



**SYNDICAT
D'URBANISME
DU PAYS DE VITRÉ**
SCoT & AMÉNAGEMENT

Schéma de Cohérence Territoriale

SCoT DU PAYS DE VITRÉ

ANNEXES

DIAGNOSTIC - COMMERCE & LOGISTIQUE COMMERCIALE

Arrêté en Comité syndical
le 11.02.2026

SOMMAIRE

1.	DIAGNOSTIC COMMERCE ET LOGISTIQUE COMMERCIALE	3
1.1	DEFINITIONS ET ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE	3
1.1.1	DEFINITIONS.....	3
1.1.2	ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE.....	5
1.1.3	EVOLUTION DU MAILLAGE COMMERCIAL.....	14
1.2	POSITIONNEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE	17
1.2.1	TAUX D'EQUIPEMENT COMMERCIAL	17
1.3	OFFRE COMMERCIALE SECTORIELLE	19
1.3.1	VITRE COMMUNAUTE	19
1.3.2	ROCHE AUX FEES COMMUNAUTE	20
1.4	LOGISTIQUE COMMERCIALE	21
1.4.1	UN TERRITOIRE ATTRACTIF POUR LA LOGISTIQUE.....	21
1.4.2	UNE LOGISTIQUE COMMERCIALE DEJA DEVELOPPEE	22
1.4.3	LA LOGISTIQUE DU DERNIER KILOMETRE	28
1.5	SYNTHESE	29
1.5.1	SYNTHESE DE L'ANALYSE (AFOM).....	29
1.5.2	PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET BESOINS	29

1. DIAGNOSTIC COMMERCE ET LOGISTIQUE COMMERCIALE

1.1 DEFINITIONS ET ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE

1.1.1 DEFINITIONS

Commerce de détail : Selon l'INSEE, le commerce de détail consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures), généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, l'activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client (de meubles ou d'électroménager par exemple).

Plus précisément, le code de l'urbanisme définit « l'artisanat et commerce de détail » comme les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Les commerces de détail sont répartis en secteurs :

- **Alimentaire** : magasin d'alimentation générale (hypermarché, supermarché, supérette, épicerie), boucherie-charcuterie, poissonnerie, fromagerie, boulangerie-pâtisserie, primeur, produits surgelés, caviste.
- **Équipement de la personne** : vêtements et accessoires, chaussures, bijouterie, horlogerie, maroquinerie.
- **Équipement de la maison** : meubles et literie, décoration, art de la table, électroménager, audio-vidéo, bricolage, droguerie, quincaillerie, revêtements murs et sols, combustible domestique.
- **Culture-loisirs** : articles de sport et loisirs, fleuriste, animalerie, jardinerie, tissus, mercerie, jeux et jouets, informatique et téléphonie, librairie, papeterie, presse.
- **Hygiène-beauté-santé** : parfumerie, cosmétique, salon de coiffure, institut de beauté, opticien, matériel médical.
- **Commerces de biens d'occasion**

Les stations-services, les garages et concessions automobiles, les commerces de gros sont exclus de cette définition.

Services marchands : ils regroupent des établissements à destination des particuliers tels que les banques et assurances, les auto-écoles, les agences d'intérim et agences immobilières, les pressings, les agences postales, les pompes funèbres ou encore les agences de voyage.

Restauration : locaux destinés à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

Centralité : sous le terme « centralité » s'entend les centres-villes, centres-bourgs, pôles de quartiers qui se caractérisent de manière simultanée par une densité en habitat parmi les plus élevées de la commune, par l'existence de services non-marchands (services publics, services médicaux, etc.), par la présence d'un lieu de sociabilisation public (lieu de culte, place, plage, espace public) et par une offre commerciale (Cf. : publication de la Fédération Nationale des SCoT : « Les SCoT et l'aménagement commercial de demain », septembre 2019).

Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) : les SIP sont des zones commerciales localisées dans ou à l'écart de l'enveloppe urbaine, ne présentant pas d'autres fonctions urbaines que celles relevant de l'économie et du commerce, ayant vocation à accueillir des commerces dont le format ou le fonctionnement nécessitent une emprise rendant leur implantation incompatible en centralité.

Ensemble commercial : selon l'article L.752-3 du code du commerce, sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;

- Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;
- Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L.233-16 du code du commerce ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

Logistique commerciale : elle concerne les entrepôts et points de retrait qui permettent la livraison des commerces et/ou la livraison des consommateurs.

La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination **commerce de gros** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

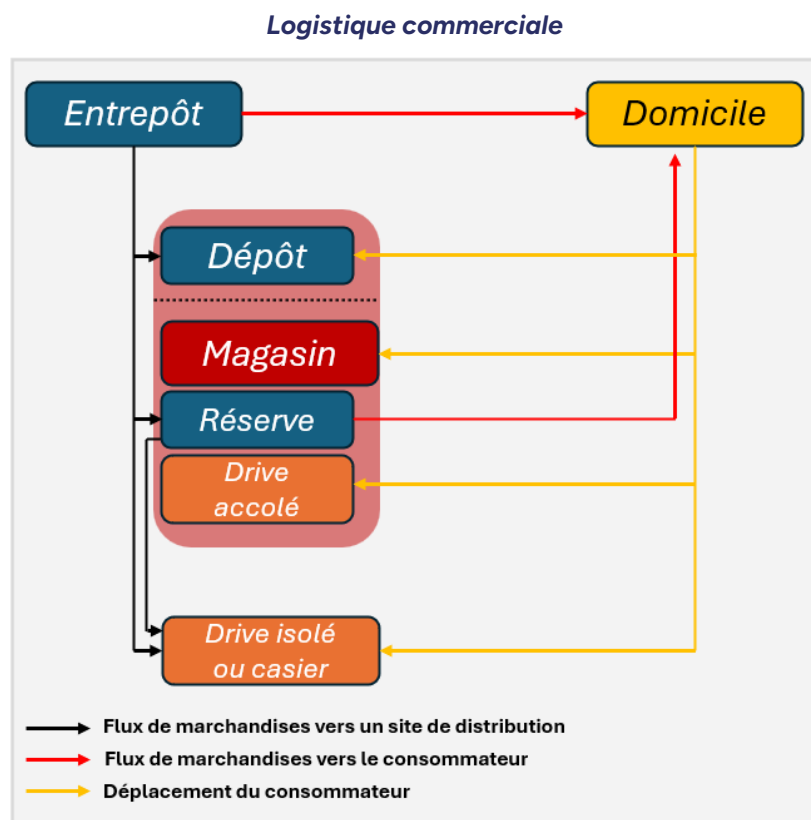


Figure 1 : source Praxidev

1.1.2 ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE

A. Une bonne couverture du territoire en commerces, services et restaurants

Le territoire du SCoT du Pays de Vitré compte 1 223 commerces et services marchands selon les données INSEE de la Base Permanente des Equipements 2023. Parmi ces 1 223 établissements, on recense 660 commerces de détail (54% des établissements), 339 services marchands (28%) et 224 activités de restauration (dont hôtels-restaurants, 18%).

La majorité de ces établissements (77,1%, soit 943) est implantée au sein de Vitré Communauté, qui concentre 75% de la population du territoire, traduisant un équilibre entre population et offre commerciale entre les 2 intercommunalités.

À l'échelle communale, la ville de Vitré se distingue comme le principal pôle commercial avec un tiers des commerces et services (408 établissements), suivie des communes de Janzé (124), Châteaubourg (108), La Guerche-de-Bretagne (78), Argentré-du-Plessis (47) et Retiers (44). Une seule commune du territoire ne dispose d'aucune de ces trois catégories d'activités*.

* La commune de Bréal-sous-Vitré dispose depuis 2024 d'un commerce multiservices suite à des travaux de réhabilitation d'un ancien commerce, sous maîtrise d'ouvrage communale.

Répartition des commerces de détail, services et restaurants

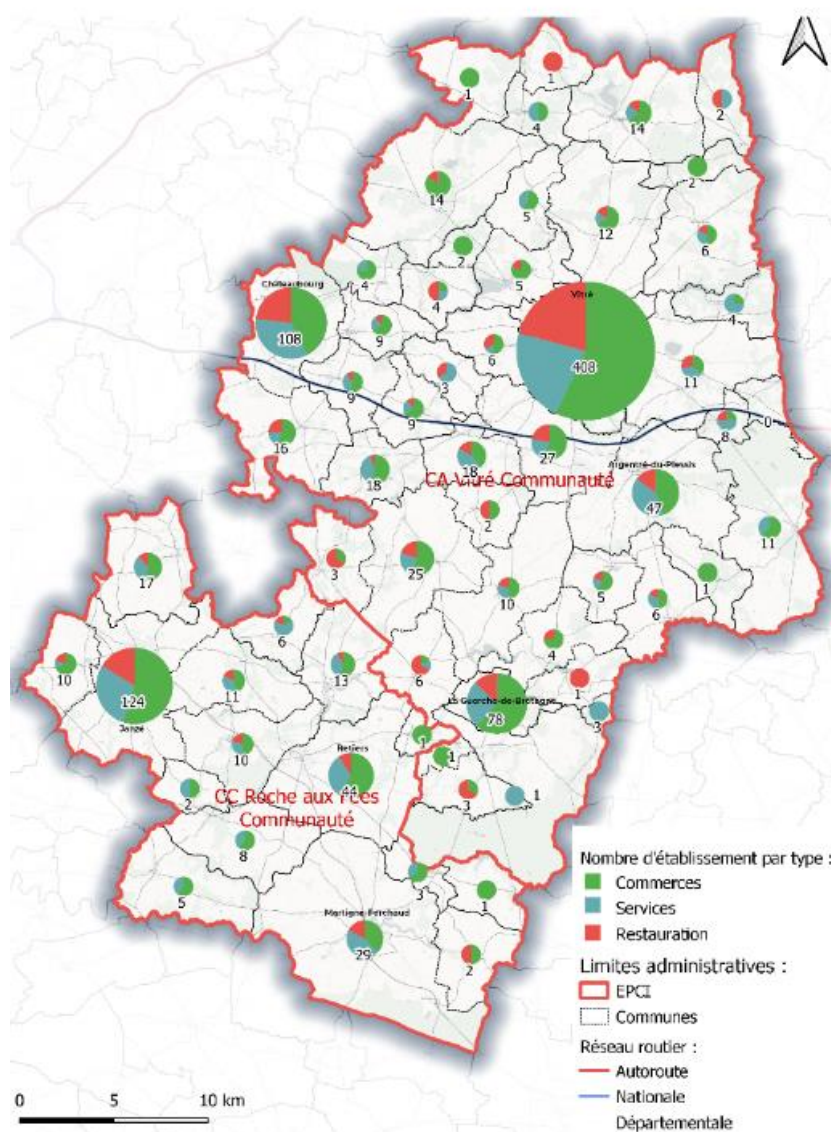


Figure 2 : INSEE BPE 2023

B. Un maillage commercial incomplet

Vitré dispose d'un rôle central dans le maillage commercial du Pays de Vitré. La commune regroupe à elle seule 233 des 660 commerces de détail du périmètre (35,3%). Les autres pôles significatifs sont Janzé (68 commerces), La Guerche-de-Bretagne (48), Châteaubourg (46), Retiers (26) et Argentré-du-Plessis (21).

Toutefois, on note des disparités communales : si 36 communes disposent d'une offre alimentaire et non alimentaire, 7 communes sont dépourvues de commerces de détail, tandis que 16 accueillent uniquement des commerces non alimentaires et 3 uniquement une offre alimentaire.

Sur les 55 communes dotées de commerces de détail, 27 ne comptent que 1 à 3 commerces, dont 14 avec un seul point de vente. 9 communes recensent entre 4 et 6 commerces, 8 entre 7 et 9 commerces, et 5 entre 10 et 15 commerces. On retrouve ensuite les 6 communes précitées avec plus de 20 commerces.

Si l'on exclut les salons de coiffure et instituts de beauté, 15 communes ne présentent aucun commerce, et 13 communes ne comptent qu'un seul commerce, soit presque la moitié des communes concernées.

