques récurrents grâce au « Marché à manger » et aux Snackés.

De nouvelles enseignes nationales sur le secteur de l'équipement de la personne ont rejoint le centre-ville : Uniqlo, leader international implanté depuis septembre 2018 sur 800 m² place du Champ Jacquet, Intimissimi rue d'Orléans, Mauboussin rue d'Estrée, etc.

TAUX D'ENSEIGNE NATIONALE EN 2017

38%

Taux d'enseigne nationale en 2017

-0,6 par rapport à 2016

Une proposition commerciale mixte alliant enseignes nationales référentes (38%) et jeunes concepts indépendants.

Comparativement aux villes du Panel :

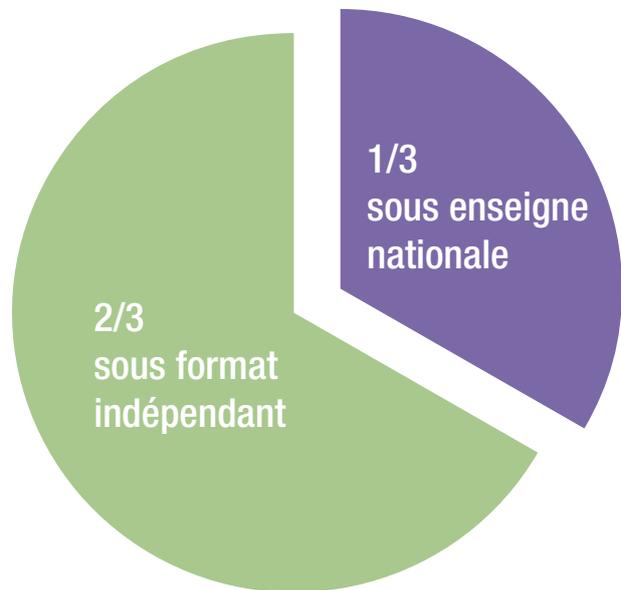
Nantes : 35%

Nancy : 38,2%

Montpellier : 26,9%

Source : CODATA 2017.

Une majorité des implantations en 2018 se font sous format indépendant et ce sur tous les secteurs d'activité



Source : Rennes Métropole.

Des rues ont vu en 2018 leur linéaire commercial évoluer avec l'arrivée de jeunes concepts différenciant comme la rue du Chapitre avec La fine épicerie, Camden Store, Grammage, Bianina Ceramic... et la rue Hoche avec Chérie Chéri, ou encore Mademoiselle N°5.

L'arrivée d'enseignes leader comme Google Atelier numérique, Nespresso, Lunettes pour tous, Perenne, Avril, Yes Eye, Linvosges sont le témoin d'une dynamique porteuse.





DES CENTRES COMMERCIAUX EN CŒUR DE VILLE



COLOMBIA

8 M de visiteurs en 2017
70 commerces actifs

Pandora, Beauty bar one, Yogurt Factory, La boutique du Coiffeur : nouvelles implantations en 2017

Nature & Découvertes : rénovation en 2017
Brioche Dorée : développement du nouveau concept

Parmi les locomotives : Fnac, Monoprix, Habitat, Nature & Découvertes, Du bruit dans la cuisine, H&M, Sephora, Mc Donald, etc.

LA VISITATION

4,2 M de visiteurs en 2017
16 commerces actifs

Histoire d'Or : nouvelle implantation en 2017

Certification BREEAM en 2017

Parmi les locomotives : Boulanger, H&M, Kiko, Oxybul, le Forum du livre



LES EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS : UNE CROISSANCE CONTINUE À LA FOIS DANS LA VILLE DE RENNES ET L'AIRE URBAINE

La ville de Rennes compte près de 12000 emplois salariés privés fin 2017 dans le commerce de détail et dans l'hébergement-restauration soit 48% de ces emplois du Pays de Rennes. L'évolution est en hausse depuis 2007 (+1358 emplois). En 2013 et 2014 les fortes variations sur la ville de Rennes sont liées pour l'essentiel à l'effet « réouverture » après extension-modernisation du centre Alma en octobre 2013.

Plus récemment, en 2016 et 2017, le secteur de l'hébergement-restauration a contribué de manière déterminante au solde positif de l'emploi de l'ensemble du secteur commerce de détail et hébergement restauration dans la ville de Rennes.

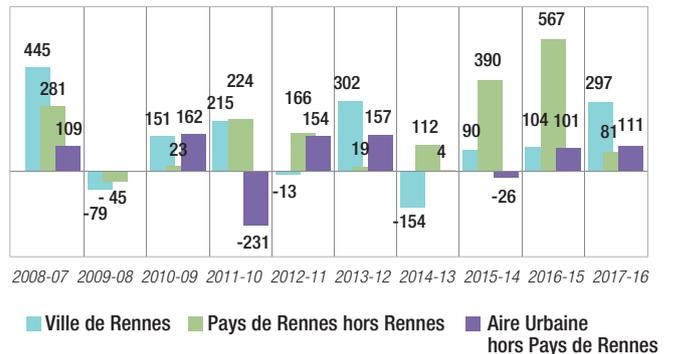
Sur 10 ans, entre 2007 et 2017, Rennes se situe dans le haut de tableau pour la croissance des emplois (commerce de détail + hébergement restauration) à la fois dans le centre-ville et dans le reste de l'aire urbaine avec Nantes, Angers, Toulouse, Montpellier ; Bordeaux se détachant par l'exceptionnel dynamisme de sa ville-centre.

