



9^e arrondissement

Diagnostic économique et commercial

Synthèse

Le 9^e, un arrondissement dynamique démographiquement, qui s'embourgeoise

Depuis 1999, la population du 9^e arrondissement qui est de 58 500 habitants en 2006, connaît une augmentation significative (+ 4,8 % entre 1999 et 2006) alors qu'elle n'avait cessé de diminuer depuis 1954. Cette augmentation se relie très clairement aux caractéristiques nouvelles de cette population : les adultes âgés de 25 à 39 ans avec enfants y sont plus nombreux qu'ailleurs à Paris. De ce fait, la taille moyenne des ménages est en progression et s'approche de la moyenne parisienne. La répartition de la population active par catégories socioprofessionnelles en 2006 montre un profil moyen, caractérisé par des proportions élevées de chefs d'entreprise et de cadres, ce qui classe nettement le 9^e arrondissement parmi les arrondissements « bourgeois » du Centre et de l'Ouest de la capitale.

Un parc de logements qui évolue très peu

On compte 38 247 logements dans le 9^e arrondissement en 2006, ce qui représente moins de 3 % de l'ensemble des logements parisiens (1 334 815). Ce parc évolue très peu puisque l'on dénombrait 37 973 logements en 1999, soit une augmentation de 274 logements en 7 ans. La construction de logements dans l'arrondissement est d'ailleurs très faible puisque qu'une centaine seulement est mise en chantier chaque année.

Le parc de logements est ancien : près de 90 % des logements date d'avant 1949 (63 % à Paris) et le 9^e arrondissement dispose de nombreux petits logements (moins de 40 m²) et peu de logements sociaux (1 300, soit moins de 4 % du total des logements). En cela, il appartient à l'ensemble des arrondissements centraux qui présentent les mêmes caractéristiques. Mais il possède également une proportion plus importante de grands logements (plus de 100 m²), ce qui le rapproche aussi des arrondissements « bourgeois » de l'ouest parisien, d'autant plus que la part des propriétaires par rapport aux locataires est plus importante qu'à Paris.

Quant au loyer moyen en m² des appartements, il était, en 2008, légèrement supérieur

à celui observé sur l'ensemble de Paris (19,30 euros le m² contre 19,00 euros le m² à Paris). L'ancienneté d'occupation peut induire des différences notables de loyer entre des appartements aux caractéristiques physiques similaires. L'écart entre le loyer d'un nouvel occupant (22,10 euros le m² en 2008) et celui de quelqu'un en place depuis 6 ans peut aller jusqu'à 25 % et cet écart se maintient dans le temps. Le constat est particulièrement vrai pour les petits logements pour lesquels la mobilité locative est particulièrement élevée.

Un tissu économique et des emplois qui restent dominés par des activités financières ou bancaires tout en présentant une certaine diversification

Concernant la composition du tissu économique, le 9^e arrondissement reste dominé par les activités financières et bancaires, ceci, malgré le départ récent de quelques grands groupes (BNP PARIBAS, Société Générale, Generali notamment). Parmi les autres activités, on note une forte présence des avocats d'affaires, de sociétés industrielles, d'entreprises informatiques, du secteur public ou parapublic, du secteur de la presse et de l'édition (qui a pris quelques 6 000 m² en trois ans dans le QCA Opéra à l'instar du Figaro), ainsi que des centres d'affaires (REGUS...) dont les installations se sont multipliées dans la capitale au cours des années récentes.

Les mouvements d'entreprises enregistrés sur le secteur depuis 2000 témoignent de la poursuite des stratégies de regroupement et de rationalisation des dépenses immobilières, en particulier pour les grands groupes qui préfèrent louer moins cher et plus grand en proche banlieue pour y regrouper leurs fonctions de back office

Du point de vue de la typologie des emplois, là aussi, on observe un caractère très diversifié de l'arrondissement, en comparaison notamment de son voisin, le 8^e : fonctions décisionnelles et opérationnelles se côtoient au sein des mêmes quartiers, signe d'un tissu dense de PME-TPE pour lesquels ces distinctions n'existent pas (toutes les fonctions sont réunies au sein de mêmes locaux).

Le quartier Haussmann-Opéra, un des premiers pôles commerciaux d'Europe

Le 9^e arrondissement, principalement dans le quartier du boulevard Haussmann, concentre un peu moins de 10 % des surfaces commerciales de Paris (soit plus de 400 000 m² de surfaces de vente, correspondant à 3 750 établissements). Il s'agit d'un des pôles commerciaux majeurs de la capitale, premiers sur le plan national et européen. En termes d'emplois salariés, le secteur du commerce employait, en 2004, 13 938 personnes¹ dans l'arrondissement, représentant 11 % de l'emploi total (cette proportion est de 10 % à Paris). Au sein des emplois liés au commerce, les Grands magasins constituent les plus gros pourvoyeurs. À titre d'exemple, les Galeries Lafayette Haussmann employaient, en 2008, 6 077 personnes en CDD ou en CDI. Il s'agit majoritairement d'un personnel féminin exerçant dans le secteur de la vente².

Ce quartier draine également des flux de personnes parmi les plus importants de Paris (environ 12 millions par an), lié à la proximité de la « Cité financière », au nœud de communication (deux lignes de RER, six lignes de métro et une vingtaine de lignes de bus) et à l'attrait touristique. Cette offre exceptionnelle pourrait encore se renforcer, dans un avenir proche, avec l'ouverture, d'ici 2011, de la galerie marchande de la Gare Saint-Lazare (située à proximité immédiate dans le 8^e arrondissement), qui comprendra quelques 80 boutiques sur près de 10 000 m² de surface de vente.

Ce quartier qui, autrefois, était presque exclusivement dominé par la finance et ses deux grands magasins, évolue désormais vers une image beaucoup plus touristique. Aujourd'hui, les Galeries Lafayette Haussmann, par exemple, réalisent près de la moitié de leur chiffre d'affaires auprès d'une clientèle étrangère (48 % en 2009), au sein de laquelle, la clientèle asiatique est dominante (36 %). Le magasin Le Printemps ambitionne quant à lui de doubler son chiffre d'affaires réalisé auprès de la clientèle étrangère pour atteindre 50 % d'ici 2011 (contre environ 25 % actuellement)³.

Un parc de bureaux important, deuxième parc immobilier de Paris après le 8^e arrondissement

Avec un parc de bureaux d'environ 1 620 000 m²⁴, le 9^e arrondissement se situe parmi les sites parisiens les plus dynamiques de la capitale en matière économique. En particulier, le secteur Sud, désigné par les professionnels « QCA⁵ Opéra », est le deuxième secteur le plus attractif de la capitale après le QCA Etoile, situé dans le 8^e arrondissement⁶. L'attractivité du 9^e arrondissement auprès des entreprises et des investisseurs s'explique, notamment, par une excellente desserte en transports en commun, une situation centrale au cœur de Paris offrant un certain prestige d'adresse (même si ce dernier joue un rôle moindre que pour le 8^e arrondissement), une qualité urbaine (proximité de l'Opéra, des grands magasins, des équipements culturels : cinémas, théâtres, cabarets...), une offre de bureaux rénovés qui correspond à la demande actuelle des entreprises, et enfin, des niveaux de loyers moindres que dans le 8^e arrondissement (environ 640 €/m²/an pour un immeuble restructuré dans QCA Opéra contre 678 €/m²/an pour le même immeuble situé dans le QCA Etoile au deuxième trimestre 2009).

1. Source : Fichier CLAP 2004

2. Source : SAGL, bilans sociaux 2008 (hors effectifs logistiques).

3. Sources : entretiens avec la Directrice des Ventes des Galeries Lafayette Haussmann du 11/08/09 et avec l'UCV le 04/08/09.

4. Dont 1.215 000 m² situés dans le QCA Opéra et 405 000 m² dans le reste du 9^e arrondissement. Source : ORIE/DREIF 2009.

5. QCA : Quartier Central des Affaires.

6. Le 8^e arrondissement possède un parc de bureaux d'environ 3 millions de m² ; en troisième position, vient le 16^e arrondissement avec un peu plus de 1 million de m².

