

Observatoire COMMERCE PAYS DE RENNES



Le commerce dans le Pays de Rennes

SEPTEMBRE 2020



CCILLE ET VILAINE



Le commerce dans le Pays de Rennes

SOMMAIRE

06 SYNTHÈSE

L'offre commerciale

- 10 LE RECENSEMENT DES LOCAUX COMMERCIAUX : PÉRIMÈTRE CONSTANT ET PÉRIMÈTRE 2019
- 11 6 890 LOCAUX COMMERCIAUX ACTIFS EN 2019 DANS LE PAYS DE RENNES
- 13 UN TAUX DE VACANCE COMMERCIALE MAÎTRISÉ
- 15 L'ARMATURE URBAINE 2030 : POLARISATION DES LOCAUX ACTIFS DANS LE CŒUR DE MÉTROPOLE ET EN CROISSANCE À TOUS LES NIVEAUX DE L'ARMATURE URBAINE AVEC NÉANMOINS DES DISPARITÉS TERRITORIALES
- 16 UN LOCAL COMMERCIAL SUR CINQ OCCUPÉ PAR UN CAFÉ-RESTAURANT
- 17 UNE COUVERTURE EN SERVICES DE PROXIMITÉ IMPARFAITE
- 18 L'ORGANISATION COMMERCIALE : DES ZACOM EN NETTE CROISSANCE
- 18 L'ORGANISATION COMMERCIALE : UN DIFFUS EN NETTE CROISSANCE ÉGALEMENT
- 18 L'ORGANISATION COMMERCIALE : DES CENTRALITÉS AVEC UN DÉVELOPPEMENT EN RETRAIT PARTICULIÈREMENT AU SEIN DES PÔLES DE PROXIMITÉ
- 20 LES COMMERCE DE PLUS DE 300 M² EN 2019 : 642 000 M² DE SURFACES DE VENTE
- 23 LES PRINCIPALES GALERIES COMMERCIALES DU PAYS DE RENNES : 68 000 M² DE SURFACES DE VENTE ESTIMÉES

La demande commerciale



- 24 EN 2019, 3,4 MILLIARDS D'EUROS DE CHIFFRES D'AFFAIRES DANS LES COMMERCE DU PAYS DE RENNES
- 25 SEULEMENT 10 % DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES MÉNAGES DU PAYS DE RENNES RÉALISÉS EN DEHORS DE CE TERRITOIRE
- 25 L'ALIMENTAIRE : UNE ZONE DE CHALANDISE DU PAYS DE RENNES QUI S'ÉTEND DEPUIS 2013
- 26 LE NON ALIMENTAIRE : MAINTIEN DE LA ZONE DE CHALANDISE DU PAYS DE RENNES DEPUIS 2013 MAIS AVEC DES VARIATIONS INTERNES D'ATTRACTIVITÉ
- 27 UN CHIFFRE D'AFFAIRES QUI AUGMENTE SIGNIFICATIVEMENT DANS LE DIFFUS ET LA PROXIMITÉ
- 28 LE CHIFFRE D'AFFAIRES DES PÔLES PAR NIVEAUX DE L'ORGANISATION COMMERCIALE : LE CENTRE-VILLE DE RENNES EN TÊTE POUR LE CA, LECLERC NORD ROCADE EN TÊTE POUR L'ÉVOLUTION
- 29 L'ALIMENTAIRE ET LES CIRCUITS DE DISTRIBUTION FRÉQUENTÉS PAR LES MÉNAGES DU PAYS DE RENNES : UNE PRÉDOMINANCE DES HYPERMARCHÉS
- 29 L'ÉVASION COMMERCIALE HORS PAYS DE RENNES : UNE BAISSÉ QUI CACHE DEUX PHÉNOMÈNES OPPOSÉS
- 30 ZOOM SUR LE E-COMMERCE : UNE EMPRISE QUI PROGRESSE
- 31 LE CENTRE-VILLE DE RENNES MAINTIEN SON ATTRACTIVITÉ

Les projets soumis à autorisation

- 32** DEPUIS 2014, 46 DOSSIERS EXAMINÉS DANS LE PAYS DE RENNES
- 32** 49 000 M² DE SURFACES DE VENTE SUPPLÉMENTAIRES AUTORISÉES DANS LE PAYS DE RENNES DEPUIS 2014
- 33** BILAN DEPUIS L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU SCOT
- 33** DES SURFACES DE VENTE AUTORISÉES CONCERNANT EN MAJORITÉ DES ENSEMBLES COMMERCIAUX

L'emploi dans le commerce

- 34** 16 600 EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL
- 34** FAIBLE PROGRESSION DES EMPLOIS SUR 10 ANS (2008-2018)
- 35** UN FORT DÉVELOPPEMENT AUX FRANGES DU PAYS DE RENNES
- 36** DES ÉVOLUTIONS CONTRASTÉES SELON LA TYPOLOGIE DU COMMERCE DE DÉTAIL
- 36** DES ÉVOLUTIONS LOCALES QUI RENVOIENT EN PARTIE AUX ÉVOLUTIONS OBSERVÉES AU NIVEAU NATIONAL
- 39** DES ÉVOLUTIONS CONTRASTÉES SELON LES INTERCOMMUNALITÉS DU PAYS DE RENNES
- 40** DES ÉVOLUTIONS ÉGALEMENT CONTRASTÉES SELON LES NIVEAUX DE L'ARMATURE URBAINE

Les déplacements liés aux motifs achats des habitants du Pays de Rennes

- 42** LES ACHATS : MOTIF PRÉGNANT DE DÉPLACEMENTS
- 42** LES DÉPLACEMENTS POUR MOTIFS ACHATS SELON L'ARMATURE URBAINE : DES TEMPORALITÉS QUI SE DESSINENT
- 43** LES DESTINATIONS D'ACHAT
- 44** DES PRATIQUES DE DÉPLACEMENT POUR MOTIFS ACHATS DES HABITANTS DU PAYS DE RENNES SELON LE LIEU DE RÉSIDENCE
- 47** ANNEXES



Ce 2^e numéro de l'observatoire du commerce du Pays de Rennes fait la synthèse de l'évolution du tissu commercial au cours de la dernière décennie. Cette rétrospective illustre une période de dynamisme du commerce de détail. Elle sera un point de comparaison précieux pour suivre les évolutions voire les ruptures d'une ère incertaine qui s'ouvre.

En termes de chiffres clés, le Pays de Rennes compte 6 890 locaux commerciaux actifs, avec une progression de 10 % depuis 2011 (à périmètre géographique constant du Pays de Rennes). Le rythme annuel de progression des locaux commerciaux correspond peu ou prou à la croissance démographique du territoire sur la même période. Dans ce contexte, la vacance commerciale est maîtrisée et globalement stable (autour de 8,5 – 9 %) même si les disparités géographiques sont marquées. Par ailleurs, un local sur cinq est occupé par un café-restaurant.

Le Cœur de métropole polarise les deux tiers des locaux commerciaux avec une progression dans la tendance de celle du Pays de Rennes. Pour le reste du territoire, il est difficile de dégager des tendances homogènes selon les différents niveaux de l'armature urbaine tant les situations diffèrent au sein même des catégories de l'armature. Au regard de l'organisation commerciale du SCoT, si les centralités concentrent 60 % des locaux actifs en 2019, la dynamique de croissance depuis 2011 se concentre uniquement dans les ZACoM et le diffus.

Par ailleurs, on recense 430 commerces de plus de 300 m² qui occupent au total 642 000 m² de surface de vente en 2019 soit, depuis 2011, 20 commerces supplémentaires et + 31 700 m² (+ 5 %).

Concernant le volet emploi, le commerce de détail hors cafés-restaurants reste un acteur économique majeur du Pays de Rennes avec 16 600 emplois salariés privés et 8,3 % des effectifs des entreprises du territoire. Sur 10 ans, la progression du secteur reste néanmoins modérée. Après la crise de 2008, le Pays ne retrouve son emploi d'avant crise qu'en 2013. Et depuis cette date, la croissance est relativement faible (+ 0,5 % par an) bien que la démographie du territoire soit l'une des plus dynamiques des métropoles régionales françaises (+ 1,4 % par an).¹

En termes de projets soumis à autorisation, 37 dossiers ont été autorisés depuis 2014 dans le Pays de Rennes (autorisation tacite, CDAC, CNAC) pour un total de 49 000 m² de surfaces de vente (hors Open Sky à Pacé). Sur les 37 dossiers autorisés, 28 projets ont été réalisés début 2020 soit 60 % des surfaces autorisées depuis 2014.

Le dynamisme des commerces du Pays de Rennes trouve aussi son origine dans son attractivité commerciale vis-à-vis de l'extérieur : 16 % du chiffre d'affaires provient de ménages habitant en dehors du territoire, soit 565 millions d'euros.

¹ En intégrant les cafés-restaurants.





© Destination Bretagne / Julien Mignot

L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE DU PAYS DE RENNES

Dans la poursuite des travaux menés dans le cadre du SCoT, le territoire du Pays de Rennes a souhaité se doter d'un observatoire partenarial du commerce du Pays de Rennes. Cet observatoire, animé et coordonné par l'Audiar en partenariat avec la CCI d'Ille-et-Vilaine, a pour objectif d'être un lieu de débat et d'échange afin de construire une analyse partagée des enjeux du commerce. Il a pour mission de suivre de façon pérenne les indicateurs clés du commerce, de les mettre en perspective, dans la mesure du possible, avec ceux des territoires comparables. L'objectif recherché est d'éclairer les enjeux locaux mais également d'avoir une fonction de veille et de prospective sur les mutations dans le commerce. Cet observatoire pourra donner lieu à des études complémentaires ponctuelles à la demande des partenaires de l'Observatoire*.

L'observatoire du commerce du Pays de Rennes, sur le modèle des observatoires de l'Audiar, publiera régulièrement un document de synthèse des éléments clés et pourra organiser une rencontre autour de ces résultats, avec parfois l'intervention d'experts.

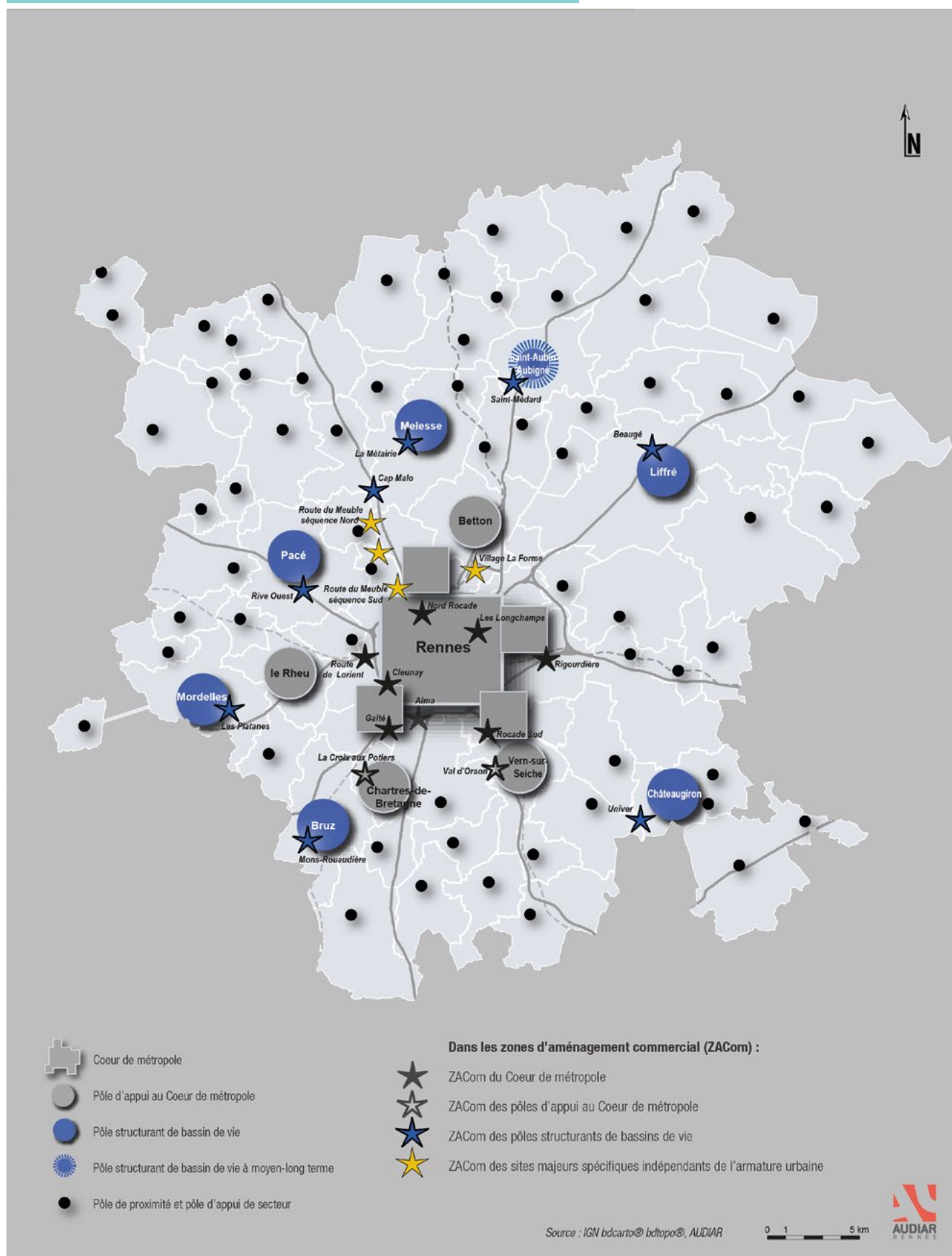
Ce second numéro de l'observatoire dresse un état des lieux du commerce local et de son évolution au niveau de l'offre commerciale, de l'emploi et de la demande.

Cette publication fait suite au 1^{er} numéro de l'Observatoire datant de septembre 2017.

* Syndicat Mixte du Pays de Rennes, CCI d'Ille-et-Vilaine, EPCI du Pays de Rennes.

Observatoire**Observatoire**

LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DES COMMERCES DANS LE PAYS DE RENNES





L'offre commerciale

LE RECENSEMENT DES LOCAUX COMMERCIAUX : PÉRIMÈTRE CONSTANT ET PÉRIMÈTRE 2019

Le périmètre du Pays de Rennes a évolué depuis le dernier recensement de 2011. Afin d'avoir un suivi cohérent de l'offre, la plupart des données sont indiquées en périmètre constant c'est-à-dire hors nouvelles communes.





© Destination Rennes/Freddy Rappin.

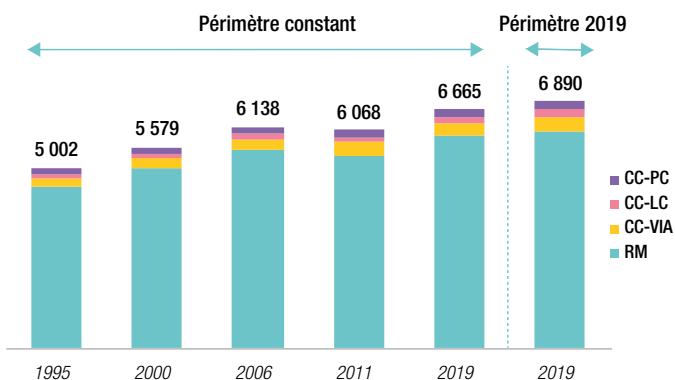
6 890 LOCAUX COMMERCIAUX ACTIFS EN 2019 DANS LE PAYS DE RENNES

Début 2019, 6 890 locaux actifs ont été recensés à l'échelle des 76 communes du Pays de Rennes.

À périmètre constant (limites 2011), périmètre pertinent pour les comparaisons entre les recensements, ce sont 6 665 locaux commerciaux actifs qui ont été comptabilisés. Ces locaux accueillent des commerces mais aussi des services marchands destinés aux particuliers ; ne sont pas incluses les professions libérales de la santé ou du juridique. Depuis 2011, le volume des locaux commerciaux a progressé de 10 % soit 597 locaux supplémentaires ¹.

Le rythme annuel de progression des locaux commerciaux (+1,2% entre 2011 et 2019) correspond peu ou prou à la croissance démographique du Pays de Rennes sur la même période ² (+1,4 %) et à la croissance de l'emploi salarié privé du secteur Commerce + Cafés-Restaurants (+1,4 % entre 2011-2017).

NOMBRE DE LOCAUX COMMERCIAUX ACTIFS DANS LE PAYS DE RENNES



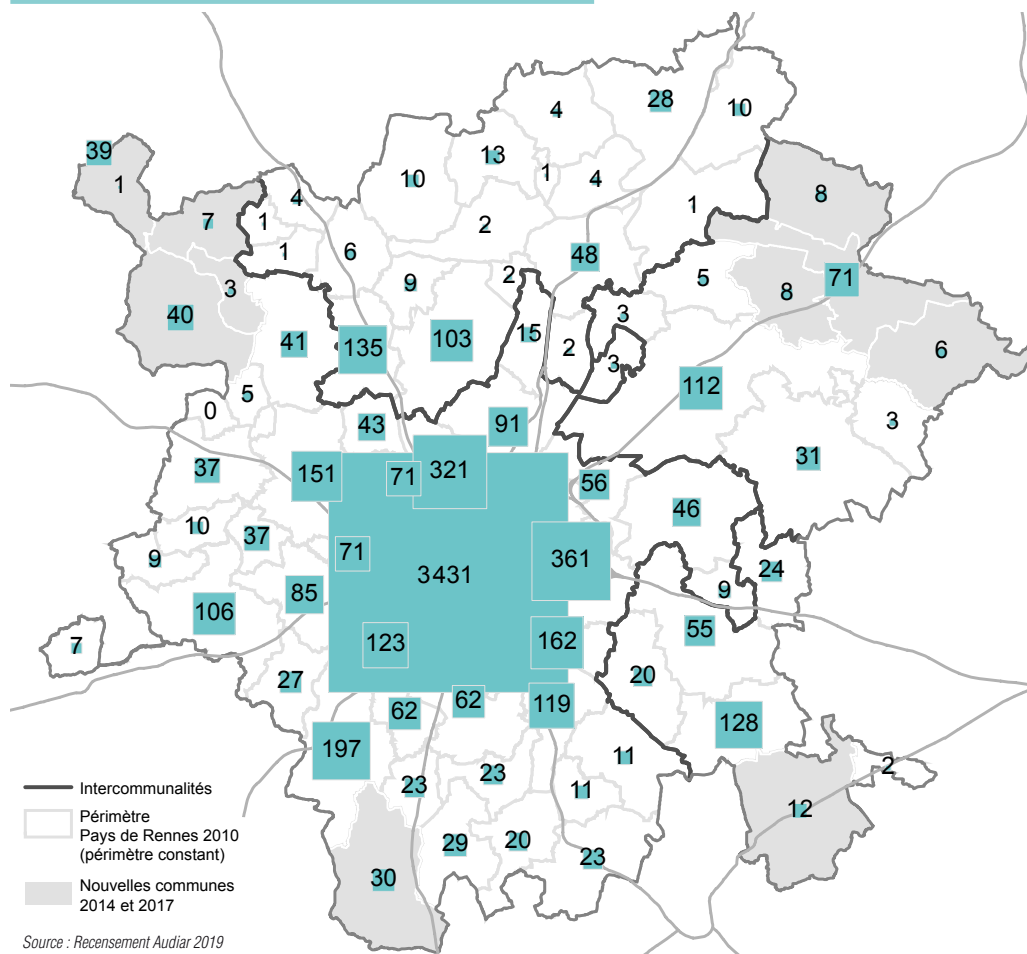
Sources : Pays de Rennes, Audiar.



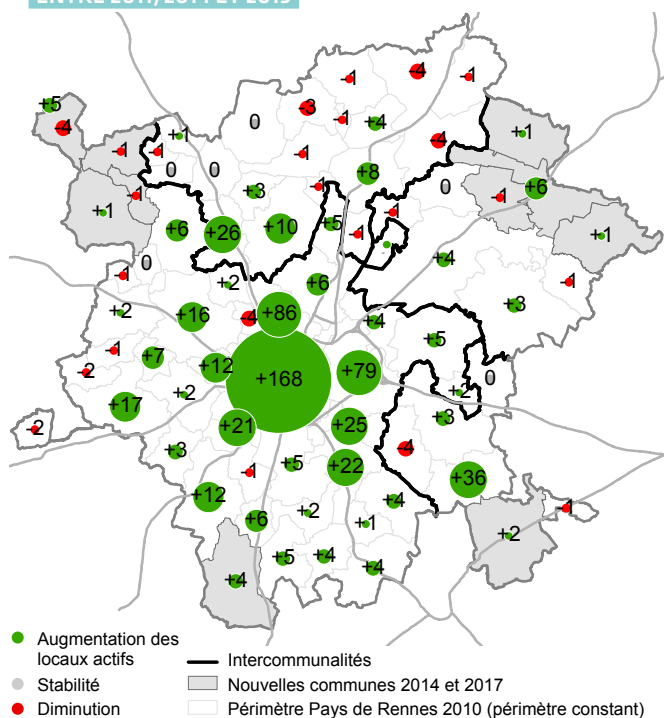
© Destination Rennes/Frank Hamon

¹ Détail des locaux commerciaux recensés en annexe.

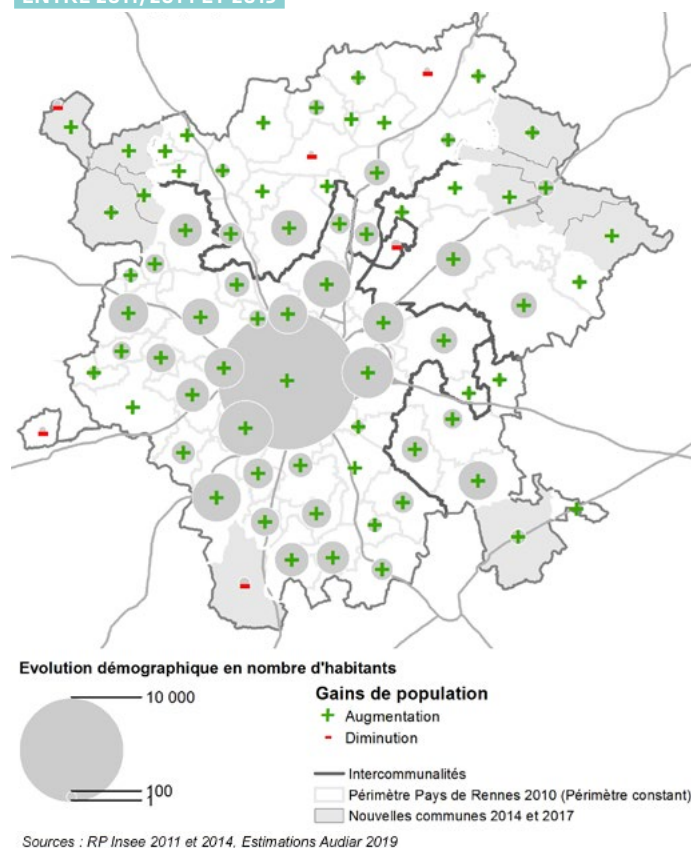
LOCAUX COMMERCIAUX ACTIFS PAR COMMUNE FIN 2019



ÉVOLUTION DES LOCAUX COMMERCIAUX ACTIFS ENTRE 2011/2014 ET 2019



ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE EN NOMBRE D'HABITANTS ENTRE 2011/2014 ET 2019



UN TAUX DE VACANCE COMMERCIAL MAÎTRISÉ

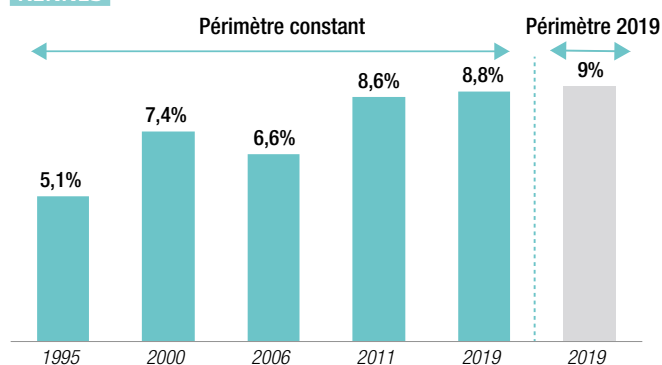
Début 2019, le Pays de Rennes comptait près de 650 locaux vacants à périmètre constant soit un taux de vacance de 8,8% (680 locaux et 9% à périmètre 2019). Depuis 2011, ce taux de vacance est resté à un niveau maîtrisé. Pour rappel, le taux de vacance, tel qu'il est calculé ici, mesure le nombre de locaux vacants ramenés à 100, sans tenir compte de la taille des locaux ; un magasin de 50 m² comptant autant qu'un autre de 1000 m². Ceci dit, le taux de vacance constaté à l'échelle du Pays de Rennes, inférieur à 10%, correspond à un niveau usuel « acceptable » au regard des normes nationales (Procos).

Le recensement de 2019 permet par ailleurs d'avoir une cartographie précise de la vacance. La définition retenue de la vacance commerciale a été de mesurer, à divers échelles géographiques, le rapport entre le nombre de locaux inactifs et le nombre total de locaux commerciaux du périmètre retenu. D'autres définitions de la vacance sont possibles (en fonction de la surface, des loyers non perçus, du linéaire commercial) mais complexe à suivre¹. Les données proviennent d'un relevé de terrain réalisée en février-mars 2019.

Au sein du centre-ville de Rennes, un travail de qualification de la vacance a été réalisé dans le cadre de l'Observatoire ad hoc. Le taux de vacance atteint 6,5% début 2019 soit 130 locaux (vacance normale et vacance temporaire liée à des travaux). En ajoutant la vacance structurelle, le taux global s'élève à 7,6%. Selon Procos, en 2018, au niveau national, le taux moyen de la vacance en centre-ville est de 11,9% et de 10% dans les Métropoles. Seul un tiers des centres-villes français demeure sous la barre symbolique des 10%.

À d'autres échelles géographiques, la vacance est stable dans le Cœur de Métropole et globalement au sein de Rennes Métropole de même que pour la CC du Pays de Liffre (hors Cormier) voire la CC du Pays de Châteaugiron. En revanche, elle est en nette hausse dans les CC du Val d'Ille-Aubigné. Ces données révèlent néanmoins des variations très sensibles au sein même des intercommunalités (voir carte).

ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE COMMERCIAL DU PAYS DE RENNES



Sources : Pays de Rennes, Audiar.