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

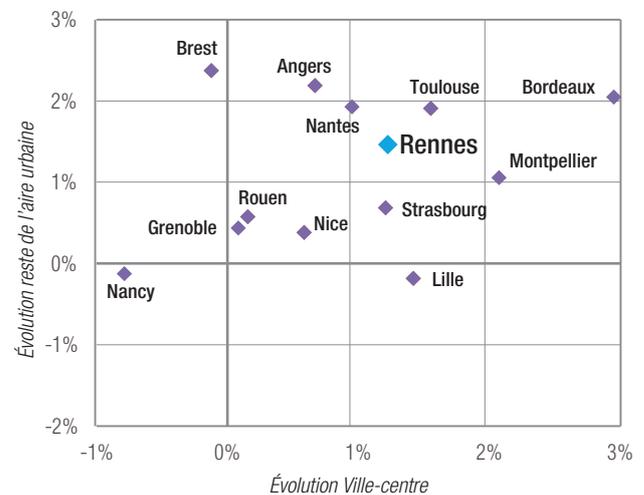
	Emploi fin 2017	%	Part du Pays de Rennes	Évolution 2017-2007	
				Valeur	%/an
1-Généraliste, petites surfaces et supérettes	225	2%	60%	46	2,3%
2-GSA	1 547	13%	33%	-214	-1,3%
3-Grands magasins, magasins populaires	217	2%	100%	-86	-3,3%
4-Commerce alimentaire spécialisé	955	8%	43%	74	0,8%
5-Equipement de la personne	1 804	15%	66%	170	1,0%
6-Equipement de la maison	531	4%	23%	-112	-1,9%
7-Culture loisirs	333	3%	32%	-138	-3,4%
8-Hygiène, santé	597	5%	50%	36	0,6%
9-Autre produit non alimentaire	229	2%	48%	-39	-1,6%
10-Commerce hors magasin	374	3%	45%	182	6,9%
11- Hébergement et restauration	5 047	43%	57%	1 439	3,4%
Total général	11 859	100%	48%	1 358	1,2%

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 2007 ET 2017 (VILLE CENTRE ET RESTE DE L'AIRE URBAINE)



Source : ACOSS, traitements Audiar.



© J.Mignot

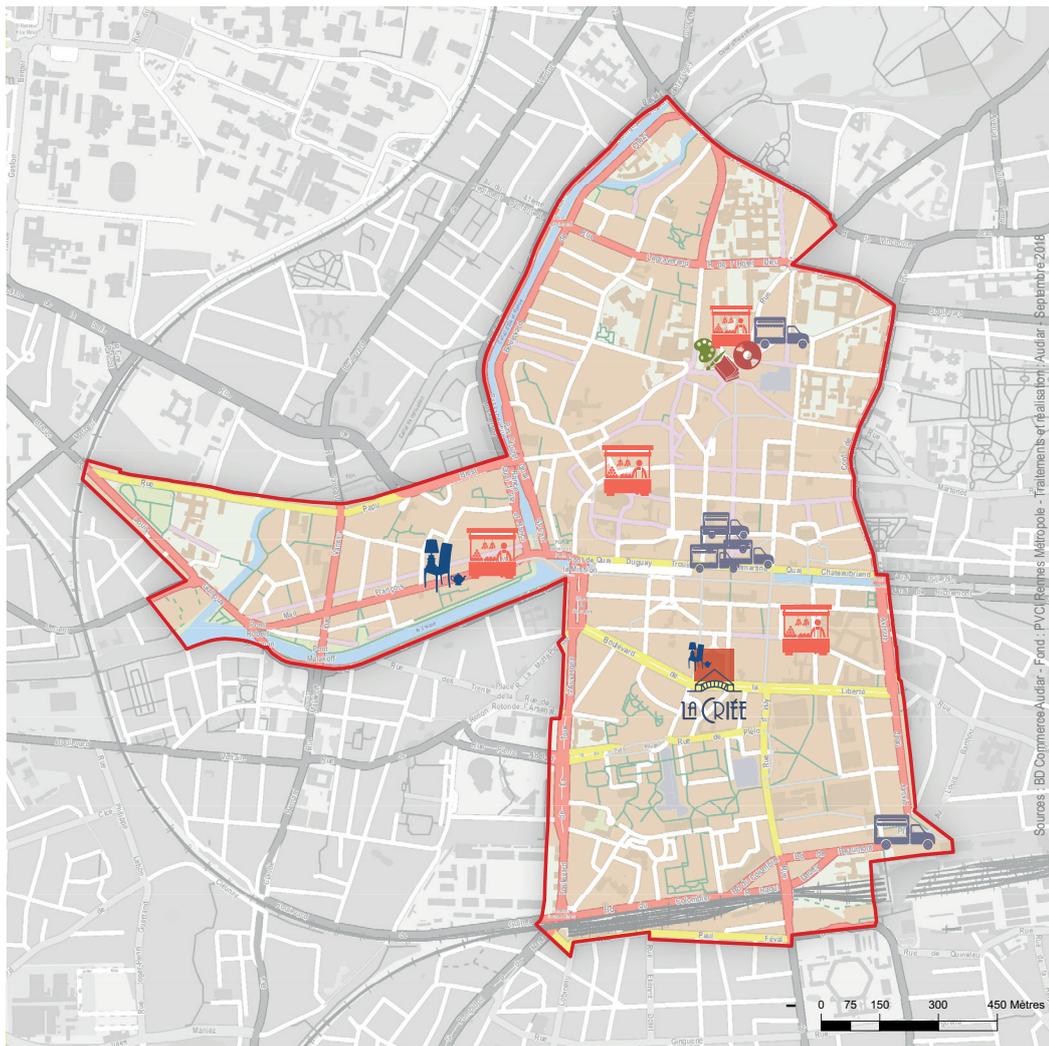
LES MARCHÉS NON SÉDENTAIRES : 8 MARCHÉS DE PLEIN AIR HEBDOMADAIRES

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 Lamarine).



© B. Mazodier



-  Food truck
-  Marché alimentaire
-  Brocante
-  Livres, disques
-  Renn'arts
-  LA CRIÉE

LES MARCHÉS DE PLEIN AIR EN CENTRE-VILLE DE RENNES EN 2017

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.

LA CRIÉE MARCHÉ CENTRAL : PÔLE GOURMAND DU CENTRE-VILLE



- 28 commerces fruits et légumes, poissons et crustacés, boucherie, charcuteries, produits du terroir, plats cuisinés, produits et plats exotiques, épicerie, boulangerie, pâtisseries, fromages, caviste, etc.

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



- Des horaires d'ouverture élargis et harmonisés

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

- Un marché animé avec une programmation mensuelle (en partenariat avec MAM EVENT) : un afterwork vendredi, le Marché à manger, les snackés de la Criée, dégustations, concerts...



