PROCOS

AGIR POUR UN COMMERCE QUI DONNE ENVIE

CONFÉRENCE & PETIT-DEJEUNER

❖ Au-delà des idées reçues : ce que la donnée terrain dit vraiment sur les ouvertures de magasins

04.11.26

MAPIC 2026

9H30 – 10H

Verrière Grand auditorium
Deep Dive Stage – P1



Laurent BONNET
Castorama



Julien AUBIGNAT
Délégué général

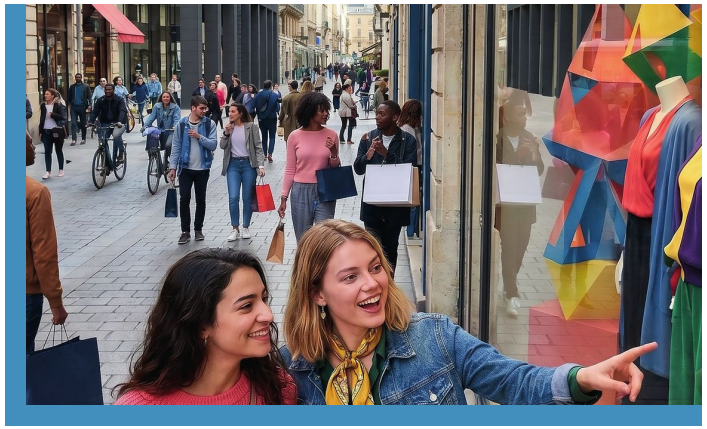


Sami KITAR
Responsable Bureau d'études



Cécile WALTER
Directrice internationale

NOS ATOUTS POUR DÉCIDER JUSTE



LE TERRAIN
NOUS ALLONS SUR PLACE

Des consultants qui arpentent les villes, observent les flux et rencontrent les acteurs locaux.



LE COLLECTIF
LES ENSEIGNES SE PARLENT

Clubs, groupes d'échanges, rencontres : un réseau confidentiel entre pairs.



LA DONNÉE QUALIFIÉE
MESURÉE, PAS SUPPOSÉE

Des bases exclusives, nourries par les enseignes : panel, chiffre d'affaires, loyers, fréquentation.

230

agglomérations et leurs pôles commerciaux analysés et actualisés

+300

projets commerciaux suivis en France

50

pays suivis à l'international

+300

ENSEIGNES ADHÉRENTES
dont les leaders du marché, en France et à l'international

PROCOS
AGIR POUR UN COMMERCE QUI DONNE ENVIE
FRANCE – INTERNATIONAL

2026 : CHAQUE OUVERTURE COMPTE DOUBLE

Le contexte

Des coûts qui montent plus vite que les ventes
La marge de chaque nouveau point de vente se resserre.

Des loyers et des charges sous pression
Chaque bail engage l'enseigne pour plusieurs années.

Des emplacements de plus en plus sélectifs
Moins d'ouvertures, donc moins de droit à l'erreur.

LE VRAI ENJEU

L'IA est un formidable accélérateur. Mais seule, il lui manque le terrain.

VOTRE IMPLANTATION EN 6 ÉTAPES

En pratique

À chaque étape, un outil, un expert ou un pair Procos à vos côtés.

01
REPÉRER

Études villes, pôles commerciaux, projets suivis

02
VISITER

Nos consultants sur place, avec vous

03
COMPARER

Panel, loyers, coûts d'occupation, performances des réseaux

04
ÉCHANGER

Les retours d'enseignes déjà implantées

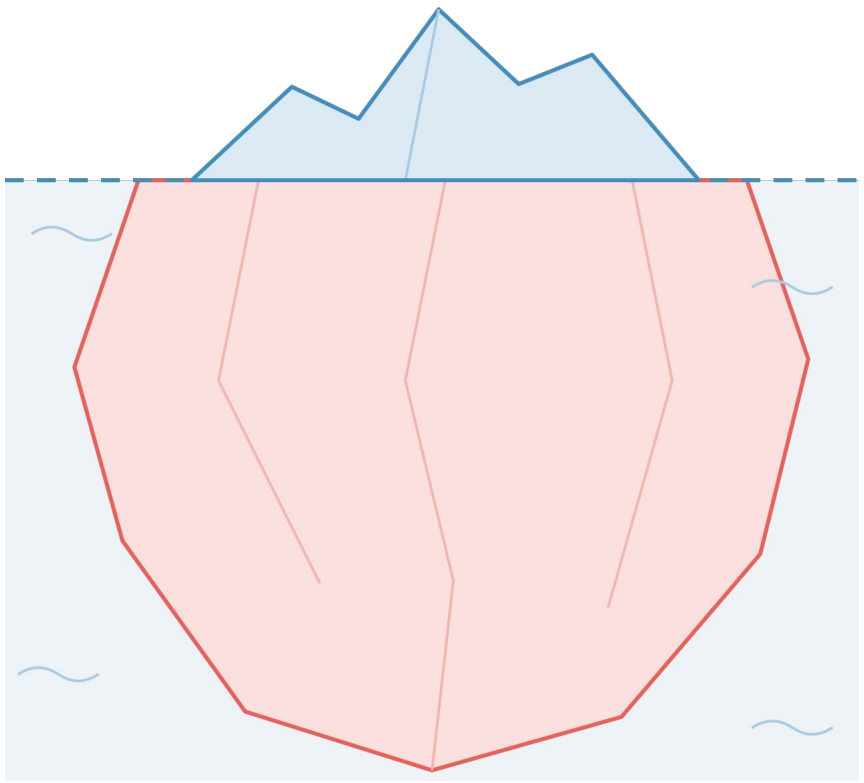
05
NÉGOCIER

Expertise bail et loyers, formations à la négociation

06
DÉCIDER

En interne, avec un dossier solide

CE QUE L'IA VOIT, CE QUE LE TERRAIN APPORTE



CE QUE L'IA VOIT

Corréler flux, démographie, géolocalisation et historiques, vite et à grande échelle.

CE QUE LE TERRAIN APPORTE

1. La micro-dynamique de rue

Un trottoir vit, l'autre pas : stationnement, sens de circulation, arrêt de bus.

2. La vie réelle des réseaux

Rotation des baux, relations avec les foncières, santé des voisins d'enseigne.

