

**ETAT DES LIEUX DU COMMERCE
ET DE L'ARTISANAT DANS LES
QUARTIERS D'INTERET NATIONAL
DU NPNRU**

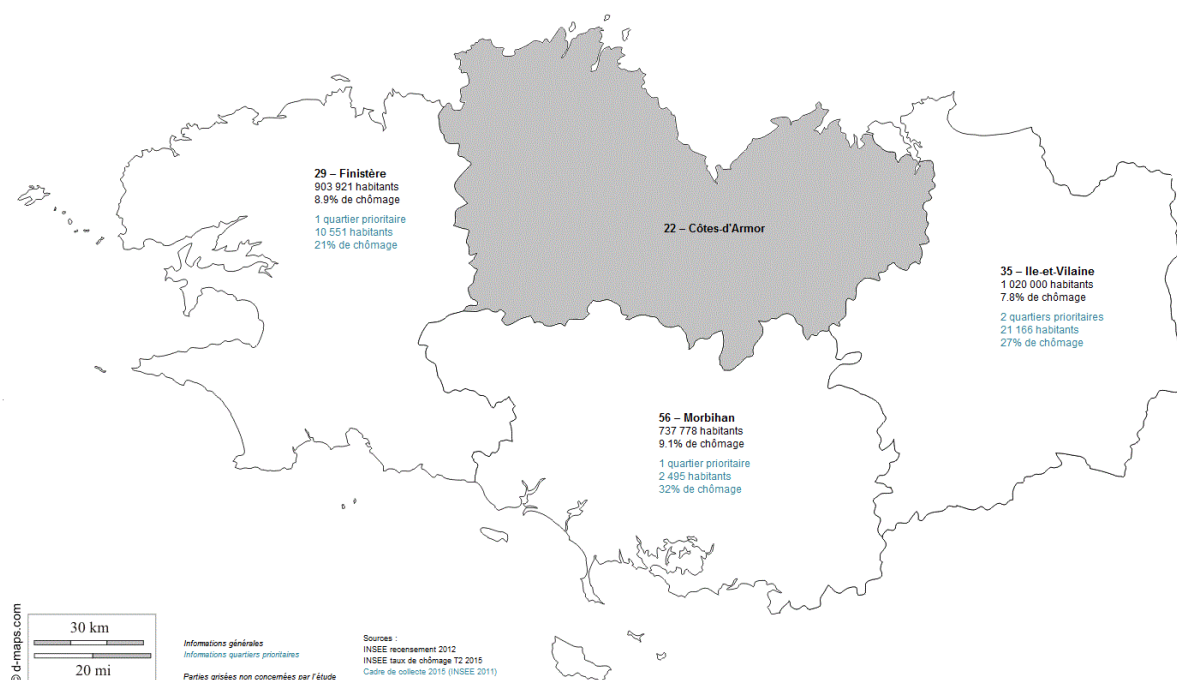
**FOCUS REGIONAL :
Bretagne**

Au cours du second semestre 2015, Epareca a mené un état des lieux dans les 216 quartiers prioritaires du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Le but, recenser les activités commerciales et artisanales de ces quartiers afin de disposer d'informations qualitatives et quantitatives permettant d'évaluer le dynamisme économique, commercial ou artisanal, de ces territoires.

Cet état des lieux permet de produire une photographie de l'existant à l'aune des projets urbains envisagés afin de caractériser les évolutions du tissu commercial, de cibler les interventions à conduire pour conforter les polarités les plus fragiles et de disposer d'un éclairage sur le potentiel économique, notamment artisanal, de ces quartiers.

Il constitue un support utile à la prise de décision et à la conduite de l'action publique.