© F. Hamon



© Le Marché à Manger



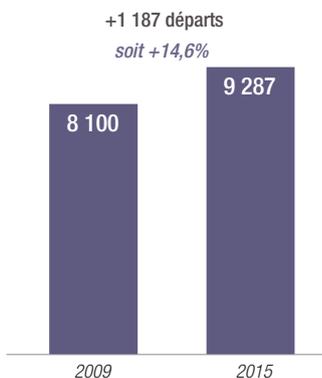
Les mobilités

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

9 297 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 1 200 départs supplémentaires.

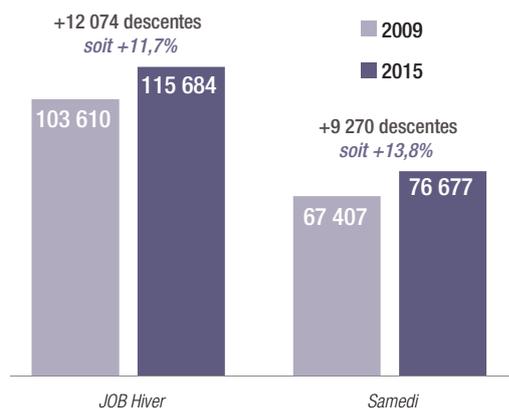
La fréquentation a elle aussi progressé sur cette période de 11,7% soit 12 000 descentes supplémentaires. En 2015, en semaine, ce sont près de 115 700 voyages réalisés en transports en commun qui descendent à un point d'arrêt bus-métro du centre-ville.

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.

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.

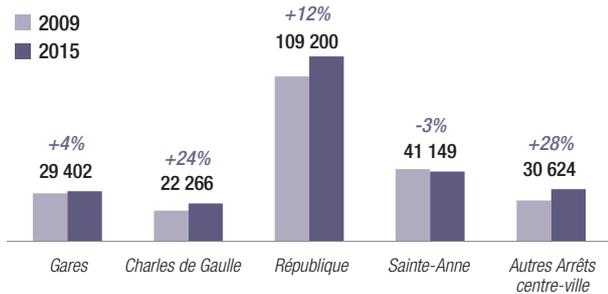
LE PÔLE RÉPUBLIQUE CONCENTRE PRÈS DE LA MOITIÉ DE LA FRÉQUENTATION EN TRANSPORT EN COMMUN DU CENTRE-VILLE

En 2015, en semaine, ce sont près de 232 650 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.

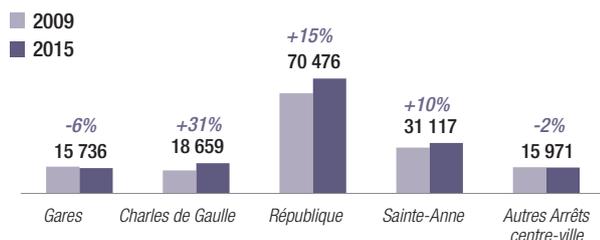
Cette fréquentation se concentre principalement à République (47%) et Sainte-Anne (18%) puis Gare (13%) et Charles de Gaulle (9%). Par rapport à 2009, la fréquentation du pôle Charles de Gaulle a fortement progressé (+23,8%) et dans une moindre mesure celle de République (+12%). En revanche, elle progresse 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.

UNE OFFRE DE STATIONNEMENT EN HAUSSE

L'offre de stationnement en centre-ville de Rennes est de 7 905 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 hausse de 7 % en 2017 par rapport à 2016, soit 502 places de plus : 579 places supplémentaires à l'issue des travaux de réhabilitation/extension du parking Gare-Sud. Le parking est complété de 70 places de déposes minutes, 100 places pour les deux-roues motorisés ainsi que 400 places sécurisées pour les cyclistes. Par ailleurs, 200 places supplémentaires seront livrées en parking public au second semestre 2019 lors de la mise en service de l'intégralité du parking Gare-sud.

L'offre de stationnement en zone rouge est en baisse de 5 % en 2017 (- 100 places) par rapport à 2016. Cette baisse s'explique par un certain nombre de chantiers répartis à travers le centre-ville dans le cadre de projets d'aménagement d'espaces publics (accessibilité, abords du métro, livraisons, arceaux vélo...), ou encore de mise aux normes (sécurisation des traversées piétonnes, PMR...).

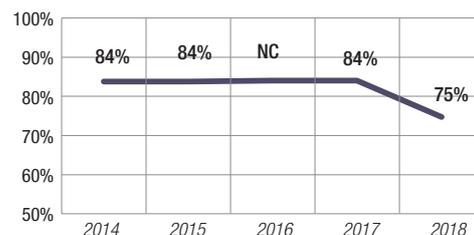
Entre 2017 et 2018, la « dépenalisation » du stationnement sur voirie, a conduit à une importante évolution des pratiques : les usagers sont toujours au nombre d'environ 5,5 par place et par jour, mais leur durée de stationnement est plus courte (passage de 1h13 à 1h07) et offre plus de disponibilité (25 % au lieu de 16%), d'où des temps de recherche de place en forte baisse.

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



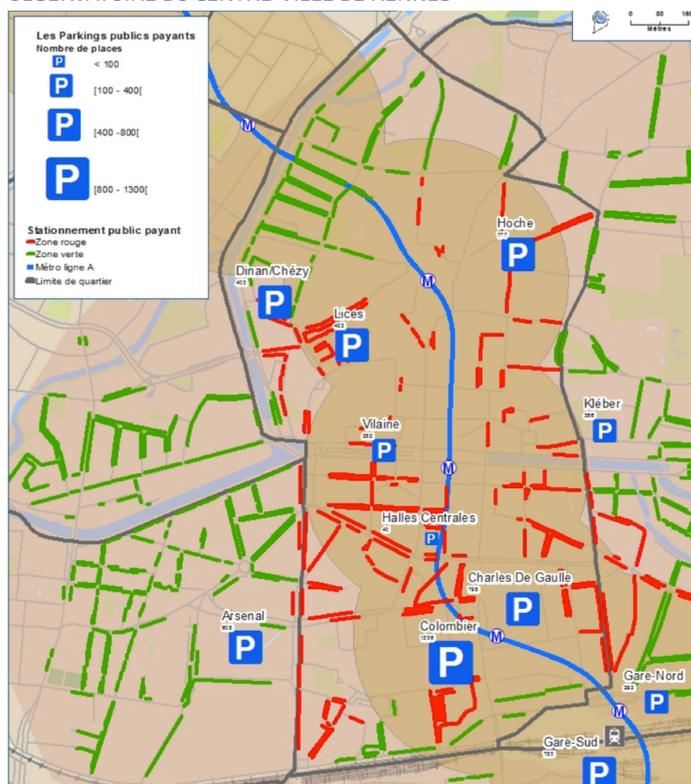
Source : Citédia + DV, Service Mobilité (SMU), Rennes Métropole.

