

EN 2023, PLUS DE 210 NOUVELLES ACTIVITÉS INSTALLÉES PAR LE GIE PARIS COMMERCES



© GIE Paris Commerces

51 %

des locaux reloués au cours de l'année 2023 accueillent une activité commerciale ou artisanale

Depuis 2017, les 3 principaux bailleurs sociaux de la Ville de Paris (Paris Habitat, Elogie-Siemp et la Régie Immobilière de la Ville de Paris), rejoints en 2022 par leurs filiales¹, bénéficient au travers du GIE Paris Commerces, d'une structure unique chargée de relouer les locaux d'activités de leur patrimoine situés en pied d'immeuble.

Plus de 7000 locaux d'activités appartenant aux bailleurs sociaux font l'objet d'une attention particulière du GIE, ils sont implantés sur la totalité du territoire parisien et correspondent à environ 10 % du total des locaux destinés aux commerçants et artisans à Paris.

Au cours de l'année 2023, le GIE a reloué un total de 214 locaux contribuant ainsi à la diminution de la vacance des locaux en rez-de-chaussée dans un contexte de légère hausse à l'échelle de Paris (elle

passa de 10,2% à 10,9% entre 2020 et 2023). Parmi ces locaux, 108 accueillent une activité commerciale ou artisanale (51 %), 20 % des activités associatives, 17 % des bureaux² et 11 % des activités médicales. Sur les 214 locaux reloués, 48 correspondent à une activité à caractère responsable, soit près d'un quart de l'ensemble des implantations effectuées au cours de l'année 2023. Ces activités concernent l'offre alimentaire en circuit court/bio, les mobilités douces, le réemploi, l'aide à l'emploi...

1 – Aximo, Habitat Confortable, Hénéo et HSF.
2 – Souvent dans des locaux peu adaptés aux commerces (en étage, sur cour, peu visibles depuis la rue...).

214 locaux reloués par le GIE en 2023

Le GIE a reloué des locaux dans la totalité des arrondissements parisiens au cours de l'année 2023 à l'exception des 7^e et 8^e où aucune relocation n'a eu lieu.

L'activité reste cependant concentrée dans les arrondissements de l'est parisien et à Paris Centre.

La cartographie des locaux reloués par le GIE Paris Commerces dessine le lien existant entre la géographie du logement social à Paris et les implantations réalisées. Ces dernières situées plutôt à l'est de Paris dans les 12^e, 13^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissements représentent plus de la moitié de l'ensemble des relocations effectuées (54 %, soit 115 des 214 locaux). 33 % des locaux reloués se situent dans ces quartiers populaires : une des priorités du GIE est d'installer des activités peu représentées jusqu'alors, notamment dans ces quartiers afin de diversifier l'offre commerciale à destination des habitants. Paris Centre bénéficie également de nombreuses relocations (19) dont plus d'une dizaine en faveur de commerces.

Dans la majorité des arrondissements, plus la moitié des locaux ont été reloués à des commerçants ou artisans. Par exception, dans le 13^e, compte tenu de la typologie des locaux, la majorité de ceux reloués le sont en faveur d'activités médicales (3 locaux), d'associations (4 locaux) ou encore d'activités de bureaux (8 locaux). Quatre arrondissements, les 10^e, 11^e, 16^e et 20^e, accueillent une part d'artisanat plus importante que les autres activités de l'arrondissement : dans le 10^e, 38 % et 3 locaux, dans le 11^e, 40 % et 4 locaux, dans le 16^e, 57 % et 4 locaux (vente de bougies artisanales, atelier de restauration, atelier de céramique) et, dans le 20^e, 35 % et 9 locaux (2 fleuristes, 2 boulangeries au levain, 1 maroquinier, 1 luthier, 1 céramiste, 1 couturière, 1 restauratrice d'œuvres d'art). Le GIE, partenaire de l'événement « ParisLocal³ », organisé par l'Office de Tourisme de Paris, encourage les artisans d'art à rejoindre cette initiative défendant l'artisanat et le « fabriqué à Paris ».

Depuis 2017, année de sa création, le GIE Paris Commerces a effectué 1 170 relocations

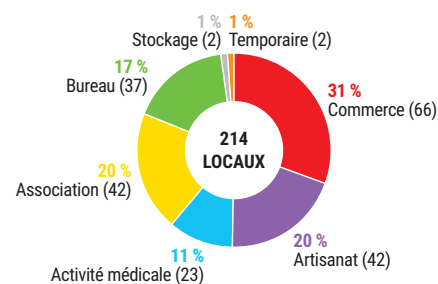
9 en 2017, 174 en 2018, 205 en 2019, 179 en 2020, 218 en 2021, 171 en 2022 et 214 en 2023.

