

Observatoire

L'offre commerciale dans le Pays de Rennes en 2023



sommaire

03 Synthèse

04 L'offre commerciale

- 04 Périmètres pris en compte pour l'analyse des enquêtes 2011/2014-2019-2023
- 04 Plus de 7 000 locaux commerciaux actifs en 2023
- 06 Un taux de vacance commerciale stable
- 08 L'armature urbaine : 2/3 des locaux actifs dans le Cœur de Métropole avec une dynamique différenciée selon les niveaux de l'armature urbaine
- 09 Les secteurs d'activités : le dynamisme de l'hygiène-santé-beauté, des cafés-restaurants et de l'alimentaire et une implantation à tous les niveaux de l'organisation commerciale
- 11 Une couverture en services de proximité imparfaite
- 12 L'organisation commerciale : l'essor du diffus est en décélération depuis 2019
- 13 Les commerces de plus de 300 m² en 2023 : 692 668 m² de surfaces de vente
- 16 Les principales galeries commerciales du Pays de Rennes : près de 75 000 m² de surfaces de vente estimées
- 17 Focus sur les locaux vacants de plus de 300 m² : 22 000 m² estimés début 2023

18 Annexes

- 18 Armature urbaine : localisation préférentielle des commerces dans le Pays de Rennes (SCoT du Pays de Rennes)
- 19 Nomenclature des locaux commerciaux recensés
- 22 Chiffres clés par commune (selon l'armature urbaine)



Synthèse

7 016 locaux commerciaux actifs ont été recensés dans les 76 communes du Pays de Rennes en 2023.

Une décorrélation entre croissance des locaux et évolution démographique est observée. Depuis 2019, l'augmentation des locaux actifs est modérée : +108 locaux soit +0,4% par an. C'est presque trois fois moins que la croissance démographique sur la même période (+1,1% par an). Entre 2011 et 2019, la progression des locaux commerciaux avait quasiment suivi la forte croissance démographique : +1,1% par an alors que la population augmentait de +1,3% par an.

Le taux de vacance commerciale est stable et la situation saine à l'échelle communale. Début 2023, le Pays de Rennes comptait 711 locaux vacants soit un taux de vacance global de 9,2% (8,8% en 2019). Depuis 2019, ce taux de vacance est à un niveau maîtrisé et oscille peu. Il reste inférieur à 10%, en deçà de celui constaté dans les métropoles régionales en 2022 (10,2%). À l'échelle du Cœur de métropole, le taux de vacance est stable depuis 2011 (8,6%). Dans le centre-ville de Rennes, qui concentre le quart des locaux commerciaux du Pays, le taux de vacance global s'élève à 9,9% soit 212 locaux. C'est une configuration positive par rapport à la moyenne nationale des centres-villes qui s'élève à 11% en 2022 (source nationale Procos).

À l'échelle de l'armature urbaine (annexe 1), la dynamique est contrastée selon les niveaux : un maintien global de l'offre dans le Cœur de métropole et les pôles d'appui au Cœur de Métropole et de secteur, une progression modérée dans les pôles de proxi-

mité et surtout une nette progression dans les pôles structurants de bassin de vie, qui apparaît de loin le maillon le plus dynamique de l'armature urbaine. À noter que sur 56 pôles de proximité, seulement 17 communes ont connu une diminution de locaux commerciaux depuis 2019.

Dans un contexte d'évolution modérée de l'offre commerciale, les ZACom et le diffus ont été les deux maillons de l'organisation commerciale en croissance depuis 2019, laissant les centralités à une situation de statu quo. Cette tendance prolonge d'ailleurs celle de 2011-2019, à ceci près que l'essor du commerce dans le diffus est en nette décélération depuis 2019.

Les secteurs d'activités les plus dynamiques sont l'hygiène-santé-beauté, les cafés-restaurants et l'alimentaire avec une implantation à tous les niveaux de l'organisation commerciale (centralité, ZACom et diffus). Trois secteurs d'activités ont connu en revanche des évolutions négatives : l'équipement de la personne, les services en agence et l'équipement de la maison. Le poids du centre-ville de Rennes pèse dans ces tendances.

Enfin, 474 commerces de plus de 300 m² ont été recensés en 2023 totalisant 692 668 m² de surfaces de vente accessibles au public. Depuis 2019, c'est une stabilité du nombre de commerces de grande surface supplémentaires avec un plancher en légère progression : +20 887 m² soit +3%. Notons un fait majeur : l'équipement de la personne chute avec une diminution de près de 9% de son plancher commercial.



7 016
locaux
commerciaux,

soit
+108 (+1,6%)
depuis 2019



9,2%
de vacance
commerciale,

soit
+0,4 point
depuis 2019

Couverture en commerce de proximité

42 communes sur 76 (55%),
disposent de l'ensemble
des services de base à la population
(boulangerie, alimentation générale, pharmacie,
coiffeur, tabac presse, garage, banque)

692 668 m² de surface
de vente de plus de 300 m²,
(dont 30% d'alimentaire)
soit **+20 887 m²** depuis 2019 (+3,1%)

L'OFFRE COMMERCIALE

Périmètres pris en compte pour l'analyse des enquêtes 2011/2014 – 2019 – 2023

Les données 2011 sont exploitées à l'ancien périmètre (hors extensions de 2014) et celles de 2019 et 2023 à l'échelle actuelle du Pays de Rennes.

Plus de 7 000 locaux commerciaux actifs en 2023

(Cf. Annexe 2 : nomenclature des locaux commerciaux recensés).

Début 2023, 7 016 locaux actifs ont été recensés dans les 76 communes du Pays de Rennes. Ce sont des locaux accueillant une activité commerciale mais aussi des services marchands destinés aux particuliers avec une enseigne, une vitrine, un accès direct ; ne sont pas incluses les professions libérales de la santé ou juridiques. Depuis 2019, la croissance des locaux commerciaux est modérée : +108 locaux actifs, soit +0,4% par an. C'est presque trois fois moins que la croissance démographique sur la même période (+1,1% par an).

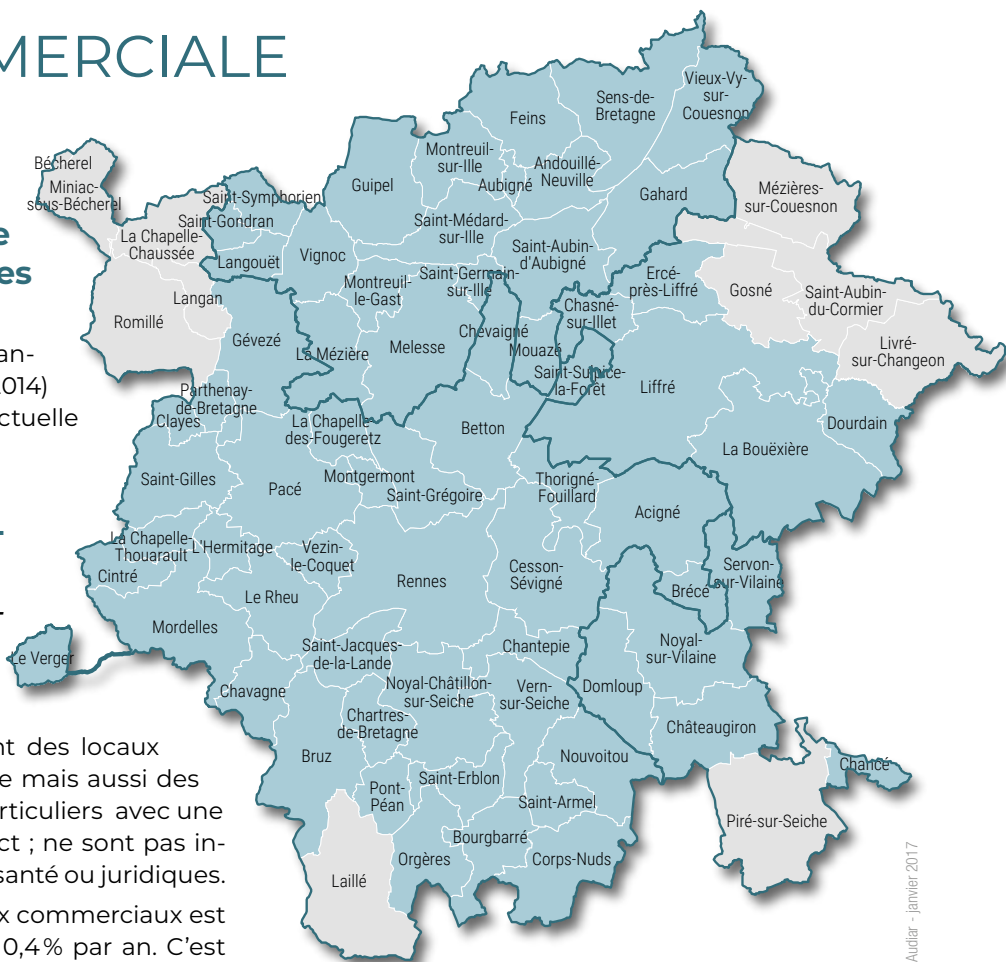
Une décorrélation entre croissance des locaux et évolution démographique est observée.

Entre 2011 et 2019, la progression des locaux commerciaux avait quasiment suivi la forte croissance démographique : +1,1% par an alors que la population augmentait de +1,3% par an (périmètre constant).

Est-ce un effet conjoncturel lié aux deux années « Covid » ou un effet structurel en lien avec les mutations du commerce ? Si des enseignes ont été fragilisées par la crise sanitaire en se délestent notamment d'une partie de leurs points de vente (équipement de la personne en particulier), le doublement du poids du e-commerce dans le Pays de Rennes en seulement quatre ans¹, et cela pour tous les produits confondus, est un facteur clé d'un commerce physique confronté à un changement rapide d'environnement concurrentiel.

Reste une explication à étayer : le coût des loyers commerciaux qui ne semble pas baisser sur la période (source Procos) dans un contexte où le chiffre d'affaires et l'attractivité des commerces du Pays de Rennes sont restés stables (source CCI Bretagne).

¹ Source : CCI 35, Observatoire de la consommation des ménages, résultats de la grande enquête auprès des consommateurs.

