

n°4 février 2011

# PANORAMA

## *du commerce de centre-ville*



### ÉDITO

#### La page de la crise serait-elle en train de se tourner ?

La quatrième enquête du GIECR (\*) auprès des commerçants du centre-ville de Rennes traduit pour la première fois depuis le second semestre 2008 une amélioration de l'activité commerciale au premier semestre 2010. Les 510 commerçants ayant répondu (sur 1604 commerces interrogés) affichent une perception plus positive de la fréquentation commerciale du centre-ville, comparée aux semestres précédents. Ils sont également plus nombreux à bénéficier d'un chiffre d'affaires en hausse.

Malgré un contexte conjoncturel qui reste difficile, cette nouvelle vague d'enquêtes marque un tournant après une longue période marquée par les effets de la crise de 2008 sur l'activité commerciale. Les difficultés n'ont pas pour autant disparu, à en juger par la situation de trésorerie de nombreux commerces et du coût des loyers commerciaux parfois jugés excessifs au regard du niveau d'activité.

Le GIECR remercie les commerçants d'avoir répondu à cette troisième enquête.

(\*) Le GIECR (Groupement d'Information et d'Étude du Commerce de Rennes) associe la CCI Rennes Bretagne, La Chambre de Métiers et de l'Artisanat 35, Rennes Métropole et la Ville de Rennes.

- **Les immatriculations et radiations de commerces au premier semestre 2010 sur le centre-ville de Rennes** p.2
- **La fréquentation commerciale du centre-ville perçue par les commerçants : une amélioration relative** p.3
- **Évolution du chiffre d'affaires : l'embellie se confirme** p.4
- **Pour 11 % des commerces, le niveau du loyer commercial menace la viabilité de l'activité** p.6
- **Une trésorerie qui se dégrade pour près de trois commerces sur dix** p.7
- **Relativement peu de projets de développement de l'activité intégrant internet** p.7

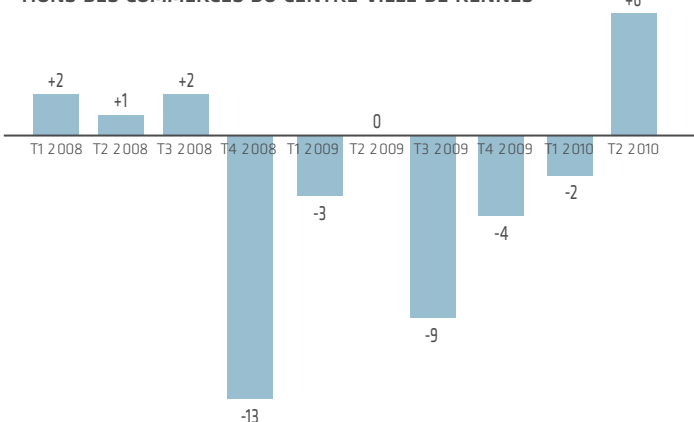
# Les immatriculations et radiations de commerces au premier semestre 2010 sur le centre-ville de Rennes

## ► Un solde positif pour la première fois depuis le premier semestre 2008

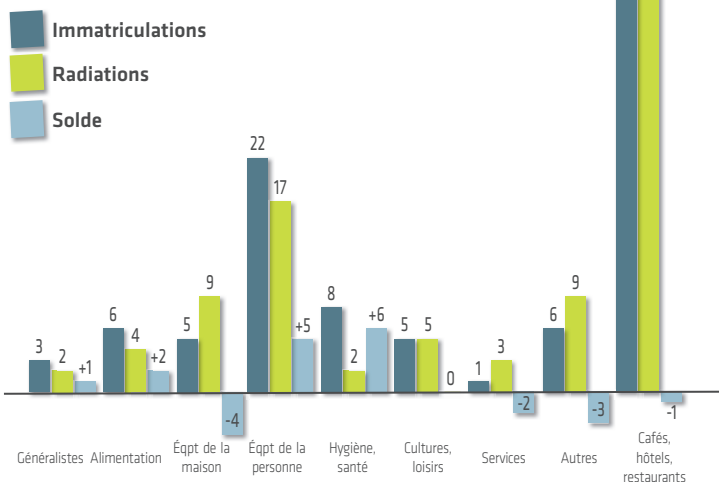
On comptabilise 101 immatriculations et 97 radiations de commerces au cours du premier semestre 2010, soit **un solde de + 4**.

