

CHIFFRES CLÉS ET ÉVOLUTION 2007-2015

 **1 989** cellules
commerciales occupées,
- 4,3 % depuis 2007

+37 000 m² de surface
de vente

 **9 930** emplois
soit + 2,4 %

309 rez-de chaussée
commerciaux inoccupés
un taux de vacance commerciale
de 13,5 %, en progression de 3,5 points



Credit - Guillaume Iteam - Brest métropole océane



Credit - Jean-Yves Guillaume - Brest métropole océane

Des commerces et services moins nombreux, un emploi en hausse

Le tramway a la particularité de desservir la plupart des commerces de la métropole brestoise, qu'ils soient situés dans le centre-ville, dans les centres commerciaux périurbains ou les zones commerciales périphériques.

La création d'une nouvelle zone à l'est de l'agglomération, les portes de Brest Guipavas, constitue la principale évolution du paysage commercial entre 2007 et 2015 dans le périmètre du tramway. Près de 40 000 m² y ont été créés avec l'ouverture de commerces spécialisés dans l'équipement de la maison, le sport et la restauration.

À l'exception de ce secteur, l'offre commerciale a globalement peu évolué en huit ans, en nombre de cellules commerciales et en surface de vente. Le taux de vacance est passé de 10 à 13,5 %. En termes d'activités, l'offre en restauration, les activités de santé et de beauté (coiffure, ongles...) se sont développées. En revanche, les bars - cafés, les agences immobilières, les commerces alimentaires et culturels (librairie, presse, photographe...) sont moins nombreux.

Recouvrance : des commerces et services de proximité

Principale locomotive du secteur de Recouvrance, le Super U côtoie des commerces alimentaires, des activités de services et de restauration. La plupart des professionnels installés répondent à une offre de proximité pour les habitants du quartier. Cependant, quelques enseignes ont une zone de chalandise bien plus importante (Au col bleu, Kerlune, Coutellerie Le Gall, Delikatessen...).

Le taux de vacance est important (26,7 %), mais le nombre d'emplois a peu évolué au cours des dernières années. Une trentaine de cellules commerciales ont changé de destination (par exemple, transformation en logements).

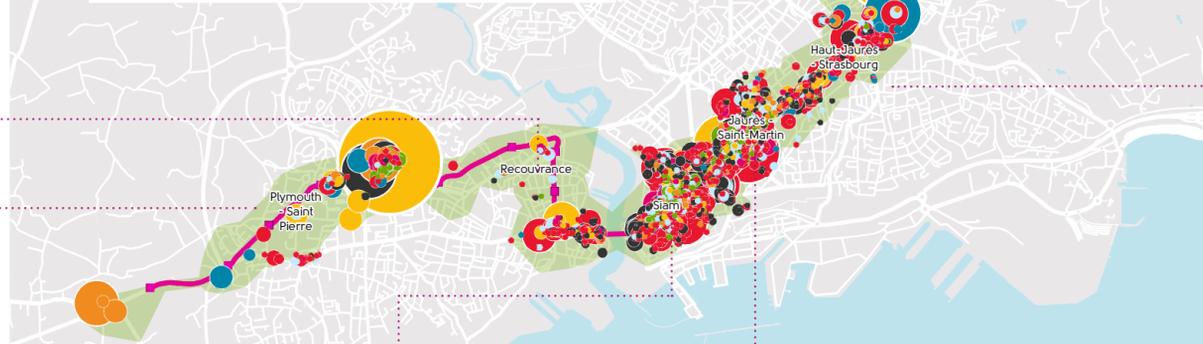
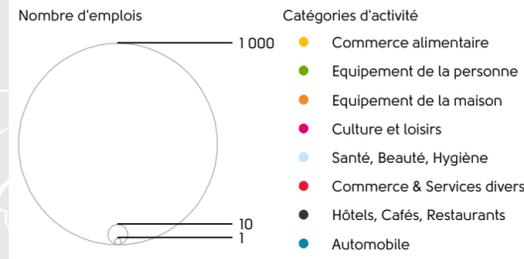
Le réaménagement des places (René Le Saec, Pierre Péron, Henri Ansquer et Jeannette Bouilliol), réalisé dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain de la rive droite, a contribué à les dyna-

-33 locaux commerciaux **+10** emplois

mis. Dans les années à venir, le secteur va encore connaître des opérations de réaménagement et de réhabilitation puisqu'il est considéré comme prioritaire dans le cadre du programme national de renouvellement urbain. Enfin, la proximité du tout nouveau quartier des Capucins peut contribuer à créer une nouvelle dynamique sur la rive droite de la Penfeld.