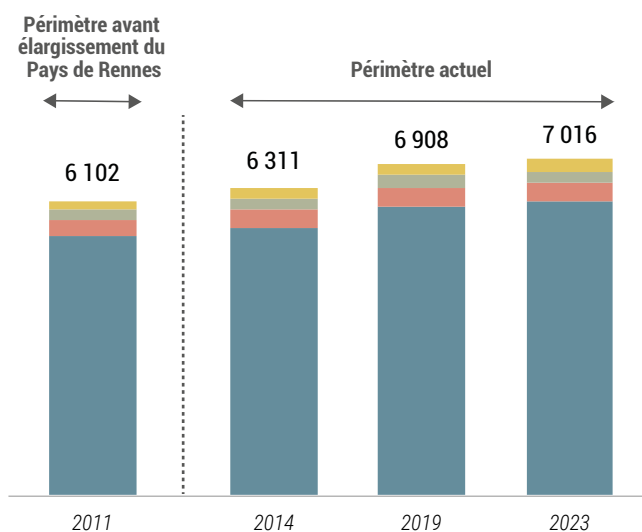


Audiar - janvier 2017

Évolution des périmètres du Pays de Rennes

- Limite intercommunalités
- Nouvelles communes 2014 et 2017
- Périmètre Pays de Rennes 2010 (Périmètre constant)

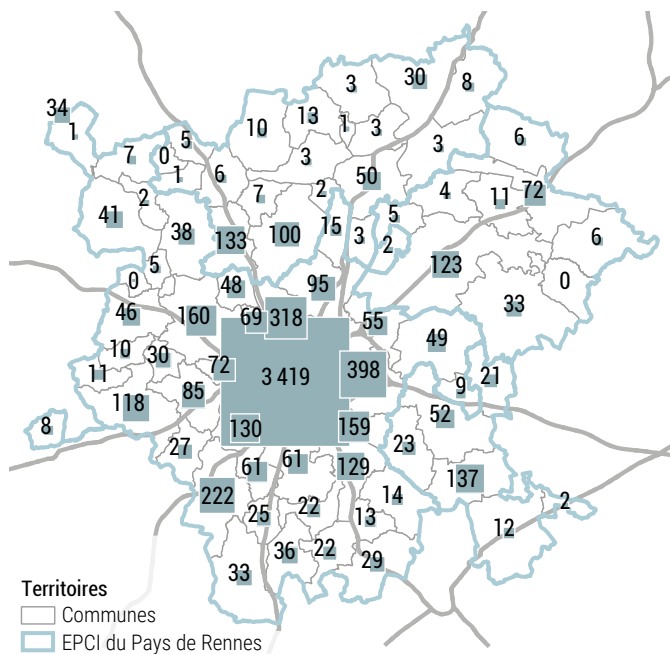
NOMBRE DE LOCAUX COMMERCIAUX ACTIFS DANS LE PAYS DE RENNES



- Liffré Cormier Communauté
- Pays de Châteaugiron Communauté
- Val d'Ille Aubigné
- Rennes Métropole

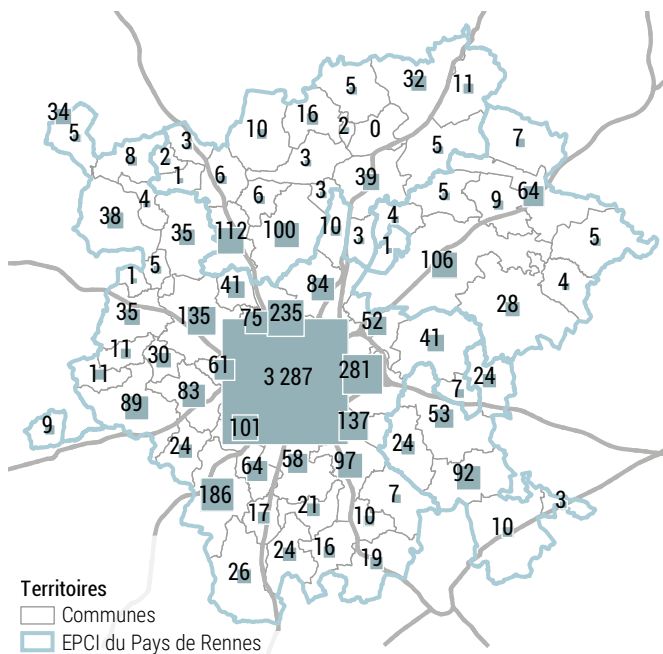
Source : Audiar.

LOCAUX COMMERCIAUX ACTIFS PAR COMMUNE EN 2023



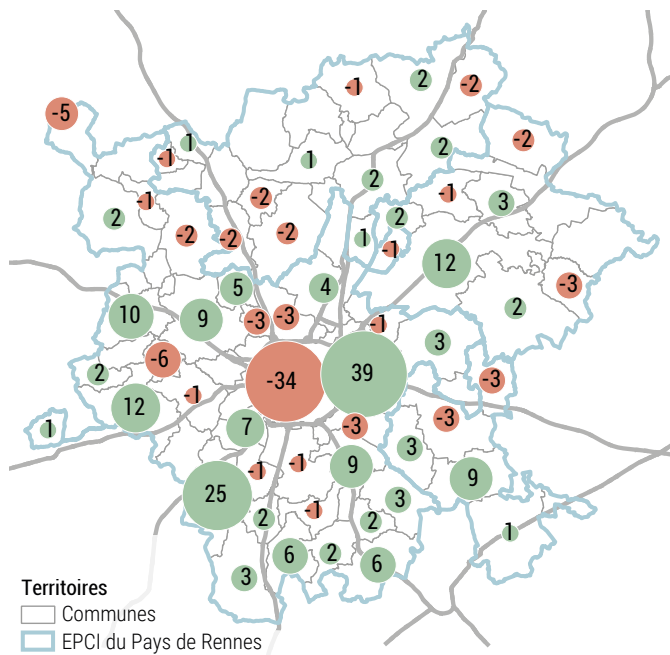
Source : Recensement des commerces, Audiar, 2023.

LOCAUX COMMERCIAUX ACTIFS PAR COMMUNE ENTRE 2011 ET 2014



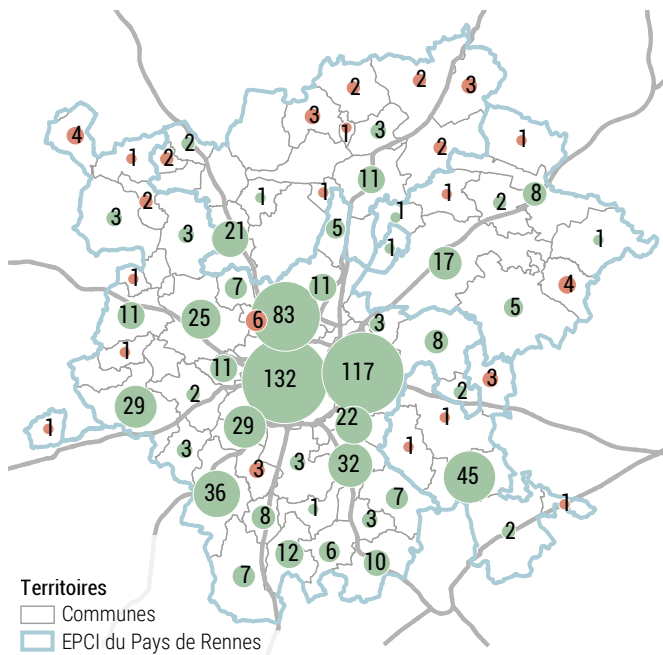
Source : Recensement des commerces, Audiar, 2023.

ÉVOLUTION DES LOCAUX COMMERCIAUX ACTIFS PAR COMMUNE ENTRE 2019 ET 2023



Source : Recensement des commerces, Audiar, 2023.

ÉVOLUTION DES LOCAUX COMMERCIAUX ACTIFS PAR COMMUNE ENTRE 2011/2014 ET 2023



Source : Recensement des commerces, Audiar, 2023.



Un taux de vacance commerciale stable

Début 2023, le Pays de Rennes comptait 711 locaux vacants soit un taux de vacance global de 9,2% (8,8% en 2019). Depuis 2019, ce taux de vacance est à un niveau maîtrisé et oscille peu. Il reste dans tous les cas inférieur à 10%, en deçà de celui constaté dans les métropoles régionales en 2022 (10,2%) d'après Procos¹.

La vacance selon Procos

Procos, la fédération du commerce spécialisé, tient compte d'une échelle de gravité de la vacance assez communément admise et retenue par le rapport du Sénat sur « La revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ». Selon cette échelle, lorsque le taux de vacance est de :

- moins de 5% : la vacance est conjoncturelle,
- de 5% à 7,5% : la vacance est modérée,
- de 7,5% à 10% : la vacance est élevée et correspond à un déficit de commercialité,
- plus de 10% : la vacance est très élevée et le périmètre de commerce est en déclin.

Dans le Pays de Rennes, le taux de vacance ne s'est pas dégradé à la suite de la crise sanitaire, signe d'une certaine efficacité des mesures d'accompagnement gouvernementales et locales.

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

Ainsi, à l'échelle communale la situation est saine : la vacance augmente certes dans 18 communes mais dans des proportions contenues. Elle diminue dans 40 communes et reste globalement stable dans 19 communes. Les fondamentaux, au vu de l'offre commerciale, restent donc satisfaisants, ce qui ne préjuge en rien des évolutions futures.

Dans le centre-ville de Rennes, qui concentre le quart des locaux commerciaux du Pays, le taux de vacance global s'élève à 9,9% soit 212 locaux. En tenant compte des spécificités du centre-ville, c'est-à-dire en excluant les projets liés à l'opération du centre ancien et à la rénovation de son bâti, le taux de vacance résiduel est même inférieur (7,4%). C'est une configuration positive par rapport à la moyenne nationale des centres-villes qui s'élève à 11% en 2022 (source Procos). Si le panel retient des tailles de villes-centres diverses et des situations hétérogènes, il n'en souligne pas moins la position enviable du centre-ville de Rennes en 2023.

À l'échelle du Cœur de métropole, le taux de vacance est stable depuis 2011 (8,6%).

Au regard des quatre intercommunalités du Pays de Rennes, on observe des variations très sensibles au sein même de ces territoires (voir carte) avec globalement une stabilité voire une baisse du taux de vacance depuis 2019.

Pour rappel, le taux de vacance, tel qu'il est calculé ici et ailleurs, mesure le nombre de locaux vacants ramenés à 100, sans tenir compte de la surface des locaux ; un local de 50 m² est ainsi équivalent à un autre de 1 000 m². D'autres définitions de la vacance sont possibles (en fonction de la surface, des loyers non perçus, du linéaire commercial) mais complexes à suivre.

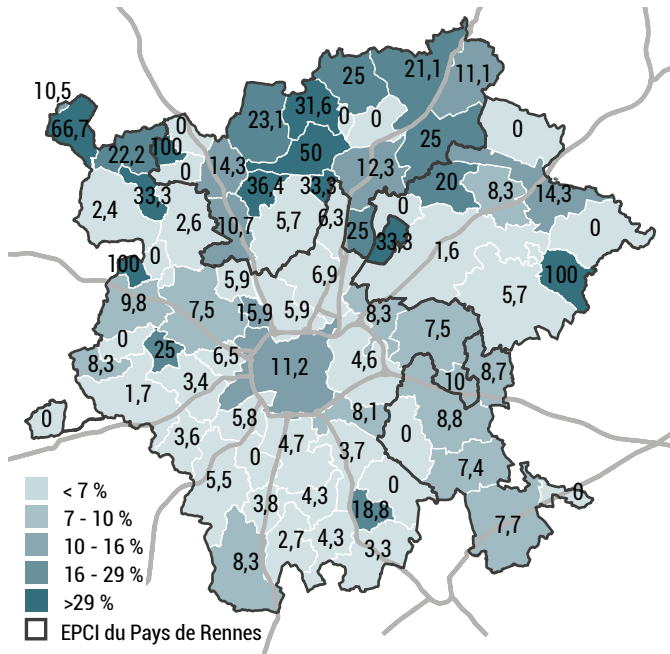
CHIFFRES CLÉS PAR INTERCOMMUNALITÉ

EPCI	Locaux actifs en 2023		Taux de vacance			Évolution des locaux actifs 2019-2023		Population		
	En volume	En %	2011*	2019	2023	En volume	En %	Estimée 2022	Répartition (en %)	Évolution annuelle 2017-2022 (en %)
Rennes Métropole	6 128	87,3%	8,3%	8,2%	9,1%	89	0,4%	470 440	83%	0,9%
- dont Cœur de Métropole	4 424	63,1%	8,6%	8,6%	8,6%	6	0,0%	277 986	49%	0,8%
- dont reste de Rennes Métropole	1 704	24,3%	7,2%	8,4%	6,5%	83	1,3%	192 454	34%	1,2%
Val d'Ille-Aubigné	381	5,4%	8,0%	15,5%	13,6%	-1	-0,1%	41 036	7%	1,6%
Pays de Châteaugiron Communauté	247	3,5%	8,9%	10,1%	7,1%	7	0,7%	28 005	5%	1,3%
Liffré Cormier Communauté	260	3,7%	7,5%	9,2%	7,5%	13	1,3%	27 080	5%	2,5%
Total Pays de Rennes	7 016	100,0%	8,2%	8,8%	9,2%	108	0,4%	566 561	100%	1,1%

* Périmètre constant.