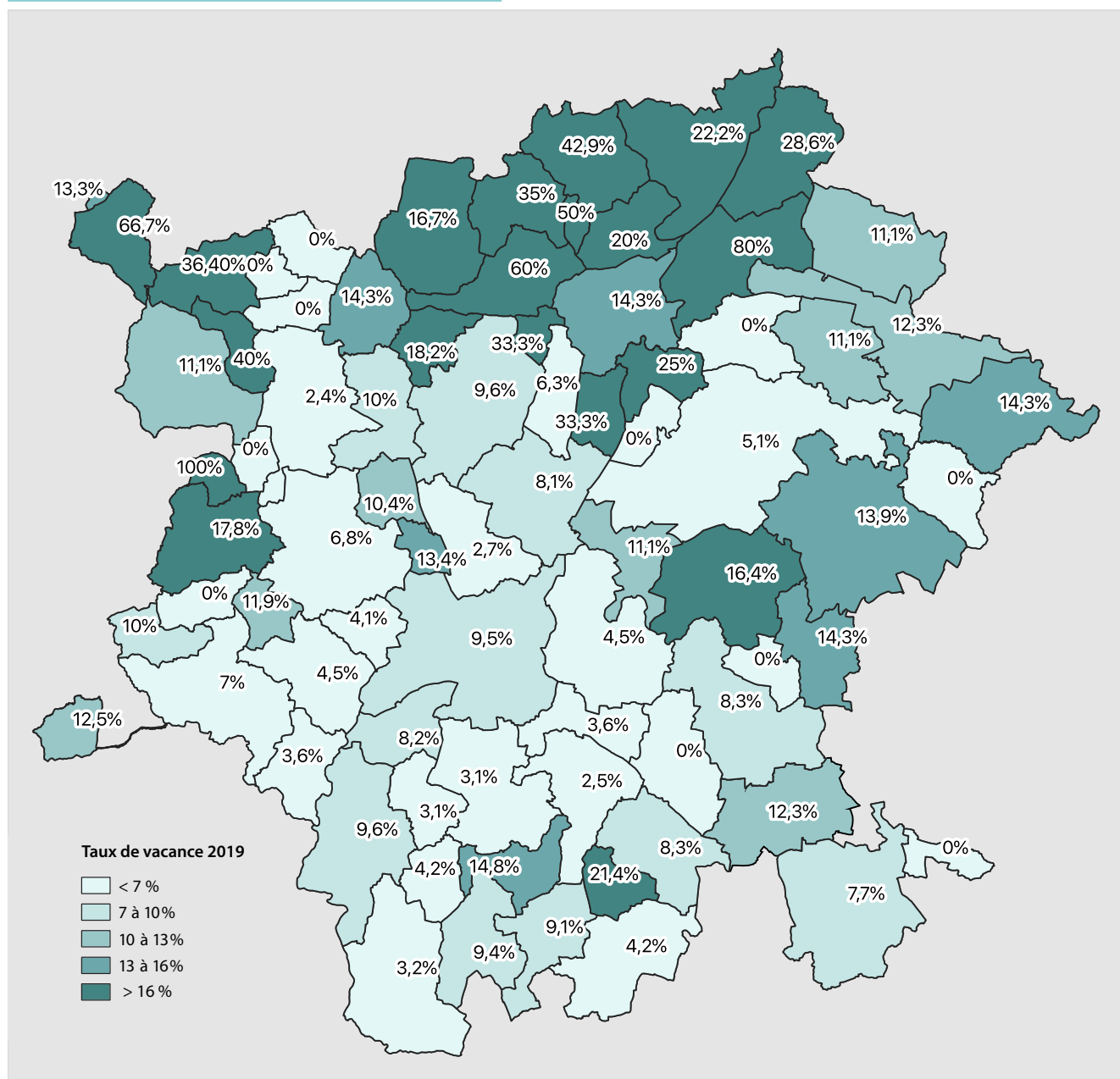
¹ Lire l'article de Pascal Madry, L'Institut pour la ville et le commerce, Pour garder le lien avec la ville et le commerce, avril 2020.

CHIFFRES CLÉS PAR INTERCOMMUNALITÉS (PÉRIMÈTRE CONSTANT)

	Locaux commerciaux actifs 2019		Taux de vacance 2011	Taux de vacance 2019	Évolution des locaux actifs 2011-2019		Population		
	En Volume	Répartition en %			En volume	Évolution en %	Estimations 2019	Répartition en %	Évolution 2011/2019
Rennes Métropole	5 898	88,5 %	8,6 %	8,3 %	+ 524	+ 9,8 %	456 193	86,4 %	+ 11,9 %
dont Cœur de Métropole	4 398	66,0 %	9,0 %	8,4 %	+ 379	+ 9,4 %	277 516	52,6 %	+ 9,8 %
Dont reste de Rennes Métropole	1 500	22,5 %	7,4 %	8,0 %	+ 145	+ 10,7 %	178 677	33,8 %	+ 15,3 %
CC du Val d'Ille-Aubigné	384	5,7 %	8,9 %	15,8 %	+ 34	+ 9,7 %	37 192	7,0 %	+ 13,0 %
CC du Pays de Châteaugiron	229	3,4 %	9,3 %	10,5 %	+ 34	+ 17,4 %	17 690	3,3 %	+ 14,5 %
CC du Pays de Liffre (hors Cormier)	154	2,3 %	7,5 %	7,2 %	+ 5	+ 3,4 %	16 990	3,2 %	+ 13,6 %
Pays de Rennes	6 665	100,0 %	8,6 %	8,8 %	+ 597	+ 9,8 %	528 065	100,0 %	+ 12,1 %

Source : Recensements SM Conseil 2011. Recensements Audiar 2019. Insee RP 2011, Estimations démographiques Audiar 2019.

TAUX DE VACANCE EN 2019 ET ÉVOLUTION 2011-14 / 2019



À l'échelle du Pays de Rennes, avec 8,8 % en moyenne, le taux de vacance est maîtrisé et demeure en-deçà de la moyenne nationale (11 % en 2019). Des disparités géographiques persistent néanmoins.

Par rapport à 2013, le taux de vacance de(s) :

- la Ville de Rennes et du Cœur de métropole baisse. Plus précisément pour la Ville de Rennes, c'est une stabilité dans le Centre-Ville et une diminution dans les centralités de quartier et dans le diffus,
- Rennes Métropole est relativement stable,
- communes du Nord-Ouest rejoint les difficultés des pôles de proximité de la CC du Val d'Ille-Aubigné notamment. Les taux de vacance sont relativement élevés pour des communes au nombre de locaux assez modestes.

L'ARMATURE URBAINE 2030 : POLARISATION DES LOCAUX ACTIFS DANS LE CŒUR DE MÉTROPOLE ET EN CROISSANCE À TOUS LES NIVEAUX DE L'ARMATURE URBAINE AVEC NÉANMOINS DES DISPARITÉS TERRITORIALES

66% des locaux commerciaux actifs sont concentrés dans le Cœur de Métropole où plus de la moitié des habitants du Pays de Rennes résident. Le Cœur de Métropole a aussi concentré les deux tiers des locaux actifs supplémentaires entre 2011 et 2019. Son rôle s'en retrouve ainsi conforté.

À l'échelle du Pays de Rennes, la croissance des locaux actifs depuis 2011 est identifiée à tous les niveaux de l'armature urbaine. Cet indicateur ne peut toutefois suffire à lui seul à caractériser une dynamique commerciale.

Dans l'ensemble, les Pôles structurants de bassin de vie ont une dynamique d'évolution des locaux actifs soutenue (+ 13,5% entre 2011 et 2019) avec Châteaugiron qui se distingue en lien avec le développement du site Univer.



© Destination Rennes/JF Molère.

La dynamique des Pôles d'appui de secteur est plus contrastée que les chiffres ne veulent bien l'indiquer (+ 14,1%). La Mézière capte en effet l'essentiel des gains de locaux actifs dans un niveau de l'armature urbaine comptant également Montreuil-sur-Ille, La Bouëxière et Noyal-sur-Vilaine (à périmètre constant). Par ailleurs, Rennes Métropole ne disposant pas de communes de ce statut, l'analyse d'ensemble s'en révèle difficile.

L'évolution des Pôles de proximité est également contrastée. Ceux-ci ont une croissance des locaux actifs deux fois moins élevée (+ 7,4% entre 2011 et 2019) que leur dynamique démographique (+ 15,6%). C'est le différentiel le plus important au regard des autres niveaux de l'armature urbaine. Ce constat général marque en creux des écarts importants entre les Pôles de proximité.

CHIFFRES CLÉS PAR NIVEAU DE L'ARMATURE URBAINE 2030 (PÉRIMÈTRE CONSTANT)

	Locaux commerciaux actifs 2019		Taux de vacance 2011	Taux de vacance 2019	Évolution des locaux actifs 2011-2019		Population		
	En Volume	Répartition en %			En volume	Évolution en %	Estimations 2019	Répartition en %	Évolution 2011/2019
Armature urbaine									
Cœur de métropole	4 398	66,0 %	9,0 %	8,4 %	+ 379	+ 9,4 %	277 516	52,6 %	+ 9,8 %
Pôle d'appui au cœur de métropole	357	5,4 %	6,3 %	4,5 %	+ 29	+ 8,8 %	37 342	7,1 %	+ 12,5 %
Pôle d'appui de secteur	234	3,5 %	8,5 %	12,0 %	+ 29	+ 14,1 %	17 552	3,3 %	+ 11,3 %
Pôle de proximité	831	12,5 %	9,9 %	11,6 %	+ 57	+ 7,4 %	128 779	24,4 %	+ 16,5 %
Pôle structurant de bassin de vie	797	12,0 %	5,9 %	8,6 %	+ 95	+ 13,5 %	62 887	11,9 %	+ 13,4 %
Pôle structurant de bassin de vie à moyen-long terme	48	0,7 %	11,1 %	14,3 %	+ 8	+ 20,0 %	3 989	0,8 %	+ 19,4 %
Pays de Rennes	6 665	100,0 %	8,6 %	8,8 %	+ 597	+ 9,8 %	528 065	100,0 %	+ 12,1 %

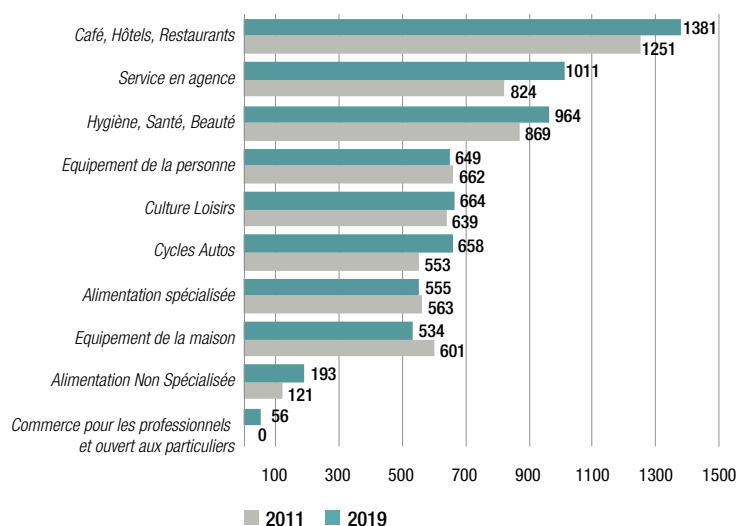
Source : Recensements SM Conseil 2011. Recensements Audiar 2019. Insee RP 2011, Estimations démographiques Audiar 2019.

UN LOCAL COMMERCIAL SUR CINQ OCCUPÉ PAR UN CAFÉ-RESTAURANT

Une grande partie des locaux commerciaux n'exerce pas une activité de commerce de détail au sens strict mais relève du secteur cafés-restaurants pour 21 %, de services en agence pour 15 % (assurance, banque, immobilier, voyage, téléphonie...) ou encore de l'hygiène-santé-beauté pour 14 % (pharmacie, optique, parfumerie, coiffure ou esthétique).

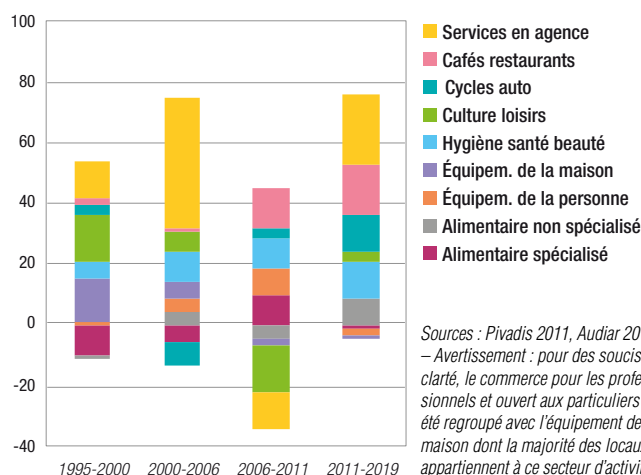
Cette répartition reflète le poids de Rennes Métropole, mais elle varie selon les intercommunalités. Pour le Val d'Ille-Aubigné, la route du meuble et des loisirs structure l'offre avec l'équipement de la maison à 20 % du total des locaux actifs, suivi des cycles auto à 15 %. Autre profil, le Pays de Châteaugiron où l'hygiène-santé-beauté totalise 20 % des locaux commerciaux et les services en agence 16 % (périmètre constant). Pour le Pays de Liffré-Cormier Communauté (périmètre constant), les cafés-restaurants et l'hygiène-santé-beauté concentrent plus du tiers des commerces.

RÉPARTITION PAR ACTIVITÉ DES LOCAUX COMMERCIAUX DU PAYS DE RENNES EN 2011 ET 2019 (PÉRIMÈTRE CONSTANT)



Source : Pivadis 2011, Audiar 2019.

SOLDE DES LOCAUX COMMERCIAUX PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ ENTRE CHAQUE RECENSEMENT (EN MOYENNE ANNUELLE)



Lecture du graphique : les services en agence, représentés ici en jaune, connaissent une évolution positive sur les périodes 1995-2000 et surtout 2000-2006. En revanche, ils sont en baisse au cours de la 3^{ème} période pour renouer avec la croissance depuis 2011.

Sur la période récente (2011-2019), peu de secteurs d'activités ont connu des évolutions négatives en moyenne annuelle. Trois secteurs sont néanmoins à la peine avec une quasi-stagnation de leurs locaux actifs : l'équipement de la maison, l'équipement de la personne et l'alimentaire spécialisé.

Trois secteurs d'activités sont très dynamiques et cumulent 70 % des gains de locaux actifs : services en agence, cafés-restaurants et hygiène-santé-beauté. Les cycles auto ont une bonne progression mais cela est dû à un recensement 2019 plus exhaustif qu'en 2011 (stations de nettoyage et essence des grandes surfaces...).

Sur la dernière période, l'alimentaire spécialisé est stable (boulangerie, boucherie, vins et boissons, traiteurs, etc.) et l'alimentaire non spécialisé se développe (supérette, hard discount, supermarché, hypermarché, drive, multi-services, bazar...), après des mouvements très erratiques selon les recensements. Les enseignes alimentaires exclusivement « bio » en croissance totalisent une trentaine de locaux commerciaux actifs au recensement, ce qui indique une bonne dynamique d'implantation des magasins bio et de Biocoop en particulier.

RÉPARTITION DES LOCAUX COMMERCIAUX EN 2019 ET ÉVOLUTION DEPUIS 2011 (PÉRIMÈTRE CONSTANT)

	2011	2019	Répartition par secteur d'activités en 2019	Évolution 2011/2019 valeur absolue	Évolution 2011/2019 en %
Café, Hôtels, Restaurants	1 251	1 381	21 %	130	10 %
Service en agence	824	1 011	15 %	187	23 %
Hygiène, Santé, Beauté	869	964	14 %	95	11 %
Culture Loisirs	639	664	10 %	25	4 %
Cycles Autos	553	658	10 %	105	19 %
Équipement de la personne	662	649	10 %	-13	-2 %
Alimentation spécialisée	563	555	8 %	-8	-1 %
Équipement de la maison	601	534	8 %	-67	-11 %
Alimentation Non Spécialisée	121	193	3 %	72	60 %
Commerce pour les professionnels et ouvert aux particuliers	-	56	1 %	56	
Total Pays de Rennes	6 083	6 665	100 %	582	10 %

Source : Pivadis 2011, Audiar 2019.

UNE COUVERTURE EN SERVICES DE PROXIMITÉ IMPARFAITE

Des disparités territoriales sont observées avec une fragilisation de l'offre commerciale sur la grande partie nord du Pays de Rennes. Ce constat dépasse largement les limites intercommunales. Signe de fragilisation, la stagnation voire la baisse de quelques unités de locaux actifs tant bien même que la population croît, avec pour corollaire une hausse du taux de vacance. Cette fragilisation concerne plus particulièrement les Pôles de proximité tout à l'est et nord-ouest de Rennes Métropole, nord Val d'Ille-Aubigné et une partie de Liffre-Cormier Communauté. Pour le reste du Pays de Rennes, la situation s'avère positive à peu d'exceptions près.

Ces disparités territoriales expliquent l'évolution de la couverture en services de proximité ; positive au sud du Pays de Rennes, plutôt dégradée au nord. Fin 2019, 43 communes (catégories A et B) bénéficient de l'ensemble des services de base à la population (boulangerie, alimentation générale, pharmacie, coiffeur, tabac, presse, garage, bar, agence bancaire), soit deux communes mieux dotées par rapport à 2011/2014. Sept disposent (catégorie C) d'une offre moins complète avec notamment l'absence de pharmacie ou de supermarché. Seize communes (catégories D et E) disposent d'un bar et d'une alimentation générale ou d'une boulangerie. Enfin, dix communes (catégorie « non couvert ») du Pays de Rennes ne proposent plus de réponse en services de proximité a minima c'est-à-dire ni alimentation générale, ni multiservice. En résumé, les communes les moins dotées en service de proximité (Catégories E et non couvert) passent de 13 communes en 2011 à 17 en 2019.

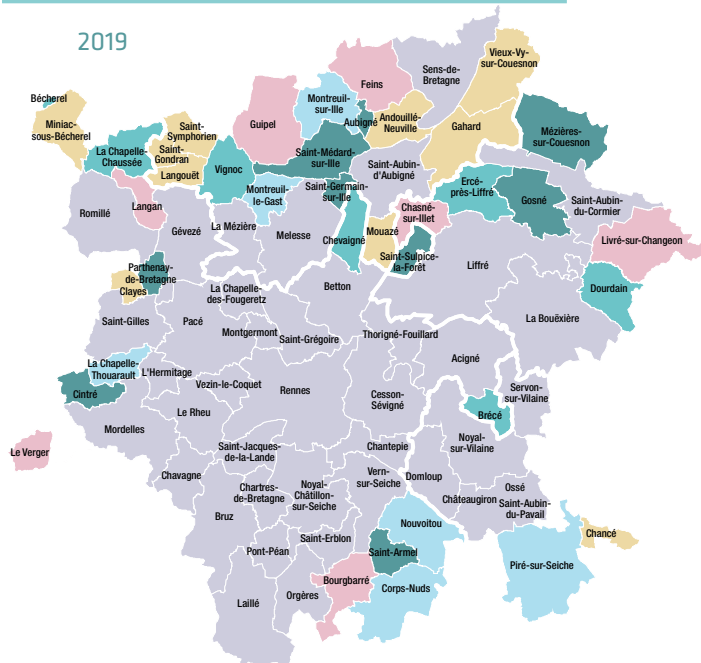
ÉVOLUTION 2011/2014* - 2019	2011/2014*	2019
Catégorie A : offre très diversifiée offrant un très bon niveau de service	34	37
Catégorie B : offre diversifiée en commerces et services de détail	7	6
Catégorie C : offre de proximité minimale	13	7
Catégorie D : offre très incomplète n'assurant pas le niveau de service minimal de proximité	9	9
Catégorie E : offre très incomplète n'assurant pas le niveau de service minimal de proximité	4	7
Non couvert	9	10

Sources : Pivadis 2011, Audiar 2014 et 2019 – * 2011 : périmètre constant + 2014 : nouvelles communes.

Par rapport à la situation de 2011, plusieurs communes ont vu évoluer leur offre de services de proximité. Au sein de Rennes Métropole, la situation s'est globalement améliorée hormis Le Verger où, à la date du recensement, la boulangerie était vacante. La situation reste stable dans les CC de Liffre-Cormier Communauté et du Pays de Châteaugiron. En revanche, dans la CC Val d'Ille-Aubigné, la situation se fragilise dans quelques communes. Sept communes ne proposent pas de réponse en service de proximité a minima. C'est trois communes de plus par rapport à 2011. En date du recensement, début 2019, Mouazé avait perdu sa supérette, St-Médard-sur-Ille et Vieux-Vy-sur-Couesnon leur boulangerie et Guipel sa superette bien que celle-ci ait été transformée depuis en café avec service de petite épicerie.

COUVERTURE DES BESOINS EN SERVICE DE PROXIMITÉ

2019



2011-2014



CATÉGORIE A

Boulangerie,
Boucherie,
Alimentation générale ++
Pharmacie,
Coiffeur,
Tabac,
Presse,
Garage,
Bar,
Agence bancaire

CATÉGORIE B

Boulangerie,
Alimentation générale ++
Pharmacie,
Tabac,
Presse,
Garage,
Bar

CATÉGORIE C

Boulangerie,
Alimentation générale ++
Tabac,
Presse,
Bar

CATÉGORIE D

Alimentation générale

CATÉGORIE E

Boulangerie, pâtisserie
Multiservice

NON COUVERT

en services de proximité
a minima (alimentation
générale ou multiservice)

Nouvelles communes
2014 et 2017

L'ORGANISATION COMMERCIALE : DES ZACOM EN NETTE CROISSANCE

Les locaux actifs dans les ZACom ont nettement progressé : + 28,7 % entre 2011 et 2019.

La dynamique d'ensemble est positive, mais les évolutions sont très contrastées selon la localisation des ZACom dans l'armature urbaine. C'est vrai pour les huit ZACom du Cœur de Métropole (quatre en croissance, quatre stable ou en baisse), les huit ZACom des Pôles structurants de bassin de vie (trois en nette croissance, cinq aux évolutions plus contrastées), les deux ZACom des Pôles d'appui au Cœur de Métropole (une en forte croissance) voire même pour les sites indépendants de l'armature urbaine avec une Route du Meuble / Route de Saint-Malo dont la trajectoire diffère selon la partie nord ou sud. Les créations de grandes surfaces de vente concernent aux 2/3 des enseignes de l'équipement de la personne et de la maison.

L'ORGANISATION COMMERCIALE : UN DIFFUS EN NETTE CROISSANCE ÉGALEMENT

Les locaux actifs en diffus ont également nettement progressé : + 22 % entre 2011 et 2019.

Le développement en diffus, sur la dernière période, s'est nettement polarisé dans le Cœur de Métropole (Cesson-Sévigné, Chantepie, Rennes, Saint-Grégoire et Saint-Jacques-de-la-Lande). Cette croissance s'est localisée plus particulièrement sur ses axes d'entrées de ville et dans les zones d'activités historiques. Ainsi, sept locaux commerciaux sur dix créés dans le diffus entre 2011 et 2019, l'ont été dans le Cœur de Métropole. Rennes, Cesson-Sévigné et Saint-Grégoire sont les communes où le diffus progresse le plus et dans des secteurs d'activités divers. Par ordre décroissant, ce sont d'abord les cafés-restaurants, les services en agence puis les enseignes de culture-loisirs et cycles-auto.

L'ORGANISATION COMMERCIALE : DES CENTRALITÉS AVEC UN DÉVELOPPEMENT EN RETRAIT, PARTICULIÈREMENT AU SEIN DES PÔLES DE PROXIMITÉ

Les centralités ont une dynamique en retrait par rapport au diffus et aux ZACom. Si 60 % des locaux commerciaux sont localisés dans les centralités, leur évolution depuis 2011 est quasiment stable (+ 1,9 % à périmètre constant) contrairement au diffus et aux ZACom (respectivement + 22 % et + 28,7 %).

Pour les centralités, ce constat global révèle des déséquilibres selon les niveaux de l'armature urbaine. La centralité « centre-ville de Rennes », qui concentre près de 30 % des

locaux actifs du Pays de Rennes, préserve son attractivité avec un nombre de locaux stables. Hors Pôles de proximité, les niveaux de l'armature urbaine disposent de centralités en croissance. Trois communes seulement font exception avec des centralités moins dynamiques : deux Pôles d'appui au Cœur de Métropole (Le Rheu et Chartres-de-Bretagne) et un Pôle d'appui de secteur (Montreuil-sur-Ille).

La géographie de la fragilité des centralités se superpose en revanche aux Pôles de proximité (voir carte). Ceux-ci disposent en général d'un tissu commercial modeste en « centralité » et l'évolution des locaux actifs sur la période 2011-2019 illustre leur difficulté. Sur 57 Pôles de proximité, les deux tiers (39 communes) ont une centralité dont le nombre de locaux stagne voire diminue alors même que leur population croît à peu d'exception près.

L'évolution du taux de vacance dans les centralités illustre ces déséquilibres territoriaux avec des situations très contrastées. Là où les centralités « souffrent » en termes d'évolution de locaux actifs, le taux de vacance évolue dans un sens défavorable.

À l'échelle du Pays de Rennes, le taux de vacance demeure à peu près stable dans les centralités (9,1 % 2019 contre 8,5 % en 2011) en raison du poids de la Ville de Rennes. Le nombre de ses locaux actifs est ainsi stable dans le centre-ville de Rennes et dans ses centralités de quartier avec un taux de vacance identique dans le centre-ville et même en baisse dans les centralités de quartier (7,6 % en 2019 contre 7,7 % en 2011).

