

LE COMMERCE À PARIS EN 2007

Recensement des commerces à Paris en 2007 et principales évolutions depuis 2005

Un nouveau recensement des commerces parisiens a été réalisé en octobre 2007 à l'initiative de la Ville de Paris, de la Délégation de Paris de la CCIP et de l'APUR, qui ont mis en place la Banque de données sur le commerce (BD-com). Ce recensement permet de présenter un état du tissu commercial en 2007 et de son évolution depuis mars 2005.

Outre le recensement, des travaux complémentaires ont été menés pour distinguer

parmi les commerces ceux qui se rattachent à une enseigne ou un réseau. D'autre part une analyse des marchés couverts et découverts est venue compléter celle du tissu commercial en boutiques. Ces compléments, ainsi que les vérifications apportées aux enquêtes, expliquent le délai qui sépare la réalisation de l'enquête (octobre 2007) de la publication des résultats.

L'étude fait ressortir six grandes tendances du commerce parisien.

1 – Une stabilité du nombre de commerces et une tendance à l'agrandissement

On dénombre fin 2007, 76 160 locaux occupés en rez-de-chaussée d'immeuble dont 61 177 par une activité commerciale. Le nombre de locaux occupés en rez-de-chaussée est stable alors que celui des locaux commerciaux se réduit très légèrement (-0,3 % par an). Ce léger recul se relie à l'agrandissement d'une partie des

magasins qui s'opère par fusions de cellules ou absorptions. Entre mars 2005 et octobre 2007, 515 locaux (dont 299 commerces et 191 locaux vacants) ont été réunis à un commerce actif, avec agrandissement et modernisation des activités.

Paris - Nombre et évolution des locaux à rez-de-chaussée ¹	2007	Évolutions annuelles					
	nombre locaux	2003-2007		2003-2005		2005-2007	
		nombre	%	nombre	%	nombre	%
Commerces et services commerciaux	61 777	-73	-0,1%	101	0,2%	-194	-0,3%
Autres locaux en rez-de-chaussée, dont :	14 383	186	1,4%	193	1,4%	182	1,3%
Commerces de gros	3 054	-77	-2,3%	-60	-1,8%	-89	-2,7%
Services aux entreprises	547	-18	-2,8%	-16	-2,6%	-19	-3,2%
Local médical en rez-de-chaussée	1 315	38	3,3%	41	3,6%	36	2,9%
Atelier en boutique	597	55	15,7%	57	16,1%	55	12,0%
Bureau en boutique	7 871	97	1,3%	94	1,3%	100	1,30%
TOTAL LOCAUX OCCUPÉS EN REZ-DE-CHAUSSÉE	76 160	113	0,1%	294	0,4%	-12	0,0%
Locaux Vacants	7 857	-383	-4,0%	-583	-6,1%	-248	-2,9%
TOTAL LOCAUX EN REZ-DE-CHAUSSÉE	84 017	-271	-0,3%	-289	-0,3%	-260	-0,3%

5 – Le mode de calcul employé pour les évolutions (textes et tableaux) est annuel. En effet, les périodes inter enquêtes ne sont pas identiques (1 an et 10 mois entre 2003 et 2005 et 2 ans et 7 mois entre 2005 et 2007). Il est apparu plus juste de convertir toutes les évolutions sur une base annuelle (soit pour la première période le nombre de locaux divisé par 22 mois et multiplié par 12 et pour la deuxième période le nombre de locaux divisé par 31 mois et multiplié par 12).

2 – Une nouvelle progression du commerce en réseau

On définit comme « enseigne appartenant à un réseau » tout commerce se regroupant de manière durable avec d'autres, sous une enseigne commune, par la voie de rapports contractuels : franchise, affiliation, concession, location-gérance, commerce associé en coopératives.

Avec un peu plus de 11 200 magasins à Paris sur un total de 61 777 commerces et services commerciaux, le commerce en réseau représente 18,2 % des cellules commerciales occupées soit environ une boutique sur six. Concernant les surfaces de vente, une estimation a été réalisée qui permet de situer aux environs de 1,7 million de m² la part du commerce en réseau, soit plus du tiers de la surface commerciale estimée pour Paris.

De mars 2005 à octobre 2007, la progression du commerce en réseau se confirme avec 352 magasins supplémentaires. Les implantations nouvelles concernent principalement le secteur alimentaire (+94 magasins en réseau), l'équipement de la personne (+83) et les « agences » (+85), trois secteurs déjà très concentrés. Mais c'est dans le secteur de la santé et de la beauté que la progression est la plus vive en pourcentage (+ 11,5 % en deux ans et demi) en raison de l'essor des magasins d'optique et de soins du corps.

