

Étude de marché

LE COMMERCE A PARIS

2022



Une activité à deux vitesses :

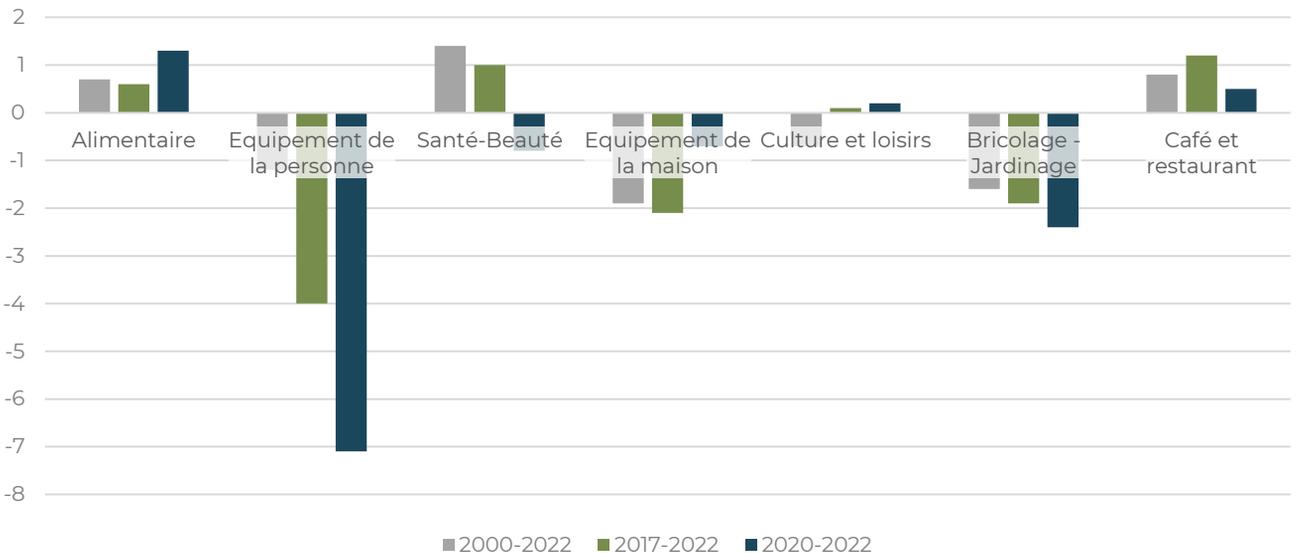
Sans surprise, la crise sanitaire ayant réduit drastiquement les flux touristiques, le commerce parisien reste mitigé, déjà marqué par les mouvements des Gilets Jaunes (en 2019). Si le retour des touristes se fait de façon progressive, il est difficile de retrouver les niveaux pré-covid, d'autant plus que l'inflation et le contexte actuel continuent encore de peser sur l'activité.

Dans ce sillage, le nombre de fermetures des commerces a évolué en conséquence. Sur la période 2017-2020, le solde entre la création et la disparition de commerces est négatif à -336, cela s'est également poursuivie sur la période 2020-2022 avec 313 commerces en moins. Toutefois, il est essentiel de souligner que cette tendance diffère selon les artères.

En effet, elle est beaucoup moins marquée dans les rues offrant une offre commerciale de proximité et dont la zone de chalandise reste très locale. En revanche, pour les rues bénéficiant d'une zone de chalandise plus vaste (inter-arrondissements, voire une attractivité à dimension nationale / internationale) et une offre commerciale ciblée non alimentaire, cela est plus conséquent.

En parallèle, tous les secteurs d'activité ne sont pas touchés de la même façon. Alors que certains se montrent particulièrement résilients, d'autres continuent de faire face aux difficultés (structurelles et conjoncturelles), déjà existantes avant la pandémie.

Evolution des commerces par secteurs (en% annuel)



Sources : APUR, Advenis Real Estate Solutions

L'alimentaire poursuit son essor

Si le commerce alimentaire enregistre une crue, cette tendance s'est notamment accélérée entre 2020-2022, avec 27 nouveaux commerces.