En 2023, les relocations réalisées par le GIE reflètent particulièrement son accompagnement des politiques publiques notamment en faveur de l'alimentaire durable, du réemploi, des mobilités douces, de l'emploi et de la santé et, comme en 2022, les activités à caractère responsable⁴ représentent un quart des locaux reloués par le GIE au cours de l'année 2023.

Malgré le tassement observé pour les magasins « bio » / circuit court à Paris entre 2020 et 2023, du fait de la crise de la Covid-19 puis de la crise du pouvoir d'achat, le GIE a pu installer 12 nouvelles activités de ce type. L'action du GIE sur ce secteur permet aux porteurs de projets d'accéder à des locaux à des niveaux de loyers plus abordables que ceux que l'on trouve dans le secteur privé, et d'installer leur activité dans des conditions favorables. Les loyers des locaux commerciaux sont restés stables, raisonnables et adaptés aux typologies de locataires avec une moyenne de 270 € pour les associations (inférieure à 200 €/m² pondéré), de 321 € pour les artisans (270 €/m² pondéré) et de 360 €/m² pour l'ensemble des autres types de preneurs.

Autre activité à caractère responsable les commerces et services liés aux mobilités douces et surtout la vente, location, réparation de vélos. 8 nouveaux locaux ont pu être loués dans ce secteur grâce à l'action du GIE au cours de l'année 2023. Entre 2020 et 2023, les magasins de vélos ont progressé encore plus rapidement à Paris qu'entre 2017 et 2020 (respectivement +39 % contre +32 %), les locaux des bailleurs reloués par le GIE accompagnant cette forte augmentation.

LOCAUX RELOUÉS PAR LE GIE EN 2023



Source : GIE Paris Commerces 2023

7 activités de type réemploi, recyclerie ont aussi trouvé leur place dans les quartiers parisiens en 2023 par suite d'une action du GIE. Parmi elles se trouvent des recycleries (Tendance 19 dans le 19^e, United Belleville dans le 20^e).

Dans le cadre de son accompagnement de la politique publique en faveur de l'emploi dans les territoires défavorisés, le GIE a loué 6 locaux à des structures d'insertion par l'activité économique dont 3 agréées pour la mise en œuvre du dispositif « Territoire zéro chômeur de longue durée⁵ » dans les 19^e et 20^e arrondissements en 2023 (La compagnie du 20^e et Emile et Rosa).

11 % des locaux reloués en 2023 pour des activités médicales...

Alors que la progression des activités médicales en rez-de-chaussée enregistre un léger ralentissement entre 2020 et 2023 à Paris (+4 % contre +9 % entre 2017 et 2020), on observe au contraire une augmentation de leur part parmi les locaux reloués par le GIE. Elles représentent plus de 10 % des relocations en 2023, soit 23 locaux, contre 6 % en 2022. La volonté de la Ville de Paris d'accompagner l'installation de professionnels

3 – En 2023, la 3^e édition de ParisLocal a eu lieu les 17, 18 et 19 novembre.

4 – Ces activités ont un large spectre allant du réemploi/recyclerie aux produits en circuit court, bio, locavore en passant par les activités en faveur de l'emploi, de la mobilité douce...