Principaux employeurs : Super U, ALB29, Domino's Pizza

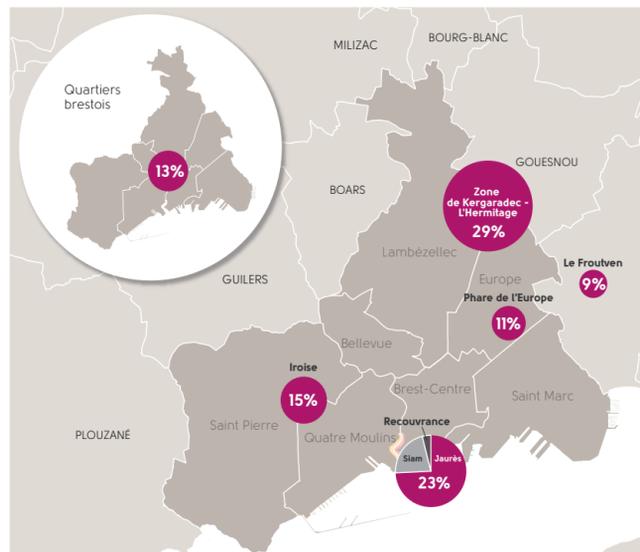
COMMERCES ET SERVICES EN 2015 DANS LE PÉRIMÈTRE DU TRAMWAY



Traitements : ADEUPa
Source : CCI métropolitaine de Brest - Observatoire du commerce, recensement 2015 et Fichier des entreprises

| Étiquettes de lignes | Nombre de cellules commerciales en 2015 | Évolution 2007-2015 |
|---|---|---------------------|
| Commerces alimentaires et non spécialisés | 186 | -26 |
| Équipement de la personne | 302 | 9 |
| Équipement de la maison | 171 | -13 |
| Culture et loisirs | 117 | -38 |
| Santé, beauté, hygiène | 224 | 21 |
| Commerces divers | 25 | 5 |
| Hôtels, cafés, restaurants | 319 | -10 |
| Services à caractère commercial | 30 | -11 |
| Services divers | 548 | 21 |
| Automobile | 67 | -5 |
| Cellules commerciales occupées | 1 989 | -89 |
| Cellules vacantes | 309 | +79 |

Parts de marché des pôles commerciaux brestois



Conception : ADEUPa - Source : Observatoire économique du commerce et de la consommation - CCI métropolitaine de Brest

Plymouth Saint-Pierre : le recul de l'activité se traduit par une érosion de l'emploi

+3 locaux commerciaux **-150** emplois

Organisé autour de grandes et moyennes surfaces boulevard de Plymouth et de commerces de proximité dans le centre de Saint-Pierre, le secteur affiche un nombre de commerces équivalent depuis 2007, mais une diminution de la surface de vente et de l'emploi (-150). Cette évolution tient en grande partie à une baisse de l'activité du centre commercial de l'Iroise : recul des effectifs salariés de l'hypermarché Carrefour et fermeture des enseignes Darty et H&M.

Principaux employeurs : Carrefour, Mac Donald, Brico Dépôt, Flunch

Siam : une activité fragilisée

-37 locaux commerciaux **-120** emplois

Par rapport à Jaurès, le secteur de Siam se distingue par une forte proportion d'emplois dans les services (agences immobilières, banques, agences d'intérim, services à la personne...). L'emploi est en repli sur la période. Les difficultés de certaines activités comme les agences immobilières et le report de la refonte des halles Saint-Louis y ont contribué.

Les halles, construites dans les années 50 et qui ont hébergé jusqu'à 80 commerces, font peau neuve. Il s'agit de les redynamiser, avec une dominante alimentaire de qualité.

Principaux employeurs : Kangourou Kids, Banque de France, Dialogues, Société générale

Jaurès - Saint-Martin : progression de la vacance dans les galeries commerciales

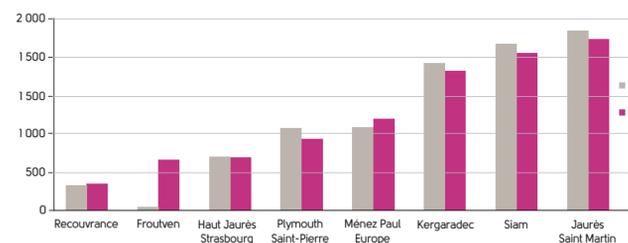
-64 locaux commerciaux **-120** emplois

Le secteur de Jaurès - Saint-Martin est l'un des plus denses en nombre de commerces, avec le secteur Siam. En 2015, plus de 2 200 salariés travaillent dans les commerces et services, dans des activités très diversifiées allant de l'hypermarché à la restauration, en passant par le prêt-à-porter, la culture ou les services à la personne. L'érosion de l'emploi

enregistrée depuis 2007 (- 120 emplois) s'explique prioritairement par une baisse du nombre de commerces occupés. La vacance commerciale a progressé de 4 points ; la galerie commerciale de Coat-ar-Gueven illustre ces difficultés.

