

Observatoire du commerce

Commerce du centre-ville de Rennes

TABLEAU DE BORD 2025



Observatoire du commerce

Commerce du centre-ville de Rennes

TABLEAU DE BORD 2025





CENTRE-VILLE MARCHAND DE RENNES

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

sommaire

08 Synthèse

10 Les données socio-économiques du centre-ville marchand

- 10 Rennes, 5^e grande aire urbaine la plus dynamique de France
- 11 Spécificités du centre-ville marchand : sa jeunesse et des actifs CSP+
- 11 Plus de 3 ménages sur 5 composés d'une personne seule
- 12 Des revenus disponibles supérieurs
- 12 Le centre-ville marchand de Rennes, un pôle de 27 300 emplois salariés privés fin 2024
- 14 Rennes 2030 : les grands projets urbains structurants

16 La dynamique commerciale

- 16 2 104 locaux commerciaux en 2025, soit le quart des locaux du Pays de Rennes
- 17 Une répartition géographique différenciée des locaux commerciaux selon les types de produits
- 20 La dynamique commerciale : une prépondérance des indépendants et un taux de rotation des enseignes dans la moyenne nationale
- 20 Zoom sur le e-commerce : une montée en puissance
- 22 Une vacance stable et contenue
- 24 Le centre-ville de Rennes demeure le pôle commercial référent challengé par les achats en ligne
- 25 Une dynamique d'ouvertures en 2024-2025 qui se maintient
- 26 Parmi les nouvelles enseignes du centre-ville de Rennes en 2024-2025
- 28 Les emplois salariés privés fin 2024 : un net ralentissement des gains dans la ville de Rennes
- 29 Les marchés non sédentaires : 8 marchés de plein air hebdomadaires

30 Les mobilités

- 30 Fréquentation des transports collectifs : une évolution favorable depuis 2022 et des records d'affluence
- 31 L'accessibilité du centre-ville en 2024
- 32 80 % de l'offre de stationnement en parkings publics
- 33 Les parkings publics : une fréquentation tendancielle en baisse avec des disponibilités
- 35 Les parkings publics : 5 000 usagers sur une journée en moyenne avec des réservoirs de places
- 36 Les parkings relais : une fréquentation en croissance depuis 2021 en lien avec l'ouverture des parcs relais de la ligne b
- 37 Une progression continue du vélo en centre-ville

38 Annexe : méthode de l'étude sur la vacance commerciale

Synthèse

Le centre-ville marchand de Rennes demeure le premier pôle commercial de Bretagne. Début 2025, il comptabilise 2 104 locaux commerciaux actifs, soit le quart de l'offre commerciale du Pays de Rennes (en volume), et dix-sept commerces de plus de 650 m² de surfaces de vente (32 300 m²).

Plus de 40% des locaux commerciaux actifs sont occupés par deux secteurs d'activités clés : les cafés-hôtels-restaurants et les magasins d'équipement de la personne. Le Centre-Ville de Rennes reste le premier pôle fréquenté par les ménages avec 29,5% des dépenses réalisées à l'échelle du Pays de Rennes.

La vacance commerciale est contenue avec un taux résiduel de 9,4%. Si l'on ajoute la vacance structurelle liée à des opérations de réhabilitation publiques et privées, ce taux atteint seulement 10,6% début 2025. L'évolution de ce taux résiduel est maîtrisée depuis 2019 mais il progresse en suivant la tendance nationale.

La dynamique positive et résiliente de l'offre commerciale du centre-ville ne doit pas occulter un profond changement des habitudes de consommation des ménages, mis en avant par l'enquête de la CCI 35 réalisée en 2022. Depuis 2018, l'activité commerciale du centre-ville de Rennes reste plutôt stable en termes de chiffres d'affaires (CA) : 608 millions d'euros (hors CHR), malgré un fort développement des achats en ligne et grâce à la croissance démographique.

Ce constat s'accompagne d'évolutions structurelles qui impactent les acteurs du commerce au niveau national et se traduit localement. Sur le centre-ville, la part de l'équipement de la personne dans la composition du CA chute de 7 points (33% en 2022 contre 40% en 2018). À noter, au niveau national, les grandes fragilités du secteur du commerce de détail d'habillement. Pris en étau entre une consommation sous tension et de profondes transformations du marché, les acteurs spécialisés peinent à surmonter les difficultés et de nombreuses enseignes de mode sont placées sous procédure.

A contrario, on relève sur le centre-ville de Rennes une hausse de la part de l'alimentaire de 6 points (30% en 2022 contre 24% en 2018). Enfin, le e-commerce gagne du terrain au détriment du commerce physique. La part des achats effectués sur internet est proche de la moyenne départementale. Elle représente la moitié des dépenses supplémentaires des ménages sur quatre ans. Les ventes en ligne pour le non alimentaire (18% des dépenses) pèsent deux fois plus qu'il y a quatre ans.

Dans ce contexte très mouvant, l'emploi salarié dans le commerce de détail et l'hébergement-restauration continue de progresser à l'échelle de l'ensemble de la Ville de Rennes (pas de données infra-communales). Si le rebond de l'année 2021 a gommé toutes les pertes d'emplois salariés dues à la crise sanitaire, grâce aux dispositifs d'aides et de soutien, les créations d'emplois se sont poursuivies en 2022 mais à un rythme qui décélère en 2024.



Rennes classée parmi les Métropoles leaders pour son dynamisme socio-démographique et commercial

2104 locaux commerciaux (dont 1879 actifs et 225 vacants)

Sources : traitements IEIF à partir des données Codata & Insee, 2025.

9,4 % de vacance résiduelle + 1,2 % de vacance de projet lié à la réhabilitation du centre ancien



608 M€ de chiffre d'affaires en 2022 (hors café-hôtellerie-restauration)

2 lignes de métro
23,5 km de voies
et 28 stations



réseau Star : +20 % de fréquentation après la mise en service de la ligne b

7 973 places de stationnement (80 % en parkings publics, 20 % sur voirie)



+ 1/3 de places disponibles en parkings publics aux périodes les plus chargées



*Un centre-ville commerçant vivant
relevant le défi des transitions écologiques et sociétales*

Observatoire du commerce du centre-ville de Rennes

L'Audiar a été chargée par Rennes Métropole et la Ville de Rennes, en association avec la CCI d'Ille-et-Vilaine, d'animer et de coordonner l'Observatoire du Commerce du Centre-Ville de Rennes, outil de suivi de l'acte II du « Plan d'action commerce centre-ville » de Rennes.

Cette feuille de route allant jusqu'en 2026 est portée par l'ensemble des organisations commerciales du centre-ville¹ et a été adoptée par le conseil municipal lundi 23 janvier 2023. Elle comprend quatre axes principaux :

- renforcer l'accessibilité, le confort et l'accueil de tous les usagers dans un centre-ville commerçant apaisé,
- renforcer la résilience du centre-ville en relevant les défis des transitions écologique, énergétique, sociale et numérique,
- conforter et déployer un parcours marchand agréable, constitué d'une offre commerciale complète, reconnue et porteuse de l'identité Rennaise,
- renouveler et nourrir l'engagement d'une communauté d'acteurs autour du centre-ville.

Les objectifs de cet observatoire sont les suivants :

- mettre en place un outil de suivi pérenne et partagé de l'activité commerciale/artisanale du centre-ville de Rennes,
- développer une approche plus globale prenant en compte l'ensemble des facteurs concourant à la dynamique commerciale du centre-ville : accessibilité déplacement, activités génératrices de flux notamment économiques, culturels et touristiques,
- partager, structurer et analyser les informations disponibles en vue d'une présentation et d'une production annuelle,
- diffuser cette information aux acteurs.

¹ La Chambre de commerce et d'industrie d'Ille-et-Vilaine, la Chambre de métiers et de l'artisanat d'Ille-et-Vilaine, le Carré Rennais, l'Union du commerce du Pays de Rennes, l'Union des métiers et des industries de l'hôtellerie d'Ille-et-Vilaine, le Syndicat des marchés d'Ille-et-Vilaine, Destination Rennes et Rennes Métropole ont également été associés à cette démarche partenariale.

LES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES DU CENTRE-VILLE MARCHAND

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

Rennes, 5^e grande aire urbaine la plus dynamique de France

Le centre-ville compte 31 968 habitants en 2021, soit plus de 14 % de la population de la Ville de Rennes. C'est l'équivalent de la 3^e commune du département après Rennes et Saint-Malo et devant Fougères. La population a augmenté depuis 1990 de 10 % avec néanmoins une érosion progressive depuis 1999 qui reflète à la fois le desserrement des ménages du centre-ville (plus âgés et plus petits) mais aussi une profonde mutation avec l'essor de nouveaux quartiers (Mail François Mitterrand) et la réhabilitation du centre ancien par le biais d'une vaste opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (convention d'OPAH-RU jusqu'en 2028)¹.

Si la population de la Ville de Rennes croît, son aire d'attraction² quant à elle continue d'enregistrer un rythme soutenu de sa croissance démographique. Ainsi, l'aire d'attraction de Rennes, 10^e aire d'attraction française avec ses 771 320 habitants, est parmi les cinq grandes agglomérations les plus dynamiques de France avec Montpellier, Bordeaux, Nantes et Toulouse. Entre 2015 et 2021, sa population a progressé de 1 % par an, soit plus de 46 000 habitants supplémentaires en six ans.

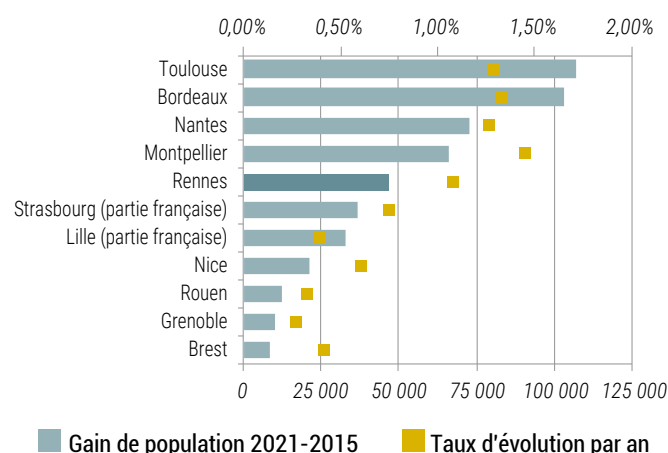
POPULATION EN 2021 ET ÉVOLUTION

	Population 2021	Poids du centre-ville	Évolution 2021-2015	
			Valeur	% par an
Centre-ville	31 968		-1 020	-0,5 %
Rennes	225 081	14,2 %	+9 715	+0,7 %
Pays de Rennes	561 359	5,7 %	+37 409	+1,2 %
Aire d'attraction des villes (AAV)	771 320	4,1 %	+46 072	+1 %

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

¹ En 2011, l'opération Rennes Centre ancien est initiée par la Ville de Rennes pour une période de 5 ans. Elle est confiée à Territoires Publics, qui mobilise une équipe dédiée pour répondre à ces enjeux. Soutenu financièrement par la Ville, la Métropole et l'État, ce grand projet s'appuie sur une concession d'aménagement et une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain), renouvelée en 2016 pour une durée de 7 ans. Onze années après sa création, on comptabilise 243 immeubles réhabilités, soit plus de 2 000 logements et 200 locaux à usage commercial, lors des deux premières phases de l'opération Rennes Centre ancien. Pour 2023, de nouvelles ambitions ont été formulées et la confiance des partenaires renouvelée. On estime encore à 400 le nombre d'immeubles dégradés, et les objectifs historiques de sauvegarde du patrimoine, de mise en sécurité des immeubles, de lutte contre l'insalubrité et le logement indigne doivent être poursuivis. Le tout, en renforçant les actions en faveur de l'amélioration énergétique et environnementale du bâti ancien existant.

ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION DES PRINCIPALES AIRES D'ATTRACTION DES VILLES ENTRE 2015 ET 2021



Sources : Recensements de population Insee, Audiar.



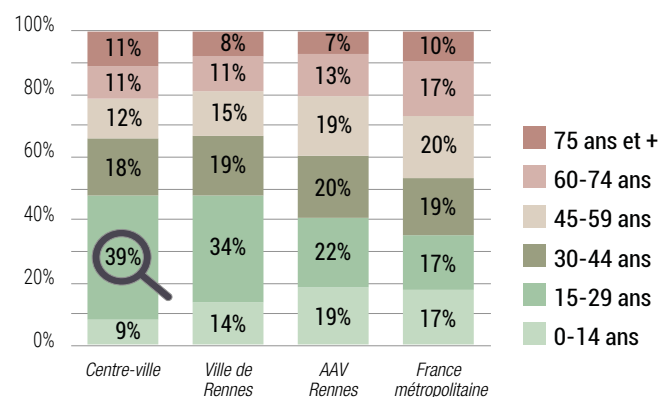
² L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail. Définition Insee.

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

Le centre-ville se distingue par une part importante d'étudiants et de jeunes actifs. En 2021, 39% de la population a entre 15 à 29 ans contre 22% dans l'aire d'attraction de Rennes et 17% en France métropolitaine.

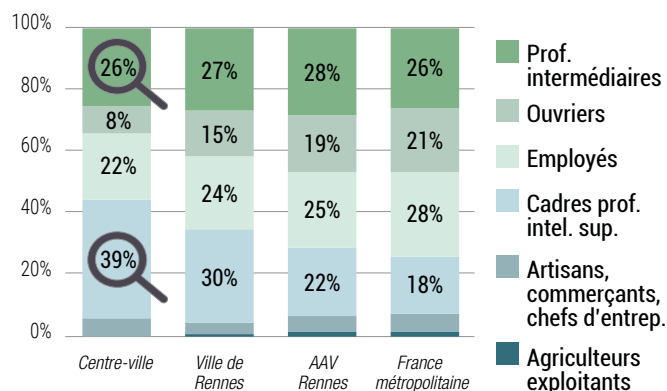
La particularité du centre-ville réside dans le poids important des cadres et professions intellectuelles supérieures (39% contre 22% dans l'aire d'attraction de Rennes) et la faible représentativité des ouvriers (8% contre 19% dans l'aire d'attraction de Rennes).

COMPARAISON DE LA STRUCTURE PAR ÂGE EN 2021



Sources : Recensements de population Insee, Audiar.

COMPARAISON DE LA STRUCTURE DES ACTIFS EN 2021



Sources : Recensements de population Insee, Audiar.



© Franck Hamon / Destination Rennes.



© Audiar.

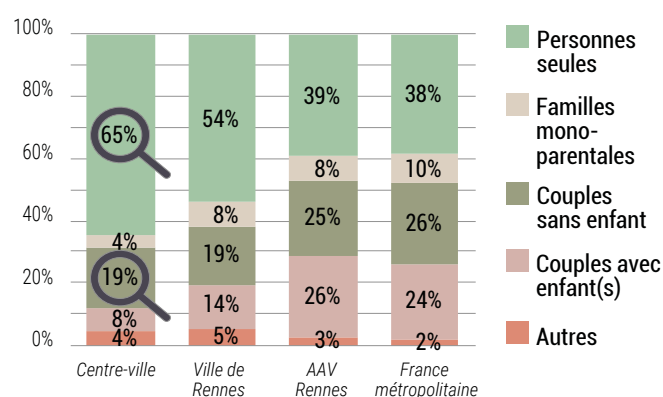
Plus de 3 ménages sur 5 composés d'une personne seule

Le centre-ville de Rennes compte 20330 ménages en 2021. 65% de ces ménages sont composés de personnes seules contre 39% dans l'aire d'attraction de Rennes.

Ces ménages seuls sont composés en majorité de femmes pour deux raisons principales : une espérance de vie plus importante et une nette surreprésentation dans la tranche d'âge 18-24 ans (en lien notamment avec les étudiants qui sont à 57% des étudiantes dans Rennes Métropole).

En revanche, les couples ne représentent que 27% des ménages du centre-ville contre 51% dans l'aire d'attraction de Rennes.

COMPARAISON DE LA STRUCTURE DES MÉNAGES EN 2021



Sources : Recensements de population Insee, Audiar.

Des revenus disponibles supérieurs

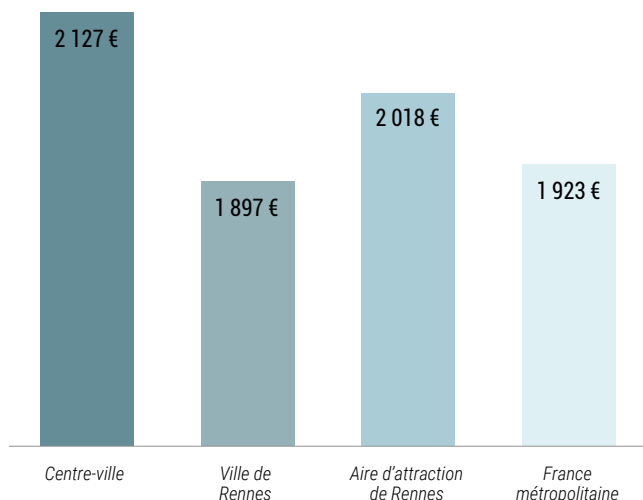
Les ménages du centre-ville de Rennes ont un pouvoir d'achat important. Le revenu disponible médian et mensuel en centre-ville de Rennes (2 127 € par unité de consommation¹) est supérieur de 5% à celui de l'aire d'attraction de Rennes et de 11% à celui de la France métropolitaine.