Le 2^{ème} secteur qui prend la place du podium concerne la restauration. Marquée de plein fouet par les longues périodes de fermeture et les restrictions dues aux confinements successifs, l'ouverture des nouveaux restaurants et cafés ne cesse de se poursuivre, mais de façon modérée, soit 14 nouveaux commerces depuis 2020.

Enfin, le nombre de commerces liés à la culture et aux loisirs est en très légère augmentation.

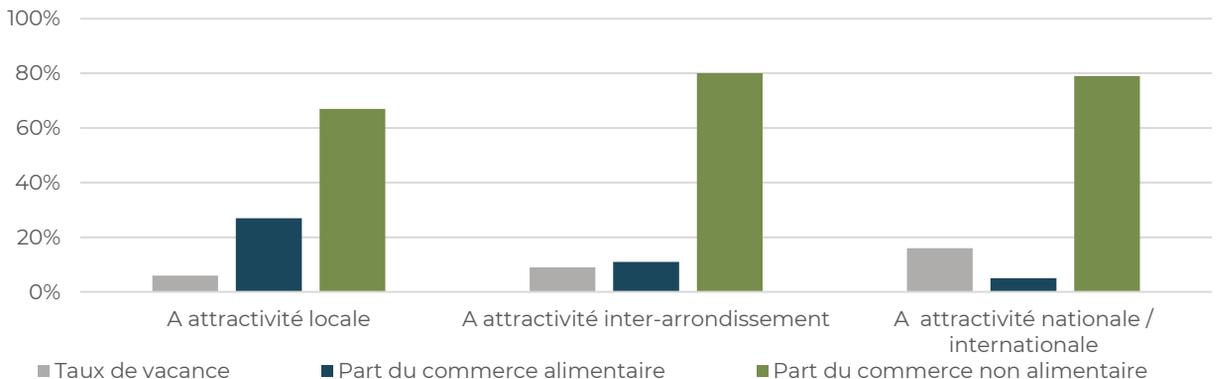
L'équipement de la maison, qui était très plébiscité durant la pandémie, semble par ailleurs se redresser.

Depuis plusieurs années, les commerces d'équipement de la personne font face à l'essor du e-commerce et aux différentes mutations profondes. La pandémie a surtout accéléré ce mouvement, pour cause, la fermeture des commerces dits « non essentiels ».

Alliée aux difficultés financières, et à une désertification du commerce physique, la fermeture des commerces a progressé de façon massive. Sur la période 2020-2022, cela concerne 174 commerces contre 37 entre 2000 et 2020.

Malgré une hausse continue du nombre de commerces dans le secteur de la beauté, la tendance s'est inversée depuis 2020, avec une légère baisse. Sur la période 2000-2022, le nombre de pharmacies, d'opticiens et de vente d'articles médicaux est stable ou en très légère baisse. Des résultats contrastés persistent néanmoins selon l'activité. Si le nombre de parfumeries chute fortement (-32 boutiques), celui des parapharmacies augmente (+17, dont les points de vente de CBD), tout comme la vente de prothèses auditives (+11). Sur le segment de la beauté, le nombre de fermetures se poursuit également. C'est notamment le cas des salons de coiffure (-15) ou des instituts de beauté (-9). En revanche les ongleries ont le vent en poupe (+16).

Taux de vacance et typologie commerciale par rues



* Rues à attractivité locale : Prépondérance du commerce alimentaire

Rues à attractivité inter-arrondissement : Prépondérance des commerces de destination

Rue à attractivité nationale / internationale : Une majorité de commerce de destination et faible présence des commerces alimentaires

Sources : APUR, Advenis Real Estate Solutions

Progression de la vacance

Dans ce contexte mitigé, le taux de vacance continue sa progression, atteignant 9,4% du nombre total des locaux implantés en rez-de-chaussée au 1^{er} trimestre 2022 alors qu'elle était de 7,8% en 2020.

