

# Suivi des mutations commerciales sur 56 voies commerçantes parisiennes

Note BDRues 2012



**MAIRIE DE PARIS** 

Direction du développement  
économique, de l'emploi et  
de l'enseignement supérieur

 **CCI PARIS**  
PARIS ILE-DE-FRANCE

FÉVRIER 2013

Directrice de la publication : Dominique Alba  
Étude réalisée par : Bruno Bouvier, Guylène Randal  
Sous la direction de : Audry Jean-Marie  
Cartographie et traitements statistiques : Anne Servais, Gustavo Vela  
Photos : Apur  
Maquette : Florent Bruneau  
[www.apur.org](http://www.apur.org)

# Sommaire

Synthèse .....	1
Introduction .....	1
L'évolution du nombre de commerces.....	3
Les évolutions commerciales par types d'activités .....	3
Les évolutions commerciales par types de voies .....	3
Les évolutions commerciales sur les voies réaménagées .....	4
La vacance des locaux: quelle évolution depuis un an? .....	5
Annexe .....	7



# Synthèse

L'enquête réalisée au mois de juin 2012 sur les 56 voies de la BDRues met en évidence une stabilité commerciale qui contraste avec les fortes évolutions de l'année précédente. Ainsi le nombre de commerces et de services commerciaux est stable en 2012 (-6 établissements) après une diminution significative en 2011 (-165 établissements). De même le nombre de locaux vacants évolue peu (-9) alors qu'une progression marquée avait été constatée en 2011 (+150 locaux vacants). La proportion de locaux vacants qui s'était toujours maintenue aux environs de 4,7 % de 2007 à 2010 avait fortement augmenté en 2011 (5,7 %) et se maintient donc au même niveau en 2012 (5,7 %).

Par activité, on note surtout que la croissance des magasins de santé-beauté se poursuit : leur effectif croît pour la quatrième année consécutive (+17 boutiques en 2012). À l'inverse un recul significatif s'observe pour le petit équipement de la maison dont le nombre de boutiques diminue depuis 2010 (-17 magasins en 2012) ou encore le bricolage (-4 établissements en 2012).

## Introduction

Le suivi des mutations commerciales sur 56 voies parisiennes parmi les plus commerçantes de la capitale est le fruit d'un partenariat entre la Ville de Paris, la Délégation de Paris de la Chambre de Commerce et d'Industrie et l'Apur dans le cadre d'une convention triennale appelée BDCOM. Cette note analyse les mutations commerciales intervenues entre les mois de juin 2011 et 2012 en distinguant les différents secteurs d'activités du commerce. Elle porte aussi sur la vacance commerciale, qui apparaissait en forte augmentation lors de la précédente enquête (juin 2010-juin 2011). Rappelons que le panel des 56 voies étudiées, qui représente 13 % de l'ensemble des locaux en rez-de-chaussée à Paris, est le reflet de la diversité commerciale de la capitale à travers sa typologie de voies, dont certaines ont une offre importante de magasins alimentaires, d'autres sont tournées vers une clientèle plus locale (voies de quartier), d'autres encore disposent d'une aire de chalandise plus étendue et attirent les habitants d'arrondissements voisins, enfin certaines ont un caractère régional voire international pour quelques-unes. L'enquête permet aussi un suivi de la vitalité commerciale sur les voies ayant fait l'objet de réaménagements de voirie.



# L'évolution du nombre de commerces

Les enquêtes réalisées entre les mois de juin 2011 et juin 2012 sur l'ensemble des 56 voies commerçantes du panel BDRues laissent apparaître une globale stabilité des locaux recensés en rez-de-chaussée sur les rues puisque l'on enregistre une diminution de seulement 51 unités (11 291 établissements en 2012 contre 11 342 établissements en 2011). Parmi la totalité des locaux implantés en pieds d'immeubles, les commerces et services commerciaux enregistrent une globale stabilité de leurs effectifs entre 2011 et 2012 (-6 établissements) après avoir connu une baisse sur la période 2010-2011 (-165 établissements).