Répartition des commerces de détail

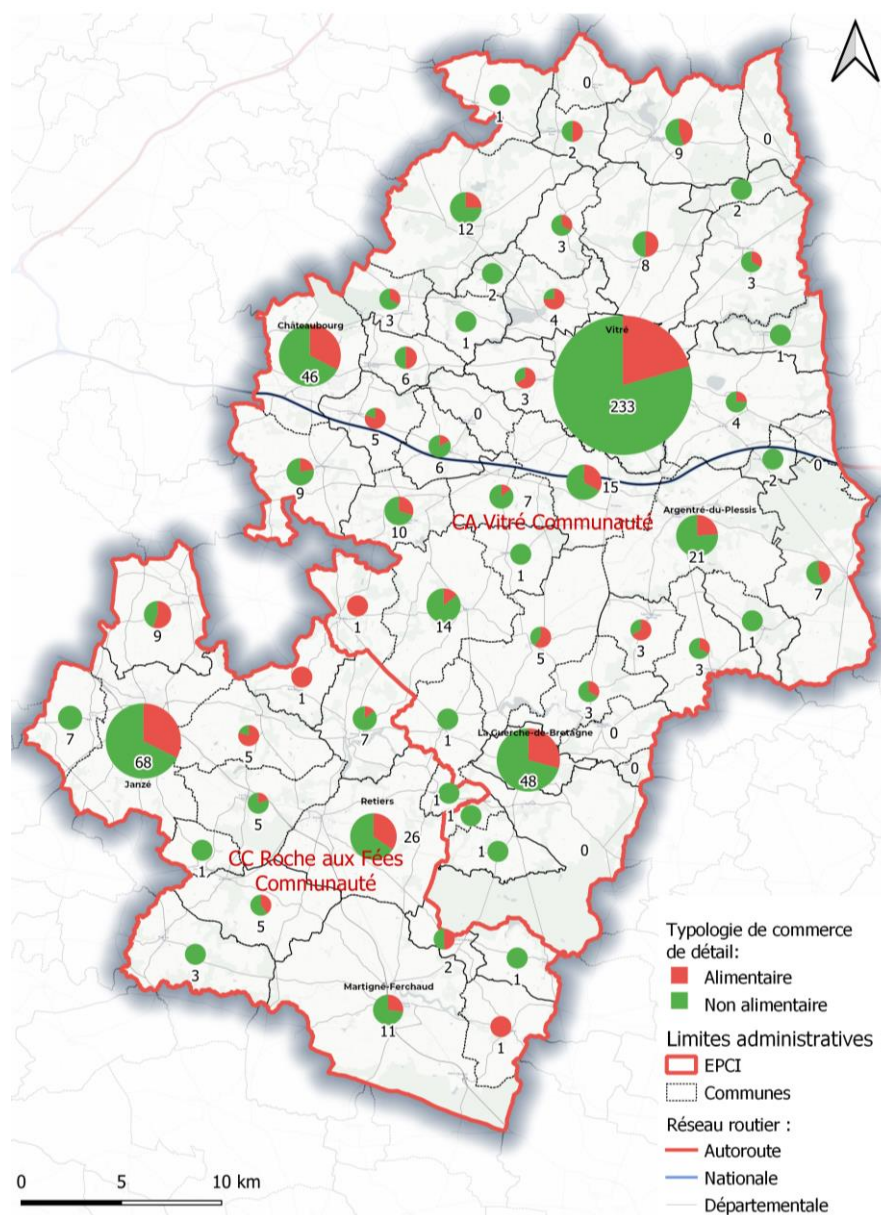


Figure 3 : INSEE BPE 2023

C. Des commerces dominés par les secteurs alimentaires et hygiène-beauté-santé

Parmi les 660 commerces de détail recensés sur le territoire, **les commerces alimentaires représentent 28% de l'offre**, soit 185 points de vente, contre 475 commerces non alimentaires.

Les commerces dédiés à l'hygiène-beauté-santé sont le secteur le plus représenté, avec 38% de l'ensemble des commerces de détail, soit 251 établissements. Cette prépondérance s'explique par une présence importante de salons de coiffure et d'instituts de beauté (123 et 82 unités) qui constituent à eux seuls 81,6% des commerces de ce secteur.

Les commerces alimentaires arrivent en seconde position avec 185 points de vente. Ces 2 premiers secteurs représentent 2/3 de l'offre commerciale.

Le dernier tiers regroupe les secteurs de l'équipement de la personne, culture-loisirs et équipement de la maison, avec une répartition assez homogène de 69, 65 et 56 points de vente.

Enfin, on retrouve un secteur transversal concernant ceux précités : les biens d'occasion. Même si sa part reste faible (moins de 3%), représentant 16 commerces, il s'agit d'un secteur aujourd'hui en plein essor.

Répartition des commerces de détail par secteur

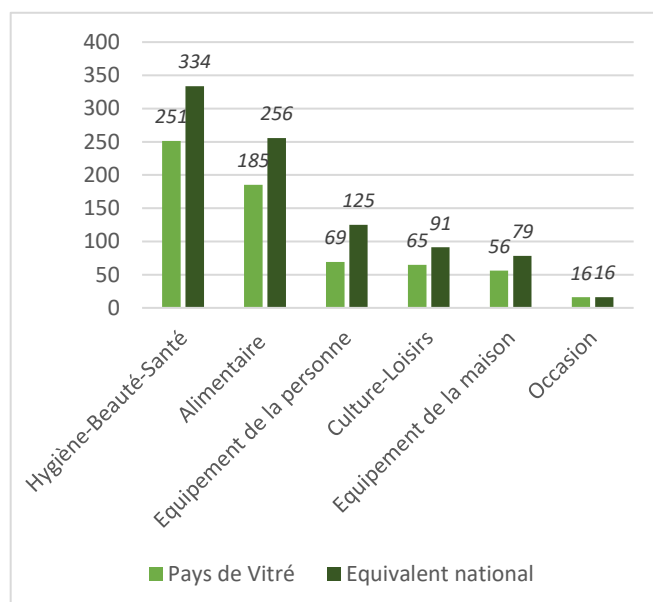


Figure 4 : Source : INSEE BPE 2023

D. L'offre alimentaire

L'offre en commerces alimentaires couvre 63% des communes du Pays de Vitré, soit 39 des 62 communes pour un total de 185 points de vente.

Avec 48 commerces, **la ville de Vitré est le premier pôle commercial alimentaire**, suivi des communes de Janzé (22), Châteaubourg (15), La Guerche-de-Bretagne (14) et Retiers (9). Outre ces 5 communes, 15 des 34 autres communes ne disposent que d'un seul commerce alimentaire.

Parmi ces 185 commerces alimentaires, on retrouve des boulangeries-pâtisseries (43,8% des commerces), des supérettes et épiceries (18,4%), des boucheries-charcuteries (11,9%), des moyennes et grandes surfaces alimentaires (10,8%), des commerces de boissons (de type cave ; 4,3%). Parmi les 10,8% restant, on retrouve des magasins de produits surgelés, des poissonneries, les primeurs ainsi que des commerces alimentaires spécialisés.

Les supermarchés, hypermarchés et drives apparaissent en quatrième position en nombre de points de vente. En revanche, il s'agit des principaux commerces alimentaires en termes de surface de vente (*cf. zoom sur les grandes et moyennes surfaces alimentaires*).

Répartition des commerces alimentaires par commune

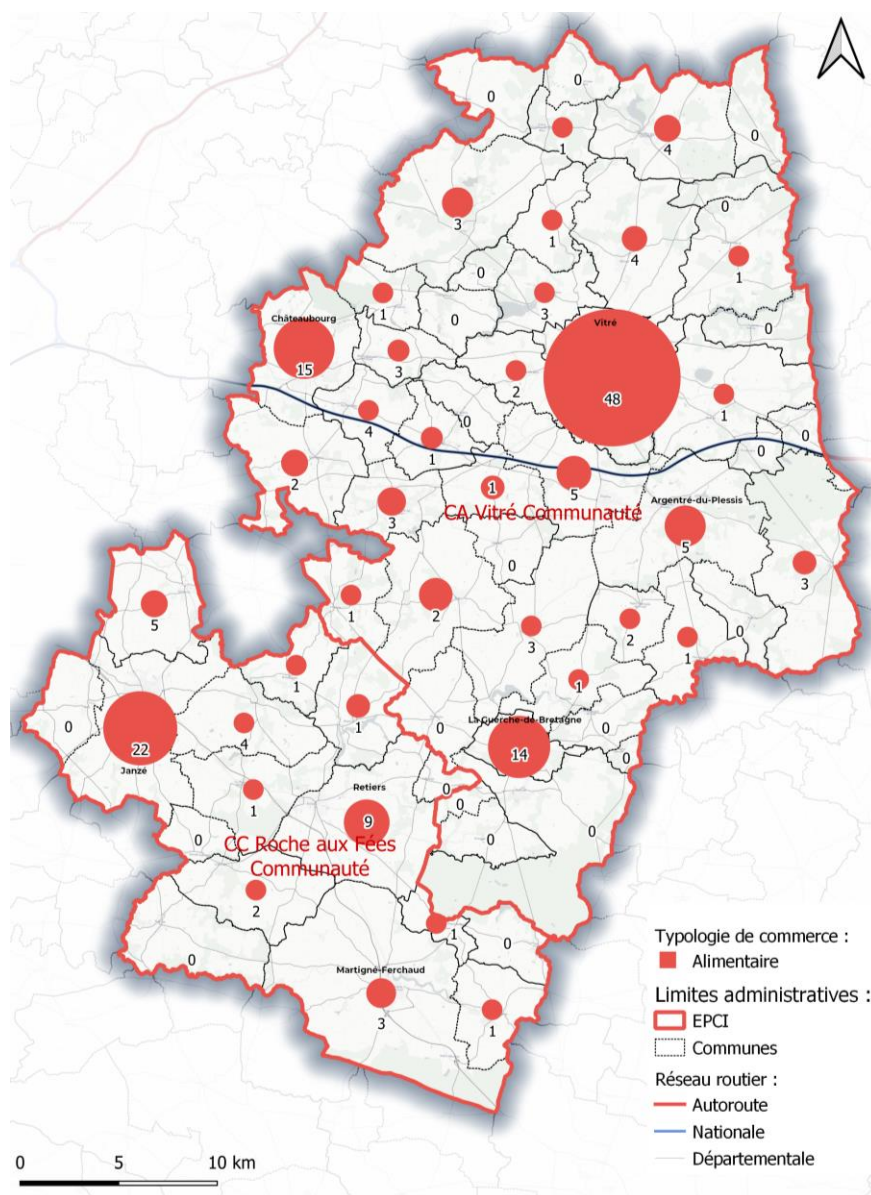


Figure 5 : Source : INSEE BPE 2023



Pour certaines activités de bouche comme les poissonneries et les boucheries, on note une tendance générale de baisse de consommation de ces produits

E. L'offre non-alimentaire

L'offre en commerces non-alimentaires représente 475 magasins et elle concerne 84% des communes du Pays de Vitré, soit 52 des 62 communes.

Avec 185 magasins, **la ville de Vitré concentre 39% de l'offre**, suivie des communes de Janzé (46), La Guerche-de-Bretagne (34), Châteaubourg (31), Retiers (17), Argentré-du-Plessis (16), Bais (12) et Etrelles (10). Outre ces 7 communes, on retrouve 124 commerces répartis sur les 44 autres communes, soit une moyenne de 2,8 commerces par commune.

Répartition des commerces non-alimentaires par commune

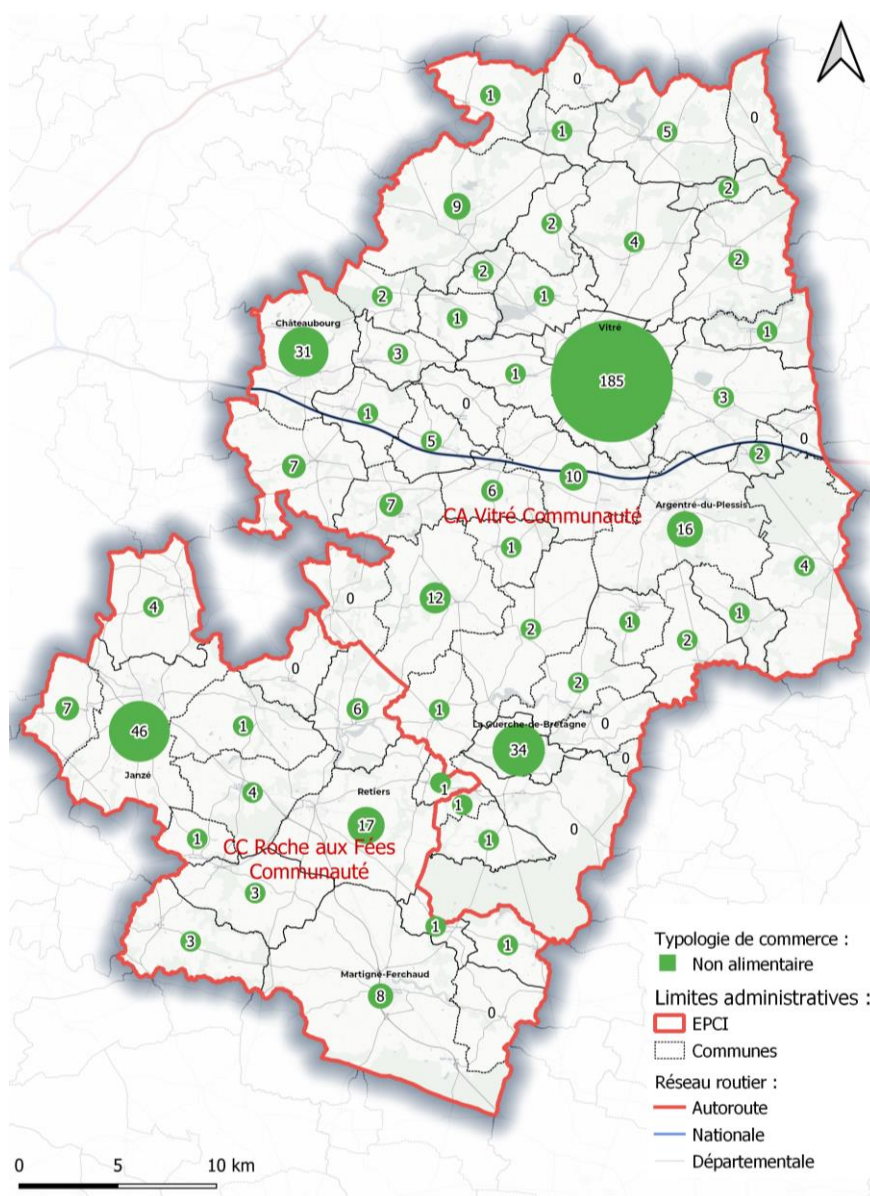


Figure 6 : Source : INSEE BPE 2023



« Un manque d'enseignes d'équipement de la maison sur le territoire de RAFCOM »

Cette offre non alimentaire se compose principalement de salons de coiffure (25,9%), d'instituts de beauté (17,3%), de magasins de vêtements et chaussures (13,3%), de magasins de meubles, d'équipement du foyer et d'électroménager

(6,3%), d'opticiens (5,3%), de jardineries-animaleries-fleuristes (5,3%), de magasins de matériel médical (3,2%), de commerces de biens d'occasion (3,4%), de presse-papeterie (2,5%). Parmi les 17,7% de commerces restant, aucun n'atteint les 2% : magasins de bricolage, magasins de sport et loisirs, parfumerie-cosmétique, etc.