Le commerce en réseaux détient 85 % des commerces parisiens de plus de 300 m², voire 100 % dans certains secteurs d'activité. Toutefois sa progression, particulièrement ces dernières années, s'étend progressivement à des magasins plus petits.

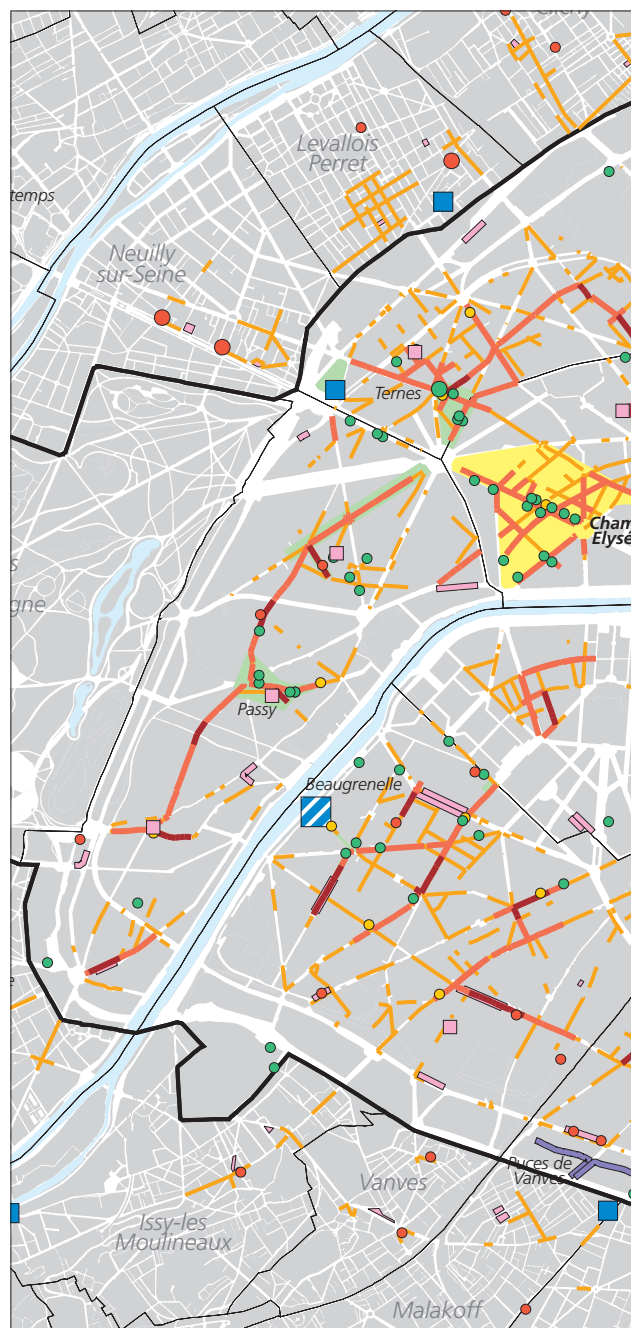
Comme le montre le tableau ci-contre, les secteurs de l'alimentaire et de la banque détiennent les réseaux les plus importants. Cinq enseignes sont à la tête de plus de 100 magasins à Paris : Franprix (256 magasins), LCL (189), BNP (188), Société générale (171) et Nicolas (129). Tous ont amélioré leur implantation ces dernières années.

Les 15 premiers réseaux d'enseignes à Paris

Les 15 premiers réseaux d'enseignes à Paris	Activité
FRANPRIX	Alimentaire
LCL	Banque
BNP PARIBAS	Banque
LA POSTE	Service
SOCIETE GENERALE	Banque
NICOLAS	Alimentaire
PICARD SURGELES	Alimentaire
ED	Alimentaire
HSBC (ex CCF, banque Hervet...)	Banque
CIC	Banque
MARIONNAUD	Santé-beauté
CAISSE D'EPARGNE	Banque
CREDIT AGRICOLE	Banque
MONOPRIX et MONOP'	Alimentaire
G 20	Alimentaire

3– Des mutations commerciales accordées à l'évolution des comportements d'achat

Les activités commerciales peuvent se trouver favorisées ou au contraire désavantagées par l'évolution des comportements d'achat des ménages parisiens, qui se portent toujours davantage vers les magasins disposant d'une vaste gamme de produits en libre service. Ainsi le commerce alimentaire généraliste montre un fort dynamisme (si l'on met de côté les petits magasins d'alimentation générale). De mars 2005 à octobre 2007, le nombre de « supérettes » (magasins d'alimentation générale dont la surface est comprise entre 120 m² et 400 m²) passe de 343 à 410. Leur croissance qui était très rapide de 2003 à 2005 (+ 37 unités par an soit + 7,3 %) se tasse légèrement mais reste vigoureuse (+ 26 nouveaux établissements par an soit + 6,8 %). En revanche, le commerce alimentaire traditionnel de proximité est en recul. Des baisses sont constatées pour les boucheries (– 31 par an), les

