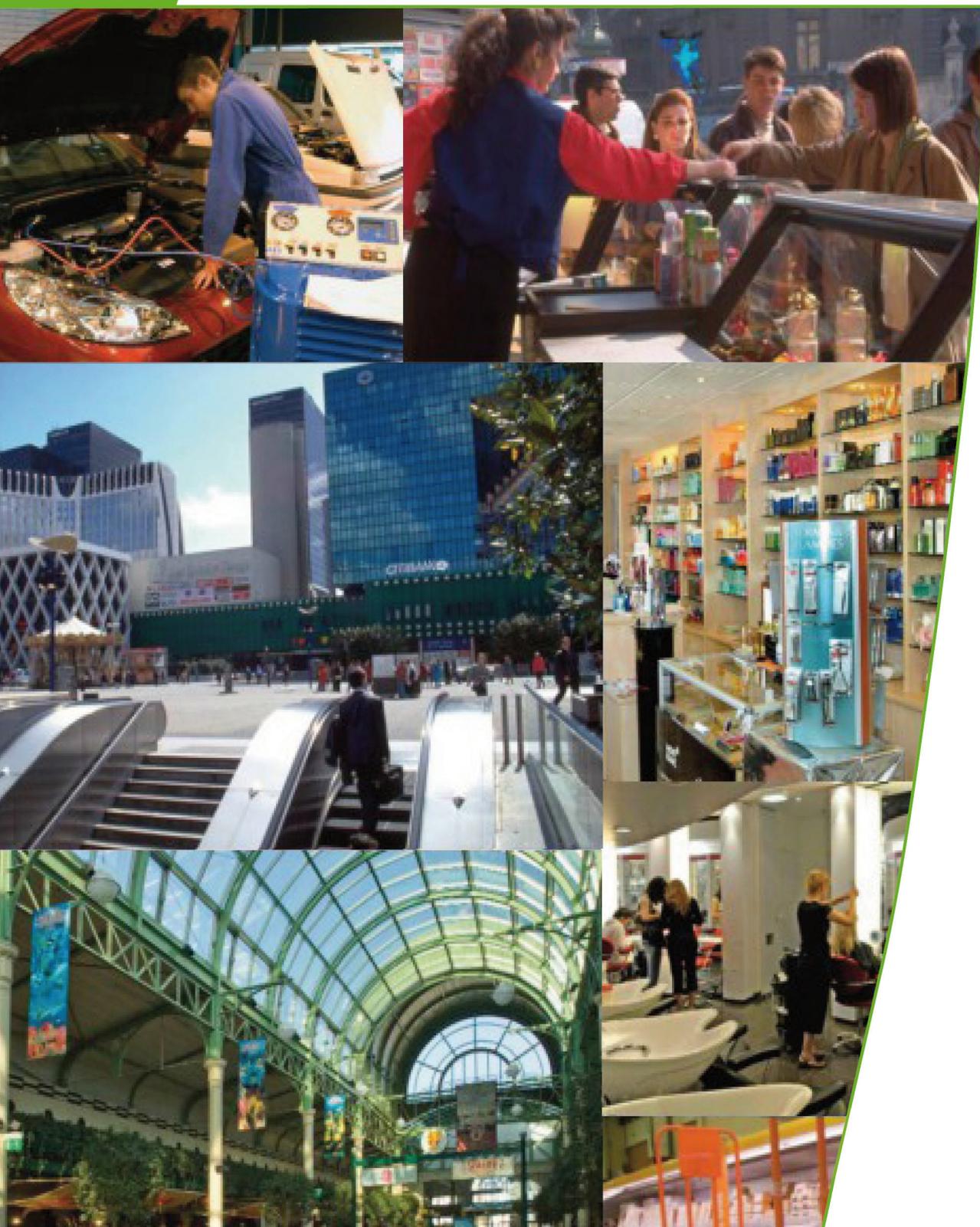


Dynamiques spatiales du commerce en Île-de-France

Octobre 2016



Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement
et de l'Aménagement d'Île-de-France

www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

DRIEA
Service de la Connaissance des Études et de la Prospective
Département Aménagement Durable et Dynamiques Territoriales