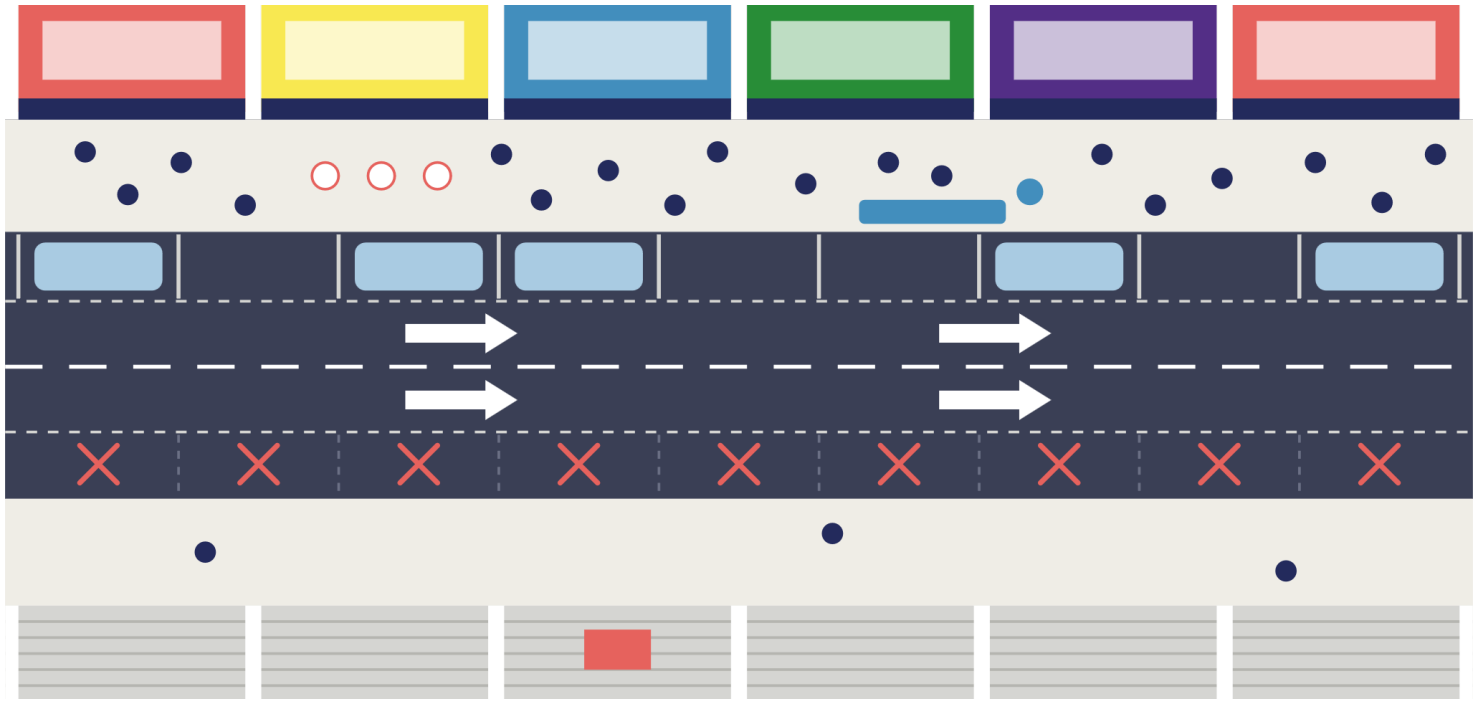
3. Les codes locaux

Habitudes d'achat, urbanisme, règles locales : en France comme à l'étranger.

PROCOS
AGIR POUR UN COMMERCE QUI DONNE ENVIE
FRANCE – INTERNATIONAL

UN TROTTOIR, DEUX DESTINS

Pour l’IA, c’est la même zone : même IRIS, même revenu médian. Sur place, tout change.



CÔTÉ A

Le flux s’arrête

Arrêt de bus, stationnement, terrasses : le passant devient client.

Aucun algorithme ne voit ce détail. Il se voit en arpentant la rue, et se partage entre enseignes.