Sommaire

Introduction.....	7
Les chiffres clés du 9 ^e arrondissement	8
La démographie du 9^e arrondissement	9
Le logement dans le 9^e arrondissement.....	12
Un parc de logements qui évolue très peu.....	12
Un parc immobilier haussmannien composé de grands appartements mais aussi de très petits logements	12
Une hausse des prix immobiliers plus longue qu'ailleurs.....	13
Les marchés immobiliers de bureaux dans le 9^e arrondissement	14
Un parc de bureaux important, deuxième parc immobilier de Paris après le 8 ^e arrondissement	14
Une attractivité préservée auprès des entreprises et des investisseurs, malgré le ralentissement économique et les départs récents de grands groupes.....	15
Un tissu économique et des emplois qui restent dominés par des activités financières ou bancaires tout en présentant une certaine diversification.....	16
Le commerce dans le 9^e arrondissement	20
Le quartier Haussmann-Opéra, premier pôle commercial d'Europe.....	20
Le reste de l'arrondissement : entre commerces dédiés aux loisirs, vie nocturne et regroupements d'enseignes thématiques	20
Évolutions et perspectives.....	22

Introduction

Cette étude, inscrite au programme partenarial de l'Apur en 2009, est issue d'une commande de la Mairie du 9^e arrondissement qui souhaitait faire un point de l'évolution des tissus socio-économiques, et commerciaux de leur territoire. En particulier, il s'agissait pour les élus, de mieux connaître les tendances démographiques en termes de composition des ménages et de répercussion de ces dernières sur les marchés immobiliers de logements (impacts sur les loyers notamment). En matière économique et commerciale, il s'agissait d'actualiser le diagnostic sur les marchés immobiliers de bureaux, suite au départ de grands groupes du secteur bancaire et des assurances (BNP Paribas, Société Générale, Générali par exemple), ainsi que de mieux comprendre le positionnement commercial des grandes enseignes présentes sur le secteur Haussmann-Opéra.

D'un point de vue méthodologique, l'étude, réalisée durant les mois de juin à septembre 2009, s'est appuyée sur la base de données actualisée en 2007 du commerce parisien (BDCOM) de l'Apur, sur les résultats du recensement de la population de 2006, sur le fichier CLAP des entreprises de l'Insee 2004, sur la BASE BIEN de la Chambre des Notaires, complétés d'enquêtes complémentaires auprès de professionnels de l'immobilier d'entreprise ainsi que de responsables du grand commerce parisien présents dans l'arrondissement.

Le présent dossier constitue une synthèse de travail d'investigation cité précédemment. Il comprend quatre notes thématiques – population, logement, économie et commerce, accompagnées des cartes et graphiques correspondants. Une synthèse de ces notes est également présentée en pièce jointe.

Les chiffres clés du 9^e arrondissement

→ **Superficie** : 2 178 436 m² soit **217,8 hectares** (2,1 % de Paris).

La voirie représente 59,5 hectares soit 27,3 % de la superficie et le tissu urbain ordinaire (les logements, les bureaux...)

142,2 hectares soit 65,3 % de la superficie du 9^e arrondissement.

→ **229 ilots.**

→ **3 072 parcelles.**

→ **Population** : 58 497 habitants (2,7 % de Paris). Source : RGP 2006

Densité : 269 habitants à l'hectare (208 habitants à l'hectare à Paris)

→ **Emplois salariés** : 122 200 (7,4 % de Paris). Source : CLAP 2004.

Densité : 561 emplois à l'hectare (158 emplois à l'hectare à Paris).

22 600 établissements (6,1 % de Paris).

→ **Parc de logements** : 38 247 logements (2,9 % de Paris). Source : RGP 2006.

Environ 2 350 000 m². Source DGI.

→ **Parc de bureaux** : 1 620 000 m² (10 % de Paris). Source : ORIE 2009

→ **Parc de commerces** : 3 752 locaux dont 68 de grands établissements.

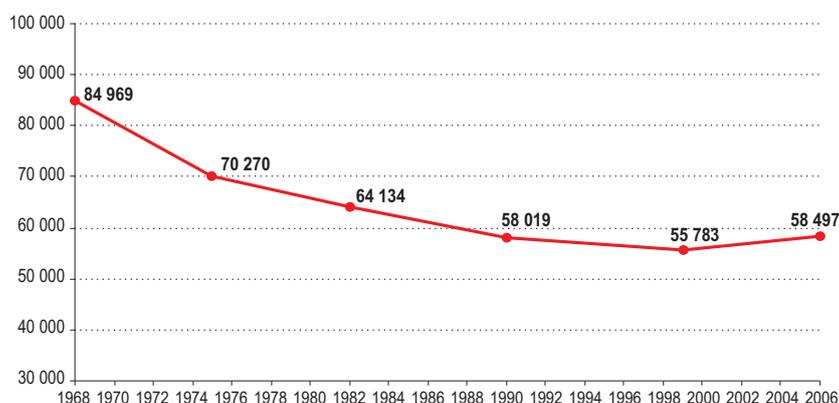
Environ 400 000 m² de surface de vente (8,3 % de Paris). Source Bdcom 2007.

La démographie

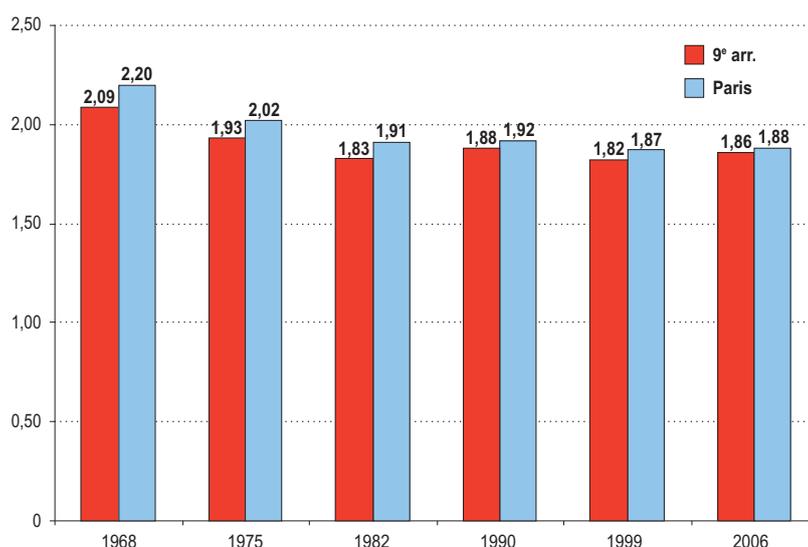
La population du 9^e arrondissement s'élevait en 2006 à environ 58 500 habitants. C'est un changement important puisque cette population n'avait cessé de baisser depuis un siècle, parfois de façon très significative comme entre 1968 et 1975 (-14 700 habitants). Entre 1975 et 1999, la population chute encore de près de 14 500 habitants. Plusieurs facteurs expliquent cette baisse ; la diminution progressive, depuis la guerre, de la vocation résidentielle de l'arrondissement en faveur de l'activité économique et la réduction plus rapide qu'ailleurs de la taille moyenne des ménages que l'on retrouve depuis longtemps.

En proportion, depuis 1954, la population du 9^e arrondissement a baissé plus vite que n'a baissé la population parisienne. Ceci est dû à un solde migratoire négatif marqué que n'arrive pas à compenser le solde naturel toujours légèrement positif. À partir de 1999, le 9^e arrondissement enregistre un gain annuel d'environ 400 personnes (alors qu'il en perdait environ 200 entre 1990 et 1999). Le solde naturel arrive aujourd'hui à compenser largement le solde migratoire qui reste toujours orienté à la baisse (+ 530 habitants par an du au solde naturel et -115 habitants par an du au solde migratoire). Cette augmentation se relie très clairement aux caractéristiques nouvelles de la population : plus d'adultes âgés de 25 à 39 ans qu'ailleurs en général dans Paris et qui font des enfants. De ce fait la taille moyenne des ménages remonte et s'approche de la moyenne parisienne.

