



# Suivi des mutations commerciales sur 17 espaces civilisés et voies réaménagées (2005-2009)

## Rapport 2009 sur les voies réaménagées



© Apur



© Apur



© Apur



# SOMMAIRE

<b>Introduction.....</b>	<b>3</b>
<b>I. La structure commerciale des 17 espaces civilisés et voies réaménagées en juin 2009.....</b>	<b>5</b>
1. Les espaces civilisés .....	7
2. Les voies réaménagées.....	7
<b>II. Les évolutions observées entre juin 2008 et juin 2009 par type de voies .....</b>	<b>8</b>
1. Un gain de commerces et services commerciaux pendant que la vacance diminue .....	9
2. Très forte progression de la vacance accompagnée d'une chute des commerces et services commerciaux.....	9
<b>III. Le poids des réseaux commerciaux.....</b>	<b>11</b>
1. La part des réseaux commerciaux sur les 17 voies en 2009 .....	11
2. L'évolution des réseaux commerciaux entre 2007 et 2009 .....	12
3. Les voies réaménagées où s'implante le plus le commerce en réseau .....	12
<b>IV. Annexes.....</b>	<b>14</b>
1. Nombre de commerces par voies et secteurs d'activités.....	14
2. Évolutions entre juin 2008 et juin 2009 par catégories de voies.....	15
3. Note méthodologique : le taux de rotation de l'activité commerciale.....	16
4. Calcul du taux de rotation 2008-2009 de l'activité commerciale.....	17
<b>V. Liste des fiches synthétiques des 17 espaces civilisés et voies réaménagées par arrondissements .....</b>	<b>18</b>
(Fiches uniquement disponibles sur CD-Rom)	

Directeur de la publication : Francis Rol-Tanguy. Directrice de la rédaction : Dominique Alba.  
Étude réalisée par Bruno Bouvier sous la direction de Audry Jean-Marie. Traitements statistiques et CDRom : Gustavo Vela. Cartographie : Anne Servais. Maquette : Apur.



## INTRODUCTION

### **Suivi des mutations commerciales sur 17 espaces civilisés et voies réaménagées**

#### **Situation en 2009 et évolutions 2008 – 2009**

Les enquêtes réalisées sur les 17 voies parisiennes réaménagées sont la traduction du partenariat engagé entre la Direction du Développement Economique et de l'Emploi de la Ville de Paris, la Délégation de Paris de la Chambre de Commerce et d'Industrie et l'Apur depuis 2006 dans le cadre de la convention BDCOM.

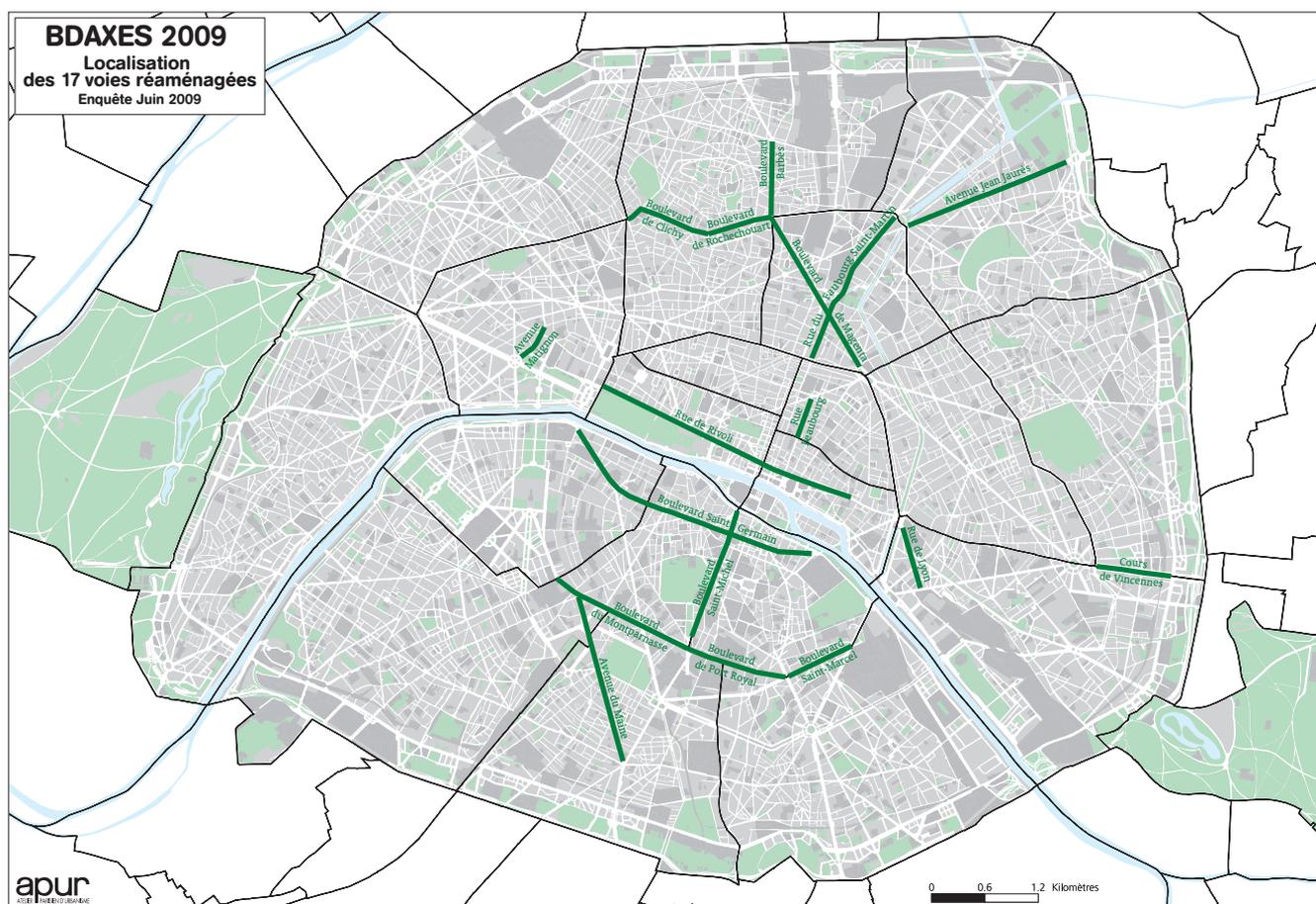
Le recensement 2009 des activités exercées en pied d'immeuble sur ces 17 voies est le dernier effectué dans le cadre de la convention BDCOM 2007-2009. Il a lieu au moment où la crise économique mondiale est en plein essor après avoir débutée au second semestre 2008. Les résultats observés doivent nous permettre d'analyser les mutations commerciales opérées sur la période s'étalant de juin 2008 à juin 2009.

Cette troisième enquête sur les 17 voies réaménagées permet de mieux analyser les évolutions des activités exercées dans les locaux situés en rez-de-chaussée sur rue. Les voies étudiées sont tantôt des « espaces civilisés », tantôt des voies ayant fait l'objet de réaménagements de voirie (dimensionnement de trottoirs, redéfinitions des espaces de stationnement, installation de couloirs de bus, mise en place de stations Vélib'...

