



ATELIER PARISIEN D'URBANISME - 17, BD MORLAND - 75004 PARIS - TÉL: 0142712814 - FAX: 0142762405 - <http://www.apur.org>

# **IMPACT DES TRAVAUX DE VOIRIE SUR L'ÉVOLUTION DES COMMERCES**

**Analyse des résultats de la Banque de données  
sur le commerce à Paris  
(2000-2003-2005)**

Janvier 2006



## SOMMAIRE

- Synthèse
- Les quartiers verts
- Les zones 30
- Les axes civilisés et autres actions de requalification de voirie
- La ligne de bus 38 – le réseau Mobilien
- Le tramway des boulevards des Maréchaux sud



## SYNTHESE

Les années 2002-2005 ont vu le lancement de nombreuses interventions sur la voirie parisienne dans le cadre notamment de la politique des « quartiers verts », des « axes civilisés » et de l'aménagement du tramway.

Au cours de cette période, 10 quartiers verts ont été réalisés et 33 kilomètres de voies ont été aménagés sur les « axes civilisés » et autres artères importantes. Parallèlement, les « zones 30 » engagées dans les années 1990 n'ont pas été abandonnées, elles ont été au contraire renforcées et complétées. Une trentaine de « zones trente » sont désormais achevées. La création du réseau mobilier a débuté avec l'aménagement de la ligne 38 sur un parcours de 12 kilomètres. Enfin les travaux du tramway des maréchaux-sud ont concerné 8 kilomètres de voie.

Ces opérations ont apporté des changements dans l'organisation et l'usage de la voirie, dont on peut se demander s'ils ont eu des conséquences sur le tissu commercial. Le renouvellement des commerces s'est-il accéléré, et si oui, au profit de quelles activités et au détriment de quelles autres ? Les cessations d'activité ont-elles augmenté sous l'effet des périodes travaux et de la réduction des possibilités de stationnement ?

Pour tenter de répondre à ces questions, la base de données sur le commerce BDCOM<sup>1</sup> a été mise à contribution. Les enquêtes réalisées en 2000, en 2003 et en 2005 permettent en effet d'observer les mutations commerciales sur tout le territoire parisien. Une exploitation de la base de données a donc été réalisée au niveau de tous les secteurs concernés par des travaux importants.

Plusieurs constats ressortent de cette première analyse :

### **1/ Les artères ayant fait l'objet de travaux se caractérisent par une densité de commerces supérieure à la moyenne parisienne**

Le premier constat a trait à la présence importante du commerce dans les secteurs touchés par les travaux. La majorité de ces quartiers sont denses en population et en commerces. A Paris la densité de commerce est en moyenne de 4,2 commerces pour 100 mètres de voie. Dans les « quartiers verts », elle est de 4,8 commerces pour 100 mètres de voie et de 4,3 dans les « zone 30 ». Sur le parcours de la ligne 38, première phase de réalisation du réseau mobilier, la densité de commerces est plus forte encore avec 11,5 commerces pour 100 mètres de voie.

La densité de commerces est plus hétérogène sur les « axes civilisés » et autres artères réaménagées, avec des valeurs parfois très fortes (rue de Rivoli, boulevard Haussmann, boulevard Saint Germain) et parfois faibles (boulevard des maréchaux Nord). Le parcours du tramway des maréchaux-sud ressort également par une densité commerciale relativement faible avec 3,7 commerces pour 100 mètres.

### **2/ Le nombre de commerces évolue conformément à la tendance parisienne**

L'évolution du nombre de commerces n'est pas différente dans les quartiers verts que sur l'ensemble du territoire parisien. De même pour les « zones 30 » et le parcours de la ligne 38. La variation observée s'inscrit exactement dans la tendance parisienne, avec une légère diminution du nombre de boutiques de 2000 à 2003 et une stabilisation de 2003 à 2005, voire une légère hausse.

---

(1) Base de données gérée dans le cadre d'un partenariat entre la Ville de Paris, la Délégation de Paris de la CCIP et l'Atelier Parisien d'Urbanisme. Cette base de données s'appuie sur un recensement exhaustif des commerces parisiens, actualisé régulièrement.

De 2003 à 2005, Paris a connu en effet une modeste augmentation de ses commerces (+ 0,1% par an) qui se retrouve – un peu accentuée - au niveau des « quartiers verts » (+ 0,3% par an), des « zones 30 » (+ 0,2% par an) et du tracé du 38 (+ 0,2%). Ces évolutions un peu plus favorables sont d'une ampleur trop modeste pour y voir un effet des aménagements locaux.

Les Maréchaux Sud enregistrent de leur côté une baisse du nombre de commerces (- 1,2% par an) qui pourrait être liée à des difficultés d'exploitation pendant la durée des travaux. Sur les grandes artères réaménagées, on remarque tantôt une hausse du nombre de commerces (boulevard Haussmann, boulevard de Sébastopol), tantôt une baisse (boulevard de Clichy, boulevard Saint-Germain, rue du faubourg Saint-Martin), pour des raisons qui se relient sans doute d'avantage aux conditions locales qu'aux travaux effectués.

On voit que ces évolutions – de hausse ou de baisse – ne sont pas réductibles aux aménagements de voirie, dont l'impact propre est impossible à mesurer sur une période aussi courte. Ce n'est sans doute pas avant la fin de la décennie qu'un bilan pourra être tiré dans ce domaine.

### **3/ La rotation commerciale semble se ralentir pendant la durée des travaux**

Le rythme des changements d'activité apparaît légèrement moins rapide dans les secteurs réaménagés qu'au niveau de Paris dans son ensemble. La rotation commerciale s'établit en effet à 12,2% au niveau de Paris alors que le taux obtenu est de 11,6% dans les quartiers verts, de 11,5% dans les zones 30 et de 10,0% sur les Maréchaux Sud.

Ces taux moins élevés qu'à Paris semblent traduire une attitude d'attente chez certains vendeurs, dans le but de tirer parti des aménagements réalisés au niveau de la transaction commerciale. Une partie des cessions seraient ainsi différées de quelques mois ou de quelques années.

### **4/ Des changements se font jour dans la typologie des commerces**

Dans les « quartiers verts » et « zones 30 » caractérisés par une forte présence des commerces de proximité, notamment alimentaire, on note une croissance des commerces occasionnels jusqu'alors peu implantés tels que les boutiques de mode, l'équipement de la maison et les cafés-restaurants. A contrario, les commerces plus quotidiens (commerces alimentaires et services aux particuliers) voient leur nombre légèrement diminuer alors qu'ils ont tendance à augmenter à Paris. C'est donc une tendance à la diversification qui semble se dessiner dans ces centres de quartier, « quartiers verts » ou « zones 30 ».

Il faut noter que les dispositions du futur Plan Local d'Urbanisme auront pour effet de protéger les commerces et artisans de bouche dans ces quartiers, où de nombreuses voies sont concernées par des protections en faveur du commerce et l'artisanat.

