

DÉFINITION DE L'OBSERVATOIRE

L'observatoire socioéconomique du tramway est prévu par les chartes d'objectifs cosignées par Brest métropole océane, la CCI de Brest et CMA 29. Il dresse un panorama général de l'évolution de l'activité économique à travers plusieurs indicateurs, avant, pendant le chantier et avec le tramway.

Ce numéro est consacré à l'analyse de l'offre en commerces et services sur le périmètre du tramway en 2011. Sont prises en compte les activités ayant une « vitrine » sur rue. Un état des lieux réalisé suivant une méthode identique avait été effectué en 2007, avant le démarrage des travaux du tramway (cf. observatoire N°5).

Les données sont issues principalement de l'Observatoire économique du commerce et de la consommation de la CCI de Brest (inventaire annuel des locaux commerciaux en juin/juillet et enquêtes de consommation auprès des ménages).

8 espaces géographiques sont distingués : d'ouest en est, il s'agit des secteurs de Plymouth, Saint-Pierre, Recouvrance, Siam, Jaurès, Strasbourg, Menez-Paul Europe, Kergaradec Hermitage et Froutven.



Photo : M. Coquil



Credit photo : M. Coquil

Commerces et services en 2011

En 2011, environ 2 000 locaux commerciaux se situent sur le périmètre du tramway, soit près des trois quarts des commerces et services de l'agglomération brestoise. Ils offrent une surface de vente de 275 000 m² et représentent de l'ordre de 10 050 emplois. Le cœur de ville, constitué des secteurs de Siam et Jaurès, concentre 62% de l'offre commerciale.

Entre 2007 et 2011, le plancher commercial s'inscrit en hausse (+ 30 000 m²), sous l'effet notamment de l'ouverture de la zone commerciale « Les Portes de Brest-Guipavas ». En termes d'emplois, le bilan est globalement positif dans le périmètre du tramway (+350 emplois), grâce à l'arrivée de nouvelles enseignes comme Ikea ou Boulanger qui ont créé des postes. Ce résultat doit

néanmoins être nuancé car il est géographiquement circonscrit et masque une légère érosion de l'emploi depuis 2009.

Parallèlement, au cours de la période, le nombre de commerces et services a diminué de 3%. Le taux de vacance a progressé de 1,7 point, pour atteindre 11,7%. Dans le secteur de Strasbourg, le développement du nombre de locaux vides est une tendance engagée depuis 2002, qui se confirme au cours de la période récente. La hausse la plus significative de la vacance y est enregistrée.

D'autres signes de fragilité de l'activité commerciale se sont manifestés pendant la période des travaux comme, par exemple, la progression des ventes en liquidation dans le secteur de Siam en 2009/2010.

Au sein de la commune de Brest et de sa proche périphérie (zones du Froustven et de Kergaradec), près de 3 commerces sur 4 sont situés dans la zone d'attractivité du tramway, soit à moins de 7 minutes à pied d'une station (environ 450 m). Depuis 2007, date de la précédente observation des commerces et services sur le périmètre du tramway, plusieurs facteurs ont influé sur l'activité commerciale.

Un contexte économique peu porteur depuis 2007



Photo : D. Leroux

D'un point de vue conjoncturel, les effets de la crise économique se sont fait sentir sur l'activité en France dès 2008. Selon l'INSEE, dans le commerce de détail et l'artisanat commercial, après 10 ans de croissance soutenue, les ventes se sont stabilisées en 2009 et l'emploi salarié a baissé (-0,6%). Après ce coup de frein, l'année 2010 a été marquée par une timide reprise des ventes. Le commerce alimentaire peine toutefois à repartir.

Dans le Pays de Brest, le chiffre d'affaires des commerces de détail, en euros constants, s'inscrit en repli en 2008 (-0,4%) et en 2009 (-1,7%)¹. Une amélioration de l'activité est enregistrée en 2010 (+1,6%). En 2011, la stabilité devrait être de mise.

Nature des activités sur le périmètre du tramway

	Nombre de commerces en 2011	Évolution du nombre de commerces entre 2007 et 2011	
		En %	En nombre
Alimentaire et non spécialisés	185	-20%	-46
Équipement de la personne	313	7%	20
Équipement de la maison	147	-5%	-8
Culture et loisirs	124	-20%	-31
Santé, beauté, hygiène	220	8%	17
Commerces divers	39	18%	6
Hôtels, cafés, restaurants	330	0%	1
Service à caractère commercial*	40	-17%	-8
Services divers**	554	-1%	-5
Automobile	66	-8%	-6
Cellules commerciales occupées	2 018	-3%	-60
Cellules commerciales vides	267	16%	37
TOTAL	2 285	-1%	-23

Source : observatoire économique du commerce et de la consommation, CCI de Brest

* pressing, laverie, cordonnerie, retouche, locations diverses.