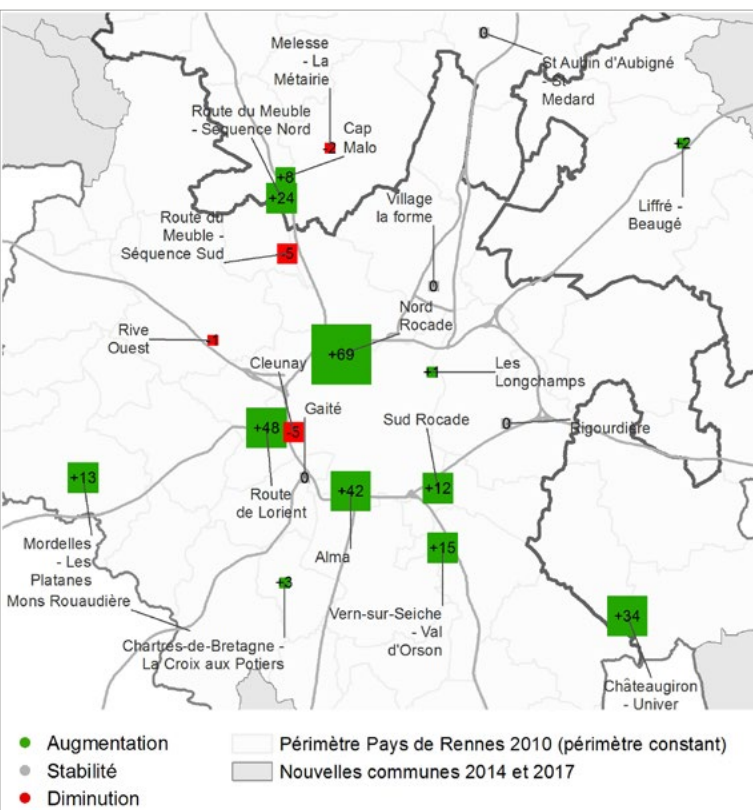
CHIFFRES CLÉS PAR NIVEAU DE L'ORGANISATION COMMERCIALE (PÉRIMÈTRE CONSTANT)

	Locaux commerciaux actifs 2019 (à périmètre constant)		Taux de vacance 2011	Taux de vacance 2019	Évolution des locaux actifs 2011-2019	
	En Volume	Répartition en %			En volume	Évolution par niveau en %
Centralités	4 440	60,6 %	8,4 %	8,7 %	+ 74	+ 1,9 %
Diffus	1 469	22,0 %	12,2 %	9,6 %	+ 265	+ 22,0 %
ZACom	1 156	17,3 %	4,2 %	8,3 %	+ 258	+ 28,7 %
Pays de Rennes	6 665	100,0 %	8,6 %	8,8 %	+ 597	+ 9,8 %

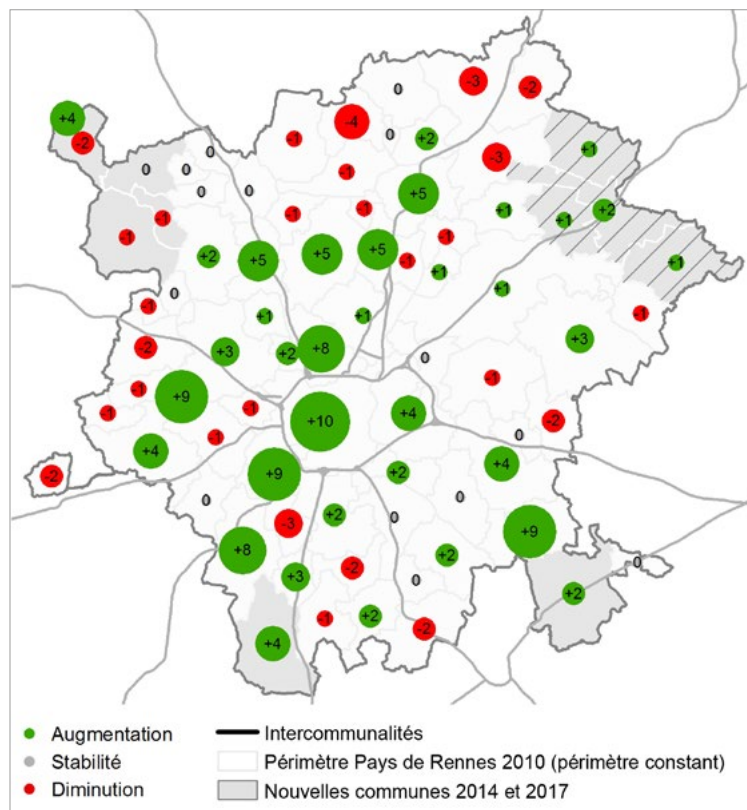
Source : Recensements SM Conseil 2011. Recensements Audiar 2019.

ORGANISATION COMMERCIALE DU PAYS DE RENNES - ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOCAUX COMMERCIAUX ACTIFS
ENTRE 2011/2014 ET 2019

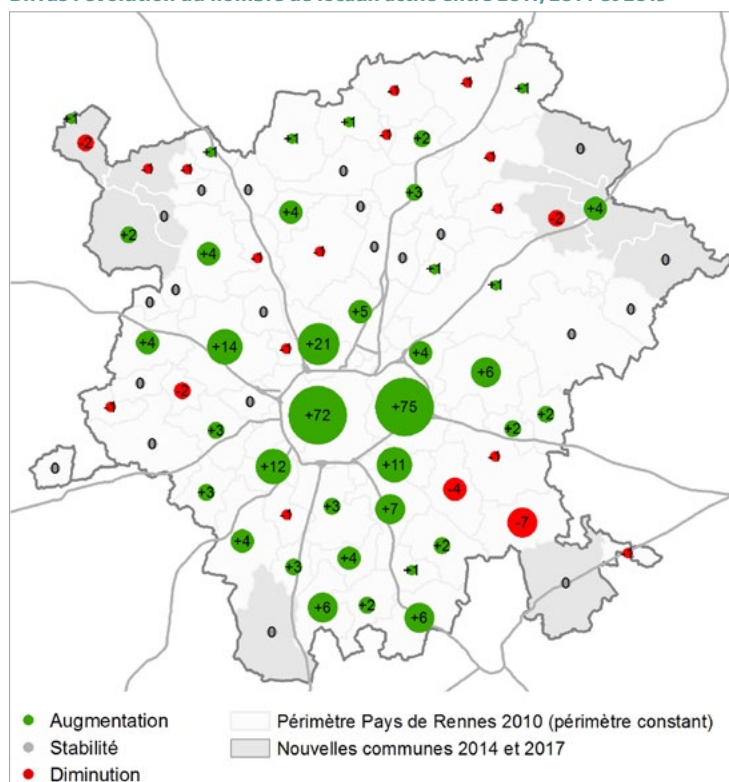
ZACom : évolution du nombre de locaux actifs entre 2011 et 2019



Centralités : évolution du nombre de locaux actifs entre 2011/2014 et 2019



Diffus : évolution du nombre de locaux actifs entre 2011/2014 et 2019



LES COMMERCES DE PLUS DE 300 M² EN 2019 : 642 000 M² DE SURFACES DE VENTE

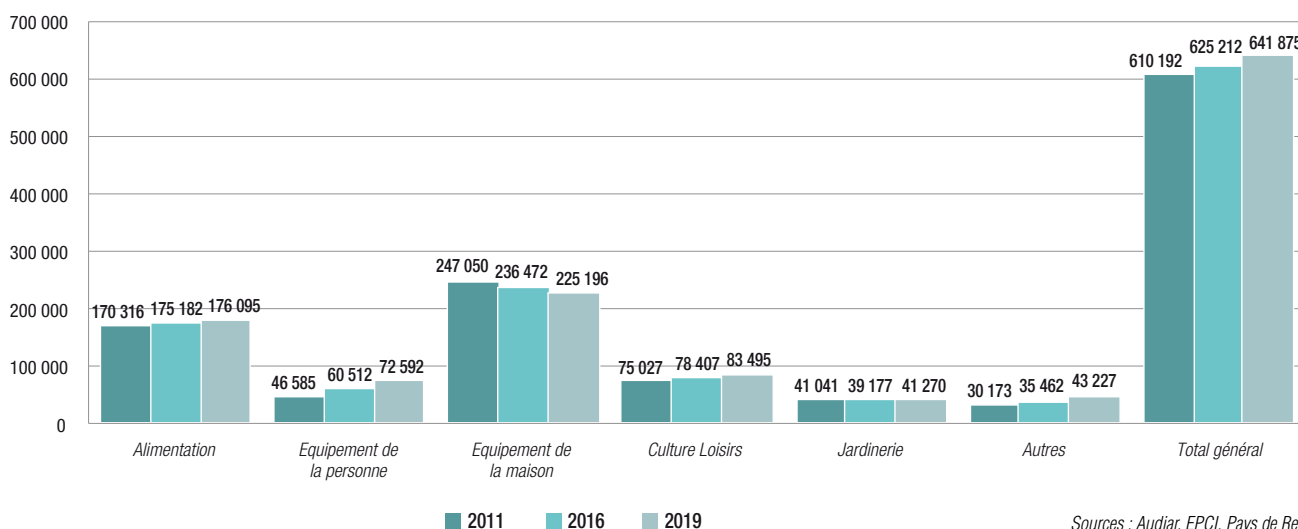
430 commerces de plus de 300 m² ont été recensés en 2019 totalisant 641 875 m² de surfaces de vente accessibles au public. Depuis 2011, c'est 20 commerces supplémentaires, +31 700 m² et une évolution de +5,1 %.

L'équipement de la maison est l'activité la mieux représentée dans le grand commerce avec 136 commerces et 35,1 % de l'ensemble des surfaces de plus de 300 m². Depuis 2011, les surfaces concernées ont néanmoins diminué de 9%. Les grandes surfaces alimentaires, au nombre de 100, concentrent 27% des surfaces de vente en 2019, en progression de 3,4% par rapport à 2011. L'équipement de la personne a nettement progressé et compte 80 commerces de plus de 300 m² pour une surface de vente de 72 600 m² soit 11,3 % du plancher total. Sa progression est de + 56% depuis 2011.



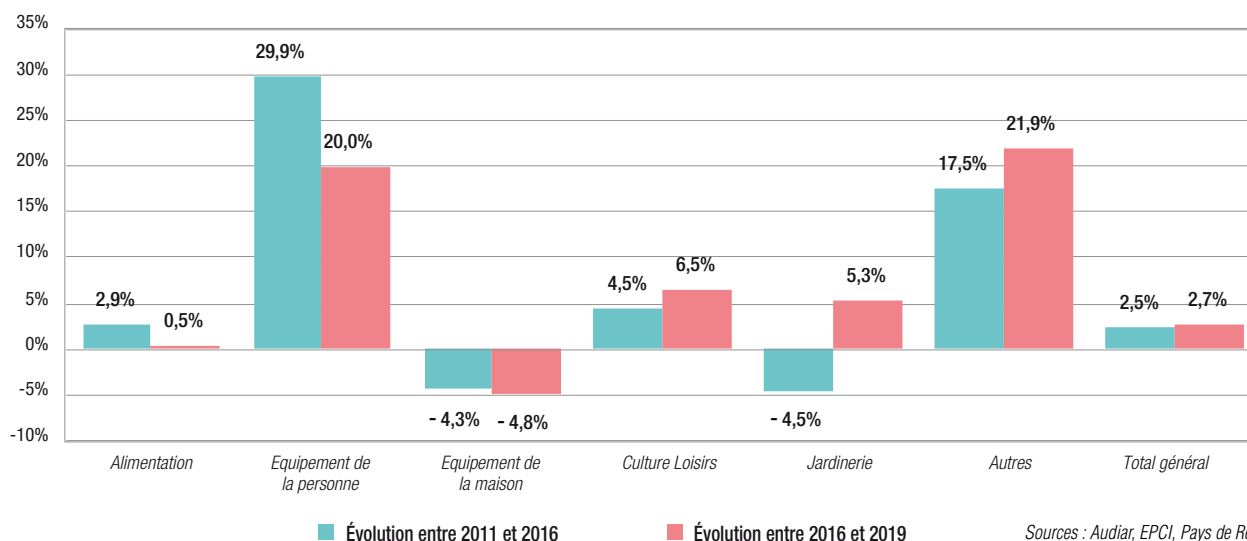
© Didier Gouray - Rennes, Ville et Métropole.

SURFACES DE VENTE DE PLUS DE 300 M² DANS LE PAYS DE RENNES (PÉRIMÈTRE CONSTANT)



Sources : Audiard, EPCI, Pays de Rennes.

ÉVOLUTION DES SURFACES DE VENTE DE PLUS DE 300 M² DANS LE PAYS DE RENNES - EN % (PÉRIMÈTRE CONSTANT)



Sources : Audiard, EPCI, Pays de Rennes.

RÉPARTITION DES COMMERCE DE PLUS DE 300 M² EN FONCTION DE LEUR TAILLE EN 2019 (PÉRIMÈTRE SCoT 2019)

	Commerces de plus de 300 m ²		Surfaces de vente	
	Nombre	%	Nombre	%
De 300 à 1000 m ²	269	63%	155 386	24%
De 1 001 à 2 500 m ²	104	24%	166 557	26%
De 2 501 à 5 000 m ²	29	7%	92 833	14%
De 5 001 à 10 000 m ²	24	6%	177 502	27%
Plus de 10 000 m ²	4	1%	60 090	9%

Sources : Audiar, EPCI, Pays de Rennes.

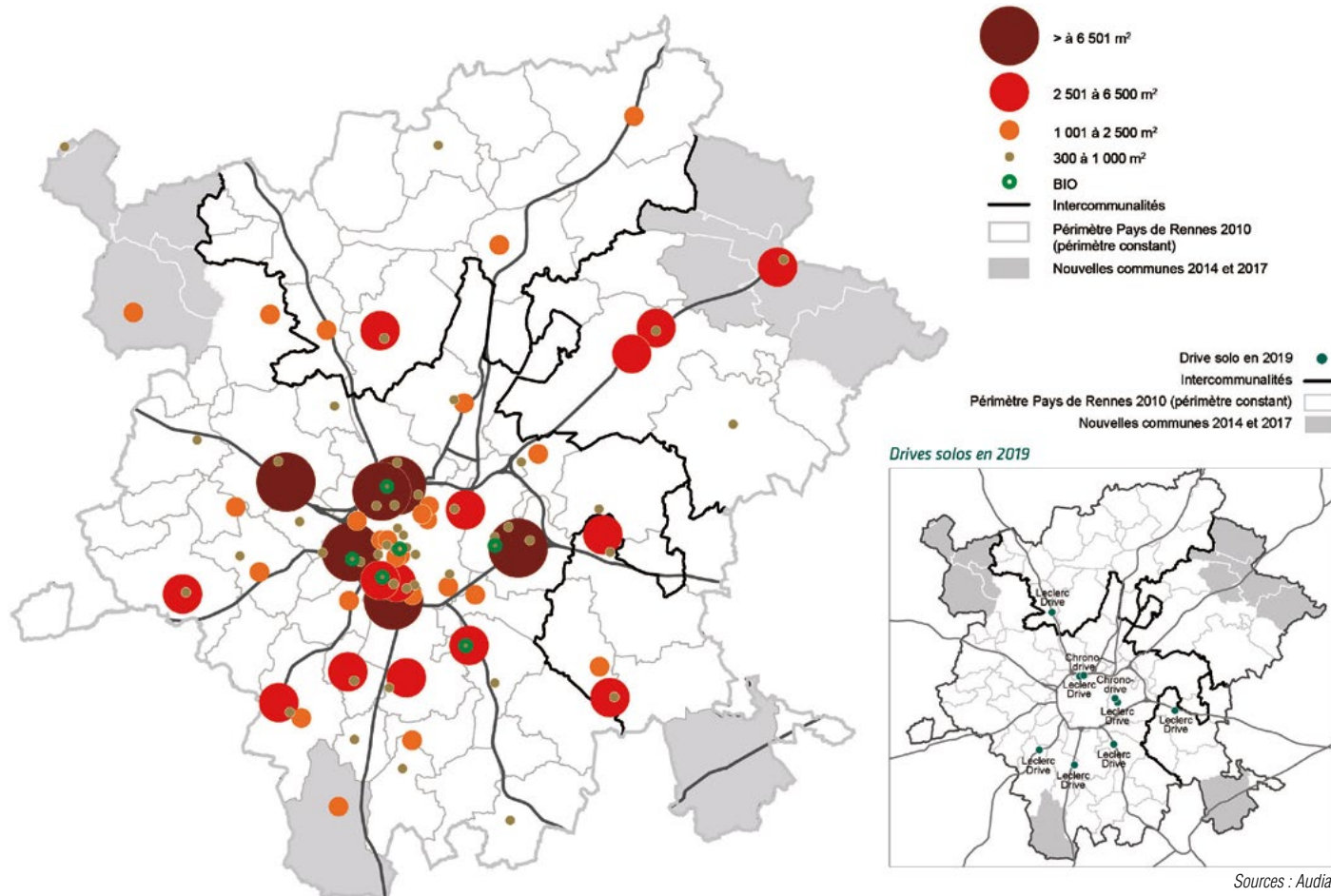
RÉPARTITION DES COMMERCE DE PLUS DE 300 M² EN FONCTION DES INTERCOMMUNALITÉS EN 2019 (PÉRIMÈTRE SCoT 2019)

	Alimentation	Equipe ment de la personne	Equipe ment de la maison	Culture Loisirs	Jardinerie	Autres	Total
CC du Pays de Châteaugiron	12 166	2 540	400	-	5 250	3 100	23 456
CC du Val d'Ille-Aubigné	10 930	2 876	44 423	14 072	6 511	2 629	81 441
CC Liffré Cormier Communauté	12 029	-	4 720	-	-	999	17 748
Rennes Métropole	149 055	67 176	175 653	69 723	31 617	36 499	529 723
Total général	184 180	72 592	225 196	83 795	43 378	43 227	652 368

Sources : Audiar, EPCI, Pays de Rennes.

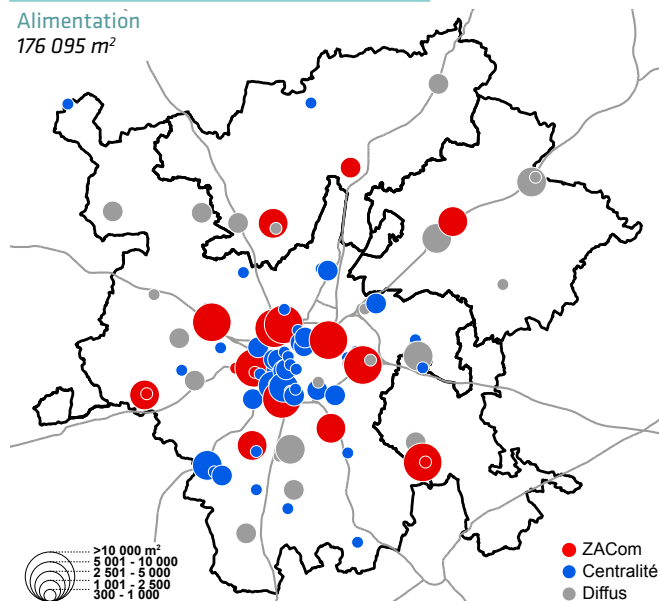
COMMERCE ALIMENTAIRES EN 2019 - SURFACES DE VENTE DE PLUS DE 300 M²

Surface de vente des grandes surfaces alimentaires généralistes

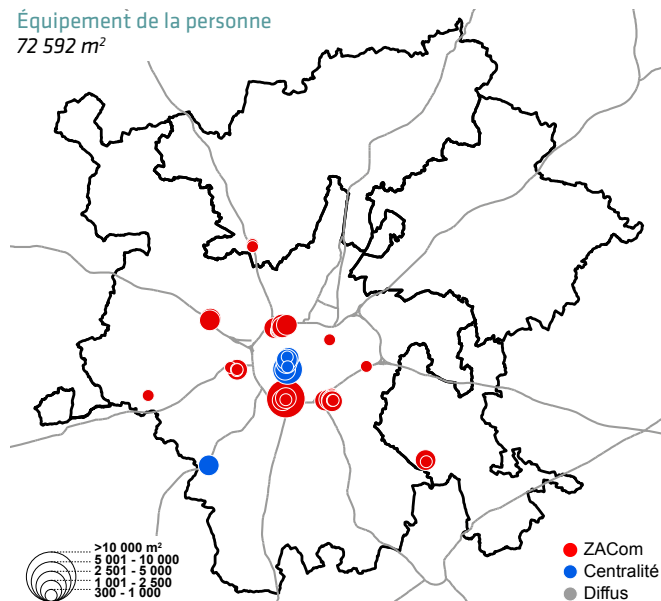


COMMERCE DE PLUS DE 300 M² EN 2019

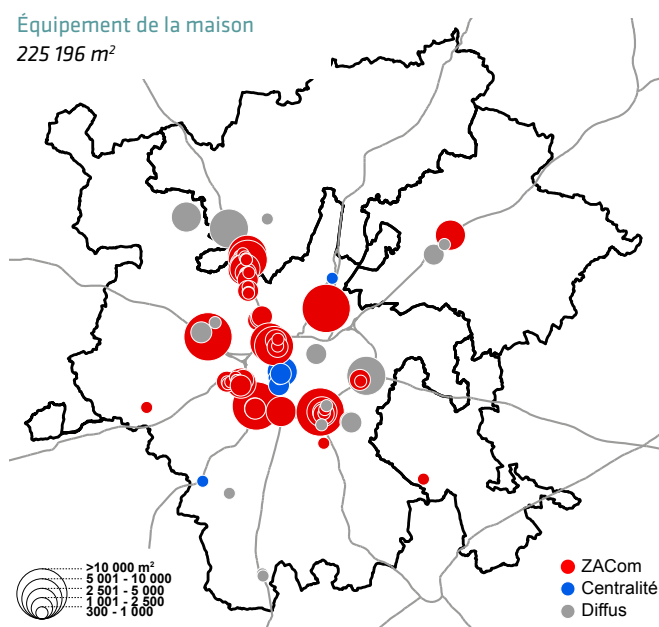
Alimentation
176 095 m²



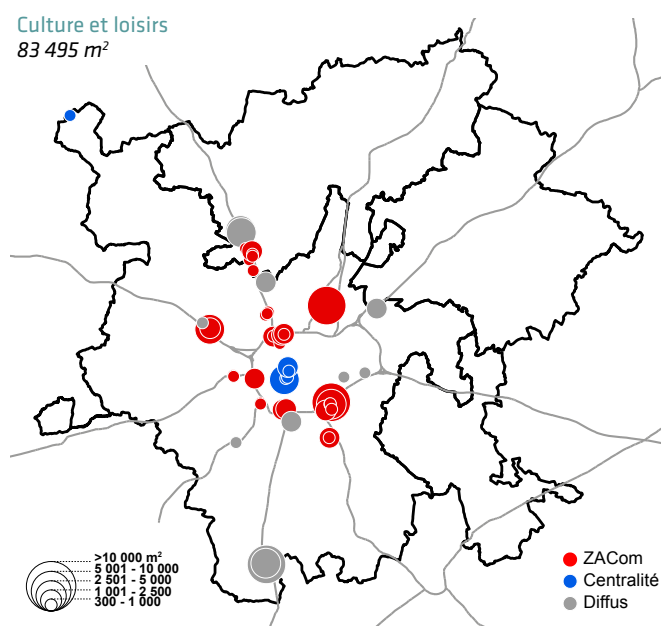
Équipement de la personne
72 592 m²



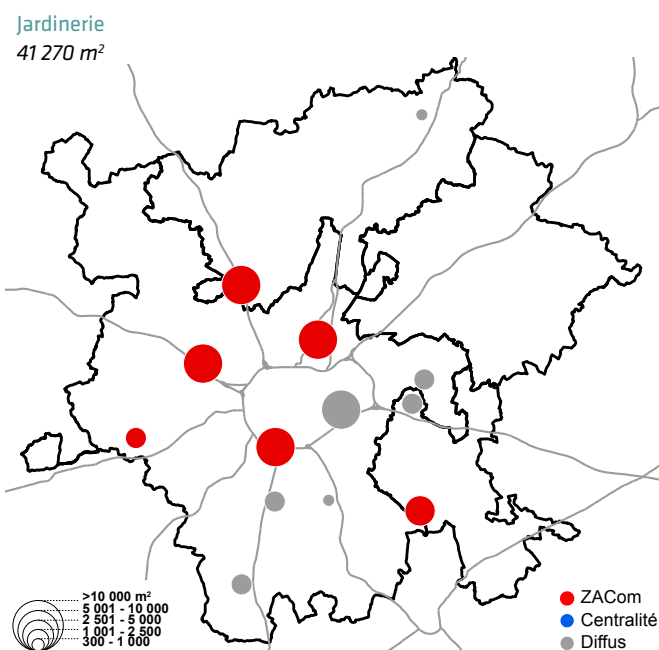
Équipement de la maison
225 196 m²



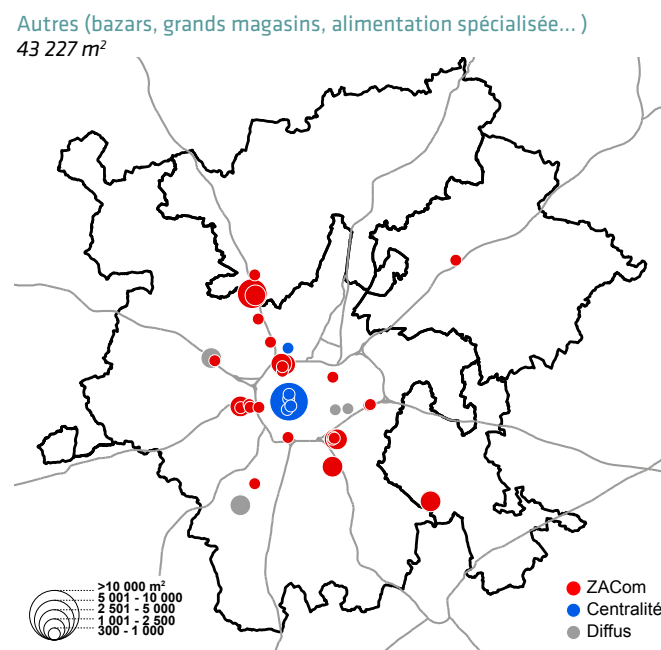
Culture et loisirs
83 495 m²



Jardinerie
41 270 m²



Autres (bazars, grands magasins, alimentation spécialisée...)
43 227 m²



LES PRINCIPALES GALERIES COMMERCIALES DU PAYS DE RENNES : 68 000 M² DE SURFACES DE VENTE ESTIMÉES

Au-delà des grandes enseignes aux surfaces de vente importantes, les galeries commerciales exercent en complément une attractivité commerciale conséquente compte tenu de la concentration de leur offre en boutique et de leurs enseignes nationales. Les surfaces de ventes développées par les sept principales galeries commerciales du Pays de Rennes, hors grande surface alimentaire, cafés-restaurants et services en agence, sont estimées à 67 822 m², dont la moitié de commerces de plus de 300 m². À noter, la fermeture de Casino de Grand Quartier en 2019.

Les autres grands pôles commerciaux des Pôles structurants de bassin de vie proposent une offre plus limitée en galerie marchande. Le site Univer à Châteaugiron est le plus important avec 1 110 m² de surfaces de vente estimées en galerie marchande.



SURFACES DE VENTE CENTRES COMMERCIAUX EN 2019

Centre commercial	Localisation	Surface de vente totale	Enseigne locomotive alimentaire	Surface de vente de la locomotive alimentaire (en m ²)	Nombre d'établissements dans la galerie commerciale (estimations) *	Surfaces de vente totale des établissements de la galerie commerciale *	Nombre de commerces de plus de 300 m ² dans la galerie commerciale **	Surface de vente des commerces de plus de 300 m ² **
CC Longs Champs	Rennes	13 500	Intermarché hyper	5 730	23	2 606	2	970
CC Rigourdière	Cesson-Sévigné	17 682	Carrefour	9 820	68	7 862	3	2 469
CC Alma ⁽¹⁾	Rennes	35 851	Carrefour	10 010	81	25 841	14	13 955
CC Grand Quartier ⁽²⁾	Saint-Grégoire	24 175	Hypermarché Géant Casino	9 675	95	14 500	5	10 526
CC St-Grégoire Le centre	Saint-Grégoire	16 742	Hypermarché E. Leclerc	7 700	32	9 042	6	5 469
CC Cleunay	Rennes	13 727	Hypermarché E. Leclerc	8 771	23	4 956	2	1 888
CC Opéra	Pacé	12 920	Cora	9 905		3 015	0	
Total		129 433		61 611		67 822	32	35 277

* Hors cafés restaurants et services en agence - ** Hors hypermarché.

(1) Alma : 46 650 m² au total. À exclure : Le Mail, 7 748 m² ; services en agence + resto = 3 051 m².

