

PREMIERS RÉSULTATS 2023 DE L'ENQUÊTE SUR LES COMMERCES PARISIENS

NOTE n°236

SEPTEMBRE 2023



© Apur - François Mohrt



60 846

commerces
en rez-de-chaussée
des rues parisiennes
en avril 2023,
soit une densité
de 28 commerces pour
1 000 habitants

Un nouveau recensement de tous les locaux situés en rez-de-chaussée à Paris a été réalisé par l'Atelier parisien d'urbanisme en avril 2023, en partenariat avec la Ville de Paris et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris.

Les enquêtes BDCOM, effectuées tous les 3 ans depuis 2000, permettent de comprendre les tendances de long terme qui traversent le commerce parisien et de suivre les évolutions à une échelle fine, celle du quartier et de la rue. Elles servent aussi de point d'appui depuis 20 ans aux actions publiques mises en œuvre pour soutenir le tissu commercial parisien.

Cette enquête, effectuée à distance de la crise sanitaire liée à la Covid-19, permet de constater la solidité du commerce parisien avec une augmentation

du nombre de commerces alimentaires et une progression limitée de la vacance après 3 années difficiles marquées par les confinements successifs, les restrictions de déplacement suivies par la crise du pouvoir d'achat débutée au printemps 2022.

Les mesures de soutien mises en place par l'État et la Ville de Paris (exonération de loyers commerciaux, de droits de voirie, droits de terrasses... soutien aux librairies, disquaires, installation sans redevance de terrasses éphémères puis estivales pour les bars et restaurants) ont atténué cette hausse de la vacance des locaux.

Cette note présente les premiers résultats de l'enquête 2023, avant la publication d'un rapport d'étude détaillé fin 2023.

En 2023, 83 154 locaux ont été recensés en rez-de-chaussée des rues parisiennes, dont 60 846 sont des commerces, des bars et restaurants et des services commerciaux. Ces 83 154 locaux se répartissent entre 73,2 % de commerces et services (60 846 établissements), 15,9 % de locaux installés dans d'anciennes boutiques qui ne sont pas des commerces tels que des bureaux, des cabinets médicaux ou bien encore des commerces de gros (13 249 locaux) et 10,9 % de locaux vacants (9 059 locaux).

Au sein de ces 83 154 locaux, **le nombre de commerces et services baisse (-842 entre 2020 et 2023)**, ce qui n'entraîne pas une baisse équivalente de la surface commerciale puisque 350 locaux sont « englobés » par un local ou un commerce voisin. **Le nombre de locaux vacants augmente de 0,7 point passant de 10,2 % à 10,9 % de l'ensemble des locaux (+518 locaux)**.

Enfin, parmi les autres locaux situés en rez-de-chaussée, on observe une baisse

du nombre de **commerces de gros**, qui se poursuit (-23 %, -230 magasins environ). Il ne reste plus que 780 de ces locaux dans Paris alors qu'il y en avait 3 400 il y a 20 ans, en 2003. À l'inverse, le nombre de locaux occupés par des **activités médicales est en augmentation** depuis une quinzaine d'années et continue de progresser entre 2020 et 2023, à un rythme un peu moins soutenu cependant (+4 %, +88 locaux contre +9 % et +183 locaux entre 2017 et 2020).

Le taux de mutation des commerces s'accélère un peu par rapport à la période précédente : **12,7 % par an entre 2020 et 2023** contre 10,4 % par an entre 2017 et 2020 et 10,6 % entre 2014 et 2017. Les mutations observées en 2 ans et demi sont principalement des changements d'activités ou d'enseignes (9 400), des réouvertures après un moment de vacance (3 800) ou des transformations vers un autre local d'activité ou vers un local vacant ou en travaux (4 600). Il n'y a que 395 créations et 340 disparitions de commerces.

*Au sein des **83 154** locaux recensés en rez-de-chaussée des rues parisiennes :
-842 commerces et services commerciaux,
+518 locaux vacants,
-230 commerces de gros,
+88 locaux accueillant une activité médicale.*

Des commerces alimentaires qui se portent bien en 2023

Les résultats de l'enquête réalisée en 2023 montrent la poursuite des évolutions constatées lors de la dernière enquête (2020) : diminution du nombre des commerces non alimentaires (en particulier le secteur de l'habillement) et des agences bancaires et de voyage. Hausse du nombre de bars et restaurants mais à un rythme ralenti, progression du secteur de la santé-beauté et du bien-être. Le secteur alimentaire, dont le nombre de magasins augmentait depuis une dizaine d'années, s'accroît de façon plus soutenue alors que le nombre de supérettes se stabilise après plusieurs années de fortes hausses.