**Étude réalisée par Céline Salagnac
avec la participation de Pascale Rohaut**

Octobre 2016

Sommaire

Introduction.....	7
Le contexte et les enjeux.....	7
Données utilisées et périodes d'analyse.....	7
PARTIE 1 LA CONSTRUCTION DE LOCAUX COMMERCIAUX.....	9
Méthodologie – Présentation de Sit@del2.....	10
Les dynamiques de construction sur longue période (1975-2012) : cadrage régional.....	10
Période 1976-1983 : construction à proximité immédiate de Paris – Ouverture d'enseignes de type « hypermarché ».....	11
Période 1984-1996 : diffusion des constructions.....	11
Période 1997-2007 : polarisation en grande couronne.....	12
Période 2008-2012 : des équipements commerciaux peu nombreux mais significatifs.....	13
Une tendance au renouvellement dans la construction ?.....	14
Sur longue période, une « tendance » à construire davantage sur de l'existant que sur de nouvelles surfaces.....	14
En grande couronne, les nouvelles constructions de locaux commerciaux sont trois fois plus grandes que les travaux sur l'existant en 2012.....	15
Partie 1 : L'essentiel à retenir.....	17
PARTIE 2 LA CONSOMMATION D'ESPACE PAR LE COMMERCE.....	19
Méthodologie – Présentation du MOS (mode d'occupation des sols).....	20
Les emprises de commerce – État des lieux en 2012.....	20
Les principales dynamiques régionales à l'œuvre entre 1987 et 2012.....	22
Une hausse de plus de 78 % des emprises commerciales.....	22
Analyse par sous-période : la grande couronne consomme de plus en plus d'espace pour le commerce alors qu'une décélération est observée à Paris et en petite couronne.....	23
La consommation d'espace en lien avec les caractéristiques du parc de commerce.....	26
Période 1990-1994 : dynamiques diffuses – Implantation des hypermarchés franciliens.....	27
Période 1994-2003 : Dynamique globalement similaire à la précédente période malgré l'ouverture de grands centres commerciaux.....	28
Période 2003-2012 : Implantation des enseignes spécialisées en périphérie.....	29
Les changements d'affectation des emprises commerciales.....	30
L'origine par couronne des emprises devenues du commerce entre 1987 et 2012.....	30
Le changement d'affectation des emprises qui étaient du commerce en 1987.....	31
Partie 2 : L'essentiel à retenir.....	32
PARTIE 3 L'EMPLOI DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL.....	33
Méthodologie – Présentation des données.....	34
Données de cadrage par département.....	34
En 2012, Paris rassemble un tiers des effectifs du commerce de détail.....	34
Une évolution contrastée de l'emploi dans le commerce de détail entre 1993 et 2010 : le dynamisme prononcé de la Seine-et-Marne.....	35
Une dynamique inversée entre 2008 et 2012 : la croissance de Paris et des Hauts-de-Seine.....	37
Analyse des sous-secteurs composant le commerce de détail.....	39
Les 10 sous-secteurs du commerce de détail.....	39
Paris : forte concentration des emplois régionaux des grands magasins, du petit commerce et de l'équipement de la personne.....	40
Petite couronne : importance du secteur de la vente à distance et perte progressive des grands magasins.....	41
Grande couronne : part prépondérante du commerce lié à l'équipement du foyer.....	42
Approche communale des trois sous-secteurs les plus pourvoyeurs d'emplois dans le commerce de détail et celui du petit commerce.....	43
Le commerce à prédominance alimentaire : une géographie liée à la densité de population et/ou à l'implantation des hypermarchés.....	43
Le petit commerce alimentaire de bouche : forte concentration à Paris Quelques pôles spécifiques en petite couronne.....	44
Le nombre d'emplois dans le secteur de « l'équipement de la personne et santé-beauté » en lien avec l'implantation des grands centres commerciaux régionaux.....	45
Les emplois liés à « l'équipement du foyer » localisés le long de grandes infrastructures routières et autoroutières.....	46
Partie 3 : L'essentiel à retenir.....	48
ANALYSE TRANSVERSALE ET SYNTHÈSE DES RÉSULTATS.....	49
CONCLUSION.....	54
ANNEXES.....	55
Index des illustrations.....	75
Glossaire des surfaces.....	76
Bibliographie.....	77

Préambule

Ce travail d'analyse de différentes bases de données a été présenté aux principaux partenaires d'Île-de-France (la Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi, l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Île-de-France, l'Atelier parisien d'urbanisme, la Chambre de commerce et d'industrie de la région Paris – Île-de-France, le Centre régional d'observation du commerce, de l'industrie et des services et la Métropole du Grand Paris).

Il présente les dynamiques spatiales du commerce au cours de ces trente dernières années. Il intéressera tous ceux qui travaillent sur la planification en Île-de-France aux différentes échelles territoriales, et interroge sur les évolutions de nos pratiques de consommation.

Introduction

Le contexte et les enjeux

Dans un contexte de faible croissance et de baisse de la consommation des ménages, la création ou les projets de surfaces commerciales ne cessent d'augmenter en Île-de-France, faisant craindre à certains l'apparition d'une « bulle immobilière » et le développement de friches commerciales à long terme.¹

Par ailleurs, la législation en matière de commerce (voir annexes n°2,3 et 4) n'a cessé d'évoluer depuis la fin des années 60 impactant ainsi les permis de construire des locaux commerciaux autorisés (loi Raffarin, loi de modernisation de l'économie, etc).

Parallèlement, de nouveaux concepts ont émergé depuis le début des années 2000 (e-commerce, développement des formats de commerce de proximité, etc.) faisant apparaître de nouvelles formes du commerce et de nouvelles manières de consommer.

L'objectif de cette étude est de tenter de spatialiser les dynamiques d'implantation du commerce francilien et de répondre aux questions suivantes : Où les locaux commerciaux sont-ils localisés et quelles sont les logiques d'implantation ? Dans quelle mesure le commerce consomme-t-il de l'espace en Île-de-France ? Y a-t-il une complémentarité entre les différentes formes de commerce ?

