

8 février 2021

Premiers résultats de l'enquête BDCOM 2020

Etat des commerces à Paris

Un nouveau recensement de tous les locaux situés en rez-de-chaussée à Paris a été réalisé en octobre 2020 par l'Apur, 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, de la rue, voire de l'adresse. Elles servent aussi de point d'appui depuis 20 ans aux actions publiques mises en œuvre pour soutenir le tissu commercial parisien.

L'enquête 2020 s'est déroulée dans un contexte marqué par 2 périodes de fermetures des commerces et activités, dits non essentiels, en raison de la crise sanitaire de la COVID 19.

Cette nouvelle enquête BDCOM aurait dû se dérouler en mars, comme c'est le cas tous les 3 ans depuis 20 ans. Elle a bien démarré le 3 mars mais a dû être interrompue brutalement avec la mise en place du 1^{er} confinement le 14 mars. Seulement 40% des locaux ont pu être alors enquêtés, principalement dans les arrondissements centraux. Il a donc été décidé de recommencer toute la collecte quand les commerces auraient réouvert.

Les évolutions décrites dans cette note se basent donc sur cette 2^e enquête, qui a eu lieu entre le 1^{er} et le 29 octobre 2020, c'est-à-dire à un moment où les commerces étaient ouverts, juste avant la mise en place du 2^e confinement.

Cette note présente les premiers résultats de l'enquête, en attendant la publication d'un rapport d'étude détaillé fin mars 2021.

En 2020, 83 400 locaux ont été recensés, dont 61 500 sont des commerces, des bars et restaurants et des services commerciaux. Ces 83 400 locaux parisiens situés en rez-de-chaussée se répartissent entre 74% de commerces et services (61 500 établissements), 15,5% de locaux installés dans d'anciennes boutiques qui ne sont pas des commerces tels que des bureaux, des activités médicales ou bien encore des commerces de gros (13 100 locaux) et 10,5% de locaux vacants (8 760 locaux).

Au sein de ces 83 400 locaux, **le nombre de commerces et services baisse (-1 164 entre 2017 et 2020) et le nombre de locaux vacants augmente de 1,2 points passant de 9,3% à 10,5% de l'ensemble des locaux (+911 locaux).**

Cette légère augmentation de la vacance est à relier à la crise sanitaire et économique de la Covid-19, mais aussi aux événements que Paris connaît depuis deux ans et demi (mouvement des « gilets jaunes » depuis fin 2018 qui a souvent obligé les commerces à fermer le samedi, jour de plus forte affluence ; incendie de la cathédrale Notre-Dame de Paris le 15 avril 2019 ; grèves des transports fin 2019).

Enfin, les autres locaux situés en rez-de-chaussée baissent légèrement (-379 entre 2017 et 2020). Cela correspond à une baisse du nombre de commerces de gros, qui se poursuit (-36,6%, -580 magasins environ). Il ne reste plus qu'un millier de ces locaux dans Paris. Il y en avait 3 280, il y a 20 ans, en l'an 2000. A l'inverse, le nombre de locaux occupés par des activités médicales, en constante augmentation depuis une quinzaine d'années, continue de progresser entre 2017 et 2020 (+9,3%, +179 locaux).

1/ Evolutions des commerces par secteur d'activités entre 2017 et 2020 : des résultats qui prolongent les tendances observées lors des précédentes enquêtes

Les résultats de l'enquête réalisée en 2020 montrent la poursuite des évolutions constatées lors de la dernière enquête (2017) : hausse du nombre de bars et restaurants, du secteur de la santé-beauté et du bien-être ; diminution du nombre des commerces non alimentaires (en particulier le secteur de l'habillement) et des agences bancaires et de voyage. Le nombre de supérettes continue d'augmenter, et cette progression est principalement portée par celles qui proposent une offre « bio ».

Le **secteur alimentaire** (environ 7 700 magasins), dont le nombre de magasins était resté globalement stable entre 2003 et 2011, a vu ses effectifs augmenter entre 2014 et 2017. La croissance se poursuit entre 2017 et 2020 (+1,5%, +115 établissements). On constate deux mouvements : la stabilité du nombre de commerces spécialisés (5 470 boulangeries, boucheries, primeurs...), et la progression du nombre de commerces généralistes avec +5%, +105 établissements (supérettes, supermarchés, Monoprix...mais aussi les épicerie de quartier). Parmi ceux-ci, les supérettes « classiques » représentent plus de la moitié des créations (55 sur 105), dont la plupart (40) vendent uniquement des produits « bio » (+ 12 Naturalia, +11 Biocoop et +6 Bio C'Bon).