Le **secteur alimentaire** (environ 8 000 commerces), dont le nombre de magasins

était resté globalement stable entre 2003 et 2011, autour de 7 000 établissements, **a vu ses effectifs augmenter** entre 2014 et 2020 (+500 unités en 6 ans et demi). La croissance se poursuit encore plus nettement entre 2020 et 2023 (+310 établissements en 2 ans et demi). Tout l'alimentaire spécialisé est en hausse (+61 cavistes, +55 primeurs, +52 pâtisseries, +46 traiteurs, +24 boulangeries, +21 torréfacteurs, +13 fromagers, +8 poissonneries...) sauf les boucheries (-28) et la vente de produits surgelés (-2 unités). La légère hausse des magasins alimentaires généralistes est portée par les supermarchés et les petites alimentations générales qui s'accroissent chacun d'une dizaine d'unités. Entre 2020 et 2023, les

La concurrence du e-commerce est de plus en plus visible : -621 commerces d'habillement, chaussures, bijouterie, -70 commerces d'équipement de la maison.

drives piétons « solos »¹ se sont développés (+42) principalement à travers les enseignes « Auchan » (+29) et « E.Leclerc » (+6).

L'enquête 2023 montre un « tassement » des magasins « bio » à Paris : -518 en 2023 contre 530 en 2020. Alors qu'ils avaient un rythme de croissance fort (+56 % entre 2014 et 2017 puis +54 % entre 2017 et 2020), les commerces proposant ou utilisant des produits « bio » affichent une baisse de leurs effectifs lors de l'enquête 2023 avec 12 établissements de moins, soit -2 %.

La majorité des commerces « bio » relève du secteur alimentaire (les trois quarts des magasins « bio » en 2023, soit 386 établissements) au sein duquel une hausse s'observe (+12 établissements) : +25 boulangeries, +6 primeurs, +4 cavistes, et -26 supérettes, sur 175 recensées en 2020. Du fait de l'inflation et de la crise du pouvoir d'achat amorcée dès le printemps 2022, 11 supérettes ont adapté leur offre alimentaire et ne sont plus entièrement bio, 7 autres se transforment en une autre activité et 10 autres deviennent vacantes ou effectuent des travaux.

Les autres secteurs d'activité bio enregistrent une diminution du nombre de leurs effectifs de -24 unités avec des baisses observées pour la restauration (-9 établissements) ou encore la santé-beauté (parapharmacies avec -14 magasins).

Le commerce non alimentaire apparaît plutôt en berne (-856 établissements entre 2020 et 2023). La concurrence du e-commerce est de plus en plus visible sur les commerces **d'équipement de la personne** (habillement, chaussures, bijouterie) : -621 établissements (-1 106 entre 2017 et 2020) et **d'équipement de la maison** : -70. Ces disparitions se relient à la faillite de plusieurs grandes enseignes comme Camaïeu, André, San Marina et au développement de la seconde main. On dénombre en 2023 67 nouvelles friperies. Certaines grandes enseignes se sont d'ailleurs lancées dans la vente de vêtements en ligne (livraison ou le click & collect),

en plus de leur offre traditionnelle en magasin, en y réservant un espace dans leurs boutiques ou via une plateforme numérique dédiée comme « Zara ».

Les commerces relevant de **la culture et des loisirs** voient aussi leurs effectifs diminuer (-129), sauf la vente et réparation de vélos (+69). Malgré le relatif maintien pour la première fois depuis plus de 20 ans des librairies (-8 seulement alors qu'elles baissaient de -64 unités entre 2017 et 2020), les « commerces culturels », définis comme le regroupement de 5 autres activités en plus des librairies, voient leurs effectifs diminuer entre 2020 et 2023 : vente de livres anciens (-9), fabrication et vente d'instruments de musique (-13), disquaires (-23), galeries d'art (-24) et antiquaires (-37)

Le bricolage et le jardinage connaissent également des baisses (-51 commerces) plus importantes que celles observées au cours de la période précédente (-6 % entre 2020 et 2023 contre -3 % entre 2017 et 2020) notamment pour les fleuristes (-24 magasins).