F. Zoom sur les moyennes et grandes surfaces commerciales

• Les moyennes et grandes surfaces alimentaires*

*Les moyennes surfaces disposent d'une surface de vente comprise entre 400 et 2 500 m² tandis que les grandes surfaces disposent d'une surface de vente de plus de 2 500 m².

L'offre en moyennes et grandes surfaces alimentaires se compose de **7 hypermarchés et de 11 supermarchés, totalisant 18 points de vente répartis dans 7 communes** : Vitré, Janzé, Argentré-du-Plessis, Martigné-Ferchaud, Retiers, La Guerche-de-Bretagne et Châteaubourg.

Avec 6 moyennes et grandes surfaces alimentaires, la ville de Vitré regroupe 33,3% des magasins pour 38,9% de la surface de vente totale, soit 15 945 m² sur un total de 40 961 m². Janzé, en deuxième position, compte 4 magasins (22,2%) totalisant une surface de vente de 8 872 m² (21,7%).

Surface de vente des moyennes et grandes surfaces alimentaires par commune

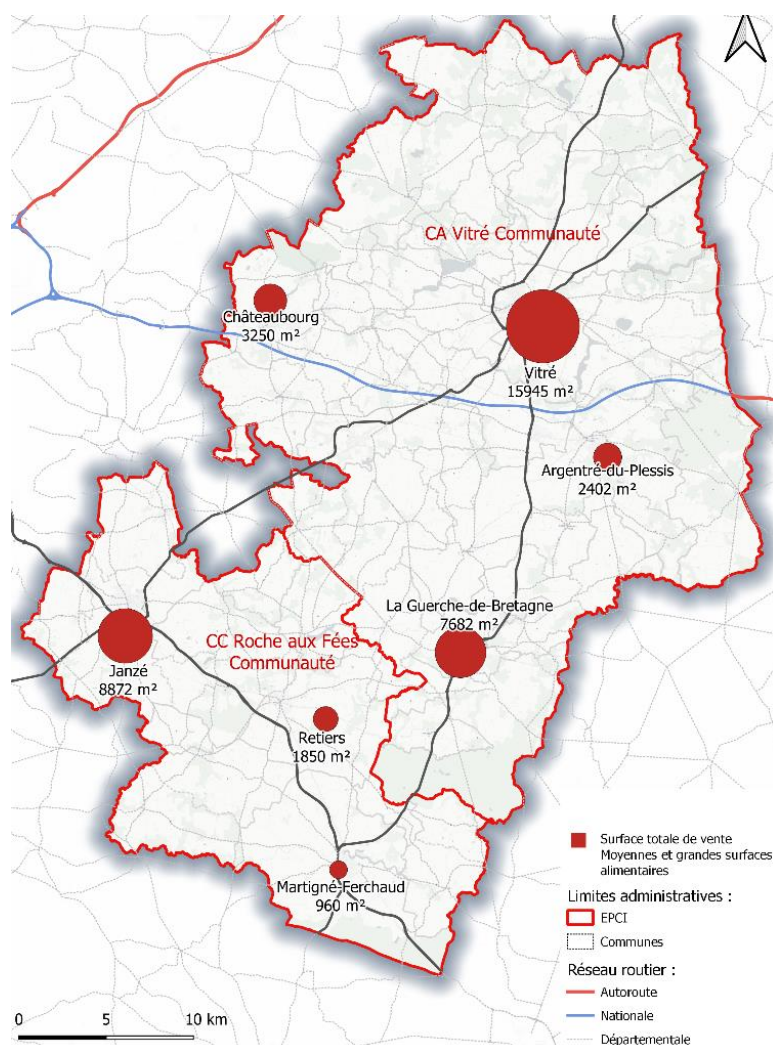


Figure 7 : Source : INSEE BPE 2023

Sur les 18 supermarchés et hypermarchés présents sur le Pays de Vitré, on retrouve 5 enseignes : Intermarché (Super et Contact), E. Leclerc, U (Super et Hyper), Aldi et Lidl.

Les enseignes Intermarché et U sont les plus représentées en nombre de magasins, avec respectivement 33,3% et 27,8% des moyennes et grandes surfaces alimentaires (soit 6 et 5 magasins). Ces 2 enseignes détiennent également

les surfaces de vente les plus importantes. En effet, avec 16 721 m², les magasins Super U / Hyper U concentrent 40,8% de la surface de vente, contre 30,9% pour Intermarché.

Bien que les enseignes Aldi et Lidl représentent 33,4% du nombre total de magasins, leur part de surface de vente reste modeste avec 14,6% de la surface totale. L'enseigne E. Leclerc, avec un magasin, détient 13,7% de la surface de vente.

Localisation des moyennes et grandes surfaces alimentaires par commune

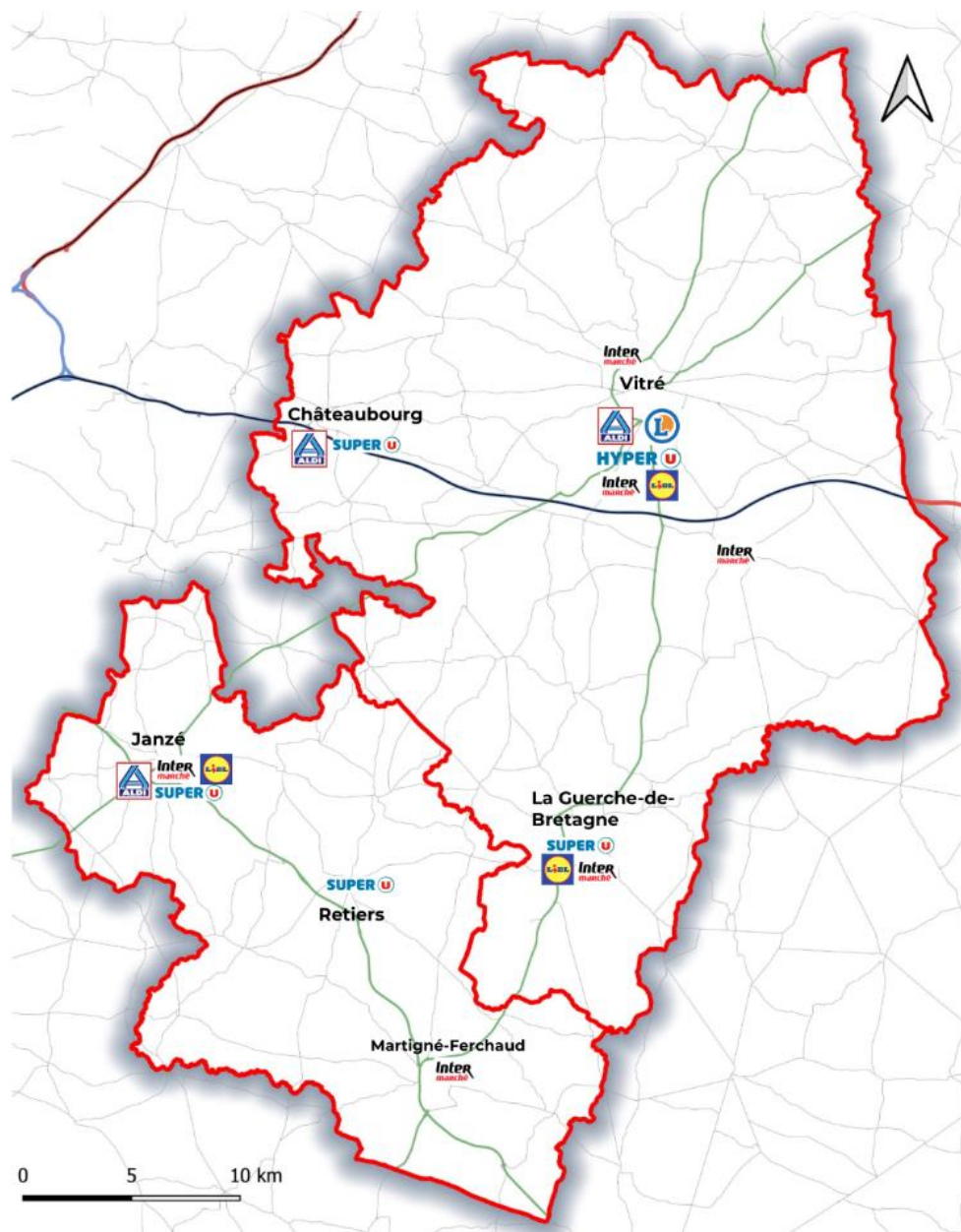


Figure 8 : source : LSA EXPERT 2024 – PRAXIDDEV

Enfin, avec une densité commerciale de 373,5 m² pour 1 000 habitants, **le Pays de Vitré se situe au-dessus de la moyenne nationale de 336,1 m² pour 1 000 habitants.**

Nombre de moyennes et grandes surfaces alimentaires par enseigne

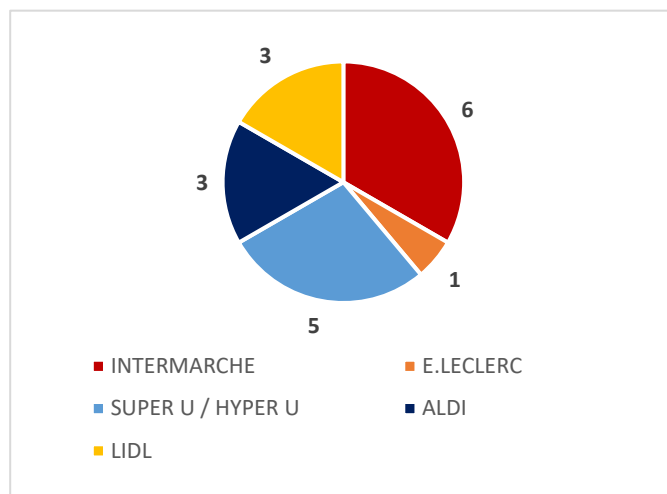


Figure 9 : source : LSA EXPERT 2024

Surface de vente par enseigne (m²)