Le centre-ville concentre à la fois des ménages plus aisés qu'ailleurs et des ménages plus pauvres en comparaison de l'aire d'attraction de Rennes. L'écart interdécile du revenu disponible (entre les 10% les plus aisés et les 10% les plus modestes) est ainsi nettement plus important : 4,4 dans le centre-ville contre 3 dans l'aire d'attraction de Rennes.

Revenu disponible médian par unité de consommation

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

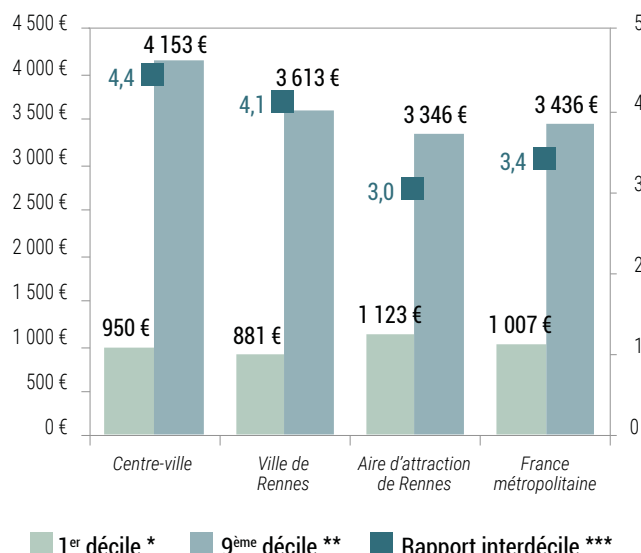
REVENU DISPONIBLE MÉDIAN ET MENSUEL PAR UNITÉ DE CONSOMMATION (EN EUROS) EN 2021



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

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

DISTRIBUTION DES REVENUS DISPONIBLES PAR UNITÉ DE CONSOMMATION EN 2021



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

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

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

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



© Franck Hamon / Destination Rennes.

Le centre-ville marchand de Rennes, un pôle de 27 300 emplois salariés privés fin 2024

Rennes est au cœur de la 10^e agglomération française en termes d'emplois totaux : 355 825 emplois en 2021. L'aire d'attraction de Rennes a gagné 33 336 emplois entre 2015 et 2021, soit une croissance de 1,7% par an qui place Rennes dans le peloton de tête de notre panel (voir graphique).

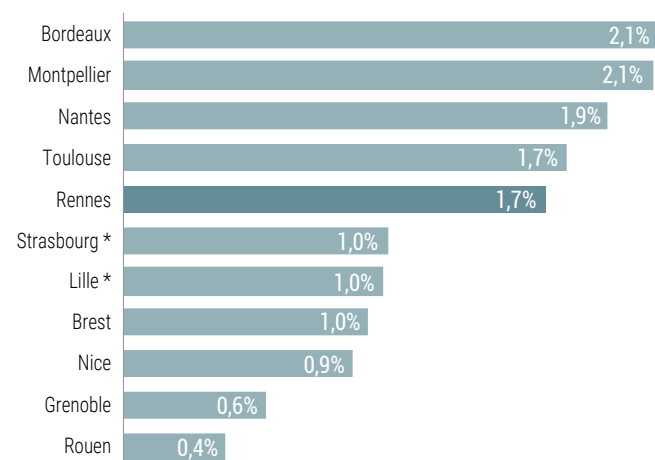
Plus précisément, le centre-ville de Rennes est le premier pôle d'emploi de l'agglomération. Fin 2024, 27 300 emplois salariés privés sont concentrés dans le centre-ville de Rennes, soit environ 18% des emplois salariés de la Ville de Rennes et 7,6% de l'agglomération. Les activités de service puis de commerce constituent l'essentiel des emplois. À noter que cette estimation actualisée de l'emploi localisé n'intègre pas les emplois non-salariés (indépendants et chefs d'entreprise).

EMPLOI TOTAL

	Emploi total 2021	Emplois salariés privés et publics	Emploi total Évolution 2021-2015	
			Valeur	En % par an
Centre-ville		27 298 au 31/12/2024 (estimations Audiar)		
Rennes	152 481		+ 16 936	+ 2 %
Pays de Rennes	299 252		+ 30 201	+ 1,8 %
Aire d'attraction de Rennes	355 825		+ 33 336	+ 1,7 %

Source : Recensements Insee, estimations centre-ville Audiar au 31/12/24 d'après les fichiers Sirene Insee, Diane Astrée, Accoss, MSA. Retraitements : Audiar.

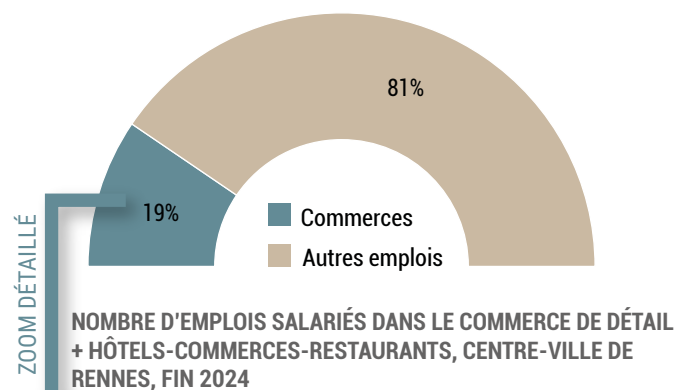
ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'EMPLOI TOTAL ENTRE 2015 ET 2021 PAR AIRE D'ATTRACTION URBAINE (EN %)



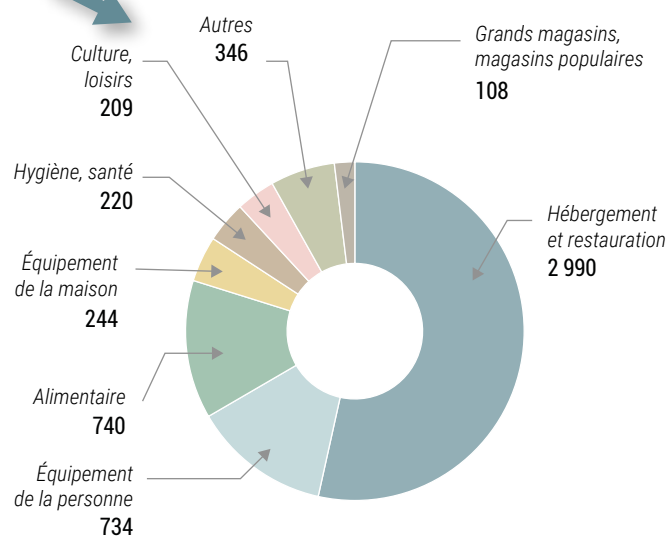
* Partie française.

Source : Recensement Insee.

NOMBRE D'EMPLOIS SALARIÉS TOTAUX DU CENTRE-VILLE DE RENNES FIN 2024 (EN PART)

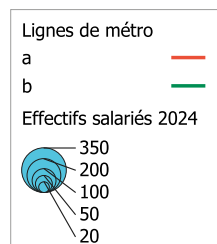
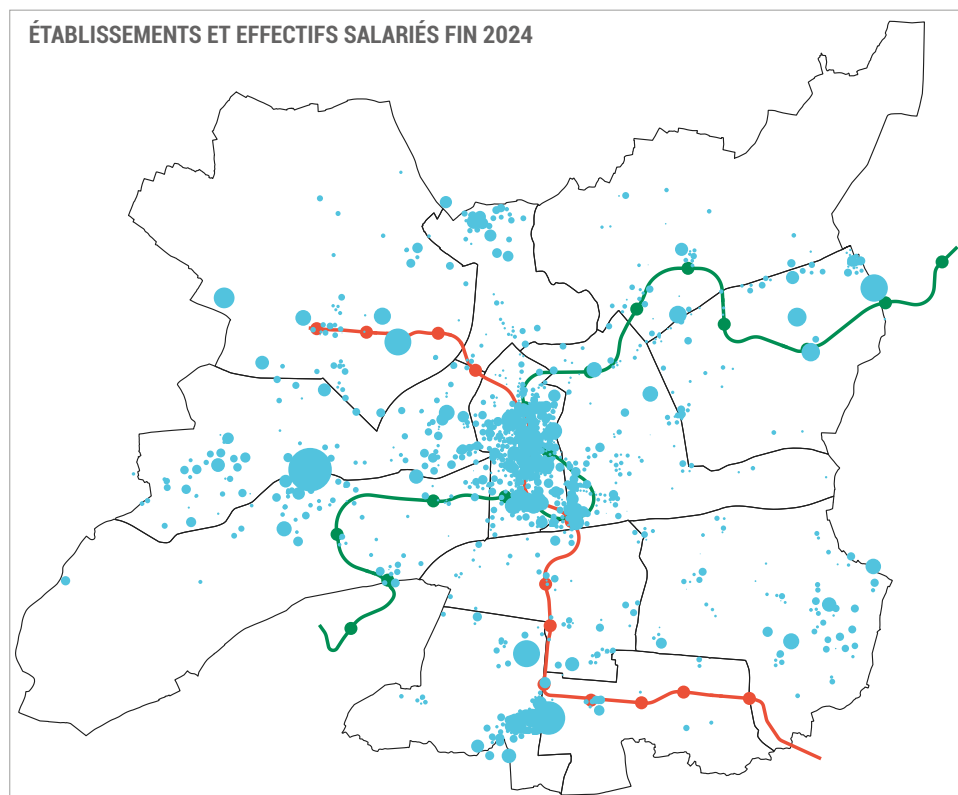


NOMBRE D'EMPLOIS SALARIÉS DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL + HÔTELS-COMMERCE-RESTAURANTS, CENTRE-VILLE DE RENNES, FIN 2024



Sources : Recensement Insee, estimations centre-ville Audiar au 31/12/24 d'après les fichiers Sirene Insee, Diane Astrée, Accoss, MSA. Retraitements : Audiar.

ÉTABLISSEMENTS ET EFFECTIFS SALARIÉS FIN 2024



Sources : Recensements Insee, estimations centre-ville Audiar au 31/12/24 d'après les fichiers Sirene Insee, Diane Astrée, Accoss, MSA. Retraitements : Audiar.

Les grands projets urbains structurants

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

AU NORD

HÔTEL DIEU

- 33 000 m² : programme mixte mêlant habitat, hôtellerie, restauration, sports, bien-être et commerce (11 000 m² d'attracteurs).
- Opérateur : Linkcity.
- Chantier en cours en vue de livraisons échelonnées jusqu'en 2028.
- Ouverture de la Maison de Santé (20^{aine} de professionnels médicaux) depuis octobre 2022.
- Commerces de proximité : boulangerie-pâtisserie et une salle de sport, côté rue de Saint-Malo.
- Parking public Hôtel-Dieu de 300 places.
- Ouverture prévue d'1 hostel (environ 250 lits « You are Rennes » et d'un espace de coworking sur + 2 000 m²).
- Plusieurs établissements de restauration à thèmes ouvriront à l'intérieur du cloître dans le bâtiment historique réhabilité d'ici 2027.
- L'aménagement de la rue d'Antrain a démarré depuis septembre 2025 : dernier maillon de l'aménagement de l'axe Nord Sud permettant de conforter le linéaire commercial de la Motte Fablet au nouveau quartier de l'Hôtel Dieu.

À L'OUEST

LES PORTES MORDELAISES ET LA PLACE DE LA TRINITÉ

- Le réaménagement des Portes Mordelaises et la création des jardins des remparts apporteront une nouvelle perspective en cœur de ville.
- Livraison de la Promenade, automne 2025.

LES PÉNICHES ACTIVITÉS

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

À L'EST

BAUD CHARDONNET

- Un quartier d'habitat en bordure de Vilaine, 2 700 logements.
- Une nouvelle polarité commerciale composée d'une moyenne surface alimentaire de 2 000 m², d'un restaurant, café, bar, d'une pharmacie, etc. (Groupe Chessé).

AU CENTRE

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

Le projet de réaménagement poursuit huit grands objectifs.

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

L'APAISEMENT ET LA VÉGÉTALISATION DU CŒUR DE VILLE

- L'axe entre la Place du Champ-Jacquet et République a été réhabilité permettant de renforcer les linéaires commerciaux.
- Plan de végétalisation : 500 arbres plantés d'ici 2030 sur 13 sites identifiés (Parcheminerie, Champ-Jacquet, Portes Mordelaises, Quais de Vilaine, etc.).

AU SUD

UN PÔLE GARE MÉTAMORPHOSÉ DEPUIS 2019

EURORENNES : SECTEUR GARE SOLFÉRINO

- 480 m² de surfaces commerciales, 31 000 m² bureaux, 230 logements. Livraisons échelonnées jusqu'en 2028.

L'ÉVOLUTION DU QUARTIER COLOMBIER / TROIS SOLEILS

- Un enjeu de connexion des 2 sites à l'Esplanade De Gaulle.
- Lancement de l'opération « Cœur Colombier » – projet de réaménagement de la Dalle.

- En juin 2025, les copropriétaires de l'immeuble Les Trois Soleils ont donné leur feu vert à une transformation de cet ensemble. Le cabinet Artkansas a été retenu comme maître d'œuvre. L'objectif est triple : améliorer l'intégration architecturale dans son environnement, renforcer sa vocation commerciale et optimiser sa performance énergétique. La livraison est prévue pour 2028.

I LA DYNAMIQUE COMMERCIALE

Compte tenu de son offre commerciale et du niveau de chiffre d'affaires (CA) réalisé, le centre-ville de Rennes reste le premier pôle commercial de Bretagne. Avec 608 millions d'euros de chiffre d'affaires (CA) en 2022, il concentre 9% du CA de l'Ille-et-Vilaine (hors cafés, hôtels et restaurants). En légère baisse par rapport à 2018 (-2%), la répartition des dépenses a évolué : la part de l'équipement de la personne baisse sensiblement à l'inverse de l'alimentaire en nette progression.

Depuis 2018, l'influence commerciale du centre-ville est stable dans Rennes Métropole (hors Rennes) et le Pays de Rennes (hors Rennes Métropole). L'aire de chalandise du Pays de Rennes s'est, quant à elle, légèrement contractée (9% du CA en 2022 contre 12% en 2018). Ce constat est issu de la dernière enquête sur la demande commerciale (CCI 35). Il est complété par une photographie de l'offre commerciale (avril 2025).

Conjoncture nationale 2024 : une consommation des ménages à la peine et une forte progression du e-commerce

Selon l'Insee, en 2023, après une baisse de consommation des ménages en biens de -1,6% en volume, celle-ci a encore reculé en 2024 : -0,2%.

Si le pouvoir d'achat des ménages progresse en 2024, les catégories de ménages les plus modestes souffrent toujours avec des effets sur les arbitrages de consommation. Des signes d'amélioration sont certes perceptibles sur les volumes, mais il n'y a pas de franc redémarrage et le contexte géopolitique n'éclaircit pas les perspectives. Selon l'Observatoire Cetelem 2025, les consommateurs restent prudents dans leurs intentions d'achats. Ainsi, 59% des Français n'envisageraient pas d'augmenter leurs dépenses dans les 12 prochains mois.

La période de désinflation et la baisse des taux d'intérêt devraient inciter les Français à consommer un peu plus. Cela dit, les consommateurs restent pour l'heure attentistes. L'environnement macro-économique demeure anxiogène. Les dépenses alimentaires à domicile manquent de dynamisme. Côté non-alimentaire, l'équipement du logement (hors petit-électroménager) et le bricolage continuent de souffrir.

Sur un an, la croissance du chiffre d'affaires du commerce de détail spécialisé s'est ralentie (+2% vs +3,3% en 2023). Ce ralentissement a concerné la majorité des secteurs : l'équipement du foyer (baisse de -4,1% en 2024), des équipements de l'information et de la communication (-3,5%) ou encore des grands magasins (quasi-stabilité en 2024, après +9,1% en 2023). Certains secteurs ont toutefois tiré leur épingle du jeu : les commerces spécialisés en produits de beauté et cosmétiques (+12%), l'horlogerie-bijouterie (+5%), les jeux et jouets (+6,4%).

Sur un an : le chiffre d'affaires du commerce en ligne (produits et services confondus) progresse de +9,5% en 2024, pour atteindre 175 Md€ en 2024. Le nombre de transactions continue d'augmenter (+10%) avec un panier moyen resté stable (68 €). Plus de 9 Français sur 10 réalisent des achats en ligne, dont 70% au moins une fois par mois, illustrant ainsi l'ancrage de cette pratique dans la vie quotidienne.

Source : Procos 2024.



© Arnaud Loubry / Rennes, Ville et Métropole.

2 104 locaux commerciaux en 2025, soit le quart des locaux du Pays de Rennes

Un recensement exhaustif des locaux commerciaux a été réalisé en avril 2025 par l'Audiar. À cette date, le centre-ville compte 2 104 locaux commerciaux dont 1 879 locaux commerciaux actifs et 225 locaux commerciaux vacants. Le centre-ville concentre par ailleurs plus d'un quart des locaux commerciaux actifs du Pays de Rennes.

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

Le recensement d'avril 2025 (2 104 locaux) compte un peu moins de locaux qu'en 2019 (2 159). Plusieurs éléments d'explications : suppression de locaux inoccupés depuis des années et hors marché, transformation en bureaux (professions libérales), fusion de locaux, projet immobilier, fermetures temporaires avant projet...