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



STATIONNEMENT PUBLIC PAYANT

OBSERVATOIRE DU CENTRE-VILLE DE RENNES



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

UNE FRÉQUENTATION EN HAUSSE DANS LES PARKINGS PUBLICS

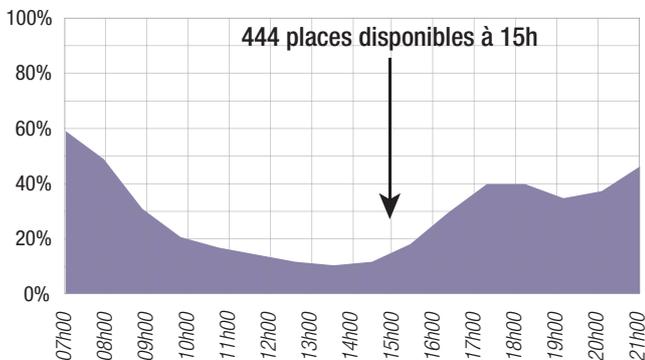
Le nombre d'usagers horaires, c'est-à-dire détenteur d'un ticket pris à l'entrée des parkings publics payants du centre-ville, s'élève à près de 2,7 millions au cours de l'année 2017. Ce chiffre est en légère hausse par rapport à 2016 (+ 4 %), ce qui s'explique notamment par l'extension du parking Gare-Sud (conduisant elle-même à la libération de place pour les usagers horaires dans le parking De Gaulle-Gare du fait du report d'usagers de la gare vers le parking Gare-Sud).

Depuis 2007, la hausse de 20% de la fréquentation s'explique par la progression de l'offre (ouverture du parking Charles de Gaulle) mais aussi par un report de la voirie vers les parkings (cf. dépénalisation du stationnement).

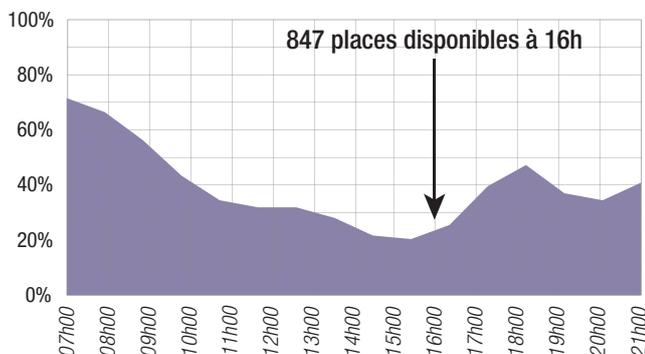
Par cumul de l'occupation horaire des parcs de stationnement, il reste toujours au plus fort d'un jour moyen de semaine en 2017, 444 places disponibles à 15h (8% de l'offre) et 874 places le samedi à 16h (15% de l'offre).

Globalement, sur l'année 2017, les parcs ont offert un taux de disponibilité du service de 93% (5484 heures saturées sur 78840 heures de service).

PLACES LIBRES DANS LES PARCS DE STATIONNEMENT EN 2017 LES MARDIS ET JEUDIS D'OCTOBRE

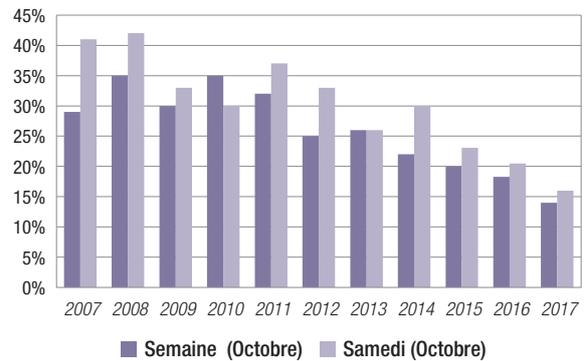


LES SAMEDIS D'OCTOBRE

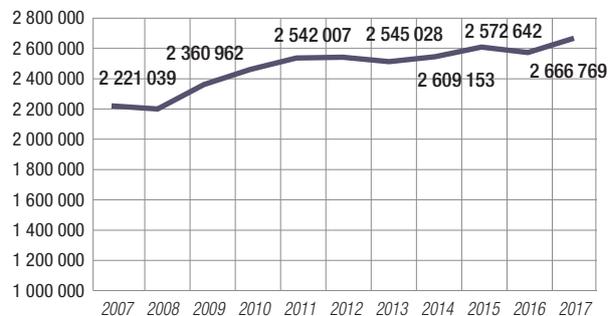


Source : Citédia, Service Mobilité (SMU), Rennes Métropole.

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 : 7 500 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 7 500 usagers en 2017.

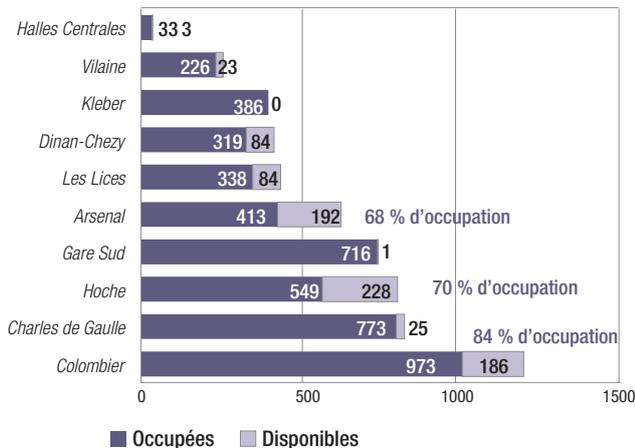
Le parking Colombier, compte tenu de son grand nombre de places (1 159 places), accueille le plus grand nombre d'usagers sur une journée (1 601 usagers).