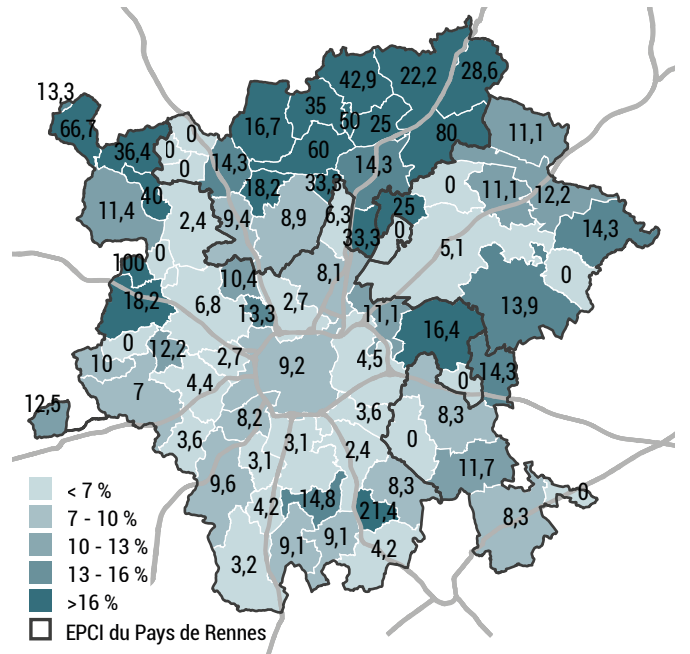
Source : Pivadis 2011, Audiar.

TAUX DE VACANCE DES LOCAUX COMMERCIAUX PAR COMMUNE EN 2023



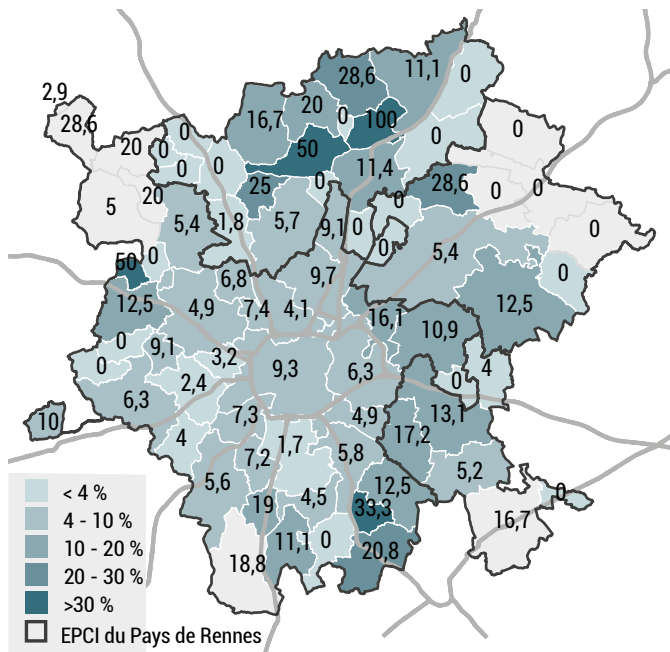
Source : Recensement des commerces, Audiar, 2023.

TAUX DE VACANCE DES LOCAUX COMMERCIAUX PAR COMMUNE EN 2019



Source : Recensement des commerces, Audiar, 2023.

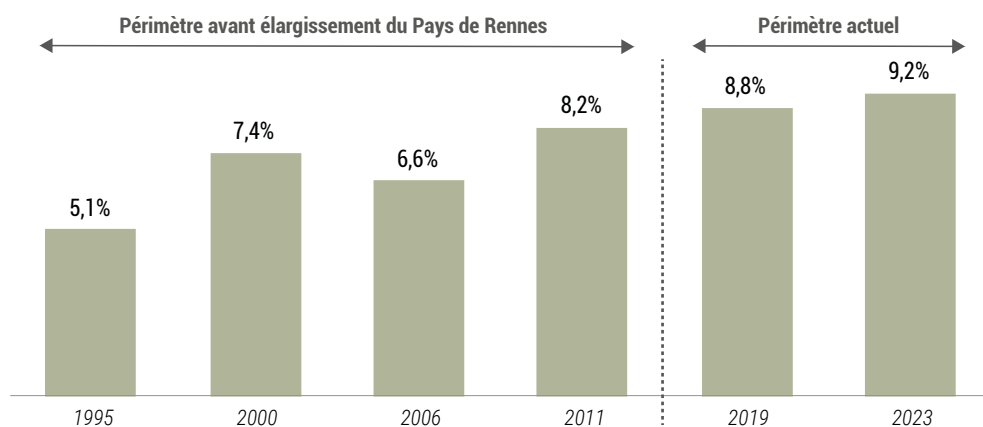
TAUX DE VACANCE DES LOCAUX COMMERCIAUX PAR COMMUNE EN 2011



Source : Recensement des commerces, Audiar, 2023.



ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE COMMERCIALE DU PAYS DE RENNES



Source : Audiar.

L'armature urbaine : 2/3 des locaux actifs dans le Cœur de Métropole avec une dynamique différenciée selon les niveaux de l'armature urbaine

Cf. Annexe 1 : carte de l'armature urbaine

63% des locaux commerciaux actifs sont concentrés dans le Cœur de métropole où plus de la moitié des habitants du Pays de Rennes résident.

Pour l'ensemble du Pays de Rennes, la croissance des locaux actifs est plutôt modérée depuis 2019 (voire supra) mais elle est différenciée selon les niveaux de l'armature urbaine.

Trois niveaux maintiennent globalement leur nombre de locaux actifs : le Cœur de métropole (+6 locaux actifs entre 2019 et 2023), les pôles d'appui de secteur (-3) et le pôle structurant de bassin de vie à moyen-long terme (+2), d'autres sont dans une dynamique plus positive : dans une moindre mesure les pôles d'appui au cœur de métropole (+11), les pôles de proximité (+27) et surtout les pôles structurants de bassin de vie (+65) qui apparaissent de loin comme le maillon le plus dynamique de l'armature urbaine.

Une convergence des trajectoires des communes appartenant à un même niveau de l'armature urbaine est par ailleurs observée.

Ainsi, pour les pôles structurants de bassin de vie, la dynamique commerciale est positive (solde net) : Bruz (+25 locaux actifs entre 2019 et 2023), Liffré (+12) et Mordelles (+12), suivent Châteaugiron (+9) et Pacé (+9). Melesse fait exception avec un tissu commercial quasi stable (-2).

Les trajectoires se sont également rapprochées pour les communes composant les pôles d'appui au Cœur

de Métropole ou les pôles d'appui de secteur. À l'inverse de la période 2011-2019, où les disparités étaient nettement plus accentuées pour les communes appartenant à ces mêmes niveaux de l'armature urbaine.

Enfin, pour les pôles de proximité, la situation est saine dans l'ensemble avec une légère croissance de l'offre commerciale. Sur 56 pôles de proximité, seulement 17 communes ont connu une diminution de l'offre commerciale depuis 2019 dont 12 communes qui ont perdu 1 ou 2 commerces. A contrario, 22 communes ont développé leur offre commerciale et 17 disposent d'une offre stable.

Une des explications de ce constat est un contexte de relative stabilité de l'offre commerciale et des dépenses des ménages limitant de fait la divergence des trajectoires communales. À l'inverse d'ailleurs de la période 2011-2019, marquée par une dynamique très positive du commerce et de leur chiffre d'affaires, source de fait de dynamiques commerciales plus accentuées et inégales.



CHIFFRES CLÉS PAR NIVEAU DE L'ARMATURE URBAINE

Armature urbaine	Locaux actifs en 2023		Taux de vacance			Évolution des locaux actifs 2019-2023		Population		
	En volume	En %	2011*	2019	2023	En volume	Évolution annuelle estimée 2019-2023	Estimée 2022	Répartition (en %)	Évolution annuelle estimée 2019-2022
Cœur de Métropole	4 424	63,1%	8,6%	8,2%	10,0%	6	0,0%	277 986	49,1%	0,8%
Pôle de proximité	1 009	14,4%	9,6%	11,9%	9,8%	27	0,7%	155 960	27,5%	1,3%
Pôle structurant de bassin de vie	860	12,3%	5,5%	8,4%	5,2%	65	2,0%	66 986	11,8%	1,9%
Pôle d'appui au cœur de métropole	370	5,3%	6,3%	4,5%	3,9%	11	0,8%	38 808	6,8%	1,1%
Pôle d'appui de secteur	303	4,3%	8,0%	11,8%	11,9%	-3	-0,2%	22 612	4,0%	0,9%
Pôle structurant de bassin de vie à moyen-long-terme	50	0,7%	11,4%	14,3%	12,3%	2	1,0%	4 209	0,7%	2,4%
Total Pays de Rennes	7 016	100,0%	8,2%	8,8%	9,2%	108	0,4%	566 561	100%	1,1%

* Périmètre constant.

Source : Pivadis 2011, Audiar.

Les secteurs d'activités : le dynamisme de l'hygiène-santé-beauté, des cafés-restaurants et de l'alimentaire et une implantation à tous les niveaux de l'organisation commerciale

Une grande partie des locaux commerciaux n'exerce pas une activité de commerce de détail au sens strict mais relève du secteur hôtel-café-restaurant pour 21%, de services en agence pour 15% (assurance, banque, immobilier, voyage, téléphonie...) ou encore de l'hygiène-santé-beauté pour 15% (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 à laquelle s'adjoint le pôle automobile structure l'offre avec une surreprésentation de l'équipement de la maison : 17% du total des locaux actifs (contre 20% en 2019), suivi des cycles auto à 15%. Autres profils, le Pays de Châteaugiron et Liffré-Cormier Communauté où l'hygiène-santé-beauté (respectivement 15% et 18%) et les services en agence sont davantage présents (15% et 16%).

Sur la période récente (2019-2023), à l'échelle du Pays de Rennes, trois secteurs d'activités ont connu des évolutions négatives : l'équipement de la personne (-8% soit -50 locaux), les services en agence (-3% soit -27 locaux) et l'équipement de la maison (-1% soit -8 locaux). C'est le centre-ville de Rennes qui concentre l'essentiel des pertes pour l'équipement de la personne. Depuis 2011, la tendance à la baisse est structurelle pour l'équipement de la personne et de la maison soit deux secteurs d'activités les plus impactés par la montée du e-commerce. Plus récemment, les services en agence ont connu un repli lié en particulier à la restructuration des banques de détail, en raison de l'essor des banques en ligne mais aussi d'une densité d'établissements élevée en France par rapport aux autres pays européens.

Le poids du centre-ville de Rennes pèse dans ces tendances puisqu'il concentre un quart des locaux commerciaux du Pays de Rennes.