En dehors de l'alimentaire, seul le secteur de la santé et de la beauté continue de voir ses effectifs progresser, plus fortement que précédemment : +87 magasins (+65 entre 2017 et 2020) sous l'impulsion des magasins vendant des prothèses auditives (+61 commerces, soit +49 % entre 2020 et 2023) en lien avec la mise en place du remboursement intégral de certains modèles depuis le 1^{er} janvier 2021, ainsi que le développement très rapide des commerces de vente de produits à base de CBD (+89 magasins, soit +405 %).

Les agences subissent aussi les conséquences de la dématérialisation des échanges, leur nombre ne cesse de diminuer depuis 2007, où elles étaient près de 4 700, contre environ 3 900 en 2023. Entre 2020 et 2023, les agences de voyages (-79 établissements), les banques (-77 agences), les agences immobilières (-68 établissements),

¹ – Les drives piétons « solos », à la différence des drives piétons accolés ne sont pas liés à un supermarché. Ils sont généralement de petite taille (- de 100 m²) et proposent un nombre d'articles équivalent à celui d'un hypermarché.

les cabinets d'assurance (-64) subissent cette concurrence de plus en plus rude des services en ligne.

Après six années de forte progression de leurs effectifs, autour de +4 % à +5 % au cours des trois dernières enquêtes, s'observe un **ralentissement de l'augmentation des bars et restaurants** (+189 depuis 2020 au lieu de +632 entre 2017 et 2020) avec seulement +1 % entre 2020 et 2023. L'impact de la période de Covid-19 semble avoir été différé de plusieurs mois et un renversement de tendance apparaît, la restauration traditionnelle qui progressait de +5 % entre 2017 et 2020 connaît une évolution négative de -2 % (-105 établissements) entre 2020 et 2023. Les brasseries pâtissent également de cette baisse plus soutenue (-93 établissements contre -58 entre 2017 et 2020) depuis 2020.

À l'image des tendances observées entre 2017 et 2020 dans le secteur, c'est une nouvelle fois **la restauration rapide** (+352 établissements, soit +10 %) qui insuffle une dynamique au secteur entre 2020 et 2023 et est à l'origine de la progression globale des cafés et restaurants (+189 établissements). Sur 4027 établissements, seulement 748 (19 %) relèvent d'un réseau commercial comme les enseignes McDonald's (69) ou Subway (37).

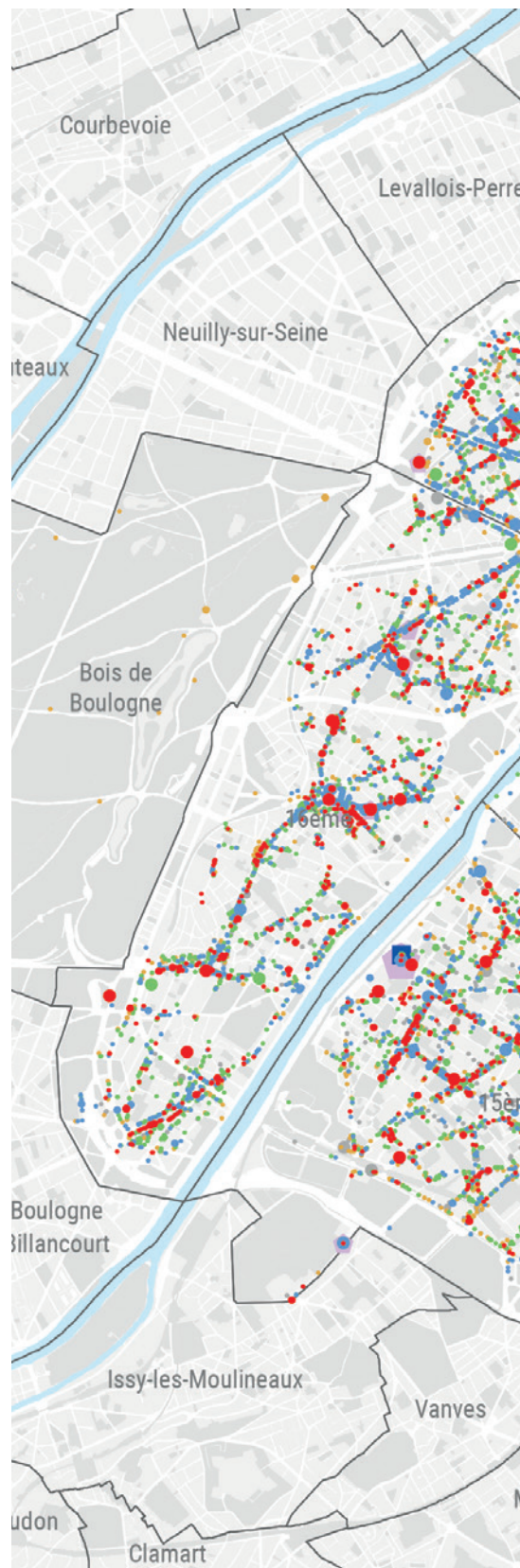
Les salles de sport se portent bien malgré une dynamique de progression moins soutenue, alors qu'elles augmen-