Les relevés effectués annuellement sur le terrain permettent de suivre en continue les mouvements de la structure commerciale des voies et les informations collectées favorisent les analyses concernant entre autre la présence ou non des réseaux commerciaux, leur développement sur la période récente...

L'ensemble des 17 voies réaménagées enquêtées en juin 2009 représente près de 3.500 locaux implantés sur rue. La grande majorité de ces locaux est dédiée à des activités commerciales ou de services (86%), les autres activités présentes, souvent moins commerciales, correspondent à des activités médicales, des bureaux installés dans d'anciennes boutiques, des ateliers ou encore du stockage.

## Implantation des 17 axes et voies enquêtés en juin 2008



La question du commerce implanté sur les voies réaménagées est primordiale pour la population vivant à proximité de ces voies. Les impacts éventuels des travaux réalisés doivent être analysés afin de mesurer la plus ou moins bonne santé de l'appareil commercial et voir si la structure des activités évolue et dans quelle direction si tel est le cas.

Le rapport propose dans un premier temps de rendre compte de la structure commerciale des 17 voies ayant fait l'objet de réaménagements de voirie au cours des années récentes et d'expliquer en quoi cette armature est différente ou non de celle observée sur l'ensemble de la capitale. L'analyse des évolutions commerciales recensées entre juin 2008 et juin 2009 sur ces voies constituera un second temps de ce rapport ; elle doit mettre en valeur les principales mutations opérées et montrer leur impact sur l'offre commerciale dont la population locale est destinataire et utilisatrice.

Un troisième temps consacré à l'analyse des commerces organisés réseaux présentera leur présence plus ou moins importante sur les voies réaménagées et leur évolution au cours des années les plus récentes.

Les résultats des relevés terrain effectués en juin 2009 ainsi que les données de la BDCOM 2007 nous permettent de mieux appréhender l'organisation et le développement de l'offre commerciale implantée en rez-de-chaussée de ces 17 voies.

Ces dernières sont ainsi étudiées selon leur appartenance à une des deux catégories de voies suivantes :

- **Des espaces civilisés** : boulevard de Clichy (9<sup>e</sup>-18<sup>e</sup>), boulevard de Rochechouart (9<sup>e</sup>-18<sup>e</sup>), boulevard de Magenta (10<sup>e</sup>), boulevard Barbès (18<sup>e</sup>) et avenue Jean-Jaurès (19<sup>e</sup>).
- **Des voies réaménagées** : rue de Rivoli (1<sup>er</sup>-4<sup>e</sup>), rue Beaubourg (3<sup>e</sup>-4<sup>e</sup>), boulevard Saint-Michel (5<sup>e</sup>-6<sup>e</sup>), boulevard Saint-Marcel (5<sup>e</sup>-13<sup>e</sup>), boulevard Saint-Germain (5<sup>e</sup>-6<sup>e</sup>-7<sup>e</sup>), boulevard de Port-Royal (5<sup>e</sup>-13<sup>e</sup>-14<sup>e</sup>), boulevard du Montparnasse (6<sup>e</sup>-14<sup>e</sup>-15<sup>e</sup>), avenue Matignon (8<sup>e</sup>), rue du Faubourg Saint-Martin (10<sup>e</sup>), rue de Lyon (12<sup>e</sup>), cours de Vincennes (12<sup>e</sup>-20<sup>e</sup>) et avenue du Maine (14<sup>e</sup>).

## I. UN ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ORIENTÉ VERS LES BOUTIQUES DE MODE ET LES MAGASINS CULTURELS ET DE LOISIRS

Les activités exercées en pied d'immeuble des voies réaménagées peuvent être classées en différentes catégories : tantôt activités de commerces ou services commerciaux, elles peuvent également concerner des activités moins commerciales comme des professions médicales, des ateliers d'artistes, des bureaux, des lieux de stockage...

LOCAUX EN REZ DE CHAUSSEE	17 voies réaménagées (2009)		Paris (BDCom 2007)	
	Nombre de locaux	% par rapport au nombre total de locaux	Nombre de locaux	% par rapport au nombre total de locaux
<b>Commerces et services</b>	<b>3 002</b>	<b>86,0%</b>	<b>61 777</b>	<b>73,5%</b>
Alimentaire	238	6,8%	6 955	8,3%
Habillement	547	15,7%	8 386	10,0%
Santé - Beauté	172	4,9%	2 398	2,9%
Maison	215	6,2%	4 011	4,8%
Culture - Loisirs	427	12,2%	6 052	7,2%
Bricolage	37	1,1%	1 029	1,2%
Services - Agences	638	18,3%	17 012	20,2%
Auto - Moto	49	1,4%	1 062	1,3%
Restauration	600	17,2%	12 953	15,4%
Hôtels	79	2,3%	1 919	2,3%
<b>Autres locaux en RDC</b>	<b>487</b>	<b>14,0%</b>	<b>22 240</b>	<b>26,5%</b>
Locaux vacants	182	5,2%	7 857	9,4%
Autres locaux	305	8,7%	14 383	17,1%
<b>TOTAL LOCAUX EN RDC</b>	<b>3 489</b>	<b>100,0%</b>	<b>84 017</b>	<b>100,0%</b>

Source : BD'Axes 2009, BDCom 2007

Les enquêtes effectuées au cours du mois de juin 2009 sur les 17 voies réaménagées montrent que la structure commerciale de ces voies n'a que très peu évolué avec toutefois quelques changements qui traduisent de possibles tendances en développement. Les commerces et services commerciaux sont structurellement moins nombreux depuis juin 2008, ils représentent 86% des locaux en rez-de-chaussée contre 1 point de plus l'année passée. Ce sont donc les autres types de locaux qui évoluent à la hausse pour atteindre la part de 14% avec essentiellement une progression du nombre de locaux inoccupés. Les activités principales sur les voies réaménagées sont les services commerciaux et agences, les commerces liés à la restauration, les magasins de mode et les boutiques culturelles, de loisirs. Leur part varie de 12% à 18% selon les secteurs concernés.

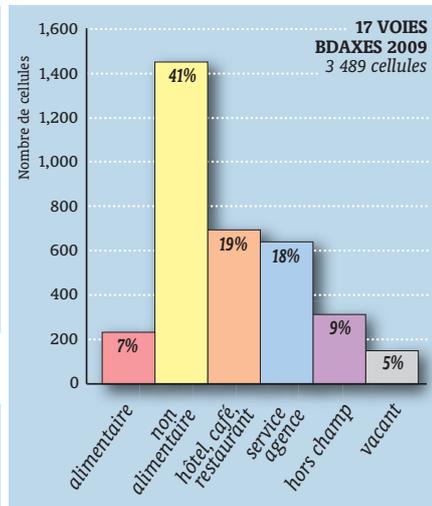
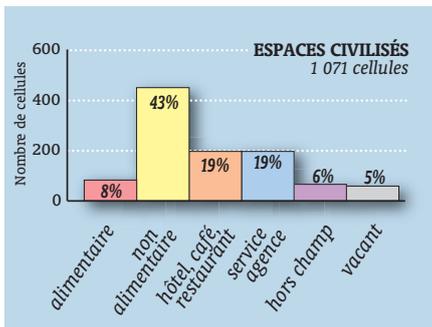
La structure commerciale des 17 espaces et voies réaménagées varie de celle observée à Paris. La part des commerces et services commerciaux y est supérieure de plus de 12 points, certains secteurs sont d'ailleurs plus implantés sur ces voies qu'en moyenne à Paris, c'est notamment le cas pour les boutiques de mode (16% contre 10%) et les commerces culturels et de loisirs (12% contre 7%). D'autres au contraire sont moins présents, c'est le cas des commerces de bouche (7% contre 8%) ou des services commerciaux et agences (18% contre 20%).