L'approche des dynamiques spatiales du commerce s'appuie ici sur trois axes :

- l'analyse de **la construction de locaux commerciaux** : l'objectif est de répondre à la question : où construit-on des commerces ? Les logiques d'implantation ont-elles évolué ?
- la mesure de **la consommation d'espace par le commerce**, vise à apporter un éclairage complémentaire sur la question du desserrement ou de la densification des espaces dédiés au commerce en Île-de-France sur longue période
- l'évolution de **l'emploi dans le commerce de détail** complète la compréhension de la transformation progressive de la géographie du commerce, liée pour partie aux mutations du secteur (développement du e-commerce, nouveaux concepts, etc).

Données utilisées et périodes d'analyse

Il n'existe aucune base de données exhaustive à l'échelle de la région sur le parc de commerces. Les sources de données sur le commerce (quand elles existent) sont souvent privées. Par ailleurs, les champs couverts, l'échelle géographique, les dates de diffusion varient d'une base à l'autre, ne permettent pas de comparaisons systématiques. De plus, certaines bases de données ne permettent pas de distinguer le commerce à un niveau assez fin pour en permettre une exploitation, ou bien sont sujettes à des limites méthodologiques et/ou d'interprétation.

Les données utilisées dans le cadre de cette étude sont (voir annexe 1) :

Axe thématique	Base de donnée	Période	Sous-période
Construction de locaux commerciaux	Sit@del2	1976 – 2012	1976 – 1983 ; 1984 – 1996 1997 – 2007 ; 2008 – 2012
Consommation d'espace par le commerce	Mode d'occupation du sol (MOS)	1987 – 2012	1987 – 1994 ; 1994 – 2003 2003 – 2012
Emploi dans le commerce de détail	Unédic Acoss	1993 – 2010 2008 – 2012	

¹ « Surproduction de surfaces commerciales, vers une bulle immobilière ? », IAU Île-de-France, Note rapide n°635, décembre 2013, « Le commerce est entré dans sa bulle », Pascal Madry, études foncières n°151, mai-juin 2011, « 2009 : en pleine crise, la surproduction de surfaces commerciales s'aggrave », Procos, Note d'expert, janvier 2010.

PARTIE 1

LA CONSTRUCTION

DE LOCAUX COMMERCIAUX

Méthodologie – Présentation de Sit@del2

Les données utilisées dans ce chapitre sont issues de Sit@del2 (système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux).² La collecte de l'information dans Sit@del2 s'effectue dans le cadre de la procédure d'instruction des permis de construire ; les fichiers ainsi constitués sont tributaires aussi bien lors de leur création que lors de leur mise à jour du contenu des formulaires utilisés.

Cette base de données distingue deux grandes séries : les permis mis en chantiers et les autorisés. La série utilisée, dans le cadre de cette étude, est celle des mises en chantier³ en date réelle.⁴ Les permis de construire sont localisés à la commune.

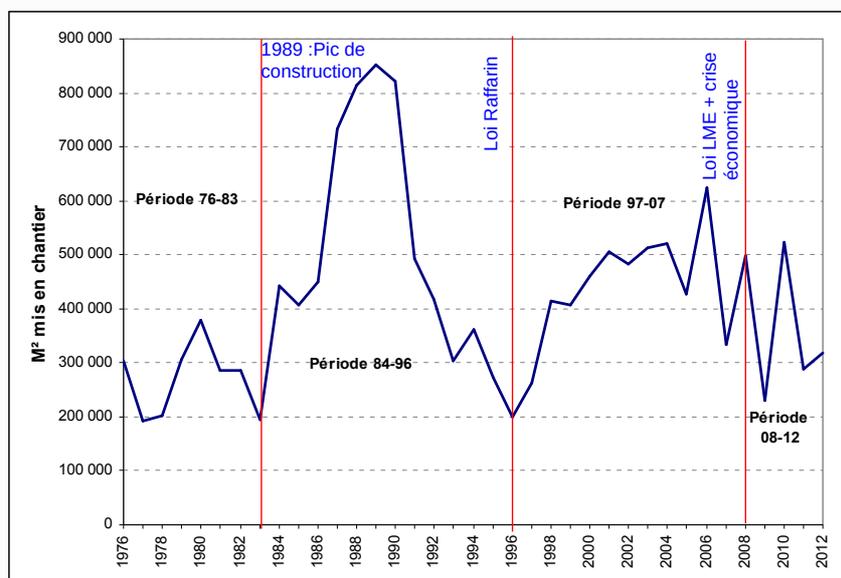
L'analyse des dynamiques de construction passées sur une période suffisamment longue (1975-2012) illustre les tendances de fond en matière de localisation des locaux. Néanmoins, elles n'intègrent pas les perspectives ouvertes, notamment celles des politiques d'aménagement, et ne peuvent pas être simplement prolongées. Par ailleurs, **les démolitions n'étant pas connues**, l'information reste incomplète. Il n'est pas possible de connaître les créations nettes.

L'activité de construction de locaux commerciaux dépend fortement des cycles économiques, de l'évolution des comportements (pratiques commerciales), de la législation commerciale, etc. C'est pourquoi, une analyse par sous-périodes a été effectuée de manière à illustrer ces dynamiques différenciées.