### Densité linéaire de commerces, 2005

	2005		
	Nombre de commerces	Longueur de voie (en km)	Densité linéaire (nb comm. pour 100m de voie)
QUARTIERS VERTS	2 843	59,2	4,8
ZONES 30	7 046	164,1	4,3
MOBILIEN LIGNE 38	1 314	11,5	11,5
TRAMWAY-MARECHAUX SUD	300	8,0	3,7
<b>PARIS</b>	<b>61 766</b>	<b>1 487,3</b>	<b>4,2</b>

### Evolution du nombre de commerces 2000-2003-2005

	2000	2003	2005	Evolutions annuelles			
	nombre de commerces	nombre de commerces	nombre de commerces	2000 - 2003		2003 - 2005	
				en nombre de commerce	%	en nombre de commerce	%
QUARTIERS VERTS	2 833	2 827	2 843	-2	-0,1 →	9	0,3 →
ZONES 30	7 141	7 024	7 046	-45	-0,6 →	12	0,2 →
MOBILIEN LIGNE 38	1 355	1 309	1 314	-18	-1,3 ↓	3	0,2 →
TRAMWAY-MARECHAUX SUD	302	307	300	2	0,6 →	-4	-1,2 ↓
<b>PARIS</b>	<b>62 281</b>	<b>61 654</b>	<b>61 766</b>	<b>-241</b>	<b>-0,4 →</b>	<b>62</b>	<b>0,1 →</b>

### Rotation commerciale 2000-2003-2005

	2000	2003	2005	Rotation commerciale annuelle	
	nombre de commerces	nombre de commerces	nombre de commerces	2000 - 2003	2003 - 2005
				%	%
QUARTIERS VERTS	2 833	2 827	2 843	10,5	11,6
ZONES 30	7 141	7 024	7 046	10,8	11,5
MOBILIEN LIGNE 38	1 355	1 309	1 314	10,0	10,8
TRAMWAY-MARECHAUX SUD	302	307	300	7,8	10,0
<b>PARIS</b>	<b>62 281</b>	<b>61 654</b>	<b>61 766</b>	<b>11,1</b>	<b>12,2</b>

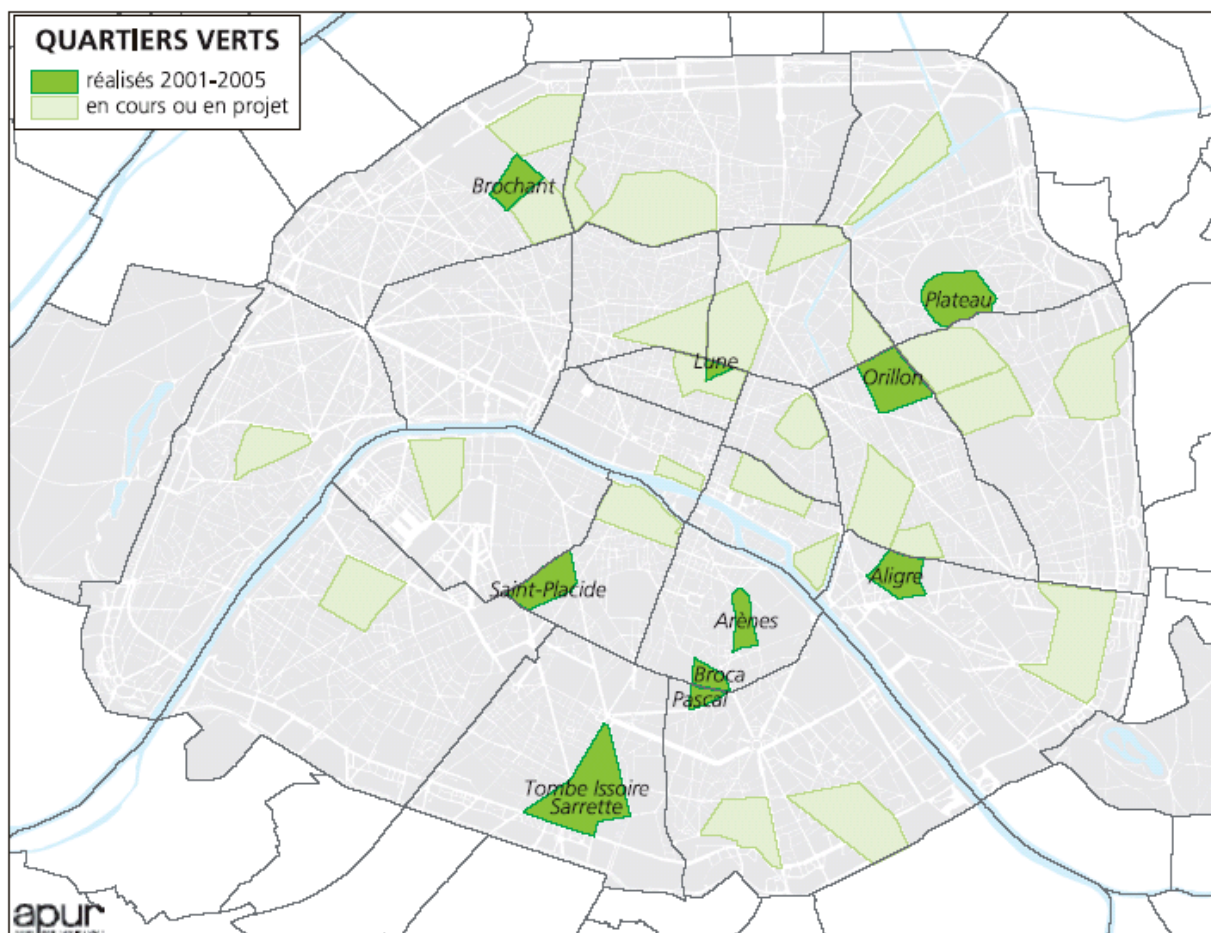




## I. LES QUARTIERS VERTS

La politique de « quartiers verts » mise en place à Paris à partir de 2001 se traduit par une limitation du stationnement, un report de la circulation de transit et la mise en valeur de l'espace public par l'élargissement des trottoirs, des passages piétons surélevés et la création de placettes.

Sur les **36 quartiers verts inscrits dans le programme de la municipalité**, dix ont été réalisés entre le troisième trimestre 2001 et la fin du premier trimestre 2005. Il s'agit des quartiers Lune (2<sup>ème</sup> ardt), Arènes et Broca (5<sup>ème</sup> ardt), Saint Placide (6<sup>ème</sup> ardt), Orillon (11<sup>ème</sup> ardt), Aligre (12<sup>ème</sup> ardt), Pascal (13<sup>ème</sup> ardt), Tombe Issoire (14<sup>ème</sup> ardt), Brochant (17<sup>ème</sup> ardt) et Plateau (19<sup>ème</sup> ardt). L'ensemble de ces quartiers regroupe 4,5% de la population de Paris sur 2,8% du territoire. On y trouve 2 843 commerces et services commerciaux d'après les données de l'enquête BDCOM 2005, soit 4,6% des commerces de la capitale. Par conséquent, leur densité est légèrement plus élevée que la moyenne observée à Paris. On compte dans ces quartiers **295 commerces pour 10 000 habitants** contre 291 à Paris ou 12 commerces à l'hectare contre 7 à Paris et 4,8 commerces pour 100 mètres de voie contre 4,2 à Paris.