La part des autres types de locaux implantés en rez-de-chaussée sur rue est nettement moins forte que celle enregistrée à Paris, 12 points de moins, soit 14% contre 26%. Bien que leur part ait augmenté depuis juin 2008, les locaux vacants sont beaucoup moins nombreux qu'en moyenne à Paris (5% contre 9%) ; les autres locaux (ateliers, bureaux, équipements...) sont

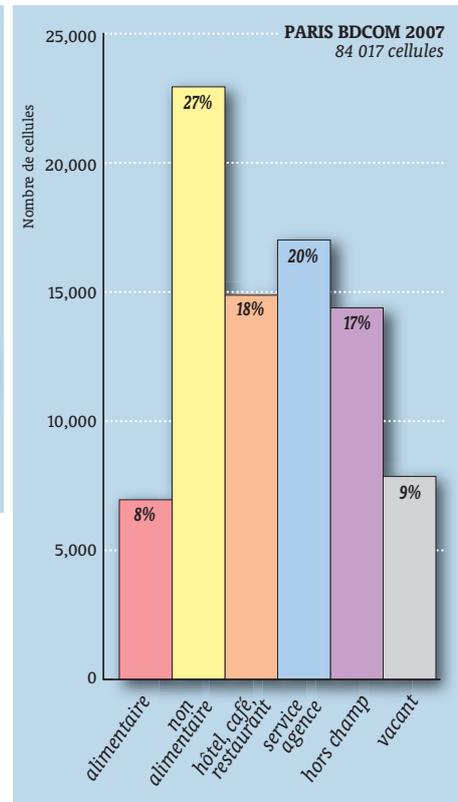
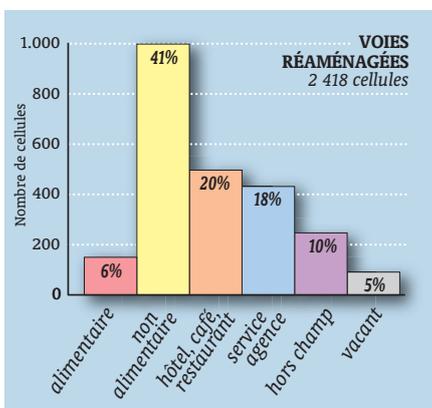
également moins implantés, près de deux fois moins qu'en moyenne parisienne (9% contre 17%), on les retrouve plus généralement sur les axes plus secondaires.

Les activités les plus implantées sur ces voies réaménagées par comparaison avec la moyenne parisienne sont les boutiques de mode et les magasins culturels et de loisirs. Les commerces de mode représentent 16% de l'ensemble des locaux installés en pied d'immeuble contre 10% à Paris. Certaines rues sont caractéristiques de cette situation comme la rue de Rivoli (1er-4e) ou le boulevard de Rochechouart (9e-18e) ou près d'un tiers des locaux proposent une activité orientée vers l'équipement de la personne (respectivement 32% et 35%) ; cette part est comprise entre 20% et 30% pour quatre autres voies parmi celles étudiées. Les boutiques culturelles et de loisirs possèdent également une part plus importante que la moyenne parisienne (12% contre 7%). Certaines ont un taux trois fois supérieur, voire plus, à celui relevé à Paris, c'est le cas pour les boulevards Saint-Michel (5e-6e) avec 21%, Barbès (18e) avec 21%, Clichy (9e-18e) avec 32% et de façon plus prononcée encore l'avenue Matignon (8e) où les galeries d'art font monter le taux à plus de la moitié des locaux implantés, soit 56%.

La structure commerciale des 17 voies réaménagées se distingue de celle recensée à Paris dans la mesure où les commerces non alimentaires ont une part beaucoup plus forte (41% contre 27%), les autres types d'activités (bureaux, ateliers, activités médicales...) sont près de deux fois moins implantées en rez-de-chaussée sur rue (9% contre 17%), les locaux inoccupés sont peu présents (5% contre 9%). Au contraire, certaines activités sont implantées dans les mêmes proportions, les commerces alimentaires (7% contre 8%), les services commerciaux et agences (18% contre 20%) ou encore les hôtels et cafés restaurants (19% contre 18%).



Source : BDAXes 2009, BDCOM 2007



## **1. Les espaces civilisés proposent une offre en commerces de mode et culturels plus importante qu'à Paris**

La structure commerciale des cinq espaces civilisés enquêtés en juin 2009 s'articule autour de quatre secteurs d'activités principaux, les services commerciaux et agences, les boutiques de mode, les commerces liés à la restauration et les magasins culturels et de loisirs.

Les magasins de mode sont particulièrement représentés sur les espaces civilisés, leur part atteint 18% contre 10% en moyenne à Paris. Trois voies sont particulièrement concernées par cette forte implantation, il s'agit des boulevards de Magenta et Barbès pour lesquels la part de magasins d'équipement de la personne est de 23% ainsi que le boulevard de Rochechouart où plus d'un local sur trois est occupé par une activité liée à l'habillement (35%).

Les espaces civilisés accueillent également une forte proportion de commerces liés à la culture et aux loisirs, deux fois plus qu'en moyenne à Paris (14% contre 7%). Deux d'entre eux proposent une offre importante dans ce domaine, le boulevard de Clichy d'une part avec près d'un commerce sur trois dédié à ces activités (32%) et le boulevard Barbès d'autre part où l'offre en boutiques culturelles et de loisirs est trois fois plus forte qu'à Paris (21% contre 7%). Le boulevard de Clichy est principalement concerné par la présence des magasins d'articles érotiques et sex-shop (56%) tandis que le boulevard Barbès concentre les boutiques de téléphonie, soit 86%.

Les autres secteurs d'activités fortement présents sur les espaces civilisés, services commerciaux et agences et les magasins liés à la restauration ont des taux proches de ceux observés à Paris, autour de 19% pour les premiers et de 16% pour les seconds.

Certains secteurs d'activités possèdent un taux nettement inférieur à celui observé en moyenne à Paris, c'est notamment le cas des locaux vacants dont la part est presque deux fois moins forte (5% contre 9%) ou encore les autres activités (ateliers, bureaux...) pour lesquelles cette part est près de trois fois moins forte (6% contre 17%).