Évolution de la population

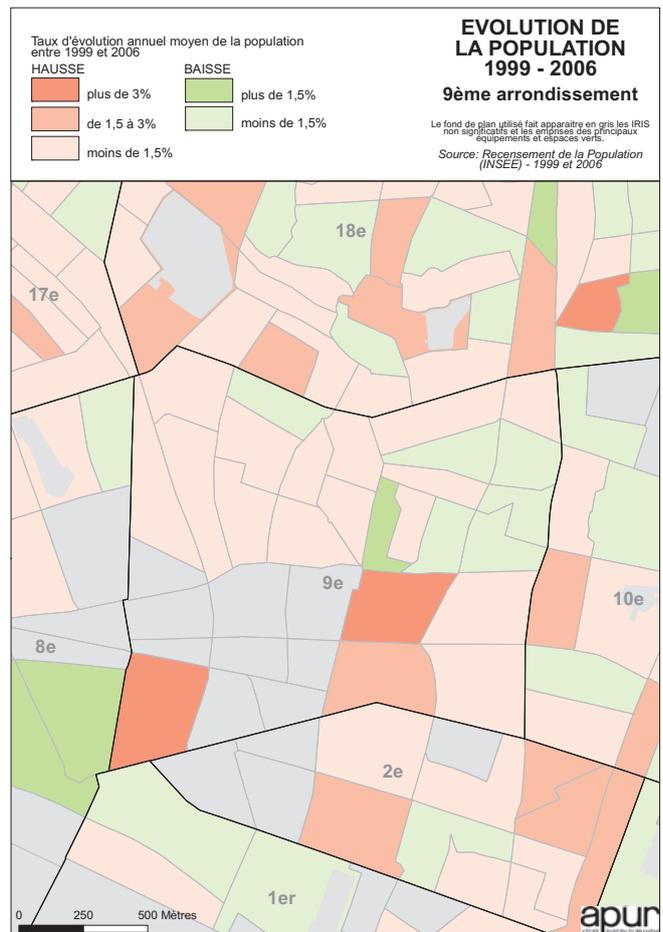
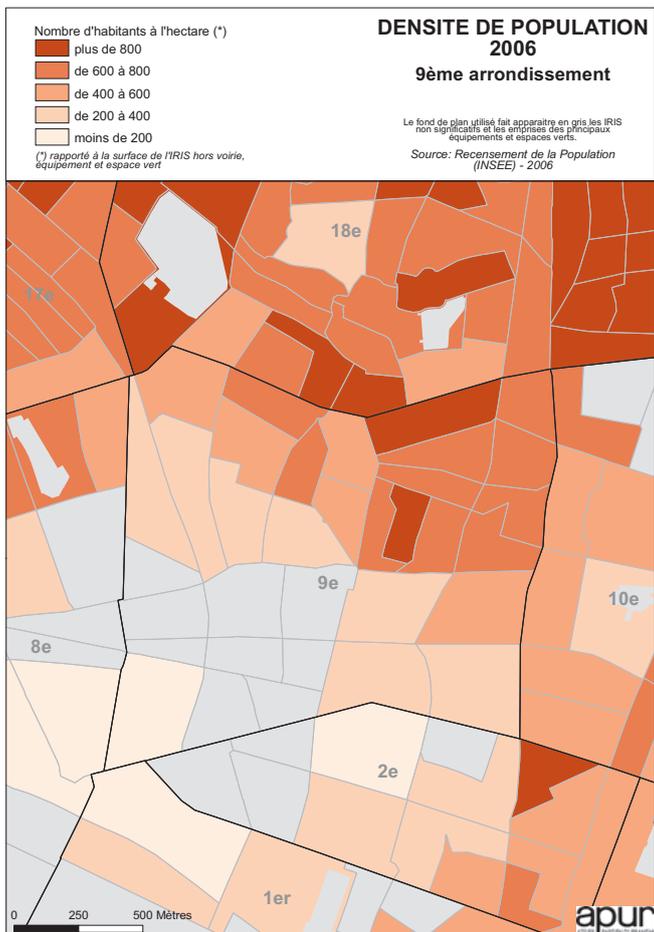


Évolution de la taille moyenne des ménages dans le 9^e et à Paris depuis 1968



	1968 à 1975		1975 à 1982		1982 à 1990		1990 à 1999		1999 à 2006	
	9 ^e	Paris								
Variation annuelle moyenne de la population en %	-2,7	-1,7	-1,3	-0,8	-1,2	-0,1	-0,4	-0,1	0,7	0,4
- due au solde naturel en %	0,1	0,4	0,1	0,3	0,3	0,4	0,5	0,5	0,9	0,7
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-2,8	-2,1	-1,3	-1,1	-1,5	-0,6	-1,0	-0,7	-0,2	-0,4

7. C'est au recensement de 1901 que le 9^e arrondissement a été le plus peuplé avec 124 000 habitants. En 1954 la population était encore de 102 600 habitants.



Le nombre de ménages augmente aussi, du fait de l'augmentation de la population et passe de 30 441 en 1999 à 31 224 en 2006 (+ 783 ménages). Si le nombre de ménages composé d'une seule personne diminue légèrement (-2,5 %), le nombre de ménages composé de deux personnes et plus augmente de façon assez marquée surtout pour ceux composés de 4 personnes (+ 276 ménages soit + 11,5 % de 1999 à 2006). Cette augmentation de 783 ménages doit être mise en corrélation avec la hausse équivalente sur la même période du nombre de résidences principales (+ 790).

La répartition de la population active par catégories socio-professionnelles en 2006 montre un profil moyen, caractérisé par des proportions élevées de chefs d'entreprise et de cadres, ce qui classe nettement le 9^e arrondissement parmi les arrondissements « bourgeois » du centre et de l'ouest de la capitale.

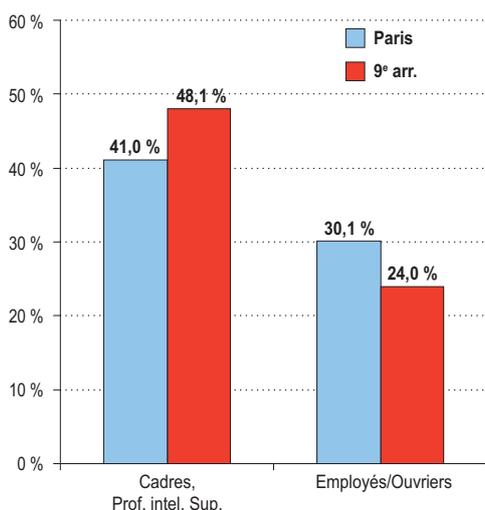
Population par tranche d'âge

	2006		1999	
	9 ^e	Paris	9 ^e	Paris
Moins de 18 ans	16,8 %	17,1 %	15,9 %	16,9 %
18 à 24 ans	10,4 %	10,6 %	11,0 %	10,7 %
25 à 39 ans	31,1 %	27,5 %	29,7 %	27,8 %
40 à 59 ans	25,5 %	26,0 %	26,0 %	25,7 %
60 à 74 ans	10,0 %	11,4 %	10,5 %	11,5 %
75 ans et plus	6,1 %	7,4 %	6,9 %	7,4 %

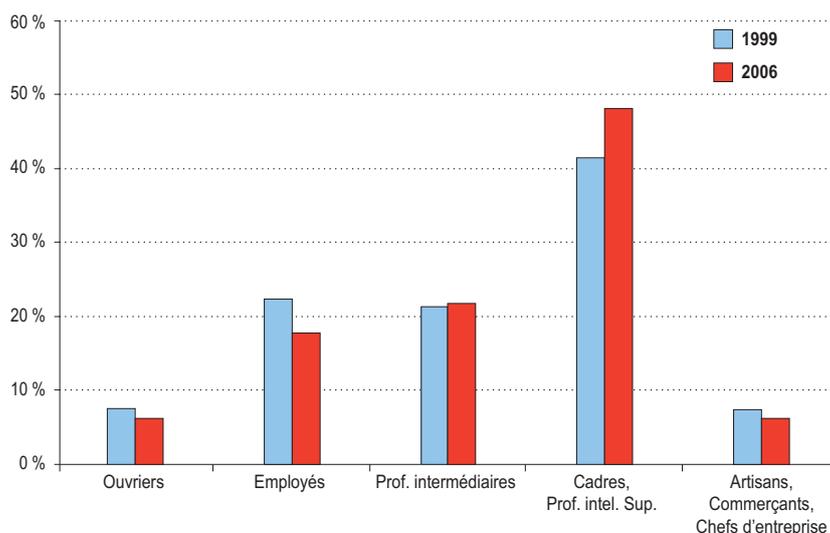
Taille des ménages

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes et plus
9 ^e	16,8 %	27,3 %	10,3 %	7,7 %	3,4 %
Paris	10,4 %	27,0 %	10,1 %	7,3 %	4,2 %

Population par catégories socio-professionnelles



Sources : Insee, recensements de 1999 et 2006



Le logement

Un peu plus de 40 % des surfaces de planchers du 9^e arrondissement sont consacrés au logement, ce qui est très inférieur en proportion à la moyenne parisienne qui se situe autour de 65 %. Cela s'explique, d'une part, par le fait que toute la partie sud-ouest de l'arrondissement est dominée par des surfaces de bureaux, et d'autre part que le reste de l'arrondissement ait une occupation mixte bureaux-logements. Seul le quartier Rochechouart, situé au nord-est, présente une dominante résidentielle plus affirmée.