- **Des quartiers commerçants à forte fonction résidentielle**

	Quartiers verts		Paris	
	nombre de locaux	% par rapport au nombre total de commerces	nombre de locaux	% par rapport au nombre total de commerces
Commerces et services commerciaux				
dont Alimentaire	412	14,5%	7 023	11,4%
Equipement de la personne	325	11,4%	8 112	13,1%
Santé-Beauté	105	3,7%	2 304	3,7%
Equipement de la maison	184	6,5%	4 146	6,7%
Culture et loisirs	268	9,4%	6 218	10,1%
Services aux particuliers	629	22,1%	12 646	20,5%
Agences	214	7,5%	4 467	7,2%
Cafés et Restaurants	528	18,6%	12 699	20,6%
<b>Total commerces et services commerciaux</b>	<b>2 843</b>	<b>100,0%</b>	<b>61 766</b>	<b>100,0%</b>
Locaux vacants	403		8 276	
Commerces de gros	119		3 205	

Les quartiers verts ont **une fonction résidentielle marquée et un nombre important de commerces de proximité**. Par comparaison avec l'ensemble de Paris, on trouve une forte proportion de petits commerces alimentaires ainsi que des activités artisanales utiles aux résidents notamment les commerces liés aux travaux de rénovation d'appartements. Les autres types de commerces, à fréquentation plus occasionnelle, sont en revanche moins bien implantés par rapport à la moyenne parisienne. Citons les commerces de mode, ceux relevant de la culture et des loisirs et les cafés restaurants. En ce qui concerne les autres secteurs d'activité comme la santé et la beauté, l'équipement de la maison ou les agences bancaires et immobilières, les dix quartiers verts se différencient peu de la moyenne parisienne.

Au delà de ces caractéristiques globales, chaque quartier vert a naturellement des spécificités liées à son histoire et à sa localisation. Par exemple, le quartier d'Aligre (12<sup>ème</sup>) présente un grand nombre de commerces alimentaires, renforcés par les marchés découvert et couvert qui s'y tiennent. Les commerces de mode sont très présents dans le quartier Saint Placide (6<sup>ème</sup>) à proximité du Bon Marché. Le quartier de la Lune (2<sup>ème</sup>) situé au cœur du Sentier fourmille de commerces de gros de l'habillement et du textile, etc...

- Les travaux de voirie n'ont pas d'effet, les premières années, sur le nombre de commerces.

Nom du quartier vert	2000	2003	2005	Evolution annuelle			
	nombre de commerces	nombre de commerces	nombre de commerces	2000-2003		2003-2005	
				en nombre de commerces	en %	en nombre de commerces	en %
Aligre	409	404	408	-2	-0,5 →	2	0,6 →
Arènes	171	167	169	-2	-0,9 →	1	0,7 →
Broca	106	104	107	-1	-0,7 →	2	1,6 ↗
Brochant	310	322	316	5	1,5 ↗	-3	-1,0 ↘
Lune	50	46	49	-2	-3,1 ↘	2	3,6 ↗
Orillon	498	530	542	12	2,5 ↗	7	1,3 ↗
Pascal	60	61	61	0	0,6 →	0	0,0 →
Plateau	225	223	218	-1	-0,3 →	-3	-1,2 ↘
Saint Placide	440	422	418	-7	-1,6 ↘	-2	-0,5 →
Tombe Issoire - Sarrette	564	548	555	-6	-1,1 ↘	4	0,7 →
<b>Total quartiers verts</b>	<b>2 833</b>	<b>2 827</b>	<b>2 843</b>	<b>-2</b>	<b>-0,1 →</b>	<b>9</b>	<b>0,3 →</b>
<b>Paris</b>	<b>62 281</b>	<b>61 654</b>	<b>61 766</b>	<b>-241</b>	<b>-0,4 →</b>	<b>62</b>	<b>0,1 →</b>

### Evolutions 2000-2005

En termes quantitatifs, l'évolution des commerces observée dans l'ensemble des dix quartiers verts n'est pas différente de celle observée dans le reste de la capitale. On peut noter à la marge que cette évolution y est plus favorable tant entre 2000 et 2003 (-0,1% par an contre -0,4% par an à Paris) qu'entre 2003 et 2005 (+0,3% par an contre +0,1% à Paris). Sans doute cette évolution favorable tient-elle plus à la tendance générale qu'aux travaux réalisés dans ces secteurs, le plein impact de ces travaux ne pouvant se mesurer sur un délai aussi court.

Cette évolution d'ensemble masque des tendances contrastées par type d'activité ou par quartier. En effet, on note dans l'ensemble des quartiers verts, une croissance plus importante des commerces occasionnels jusqu'alors peu implantés tels que les boutiques de mode, le meuble et l'équipement de la maison et les cafés et restaurants. A contrario, les commerces plus quotidiens (commerces alimentaires et services aux particuliers mais aussi ceux liés à la culture et aux loisirs) voient leur nombre légèrement diminuer alors qu'ils ont tendance à augmenter à Paris. Les quartiers verts confirment leur rôle de centre de quartier et voient se compléter la gamme des commerces qui y sont offerts, avec une augmentation en nombre, des commerces qui y étaient moins implantés. Il convient toutefois de noter que les dispositions du futur **Plan Local d'Urbanisme** auront pour effet de protéger les commerces et artisans de bouche dans ces quartiers. Sur ce point, les résultats généraux de la BDCOM montrent que les commerces ont eu tendance, ces dernières années, à se développer à un taux élevé sur les futures voies du Plan Local d'Urbanisme où les commerces sont protégés (accroissement de +0,3% par an contre +0,1% à Paris). En revanche, les commerces de bouche ont

diminués sur les portions de rues faisant l'objet d'une protection renforcée. Le fondement de cette dernière mesure apparaît donc confirmé.

### **Evolutions locales**

Six quartiers verts connaissent une évolution annuelle positive de leurs commerces entre 2003 et 2005, alors que cinq d'entre eux perdaient des locaux entre 2000 et 2003 ; il s'agit des quartiers Aligre, Arènes, Broca, Lune et Tombe Issoire, seul le quartier Orillon a connu une évolution positive sur les deux périodes. Les quartiers Plateau et Saint Placide, qui voyaient leurs effectifs diminuer entre 2000 et 2003, voient cette tendance perdurer entre 2003 et 2005, à un rythme plus modéré cependant pour le quartier Saint Placide. Seul le quartier vert Brochant dont le nombre de commerces s'accroissait de cinq par an au cours de la première période subit une perte de trois commerces par an sur la seconde période. Enfin, le quartier Pascal voit une stabilité de ses commerces sur les deux périodes.