Depuis 2019, l'offre commerciale est marquée par des évolutions marquantes :

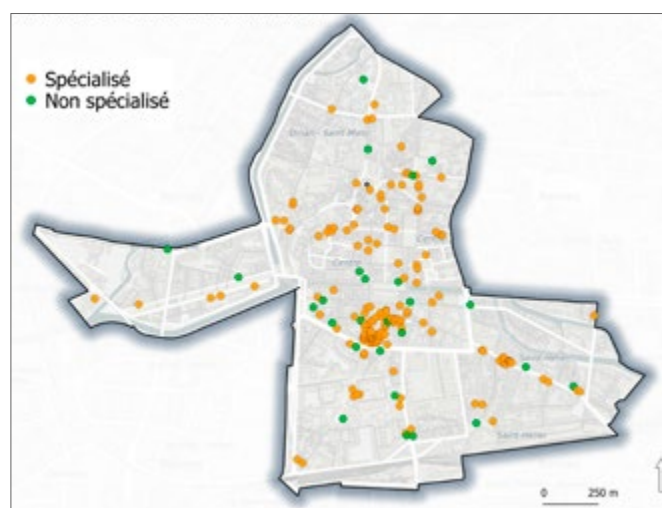
- un recul, parfois sensible, de quatre secteurs d'activités en 6 ans :
 - celui de l'équipement de la personne (-79 locaux), en cohérence avec la conjoncture du secteur au niveau national. Partout en France, on a observé la restructuration de réseaux d'enseignes et le repli d'un certain nombre de points de vente avec une accélération depuis la crise sanitaire. Cette tendance est structurelle et aggravée par l'arbitrage des dépenses des ménages et l'essor du commerce en ligne,
 - les services en agence (-67) avec un repli des agences bancaires, d'intérim ou encore de voyages. La digitalisation de ces activités se poursuit comme l'illustre la restructuration continue des réseaux d'agences bancaires ;

- dans une moindre ampleur, les secteurs culture-loisirs (-21) et de l'équipement de la maison (-13) sont aussi touchés par un reflux de locaux commerciaux ;

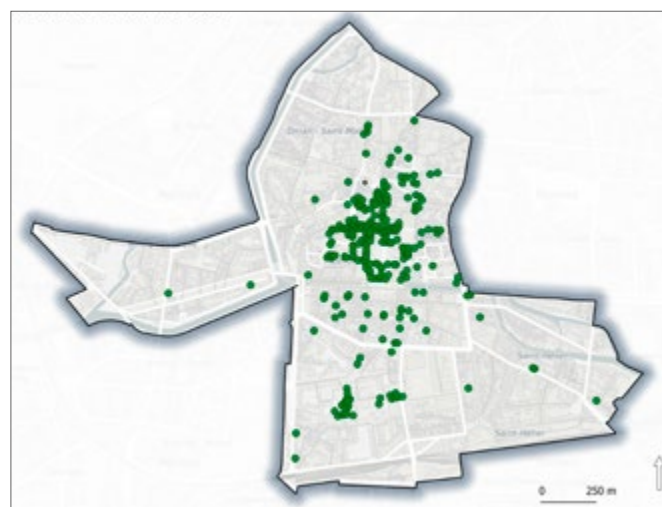
- une progression de trois secteurs d'activités :
 - l'hygiène, santé, beauté (+34) en cohérence avec les évolutions nationales ;
 - les cafés-hôtels-restaurants (+20). Ce secteur est aussi marqué par un fort renouvellement de l'offre ;
 - et, dans une moindre mesure, l'alimentaire spécialisé (+18) ;
- une stabilité des magasins de cycles et de l'alimentation générale (non spécialisée).

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

ALIMENTAIRE SPÉCIALISÉ ET GÉNÉRALISTE

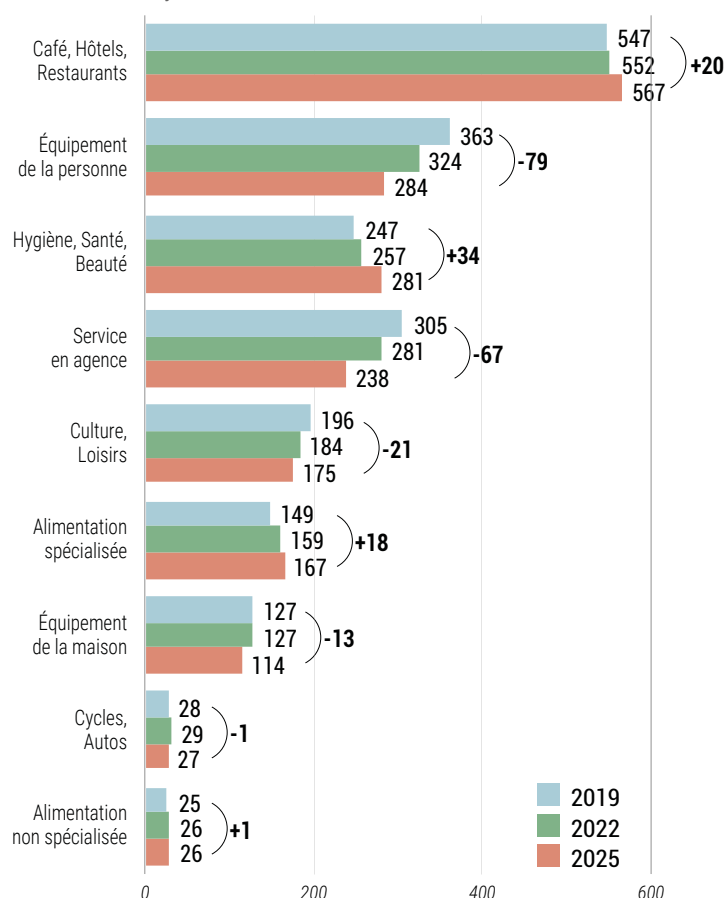


ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE



RÉPARTITION DES LOCAUX PAR GROUPES D'ACTIVITÉS

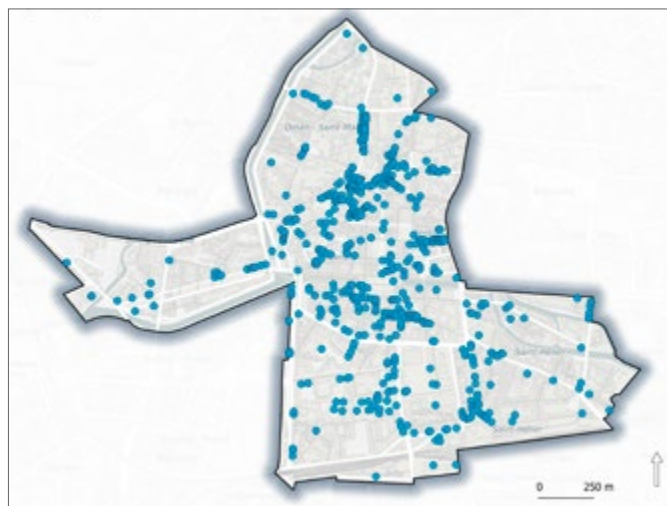
Mars 2019, janvier 2022 et avril 2025 - Centre-Ville de Rennes



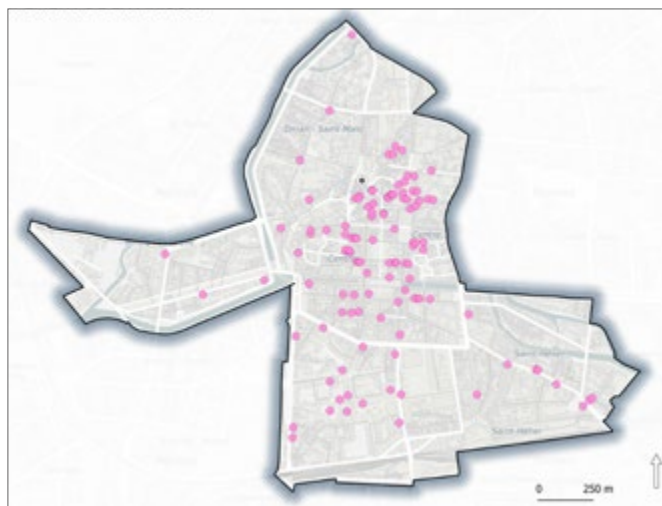
Source : Recensements Audiar. À noter : alimentation non spécialisée : généralistes du type supermarché, hypermarché, hard discount, grands magasins. Service en agence : Banque, assurances, intérim, immobilier, finance...

Source : BDD Commerces, Recensement centre-ville de Rennes, 2025 Audiar. Fond de carte : Plan de ville communal et intercommunal de Rennes Métropole 2025. Traitements : Audiar (mai 2025).

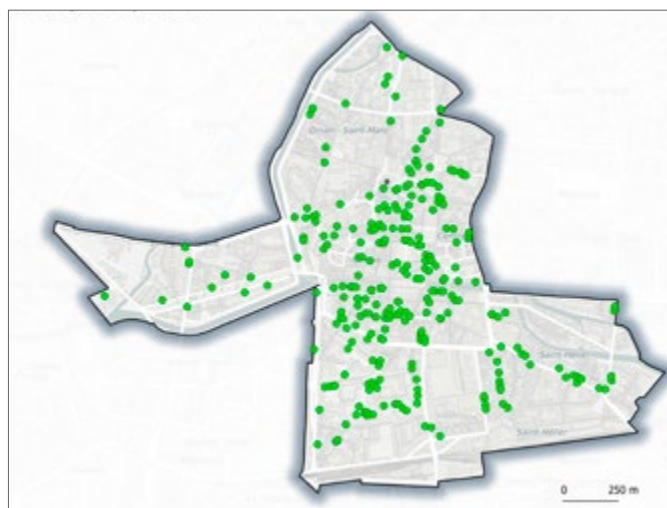
CAFÉS, HÔTELS, RESTAURANTS



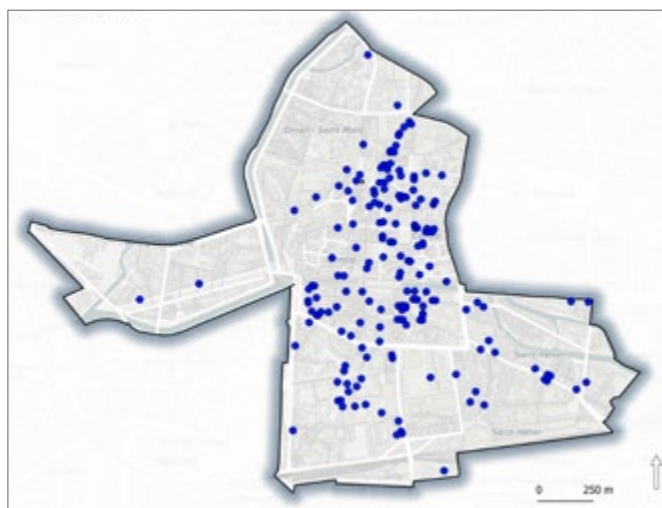
ÉQUIPEMENT DE LA MAISON



HYGIÈNE, SANTÉ, BEAUTÉ



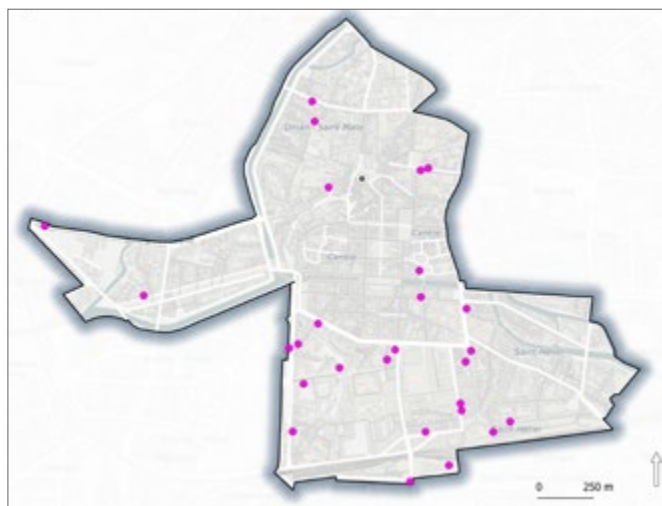
CULTURE ET LOISIRS



SERVICES EN AGENCE

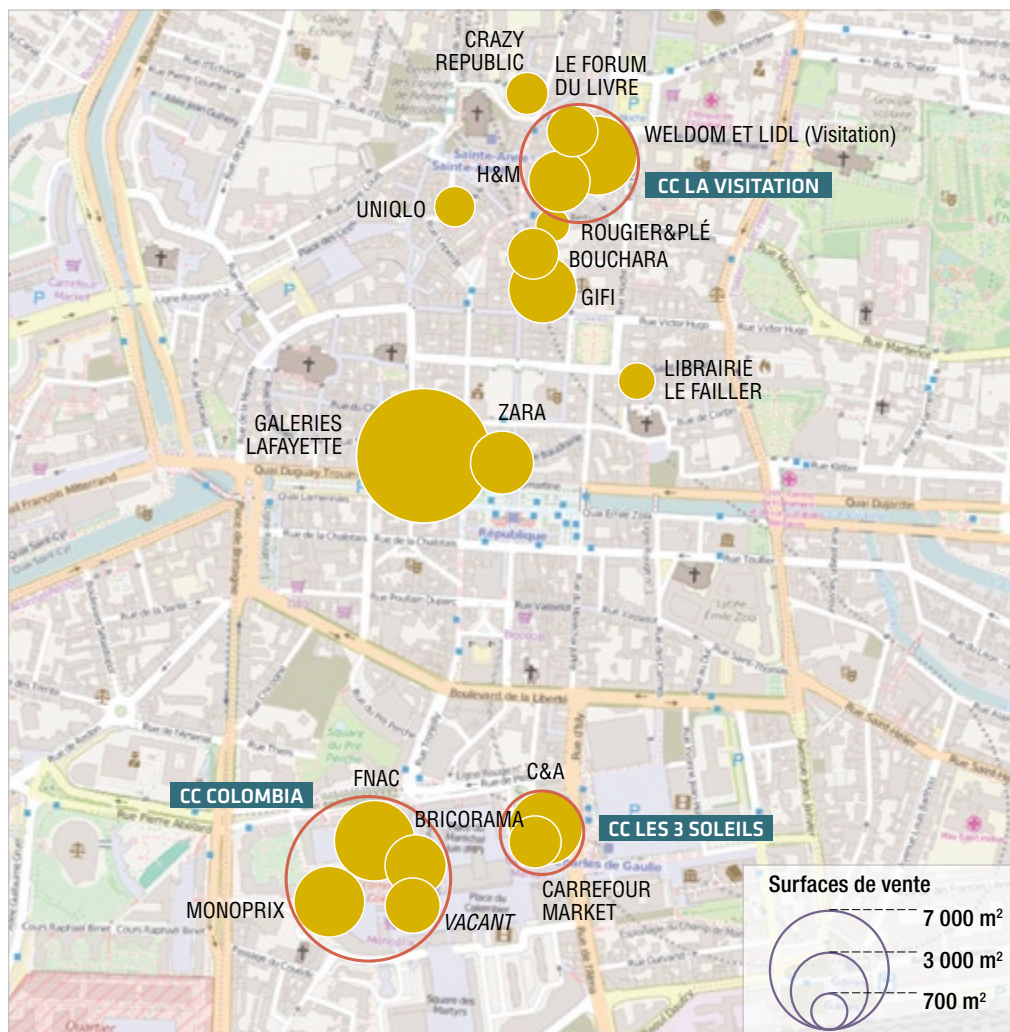


CYCLE, AUTO



Source : BDD Commerces, Recensement centre-ville de Rennes, 2025 Audiar. Fond de carte : Plan de ville communal et intercommunal de Rennes Métropole 2025. Traitements : Audiar (mai 2025).

LES LOCOMOTIVES DU CENTRE-VILLE EN 2025



LISTE DES COMMERCE DE PLUS DE 650 M² DANS LE CENTRE-VILLE DE RENNES EN 2025

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

Sources : Audiar – Rennes Métropole.



© Arnaud Loubry / Rennes, Ville et Métropole.

La dynamique commerciale : une prépondérance des indépendants et un taux de rotation des enseignes dans la moyenne nationale

Le centre-ville de Rennes dispose d'une offre commerciale mixte alliant enseignes nationales référentes (40%) et une prépondérance de commerces indépendants avec notamment l'arrivée de jeunes concepts.

Le taux de rotation permet d'assurer un renouvellement de l'offre pour ainsi répondre aux exigences des consommateurs.

39 %
enseignes nationales
(stable sur un an)

61 %
indépendants

Nantes : 30% enseignes nationales (stable sur 1 an)
Nancy : 35% (-0,7 pts)
Montpellier : 27,2% (-1,2 pts)
Grenoble : 32,5% (-1 pt)

13,6 %
indépendant

8,5 %
enseigne

Rotation des commerces 2025/2024*

* Nombre de changements d'affectation des locaux commerciaux / nombre total d'emplacements commerciaux

Nantes : 12% et 7%
Nancy : 15% et 6%
Montpellier : 13,4% et 5,6%
Grenoble : 15,8% et 10,3%

Source : CODATA 2025.