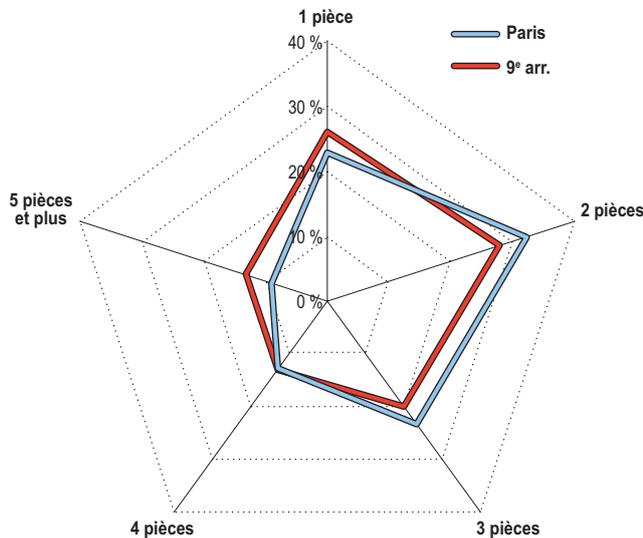
Un parc de logements qui évolue très peu

On compte 38 247 logements dans le 9^e arrondissement en 2006, ce qui représente moins de 3 % de l'ensemble des logements parisiens (1 334 815). Ce parc évolue très peu puisque l'on dénombrait 37 973 logements en 1999, soit une augmentation de 274 logements en 7 ans. La construction de logements dans l'arrondissement est d'ailleurs très faible puisque qu'une centaine seulement est mise en chantier chaque année. Il faut retrancher à cette modeste production, les quelques destructions de logements qui consistent principalement en la réunion de petits logements pour en constituer de plus grands comme cela existe dans les arrondissements du centre et de l'ouest de la capitale. En ce qui concerne les résidences principales (logements occupés la majeure partie de l'année), au nombre de 31 231 en 2006, celles-ci augmentent un peu plus, puisque l'on en dénombrait 30 441 en 1999, signe que la taxe sur les logements vacants instituée en 1999 porte sans doute ses fruits, malgré une proportion (12,2 %) qui reste supérieure à la moyenne parisienne (9,2 %).

Un parc immobilier haussmannien composé de grands appartements mais aussi de très petits logements

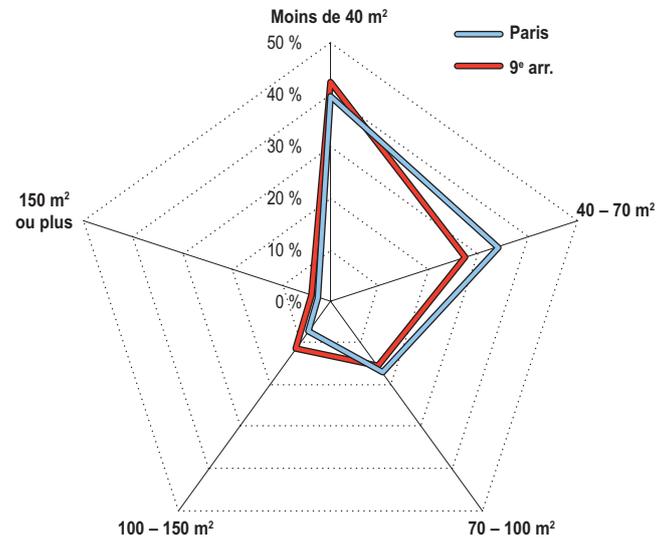
Le parc de logements est ancien : près de 90 % des logements date d'avant 1949 (63 % à Paris) et le 9^e arrondissement dispose de nombreux petits logements (moins de 40 m²) et peu de logements sociaux (1 300, soit moins de 4 % du total des logements). En cela, il appartient à l'ensemble des arrondissements centraux qui présentent les mêmes caractéristiques. Mais il possède également une proportion plus importante de grands logements (plus de 100 m²), ce qui le rapproche aussi des arrondissements « bourgeois » de l'ouest parisien, d'autant plus que la part des propriétaires par rapport aux locataires est plus importante qu'à Paris. Il faut également relier cette particularité au bâti haussmannien qui caractérise l'arrondissement : des appartements de grande taille, mais aussi de nombreuses chambres de service aux derniers étages. Spatialement, les petits logements sont plus nombreux dans la partie sud-ouest de l'arrondissement, là où le logement est en forte concurrence avec l'activité. Les plus grandes proportions de grands appartements sont implantées au nord-ouest, au contact avec le 8^e arrondissement et aussi autour de la place Saint-Georges.

Nombre de pièces des résidences principales en 2006



Source : Insee, recensements de la population

Surface moyenne des résidences principales en 2006



Source : Insee, recensements de la population

Une hausse des prix immobiliers plus longue qu'ailleurs

Le prix moyen des logements anciens s'est élevé à 6 520 euros le m² au 1^{er} trimestre 2009 contre 6 330 euros le m² à Paris⁸. Ce prix moyen a plus progressé dans le 9^e arrondissement qu'à Paris (115,8 % d'augmentation entre le 1^{er} trimestre 2001 et le 1^{er} trimestre 2009 contre 106,7 % dans la capitale sur la même période). De plus cette augmentation des prix dans le 9^e arrondissement a été plus longue qu'à Paris puisque le point haut a été atteint au 4^e trimestre 2008 (6 820 euros le m²), soit un trimestre de plus qu'à Paris et que tout autre arrondissement parisien (point haut de Paris atteint au 3^e trimestre 2008 à 6 570 euros le m²). Si le 8^e arrondissement fait partie d'un grand quart nord-est d'arrondissements parisiens où les prix sont les abordables, il se situe aussi à la limite des arrondissements où les prix sont les plus élevés mais où la hausse, en proportion, a été la plus faible. Cette localisation « entre-deux » peut expliquer que la hausse des prix ait continué plus longtemps que partout ailleurs au moment où le marché immobilier se retournait.

Le loyer moyen en m² des appartements en 2008 dans le 9^e arrondissement est légèrement supérieur à celui observé sur l'ensemble de Paris (19,30 euros le m² contre 19,00 euros le m² à Paris).

L'ancienneté d'occupation peut induire des différences notables de loyer entre des appartements aux caractéristiques physiques similaires. L'écart entre le loyer d'un nouvel occupant (22,10 euros le m² en 2008) et celui de quelqu'un en place depuis 6 ans peut aller jusqu'à 25 % et cet écart se maintient dans le temps. Le constat est particulièrement vrai pour les petits logements pour lesquels la mobilité locative est particulièrement élevée.

8. Notaires de Paris Île-de-France – Base BIEN

Les marchés immobiliers de bureaux

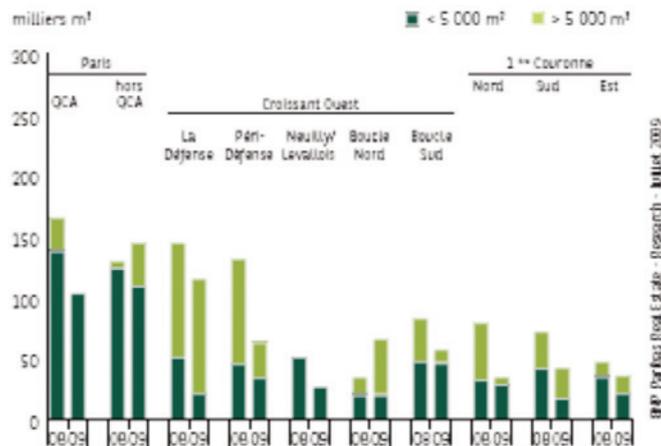
→ Volume des transactions enregistrées sur les marchés immobiliers du Sud du 9^e arrondissement depuis 2005 : un niveau de transactions qui marque une baisse plus faible que dans le QCA Etoile

Transactions enregistrées dans le QCA Opéra



Source : Immostat

Transactions en Île-de-France – 1^{er} semestre



source : Immostat - IFO

Un parc de bureaux important, deuxième parc immobilier de Paris après le 8^e arrondissement

Avec un parc de bureaux d'environ 1 620 000 m²⁹, le 9^e arrondissement se situe parmi les sites parisiens les plus dynamiques de la capitale en matière économique. En particulier, le secteur Sud, désigné par les professionnels « QCA¹⁰ Opéra », est le deuxième secteur le plus attractif de la capitale après le QCA Etoile, situé dans le 8^e arrondissement¹¹.

D'une manière générale, en période de ralentissement de la croissance économique, les QCA sont plus particulièrement touchés que les autres secteurs, en raison des loyers élevés qui y sont pratiqués, lesquels, incitent les entreprises à reporter ou à réorienter leurs projets d'implantation. En revanche, ce sont également ces secteurs qui reprennent les premiers une fois les loyers ajustés et les premiers signes de croissance revenus.

Pour autant, le 9^e arrondissement, notamment dans sa partie Sud, semble moins affecté par la crise économique et les retombées de cette dernière sur le dynamisme des marchés : alors que la moyenne du recul des transactions immobilières dans les QCA parisiens s'établit à -37 % pour la période 2008-2009, le QCA Opéra accuse quant à lui une baisse moindre (-24 % des transactions sur la même période contre -40 % pour le QCA Étoile).

9. Dont 1 215 000 m² situés dans le QCA Opéra et 405 000 m² dans le reste du 9^e arrondissement. Source : ORIE/DREIF 2009.

10. QCA : Quartier Central des Affaires.

11. Le 8^e arrondissement possède un parc de bureaux d'environ 3 millions de m² ; en troisième position, vient le 16^e arrondissement avec un peu plus de 1 million de m².