La majorité des **commerces « bio »** relève du secteur alimentaire (7 commerces « bio » sur 10 en 2020) mais les autres secteurs d'activité voient leurs effectifs « bio » augmenter d'une centaine d'établissements. C'est le cas de la restauration (+46 établissements), des services aux particuliers (coiffeurs, instituts de beauté, +24 établissements) ou encore de la santé-beauté (parfumeries avec +9 magasins). Le nombre de commerces proposant ou utilisant des produits « bio » (493 en tout en 2020) continue de croître de façon importante, comme lors du précédent recensement (+47% entre 2014 et 2017). La collecte d'octobre 2020 dénombre ainsi près de 200 commerces « bio » supplémentaires, soit une progression de leur effectif de +65% par rapport à 2017.

La **santé-beauté et le bien-être** (environ 2 900 magasins aujourd'hui) progresse depuis 2011 et connaît une nouvelle hausse entre 2017 et 2020 (+1,5%, 44 établissements en plus) avec une augmentation des parfumeries (+60 environ), des magasins de vente de prothèses auditives (+13 établissements). On constate, en revanche, une baisse du nombre de pharmacies (-60 environ et 900 pharmacies en activité en 2020). Cette diminution se relie peut-être à la concurrence qu'exercent les parapharmacies (dont l'effectif augmente de 18% depuis 2017) mais aussi à la baisse de la population parisienne constatée depuis une dizaine d'années. Rappelons que plus de 90% des Parisiens habitent à moins de 5 minutes d'une pharmacie, ce taux n'est que d'un peu plus de 50% pour les habitants de la Métropole hors Paris¹. Les activités de services liées aux soins du corps accompagnent ce mouvement de hausse des commerces et services du secteur de la santé-beauté, avec plus d'ongleries (+112 établissements), d'instituts de beauté (+43 établissements), salons de massage (+40 environ), salles de sport spécialisées (+75 environ) et, dans une moindre mesure, de coiffeurs (+20).

La vente, réparation, location de vélos et vélos électriques augmente sur un rythme proche de celui observé lors de la précédente enquête (+38 établissements).

Le nombre de **cafés et restaurants** (environ 15 200 établissements), en forte hausse depuis 2011 continue de croître (+4,5%, +660 établissements). Cette hausse est le fait des restaurants asiatiques (+180 établissements) et des restaurants européens (+90) mais surtout la restauration rapide assise (+280 environ). Cette catégorie inclut à la fois les « fast food » type McDonald's mais aussi des enseignes plus récentes et bio comme Exki ainsi que de petits établissements indépendants qui sont ceux qui progressent le plus en proportion. Dans le même temps, la lente baisse des brasseries (-30 établissements) et des cafés-tabacs (-15 environ) se poursuit.

¹ Apur, « Les commerces du quotidien dans le Grand Paris », note n°188 (novembre 2020)

En 2020, les bars, cafés et restaurants qui représentent 1 commerce sur 4 à Paris en 2020, sont très impactés par la crise sanitaire et de longues périodes de fermeture. Il est donc possible qu'un renversement de tendance s'observe dans les mois à venir.

Le nombre de **services aux particuliers** (environ 12 550 établissements) reste stable entre 2017 et 2020 mais avec des évolutions assez marquées pour certaines activités : baisse des agences de voyage (-100 établissements), de l'artisanat du bâtiment (-100 établissements), des blanchisseries (-47) et, à l'inverse, la hausse des activités de services liées aux soins du corps.

Le nombre d'**agences** (environ 4 200 établissements), en baisse depuis 2007, est toujours en diminution entre 2017 et 2020 (-4,3%, -190 établissements environ), concurrencé par la digitalisation des services, essentiellement les banques (-120 environ), les assurances (-90 environ) alors que les agences immobilières sont plus nombreuses (+90 environ).

Les commerces d'**équipement de la personne** (environ 7 300 magasins), dont le nombre est longtemps resté stable, enregistrent depuis 2014 une baisse qui se poursuit et s'amplifie entre 2017 et 2020, en lien avec la hausse de la vente en ligne. Le secteur perd 1 100 magasins (-13%), notamment l'habillement avec environ -700 commerces en moins (seule la seconde main augmentant quant à elle très légèrement : +8 magasins), le secteur de la chaussure (-230 magasins) et même la bijouterie et les montres (-120). Cette baisse touche plus, en proportion, les commerces appartenant à un réseau d'enseigne que les magasins indépendants, avec par exemple -12 magasins André, -11 magasins Camaïeu, -10 magasins Du Pareil au Même ou -8 magasins Célio.