Zoom sur le e-commerce : une montée en puissance

Entre 2018 et 2022, le poids du e-commerce a quasiment doublé à l'échelle de la zone de chalandise du centre-ville de Rennes, et ce pour tous produits confondus (+90%). Plus précisément, la part du e-commerce dans la consommation des ménages (alimentaire et non alimentaire) passe de 5,3% en 2018 à 8,9% en 2022 en seulement quatre ans. Et l'e-commerce maintient ses perspectives de croissance en France d'après les experts.

Plus précisément, pour les seules activités non alimentaires, la hausse est encore plus marquée : on passe de 10,1% en 2018 à 17,5% en 2022. À titre d'illustration, l'augmentation est sensible pour les achats en équipement de la personne (vêtements, chaussures, maroquinerie), soit un secteur d'activités bien implanté dans le centre-ville de Rennes : l'e-commerce attire 18,2% de la consommation des ménages (contre 6,5% en 2019). Même dynamique pour les articles de sport, biens culturels et de loisirs.

Part des dépenses des ménages de la zone de chalandise du centre-ville de Rennes



8,9 % tous produits confondus

17,5 % des achats non alimentaires

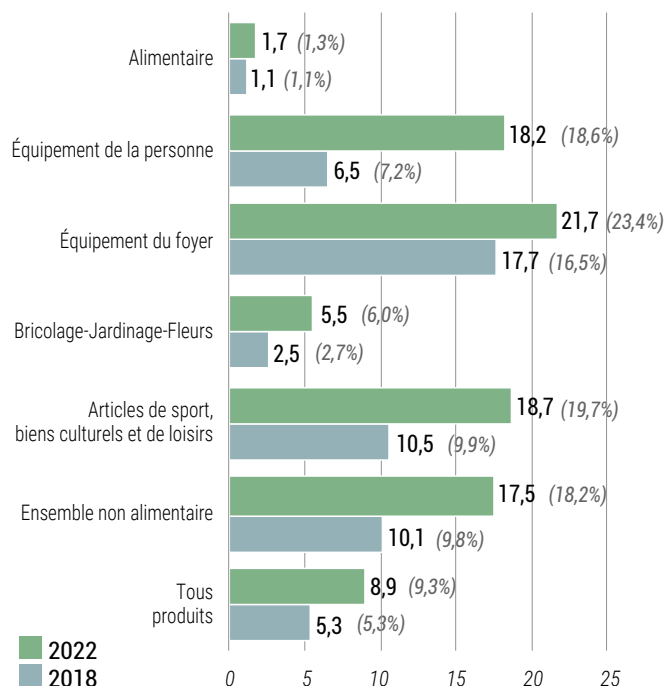
Poids du e-commerce sur la zone de chalandise du centre-ville de Rennes



274 millions d'euros en 2022

+127 millions d'euros par rapport à 2018

PART DU E-COMMERCE DANS LA CONSOMMATION DES MÉNAGES DE LA ZONE DE CHALANDISE DU CENTRE-VILLE DE RENNES



(x,x%) Moyenne départementale

Source : AID Observatoire. Traitements : CCI 35.



PLACE DU CHAMP-JACQUET À RENNES,
© Audiar.

Une vacance stable et contenue

Le taux de vacance résiduel s'élève à 9,4% soit 199 locaux vacants auquel s'ajoute 1,2 % de vacance de projet. Ce taux reste en deçà de la moyenne de l'ensemble des centres-villes français. Ce taux reste stable sur un an mais en hausse depuis 2019 (7,8%). Le centre-ville compte ainsi 225 locaux vacants en 2025. L'augmentation du taux de vacance dans les centres-villes est constatée au niveau national (+2 points depuis 2019).

Depuis 2019, le centre-ville compte 53 locaux vacants supplémentaires. Une partie de cette vacance est « active », composée de locaux en travaux temporaires, d'immeubles en réhabilitation (opération centre ancien, immeubles privés) et d'opérations immobilières de reconversion-construction. Cette vacance participe au renouvellement et à la dynamisation du tissu commercial. Elle est un levier de transformation plutôt qu'un symptôme de dégradation de l'attractivité du centre-ville.

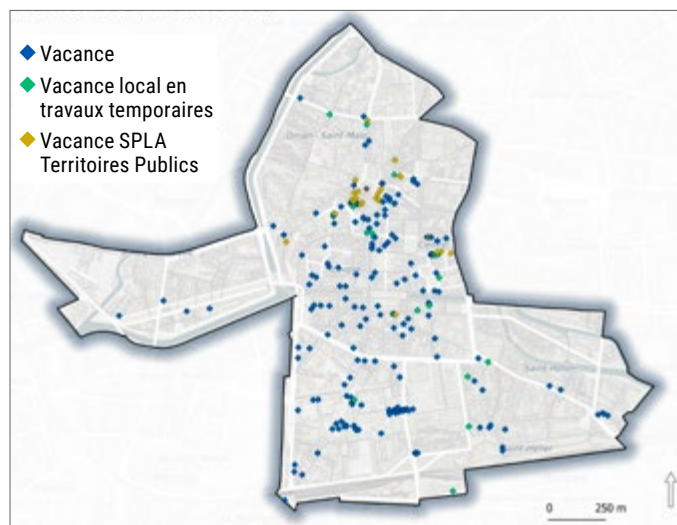
Certaines rues, situées sur la partie nord du centre-ville, concentrent depuis 2015 une part importante de la vacance commerciale en lien avec des opérations publiques de requalification (dans le cadre de OPAH Renouvellement urbain Rennes Centre Ancien) : rues Saint-Georges, Saint-Michel, Pont-aux-Foulons ou encore Penhoët.

Pour la partie sud du centre-ville, la vacance autour de la rue du Puits Mauger (en lien avec les travaux de la ligne b du métro) s'est résorbée. Celle-ci se polarise autour des deux galeries marchandes au sud du centre-ville (Colombia et 3 soleils). Ce constat s'inscrit, d'une part, dans un contexte national où la vacance est plus élevée sur ce type de pôle marchand et, d'autre part, pour les 3 soleils, il convient de souligner la perspective d'une restructuration de la galerie dont l'ambition est de redynamiser le pôle commercial et d'attirer de nouvelles enseignes (2026).



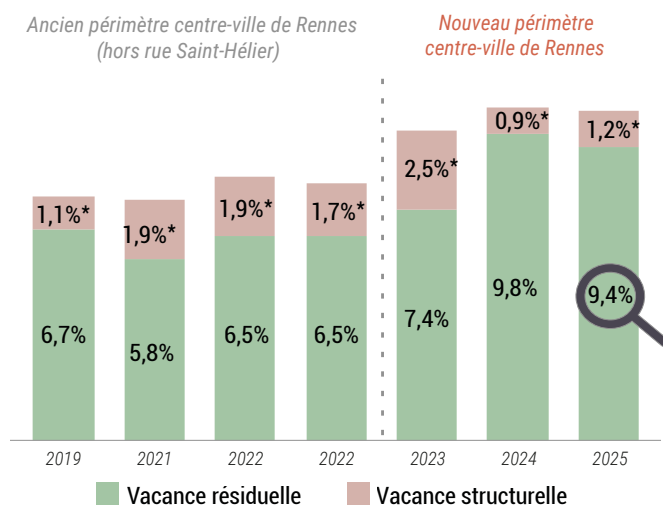
Le taux de vacance de 10,6% en 2025 peut être décomposé entre la vacance dite résiduelle (vacance normale et liée à des travaux temporaires) et la vacance structurale (opération centre ancien...). En ne retenant que la vacance résiduelle, ce taux atteint 9,4% en 2025 dans le centre-ville de Rennes, soit 199 locaux vacants. Ce taux reste en deçà de la moyenne des centres-villes français.

QUALIFICATION DE LA VACANCE 2025



Source : BDD Commerces - Recensement centre-ville de Rennes, 2025 Audiar.
Fond de carte : plan de ville communal et intercommunal de Rennes Métropole 2025. Traitements : Audiar, mai 2025.

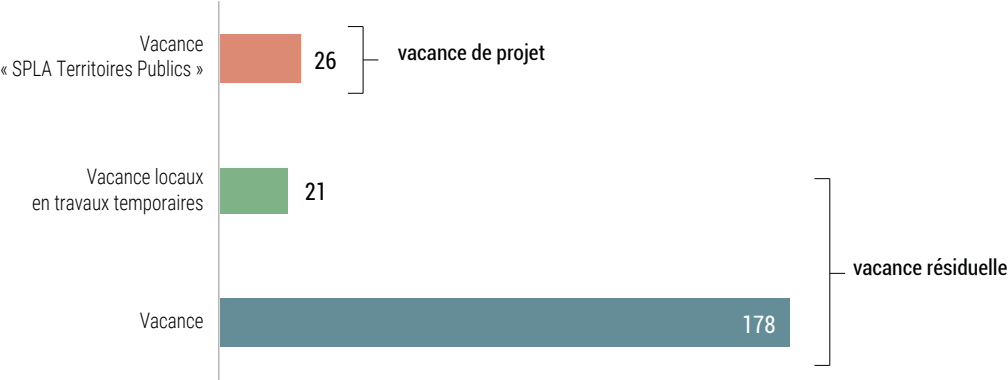
QUALIFICATION DU TAUX DE VACANCE EN AVRIL 2025



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

Source : Audiar.

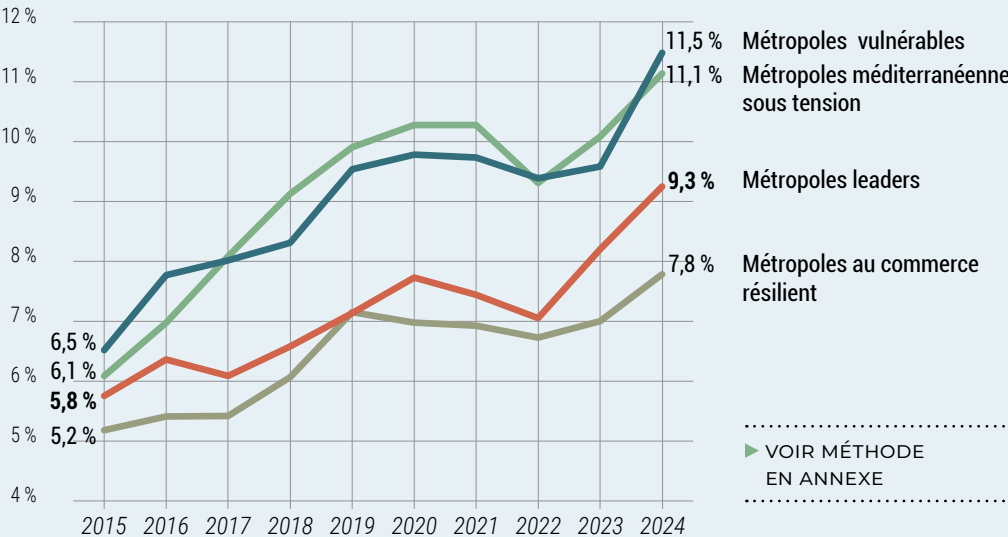
RÉPARTITION PAR TYPE DE VACANCE EN AVRIL 2025 (Hors pôle gare)



Source : Audiar.

FOCUS NATIONAL SUR LA VACANCE COMMERCIALE

ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE COMMERCIALE GLOBALE DANS LES MÉTROPOLES RÉGIONALES DE 2015 À 2024 (EN %)



Les métropoles leaders :
Bordeaux, Montpellier, Nantes, Rennes, Toulouse

Les métropoles au commerce résilient :
Lyon, Strasbourg, Tours

Les métropoles méditerranéennes sous tension :
Marseille-Aix, Nice, Toulon

Les métropoles vulnérables :
Lille, Grenoble, Rouen, Nancy

Source : Insee.

ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE COMMERCIALE PAR TYPE DE PÔLES MARCHANDS DE 2015 À 2024 (EN POINTS)

Croissance de la vacance	Global	Centre-ville	Centres commerciaux	Périphérie
Métropoles leaders (Rennes, Bordeaux, Montpellier, Nantes, Toulouse)	+3,5 pts	+3,5 pts	+7,4 pts	+1,2 pt
Métropoles au commerce résilient (Lyon, Strasbourg, Tours)	+2,6 pts	+2,3 pts	+5,8 pts	+1,6 pt
Métropoles méditerranéennes sous tension (Marseille-Aix, Nice, Toulon)	+5 pts	+4,6 pts	+9,2 pts	+4,6 pts
Métropoles vulnérables (Lille, Grenoble, Rouen, Nancy)	+5 pts	+5 pts	+11 pts	+1 pt

Les métropoles leaders (dont Rennes) ont un taux de vacance commerciale qui est passé en moyenne de 5,8 % en 2015 à 9,3 % en 2024, soit 3,5 points d'augmentation.

Sources : Traitements IEIF d'après les données Codata, Insee.

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

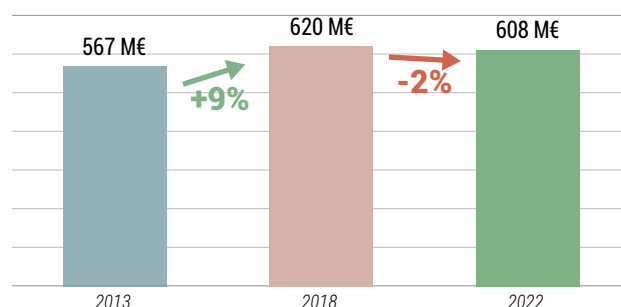
Le Centre-Ville de Rennes reste le premier pôle fréquenté par les ménages avec 29,5% des dépenses réalisées à l'échelle du Pays de Rennes (cf. étude Lestoux et associé SCoT). Le chiffre d'affaires (CA) des commerces du centre-ville (hors hébergement, restauration) est estimé à 608 millions d'euros en 2022. 33% de ce CA est lié à l'équipement de la personne (habillement, chaussures...), 30% aux produits alimentaires et 22% aux biens culturels.

Pour le non alimentaire, l'influence commerciale du centre-ville s'érode à l'échelle de Rennes Métropole (hors Ville de Rennes), mais également celle du Pays de Rennes (hors Rennes Métropole). Cette attractivité est aussi en baisse sur les autres territoires d'Ille-et-Vilaine (12% du CA en 2022 contre 15% en 2018). Cette rétraction de la zone de chalandise en dehors du Pays de Rennes s'exprime en particulier au travers du secteur de l'équipement de la personne, secteur lourdement impacté par le phénomène de déconsommation.

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

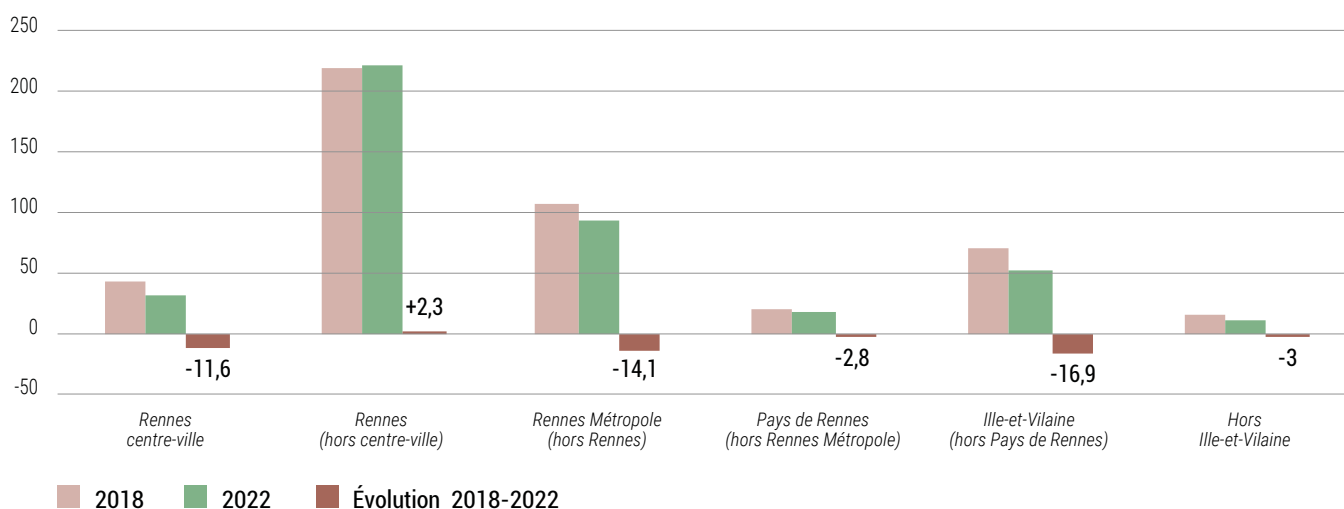
et-Vilaine, plus de la moitié des dépenses supplémentaires en quatre ans. Le recul des achats en magasins physiques est une tendance qui se confirme, en particulier pour les produits non alimentaires. Pour le département, les ventes en ligne (18% des dépenses non alimentaires) pèse deux fois plus qu'il y a quatre ans, ce qui explique notamment la fragilisation de secteurs comme l'équipement de la personne. La part de ce dernier, dans la composition du CA du centre-ville de Rennes, est en baisse de sept points en quatre ans pour atteindre 33% du CA en 2022 contre 40% en 2018, traduisant la tendance nationale observée.