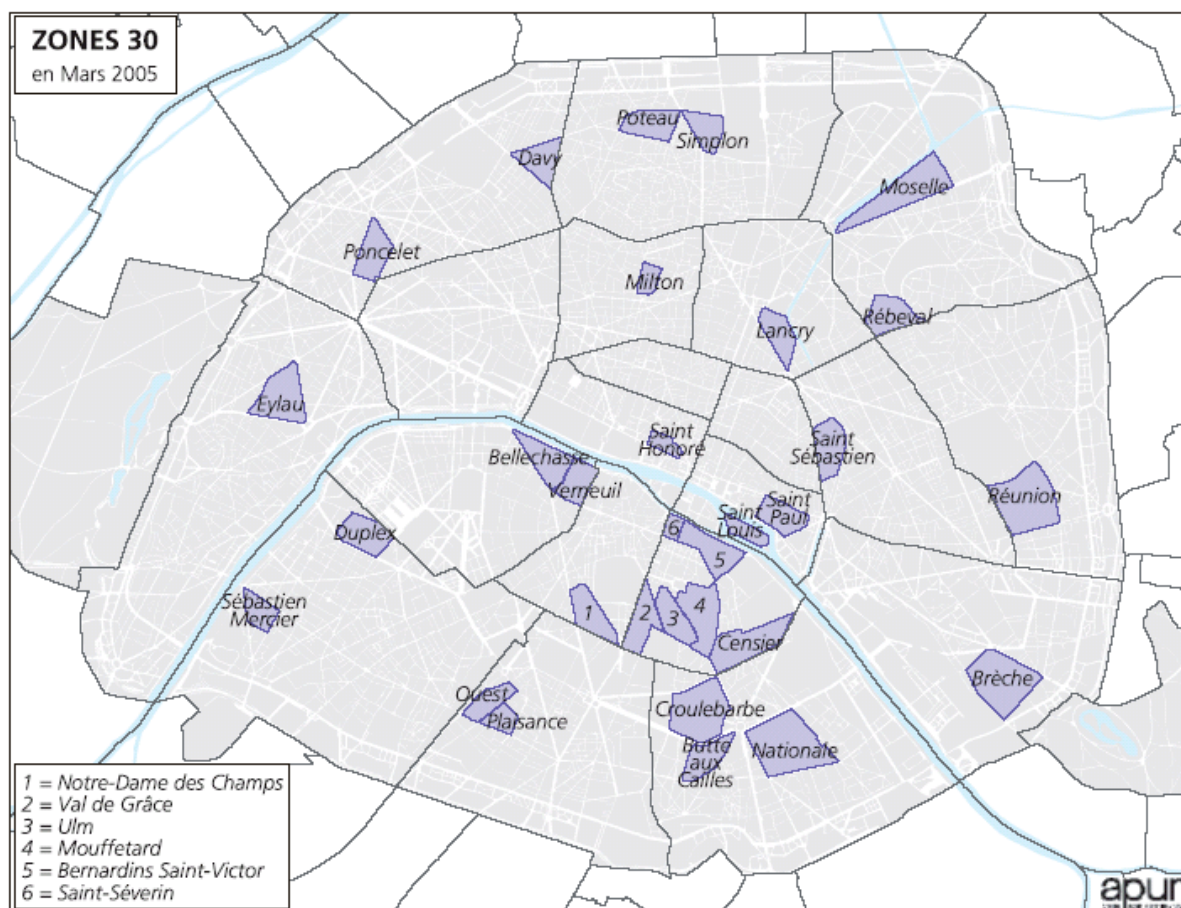
### **Rotation commerciale**

On notera enfin que malgré les travaux, les taux de rotation, pour les dix quartiers verts, sont plus faibles que pour la moyenne parisienne : 10,5% entre 2000 et 2003 contre 11,1% et 11,6% entre 2003 et 2005 contre 12,1%. Ce mouvement correspond donc à celui observé sur l'ensemble de la capitale. Ces taux de rotation varient naturellement selon les différents secteurs ; ils sont élevés dans le quartier d'Aligre (15% en moyenne), faibles dans le quartier Arènes (environ 8% en moyenne). Dans le quartier de la Lune, le taux de rotation entre 2003 et 2005 est très élevé (21%), dû à la disparition de nombreux commerces de gros.

Au terme de cette première analyse de l'évolution des quartiers verts de la capitale, il n'apparaît pas d'évolutions très sensibles qui seraient propres à ces quartiers. Il conviendra d'analyser les tendances dans le futur avec de nouvelles enquêtes afin de bien caractériser l'impact à long terme de ces aménagements.

## II. LES ZONES 30

Ce sont trente et une « zones 30 » qui ont été réalisées à Paris depuis les années 1990. Présentes dans presque tous les arrondissements (sauf dans les 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup>), ces zones sont particulièrement nombreuses rive gauche, notamment dans le centre. Elles regroupent 11,2% de la population de Paris sur 7,3% du territoire. On y trouve 7 046 commerces et services commerciaux d'après les données de l'enquête BDCOM 2005, soit 11,4% des commerces de la capitale. Ainsi, la densité de commerces y est plus élevée que la moyenne observée à Paris : 297 commerces pour 10 000 habitants contre 291 à Paris ou 4,3 commerces pour 100m de voie contre 4,2 à Paris.



- **Des quartiers très résidentiels à l'écart des grandes voies de communication**

	ZONES 30		PARIS	
	nombre de locaux	% par rapport au nombre total de commerces	nombre de locaux	% par rapport au nombre total de commerces
<b>Commerces et services commerciaux</b>				
dont alimentaire	885	12,6%	7 023	11,4%
Equipement de la personne	712	10,1%	8 112	13,1%
Santé-Beauté	241	3,4%	2 304	3,7%
Equipement de la maison	640	9,1%	4 146	6,7%
Culture et loisirs	693	9,8%	6 218	10,1%
Services aux particuliers	1 424	20,2%	12 646	20,5%
Agences	482	6,8%	4 467	7,2%
Cafés et Restaurants	1 537	21,8%	12 699	20,6%
<b>Commerces et services commerciaux</b>	<b>7 046</b>	<b>100,0%</b>	<b>61 766</b>	<b>100,0%</b>
Locaux Vacants	987		8 276	
Commerces de gros	52		3 205	

A l'instar des dix quartiers verts étudiés par ailleurs, **la fonction résidentielle de ces « zones 30 » est assez marquée** ; on note en effet une plus forte proportion de commerces alimentaires avec ici un plus grand nombre de petites boutiques qu'ailleurs (boulangeries, boucheries, primeurs, commerces de boissons...). Deux autres types de commerces ressortent, il s'agit des cafés – restaurants et des commerces d'équipement de la maison du fait de la spécialisation de certaines zones dans ces activités. En revanche, d'autres types de boutiques dont l'offre est plus exceptionnelle, beaucoup moins implantés que sur le reste du territoire, y apparaissent. Il s'agit des boutiques de mode, de santé et de beauté, des agences bancaires et immobilières. Les autres activités commerciales sont comparables, dans leurs proportions, avec Paris. Citons notamment les commerces liés à la culture et aux loisirs, les services aux particuliers ou les garages. **Ces quartiers voient ainsi se confirmer leur rôle de centre de quartier.**

Parmi l'ensemble de ces 31 zones, il faut noter la spécialisation parfois très importante de certains secteurs. Citons par exemple les « zones 30 » Verneuil dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement et Dupleix dans le 15<sup>ème</sup> constituées chacune par plus de 40% d'antiquaires (Carré Rive Gauche et Village Suisse). On retrouve cette spécialisation, à un degré moindre cependant, pour la zone Saint Paul dans le 4<sup>ème</sup> arrondissement. D'autres quartiers regorgent de cafés et de restaurants comme la zone Saint Séverin dans le 5<sup>ème</sup> arrondissement. Enfin, certains secteurs englobent de véritables « rues marchés » spécialisées dans le commerce alimentaire comme la zone Mouffetard dans le 5<sup>ème</sup>, la zone Poncelet dans le 17<sup>ème</sup>, la zone Poteau dans le 18<sup>ème</sup> et dans une moindre mesure la zone Lancry dans le 10<sup>ème</sup> arrondissement.