Les magasins de **décoration de la maison** (environ 2 650 magasins) sont en baisse continue depuis une quinzaine d'années. Ils enregistrent une baisse plus marquée encore entre 2017 et 2020 (-10,5%, -310 établissements environ). Elle concerne les magasins de meubles (-70 environ), les antiquaires (-75 environ) mais aussi les bazars (-55 environ).

Les **magasins de bricolage et jardinage** (environ 900 magasins), eux aussi en constante diminution depuis 2003, sont encore un peu moins nombreux (-3%, -27 magasins), commerces de bricolage (-10) et fleuristes (-18).

Les **commerces culturels et de loisirs** (environ 5 300 magasins), en diminution depuis 2005, sont aussi moins nombreux depuis 2017 (-5,1%, -285 magasins environ), impactés notamment par la concurrence de la vente en ligne. Ce sont particulièrement les librairies qui voient leurs effectifs diminuer plus fortement qu'au cours de la période précédente (-58 en 3 ans), la vente de presse (-56), la vente d'articles souvenirs (-70 environ), les galeries d'art (-50 environ), les magasins d'informatique (-45 environ), de jouets (-29).

Dans ce secteur, certaines activités, cependant, enregistrent des progressions, c'est le cas pour la téléphonie discount et vente d'accessoires (+95 environ). Plus surprenant, les magasins de cigarettes électroniques, apparus entre 2011 et 2014, dont le nombre avait connu une baisse entre 2014 et 2017, se remettent à augmenter sur cette dernière période (+30 environ).

Les magasins de **vente et réparation automobile** (environ 800 établissements), en diminution continue depuis 20 ans, sont une nouvelle fois en recul (-8%, -70 établissements environ) : baisse du nombre de concessionnaires (-20 environ), de garages (-20 environ), de location de véhicules (-22), de stations-services (-10 environ).

ÉVOLUTIONS DU NOMBRE DE COMMERCES PAR SECTEURS D'ACTIVITÉS ENTRE 2017 ET 2020

À LA HAUSSE ↗

Restaurants traditionnels	340	5,6 %
Restaurants de type rapide	327	10,0 %
Ongleries	112	32,2 %
Téléphonie discount et réparation	96	26,7 %
Parfumeries	58	9,1 %
Supérettes	55	9,0 %
Services à la personne (aide à domicile, nettoyage, gardes...)	41	18,1 %
Vente, location et réparation de vélos	38	29,5 %
Primeurs	32	8,7 %

À LA BAISSSE ↘

Boucheries	-32	-5,8 %
Bazars	-55	-16,8 %
Vente de journaux	-56	-32,6 %
Magasins de souvenirs	-71	-18,3 %
Magasins de meubles	-74	-10,3 %
Antiquaires	-74	-15,4 %
Agences de voyages	-98	-15,5 %
Agences bancaires	-120	-9,9 %
Magasins de chaussures	-229	-23,2 %
Commerces de gros fabrication textile-habillement	-467	-45,8 %
Magasins de vêtements prêt-à-porter	-714	-14,9 %