Il s'agit du premier solde positif depuis le premier semestre 2008. La situation s'améliore au second trimestre 2010 avec un solde net de + 6, qui bénéficie d'une baisse sensible des radiations de commerces (-30 %). Le taux de renouvellement semestriel ressort ainsi à + 0,3 %, toujours nettement inférieur au taux moyen de l'ensemble du Pays de Rennes, + 2,9 %. La configuration physique du centre-ville favorise la reprise comme motif d'immatriculation et modère le nombre de créations ex-nihilo.

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU SOLDE DES IMMATICULATIONS/RADIATIONS DES COMMERCE DU CENTRE-VILLE DE RENNES



SOLDE DES IMMATICULATIONS/RADIATIONS PAR SECTEURS AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2010



## ► Les secteurs Équipements de la personne et Hygiène - Santé, meilleurs contributeurs à la création nette de commerces

Comparé au second semestre 2009, les commerces d'**équipement de la personne** bénéficient d'une hausse du nombre des créations (commerces de prêt-à-porter notamment) et d'une baisse des radiations. Le solde semestriel du secteur passe ainsi de - 3 à + 6. Le secteur **Hygiène - Santé** présente également une création nette de 6 établissements, tiré par les immatriculations de salons de coiffure.

C'est **l'équipement de la maison** qui présente la situation la moins favorable avec 5 créations pour 9 radiations, soit un solde net de - 4 commerces.

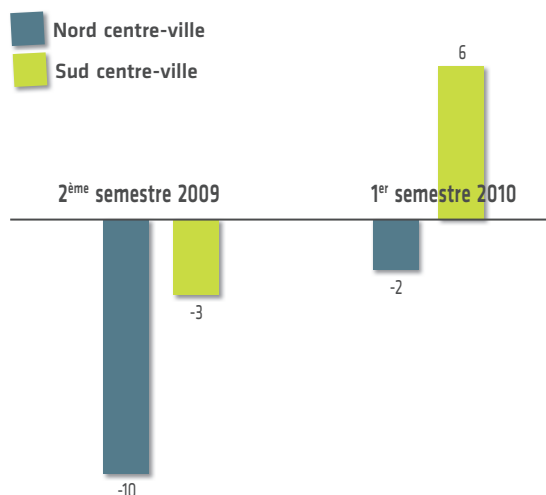
## ► Sur un an : 4 commerces de plus au sud, 12 commerces de moins au nord

Sur un an, la dynamique de création de commerces a été plus forte sur la partie sud du centre-ville (+ 3 commerces) que sur la partie nord qui perd 12 établissements. La situation s'améliore nettement au 1<sup>er</sup> semestre 2010, sur les deux parties du territoire.

Sur cette période, la partie sud bénéficie d'immatriculations plus nombreuses dans les secteurs **Hygiène - Santé** et **équipement de la personne** mais perd des établissements d'**équipement de la maison**.

La partie nord a quant à elle subi les difficultés rencontrées par les **cafés, hôtels et restaurants** au second semestre 2009.

SOLDE DES IMMATICULATIONS ET DES RADIATIONS SELON LA LOCALISATION ET L'ACTIVITÉ



# Enquête commerces centre-ville : des résultats qui s'améliorent

## ► L'activité commerciale au premier semestre : début de la reprise ?

**1 604 commerces** du centre-ville de Rennes ont été enquêtés début décembre 2010 par le Groupement d'Information et d'Étude du Commerce Rennais, sur leur perception de la fréquentation commerciale, l'évolution du chiffre d'affaires, le niveau du loyer commercial et la situation de trésorerie.