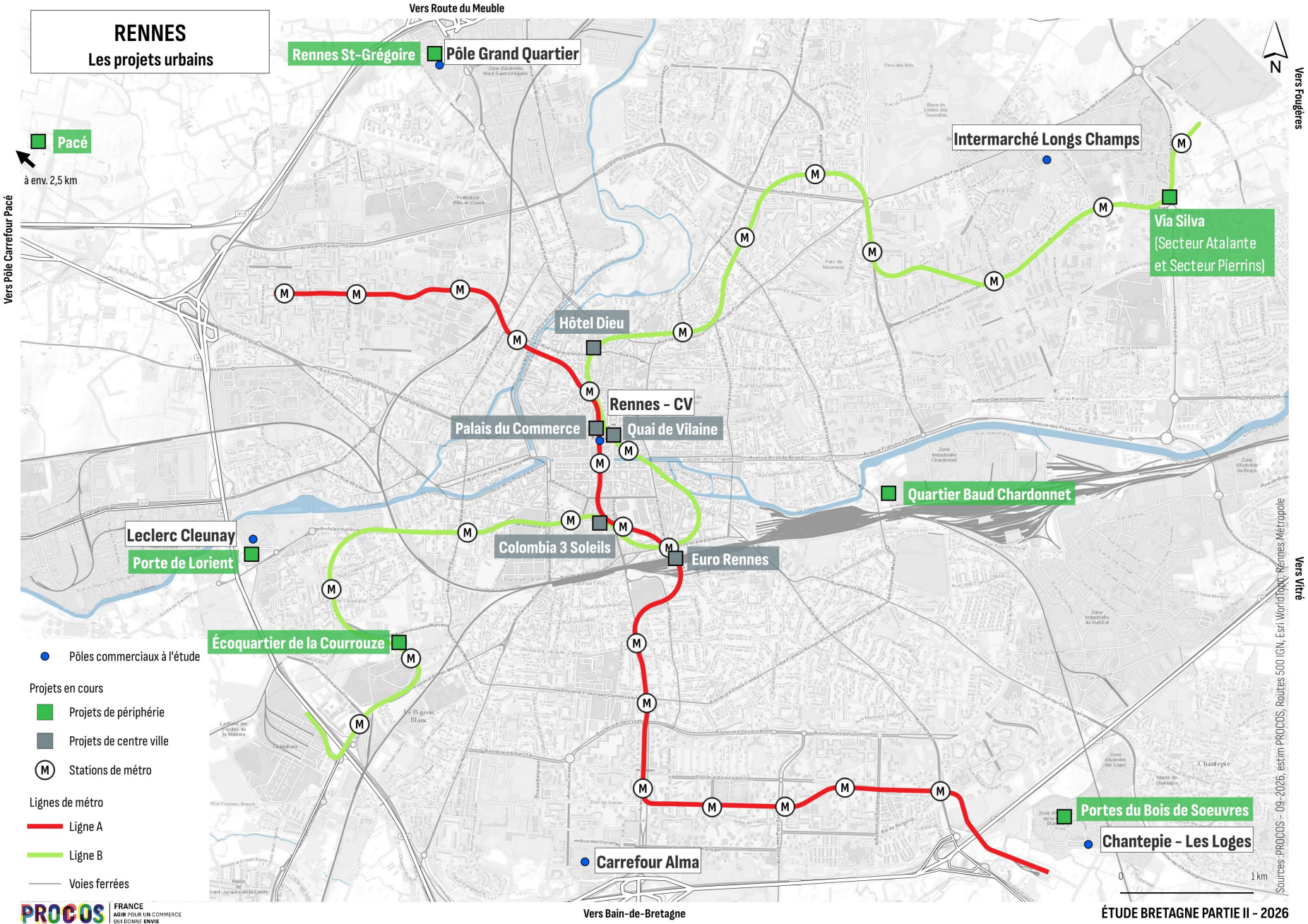
CÔTÉ B

Le flux passe

Places supprimées, sens unique : on traverse sans s’arrêter. Même loyer affiché, pas le même chiffre d’affaires.

PROCOS
AGIR POUR UN COMMERCE QUI DONNE ENVIE
FRANCE – INTERNATIONAL

PROJETS URBAINS : PÉRIPHÉRIE



Ecoquartier de la Courrouze
2010-2028

5300 logements
50 commerces, services, associations
Pole tertiaire, Equipements publics

Cleunay Porte de Lorient
2035

Requalification entrée de ville
400 logements rénovés ou crées

Rive Ouest / Pacé
AEC 07/2026

Densification urbaine pour activités productives et artisanales
Déploiement offre tertiaire
Modernisation équipements commerciaux

Rennes St-Grégoire
2030 - 2050

4.500 – 5.000 logements
Commerces de proximité
Requalification urbaine
Mobilité urbaine

ViaSilva
2022 - 2035

3.100 logements (6.500 habitants)
356 000m² d'activités économiques (7.000 emplois)
4.000 m² commerces et service
Une école

Quartier Baud Chardonnet
2017-2035

3.400 logements (6.200 habitants)
8.500 m² de commerces et activités dont Lidl (1.950 m² / 2025)
Parc
Groupe scolaire, crèches, pôle associatif

Portes du Bois de Soeuvres
Chantepie
2022 - 2040

Regroupement commerces le long de la rue des Loges
Logements et équipements publics
Accessibilité et cheminement, Mobilité douce, passerelle