NATURE DES LOCAUX RECENSÉS EN 2020

Arr.	Locaux 2020	Commerces et services 2020	Commerces et services 2017	Évolution commerces et services 2017-2020		Autres locaux 2020	Vacants 2020		Évolution vacants 2017-2020	
				Nombre	%		Nombre	%	Nombre	%
1 ^{er}	2 882	2 229	2 347	-118	↘ -5,0 %	161	492	17,1 %	57	↗ 13,1 %
2 ^e	3 030	1 934	1 917	17	→ 0,9 %	662	434	14,3 %	103	↗ 31,1 %
3 ^e	3 160	2 082	2 005	77	↗ 3,8 %	703	375	11,9 %	78	↗ 26,3 %
4 ^e	2 359	1 909	2 002	-93	↘ -4,6 %	211	239	10,1 %	107	↗ 81,1 %
5 ^e	3 041	2 385	2 508	-123	↘ -4,9 %	367	289	9,5 %	69	↗ 31,4 %
6 ^e	3 477	2 993	3 107	-114	↘ -3,7 %	214	270	7,8 %	88	↗ 48,4 %
7 ^e	2 570	2 090	2 127	-37	↘ -1,7 %	300	180	7,0 %	11	↗ 6,5 %
8 ^e	3 914	3 225	3 451	-226	↘ -6,5 %	282	407	10,4 %	126	↗ 44,8 %
9 ^e	4 704	3 625	3 714	-89	↘ -2,4 %	601	478	10,2 %	60	↗ 14,4 %
10 ^e	5 001	3 577	3 588	-11	→ -0,3 %	770	654	13,1 %	82	↗ 14,3 %
11 ^e	6 930	4 674	4 627	47	↗ 1,0 %	1 523	733	10,6 %	44	↗ 6,4 %
12 ^e	4 463	3 270	3 328	-58	↘ -1,7 %	828	365	8,2 %	4	↗ 1,1 %
13 ^e	3 535	2 560	2 616	-56	↘ -2,1 %	640	335	9,5 %	-2	→ -0,6 %
14 ^e	3 779	2 723	2 784	-61	↘ -2,2 %	721	335	8,9 %	2	→ 0,6 %
15 ^e	6 184	4 581	4 728	-147	↘ -3,1 %	1 037	566	9,2 %	51	↗ 9,9 %
16 ^e	3 941	3 243	3 358	-115	↘ -3,4 %	381	317	8,0 %	67	↗ 26,8 %
17 ^e	6 204	4 537	4 614	-77	↘ -1,7 %	1 072	595	9,6 %	73	↗ 14,0 %
18 ^e	6 802	4 909	4 814	95	↗ 2,0 %	1 090	803	11,8 %	-107	↘ -11,8 %
19 ^e	3 317	2 286	2 304	-18	→ -0,8 %	630	401	12,1 %	-7	↘ -1,7 %
20 ^e	4 106	2 709	2 766	-57	↘ -2,1 %	901	496	12,1 %	5	↗ 1,0 %
Paris	83 399	61 541	62 705	-1 164	↘ -1,9 %	13 094	8 764	10,5 %	911	↗ 11,6 %

Source : Apur, BDCCom 2020

Note de lecture : Les locaux en rez-de-chaussée peut-être des commerces et services, des autres locaux ou des locaux vacants. Dans le 1^{er} arrondissement, le nombre total de locaux en rez-de-chaussée est de 2 882 en 2020, dont 2 229 sont des commerces ou des services commerciaux (ils étaient 2 347 en 2017). L'évolution de ces commerces et services entre 2017 et 2020 est de -118 commerces, soit -5 %. On y compte aussi 161 autres locaux en rez-de-chaussée et 492 locaux vacants, soit 57 locaux vacants de plus depuis 2017 (+13,1 %).

2/ Une diminution globale du nombre de commerces et services et une légère augmentation de la vacance constatée fin 2020.

Entre 2017 et 2020, on constate que le nombre de commerces et services a diminué de 1 164 unités. Cela correspond à une baisse de 1,9% de l'ensemble des commerces et services présents dans la capitale en 3,5 ans. On retrouve en 2020 un nombre de commerces très proche de celui observé en 2011.

Les 1 164 commerces et services perdus par rapport à 2017 correspondent au solde d'un nombre bien plus important de mouvements. Entre 2017 et 2020, les rez-de-chaussée parisiens ont été le cadre d'environ 9 800 mouvements (créations, disparitions et transformations en autres types de locaux comme des logements qui pour certains d'entre eux seront proposés en location meublée touristique, ce qui constitue la disparition d'un commerce puis d'un logement). S'ajoute à cela 6 900 changements d'activités au sein de l'ensemble des commerces et services. Cela représente un total de 16 700 mutations qui témoigne d'une forte vitalité du tissu commercial parisien. Entre 2017 et 2020, 27 % des commerces ont connu une mutation, soit un niveau supérieur à celui observé entre 2014 et 2017 (14 400 mutations, soit 23%).