Principaux employeurs : O2 home service, Centre Leclerc, Burger King, Mac Do, Printemps

Évolution de l'emploi entre 2007 et 2015



Froulven : 620 emplois créés

+30 locaux commerciaux **+620** emplois

En 2007, le secteur accueillait un unique commerce, la jardinerie à l'enseigne Jardiland. La zone commerciale des Portes de Brest Guipavas a pris son envol à partir de 2008, avec l'ouverture de nombreuses enseignes telles que Décathlon, Ikéa, Boulanger, Hémisphère sud... Elle a induit un élargissement de la zone de chalandise de la métropole grâce à une offre diversifiée dans l'aménagement. Aujourd'hui, la trentaine de commerces et restaurants emploie 670 salariés. L'attractivité commerciale de la zone va s'accroître dans les prochains mois avec l'arrivée de l'enseigne Leroy-Merlin sur une surface de vente de 17 000 m².

Principaux employeurs : Ikéa, Décathlon, Mac Donald

Kergaradec - Hermitage : un emploi fragilisé dans la première polarité commerciale de la métropole

+29 locaux commerciaux **-90** emplois

Avec 29 % des parts de marché, le secteur de Kergaradec - Hermitage est la principale polarité commerciale de la métropole brestoise. Il accueille dans sa partie sud de nombreuses concessions automobiles et dans sa partie nord, l'hypermarché Leclerc et une multitude de grandes et moyennes surfaces. La vacance commerciale est quasi inexistante.

Depuis 2007, le secteur a bénéficié d'opérations de renouvellement urbain : des anciens entrepôts et une jardinerie ont été détruits pour faire place à de nouveaux ensembles commerciaux. Le secteur de la restauration est davantage représenté avec des enseignes comme Flunch, KFC ou la Brioche Dorée.

Principaux employeurs : Centre Leclerc, Peugeot, Citroën, KFC, Mac Donald

Menez-Paul Europe : un nouveau souffle

+26 locaux commerciaux **+105** emplois

Ce secteur a connu de profondes évolutions avec le renouvellement urbain du quartier de l'Europe, traversé désormais par la ligne de tramway. Une polarité commerciale s'est créée autour de la place Daumier où s'est notamment installée la Biocoop. Dans le centre commercial du Phare de l'Europe, le départ de l'enseigne Castorama a été une opportunité pour un vaste réaménagement de la galerie. De nombreuses enseignes sont venues s'y installer, comme par exemple Cultura qui a ouvert un magasin fin 2015.

Principaux employeurs : hypermarché Géant, garages (Saint-Christophe, Seat, Herrou & Lyon...)

Haut-Jaurès - Strasbourg : des flux propices au développement commercial de la place de Strasbourg

-45 locaux commerciaux **-20** emplois

De l'Octroi à la place de Strasbourg, le secteur se caractérise par l'accueil d'activités de services, de restauration et d'alimentation. Malgré un taux de vacance élevé (20,3 %), l'emploi s'est stabilisé dans la période. Désormais, avec la mise en place du nouveau réseau de transports collectifs, la place de Strasbourg est devenue un nœud d'échanges important. Elle se situe juste derrière la Place de

la Liberté par le volume de montées et descentes de voyageurs à la station. La construction du Parc de Strasbourg qui intègre des logements, un parking-relais et des commerces en rez-de-chaussée a permis de dynamiser l'activité (supérette, banque, boulangerie, agence immobilière).

Principaux employeurs : Renault, Centrale immobilière, Luxior



Credit - Pierrick Ségalen - Brest métropole

Vacance de longue durée dans le centre-ville

La vacance commerciale a progressé entre 2007 et 2015 et touche 309 rez-de-chaussée commerciaux en 2015 dans le périmètre du tramway. Plus de 40% de ces locaux inoccupés étaient déjà libres en 2007. Ils sont essentiellement situés dans le centre-ville de Brest : le quartier de Recouvrance, le secteur de Saint-Martin et la rue Jean-Jaurès, de Saint-Martin au Pilier Rouge. La plupart de ces locaux sont de petite taille, avec une surface de vente souvent inférieure à 60 m².