Le parking des Halles Centrales, avec ses 38 places, se distingue par un niveau de rotation élevé : 5,9 usagers par place et par jour, soit 252 usagers accueillis chaque jour en moyenne.

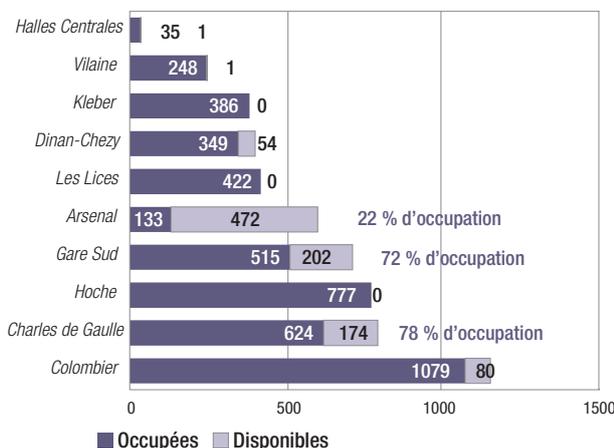
Au plus fort d'un jour moyen de semaine en 2017, c'est-à-dire vers 16h, 380 places de stationnement sont disponibles dans les parkings Hoche et Arsenal qui sont occupés à 70%.

OCCUPATION EN 2017 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 1834 places en 2017 : Villejean Université (382 places), J.F Kennedy (390 places), Henri Fréville (413 places), Poterie (369 places) et le parc des Préales (280 places), ouvert en 2012.

L'ensemble des parkings relais, y compris les Préales, ont accueilli près de 585560 voitures en 2017. À périmètre constant c'est-à-dire hors Préales, la fréquentation est stable par rapport à 2016, avec l'intégration de ce dernier, la fréquentation a augmenté de près de 3%.

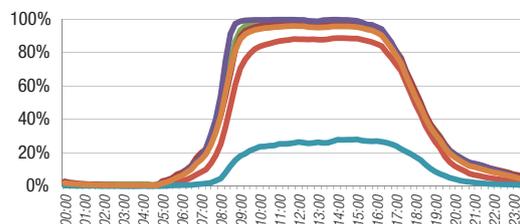
Le parc de la Poterie qui concentre 26% de la fréquentation des parcs relais en 2017 est proche de la saturation, son taux d'occupation est de 94%. Le parc JF Kennedy est le moins fréquenté des parcs relais (77% de taux d'occupation) mais il enregistre une forte progression depuis 2010. Si ces parcs sont proches de la saturation en semaine entre 9h et 16h, le samedi ils sont moins fréquentés, au plus fort de leur occupation, à 16h le taux de remplissage s'élève en moyenne autour de 50%. Ainsi environ 960 places sont disponibles à 16h le samedi dont 26% à J.F Kennedy, 24% aux Préales, 21% à Villejean Université...

À L'HORIZON 2020-2021

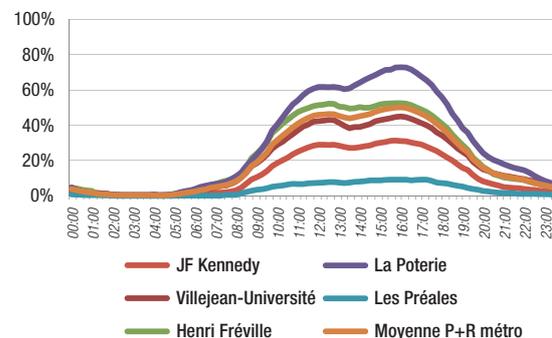
sur la ligne b, 2 000 places supplémentaires seront proposées en parkings relais (800 places à Saint-Jacques-Gaîté, 400 aux Gayeulles et 800 à Cesson-Viasilva). À cela, s'ajouteront 400 places supplémentaires à la station La Poterie.

TAUX DE REMPLISSAGE DES PARCS-RELAIS EN 2016 - 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.

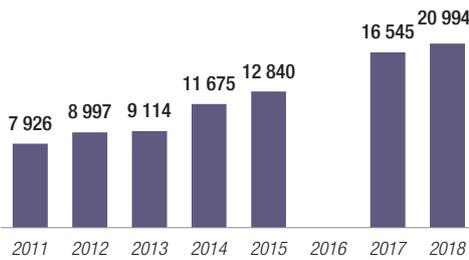
UNE PROGRESSION DU VÉLO EN CENTRE-VILLE

Chaque jour ce sont en moyenne 18 200 vélos qui accèdent au centre-ville en 2018, chiffre en légère augmentation par rapport à 2017 (+ 5%).

Près de 313 000 emprunts de vélos en libre-service ont été effectués dans les 24 stations du centre-ville en 2017. Chiffre en baisse de 6% par rapport à 2016. Baisse de 10% en moyenne sur les stations Champ Jacquet, Place Hoche, Sainte-Anne, Hôtel-Dieu. Seules les stations de Chèques postaux et de Cité Judiciaire sont en progression supérieure à 6%.

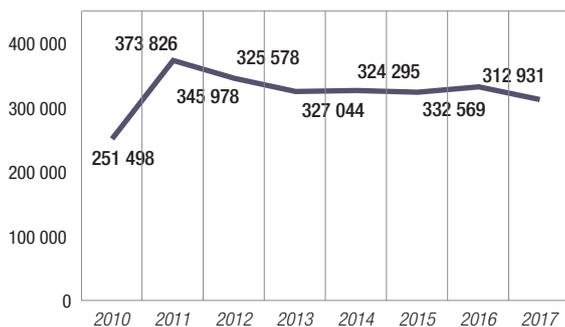
5 parcs de stationnement sécurisés pour vélos sont implantés dans le centre-ville de Rennes, offrant ainsi 530 places sécurisées ainsi que 1053 arceaux vélos.

