

Observatoire
COMMERCE CENTRE-
VILLE DE RENNES



**Données socio-
économiques**
Dynamique commerciale
Mobilités

N°2 - JUIN 2017



SOMMAIRE

04 SYNTHÈSE

La dynamique commerciale

- 06 AU NIVEAU NATIONAL, DES INDICATEURS QUI TENDENT AU VERT
- 06 L'ACTIVITÉ DU COMMERCE DU CENTRE-VILLE DE RENNES, REFLET DE LA CONJONCTURE NATIONALE
- 08 NOUVELLES ENSEIGNES, CONCEPTS INDÉPENDANTS ET NOUVELLES COMMERCIALITÉS EN CENTRE-VILLE EN 2016
- 10 16 COMMERCES DE PLUS DE 650 M² DANS LE CENTRE-VILLE
- 11 UN TAUX DE VACANCE FAIBLE ET EN REcul PAR RAPPORT À 2014
- 12 RENNES, PARMI LES CENTRES-VILLES MARCHANDS LES PLUS DYNAMIQUES

La mobilité

- 14 47 % DE LA FRÉQUENTATION EN TRANSPORT EN COMMUN CONCENTRÉE SUR LE PÔLE RÉPUBLIQUE
- 15 20 % DE LA FRÉQUENTATION TRANSPORT EN COMMUN DU CENTRE-VILLE LE SAMEDI LIÉE PRINCIPALEMENT AUX ACHATS
- 16 75 % DE L'OFFRE DE STATIONNEMENT EN PARKINGS PUBLICS
- 16 FRÉQUENTATION RELATIVEMENT STABLE DANS LES PARKINGS PUBLICS
- 17 DES RÉSERVES DE CAPACITÉ DANS LES PARCS RELAIS LE SAMEDI
- 18 FORTE PROGRESSION DU VÉLO EN CENTRE-VILLE

Zoom sur les Halles centrales

- 20 LES HALLES-RÉPUBLIQUE, UN SECTEUR CENTRAL TRÈS FRÉQUENTÉ, IDENTIFIÉ « PLAISIR »
- 20 DES TYPOLOGIES DE CLIENTÈLES TRÈS DIFFÉRENCIÉES AVEC DES ASPIRATIONS DIFFÉRENTES
- 21 UN FORT NIVEAU DE NOTORIÉTÉ DES HALLES CENTRALES
- 22 UNE FRÉQUENTATION TOUT AU LONG DE LA SEMAINE
- 22 UNE SYNERGIE IMPORTANTE ENTRE LES HALLES CENTRALES ET LE RESTE DU QUARTIER
- 22 UN TRÈS BON CAPITAL D'IMAGE
- 22 UN TRÈS BON NIVEAU DE SATISFACTION MAIS DES AXES DE RÉFLEXION
- 23 LE MARCHÉ À MANGER, UN ÉVÈNEMENT STRATÉGIQUE POUR METTRE EN VISIBILITÉ ET STIMULER LES INTENTIONS D'ACHATS DANS LES HALLES
- 23 LES AXES DE RÉFLEXION STRATÉGIQUES



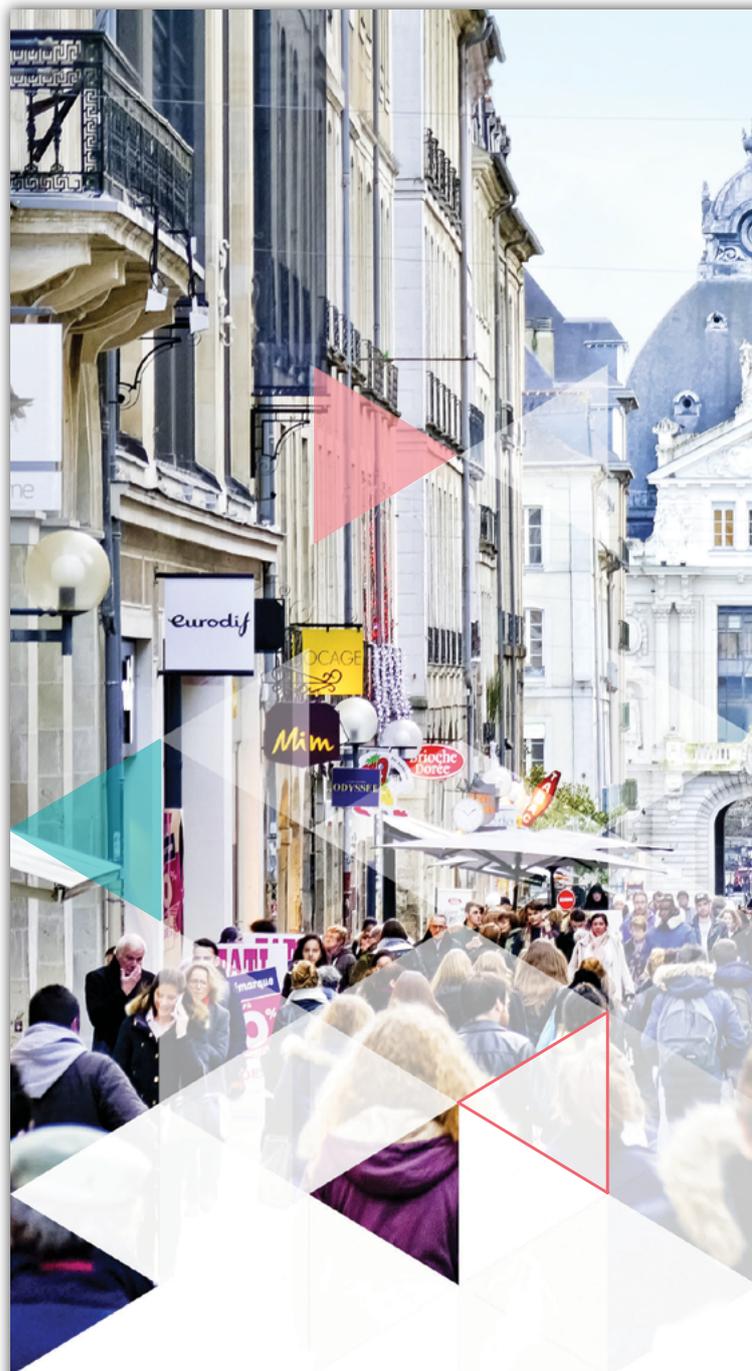
© Julien Mignot.

SYNTHÈSE

La situation du commerce dans le centre-ville de Rennes, comme au niveau national, semble s'améliorer en 2016. Plusieurs indicateurs permettent de le démontrer. Tout d'abord, l'enquête chiffre d'affaires réalisée auprès des commerçants du centre-ville montre que l'activité des commerces s'est redressée fin 2016 pour atteindre un solde d'opinion équilibré. Pour la première fois depuis mi-2011, la baisse de chiffre d'affaires n'est pas majoritaire dans les réponses des commerçants.

D'autre part, le taux de vacance en centre-ville est en net recul par rapport à fin 2014 et atteint le niveau faible de 5%. Une grande partie de cette vacance se concentre dans les rues faisant l'objet d'opérations publiques de requalification du centre ancien. Un autre signe de cette amélioration est à voir dans le classement de Rennes dans le palmarès 2016 de l'institut Procos, parmi les cinq centres-villes marchands les plus dynamiques de France. En termes de mobilité, l'année 2016 est marquée par la baisse temporaire de l'offre stationnement liée aux travaux d'extension du parking Gare Sud, dans le cadre d'EuroRennes. À la fin des travaux, d'ici fin 2017, ce parking proposera 1000 places de stationnement auxquelles viendront s'ajouter 200 places supplémentaires, au total en 2019 l'offre de stationnement aura retrouvé son niveau de 2014. L'autre phénomène marquant est la forte progression de l'utilisation du vélo en centre-ville : près de 16 600 vélos accèdent en moyenne chaque jour en centre-ville en 2017, soit +29% par rapport à 2015, ou encore deux fois plus qu'en 2011.

Pour finir, ce document présente les résultats de l'étude spécifique menée sur les Halles Centrales et ses abords, identifiés comme secteur à enjeu dans le cadre du Plan d'Action commerce Centre-ville de Rennes. Cette étude a permis de poser un diagnostic et d'identifier les leviers de transformation gourmande de ce secteur.



RENNES MÉTROPOLE - MAI 2016

RENNES Centre

10 LEVIERS POUR



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.



La dynamique commerciale

Comme au niveau national, l'activité du commerce de centre-ville s'améliore : le solde d'opinion des commerçants du centre-ville concernant l'évolution de leur chiffre d'affaires est à l'équilibre pour la première fois depuis mi-2011. Le taux de vacance est également en net recul 5% contre 7,3% en 2014. Rennes se situe ainsi parmi les grandes villes les moins touchées par le phénomène de vacance.

AU NIVEAU NATIONAL, DES INDICATEURS QUI TENDENT AU VERT

Au niveau national, l'horizon semble s'éclaircir fin 2016. Trois indicateurs clés illustrent cette légère embellie. Tout d'abord, sur le front de l'emploi, une légère reprise est constatée en fin d'année 2016 avec un taux de chômage à 10%, en baisse de 0,2 point par rapport à 2015. Stimulées par cette légère reprise de l'emploi, les dépenses de consommation des ménages ont progressé en fin d'année 2016 (+2,3% sur l'année). Le niveau de confiance des ménages poursuit son redressement, l'indice de confiance est de 100 en janvier 2017 retrouvant ainsi un seuil jamais atteint depuis 2008. À noter, l'indice de climat des affaires du commerce de détail poursuit la même progression.