taient de 34 %, soit +114 salles entre 2017 et 2020, elles continuent d'augmenter mais à hauteur de 8 %, soit +38 salles supplémentaires seulement.

Les magasins de vente, réparation et location de vélos continuent leur développement, à un rythme encore plus soutenu que lors de la période précédente, ils augmentent de 39 %, soit +69 magasins supplémentaires contre 32 % et +43 magasins entre 2017 et 2020.

Le parc hôtelier est en augmentation (+18) mais surtout il se transforme vers une offre de standing plus élevée. Les hôtels avec 1 et 2 étoiles sont en constante diminution (- 492 établissements depuis 20 ans) et les hôtels 3, 4 et 5 étoiles et Palaces sont toujours plus nombreux (+530 depuis 20 ans). L'ensemble de l'offre d'hébergement est plus important qu'auparavant car la montée en gamme inclut souvent des agrandissements.

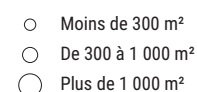
On constate enfin **une diminution du nombre de commerces affiliés à un réseau d'enseignes**. Alors qu'ils progressaient jusqu'en 2014, les réseaux d'enseignes ont connu une stabilité entre 2014 et 2017 puis une diminution entre 2017 et 2020 (-5 %, soit -800 magasins), tendance qui se confirme entre 2020 et 2023 avec la perte de plus de 600 établissements (-4 %). Cela s'explique par les nombreuses fermetures de magasins de chaîne d'équipement de la personne (-290 magasins), d'agences bancaires (-68) ou d'assurance (-40).