Les dynamiques de construction sur longue période (1975-2012) : cadrage régional

L'implantation des commerces, en termes de mètres carrés construits (SHON mise en chantier), a été analysée à travers quatre périodes distinctes : 1976-1983, 1984-1996, 1997-2007 et 2008-2012 (*illustration n°1*). Ces « phases » ont été définies en fonction du rythme de construction de locaux commerciaux (croissance, baisse, etc.), du contexte législatif (loi Raffarin et loi de modernisation de l'économie) (*voir annexes n°2, 3, 4 et 5*), et du contexte économique (évolution du PIB en France, crise en 2008).

Illustration 1: la construction de locaux commerciaux en Île-de-France



Source : DRIEA, Sit@del2 en date réelle, série des mises en chantier

Description des quatre sous-périodes

1976 – 1983 : Stagnation de la construction de locaux commerciaux après l'ouverture des grands centres commerciaux franciliens ;

1984 – 1996 : De nombreux m² de locaux commerciaux sont mis en chantier (1989 = pic de construction) ;

1997 – 2007 : Période de mise en œuvre de la loi Raffarin votée en 1997 (seuil des 300 m²) et du schéma directeur de la région Île-de-France voté en 1994 ;

2008 – 2012 : Mise en œuvre de la loi de modernisation de l'économie en 2008 (seuil des 1 000m²) (*voir annexe n°2*) et faible croissance économique (crise en 2008).

- 2 Les données Sit@del2 utilisées dans le cadre de cette étude ont été extraites en février 2014.
- 3 Une construction n'est considérée comme commencée dans Sit@del2 qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire. Un chantier est considéré ouvert lorsque les fouilles en rigole ou les fondations sont entreprises sur une partie ou la totalité des constructions autorisées.
- 4 Il y a un décalage entre la date à laquelle s'est produit réellement l'événement (date réelle) et la date à laquelle cet événement est enregistré par les cellules statistiques (date de prise en compte).

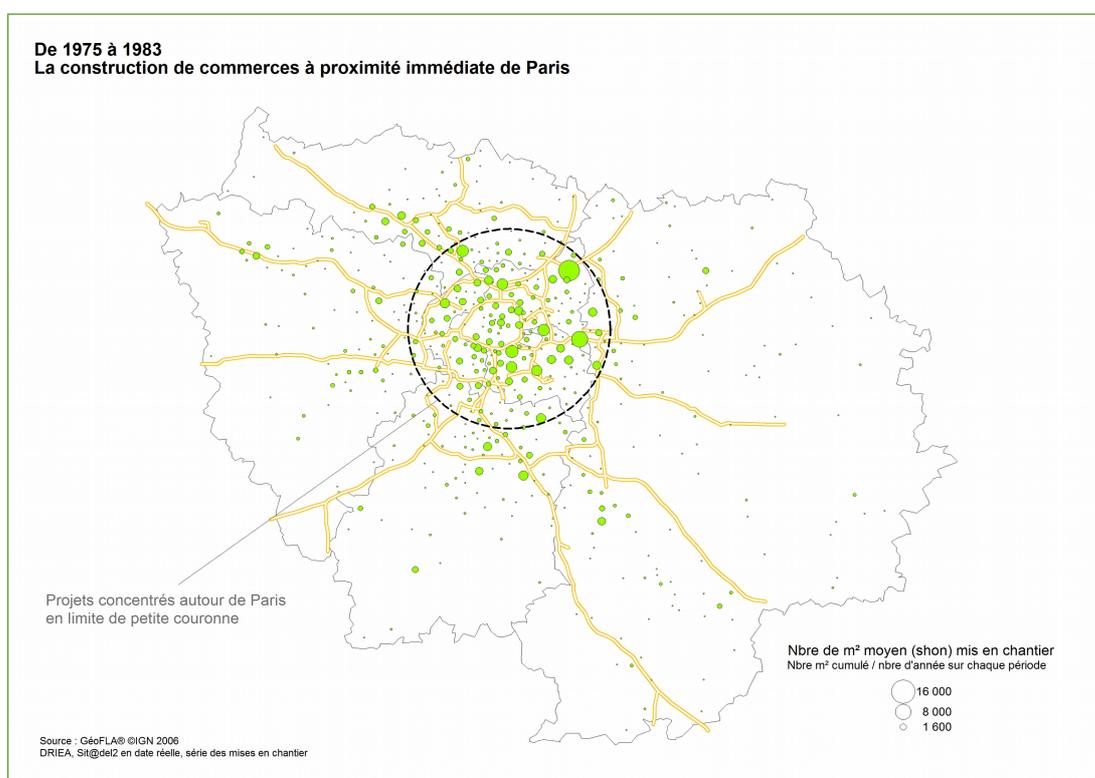
Période 1976-1983 : construction à proximité immédiate de Paris – Ouverture d'enseignes de type « hypermarché »

Les constructions de locaux commerciaux sont concentrées à proximité immédiate de Paris, dans un rayon de 20 km environ (illustration n°2). Bien que la plupart des centres commerciaux régionaux⁵ aient été construits avant 1975, quelques grands centres commerciaux continuent d'ouvrir leurs portes : centre commercial régional des « Arcades » à Noisy-le-Grand ouvert en 1978 (surface GLA : 63 000 m²) et celui de « Quai d'Ivry » à Ivry-sur-Seine (60 000 m²) abritant notamment un « Carrefour Planet » ouvert en 1982.