Le commerce spécialisé termine l'année 2016 de façon encourageante mais de forts contrastes existent entre les segments structurants du centre-ville. L'équipement de la personne est à la peine : l'année 2016 est marquée par des arbitrages, des restructurations lourdes, des cessions ou fermetures d'enseignes (exemple : La Halle aux chaussures, Vivarte, Tati...). La beauté est en plein essor, avec un foisonnement de concepts nouveaux et des plans de développement ambitieux (Adop't, Birchbox...). Enfin, l'alimentaire est en pleine mutation et innove avec le concept de « drive piéton » à l'attention de la clientèle de centre-ville (testé par Cora et E. Leclerc).

L'ACTIVITÉ DU COMMERCE DU CENTRE-VILLE DE RENNES, REFLET DE LA CONJONCTURE NATIONALE

L'enquête chiffre d'affaires réalisée auprès des commerçants du centre-ville de Rennes montre, comme au niveau national, que l'activité des commerces s'est améliorée en 2016 pour atteindre un solde d'opinion des chefs d'entreprises équilibré. Ainsi, 34% des commerçants interrogés ont indiqué avoir enregistré une hausse de chiffre d'affaires en 2016 et 34% une baisse. C'est la première fois depuis mi-2011 que la baisse de chiffre d'affaires n'est pas majoritaire dans les réponses.

La situation est cependant très contrastée selon les types d'activité. Le secteur de l'équipement de la personne a progressé en 2016 par rapport aux années antérieures : hausse de chiffre d'affaires pour 52% des répondants. À l'inverse, dans le secteur culture-loisirs, 52% des répondants ont enregistré une baisse de leur activité au cours de l'année 2016.

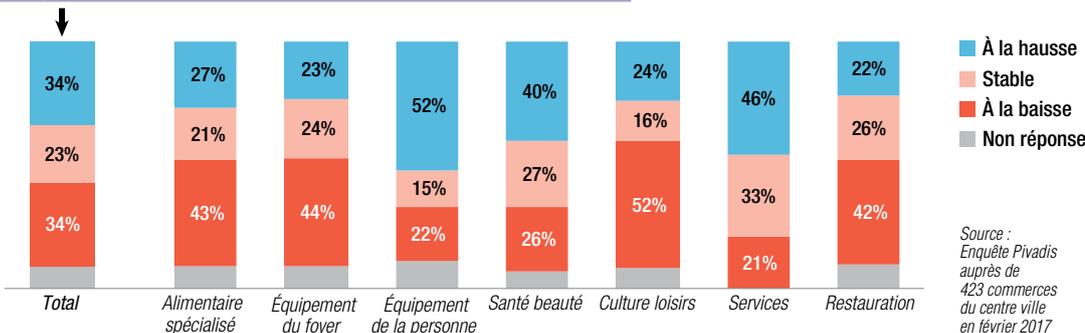
Pour 44% des répondants, les baisses de chiffres d'affaires sont principalement liées aux manifestations du printemps 2016 qui auraient engendré des difficultés d'accès et une chute de la fréquentation du centre-ville. Pour venir en aide aux commerçants ayant subi un préjudice, différentes mesures ont été prises par l'État, la Ville de Rennes et Rennes Métropole (cf. encadré ci-contre). Les travaux, régulièrement évoqués dans les enquêtes précédentes comme l'une des principales raisons de baisse de chiffre d'affaires, sont cités par 16% seulement des répondants contre 31% en 2015.

ÉVOLUTION DE L'INDICE DE CONFIANCE DES MÉNAGES ET DES INDICES D'ÉVOLUTION DE CHIFFRES D'AFFAIRES
DES COMMERCES AU NIVEAU NATIONAL ET DANS LE CENTRE-VILLE DE RENNES - PRÉSENTÉS EN SOLDE D'OPINION



Sources : Insee - Enquête mensuelle de conjoncture auprès des ménages (indicateur synthétique de confiance), Insee - Enquête mensuelle dans le commerce de détail et l'automobile (évolution du CA au cours des 3 derniers mois). Enquête CA Centre-ville : Enquête téléphonique réalisée 1 fois par an auprès des commerçants du centre-ville de Rennes.

ENQUÊTE SUR L'ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES EN 2016



PRINTEMPS 2016 À RENNES : MESURES EXCEPTIONNELLES PRISES FACE AUX ÉVÉNEMENTS

Suite aux manifestations dans le centre-ville de Rennes au cours du printemps 2016, différentes mesures ont été mises en place par la Ville de Rennes, Rennes Métropole et l'État, pour venir en aide aux commerçants ayant subi un préjudice.

MESURES PRISES PAR LA VILLE DE RENNES ET RENNES MÉTROPOLE :

- Exonération du droit de terrasse pendant 2 mois
- Gratuité de la 1^{ère} heure de stationnement durant 5 samedis en juin et juillet,
- Gratuité des transports en commun les samedis 25 juin et 2 juillet,
- Déploiement d'une campagne de communication (radio, presse) en juin valorisant le commerce de centre-ville,
- Emplacements gratuits au moment de la Braderie pour les commerçants sédentaires exposants,
- Mobilisation budgétaire complémentaire pour les fêtes de fin d'année (mise en lumière et animations).

L'ensemble de ces mesures s'est traduit par une enveloppe budgétaire de plus de 300 000 € pour la Ville et la Métropole.

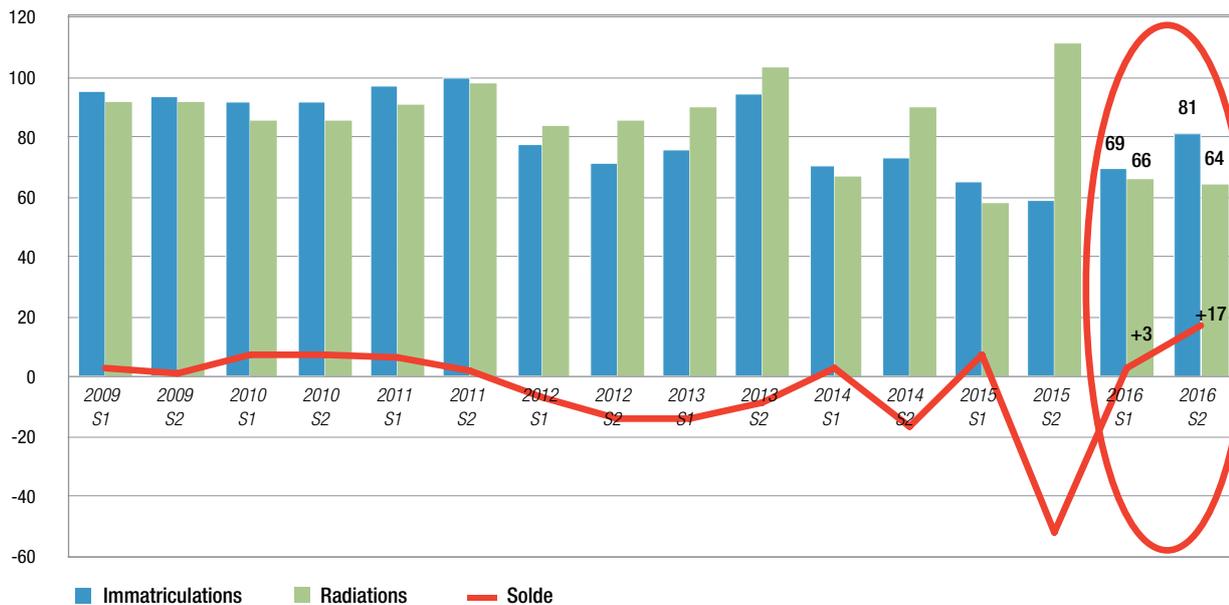
PRÊT PFI, ACCORDÉ PAR LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, INSTRUITS PAR LA CCI ET INITIATIVE RENNES : 14 demandes, 10 dossiers acceptés pour un prêt personnel de 4 000 € à taux zéro.

MESURES PRISES PAR L'ÉTAT :

- 163 dossiers reçus au guichet unique de la Préfecture.
- Dispositifs de droit commun : 129 dossiers mesures d'étalement de charges, de délais de paiement... proposés par la DRFIP, l'URSAFF, le RSI.
 - Remboursement des franchises : 34 dossiers pour un montant de 36 050 €
 - Dispositif d'aide exceptionnelle de l'État (enveloppe de 600 000 €), 82 dossiers instruits par la CCI et la CMA pour un montant total de perte de 1 219 148,01 € :
 - 21 commerces (dont 8 entreprises de moins de 3 ans) ayant subi une perte de + 25 % ayant reçu une aide pour un montant total de près de 70 000 €,
 - 20 commerces ayant reçu une aide de 3 000 €,
 - 1 commerce ayant reçu une aide de 10 000 €.

Comité Commerce du Centre-Ville de Rennes, le 23 juin 2017.

IMMATRICULATIONS ET RADIATIONS DE COMMERCES SUR LE CENTRE-VILLE DE RENNES



Source : Observatoire économique de l'Ille-et-Vilaine

Autre indicateur démontrant l'évolution positive du commerce en centre-ville, le nombre d'immatriculations d'établissements commerciaux enregistrés par la CCI en 2016 a été supérieur au nombre de radiations dans le centre-ville de Rennes. Le solde sur l'ensemble de l'année atteignant ainsi son plus haut niveau depuis 2009.

NOUVELLES ENSEIGNES, CONCEPTS INDÉPENDANTS ET NOUVELLES COMMERCIALITÉS EN CENTRE-VILLE EN 2016

Au cours de l'année 2016, les deux secteurs clés du centre-ville, que sont les cafés-restaurants et l'équipement de la personne, ont été particulièrement dynamiques. Des enseignes nationales, mais aussi de nouveaux concepts indépendants se sont implantés permettant ainsi d'assurer une bonne mixité de l'offre commerciale, la rendant ainsi à la fois attractive et différenciante.