	France	Bretagne ¹
Nombre de quartiers	216	4
Nombre de polarités	740	11



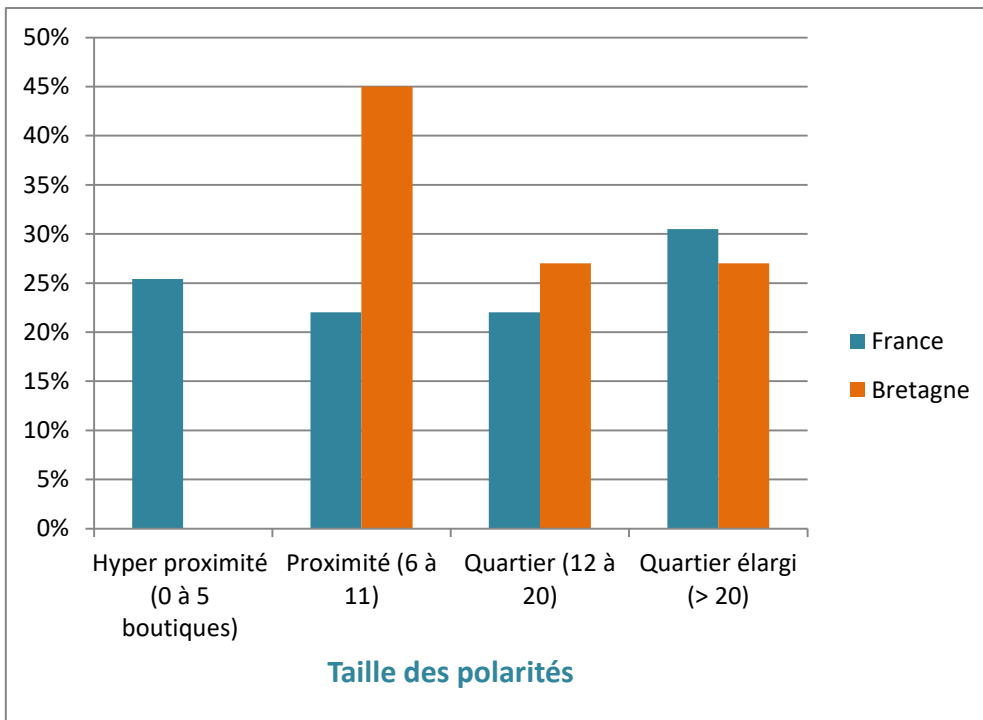
¹ Départements concernés par l'étude : Finistère, Ille-et-Vilaine et Morbihan.

Dpt	informations générales		informations quartier		
	nombre d'habitants	taux de chômage	nombre de quartiers prioritaires	nombre d'habitants	taux de chômage
22	597 085	8,9%	0	-	-
29	903 921	8,9%	1	10 551	21%
35	1 020 000	7,8%	2	21 166	27%
56	737 778	9,1%	1	2 495	32%

ETAT DES LIEUX DES ACTIVITES COMMERCIALES DANS LES QUARTIERS D'ETUDE

	France	Bretagne
Nombre médian d'habitants par quartier	10 000	9 677
Nombre médian de polarités par quartier	3	3
Nombre de locaux commerciaux	20 000	177
Taux de vacance moyen	20%	19%
Nombre de commerces pour 100 ménages	1,55	1,32
Poids des commerces apportant une réponse aux besoins de proximité ²	29%	49%
Présence d'une locomotive alimentaire	40%	73%
- au sein des pôles de proximité	17%	30%

² Rapport entre le nombre de commerces de première nécessité en activité (Boulangerie- Pâtisserie, Pharmacie, Salon de coiffure, Tabac-Pressé-Loto, Café Bar PMU, Bureau de Poste et libre-service alimentaire) et le nombre total de commerces occupés (hors non marchand). Cela permet d'évaluer la diversité de l'offre commerciale dans le quartier.



DONNEES CLES : CARACTERISTIQUES DES QUARTIERS ET DES POLARITES

On constate une densité de population dans les QIN en Bretagne équivalente à celle de la France métropolitaine.

Le nombre de polarités par quartier en Bretagne est équivalent à la moyenne nationale, soit 3 équipements en médiane.

Le tissu commercial en Bretagne est un peu moins dense qu'en France métropolitaine (environ 1,3 commerces pour 100 ménages vs 1,5).

En Bretagne, le poids des commerces apportant une réponse aux besoins de proximité est bien supérieur à la moyenne nationale (49% vs 29%).

Dans la région comme en France métropolitaine, près de 50 % des polarités répondent à une demande de proximité en raison de leur taille (moins de 12 locaux). On constate cependant qu'aucun pôle d'hyper proximité n'a été recensé dans ces quartiers (moins de 6 activités).

La vacance moyenne observée dans cette région est similaire à celle observée en France métropolitaine.

En Bretagne, 73% des pôles disposent d'une locomotive alimentaire (vs 40% en moyenne nationale), laissant présager un contexte favorable à l'implantation d'enseignes (marché potentiel et/ou dynamisme des porteurs de projet).

Dans la région, la taille de la polarité influence moins la présence de locomotive alimentaire qu'en France métropolitaine.