(2) Grand Quartier : services en agence + resto = 1 900 m² environ - Situation début 2019.

Sources : Centres commerciaux, Rennes Métropole, Audiar.

SURFACES DE VENTE DES AUTRES CENTRES COMMERCIAUX 2019

CC du Val d'Orson	Vern-sur-Seiche	3 339	Hypermarché E. Leclerc	2 995		344	0	0
CC La Croix aux Potiers	Chartres-de-Bretagne	2 881	Carrefour Market	2 881		0		0
CC Univer	Châteaugiron	7 310	Hyper U	6 200	10	1 110	0	0
CC Beaugé	Liffré	4 807	Super U	3 942	13	865	0	0
CC Les Platanes	Mordelles	4 126	Super U	4 126		0		
CC Saint-Médard	Saint-Aubin-d'Aubigné	2 500	Super U	2 500		0		0
CC de la Métairie	Melesse	3 450	Super U	3 230		220		
Total		28 413		25 874		2 539	0	0

Sources : Centres commerciaux, estimations Audiar-Pays de Rennes.



La demande commerciale

EN 2019, 3,4 MILLIARDS D'EUROS DE CHIFFRE D'AFFAIRES DANS LES COMMERCES DU PAYS DE RENNES

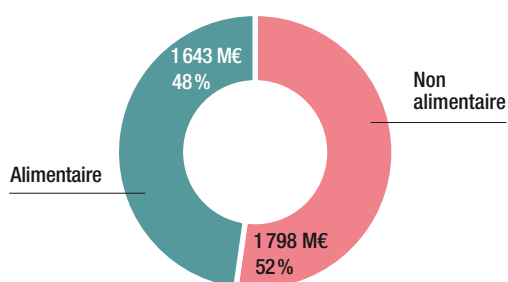
Le chiffre d'affaires des commerces du Pays de Rennes est estimé à 3,4 milliards d'euros en 2019 (hors pharmacie), dont 16 % provient de ménages habitant en dehors du territoire. Les 565 millions d'euros de chiffre d'affaires issus de l'extérieur du Pays de Rennes proviennent principalement des ménages des Pays de Brocéliande, des Vallons de Vilaine et de Vitré, comme d'ailleurs en 2013.

Une réduction significative de l'évasion commerciale est observée. L'évasion hors Pays de Rennes représente 10 % des dépenses des ménages du Pays de Rennes soit 314 M€ (11 % en 2013). Depuis 2013, on constate une forte réduction de l'évasion physique :

- malgré une augmentation de 342 M€ des dépenses de consommation sur le Pays de Rennes, l'évasion physique diminue (- 37 M€),
- l'évasion vers le e-commerce augmente de 47 M€.

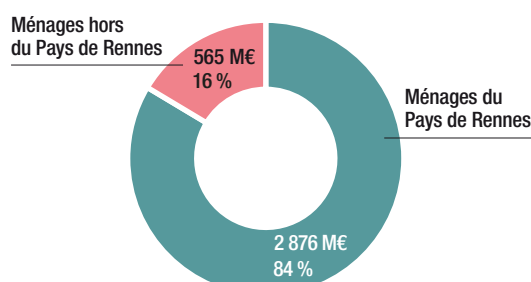
Le renforcement de l'offre spécialisée et la modernisation des grands centres ont permis de réduire significativement l'évasion commerciale. L'attractivité commerciale du Pays de Rennes n'a pas pâti de la croissance du e-commerce, en lien avec la croissance démographique et le développement de l'offre physique. Dans un contexte où les taux d'évasion sont proches de taux incompressibles et où les comportements d'achats évoluent, les potentialités de développement risquent d'être plus contraintes dans les prochaines années.

CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERCES DU PAYS DE RENNES EN 2019



Source : AID.

PROVENANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES DU PAYS DE RENNES EN 2019

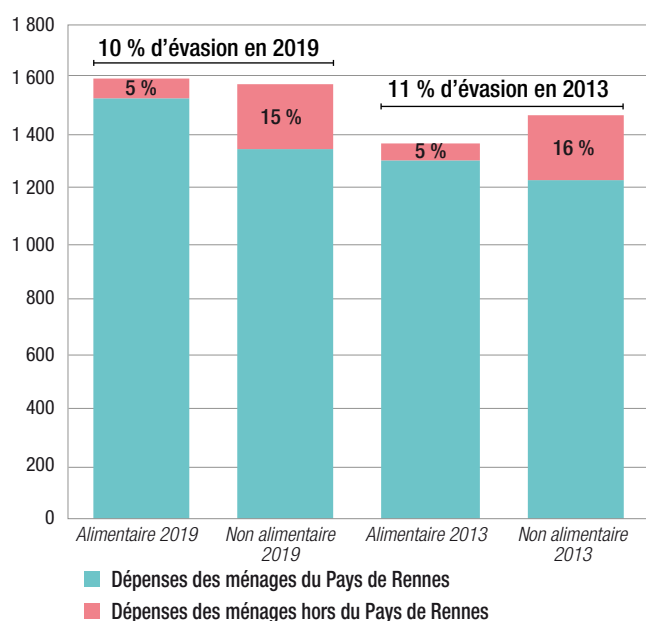


Source : AID.

SEULEMENT 10 % DES DÉPENSES DES MÉNAGES DU PAYS DE RENNES SONT RÉALISÉS EN DEHORS DE CE TERRITOIRE

En 2019, les dépenses des ménages du Pays de Rennes sont estimées à 3,2 milliards d'euros avec seulement 10 % d'évasion des dépenses en dehors du territoire (évasion physique et dépenses en ligne). L'évasion, évaluée à 314 millions d'euros en 2019 (hors pharmacie), concerne à 60 % la vente à distance ou le e-commerce et à 40 % les dépenses dans les commerces physiques.

DESTINATION DE CONSOMMATION DES MÉNAGES DU PAYS DE RENNES



Source : AID.

L'ALIMENTAIRE : UNE ZONE DE CHALANDISE DU PAYS DE RENNES QUI S'ÉTEND DEPUIS 2013

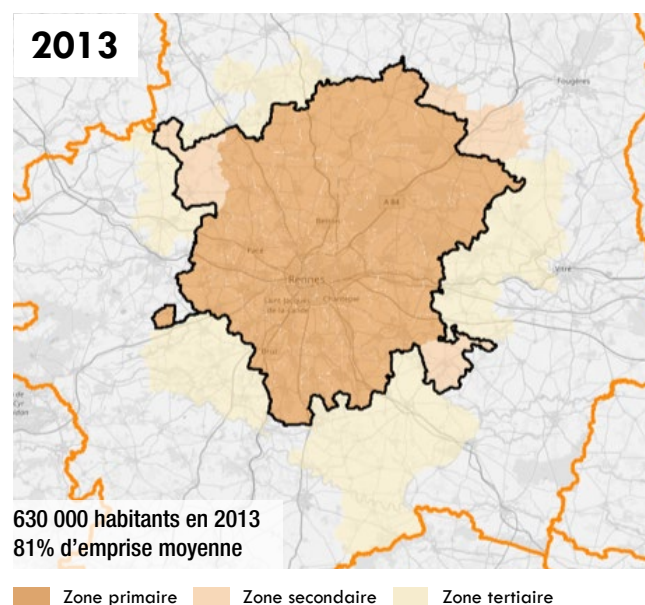
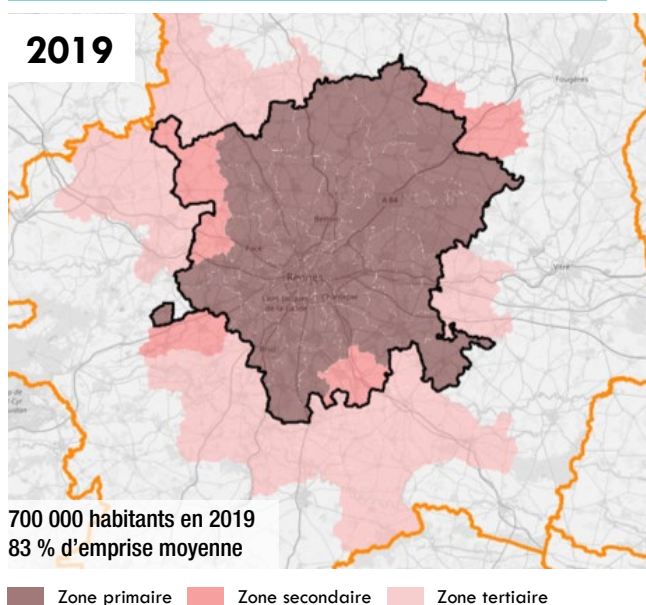
Cette extension, concernant la zone tertiaire essentiellement (la plus éloignée géographiquement), s'explique notamment par l'augmentation des flux domicile-travail vers Rennes Métropole, générant des consommations sur les lieux d'emploi et trajets domicile-travail.

Les pôles de Cleunay, Alma et Saint-Grégoire ressortent parmi les principales destinations bénéficiant de cette extension. Le renforcement de l'attractivité alimentaire de certaines communes sur des secteurs limitrophes (Bruz, Laillé, Gévézé) explique également une partie de ces flux vers le Pays. Enfin, l'extension de la zone de chalandise au sud doit être mise en parallèle avec la forte superposition des zones de chalandise des équipements présents au sud de Rennes Métropole.

Sur les principaux pôles de proximité du secteur sud, l'évolution du CA dépasse largement l'évolution de la dépense de consommation et vont souvent chercher une clientèle plus lointaine pour compenser une dégradation des emprises sur les zones primaires.

À noter que l'Hermitage - Mordelles - Pacé (hors Rives Ouest) connaissent une forte augmentation de leur CA, supérieure à la demande et à la moyenne du Pays. L'Hermitage gagne fortement sur son secteur et les communes proches. Une zone de chalandise alimentaire qui a tendance à s'étendre, notamment en lien avec l'augmentation des flux domicile-travail vers Rennes Métropole. Les apports extérieurs au chiffre d'affaires alimentaire augmentent de 28% entre 2013 et 2019 quand le chiffre d'affaires du Pays augmente de 18%. Le poids des apports extérieurs au chiffre d'affaires augmente d'un point sur la période.

ZONE DE CHALANDISE ALIMENTAIRE DU PAYS DE RENNES



Source : AID - * Emprise moyenne : capacité du Pays de Rennes à capter les dépenses commerciales alimentaires de sa zone de chalandise.

FLUX DE CONSOMMATION DES MÉNAGES EN ALIMENTAIRE

Donnée 2019
Donnée 2013

Lieu d'achat	Dépenses annuelles de consommation en M€	Pays de Rennes	Rennes Métropole	Liffré-Cormier Communauté	Val d'Ille-Aubigné	Pays de Châteaugiron Communauté	Évasion
Rennes Métropole	1 354 M€*	95%** 95%***	92% 92%	0% 0%	1% 1%	2% 2%	5% 5%
Liffré-Cormier Communauté	71 M€	96% 93%	10% 8%	77% 82%	7% 1%	2% 2%	4% 7%
Val d'Ille-Aubigné	104 M€	95% 98%	21% 21%	1% 5%	73% 72%	0% 0%	5% 2%
Pays de Châteaugiron Communauté	78 M€	94% 92%	15% 11%	0% 0%	0% 0%	79% 81%	6% 8%
Pays de Rennes	1 607 M€	95% 95%	80% 80%	4% 4%	5% 5%	6% 6%	5% 5%

Lecture :

* Rennes Métropole dispose de 1 354 M€ de potentiel de consommation en alimentaire.

** En 2019, 95 % des dépenses en alimentaire des ménages de Rennes Métropole sont réalisées dans le Pays de Rennes.

*** En 2013, 95 % des dépenses en alimentaire des ménages de Rennes Métropole sont réalisées dans le Pays de Rennes.

Source : AID — * Emprise moyenne : capacité du Pays de Rennes à capter les dépenses commerciales alimentaires de sa zone de chalandise.

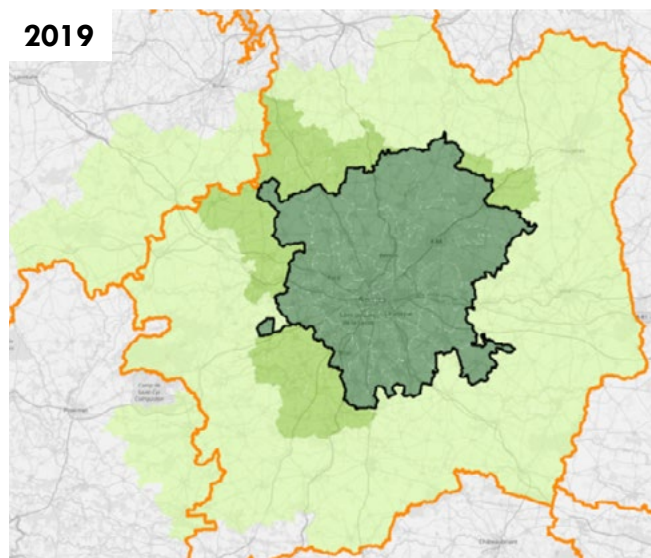
LE NON ALIMENTAIRE : MAINTIEN DE LA ZONE DE CHALANDISE DU PAYS DE RENNES DEPUIS 2013 MAIS AVEC DES VARIATIONS INTERNES D'ATTRACTIVITÉ

La zone de chalandise non alimentaire s'étend sur un million d'habitants et demeure globalement stable entre 2013 et 2019. On constate une légère réduction du poids des apports extérieurs au Pays. Cette évolution ne s'explique pas par une perte d'attractivité du Pays, mais davantage par des évolutions démographiques moins fortes sur les secteurs de la zone de chalandise hors Pays, un impact

plus fort du e-commerce et la forte réduction de l'évasion physique hors Pays de Rennes augmentant la contribution des ménages du Pays au chiffre d'affaires du Pays. Le Pays de Rennes a renforcé son attractivité sur les secteurs extérieurs, notamment sur les secteurs des vêtements/chaussures, et du sport. Ce renforcement est compensé par une perte significative d'attractivité sur le bricolage/jardinage, qui devient de plus en plus un achat de « proximité », et sur les biens culturels avec des parts de marché croissantes du e-commerce.

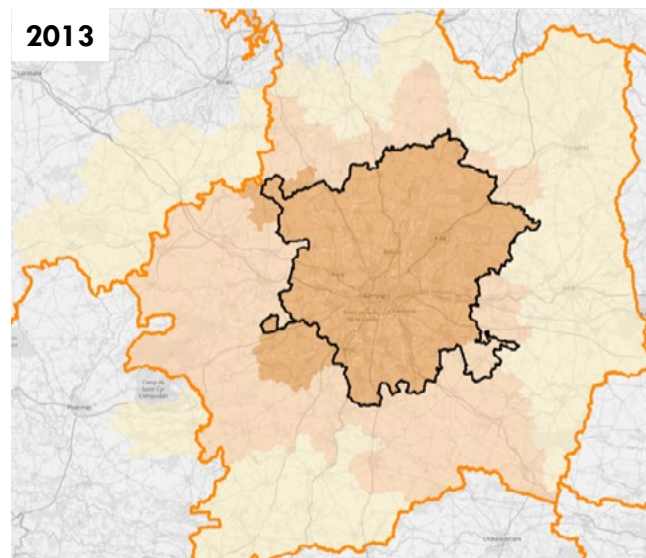
Si la zone de chalandise non alimentaire reste stable, on observe des variations d'attractivité selon les secteurs d'activités et géographiques :

ZONE DE CHALANDISE NON ALIMENTAIRE DU PAYS DE RENNES



1 000 000 habitants en 2019 • 65 % d'emprise moyenne

Zone primaire Zone secondaire Zone tertiaire



930 000 habitants en 2013 • 61 % d'emprise moyenne

Zone primaire Zone secondaire Zone tertiaire

Source : AID — * Emprise moyenne : capacité du Pays de Rennes à capter les dépenses commerciales non alimentaires de sa zone de chalandise.

- un renforcement de l'attractivité sur l'équipement de la personne et notamment le secteur « vêtements, chaussures, sport »,
- une perte significative d'attractivité sur les secteurs « bricolage, jardinage », qui sont des produits de proximité, et « biens culturels » en lien avec l'essor du e-commerce,
- une moindre attractivité sur Redon qui a développé la zone commerciale « La Barge Rousse » avec l'implantation denseignes comme Intersport, Chausséa, Action, Célio, Optic 2000, Cache-Cache-Bonobo,
- un essor de l'attractivité sur le secteur de La Gacilly grâce au centre commercial Alma et l'attrait du centre-ville de Rennes,
- une attractivité du Pays de Rennes tirée par les pôles commerciaux,
- le développement d'une offre structurée en bricolage notamment sur le Pays de Saint-Malo.

Entre 2013 et 2019, l'apport extérieur au Pays de Rennes, en chiffre d'affaires évolue positivement : +46 M€ soit +10% (565 M€ en 2019 contre 518 M€ en 2013). Une hausse de l'emprise moyenne sur les secteurs extérieurs est également constatée : 5,7% en 2019 contre 5,6% en 2013 avec une population qui reste stable.

UN CHIFFRE D'AFFAIRES QUI AUGMENTE SIGNIFICATIVEMENT DANS LE DIFFUS ET LA PROXIMITÉ

Entre 2013 et 2019, le chiffre d'affaires des commerces du Pays de Rennes connaît une évolution positive à deux chiffres quels que soient les niveaux de l'armature urbaine et de l'organisation commerciale. Cette évolution est encore plus marquée pour les pôles de proximité (+25%) et les pôles d'appui au cœur de métropole (+31%), de même qu'à l'échelle de l'organisation commerciale dans le diffus (+20%).

Concernant les pôles d'appui au cœur de métropole, Betton et Vern-sur-Seiche ont notamment bénéficié de la bonne dynamique respectivement du site « Village la Forme » (2013-2019 : +26M€ et +29%) et du « Val d'Orson (+20M€, soit +41%).

Côté pôles de proximité, quatre communes se distinguent par des évolutions supérieures à 5M€ : Noyal-Châtillon-sur-Seiche (+8M€ soit +23%) et l'Hermitage (+7M€ soit +46%) grâce à leurs Super U, la Chapelle-des-Fougeretz (+19M€ soit +85%) en lien avec l'ouverture de Conforama¹ et enfin, Domloup (+6M€ soit +156%) du fait du changement du Netto en Intermarché.

1 Fermeture en 2020.

POINT MÉTHODOLOGIQUE

Enquête ménages CCI Région



13 170 ménages sur la région Bretagne interrogés par téléphone fin 2017, dont 1 800 ménages sur le Pays de Rennes et 3 600 ménages sur sa zone de chalandise.



380 enquêtes complémentaires en 2019 (5 secteurs hors commune de Rennes et 17 secteurs dans la commune de Rennes).

Échantillon représentatif (taille du ménage, CSP du référent).

Panel de 31 produits de consommation courante. Mode de questionnement : la dernière fois que vous avez acheté des meubles... où était-ce ?

Base de près de plus de 110 000 actes d'achat recueillis sur la zone de chalandise du Pays de Rennes.

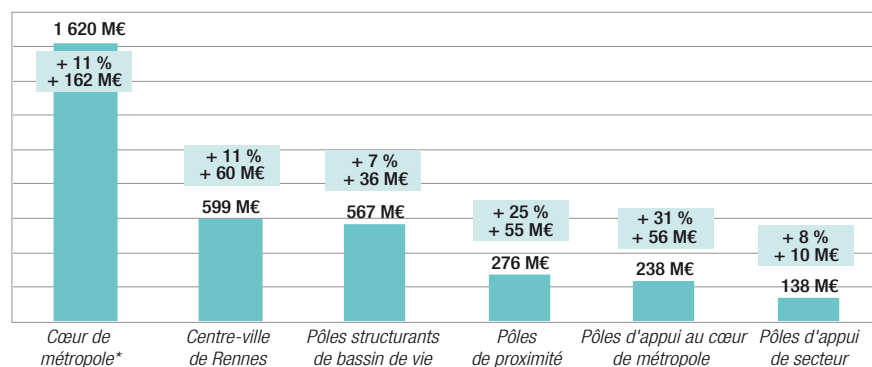


Les données issues de l'enquête de 2018 ont été réactualisées avec une valorisation des dépenses de consommation et des chiffres d'affaires (dernières données de la dépense commercialisable, INSEE 2017 ; nombre de ménages, estimations AUDIAR 2019).

L'évolution entre 2013 et 2019 a été établie sur la base de l'enquête ménages de consommation de 2013 effectuée par AID pour le compte de la CCI Bretagne. Elle est réalisée en euros courants.

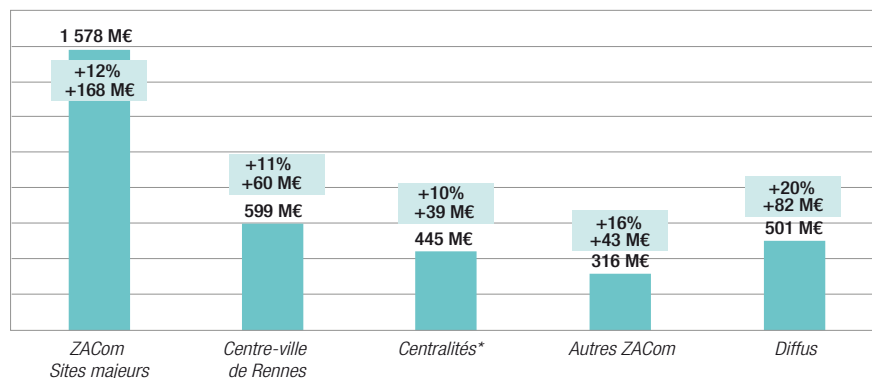
Source : CCI Rennes - Observatoire de la demande commerciale 2018.

ARMATURE URBAINE 2030 : CHIFFRE D'AFFAIRES 2019 ET ÉVOLUTION DEPUIS 2013



Sources : AID.

ORGANISATION COMMERCIALE : CHIFFRE D'AFFAIRES 2019 ET ÉVOLUTION DEPUIS 2013



Sources : AID.

LE CHIFFRE D'AFFAIRES (CA) DES PÔLES
PAR NIVEAUX DE L'ORGANISATION
COMMERCIALE : LE CENTRE-VILLE
DE RENNES EN TÊTE POUR LE CA,
LECLERC NORD ROCADE EN TÊTE
POUR L'ÉVOLUTION

Les fortes augmentations du chiffre d'affaires concernent trois ZACom « site commercial majeur » :

- le site Nord-Rocade dans son ensemble avec des trajectoires divergentes selon la zone Leclerc très dynamique, la zone Grand Quartier à la peine et le reste du pôle en croissance avec l'ouverture de Chaussée et une meilleure performance des commerces présents,
- Village La Forme avec de meilleurs rendements pour les enseignes Décathlon et Leroy Merlin,
- Sud Rocade, dont l'ouverture des enseignes Darty et Intersport et les meilleurs rendements de But et Décathlon ont généré une forte croissance.

La ZACom « site commercial majeur » de la Rigourdière a connu en revanche une baisse de son CA entre 2013 et 2019 en raison de la fermeture de Darty, de la moindre performance de Carrefour et des travaux engagés en 2018-2019.

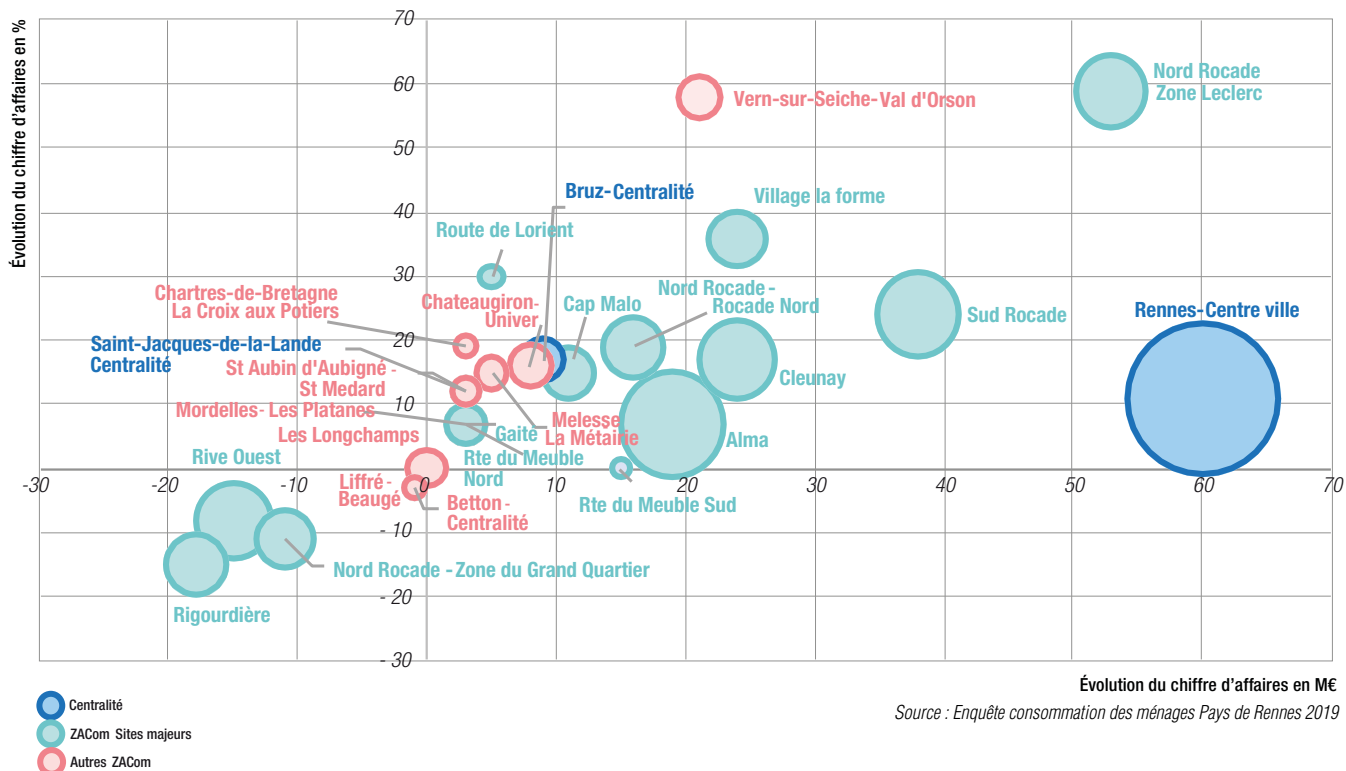
À noter, l'évolution très positive du Val d'Orson, ZACom « pôle d'appui du Cœur de métropole », avec les bonnes performances de Leclerc et de son drive qui explique ce résultat.

Dans le diffus, quatre communes se distinguent :

- Noyal-Châtillon : +10M€ soit +30% (Super U...).
- Noyal-sur-Vilaine : +9M€ soit +31% (ouverture Leclerc Drive, rénovation de la galerie marchande et ouvertures boutiques à proximité).
- La Mézière : +8M€ soit +79% (Intermarché : 1 000m²).
- L'Hermitage : +7M€ soit +45% (Super U...).