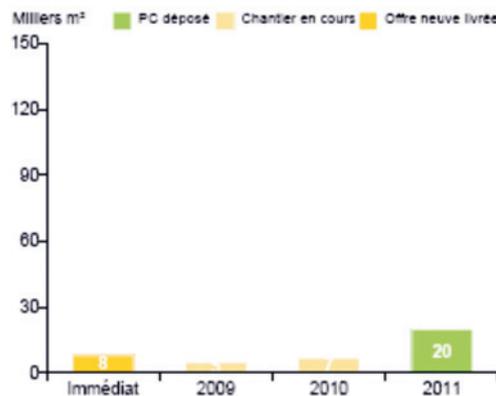
Une attractivité préservée auprès des entreprises et des investisseurs, malgré le ralentissement économique et les départs récents de grands groupes

Les professionnels ne se montrent pas inquiets quant à la santé économique de l'arrondissement, qui dispose de nombreux atouts justifiant une attractivité préservée auprès des entreprises et des investisseurs. Parmi ses principales qualités, le secteur Haussmann-Opéra présente notamment :

- **Une excellente desserte en transports en commun** : Gare SNCF Saint-Lazare, RER A, B et D, lignes de métro dont Météor à la station Madeleine¹².
- **Une situation centrale au cœur de Paris**, offrant un certain prestige d'adresse (même si ce dernier joue un rôle moindre que pour le 8^e arrondissement) et une qualité urbaine (proximité de l'Opéra, des grands magasins, des équipements culturels : cinémas, théâtres, cabarets...).
- **Une offre de bureaux rénovés qui correspond à la demande actuelle des entreprises**¹³, issue d'un effort de modernisation du parc amorcé par les propriétaires et les investisseurs depuis le début des années 1990, et qui concerne également les grandes surfaces (supérieures à 5 000 m²). Aujourd'hui, les ¾ des transactions de seconde main s'effectuent sur des locaux rénovés. À cet égard, les professionnels mentionnent la mutation visible de la rue de Châteaudun, qui a connu un renouvellement important de son parc au cours des dernières années, la rendant désormais très attractive auprès des entreprises.
- **Des niveaux de loyers moindres que dans le 8^e arrondissement** : environ 640 €/m²/an pour un immeuble restructuré dans QCA Opéra contre 678 €/m²/an pour le même immeuble situé dans le QCA Etoile au deuxième trimestre 2009. D'après les professionnels, les loyers devraient encore baisser d'ici la fin de l'année 2009 (environ 550 €/m²/an contre 640 €/m²/an respectivement)¹⁴.
- **Un taux de vacance qui continue à se situer dans une fourchette basse** (autour de 5-6 %).

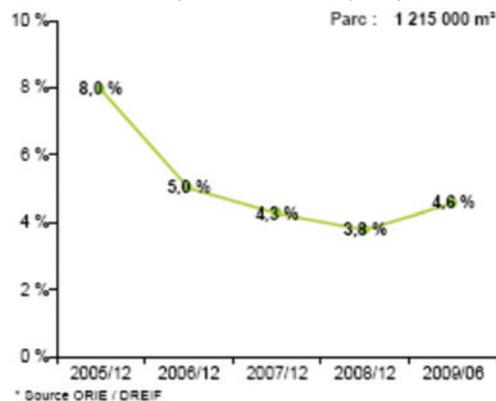
→ L'offre de bureaux neufs dans le secteur QCA Opéra d'ici 2011

Offre neuve > 5 000 m² / Échéancier des livraisons



→ Le taux de vacance dans le secteur QCA Opéra

Taux de vacance (offre immédiate : parc*)



→ L'évolution des valeurs locatives dans le QCA Opéra depuis 2000 : un niveau de prix qui reste inférieur à celui pratiqué dans le 8^e arrondissement

Loyers facial moyen – Paris QCA bureaux neufs sur 12 mois



12. Les professionnels le rappellent : la densité et la qualité de la desserte en transports en commun restent le critère numéro 1 des choix d'installation des entreprises.

13. En 2009, la demande des entreprises dans le secteur Haussmann-Opéra continue de porter sur les immeubles neufs ou rénovés, comprenant des plateaux d'environ 1 000 m² modulables, une hauteur sous plafonds d'environ 2,60 m, peu de murs porteurs, et dotés d'entrées spécifiques « bureaux » (avec accueil) et de systèmes de climatisation. Quelques bureaux fermés « classiques » conservés dans cet ensemble, ainsi que les étages élevés offrant des vues plongeantes sur le quartier de l'Opéra sont également appréciés. Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE.

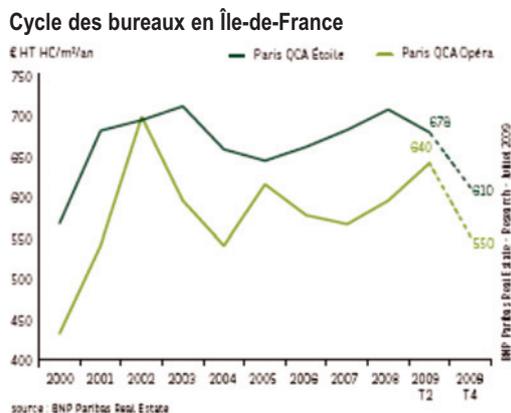
14. Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE. Les bureaux en Ile-de-France. 2009 T2.

Un tissu économique et des emplois qui restent dominés par des activités financières ou bancaires tout en présentant une certaine diversification

Concernant la composition du tissu économique, le 9^e arrondissement reste dominé par les activités financières et bancaires, ceci, malgré le départ récent de quelques grands groupes (BNP PARIBAS, Société Générale, Generali notamment). Le QCA Opéra continue d'être appelé par les professionnels la Cité financière de Paris, pour des raisons historiques de concentration d'entreprises du secteur d'une part, et du fait de sa proximité avec le 2^e arrondissement et le quartier de la Bourse, d'autre part.

Parmi les autres activités, on note une forte présence des avocats d'affaires, de sociétés industrielles, d'entreprises informatiques, du secteur public ou parapublic, du secteur de la presse et de l'édition (qui a pris quelques 6 000 m² en trois ans dans le QCA Opéra à l'instar du Figaro), ainsi que des centres d'affaires (REGUS...) dont les installations se sont multipliées dans la capitale au cours des années récentes.

→ Le caractère cyclique des marchés de bureaux en Île-de-France (évolution depuis 1990)