Certaines communes se distinguent avec un nombre important de mètres carrés mis en chantier : Villepinte (1 300 m²/an) Noisy-le-Grand (8 400), Ivry-sur-Seine (5 200), Ermont (5 000), Fontenay-sous-Bois (4 800), etc.

La plupart du temps, des enseignes de type « hypermarché » (Carrefour, Auchan, Leclerc, Intermarché, etc.) **ou « supermarché »** (Franprix, Simply Market, Cora, Dia, etc.) **sont implantées** dans ces communes.

Illustration 2: la construction de locaux commerciaux entre 1975 et 1983



Période 1984-1996 : diffusion des constructions

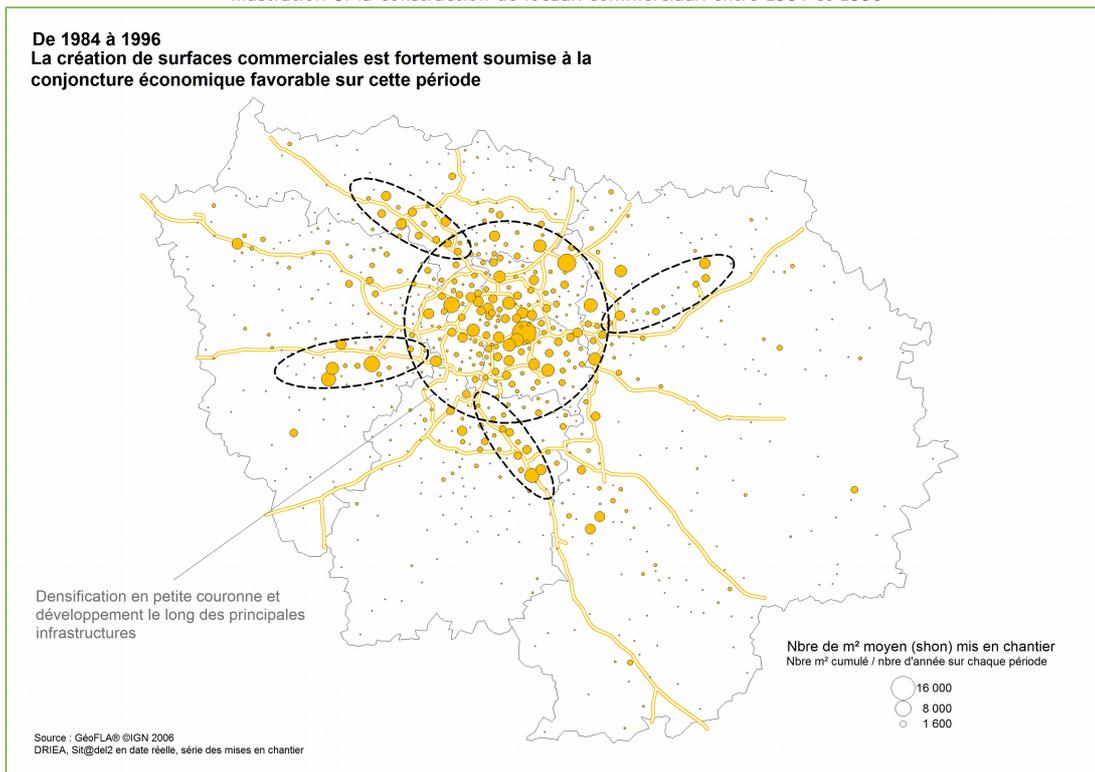
En moyenne, on est dans une période d'intense création de surfaces commerciales. **Ces surfaces se développent notamment le long d'infrastructures routières et autoroutières** (A15 vers Cergy, RN12 vers St-Quentin-en-Yvelines, l'A6 vers Thiais, l'A4 vers Meaux, etc.) (illustration n°3).

Les centres commerciaux, en s'installant le long de ces infrastructures majeures, veulent drainer le maximum de clientèle en étendant leur zone de chalandise (exemple de l'« Espace Saint-Quentin » ouvert à Montigny-le-Bretonneux en 1987). Cette stratégie est d'autant plus intéressante pour les leaders de la grande distribution que **le coût du foncier, la fiscalité, et les règles urbanistiques sont plus favorables en grande couronne.**

Par ailleurs, **de nouveaux lieux de consommation apparaissent** : certains acteurs du marché optent pour une implantation aux abords des gares (c'est notamment le cas pour le « Forum des halles » ouvert en 1984 et implanté sur la gare RER de Châtelet-les-halles).