NOMBRE MOYEN JOURNALIER DE VÉLOS DANS LE CENTRE VILLE



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

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



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

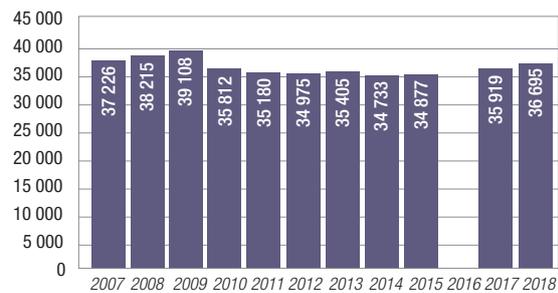
UNE RELATIVE STABILITÉ DES FLUX PIÉTONS DEPUIS 2010

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 légèrement augmentation, il s'élève à 36 700 piétons à l'heure. Les flux restent très concentrés sur la rue d'Orléans, d'Estrée, Le Bastard et Motte-Fablet avec des flux supérieurs à 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, la rue Joffre est en pleine expansion avec plus de 1 300 piétons à l'heure, il en est de même à l'ouest pour le mail François Mitterrand.

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



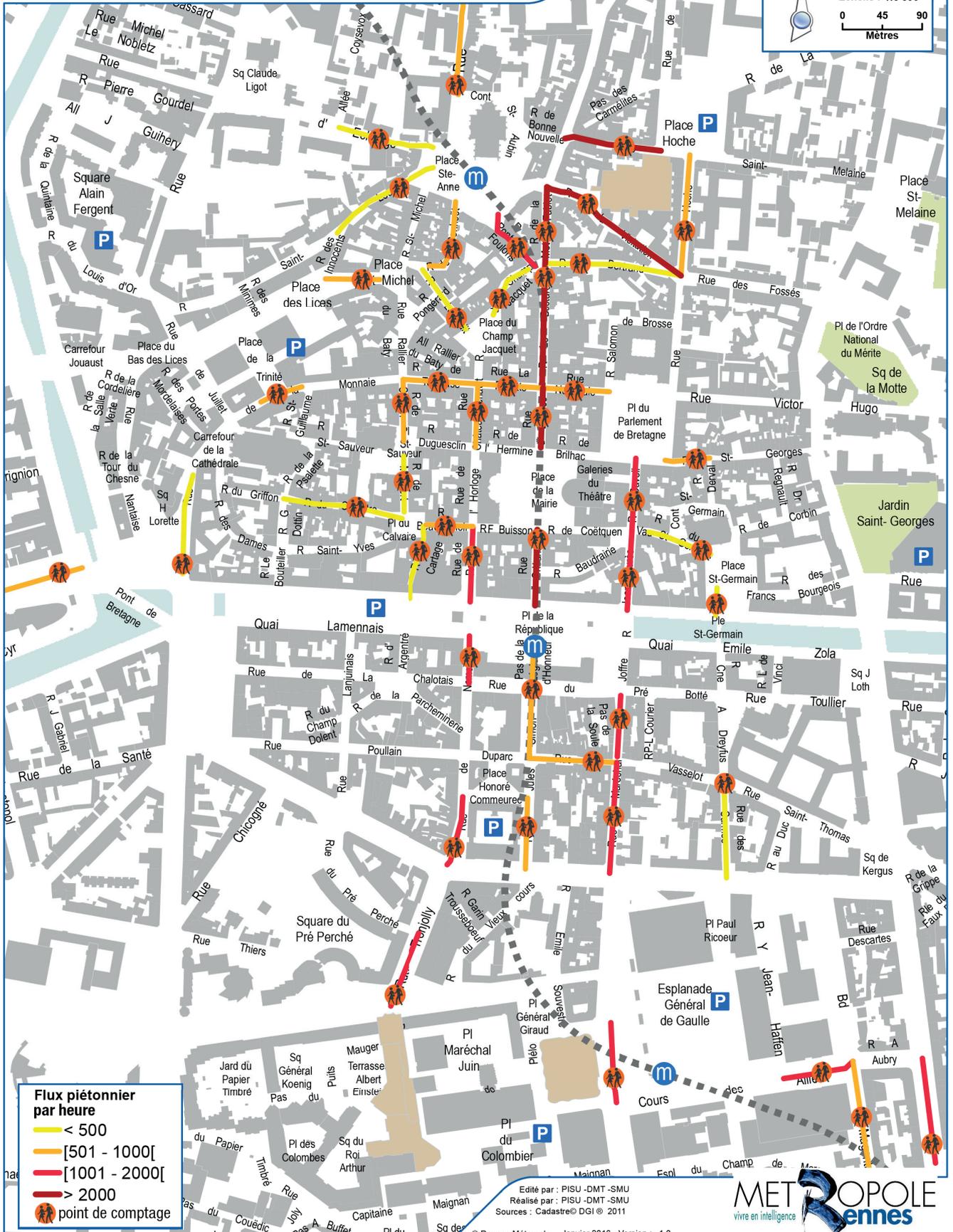
Source : Service Mobilité Urbaine (SMU), Rennes Métropole.



© D.Gouray

Observatoire piétons

Flux piétonnier Avril 2018



Focus : le secteur de la restauration

© F.Hamon

Une étude a été confiée au cabinet GIRA CONSEIL afin de mieux appréhender le secteur de la restauration.

Il s'agit de quantifier et qualifier l'offre en termes de chiffre d'affaires par type de restauration et par segments de marché en tenant compte des spécificités de structuration sur le centre-ville NORD et SUD.

7 strates de clientèles ont été intégrées à cette étude en tenant compte d'une temporalité différenciée pour le midi et le soir.

LES 7 STRATES DE CLIENTÈLE

	Midi	Soir
Emplois	✂	
Habitat		✂
Passage	✂	✂
Tourisme	✂	✂
Loisirs		✂
Shopping	✂	✂
Clientèle hébergée		✂

Source : GIRA CONSEIL

CHIFFRES CLÉS AU NIVEAU NATIONAL

En mai 2018, l'institut Gira Conseil a publié son étude annuelle sur la consommation alimentaire hors domicile (CAHD) qui porte sur tous les segments de la restauration sur place ou à emporter : collective, commerciale, hôtelière, automatique et les circuits alimentaires alternatifs (boulangeries, stations-service...).