Beaucoup de villes en France sont également touchées par ce phénomène de la vacance. Le taux de vacance dans les centres-villes atteint 9,5 % en 2015 et gagne environ un point chaque année (source : PROCOS). Les petites villes et villes moyennes voient leur situation se dégrader plus rapidement. Dans les cœurs des agglomérations de 100 000 à 250 000 habitants, le taux de vacance est de 9,2 %. L'hypercentre (du bas de Siam à Saint-Martin) se situe dans la moyenne nationale.

L'origine de la vacance commerciale relève de plusieurs facteurs. Il faut y voir une problématique bien plus vaste que la simple question commerciale. En effet, les enjeux des centres-villes portent avant tout sur la capacité à

accueillir des habitants grâce à l'amélioration de l'habitat et à la construction de logements,

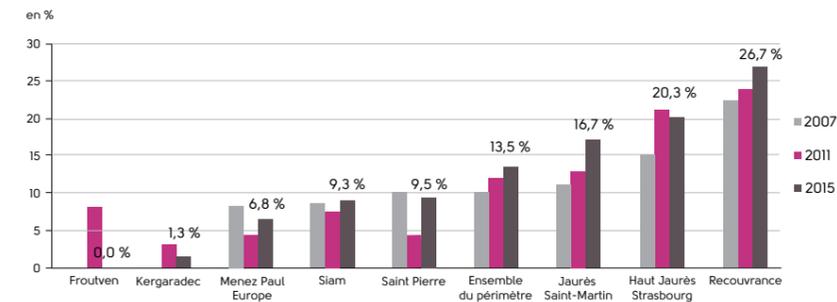
- offrir des bureaux et des commerces adaptés aux standards recherchés par les entreprises,

- maîtriser l'extension urbaine qui éloigne toujours plus les habitants des centres.



Credit - Jean Yves Guillaume - Brest métropole

Évolution du taux de vacance

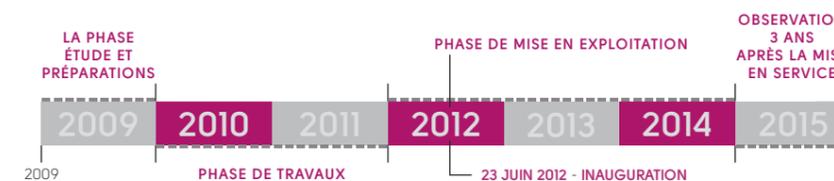


Les assises du centre-ville de Brest : une première édition en 2015, riche en échanges et en mesures concrètes

En 2015, les premières Assises du commerce ont été organisées par Brest métropole et la ville de Brest, en collaboration avec la Chambre de commerce et d'industrie métropolitaine et la Chambre de métiers du Finistère. Elles ont permis à tous les acteurs du commerce métropolitain de se mettre autour d'une table et d'évoquer de nombreuses problématiques : tranquillité urbaine, stationnement en cœur de ville, actions

de communication et de promotion, animations à certaines périodes de l'année.... Des mesures ont été prises pour redynamiser le centre-ville comme la réhabilitation des halles Saint-Louis, la création de parcs de stationnement en post-paiement, l'élargissement de la zone bleue ou l'embauche d'un manager de centre-ville qui aura la charge d'animer le réseau des commerçants.

Les grandes étapes du chantier du tramway



Credit - Guillaume Team - Brest métropole



Credit - Pierrick Ségalen - Brest métropole océane

DÉFINITION ET MÉTHODE DE L'OBSERVATOIRE

L'observatoire socio-économique du tramway est prévu par la charte d'objectifs, cosignée par Brest métropole, la Chambre de commerce et d'industrie métropolitaine de Brest et la Chambre de métiers et de l'artisanat du Finistère. Après une publication sur l'état des lieux des commerces et services dans le périmètre du tramway en 2007 et 2011 (n°5 et 14), ce numéro a pour objet d'analyser les évolutions entre 2007 et 2015.

Les données sont issues pour l'essentiel de l'Observatoire économique du commerce et de la consommation et du fichier des entreprises de la CCI métropolitaine de Brest. Le périmètre d'observation correspond aux rez-de-chaussée commerciaux situés à moins de 7 minutes à pied d'un arrêt de tramway (environ 450 m).



L'observatoire socio-économique du tramway du Pays de Brest

Directeur de la publication :
Benjamin Grebot
Réalisation : Nadine Le Hir
Maquette et mise en page :
d'une idée à l'autre.com
Contact : ADEUPa
18 rue Jean Jaurès 29200 Brest
Tél : 02 98 33 51 71
Mail : nadine.le-hir@adeupa-brest.fr
Site internet : www.adeupa-brest.fr
Tirage : 400 exemplaires
Dépôt légal : 3^e trimestre 2016
ISSN : 1299-6645
Réf. : 16/093