L'ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES PÔLES PAR NIVEAUX DE L'ORGANISATION COMMERCIALE



Source : AID

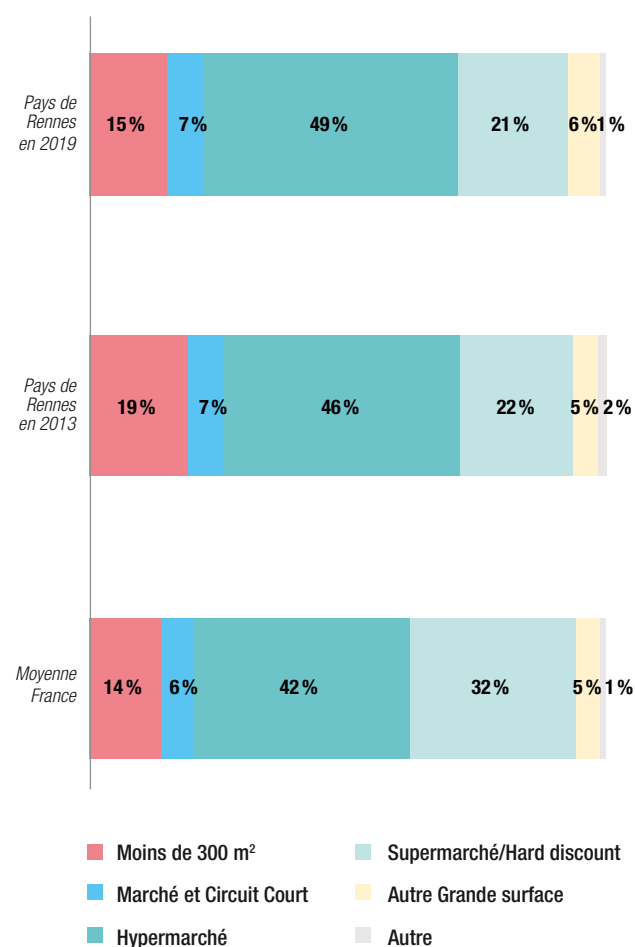
L'ALIMENTAIRE ET LES CIRCUITS DE DISTRIBUTION FRÉQUENTÉS PAR LES MÉNAGES DU PAYS DE RENNES : UNE PRÉDOMINANCE DES HYPERMARCHÉS

La part de marché du commerce traditionnel (moins de 300m²) est dans la moyenne nationale en sachant que son poids diminue d'année en année, autour de 0,5 à 1 point par an. Le commerce non sédentaire est stable tandis que la part de marché des hypermarchés augmente depuis 2013 avec très forte présence dans le Pays de Rennes des « petits » hypermarché et « gros » supermarchés qui maillent le territoire.

À l'échelle infra-Pays, on observe dans :

- le Pays de Châteaugiron, un léger renfort du commerce de proximité (15 % de part de marché en 2019 contre 14 % en 2013), une forte baisse des hypermarchés (57 % contre 71 %) et une forte hausse des supermarchés (14 % contre 1,5 %),
- le Val d'Ille-Aubigné, une baisse des supermarchés et hard discount (13,3 % en 2019 contre 20,5 % en 2013),
- Liffré Cormier Communauté, une baisse de la part de marché des moins de 300m² (9 % en 2019 contre 14 % en 2013),
- Rennes Métropole suit les mêmes tendances que le Pays de Rennes.

ALIMENTAIRE : LES CIRCUITS DE DISTRIBUTION FRÉQUENTÉS PAR LES MÉNAGES DU PAYS DE RENNES



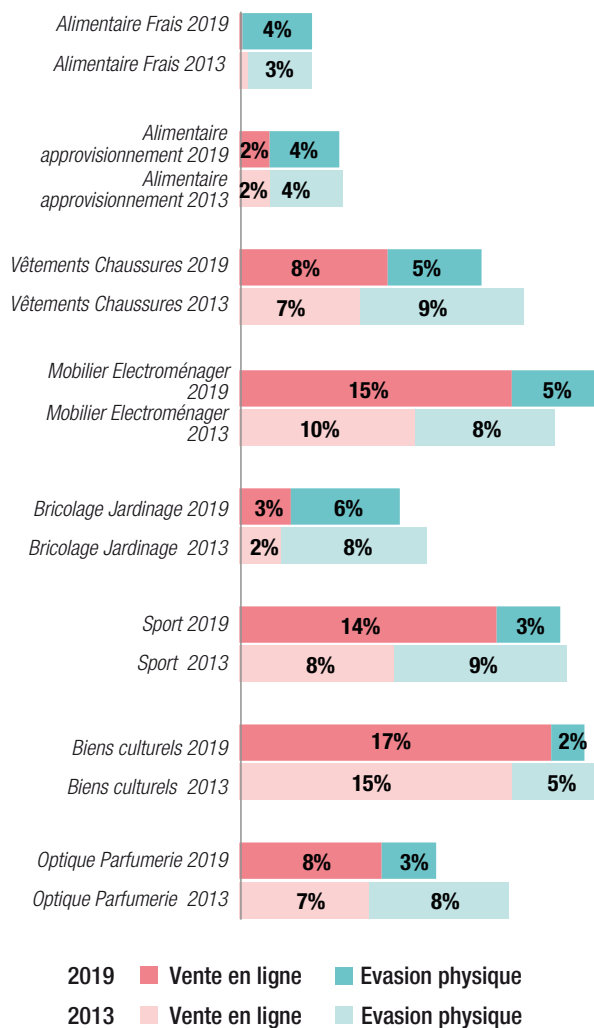
Source : AID

L'ÉVASION COMMERCIALE HORS PAYS DE RENNES : UNE BAISSÉ QUI CACHE DEUX PHÉNOMÈNES OPPOSÉS

Si la réduction de l'évasion physique hors Pays est significative entre 2013 et 2019 (-37M€ d'évasion), en revanche, la dépense dans le e-commerce continue son ascension (+47M€). La baisse relative (en %) de l'évasion masque deux phénomènes : d'une part, une réduction significative de l'évasion physique (renforcement des grandes surfaces spécialisées, pôles thématiques, modernisation des grands centres..., sauf en électroménager) et, d'autre part, une forte croissance de l'évasion internet.

Jusqu'à présent l'attractivité du Pays de Rennes n'a pas pâti du e-commerce car le développement commerce physique et la croissance démographique a compensé ce phénomène. À l'avenir, le changement des comportements d'achat et la stabilité de l'offre de commerces physiques sont susceptibles de changer la donne.

PART DE L'ÉVASION COMMERCIALE PAR FAMILLE DE PRODUITS DANS LE PAYS DE RENNES EN 2013 ET 2019



Source : AID

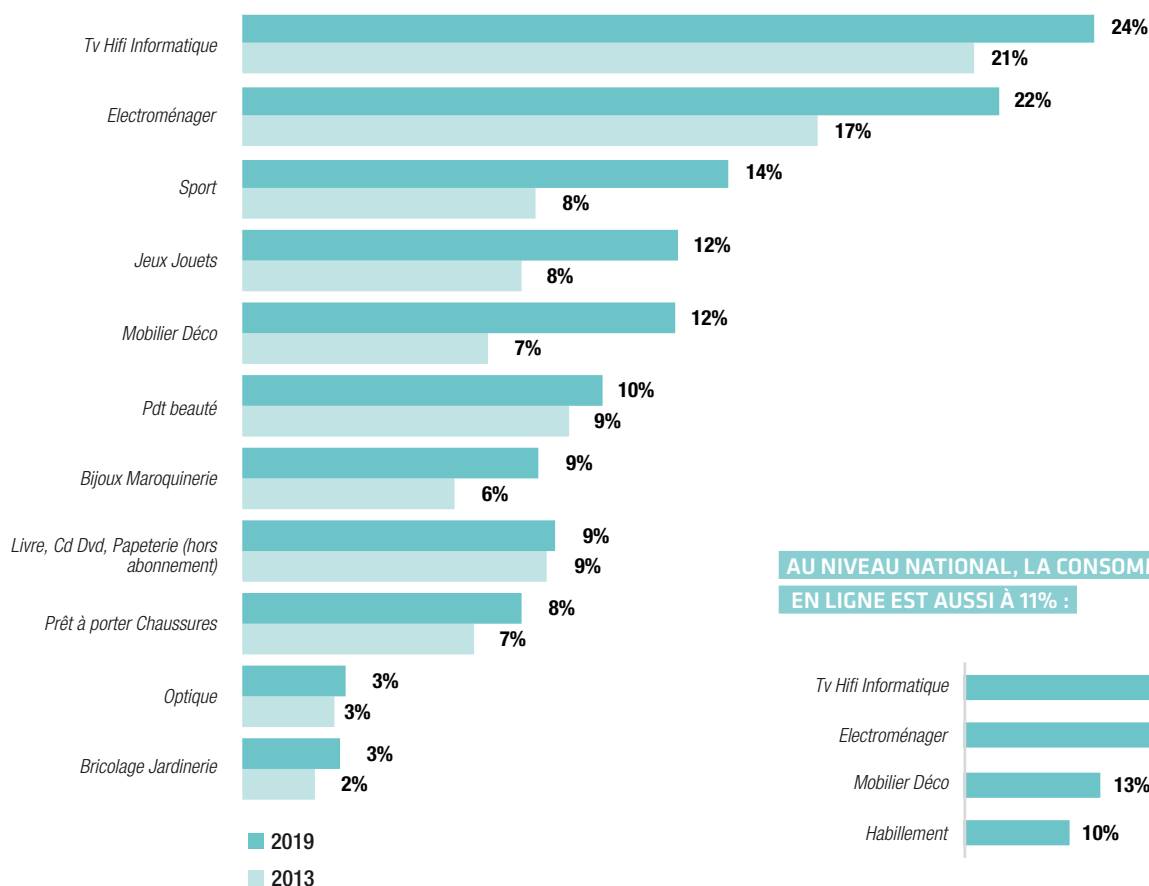
ZOOM SUR LE E-COMMERCE : UNE EMPRISE QUI PROGRESSE

Dans le Pays de Rennes, la part de marché du e-commerce est de 11 % sur l'ensemble des produits non alimentaires soit 174 M€ et + 47 M€ depuis 2013. Au niveau national, la consommation de vente en ligne est aussi de 11 %. À titre de comparaison, les dépenses des résidents du Pays de Rennes sur Internet correspondent environ au chiffre d'affaires de la zone de Cleunay à Rennes. De fortes disparités de l'emprise de l'e-commerce sont observées selon les familles de produits : 24 % pour le secteur « TV Hifi Informatique », 22 % pour « Electroménager » et seulement 3 % pour le « Bricolage Jardinerie »

Le e-commerce, c'est aussi le seconde main où « tout s'échange, tout se partage ». Depuis 2012, la vente d'objets de seconde main flambe à un rythme plus de deux fois supérieur à celui de la consommation des ménages. En 2015, le marché des biens d'occasion s'élève à 5,8 milliards d'euros en France. Si sa part de marché est encore modeste (1 % du commerce de détail), sa marge de progression est importante. Le succès des sites de vente entre particuliers a ainsi bousculé le leadership des acteurs traditionnels. Devant ce succès, des acteurs traditionnels se sont engouffrés sur ce marché. Après Mr. Bricolage et son site « LaDépanne.fr », qui permet aux particuliers de louer et d'acheter des outils entre eux, Décathlon organise chaque année son Trocathlon dédié à la vente de matériel sportif d'occasion.

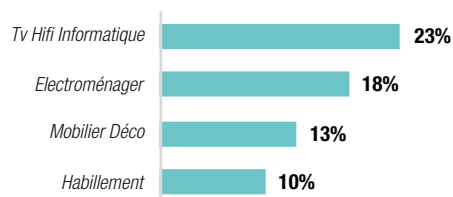


ZOOM SUR L'EMPRISE DU E-COMMERCE DANS LE PAYS DE RENNES EN 2013 ET 2019



Source : AID

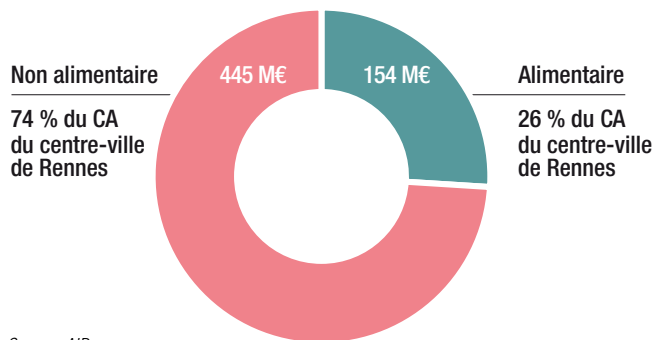
AU NIVEAU NATIONAL, LA CONSOMMATION EN VENTE EN LIGNE EST AUSSI À 11% :



LE CENTRE-VILLE DE RENNES MAINTIENT SON ATTRACTIVITÉ

Avec 599 M€ de chiffres d'affaires (620 M€ en incluant la pharmacie), le poids du centre-ville de Rennes dans le CA du commerce du Pays de Rennes s'est globalement maintenu à 17 % en 2019 (18 % en 2013). Avec une augmentation de 60 M€ depuis 2013, soit 11 %, la progression du CA se fait au même rythme que pour l'ensemble du Pays de Rennes¹. Le non alimentaire constitue les trois quarts du CA du centre-ville avec une zone de chalandise de 590 000 habitants. L'origine du CA du centre-ville provient à 84 % du Pays de Rennes (hors alimentaire).

CHIFFRES D'AFFAIRES DU CENTRE-VILLE DE RENNES EN 2019



Source : AID



© Destination Rennes/Franck Hamon.

¹ 85 % du chiffre d'affaires du Centre-ville de Rennes a été reconstitué par l'étude AID.



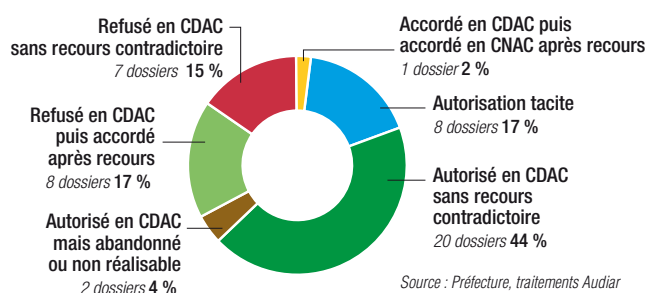
Les projets soumis à autorisation*

DEPUIS 2014, 46 DOSSIERS EXAMINÉS DANS LE PAYS DE RENNES

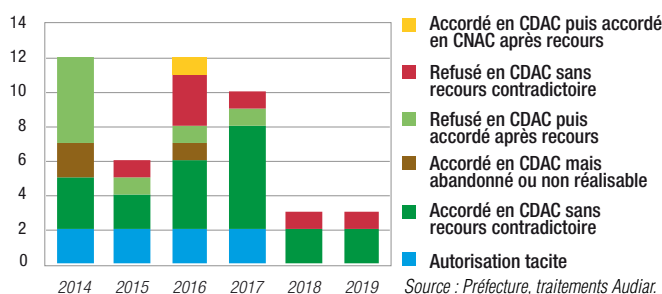
Entre 2014 et 2019, le Pays de Rennes a rassemblés 40 % des dossiers examinés dans le département d'Ille-et-Vilaine soit 46 dossiers sur 113. Parmi les 46 dossiers examinés dans le Pays de Rennes, 8 ont fait l'objet d'une simple autorisation tacite, 23 ont été autorisés par la CDAC dont 2 qui ne verront pas le jour (abandonné ou incompatible avec le PLU). Si 15 dossiers ont été refusés en CDAC, 8 ont été autorisés par la suite en CNAC¹. Au total, ce sont 37 dossiers qui ont été autorisés (autorisation tacite, CDAC, CNAC).

RÉPARTITION DES DOSSIERS EXAMINÉS SUR LE PAYS DE RENNES POUR LA PÉRIODE 2014-2019

Hors projet Open Sky a Pacé



NOMBRE DE DOSSIERS EXAMINÉS SUR LE PAYS DE RENNES



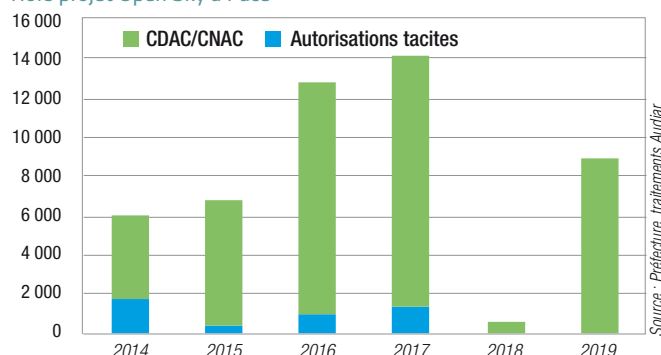
¹ La Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) est l'instance de recours des décisions et avis des commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC).

49 000 M² DE SURFACES DE VENTE SUPPLÉMENTAIRES AUTORISÉES DANS LE PAYS DE RENNES DEPUIS 2014

Entre 2014 et 2019, 37 projets pour plus de 49 000 m² de surfaces de vente qui ont été accordés de façon tacite ou autorisés en CDAC ou CNAC, soit 40 % des surfaces accordées à l'échelle départementale. Les autorisations tacites représentent 4 800 m². Parmi ces 37 projets (hors Open Sky à Pacé), 28 ont été réalisés.

SURFACES AUTORISÉES DANS LE PAYS DE RENNES

Hors projet Open Sky a Pacé



RÉPARTITION DES DOSSIERS ET DES SURFACES AUTORISÉES EN FONCTION DE LA TAILLE DES PROJETS

Hors projet Open Sky a Pacé

Taille des projets en surface de vente autorisée	Dossiers autorisés		Surfaces autorisées	
	Nombre	En %	Nombre	En %
Moins de 300 m ²	10	27 %	2 220	5 %
De 300 à 1 000 m ²	10	27 %	6 903	14 %
De 1 000 à 2 500 m ²	11	30 %	18 471	38 %
De 2 500 m ² à 5 000 m ²	5	14 %	15 702	32 %
De 5 000 à 10 000 m ²	1	3 %	5 911	12 %
Plus de 10 000 m ²	0	0 %	-	0 %
Total	37	100 %	49 207	100 %

Source : Préfecture, traitement Audiar.

* Voir annexe 4, page 53.

BILAN DEPUIS L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU SCOT

Depuis l'entrée en vigueur du SCoT le 6 août 2015 jusqu'à fin 2019, 30 projets ont été examinés :

- 5 ont fait l'objet d'une simple autorisation tacite pour une surface de vente totale de 2 723 m².
- pour le reste, sur les 25 projets instruits en CDAC, 16 ont été accordés pour un total de 32 633 m² de surfaces de vente (dont 20 % en alimentaire) et 9 ont été refusés. Parmi ceux-ci, 2 ont été accordés après un recours en CNAC, pour un total de 1 444 m² de surfaces de ventes alimentaires.

RÉPARTITION DES SURFACES AUTORISÉES SELON L'ARMATURE URBAINE DEPUIS L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU SCOT

	Nombre	En %
Cœur de métropole	18 136	49%
Pôle d'appui au Cœur de métropole	3 666	10%
Pôle structurant de bassin de vie	9 830	27%
Pôle d'appui de secteur	2 000	5%
Pôle de proximité	3 168	9%
TOTAL	36 800	100%

Source : Préfecture, traitements Audiar.

DES SURFACES DE VENTE AUTORISÉES CONCERNANT EN MAJORITÉ DES ENSEMBLES COMMERCIAUX

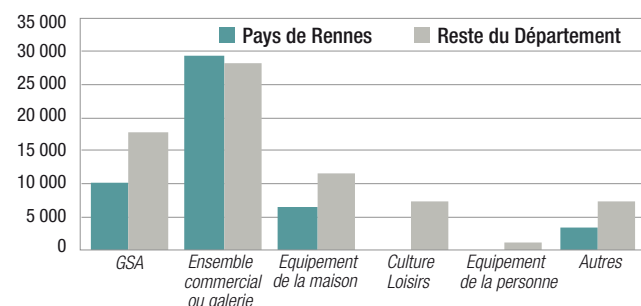
Globalement sur la période 2014-2019, les surfaces de vente autorisées dans le Pays de Rennes concernent très majoritairement des ensembles commerciaux ou des galeries commerciales (60%). Dans ces projets, la nature des commerces et les enseignes ne sont pas précisées. Le projet Open Sky à Pacé n'est pas inclus.

Les grandes surfaces alimentaires représentent 20 % des surfaces autorisées, soit 10 000 m², alors qu'elles concentrent 28 % du stock des commerces de plus de 300 m² en 2019. Même chose, pour les projets d'équipement de la maison clairement identifiés avec respectivement 13 % des surfaces autorisées entre 2014 et 2019 et 34 % du plancher commercial de plus de 300 m².

15 projets autorisés sur 37 (40%), entre 2014 et 2019, concernent des créations pour 52 % des surfaces autorisées.

RÉPARTITION DES SURFACES AUTORISÉES SUR LA PÉRIODE 2014-2019 EN FONCTION DE LEUR NATURE

Hors projet Open Sky à Pacé

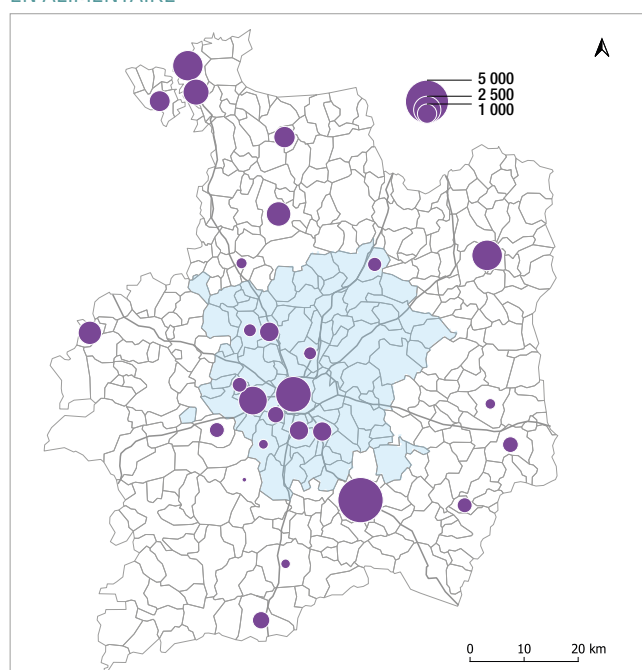


Source : Préfecture, traitements Audiar.

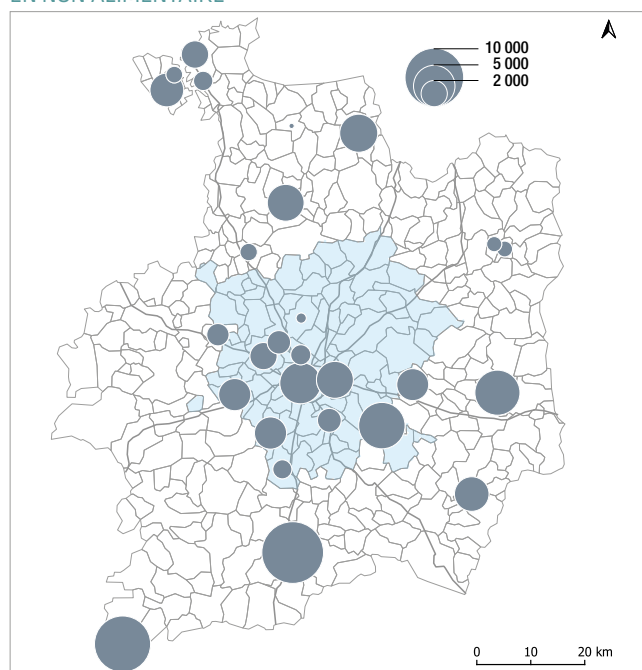
Dans le reste du département, le poids des ensembles commerciaux et galeries est également important : 38 % des surfaces autorisées entre 2014 et 2019, avec 28 200 m². Les 2/3 de ces surfaces ont été créées à Redon, Châteaubourg, Bain-de-Bretagne et Pleurtuit. Près de 18 000 m² de grandes surfaces alimentaires ont également été autorisées hors Pays de Rennes dont les 2/3 en projets d'extension. Enfin, près de 12 000 m² de surfaces de vente ont été autorisées en équipement de la maison non pas en création de nouvelles grandes surfaces de bricolage mais à 70 % en extension ou en transfert extension comme Bricomarché à Pleine-Fougères (4 200 m²), Weldom à Combourg (2 770 m²) et But à Vitré (2 410 m²).

SURFACES DE VENTES AUTORISÉES DANS LES COMMUNES DU DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE ENTRE 2014 ET 2019

EN ALIMENTAIRE



EN NON ALIMENTAIRE





L'emploi dans le commerce

16 600 EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL

Fin 2018, le Pays de Rennes (76 communes) compte 16 600 emplois salariés privés dans le commerce de détail¹, répartis dans les 2 260 établissements comptant au moins un salarié. Avec 8,3% des emplois du Pays de Rennes, le commerce demeure un secteur économique majeur du territoire en termes d'emploi au même titre que les filières BTP-immobilier, services supérieurs aux entreprises ou encore TIC (technologie de l'information et de la communication).

FAIBLE PROGRESSION DES EMPLOIS SUR 10 ANS (2008-2018)

Entre 2004 et 2008, l'emploi privé dans le commerce de détail a connu une forte évolution à l'échelle du Pays de Rennes. Le choc économique de 2008 a stoppé nette cette

progression. Il a induit des pertes d'emplois au cours des trois années suivantes avec des tendances plus prononcées qu'au niveau national. Ce n'est qu'à partir de fin 2013 que le Pays de Rennes a retrouvé son niveau d'avant crise.

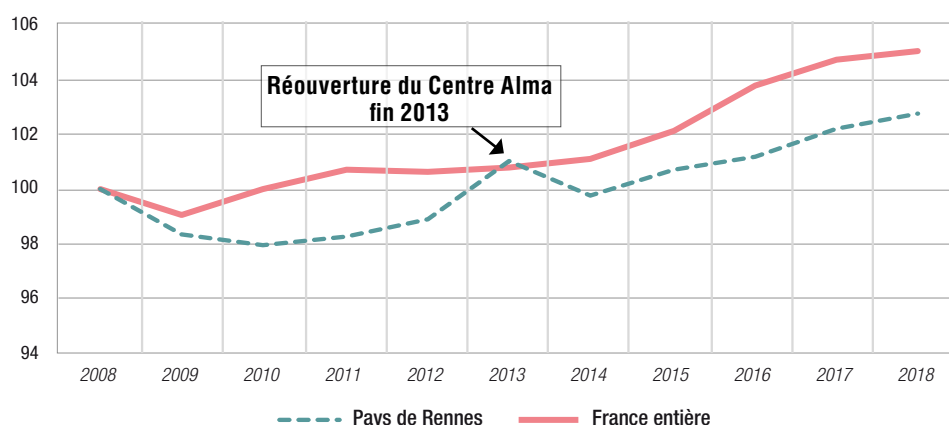
Depuis 2013, la croissance de l'emploi salarié est relativement faible dans le commerce de détail (+ 0,5 % par an pour la période 2013-2018) bien que la démographie du territoire soit l'une des plus dynamiques des métropoles régionales françaises (+1,4 % par an pour 2011-2016²). Au regard des métropoles les plus dynamiques en termes démographique (Montpellier, Bordeaux, Toulouse et Nantes), ce différentiel reste d'ailleurs une particularité.