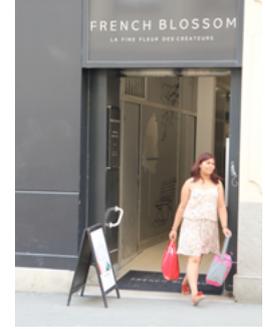


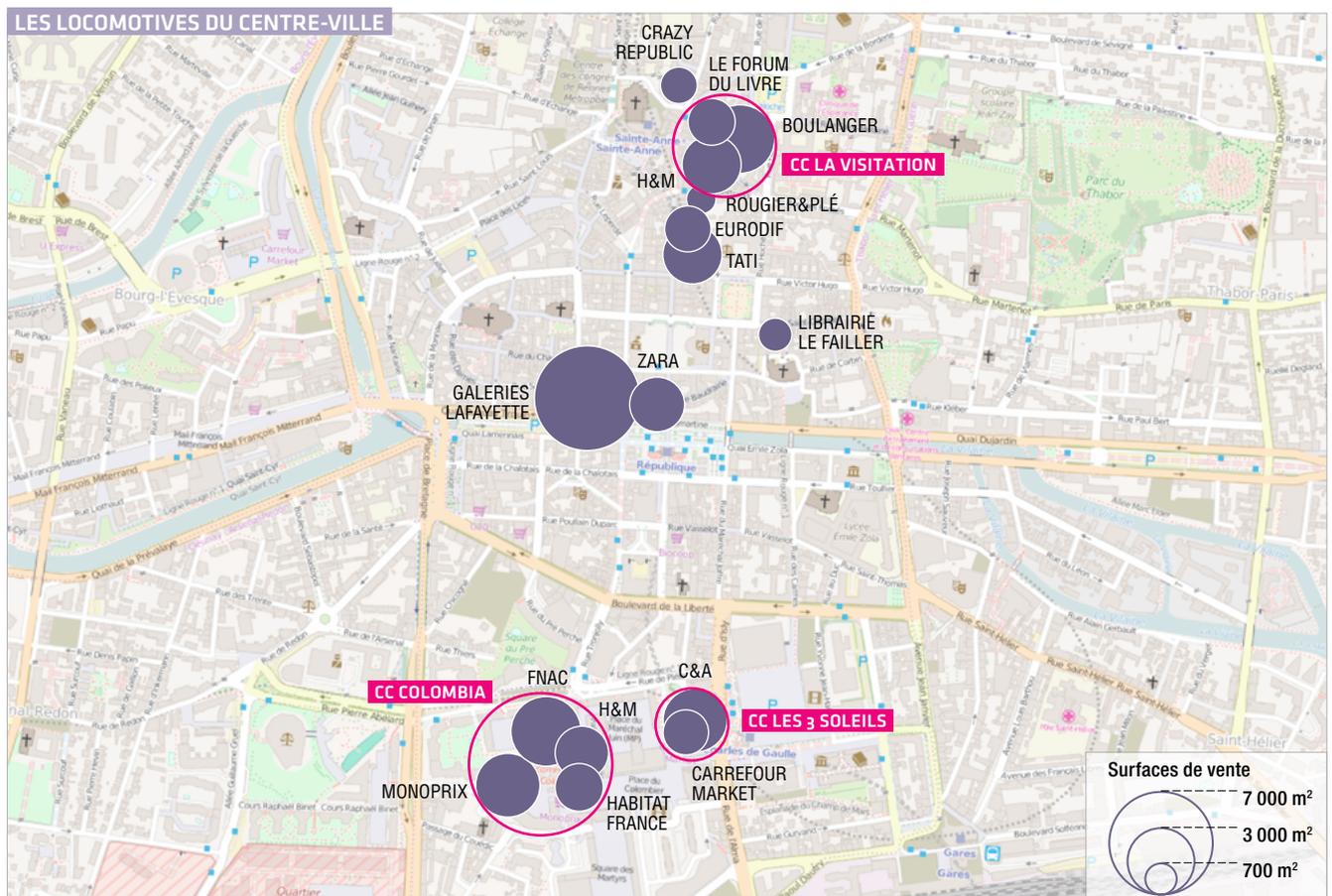
Quelques exemples d'implantation en 2016 :

- Concernant les enseignes nationales, citons : l'enseigne de loisirs créatifs Rougier&Plé, installée en novembre 2016 dans l'ancien Centre d'Information sur l'Urbanisme situé rue Le Bastard créant ainsi un nouvel espace de vente de 650 m² en cœur de ville, B Chef en restauration, Bensimon Collection, Jimmy Fairly, la Fée Maraboutée en équipement de la personne, Scarabée Biocoop, QK confiserie, etc. en alimentaire...
- Pour les nouveaux concepts indépendants, citons : Cœur d'artichaut, The Penny Lane, Chez Fanch' pour la restauration, Josette & Tic en équipement de la personne, L'esperluette ou encore French Blossom...

Au-delà de ces nouvelles implantations, l'offre existante se modernise et conforte ses positions. Le Picadilly, l'emblématique brasserie de la place de la Mairie, a ouvert ses portes en novembre 2016 après 5 ans de fermeture et d'importants travaux. Les Galeries Lafayette poursuivent leurs travaux d'extension (+1000 m²) pour une livraison prévue en 2017. À la faveur des requalifications urbaines, de nouvelles commercialités se dessinent :

- Le réaménagement du Mail François Mitterrand et de ses abords a permis d'attirer de nouveaux établissements : le salon de coiffure Salon Mouch' sur péniche (santé-beauté), les Grands gamins (restauration), My by Bouvier (alimentation spécialisée). Parallèlement, ce lieu s'anime grâce à l'accueil d'événements à la fois récurrents comme le marché bio du mercredi et d'événements ponctuels générateurs de flux comme le Trail urbain.
- Dans la perspective de l'ouverture des nouvelles stations de métro en 2020, les parcours marchands se reconfigurent. Ainsi, par exemple, entre la Place de la Mairie, la Rue de Cœtquen et la Place Saint-Germain, des ouvertures récentes viennent structurer le linéaire commercial : Le Penny Lane, Sostrene Grene...





16 COMMERCES DE PLUS DE 650 M² DANS LE CENTRE-VILLE DE RENNES

En 2016, au 14 rue le Bastard, la mutation des locaux anciennement occupés par le Centre d'Information sur l'Urbanisme (CIU) a permis d'accueillir l'enseigne Rougier&Plé, sur une surface de vente de plus de 650 m². Le centre-ville compte ainsi 16 commerces de plus de 650 m² pour un total de 34 150 m².

COMMERCES DE PLUS DE 650 M² DE SURFACES DE VENTE DANS LE CENTRE-VILLE EN 2017

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
France Loisirs	1 460
Le Forum du livre	1 400
Eurodif	1 350
Carrefour Market	1 300
Crazy Republic	850
Librairie Le Failler	700
Rougier & Plé	650

Source : Observatoire du Commerce, Audiar.

UN TAUX DE VACANCE FAIBLE ET EN REcul PAR RAPPORT À 2014

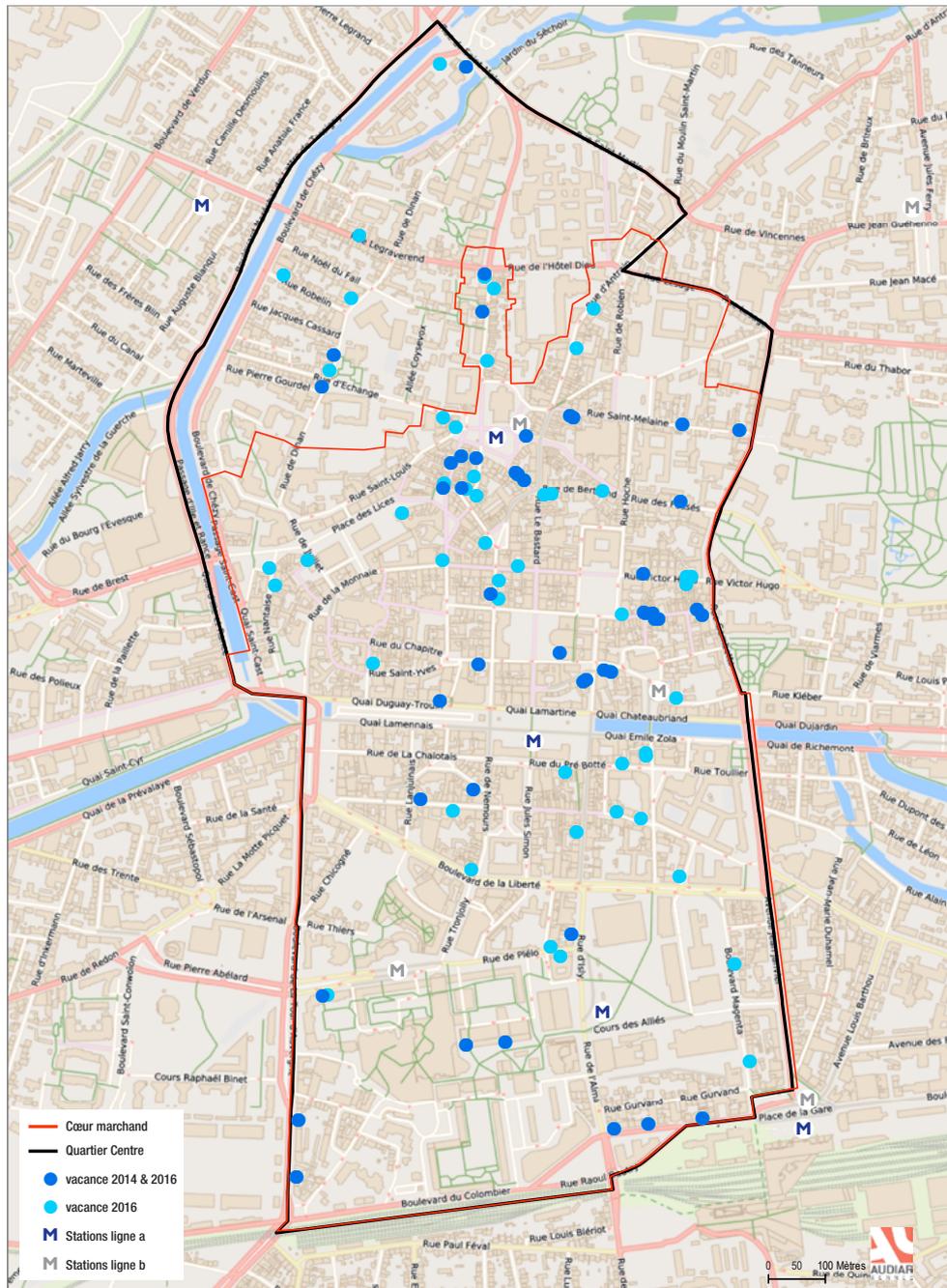
De nombreux centres-villes rencontrent aujourd'hui des difficultés dont l'un des marqueurs les plus visibles est l'augmentation du taux de vacance. D'après Procos¹, le taux moyen de vacance dans les centres-villes au niveau national est passé de 7,2% en 2012 à 9,5% en 2016. La vacance est davantage marquée dans les villes moyennes (11% en moyenne), les grandes agglomérations étant plus résilientes. Celles-ci enregistrent en moyenne un taux de vacance de 7% au niveau national, taux qui n'évolue pas, voire décroît.