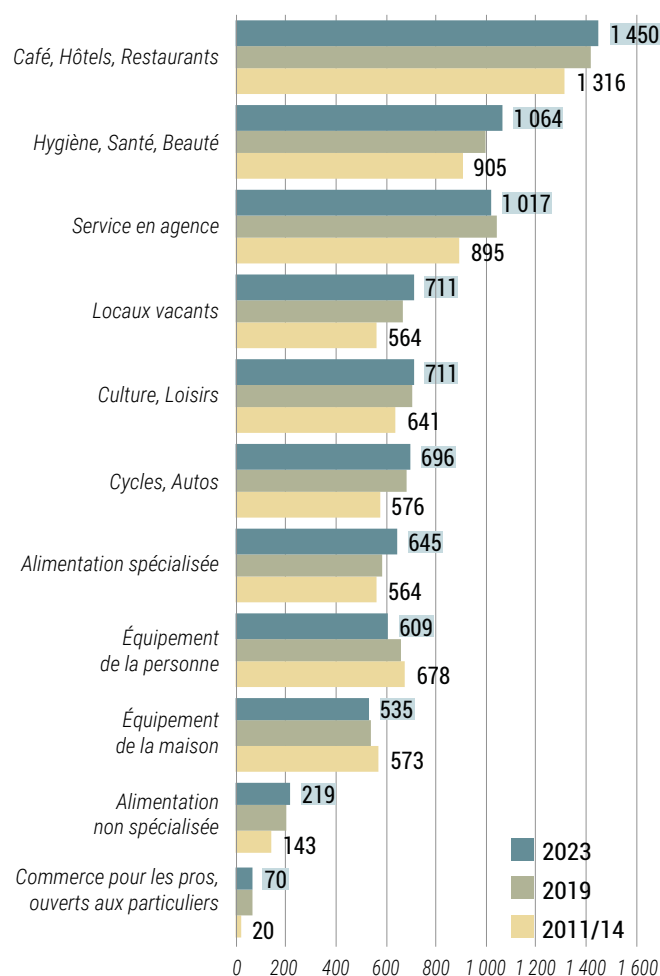
Signal faible : l'apparition de nouvelles enseignes depuis 2019

Parmi les principales enseignes apparues (occupant de grandes surfaces) ou qui se sont relocalisées/développées sur le Pays de Rennes, on peut citer par grands secteurs d'activités :

- équipement de la maison : Centrakor, Berger loisirs, Chausson matériaux, La foire fouille, Fabrique de style, Maison du monde...
- alimentaire : Super U Saint-Grégoire, Aldi et Action notamment,
- cycles-auto : Rennais (La Mézière), et à Rennes, Glass express, Rennes store bike, Triumph Axxess Rennes ou encore Mondo Vélo.

D'un point de vue général, trois secteurs d'activités se démarquent par leur dynamisme (2019-2023) : l'alimentation spécialisée (+10% soit +57 locaux), l'alimentation non spécialisée (+10% soit +19 locaux) et l'hygiène-santé-beauté (+6% soit +63 locaux). Rappelons que l'alimentaire spécialisé est composé de boulangeries, boucheries, vins et boissons, traiteurs, etc. et l'alimentaire non spécialisé de supérettes, hard discounts, supermarchés, hypermarchés, drives, multi-services, bazars... Ce constat reflète uniquement l'évolution de Rennes Métropole étant donné que les autres intercommunalités du Pays de Rennes ont une offre commerciale stable dans ces secteurs d'activités.

RÉPARTITION DE L'ACTIVITÉ DES LOCAUX COMMERCIAUX (ACTIFS ET VACANTS) DU PAYS DE RENNES

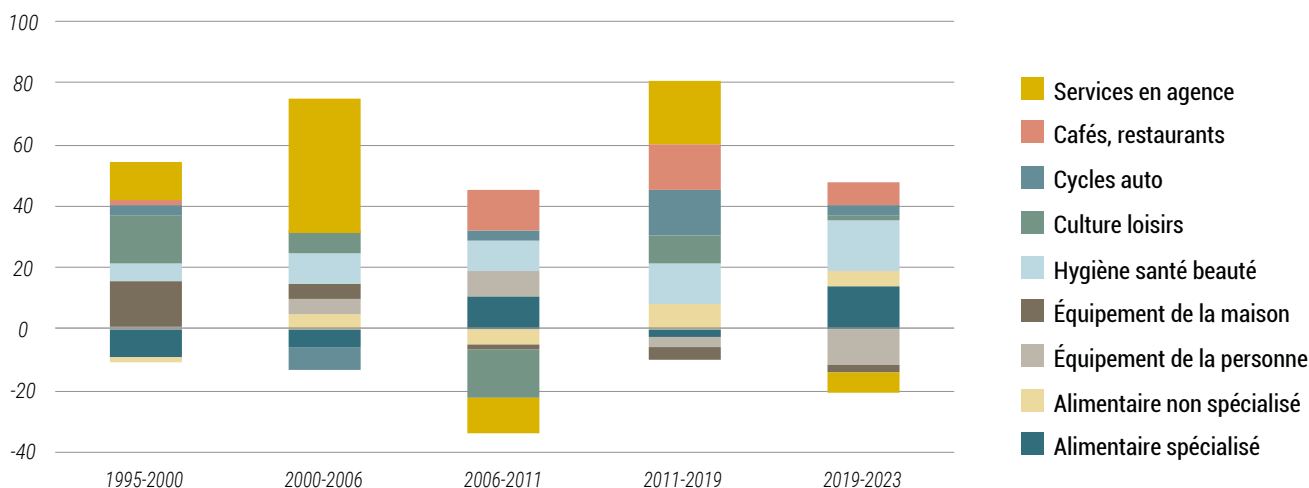


Source : Pivadis 2011, Audiar.

Depuis 10 ans, tous les secteurs d'activités n'ont pas suivi la même trajectoire d'évolution :

- les secteurs d'activités en croissance continue : cafés-hôtels-restaurants, hygiène-santé-beauté, culture-loisirs, locaux vacants, cycles-autos, alimentation spécialisée, alimentation non spécialisée, commerces pour les professionnels ouverts aux particuliers,
- les secteurs d'activité en croissance mais qui connaissent une inflexion en 2023 / à 2019 : services en agence,
- les secteurs d'activités en décroissance continue : équipement de la personne, équipement de la maison.

SOLDE EN MOYENNE PAR AN DES LOCAUX COMMERCIAUX PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ ENTRE CHAQUE RECENSEMENT



Sources : SM Conseil, Pivadis, Audiar.

RÉPARTITION DES LOCAUX COMMERCIAUX ACTIFS DEPUIS 2011

Secteurs d'activités	2023	2019	2011/14	Répartition par secteur d'activités en 2023	Évolution 2019/2023 en absolue	Évolution 2011/2019 en absolue	Évolution 2019/2023 en %
Cafés, Hôtels, Restaurants	1 450	1 420	1 316	20,7%	30	104	2%
Hygiène, Santé, Beauté	1 064	1 001	905	15,2%	63	96	6%
Service en agence	1 017	1 044	895	14,5%	-27	149	-3%
Culture Loisirs	711	705	641	10,1%	6	64	1%
Cycles Autos	696	684	576	9,9%	12	108	2%
Alimentation spécialisée	645	588	564	9,2%	57	24	10%
Équipement de la personne	609	659	678	8,7%	-50	-19	-8%
Équipement de la maison	535	543	573	7,6%	-8	-30	-1%
Alimentation non spécialisée	219	200	143	3,1%	19	57	10%
Commerce / professionnels et ouvert aux particuliers*	70	64	20	1,0%	6	44	9%
Total	7 016	6 908	6 311	100,0%	108	597	2%

* Évolution méthodologique en 2019. En 2011/14, bon nombre de commerces professionnels ouverts aux particuliers étaient comptabilisés dans l'équipement à la maison. Source : Pivadis 2011, Audiar.

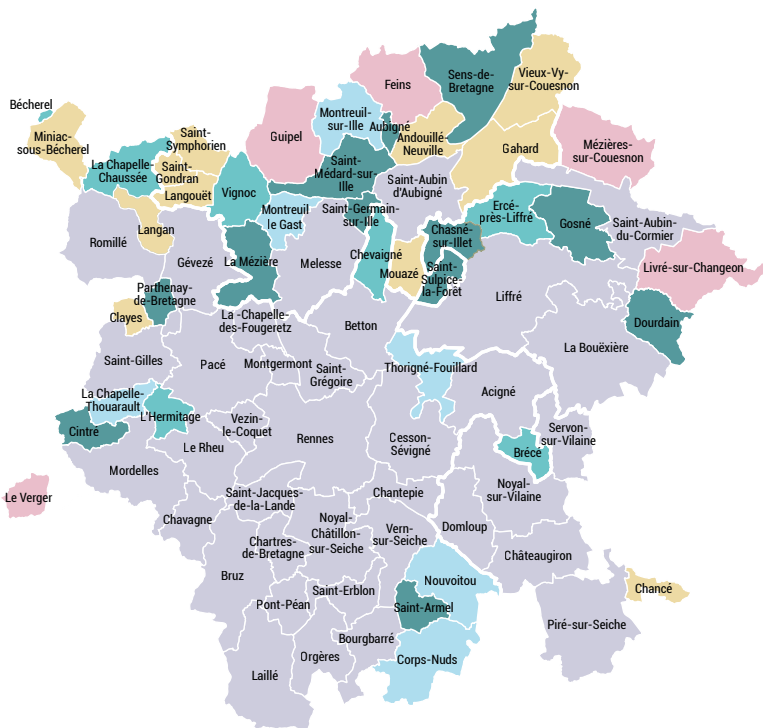
Depuis 2019, la localisation des nouveaux locaux commerciaux (créations pures, divisions de locaux, restructuration de galeries marchandes) apporte un éclairage sur la géographie d'implantation. En excluant la Ville de Rennes, au tissu urbain compact, et le secteur cycles-autos, qui par nature s'implante dans les zones d'activités (soit le diffus), les nouveaux locaux se répartissent de manière équivalente entre les centralités, les ZACom et le diffus. Trois secteurs s'épanouissent particulièrement dans le diffus : les cafés-hôtels-restaurants, les services en agence (agences immobilières, intérim, banques, promoteurs maison, services funéraires) et le secteur culture-loisirs (salles de sport, cinémas, salles de jeux...). À cet égard, il convient de noter que les zones d'activités sont le principal réceptacle de ces implantations dans le diffus (hors cycles-autos).

CRÉATIONS DES NOUVEAUX LOCAUX COMMERCIAUX ENTRE 2019 ET 2023 (hors Ville de Rennes)

Groupe d'activités	Centralité	Diffus	ZA-Com	Total général
Cycles, auto	2	42	5	49
Hygiène, santé, beauté	24	5	16	45
Cafés, hôtels, restaurants	12	15	8	35
Équipement de la personne	5	2	27	34
Services en agence	14	17	2	33
Culture, loisirs	5	17	9	31
Équipement de la maison	6	5	19	30
Alimentation spécialisée	11	4	3	18
Commerce / professionnels et ouvert aux particuliers		6	5	11
Alimentation non spécialisée	4	3	1	8
Total général	83	116	95	294
Total général (hors cycles-auto)	81	74	90	245

Source : Audiar.

COUVERTURE DES BESOINS EN SERVICES DE PROXIMITÉ 2023



Source : Recensement des commerces, Audiar, 2023.

COUVERTURE DES BESOINS EN SERVICES DE PROXIMITÉ 2019



Source : Recensement des commerces, Audiar, 2023.

Une couverture en services de proximité imparfaite

Peu d'évolutions sont observées depuis 2019. Des disparités territoriales préexistent avec une offre commerciale plus restreinte sur la grande partie nord du Pays de Rennes. Ce constat dépasse largement les limites intercommunales.

La dotation des communes est restée assez stable même si la population a augmenté. La faible couverture des besoins en services de proximité concerne en premier lieu les pôles de proximité tout à l'est et nord-ouest de Rennes Métropole, nord Val d'Ille-Aubigné et une partie de Liffré-Cormier Communauté. Pour le reste du Pays de Rennes, la situation s'avère positive à peu d'exceptions près.

Fin 2023 :

- 42 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 une commune de moins par rapport à 2019,
- 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, onze 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 services de proximité (catégories E et non couvert) passent de 17 communes en 2019 à 16 en 2023.

NOMBRE DE COMMUNES PAR NIVEAU DE COUVERTURE EN SERVICES DE PROXIMITÉ

	2011-14	2019	2023
Catégorie A : offre très diversifiée offrant un très bon niveau de service	28	37	36
Catégorie B : offre diversifiée en commerces et services de détail	3	6	6
Catégorie C : offre de proximité minimale	7	7	7
Catégorie D : offre très incomplète n'assurant pas le niveau de service minimal de proximité	11	10	12
Catégorie E : offre très incomplète n'assurant pas le niveau de service minimal de proximité	16	7	5
Non couvert	12	10	11

* 2011 périmètre ancien + 2014 nouvelles communes.