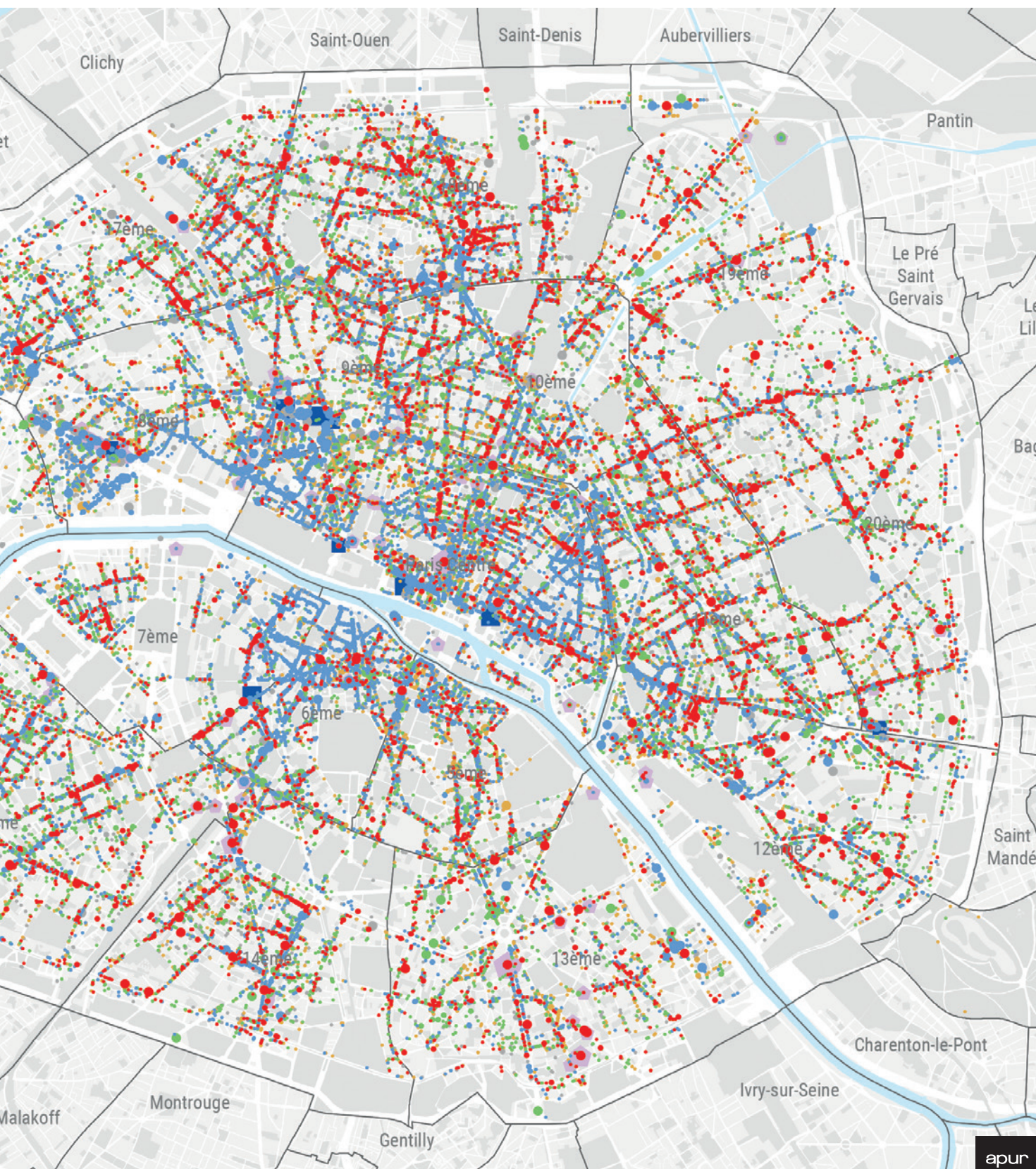
TYPE DE COMMERCES



Surface du local



Source : Apur - BDCOM 2023



Une augmentation modérée de la vacance après la crise sanitaire

Alors que le précédent taux de vacance avait été calculé juste avant le deuxième confinement d'octobre 2020, celui de l'enquête 2023 reflète précisément la situation d'après Covid-19 et la fin des différents plans d'aides dont avaient pu bénéficier un certain nombre de commerces. **Ce taux de vacance en 2023 est de 10,9 %** des locaux alors qu'il était de 10,2 % en octobre 2020, soit une hausse mesurée comparée à la période difficile écoulée (+0,7 point).

Au total en 2023, 9059 locaux sont vides alors qu'ils étaient 8541 en octobre 2020, soit **+518 nouveaux locaux vacants**. Parmi ces locaux vacants, il est possible de distinguer **les locaux qui sont en travaux** au moment de l'enquête, ce qui laisse présager de l'arrivée d'une nouvelle activité très prochainement. Au sein des 9059 locaux vacants recensés en 2023, 1565 étaient en travaux, soit 17 %. Lors de l'enquête précédente de 2020, le nombre de locaux en travaux était plus restreint (15 %).

Représentée à l'échelle des conseils de quartiers, qui correspondent peu ou prou à une échelle de quartier vécu par les habitants au quotidien, la carte ci-contre dessine une vacance commerciale plus élevée dans les quartiers périphériques du nord-est de Paris. La vacance des locaux est importante, souvent supérieure à 16 %, dans nombre de quartiers du nord de Paris, notamment dans le 18^e.

La part des locaux vacants est faible (moins de 8 %) dans les quartiers résidentiels les plus aisés comme les 6^e, 7^e et 16^e arrondissements et le Marais. Dans les quartiers populaires de l'est, la situation est plus contrastée mais toujours avec une part plus importante de locaux vacants sauf au sud du 20^e (Plaine-Lagny). Dans les autres parties de la Capitale (Quartier Central des