## Evolutions

Nom de la zone 30	2000	2003	2003	Evolution annuelle			
	nombre de commerces	nombre de commerces	nombre de commerces	2000-2003		2003-2005	
				en nombre de commerces	en %	en nombre de commerces	en %
Saint Honoré	221	221	220	0	0,0 →	-1	-0,3 →
Saint Louis	146	148	147	1	0,5 →	-1	-0,4 →
Saint Paul	237	241	229	2	0,6 →	-7	-2,8 ↓
Bernardins-Saint Victor	458	464	468	2	0,5 →	2	0,5 →
Censier	226	224	229	-1	-0,3 →	3	1,2 ↗
Mouffetard	438	425	438	-5	-1,1 ↓	7	1,7 ↗
Saint Séverin	194	200	194	2	1,2 ↗	-3	-1,7 ↓
Ulm	73	72	74	0	-0,5 →	1	1,5 ↗
Val de Grâce	205	207	214	1	0,4 →	4	1,9 ↗
Notre Dame des Champs	214	218	218	2	0,7 →	0	0,0 →
Verneuil	283	295	289	5	1,6 ↗	-3	-1,1 ↓
Bellechasse	144	149	141	2	1,3 ↗	-4	-3,0 ↓
Milton	136	139	142	1	0,8 →	2	1,2 ↗
Lancry	243	246	271	1	0,5 →	14	5,6 ↗
Saint Sébastien	197	198	200	0	0,2 →	1	0,6 →
Breche aux Loups	318	330	321	5	1,5 ↗	-5	-1,5 ↓
Butte aux Cailles	159	158	156	0	-0,2 →	-1	-0,7 →
Croulebarbe	174	168	167	-2	-1,3 ↓	-1	-0,3 →
Nationale	154	154	154	0	0,0 →	0	0,0 →
Ouest	164	155	154	-3	-2,1 ↓	-1	-0,4 →
Plaisance	122	115	117	-3	-2,2 ↓	1	1,0 →
Dupleix	342	271	277	-27	-8,0 ↓	3	1,2 ↗
Sébastien Mercier	77	78	77	0	0,5 →	-1	-0,7 →
Eylau	344	348	348	2	0,4 →	0	0,0 →
Davy	360	343	340	-7	-1,8 ↓	-2	-0,5 →
Poncelet	343	335	333	-3	-0,9 →	-1	-0,3 →
Poteau	354	339	343	-6	-1,6 ↓	2	0,7 →
Simplon	162	150	149	-5	-2,8 ↓	-1	-0,4 →
Moselle	191	177	178	-5	-2,8 ↓	1	0,3 →
Rébéval	151	142	149	-3	-2,3 ↓	4	2,7 ↗
Réunion	311	314	309	1	0,4 →	-3	-0,9 →
<b>Total zones 30</b>	<b>7 141</b>	<b>7 024</b>	<b>7 046</b>	<b>-45</b>	<b>-0,6 →</b>	<b>12</b>	<b>0,2 →</b>
<b>Paris</b>	<b>62 281</b>	<b>61 654</b>	<b>61 766</b>	<b>-241</b>	<b>-0,4 →</b>	<b>62</b>	<b>0,1 →</b>

En nombre de locaux, **l'évolution des commerces pour l'ensemble de ces 31 « zones 30 » suit la tendance constatée à Paris** avec un mouvement légèrement plus marqué à la **baisse entre 2000 et 2003** (-0,6% par an contre -0,4% à Paris) mais en revanche à la **hausse entre 2003 et 2005** (+0,2% par an contre +0,1% à Paris). On peut imaginer que cette évolution favorable tient plus à la tendance générale qu'aux travaux réalisés dans ces secteurs. En effet, on peut penser que leur plein **impact ne peut pas se mesurer sur un délai aussi court.**

Relativement comparable à l'évolution constatée dans les dix quartiers verts, on observe qu'à l'occasion du renouvellement ou des fins de baux de commerces alimentaires, nombreux sont les commerces qui se transforment en magasins de mode ou liés à la santé, la beauté, la culture, les loisirs. Notons également le développement des agences immobilières et bancaires ou des call box dans certaines zones. Tout va comme si, dans les quartiers recherchés, ces commerces espéraient un effet d'économie d'échelle du fait de la présence de nombreux commerces de proximité.

Sur toute la période (2000 – 2005), l'évolution commerciale des différentes zones est variée. Certains secteurs perdaient des commerces entre 2000 et 2003, ils en gagnent entre 2003 et 2005 ; d'autres en gagnaient sur la première période et en perdent ensuite. Quelques zones retiennent cependant l'attention : la zone Duplex dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement perd ainsi 22 magasins d'antiquités, 15 galeries d'art ou 4 décorateurs entre 2000 et 2003. Il s'agit ici d'une réorganisation des locaux au sein du Village Suisse, plusieurs cellules commerciales ayant été absorbées par d'autres voisines. Une situation comparable prévaut dans le quartier Saint Paul. On sait par ailleurs que le secteur des antiquaires connaît une forte crise à Paris (Cf résultats généraux de la BDCOM 2005). Le secteur Lancry dans le 10<sup>ème</sup>, qui connaît un important mouvement de renouvellement de sa population, voit l'accroissement du nombre de ses boutiques dans tous les secteurs d'activité (+6 commerces d'habillement, +2 galeries d'art, +5 restaurants...) entre 2003 et 2005.

### **Rotation commerciale**

On note enfin que, malgré les travaux qu'on connaît ces quartiers, les taux de rotation sont plus faibles que pour la moyenne parisienne : 10,8% entre 2000 et 2003 contre 11,1% et 11,5% entre 2003 et 2005 contre 12,1%. Ces taux de rotation varient naturellement selon les différents secteurs ; ils sont élevés dans la zone Saint Honoré (16% en moyenne), faibles dans le quartier Duplex (environ 7% en moyenne). Dans la zone Lancry, le taux de rotation est très élevé (21%), dû à l'ouverture de nombreuses boutiques.