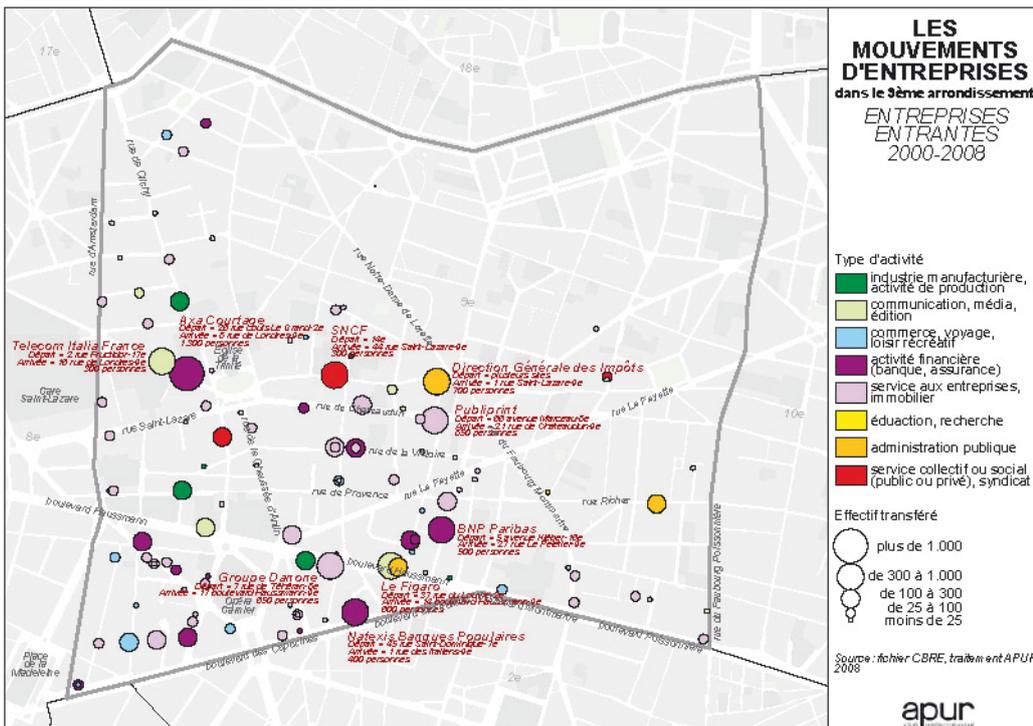
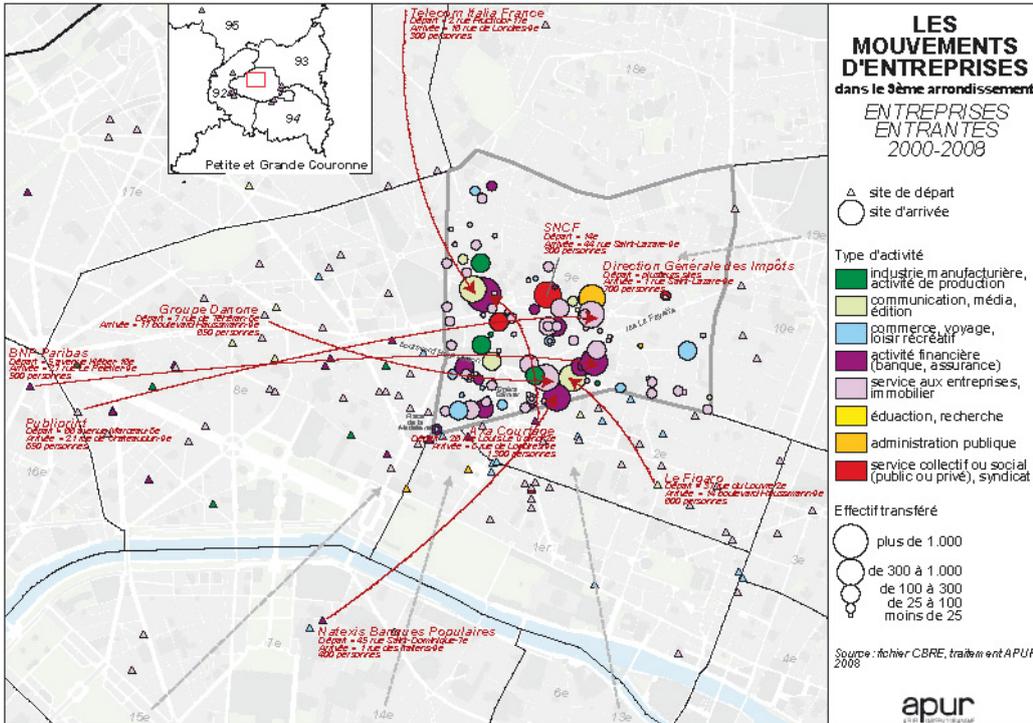
Les mouvements d'entreprises enregistrés sur le secteur depuis 2000 témoignent de la poursuite des stratégies de regroupement et de rationalisation des dépenses immobilières, en particulier pour les grands groupes qui préfèrent louer moins cher et plus grand en proche banlieue pour y regrouper leurs fonctions de back office.

Toutefois, les professionnels soulignent que ces déménagements sont souvent le fruit du constat d'un mauvais rapport qualité-prix à un moment donné. Les marchés immobiliers fonctionnent selon des cycles de croissance et de ralentissement. Ce dernier correspondant au temps nécessaire pour moderniser l'offre disponible et diminuer les loyers.

Autrement dit, il n'est pas exclu que certaines entreprises ayant quitté l'arrondissement au milieu des années 2000, y reviennent à l'horizon 2010-2011 afin de profiter d'une offre de bureaux rénovés et à des niveaux de loyers moins élevés, si la tendance baissière des valeurs locatives venait à se poursuivre.

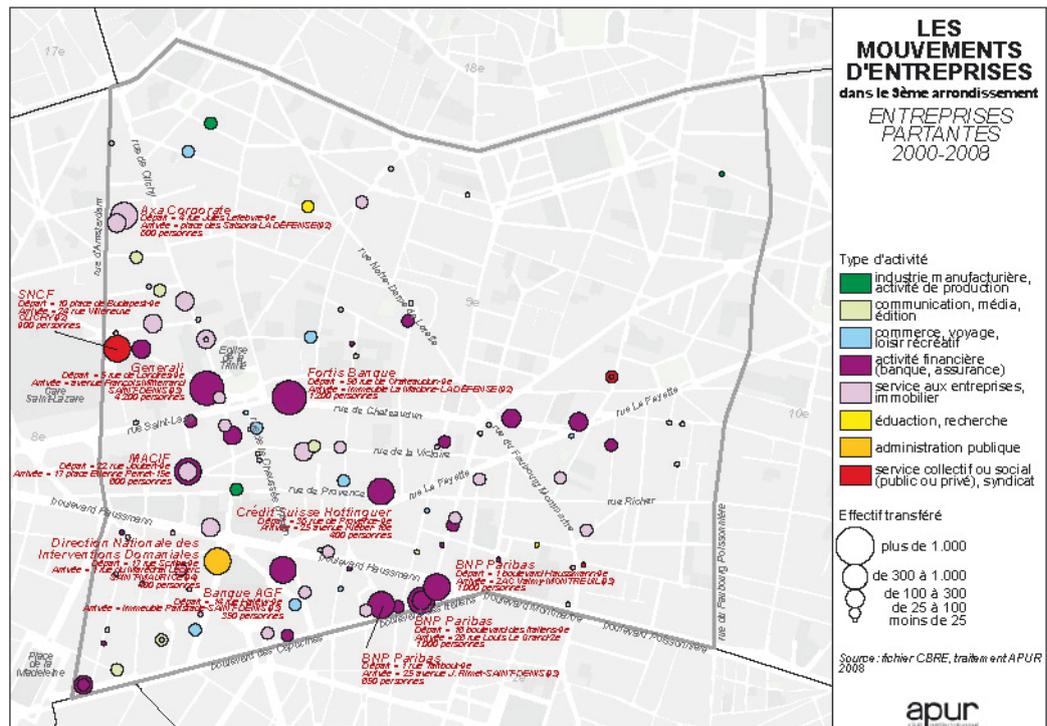
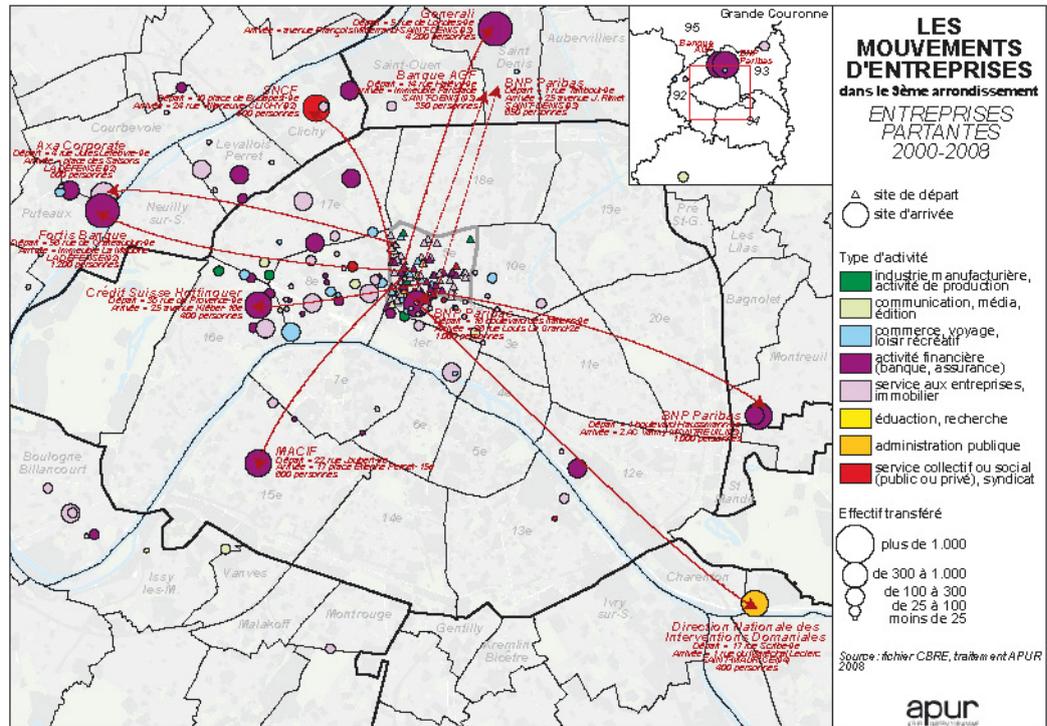
Du point de vue de la typologie des emplois, là aussi, on observe un caractère très diversifié de l'arrondissement, notamment par rapport à son voisin, le 8e. En effet, contrairement à ce que l'on a pu remarquer dans le QCA Étoile où, étant donné le niveau élevé des loyers, les entreprises préfèrent se limiter à l'implantation des fonctions stratégiques et décisionnelles, le QCA Opéra demeure quant à lui plus hétérogène en ce qui concerne la répartition fonctionnelle des emplois : fonctions décisionnelles et opérationnelles se côtoient au sein des mêmes quartiers, signe également d'un tissu dense de PME-TPE pour lesquels ces distinctions n'existent pas (toutes les fonctions sont réunies au sein de mêmes locaux).