## **2. Les voies réaménagées présentent une part plus forte de commerces liés à la restauration et à l'habillement**

L'armature commerciale de ces voies est structurée par trois secteurs d'activités principaux, les services et agences, la restauration et les boutiques de mode. Une quatrième activité vient compléter cette structure, les commerces culturels et de loisirs. Comme pour les espaces civilisés, deux activités se démarquent par rapport à la moyenne parisienne, il s'agit des magasins d'équipement de la personne d'une part (15% contre 10%) et des boutiques culturelles et de loisirs (11% contre 7%) d'autre part.

Les boutiques de mode sont fortement présentes sur trois voies principalement, les boulevards Saint-Germain et Saint-Michel (autour de 23%) et plus nettement encore sur la rue de Rivoli (32%) où ils représentent près d'un local sur trois. La forte part de commerces de mode est néanmoins variable selon les voies réaménagées puisque leur part varie entre 2% pour le boulevard Saint-Marcel ou l'avenue Matignon et 32% pour la rue de Rivoli.

Les magasins culturels et de loisirs sont très présents sur trois voies plus particulièrement, la rue de Rivoli où ils représentent 19% des locaux en pied d'immeuble, très souvent sous la forme de boutiques de souvenirs, le boulevard Saint-Michel (20%) avec ses librairies et enfin l'avenue Matignon et ses galeries d'art qui totalisent 56% des locaux en rez-de-chaussée.

Les services commerciaux et agences ainsi que les commerces liés à la restauration (18% chacun) possèdent, quant à eux, des parts plus proches de celles observées à Paris.

Enfin, les locaux vacants sont peu présents (5% contre 9%), de même que les autres locaux installés en rez-de-chaussée (bureaux, ateliers, lieux de stockage...) dont la part est inférieure de sept points à celle calculée à Paris (10% contre 17%).

## II. LES ÉVOLUTIONS OBSERVÉES ENTRE JUIN 2008 ET JUIN 2009 PAR TYPES DE VOIES

	Alimen- taire	Habillement	Santé Beauté	Maison	Culture Loisirs	Bricolage	Services Agences	Auto Moto	Restau- ration	Hôtels	Locaux vacants	Autres locaux	TOTAL
Espaces civilisés	-1	0	4	-3	8	0	1	-3	3	-1	-8	-2	-2
Voies réaménagées	4	-13	3	-6	-3	-1	-1	3	-20	0	39	-7	-2
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>-13</b>	<b>7</b>	<b>-9</b>	<b>5</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-17</b>	<b>-1</b>	<b>31</b>	<b>-9</b>	<b>-4</b>

Source : BDAxes 2009

Les commerces implantés sur les espaces civilisés et voies réaménagées en juin 2009 forment une structure différente de celle observée à Paris. Certains secteurs d'activités sont sur représentés comme les commerces de mode (16% contre 10%), les boutiques culturelles ou de loisirs (12% contre 7%) et dans une moindre mesure les commerces de restauration (17% contre 15%) ou de santé-beauté (5% contre 3%). D'autres secteurs au contraire sont moins présents, les commerces de bouche notamment (7% contre 8%) mais surtout les autres types d'activités (bureaux, ateliers, activités médicales...) dont la part est inférieure de huit points (9% contre 17%). La vacance des locaux sur ces voies est faible (5%) à l'image de celle relevée sur les 43 voies commerçantes.

La crise économique débutée au second semestre 2008 a-t-elle un début d'impact visible sur les voies réaménagées ? Une tendance commerciale nouvelle est-elle émergente sur ces voies ? L'analyse des évolutions commerciales entre juin 2008 et juin 2009 doit nous apporter un premier éclairage sur ces questions.

- L'évolution à l'oeuvre entre juin 2008 et juin 2009 se caractérise par une **très légère baisse du nombre de locaux** implantés en pied d'immeuble sur les 17 voies réaménagées. Cette diminution est visible tant pour les espaces civilisés que pour les voies réaménagées (-2 établissements pour chaque type de voie). Les variations sont toutefois importantes selon les secteurs d'activités concernés et selon l'appartenance aux espaces civilisés où voies ayant fait l'objet de travaux.

- Contrairement à la tendance observée l'année précédente, **les commerces et services commerciaux sont en diminution** depuis juin 2008 (-26 établissements) alors que les autres locaux installés en pied d'immeuble sont en nette augmentation (+22 unités).

- Une nouvelle année supplémentaire, **le nombre de commerces alimentaires de proximité est en progression** sur les 17 voies réaménagées (+3 établissements). Ce sont essentiellement les voies réaménagées qui expliquent cette augmentation (+4 établissements) alors que les espaces civilisés en perdent un sur la même période.

- Les **secteurs d'activités dont le nombre d'établissements progresse** sont peu nombreux du fait de la globale diminution du nombre de commerces et services commerciaux. Seules les boutiques liées au bien-être (+7), les magasins culturels et de loisirs (+5) et les commerces alimentaires (+3) enregistrent une augmentation de leurs établissements depuis juin 2008.

- Les **secteurs d'activités qui diminuent** connaissent de fortes évolutions à la baisse. C'est le cas pour les commerces liés à la restauration (-17 établissements), principalement sur les voies réaménagées (-20) alors que ceux implantés sur les espaces civilisés progressent (+3 établissements) ; les commerces de mode sont également concernés par cette baisse (-13 établissements) ainsi que les boutiques de décoration de la maison (-9 établissements).

- Face à la baisse des commerces et services commerciaux, on assiste une forte hausse du nombre de locaux vacants en rez-de-chaussée (+31 unités). Cette augmentation d'effectif se

concentre sur les voies réaménagées uniquement (+39 unités) puisque qu'au même instant, les espaces civilisés enregistrent une diminution des boutiques inoccupées (-8 unités).

● Les autres locaux (bureaux, activités médicales, ateliers...) tendent à diminuer sur l'ensemble des 17 voies réaménagées (-9 établissements).

## **1. Les espaces civilisés continuent de gagner des commerces et services commerciaux pendant que les locaux vacants diminuent**

L'évolution des commerces sur les espaces civilisés entre juin 2008 et juin 2009 se traduit par une légère diminution des locaux installés en pied d'immeuble de ces cinq voies (-2 unités). Cette diminution globale des locaux est le résultat d'une augmentation des commerces et services commerciaux (+8 établissements) accompagnée d'une baisse des autres types de locaux (-10 unités).

Deux diminutions principales sont à signaler pour les commerces et services commerciaux, elles viennent d'une part des magasins d'auto-moto (-3 établissements) dont deux étaient situés sur l'avenue Jean Jaurès et d'autre part des boutiques de décoration de la maison pour lesquelles 3 établissements disparaissent, prolongeant la tendance observée depuis 2005 dans ce secteur d'activité. Cette baisse des magasins d'équipement de la maison se répartie sur plusieurs voies, elle n'est pas localisée sur une rue particulièrement. D'autres secteurs d'activités diminuent mais de façon moins remarquable, les commerces alimentaires perdent un établissement de même qu'on enregistre la perte d'un hôtel sur le boulevard de Rochechouart. Signalons par ailleurs la **forte baisse du nombre de locaux inoccupés depuis juin 2008** (-8 unités) avec une opposition entre les voies où ils disparaissent comme sur les boulevards de Magenta (-7) et Barbès (-4) et celles où ils ont tendance à augmenter, notamment l'avenue Jean Jaurès (+4 unités).