Deux éléments d'explication peuvent être avancés. L'un est ancien, ce serait un réajustement des emplois après un fort développement de l'offre commerciale sur la période précédente 2004-2008. Les emplois dans le commerce de détail ont en effet progressé de 2,6 % par an, soit le double de l'évolution nationale (1,3 % par an). Après 2013, la tendance du Pays de Rennes est parallèle à l'évolution nationale.

¹ Cf. nomenclature en annexe.

² Données les plus récentes.

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DU PAYS DE RENNES (BASE 100 EN 2008)



Source : ACOSS

HISTORIQUE DE QUELQUES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

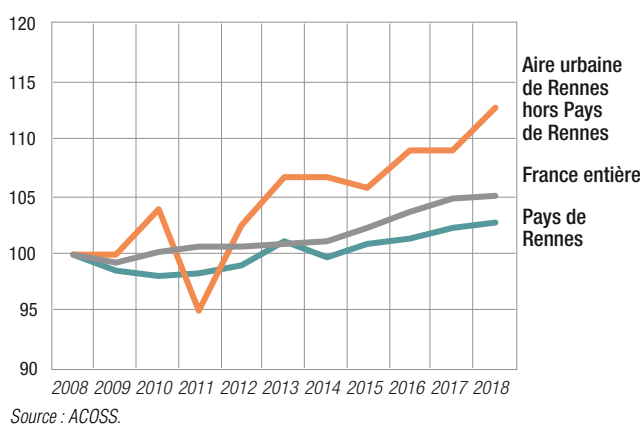
2003	Avril - Ouverture du Multiplexe CGR à Cap Malo sur Melesse/La Mézière
2005	Automne - Ouverture de Décathlon-Village La Forme Leroy Merlin et Magasin Vert dans la zone Bunelais-Pluvignon à Betton
2006	Juin - Ouverture de Castorama et Jardiland à Cap Malo sur Melesse/La Mézière Création de la zone commerciale du Val d'Orson à Vern-sur-Seiche Ouverture d'Intermarché sur la zone de Beaugé à Liffré Novembre - Ouverture du CC de la Visitation en centre-ville de Rennes
2008	Août - Ouverture d'Alinéa à Cap Malo sur Melesse/La Mézière Novembre - Ouverture d'IKEA à Pacé
2009	Avril - Ouverture du Retail Park Cap Malo sur Melesse/La Mézière
2012	Novembre - Modernisation-extension du Centre Leclerc de Saint-Grégoire
2013	Janvier - Ouverture du centre commercial Univer à Châteaugiron Octobre - Inauguration du centre commercial Alma à Rennes après modernisation et extension Novembre - Ouverture de l'espace Culturel multimédia du Val d'Orson à Vern-sur-Seiche
2017	Février - Extension de l'ensemble commercial de Leclerc sur le Val d'Orson à Vern-sur-Seiche Novembre - Ouverture du centre commercial Grand Quartier à Rennes après modernisation et extension
2018	Février et Septembre - Extension des Galeries Lafayette et ouverture d'Uniqlo à Rennes Centre-Ville Octobre - Ouverture de Lysadis sur Univer à Châteaugiron et de Lidl à Rennes, rue de Châtillon
2019	Mars - Création de Mr Bricolage dans la zone commerciale Mons-Rouadière à Bruz Novembre - Ouverture du centre commercial Carrefour Cesson après modernisation et extension

UN FORT DÉVELOPPEMENT AUX FRANGES DU PAYS DE RENNES

Si à l'échelle du Pays de Rennes, l'évolution de l'emploi salarié a été modérée depuis 2008 (+ 0,3% par an pour la période 2008-2018), légèrement en deçà de la tendance nationale (+ 0,5% par an), elle a été en revanche nettement plus forte dans le reste de l'aire urbaine de Rennes. Ce territoire a créé 350 emplois dans le commerce de détail sur 10 ans (2008-2018) contre 441 pour le Pays de Rennes alors qu'il ne représente que 16% de l'emploi dans le commerce de détail de l'aire urbaine et un quart de sa population. Le rythme de croissance annuelle de l'emploi dans le commerce de détail est ainsi quatre fois plus élevé dans le reste de l'aire urbaine de Rennes (1,2% par an) qu'au sein même du Pays de Rennes.

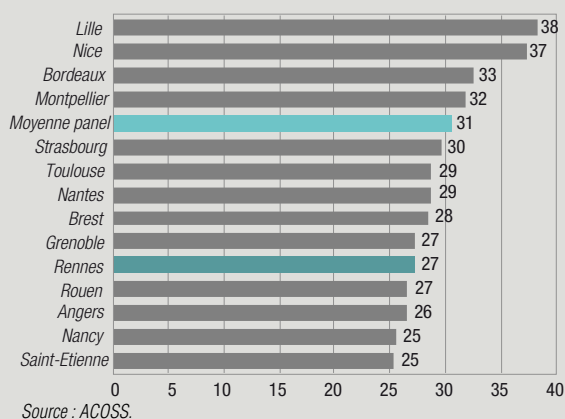
ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL (BASE 100 EN 2008)

(BASE 100 EN 2008)

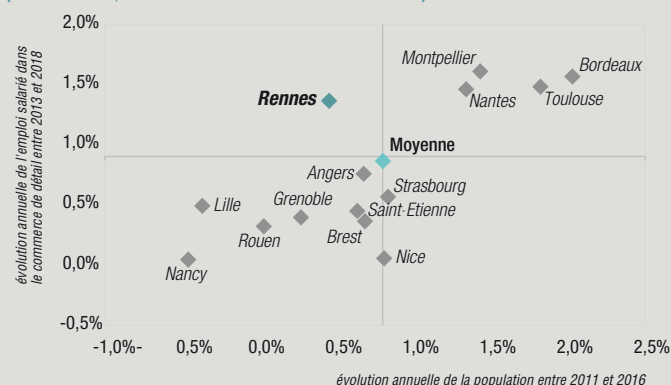


Parmi les 5 aires urbaines les plus dynamiques en termes de croissance démographique, Rennes est la seule qui enregistre sur 10 ans (2008-2018) une évolution de l'emploi dans le commerce de détail inférieure à la moyenne du panel (+0,5% contre +0,8% par an). L'aire urbaine de Rennes a par ailleurs, un ratio d'emploi dans le commerce par habitant inférieur à la moyenne du panel. Elle compte 27 emplois dans le commerce de détail pour 1 000 habitants contre 31 en moyenne dans le panel.

NOMBRE D'EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS DANS LE COMMERCE POUR 1 000 HABITANTS EN 2013



ÉVOLUTION COMPARÉE DE L'EMPLOI SALARIÉ DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL ET DE LA POPULATION (SUR 5 ANS, DONNÉES LES PLUS RÉCENTES)

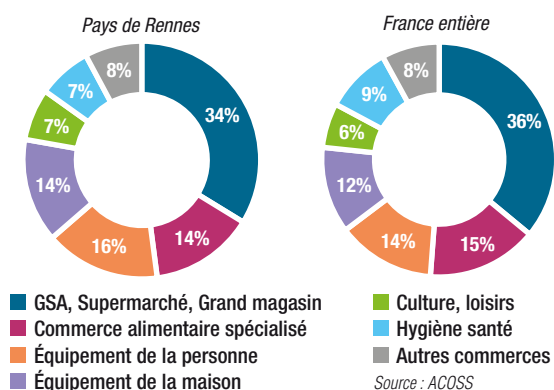


DES ÉVOLUTIONS CONTRASTÉES SELON LA TYPOLOGIE DU COMMERCE DE DÉTAIL

Les métropoles régionales, à l'instar de Rennes, se distinguent par une plus forte représentation de l'équipement de la personne et de la maison par rapport à la moyenne nationale (+ 2 points par secteur).

L'alimentation généraliste, petites et grandes surfaces alimentaires confondues, sont les principaux employeurs du commerce de détail avec un tiers des emplois salariés pour seulement 8 % des établissements (190 établissements en 2018).

RÉPARTITION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL PAR TYPOLOGIE FIN 2018



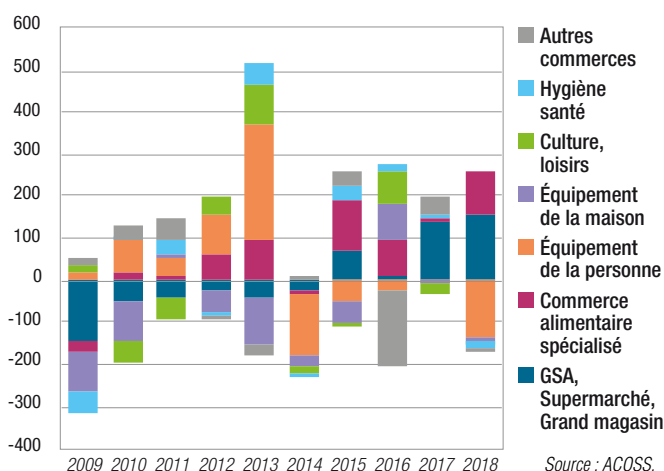
Les plus fortes évolutions enregistrées sur 10 années dans le Pays de Rennes, concernent, en négatif, l'équipement de la maison (- 344 emplois salariés disparus depuis 2018, soit - 13 %) et, en positif, le commerce alimentaire spécialisé (+ 461 soit + 24 %) et l'équipement de la personne (+145 soit + 6 %). À noter que les grandes surfaces alimentaires (GSA, Supermarché, Grand magasin) ont retrouvé une dynamique très positive depuis 2017 après des évolutions négatives de 2008 à 2014.

RÉPARTITION DES EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS DU COMMERCE

Nomenclature Audiar	31/12/2018		Évolution emploi de 2008/2018	
	Emplois salariés privé	Établissements	Volume	%
GSA, Supermarché, Grand magasin	5600	190	69	1,2 %
Commerce alimentaire spécialisé	2353	483	461	24,4 %
Équipement de la personne	2606	626	145	5,9 %
Équipement de la maison	2352	263	-344	-12,8 %
Culture, loisirs	1173	204	79	7,2 %
Hygiène santé	1214	226	61	5,3 %
Autres commerces	1298	266	-30	-2,3 %
	16 596	2 258	441	2,7 %

Source : ACOSS.

RÉPARTITION DE L'ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL - PAYS DE RENNES



DES ÉVOLUTIONS LOCALES QUI RENVOIENT EN PARTIE AUX ÉVOLUTIONS OBSERVÉES AU NIVEAU NATIONAL

Le commerce alimentaire

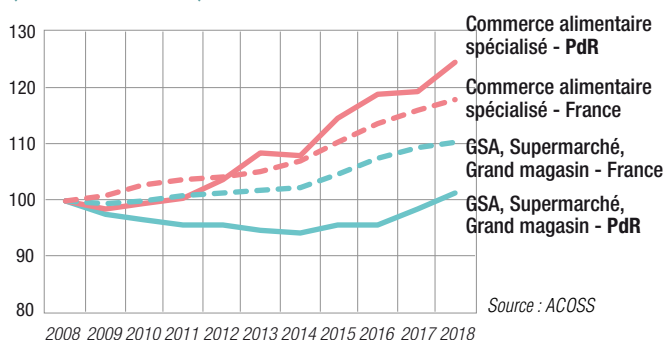
Le commerce alimentaire doit être distingué :

- D'une part, le commerce alimentaire spécialisé qui regroupe des magasins très divers (boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries, ou encore commerces de primeurs ou de surgelés). Ils vendent principalement une seule gamme de produits.
- D'autre part, les commerces non spécialisés proposent à l'inverse une large gamme de produits (épiceries, supérettes, grandes surfaces alimentaires).

Dans le Pays de Rennes, l'emploi dans le commerce alimentaire spécialisé a progressé de 24,4 % entre fin 2008 et fin 2018. Le nombre de points de vente a également progressé : + 53 établissements. Au niveau national, sur la même période, l'évolution est relativement comparable en termes d'emploi (+18,2 %) en lien avec une bonne dynamique de l'activité.

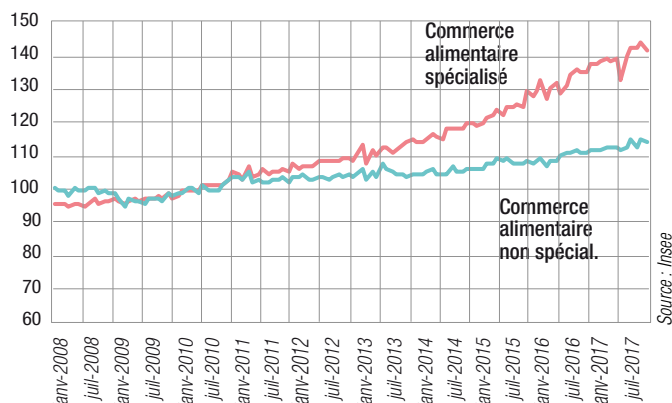
Dans le commerce de détail non spécialisé, la tendance est inverse. Dans le Pays de Rennes, l'évolution du nombre d'emploi est stable depuis 2008 (+1,2 %) tandis qu'à l'échelle nationale l'évolution de l'emploi salarié du secteur est nettement positive sur 10 ans (+10,5 %). La moindre performance

ÉVOLUTION COMPARÉE DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LE PAYS DE RENNES ET EN FRANCE - COMMERCE ALIMENTAIRE (BASE 100 FIN 2008)



enregistrée sur le Pays de Rennes est expliquée par un certain rééquilibrage territorial au sein de l'aire urbaine de Rennes. Le reste de l'aire urbaine (hors Pays de Rennes) a créé plus de 215 emplois salariés dans les grandes surfaces alimentaires (+ 12 %) et 72 emplois dans les surfaces alimentaires petites et moyennes (+ 131 %).

INDICE DE CHIFFRE D'AFFAIRES EN VOLUME FRANCE - COMMERCE DE DÉTAIL ALIMENTAIRE SÉRIE CVS-CJO - BASE 100 EN 2010

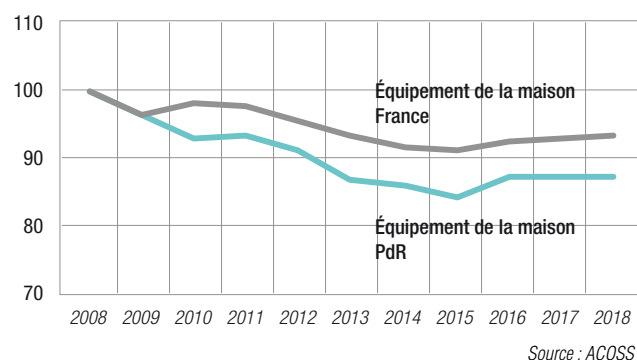


L'équipement de la maison

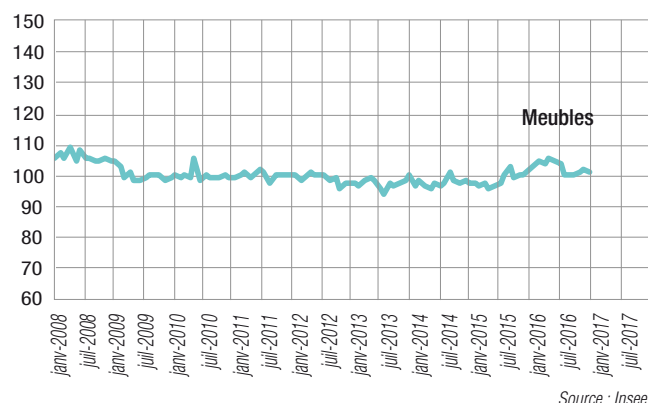
L'équipement de la maison, en particulier le secteur du meuble, est un marché qui souffre au niveau national. Depuis la crise de 2008, il est touché par un arbitrage défavorable des ménages. L'équipement de la maison est aussi touché par la montée du e-commerce qui représente désormais 12 % des ventes totales du secteur sans compter la croissance du marché d'occasion. Résultat : le marché du meuble est globalement stable depuis 2008. Compte tenu de ces difficultés, le secteur a perdu, entre fin 2008 et fin 2015, 6,7 % de ses emplois au niveau national.

Dans le Pays de Rennes, la baisse est plus marquée : -12,8 % d'emplois salariés sur la même période. Une des explications de cette spécificité tient sans doute à l'année de référence. En 2008, deux grandes enseignes du meuble se sont en effet ouvertes : Alinéa en août et Ikéa en novembre. Fin 2008 est donc un point haut en termes d'emplois dans l'équipement de la maison. Les données intègrent également la fermeture du magasin Fly en octobre 2018. Depuis 2016, le Pays de Rennes enregistre toutefois une stabilité des emplois du secteur dans le sillage de la tendance nationale.

ÉVOLUTION COMPARÉE DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LE PAYS DE RENNES ET EN FRANCE - ÉQUIPEMENT DE LA MAISON (BASE 100 FIN 2008)

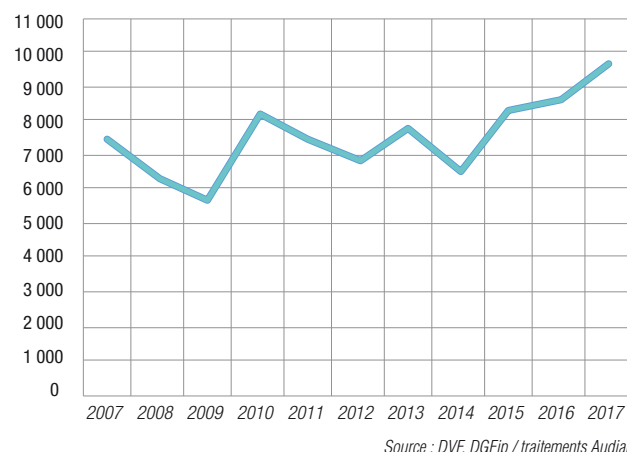


INDICE DE CHIFFRE D'AFFAIRES EN VOLUME FRANCE - COMMERCE DE DÉTAIL DE MEUBLES SÉRIE CVS-CJO - BASE 100 EN 2010

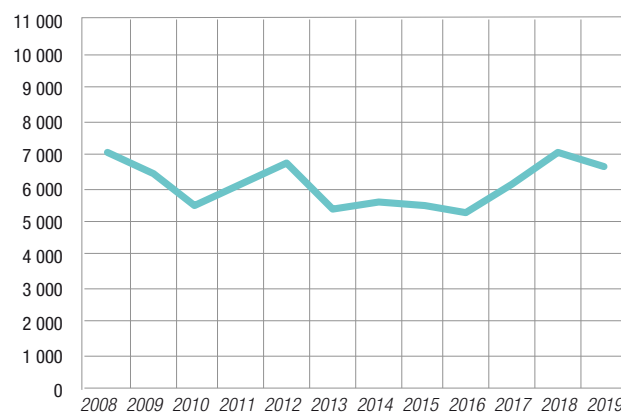


LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE L'AIRE URBAINE DE RENNES

MARCHÉ DE L'OCCASION (NBRE TRANSACTIONS)



LOGEMENTS NEUFS LIVRÉS

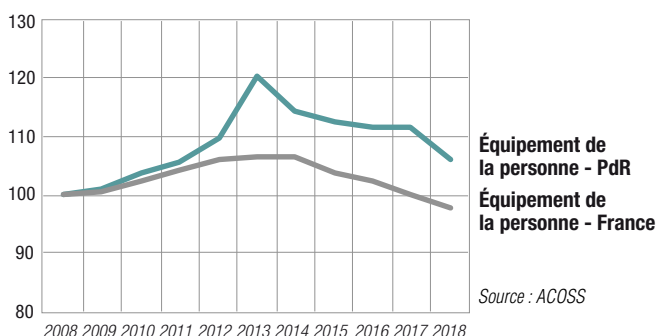


Source : Sit@del 2 / 2008 en logements terminés, puis estimatifs basés sur les logements commencés à partir de 2009.

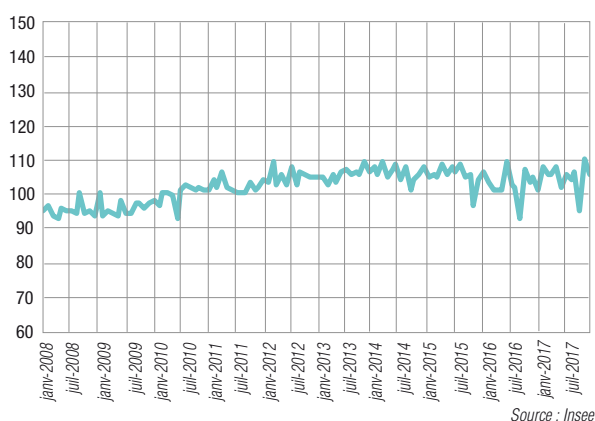
L'équipement de la personne

Le marché de l'équipement de la personne a été également impacté par la crise de 2008 et par l'augmentation des dépenses contraintes des ménages. Ces derniers ont arbitré leur budget en défaveur notamment des dépenses textiles, d'habillement et de chaussures. Le secteur perd des emplois en France à partir de 2014. Dans le Pays de Rennes, la tendance est semblable à ceci près qu'après une forte augmentation en 2013, imputable à la réouverture du Centre Alma à Rennes (octobre 2013) après une modernisation et une extension, la tendance s'est retournée avec une baisse des emplois marquée à partir de 2014 jusqu'à fin 2018. Ce secteur est également concurrencé par les sites spécialisés en ligne (cf. graphique sur la part de marché du e-commerce).

ÉVOLUTION COMPARÉE DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ
DE L'ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE
DANS LE PAYS DE RENNES ET EN FRANCE
(BASE 100 FIN 2018)



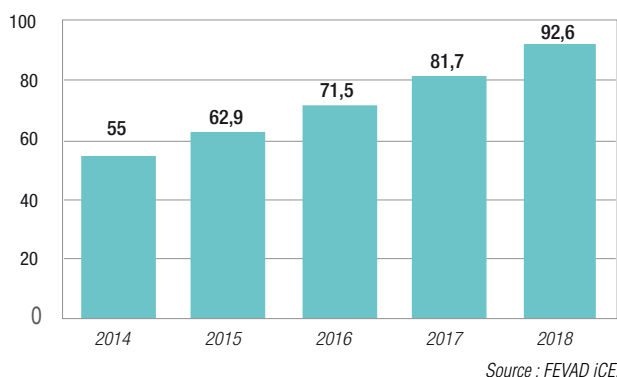
INDICE DE CHIFFRE D'AFFAIRES EN VOLUME FRANCE -
COMMERCE DE DÉTAIL D'HABILLEMENT
SÉRIE CVS-CJO - BASE 100 EN 2010



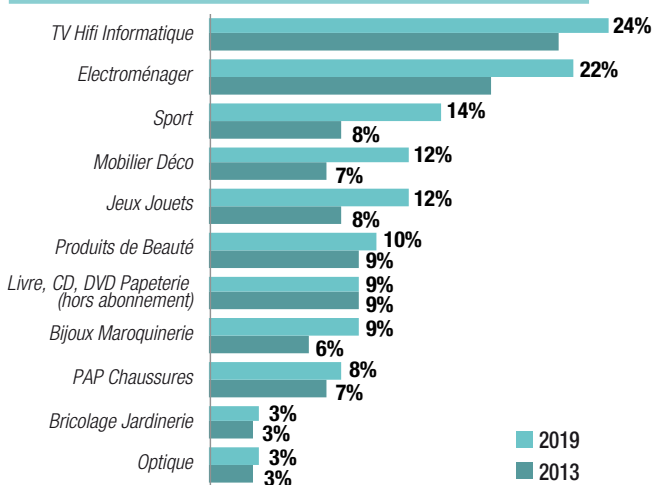
L'essor du e-commerce

Selon la Fevad, la fédération de e-commerce et de vente à distance, le chiffre d'affaires des ventes sur internet continue à enregistrer des progressions à deux chiffres. Le cap des 100 milliards d'euros devrait être atteint en 2019. L'e-commerce continue à gagner des parts de marché et atteint 9,1% du commerce de détail en 2018 (hors carburants, pharmacies, articles médicaux et orthopédiques). Plusieurs secteurs d'activités dépassent d'ores et déjà le seuil de 20% de part de marché ; c'est le cas de la high-tech et de l'électroménager.

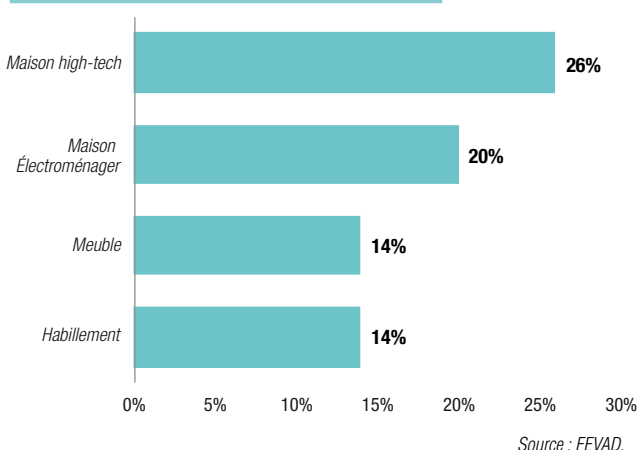
ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DU E-COMMERCE
(EN MILLIARD D'EUROS) - FRANCE



L'EMPRISE DU E-COMMERCE DANS LE PAYS DE RENNES



L'EMPRISE DU E-COMMERCE EN FRANCE



DES ÉVOLUTIONS CONTRASTÉES SELON LES INTERCOMMUNALITÉS DU PAYS DE RENNES

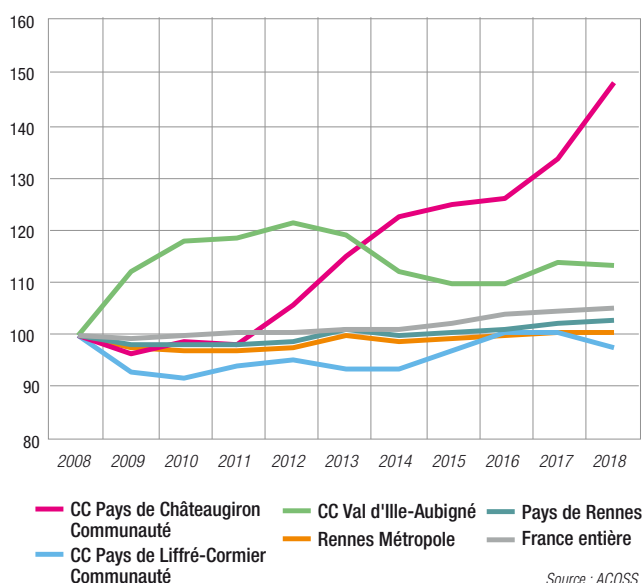
Au sein du Pays de Rennes, 87 % des emplois dans le commerce de détail sont concentrés dans Rennes Métropole. La plus forte progression de l'emploi du secteur depuis 2008 a été enregistrée dans le Pays de Châteaugiron Communauté avec 228 emplois salariés privés créés soit une hausse de 46 % entre 2008 et 2018. Cette hausse s'explique en grande partie par la création et le développement en 2013 du site Univer à Châteaugiron.

La Communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné gagne 180 emplois salariés dans le commerce de détail soit une hausse de 23 %. La montée en puissance de Cap Malo (création du Retail Park en 2009) a compensé les baisses enregistrées en équipement de la maison.

Rennes Métropole a gagné près de 600 emplois salariés privés dans le commerce de détail avec une croissance relativement modérée : +4,3 % en 10 ans.

Liffré-Cormier Communauté a vu ses emplois se stabiliser malgré une forte croissance démographique à l'échelle de l'intercommunalité : +6 emplois salariés privés soit seulement + 1,4 % depuis 2008.

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL PAR INTERCOMMUNALITÉ - PAYS DE RENNES



RÉPARTITION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL - LE PAYS DE RENNES

	Emplois salariés privés au 31/12/2018		Évolution de l'ESP 2008/2018	
	Valeur	Part	Valeur	en %
Rennes Métropole	14 496	87 %	106	0,7 %
CC Liffré-Cormier Communauté	430	3 %	-12	-2,7 %
CC Pays de Châteaugiron Communauté	723	4 %	235	48,2 %
CC Val d'Ille-Aubigné	947	6 %	112	13,4 %
Pays de Rennes	16 596	100 %	441	2,7 %

Source : ACOSS.



Centre bourg de Pace.

DES ÉVOLUTIONS ÉGALEMENT CONTRASTÉES SELON LES NIVEAUX DE L'ARMATURE URBAINE

Au sein de l'armature urbaine du Pays de Rennes, 65 % des emplois dans le commerce de détail sont concentrés dans le Cœur de métropole. Depuis 2008, la plus forte progression de l'emploi du secteur a été enregistrée dans le pôle structurant de bassin de vie à moyen-long terme (+39 % à Saint-Aubin d'Aubigné), dans les pôles d'appui de secteur (+35,6 %) et dans les pôles de proximité (+15,5 %). À l'inverse, le Cœur de métropole a vu ses emplois se stabiliser (+0 %) en 10 ans. Dans les pôles structurants de bassin de vie, les emplois globaux ont baissé (-3,6 %).

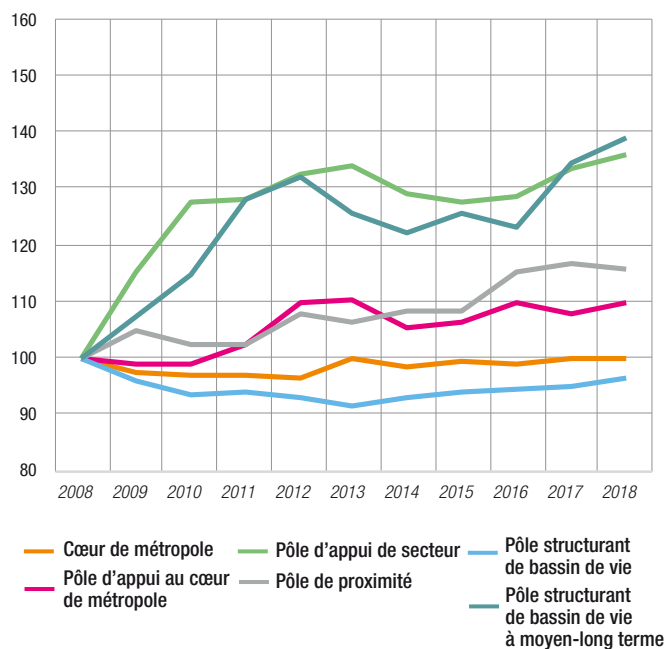
La progression importante des emplois salariés dans le commerce de détail des pôles d'appui de secteur est liée essentiellement à deux communes : Noyal-sur-Vilaine (+118) et La Mézière (+90). Pour les pôles de proximité les situations sont très contrastées. Concernant l'évolution négative du niveau des pôles structurants de bassin de vie, Pacé (-185) et dans une moindre mesure Melesse (-25) expliquent l'essentiel de la trajectoire.

L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL PAR NIVEAU DE L'ARMATURE URBAINE - PAYS DE RENNES

	Emplois salariés privés au 31/12/2018		Évolution de l'ESP 2008/2018
	Valeur	Part	Valeur
cœur de métropole	10 843	65 %	1
pôle d'appui au cœur de métropole	929	6 %	81
pôle d'appui de secteur	830	5 %	218
pôle de proximité	1 485	9 %	199
pôle structurant de bassin de vie	2 395	14 %	90
pôle structurant de bassin de vie à moyen-long terme	114	1 %	32
Total général	16 596	100 %	441

Source : ACOSS.

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL PAR NIVEAU DE L'ARMATURE URBAINE - PAYS DE RENNES



Répartition des emplois salariés privés du commerce

CC PAYS DE CHÂTEAUGIRON

Nomenclature Audiar	31/12/2018			Évolution 2008/2018
	Emploi salarié privé	%	Établissement	Volume
GSA, Supermarché, Grand magasin	364	50 %	8	96
Commerce alimentaire spécialisé	181	25 %	25	63
Équipement de la personne	33	5 %	14	21
Équipement de la maison	18	2 %	5	-2
Culture, loisirs	16	2 %	5	7
Hygiène santé	50	7 %	9	15
Autres commerces	61	8 %	8	35
	723	100 %	74	235

Poids du commerce de détail dans l'emploi salarié privé : **8,7 % fin 2018** (7,2 % fin 2008)

CC VAL D'ILLE-AUBIGNÉ

Nomenclature Audiar	31/12/2018			Évolution 2008/2018
	Emploi salarié privé	%	Établissement	Volume
GSA, Supermarché, Grand magasin	319	34 %	11	104
Commerce alimentaire spécialisé	80	8 %	21	29
Équipement de la personne	51	5 %	20	29
Équipement de la maison	315	33 %	31	-63
Culture, loisirs	82	9 %	14	27
Hygiène santé	38	4 %	8	-1
Autres commerces	62	7 %	14	-13
	947	100 %	119	112

Poids du commerce de détail dans l'emploi salarié privé : **15,7 % fin 2018** (16,9 % fin 2008)

CC LIFFRÉ-CORMIER COMMUNAUTÉ

Nomenclature Audiar	31/12/2018			Évolution 2008/2018
	Emploi salarié privé	%	Établissement	Volume
GSA, Supermarché, Grand magasin	237	55 %	9	-15
Commerce alimentaire spécialisé	99	23 %	25	10
Équipement de la personne	10	2 %	7	-5
Équipement de la maison	18	4 %	5	-4
Culture, loisirs	8	2 %	8	-9
Hygiène santé	44	10 %	7	7
Autres commerces	14	3 %	9	4
	430	100 %	70	-12

Poids du commerce de détail dans l'emploi salarié privé : **9,9 % fin 2018** (10,7 % fin 2008)

RENNES MÉTROPOLE

Nomenclature Audiar	31/12/2018			Évolution 2008/2018
	Emploi salarié privé	%	Établissement	Volume
GSA, Supermarché, Grand magasin	4680	32 %	162	-116
Commerce alimentaire spécialisé	1993	14 %	412	359
Équipement de la personne	2512	17 %	585	100
Équipement de la maison	2001	14 %	222	-275
Culture, loisirs	1067	7 %	177	54
Hygiène santé	1082	7 %	202	40
Autres commerces	1161	8 %	235	-56
	14496	100 %	1995	106

Poids du commerce de détail dans l'emploi salarié privé : **8 % fin 2018** (8,9 % fin 2008)



Les déplacements liés aux motifs achats des habitants du Pays de Rennes

Dans un contexte de rupture du modèle des zones commerciales périphériques fondé sur l'usage exclusif de la voiture, le commerce physique connaît une crise. Plus globalement, la consommation est au ralenti, avec un budget consacré aux achats de consommation courante en baisse de 10 points depuis 30 ans, (représentant 32 % du budget global des ménages en 2016)¹. À l'échelle nationale, les comportements d'achats ont évolué depuis quelques années liés à un certain nombre de facteurs entraînant des mutations structurelles sur la consommation et le commerce. En effet, le consommateur est devenu exigeant et surinformé, les modes de vie se sont accélérés et complexifiés avec le développement de l'Internet.

L'Enquête Ménages Déplacements 2018 donne une photographie des pratiques de déplacements pour motif achats des habitants du Pays de Rennes, à l'échelle de l'organisation commerciale définie dans le SCoT.

LES ACHATS : MOTIF PRÉGNANT DE DÉPLACEMENTS

En semaine : 1 déplacement sur 5 est à destination d'un commerce

Chaque jour de la semaine, 20 % des déplacements des habitants du Pays de Rennes sont à destination d'un achat, presque autant que le motif travail (1^{er} motif de déplacement) qui en génère 23 %. Les habitants du Pays de Rennes réalisent 222 000 déplacements pour motif achats sur les 1 140 000 déplacements qu'ils génèrent (ces valeurs ne prennent pas en compte les retours à domicile).

En 2007, 26,3 % des déplacements des habitants de l'aire urbaine étaient vers leur travail (soit 37 500 déplacements), et 17,9 % vers un commerce (soit 255 000 déplacements).

Le samedi : jour des achats

Le samedi, les déplacements sont surtout liés aux achats, aux loisirs et aux visites. Les déplacements à destination achat représentent 40 % de l'ensemble des déplacements générés par les habitants du Pays de Rennes. Leur nombre, soit 350 000, est supérieur de 60 % à celui d'un jour de semaine.

LES DÉPLACEMENTS POUR MOTIFS ACHATS SELON L'ARMATURE URBAINE : DES TEMPORALITÉS QUI SE DESSINENT

Un Cœur de métropole atypique

Les habitants du Cœur de métropole génèrent un volume de déplacements identique un jour de semaine et un samedi. Les déplacements vers les grands commerces sont plus nombreux (54 %) que ceux générés vers les petits commerces quel que soit le jour.

A contrario, les habitants des autres polarités se déplacent plus le samedi qu'un jour de semaine, en particulier les habitants des pôles d'appui et pôles structurants qui doublent leurs volumes ; les Rennais et les habitants des pôles de proximité n'augmentent eux, que de moitié leurs volumes de déplacements.

Contrairement aux habitants du Cœur de métropole, les habitants des autres territoires se déplacent davantage vers des petits commerces la semaine. Le samedi révèle des pratiques différentes : les Rennais se déplacent dans les mêmes proportions qu'un jour de semaine, donc plutôt vers

¹ Étude commerce - AID - Pays de Rennes, 2019.

les petits commerces, tandis que les habitants des pôles d'appui et structurants inversent la tendance et se dirigent plus vers les grands commerces.

En semaine : l'attractivité commerciale de Rennes génératrice de pratiques contrastées

Les polarités les plus éloignées de Rennes (pôle structurant et pôle de proximité) se distinguent des polarités les plus proches par une plus forte proportion des déplacements vers les petits commerces, le matin (45 % pôles éloignés contre 39 % pôles proches) et une plus faible proportion le soir (22 % pôles éloignés contre environ 29 % pôles proches). Les Rennais sont quant à eux les plus adeptes des achats en petits commerces sur le temps du midi avec 16 % de leurs déplacements et les moins adeptes le soir avec 20 % de leurs déplacements. A contrario, plus d'un tiers de leurs déplacements vers des grands commerces sont réalisés le soir, c'est la plus forte proportion de toutes les polarités. Le Cœur de métropole se caractérise par la plus forte part de déplacements vers les grands commerces, l'après-midi (37 %), les pôles structurants par la plus forte proportion réalisée le matin (35 %) et les pôles de proximité par la plus forte part le midi (17 %).

Le samedi : une forte activité commerciale locale dans les pôles de proximité

Les pôles de proximité concentrent le samedi matin, 72 % de leurs déplacements du samedi vers les petits commerces, ce qui est nettement supérieur à toutes les autres polarités ; même Rennes n'atteint que 55 %. Les autres polarités se caractérisent par un report des déplacements réalisés le midi ou le soir d'un jour de semaine vers l'après-midi. Les habitants du Cœur de métropole réalisent 60 % de leurs déplacements vers les grands commerces le matin, ce qui est de loin la plus forte proportion de toutes les polarités. À l'inverse, les habitants des pôles d'appui concentrent 73 % de leurs déplacements du samedi vers les grands commerces, le samedi après-midi (39 %) ou le samedi soir (34 %).



LES DESTINATIONS D'ACHAT

En semaine : des destinations plus locales que le samedi

Les habitants effectuent leurs achats en petit commerce, principalement sur leur lieu de résidence. Rennes reste malgré tout la ville qui capte une part importante des déplacements vers les petits commerces. Chaque jour, 54 000 déplacements pour achats sont réalisés vers Rennes ; 8 300 sont réalisés par les habitants du Pays hors Rennais. Ils représentent 12 % des déplacements quotidiens pour achats des habitants du Pays de Rennes hors Rennais.

À l'inverse, les habitants n'hésitent pas à sortir de leur territoire de résidence pour se rendre dans les grands commerces. Rennes et le Cœur de métropole fonctionnent ensemble mais assurent aussi les besoins des habitants des pôles d'appui au Cœur de métropole en captant 43 % de leurs déplacements vers les grands commerces. Ils répondent aussi, dans une moindre mesure aux demandes des habitants des polarités plus éloignées. À noter que presque 20 % des déplacements pour achats des habitants de pôle de proximité dans des grands commerces (soit 6 000 déplacements), sont réalisés vers un pôle structurant de bassin de vie.

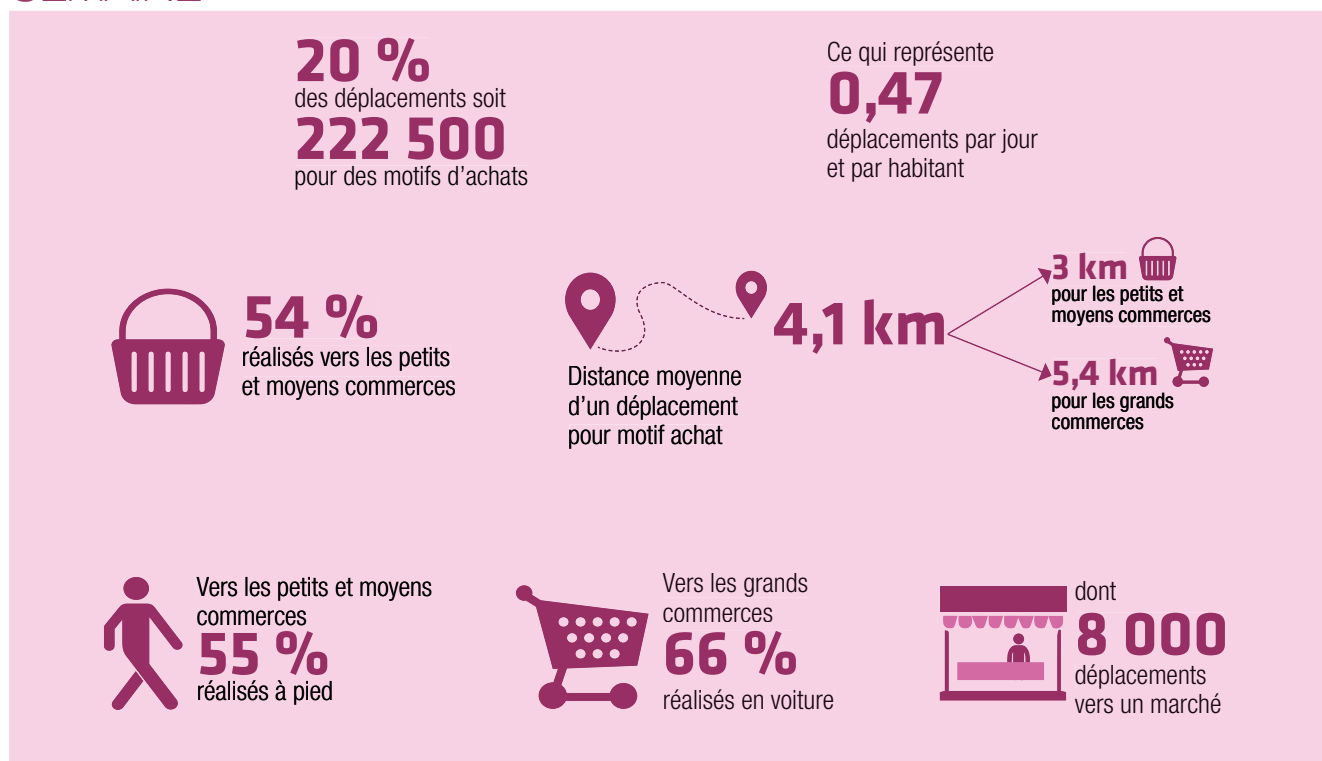
Le samedi : Rennes, polarité commerciale majeure

Les habitants sortent beaucoup plus de leur territoire de résidence qu'un jour de semaine.

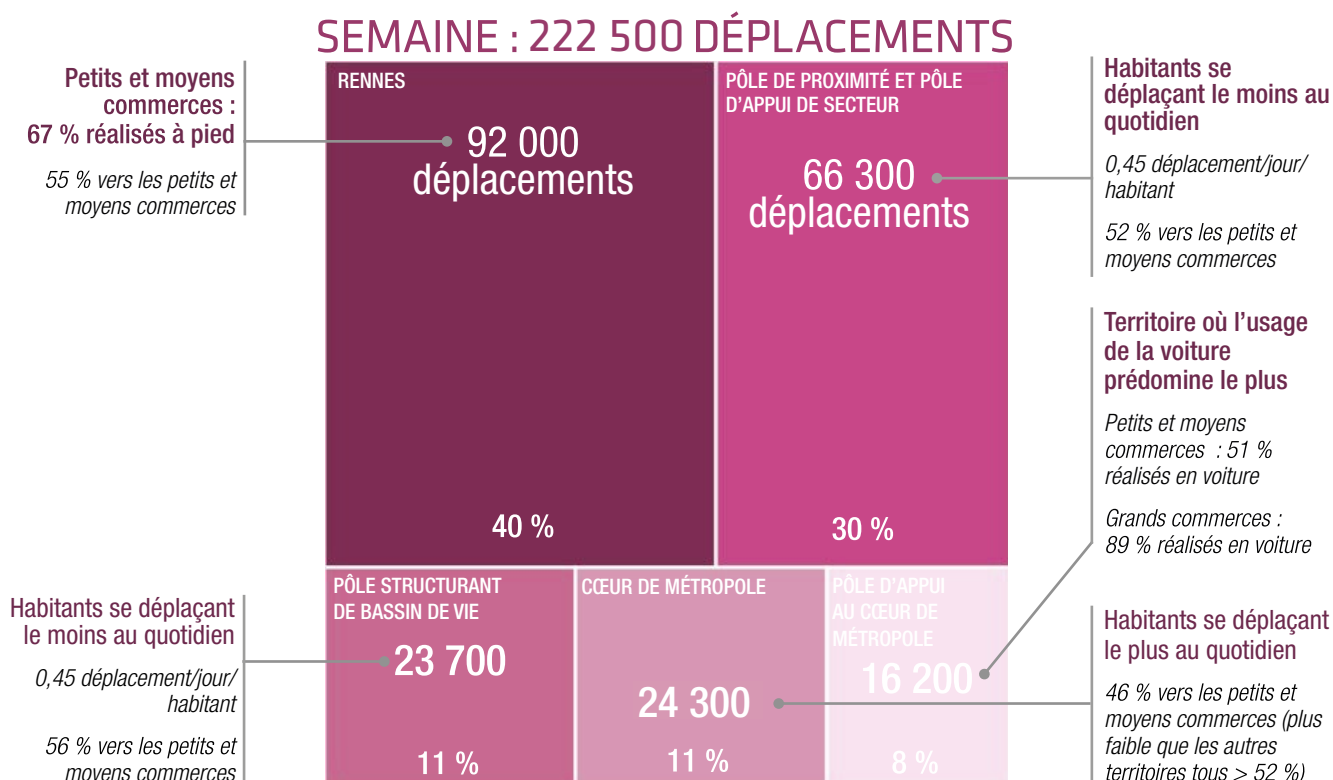
Rennes renforce son rôle de polarité commerciale pour les habitants du Cœur de métropole et des pôles d'appui. 38 % des déplacements des habitants des pôles d'appui vers les grands commerces sont en direction de Rennes et 26 % vers le Cœur de métropole.

DES PRATIQUES DE DÉPLACEMENTS POUR MOTI

SEMAINE

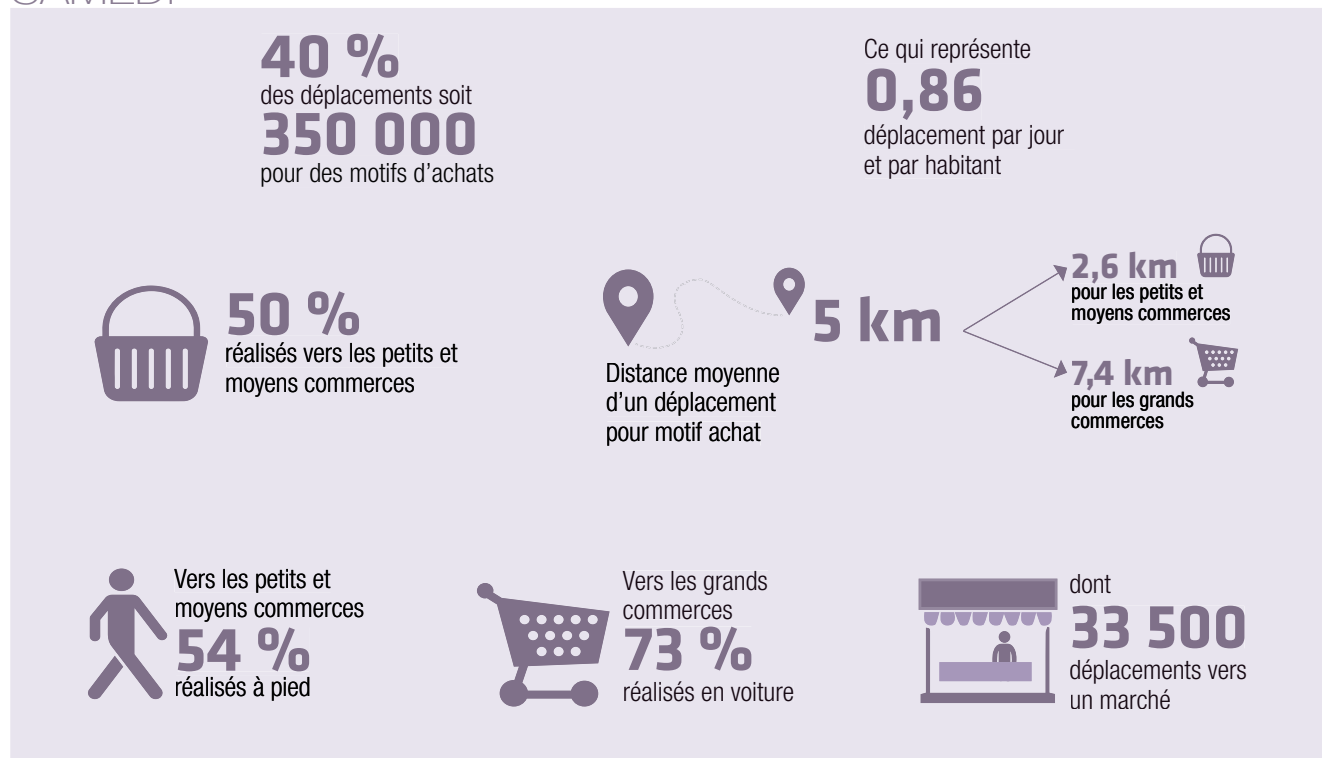


SELON LE LIEU



F ACHATS DES HABITANTS DU PAYS DE RENNES

SAMEDI



DE RÉSIDENCE

SAMEDI : 350 000 DÉPLACEMENTS

Une tendance à utiliser davantage les TC

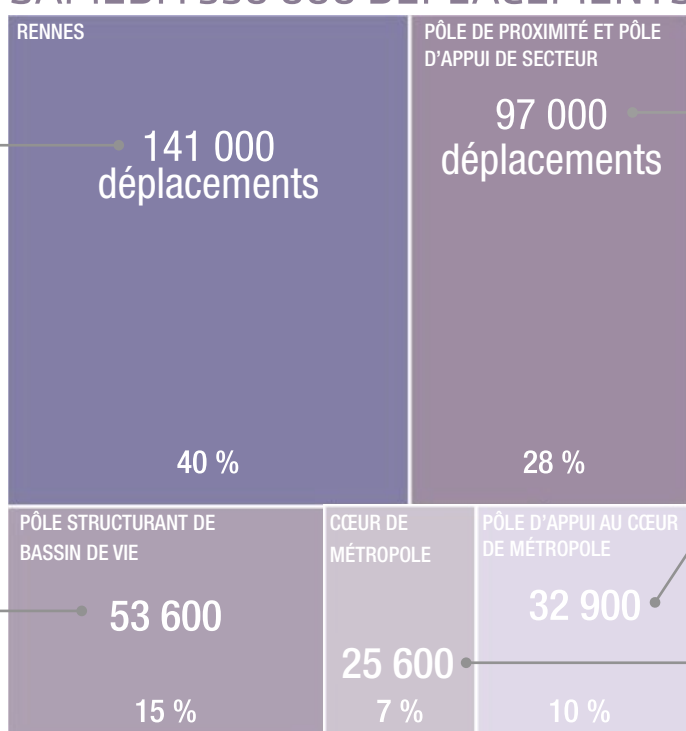
Petits et moyens commerces : 18 % réalisés en TC

55 % vers les petits et moyens commerces, comme la semaine

Habitants se déplaçant le plus au quotidien, mobilité multipliée par 3 par rapport à la semaine

1,23 déplacement/jour/habitant

56 % vers les grands commerces (une répartition petits/grands commerces qui s'inverse par rapport à la semaine)



Mobilité multipliée par 2 par rapport à la semaine

52 % vers les grands commerces (une répartition petits/grands commerces qui s'inverse par rapport à la semaine)

2 fois plus de déplacements qu'un jour de semaine

Petits et moyens commerces : 56 % réalisés à pied

Grands commerces : 96 % réalisés en voiture

Habitants se déplaçant le moins au quotidien : 0,65 déplacement/jour/hab.