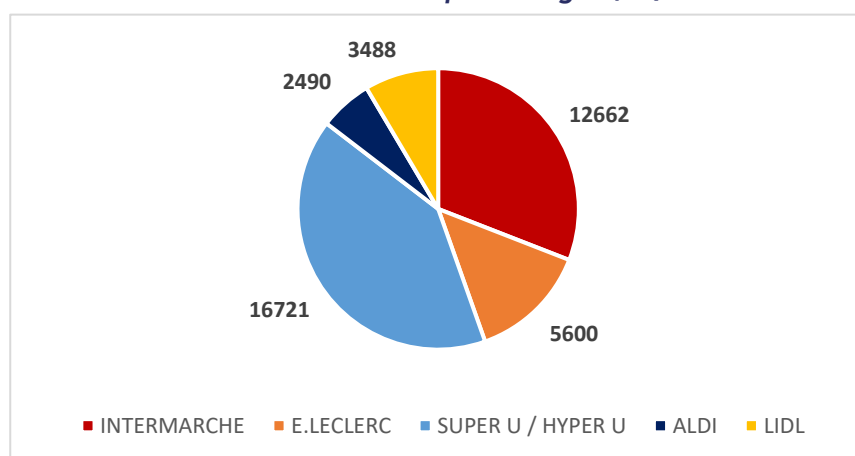
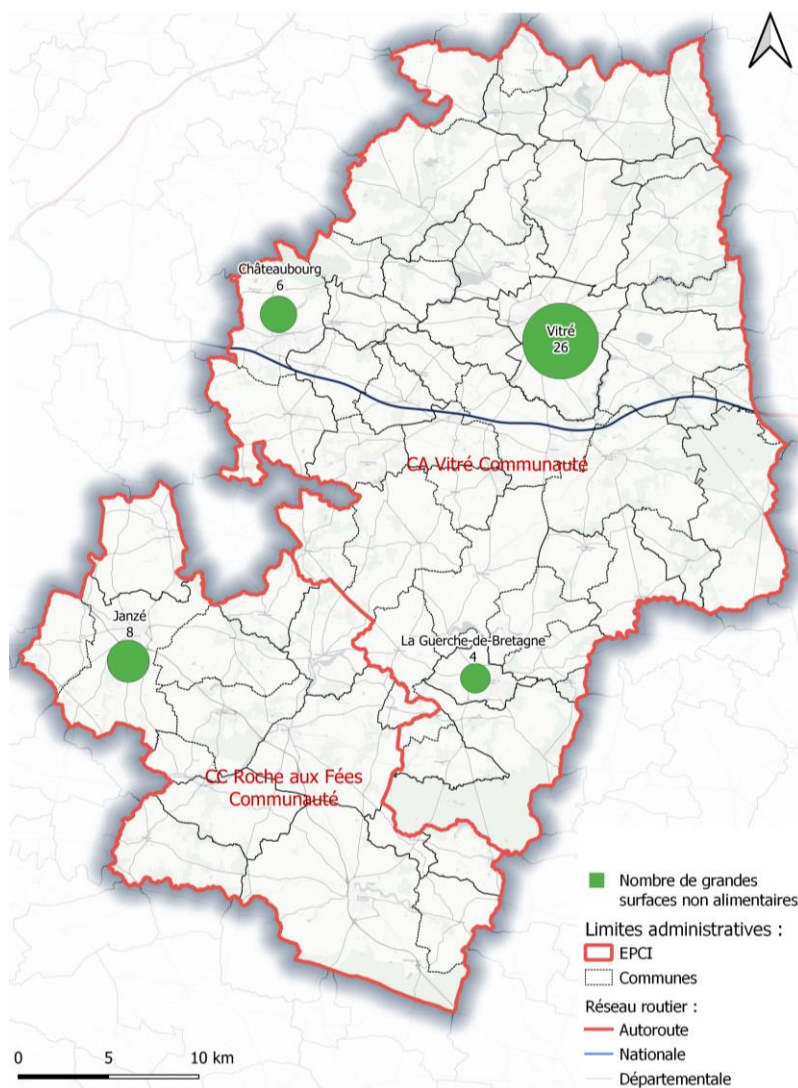


Figure 10 : source : LSA EXPERT 2024

- **Les moyennes et grandes surfaces non alimentaires**

Parmi les 62 communes du Pays de Vitré, **12 communes accueillent des moyennes ou grandes surfaces non alimentaires** : Amanlis, Bais, Balazé, Brie, Châteaubourg, Etrelles, La Guerche-de-Bretagne, Janzé, Martigné-Ferchaud, Retiers, Val-d'Izé et Vitré. Pour 8 de ces communes, cette offre se limite à des commerces ponctuels de type jardinerie, matériaux ou bricolage. En revanche, 4 communes disposent d'une véritable offre en moyennes et grandes surfaces : Vitré, Châteaubourg, La Guerche-de-Bretagne et Janzé.

Principales polarités commerciales en moyennes et grandes surfaces non-alimentaires



Le secteur de l'équipement de la maison, regroupant les magasins de bricolage et de matériaux (Bricomarché, La-Maison.fr, Mr. Bricolage, Tout Faire, etc.), de décoration et bazar (Centrakor, Gifi, Action, La Foir'Fouille, etc.) ainsi que d'ameublement et d'électrodomestique (Gitem, Darty, But, Boulanger, Monsieur Meuble, etc.) est le plus représenté au sein de ces 4 pôles commerciaux.

Si le pôle de Vitré dispose d'une offre également diversifiée en commerces d'équipement de la personne (Kiabi, Armor Lux, Vib's, Distri Center, Gemo, etc.) et de culture-loisirs (Terranimo, Espace Culturel E.Leclerc, Joué club, Gamm Vert, Intersport, etc.), les 3 autres pôles ne disposent en la matière que d'une offre ponctuelle.

Le secteur le plus présent au sein des commerces de détail du Pays de Vitré - hygiène-beauté-santé - n'est en revanche pas représenté au sein des moyennes et grandes surfaces non alimentaires présentes sur le territoire.

1.1.3 EVOLUTION DU MAILLAGE COMMERCIAL

A. Un nombre de commerces en hausse

Entre 2018 et 2023, le Pays de Vitré a enregistré une hausse de 10,6% du nombre de commerces, passant de 597 à 660 points de vente de commerces de détail, soit un gain net de 63 magasins composés de 15 commerces alimentaires et 48 commerces non alimentaires.

Toutefois, parmi les 62 communes, 31 ont vu leur nombre de commerces augmenté, 13 en ont perdu et 18 ont maintenu une stabilité. Les communes qui enregistrent la plus forte hausse sont Vitré (+22 commerces), Janzé (+11), Château-bourg (+10) et Etreilles (+4). Les autres communes connaissent une hausse de 1 à 3 commerces.

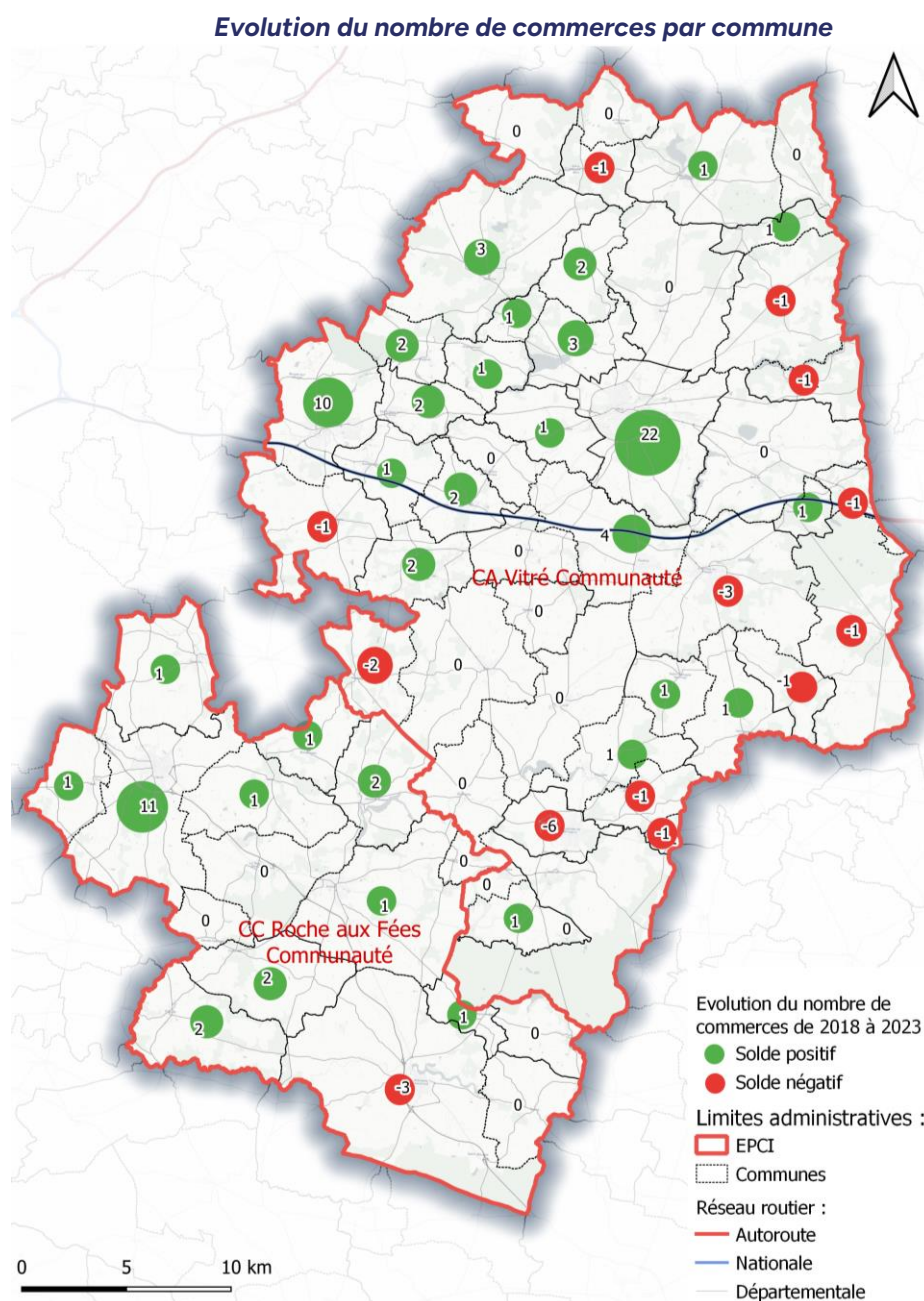


Figure 12 : source : INSEE BPE 2018 – 2023

A l'inverse, certaines communes subissent une érosion de leur tissu commercial, notamment sur la partie est du territoire. La commune de La Guerche-de-Bretagne subit la plus forte baisse avec 6 commerces en moins, suivie des

communes d'Argentré-du-Plessis et Martigné-Ferchaud qui perdent chacune 3 commerces. 10 autres communes connaissent une perte plus modeste d'un ou deux commerces dont La Selle-Guerchaise, Availles-sur-Seiche et Bréal-sous-Vitré qui perdent leur dernier commerce (*Bréal-sous-Vitré a néanmoins réouvert un commerce en 2024*).

Ainsi, les communes situées dans la partie ouest du territoire, orientées vers Rennes Métropole bénéficient d'une bonne dynamique commerciale, tandis que les communes à l'est, plus isolées, voient leur offre diminuer, en particulier dans le secteur de La Guerche-de-Bretagne.

B. Des dynamiques variables selon les secteurs géographiques d'implantation

L'évolution de l'offre commerciale entre 2020 et 2023 connaît des dynamiques différenciées selon le secteur géographique d'implantation basé sur les localisations préférentielles du SCoT en vigueur :

- **Les centralités** : avec 39% de l'offre commerciale concentrée au sein de ces secteurs, elles sont la localisation préférentielle principale des commerces. Les centralités connaissent une progression de +6,3%.
- **Les sites périphériques** : composés de moyennes et grandes surfaces, ils regroupent un nombre de commerces faible (5%) et affichent une stabilité relative (-1,3%).
- **L'enveloppe urbaine (zone urbaine hors centralités et sites périphériques)** : accueillant 32% de l'offre commerciale, notamment en rez-de-chaussée commercial, en zone d'activités ou en frange de site périphérique, elle enregistre la plus forte croissance avec 37,3% d'évolution.

Outre ces 3 localisations, les implantations hors enveloppe urbaine représentent 23,8% de l'offre commerciale et sont en hausse de 80% (cette évolution est à prendre avec précaution dans la mesure où elle intègre notamment des producteurs locaux qui ne l'étaient pas auparavant).