5 Parly2 (1969), Belle Épine (1971), Vélizy2 (1972), Trois Fontaines (1972), Rosny2 (1973), Créteil Soleil (1974), O Parinor (1974)

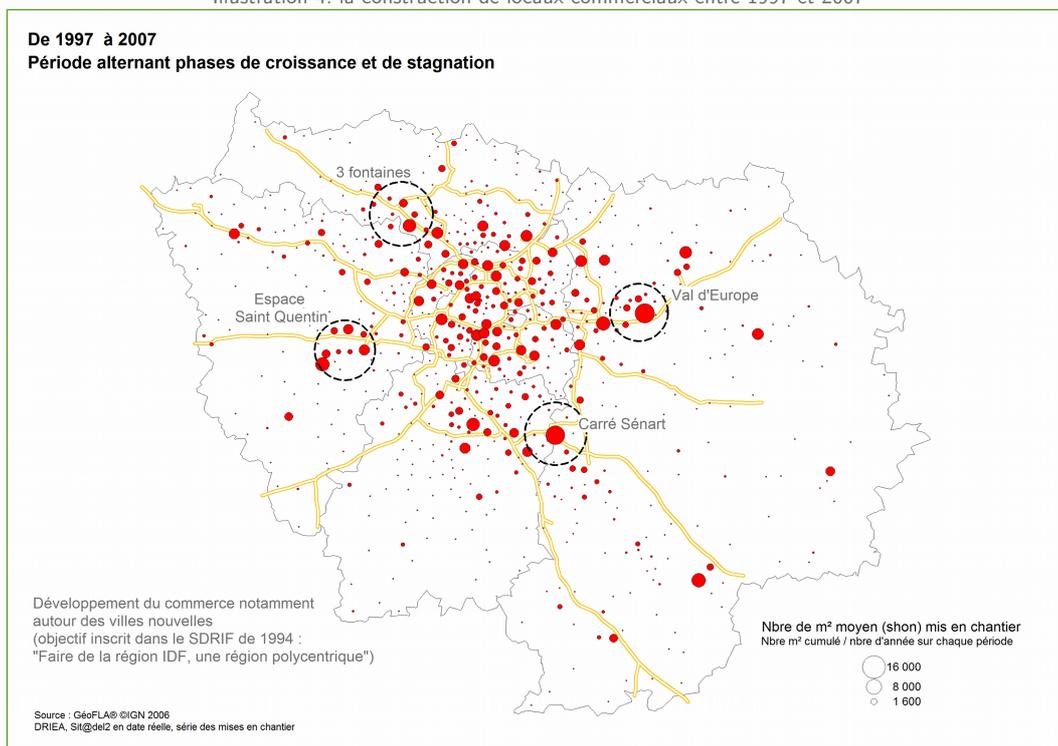
Illustration 3: la construction de locaux commerciaux entre 1984 et 1996



Période 1997-2007 : polarisation en grande couronne

Quelques pôles structurants s'affirment en périphérie : ouverture des centres commerciaux d'envergure régionale de « Val d'Europe » à Serris en 2000 et de « Carré Sénart » à Lieusaint en 2002 (*illustration n°4*). D'autre part, les centres commerciaux implantés dans **les villes nouvelles** de Cergy (« Trois Fontaines ») et Saint-Quentin-en-Yvelines (« Espace Saint-Quentin ») semblent se renforcer. Ce « **développement polycentrique** » s'inscrit notamment dans le cadre des orientations du SDRIF de 1994. Celui-ci constatait en effet que les implantations commerciales des années précédentes s'étaient faites en fonction « d'opportunités foncières, financières, et fiscales ».

Illustration 4: la construction de locaux commerciaux entre 1997 et 2007



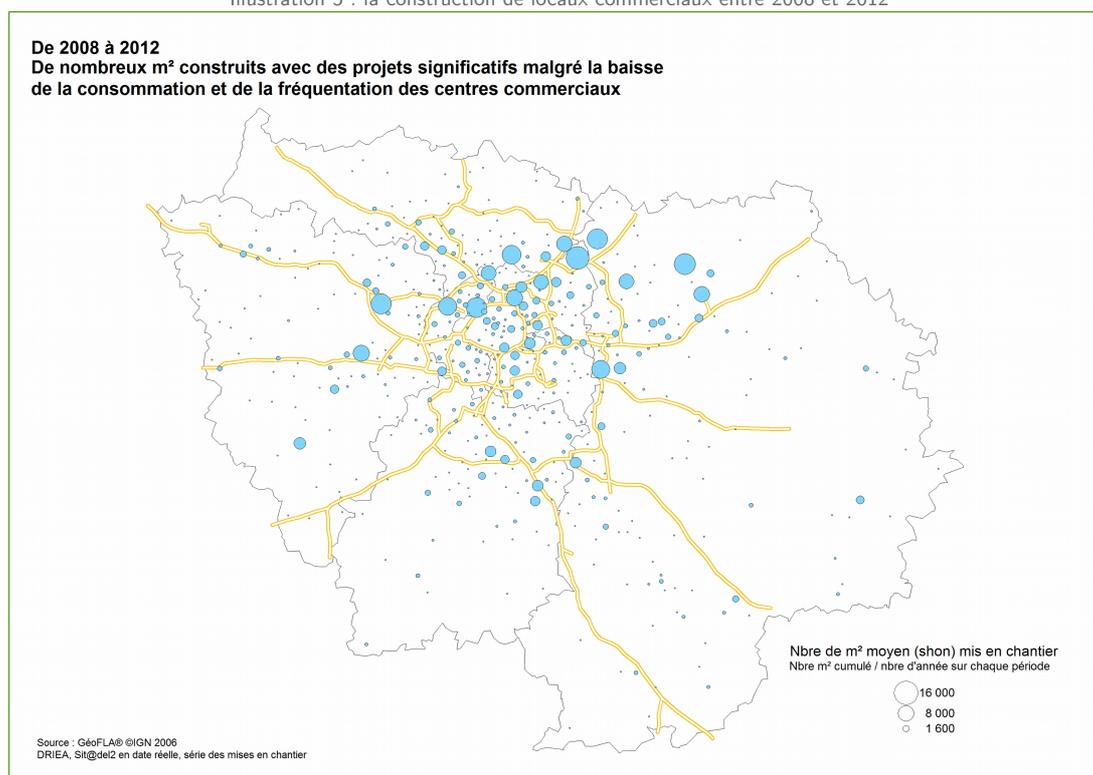
Période 2008-2012 : des équipements commerciaux peu nombreux mais significatifs