Sources : Pivadis 2011, Audiar.

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)

L'organisation commerciale : l'essor du diffus est en décélération depuis 2019

Cf. Annexe 1 : carte de l'organisation commerciale du Pays de Rennes.

Dans un contexte d'évolution modérée de l'offre commerciale, les ZACom et le diffus ont été les deux maillons de l'organisation commerciale en croissance depuis 2019, laissant les centralités à une situation de statu quo. Cette tendance prolonge d'ailleurs celle de 2011-2019 (voir tableau).

Ce sont donc les ZACom qui ont enregistré la croissance la plus forte de locaux actifs entre 2019 et 2023 : +4,9% (+83 locaux actifs). C'est vrai pour trois ZACom du Cœur de Métropole qui ont fait l'objet d'un projet de restructuration-extension : Rigourdière (+35), Alma (+25) et Route de Lorient (+8) ; mais aussi pour trois ZACom de pôles structurants de bassin de vie : Bruz Mons Rouaudière (+10), Châteaugiron Univer (+8) et Mordelles Les Platanes (+7). Les autres ZACom ont gagné peu de locaux actifs (égal ou en deçà de trois locaux actifs).

Au regard de la période 2011-2019, l'essor du commerce dans le diffus a nettement décéléré depuis 2019 : +2,8% ces quatre dernières années (+35 locaux actifs) contre +22% (+302) ! Par ailleurs, l'essor dans le diffus ne se polarise plus dans le Cœur de métropole et plus précisément sur ses axes d'entrées de ville et dans les zones d'activités historiques. Cette dynamique a été stoppée depuis 2019 (gel dû à la crise sanitaire ?). Sur la dernière période, l'essor du diffus s'observe désormais dans les deuxième et troisième couronnes : Orgères (+7 locaux actifs), Vern-sur-Seiche (+7), Pacé (+7), Saint-Gilles (+6), Betton (+6) ou encore Corps-Nuds (+6). Les zones d'activités sont les réceptacles de ces nouveaux locaux commerciaux, comptant souvent une part notable de cycles-auto. Quant aux communes du Cœur de métropole, elles voient les locaux commerciaux dans le diffus



se contracter légèrement : Chantepie (-7), Saint-Grégoire (-4) ou Cesson-Sévigné (-3).

Sur une décennie (2011/14-2023), la dynamique par secteurs d'activités et selon l'armature commerciale apportent des enseignements concernant notamment la dynamique des centralités et du diffus :

- les centralités ont été affectées par des évolutions très négatives dans l'équipement de la personne (-121 locaux) et dans une moindre mesure dans l'équipement de la maison (-21) ;
- le diffus, à l'inverse, a un solde positif de création de locaux commerciaux deux fois supérieur, d'une part grâce à des secteurs d'activités qui ont vocation à s'implanter dans le diffus (zones d'activités) comme les cycles-auto ou les commerces professionnels ouverts aux particuliers et, d'autre part, du fait de secteurs d'activités qui ont vocation à s'implanter dans des centralités : service en agence (+108), café-hôtel-restaurant (+32) hygiène-santé-beauté (+25) ou encore alimentation non spécialisée (+22) ;
- les ZACom ont connu, à des degrés divers, des gains de locaux dans tous les secteurs d'activités.

RÉPARTITION DES LOCAUX COMMERCIAUX (ACTIFS ET VACANTS) PAR SECTEUR D'ACTIVITÉS ET NIVEAUX DE L'ORGANISATION COMMERCIALE

Comparaison entre deux recensements

Secteurs d'activités	2011/2014			2023			Solde		
	Centralités	ZACom	Diffus	Centralités	ZACom	Diffus	Centralités	ZACom	Diffus
Alimentation spécialisée	456	28	80	496	59	90	40	31	10
Alimentation non spécialisée	85	28	30	123	44	52	38	16	22
Équipement de la personne	486	177	15	365	227	17	-121	50	2
Équipement de la maison	198	231	144	174	244	117	-24	13	-27
Hygiène, santé, beauté	720	76	109	793	137	134	73	61	25
Culture, loisirs	397	98	146	405	141	165	8	43	19
Cycles, auto	135	105	337	134	154	408	-1	49	71
Cafés, hôtels, restaurants	928	91	297	978	143	329	50	52	32
Services en agence	723	67	105	729	75	213	6	8	108
Commerce / professionnels et ouvert aux particuliers	1	7	13	1	16	53	-	9	40
Locaux vacants	363	37	164	438	109	164	75	72	-
Total	4 492	945	1 440	4 636	1 349	1 742	144	404	302

* Les commerces pour les professionnels et ouverts aux particuliers étaient auparavant comptabilisés dans l'équipement de la maison.

Sources : Privadis 2011, Audiar 2014, nouvelles communes (données compilées pour un seul recensement), Audiar 2023.

CHIFFRES CLÉS PAR NIVEAU DE L'ORGANISATION COMMERCIALE

	Locaux actifs en 2023		Taux de vacance			Évolution des locaux actifs	
	En volume	En %	2011	2019	2023	En volume	En %
Centralités	4 198	59,8%	8,0%	8,9%	9,4%	-11	-0,3%
Diffus	1 578	22,5%	12,1%	9,0%	9,4%	36	2,3%
ZACom	1 240	17,7%	4,0%	8,0%	8,1%	83	7,2%
Pays de Rennes	7 016	100,0%	8,3%	8,8%	9,2%	108	1,6%

Source : Pivadis 2011, Audiar.

Les commerces de plus de 300 m² en 2023 : 692 668 m² de surfaces de vente

474 commerces de plus de 300 m² ont été recensés en 2023 totalisant 692 668 m² de surfaces de vente accessibles au public. Depuis 2019, c'est seulement deux commerces supplémentaires, +20 887 m² et une évolution de +3%.

L'équipement de la maison est l'activité la mieux représentée dans le grand commerce avec 155 commerces, 35% de l'ensemble des surfaces de plus de 300 m² et une légère progression (+2%).

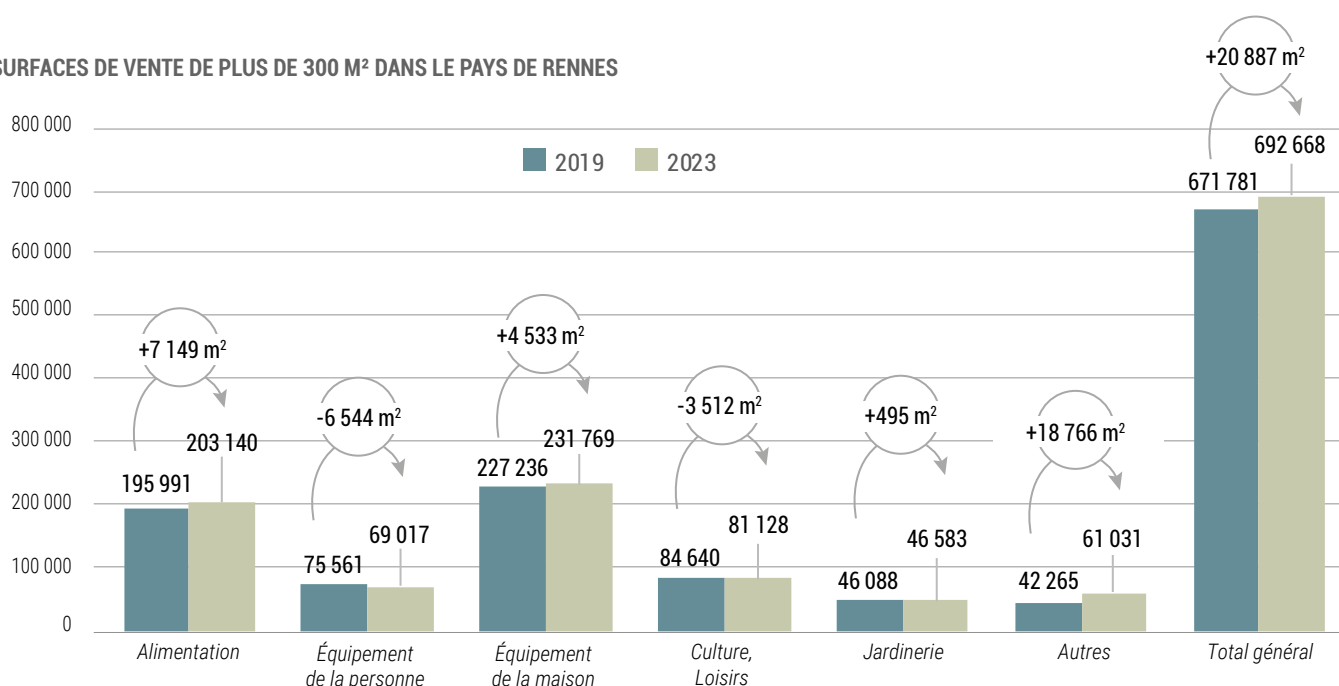
Les grandes surfaces alimentaires, au nombre de 130, concentre 31% des surfaces de vente en 2023, en progression de 3,6% par rapport à 2019.

L'équipement de la personne chute et compte 81 commerces de plus de 300 m² pour une surface de vente de 69 017 m² et une diminution de 8,6% de plancher commercial.



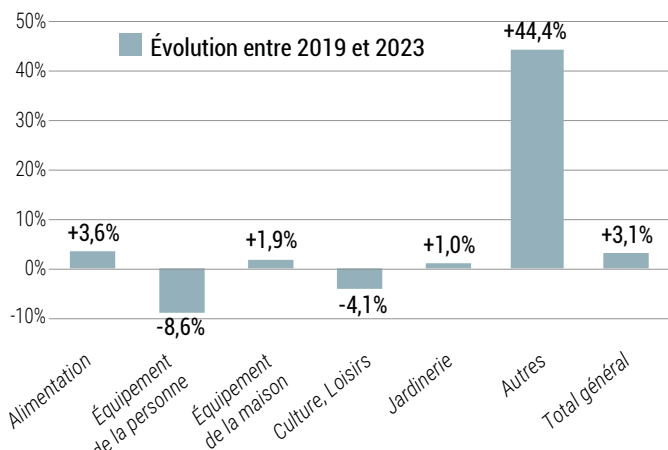
© Didier Gouray / Rennes, Ville et Métropole.

SURFACES DE VENTE DE PLUS DE 300 M² DANS LE PAYS DE RENNES



Source : Audiar.

ÉVOLUTION DES SURFACES DE VENTE DE PLUS DE 300 M² DANS LE PAYS DE RENNES - En %



Source : Audiar.