## Les évolutions commerciales par types d'activités

De juin 2011 à juin 2012, des évolutions commerciales variables sont observées selon les secteurs d'activités :

- les magasins proposant des produits alimentaires sont stables. On enregistre même une légère progression de leurs effectifs (+15 établissements) alors qu'ils avaient diminué dans des proportions semblables l'année passée ;
- le nombre de boutiques d'équipement de la maison ne cesse de diminuer depuis 2010, on recensait alors 525 établissements contre 477 établissements en juin 2012. Le secteur du bricolage connaît la même évolution avec la perte de 10 établissements depuis 2010 (-3 entre 2010 et 2011 puis -4 entre 2011 et 2012) ;
- les boutiques liées à la santé et la beauté poursuivent leur progression pour la quatrième année consécutive et de façon plus marquée encore par rapport à la période précédente (+2,9, % entre 2011 et 2012, soit 17 établissements supplémentaires contre +2,1 % entre 2011 et 2010, soit 12 établissements) ;
- après avoir diminué au cours des deux dernières périodes, les magasins culturels et de loisirs enregistrent une légère progression de leurs effectifs entre 2011 et 2012 (+11 établissements) ; ils passent de 929 boutiques en 2009 à 880 en 2012 ;
- les services commerciaux et agences diminuent légèrement (-27 établissements) mais à un rythme inférieur à celui observé entre 2010 et 2011 (-63 unités) ;
- les autres locaux en rez-de-chaussée (ateliers, bureaux...) font face à une baisse de leurs effectifs (-45 établissements) marquée par la poursuite de la diminution du nombre de commerces de gros dont le nombre passe sous la barre des 200 établissements (219 en 2010 contre 196 en 2012) ;
- la forte augmentation de la vacance observée l'année passée se stabilise même si le nombre de locaux vides est en très légère diminution (-9 unités entre 2011 et 2012).

## Les évolutions commerciales par types de voies

La typologie des voies observées<sup>1</sup> en 2012 laisse apparaître les évolutions suivantes :

**Les voies à dominantes alimentaires: une stabilité du nombre de locaux avec une augmentation des commerces et services commerciaux**

On observe une stabilité des locaux en pied d'immeuble qui se traduit par un gain de 2 unités. Les commerces et services commerciaux sont en progression (+14 unités) comme sur la rue de Belleville (+4 établissements), ce mouvement correspondant à un renversement de tendance par rapport à la période précédente où l'on observait une perte de 17 unités. Les secteurs en hausse sont ceux de la mode (+12 unités) avec +4 établissements rue de Bretagne ou +6 rue du Faubourg Saint-Denis, celui de la santé-beauté (+4 unités) et les services et agences (+2 unités). Parallèlement les secteurs de la décoration de la maison et de la restauration sont en perte de vitesse (-9 unités pour le premier et -7 unités pour le second). Le commerce alimentaire, quant à lui, revient à son niveau de 2010 après une baisse en 2011 (558 établissements contre 553 établissements). La rue du Faubourg Saint-Denis enregistre l'arrivée de cinq établissements supplémentaires alors que les rues Cadet, Lévis et d'Avron en perdent respectivement deux pour les deux premières et quatre pour la dernière. On peut noter aussi que la vacance est en léger recul sur les voies à dominantes alimentaires avec une diminution de 3 locaux (-11 rue du Faubourg Saint-Denis, -7 rue Raymond Losserand). Le taux de rotation est supérieur d'un point par rapport l'ensemble des 56 voies commerçantes (7 % contre 6 %).

1 – Voir en annexe la liste des voies concernées.

### **Les voies à très forte attractivité : une structure commerciale qui reste stable**

Le nombre de locaux installés en pied d'immeuble reste globalement stable entre juin 2011 et 2012 (+2 unités), celui des commerces et services commerciaux reste identique (1 060 établissements). Cette stabilité globale se traduit par des hausses dans les secteurs culturels et des loisirs (+3 locaux), dans la restauration (+3 établissements) et des baisses dans les secteurs de la mode (-5 unités) et de la santé-beauté (-1 unité). La vacance se stabilise autour d'une cinquantaine de locaux inoccupés après une forte hausse observée entre 2010 et 2011 (+14 locaux). Sur le boulevard Saint-Michel, cinq locaux sont à nouveau occupés après une période de vacance.