Les activités qui enregistrent les augmentations les plus importantes du nombre de leurs locaux sont la restauration (+3 établissements) avec 2 nouveaux commerces sur le boulevard de Magenta, les boutiques liées au bien-être (+4 établissements) avec 3 nouvelles boutiques sur le boulevard Barbès et surtout les commerces culturels et de loisirs (+8 établissements) dont 3 ouvertures sur le boulevard de Clichy. Le nombre de magasins de bricolage, les services et agences commerciales et les boutiques de mode est stable entre juin 2008 et 2009.

Parmi les cinq espaces civilisés étudiés, une seule voie enregistre une diminution de ses commerces et services commerciaux, il s'agit de l'avenue Jean Jaurès où trois établissements de moins sont comptabilisés. Les quatre autres voies connaissent toutes une augmentation de leurs commerces et services commerciaux et notamment le boulevard de Magenta (+6 établissements) qui avait enregistré une forte baisse sur la période précédente.

## **2. Les voies réaménagées enregistrent une très forte progression de la vacance accompagnée d'une chute des commerces et services commerciaux**

Les nombreux mouvements enregistrés sur les voies réaménagées entre juin 2008 et juin 2009 se traduisent par la diminution du nombre de locaux implantés (-2 unités). A l'inverse du phénomène observé pour les espaces civilisés, les mouvements enregistrés correspondent à une très forte baisse des commerces et services commerciaux (-34 établissements) qui s'accompagne d'une progression très importante des autres types de locaux en pied d'immeuble (+32 unités).

Les mutations récentes recensées sur les voies réaménagées sont négatives pour les commerces et services commerciaux dont le nombre chute de 34 établissements sur la période. **Deux secteurs d'activités sont principalement touchés, les commerces liés à la restauration (-20 établissements) et les boutiques de mode (-13 établissements)**, un troisième secteur l'est un peu moins, les magasins de décoration de la maison (-6 établissements).

Les commerces de restauration enregistrent une disparition importante de locaux sur la rue de Rivoli (-12 établissements) dont la quasi-totalité au sein du Carrousel du Louvre, en travaux de restructuration dans le secteur dédié à la restauration et avant l'ouverture du magasin Apple Store. L'autre voie la plus concernée par ces disparitions est la rue du Faubourg Saint-Martin sur laquelle quatre établissements disparaissent. La chute du nombre de commerces de mode est surtout visible sur deux voies, la rue de Rivoli (-6 établissements) et le boulevard Saint-Germain (-4 établissements). La diminution dans le secteur de la décoration de la maison est répartie de manière homogène sur les voies réaménagées.

Contrairement à ce qui a été observé sur les espaces civilisés, **la vacance a fortement augmenté sur les voies réaménagées (+39 unités)**. Deux d'entre elles sont particulièrement affectées, la rue de Rivoli (+25 locaux vacants) avec le Carrousel du Louvre où une dizaine de locaux précédemment occupés par de la restauration deviennent inoccupés temporairement et le boulevard Saint-Germain (+9 locaux).

Malgré cette baisse générale des commerces et services commerciaux, quelques secteurs voient leurs effectifs augmenter, c'est le cas des commerces alimentaires (+4 établissements) avec deux nouvelles boutiques pour les boulevards Saint-Germain et Saint-Michel, des boutiques liées au bien-être et les magasins d'auto-moto (+3 établissements chacun).

Les douze voies ayant fait l'objet de travaux de voirie connaissent des variations différenciées du nombre de leurs commerces services commerciaux, certaines enregistrent leur progression, la rue du Faubourg Saint-Martin (+3 unités) ou le boulevard Saint-Michel (+2 unités), d'autres notent une stabilité comme les rues de Lyon ou Beaubourg, d'autres enfin recensent de fortes diminutions, la rue de Rivoli (-23 unités) ou le boulevard Saint-Germain (-10 unités).

### III. LE POIDS DES RÉSEAUX COMMERCIAUX

#### 1. La part des réseaux commerciaux sur les 17 voies en 2009

Les réseaux commerciaux sont de plus en plus nombreux et tentent de s'implanter sur les meilleurs emplacements laissés libres sur les principales voies parisiennes. La puissance financière associée à ces réseaux commerciaux leur permet de se développer rapidement, le plus souvent sur les meilleurs sites. Le réaménagement des voies est souvent l'occasion pour ces enseignes de rechercher une localisation nouvelle, en particulier lors de travaux importants.

LOCAUX EN REZ DE CHAUSSEE	17 voies réaménagées (2009)			Paris (BDCom 2007)		
	Nombre de locaux	dont rattachés à un réseau Nombre	%	Nombre de locaux	dont rattachés à un réseau Nombre	%
<b>Commerces et services</b>	<b>3 002</b>	<b>839</b>	<b>27,9%</b>	<b>61 777</b>	<b>11 217</b>	<b>18,2%</b>
Alimentaire	238	66	27,7%	6 955	1 530	22,0%
Habillement	547	209	38,2%	8 386	2 501	29,8%
Santé - Beauté	172	52	30,2%	2 398	494	20,6%
Maison	215	67	31,2%	4 011	531	13,2%
Culture - Loisirs	427	72	16,9%	6 052	719	11,9%
Bricolage	37	8	21,6%	1 029	125	12,1%
Services - Agences	638	246	38,6%	17 012	3 847	22,6%
Auto - Moto	49	27	55,1%	1 062	463	43,6%
Restauration	600	78	13,0%	12 953	797	6,2%
Hôtels	79	14	17,7%	1 919	210	10,9%

Source : BDRues 2009, BDCom 2007

La part des réseaux commerciaux implantés sur les 17 voies ayant fait l'objet de travaux de voirie est supérieure de 10 points à celle calculée en moyenne à Paris (28% contre 18%). Cette différence s'explique par le fait que les voies en question sont parmi les plus commerçantes de Paris ; elles attirent donc les grands groupes à la recherche des emplacements où les flux de chalands sont les plus importants.

La proportion des réseaux commerciaux est variable selon les secteurs d'activités, à la fois à Paris mais aussi sur les 17 voies réaménagées ; l'écart est de 1 à plus de 7 à Paris (6% pour la restauration contre 44% dans l'auto-moto) contre seulement de 1 à un peu plus de 4 sur les voies réaménagées (13% contre 55% pour les deux mêmes activités).

Les réseaux commerciaux présents sur les 17 voies ont une part supérieure à celle observée à Paris pour chacun des secteurs d'activités, elle est même deux fois plus importante pour deux d'entre eux, les boutiques de décoration de la maison (31% contre 13% à Paris) et les commerces de la restauration (13% contre 6%).

Les écarts les plus importants observés concernent deux secteurs en particulier, la décoration de la maison (18 points) comme nous venons de le voir mais aussi les services aux particuliers et agences avec une différence de 16 points.

Les autres secteurs d'activités enregistrent des écarts importants (au minimum de 5 points) et notamment deux pour lesquels la différence est égale ou supérieure à 10 points, les magasins de bricolage (+10 points) et ceux d'auto-moto (+11points).