RENNES CENTRE-VILLE



PROCOS
AGIR POUR UN COMMERCE QUI DONNE ENVIE
FRANCE – INTERNATIONAL

RENNES HYPERCENTRE

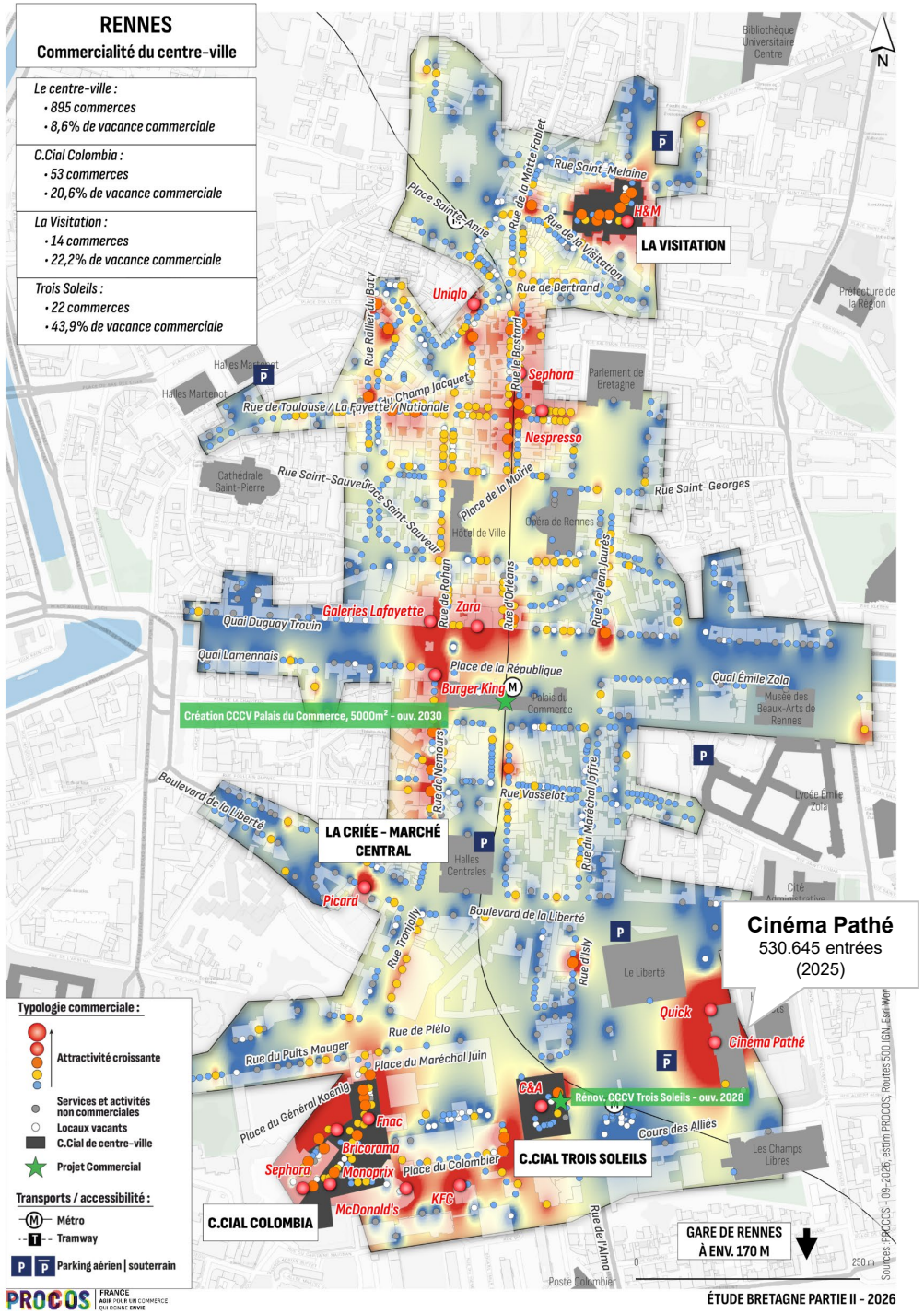
1er POLE COMMERCIAL DE BRETAGNE

895* BOUTIQUES 10/2025
(hors CCCV)

	Site étudié	Sites comparables
★ ENSEIGNES	38%	30%
	24%	28%
	21%	20%
À LOUER	8,5%	10%

Evolution
2025-2022
+2,5 pts

BAROMÈTRE PROCOS	Indice CA	Indice CA/M²	Indice Loyer/m²
Rennes hypercentre	**100** 5/5	88	**83** 5/5
Rues d'Estrée / Bastard / Nationale	**100** 3.6/5	84	**107** 2.8/5
Rues du Champ Jacquet / Motte Fablet	**90-100** 2.1/5	85-95	-
Autres rues	**106** 3.8/5	88	**83** 5/5



PROCOS
AGIR POUR UN COMMERCE QUI DONNE ENVIE
FRANCE - INTERNATIONAL

DOCUMENT CONFIDENTIEL RESERVE A L'USAGE EXCLUSIF DES ADHERENTS PROCOS

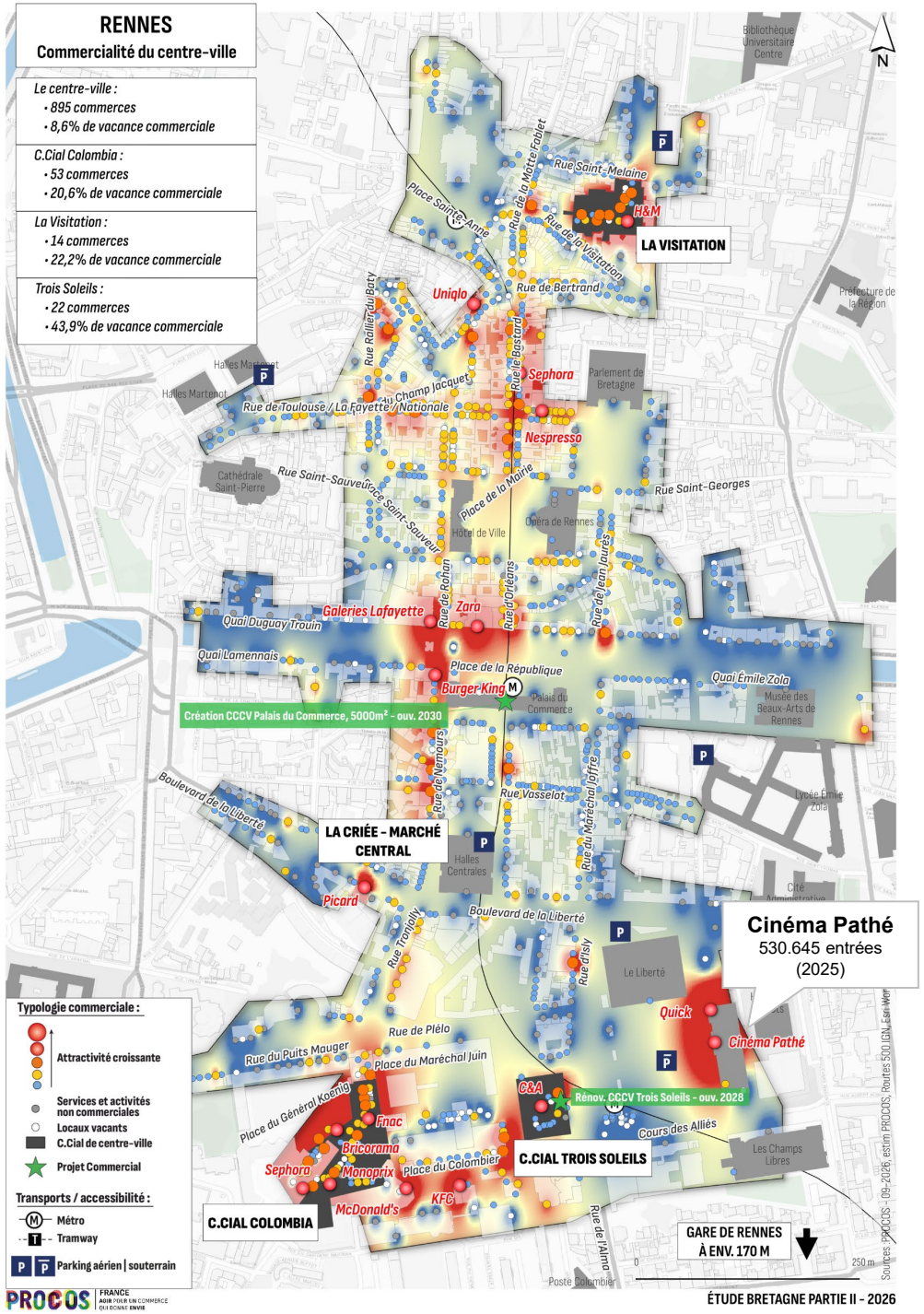
RENNES HYPERCENTRE
1ER POLE COMMERCIAL DE BRETAGNE

895* BOUTIQUES 10/2025
(hors CCCV)