### **Les voies à attractivité inter-arrondissements : l'embellie de la mode et des boutiques de santé-beauté**

Les voies à attractivité inter-arrondissement voient leur nombre de locaux en rez-de-chaussée progresser de 13 unités ; les commerces et services commerciaux enregistrent un gain de 4 établissements. Cette tendance correspond à des hausses pour certains secteurs, l'habillement qui enregistre 15 établissements supplémentaires (+5 rue de Rochechouart, +3 rue du Commerce), le secteur de la santé-beauté (+9 boutiques) et celui de l'auto moto (+2 unités) et des baisses dans d'autres secteurs notamment la culture et les loisirs (-8 unités) avec une diminution de 7 établissements sur le boulevard de Magenta, la décoration de la maison et les services et agences (-6 unités) ainsi que les commerces alimentaires et de bricolage (-2 unités). La vacance des locaux ne cesse de progresser sur les voies inter-arrondissements (+11 unités) depuis 2010 même si le rythme est moins soutenu que sur la période précédente (+50 unités). Certaines voies accueillent plus de locaux vacants : +3 pour les boulevards du Montparnasse et Magenta ou l'avenue de Saint-Ouen.

### **Les voies à attractivité de quartier : une augmentation globale des activités accompagnée d'une hausse de la vacance**

Le nombre de locaux installés sur les voies à attractivité de quartier continue d'augmenter avec une hausse de 9 unités ; cette croissance s'observe aussi bien pour les commerces et services commerciaux (+5 établissements) que pour les autres locaux en rez-de-chaussée (+4 unités). Les créations d'établissements sont surtout visibles dans l'alimentaire avec une hausse de 16 établissements (+3 rue du Faubourg Poissonnière, +2 rue Ordener), pour les boutiques culturelles et de loisirs avec 12 établissements supplémentaires (+4 rue Ordener, +3 rue Saint-Charles) ainsi que les boutiques liées à la santé et la beauté (+5 établissements) et les magasins de bricolage (+2 établissements). A contrario, deux secteurs d'activités subissent des diminutions conséquentes : les services commerciaux et agences avec une perte de 17 établissements (-8 rue des Pyrénées, -3 avenue du Maine) et le secteur de la mode avec une perte de 12 établissements (-5 rue Monge). On peut noter également la disparition des commerces de gros avec une perte de 15 établissements entre juin 2011 et juin 2012 (-14 rue du Faubourg Saint-Martin, -4 rue Réaumur). Le phénomène de la vacance poursuit sa progression avec 22 locaux vacants supplémentaires (+10 rue des Pyrénées, +9 rue du Faubourg Saint-Martin, +7 avenue du Maine, +6 rue Monge), même si leur progression est moins forte que l'année passée (+82 locaux).

## **Les évolutions commerciales sur les voies réaménagées**

Parmi les 56 voies étudiées dans le panel BDRues, certaines ont fait l'objet d'aménagements de voirie spécifiques, les résultats enregistrés sur ces voies sont les suivants. Les 17 voies<sup>2</sup> ayant fait l'objet de réaménagements de voirie au cours des dernières années affichent une progression du nombre de locaux en pieds d'immeubles entre juin 2011 et juin 2012 (+11 établissements) à l'inverse du mouvement observé sur la période précédente où une diminution avait été constatée. Cette augmentation concerne essentiellement les commerces et services commerciaux (+9 unités) avec des variations selon les secteurs d'activités. Des progressions ont lieu dans les secteurs de la restauration (+7 établissements), des commerces alimentaires et dans celui de la santé-beauté (+5 établissements) ; on enregistre une stabilité pour les commerces de mode, de bricolage, les services commerciaux et agences, l'auto-moto. À l'inverse, les secteurs de la décoration de la maison (-3 magasins) et celui lié à la culture et aux loisirs (-5 établissements) enregistrent des baisses de leurs effectifs. Les autres locaux implantés au rez-de-chaussée se caractérisent par une hausse, moins importante que l'année passée, du nombre de locaux vacants (+12 unités contre +59 en 2011) et une diminution des commerces de gros, identique à celle observée sur la période précédente (-15 établissements en 2012 contre -16 en 2011).