La tendance générale est à l'amélioration : plus de chiffres d'affaires en hausse et meilleure perception de la fréquentation du centre-ville.

Mais dans un contexte conjoncturel toujours difficile, l'amélioration est encore timide.

## La fréquentation commerciale du centre-ville perçue par les commerçants : une amélioration relative

### ► Les commerçants percevant une baisse de l'affluence sont moins nombreux

**46 % des commerçants perçoivent une baisse de la fréquentation commerciale du centre-ville contre 50 % lors de l'enquête précédente.** 13 % des répondants voient celle-ci progresser, en légère augmentation comparé au semestre précédent (12 %).

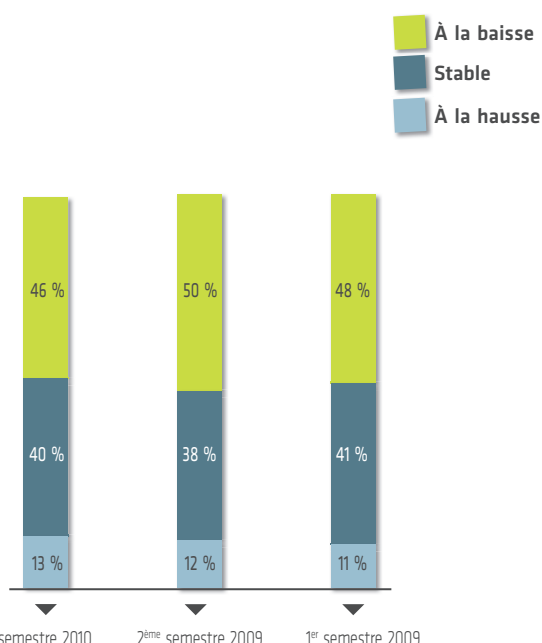
Contrairement à l'enquête précédente, les résultats varient géographiquement avec des commerçants nettement plus optimistes au sud. Ils y sont en effet 15 % à percevoir une fréquentation commerciale en hausse contre seulement 12 % au nord. 44 % des commerçants installés au sud la Vilaine entrevoient une baisse de l'affluence contre 49 % au nord.

Pour 37 % des **cafetiers et restaurateurs**, la fréquentation commerciale est en baisse tandis que 15 % la perçoivent en hausse. Ces chiffres s'améliorent nettement puisqu'ils atteignaient respectivement 51 % et 12 % lors de l'enquête précédente. Il s'agit en tous cas du secteur le plus optimiste du premier semestre. À l'opposé, le secteur de **l'équipement de la maison** apparaît comme le plus pessimiste avec 56 % de réponses à la baisse et 11 % de réponses à la hausse.

(\*) Ce pourcentage n'intègre pas les 10 % de commerçants n'ayant pas répondu à cette question.



ÉVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION DU CENTRE-VILLE D'APRÈS LES COMMERÇANTS RÉSULTATS DES TROIS DERNIÈRES ENQUÊTES\*



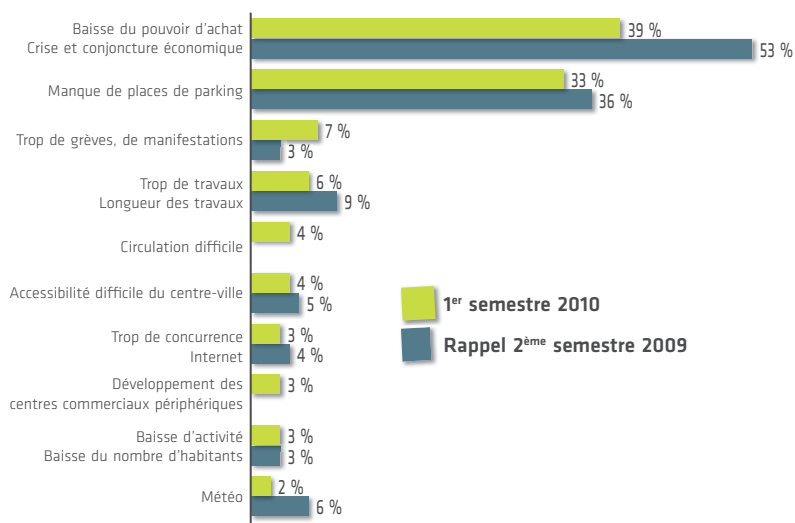
1<sup>er</sup> semestre 2010    2<sup>ème</sup> semestre 2009    1<sup>er</sup> semestre 2009