« Manque d'outils pour fixer les implantations commerciales en cas de départ »

Situation des commerces par localisation préférentielle

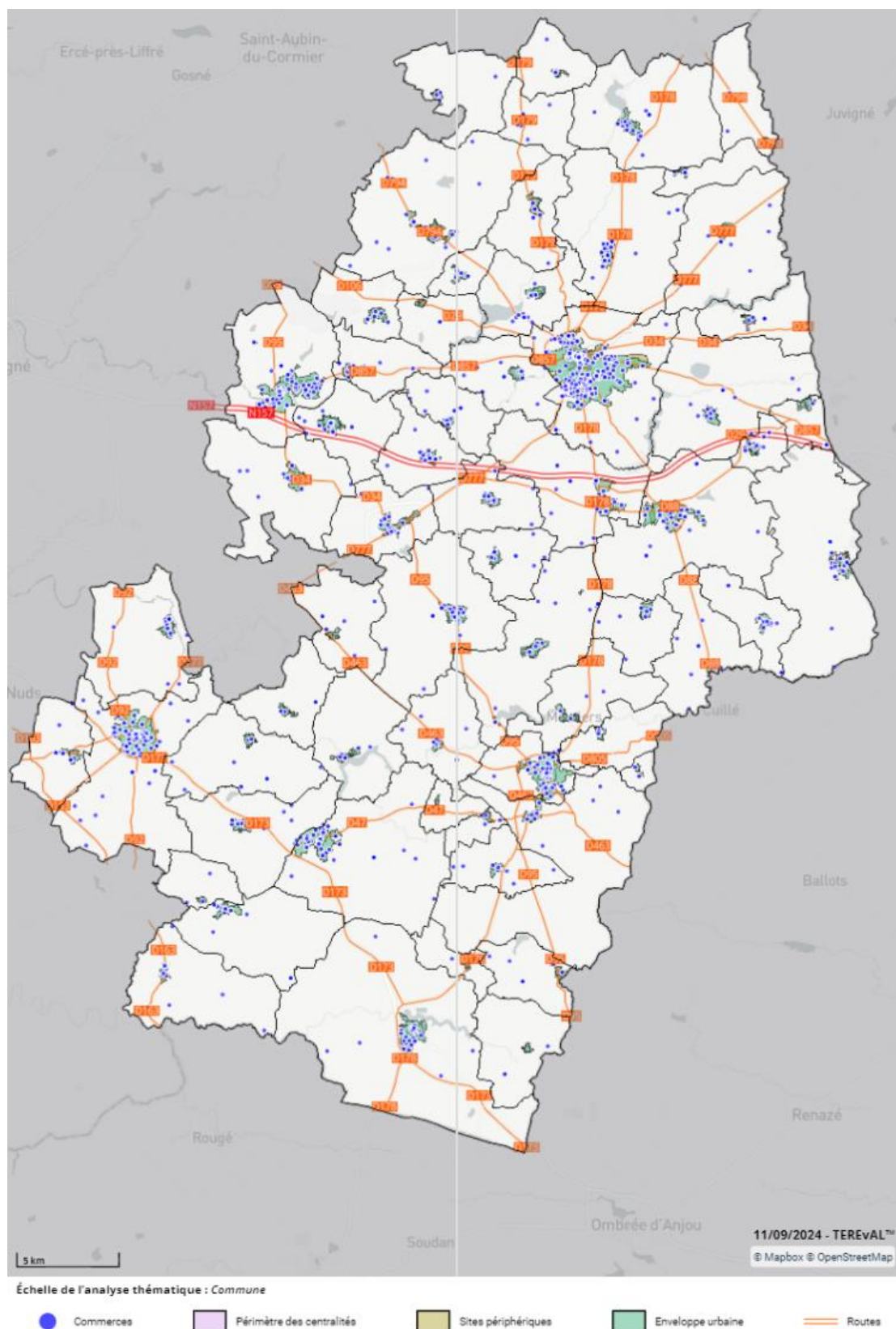


Figure 13 : source : TEREVAL – Base SIRENE

1.2 POSITIONNEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE

1.2.1 TAUX D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

A. Un taux d'équipement commercial inférieur au taux national

Le Pays de Vitré dispose d'un **taux d'équipement commercial de 3,43 commerces pour 1 000 habitants**, contre 4,59 en moyenne en France (INSEE BPE 2021).

Avec un taux d'équipement de 3,53‰, Vitré Communauté dispose d'un taux supérieur à celui de Roche aux Fées Communauté (3,10‰), s'expliquant notamment par la présence du pôle commercial de Vitré.

Plus précisément, le taux d'équipement alimentaire du Pays de Vitré apparaît relativement proche de la moyenne nationale, avec 1,49 commerces pour 1 000 habitants contre 1,66‰ à l'échelle nationale. Roche aux Fées Communauté se situe même au niveau national.

Cependant, le taux d'équipement en commerces non alimentaires du Pays de Vitré révèle un écart plus significatif, avec seulement 1,98‰ contre 2,93‰ en France.

Taux d'équipement commercial par territoire (commerces pour 1 000 habitants)

	Pays de Vitré	Vitré Communauté	Roche aux Fées Communauté	National
Taux d'équipement commercial	3,43	3,53	3,10	4,59
Alimentaire	1,49	1,43	1,63	1,66
Non alimentaire	1,98	2,10	1,47	2,93

Figure 14 : source : INSEE BPE 2021

B. Un environnement commercial hétérogène marqué par 4 polarités commerciales extérieures

Le Pays de Vitré est entouré par 9 EPCI répartis sur 3 départements : l'Ille-et-Vilaine, la Mayenne et la Loire-Atlantique. Parmi ces 9 intercommunalités, **4 disposent d'un taux d'équipement commercial supérieur à celui du territoire** :

- Rennes Métropole (4,19‰) et Laval Agglomération (4,54‰) caractérisées par un taux d'équipement non alimentaire supérieur à 3,00‰.
- Fougères Agglomération (4,50‰) dont l'offre alimentaire est particulièrement développée.
- La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval, dont le taux d'équipement se rapproche de celui du Pays de Vitré.

Ces 4 intercommunalités se distinguent par la présence au sein de leur territoire d'un pôle commercial majeur, pouvant exercer une attraction commerciale sur l'ensemble du Pays de Vitré :

- Rennes (et sa première couronne) : 1 571 commerces,
- Laval (et sa première couronne) : 451 commerces,
- Fougères-Lécousse : 177 commerces,
- Châteaubriant : 108 commerces.

Parmi ces 4 pôles commerciaux, 3 ont une offre plus importante que Vitré, principale polarité du Pays de Vitré.

En revanche, 6 intercommunalités voisines présentent un taux d'équipement commercial inférieur. Elles se caractérisent comme des territoires ruraux ou périurbains, disposant d'un nombre de commerces de détail inférieur à 100 unités (INSEE BPE 2021), marqués par l'absence de pôle commercial majeur :

- Le Pays de Châteaugiron, Liffré-Cormier Communauté, Anjou Bleu Communauté et Bretagne Porte de Loire Communauté dont le taux d'équipement se situe entre 3,00 et 3,09‰,
- La Communauté de Communes de l'Ernée et le Pays de Craon dont le taux d'équipement se situe entre 2,60‰ et 2,85‰.

On retrouve au sein de ces intercommunalités des pôles commerciaux pouvant exercer une attraction sur certaines communes du Pays de Vitré situées en limite de ces intercommunalités : Châteaugiron (43 commerces), Bain-de-Bretagne (57), Ernée (33) et Liffré (30).

Les ménages du Pays de Vitré réalisent 75% de leurs achats à l'échelle des 2 intercommunalités. Ils se tournent ensuite vers une partie du Pays de Rennes (composée de Rennes Métropole, Liffré-Cormier Communauté, Pays de Châteaugiron Communauté, et Val d'Ille - Aubigné) représentant 14% des achats et seulement 3% sur d'autres territoires. Enfin, 8% des achats sont réalisés sur internet.

Plus précisément, les dépenses alimentaires des ménages du Pays de Vitré sont de 296 millions d'euros. 92,3% des achats sont réalisés sur le Pays de Vitré. L'évasion commerciale de 7,7% sur les produits alimentaires équivaut à 22,6 millions d'euros, mais dans le même temps, 26 millions d'euros proviennent de ménages ne résidant pas sur le Pays de Vitré démontrant une attractivité alimentaire. **Au total, le chiffre d'affaires alimentaire est de 299 millions d'euros sur le Pays de Vitré.**

Concernant les achats non-alimentaires des ménages du Pays de Vitré, ils représentent 350 millions d'euros, dont 62,4% sont réalisés sur le territoire. Entre 2018 et 2023, le taux de rétention de ces produits non-alimentaires a baissé de 4,4%. De plus, l'évasion non-alimentaire vers le Pays de Rennes a baissé de 4% sur cette même période.

Taux d'équipement commercial par EPCI

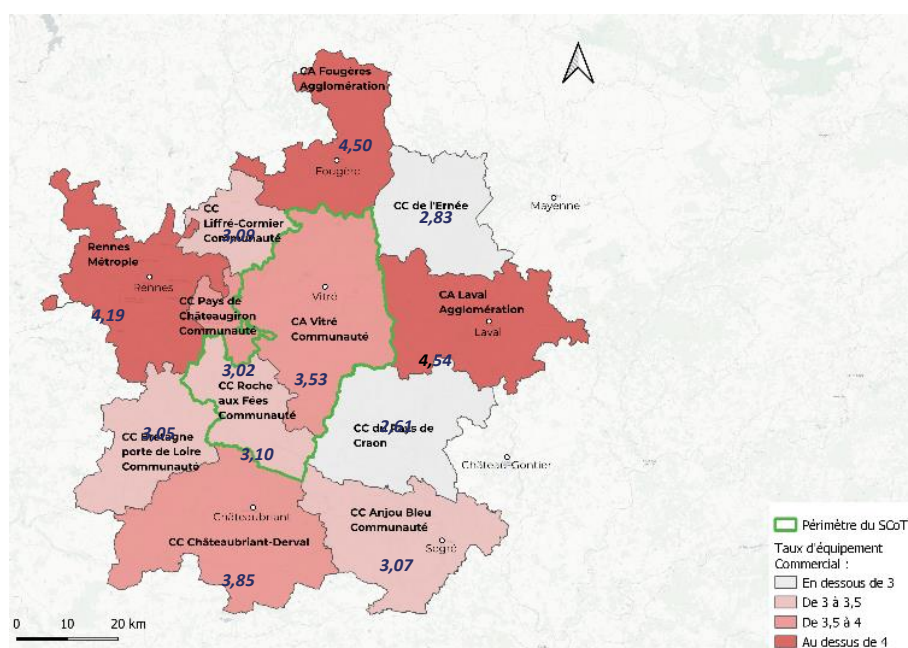


Figure 15 : source : INSEE BPE 2021



« Avec les difficultés de circulation à Rennes, Vitré peut-être une alternative pour un commerce plus apaisé »

1.3 OFFRE COMMERCIALE SECTORIELLE

A l'échelle du Pays de Vitré, la délimitation des secteurs PLH permet de comparer le niveau d'offre commerciale intra-communautaire.

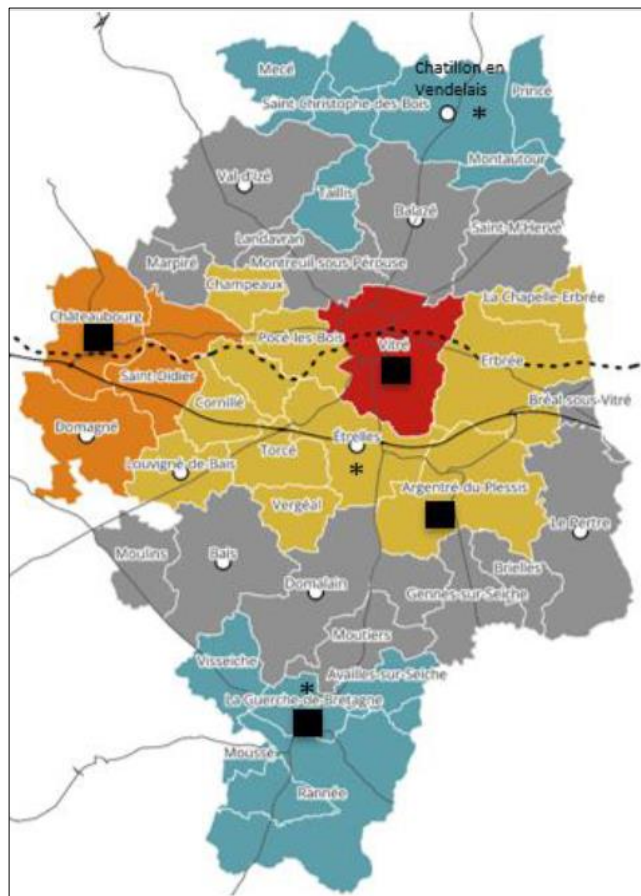
1.3.1 VITRÉ COMMUNAUTE

Vitré Communauté est composée de 5 secteurs PLH : Vitré (ville centre), de 3 secteurs périphériques caractérisés par leur éloignement à Vitré (centre, intermédiaire et nord-sud) ainsi qu'un secteur ouest.

Les secteurs ville centre et ouest connaissent les plus fortes évolutions démographiques entre 2011 et 2021 (+11,1% et 17,4%). Vitré (ville centre), avec 182 commerces (*INSEE BPE 2023 – hors salons de coiffures et instituts de beauté*), dispose d'un taux d'équipement commercial de 9,58 pour 1 000 habitants tandis que l'ouest, avec 45 commerces, accueille 3,37 commerces pour 1 000 habitants.

Les secteurs centre et intermédiaire, qui enregistrent également une croissance démographique dynamique (6,9% et 3,1% entre 2011 et 2021) disposent chacun d'une quarantaine de commerces. Leur proximité avec Vitré induit un maillage commercial réduit (taux d'équipement commercial le plus faible des 2 EPCI).

Enfin, le secteur nord-sud, plus éloigné de Vitré, connaît une stabilité démographique. Son taux d'équipement commercial, bien qu'assez élevé (3,86) masque une situation contrastée entre le nord (2,30) et le sud (4,80) qui dispose du pôle commercial de La Guerche-de-Bretagne.