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



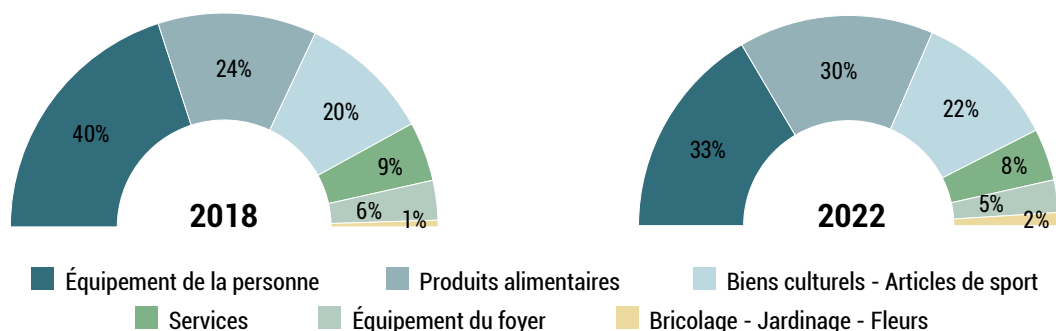
Source : AID Observatoire. Traitements : CCI Ille-et-Vilaine.

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

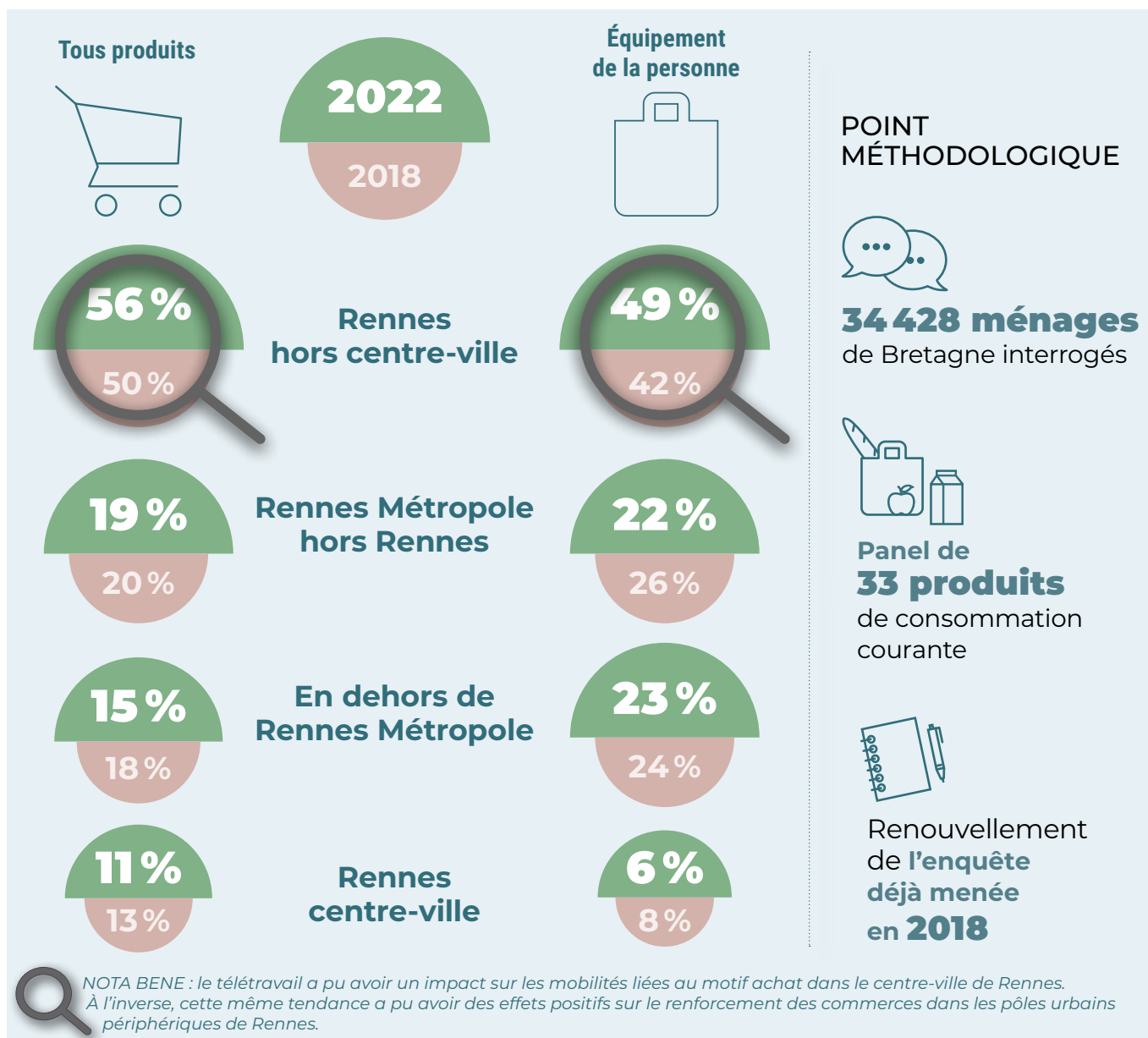


Source : CCI Ille-et-Vilaine - Observatoire de la demande commerciale.

RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES ESTIMÉ DES COMMERCE DU CENTRE-VILLE DE RENNES SELON LES PRODUITS EN 2018 ET 2022



Source : AID Observatoire. Traitements CCI 35.



Une dynamique d'ouvertures en 2024-2025 qui se maintient

La dynamique d'ouvertures en 2024-2025 se maintient malgré un contexte national morose. Elle se fait majoritairement sous un format indépendant (plus de 70% des ouvertures).

Les secteurs qui comptent le plus d'ouvertures :

50%
café, restaurant

18%
équipement de la personne

10%
alimentation spécialisée

7%
équipement de la maison

Les nouvelles enseignes du centre-ville de Rennes :

- secteur des cafés-restaurants : hormis des enseignes comme Yaya, Gruppomimo, KFC, Tripletta... d'autres ouvertures sous un format indépendant sont recensées : Tranche, Robiquette, Ripaille, Caravane Palace, Pépin, Magma, Berzingue, Madame Claude, Ferveur...
- secteur de l'équipement de la personne voit arriver de nouveaux concepts :
 - sous format indépendant, plusieurs ouvertures à noter : Aura, Déjà vu, Prieur Montre ;
 - sous enseigne, on note l'arrivée de Bonobo, Oda-je, JD sport, Hema, Ysé et l'ouverture prochaine de Longchamp.
- secteur de l'alimentation spécialisée : arrivée de nouveaux entrants sous un format indépendant : Soif, Grand Père Jules, Gang de Bières, Mordus...
- secteur de l'équipement de la maison : Le Bel Hasard, Les trois marguerites, à titre d'illustrations.

Parmi les nouvelles enseignes du centre-ville de Rennes en 2024-2025

Archives

Rue Victor Hugo (vêtements)



Aura

Rue Chateaubault (vêtements)

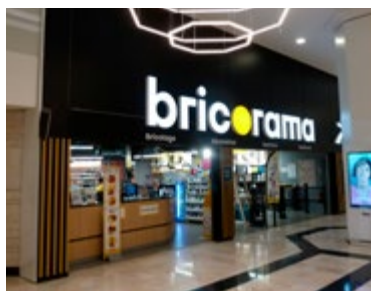


Benêze

Place des Lices (restaurant)

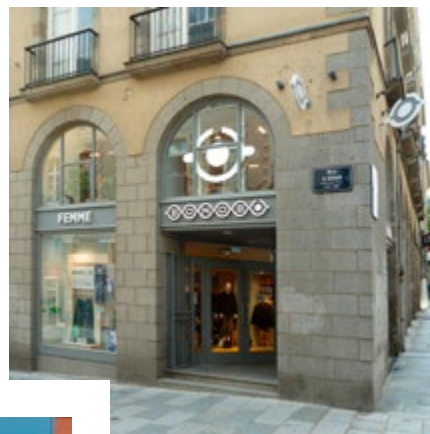


Bricorama Centre commercial
Colombia (bricolage)



Bonobo

Rue de Rohan (vêtements)



Ferveur

Mail François
Mitterrand
(bar)



Gang de bières
Rue Hoche (bières)



Gruppomimo Place des Lices (restaurant)



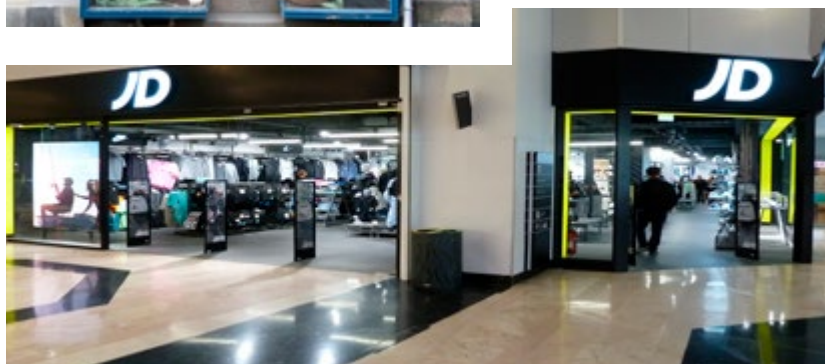
Inkognito
Rue Victor Hugo (tatouage et piercing)



Jardins de Gaïa Rue Hoche (thés)



JD Sports Centre commercial
Colombia (articles de sport)



Madame Claude
Rue de Penhoët (restaurant)



Made in frogs
Rue Ferdinand Buisson (cadeaux)



Maison Tulipe
Rue du Chapitre (fleuriste)



Mordus
Place Saint-Germain (pâtisserie)



Novettino
Rue de la Visitation (restaurant)



Manava
Rue de Rohan (beauté)



Nuage Rue Alfred Dreyfus (café)



Odaje Rue Chateaubault (chaussures)



Prieur Rue Édith Cavell (bijouterie)



Supino
Rue Saint-Melaine (restaurant)



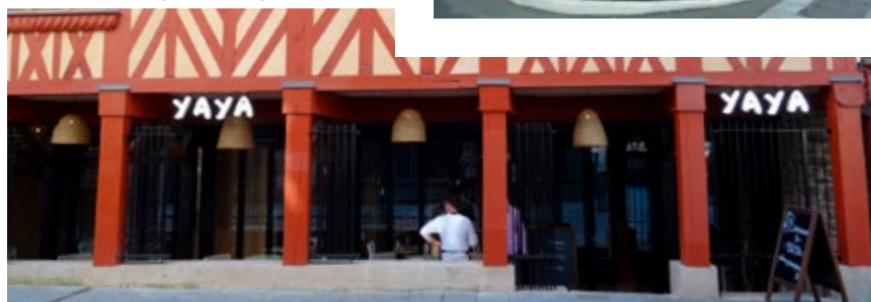
The new me
Avenue Janvier (café, yoga)



Végestal Rue Hoche (épicerie)



Yaya
Rue de Penhoët (restaurant)

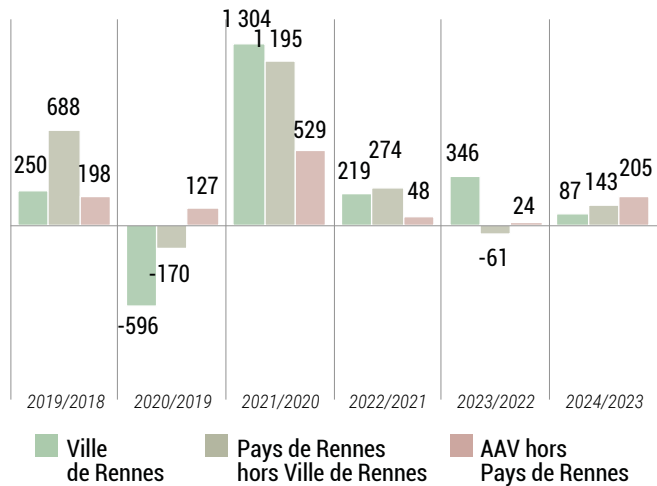


Les emplois salariés privés fin 2024 : un net ralentissement des gains dans la ville de Rennes

La Ville de Rennes compte 13 841 emplois salariés privés fin 2024 dans le commerce de détail et l'hébergement-restauration, soit 46 % de ces emplois du Pays de Rennes (pas de donnée à l'échelle du centre-ville).

Ces emplois sont en croissance sur les six dernières années. Si le rebond de l'année 2021 a gommé toutes les pertes d'emplois salariés de la crise sanitaire, grâce aux dispositifs d'aides et de soutien, les créations d'emplois se sont poursuivies sur un rythme pré-Covid avec néanmoins une année 2024 marquée par un net ralentissement des gains d'emplois.

ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL + HÉBERGEMENT RESTAURATION (en volume) depuis 2018

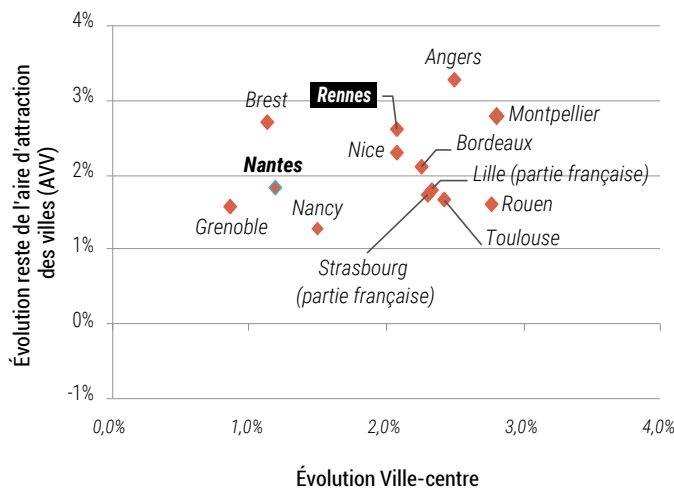


Source : ACOSS, traitements Audiar.

De 2018 à 2024, à l'échelle de la ville de Rennes (pas de donnée infra communale), tous les secteurs d'activités sont en croissance d'emplois sauf un : l'équipement de la personne (-11 % d'emplois salariés privés). Les secteurs les plus dynamiques sont au premier chef l'alimentaire puis viennent la culture-loisirs et l'hygiène-beauté-santé (voir tableau).

Sur six ans (2018-2024), en se comparant à Bordeaux, Toulouse, Nantes, Montpellier, Angers ou Brest, Rennes se situe dans une configuration favorable et équilibrée pour la croissance de ses emplois dans le commerce et l'hôtellerie à deux échelles géographiques : la ville-centre (Ville de Rennes) et le reste de l'agglomération rennaise (aire d'attraction de Rennes).

ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL + HÉBERGEMENT RESTAURATION entre 2018 et 2024 (en %)



Source : ACOSS, traitements Audiar.

RÉPARTITION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL + HÉBERGEMENT-RESTAURATION – 2018/2024 Ville de Rennes

	Emplois fin 2024	Répartition (en %)	Part du Pays de Rennes	Évolution Ville de Rennes 2024-2018	
				En valeur	en %
1-Généraliste, petites surfaces et supérettes	328	2%	50%	80	32%
2-GSA	1 741	13%	33%	144	9%
3-Grands magasins, magasins populaires	224	2%	100%	28	14%
4-Commerce alimentaire spécialisé	1 261	9%	41%	187	17%
5-Équipement de la personne	1 535	11%	61%	182	-11%
6-Équipement de la maison	485	4%	19%	25	5%
7-Culture, loisirs	474	3%	35%	103	28%
8-Hygiène, santé	822	6%	50%	173	27%
9-Autre produit non alimentaire	278	2%	52%	51	22%
10-Commerce hors magasin	400	3%	50%	3	1%
11- Hébergement et restauration	6 293	45%	55%	998	19%
Total général	13 841	100%	46%	1 610	13%

Source : ACOSS, traitements Audiar.

Les marchés non sédentaires : 8 marchés de plein air hebdomadaires

Le centre-ville de Rennes compte 8 marchés de plein air, dont 4 à dominante alimentaire. Le marché des Lices, le samedi matin, compte tenu de son offre, est un facteur d'attractivité commerciale et touristique. Les marchés bio du mail François Mitterrand et de la place Saint-Germain assurent une offre de proximité le mercredi.