D'après l'enquête réalisée par l'Audiar en septembre 2016, 88 locaux étaient vacants dans le Cœur marchand du centre-ville de Rennes contre 139 fin 2014. Le taux de vacance s'établit ainsi autour de 5% des locaux commerciaux contre 7,3% en 2014. Rennes est ainsi parmi les grandes villes les moins touchées par la vacance commerciale de centre-ville.

70% des locaux vacants sont localisés dans le centre-ville nord, part en hausse par rapport à fin 2014 (63%).

La moitié des locaux vacants en septembre 2016 l'était déjà fin 2014. Les 3/4 sont situés dans les rues faisant l'objet d'opérations publiques de requalification, dans le cadre de OPAH-RU² Centre Ancien. Il s'agit notamment des rues Saint-Michel, Saint-Georges, Pont-aux-Foulons ou encore Saint-Malo.

LOCALISATION DE LA VACANCE DANS LE CŒUR MARCHAND DU CENTRE-VILLE



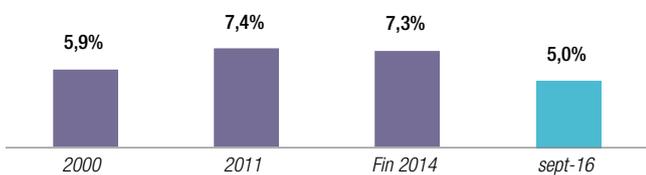
Source : Observatoire du Commerce du Pays de Rennes. Plan de ville communal et intercommunal Rennes Métropole. Réalisation Audiar - mars 2017.

LOCAUX COMMERCIAUX ET VACANCE DANS LE CENTRE-VILLE DE RENNES

	Nombre de locaux vacants en septembre 2016	dont déjà vacants fin 2014	Nombre de locaux vacants en septembre 2014
Coeur marchand	88	44	139
Centre-ville Nord	62	33	88
Centre-ville Sud	26	11	51

Source : Audiar.

ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE DANS LE CŒUR MARCHAND DE RENNES

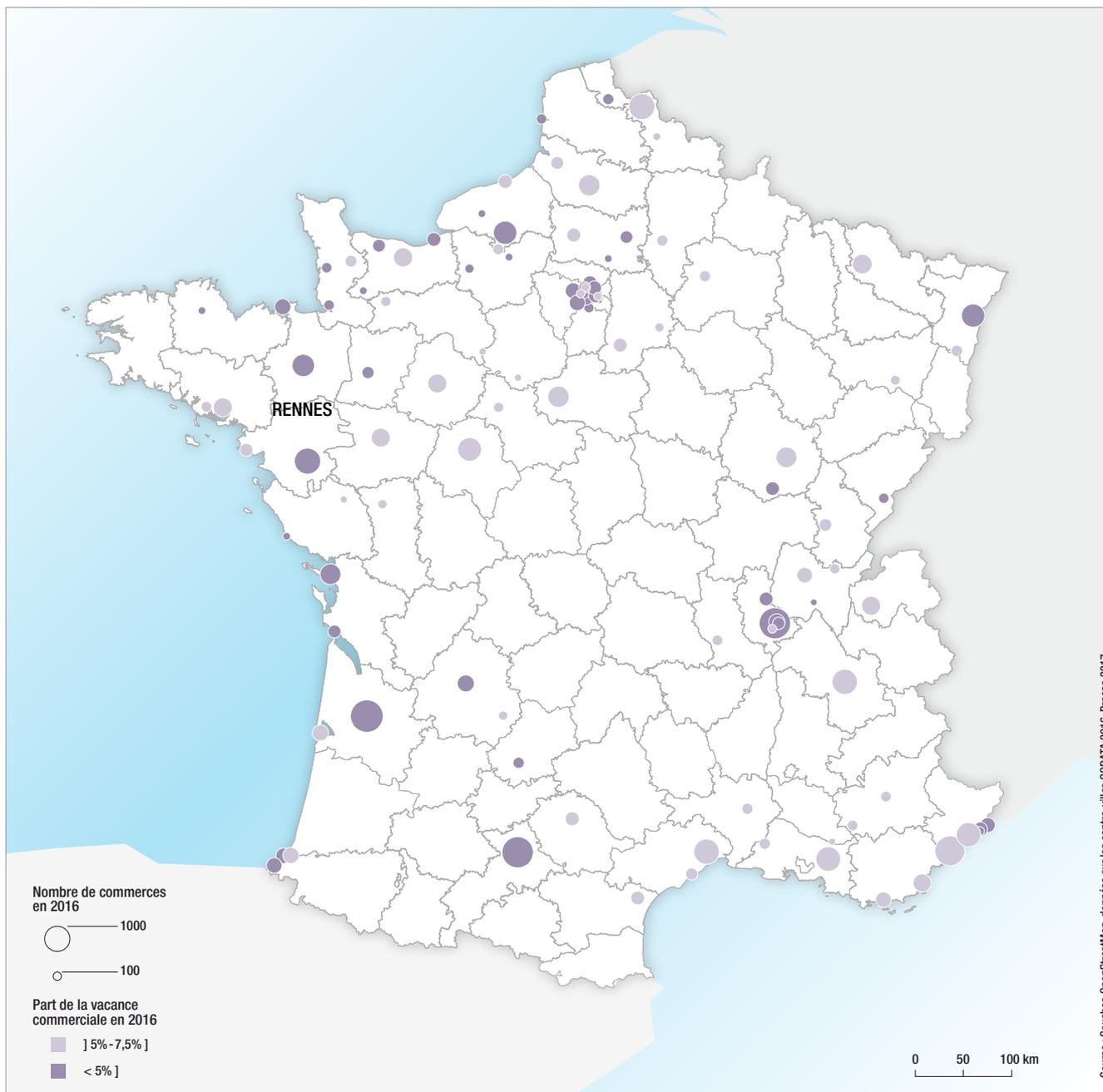


Source : Audiar.

1 PROCOS est la Fédération représentative du commerce spécialisé. Ses 260 enseignes sont à l'image de la diversité et du dynamisme du secteur. Toutes les activités, tous les formats de magasins, tous les types de développement y sont représentés.

2 L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouveau Urbain OPAH RU est le principal outil mis en place, dans le cadre de la requalification du Centre Ancien de Rennes, afin de lutter contre l'habitat insalubre et maintenir la qualité du patrimoine du Centre Ancien. Lors de la première phase de requalification, entre 2011 et 2016, 750 logements et 80 copropriétés ont été réhabilités et 187 autres ont été accompagnés. 68 millions d'€ de travaux ont été réalisés, notamment avec le concours de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et de Rennes Métropole. Malgré ces réalisations, 500 immeubles sont toujours identifiés comme dégradés ou très dégradés, en conséquence une deuxième convention a été signée pour la période 2016-2021.

NOMBRE DE LOCAUX COMMERCIAUX ET VACANCE EN CENTRE-VILLE



RENNES, PARMIS LES CENTRES-VILLES MARCHANDS LES PLUS DYNAMIQUES

Procos a également établi, au-delà du seul suivi de la vacance, un Palmarès des centres-villes marchands en complétant l'analyse avec d'autres indicateurs tels que le taux d'enseignes nationales, le taux de commerces de bouche, le taux de commerce de culture loisirs ainsi que l'évolution du chiffre d'affaires. D'après ce Palmarès, Rennes figure parmi les centres-villes les plus dynamiques des grandes villes françaises derrière Strasbourg, Nantes, Toulouse et Grenoble.

D'après cette étude, le dynamisme particulier de ces centres-villes leader tient en la présence d'au moins trois des cinq critères suivants :

- l'accessibilité multimodale,
- un plateau piéton étendu à la taille du cœur de ville,
- le bon partage de l'espace public entre voiture et piéton,
- l'organisation d'événements culturels et touristiques récurrents,
- un développement concerté et contenu des zones périphériques,
- la présence importante d'activités culturelles de loisirs (marchandes et non marchandes).

CHIFFRES-CLÉS

POPULATION 2014 ET ÉVOLUTION DEPUIS 2009

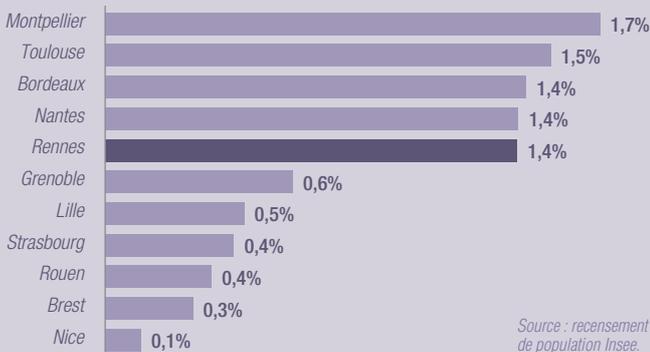
	Population 2014	Évolution 2014 - 2009	
		valeur	% / an
Centre-ville*	21 745	-524	- 0,5 %
Rennes	213 454	6 850	0,7 %
Rennes Métropole	432 885	27 272	1,3 %
Pays de Rennes	516 511	33 295	1,3 %
Aire urbaine de Rennes	710 481	47 267	1,4 %

Source : recensement de population Insee.