<sup>2</sup> – Voir en annexe la liste des voies concernées.



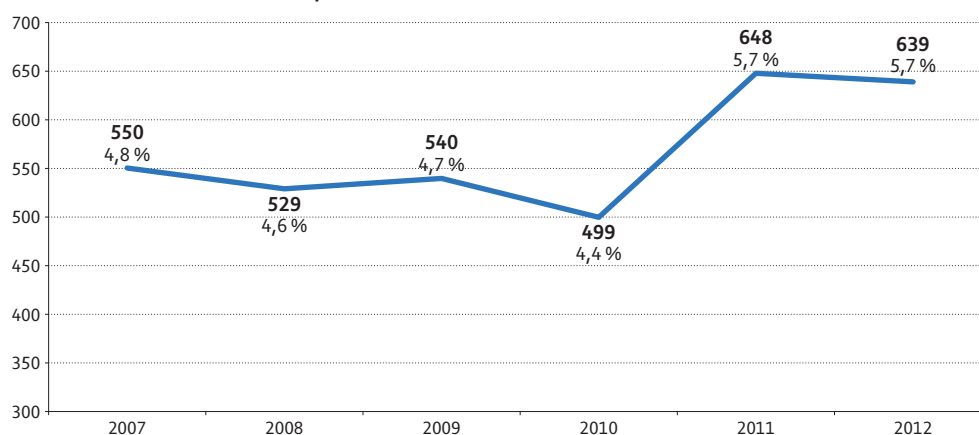
L'évolution de l'appareil commercial sur les voies réaménagées diffère légèrement de celle constatée sur l'ensemble des 56 voies de la BDRues. Alors que les commerces et services commerciaux restent stables sur le panel BDRues (même si on observe une très légère baisse : -6 unités), ils progressent légèrement sur les voies réaménagées (+9 établissements) : comme pour les 56 voies, l'alimentaire et les boutiques liées à la santé-beauté sont en augmentation alors que les magasins de décoration de la maison diminuent de même que le commerce de gros. Seuls les commerces culturels et de loisirs enregistrent une évolution opposée, ils augmentent sur les 56 voies BDRues (+11 magasins) alors qu'ils baissent légèrement sur les voies réaménagées (-5 établissements).

## La vacance des locaux : quelle évolution depuis un an ?

Le phénomène le plus remarquable observé sur la période juin 2010-juin 2011 sur les 56 voies de la BDRues était celui de la forte progression du nombre de locaux vacants (environ 150 locaux supplémentaires). Le taux de vacance sur ces voies était passé de 4,4 % en 2010 à 5,7 % en 2011. En 2012, la vacance se maintient au même niveau : 5,7 %. Ce taux demeure nettement inférieur à celui observé en 2011 pour l'ensemble du commerce parisien (9,5 %). Il n'est sans doute pas très élevé mais la hausse observée l'an dernier et le maintien observé en 2012 semblent témoigner de tensions accrues sur les loyers commerciaux.