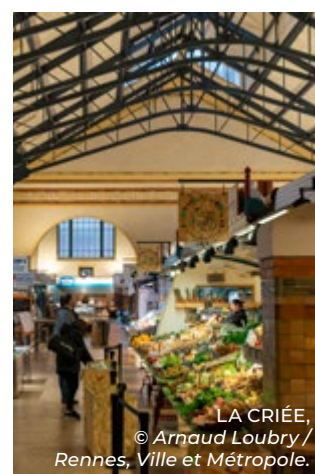
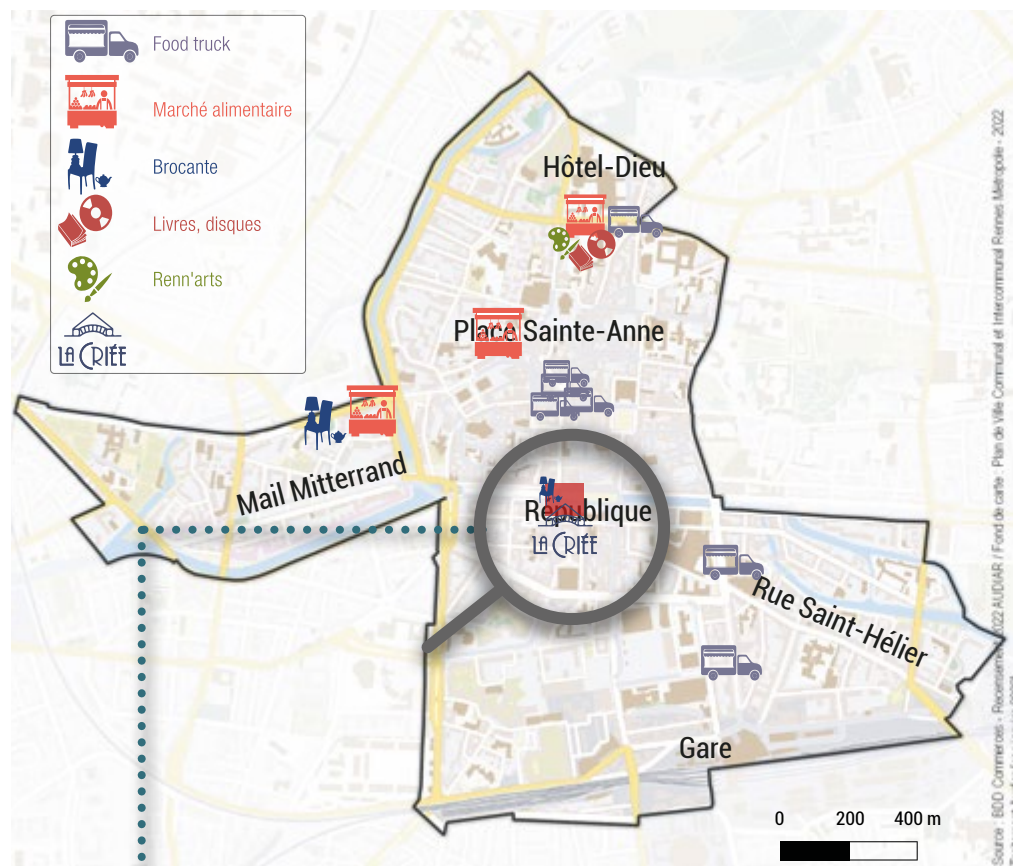
Le centre-ville accueille également des Food trucks, qui sont au nombre de 8 sur 6 emplacements différents (Place Hoche, Place de la Mairie, Place de la République, Parc du Thabor, Rue Saint-Hélier, Rue Saint-Hélier/Place du Verger). On trouve également un autre Food truck à proximité du centre-ville dans le Parc du Thabor.

LES MARCHÉS DE PLEIN AIR EN CENTRE-VILLE DE RENNES EN 2024

Marché de plein air	Jour	Nbre de titulaires	Nature des produits
Marché des Lices	Samedi matin	224	Alimentaire, fleurs
Saint-Germain	Mercredi matin	10	Alimentaire
Brocante de la Criée	Jeudi matin	25	Brocante
Place Hoche	Jeudi après-midi	9	Alimentaire
Bouquinistes Place Hoche	Du lundi au dimanche	10	Livres, disques d'occasion
Renn'arts	Le samedi (sauf janvier, février, août et 3 derniers samedis de décembre)	10	Artistes créateurs
Brocante du Mail Mitterrand	2 ^{ème} dimanche du mois	Environ 30	Brocante
Marché Bio du Mail Mitterrand	Mercredi après midi	15	Alimentaire bio

Source : Ville de Rennes, traitements Audiar.

LES MARCHÉS ET FOOD TRUCKS EN CENTRE-VILLE DE RENNES EN 2022



La Criée Marché Central : le pôle gourmand du centre-ville

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

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

LES MOBILITÉS

Fréquentation des transports collectifs : une évolution favorable depuis 2022 et des records d'affluence

Avec la mise en service de la ligne b de métro et la restructuration du réseau de bus, la fréquentation des arrêts du centre avait fortement augmenté entre 2021 et 2022 (mois de novembre) :

- +23 % en semaine,
- +44 % le samedi,
- +41 % le dimanche.

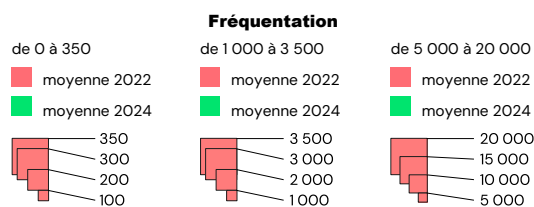
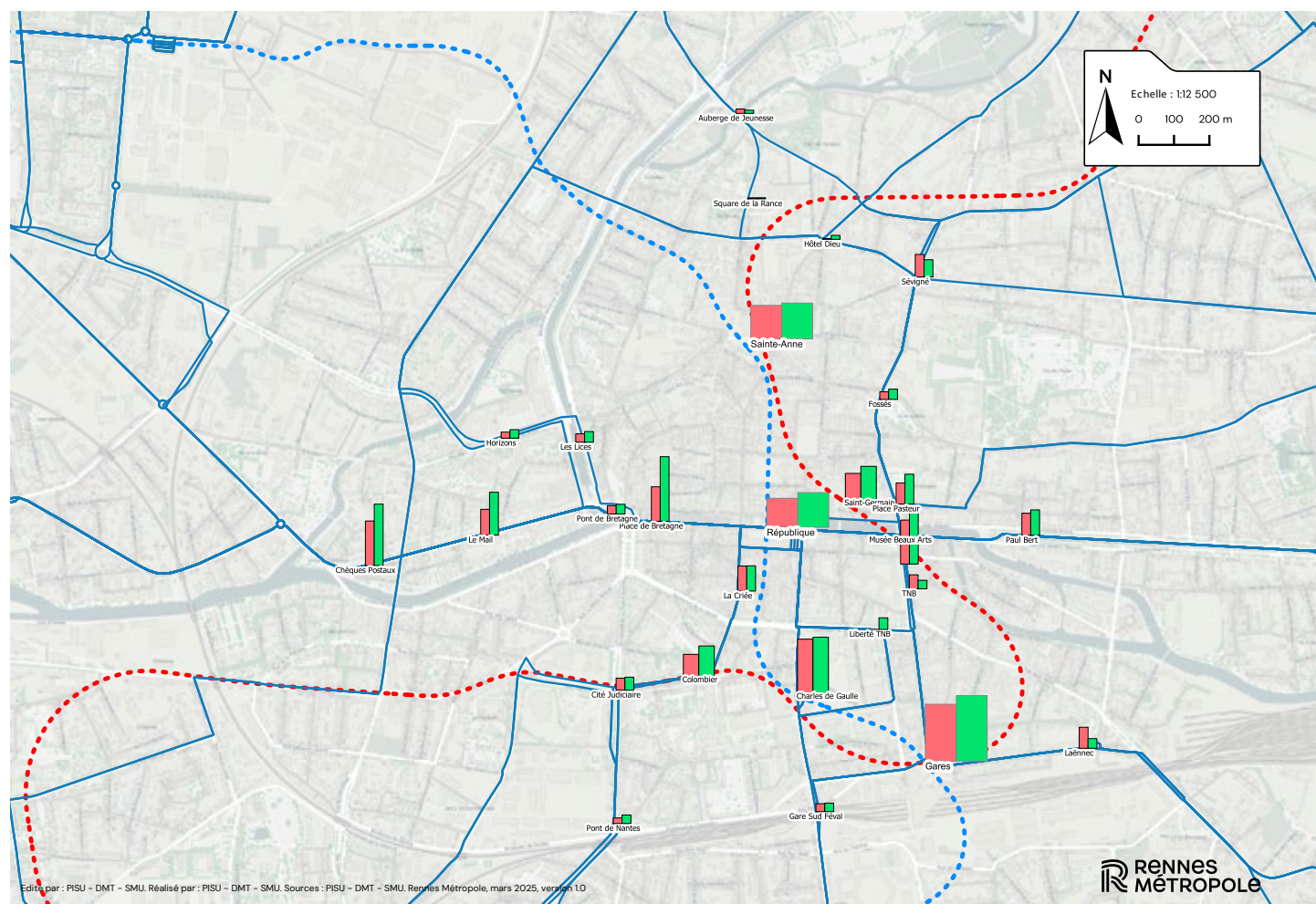
Plus récemment, entre 2022 et 2024, la fréquentation poursuit sa croissance et reste quasi stable le samedi :

- +8 % en semaine,
- -1 % le samedi,
- +15 % le dimanche.



Des records d'affluence sont même observés sur les samedis du mois de décembre 2024 : +16 % le 14 décembre et +14 % le 21 décembre (par rapport à 2022).

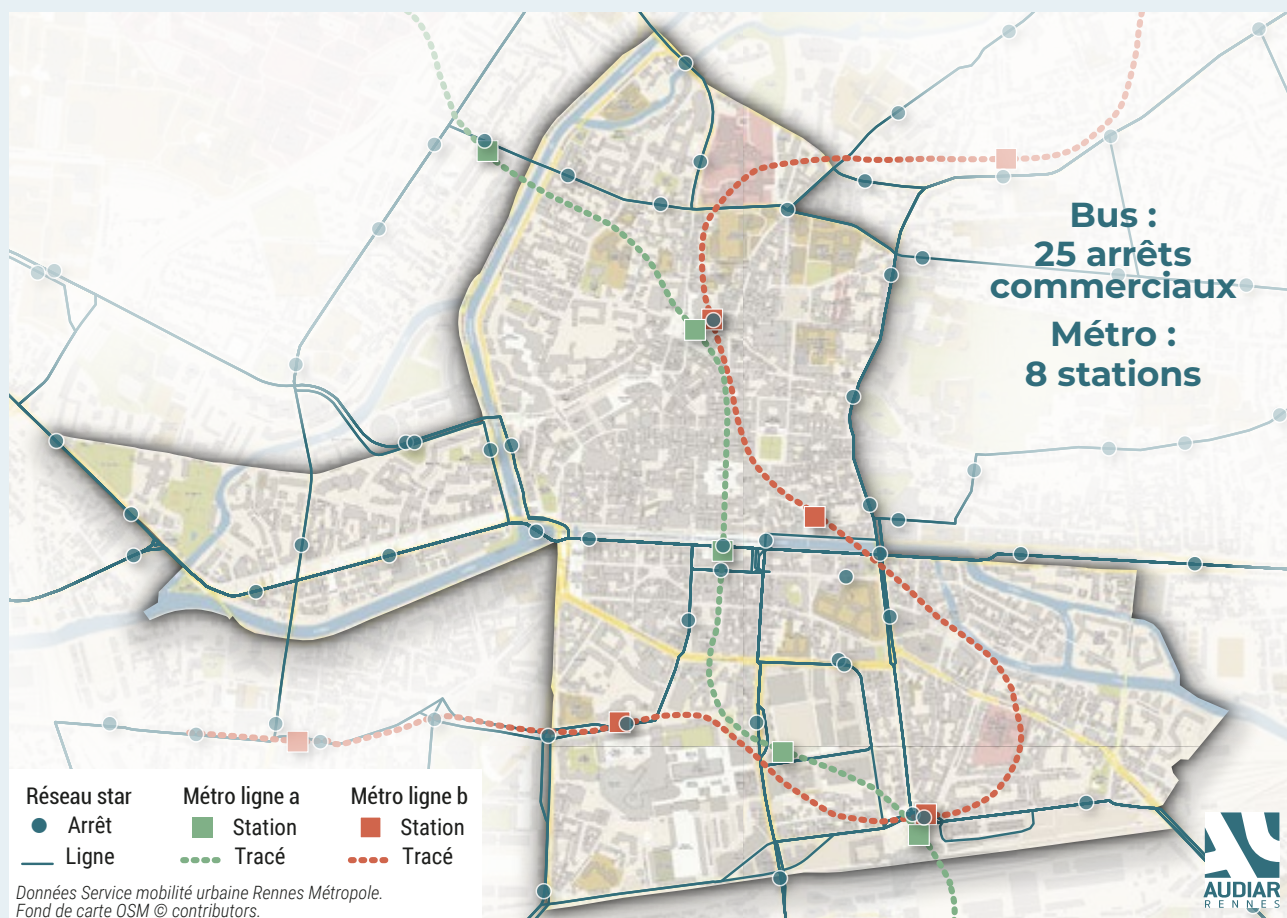
FRÉQUENTATION JOURNALIÈRE DES ARRÊTS DE TRANSPORTS COLLECTIFS ENTRE 2022 ET 2024 (jour ouvrable de base, enquête en novembre)



— Réseau Star
 - - - Métro ligne a
 - - - Métro ligne b

Sources : PISU, DMT.

L'accessibilité du centre-ville en 2024



Le Plan de déplacements urbains (PDU), adopté en janvier 2020, fixe, pour 10 ans, l'organisation des mobilités et les actions en matière de transports et déplacements sur le territoire. Avec l'arrivée de la deuxième ligne de métro à Rennes en 2022, le réseau de bus a été repensé avec des lignes, urbaines et métropolitaines, modifiées.

Voiture



Report des circulations de transit sur des voies de contournement, la desserte se fait par des itinéraires en « pétales » qui servent également de voies d'accès aux parkings en ouvrage.



Transports en commun

Protection des bus (couloir bus, axe est-ouest), bonne connexion bus/métro.

Vélo, Vélorue, Réseau express vélo

Perméabilité du centre-ville (bandes cyclables à contre sens...), stationnement.



Marche

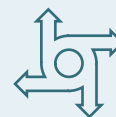
Offrir des espaces de qualité et sécurisés.

Réaffirmer la politique de déplacement de la Métropole et l'enjeu numéro 3 du Plan de déplacements urbains (PDU) : « *confirmer la mobilité dans son rôle de vecteur du dynamisme économique* ».



Attractivité

Faciliter l'accès aux commerces et aux emplois.



Accessibilité

Garantir l'accès aux marchandises.



Hiérarchie

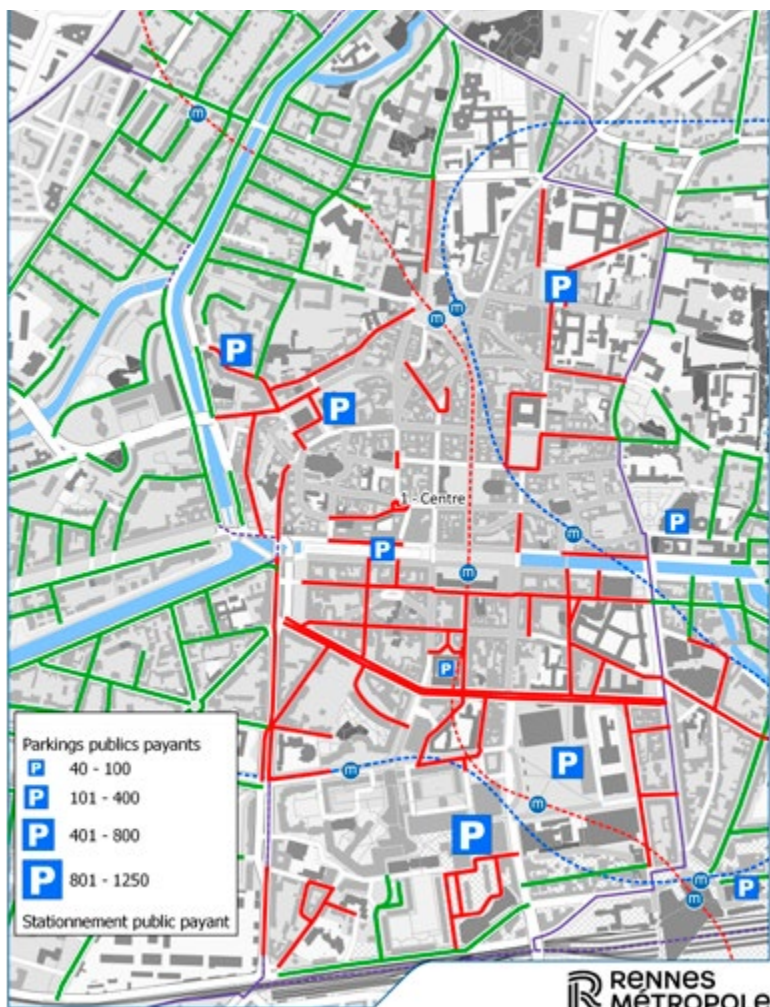
Favoriser l'évolution des parts modales.

80 % de l'offre de stationnement en parkings publics

Fin 2024, l'offre de stationnement en centre-ville de Rennes est de 7 973 places dont 80 % relèvent d'une offre en parkings publics et 20 % d'une offre sur voirie en zone rouge. Quelques places en zone verte sont également à signaler dans le périmètre.

L'offre est en légère hausse depuis l'ouverture le 24 janvier 2023 du nouveau parking public Hôtel-Dieu avec 305 places supplémentaires. À noter, la fermeture depuis fin août 2025 du parking Vilaine (249 places), remplacé par le projet d'aménagement des quais de Vilaine (voir p. 15).