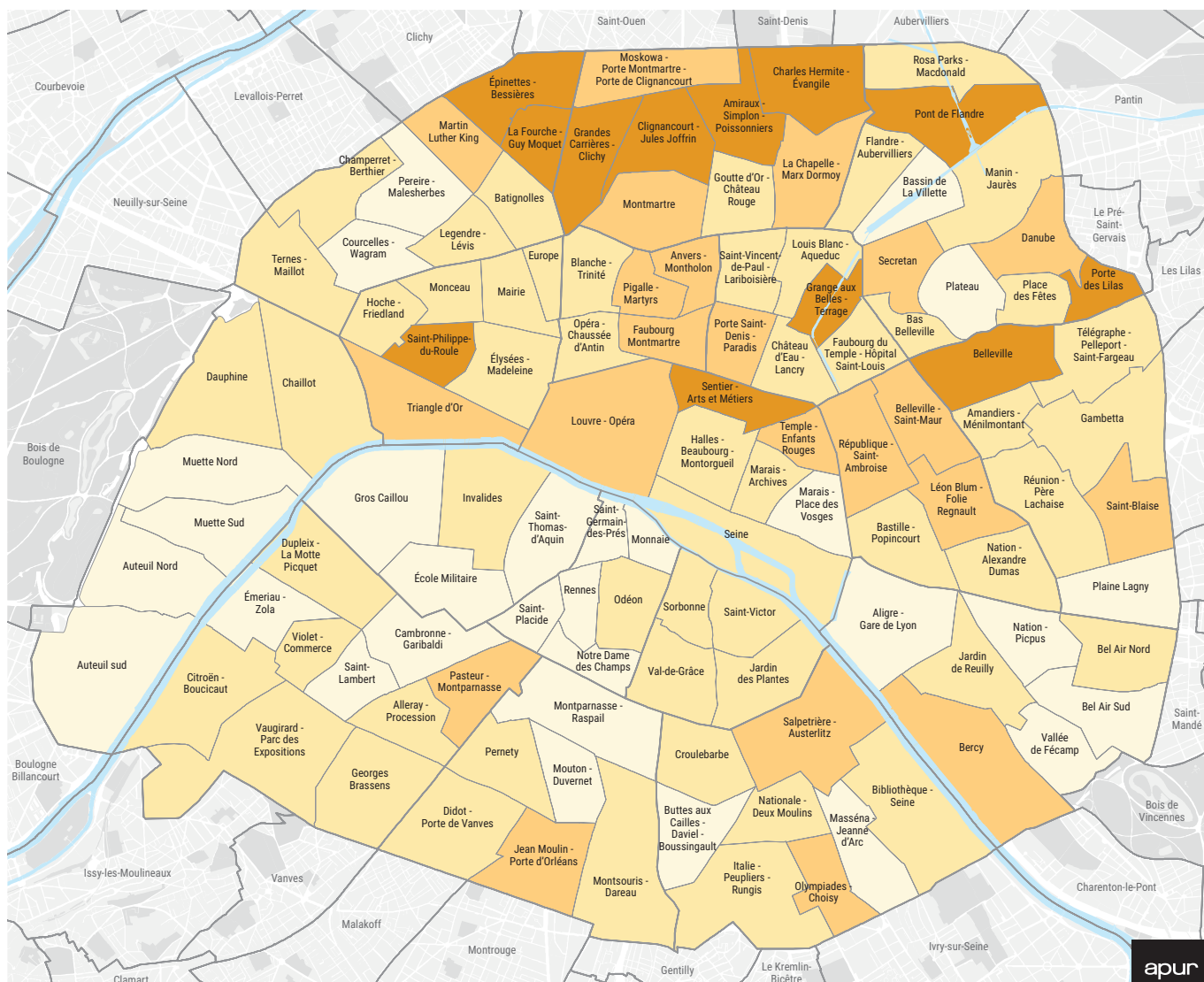
Affaires, quartiers centraux et reste de la Rive Gauche) la part des locaux vacants est proche de la moyenne parisienne (10,9 %).

L'évolution du taux de vacance entre 2020 et 2023 par conseil de quartiers est contrastée. C'est le cas dans les quartiers résidentiels très aisés (6^e, 7^e et 16^e) où une variété d'évolutions s'observe alors que le taux de vacance reste partout bas. Dans les quartiers de bureaux, le taux de vacance augmente, en lien avec un accroissement du télétravail. Dans les quartiers touris-

tiques, la situation varie d'un quartier à l'autre avec une hausse de la vacance à Montmartre, près de l'Opéra ou des Champs Elysées alors que la vacance recule dans le Marais, aux Halles ou à Saint-Germain-des-Prés. Le recul de la vacance est une des conséquences d'un embourgeoisement récent ou en cours dans certains quartiers des 10^e et 11^e (Sentier, Château d'Eau, Faubourg du Temple, Bas Belleville...). Enfin, dans les quartiers du nord de Paris, la vacance progresse (Epinettes, Porte Montmartre, Amiraux-Simplon, Pont de Flandre...).