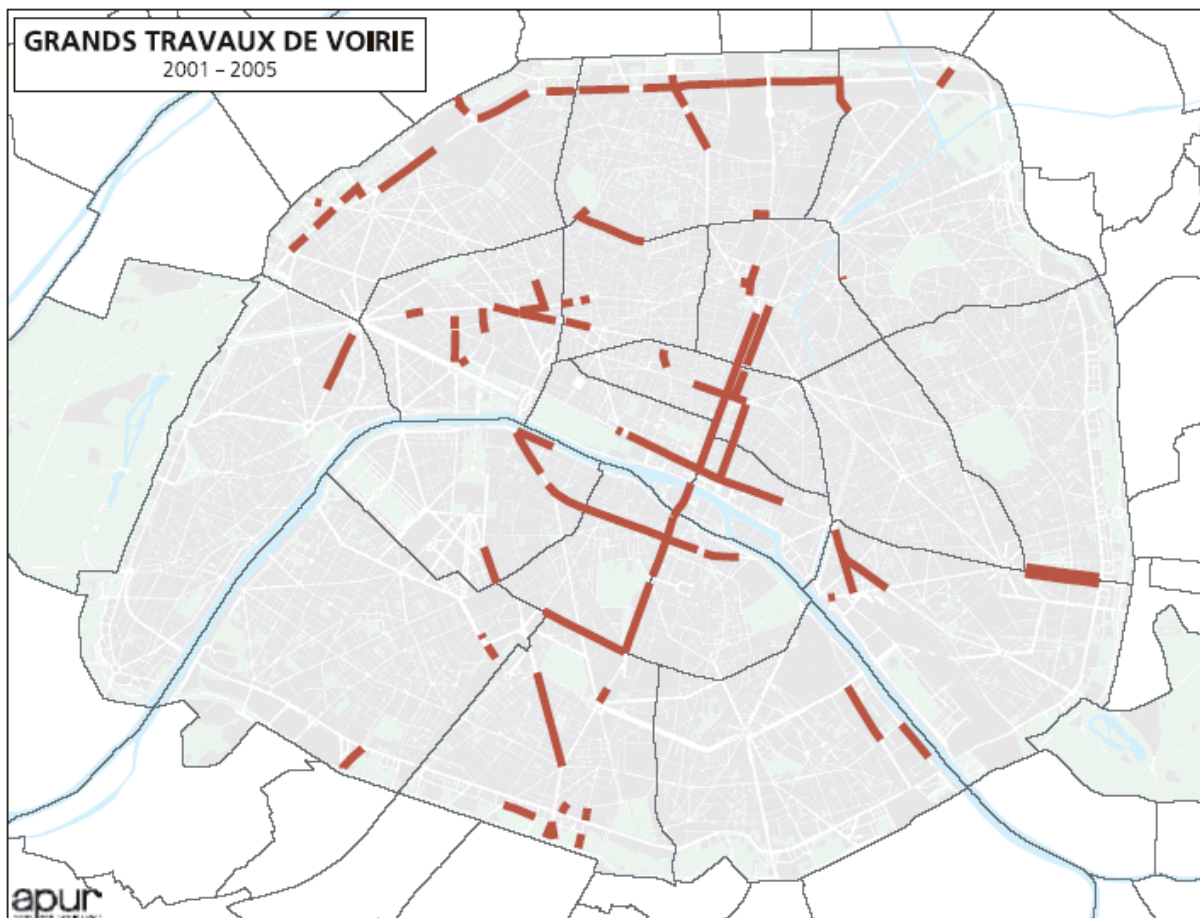


### III. AXES CIVILISES ET AUTRES ACTIONS DE REQUALIFICATION DE VOIRIE

Un certain nombre de voies majeures à Paris ont fait l'objet entre avril 2001 et avril 2005 de travaux visant à faciliter le trajet des bus et des piétons par la création de bordures séparatives et d'élargissement des trottoirs.

Il s'agit notamment, sur la rive droite, de la rue de Rivoli, du boulevard de Sébastopol dans sa totalité, de la rue Réaumur, la rue de Lyon, le cours de Vincennes, le boulevard Haussmann, l'avenue Franklin Roosevelt, le boulevard de Clichy ou l'avenue Kléber... et sur la rive gauche du boulevard Saint Germain, du boulevard du Montparnasse, du boulevard Saint Michel ou de l'avenue du Maine.

La longueur cumulée de ces axes est d'environ 33 kilomètres à comparer aux quelques 1.500 kilomètres de voirie que compte la capitale. Certains de ces axes sont très commerçants puisque l'on note une densité linéaire de 9 commerces pour 100m de voie contre 4 commerces en moyenne à Paris. Cette densité est forte sur la rue de Rivoli, le boulevard Haussmann le boulevard de Clichy ou le boulevard Saint Germain. En revanche, d'autres voies comme le boulevard des maréchaux de la Porte Maillot à la Porte d'Aubervilliers le sont beaucoup moins.



- **Des grandes artères avec peu de commerces de proximité**

	Travaux Voirie		Paris	
	nombre de locaux	% par rapport au nombre total de commerces	nombre de locaux	% par rapport au nombre total de commerces
Commerces et services commerciaux				
dont Alimentaire	222	7,7%	7 023	11,4%
Equipement de la personne	466	16,1%	8 112	13,1%
Santé-Beauté	149	5,1%	2 304	3,7%
Equipement de la maison	185	6,4%	4 146	6,7%
Culture et loisirs	378	13,0%	6 218	10,1%
Services aux particuliers	479	16,5%	12 646	20,5%
Agences	231	8,0%	4 467	7,2%
Cafés et Restaurants	599	20,7%	12 699	20,6%
<b>Total commerces et services commerciaux</b>	<b>2 902</b>	<b>100,0%</b>	<b>61 766</b>	<b>100,0%</b>
Locaux vacants	256		8 276	
Commerces de gros	333		3 205	

Du fait qu'un certain nombre de ces axes sont situés au cœur des quartiers les plus commerçants de la capitale et qu'ils drainent une population venue de toute l'agglomération et même de l'étranger, le type de commerce que l'on y trouve est plus lié qu'ailleurs à la mode, à la santé et à la beauté, à la culture et aux loisirs. A l'inverse, les commerces de proximité sont peu présents sauf sur les axes les plus excentrés. Les autres secteurs d'activités sont proches de la moyenne rencontrée habituellement à Paris.

- **Evolutions**

NB : Compte tenu de l'hétérogénéité des axes entre eux, les résultats sont donnés in extenso pour les voies principales.

	2000	2003	2005	evolution annuelle				Taux de rotation	
	nombre de commerces	nombre de commerces	nombre de commerces	2000-2003		2003-2005		2000-2003	2003-2005
				en nombre de commerces	en %	en nombre de commerces	en %		
Rue de Rivoli	174	177	177	1	0,7 →	0	0,0 →	10,2%	10,8%
Bd.Saint Michel	180	171	168	-3	-1,9 ↓	-2	-1,0 →	6,9%	15,9%
Bd. du Montparnasse	141	136	137	-2	-1,4 ↓	1	0,4 →	11,0%	9,2%
Bd. Saint Germain	317	318	309	0	0,1 →	-5	-1,6 ↓	7,6%	8,6%
Bd. de Clichy	130	127	115	-1	-0,9 →	-6	-4,4 ↓	8,3%	7,7%
Bd. de Strasbourg	123	120	122	-1	-0,9 →	1	0,9 →	12,9%	14,5%
Bd. de Sébastopol	123	123	126	0	0,0 →	2	1,4 ↗	13,5%	9,8%
Cours de Vincennes	121	126	125	2	1,6 ↗	-1	-0,4 →	10,6%	6,9%
Av. du Maine	113	112	111	0	-0,3 →	-1	-0,5 →	9,2%	15,6%
Bd. Ornano	112	114	116	1	0,7 →	1	1,0 →	18,0%	9,6%
Bd. Haussmann	88	88	93	0	0,0 →	3	3,2 ↗	12,3%	13,0%
Rue de Lyon	71	71	72	0	0,0 →	1	0,8 →	9,8%	10,8%
Rue du Fg Saint Martin	68	46	45	-8	-12,4 ↓	-1	-1,2 ↓	6,3%	7,1%
Bd. Des Maréchaux	200	196	192	-2	-0,8 →	-2	-1,1 ↓	10,5%	6,7%
Autres voies	996	990	992	-2	-0,2 →	1	0,1 →	11,8%	11,3%
<b>Paris</b>	<b>62 281</b>	<b>61 654</b>	<b>61 766</b>	<b>-241</b>	<b>-0,4 →</b>	<b>62</b>	<b>0,1 →</b>	<b>11,1%</b>	<b>12,1%</b>

Les secteurs d'activités les plus représentatifs soit la mode, la santé, la beauté, la culture et les loisirs, après avoir connu une certaine baisse du nombre de leurs boutiques entre 2000 et 2003 ont tendance depuis 2003 à voir leur nombre se stabiliser voire augmenter pour le secteur des loisirs (+8 boutiques de téléphonie entre 2003 et 2005 par exemple). Les magasins de proximité, moins représentés, ont tendance à évoluer vers une offre commerciale plus exceptionnelle ; citons par exemple la perte de 8 boucheries ou de 2 poissonneries mais l'ouverture de 3 chocolatiers et de 5 boutiques proposant des produits alimentaires spécialisés. Les services aux particuliers, nettement moins présents que dans le reste de la capitale, subissent la même évolution que pour l'alimentaire, vers une spécialisation sur certaines niches commerciales ; citons le cas des cybercafés (+11 établissements) ou des boutiques de tatouage (+4).