* pour le centre-ville, données 2013 et évolution 2013-2008

Le centre-ville de Rennes compte **21 745 habitants en 2013**, soit l'équivalent de la 3^{ème} ville du département.

ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION DES PRINCIPALES AIRES URBAINES ENTRE 2009 ET 2014



Source : recensement de population Insee.

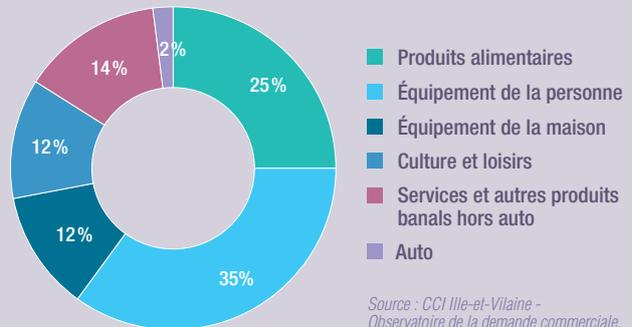
Rennes, avec une **progression de 1,4% de sa population chaque année**, est parmi les aires urbaines françaises les plus dynamiques.

ÉVOLUTION ANNUELLE DES REVENUS IMPOSABLES DE LA POPULATION DE L'AIRES URBAINES, DU PAYS ET DE LA VILLE DE RENNES ENTRE 2007 ET 2014



9,8 milliards d'€ de revenus imposables déclarés par les habitants de l'aire urbaine de Rennes en 2014, chiffre en hausse de 11% par rapport à 2007.

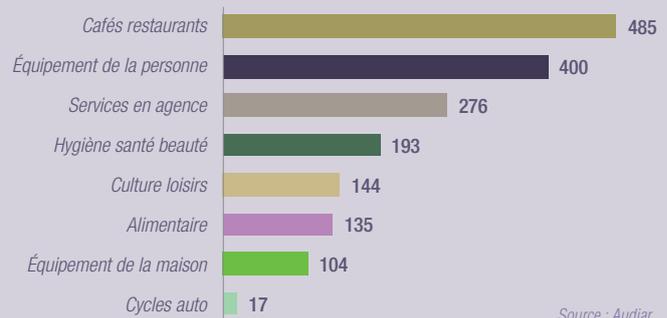
RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES ESTIMÉ DES COMMERCES DU CENTRE-VILLE SELON LES PRODUITS EN 2013



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

Le chiffre d'affaires des commerces du centre-ville (hors hébergement et restauration) est estimé à **608 millions d'euros en 2013** : 35% de ce chiffre d'affaires est lié à l'équipement de la personne.

RÉPARTITION DES LOCAUX COMMERCIAUX DU CŒUR MARCHAND DE CENTRE-VILLE FIN 2014



Source : Audiar.

Le Cœur marchand de Rennes compte **1760 locaux commerciaux actifs fin 2014** qui sont principalement occupés par des cafés-restaurants ou des commerces d'équipement de la personne.



La mobilité

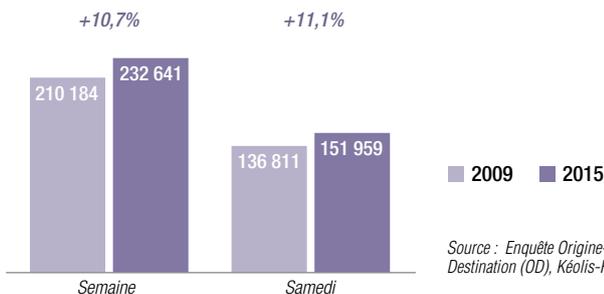
© Didier Gouray, Ville de Rennes

La fréquentation des transports en commun en centre-ville se concentre pour 47% sur le pôle République. Si en semaine la fréquentation des transports en commun est très liée au motif travail ou études, le samedi un utilisateur des transports en commun sur 5 vient en centre-ville principalement pour réaliser des achats.

47% DE LA FRÉQUENTATION EN TRANSPORT EN COMMUN CONCENTRÉE SUR LE PÔLE RÉPUBLIQUE

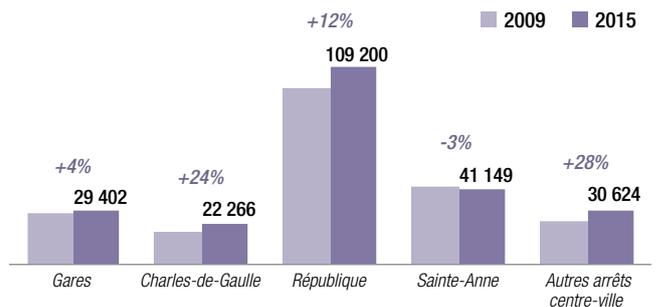
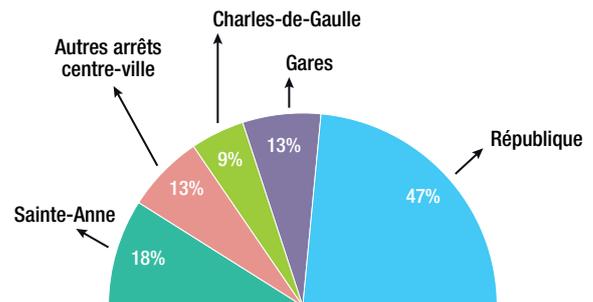
En 2015, en semaine, ce sont près de 232 650 montées/descentes (M/D) par jour qui ont été enregistrées dans les 28 arrêts TC (transport en commun) du centre-ville dont 87% dans les 4 pôles bus-métro (Sainte-Anne, République, Charles de Gaulle et Gare). Ce chiffre a progressé de 10,7% par rapport à 2009.

FRÉQUENTATION DES TRANSPORTS EN COMMUN
NOMBRE DE MOUVEMENTS M/D PAR POINTS D'ARRÊTS TC + MÉTRO (COMPARAISON ENQUÊTE OD 2009/2015).



Source : Enquête Origine-Destination (OD), Kéolis-Rennes.

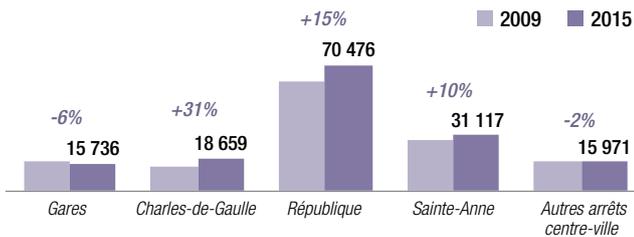
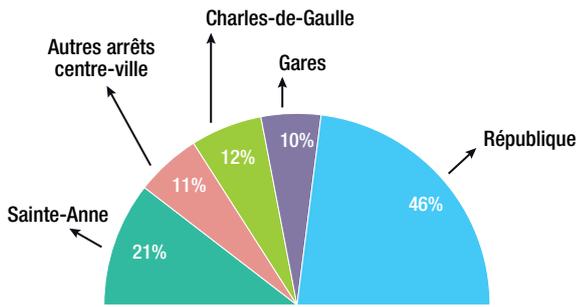
FRÉQUENTATION DES TRANSPORTS EN COMMUN
RÉPARTITION PAR ARRÊTS EN SEMAINE



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

Cette fréquentation se concentre principalement sur le pôle République (47%) devant Sainte-Anne (18%), 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 celui 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%).

FRÉQUENTATION DES TRANSPORTS EN COMMUN
RÉPARTITION PAR ARRÊTS LE SAMEDI



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

Compte tenu de la moindre présence des actifs et des scolaires le samedi, la fréquentation y est inférieure d'environ 35%, soit 151 600 montées/descentes par jour enregistrées en 2015. Les pôles Charles de Gaulle et Sainte-Anne ont un poids un peu plus important le samedi par rapport au reste de la semaine (respectivement 12% et 21%). Par rapport à 2009, comme le reste de la semaine, la fréquentation du pôle Charles de Gaulle a, fortement progressé (+31%) et dans une moindre mesure République (+15%). Si la fréquentation du pôle Sainte-Anne progresse de 10% le samedi, elle baisse de 6% pour le pôle Gares.

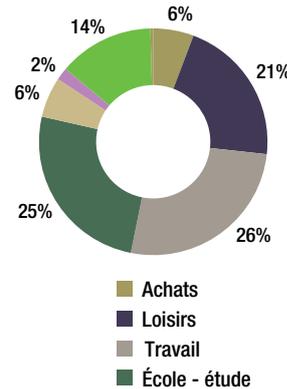
20% DE LA FRÉQUENTATION TRANSPORT EN COMMUN DU CENTRE-VILLE LE SAMEDI LIÉE PRINCIPALEMENT AUX ACHATS

En semaine, la majorité des personnes qui fréquente les transports en commun en centre-ville, les utilise principalement pour se rendre à leur travail ou sur leurs lieux d'étude. Les loisirs ne représentant que 21% des motifs principaux de déplacements et les achats 6%. Cependant, l'ensemble des déplacements en centre-ville sont susceptibles de donner lieu à des achats sans que cela soit le motif principal du déplacement.

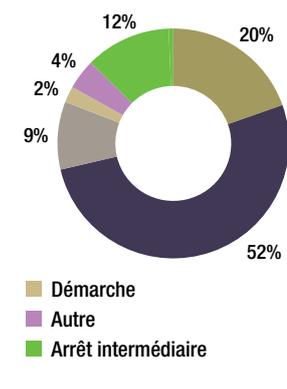
Le samedi, a contrario, les principaux motifs de fréquentation des arrêts de transport en commun du centre-ville sont les loisirs (52%) et les achats (20%). Un utilisateur des transports en commun sur 5 le samedi vient en centre-ville principalement pour réaliser des achats.