TAUX DE VACANCE EN 2020 ET 2023 ET ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE

	2023	2020	Évolution 2020-2023
1 ^{er}	11,8 %	11,2 %	0,6
2 ^e	14,2 %	14,2 %	0,0
3 ^e	12,9 %	11,9 %	1,0
4 ^e	9,0 %	10,0 %	-1,0
5 ^e	9,3 %	9,1 %	0,2
6 ^e	8,1 %	7,8 %	0,3
7 ^e	7,3 %	7,0 %	0,3
8 ^e	11,9 %	10,4 %	1,5
9 ^e	12,4 %	10,1 %	2,3
10 ^e	12,0 %	13,0 %	-1,0
11 ^e	11,5 %	10,6 %	0,9
12 ^e	8,1 %	8,0 %	0,1
13 ^e	10,4 %	9,4 %	1,0
14 ^e	9,5 %	8,8 %	0,7
15 ^e	9,3 %	9,1 %	0,2
16 ^e	7,4 %	8,0 %	-0,6
17 ^e	11,0 %	9,5 %	1,5
18 ^e	14,3 %	11,8 %	2,5
19 ^e	11,9 %	12,1 %	-0,2
20 ^e	12,3 %	12,0 %	0,3
Paris	10,9 %	10,2 %	0,7



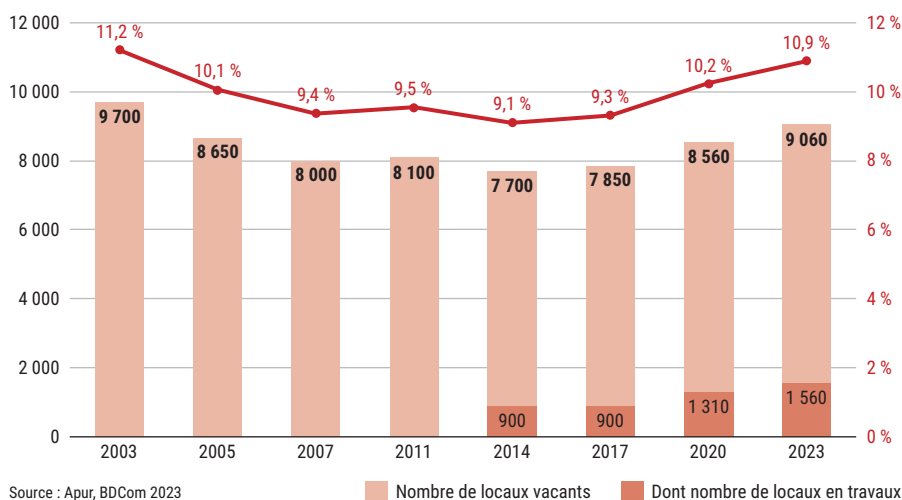
TAUX DE VACANCE PAR CONSEILS DE QUARTIER