STATIONNEMENT PUBLIC PAYANT

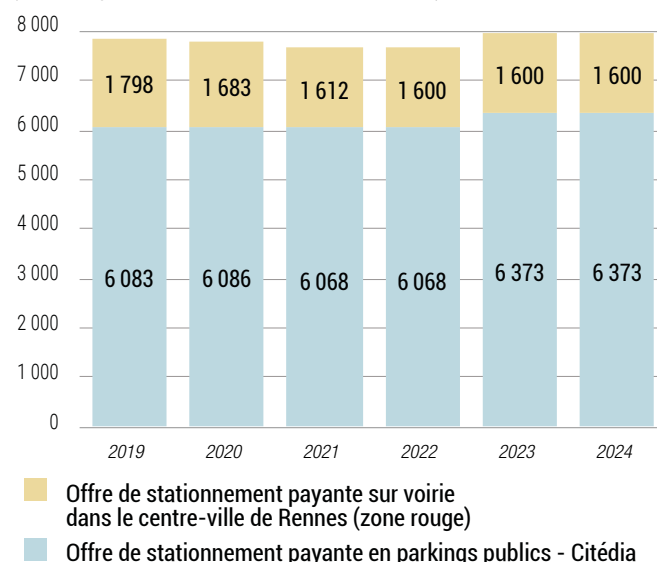


L'offre de stationnement en zone rouge est stable en 2024 même si celle-ci a régulièrement baissé ces dernières années en raison de la poursuite des projets d'aménagement d'espaces publics (abords du métro, places de livraisons, arceaux vélos, végétalisation...) ou encore des travaux de mise aux normes (accessibilité, sécurisation des traversées piétonnes, PMR...) ; une tendance baissière qui devrait se poursuivre pour les mêmes raisons.

Fait particulier en 2024, le parking Colombier était en travaux et a proposé une jauge variable et réduite. Cette variabilité n'a pas été prise en compte dans le dénombrement des places.

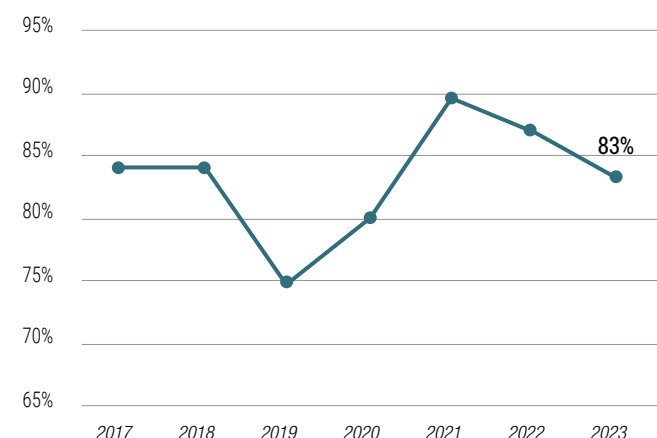
La mise en place en 2018 de la « dépenalisation » du stationnement sur voirie et sans doute de l'augmentation du coût du stationnement, ont conduit à une évolution significative des pratiques : le taux d'occupation de la voirie (parkings exclus) est estimé autour de 80 à 90 % en zone rouge. Ce niveau est satisfaisant et induit un temps de recherche limité d'une place en période payante.

OFFRE DE STATIONNEMENT EN CENTRE-VILLE DE RENNES (voirie payante - zone rouge et parcs publics)



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

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



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

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

Le nombre d'usagers horaire, c'est-à-dire détenteur d'un ticket pris à l'entrée des parkings publics payants du centre-ville s'élève en 2024 à environ 2 millions. Si ce chiffre est stable sur un an, malgré l'indisponibilité du métro ligne b au cours du premier semestre 2024 bénéficiant à l'usage des parkings, il s'avère en nette baisse par rapport à 2019 (-20%).

Une étude du Cerema¹ menée à partir des données issues des enquêtes ménages-déplacements montre par exemple que 74% des clients des commerces de centre-ville dans les grandes agglomérations s'y rendent à pied, à vélo ou en transports en commun expliquant en partie la diminution du recours à la voiture et au stationnement.

L'évolution réside aussi sans doute dans l'évolution des comportements d'achat comme le souligne l'étude nationale de Procos² : « De manière naturelle, la fréquentation liée au motif d'achat diminue car la place du magasin a changé dans le parcours marchand du consommateur. Le smartphone, le web, permettent au consommateur de se renseigner, de comparer avant de se déplacer dans le magasin, en conséquence le comportement "lèche-vitrine" a diminué dans les habitudes.³ »

La tendance récente est à l'inverse de la période pré-covid 2007-2019 avec une fréquentation des parkings qui avait augmenté de 17%. Elle s'expliquait par une progression de l'offre (ouverture du parking De Gaulle-Gare, extension du parking Gare-Sud) mais également par un report de la voirie vers les parkings publics.

En 2024, l'offre disponible dans les parkings publics aux périodes les plus chargées reste confortable mais disparate selon les parkings.

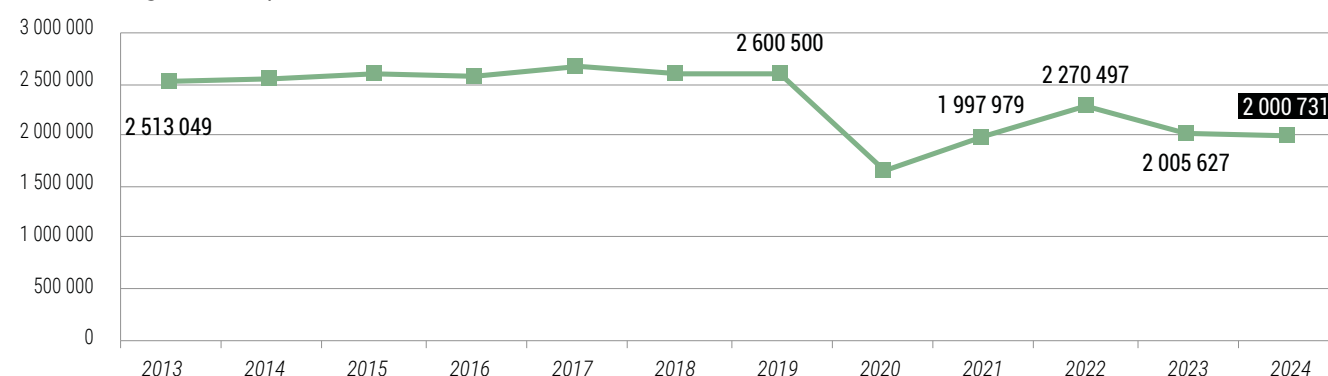
1 https://www.cerema.fr/fr/actualites/mobilite-commerces-quels-enseignements-enquetes-deplacements_publication_2020

2 Procos : fédération pour la promotion du commerce spécialisé, newsletter #69, février 2024.

3 https://www.procos.org/images/procos/images_page_d_accueil/Newsletter/Fevrier_2024/news_69_frequentation_magasins.pdf

FRÉQUENTATION DES PARKINGS EN OUVRAGE DU CENTRE-VILLE

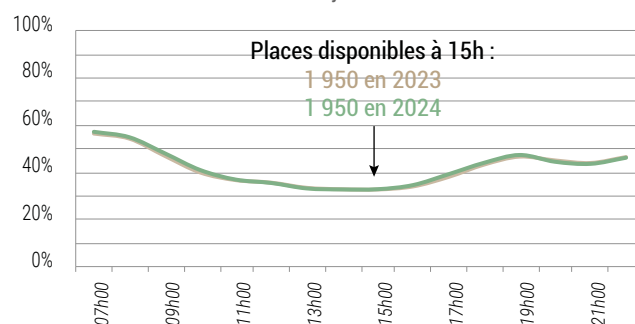
Nombre d'usagers horaire par an



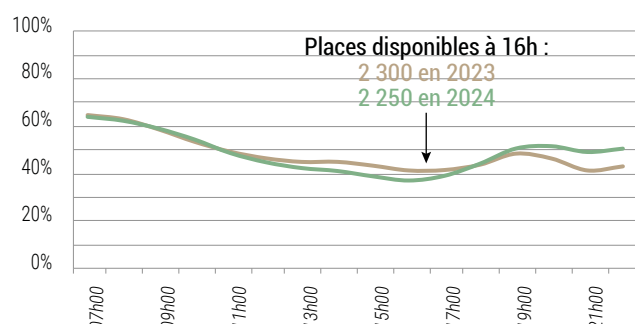
Source : Citédia, Service Mobilité (SMU), Rennes Métropole.

PLACES LIBRES DANS LES PARCS DE STATIONNEMENT EN 2023 ET 2024

Les mardis et jeudis d'octobre

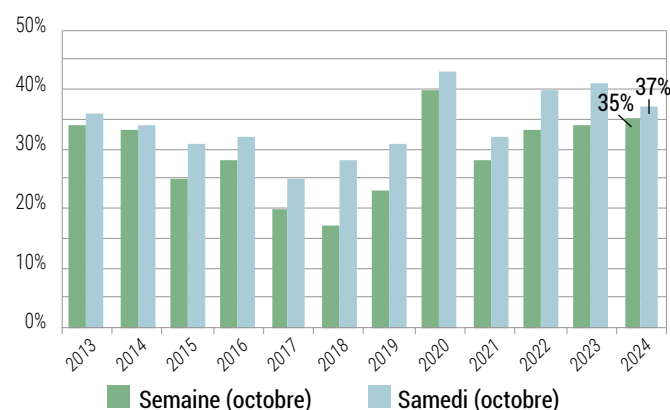


Les samedis d'octobre



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

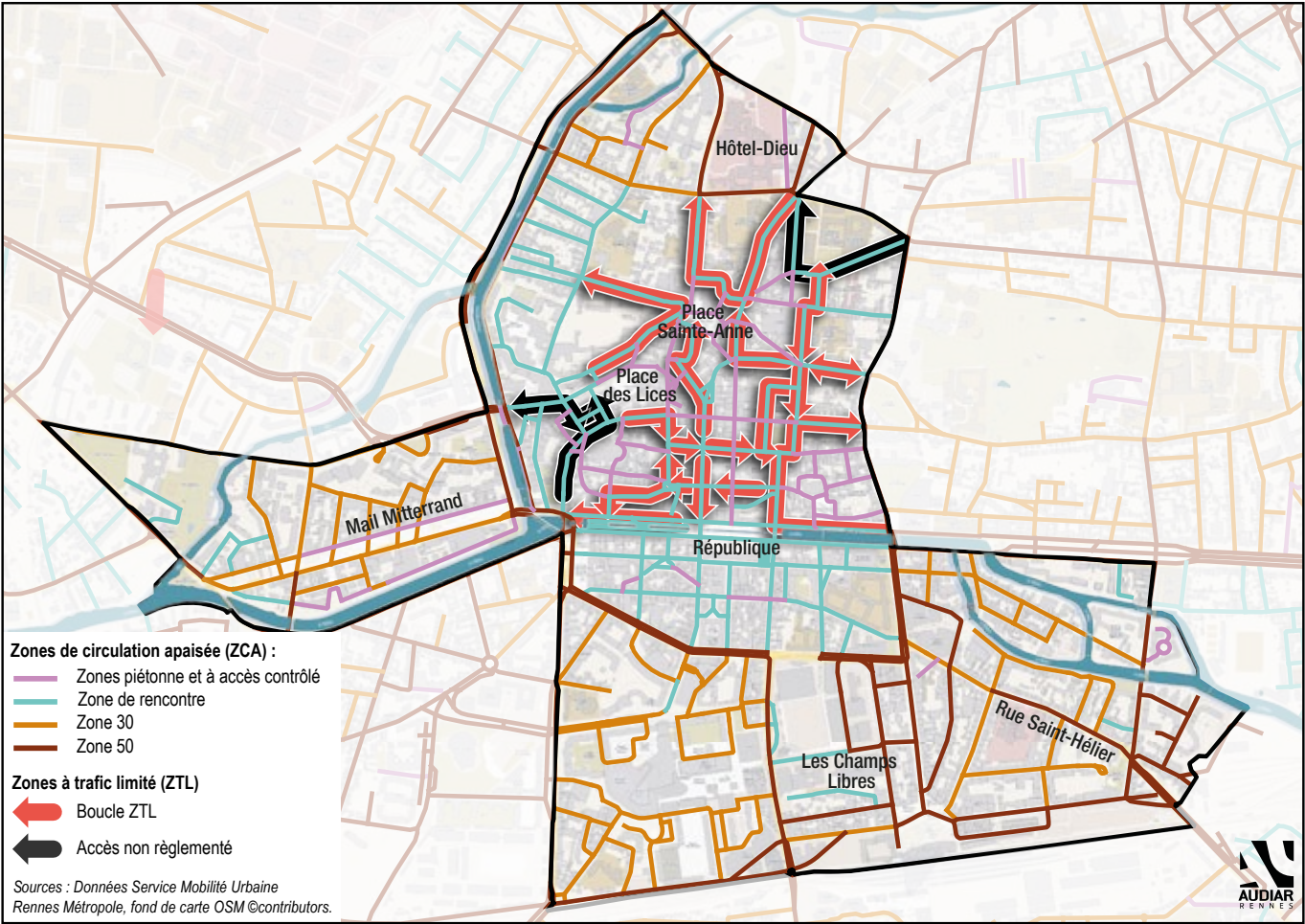
POURCENTAGE DE PLACES DISPONIBLES DANS LES PARKINGS PAYANTS À 16H EN SEMAINE ET LE SAMEDI



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

Dans le centre-ville de Rennes, l'objectif est d'apaiser le trafic de même que de donner la priorité aux piétons et cyclistes afin de conforter les parcours marchands.

CARTOGRAPHIE GÉNÉRALE DES AIRES PIÉTONNES, ZONE DE RENCONTRE ET ZONES 30 ET 50 DANS LE CENTRE-VILLE DE RENNES



Les parkings publics : 5 000 usagers sur une journée en moyenne avec des réservoirs de places

En 2024, la fréquentation journalière des parkings publics du centre-ville s'élève en moyenne à 5 463 usagers (en octobre), en légère hausse par rapport à 2023 (+3%).

Le parking de la Gare est celui qui présente la plus grande capacité (914 places) suivi du parking De Gaulle-Gare (798) qui retrouve une fréquentation post crise sanitaire élevée. Le parking Hoche (777 places) et le parking des Lices (422) de par leur position centrale ont également une forte fréquentation.

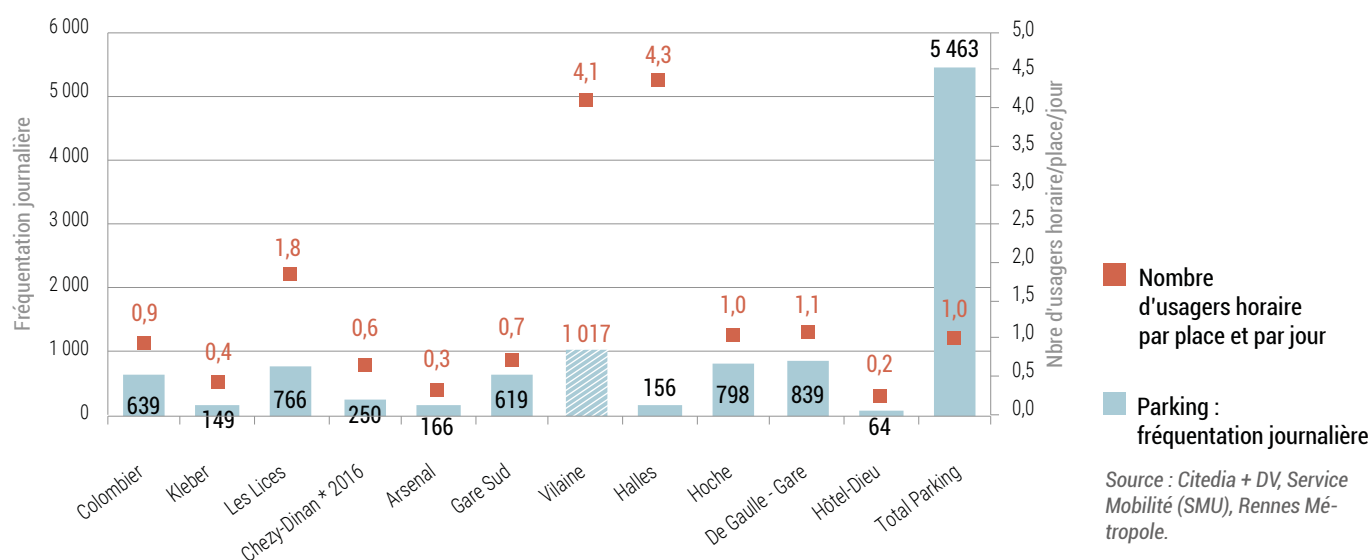
En termes de fréquentation journalière, le parking Colombier, qui voit sa jauge réduite du fait des travaux (-450 places) n'est plus le parking le plus fréquenté du centre-ville.

Les parkings Lices (766 usagers par jour) et Hoche (741), compte tenu de leur position centrale, ont également une forte fréquentation, de même que celui de De Gaulle-Gare (839).