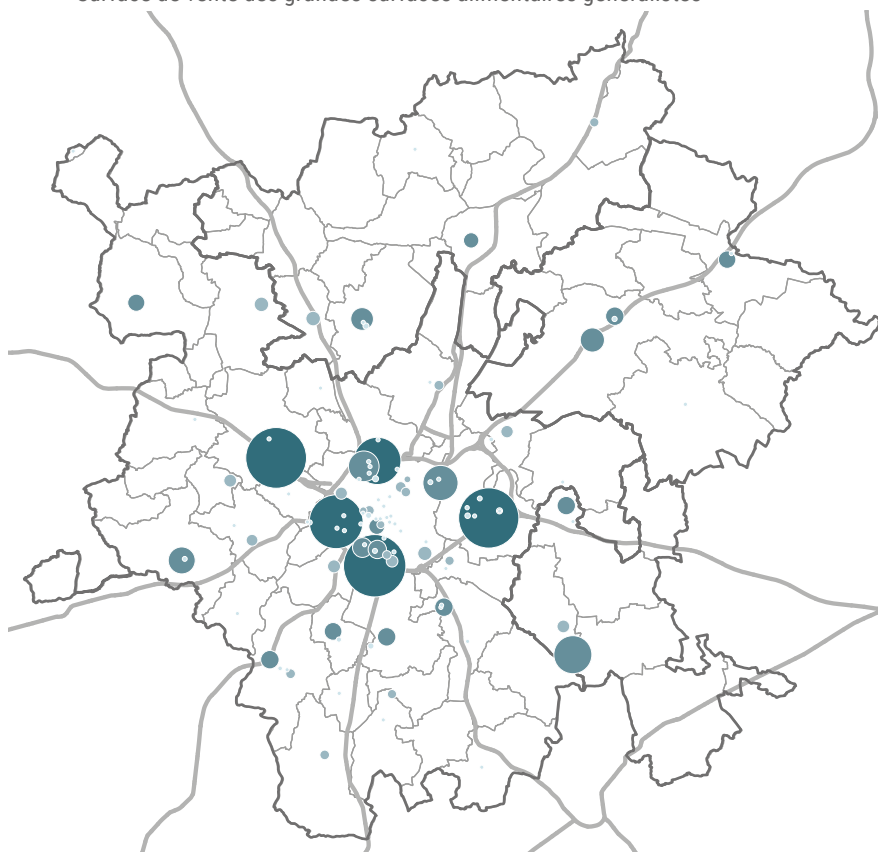
RÉPARTITION DES COMMERCES DE PLUS DE 300 M² EN FONCTION DE LEUR TAILLE EN 2023

	Commerces de plus de 300 m ²		Surface de vente	
	Nombre	%	Nombre	%
de 300 à 1 000 m ²	298	63%	164 676	24%
de 1 001 à 2 500 m ²	113	24%	184 803	27%
de 2 501 à 5 000 m ²	37	8%	122 482	18%
de 5 001 à 10 000 m ²	21	4%	149 997	22%
Plus de 10 000 m ²	5	1%	70 710	10%
Total général	474	100%	692 668	100%

Source : Audiar.

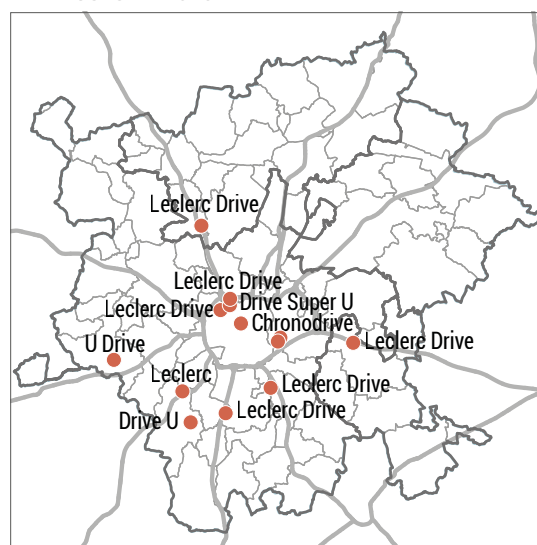
COMMERCES ALIMENTAIRES SUPÉRIEURS À 300 M² EN 2023

Surface de vente des grandes surfaces alimentaires généralistes



Source : Recensement des commerces, Audiar, 2023.

DRIVE SOLO EN 2023



Source : Recensement des commerces, Audiar, 2023.

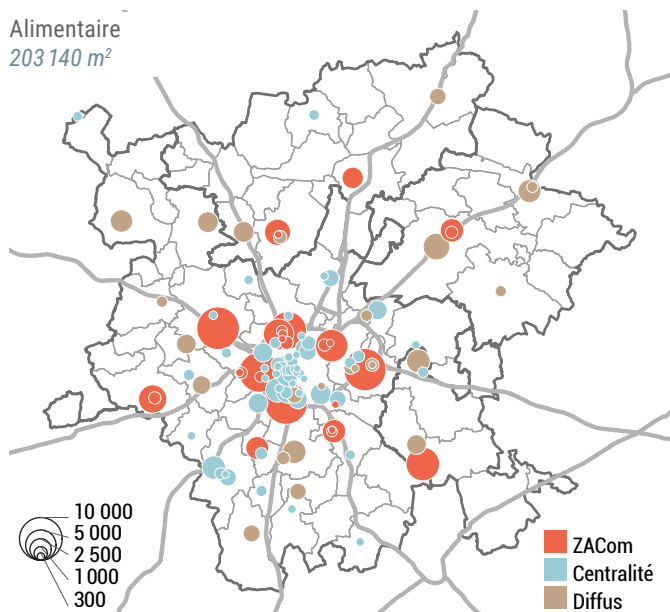
RÉPARTITION DES COMMERCES DE PLUS DE 300 M² EN FONCTION DES INTERCOMMUNALITÉS EN 2023

Secteurs d'activités	Alimentation	Équipement de la personne	Équipement de la maison	Culture, Loisirs	Jardinerie	Autres	Total général
Liffré-Cormier Communauté	11 634	-	5 159	-	-	1 815	18 608
Pays de Châteaugiron Communauté	14 916	2 540	450	-	5 250	2 700	25 856
Rennes Métropole	164 235	63 601	184 383	72 096	34 817	49 337	568 469
Val d'Ille-Aubigné	12 355	2 876	41 777	9 032	6 516	7 179	79 735
Total général	203 140	69 017	231 769	81 128	46 583	61 031	692 668

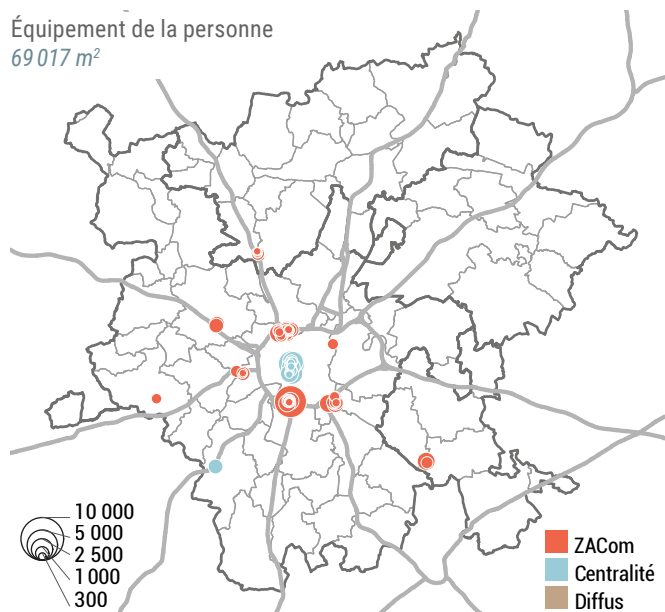
Source : Audiar.

COMMERCES DE PLUS DE 300 M² EN 2023

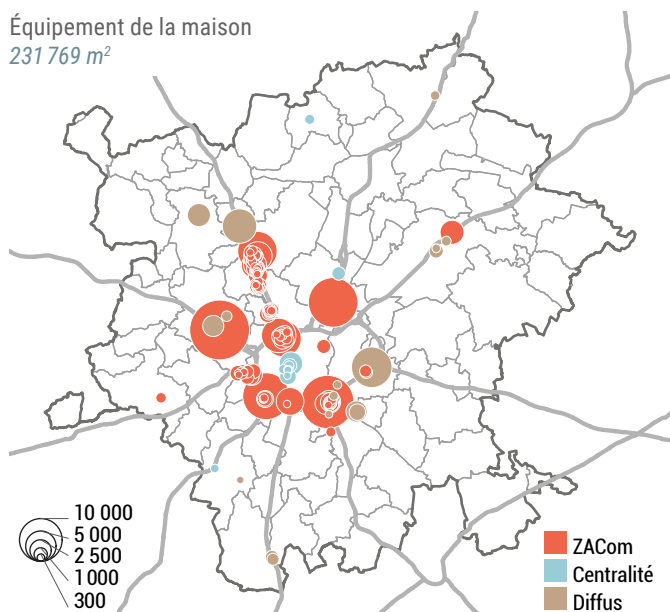
Alimentaire
203 140 m²



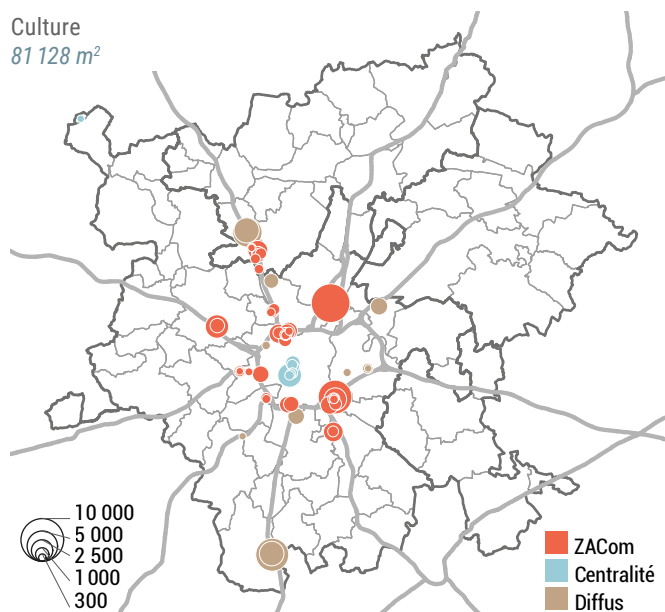
Équipement de la personne
69 017 m²



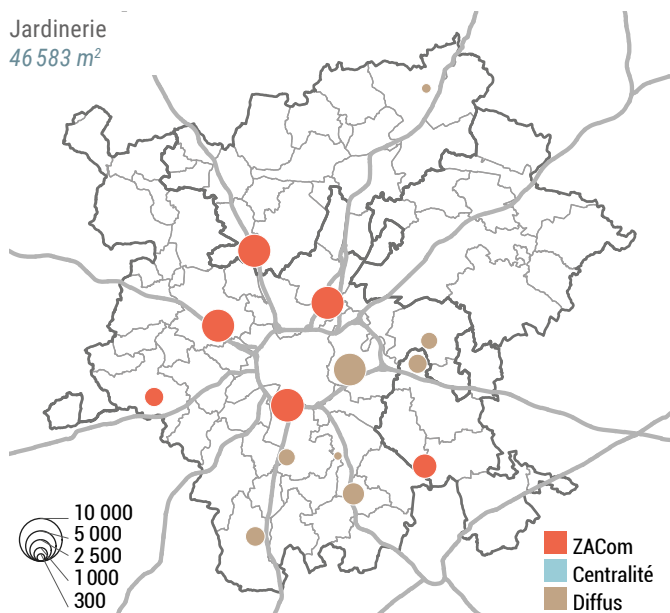
Équipement de la maison
231 769 m²



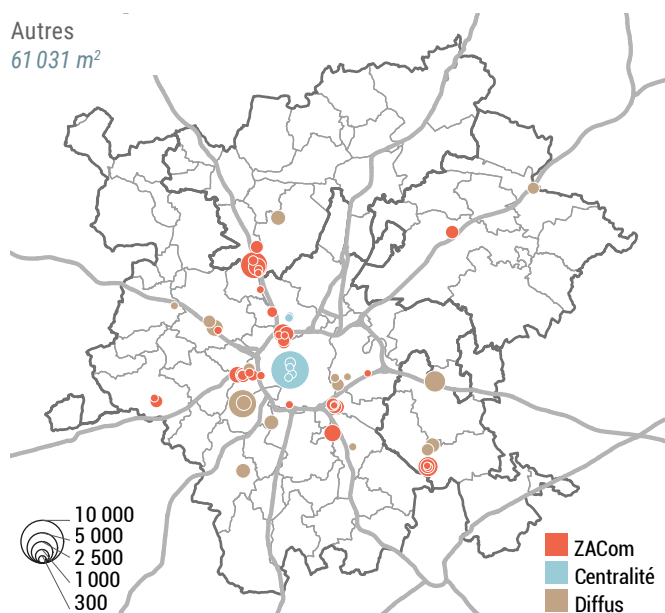
Culture
81 128 m²



Jardinerie
46 583 m²



Autres
61 031 m²



Les principales galeries commerciales du Pays de Rennes : près de 75 000 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 sont estimées à 74 678 m² (hors grande surface alimentaire,

cafés-restaurants et services en agence). La moitié de cette surface est composée de commerces de plus de 300 m². Les autres grands pôles commerciaux des Pôles structurants de bassin de vie proposent une offre plus limitée en galerie marchande.