Le résultat des enquêtes réalisées en juin 2012 donne le résultat suivant :

### Évolution du nombre et de la part des locaux vacants



## Comment a évolué la vacance entre juin 2011 et juin 2012

De façon plus fine sur l'ensemble des 56 voies de la BDRues, la vacance a connu les évolutions suivantes : **50 % des locaux vacants en 2011 le restent toujours en 2012**

Parmi les 648 locaux vacants recensés en juin 2011, 326 soit 50 % sont encore vacants au cours de l'enquête de juin 2012. Une partie des locaux vacants en juin 2011 a retrouvé une activité commerciale ou non commerciale (bureaux, ateliers...), c'est le cas pour 44 % d'entre eux, soit 282 locaux. Enfin, une petite quarantaine de locaux inoccupés en 2011 (6 %) n'existent plus en 2012 car englobés par un local voisin, d'autres ont disparu suite à la fermeture du marché Secrétan qui doit accueillir début 2014 un nouveau marché alimentaire biologique, un centre de remise en forme et une ludothèque municipale.

### 51 % des locaux vacants en 2012 l'étaient déjà en 2011

Parmi les 639 locaux vacants recensés en juin 2012, 326 soit 51 % étaient déjà vacants un an avant (51 %) alors que 302 étaient concernés par une activité commerciale (47 %). Entre 2011 et 2012, 11 locaux vacants sont apparus qui n'étaient pas recensés l'année précédente (2 %).

### Les locaux qui deviennent vacants entre juin 2011 et juin 2012 se répartissent dans les différents secteurs d'activités

Les nouveaux locaux vacants recensés en juin 2012 alors qu'ils étaient occupés un an avant, proposaient des activités situées dans les différents secteurs d'activités : un peu plus d'un local

sur cinq était occupé par un service commercial ou une agence (21 %), un peu moins d'un sur cinq par une activité liée à la restauration (19 %) ou un commerce de mode (18 %). Un sur dix proposait une activité liée à l'alimentation, à la culture et aux loisirs (11 %) ou une activité non commerciale (bureau, atelier...). Enfin, 6 % étaient occupés par un commerce de décoration de la maison. Les locaux qui deviennent inoccupés entre 2011 et 2012 étaient implantés sur presque la totalité des voies de la BDRues ou plus exactement sur 50 des 56 voies, seules 6 d'entre elles n'ont pas vu l'apparition d'un nouveau local vacant (rues Montorgueil (1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup>), Quatre Septembre (2<sup>e</sup>), Rosiers (4<sup>e</sup>), Mouffetard (5<sup>e</sup>), avenue Matignon (8<sup>e</sup>) et rue Raymond Losserand (14<sup>e</sup>)). Les artères parisiennes les plus longues sont celles où les nouveaux vacants sont les plus nombreux, d'autres sont moins touchées par cette inoccupation (rues Beaubourg (3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup>), Vignon (8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup>), Daguerre (14<sup>e</sup>), Commerce (15<sup>e</sup>)).

# Annexe

La BDRues distingue différents types de voies, réparties selon la typologie suivante :

- **Les voies à dominantes alimentaires**

Rue Montorgueil (1<sup>er</sup>-2<sup>e</sup>), rue de Bretagne (3<sup>e</sup>), rue Mouffetard (5<sup>e</sup>), rue Cler (7<sup>e</sup>), rue Cadet (9<sup>e</sup>), rue du Faubourg Saint-Denis (10<sup>e</sup>), rue d'Aligre (12<sup>e</sup>), rue du Rendez-Vous (12<sup>e</sup>), rue Daguerre (14<sup>e</sup>), rue Raymond Losserand (14<sup>e</sup>), rue de Lévis (17<sup>e</sup>), rue du Poteau (18<sup>e</sup>), rue de Belleville (19<sup>e</sup>-20<sup>e</sup>), rue d'Avron (20<sup>e</sup>).

- **Les voies à très forte attractivité**

Rue de Rivoli (1<sup>er</sup>-4<sup>e</sup>), boulevard Saint-Michel (5<sup>e</sup>-6<sup>e</sup>), rue de Rennes (6<sup>e</sup>), avenue des Champs-Élysées (8<sup>e</sup>), avenue Matignon (8<sup>e</sup>).