Secteurs PLH n°3 – Vitré Communauté

Offre commerciale par secteur PLH – Vitré Communauté

Secteurs	Nombre de communes	Population (INSEE 2021)	Evolution pop 2011-2021	Nombre de commerces	Taux d'équipement local*	Taux d'équipement national*
Ville-centre	1	18 998	+11,1%	182	9,58	5,90
Centre	12	18 096	+ 6,9%	37	2,04	
Intermédiaire	15	19 607	+3,1%	42	2,14	
Ouest	4	13 348	+ 17,4%	45	3,37	
Nord-Sud	14	12 610	+0,7%	49	3,86	

Figure 16 : source : INSEE BPE 2023

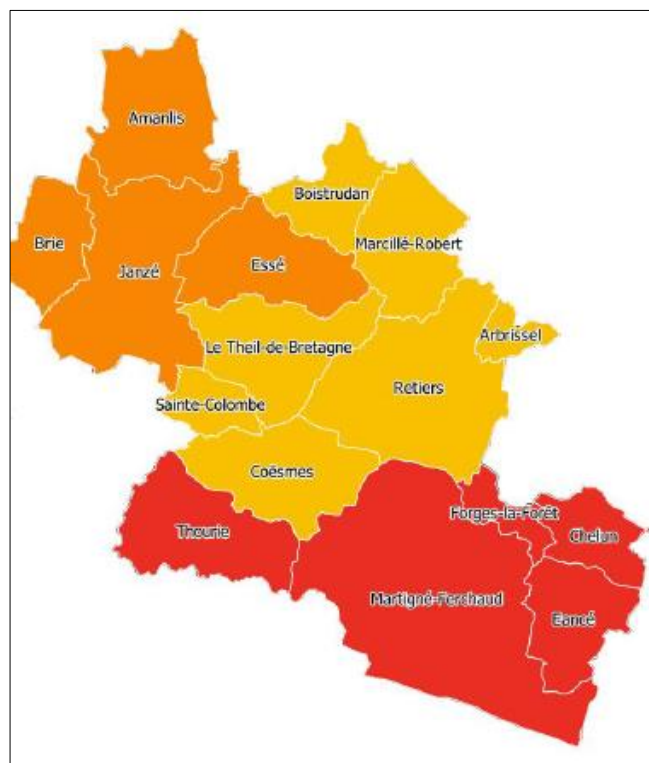
1.3.2 ROCHE AUX FÉES COMMUNAUTE

Roche aux Fées Communauté dispose de 3 secteurs PLH : nord, intermédiaire et sud.

Le secteur nord, qui inclut la commune de Janzé, concentre 2/3 des commerces de l'intercommunalité. Son taux d'équipement commercial élevé (5,01‰), comparable au taux national (5,90‰), témoigne d'une attractivité significative.

Le secteur intermédiaire affiche la plus forte croissance démographique de Roche aux Fées Communauté (+10,1% entre 2011 et 2021). Accueillant une trentaine de commerces, son taux d'équipement inférieur à 3‰ apparaît faible au vu de son dynamisme démographique.

Enfin, le secteur sud, moins peuplé et dont la croissance démographique est plus faible que sur le reste du territoire intercommunal, dispose d'une offre commerciale réduite d'une dizaine d'unités et un des taux d'équipement les plus faibles du Pays de Vitré (2,22‰), comparable aux secteurs centre et intermédiaire de Vitré Communauté.



Secteurs PLH n°3 – Roche aux Fées Communauté

Offre commerciale par secteur PLH – Roche aux Fées Communauté

	Secteurs	Nombre de communes	Population (INSEE 2021)	Evolution pop 2011-2021	Nombre de commerces	Taux d'équipement local*	Taux d'équipement national*
	Nord	4	12 378	+ 5,4%	62	5,01	5,90
	Intermédiaire	7	10 032	+ 10,1%	28	2,79	
	Sud	5	4 500	+ 3%	10	2,22	

Figure 17 : source : INSEE BPE 2023



« La question n'est pas uniquement celle de l'offre locale mais celle de l'offre accessible via un trajet relativement court en voiture »

1.4 LOGISTIQUE COMMERCIALE

1.4.1 UN TERRITOIRE ATTRACTIF POUR LA LOGISTIQUE

Par sa situation géographique, **le Pays de Vitré se positionne comme une « porte de la Bretagne »**, traversé par la RN157 (prolongement de l'A81), axe Rennes – Paris, ainsi que la RD41/173 reliant Rennes et Angers.

En prenant en compte le secteur global de la logistique, on recense actuellement 239 entrepôts et commerces de gros, représentant une surface de plancher de 687 000 m² à l'échelle du Pays dont 89% localisés sur Vitré Communauté.

Localisation des établissements de logistique : entrepôts de stockage et commerces de gros

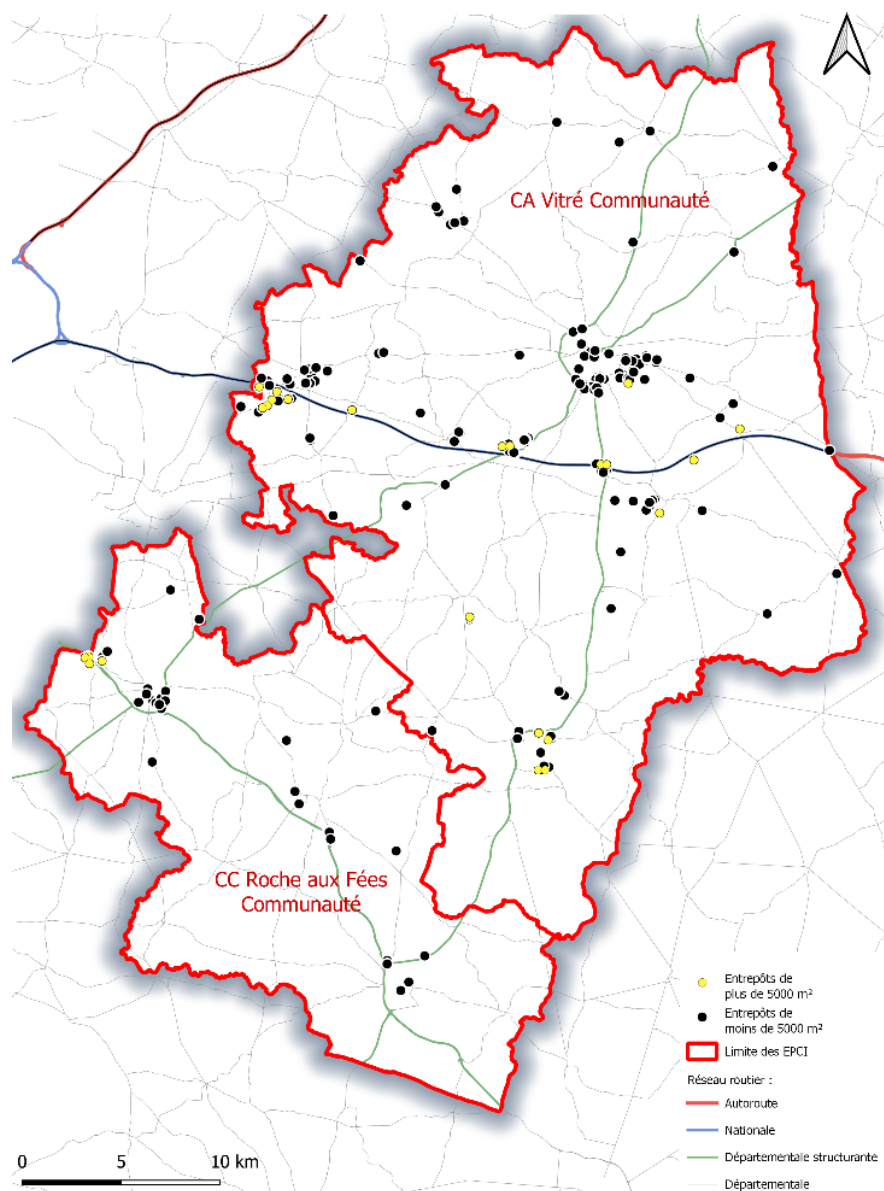


Figure 18 : source : fichiers fonciers 2023

Ces entrepôts et commerces de gros sont localisés principalement sur 2 polarités, Vitré et Châteaubourg, à proximité de la RN157, puis à Janzé et La Guerche-de-Bretagne.

Si Vitré accueille 54 entrepôts et commerces de gros, contre 32 pour Châteaubourg, cette dernière regroupe un quart de la surface des entrepôts du Pays de Vitré devant Erbrée (11%), Argentré-du Plessis (9%), La Guerche-de-Bretagne (9%) et Etelles (9%). Vitré suit en 6^{ème} position avec 8% de la surface totale.

Preuve du développement important du secteur de la logistique sur ce territoire, Vitré Communauté est le 15^{ème} EPCI du Grand Ouest (qui comprend la Bretagne, les Pays-de-la-Loire, la Normandie, le centre-Val-de-Loire) en mètres carrés d'entrepôts autorisés entre 2010 et 2019 (Rennes Métropole est le 8^{ème} EPCI).

1.4.2 UNE LOGISTIQUE COMMERCIALE DEJA DEVELOPEE

Parmi les entrepôts logistiques et commerces de gros, les établissements spécifiquement dédiés à la logistique commerciale de plus de 1 000 m² représentent 43 unités pour une surface cumulée de 506 847 m² (pour environ 280 entrepôts au niveau départemental).

Ces 43 entrepôts et commerces de gros sont répartis sur 15 communes. **Châteaubourg se distingue en étant la commune qui compte le plus d'établissements et concentre le plus de surface** : 9 unités (20,1%) pour 27,1% de la surface totale (137 536 m²).

Parmi les 14 autres communes, Etelles compte 8 entrepôts et commerces de gros, suivie d'Argentré-du-Plessis et Torcé (4), Vitré et Brie (3). Les autres communes regroupent 1 ou 2 établissements.

En ce qui concerne la répartition par surface de plancher, Châteaubourg est suivie d'Erbrée qui regroupe 14% avec un seul entrepôt, puis Etelles (12,5%), Argentré-du-Plessis (11,8%), Torcé (6,4%) et Domagné (6,2%). Les autres communes regroupent chacune moins de 5% de la surface totale.

On distingue **3 catégories d'entrepôts et de commerces de gros** (d'après la méthode de classification de l'AUDIAR) :

Répartition des entrepôts et commerces de gros par surface

Surface	Nombre d'entrepôts	Part
Plus de 10 000 m ²	14	32,6%
Entre 5 000 et 10 000 m ²	16	37,2%
Entre 1 000 et 5 000 m ²	13	30,2%

Figure 19 : source : fichiers fonciers 2023 – retraitement PRAXIDEV

A. Les entrepôts de plus de 10 000 m²

Il s'agit de transporteurs et logisticiens, de plateformes de distribution ou d'entreprises de messagerie pour une desserte régionale ou extrarégionale, localisés à proximité des axes routiers régionaux (cf. figure 20 ci-après).

On retrouve dans cette catégorie les plateformes Intermarché et le transporteur GFS parmi les entrepôts les plus importants (> 30 000 m²), ainsi que Gruel Fayer et Sonelog Sonepar (> 20 000 m²).

Ces entrepôts sont localisés le long de la RN157 et de la RD41/173, deux axes du territoire les plus fréquentés par les poids-lourds. Leur impact sur les flux du territoire reste donc limité aux axes structurants.

Vitré Communauté représente 16% du nombre d'entrepôts de plus de 10 000 m² et 17% de la surface à l'échelle du département, en deuxième position derrière Rennes Métropole.