Le volume des constructions est particulièrement important pour certaines communes qui ont accueilli d'importants projets commerciaux (illustration n°5) : Tremblay-en-France (« Aéroville »⁶ ouvert en 2013), Chauconin-Neufmontiers (« Les Saisons de Meaux » travaux en cours), Chambourcy (« Les Vergers de la Plaine » ouvert en 2012), Levallois-Perret (« So Ouest » 2012), Nanterre (« Seine Arche » travaux en cours).

Par ailleurs, **le développement massif des « drives »** observé ces dernières années⁷ pourrait également expliquer l'importance des mises en chantier dans certaines communes telles que Chambourcy, Pontault-Combault, Mareuilles-Meaux, La Claye-Souilly, etc.

Face au décalage entre la production de surfaces commerciales et la chute de la consommation des ménages, en lien avec la crise économique, **la crainte d'une bulle des surfaces de commerce est souvent évoquée.**⁸

Illustration 5 : la construction de locaux commerciaux entre 2008 et 2012



6 Aéroville avec 84 000 m² (GLA) est le plus grand centre commercial construit dans la région depuis dix ans.

7 « Le développement massif des drives, débuté depuis une dizaine d'année, concerne aujourd'hui toutes les grandes enseignes de la distribution ; on dénombre en janvier 2014 plus de 2 700 drives en France dont un peu moins de 10 % sont implantés en Île-de-France (269 points de retrait). »
Source : « Le grand commerce à Paris et en Île-de-France, les commerces de plus de 1 000 m², répartition territoriale et par domaine d'activité », APUR, Mairie de Paris, CCI Paris- Île-de-France, juillet 2014.

8 Note rapide IAU n° 635 « Surproduction de surfaces commerciales, vers une bulle immobilière ? » décembre 2013 ; « Le commerce est entré dans sa bulle », Pascal Madry, Études foncières n°151, mai-juin 2011.

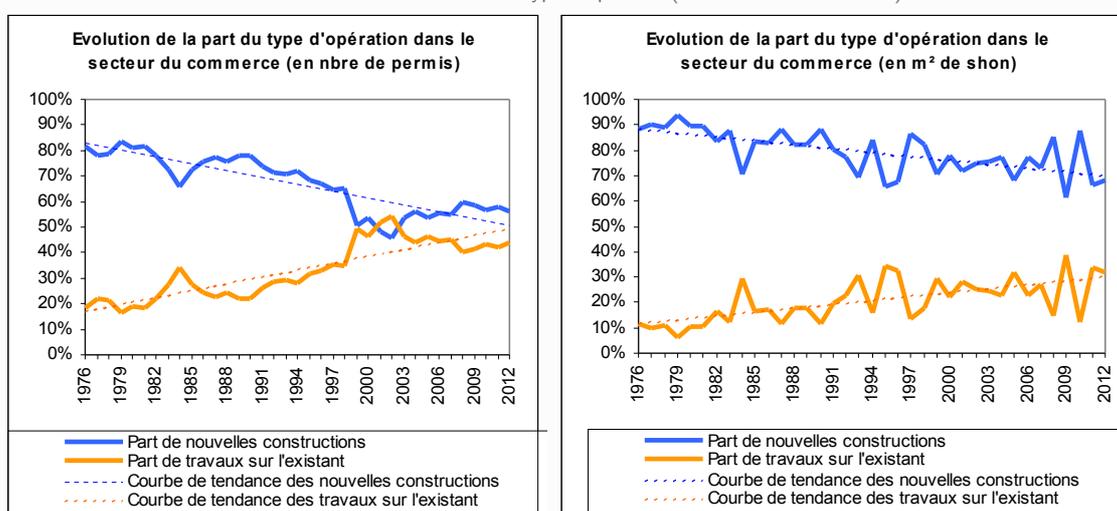
Une tendance au renouvellement dans la construction ?

Sur longue période, une « tendance » à construire davantage sur de l'existant que sur de nouvelles surfaces

Précautions méthodologiques : la distinction entre « nouvelles constructions » et « travaux sur l'existant » peut être difficile à apprécier compte tenu des définitions respectives de ces notions.⁹ Par ailleurs, les « tendances » observées peuvent être liées à des modifications de l'urbanisme réglementaire, et à une fiscalité moins lourde sur l'existant. Enfin, les pratiques locales d'administration des données peuvent varier en fonction des territoires observés. Aussi, ce chapitre doit être appréhendé avec précaution.