	Site étudié	Sites comparables
★ ENSEIGNES	38%	30%
	24%	28%
	21%	20%
À LOUER	8,5%	10%

Evolution
2025-2022
+2,5 pts

BAROMÈTRE PROCOS	Indice CA	Indice CA/M²	Indice Loyer/m²
Rennes hypercentre	**100** 5/5	88	**83** 5/5
Rues d'Estrée / Bastard / Nationale	**100** 3.6/5	84	**107** 2.8/5
Rues du Champ Jacquet / Motte Fablet	**90-100** 2.1/5	85-95	-
Autres rues	**106** 3.8/5	88	**83** 5/5



PROCOS
AGIR POUR UN COMMERCE QUI DONNE ENVIE
FRANCE - INTERNATIONAL

DOCUMENT CONFIDENTIEL RESERVE A L'USAGE EXCLUSIF DES ADHERENTS PROCOS

RENNES HYPERCENTRE
UN CIRCUIT MARCHAND NORD-SUD

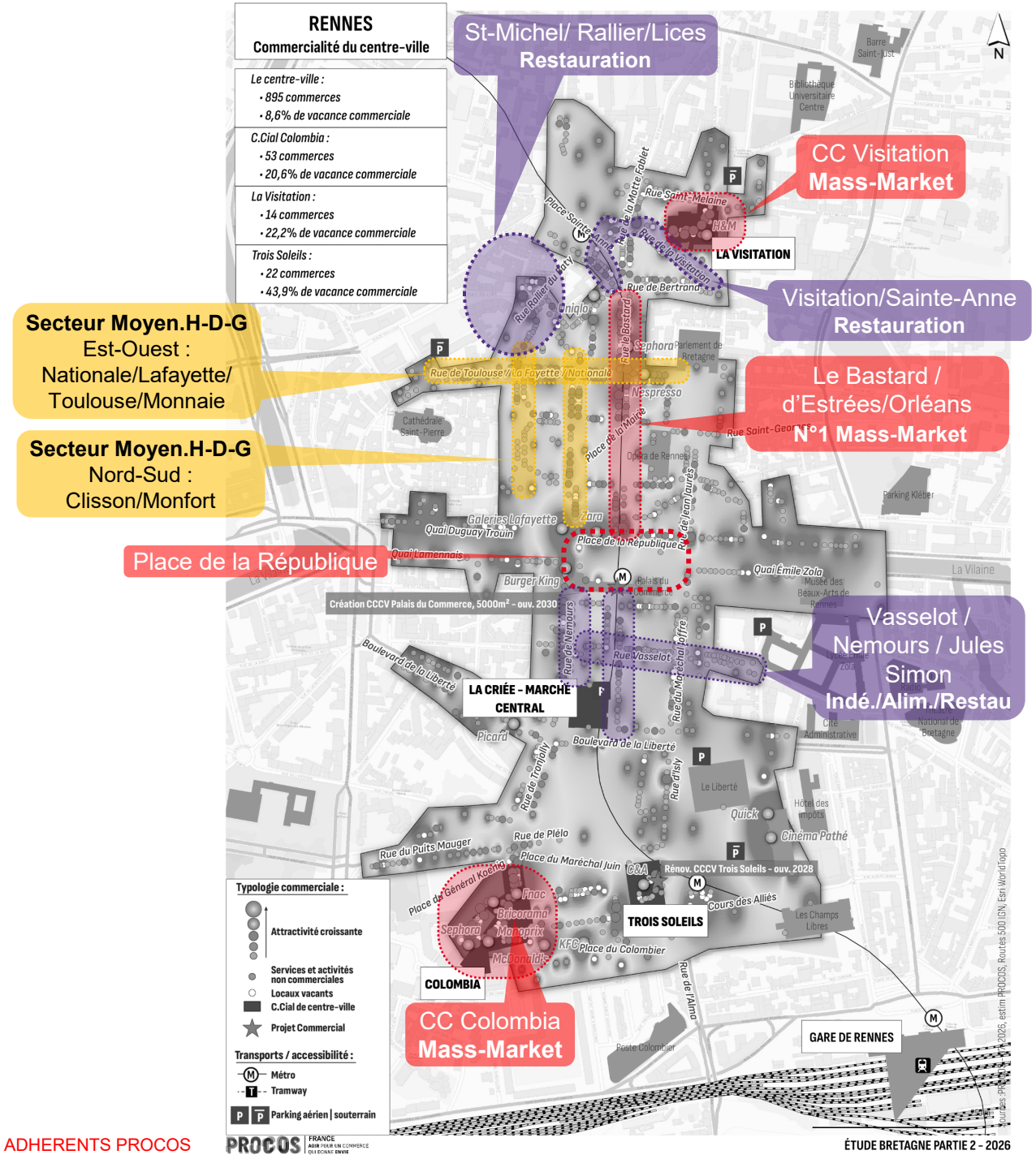
895* BOUTIQUES 10/2025
(hors CCCV)

	Site étudié	Sites comparables
★ ENSEIGNES	**38%**	*30%*
	24%	*28%*
	21%	*20%*
À LOUER	**8,5%**	*10%*

Evolution
2025-2022
+2,5 pts

BAROMÈTRE PROCOS	Indice CA	Indice CA/M²	Indice Loyer/m²
Rennes hypercentre	**100** 5/5	88	**83** 5/5
Rues d'Estrée / Bastard / Nationale	**100** 3.6/5	84	**107** 2.8/5
Rues du Champ Jacquet / Motte Fablet	**90-100** 2.1/5	85-95	-
Autres rues	**106** 3.8/5	88	**83** 5/5

PROCOS
AGIR POUR UN COMMERCE QUI DONNE ENVIE
FRANCE - INTERNATIONAL



DOCUMENT CONFIDENTIEL RESERVE A L'USAGE EXCLUSIF DES ADHERENTS PROCOS

UNE ADRESSE, DEUX LECTURES

Étude de cas

L'IA

- ✓ **Zone dense**
  [__] habitants à 15 minutes
- ✓ **Revenus élevés**
  Revenu médian des foyers au-dessus de la moyenne
- ✓ **Flux en hausse**
  Fréquentation en progression sur 12 mois