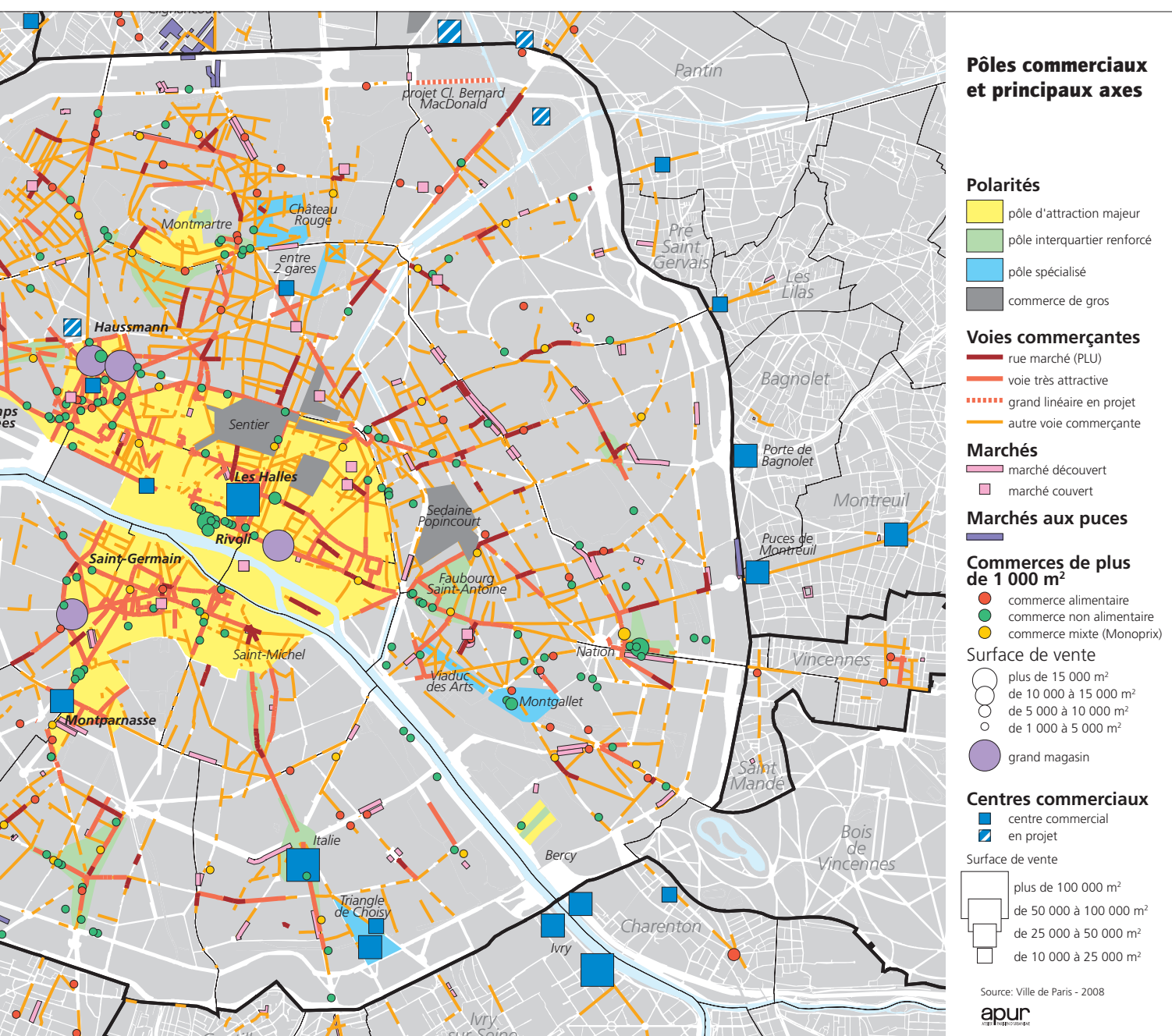


Nombre d'établissements en 2005	Nombre d'établissements en 2007	Évolution 2005-2007	
		Nombre	%
250	265	15	6,0%
187	189	2	1,1%
185	188	3	1,6%
187	182	-5	-2,7%
162	171	9	5,6%
129	131	2	1,6%
80	97	17	21,3%
91	94	3	3,3%
68	94	26	38,2%
98	93	-5	-5,1%
88	88	0	0,0%
77	82	5	6,5%
65	76	11	16,9%
59	72	13	22,0%
62	69	7	11,3%

boulangeries (- 12 par an) ou encore les crémeries (- 3 par an), alors même que leur nombre était resté relativement stable entre 2003 et 2005.