→ Les entreprises entrantes (137 entreprises – 11 900 emplois)
 Les activités financières et bancaires, ainsi que les services aux entreprises restent dominantes ;
 les activités de commerce et loisir se renforcent en effectifs.



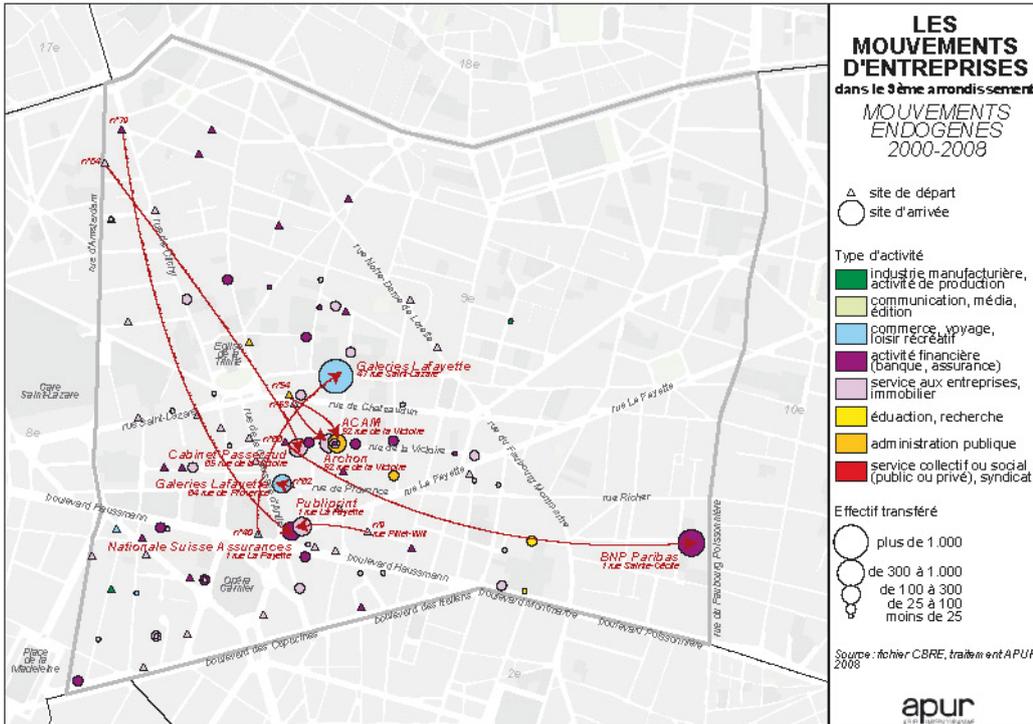
→ Les entreprises partantes (118 entreprises – 17 200 emplois)

Les grands mouvements de départ concernent le secteur financier et bancaire avec une relocalisation des entreprises majoritairement dans le nord-ouest parisien, à l'exception de BNP Paribas à Montreuil (93).



→ Mouvements endogènes (53 mouvements – 4 100 emplois)

Les mouvements endogènes témoignent d'un marché immobilier en mutation, les entreprises bougent au grés des restructurations d'immeubles et afin de regrouper leurs effectifs fonctionnels.



Le commerce

Le quartier Haussmann-Opéra, un des premiers pôles commerciaux d'Europe

Presque 10 % des surfaces commerciales de Paris (soit plus de 400,000 m² de surfaces de vente pour environ 3 750 établissements) se situent dans le 9^e arrondissement, principalement dans le quadrilatère formé par la rue de la Chaussée d'Antin, la rue Saint-Lazare, la rue Tronchet et les Grands Boulevards. On y dénombre, entre autres, les deux plus grands magasins (Galeries Lafayette et Printemps¹⁵), des grandes surfaces dédiées à la mode (C & A, Old England, H & M...) ainsi que de très nombreux commerces satellites. Il s'agit d'un des pôles commerciaux majeurs de Paris, premiers sur le plan national et européen. En termes d'emplois salariés, le secteur du commerce employait, en 2004 ; 13 938 personnes¹⁶ dans l'arrondissement, représentant 11 % de l'emploi total (cette proportion est de 10 % à Paris). Au sein des emplois liés au commerce, les Grands magasins constituent les plus gros pourvoyeurs. À titre d'exemple, les Galeries Lafayette Haussmann emploient, en 2008, 6 077 personnes en CDD ou en CDI. Il s'agit majoritairement d'un personnel féminin exerçant dans le secteur de la vente¹⁷.

Ce quartier draine des flux de personnes parmi les plus importants de Paris (environ 12 millions par an), lié à la « Cité financière », au nœud de communication (deux lignes de RER, six lignes de métro et une vingtaine de lignes de bus) et à l'attrait touristique. Cette offre exceptionnelle pourrait encore se renforcer, dans un avenir proche, avec l'ouverture, d'ici 2011, de la galerie marchande de la Gare Saint-Lazare (située à proximité immédiate dans le 8^e arrondissement), qui comprendra quelques 80 boutiques sur près de 10,000 m² de surface de vente.

Ce quartier qui, autrefois, était presque exclusivement dominé par la finance et ses deux grands magasins, évolue désormais vers une image beaucoup plus touristique. Aujourd'hui, les Galeries Lafayette Haussmann réalisent près de la moitié de leur chiffre d'affaires auprès d'une clientèle étrangère (48 % en 2009), au sein de laquelle,

la clientèle asiatique est dominante (36 %). Un accueil, un accompagnement et d'autres services spécifiques ont été mis en place au sein du magasin principal afin de faciliter l'orientation et les achats de cette clientèle étrangère et touristique. Le magasin Le Printemps ambitionne quant à lui de doubler son chiffre d'affaires réalisé auprès de la clientèle étrangère pour atteindre 50 % d'ici 2011 (contre environ 25 % actuellement)¹⁸.

Il semblerait que le processus observé sur les Champs Élysées il y a une dizaine d'années se reproduise aujourd'hui dans le quartier Haussmann-Opéra : les grandes enseignes cherchant sur ce site une « vitrine », un moyen de se faire connaître ou de renforcer leur image vis-à-vis des publics parisiens et étrangers, à l'instar, par exemple, la récente implantation d'Uniqlo, rue Scribe, ou le rachat du magasin Bouchara par H & M. Ces enseignes sont d'ailleurs prêtes, pour cela, à y mettre le prix et la surface : en matière de loyers, les prix au m² peuvent atteindre 4 000 € HT sur le boulevard Haussmann (face aux Galeries Lafayette). Les chiffres d'affaires réalisés sont conséquents, et permettent aux marques d'amortir de telles dépenses : l'enseigne de prêt-à-porter ZARA du boulevard des Capucines, réaliserait sur ce site son chiffre d'affaires le plus élevé du monde¹⁹.

Le reste de l'arrondissement : entre commerces dédiés aux loisirs, vie nocturne et regroupements d'enseignes thématiques

En dehors de ce quadrilatère remarquable à la fois par la densité et la diversité de son offre, quatre ou cinq autres axes ou zones présentent des points d'attraction qui rayonnent bien au delà de l'arrondissement, voire de Paris : **au sud**, les Grands Boulevards s'affichent comme un axe dédié aux loisirs. L'offre commerciale reste notable, malgré un certain recul déjà ancien. On y recense un grand nombre de cafés, de cabarets, de théâtres et de salles de spectacles. L'Hôtel Drouot a attiré une concentration d'antiquaires, de galeries d'art et de philatélistes