- **Les voies à attractivité inter-arondissement**

Rue des Rosiers (4<sup>e</sup>), boulevard Saint-Germain (3<sup>e</sup>-6<sup>e</sup>-7<sup>e</sup>), boulevard du Montparnasse (6<sup>e</sup>-14<sup>e</sup>-15<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>), boulevard de Magenta (10<sup>e</sup>), rue Oberkampf (11<sup>e</sup>), rue de la Roquette (11<sup>e</sup>), cours de Vincennes (12<sup>e</sup>-20<sup>e</sup>), rue de Tolbiac (13<sup>e</sup>), avenue du Général Leclerc (14<sup>e</sup>), rue du Commerce (15<sup>e</sup>), rue de Passy (16<sup>e</sup>), avenue de Clichy (17<sup>e</sup>-18<sup>e</sup>), avenue de Saint-Ouen (17<sup>e</sup>-18<sup>e</sup>), boulevard Barbès (18<sup>e</sup>).

- **Les voies à attractivité de quartier**

Rue du Quatre-Septembre (2<sup>e</sup>), rue Réaumur (2<sup>e</sup>-3<sup>e</sup>), rue Beaubourg (3<sup>e</sup>-4<sup>e</sup>), rue Monge (5<sup>e</sup>), boulevard Saint-Marcel (5<sup>e</sup>-13<sup>e</sup>), boulevard de Port-Royal (5<sup>e</sup>-13<sup>e</sup>-14<sup>e</sup>), rue Vignon (8<sup>e</sup>-9<sup>e</sup>), rue du Faubourg Poissonnière (9<sup>e</sup>-10<sup>e</sup>), rue de La Fayette (9<sup>e</sup>-10<sup>e</sup>), rue du Faubourg Saint-Martin (10<sup>e</sup>), rue du Faubourg du Temple (10<sup>e</sup>-11<sup>e</sup>), rue de Lyon (12<sup>e</sup>), avenue du Maine (14<sup>e</sup>), rue Saint-Charles (15<sup>e</sup>), avenue de Versailles (16<sup>e</sup>), rue de la Jonquière (17<sup>e</sup>), rue Marx Dormoy (18<sup>e</sup>), rue Ordener (18<sup>e</sup>), avenue Secrétan (19<sup>e</sup>), avenue Jean Jaurès (19<sup>e</sup>), rue des Pyrénées (20<sup>e</sup>).

Parmi les 56 voies de la BDRues, 17 d'entre elles ont fait l'objet d'aménagements de voirie. Elles se répartissent entre espaces civilisés et voies réaménagées :

- **Les 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>), avenue Jean Jaurès (19<sup>e</sup>).

- **Les 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-Germain (5<sup>e</sup>-6<sup>e</sup>-7<sup>e</sup>), boulevard Saint-Marcel (5<sup>e</sup>-13<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>), avenue du Maine (14<sup>e</sup>).

## **Suivi des mutations commerciales sur 56 voies commerçantes parisiennes**

**Note BDRues 2012**

Une nouvelle enquête BDRues des rez-de-chaussée commerciaux a eu lieu en juin 2012 sur les 56 voies commerçantes retenues dans le cadre du panel déterminé par la Ville de Paris, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France et l'APUR. Près de 11 300 locaux ont été recensés dont 9 900 occupés par des commerces et services commerciaux, soit près de 88 %.

La présente note remplace, dans son format, les rapports précédemment écrits; elle expose de façon synthétique les résultats de l'enquête terrain de l'année 2012.

Les principaux enseignements à retenir de cette enquête sont une stabilité du nombre des locaux recensés sur les 56 voies commerçantes d'une part et l'arrêt de la progression du nombre de locaux vacants (-9 unités) d'autre part. Dans le détail, on observe une très légère diminution des commerces et services commerciaux (-6 établissements) et parmi eux les boutiques de décoration de la maison (-17 boutiques) et les services aux particuliers et agences (-27); à l'inverse, on soulignera la progression des magasins liés à la santé-beauté (+17 établissements) et l'augmentation des commerces alimentaires (+15 magasins). Après une augmentation marquée de la vacance des locaux en 2011, on enregistre une stabilisation de leurs effectifs traduite par une très légère baisse recensée (-9 unités).