Localisation et activité des entrepôts de plus de 10 000 m²

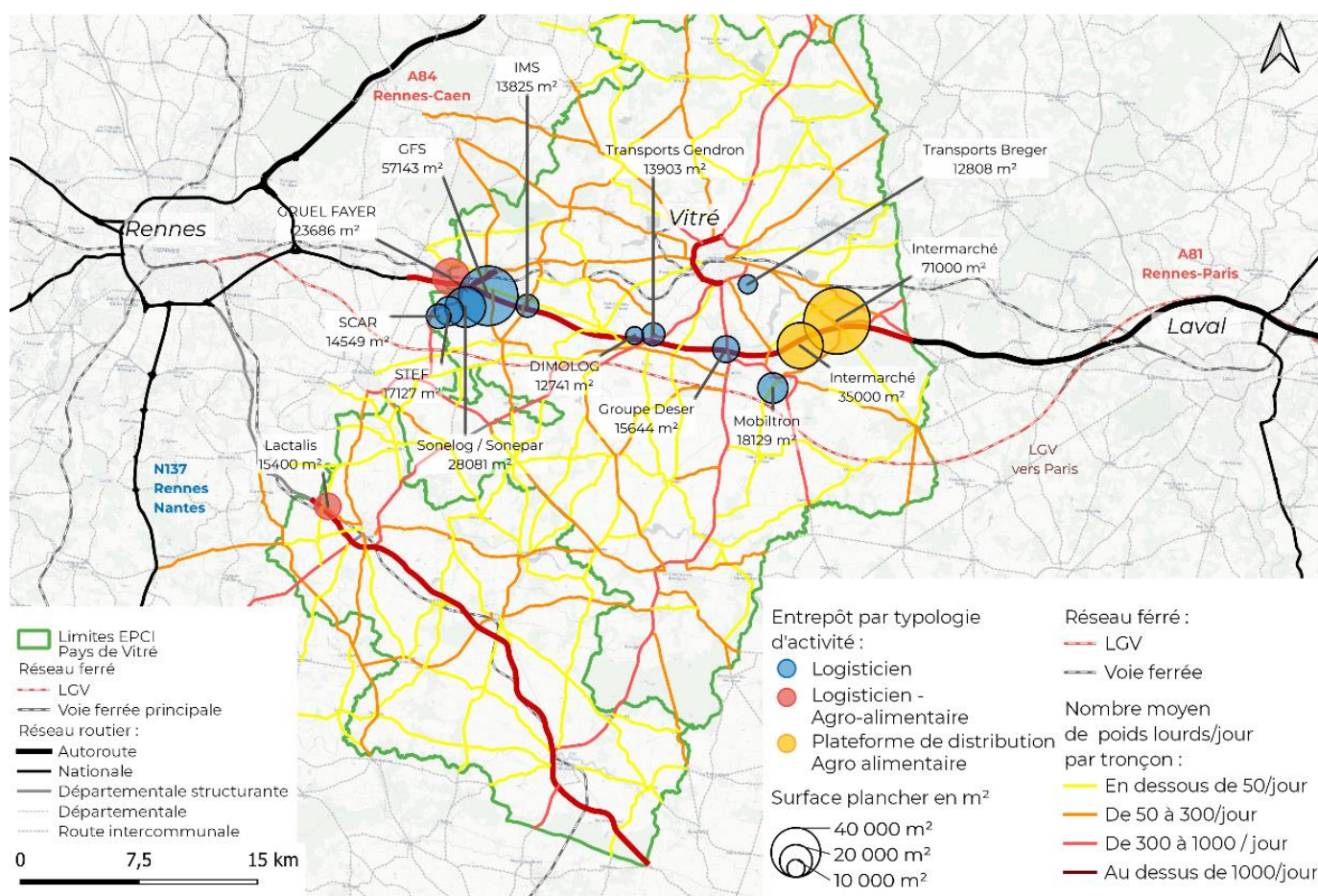


Figure 20 : source : fichiers fonciers 2023 – retraitement PRAXIDDEV

B. Les entrepôts de 5 000 à 10 000 m²

Il s'agit de transporteurs et logisticiens, d'entreprises de messagerie, de commerces de gros et grossistes alimentaires de vocation locale à régionale, implantés à proximité de nœuds routiers ou au sein de zones d'activités (cf. figure 21 ci-après).

On retrouve dans cette catégorie plusieurs transporteurs (Barotin, Kieffer, Lahaye, Bertin, Logistics Solution, T2L, etc.), ainsi que des plateformes grossistes (Ajimateriaux, Larivière, Logipar, etc.).

Si les deux axes principaux restent le lieu privilégié d'implantation, on retrouve néanmoins des entrepôts à La Guerche-de-Bretagne, Bais et Châtillon-en-Vendelais.

Comme pour les entrepôts de plus de 10 000 m², **Vitré Communauté se situe en deuxième position à l'échelle départementale, en nombre d'entrepôts (16%) comme en surface (16%), derrière Rennes Métropole.**

Localisation et activité des entrepôts de 5 000 à 10 000 m²

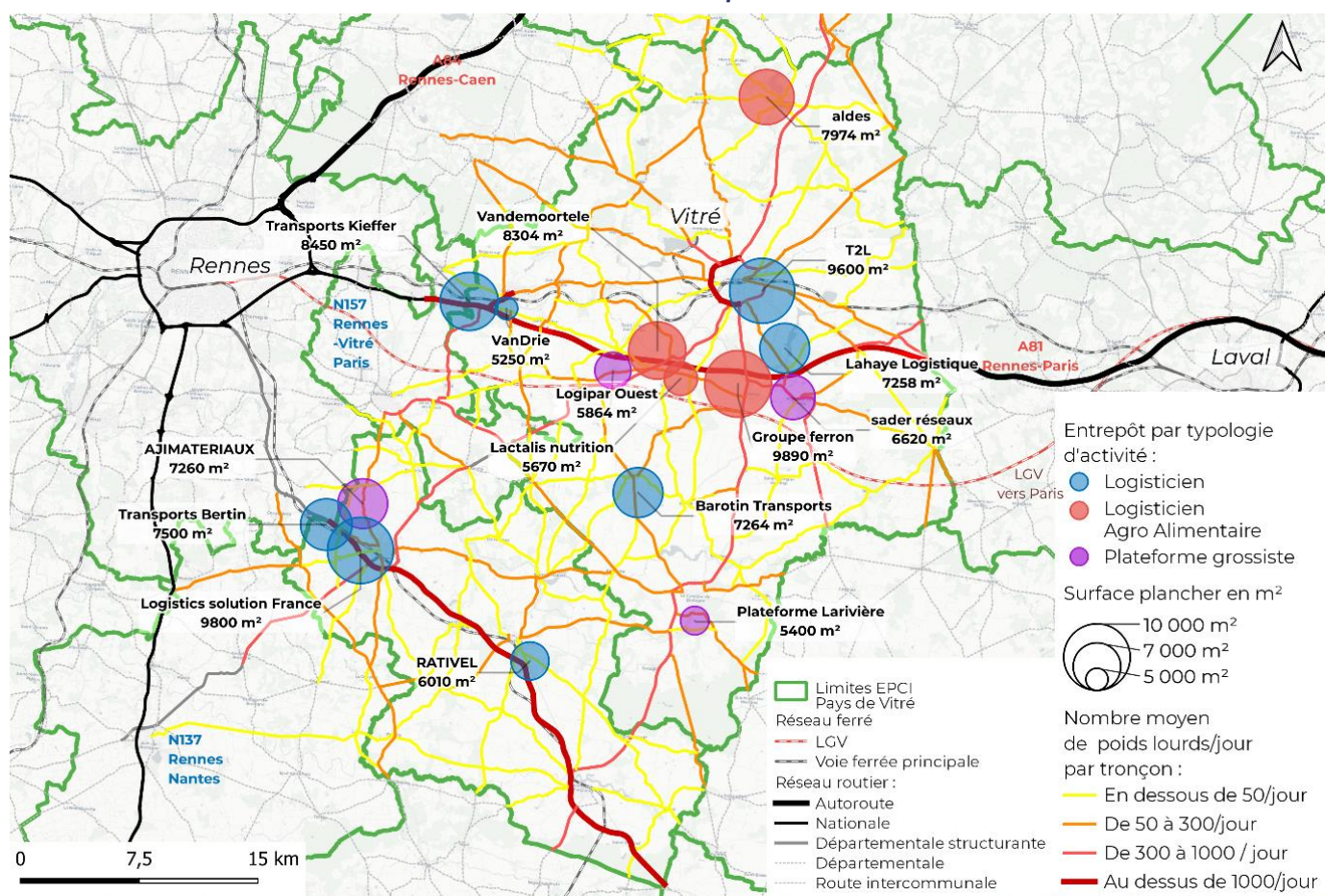


Figure 21 : source : fichiers fonciers 2023 – retraitement PRAXIDEV

C. Les entrepôts de 1 000 à 5 000 m²

Il s'agit d'entreprises de messagerie, de transporteurs et logisticiens, de grossistes ou de stockage d'activités professionnelles, à vocation locale principalement, situés à proximité des clients finaux et des zones agglomérées.

A l'échelle du territoire, on retrouve essentiellement des transporteurs localisés à proximité directe des principaux axes routiers (cf. figure 22 ci-après).

Localisation et activité des entrepôts de 1 000 à 5 000 m²

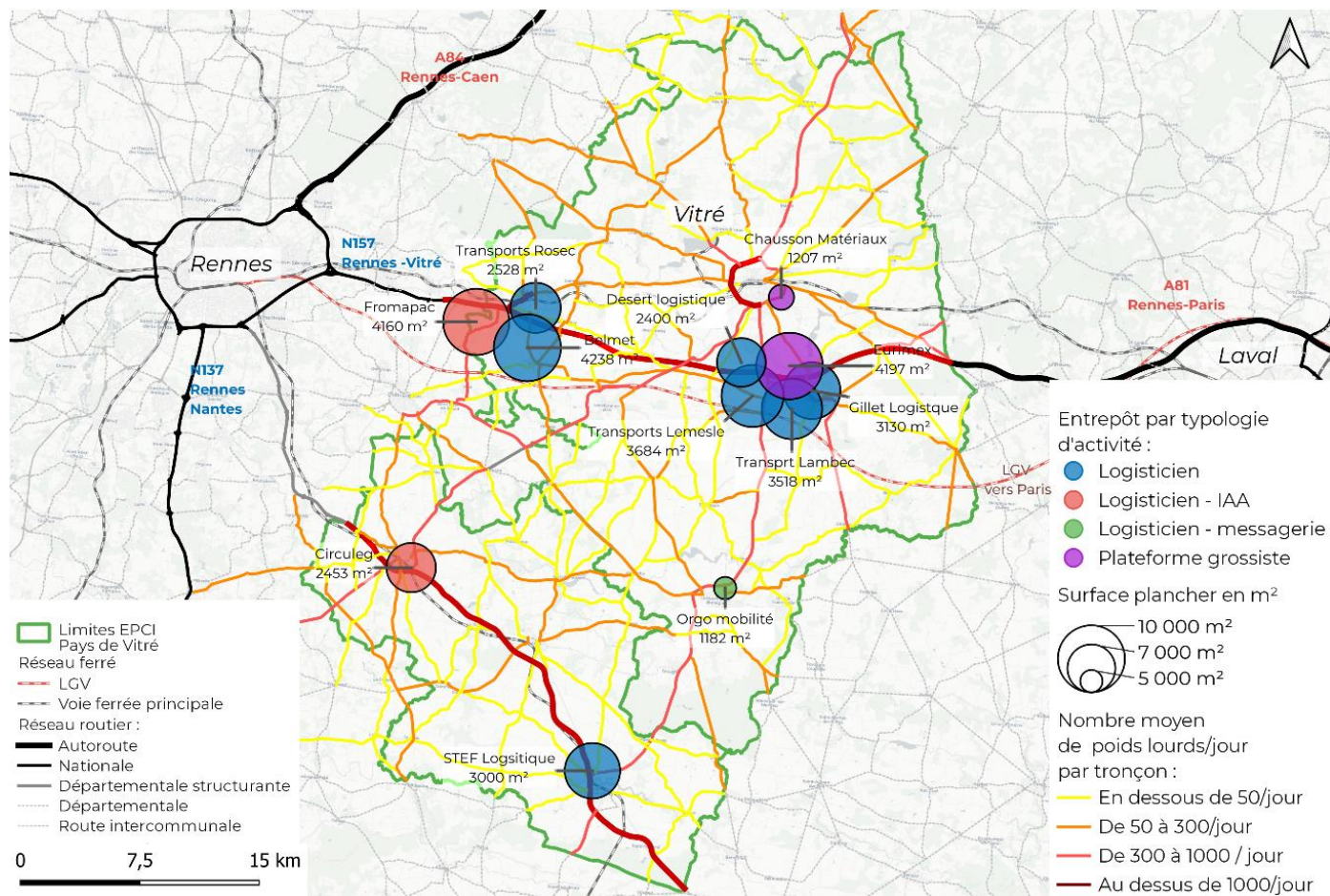


Figure 22 : source : fichiers fonciers 2023 – retraitement PRAXIDEV

D. Des entrepôts en développement

En plus de ces entrepôts implantés sur le territoire, on compte 13 permis de construire délivrés depuis 2022 sur le Pays de Vitré pour une surface de 85 539 m².

3 de ces permis concernent des entrepôts de plus de 10 000 m² sur la commune d'Étrelles, 3 autres permis sont pour des locaux de 5 000 à 10 000 m² situés le long de la RN157 et de la RD41/173, et enfin 7 projets de locaux de 1 000 à 5 000 m² répartis sur le territoire.