Verdict de l'IA seule : on signe

+

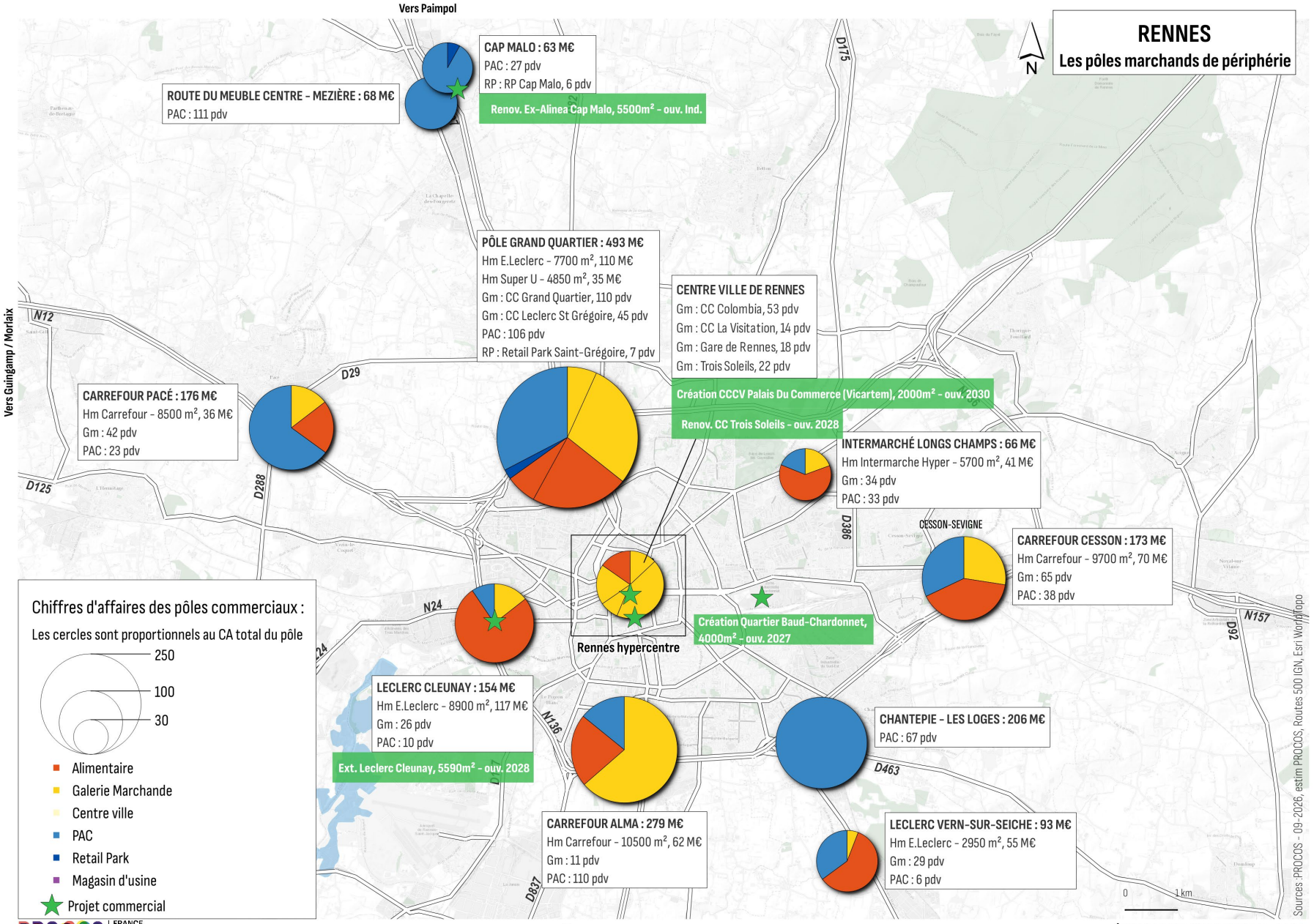
L'IA + LE TERRAIN ET LE RÉSEAU PROCOS

- 🔍 **Saturation de l'offre**
  [__] enseignes du même segment déjà présentes
- 🔍 **Quartier en mutation**
  [Projet concurrent autorisé / départ d'une locomotive]
- 🔍 **Loyer réel**
  [__] €/m² négociés, contre [__] €/m² affichés
- 🔍 **Voisinage fragile**
  [__] voisins d'enseigne en difficulté financière

Décision éclairée : on renégocie, on attend… ou on va ailleurs

DOCUMENT CONFIDENTIEL RESERVE A L'USAGE EXCLUSIF DES ADHERENTS PROCOS

L'ARMATURE COMMERCIALE RENNAISE
CONTRAINTE MAIS PERFORMANTE



- **Une opposition nord-sud** avec deux pôles principaux : **Carrefour Alma et le pôle Grand Quartier**
- Les (nombreux) pôles de la périphérie rennaise s'organisent principalement autour de la Rocade
- Une périphérie qui fait l'objet l'objet de projets d'adaptation, de modernisation et de densification mixte, voulus par la collectivité.