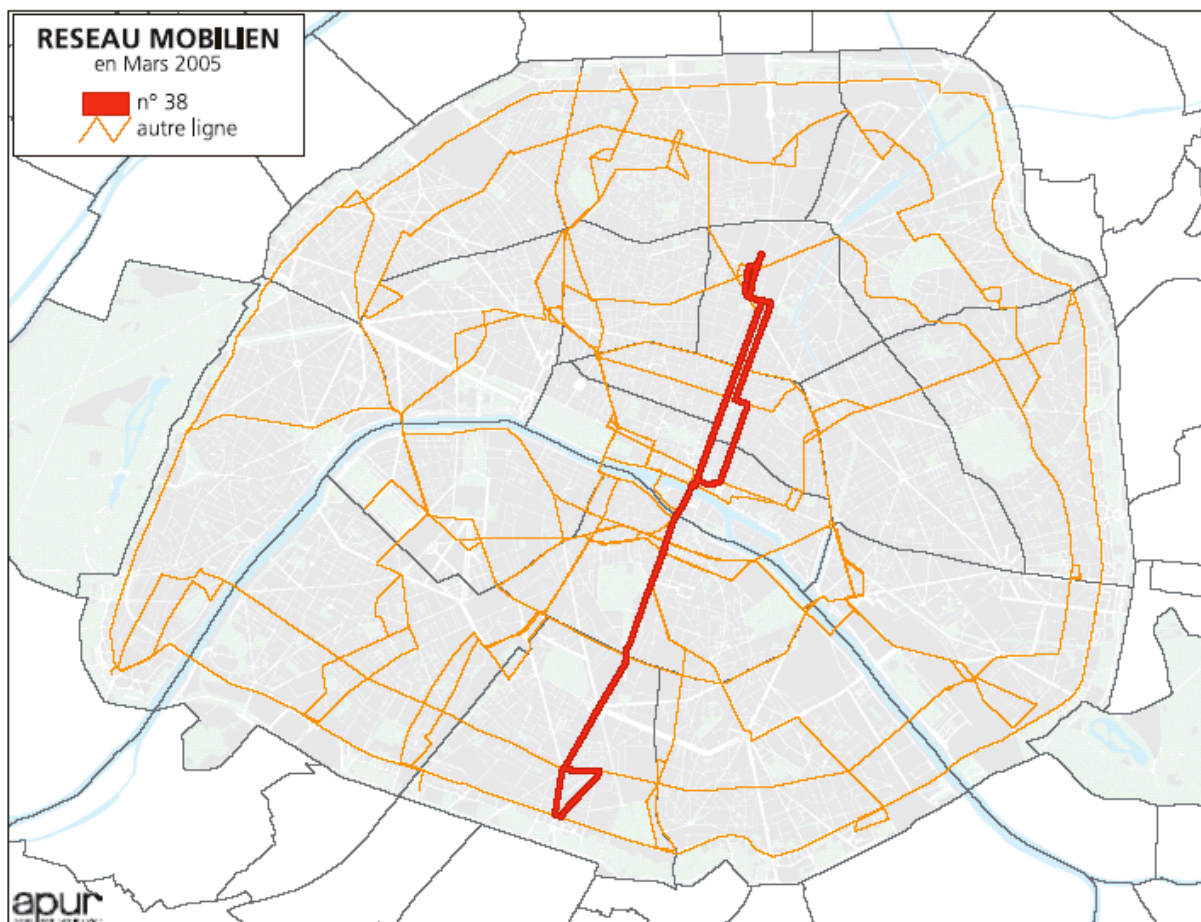
### Taux de rotation

Le taux observé sur ces axes est identique sur toute la période 2000 – 2005 (10,6%). Il reste inférieur au taux parisien (11% et 12%).



#### IV. LIGNE DE BUS 38 - MOBILIEN

Le programme Mobilien constitue une des mesures les plus importantes du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France adopté en décembre 2000. 17 lignes de bus ont été choisies à Paris en raison de leur fréquentation, de leur complémentarité par rapport au métro et au RER. Le but est d'assurer sur ces 17 lignes un service continu et rapide 7j/7 de 6h à 0h30. A terme, ce réseau Mobilien doit utiliser plus de 215 kilomètres de voies à travers la capitale. **Seule la ligne du bus 38, dont les travaux ont été réalisés entre l'été 2003 et février 2004, est aujourd'hui entièrement aménagée sur près de 12 kilomètres de long.** Elle relie la Porte d'Orléans à la Gare du Nord en passant par le centre de Paris. Elle dessert 8 arrondissements (1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup>, 10<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup>), en empruntant essentiellement des voies du réseau principal de voirie (le boulevard de Sébastopol, la rue du Faubourg Saint Martin, la rue Beaubourg, la rue du Renard, le boulevard Saint Michel, l'avenue du Général Leclerc). Son parcours est très commerçant, près de 12 commerces pour 100m de voie sont en effet recensés en moyenne contre 4 à Paris.



- **Structure commerciale**

	Ligne 38		Paris	
	nombre de locaux	% par rapport au nombre total de commerces	nombre de locaux	% par rapport au nombre total de commerces
Commerces et services commerciaux				
dont Alimentaire	119	9,1%	7 023	11,4%
Equipement de la personne	214	16,3%	8 112	13,1%
Santé-Beauté	64	4,9%	2 304	3,7%
Equipement de la maison	58	4,4%	4 146	6,7%
Culture et loisirs	160	12,2%	6 218	10,1%
Services aux particuliers	250	19,0%	12 646	20,5%
Agences	94	7,2%	4 467	7,2%
Cafés et Restaurants	269	20,5%	12 699	20,6%
<b>Total commerces et services commerciaux</b>	<b>1 314</b>	<b>100,0%</b>	<b>61 766</b>	<b>100,0%</b>
Locaux vacants	107		8 276	
Commerces de gros	279		3 205	

La structure du commerce est proche de celle observée sur les axes ayant fait l'objet de travaux de requalification de voirie.

- **Evolutions**

	2000	2003	2005	Evolution annuelle			
	nombre de commerces	nombre de commerces	nombre de commerces	2000 - 2003		2003 - 2005	
				en nombre de commerce	%	en nombre de commerce	%
<b>MOBILIEN LIGNE 38</b>	<b>1 355</b>	<b>1 309</b>	<b>1 314</b>	<b>-18</b>	<b>-1,3</b> ↓	<b>3</b>	<b>0,2</b> →
<b>PARIS</b>	<b>62 281</b>	<b>61 654</b>	<b>61 766</b>	<b>-241</b>	<b>-0,4</b> →	<b>62</b>	<b>0,1</b> →