## 2. L'évolution des réseaux commerciaux entre 2007 et 2009

Les 17 voies réaménagées enregistrent, comme l'ensemble des rues parisiennes, les mouvements qui s'opèrent au sein des réseaux commerciaux. Ces mutations varient selon les secteurs d'activités étudiés.

LOCAUX EN REZ DE CHAUSSEE	17 voies réaménagées (2009)			Évolution 2007-2009	
	2007 Nombre	2008 Nombre	2009 Nombre	Nombre	%
<b>Commerces et services</b>	<b>779</b>	<b>795</b>	<b>839</b>	<b>60</b>	<b>7,7%</b>
Alimentaire	55	65	66	11	20,0%
Habillement	212	212	209	-3	-1,4%
Santé - Beauté	49	50	52	3	6,1%
Maison	65	63	67	2	3,1%
Culture - Loisirs	70	68	72	2	2,9%
Bricolage	7	8	8	1	14,3%
Services - Agences	214	220	246	32	15,0%
Auto - Moto	23	24	27	4	17,4%
Restauration	71	72	78	7	9,9%
Hôtels	13	13	14	1	7,7%

Source : BDRues 2007 à 2009

Les mutations recensées sur les voies réaménagées entre 2007 et 2009 font apparaître une **augmentation du nombre des locaux appartenant à un réseau commercial (+60 établissements)**, soit un accroissement de +7,7%.

Les secteurs d'activités où la progression des réseaux commerciaux est la plus remarquable sont les services et agences commerciales d'une part (+32 établissements) et les commerces alimentaires d'autre part (+11 établissements).

Les évolutions des parts les plus importantes entre 2007 et 2009 concernent principalement quatre secteurs, les commerces alimentaires (+20%), les magasins auto-moto (+17,4%), les services et agences commerciales (+15%) et les magasins de bricolage (+14,3%). Concernant l'auto-moto et le bricolage, ces fortes évolutions en pourcentage ne correspondent qu'à de faibles effectifs (respectivement +4 et +1 établissements). Notons enfin la progression du nombre des commerces appartenant à un réseau dans le secteur de la restauration (7 établissements).

## 3. Les voies réaménagées où s'implante le plus le commerce en réseau

Parmi les commerces et services commerciaux implantés sur les 17 voies réaménagées, la part du commerce en réseau représente 27,9%. Cette proportion varie fortement selon la voie étudiée, certaines captent plus que d'autres les réseaux commerciaux du fait d'une attractivité plus importante, d'autres ne concentrent que faiblement les commerces organisés en réseau par la nature même de l'activité dominante sur la voie.

Les commerces organisés en réseau s'implantent en priorité sur **les voies réaménagées qui sont des grands pôles commerciaux d'attraction majeure**, la rue de Rivoli (45%), le boulevard Saint-Michel (38%), le boulevard du Montparnasse (35%), l'avenue du Maine (34%) ou encore le boulevard Saint-Germain (33%). Les autres voies accueillent une moindre part de réseaux commerciaux qui peut toutefois être supérieure à la moyenne des voies parisiennes.

Seul un tiers des voies réaménagées (6 sur 17) détient une part de commerces et services commerciaux appartenant à un réseau commercial plus forte que la moyenne observée sur l'ensemble des 17 voies (27,9%) étudiées. Les deux tiers restants ont une part moins élevée que la moyenne des voies. Les parts constatées sur les 17 voies varient ainsi de 1 à 9 avec une très faible part sur l'avenue Matignon (5%) et la plus forte pour la rue de Rivoli (45%).

Les questions soulevées avec l'apparition de la crise économique au second semestre 2008 trouvent un début de réponse avec le résultat des évolutions commerciales entre juin 2008 et juin 2009. **Les 17 voies réaménagées semblent affectées en partie par cette crise mondiale dans la mesure où le nombre de commerces et services commerciaux est en nette diminution (-26 établissements)** par comparaison avec la période juin 2007-juin 2008 où ils s'étaient développés. Alors qu'ils avaient enregistré une forte diminution l'année passée, **les locaux vacants ont eu tendance à progresser** très nettement entre les mois de juin 2008 et 2009 (+31 unités), traduisant certainement une période de difficultés accrues pour les commerçants, se soldant par des fermetures pour certains d'entre eux.

La prochaine enquête sur les voies réaménagées qui devrait se dérouler aux alentours du mois de juin 2010 nous confirmera ou infirmera cette tendance amorcée au premier semestre 2009 de diminution de l'activité commerciale des voies. Plusieurs facteurs seront déterminants en attendant cette échéance, la durée de la crise économique, la capacité des magasins à plus ou moins bien résister aux difficultés rencontrées, le fait d'appartenir à un réseau commercial permettant de bénéficier d'aides plus importantes, la possibilité des commerçants de se diversifier et de se positionner différemment dans l'offre proposée aux clients...

## IV. ANNEXES

### 1. Nombre de commerces par voies et secteurs d'activités en juin 2009

	Alimentaire	Habillement	Santé Beauté	Maison	Culture Loisirs	Bricolage	Services Agences	Auto Moto	Restauration	Hôtels	Locaux vacants	Autres locaux	TOTAL
Espaces civilisés	83	192	48	53	153	8	206	11	175	26	51	65	1 071
Voies réaménagées	155	355	124	162	274	29	432	38	425	53	131	240	2 418
<b>TOTAL</b>	<b>238</b>	<b>547</b>	<b>172</b>	<b>215</b>	<b>427</b>	<b>37</b>	<b>638</b>	<b>49</b>	<b>600</b>	<b>79</b>	<b>182</b>	<b>305</b>	<b>3 489</b>

Espaces civilisés	Alimentaire	Habillement	Santé Beauté	Maison	Culture Loisirs	Bricolage	Services Agences	Auto Moto	Restauration	Hôtels	Locaux vacants	Autres locaux	TOTAL
Bd de Clichy 9 <sup>e</sup> -18 <sup>e</sup>	11	9	4	2	57	0	12	2	53	4	13	13	180
Bd de Rochechouart 9 <sup>e</sup> -18 <sup>e</sup>	2	44	6	8	20	0	16	0	10	6	4	8	124
Bd de Magenta 10 <sup>e</sup>	42	76	10	9	32	4	93	2	27	10	14	16	335
Bd Barbès 18 <sup>e</sup>	6	38	17	19	35	1	26	0	13	2	1	5	163
Av Jean Jaurès 19 <sup>e</sup>	22	25	11	15	9	3	59	7	72	4	19	23	269
<b>TOTAL</b>	<b>83</b>	<b>192</b>	<b>48</b>	<b>53</b>	<b>153</b>	<b>8</b>	<b>206</b>	<b>11</b>	<b>175</b>	<b>26</b>	<b>51</b>	<b>65</b>	<b>1 071</b>