PAC GRAND QUARTIER / ST-GRÉGOIRE

UN PAC IMPORTANT MAIS CONTRAINT

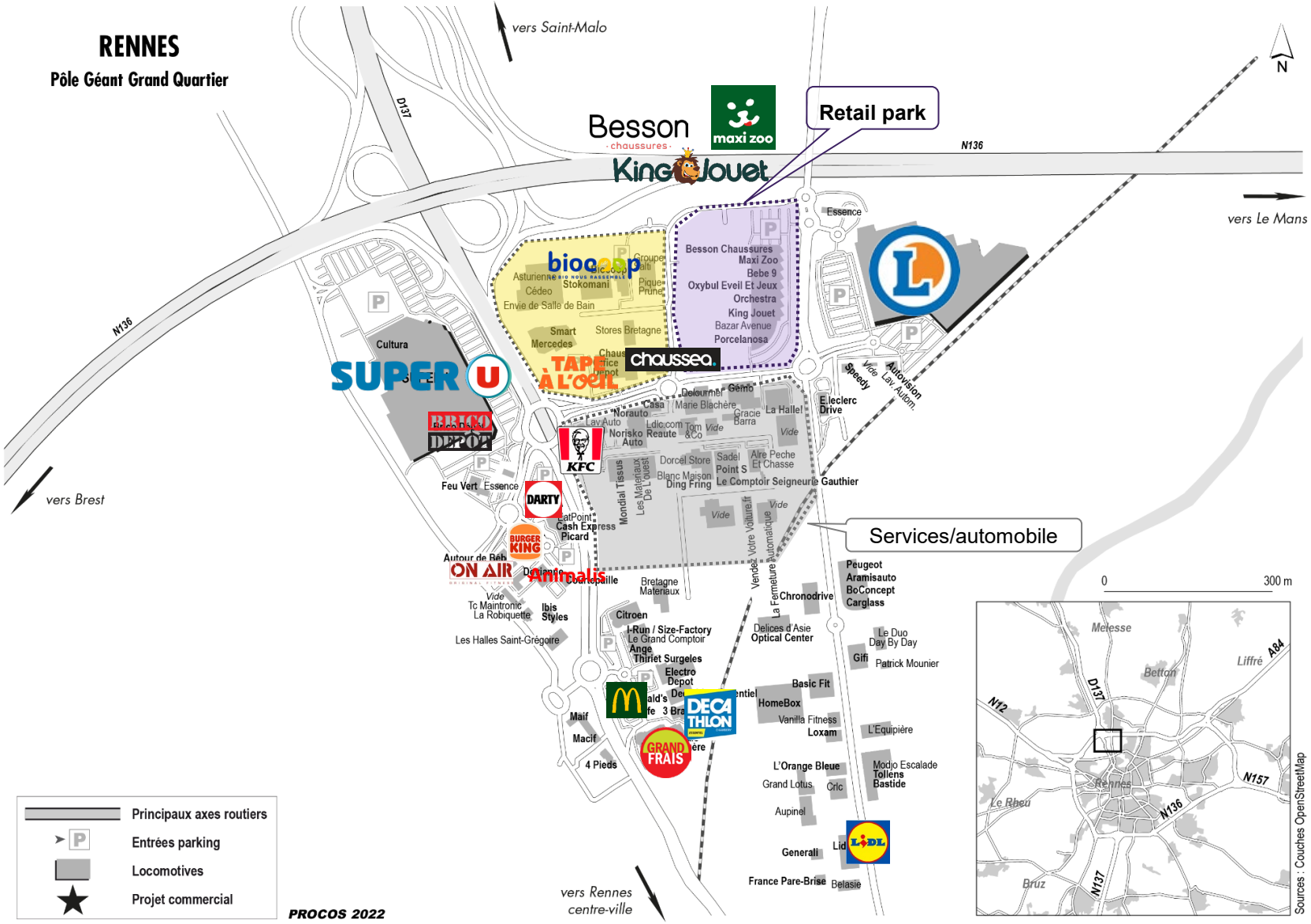
DOCUMENT CONFIDENTIEL RESERVE A L'USAGE EXCLUSIF DES ADHERENTS PROCOS

PAC - 106 UNITÉS 10/2025

	Site étudié	Sites comparables
★ ENSEIGNES	75%	63%
	30%	29%
	22%	25%
	13%	10%
À LOUER	8%	8%

+ RP SAINT-GRÉGOIRE
7 unités / 0 vacant

BAROMÈTRE PROCOS	Indice CA	Indice CA/M²	Indice Loyer/m²
PAC	113 4.3/5	99	109 2.4/5



PROCOS
AGIR POUR UN COMMERCE QUI DONNE ENVIE
FRANCE – INTERNATIONAL

SUPER U GRAND QUARTIER

UNE GALERIE QUI SE SUFFIT À ELLE MÊME

- ► Inauguration : **1973**
- ► **4M** de visiteurs (2022)

Super U	**35 M€ CA**
	4.850 m² SV (2025)

110 BOUTIQUES 07/2026

	Site étudié	*Sites comparables*
★ ENSEIGNES	**66%**	*80%*
	46%	*40%*
	11%	*15%*
À LOUER	**2%**	*12%*

Evolution
2026-2022
-0,5 pts

LA FOLLE SAGA DE L'HYPERMARCHÉ

~~Géant Casino~~ **Fermé juin 2019**

11 mois de fermeture

~~Leclerc~~ **Ouvert mai 2020**
Fermé janvier 2022

2 mois de fermeture

SUPER U **Ouvert 15/03/2022**

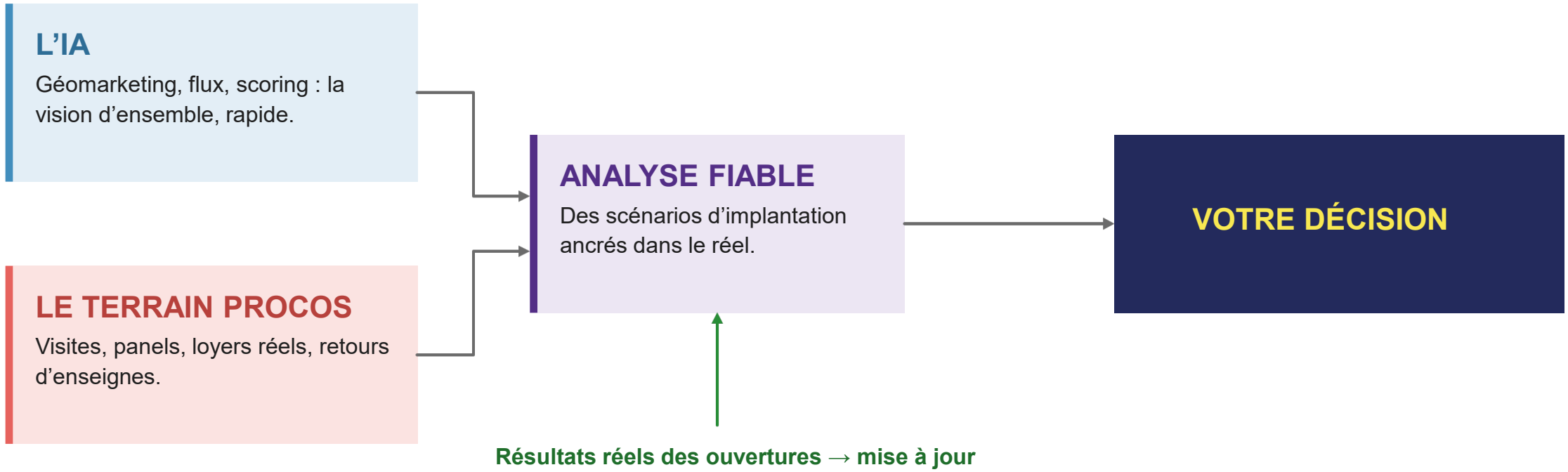
BAROMÈTRE PROCOS	Indice CA	Indice CA/M²	Indice Loyer/m²
CC Grand Quartier	**122** 5/5	107	**107** 3/5