Après 2 années de baisse d'activité en 2014 et 2015 (respectivement -0,3% et -0,15%), celle-ci retrouve le chemin de la croissance pour la 2^{ème} année consécutive. Après une progression de +1,61% en 2016, la bonne santé du secteur se confirme grâce à une hausse de **+3,9%** pour atteindre près de **90 Mds €**.

La part de marché de la vente au comptoir continue de progresser (56,2% en 2017 vs 55,9% en 2016) grâce à la diversification et la montée en gamme de ses concepts. Le service à table fait le chemin inverse avec une part de marché de 43,8% en 2017 contre 44,1% en 2016. Côté volumes, la barre symbolique des **10 milliards de repas** pris hors domicile a été dépassée. Côté prix, la dépense moyenne (tous types de restauration confondus) ressort à **8,71 €**, en progression de +0,55%. Selon l'institut, les établissements indépendants affichent une croissance historique de **+ 5,45%**.



LES 10 TENDANCES DU MARCHÉ AU NIVEAU NATIONAL

1 LE « COURT EN GAMME »

La tendance est au raccourcissement des cartes et des menus pour répondre aux attentes des consommateurs qui exigent du frais, voire de l'extra frais, et du fait minute.

2 LA ROTATION

Les cartes saisonnières ou annuelles cèdent le pas à la rotation journalière. L'objectif visé consiste à faire en sorte que le client puisse venir plusieurs fois dans la semaine et trouver une offre différente à chacun de ses passages. Cette méthode permet de susciter la curiosité du consommateur : une incitation à la découverte qui a de fortes chances de le fidéliser.

3 LA TRANSPARENCE PRODUIT

En quête d'authenticité, inquiétés par les scandales alimentaires, les consommateurs veulent savoir de plus en plus précisément, ce que contiennent leurs assiettes. Cette demande pour plus de garanties monte en puissance alors que la corrélation entre alimentation et santé est devenue un fait acquis. Les trois quarts des sondés plébiscitent donc aussi les produits « sans » : sans OGM, sans sucre, sans sel, sans gras, sans gluten, sans antibiotique, etc.

4 LE MINI

Exit la traditionnelle ribambelle entrée-plats-desserts, la mode est aux plats à partager, on choisit ensemble et tout est servi au centre de la table, chacun y picore ce qu'il aime. Cette formule est plus élaborée que les tapas, plus copieuse que la planche apéro, car on parle ici vraiment de plats que l'on goûte tous ensemble. Cette tendance permet non pas de manger moins mais de goûter davantage de produits au même moment.

5 LE FAIT MAISON

Le consommateur y voit une valeur réconfortante, rassurante. La notion de proximité entre le restaurateur et ses fournisseurs producteurs devient essentielle.



6 LE PREMIUM

Les consommateurs sont en quête de réassurance quitte à se voir proposer moins de produits mais plus de qualité.

7 L'ESTHÉTIQUE ET LA CONVIVIALITÉ

Le restaurant se transforme en lieu de loisir et s'éloigne de l'aspect purement « gastronomique ». De plus en plus de clients cherchent désormais plus qu'un simple lieu où se restaurer et veulent pouvoir boire, danser, vivre une expérience. La convivialité au restaurant se réinvente.

8 LA MISE EN SCÈNE ET LA DÉCLINAISON DU PAIN

Chaque seconde, 320 baguettes de pain sont consommées en France, selon le Planetoscope. Le pain devient donc une véritable composante du repas et non une offre périphérique. Il peut soit être un élément de satisfaction en cas d'accords mets-vin et pain soit d'insatisfaction.

9 LE FRAIS

Le souhait de retrouver des produits sains et riches en goût dans les plats. Une sensibilisation aux origines liées à un terroir qui respecte le rythme des saisons. Une volonté de retour au « bien manger » et à une cuisine plus équilibrée à base de produits bruts transformés en instantané devant le client. Pour preuve, le grand retour des découpes.

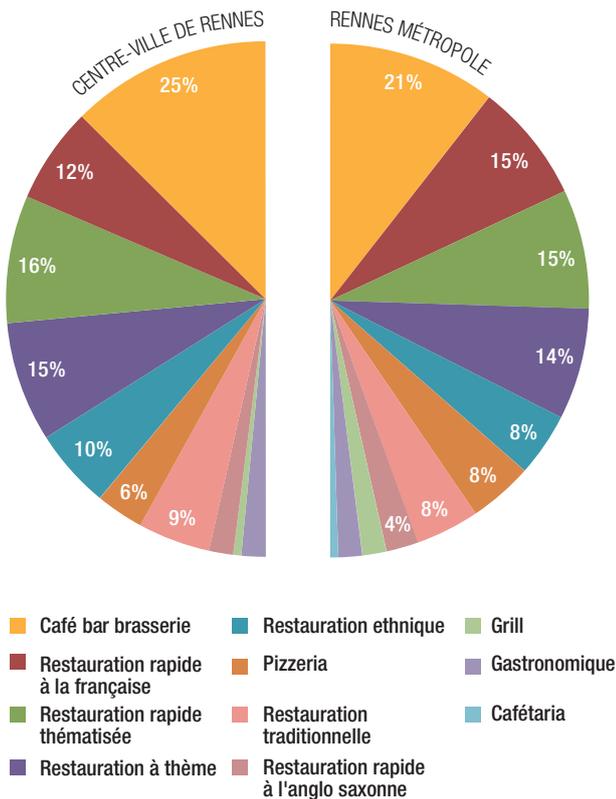
10 LA DIGITALISATION

Alors que les acteurs de la restauration rapide doivent digitaliser toutes les séquences de contact avec le client, de son arrivée jusqu'au paiement en passant par la commande, les acteurs de la restauration traditionnelle doivent préserver ce qui fait leur différence : le service. Pour autant, l'arrivée du digital dans la restauration traditionnelle est une source fondamentale de connaissance client.

LE SECTEUR DE LA RESTAURATION À L'ÉCHELLE DE LA MÉTROPOLE : 886 UNITÉS, 367M€ CA

La métropole rennaise compte 886 unités pour un CA réalisé de 367 M€ avec une prédominance des formats indépendants de restauration qui représentent plus de 80 % de l'offre. La restauration rapide tous formats confondus représente quant à elle plus de 30 % de l'offre.