\* Hormis les commerçants n'ayant pas répondu à cette question (16 %)

## ► La conjoncture moins citée comme facteur de baisse de fréquentation du centre-ville

Au premier semestre 2010, les **éléments liés à l'organisation du centre-ville** sont majoritairement cités (par 50 % des commerçants) : manque de places de parking, travaux, circulation, accessibilité. Le facteur « **Baisse de pouvoir d'achat / Crise et conjoncture économique** » reste fréquemment cité par les commerçants pour expliquer la baisse de fréquentation du centre-ville. Mais il régresse sensiblement, mentionné par 39 %

des commerçants contre 53 % lors de la dernière enquête. C'est probablement le signe d'une atténuation des effets de la crise économique de 2008 sur l'activité commerciale. Le facteur « **Trop de grèves et de manifestations** » gagne par contre du terrain, cité par 7 % des personnes interrogées contre 3 % précédemment. Il faut y voir la conséquence des manifestations contre la réforme des retraites même si celles-ci ont eu lieu au second semestre 2010.



## ► L'accessibilité du centre-ville de Rennes

Dans le périmètre du centre-ville de Rennes, ce sont 14 200 places qui sont mises à disposition des usagers : 6 600 places sur voirie, 5 900 places dans les parkings en ouvrage et 1 700 places en parking relais.

La fréquentation des parcs de stationnement du centre-ville a progressé de 4,39 % en 2010 par rapport à 2009 avec une évolution marquée par la montée en puissance continue du parking de l'Esplanade Charles de Gaulle. Les travaux de réfection des parkings des Lices, Hoche et Vilaine ainsi que les mouvements sociaux viennent expliquer un léger tassement de la progression 2009-2010 par rapport à 2008-2009.

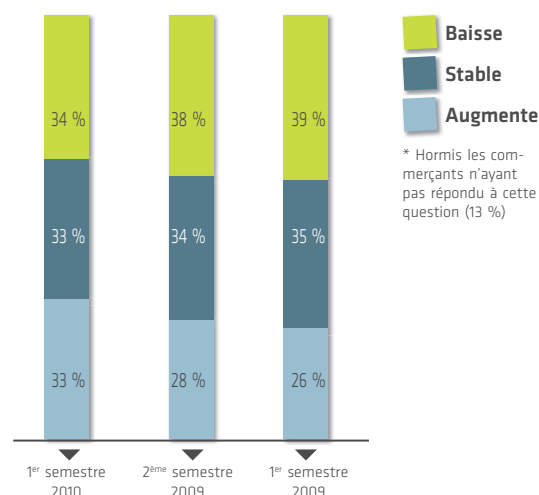
La mise en service du métro et le développement simultané de la couverture du territoire métropolitain par les transports en commun se sont traduits par une très forte croissance de la fréquentation : le nombre annuel de voyageurs accueillis par les transports en commun de l'agglomération a progressé de 33,8 à 67,8 millions entre 2000 et 2010. Le métro qui innerve le centre-ville de Rennes en 4 points représente pour sa part quelques 30 millions de voyages annuels.

# Évolution du chiffre d'affaires : l'embellie se confirme

L'enquête portant sur le premier trimestre fait état d'une nette amélioration de l'activité des commerces du centre-ville. Elle vient donc confirmer une tendance, encore timide, constatée au 2<sup>ème</sup> semestre 2009. Pour la première fois depuis le début des enquêtes, on compte quasiment autant de réponses à la hausse que de réponses à la baisse.