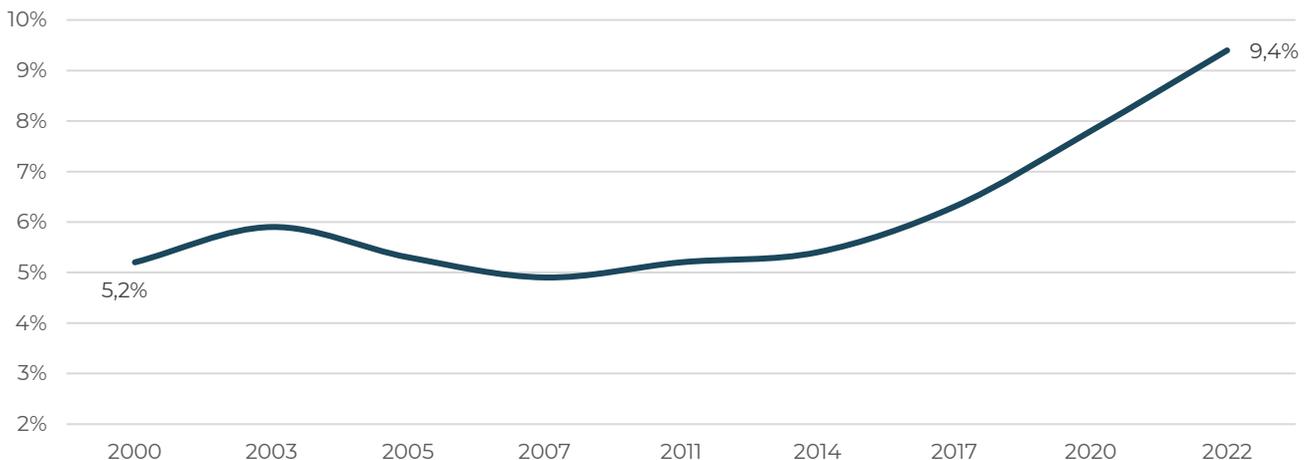
Selon les artères, la vacance demeure contrastée. Les rues, à attractivité locale avec une offre commerciale ciblée de proximité, ont mieux résisté, enregistrent un très faible taux de vacance (6% en 2022). La présence des commerces dits « essentiels » jouent dans une certaine mesure un rôle d'amortisseur.

En parallèle, les rues, avec une offre commerciale plus variée et une zone de chalandise à l'échelle de l'arrondissement ou qui s'étend au-delà de l'arrondissement, résistent plutôt bien à la vacance, même si des disparités peuvent exister.

En effet, les enseignes ciblent les meilleures artères,. De ce fait, dans les rues plus secondaires, ou les flux restent faibles et sont moins accessibles, la vacance a tendance à se stabiliser ou à augmenter.

En revanche, les artères, à prédominance de commerce spécialisé et au rayonnement national / international, connaissent une forte progression de la vacance depuis 2014. Par ailleurs, les loyers élevés sur ces artères constituent un frein également, et ce, notamment pour les nouveaux entrants, commerçants indépendants ou encore pour les réseaux d'enseignes, ce qui maintient le taux de vacance à des niveaux parfois élevés. Toutefois, cette situation semble s'améliorer sur certaines artères. C'est notamment le cas de la Rue Saint Honoré, du Faubourg Saint Honoré, le Marais, Avenue Montaigne... Cette tendance devrait se poursuivre, au vue des prochains Jeux Olympiques prévus en 2024, et les opérations déjà signées et en cours de commercialisation, afin de tirer profit des flux lors de cet évènement.