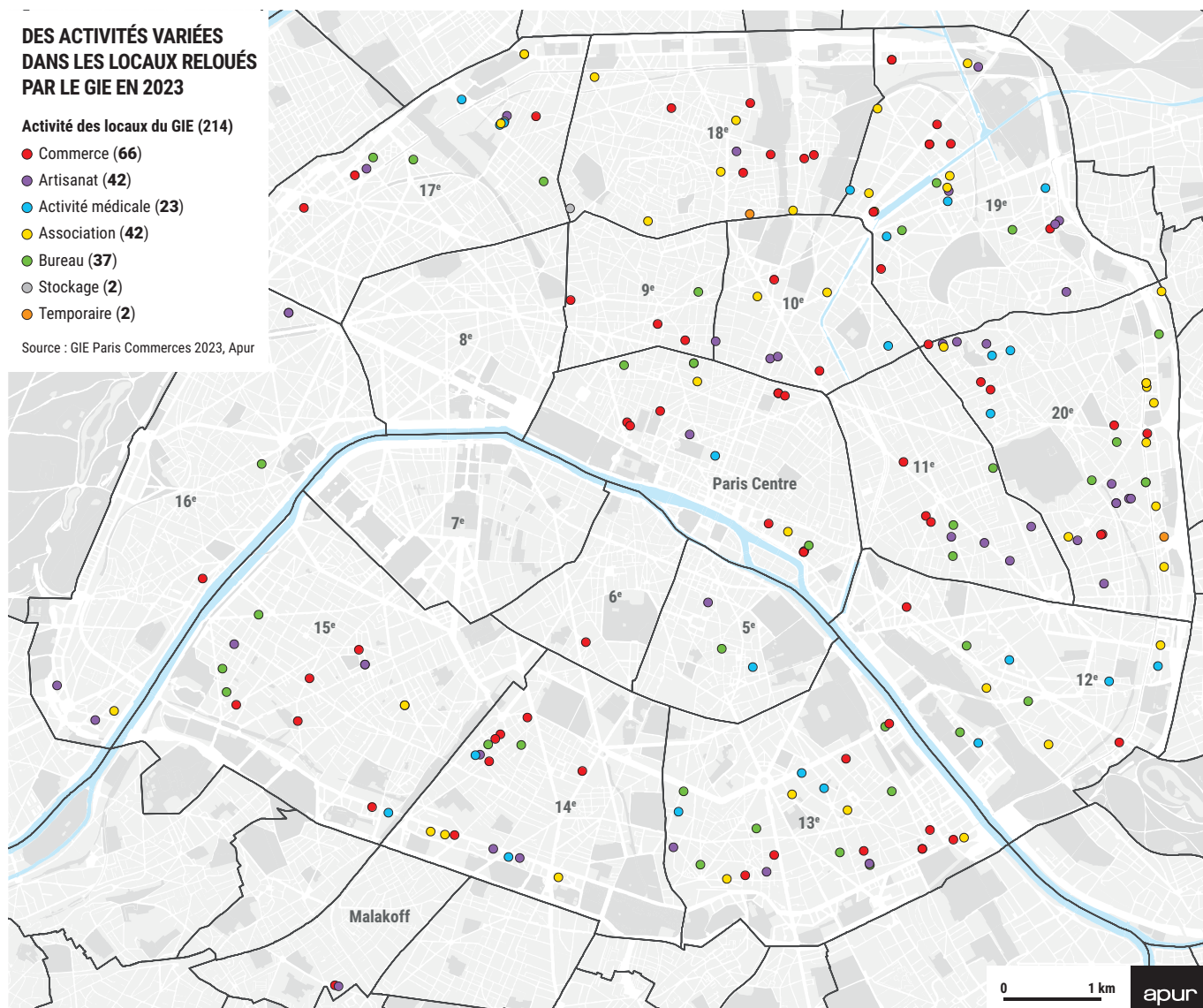
5 – Le dispositif « Territoire zéro chômeur » est une initiative visant à employer des personnes

DES ACTIVITÉS VARIÉES DANS LES LOCAUX RELOUÉS PAR LE GIE EN 2023

Activité des locaux du GIE (214)

- Commerce (66)
- Artisanat (42)
- Activité médicale (23)
- Association (42)
- Bureau (37)
- Stockage (2)
- Temporaire (2)

Source : GIE Paris Commerces 2023, Apur



NOMBRE DE LOCAUX RELOUÉS PAR LE GIE EN 2023

	Paris Centre	5 ^e	6 ^e	7 ^e	8 ^e	9 ^e	10 ^e	11 ^e	12 ^e	13 ^e	14 ^e	15 ^e	16 ^e	17 ^e	18 ^e	19 ^e	20 ^e	PARIS	Malakoff (92)	TOTAL
● Commerce	11	-	1	-	-	3	2	3	2	8	6	5	1	3	6	7	7	65	1	66
● Artisanat	1	1	-	-	-	-	3	4	-	3	3	4	4	2	1	5	10	41	1	42
● Activité médicale	1	1	-	-	-	-	1	-	4	3	2	1	-	3	-	4	3	23	-	23
● Association	2	-	-	-	-	-	2	-	3	4	3	1	1	3	5	8	10	42	-	42
● Bureau	4	1	-	-	-	1	-	3	3	8	2	3	1	3	-	3	5	37	-	37
● Stockage	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	2	-	2
● Temporaire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2	-	2
TOTAL	19	3	1	0	0	4	8	10	12	26	16	14	7	15	14	27	36	212	2	214

Source : GIE Paris Commerces 2023

en situation de chômage de longue durée. Le principe est l'embauche en CDI et sans condition par une entreprise à but d'emploi agréée de ces personnes pour des activités non couvertes dans le secteur.