Même si l'écart se réduit comparé à l'enquête précédente, la situation reste plus favorable sur la partie nord du centre-ville. 34 % des commerçants y indiquent un chiffre d'affaires en hausse contre 30 % au sud. Les baisses d'activités sont également moins nombreuses au nord qu'au sud (32 % contre 36 %). Le quartier Hoche (accueillant le **centre de la Visitation**) affiche une évolution moins favorable que le quartier Colombier (**Centre Colombia**) avec 30 % de réponses à la hausse contre 37 % (quartier Colombier) et 36 % de réponses à la baisse contre 26 %.

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES  
RÉSULTAT DES 3 DERNIÈRES ENQUÊTES\*





Après de mauvais résultats au 2<sup>ème</sup> semestre 2009, le secteur des **cafés, hôtels et restaurants (CHR)** affiche les meilleures performances avec 39 % des établissements dont le chiffre d'affaires augmente et 26 % indiquant une baisse (contre 23 % en hausse fin 2009 et 44 % en baisse).

Ce secteur, qui a fortement souffert des effets de la crise, retrouve une certaine dynamique commerciale.

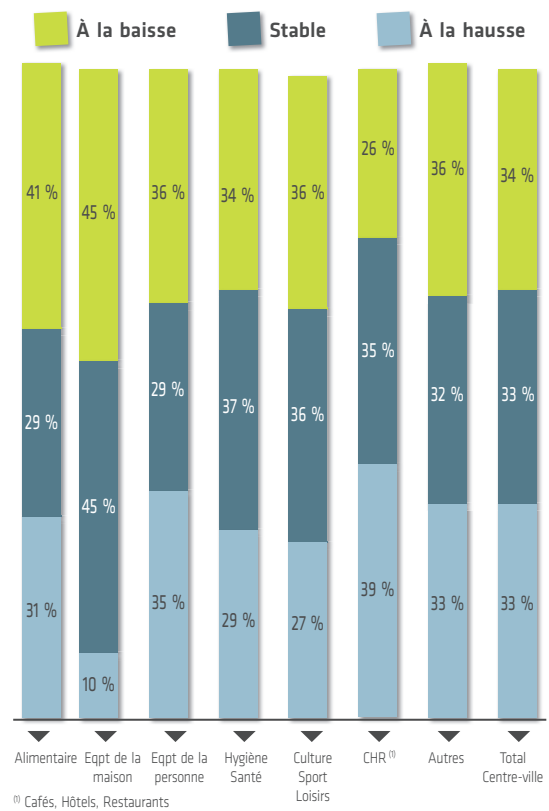
Le secteur de l'**équipement de la personne** suit la même tendance avec quasiment autant de réponses à la hausse qu'à la baisse (respectivement 35 % et 36 % contre 31 % et 34 % au 2<sup>ème</sup> semestre 2009).

Les **commerces alimentaires** présentent également une évolution favorable même si les hausses de chiffre d'affaires sont moins citées (31 %) que les baisses (41 %).

La situation reste par contre très défavorable pour les commerces d'**équipement de la maison** du centre-ville. Seuls 10 % d'entre-eux affichent une activité en croissance contre 45 % faisant état d'une diminution.

Le secteur **Culture - Loisirs** présente également des résultats en baisse comparés à l'enquête précédente.