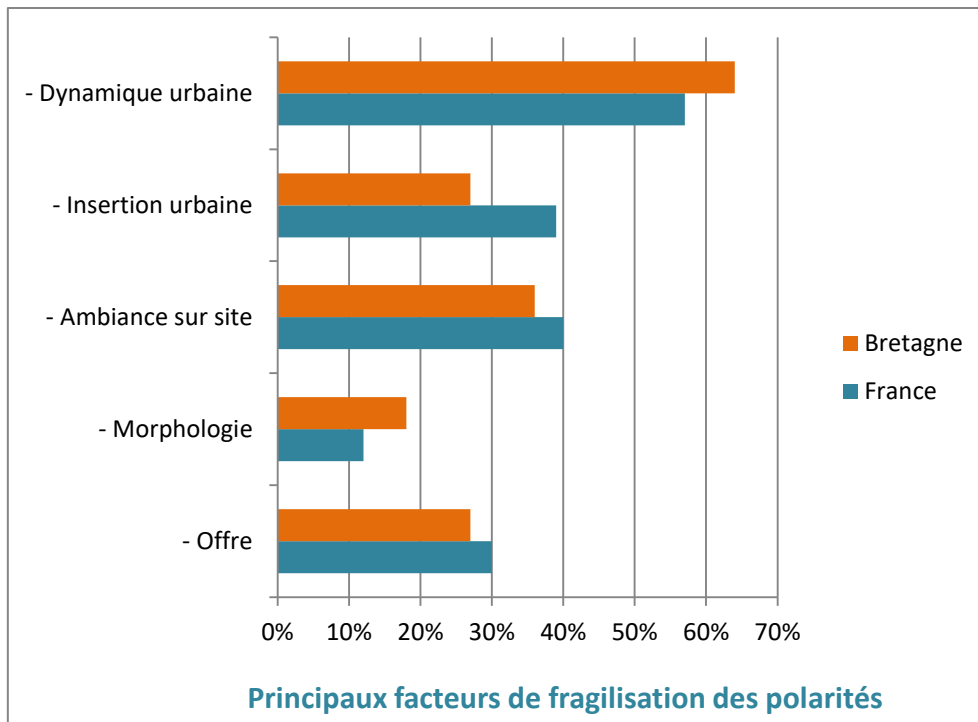
PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ARMATURE COMMERCIALE

L'expertise menée sur les polarités et séquences commerciales conduit à identifier 5 principaux critères de commercialité qui vont permettre d'apprécier leur dynamique et de détecter puis qualifier le besoin d'intervention : l'insertion de la polarité dans le fonctionnement urbain du quartier, la dynamique de l'environnement (notamment la concurrence), l'ambiance au sein et autour de la polarité, la qualité de l'offre et enfin la morphologie (conception spatiale et état du bâti) de la polarité elle-même.

Dans la région Bretagne comme en France métropolitaine, la dynamique urbaine se révèle être la problématique la plus prégnante (faible interaction avec les équipements structurants du quartier, présence d'équipements concurrents à proximité).

Les autres facteurs de fragilisation sont :

- *l'ambiance sur site* avec, notamment, un manque d'animation commerciale
- *la qualité de l'offre* compte tenu d'une présence insuffisante d'enseignes nationales (autre que l'alimentaire de référence)
- *l'insertion urbaine* avec des difficultés quant à la lisibilité
- *la morphologie* avec des désordres constatés sur la structure (murs, toitures) et un aspect du bâti dégradé.



Sur l'ensemble des polarités étudiées, 73% en Bretagne (vs 54 % en France) ont un fonctionnement qui pourrait être optimisé. Pour 45% d'entre elles, la résorption de la vacance constitue l'enjeu majeur. Point positif, une intervention ou un projet est en cours pour deux polarités.

ANNEXE

LISTE DES QUARTIERS D'ETUDE

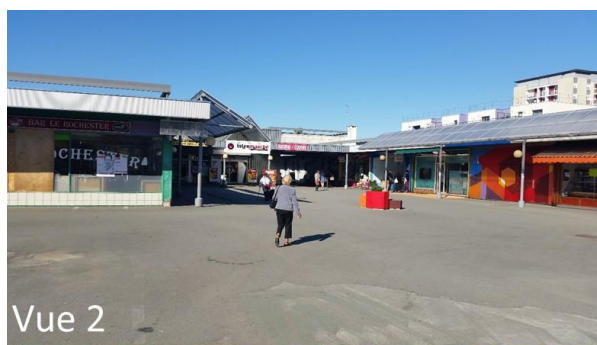
Dpt	Ville	Nom du Quartier	Nb de polarité	Besoin d'intervention détecté
29	Brest	Bellevue	3	2
35	Rennes	Maurepas	3	3
35	Rennes	Le Blosne	4	3
56	Lorient	Bois Du Château	1	0



Polarité CC Bahamas à Brest



Polarité Europe à Rennes



Polarité CC Le Gast à Rennes

Epareca^o
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Vie, commerce et artisanat
au **cœur** des quartiers

12, PLACE SAINT-HUBERT
59043 LILLE CEDEX
TÉL. : 03 28 52 13 13
FAX : 03 28 52 13 19
CONTACT@EPARECA.ORG
WWW.EPARECA.ORG