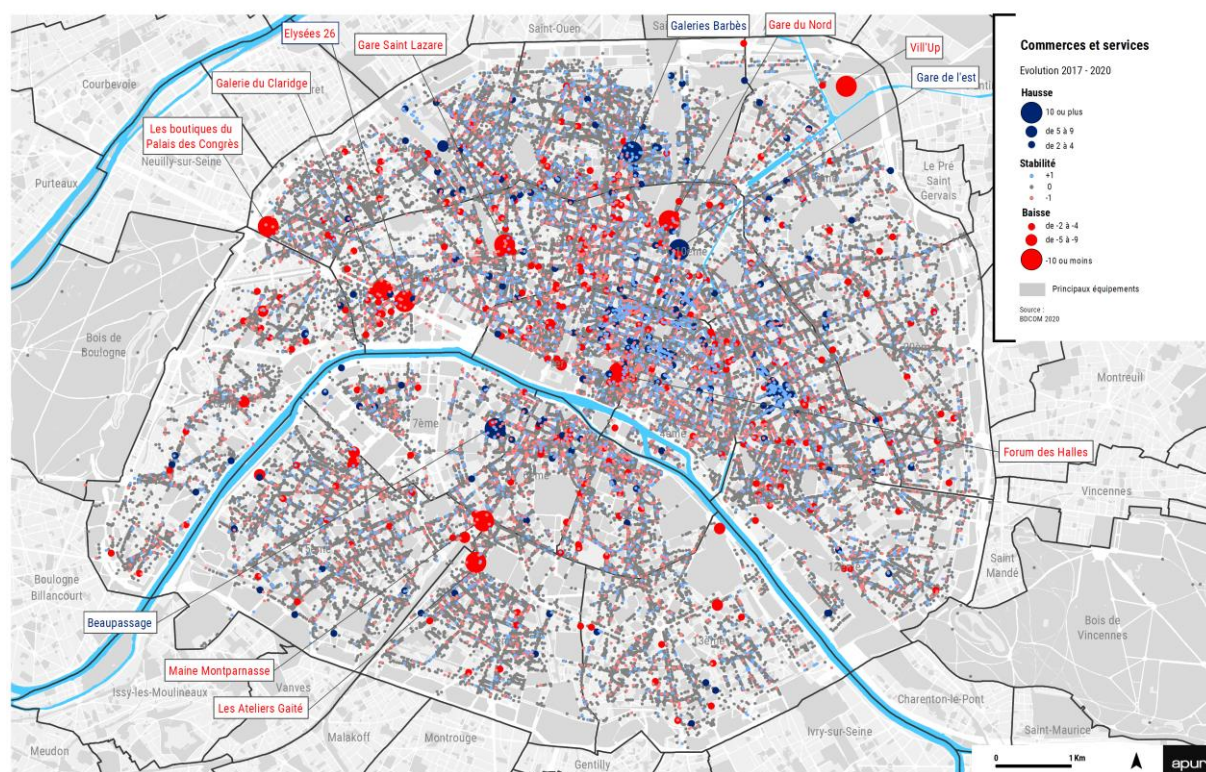
La vacance des locaux augmente entre 2017 et 2020 puisque l'on recense plus de 900 nouveaux locaux vacants en pied des immeubles parisiens. En 2020, dans tout Paris, 8 760 locaux sont vides, contre 7 850 en 2017. La part de la vacance passe ainsi de 9,3% à 10,5% entre 2017 et 2020. Lors de l'enquête, parmi les locaux vacants, il a été possible de repérer les **locaux en travaux**, laissant espérer l'arrivée d'une activité à court ou moyen terme. Parmi les 8 760 locaux vacants, 1 520, soit 17%, étaient en travaux. En 2017 le nombre et la part de ces locaux vacants pour cause de travaux étaient plus limités : 900, soit 11% de l'ensemble des locaux vacants. Une explication probable de cette forte augmentation des locaux en travaux est sans doute liée à la pandémie de la Covid-19 qui, avec l'instauration de confinements successifs et l'interdiction d'ouvrir pour certains types de commerces comme ceux de la restauration par exemple, donne l'occasion à certains commerçants de réaliser des travaux au sein de leurs établissements.

Cette note correspond aux premiers résultats de la BDCOM 2020, l'exploitation de l'enquête n'étant pas entièrement terminée. L'Apur prépare un rapport qui sera publié en mars 2021.

Il analysera les évolutions du commerce à Paris depuis 2000, pour chaque arrondissement et pour certaines zones particulières, comme les zones touristiques internationales (ZTI). Les données sur les marchés découverts, les commerces présents dans les stations de métro et de RER et le long des quais de la Seine seront intégrées. Le rapport reviendra aussi sur l'impact des actions publiques en faveur des commerces ainsi que sur les mesures de soutien liées à la crise sanitaire de la Covid-19.

Enfin, de nouvelles données, enquêtées pour la 1^{re} fois en 2020, seront analysées dans le rapport en préparation : installations de terrasses sur l'espace public (y compris la présence d'appareil de chauffage) et la présence de panneaux publicitaires numériques derrière les vitrines de certains magasins.

EVOLUTION DES COMMERCES ET SERVICES ENTRE 2017 ET 2020



Note de lecture : La carte présente l'évolution en nombre de commerces et services pour chaque adresse. En gris, aucune évolution d'effectif n'est observée, en bleu une augmentation d'un ou plusieurs commerces a été constatée entre 2017 et 2020, en rouge une diminution du nombre de commerces a été constatée entre 2017 et 2020. Les 3 principales hausses et les 9 principales baisses ont été indiquées et correspondent notamment à des restructurations de centres commerciaux ou des rénovations de gares.