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES SELON LES SECTEURS



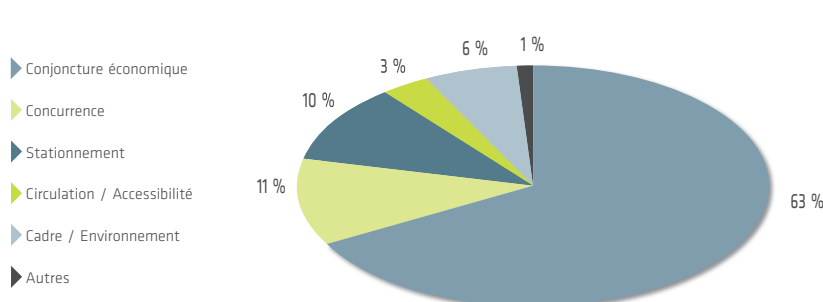
## ► Les difficultés économiques, bien que moins fréquemment citées, expliquent majoritairement les baisses d'activités

Le **contexte économique**, qui impacte la consommation des ménages, est mis en avant par 63 % des commerçants pour expliquer la baisse de leur chiffre d'affaires. Le facteur conjoncturel recule pourtant comparé à la dernière enquête (77 % au 2<sup>ème</sup> semestre 2009).

La **concurrence** (commerces et internet) est le 2<sup>ème</sup> thème évoqué par les commerçants (11 %, chiffre quasi stable par rapport à la dernière enquête).

6 % des personnes interrogées imputent leurs difficultés au **cadre et à l'environnement général du centre-ville** (chiffre inchangé).

EXPLICATION DE LA BAISSÉ DE CHIFFRE D'AFFAIRES ENTRE LE 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2009 ET LE 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2010





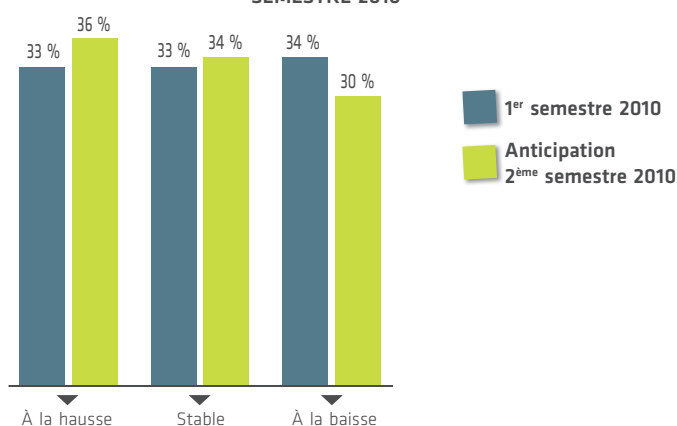
## ► Second semestre 2010 : confirmation de l'amélioration

Les perspectives d'évolution du chiffre d'affaires sur le second semestre 2010 (enquête réalisée début décembre) confirment la tendance à l'amélioration.

Les chiffres sont en effet meilleurs qu'au 1er semestre. **Les hausses d'activités dépassent désormais nettement les baisses** : 36 % contre 30 % (contre respectivement 33 % et 34 % au premier semestre).

La prochaine enquête permettra de mesurer la validité de ces anticipations.

PERSPECTIVE D'ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES AU DEUXIÈME SEMESTRE 2010



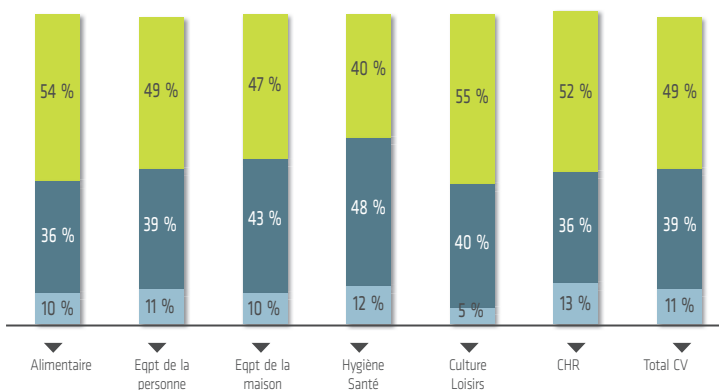
# Pour 11 % des commerces, le niveau du loyer commercial menace la viabilité de l'activité

L'enquête menée en décembre 2010 portait également sur l'appréciation du loyer commercial par les commerçants en location (85 % des établissements ayant répondu à la question).