** agences de voyage, auto-école, activités immobilières, financières et juridiques, assurances, activités de santé, métiers de la construction, salles de jeux, salles de remise en forme...

¹- Source : Direction des services fiscaux. Ne sont pas intégrées les entreprises qui dépendent de la Direction des Grandes entreprises (celles réalisant plus de 400 M€ de chiffre d'affaires, ainsi que leur filiales).

PÉRIPHÉRIE

Évolution de l'offre commerciale

Au sein de l'agglomération brestoise, l'offre commerciale a connu des évolutions. En 2008, la zone commerciale du Froustven, dénommée « Les portes de Brest-Guipavas », a été créée : elle accueille une vingtaine de commerces et restaurants, sur une surface de 37 000 m². Le réaménagement de la Galerie du Phare de l'Europe, à la suite du départ de l'enseigne Castorama, a induit l'ouverture d'une vingtaine de cellules commerciales supplémentaires. Enfin, la zone commerciale de Kergaradec L'Hermitage s'est renouvelée et développée : arrivée de l'enseigne Castorama, création d'un ensemble commercial (Go Sport, Intersport, Bois et Chiffons...), développement de la restauration avec des enseignes telles que Flunch et Kentucky Fried Chicken. Les activités se sont également diversifiées (arrivée des enseignes Micromania, Grand Optical, Bonobo, Cache-Cache...).

Sur le périmètre du tramway, environ 2 000 cellules commerciales sont occupées en 2011, soit une soixantaine de moins qu'en 2007. Au cours des 4 dernières années, le plancher commercial s'inscrit en progression (+30 000 m²), grâce notamment à l'ouverture de la zone commerciale du Froustven.

L'emploi a augmenté de 4% depuis 2007 dans les commerces et services situés sur le périmètre du tramway, soit un volume de 350 emplois. Les effectifs se sont étoffés jusqu'en 2009, avant de s'orienter légèrement à la baisse à partir de 2010.

Le centre-ville constitue toujours le principal pôle d'emploi dans le secteur des commerces et services (environ 4 400 emplois privés). Parmi les principales évolutions au cours des dernières années, le secteur du Froustven enregistre environ 600 nouveaux emplois, liés à l'installation de nouvelles enseignes (ex : Ikéa, Boulanger) et à des transferts d'activités (ex : enseigne Décathlon qui était auparavant dans la zone de Kergaradec-Hermitage).

LES COMMERCES ET SERVICES SUR LE PÉRIMÈTRE DU TRAMWAY EN 2011

2 285 locaux, dont **88%** sont occupés
275 000 m² de surfaces commerciales
 Taux de vacance moyen de **11,7%**
10 050 emplois privés

LES ÉVOLUTIONS 2007/2011

-60 commerces et services en activité
+30 000 m² de surfaces de vente occupées
+37 cellules vacantes
+350 emplois privés

KERGARDEC / HERMITAGE

137 commerces et services
 Taux de vacance : **2,8 %**
 Diversification des activités accueillies

Recul des commerces de bouche

Au cours de la période 2007-2011, certains secteurs d'activités ont enregistré des fermetures d'établissements ; c'est notamment le cas de l'alimentaire spécialisé et de la culture/loisirs. Par exemple, au cours des 4 dernières années, 16 boulangeries pâtisseries ont disparu, 11 boucheries-charcuteries-traiteurs, 6 poissonneries, 6 commerçants de fruits et légumes, 9 fleuristes...

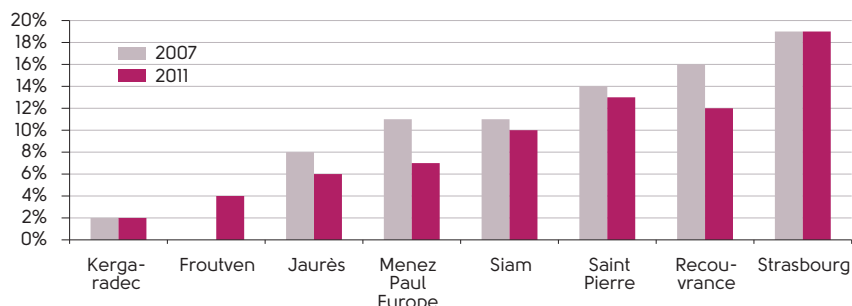
Ces évolutions qui concernent des services de proximité à la population sont perceptibles dans plusieurs secteurs géographiques (Recouvrance, Siam, Jaurès...) pour différentes raisons : évolutions des modes de consommation, transmis-

sion difficile des entreprises, nouveaux choix de localisation des commerçants, travaux du tramway, crise économique...