MOTIFS PRINCIPAUX DE FRÉQUENTATION DES ARRÊTS TC* DU CENTRE-VILLE EN 2015

RÉPARTITION LA SEMAINE



RÉPARTITION LE SAMEDI

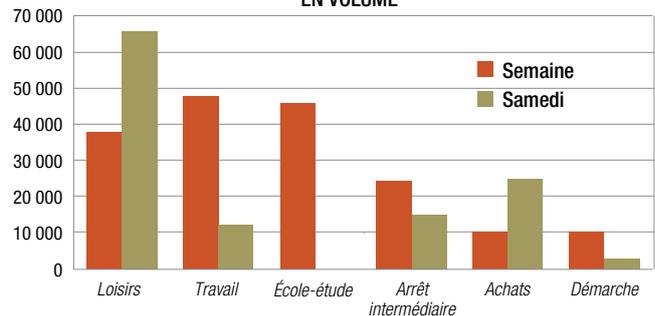


* Arrêts Sainte Anne, Champ-Jacquet, Mairie, République, Les Halles, Plélo Colombier, Charles de Gaulle



© Audiard.

EN VOLUME



Source : Enquête Origine-Destination (OD), Kéolis-Rennes

75 % DE L'OFFRE DE STATIONNEMENT EN PARKINGS PUBLICS

Le centre-ville de Rennes compte 7 403 places de stationnement en 2016 : 1 873 places sur voirie en zone rouge et 5 530 places en parcs publics soit 75 % de l'offre. À noter, ce décompte de l'offre de stationnement n'intègre pas les places situées en zone verte.

L'offre de stationnement en 2016 est en légère baisse (-8% par rapport à 2014, soit 615 places). Cette diminution de l'offre de stationnement est principalement liée aux travaux d'extension du parking Gare Sud, initié en 2015 dans le cadre d'EuroRennes. Elle est donc temporaire. Enfin, le stationnement a été réduit à proximité des chantiers de la Ligne b du métro et au bénéfice de la requalification des places et abords pour répondre aux obligations d'ordre réglementaires (mise en accessibilité, élargissement des trottoirs).

En 2017, à la fin des travaux du parking Gare Sud, celui-ci proposera 1 000 places de stationnement, soit 374 de plus qu'en 2014, et 200 places supplémentaires seront livrées au second semestre 2019. Aussi en 2019, l'offre de stationnement du centre-ville de Rennes aura retrouvé son niveau de 2014. De plus, au-delà des places de stationnement voiture, le nouveau parking Gare Sud proposera 70 places déposes minutes, 100 places pour les 2-roues et 500 places vélos.

FRÉQUENTATION RELATIVEMENT STABLE DANS LES PARKINGS PUBLICS

Le nombre d'usagers horaires¹ des parkings publics du centre-ville s'élève à près de 2,6 millions au cours de l'année 2016. Ce chiffre est relativement stable par rapport à 2015 compte tenu de la baisse de l'offre liée aux travaux dans le parking Gare Sud.

Depuis 2007, la hausse de 16% de la fréquentation s'explique par la progression de l'offre (ouverture du parking Charles de Gaulle) mais également par l'amélioration de la rotation par place.

Par cumul de l'occupation horaire des parcs de stationnement, il subsiste des réserves de capacité dans les parcs publics en 2016 soit au plus fort d'un jour moyen de semaine en 2016, 663 places disponibles à 15h soit 13% de l'offre et 1 084 places le samedi à 16h, soit 20% de l'offre.

LIGNE b DU MÉTRO ET NOUVEAUX PARCS RELAIS

- 4 nouvelles stations de Métro (Gare, Sainte-Anne, Saint-Germain et Colombier) vont venir renforcer la desserte du centre-ville grâce à un maillage complémentaire aux stations déjà existantes de la ligne a,
- 3 nouveaux parcs relais connectés à la ligne b : Saint-Jacques – Gaîté, Les Gayeulles et Cesson – Viasilva (+ 2 000 places voitures, + 400 places vélo).

¹ Nombre d'usagers horaires, c'est-à-dire détenteurs d'un ticket d'horodateur pris à l'entrée des parkings publics payants.

STATIONNEMENT PUBLIC PAYANT

OBSERVATOIRE DU CENTRE-VILLE DE RENNES

PARKINGS PUBLICS PAYANTS

Nombre de places

< 100

[100-400[

[400-800[

[800-1300[

STATIONNEMENT PUBLIC PAYANT

Zone rouge

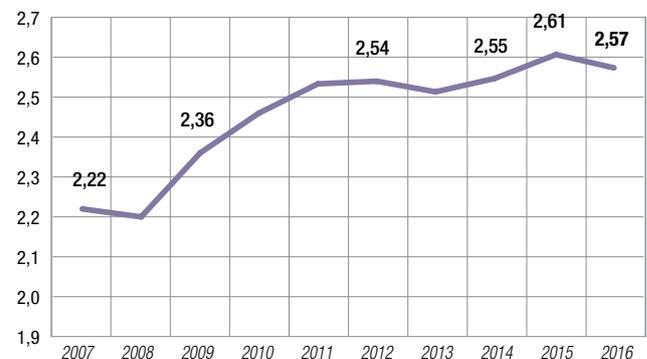
Zone verte



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

FRÉQUENTATION DES PARCS EN OUVRAGE EN CENTRE-VILLE

NOMBRE D'USAGERS PAR AN (EN MILLIONS)



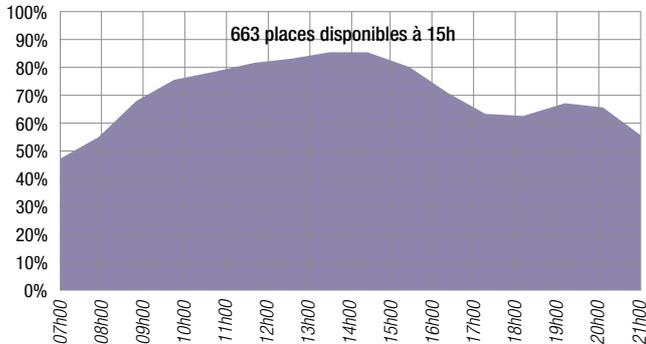


Parc relais Cesson-ViaSilva. Vue depuis le métro.

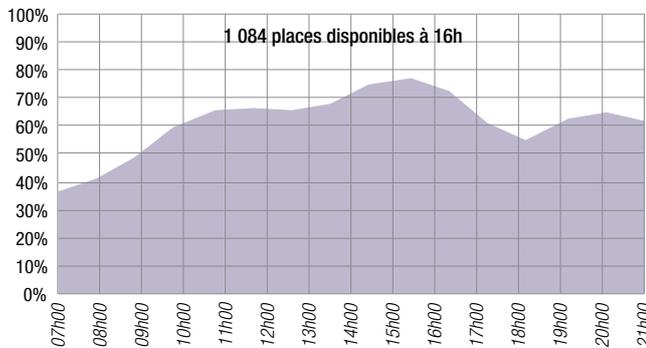
© Ateliers O-S architectes.

OCCUPATION DES PARCS DE STATIONNEMENT EN 2016

Les mardis et jeudis d'octobre

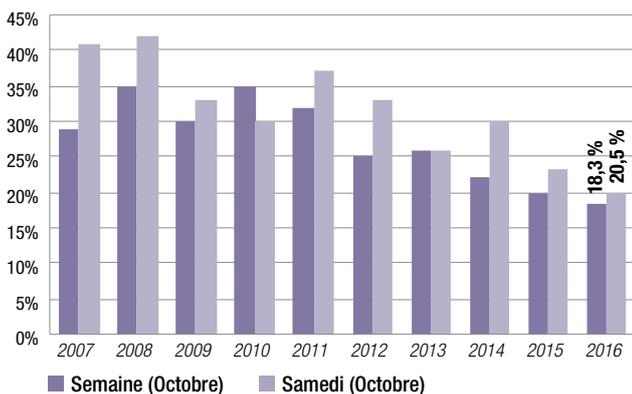


Les samedis d'octobre



Sources : Citédia, Service Mobilité Urbaine (SMU), Rennes Métropole.

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



Source : Service Mobilité (SMU), Rennes Métropole

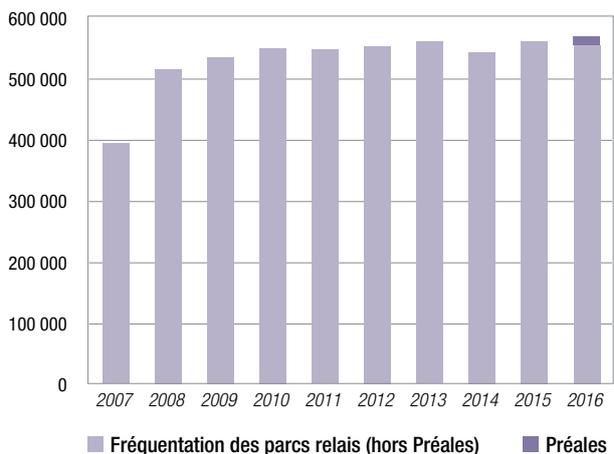
DES RÉSERVES DE CAPACITÉ
DANS LES PARCS RELAIS LE SAMEDI

Le territoire compte 5 parkings relais pour un total de 1924 places en 2016 : Villejean Université (414 places), J.F Kennedy (406 places), Henri Fréville (424 places), Poterie (400 places) et le parc des Préales (280 places), ouvert en 2012.