RÉPARTITION DE L'OFFRE DE RESTAURATION PAR SEGMENTS



Source : GIRA Conseil, 2018, Nomenclature GIR.

APRÈS LE BRUNCH, LE SLUNCH ET LE DRUNCH !

Le schéma traditionnel des trois repas par jour est en train d'éclater.

Au cours de la matinée ou de l'après-midi, un quatrième repas rencontrerait un certain succès alternativement appelé :

Le slunch (contraction de supper et lunch) entre 15h et 20h

le drunch (contraction de dinner et lunch) entre 17h et 22h

Il s'agit de mélanger les types de cuisine, le salé, le sucré, les petites portions, les petite choses à grignoter ou à tartiner et autres aliments pouvant être avalés à n'importe quelle heure de la journée.

LE CENTRE-VILLE DE RENNES CONCENTRE PLUS D'UN TIERS DE L'OFFRE DE RESTAURATION DE LA MÉTROPOLE

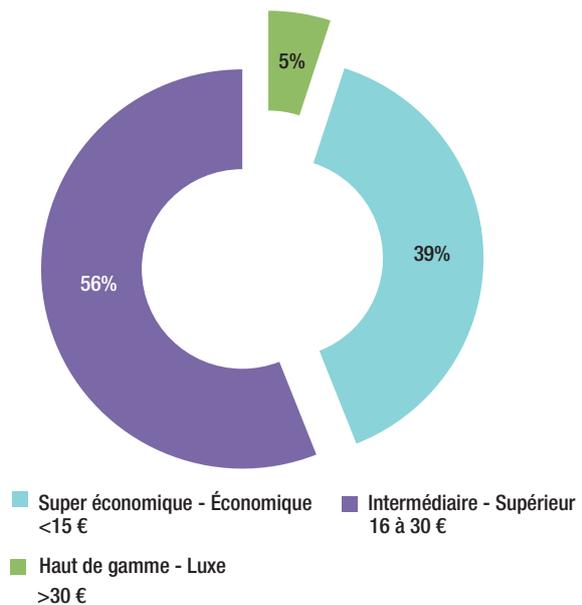
Dans la ville de Rennes, 540 établissements ont été recensés soit 1 restaurant pour 398 habitants. À titre de comparaison, Nantes compte 1 restaurant pour 390 habitants, Lille 1 pour 282, Bordeaux 1 pour 175.

Le centre-ville de Rennes compte 304 unités de restauration avec une prédominance des formats indépendants qui représentent plus de 90 % de l'offre. La restauration rapide tous formats confondus représente plus de 30 % de l'offre, suivi par le segment des cafés, bar brasseries avec 25 % des établissements. La structuration de l'offre correspond à la structuration moyenne repérée sur les villes de l'échantillon (Nantes, Bordeaux, Lille).

Le marché de la restauration est porteur et enregistre un chiffre d'affaires (CA) de 113 millions d'€ soit 31 % du chiffre d'affaires de Rennes Métropole.

60 % du CA du centre-ville est réalisé le soir et le week-end. Quant à la ventilation du CA, c'est le secteur Nord qui réalise la part la plus importante (58 % du CA du centre-ville). Le marché de la restauration est légèrement plus dynamique le midi sur la partie sud du centre-ville, et inversement, le soir le secteur Nord enregistre une part de CA plus importante. Le segment d'offre intermédiaire représente plus de la moitié des établissements.

RÉPARTITION DU CA DU CENTRE-VILLE PAR SEGMENT D'OFFRE



Source : GIRA CONSEIL.

SUR LA MÉTROPOLE (HORS CENTRE-VILLE) PARI MI LES DERNIÈRES OUVERTURES SUR LES GRANDS PÔLES

On peut citer les enseignes *Burger King*, *Canadian steak house*, *KFC*, *les 3 brasseurs*, *Nachos mexican grill*, *Waffle factory*, etc.

Parmi les indépendants, on peut noter l'ouverture d'*Avec*.

SUR LE CENTRE-VILLE DE RENNES, PARI MI LES DERNIÈRES OUVERTURES EN CENTRE-VILLE ET SOUS ENSEIGNES (TOUS SEGMENTS CONFONDUS)

B Chef, *Bagel Corner*, *Café Richard*, *Fresh Burritos*,
Mc Donald's, *Pitaya*, *Prêt à Manger*, etc.

PARI MI LES CONCEPTS INDÉPENDANTS

Gastronomique : *Bercail*, *IMA*, *Racines*

Restauration rapide : *Cœur d'artichaut*, *Derbin*, *Joyeux*,
Marlow and Son, *Mokka Café*, *Ty Vorn*, *Tykris*

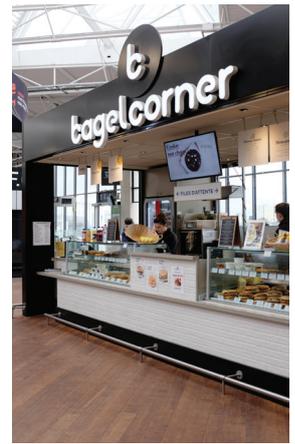
Restauration à thème : *Chez Brume*, *l'Œuf*

Restauration traditionnelle : *Le Congrès*, *le Loup*, *Loco Loco*

Mc Donald's Gare EuroRennes



Bagel Corner Gare EuroRennes



l'Œuf Rue Saint-Malo



Ty Vorn Gare EuroRennes



Prêt à Manger Gare EuroRennes



Le Congrès Rue de Saint-Malo



Café Richard Gare EuroRennes



Pitaya Rue Rallier du Baty



Mokka Coffee House
Rue le Bastard



Cœur d'artichaut Rue Baudrairie



Fresh Burritos Rue du Pré Botté



Le Loup Quai Lamenaïs



Marlow and Son Rue Vasselot



Joyeux Rue Vasselot



Chez Brume Rue de la Parcheminerie



Loco Loca Rue Lanjuinais



© Loco Loca

© Chez Brume



Contact

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

Photos

Audiar (non mentionnées)

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



RENNES
Centre-Ville
10 LEVIERS POUR LE COMMERCE

**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