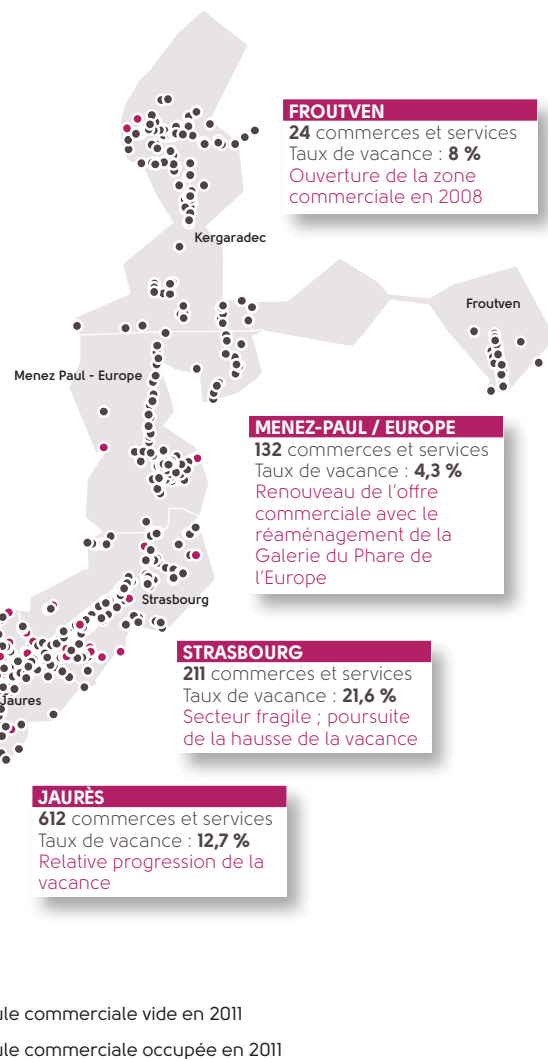
Dans les filières de produits frais (boucherie, poissonnerie...), au cœur bien souvent de l'offre commerciale des halles, les difficultés sont exacerbées : les professionnels doivent faire face à des dépenses d'investissement pour la mise aux normes des locaux et à des niveaux de rentabilité relativement faibles.

En revanche, le tissu commercial s'étoffe dans d'autres secteurs comme l'équipement de la personne et la santé/beauté et hygiène.

Les fonctions de proximité des quartiers : évolution du nombre de commerces 2007/2011



Les fonctions de proximité auprès des habitants se définissent en fonction de la fréquence des achats. Sont considérés comme commerces et services « de proximité », les commerces de bouche (boulangeries, pâtisseries, boucheries, charcuteries, traiteurs, poissonneries...), les maisons de la presse et les pharmacies.



FROUTVEN
24 commerces et services
 Taux de vacance : **8 %**
 Ouverture de la zone commerciale en 2008

MENEZ-PAUL / EUROPE
132 commerces et services
 Taux de vacance : **4,3 %**
 Renouveau de l'offre commerciale avec le réaménagement de la Galerie du Phare de l'Europe

STRASBOURG
211 commerces et services
 Taux de vacance : **21,6 %**
 Secteur fragile ; poursuite de la hausse de la vacance

JAURÈS
612 commerces et services
 Taux de vacance : **12,7 %**
 Relative progression de la vacance

SIAM
646 commerces et services
 Taux de vacance : **8,1 %**
 Baisse de la vacance et arrivée de nouvelles enseignes en 2011

PLYMOUTH / SAINT-PIERRE
104 commerces et services
 Taux de vacance : **4,6 %**
 Stabilité

RECOUVRANCE
152 commerces et services
 Taux de vacance : **24 %**
 Stabilité de la vacance
 Disparition de cellules commerciales (transformées par exemple en logements)

Un taux de vacance moyen de 11,7%

Sur le périmètre du tramway, le taux de vacance moyen a progressé de 1,7 point depuis 2007. Parmi les 267 locaux vides en 2011, 37% d'entre eux étaient déjà inoccupés lors du recensement de 2007. Cette vacance structurelle est particulièrement présente dans les quartiers Saint-Martin, Saint-Michel, Recouvrance...