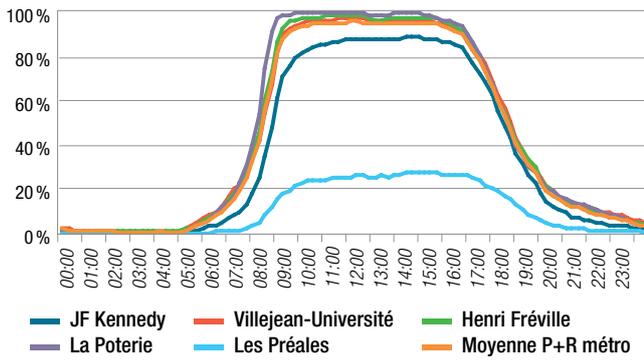
L'ensemble des parkings relais, y compris les Préales, ont accueilli près de 569 800 voitures en 2016. À périmètre constant, c'est-à-dire hors Préales, la fréquentation est relativement stable par rapport à 2015.

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%. C'est environ 960 places qui sont disponibles à 16h le samedi dont 26% à J.F Kennedy, 24% aux Préales, 21% à Villejean Université...

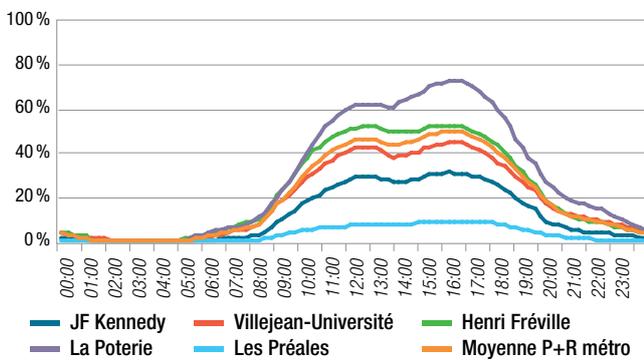
FRÉQUENTATION DES PARCS RELAIS



TAUX DE REMPLISSAGE DES PARCS-RELAIS
EN JOUR DE SEMAINE, PÉRIODE SCOLAIRE EN 2016 - RÉSEAU STAR



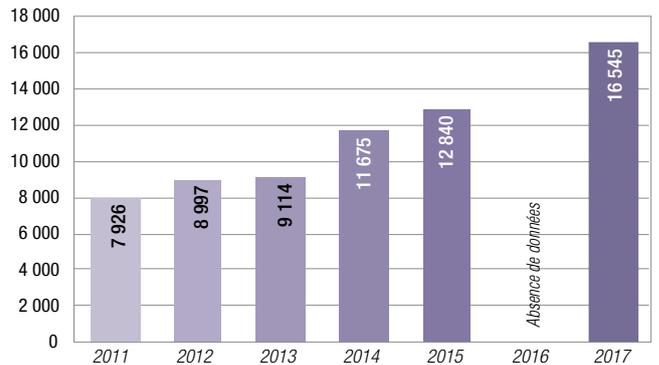
TAUX DE REMPLISSAGE DES PARCS-RELAIS
LE SAMEDI EN 2016 - RÉSEAU STAR



FORTE PROGRESSION DU VÉLO EN CENTRE-VILLE

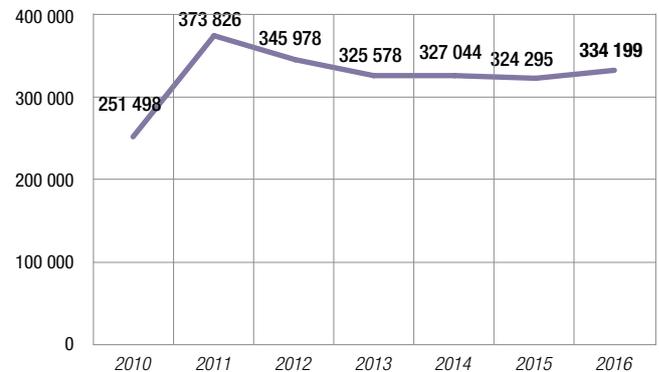
Chaque jour, en moyenne, 16 545 vélos accèdent au centre-ville en 2017, chiffre en très forte évolution par rapport à 2015 (+29%). Ce chiffre a plus que doublé depuis 2011. Dans les 20 stations de vélo en libre service du centre-ville, ce sont près de 334 199 emprunts qui ont été effectués en 2016, chiffre là encore en progression.

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



© Julien Migrot.



Zoom sur les Halles Centrales

Dans le cadre du Plan d'Action Commerce Centre-Ville de Rennes, signé en janvier 2016, le secteur des Halles Centrales a été identifié comme un secteur à enjeu, sur lequel il est important d'ancrer la destination gourmande.

Une étude a été confiée au cabinet Cibles & Stratégies afin d'identifier la clientèle des Halles Centrales et du quartier, de comprendre les habitudes de fréquentation du secteur et des Halles, d'évaluer la notoriété des Halles Centrales, de connaître les motifs et les freins à leur fréquentation et de répertorier les attentes des clients et des non clients.

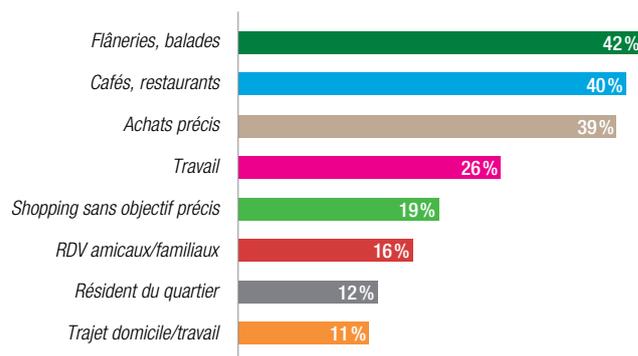
Pour ce faire près de 460 personnes ont été interrogées en face à face au cours du mois de janvier 2017 et une enquête a été réalisée par une quinzaine de commerçants des Halles Centrales auprès de leur clientèle. Pour compléter l'analyse, trois tables rondes ont été organisées auprès de publics différents : les clients réguliers, les clients occasionnels et les experts/influenceurs/créateurs de tendance.

LES HALLES-RÉPUBLIQUE, UN SECTEUR CENTRAL TRÈS FRÉQUENTÉ, IDENTIFIÉ « PLAISIR »

Le secteur des Halles République, est un secteur central très fréquenté, qui souligne la situation stratégique du quartier dans la ville : 82% des enquêtés viennent dans le quartier tous les jours ou au moins chaque semaine. Ce secteur bénéficie d'une identité « plaisir » dans l'esprit des consommateurs : détente, balade, sorties, achats...

MOTIFS DE FRÉQUENTATION

LE PLUS SOUVENT LORSQUE VOUS VENEZ SUR LE SECTEUR, QUELLES SONT VOS PRINCIPALES MOTIVATIONS ?



DES TYPOLOGIES DE CLIENTÈLES TRÈS DIFFÉRENCIÉES AVEC DES ASPIRATIONS DIFFÉRENTES

Le secteur des Halles bénéficie aujourd'hui d'un rayonnement de proximité : 78% des personnes qui fréquentent le quartier habitent Rennes, 51% résident dans un rayon de 1,5 km des Halles, 25% travaillent dans un rayon de 1,5 km des Halles. Cette clientèle se caractérise par une moindre représentation des familles, un âge moyen plus élevé (43% ont plus de 55 ans contre 30% en moyenne dans la ville) et une sur-représentation des cadres et des retraités. D'autre part, les typologies de clientèle varient en fonction de l'heure dans la journée et du jour de la semaine : le matin, une clientèle plutôt âgée et retraitée, le midi en semaine, des actifs, cadres et professions intermédiaires, vivant en dehors de Rennes et le soir, des jeunes rennais.

TYPOLOGIE DE FRÉQUENTATION DU SECTEUR DES HALLES

	En semaine	Week-end	Ensemble
Matin 10h - 12h	<ul style="list-style-type: none"> Retraités 65 ans et + En couple sans enfant 	<ul style="list-style-type: none"> Hommes Retraités 65 ans et + En couple sans enfant Rennais 	<ul style="list-style-type: none"> Hommes Retraités 65 ans et + En couple sans enfant
Midi 12h - 14h	<ul style="list-style-type: none"> Femmes Cadres/prof. interm. En couple avec ou sans enfant Habite hors Rennes 	<ul style="list-style-type: none"> Femmes Employés/ouvriers Cadres/prof. interm. 25/54 ans Seul En couple avec enfant 	<ul style="list-style-type: none"> Femmes Cadres/prof. interm. En couple avec enfant 25/54 ans Habite hors Rennes
Soir 17h - 19h	<ul style="list-style-type: none"> 18/24 ans Seul Sans profession 	<ul style="list-style-type: none"> Seul avec enfant Rennais En couple avec enfant 	<ul style="list-style-type: none"> 18/24 ans Rennais Seul

Source : Cibles & Stratégies.

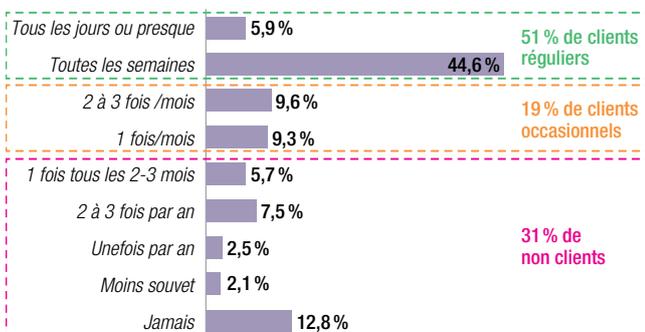
Compte tenu de la proximité de la clientèle, l'accès au quartier est majoritairement piéton (51 % des enquêtés), la voiture et les transports en commun ne représentant chacun que 20% des moyens de locomotion cités.