Si 42 % d'entre-eux estiment que le loyer est correctement proportionné à leur niveau d'activité, 34 % considèrent qu'il affaiblit leur rentabilité (sans remettre en cause leur activité) et 11 % craignent qu'il remette en cause, à court terme, la poursuite de leur activité. Ce risque de viabilité concerne même 13 % des cafés et restaurants.

- Correctement proportionné au niveau d'activité
- Élevé, affaiblissant la rentabilité, mais sans remettre en cause l'activité
- Trop élevé, remettant en cause la poursuite de l'activité

APPRÉCIATION DES COMMERÇANTS LOCATAIRES RELATIVE AU NIVEAU DE LEUR LOYER COMMERCIAL (\*)



(\*) Commerçants n'ayant pas répondu à la question non comptabilisés

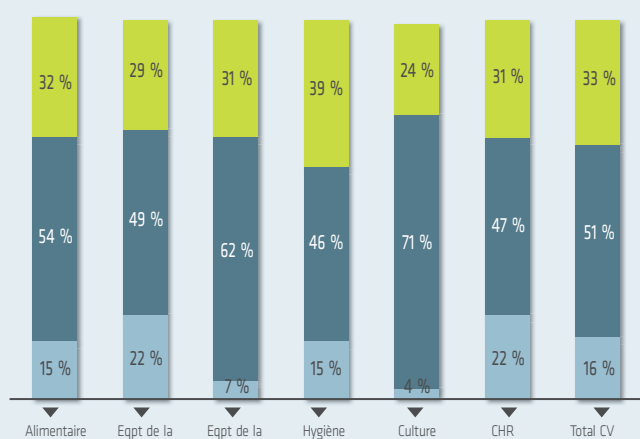
# Une trésorerie qui se dégrade pour un commerçant sur trois

Le niveau de trésorerie constitue également une menace pour un certain nombre de commerces.

33 % des commerçants annoncent une détérioration de leur niveau de trésorerie au cours du premier semestre 2010 contre seulement 16 % qui font état d'une amélioration.

Les commerces d'**Hygiène - Santé**, dont 39 % annoncent une dégradation de la trésorerie, présentent la situation la plus tendue.

ÉVOLUTION DE LA TRÉSORERIE  
AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2010 (\*)



(\*) Commerçants n'ayant pas répondu à la question non comptabilisés



## Peu de projets de développement de l'activité intégrant Internet

La fédération du e-commerce (FEVAD) estime que les ventes en ligne représentent 11 % pour les produits techniques, 7 % pour les produits culturels, et 6,2 % pour les vêtements (en nombre de transactions). Et les chiffres ne cessent de progresser, avec une augmentation de + 26 % des ventes du e-commerce en 2010.

Cette concurrence est clairement perçue par les commerçants qui, à 28 %, considèrent le web comme une menace. Ils ne sont pourtant que **15 % à avoir des projets de développement intégrant internet**, avec des taux légèrement supérieurs pour les secteurs plus directement concurrencés par le web : 22 % pour le secteur **Culture - Loisirs**.

# PANORAMA **Rennes**

*du commerce de centre-ville*



Crédits photos : © Fotolia - Kirill Zdorov, Monkey Business, Galina Barskaya / © Shutterstock - Losevsky Pavel, Elena Elisseeva, Kzenon, Creatista, Brian A Jackson

## Note méthodologique

La quatrième enquête téléphonique du Groupement d'Information et d'Étude du Commerce de Rennes a été réalisée au mois de décembre 2010 par la société Pivadis auprès de 1 604 commerces du centre-ville de Rennes. 510 commerces ont accepté de répondre au questionnaire. Le taux de réponse ressort ainsi à 33 %. Les 14 questions de l'enquête portent sur la fréquentation commerciale du centre-ville, l'évolution des chiffres d'affaires au 1<sup>er</sup> semestre 2010, le niveau du loyer commercial, les difficultés de trésorerie et les projets de développement de l'activité intégrant internet.