Permis de construire déposés depuis 2022 pour la création d'entrepôts de plus de 1 000 m²

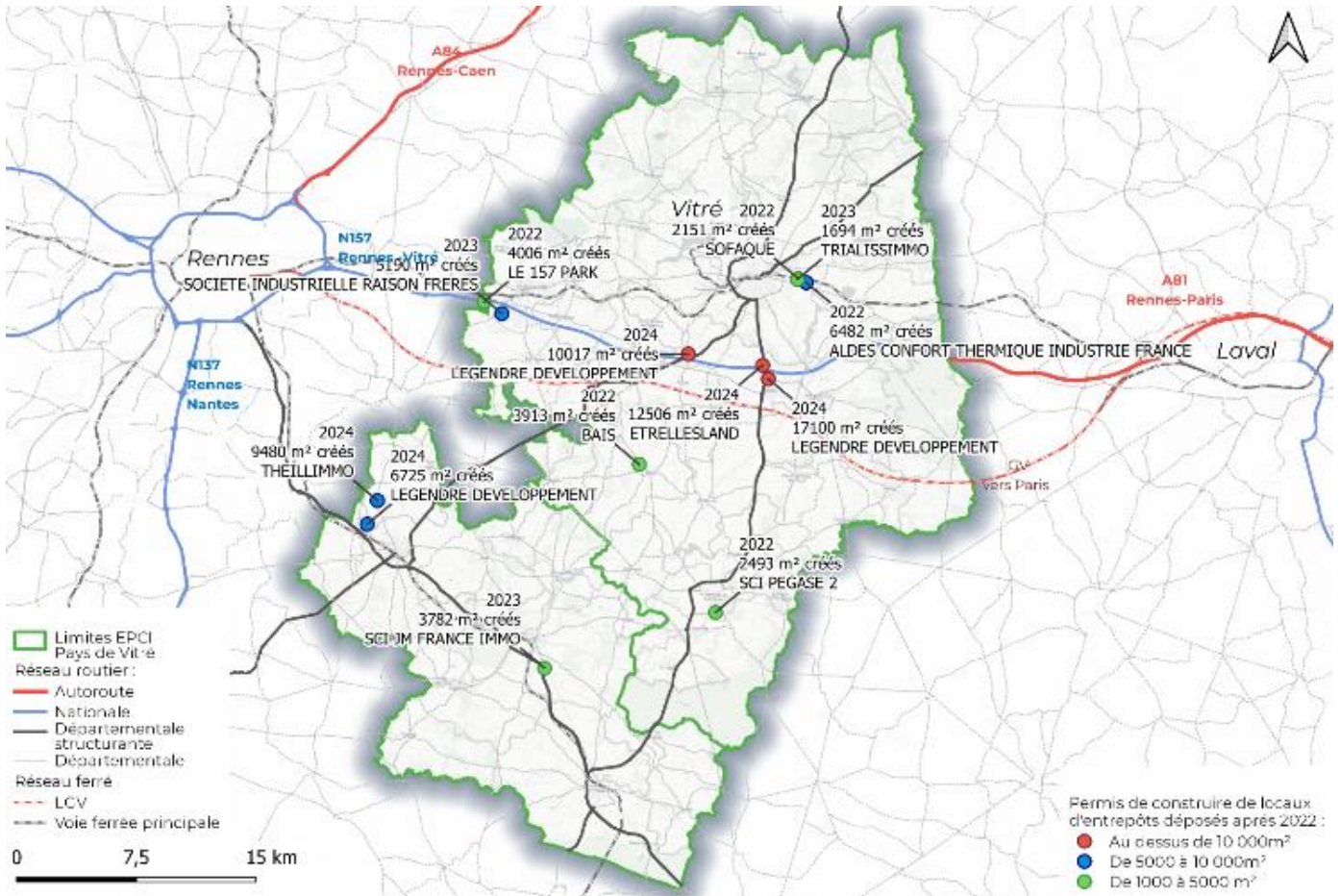


Figure 23 : source : PC DP Sitadel 2022 à 2024 – retraitement PRAXIDEV

Malgré ce développement continu d'entrepôts sur le Pays de Vitré, l'artère principale le traversant, la RN157, a vu sa fréquentation de poids-lourds journalière moyenne évoluer de manière disparate.

Points de comptage – RN 157

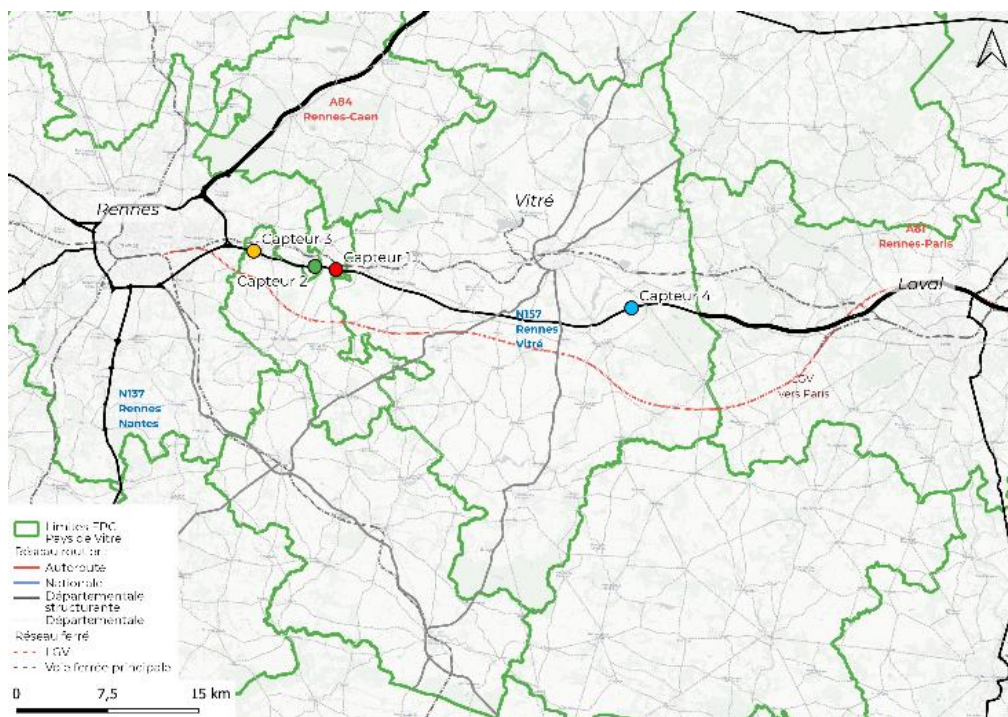


Figure 24 : source : DIRO

Les points de comptages routiers localisés entre Châteaubourg et Brécé ont vu la fréquentation poids-lourds augmenter (+3,4% et +7,8%), soit entre 250 et 600 poids-lourds supplémentaires par jour.

A l'inverse, les points de comptages situés à l'est de Vitré et à l'entrée de la rocade rennaise ont enregistré une baisse de 9 et 10,7%, représentant entre 550 et 950 camions de moins par jour.

Moyenne annuelle du nombre de poids-lourds par jour sur la RN157

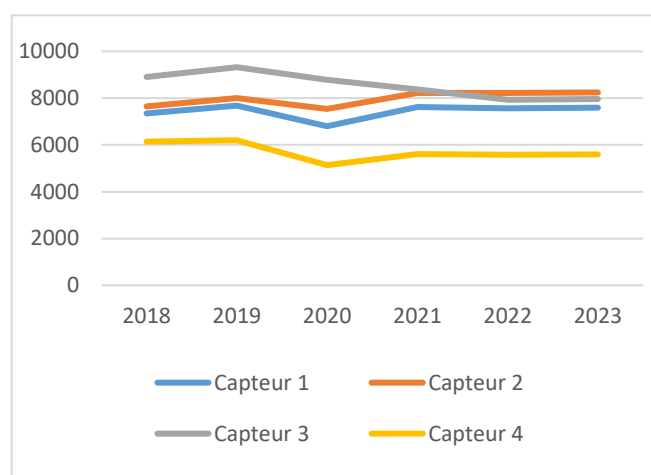


Figure 25 : source : DIRO

1.4.3 LA LOGISTIQUE DU DERNIER KILOMETRE

Le « dernier kilomètre » est la phase finale de la chaîne logistique où les marchandises d'une commande sont acheminées au client. Elle se compose des livraisons mais également du retrait par le consommateur et génère des flux de particuliers : drive, click&collect ou encore casiers de retrait.

A l'échelle du Pays de Vitré, ces points de retrait se matérialisent tout d'abord par les drives alimentaires, nécessitant le plus d'emprise au sol. On en retrouve 13 sur le territoire :

- 11 drives accolés localisés à Vitré (3), Argentré-du-Plessis (1), La Guerche-de-Bretagne (2), Janzé (2), Martigné-Ferchaud (1), Retiers (1) et Châteaubourg (1). Ils concernent 2 enseignes, U (5) et Intermarché (6), et sont situés en zone commerciale.
- 2 drives déportés à Vitré et Etrelles (E.Leclerc et Intermarché) situés en zone d'activités et tissu urbain.

Hors grandes enseignes, on retrouve également des démarches indépendantes ponctuelles comme le drive paysan Terres Fermières présent à Vitré et Saint-Didier.

Les click&collect présentent en revanche des difficultés quant à leur quantification, en raison de plusieurs facteurs liés aux pratiques des commerçants : leur mise en place, leur fréquence de retrait, etc.

Enfin, **conséquence du développement des achats sur internet, les installations de points et casiers de retrait sont en croissance**. Parmi les enseignes principales, on retrouve Mondial Relay, Amazon et également La Poste :

- Mondial Relay recense une trentaine de points de retrait dont une moitié de casiers et l'autre moitié de points de retrait au sein de commerces, répartis sur 15 communes. Cette répartition équilibrée entre centralités et périphéries à l'échelle du Pays de Vitré masque toutefois une implantation essentiellement en périphérie sur les principales polarités commerciales (Vitré, La Guerche et Janzé).
- La Poste dispose également d'un maillage composé d'une trentaine de relais et consignes (casiers) sur 17 communes, dont un tiers de consignes qui sont implantées essentiellement en périphérie.
- Amazon compte des « lockers » (casiers) ponctuels à Vitré (2 casiers en périphérie), La Guerche-de-Bretagne (1 en périphérie), Retiers (gare) et Janzé (1 en périphérie et 1 à la gare). En revanche, son maillage de points de retrait est égal voire supérieur à ceux proposés par les 2 enseignes précitées.

Ainsi, même si son maillage est incomplet sur l'ensemble des communes du Pays de Vitré et moins lisible que le maillage commercial, **la logistique du dernier kilomètre est déjà implantée au sein du territoire sous différentes formes**.



« Le développement de ces nouveaux modes de consommation apporte un nouveau service pour les consommateurs, mais cela peut créer de la concurrence avec les commerces en place »

1.5 SYNTHESE

1.5.1 SYNTHESE DE L'ANALYSE (AFOM)

CONSTATS	ATOUTS	FAIBLESSES
	- Une bonne couverture du territoire en commerces, services et restaurants - Un nombre de commerces en hausse (+10,6% en 5 ans) - Les centralités demeurent les principales localisations, en nombre de commerces - Un maillage de polarités commerciales composé de Vitré, Janzé, Châteaubourg, La Guerche-de-Bretagne, Retiers et Argentré-du-Plessis - Une offre alimentaire développée - Un territoire attractif pour les implantations d'entrepôts de logistique commerciale	- Un maillage commercial incomplet : 13 communes accueillent un seul commerce et 15 en sont dépourvues (hors salons de coiffures et instituts) - Les communes situées à l'est de la zone de chalandise, et notamment La Guerche-de-Bretagne, perdent des commerces - Une offre commerciale non alimentaire en sous-équipement (équipement de la maison, équipement de la personne, culture et loisirs)
PROSPECTIVE	OPPORTUNITES	MENACES
	- Le développement de l'offre commerciale réduisant l'évasion commerciale - Le confortement de l'offre commerciale de centralité comme lieu de vie - Le développement des commerces de production locale, de seconde main - Cohabitation entre commerces physiques et points-lieux de retrait	- Le développement des commerces au sein du tissu urbain et le long des axes de flux (hors centralités et sites périphériques) - La perte du dernier commerce pour les 13 communes en comptant un seul - Une baisse du nombre de commerces liée à l'essor des commandes sur internet - L'évasion commerciale liée aux flux des actifs qui travaillent à l'extérieur du territoire - Une hausse démographique de secteurs PLH (intermédiaire pour RAFCOM et centre pour Vitré Communauté) sans développement de l'offre commerciale, générant des déplacements contraints

1.5.2 PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET BESOINS

Au regard du diagnostic, les perspectives et besoins du territoire en matière de commerces et de logistique commerciale concernent :

- La structuration de l'équilibre commercial du territoire ;
- Le renforcement des centralités puis des secteurs d'implantation périphérique (SIP) comme secteurs d'implantation prioritaire avec un développement maîtrisé au sein de l'enveloppe urbaine ;
- L'accompagnement de la transition, de la mutation et de l'optimisation du foncier commercial dans un contexte de zéro artificialisation nette ;
- L'organisation de la logistique commerciale (flux de marchandises et de distribution).