Voies réaménagées	Alimentaire	Habillement	Santé Beauté	Maison	Culture Loisirs	Bricolage	Services Agences	Auto Moto	Restauration	Hôtels	Locaux vacants	Autres locaux	TOTAL
Rue de Rivoli 1 <sup>er</sup> -4 <sup>e</sup>	13	115	26	22	68	0	28	1	41	7	39	2	362
Rue Beaubourg 3 <sup>e</sup> -4 <sup>e</sup>	3	4	3	2	1	2	9	0	13	0	2	36	75
Bd Saint Michel 5 <sup>e</sup> -6 <sup>e</sup>	7	50	13	2	45	1	35	3	38	7	6	12	219
Bd Saint Marcel 5 <sup>e</sup> -13 <sup>e</sup>	14	2	8	3	5	2	44	4	20	4	7	16	129
Bd Saint Germain 5 <sup>e</sup> -6 <sup>e</sup> -7 <sup>e</sup>	26	87	19	54	51	5	54	2	60	4	16	7	385
Bd de Port Royal 5 <sup>e</sup> -13 <sup>e</sup> -14 <sup>e</sup>	11	6	7	1	4	1	19	3	19	2	4	20	97
Bd Montparnasse 6 <sup>e</sup> -14 <sup>e</sup> -15 <sup>e</sup>	12	42	15	18	28	6	56	2	92	6	14	11	302
Avenue Matignon 8 <sup>e</sup>	0	1	1	7	28	0	3	0	3	0	6	1	50
Rue du Fbg Saint-Martin 10 <sup>e</sup>	41	17	8	6	11	5	57	6	52	4	20	111	338
Rue de Lyon (12 <sup>e</sup> )	6	5	4	6	8	0	19	1	19	7	1	0	76
Cours de Vincennes 12 <sup>e</sup> -20 <sup>e</sup>	12	14	7	13	6	3	43	4	22	2	5	5	136
Avenue du Maine 14 <sup>e</sup>	10	12	13	28	19	4	65	12	46	10	11	19	249
<b>TOTAL</b>	<b>155</b>	<b>355</b>	<b>124</b>	<b>162</b>	<b>274</b>	<b>29</b>	<b>432</b>	<b>38</b>	<b>425</b>	<b>53</b>	<b>131</b>	<b>240</b>	<b>2 418</b>

Source : BDAXes 2009

## 2. Évolutions observées entre juin 2008 et juin 2009 par catégories de voies

2008-2009	Alimentaire	Habillement	Santé Beauté	Maison	Culture Loisirs	Bricolage	Services Agences	Auto Moto	Restauration	Hôtels	Locaux vacants	Autres locaux	TOTAL
Espaces civilisés	-1	0	4	-3	8	0	1	-3	3	-1	-8	-2	-2
Voies réaménagées	4	-13	3	-6	-3	-1	-1	3	-20	0	39	-7	-2
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>-13</b>	<b>7</b>	<b>-9</b>	<b>5</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-17</b>	<b>-1</b>	<b>31</b>	<b>-9</b>	<b>-4</b>

Source : BDAXes 2009

Espaces civilisés	Alimentaire	Habillement	Santé Beauté	Maison	Culture Loisirs	Bricolage	Services Agences	Auto Moto	Restauration	Hôtels	Locaux vacants	Autres locaux	TOTAL
Bd de Clichy 9 <sup>e</sup> -18 <sup>e</sup>	1	-1	0	0	3	0	-3	0	1	0	-2	0	-1
Bd de Rochechouart 9 <sup>e</sup> -18 <sup>e</sup>	-1	0	1	0	1	0	1	0	0	-1	1	0	2
Bd de Magenta 10 <sup>e</sup>	-1	3	0	-1	2	0	2	-1	2	0	-7	2	1
Bd Barbès 18 <sup>e</sup>	0	0	3	-1	2	0	0	0	-1	0	-4	0	-1
Av Jean Jaurès 19 <sup>e</sup>	0	-2	0	-1	0	0	1	-2	1	0	4	-4	-3
<b>TOTAL</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>-3</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>-3</b>	<b>3</b>	<b>-1</b>	<b>-8</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>

Voies réaménagées	Alimentaire	Habillement	Santé Beauté	Maison	Culture Loisirs	Bricolage	Services Agences	Auto Moto	Restauration	Hôtels	Locaux vacants	Autres locaux	TOTAL
Rue de Rivoli 1 <sup>er</sup> -4 <sup>e</sup>	0	-6	-1	-1	-1	0	-2	0	-12	0	25	-1	1
Rue Beaubourg 3 <sup>e</sup> -4 <sup>e</sup>	0	-1	0	0	-1	0	1	0	1	0	0	0	0
Bd Saint Michel 5 <sup>e</sup> -6 <sup>e</sup>	2	-1	2	-1	2	0	0	0	-2	0	-4	2	0
Bd Saint Marcel 5 <sup>e</sup> -13 <sup>e</sup>	0	0	1	0	-2	0	1	0	-1	0	0	2	1
Bd Saint Germain 5 <sup>e</sup> -6 <sup>e</sup> -7 <sup>e</sup>	2	-4	-1	-1	-2	0	-2	0	-2	0	9	1	0
Bd de Port Royal 5 <sup>e</sup> -13 <sup>e</sup> -14 <sup>e</sup>	0	0	0	0	0	0	-1	1	0	0	2	-2	0
Bd Montparnasse 6 <sup>e</sup> -14 <sup>e</sup> -15 <sup>e</sup>	-1	0	0	-2	3	0	-6	1	1	0	1	1	-2
Avenue Matignon 8 <sup>e</sup>	0	0	1	0	-1	0	1	0	0	0	0	0	1
Rue du Fbg Saint-Martin 10 <sup>e</sup>	0	0	1	0	1	0	5	0	-4	0	4	-12	-5
Rue de Lyon (12 <sup>e</sup> )	1	0	0	1	0	0	-1	0	-1	0	0	0	0
Cours de Vincennes 12 <sup>e</sup> -20 <sup>e</sup>	1	-1	0	-1	0	0	0	0	1	0	-1	1	0
Avenue du Maine 14 <sup>e</sup>	-1	0	0	-1	-2	-1	3	1	-1	0	3	1	2
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>-13</b>	<b>3</b>	<b>-6</b>	<b>-3</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>3</b>	<b>-20</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>-7</b>	<b>-2</b>