SURFACES DE VENTE CENTRES COMMERCIAUX 2023 (sites commerciaux majeurs)

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) (1)	Surfaces de vente totale des établissements de la galerie commerciale (1)	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 Longchamps	Rennes	8 336	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 (2)	Rennes	36 502	Carrefour	10 010	84	26 492	14	14 104
CC Grand Quartier	Saint-Grégoire	24 175	Super U	5 000	95	19 175	7	12 826
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 Pacé (Shop'In Pacé)	Pacé	12 920	Cora	8 375	58	4 545	1	1 034
Total		130 084		55 406		74 678	35	38 760

(1) Hors cafés restaurants et services en agence.

(2) Hors hypermarché et hors Mail : 7 748 m².

Sources : Centres commerciaux, Rennes Métropole.

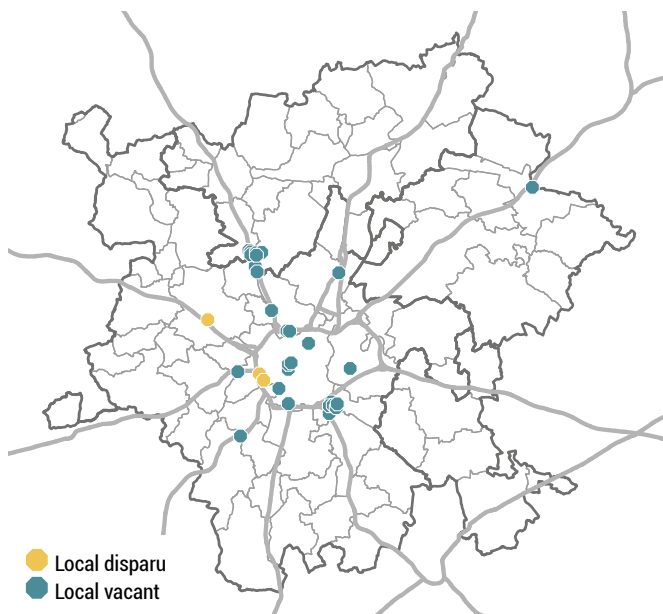
SURFACES DE VENTE DES AUTRES CENTRES COMMERCIAUX 2023 (autres sites commerciaux)

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 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	6 605	Hyper U	6 155	10	450	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	3 920	Super U	3 700		220		
Total		28 178		26 299		1 879	0	0

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



COMMERCES DE PLUS DE 300 M² VACANTS OU DISPARUS EN 2023



Source : Audiar - Lestoux.

Focus sur les locaux vacants de plus de 300 m² : 22 000 m² estimés début 2023

Début 2023, 29 locaux commerciaux vacants de plus de 300 m² ont été recensés dont 4 dans le diffus, 7 dans une centralité et 18 dans une ZACom. À noter que trois locaux de plus de 300 m² ont été recensés disparus (cf. carte).

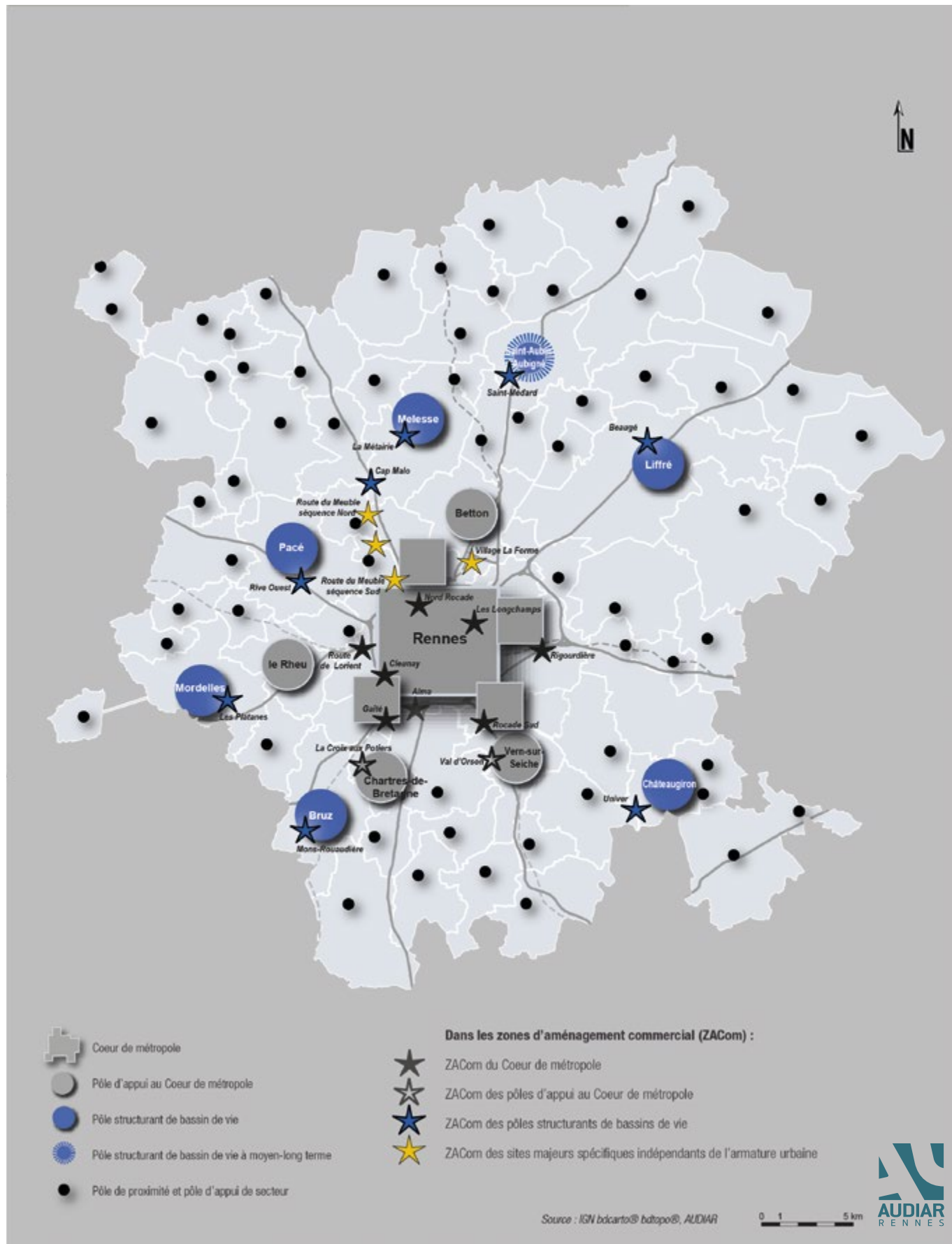
ÉTAT DE LA VACANCE DES SURFACES DE PLUS DE 300 M² - DÉBUT 2023

Organisation commerciale	2019	2023	Surface en 2023
Centralité Rennes	CAP BOULANGER	VACANT	2 990
Sud Rocade	DISTRI CENTER	VACANT	1 500
Sud Rocade	GÉMO	VACANT	1 109
Centralité Rennes Le Gast	INTERMARCHÉ	VACANT	1 100
Cap Malo	GO SPORT	VACANT	1 000
Cap Malo	MAISONS DU MONDE	VACANT	999
Sud Rocade	GÉMO	VACANT	999
Centralité Betton	RENNES MOTOCULTURE	VACANT	998
Cap Malo	MAXI TOYS	VACANT	990
Route du Meuble - Séquence Nord	BOIS EXPO DISTRIBUTION 35	VACANT	990
Diffus Cesson-Sévigné	BIOCOOP	VACANT	900
Nord Rocade	OVS	VACANT	800
	LEADER PRICE	VACANT	700
Sud Rocade	SOLÉA LUMIÈRE ET DÉCORATION	VACANT	700
Route du Meuble - Séquence Sud	STORY	VACANT	655
Cap Malo	MAISON DE LA LITERIE	VACANT	600
Sud Rocade	CÉLIO	VACANT	570
Route de Lorient	FESTI	VACANT	500
Centralité Rennes	LA PIERRE BLACHE (SOLÉA LUMINAIRES)	KANDELLA STORE	470
Route du Meuble - Séquence Nord	CARA FERMETURES	VACANT	400
Centralité Rennes	AZUR BIO	VACANT	400
Nord Rocade	NIKE	VACANT	365
Alma	CAMAIEU	VACANT	344
Diffus Vern-sur-Seiche	CUISINELLA	VACANT	330
Centralité Rennes	FORMES NOUVELLES	VACANT	315
Centralité Rennes	ZADIG ET VOLTAIRE	VACANT	305
Route du Meuble - Séquence Nord	L'ATELIER	VACANT	300
Route du Meuble - Séquence Nord	LA COMPAGNIE DES ARTISANS	VACANT	300
Diffus Bruz	PADD LE RDV DES CAVALIERS	VACANT	300

Source : Audiar.

ANNEXE 1 : ARMATURE URBAINE

Localisation préférentielle des commerces dans le Pays de Rennes (SCoT du Pays de Rennes)



ANNEXE 2

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 - Équipement 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 - Équipement 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	Équipement 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	Cinémas, spectacles, théâtre
632	Sex shops
633	Informatique (matériels et logiciels)
634	Musique : disques, cassettes, video
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	Écoles : 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 3

Chiffres clés par commune (selon l'armature urbaine) - Locaux actifs et vacants

Code	Nom de commune	Nombre de locaux commerciaux							
		2011/2014				2019			
		Total	Centralité	ZACom	Diffus	Total	Centralité	ZACom	Diffus
35051	Cesson-Sévigné	300	97	154	49	376	103	219	54
35055	Chantepie	144	67	23	54	168	70	32	66
35238	Rennes	3 623	2 786	562	275	3 803	2 792	625	386
35278	Saint-Grégoire	245	47	23	175	330	54	44	232
35281	Saint-Jacques-de-la-Lande	109	61	34	14	134	69	52	13
Total cœur de métropole		4 421	3 058	796	567	4 811	3 088	972	751
35024	Betton	93	69	19	5	99	71	23	5
35066	Chartres-de-Bretagne	69	43	13	13	64	42	8	14
35240	Le Rheu	85	44	41	0	90	43	47	0
35352	Vern-sur-Seiche	103	54	40	9	123	53	46	24
Total pôle d'appui au cœur de métropole		350	210	113	27	376	209	124	43
35031	La Bouëxière	32	23	9	0	36	28	8	0
35177	La Mézière	114	17	24	73	149	23	24	102
35195	Montreuil-sur-Ille	20	19	1	0	20	18	2	0
35207	Noyal-sur-Vilaine	61	32	29	0	60	34	26	0
35253	Saint-Aubin-du-Cormier	65	33	32	0	82	44	38	0
Total pôle d'appui de secteur		292	124	95	73	347	147	98	102
35001	Acigné	46	37	9	0	55	41	14	0
35003	Andouillé-Neuville	1	1	0	0	4	2	2	0
35007	Aubigné	2	1	1	0	2	1	1	0
35022	Bécherel	35	32	3	0	45	41	4	0
35032	Bourgbarré	16	14	2	0	22	18	4	0
35039	Brécé	7	5	2	0	9	5	4	0
35053	Piré-Chancé	3	2	1	0	2	2	0	0
35058	La Chapelle-Chaussée	10	8	2	0	11	9	2	0
35059	La Chapelle-des-Fougeretz	44	13	5	26	48	12	5	31
35065	La Chapelle-Thouarault	11	10	1	0	10	9	1	0
35067	Chasné-sur-Illet	4	4	0	0	4	4	0	0
35076	Chavagne	25	20	5	0	28	20	8	0
35079	Chevaigné	11	4	7	0	16	9	7	0
35080	Cintré	11	7	4	0	10	7	3	0
35081	Clayes	2	1	1	0	3	1	2	0
35088	Corps-Nuds	24	18	6	0	24	13	11	0
35099	Domloup	29	9	20	0	20	9	11	0
35101	Dourdain	4	4	0	0	3	3	0	0
35107	Ercé-près-Liffré	7	6	1	0	5	5	0	0
35110	Feins	7	5	2	0	7	6	1	0
35118	Gahard	5	4	1	0	5	5	0	0
35120	Gévezé	37	24	13	0	41	26	15	0

Source : Audiar.