Même volume de déplacements qu'un jour de semaine

45 % vers les petits et moyens commerces, comme la semaine

Annexes

ANNEXE 1 : NOMENCLATURE DES LOCAUX COMMERCIAUX RECENSÉS

1- Alimentaire spécialisé	
101	Boulangerie Pâtisserie
102	Pâtisserie / Salon de thé
103	Viennoiserie
104	Confiserie - Glacier
105	Boucherie Charcuterie Volaille
106	Charcuterie
107	Traiteur Rotisseur
108	Crèmerie, Fromages
109	Poissons Coquillages
110	Kiosque coquillages Poissons
111	Fruits et légumes
112	Vins et boissons
113	Surgelés
114	Alimentation spécialisée
115	Epicerie / Liquides / Vins
117	Kiosque alimentaire
118	Produits diététiques
119	Chocolats
150	Maraîcher
152	Livraison à domicile plats alimentaires
153	Torréfacteur - commerce de détail thé et café (Nespresso, Palais des thés...)
	Autres

2 - Généraliste	
201	Bazar
202	Superette
203	Magasin populaire
204	Hard discount
205	Supermarché
206	Grand magasin
207	Hypermarché
208	Point de retrait pour la VPC
245	Multiproduits "duty free"
250	Multiproduits de proximité rurale
	Drive
	Autres

3 - Equipement de la personne	
301	Mercerie Bonneterie Laine
302	Habillement masculin
303	Habillement féminin
304	Lingerie
305	Habillement Homme / Femme
306	Fourrures, peaux
307	Accessoires de mode
308	Habillement Enfant
309	Puériculture et landaux
310	Dépôt vente
311	Réparation vêtements et articles textiles
312	Chaussures
313	Chaussures enfants
314	Maroquinerie de voyage, articles pour fumeur
316	Bijouterie Horlogerie
317	Bijoux fantaisie
318	Réparation de montres, horloges et bijoux
319	Vêtements et accessoires de mariage
320	Vêtements pour professionnels
	Autres

4 - Equipement de la maison	
401	Textiles divers - Tous tissus - Linge de maison
402	Arts de la table : vaisselle, coutellerie, poterie
403	Luminaires, électricité
404	Rideaux et voilages
405	Décoration
406	Objets d'art
407	Vannerie
408	Antiquité brocante
409	Bazar maison
410	Meubles
411	Bureautique (matériel et mobilier)
413	Télécommunication
416	Electroménager
417	Quincaillerie
418	Droguerie
419	Revêtement sols et murs
420	Bricolage
422	Sanitaire, chauffage, cheminée
423	Equipement divers du foyer : alarmes...
424	Piscines et accessoires
426	Réparations électroménager
427	Réparations autres biens personnels ou domestiques
428	Combustibles
429	Location biens équipement de la maison
430	Dépôt vente
	Autres

5 - Hygiène santé beauté	
501	Pharmacie
502	Médical et orthopédie
503	Opticien
504	Parfumerie
505	Esthétique
506	Coiffure femme
507	Coiffure homme
508	Coiffure mixte
509	Produits de coiffure
510	Laverie libre service
512	Pressing
519	Parapharmacie
520	Tatouage Piercing
521	Produits de beauté (Yves Rocher...)
	Autres

6 - Culture Loisirs	
601	Tabac Presse
602	Kiosque à journaux
603	Jeux d'argent (Loto, PMU, Casino)
604	Librairie, papeterie, presse
605	Librairie spécialisée et reliure
606	Papeterie
607	Carterie
608	Cadeaux gadgets
609	Artisanat
610	Souvenirs
611	Photographie
612	Megastore culture
613	Instrument de musique
614	Location cassettes video et jeux video

615	Jouets, farces, cotillons, jeux
616	Maquettes, modèles réduits
617	Timbres, pièces de monnaie
618	Articles de sport
619	Sport pour collectivités
620	Salle Gymnastique, Musculation, Body building
621	Fleurs, graines, plantes et arbres
622	Kiosque à fleurs
623	Jardinerie
624	Motoculture et outils de jardin
625	Animalerie, accessoires de toilette
626	Pêche, tir, chasse
627	Bateau, Accastillage
628	Salle de jeux
629	Jeux et spectacles fixes de plein air
630	Cinéma, spectacles, théâtre
632	Sex shops
633	Informatique (matériels et logiciels)
634	Musique : disques, cassettes, vidéo
635	Encadrement, fournitures pour beaux arts
636	Fournitures agricoles
637	Caravanning
638	Fournitures travaux manuels
650	Horticulteur - Pépiniériste
661	Hifi / Son
662	Soutien scolaire, cours de langue (wall street institut, acadomia...)
663	Vapoteur
	Autres...

7 - Cycles auto

701	Ecoles : auto, moto, bateau
702	Cycles motos
703	Réparation cycles motos
704	Accessoires et pièces de rechange Auto
705	Garage
706	Garage, réparation station service
707	Station service
708	Lavage et nettoyage de véhicules
709	Contrôle technique
710	Location de voitures
720	Vente automobile (neuf / occasion)
721	Casse automobile

8 - Cafés hôtels restaurants

802	Café bar
803	Café bar tabac
804	Restaurant avec bar
805	Restaurant seul
806	Restaurant rapide : cafétéria, fast food
807	Hôtel avec restaurant
808	Hôtel sans restaurant
809	Plats à emporter
810	Camping
831	Boîte de nuit, discothèque
850	Restaurant d'entreprise
	Autres

9 - Services en agence

901	Multiservices : clés, chaussures, imprimerie, ...
902	Kiosque multiservices
903	Photocopies
904	Agence de voyage
905	Agence immobilière
906	Banque
907	Banque spécialisée (change crédit)
908	Services funéraires
909	Divers services
910	Assurance
913	Espace services (photocopie, photomaton...)
914	Agence postale
915	Cordonnerie
916	Agence d'intérim
919	Point téléphone
920	Mutuelle
950	La Poste
951	Achat métaux précieux
	Autres

10 - Commerce pour les professionnels et ouvert aux particuliers

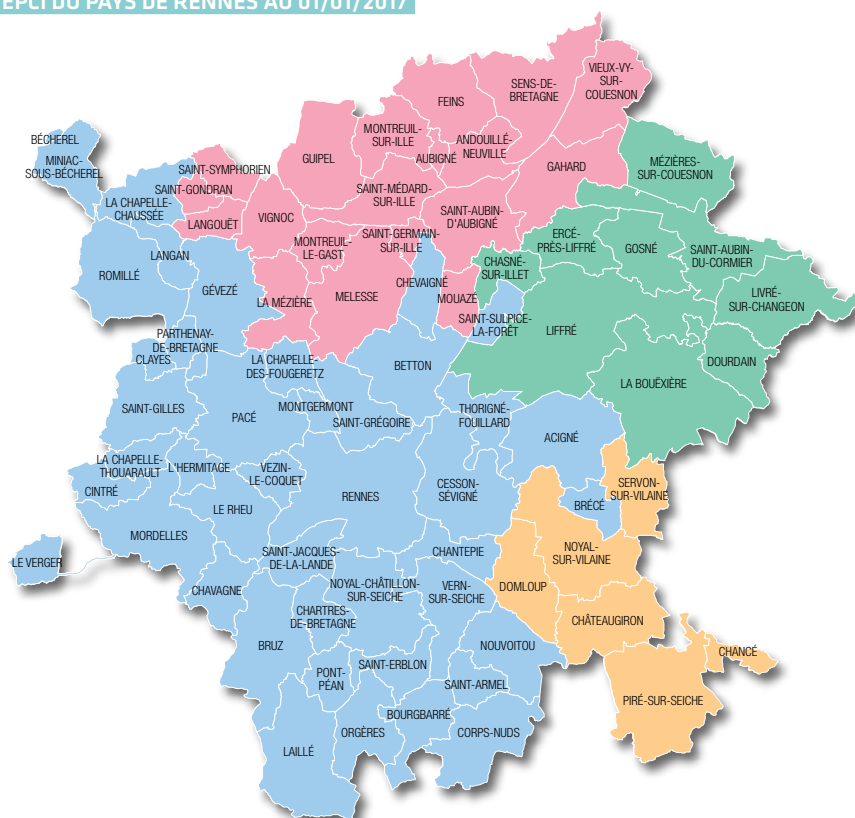
	Commerce de gros alimentaire
	Commerce de gros équipement de la personne (textile, habillement, chaussure, bijouterie...)
	Commerce de gros équipement de la maison (bricolage, carrelage, salle de bain, pièces détachées...)
	Autre Commerce de gros (location vidéo, hifi/son, stores/vérandas, location BTP...)

ANNEXE 2 : NOMENCLATURE DES EMPLOIS DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL (hors cafés-restaurants)

Grands secteurs	Code NACE	Libellé NACE
Généralistes : Petite surface et supérette	4711B	Commerce d'alimentation générale
	4711C	Supérettes
	4719B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
Grande surface alimentaire	4711D	Supermarchés
	4711F	Hypermarchés
Grands magasins	4711E	Magasins multi-commerces
	4719A	Grands magasins
Commerce alimentaire spécialisé	4711A	Commerce de détail de produits surgelés
	4721Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
	4722Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
	4723Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
	4724Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
	1071B	La cuisson associée à la vente au détail de pains et de viennoiseries, à partir de pâtes et pâtons surgelés, sans possibilité de consommer sur place
	1071C	La fabrication à caractère artisanal associée à la vente au détail de pains, de viennoiseries, de pâtisseries
	4725Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
	4726Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
	4729Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
Équipement de la personne	4751Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
	4771Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
	4772A	Commerce de détail de la chaussure
	4772B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
	4777Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
	4778A	Commerces de détail d'optique
Culture loisirs	4761Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
	4762Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
	4763Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
	4764Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
	4765Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
Équipement de la maison	4741Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
	4742Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
	4743Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
	4752A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m2)
	4752B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m2 et plus)
	4753Z	Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
	4754Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
	4759A	Commerce de détail de meubles
	4759B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
	4776Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
Hygiène, Santé	4773Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
	4774Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
	4775Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
Autre produit non alimentaire	4730Z	Commerce de détail carburant en magasin spécialisé
	4778B	Commerces de détail de charbons et combustibles
	4778C	Autres commerces de détail spécialisés divers
	4779Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
Commerce hors magasin	4781Z	Commerce de détail alimentaire sur éventaires et marchés
	4782Z	Commerce de détail de textiles, d'habillement et de chaussures sur éventaires et marchés
	4789Z	Autres commerces de détail sur éventaires et marchés
	4791A	Vente à distance sur catalogue général
	4791B	Vente à distance sur catalogue spécialisé
	4799A	Vente à domicile
	4799B	Vente par automates et autres commerces de détail hors magasin

ANNEXE 3 : PÉRIMÈTRES

LES EPCI DU PAYS DE RENNES AU 01/01/2017

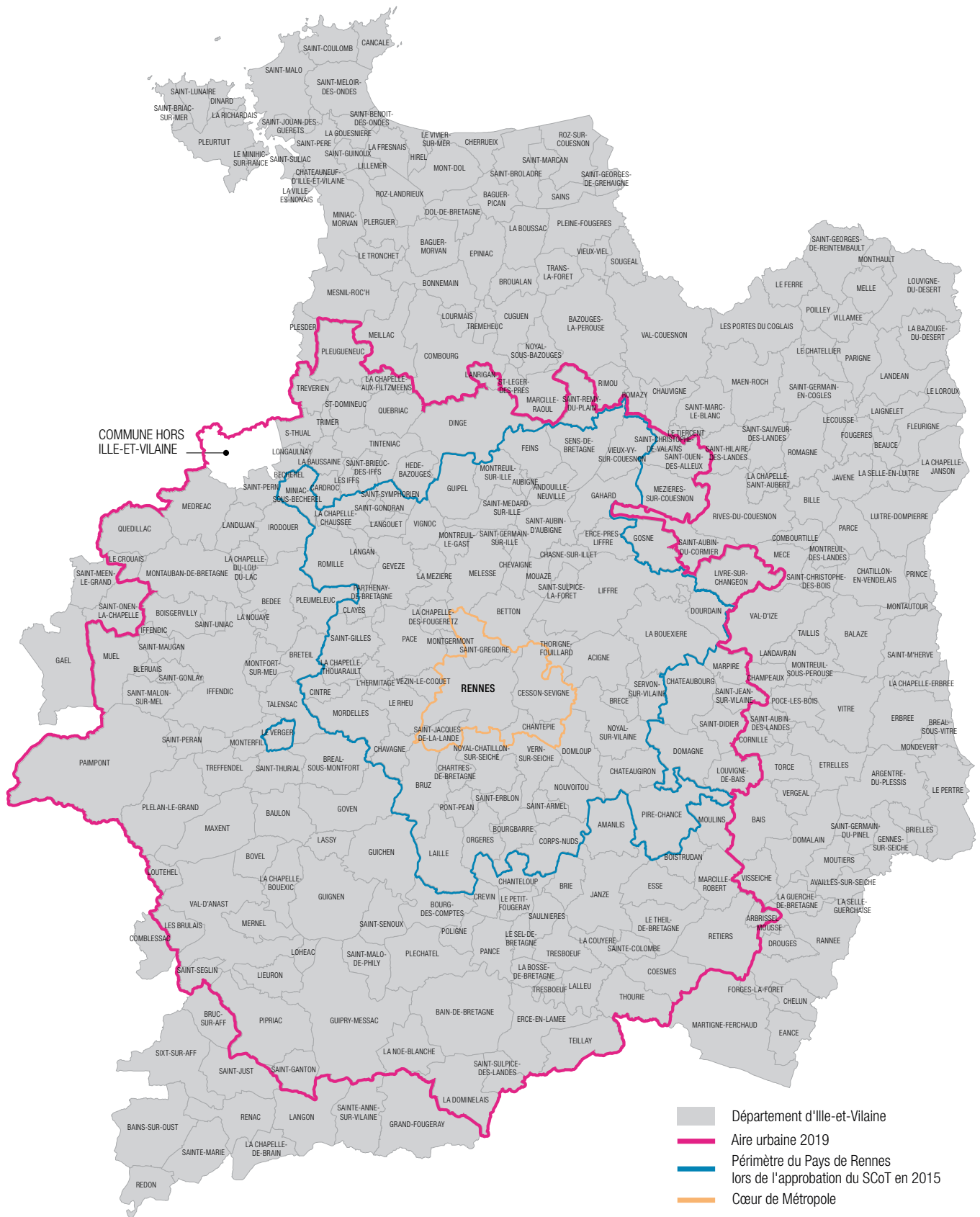


AUDIAR - janvier 2017

ÉVOLUTION DES PÉRIMÈTRES DU PAYS DE RENNES



AUDIAR - janvier 2017



AUDIAR - novembre 2020

ANNEXE 4 : DÉFINITION DES PROJETS SOUMIS À AUTORISATION CDAC-CNAC

Projets soumis à autorisation

La méthode de calcul répond strictement à la définition de l'article L752-1 du Code de Commerce. Les données reprennent les surfaces figurant dans les décisions prises en CDAC et CNAC ou autorisées de manière tacite. Les projets concernés par une demande autorisation d'exploitation commerciale sont les suivants :

- création d'un magasin ou extension d'un commerce existant d'une surface de vente supérieure à 1 000 m²,
- changement de secteur d'activité d'un magasin d'une surface de vente supérieure à 2 000 m² (ou 1 000 m² pour un commerce à dominante alimentaire),
- création ou extension d'un ensemble commercial au-delà d'une surface de vente de 1 000 m²,
- réouverture d'un magasin d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² après une fermeture pendant 3 ans,
- création ou extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie téléphonique, organisés pour l'accès en automobile (Drive).

ANNEXE 5 : LEXIQUE

Définitions générales

(sources : Insee, www.definitions-marketing.com)

Centre commercial

Un centre commercial est à l'origine un ensemble de points de vente et de points de services regroupés autour d'une ou plusieurs locomotives (grandes surfaces alimentaires et spécialisées) assurant un flux de clientèle potentielle. Dans sa forme la plus simple et la plus courante, un centre commercial est constitué d'une locomotive et d'un ensemble d'enseignes de galeries regroupées au sein d'une galerie marchande. Les centres commerciaux sont le plus souvent localisés en périphérie des grandes villes ou agglomérations car ils nécessitent de grandes surfaces foncières consacrées aux espaces de ventes et aux parkings. Ces centres commerciaux sont généralement créés et gérés par des foncières commerciales. Pour le CNCC (Centre National des Centres Commerciaux), un centre commercial comprend au moins 20 magasins ou services pour une surface de vente d'au moins 5000 m².

Commerce de détail

Le commerce de détail est l'activité commerciale effectuée à destination du consommateur final et qui consiste le plus souvent à vendre un bien dans l'état où il a été acheté. Le commerce de détail peut se faire par le biais du commerce physique en points de vente traditionnels ou par le biais de sites e-commerce ou d'applications marchandes. L'activité de prestations de services, même si elle est effectuée à destination du consommateur final particulier, ne fait théoriquement pas partie du commerce de détail notamment au sens où l'entend l'INSEE.

Commerce de proximité

Le commerce de proximité est composé de points de vente de surfaces généralement réduites ou moyennes situées dans une zone d'habitation et dont la zone de chalandise est limitée pour l'essentiel à quelques centaines de mètres. Un commerce de proximité peut appartenir au commerce indépendant (isolé ou organisé) ou au commerce intégré (supérette par exemple). Pendant longtemps, le commerce de proximité était essentiellement composé de petits points de vente indépendants. Ces dernières années, le commerce de proximité dans les grandes villes est de plus en plus souvent assuré par des surfaces de quelques centaines de m² appartenant au commerce intégré. Il n'existe pas réellement de définition juridique ou officielle du commerce de proximité.

Drive

Abréviation de drive-in. Service permettant de retirer une commande tout en restant à bord de son véhicule. Point de retrait d'une telle commande. Le Drive d'un supermarché.

Drive piéton

Le drive piéton désigne un modèle de drive urbain qui ne propose pas de places de stationnement pour le retrait des produits achetés. Selon les cas, un drive piéton peut être ou non directement adjacent à un point de vente classique.

E-commerce

Commerce électronique, pratiqué par l'intermédiaire du réseau Internet.

Galerie commerciale

Une galerie commerciale est un regroupement de commerces au sein d'un même espace piétonnier couvert. La galerie commerciale peut être autonome ou rattachée à un ensemble commercial regroupant une ou plusieurs grandes surfaces. Le principe de la galerie commerciale permet de mutualiser les flux de clientèle et certains coûts de fonctionnement et de communication / animation.

Galerie marchande

Une galerie marchande est initialement un regroupement de commerces au sein d'un même espace piétonnier couvert. La galerie marchande peut être autonome et alors souvent située en centre-ville ou rattachée à un ensemble commercial regroupant une ou plusieurs grandes surfaces. Le principe de la galerie marchande permet de mutualiser les flux de clientèle et certains coûts de fonctionnement et de communication / animation.

Grand magasin

Un grand magasin est un commerce de centre-ville caractérisé par une grande surface de vente répartie sur plusieurs niveaux, un assortiment très large essentiellement basé sur l'équipement de la maison et de la personne et par des ventes réalisées en libre-service assisté. L'UCV (Union du Grand Commerce de Centre-Ville) définit les grands magasins comme des magasins de détails, disposant d'une surface de vente d'au moins 2 500 m² et réalisant moins d'1/3 de leur chiffre d'affaires en produits alimentaires. À l'origine uniquement parisiennes, certaines enseignes se sont implantées dans quelques grandes villes de province. Les grandes enseignes sont le BHV, le Printemps, les Galeries Lafayette...

Hard discount

Un hard-discount ou un maxidiscount est un magasin libre-service à prédominance alimentaire qui se caractérise par des prix de vente en dessous de la moyenne, une petite surface de vente et un assortiment de produits restreint (en moyenne de 600 m² pour moins de 1000 produits).

Hypermarché

L'hypermarché est un établissement de vente au détail en libre-service qui réalise plus du tiers de ses ventes en alimentation et dont la surface de vente est supérieure ou égale à 2500 m².

Local commercial

Le local commercial est le local dans lequel s'exerce une activité commerciale et est exploité un fonds de commerce. C'est une activité indépendante exercée par une personne physique ou une société commerciale et consiste par ailleurs en l'achat de biens pour leur revente, la vente de prestations de services commerciaux (agence immobilière, restaurant, etc). Son recensement implique la réception d'une clientèle, d'une vitrine, d'une enseigne et d'un accès depuis la rue.

Petit commerce

Dans une optique individuelle, un petit commerce désigne un point de vente de surface réduite situé dans une zone d'habitation et dont la zone de chalandise est limitée. Dans une optique plus générale, le petit commerce désigne le secteur et l'activité économique générés par l'ensemble des commerces de proximité indépendants. Il n'existe pas de définition légale ou officielle du petit commerce.

Retail park

Un retail park est défini par le CNCC comme un ensemble commercial à ciel ouvert, réalisé et géré comme une unité, qui comprend au moins 5 unités locatives et dont la surface construite est supérieure à 3000 m². Le fait qu'un retail park soit réalisé comme une unité se traduit notamment par l'existence d'une unité architecturale entre les différents points de ventes. Les retail park sont généralement créés par des foncières commerciales spécialisées.

Supérette

Magasin d'alimentation appliquant les méthodes du supermarché, mais de dimensions moindres (de 120 à 400 m²), satisfaisant les besoins courants d'une clientèle de voisinage.

Supermarché

Le supermarché est un établissement de vente au détail en libre-service réalisant plus des deux tiers de son chiffre d'affaires en alimentation et dont la surface de vente est comprise entre 400 et 2500 m².

Taux d'emprise

Le taux d'emprise commerciale désigne généralement la part des dépenses commercialisables d'une zone de chalandise captée par un commerce, une forme de distribution ou un secteur d'activité.

Taux de vacance commerciale brute

Celui-ci est mesuré par le rapport entre le nombre de locaux inactifs dans un parc de locaux commerciaux, et le nombre total de locaux commerciaux de ce parc. Les données proviennent de relevés de terrain.

Taux de vacance structurelle

Au-delà d'un an, la vacance est qualifiée de structurelle et les biens considérés comme « hors marché ». Il existe 4 types de vacances structurelles : vacance d'obsolescence ou de dévalorisation ; vacance de transformation du bien ; vacance expectative ; vacance de désintérêt économique.

Vente à distance

La vente à distance (VAD) est une technique de vente qui permet au consommateur, en dehors des lieux habituels de réception de la clientèle, de commander un produit ou de demander la réalisation d'un service. Est considérée comme de la vente à distance la vente sur catalogue ; sur document dans un point de vente traditionnel (par exemple, une agence de voyage) ; sur spécimen (par exemple, la vente des automobiles) ; sur devis (par exemple, une maison) ; sur échantillon (par exemple, les revêtements de sol) ; sur écran (par exemple, le téléachat ou le e-commerce).

Zone de chalandise

La zone de chalandise d'un point de vente est la zone habituelle ou prévisionnelle (en cas d'ouverture) de provenance de l'essentiel des clients de ce point de vente. Le contour de cette zone est influencé par les distances, les temps d'accès, l'attractivité du point de vente et sa concurrence. Lors d'une étude de potentiel commercial préalable à l'ouverture d'un point de vente, la zone de chalandise est déterminée en fonction des temps de déplacement et à un degré moindre, en fonction des distances. Pour un point de vente existant, la zone de chalandise est déterminée précisément à l'aide des adresses des clients obtenus par les moyens de paiement (chèques), les cartes de fidélité ou par une demande de code postal au passage en caisse.

La représentation de la zone de chalandise peut donner lieu à l'utilisation de courbes isochrones ou de courbes isométriques. La zone de chalandise est souvent divisée en zone primaire, secondaire et tertiaire correspondant à des intervalles de temps de déplacement (moins de 5 min, de 5 à 10 min, de 10 à 20 min) qui peuvent être variables selon la nature et l'attractivité des points de vente.

La zone de chalandise est divisée en 3 sous-zones, correspondant à une attractivité plus ou moins forte des commerces à mesure de l'éloignement :

- zone primaire : emprise moyenne de 96 % ; représente 90 % du CA,
- zone secondaire : emprise moyenne de 70 % ; représente 5 % du CA,
- zone tertiaire : emprise de 21 % ; représente 5 % du CA.

Organisation commerciale du Pays de Rennes

Centralités urbaines

Afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines et le regroupement des commerces dans les lieux les plus opportuns, les futurs développements de commerces se localiseront préférentiellement dans les centralités des communes du Pays de Rennes.

Ces centralités se définissent ainsi : les centralités urbaines sont des ensembles constitués d'espaces urbanisés continus, denses, avec des fonctions urbaines mixtes (équipements, commerces, habitat, services publics), le plus souvent constitués d'un tissu urbain ancien ou renouvelé. Ces différentes composantes urbaines doivent se trouver dans un périmètre restreint afin d'être accessible facilement et rapidement en modes actifs (piéton / vélo / ...).

Les périmètres de centralité sont déconnectés des flux importants correspondant aux voiries structurantes du territoire, notamment échangeurs des 2x2 voies, 2^{ème} ceinture...

Certaines voiries structurantes traversant historiquement les centres-bourgs, centres-villes ou irriguant le Cœur de métropole peuvent être intégrées dans les périmètres de centralités dans leurs segments urbanisés et mixtes.

Parmi ces centralités, il convient de distinguer les centralités de centre-bourg ou centre-ville, présentes dans toutes les communes, des centralités de quartier, existantes ou à venir, qui peuvent être définies dans le Cœur de métropole, les Pôles structurants de bassin de vie et les Pôles d'appui au Cœur de métropole compte tenu de leurs poids de population et de l'étendue de leur tissu urbain. Ces centralités de quartiers sont des lieux de mixité urbaine, support d'échanges commerciaux et sociaux, mais aussi des espaces publics structurants à l'échelle des quartiers. Dans le secteur intra-rocade, elles peuvent intégrer les grandes voiries urbaines.

Au sein des centralités identifiées, les PLU définiront des dispositions réglementaires permettant de mettre en œuvre les orientations définies par le SCoT.

ZACom (Zones d'Aménagement commercial)

Afin d'éviter de disséminer les commerces et ainsi pouvoir organiser au mieux leur desserte en transport en commun et en modes actifs, les projets commerciaux de taille importante, dès lors qu'ils ne peuvent se localiser dans une centralité, s'implanteront préférentiellement dans une zone d'aménagement commercial. Les zones d'aménagement commercial (ZACom) concernent des sites qui, par leur taille, leur localisation ou leur caractéristique urbaine, sont porteurs d'enjeux pour le SCoT en termes d'aménagement du territoire et de développement durable. Les ZACom concernent les sites commerciaux majeurs et les zones commerciales des pôles les plus structurants de l'armature urbaine, à savoir, le Cœur de métropole, les Pôles structurants de bassin de vie et les Pôles d'appui au Cœur de métropole.

Les ZACom sont délimitées dans le DAC en prenant en considération des exigences d'aménagement du territoire notamment de consommation économe de foncier agricole et naturel.

Le DAC définit les conditions d'implantation et de développement commercial dans ces zones au regard notamment de l'armature urbaine.

Diffus

Le reste de la tache urbaine couvre l'ensemble des zones agglomérées ainsi que leurs extensions, à l'exception des centralités et des ZACom.





Contacts

Jérôme Malle

02 99 01 86 61

j.malle@audiar.org

Photos

Audiar (sauf mentionnées)

En collaboration avec



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