Source : BDAXes 2009

### 3. Nombre de commerces et services commerciaux par voies rattachés à un réseau, juin 2009

LOCAUX EN REZ DE CHAUSSEE	17 voies réaménagées (2009)		
	Nombre de locaux	Dont rattachés à un réseau Nombre	%
<b>Commerces et services</b>	<b>3 002</b>	<b>839</b>	<b>27,9%</b>
Rue de Rivoli (1 <sup>er</sup> et 4 <sup>e</sup> )	321	143	44,5%
Rue Beaubourg (3 <sup>e</sup> et 4 <sup>e</sup> )	37	10	27,0%
Boulevard Saint Michel (5 <sup>e</sup> et 6 <sup>e</sup> )	201	77	38,3%
Boulevard Saint Marcel (5 <sup>e</sup> et 13 <sup>e</sup> )	106	23	21,7%
Boulevard Saint Germain (5 <sup>e</sup> , 6 <sup>e</sup> et 7 <sup>e</sup> )	362	121	33,4%
Boulevard de Port Royal (5 <sup>e</sup> , 13 <sup>e</sup> et 14 <sup>e</sup> )	73	10	13,7%
Boulevard Montparnasse (6 <sup>e</sup> , 14 <sup>e</sup> et 15 <sup>e</sup> )	277	97	35,0%
Avenue Matignon (8 <sup>e</sup> )	43	2	4,7%
Boulevard de Clichy (9 <sup>e</sup> et 18 <sup>e</sup> )	154	26	16,9%
Boulevard de Rochechouart (9 <sup>e</sup> et 18 <sup>e</sup> )	112	28	25,0%
Rue du Faubourg Saint Martin (10 <sup>e</sup> )	207	32	15,5%
Rue de Lyon (12 <sup>e</sup> )	75	18	24,0%
Cours de Vincennes (12 <sup>e</sup> et 20 <sup>e</sup> )	126	40	31,7%
Avenue du Maire (14 <sup>e</sup> )	219	74	33,8%
Boulevard Barbès (18 <sup>e</sup> )	157	27	17,2%
Avenue Jean Jaurès (19 <sup>e</sup> )	227	43	18,9%
Boulevard de Magenta (10 <sup>e</sup> )	305	68	22,3%

#### **4. Calcul du taux de rotation 2008-2009 de l'activité commerciale (cf fiches BDAxes 2009)**

Le taux de rotation présenté dans les fiches BDRues et BDAxes exprime les mouvements d'activités observés entre deux périodes. Il est calculé selon la formule suivante :

$$\text{Créations} + \text{Suppressions} / 2 \times \text{stock de départ}$$

Dans le but de mieux appréhender la réalité commerciale d'une voie, la rotation étudiée ne concerne pas l'ensemble des mouvements apparus au cours d'une même période, seuls sont pris en compte les changements liés à des activités proprement commerciales. L'univers retenu est volontairement restrictif afin d'être le plus proche possible de la perception de la rue de la part des chalands.

La rotation de l'activité commerciale concerne ainsi les commerces et services commerciaux et le commerce de gros. Ne sont pas retenus les mouvements concernant les autres locaux en rez-de-chaussée (locaux vacants, services aux entreprises, activités médicales, spectacles...).

## **V. LES FICHES SYNTHÉTIQUES DES 17 ESPACES CIVILISÉS ET VOIES RÉAMÉNAGÉES PAR ARRONDISSEMENTS (CD-ROM)**

**Rue de Rivoli – 1<sup>er</sup>-4<sup>e</sup>**

**Rue Beaubourg – 3<sup>e</sup>-4<sup>e</sup>**

**Boulevard Saint-Michel – 5<sup>e</sup>-6<sup>e</sup>**

**Boulevard Saint-Marcel – 5<sup>e</sup>-13<sup>e</sup>**

**Boulevard Saint-Germain – 5<sup>e</sup>-6<sup>e</sup>-7<sup>e</sup>**

**Boulevard de Port-Royal – 5<sup>e</sup>-13<sup>e</sup>-14<sup>e</sup>**

**Boulevard du Montparnasse – 6<sup>e</sup>-14<sup>e</sup>-15<sup>e</sup>**

**Avenue Matignon – 8<sup>e</sup>**

**Boulevard de Clichy – 9<sup>e</sup>-18<sup>e</sup>**

**Boulevard de Rochechouart – 9<sup>e</sup>-18<sup>e</sup>**

**Rue du Faubourg Saint-Martin – 10<sup>e</sup>**

**Boulevard de Magenta – 10<sup>e</sup>**

**Rue de Lyon – 12<sup>e</sup>)**

**Cours de Vincennes – 12<sup>e</sup>-20<sup>e</sup>**

**Avenue du Maine – 14<sup>e</sup>**

**Boulevard Barbes – 18<sup>e</sup>**

**Avenue Jean-Jaures – 19<sup>e</sup>**



## **Suivi des mutations commerciales sur 17 espaces civilisés et voies réaménagées (2005-2009) Rapport 2009 sur les voies réaménagées**

Le recensement 2009 des activités exercées en pied d'immeuble sur les 17 voies parisiennes réaménagées est le dernier effectué dans le cadre de la convention BDCOM 2007-2009. Il a lieu au moment où la crise économique mondiale est en plein essor après avoir débutée au second semestre 2008. Les résultats observés doivent nous permettre d'analyser les mutations commerciales opérées sur la période s'étalant de juin 2008 à juin 2009.

Cette troisième enquête sur les 17 voies réaménagées permet de mieux analyser les évolutions des activités exercées dans les locaux situés en rez-de-chaussée sur rue. Les voies étudiées sont tantôt des « espaces civilisés », tantôt des voies ayant fait l'objet de réaménagements de voirie (dimensionnement de trottoirs, redéfinitions des espaces de stationnement, installation de couloirs de bus, mise en place de stations Vélib'...).

Les 17 voies réaménagées enquêtées en juin 2009 représentent près de 3500 locaux implantés sur rue. La grande majorité de ces locaux est dédiée à des activités commerciales ou de services (86 %), les autres activités présentes, souvent moins commerciales, correspondent à des activités médicales, des bureaux installés dans d'anciennes boutiques, des ateliers ou encore du stockage.

Les évolutions observées entre juin 2008 et juin 2009 se caractérisent par une légère diminution du nombre de locaux implantés en rez-de-chaussée sur rue (-4 unités). Les commerces et services commerciaux sont en diminution depuis le mois de juin 2008 (-26 établissements), tendance inverse de celle observée l'année précédente, alors que les autres types de locaux en pied d'immeuble progressent de +22 unités. Les commerces alimentaires de proximité continuent de s'implanter (+4 établissements) principalement sur les voies réaménagées, prolongeant le mouvement recensé l'année passée. Les secteurs d'activités qui enregistrent des augmentations d'effectifs sont rares, seules les boutiques liées au bien-être (+7), les magasins culturels et de loisirs (+5) et les commerces alimentaires (+3) sont plus nombreux. Les secteurs en diminution enregistrent de fortes baisses, les commerces liés à la restauration (-17 établissements), principalement sur les voies réaménagées (-20) alors que ceux implantés sur les espaces civilisés progressent (+3 établissements); les commerces de mode sont également concernés par cette baisse (-13 magasins) ainsi que les boutiques de décoration de la maison (-9 établissements). Les locaux inoccupés sont en progression importante (+31 unités), principalement sur les voies réaménagées alors que les espaces civilisés enregistrent une baisse des locaux vides.

Les premiers résultats observés de la crise débutée à l'automne 2008 ne semblent pas favorables aux commerces installés en pied d'immeuble des voies réaménagées. Le nombre global de locaux est en diminution et la vacance des locaux s'amplifie alors qu'elle diminuait sur la période précédente. La prochaine enquête confirmera ou non cette tendance amorcée au premier semestre 2009 de diminution de l'activité commerciale des voies. Plusieurs facteurs seront déterminants, la durée de la crise économique, la capacité des magasins à plus ou moins bien résister aux difficultés, le fait d'appartenir à un réseau commercial, la possibilité des commerçants de se diversifier et de se positionner différemment dans l'offre proposée aux clients...