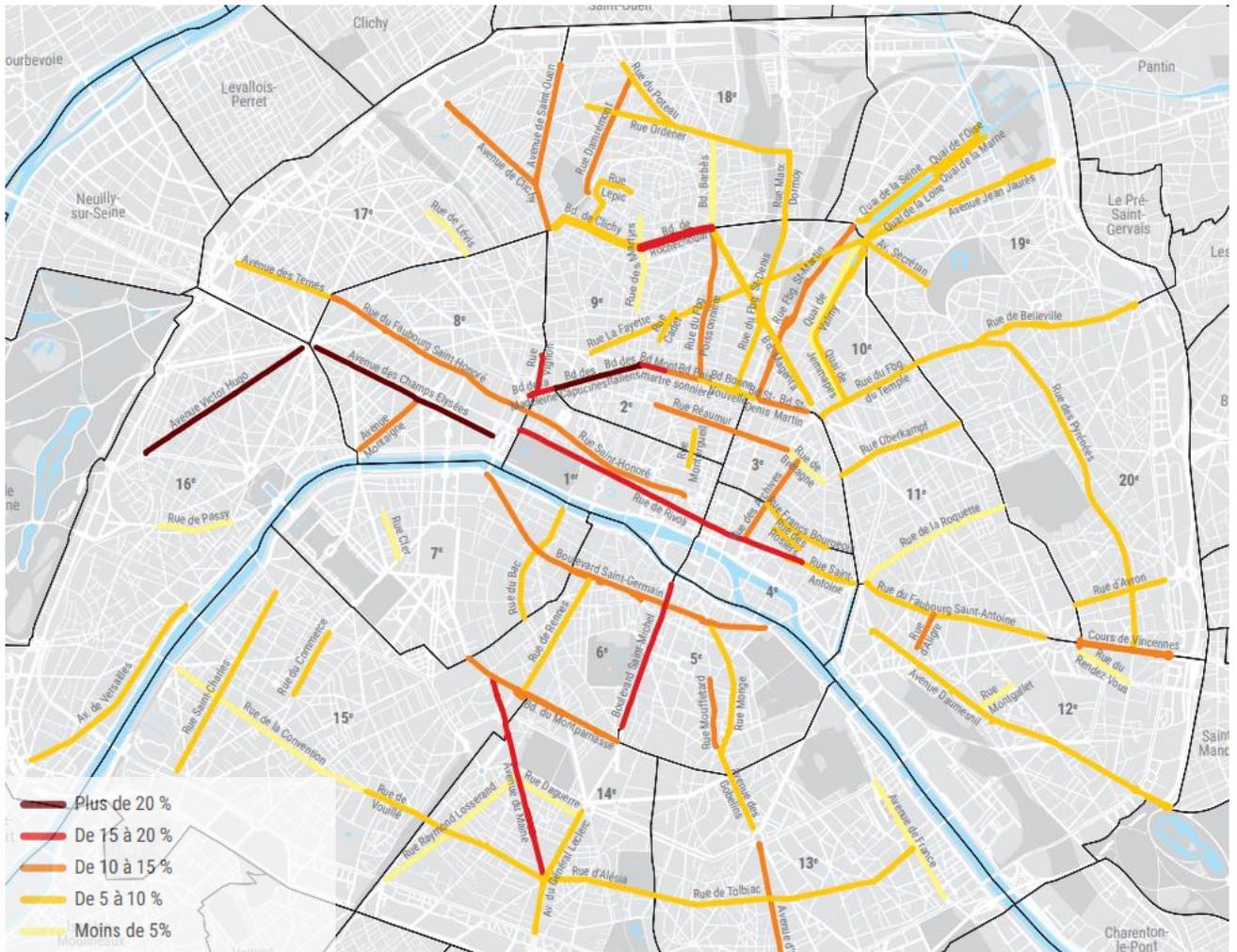
Evolution du taux de vacance



Sources : APUR, Advenis Real Estate Solutions

Zoom sur la vacance par rues

La vacance reste particulièrement élevée sur les artères dont l'offre commerciale est davantage ciblée sur des commerces spécialisés. Alors que pour les rues avec une offre de proximité, la vacance reste consolidée.