Nom de commune	Nombre de locaux commerciaux				Taux de vacance	Évolution Commerce			
	2023				2023	2011-2023			
	Total	Centralité	ZACom	Diffus	Total	Total	Centralité	ZACom	Diffus
Cesson-Sévigné	417	112	222	83	4,6%	117	15	68	34
Chantepie	173	73	29	71	8,1%	29	6	6	17
Rennes	3 850	2 799	642	409	11,2%	227	13	80	134
Saint-Grégoire	338	59	44	235	5,9%	93	12	21	60
Saint-Jacques-de-la-Lande	138	70	55	13	5,8%	29	9	21	-1
Total cœur de métropole	4 916	3 113	992	811	10,0%	495	55	196	244
Betton	102	69	28	5	6,9%	9	0	9	0
Chartres-de-Bretagne	61	39	8	14	0,0%	-8	-4	-5	1
Le Rheu	88	44	44	0	3,4%	3	0	3	0
Vern-sur-Seiche	134	54	54	26	3,7%	31	0	14	17
Total pôle d'appui au cœur de métropole	385	206	134	45	3,9%	35	-4	21	18
La Bouëxière	35	26	9	0	5,7%	3	3	0	0
La Mézière	149	23	24	102	10,7%	35	6	0	29
Montreuil-sur-Ille	19	17	2	0	31,6%	-1	-2	1	0
Noyal-sur-Vilaine	57	33	24	0	8,8%	-4	1	-5	0
Saint-Aubin-du-Cormier	84	44	40	0	14,3%	19	11	8	0
Total pôle d'appui de secteur	344	143	99	102	11,9%	52	19	4	29
Acigné	53	39	14	0	7,5%	7	2	5	0
Andouillé-Neuville	3	1	2	0	0,0%	2	0	2	0
Aubigné	1	1	0	0	0,0%	-1	0	-1	0
Bécherel	38	35	3	0	10,5%	3	3	0	0
Bourgbarré	23	19	4	0	4,3%	7	5	2	0
Brécé	10	5	5	0	10,0%	3	0	3	0
Piré-Chancé	2	2	0	0	0,0%	-1	0	-1	0
La Chapelle-Chaussée	9	8	1	0	22,2%	-1	0	-1	0
La Chapelle-des-Fougeretz	51	13	5	33	5,9%	7	0	0	7
La Chapelle-Thouarault	10	9	1	0	0,0%	-1	-1	0	0
Chasné-sur-Illet	5	5	0	0	0,0%	1	1	0	0
Chavagne	28	21	7	0	3,6%	3	1	2	0
Chevaigné	16	10	6	0	6,3%	5	6	-1	0
Cintré	12	8	4	0	8,3%	1	1	0	0
Clayes	1	1	0	0	100,0%	-1	0	-1	0
Corps-Nuds	30	14	16	0	3,3%	6	-4	10	0
Domloup	23	11	12	0	0,0%	-6	2	-8	0
Dourdain	3	3	0	0	100,0%	-1	-1	0	0
Ercé-près-Liffré	5	5	0	0	20,0%	-2	-1	-1	0
Feins	4	4	0	0	25,0%	-3	-1	-2	0
Gahard	4	4	0	0	25,0%	-1	0	-1	0
Gévezé	39	24	15	0	2,6%	2	0	2	0

Source : Audiar.

		Nombre de locaux commerciaux							
		2011/2014				2019			
Code	Nom de commune	Total	Centralité	ZACom	Diffus	Total	Centralité	ZACom	Diffus
35121	Gosné	9	5	4	0	9	7	2	0
35128	Guipel	12	9	3	0	12	8	4	0
35131	L'Hermitage	33	17	16	0	41	25	16	0
35139	Laillé	32	23	9	0	31	22	9	0
35144	Langan	5	5	0	0	5	5	0	0
35146	Langouët	1	0	1	0	1	0	1	0
35154	Livré-sur-Changeon	5	3	2	0	7	5	2	0
35178	Mézières-sur-Couesnon	7	5	2	0	9	7	2	0
35180	Miniac-sous-Bécherel	7	5	2	0	3	3	0	0
35189	Montgermont	81	22	7	52	83	24	8	51
35193	Montreuil-le-Gast	8	7	1	0	11	6	5	0
35197	Mouazé	3	2	1	0	3	2	1	0
35204	Nouvoitou	8	6	2	0	12	9	3	0
35206	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	59	32	27	0	64	35	29	0
35208	Orgères	27	21	6	0	33	20	13	0
35216	Parthenay-de-Bretagne	5	5	0	0	5	5	0	0
35220	Piré-Chancé	12	12	0	0	12	12	0	0
35245	Romillé	40	24	16	0	44	26	18	0
35250	Saint-Armel	15	10	5	0	14	8	6	0
35266	Saint-Erblon	22	17	5	0	27	18	9	0
35274	Saint-Germain-sur-Ille	3	3	0	0	3	3	0	0
35275	Saint-Gilles	40	29	11	0	44	27	17	0
35276	Saint-Gondran	2	1	1	0	1	1	0	0
35296	Saint-Médard-sur-Ille	6	3	3	0	5	3	2	0
35315	Saint-Sulpice-la-Forêt	1	0	1	0	3	1	2	0
35317	Saint-Symphorien	3	1	2	0	4	1	3	0
35326	Sens-de-Bretagne	36	28	8	0	36	27	9	0
35327	Servon-sur-Vilaine	25	22	3	0	28	23	5	0
35334	Thorigné-Fouillard	62	38	24	0	63	39	24	0
35351	Le Verger	10	8	2	0	8	6	2	0
35353	Vezein-le-Coquet	63	19	5	39	74	18	5	51
35355	Vieux-Vy-sur-Couesnon	11	3	8	0	14	3	11	0
35356	Vignoc	6	4	2	0	7	4	3	0
35363	Pont-Péan	21	13	8	0	24	14	10	0
Total pôle de proximité		1 021	631	273	117	1 114	665	316	133
35047	Bruz	197	154	43	0	218	169	49	0
35069	Châteaugiron	97	68	29	0	145	78	26	41
35152	Liffré	112	65	37	10	117	65	40	12
35173	Melesse	106	27	12	67	112	30	12	70
35196	Mordelles	95	66	7	22	114	68	6	40
35210	Pacé	142	56	29	57	162	61	40	61
Total pôle structurant de bassin de vie		749	436	157	156	868	471	173	224
35251	Saint-Aubin-d'Aubigné	44	33	6	5	56	39	12	5
Total pôle structurant de bassin de vie à moyen-long terme		44	33	6	5	56	39	12	5
Total		6 877	4 492	1 440	945	7 572	4 619	1 695	1 258

Source : Audiar.

Nom de commune	Nombre de locaux commerciaux				Taux de vacance	Évolution Commerce			
	2023				2023	2011-2023			
	Total	Centralité	ZACom	Diffus	Total	Total	Centralité	ZACom	Diffus
Gosné	12	8	4	0	8,3%	3	3	0	0
Guipel	13	9	4	0	23,1%	1	0	1	0
L'Hermitage	40	25	15	0	25,0%	7	8	-1	0
Laillé	36	24	12	0	8,3%	4	1	3	0
Langan	3	3	0	0	33,3%	-2	-2	0	0
Langouët	1	0	1	0	0,0%	0	0	0	0
Livré-sur-Changeon	6	4	2	0	0,0%	1	1	0	0
Mézières-sur-Couesnon	6	5	1	0	0,0%	-1	0	-1	0
Miniac-sous-Bécherel	3	3	0	0	66,7%	-4	-2	-2	0
Montgermont	82	22	8	52	15,9%	1	0	1	0
Montreuil-le-Gast	11	6	5	0	36,4%	3	-1	4	0
Mouzé	4	2	2	0	25,0%	1	0	1	0
Nouvoitou	14	9	5	0	0,0%	6	3	3	0
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	64	37	27	0	4,7%	5	5	0	0
Orgères	37	18	19	0	2,7%	10	-3	13	0
Parthenay-de-Bretagne	5	5	0	0	0,0%	0	0	0	0
Piré-Chancé	13	13	0	0	7,7%	1	1	0	0
Romillé	42	24	18	0	2,4%	2	0	2	0
Saint-Armel	16	9	7	0	18,8%	1	-1	2	0
Saint-Erblon	23	16	7	0	4,3%	1	-1	2	0
Saint-Germain-sur-Ille	3	3	0	0	33,3%	0	0	0	0
Saint-Gilles	51	33	18	0	9,8%	11	4	7	0
Saint-Gondran	1	1	0	0	100,0%	-1	0	-1	0
Saint-Médard-sur-Ille	6	3	3	0	50,0%	0	0	0	0
Saint-Sulpice-la-Forêt	3	1	2	0	33,3%	2	1	1	0
Saint-Symphorien	5	1	4	0	0,0%	2	0	2	0
Sens-de-Bretagne	38	28	10	0	21,1%	2	0	2	0
Servon-sur-Vilaine	23	18	5	0	8,7%	-2	-4	2	0
Thorigné-Fouillard	60	38	22	0	8,3%	-2	0	-2	0
Le Verger	8	6	2	0	0,0%	-2	-2	0	0
Vezein-le-Coquet	77	17	4	56	6,5%	14	-2	-1	17
Vieux-Vy-sur-Couesnon	9	1	8	0	11,1%	-2	-2	0	0
Vignoc	7	4	3	0	14,3%	1	0	1	0
Pont-Péan	26	14	12	0	3,8%	5	1	4	0
Total pôle de proximité	1 118	652	325	141	9,7%	97	21	52	24
Bruz	235	176	49	10	5,5%	38	22	6	10
Châteaugiron	148	79	23	46	7,4%	51	11	-6	46
Liffré	125	70	41	14	1,6%	13	5	4	4
Melesse	106	28	11	67	5,7%	0	1	-1	0
Mordelles	120	68	10	42	1,7%	25	2	3	20
Pacé	173	61	46	66	7,5%	31	5	17	9
Total pôle structurant de bassin de vie	907	482	180	245	5,2%	158	46	23	89
Saint-Aubin-d'Aubigné	57	40	12	5	12,3%	13	7	6	0
Total pôle structurant de bassin de vie à moyen-long terme	57	40	12	5	12,3%	13	7	6	0
Total	7 727	4 636	1 742	1 349	9,2%	850	144	302	404

Source : Audiar.

REMERCIEMENTS

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



PHOTOGRAPHIES

De haut en bas :

© Audiar, © Audiar, © Franck Hamon / Rennes, Ville et Métropole.



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 !*