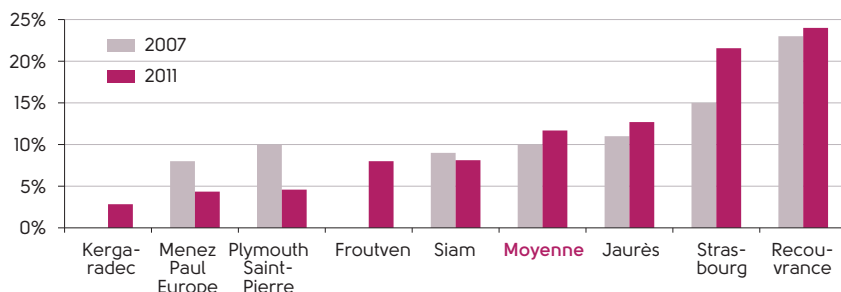
L'évolution de la vacance est très forte dans le secteur de Strasbourg (de l'Octroi jusqu'à la rue François-Fouquat) : il comptabilise désormais 58 cellules commerciales vacantes, soit 27 de plus qu'en 2007. Déjà identifiée en 2007, la fragilité de ce secteur n'a fait que s'accroître depuis.

Dans les secteurs de Jaurès, de Recouvrance et de Kergaradec, le nombre de

cellules commerciales vides progresse aussi, mais dans une proportion bien moindre. Le quartier de Recouvrance présentait le plus fort de taux de vacance en 2007 : c'est toujours le cas avec un taux de 24%, mais le nombre de locaux vacants est stable. Cette stabilité s'explique notamment par la disparition de cellules commerciales qui ont par exemple été transformées en logements.

Parallèlement, d'autres espaces bénéficient d'un taux de vacance inférieur à 2007 (Siam, Plymouth-Saint-Pierre et Menez-Paul Europe). Dans le secteur de Siam par exemple, le taux d'occupation des cellules commerciales a progressé au cours de l'année 2010-2011, grâce à l'installation de nouvelles enseignes.

Évolution du taux de vacance



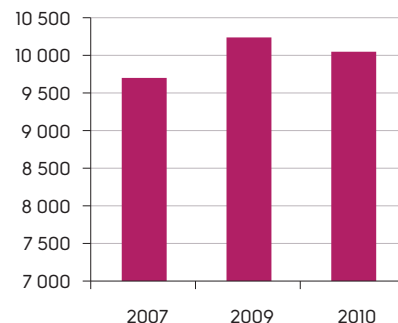
SECTEUR SIAM

Des ventes en liquidation plus nombreuses

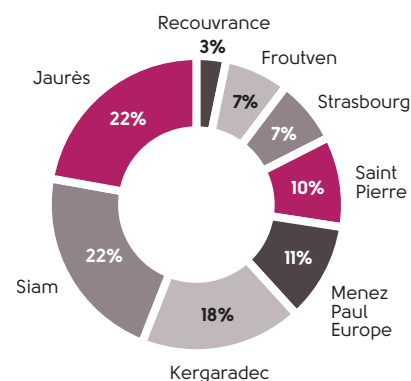
La liquidation est une vente visant à un écoulement accéléré des marchandises, grâce à une réduction des prix. Elle est organisée suite à une décision de cessation, de changement d'activité ou de modification substantielle des conditions d'exploitation. En 2009 et 2010, leur nombre a progressé de manière significative dans le secteur de Siam (rue de Siam, Lyon, Algésiras, Etienne Dolet, Traverse, Aiguillon...).

Cette hausse peut traduire des difficultés de trésorerie de commerces situés dans un périmètre particulièrement exposé aux travaux du tramway. Elle peut correspondre également à de nouvelles pratiques commerciales pour accélérer la rotation des stocks en période de ralentissement de la consommation et devant l'intensification du renouvellement de l'offre des succursalistes.

Évolution de l'emploi depuis 2007



Répartition des 10 050 emplois privés dans les commerces et services sur le périmètre du tramway



Données emploi au 31.12.10

(ADEUPa
BREST

L'OBSERVATOIRE SOCIO-ÉCONOMIQUE DU TRAMWAY

Directrice de la publication :

Claire Guihéneuf

Réalisation :

Nadine Le Hir

Maquette et mise en page :

Dynamo+ Brest avec le concours d'Hippocampe

Contact : ADEUPa - 24 rue de Coat ar Gueven - 29200 Brest

Tél : 02 98 33 52 94
nadine.le-hir@adeupa-brest.fr

Tirage : 800 exemplaires

ISSN : 2110-7750

Réf : 12/114