Part des locaux vacants dans le total des locaux en RDC en 2023

- Moins de 8 %
- De 8 % à 12 %
- De 12 % à 16 %
- Plus de 16 %

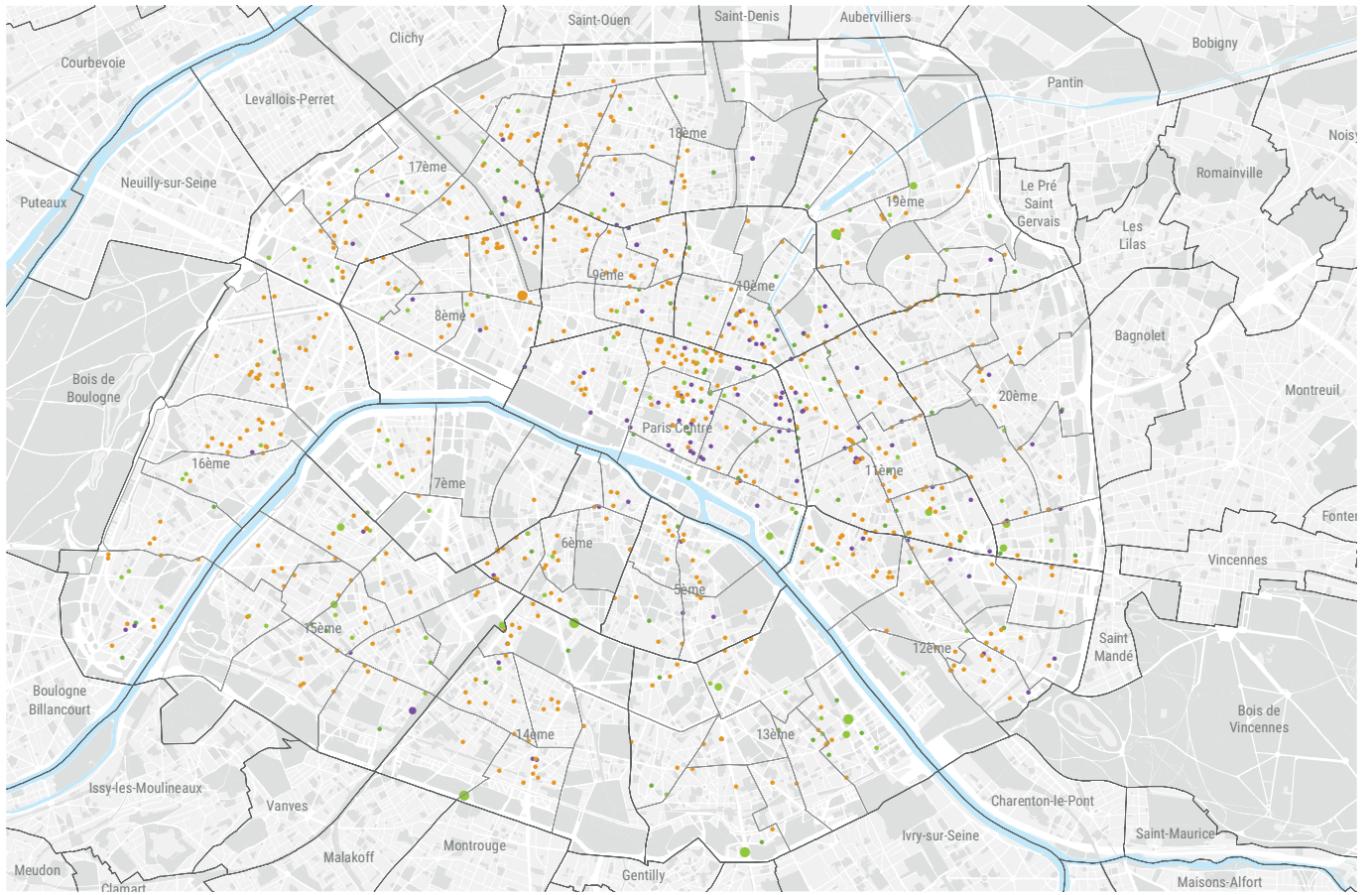
Moyenne Paris = 10,9 %
Source : Apur - BDCOM 2023

NOMBRE DE LOCAUX VACANTS DEPUIS 2003



Source : Apur, BDCOM 2023

■ Nombre de locaux vacants ■ Dont nombre de locaux en travaux



CRÉATION DE COMMERCES ÉMERGENTS ENTRE 2020 ET 2023



Commerces émergents

- Vélo
- Salles de sport
- Seconde main (friperie)
- Santé - Bien-être (institut de beauté, onglerie, tatouage, vente de prothèses auditives, vente de CBD)

Surface du local

- Moins de 300 m²
- De 300 à 1 000 m²
- Plus de 1 000 m²

Source : Apur - BDCOM 2023 (code activité : CE203, SA405, SA406, CB109, CC103, SA202, SA203, SA207)

Cette note correspond aux premiers résultats de la BDCOM 2023, dans l'attente d'un rapport plus détaillé, dont la publication est prévue en novembre 2023.

Il analysera les évolutions du commerce à Paris depuis 2000, pour chaque arrondissement et pour des thématiques particulières, comme les commerces biologiques, les commerces culturels (librairies...), les magasins de vente et réparation de vélos. Les données sur les marchés découverts, les commerces présents dans les stations de métro seront intégrés. Le rapport reviendra aussi sur les conséquences de la crise sanitaire de la Covid-19 et sur les activités plus particulièrement impactées (l'équipement de la personne notamment).

Directeur et directrice de la publication :

Alexandre LABASSE
Patricia PELLOUX

Note réalisée par : **Bruno BOUVIER,**
François MOHRT

Sous la direction de : **Stéphanie JANKEL**

Cartographie et traitement statistique :
Gustavo VELA

Photos et illustrations :
Apur sauf mention contraire

Mise en page : **Apur**

www.apur.org

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