Certaines catégories de commerces non alimentaires de type traditionnel sont aussi en baisse, notamment dans la culture et les loisirs, alors que leur évolution était parfois positive auparavant: vente de journaux, librairies, vente de jeux vidéo et d'appareils photos, marchands de jouets, également quincailleries ou merceries. On relève la baisse rapide des boutiques de développement photo (- 54 établissements par an) qui pâtissent de l'essor de la photo numérique. De même l'effritement du nombre de disquaires (- 13 par an) se relie sans doute aux téléchargements sur Internet.

Au chapitre des hausses, outre les supérettes alimentaires, c'est globalement tout le secteur des soins du corps et de la « mise en forme » qui connaît ces dernières années un développement rapide, en particulier les soins de beauté, les boutiques de bronzage et les salles de sports, ainsi que l'optique.



4 – Une baisse de la vacance

Il existe en permanence plusieurs milliers de locaux commerciaux vacants ou en travaux, pour des périodes très variables. En octobre 2007, ce sont 7 900 locaux vacants qui ont été dénombrés à Paris soit 9,4 % des locaux. Ce chiffre marque une baisse par rapport à mars 2005 (- 640 unités soit -248 par an). Cette diminution (-2,9 % par an) fait suite à une baisse déjà observée de 2003 à 2005 (-6,1 % par an).

5 – Un recul du commerce de gros

Le commerce de gros, très localisé dans quelques quartiers du centre et de l'est de Paris, continue de voir l'effectif de ses magasins stagner ou diminuer sauf dans le 11^e arrondissement. Le quartier du Sentier demeure le principal lieu d'implantation des magasins de gros de l'habillement et du textile à Paris et regroupe à lui seul les trois-quarts des commerces de gros à Paris. Mais son importance tend à décliner avec 250 boutiques en moins entre 2003 et 2007, poursuivant une tendance déjà amorcée de 2003 à 2005. En revanche le quartier Sedaine Popincourt, qui compte près de 540 commerces de gros de l'habillement et du textile, continue de s'affirmer dans ce domaine au rythme de +15 unités par an.

6 – Une croissance du nombre de marchés ainsi que du nombre d'emplacements attribués

Les 70 marchés découverts parisiens sont partie intégrante du tissu commercial parisien et participent comme le commerce en boutique à l'animation des quartiers. A l'initiative de la municipalité, quatre nouveaux marchés ont été aménagés de 2006 à 2008 : Saint-Eustache dans le 1^{er} arrondissement, Anvers dans le 9^e, Rive-Gauche dans le 13^e et Georges Brassens dans le 15^e. Ces créations viennent s'ajouter à trois marchés précédemment ouverts de 2001 à 2006 : Saint-Honoré, Bourse et Baudoyer.

Les emplacements dans les marchés parisiens demeurent très sollicités. On en compte plus de 2 400 répartis dans les 70 marchés soit une moyenne de 34 stands par marché. Leur nombre a progressé de 112 unités de 2006 à 2008 en raison des nouveaux marchés (62 stands) et de l'extension de marchés existants (+ 50 stands).

Par ailleurs, depuis la réouverture du marché des Enfants Rouges dans le 3^e arrondissement, on recense à Paris, 13 marchés couverts alimentaires comprenant 300 emplacements dont 168 alimentaires.

Nombre de stands et évolution des marchés découverts	Nombre de stands en 2006	Nombre de stands en 2008	Évolution 2006-2008	Nombre de stands dans les nouveaux marchés depuis 2006	Nombre total de stands en 2008	Évolution totale 2006-2008
Boulangerie-pâtisserie	95	105	10	5	110	15
Fruits et légumes	841	883	42	12	895	54
Producteurs-maraîchers	190	192	2	3	195	5
Boucherie-charcuterie-rotiisserie	302	302	0	10	312	10
Produits laitiers et œufs	146	166	20	8	174	28
Poissonnerie	212	196	- 16	2	198	- 14
Traiteur, épicerie, produits étrangers	256	283	27	17	300	44
Boissons	31	40	9	1	41	10
Fleurs	103	96	- 7	4	100	- 3
Produits non-alimentaires	202	165	- 37	0	165	- 37
Total	2 378	2 428	50	62	2 490	112