Sources : APUR, Advenis Real Estate Solutions

Directeurs Ile-de-France

Serge DA SILVA
Directeur Paris Rive Gauche
01 40 55 82 92
92@advenis-res.com

Alban TARBOURIECH
Directeur Paris Rive Droite
01 40 55 82 92
paris@advenis-res.com

Yann LOBJOIS
Directeur Ile de France Est
01 78 99 73 95
idf.est@advenis-res.com

Olivia JOSSET
Directeur Ile de France Ouest
01 30 57 23 00
idf.ouest@advenis-res.com

Communication & Marketing

Delphine GRANGE
Directrice Marketing Communication
Groupe
06 23 18 20 48
delphine.grange@advenis.com

Karine GAZEAU
Responsable Marketing
Services Immobiliers
06 76 99 58 82
karine.gazeau@advenis.com

Fatma AKAR
Chargée d'Études
Immobilières
06 17 43 72 52
fatma.akar@advenis.com



Scannez moi



Suivez notre actualité sur LinkedIn

ADVENIS CONSEIL ET TRANSACTION

Un maillage national
Des équipes au plus proche de vos actifs



EN ILE-DE-FRANCE

PARIS RIVE DROITE

Dpts 75
01 40 55 82 92
paris@advenis-res.com
Directeur : Alban TARBOURIECH

PARIS RIVE GAUCHE 1^{ère} couronne 9294

Dpts 75 92 94
01 40 55 82 92
92@advenis-res.com
Directeur : Serge DA SILVA

ÎLE DE FRANCE EST

Dpts 77 93 94 95
01 78 99 73 95
idf.est@advenis-res.com
Directeur : Yann LOBJOIS

ÎLE DE FRANCE OUEST

Dpts 78 92 95
01 30 57 23 00
idf.ouest@advenis-res.com
Directrice : Olivia JOSSET

INVESTISSEMENT ARBITRAGE

France
01 40 55 82 92
investissement@advenis-res.com
Directeur : Cédric HENEMAN

CORPORATE SOLUTIONS

France
01 40 55 82 92
corporatesolutions@advenis-res.com
Directeur : Jean-Denis MASSELINE

EN RÉGIONS

BAYONNE

Dpt 64
05 59 48 51 88
bayonne@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

LA ROCHELLE

Dpt 17
05 46 29 39 60
larochelle@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

LYON

Dpts 69 42
03 59 61 26 13
lyon@advenis-res.com
Directrice : Fabienne TRIOMPHE

NANCY

Dpts 54 57 88
07 83 81 84 34
lorraine@advenis-res.com
Directeur : Emeric ZDYBAL

PERIGUEUX

Dpts 16 19 24 40 47
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

TOULOUSE

Dpts 31 81 82
05 34 50 91 18
toulouse@advenis-res.com
Directrice : Cécilia BARRAQUE

BLOIS

Dpt 41
02 54 70 37 03
blois@advenis-res.com
Directeur : Alexandre CORNET

LILLE

Dpts 59 62
03 59 61 26 13
lille@advenis-res.com
Directeur : Alexandre POETTE

LE MANS

Dpt 72
02 43 86 15 50
lemans@advenis-res.com
Directeur : Alexandre CORNET

NANTES

Dpt 44
02 53 78 02 51
nantes@advenis-res.com
Directeur : Romain VINCENT-GENOD

RENNES | ST BRIEUC

Dpts 22 35
02 99 30 85 36
rennes@advenis-res.com
Directeur : Hervé PAVY

TOURS

Dpt 37
02 47 80 38 03
tours@advenis-res.com
Directeur : Pierre MIGAULT

BORDEAUX

Dpt 33
05 56 57 99 53
bordeaux@advenis-res.com
Directrice : Sophie CHELLER

LIMOGES

Dpt 87
05 55 42 64 28
limoges@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

MONTPELLIER

Dpts 11 30 34 66
04 67 71 54 38
montpellier@advenis-res.com
Directeur : Laurent TEISSIER

ORLEANS

Dpt 45
02 36 17 33 66
orleans@advenis-res.com
Directeur : Mathieu RAULIN

STRASBOURG

Dpts 67 68
03 88 60 33 61
strasbourg@advenis-res.com
Directeur : Serge KRAEMER

Siège :

Tél. : 01 40 55 82 92
12 rue Médéric, 75017 PARIS
RCS Paris 479 112 252

www.advenis-res.com

Document non contractuel | © Advenis 2022

 **ADVENIS**
Real Estate Solutions