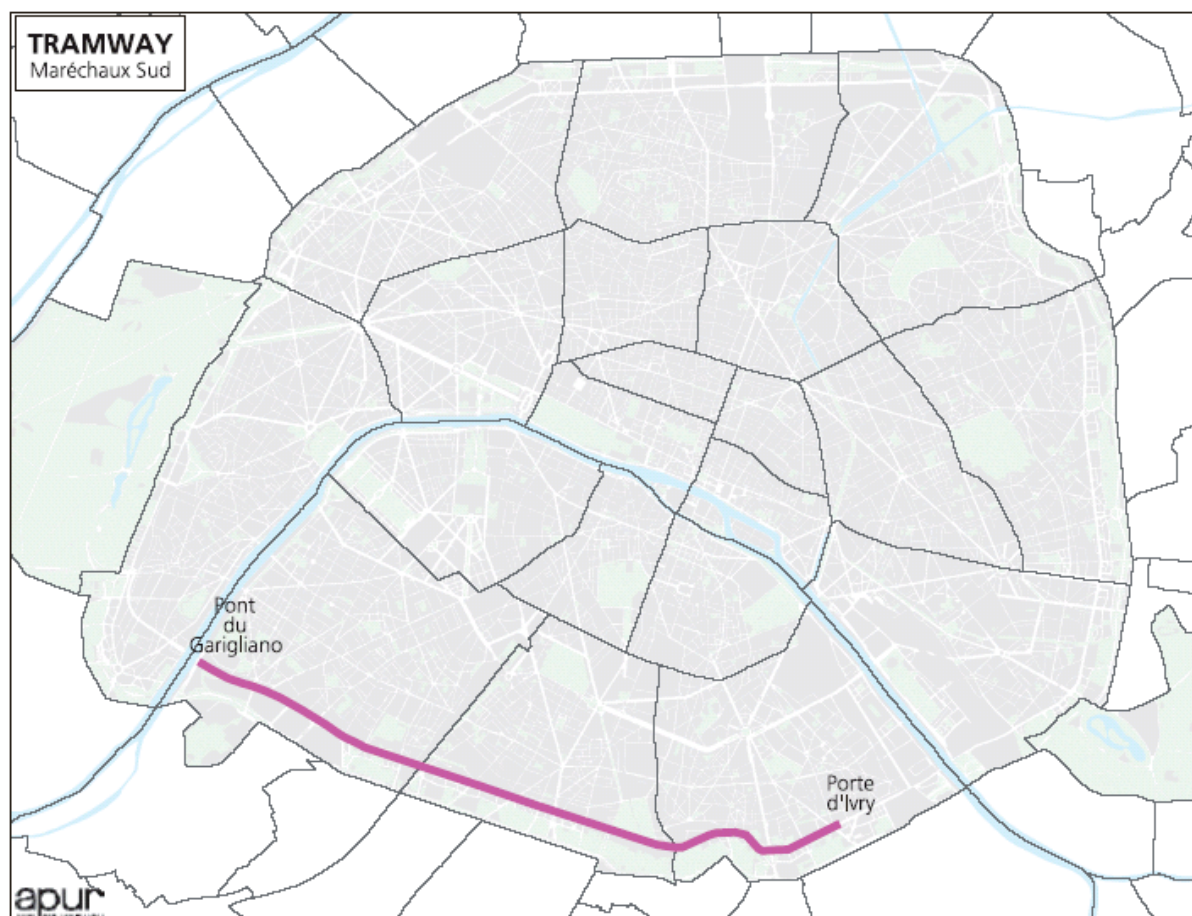
La diminution des commerces constatée entre 2000 et 2003 n'est pas liée aux travaux de la ligne 38, puisqu'ils ont été réalisés entre l'été 2003 et février 2004. Pendant cette période l'évolution suit le mouvement général que connaît Paris en plus accentuée. Sur la période 2003 – 2005, on constate que les travaux n'ont pas eu un impact direct sur le nombre des commerces, ni même, semble-t-il, sur leur spécialisation.

Le taux de rotation des commerces constaté le long de la ligne 38 est plus faible qu'à Paris, 10% par an entre 2000 et 2003 contre 11,1% et 10,8% entre 2003 et 2005 contre 12,1%.



## V. TRAMWAY – BD DES MARECHAUX SUD

Les travaux du futur tramway des boulevards des Maréchaux sud ont débutés durant l'été 2003 pour une mise en service prévue à l'automne 2006. Le tracé de plus de **8 kilomètres** se déroule de la Porte d'Ivry dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement au pont du Garigliano dans le 15<sup>ème</sup>. La **densité commerciale** sur ce parcours est plus **faible** qu'à Paris puisqu'elle est de 3,7 commerces pour 100m de voie contre 4,2 commerces à Paris.



- **Un linéaire dominé par les boutiques alimentaires**

	Site du tramway		Paris	
	nombre de locaux	% par rapport au nombre total de commerces	nombre de locaux	% par rapport au nombre total de commerces
Commerces et services commerciaux				
dont Alimentaire	63	21,0%	7 023	11,4%
Equipement de la personne	16	5,3%	8 112	13,1%
Santé-Beauté	12	4,0%	2 304	3,7%
Equipement de la maison	10	3,3%	4 146	6,7%
Culture et loisirs	25	8,3%	6 218	10,1%
Services aux particuliers	55	18,3%	12 646	20,5%
Agences	19	6,3%	4 467	7,2%
Cafés et Restaurants	68	22,7%	12 699	20,6%
Auto-Moto	14	4,7%	1 073	1,7%
<b>Total commerces et services commerciaux</b>	<b>300</b>	<b>100,0%</b>	<b>61 766</b>	<b>100,0%</b>
Locaux vacants	25		8 276	
Commerces de gros	4		3 205	

**Le commerce de proximité est très fortement représenté sur la totalité du parcours du tramway.** On dénombre en effet 63 commerces alimentaires (plus d'un commerce sur cinq avec 18 boulangeries, 13 alimentations générales, 7 boucheries...) ; parmi eux, 2 grandes enseignes : Atac et Champion se situent entre la Porte de Montrouge et la Porte de Vanves. On compte également 55 services commerciaux dont 19 coiffeurs ou 3 vidéos clubs. Les cafés et restaurants sont bien implantés. Un nombre important de brasseries se situe autour du Parc des Expositions, Porte de Versailles. **Autre secteur d'activité proportionnellement bien représenté, l'auto moto avec plusieurs garages et 2 stations service.** Les autres activités comme l'équipement de la personne, l'équipement de la maison, la culture et les loisirs sont nettement moins bien implantés.

- **Evolutions**

	2000	2003	2005	Evolution annuelle			
	nombre de commerces	nombre de commerces	nombre de commerces	2000 - 2003		2003 - 2005	
				en nombre de commerces	%	en nombre de commerces	%
TRAMWAY-MARECHAUX SUD	302	307	300	2	0,6 →	-4	-1,2 ↘
PARIS	62 281	61 654	61 766	-241	-0,4 →	62	0,1 →



L'évolution des commerces sur le tracé du futur tramway est contrastée ; contrairement à Paris cette évolution est légèrement **positive entre 2000 et 2003** (+0,6% par an contre une diminution de 0,4% à Paris) mais devient sensiblement **négative entre 2003 et 2005** (-1,2% par an contre +0,1% à Paris), due aux travaux engagés à partir de cette date. La **diminution** du nombre d'établissements est **sensible dans l'auto moto ou dans la restauration**. Le **commerce de proximité** connaît des **évolutions contrastées** : le secteur alimentaire voit ses effectifs augmenter sur toute la période (+1 boulangerie, 1 alimentation générale et 1 supérette entre 2003 et 2005) ; dans le même temps, les services aux particuliers diminuent assez nettement sur la période récente (-1 cordonnerie, -1 vidéo club). Les autres activités, malgré quelques fluctuations, connaissent une stabilité relative entre 2000 et 2005.

### **Taux de rotation**

Le taux de rotation des commerces sur le parcours du tramway est faible avant 2003 (7,8% par an contre 11% à Paris). Cette rotation s'accélère à partir de 2003 (10%) tout en restant inférieure à la moyenne parisienne (12%).