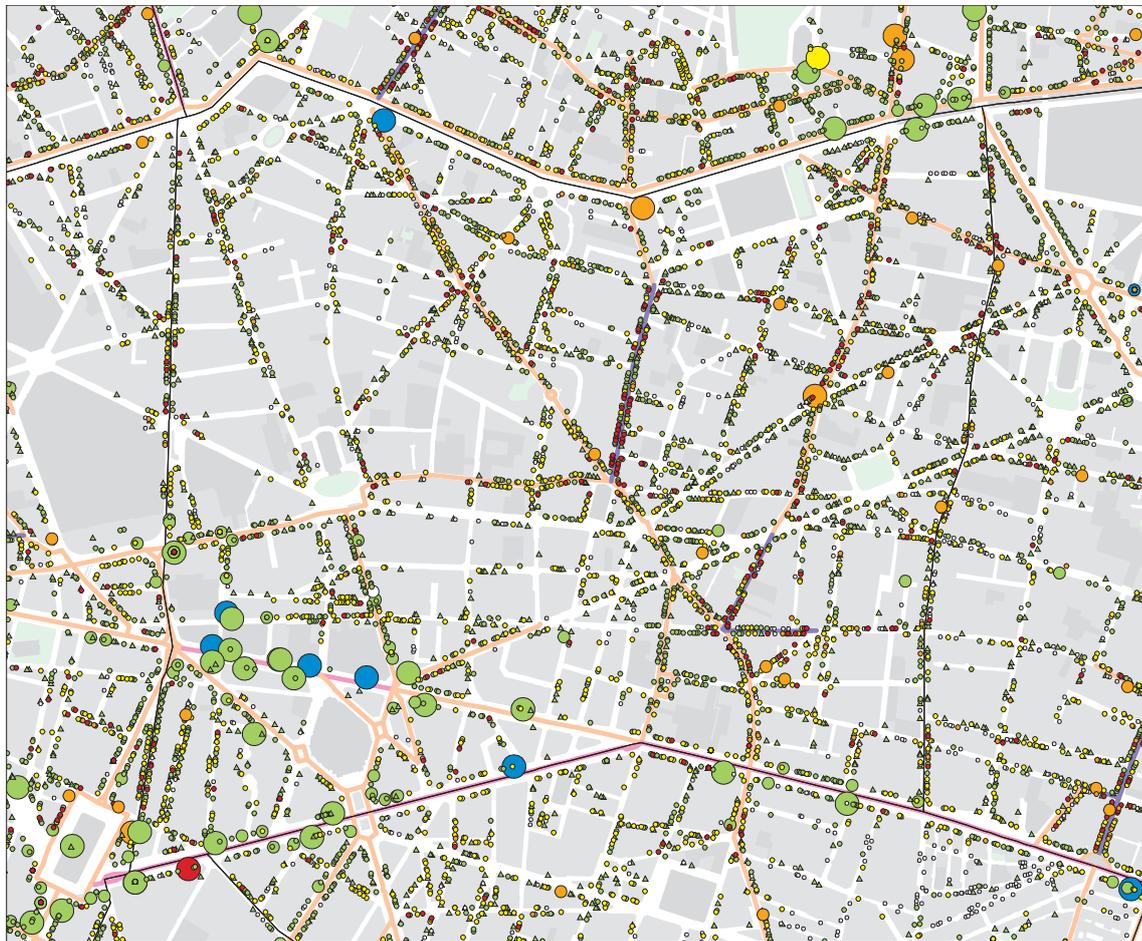
15. Les Galeries Lafayette Haussmann comprennent « Les Galeries Lafayette, magasins 1 et 2 » (58 500 m²), le magasin d'ameublement « Lafayette Maison » (9 346 m²) et la surface alimentaire « Lafayette Gourmet » (3 000 m²). Le Printemps Haussmann comprend le « Printemps, magasins 1 et 2 » (44 058 m²) et le « Printemps de l'Homme » (7 600 m²).

16. Source : Fichier CLAP 2004

17. Source : SAGL, bilans sociaux 2008 (hors effectifs logistiques).

18. Sources : entretiens avec la Directrice des Ventes des Galeries Lafayette Haussmann du 11/08/09 et avec l'UCV le 04/08/09.

19. Sources : CCIP, entretien du 22/09/09 et BNP PARIBAS REAL ESTATE, entretien du 06/08/09.



ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

9^{ème} arrondissement
2007

- Type de commerce
- alimentaire spécialisé
 - alimentaire généraliste
 - non alimentaire
 - ▲ service
 - café, restaurant
 - magasin populaire, généraliste
 - local vacant

- Taille du commerce
- plus de 1.000 m²
 - de 300 à 1.000 m²
 - moins de 300 m²

- Voies comportant une protection commerciale dans le PLU
- protection de base
 - protection renforcée
 - protection particulière de l'artisanat

Source: BDCOM - 2007

apur
Association pour
l'Urbanisme et le
Régénéré de Paris

uniques à Paris. Au nord de l'arrondissement, la rue Victor Massé et la rue de Douai sont connues pour leurs magasins d'instruments de musique (classiques ou contemporains). Enfin, au pied de la Butte Montmartre, sur les boulevards de Clichy et de Rochechouart, cafés, restaurants, sex-shops, cabarets et bars constituent un point d'attraction de premier ordre pour le tourisme et la vie nocturne parisienne.

Les commerces de **la partie centrale** de l'arrondissement sont, à l'opposé, presque exclusivement de proximité et tournés vers les seuls résidents. Les petits commerces alimentaires traditionnels se localisent surtout rue Cadet et rue des Martyrs. Cette dernière rue s'est nettement valorisée ces dernières années et pourrait évoluer, comme la rue du Commerce (dans le 15^e arrondissement), vers une offre non alimentaire. Rappelons que ces deux rues, avec un tronçon de la rue Richer, sont concernées par la protection particulière de l'artisanat du Plan local d'urbanisme de Paris (PLU), qui interdit la transformation des magasins d'artisanat de bouche en une autre activité.

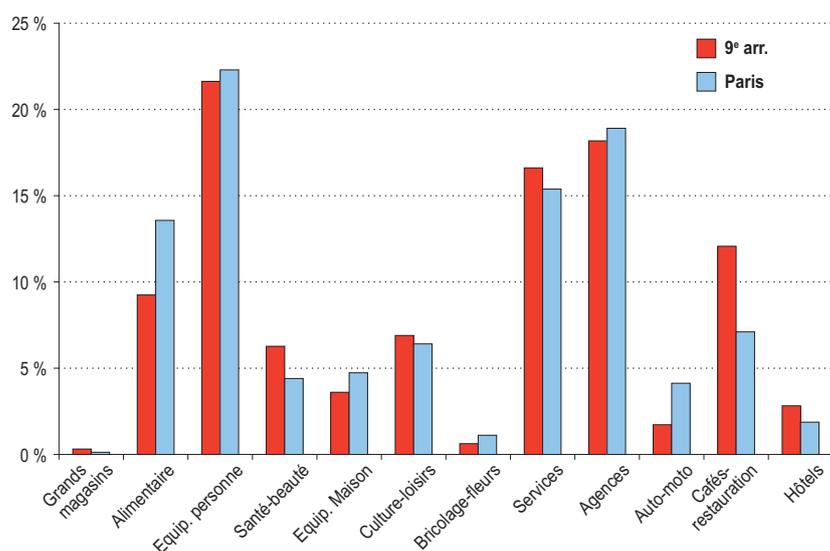
En résumé, la structure commerciale de l'arrondissement est relativement proche de celle de Paris comme l'indique le graphique ci-dessous :

On note, cependant, une sous représentation des commerces alimentaires (9 % des commerces contre 14 % à Paris) et une sur représentation des cafés, de la restauration et de l'hôtellerie (15 % des établissements contre 9 % à Paris) qui indique la vocation touristique de l'arrondissement.

Évolutions et perspectives

En ce qui concerne l'évolution du nombre de commerces depuis 2000, on constate, comme à Paris, une légère baisse, plus marquée dans les commerces alimentaires traditionnels (-27 unités), dans les magasins d'équipement de la maison (-18 unités), dans les commerces liés à la culture et aux loisirs (-26 unités) et dans les services commerciaux. En revanche, les magasins de mode et ceux liés à la santé et à la beauté augmentent leur effectif (+ 21 unités), ainsi que les cafés et restaurants (+ 40 établissements). Les autres secteurs d'activités moins nombreux en effectifs, connaissent des évolutions à la hausse ou à la baisse assez comparables à celles constatées à Paris. La vacance des locaux diminue sur la période. Les quelques locaux vides qui ne sont pas re-commercialisés sont souvent transformés en bureaux, voire en logement. Un petit nombre sont englobés suite à l'agrandissement de magasins contigus.

Structure commerciale du 9^e comparée à celle de Paris



9^e arrondissement

Diagnostic économique et commercial

Le 9^e arrondissement, du fait de sa position centrale à Paris, se situe au carrefour des différentes mutations que connaît la capitale : il fait partie du quartier traditionnel des affaires, mais c'est aussi, dans sa partie nord-est, un arrondissement très résidentiel. Son bâti, très dense, constitué surtout au XIX^e siècle, est « bourgeois » avec beaucoup de grands logements, mais aussi constitué de nombreux petits logements. Sa population, très dynamique, se rajeunit avec l'arrivée abondante de jeunes couples avec enfants : c'est en partie pour cette raison que la hausse des loyers s'est poursuivie jusqu'à la toute fin 2009, alors qu'elle avait marqué le pas ailleurs dans la capitale. Sur le plan économique, le 9^e arrondissement reste dominé par les activités financières et bancaires, ceci, malgré le départ récent de quelques grands groupes (BNP PARIBAS, Société Générale, Generali notamment). D'un point de vue commercial, le pôle « Haussmann-Opéra », premier quartier commercial d'Europe (surfaces de vente et chiffres d'affaires confondus), évolue aujourd'hui vers une image beaucoup plus touristique et « haut de gamme », dont les deux « grands magasins » (Galeries Lafayette et Printemps Haussmann) sont les plus représentatifs.