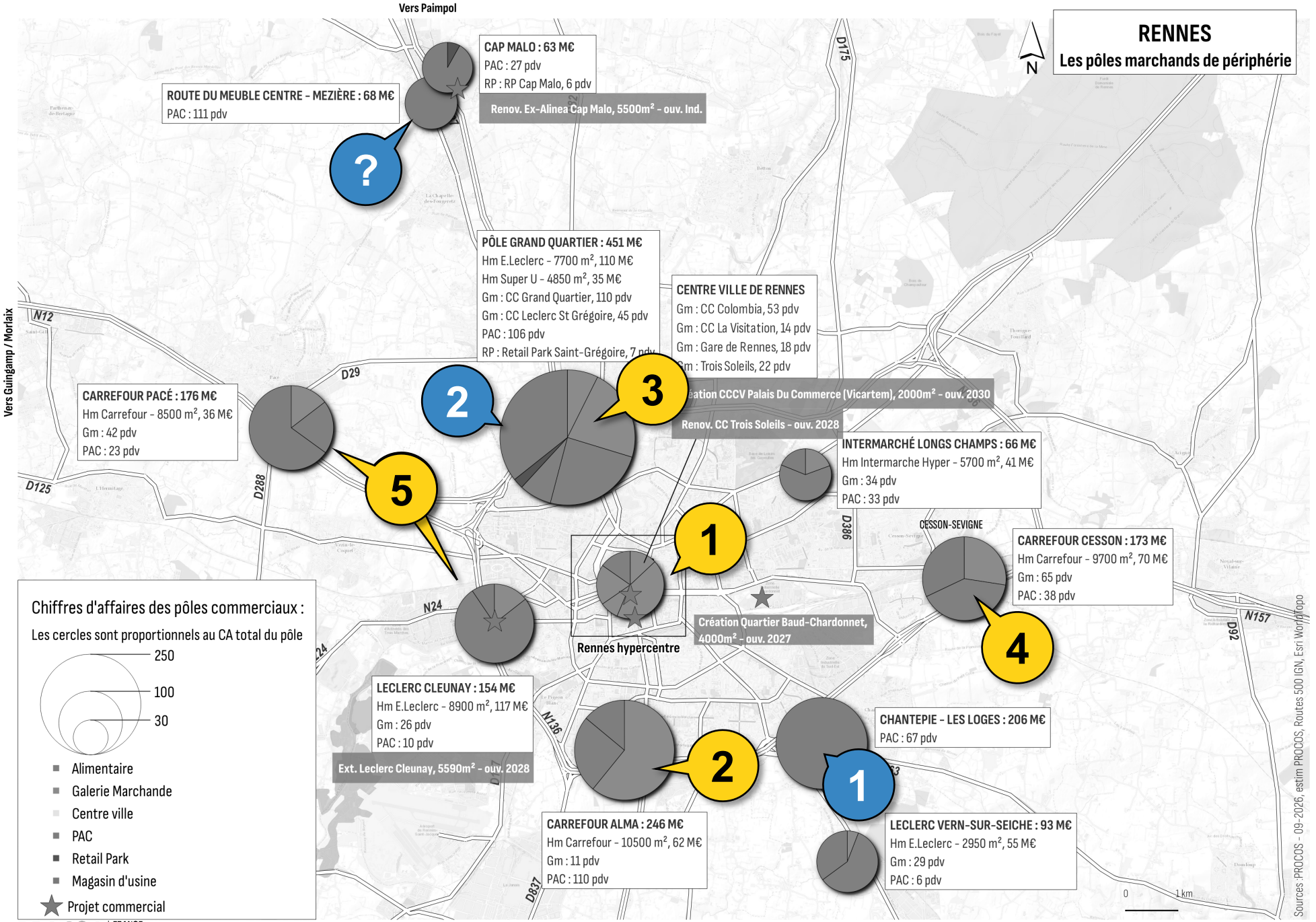
PROCOS
AGIR POUR UN COMMERCE QUI DONNE ENVIE
FRANCE – INTERNATIONAL

DOCUMENT CONFIDENTIEL RESERVE A L'USAGE EXCLUSIF DES ADHERENTS PROCOS

L’IA + LE TERRAIN : SE COMPLÈTENT



PROCOS
AGIR POUR UN COMMERCE QUI DONNE ENVIE
FRANCE – INTERNATIONAL



HIÉRARCHIE PROPOSÉE

 # Boutiques

 # GMS/Périphérie

COMBIEN D'UNITÉS ?

→ **Boutiques :**

4-5 boutiques

- Centre-ville / CCCV
- Alma
- Grand Quartier
- Cesson
- Pacé / Cleunay

→ **GMS/Périphérie :**

2-3 magasins

- Grand Quartier
- PAC Rocade Sud (Chantepie)
- Route du Meuble

LAURENT BONNET
GRAND TEMOIN & EXPERT DU DEVELOPPEMENT



Laurent Bonnet, Directeur Immobilier
Immobilère Castorama

PROCOS
AGIR POUR UN COMMERCE QUI DONNE ENVIE
FRANCE – INTERNATIONAL

LE TERRAIN NE SE TÉLÉCHARGE PAS. IL SE PARTAGE.

ON CONTINUE AU STAND PROCOS

Stand n°R7,G18 · Palais des Festivals, Cannes
3 et 4 novembre 2026

Un café, un rendez-vous… et votre prochaine implantation à challenger avec nos équipes France et International.

FRANCE
club@procos.org
01 44 88 95 60

INTERNATIONAL
international@procos.org
01 44 88 56 90