UN FORT NIVEAU DE NOTORIÉTÉ DES HALLES CENTRALES

Les Halles Centrales profitent d'une remarquable notoriété : 95% des personnes interrogées affirment connaître, ne serait-ce que le nom des Halles Centrales. Au-delà de cette forte notoriété, les Halles Centrales bénéficient d'un bon capital de clientèle. En effet, 51 % des enquêtés affirment y réaliser des achats toutes les semaines. Ces clients réguliers sont plutôt âgés (55 ans et plus), de catégorie socio-professionnelle supérieure et vivant dans le centre-ville.

FRÉQUENTATION DES HALLES CENTRALES

À QUELLE FRÉQUENCE VENEZ-VOUS FAIRE DES ACHATS DANS LES HALLES CENTRALES ?



© Julien Mignot.

Au-delà de ce bon capital de clientèle, le potentiel de conquête reste important. En effet, s'ils passent régulièrement dans le secteur des Halles, 31 % des consommateurs interrogés ne fréquentent pas ou peu les Halles. Une cible qui se distingue de la clientèle des Halles par un profil plus jeune (moins de 39 ans) et plutôt de classe moyenne. Concernant le motif de non-fréquentation, aucun point sensible ne se dégage en particulier, si ce n'est le prix. Mais cette image de cherté ne freinerait que 10% des occasionnels et des non clients.

LES PROFILS DE CLIENTÈLE DES HALLES ET DES NON-CLIENTS

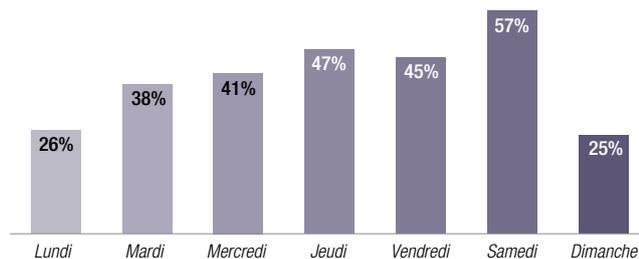
Client régulier des Halles	Client du quartier mais pas des Halles	Non client du quartier
<ul style="list-style-type: none"> 65 ans et + Femmes 55/64 ans Retraités Cadres En couple sans enfant Habite Rennes Installé depuis plus de 20 ans dans sa commune de résidence Habite dans un rayon d'1,5 km autour des Halles 	<ul style="list-style-type: none"> 25/39 ans Employés/ouvriers Personne seule avec ou sans enfant Réside dans une autre commune que Rennes Installé depuis moins de 5 ans dans sa commune de résidence 	<ul style="list-style-type: none"> 18/24 ans Hommes Employés/ouvriers Sans profession En couple avec enfant Réside dans une autre commune que Rennes

UNE FRÉQUENTATION TOUT AU LONG DE LA SEMAINE

Les Halles bénéficient d'un flux continu tout au long de la semaine avec des niveaux de fréquentation allant de 25 à 57% selon les jours. On observe néanmoins une hausse de fréquentation sur la fin de semaine, les jeudi, vendredi et samedi. Toutefois, le dimanche reste pour certains consommateurs un jour incontournable dans la fréquentation des Halles : un client enquêté sur quatre explique venir y faire des achats le dimanche, alors même qu'elles ne sont ouvertes que le matin.

JOURS DE FRÉQUENTATION

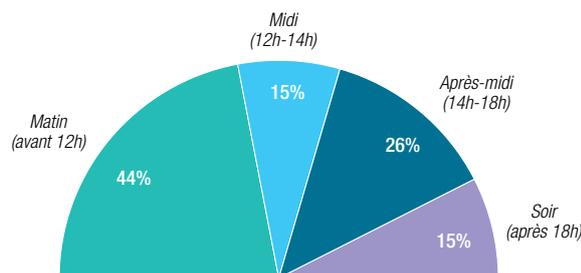
EN GÉNÉRAL, VOUS VENEZ PLUTÔT AUX HALLES LE... ?



Dans l'ensemble, le matin s'impose comme un temps fort pour les Halles Centrales : 44% de la fréquentation, majoritairement une clientèle senior. L'après-midi, avec 26% de la fréquentation, est le second temps de la consommation avec un profil de clients correspondant davantage à celui du samedi. Le midi et le soir sont plus secondaires (15%) et correspondent à une typologie de clientèle d'actifs. Les nouveaux horaires mis en place depuis avril 2017 permettent une amplitude d'ouverture plus importante jusqu'à 14h le midi avec une reprise d'activité à 16h et jusqu'à 19h30 le vendredi.

HEURES DE FRÉQUENTATION

LE PLUS SOUVENT, À QUEL MOMENT DE LA JOURNÉE VENEZ-VOUS AUX HALLES CENTRALES ?



UNE SYNERGIE IMPORTANTE ENTRE LES HALLES CENTRALES ET LE RESTE DU QUARTIER

72% des consommateurs indiquent qu'ils fréquentent les commerces des rues adjacentes lorsqu'ils viennent aux Halles, signe d'une bonne complémentarité des offres. De même, 25% des clients profitent de leur présence sur le secteur des Halles pour fréquenter les restaurants du quartier. C'est une habitude plus marquée le week-end (33%) et chez les actifs (28%).

UN TRÈS BON CAPITAL D'IMAGE

Lorsque les consommateurs s'expriment quant à l'image qu'ils ont des Halles Centrales, 91% émettent un avis positif même très positif dans 36% des cas.

Ce capital d'image est beaucoup plus fragile auprès des non-clients, mais les avis ne sont pas pour autant négatifs, ils restent assez modérés : 78% émettent un avis positif dont 16% très positif.

Les Halles Centrales se positionnent dans l'esprit des consommateurs autour de 3 valeurs clés :

- Qualité : image de qualité et fraîcheur des produits,
- Convivialité : lieu convivial, agréable, par son architecture, par l'accueil et les conseils des commerçants,
- Praticité : lieu central, pratique pour sa proximité.

IMAGE SPONTANÉE DES HALLES CENTRALES

QUELS SONT LES TROIS PREMIERS MOTS QUI VOUS VIENNENT À L'ESPRIT POUR QUALIFIER L'IMAGE QUE VOUS VOUS FAITES DES HALLES CENTRALES ?



PERCEPTION DES HALLES CENTRALES PAR LES CONSOMMATEURS

À VOS YEUX, QUELLES SONT LES PRINCIPALES FORCES ET LES PRINCIPALES FAIBLESSES DES HALLES TELLES QU'ELLES EXISTENT AUJOURD'HUI ?

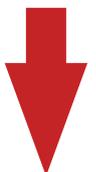


FORCES

- 1 - Qualité / fraîcheur
- 2 - Diversité de l'offre / choix en produits
- 3 - Accueil / conseil des commerçants
- 4 - Situation centrale
- 5 - Patrimoine

FAIBLESSES

- 1 - Manque de visibilité des Halles
- 2 - Accessibilité / stationnement
- 3 - Positionnement prix élevé
- 4 - Confort d'achat et horaires
- 5 - Service de restauration





LE MARCHÉ À MANGER

Premier food market rennais labellisé Dimanche à Rennes, Le Marché à manger réunit 4 fois par an plusieurs milliers de personnes au cœur des Halles Centrales de Rennes. Depuis la première édition en juillet 2016, ce sont plus d'une trentaine de chefs qui se sont succédés. Cuisine en live, plats à moins de 8 €, rencontre avec les chefs, grandes tablées conviviales : tout est fait pour faire découvrir la richesse de la gastronomie locale, dans une ambiance décontractée et ouverte à tous. À chaque édition, c'est entre 3 000 et 8 000 participants, une vingtaine d'exposants et près de 10 000 repas servis.

© Romain Joly

UN TRÈS BON NIVEAU DE SATISFACTION MAIS DES AXES DE RÉFLEXION

En lien avec le bon capital d'image, les consommateurs sont dans l'ensemble satisfaits des Halles Centrales : 95 % des clients interrogés émettent un avis positif, et même très positif dans 38 % des cas. Ce niveau de satisfaction repose sur une image de qualité, de diversité de l'offre mais aussi sur l'accueil des commerçants.

Cependant des axes de progression émergent de l'enquête comme par exemple, la signalétique et le jalonnement, le confort d'achat et les horaires d'ouverture.

Au-delà de la question du stationnement, certains consommateurs sont en attente au sein des Halles Centrales d'animations, d'offre de services et de restauration.

LE MARCHÉ À MANGER, UN ÉVÈNEMENT STRATÉGIQUE POUR METTRE EN VISIBILITÉ ET STIMULER LES INTENTIONS D'ACHATS DANS LES HALLES

À l'occasion de la 3^{ème} édition du Marché à manger qui s'est tenue le 29 janvier 2017 dans la cour des Halles, l'intégralité des participants émettent un avis positif et 66 % sont d'ailleurs particulièrement enchantés. 26 % des consommateurs interrogés sur le marché à manger ne fréquentent jamais les Halles Centrales, ce qui souligne l'impact positif de ce type d'évènement donnant de la visibilité aux Halles. Mais au-delà de la visibilité, le Marché à manger stimule la fréquentation des Halles car 34 % des consommateurs

interrogés ont réalisé des achats dans les halles à l'occasion du marché gourmand avec un impact en particulier auprès des non-clients (42%).

LES AXES DE RÉFLEXION STRATÉGIQUES SUR LE SECTEUR DES HALLES CENTRALES

Au-delà de ce diagnostic, l'étude a permis d'identifier les leviers de transformation du secteur des Halles Centrales en pôle gourmand.

3 enjeux spécifiques apparaissent :

- Le renforcement et le renouvellement de l'offre commerciale des Halles Centrales,
- La valorisation du bâti et de ses abords,
- L'animation pour ancrer la destination gourmande du quartier.

Des groupes de travail constitués de commerçants des Halles Centrales vont porter une réflexion pour bâtir ensemble une feuille de route et préfigurer ainsi le pôle gourmand de demain.



Contact

Karine Baudy
02 99 01 85 02
k.baudy@audiar.org

Photos

Audiar, Julien Mignot.

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