6 – L'événement a eu lieu le 17 octobre 2023, salle Olympe de Gouges, 19 rue Merlin (75 011).

de santé de secteur 1 dans des locaux accessibles, situés en rez-de-chaussée des rues parisiennes est soutenue par une action volontariste du GIE en ce sens, les niveaux de loyers proposés et un suivi des recherches des médecins souhaitant s'installer favorisant leur implantation.

Les « **Rencontres parisiennes de l'installation**⁶ », organisées par la Direction de la santé publique de la Ville de Paris et auxquelles est associé le GIE, sont par ailleurs l'occasion pour le GIE d'encourager l'installation de professions médicales en proposant divers locaux adaptés

à leur activité. Cet évènement, s'inscrivant dans la stratégie de lutte contre la désertification médicale engagée par Paris permet de proposer un large panel d'outil et de services à destination des professionnels de santé. Parmi les locaux reloués par le GIE, on trouve 2 centres de santé installés dans les 5^e et 19^e, 5 maisons de santé pluriprofessionnelles dont 2 situées dans le 13^e, une dans les 14^e, 19^e et 20^e, plusieurs professionnels paramédicaux.

...et plus encore de locaux dédiés à une activité culturelle

L'implantation d'activités culturelles est aussi une des priorités du GIE Paris Commerces lors de la relocation des locaux appartenant aux bailleurs sociaux. Leur part dans l'ensemble des relocations est de 21 % en 2023, soit 45 effectuées sur les 214, contre 13 % en 2022 (23 locaux sur 171). Il s'agit notamment de 3 librairies dans les 12^e, 14^e et 18^e et 4 galeries d'art dans les 9^e, 10^e et 2 dans le 13^e.

48 locaux sur 214 reloués en faveur d'une activité à caractère responsable

TYPE DE LOCAUX RELOUÉS PAR LE GIE EN 2023

	Nombre de locaux	En %	Loyer annuel moyen (€/m ²)	Surface moyenne (m ²)
Commerce	66	31 %	376	85
Artisanat	42	20 %	321	56
Activité médicale	23	11 %	350	112
Association	42	20 %	270	90
Bureau	37	17 %	334	95
Stockage	2	1 %	368	36
Temporaire	2	1 %	113	63
TOTAL	214	100 %	332	84

Source : GIE Paris Commerces 2023

Les dernières données sur le commerce à Paris (BDCom 2023)

La dernière enquête sur les commerces à Paris (BDCom) réalisée en avril 2023 recense 60 846 commerces et services commerciaux. Elle confirme la solidité du commerce parisien dont la densité est toujours aussi forte (28 commerces pour 1 000 habitants) et confirme également une hausse contenue de la vacance des locaux (10,9 % des locaux en 2023, soit +0,7 point depuis 2020) malgré 3 années écoulées ponctuées par la crise sanitaire suivie de celle du pouvoir d'achat.

Les premiers résultats dessinent une progression des commerces alimentaires (+310 établissements entre 2020 et 2023, soit +4 %), notamment l'alimentaire spécialisé (+61 cavistes, +55 primeurs, +52 pâtisseries...), un « tassement » du bio alimentaire (+3 %) du fait de l'inflation à l'œuvre depuis le printemps 2022. Les commerces d'équipement de la personne (habillement, chaussures, bijoux) et d'équipement de la maison enregistrent des diminutions liées à la concurrence du e-commerce, soit -8 % et -3 %. Les agences de voyages (-79 boutiques), les agences bancaires (-77 établissements), les agences immobilières (-68 magasins) sont aussi concernées par la concurrence des échanges dématérialisés. Le secteur de la santé-beauté continue de croître entre 2020 et 2023 (+87 boutiques), plus rapidement qu'entre 2017 et 2020 (+65 magasins) et celui de la restauration semble stagner (+1 %) même si la restauration rapide poursuit son fort développement (+10 %). Les salles de sport (+8 %) progressent moins rapidement qu'avant (+34 %) alors que les magasins de vente, réparation, location de vélos (+39 %) connaissent le phénomène inverse (+32 %). Les activités médicales sont en hausse, +4 %, soit +88 locaux mais à un rythme moins élevé (+9 %, soit +183 locaux entre 2017 et 2020).

POUR EN SAVOIR PLUS :

Note des premiers résultats : <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/premiers-resultats-2023-enquete-commerces-parisiens>

Étude BDCom 2023 : <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/commerces-paris-2023>



Directeur et directrice de la publication :

Alexandre LABASSE

Patricia PELLOUX

Note réalisée par : **Bruno BOUVIER**

Sous la direction de : **Stéphanie JANKEL**

Cartographie et traitement statistique :

Gustavo VELA-BARRON

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 :