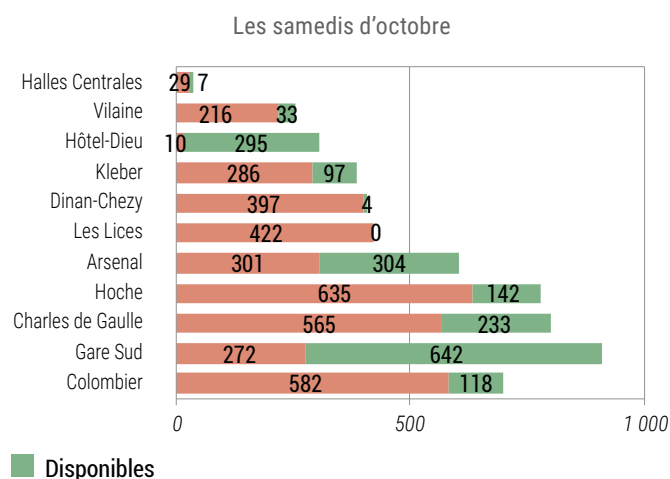
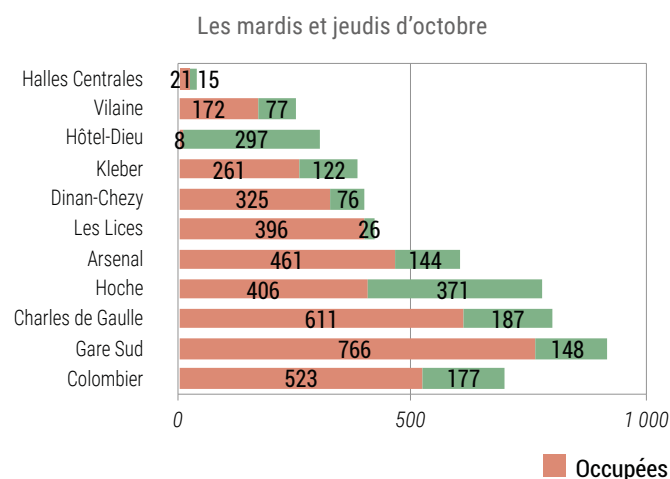


Le parking des Halles Centrales avec ses 36 places, se distingue par un niveau de rotation élevé : 4,3 usagers par place et par jour, soit 156 usagers accueillis chaque jour en moyenne.

FRÉQUENTATION JOURNALIÈRE (OCTOBRE) ET NOMBRE D'USAGERS HORAIRE PAR PLACE/JOUR DANS LES PARKINGS PUBLICS PAYANTS EN 2024



OCCUPATION DE CHAQUE PARC DE STATIONNEMENT À 16H EN 2024



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

Les parkings relais : une fréquentation en croissance depuis 2021 en lien avec l'ouverture des parcs relais de la ligne b

Le territoire compte huit parkings relais pour un total de 4 055 places en 2024, soit presque une multiplication par deux par rapport à 2021 (2 138 places). Aux parkings existants, c'est-à-dire Villejean Université (385 places), J.F Kennedy (369 places), Henri Fréville (391 places), Poterie (676 places) et le parc des Préales (263 places), ce sont ajoutés en 2022, en connexion avec la ligne b du métro, Saint-Jacques Gâté (775 places), Les Gayeulles (402 places) et Cesson-ViaSilva (794 places).

Outre la ligne b, est à signaler l'ouverture de 4 parkings relais les dimanches et jours fériés : sur la ligne a, La Poterie et Villejean-Université et la ligne b, Saint-Jacques Gâté et Cesson-ViaSilva.

La fréquentation des parcs relais a continué d'augmenter en 2024 (+12% sur un an), y compris celle des parcs relais de la ligne a, pour atteindre globalement le double de la fréquentation par rapport à 2021.

Une enquête réalisée en juin 2025 auprès des usagers des parcs-relais liés au métro nous apprend que :

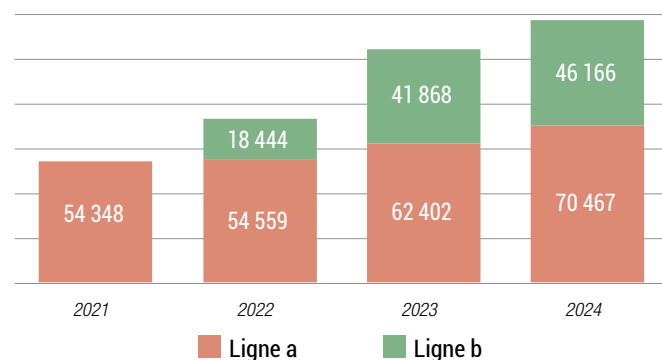
- 47% des usagers des parkings relais habitent Rennes Métropole hors Ville de Rennes et 42% viennent du reste du département d'Ille-et-Vilaine (hors Rennes Métropole) ;
- en semaine, le motif « travail » est le premier motif d'usage des parkings relais (66%) suivi du motif « loisirs ». Le motif « achat » n'est que de 4% en semaine mais monte à 22% le samedi ;
- les usagers des parcs relais utilisent peu les parkings du centre-ville de Rennes (2/3 ne les utilisent jamais), démontrant la complémentarité des deux dispositifs.

LOCALISATION DES PARCS RELAIS LIGNES a ET b DU MÉTRO



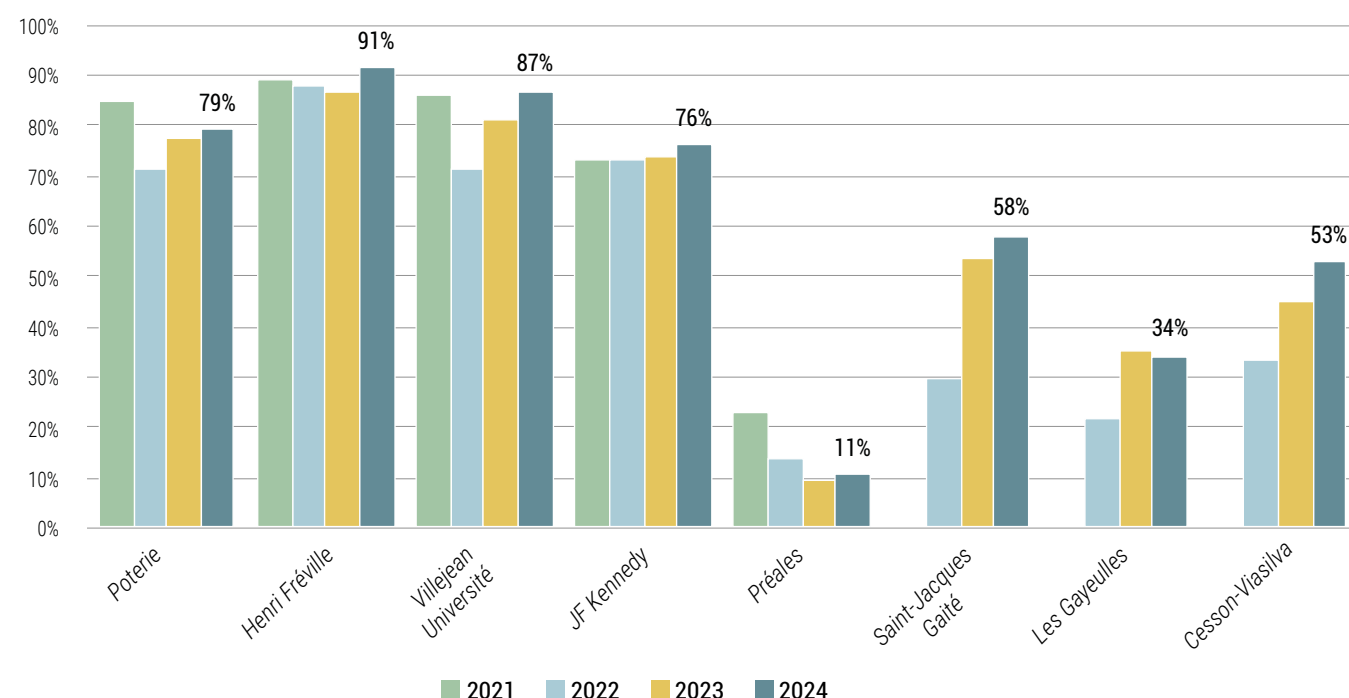
Source : Rennes Métropole.

FRÉQUENTATION GLOBALE DES PARCS RELAIS AU MOIS D'OCTOBRE (Nombre d'entrées)



Source : Kéolis Rennes.

TAUX D'OCCUPATION DES PARCS RELAIS AU MOIS D'OCTOBRE (EN %)



Source : Kéolis Rennes.

Une progression continue du vélo en centre-ville

Rennes 3^e au dernier Baromètre des villes cyclables de plus de 100 000 habitants (source : Fédération française des usagers de la bicyclette (FUB)). Sur le centre-ville, de nombreuses actions menées en faveur de la pratique du vélo :

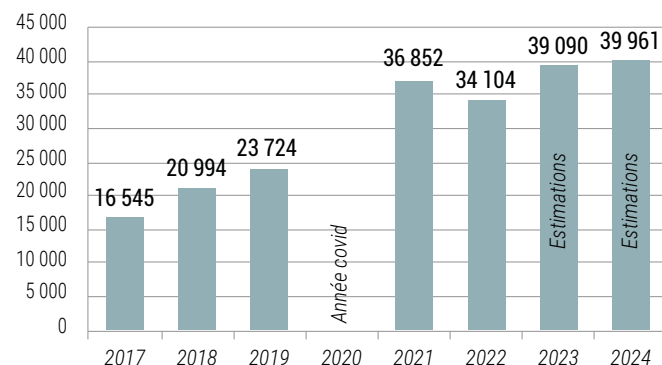
- la vélorue du Quai Nord : avec environ 750 m en faveur des cycles totalisant 6000 cycles/jour ;
- la poursuite du Réseau Express Vélo (REV) rennais et métropolitain passant par l'axe Nord Sud du centre-ville. En septembre 2024, ce sont 39 961 cyclistes qui ont fréquenté chaque jour le centre-ville. La fréquentation de cyclistes dans le centre-ville a plus que doublé depuis 2017 (cf. graphique ci-contre).

En 2024, près de 176 000 emprunts de vélos en libre-service (VLS) ont été effectués dans les 16 stations du centre-ville ; le chiffre est stable depuis 2022. Si le réseau de stations de VLS a été adapté en accompagnement de la ligne b avec un nombre d'emprunts en progression, il n'a toutefois pas retrouvé son niveau

d'avant crise sanitaire. Cette relative stabilité s'explique notamment par le développement de l'offre de location de vélos longue durée.

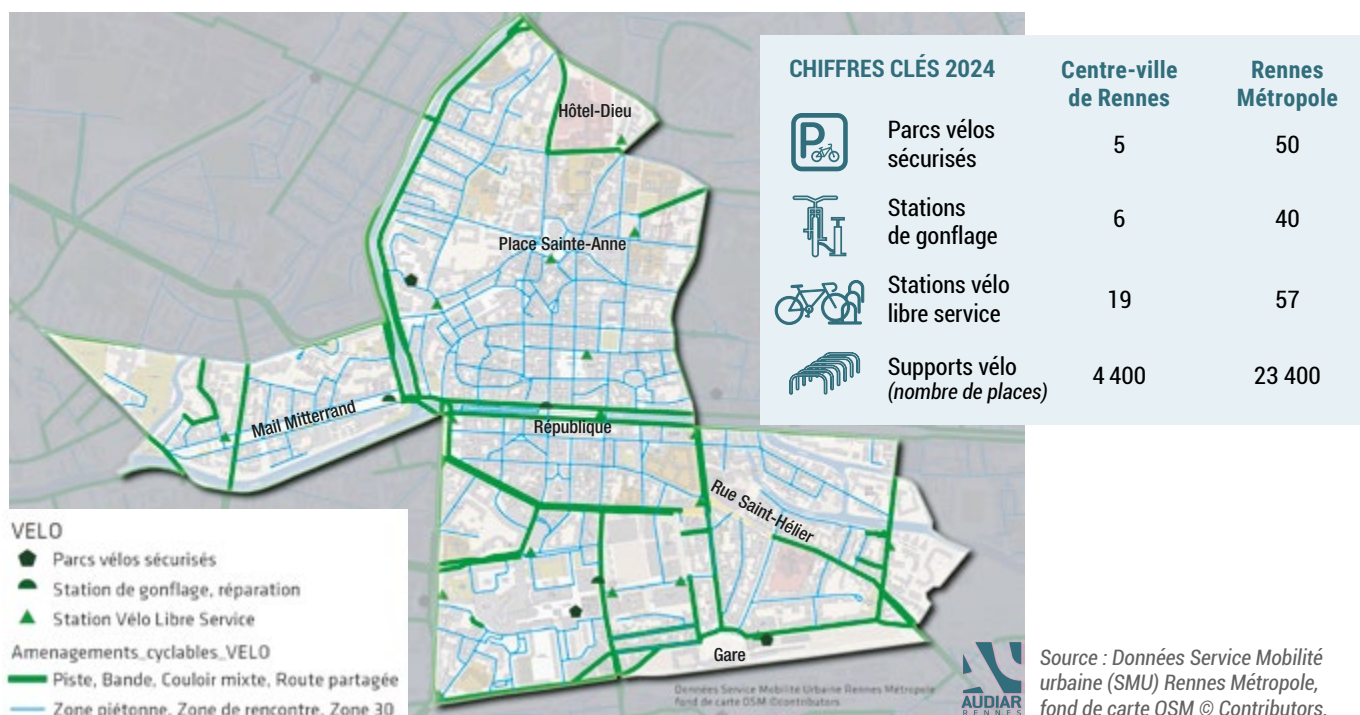
Enfin, cinq parcs de stationnement sécurisés pour vélos sont implantés dans le centre-ville de Rennes, offrant ainsi 357 places sécurisées ainsi que 4 400 arceaux vélos.

NOMBRE MOYEN JOURNALIER DE VÉLOS DANS LE CENTRE-VILLE DE RENNES

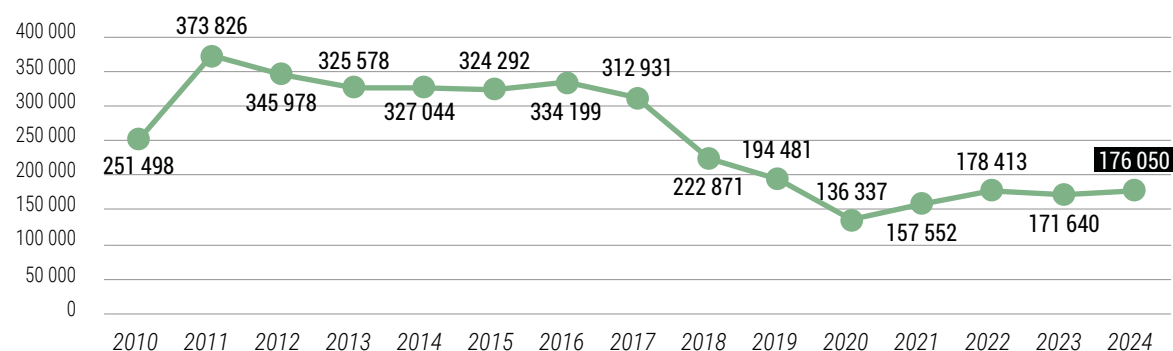


Source : Observatoire de la fréquentation cyclable, Service Mobilité Urbaine (SMU), Rennes Métropole.

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



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



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

I ANNEXE : MÉTHODE DE L'ÉTUDE SUR LA VACANCE COMMERCIALE MENÉE PAR CODATA (p. 23)



Périmètre d'analyse : les principales aires d'influence françaises

Les 16 premières aires d'influence françaises en population :

- > plus de 10 000 000 d'habitants : **Paris** ;
- > 1 000 000 à 2 500 000 habitants : **Lyon, Marseille/Aix, Lille, Toulouse, Bordeaux** ;
- > 700 000 à 1 000 000 d'habitants : **Nantes, Strasbourg, Montpellier, Rennes, Grenoble** ;
- > 500 000 à 700 000 habitants : **Rouen, Nice, Toulon, Tours, Nancy** ;
- > 400 000 à 500 000 habitants : **Clermont-Ferrand, Saint-Étienne, Caen, Orléans, Angers, Dijon, Mulhouse, Perpignan**.



Critères socio-démographiques

Démographie : population, croissance population 2015-2024 et projections à horizon 2035.

Economie : emplois et croissance de l'emploi 2015-2024, part des CSP+, taux d'activité.

Sociologie : médiane des revenus, évolution de la médiane des revenus 2015-2021, taux de motorisation des ménages.

Tourisme : part des résidences secondaires 2021, nombre de nuitées 2024 (hôtels et campings).

-> **Définition d'une note à partir de ces différents critères afin d'appréhender les dynamiques socio-démographiques des différents territoires.**



Critères commerciaux

Emplacements commerciaux : nombre d'emplacements commerciaux et nombre de commerces par territoire.

Taux de vacance : niveau de vacance 2024, progression de la vacance entre 2015 et 2024.

-> **Définition d'une note à partir de ces différents critères afin d'appréhender les dynamiques commerciales des différents territoires.**

-> Pour affiner l'analyse par typologie : définition des profils marchands par secteurs d'activités commerciaux, analyse du poids et de la vacance des différents segments (centre-ville, centres-commerciaux et périphérie).

Sources : traitement IEIF, à partir des données INSEE & CODATA.

REMERCIEMENTS

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



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

PHOTOGRAPHIES

Couverture : © Franck Hamon / Destination Rennes, © Franck Hamon / Destination Rennes et Julien Mignot / Destination Rennes.
Pages 26 à 27 : © Audiar.



RÉDACTION

Jérôme MALLE

DIRECTION DE LA PUBLICATION

Alain BÉNESTEAU

CONTACT

Agence d'urbanisme de Rennes
3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
02 99 01 86 40 - www.audiar.org
communication@audiar.org



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