En part relative, les surfaces des « nouvelles constructions » sont (et ont toujours été) beaucoup plus importantes que celles des « travaux sur l'existant » (illustration n°6). Cependant, on observe, depuis 1976, **une tendance à construire davantage sur de l'existant que sur de nouvelles surfaces**. La tendance est nette pour le nombre de mètres carrés construits et est plus accentuée encore pour le nombre de projets.

Illustration 6: évolution du type de permis (en nombre et en surface)



Source : DRIEA, Sit@del2 en date réelle, série des mises en chantier

De 1976 à 1999, la part du nombre de permis mis en chantier pour des nouvelles constructions est supérieure à celle des travaux sur l'existant. On est dans une période d'intense création de surfaces commerciales. À partir de 2000, un net rapprochement est observé entre les deux types d'opération. Certaines années, il y a même davantage de permis « travaux sur l'existant » mis en chantier (en nombre) que de permis « nouvelles constructions ». À partir de 2008, il semble que le nombre de permis pour les « nouvelles constructions » connaisse un léger rebond puisque ceux-ci représentent 60 % des permis de locaux commerciaux¹⁰ (40 % pour les travaux sur l'existant).

Cependant, au regard des courbes de tendance observées pour les deux types d'opération (baisse de la part des nouvelles constructions et hausse de la part des travaux sur l'existant), **on peut supposer que dans les prochaines années, on assistera davantage à de la requalification d'espaces commerciaux qu'à la création de nouvelles surfaces en nombre de permis (à court terme), et en surface construite¹¹ (sur un plus long terme).**

9 « Une construction neuve représente un projet de construction d'un local sur un terrain sur lequel il n'existe pas de SHON antérieure ou sur lequel les constructions existantes ont été entièrement démolies. La construction sur bâtiment existant comprend : l'extension d'un bâtiment existant, la création de niveaux supplémentaires à l'intérieur de locaux existants, le changement de destination à l'intérieur d'un bâtiment existant, l'installation de locaux dépourvus de fondations, les autres travaux » (source : documentation Sit@del2).

10 On peut supposer que la LME, votée en 2008, a encouragé les enseignes à créer de nouvelles surfaces. Le gouvernement, en relevant le seuil de 300 m² à 1 000 m², avait pour objectif de favoriser l'installation de supermarchés en centre-ville et de magasins « hard discount ». Plusieurs parlementaires avaient alors attiré l'attention du gouvernement sur les effets de seuils (passage de 300 à 1 000 m²), qui selon eux risquaient la démultiplication des surfaces tout juste inférieures à 1 000 m². Voir annexes n°2, 3 et 4.

11 En termes de surfaces construites (SHON en m²) selon les deux types d'opération, les tendances, bien que moins accentuées, sont les mêmes que celles observées par rapport à l'évolution du nombre de permis.

En grande couronne, les nouvelles constructions de locaux commerciaux sont trois fois plus grandes que les travaux sur l'existant en 2012

En 2012 (date la plus récente d'analyse) environ 320 000 m² de locaux commerciaux ont été mis en chantier en Île-de-France (357 permis) (illustration n°7 et 8) :

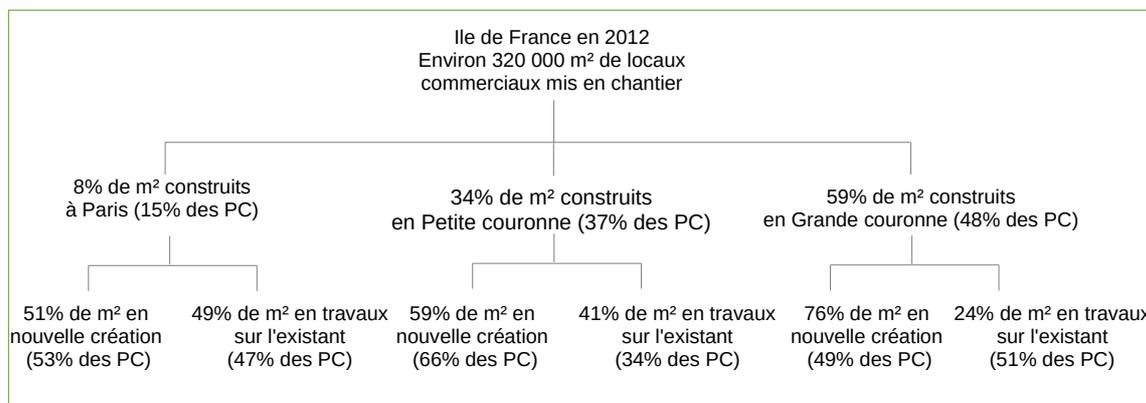
- **59 % des mètres carrés de SHON mis en chantier concernent la grande couronne** (34 % la petite couronne, et 8 % Paris) ;
- Plus on s'éloigne de Paris, plus les opérations sont de grande taille ;
- Pour la grande couronne, seuls **24 % des m² construits concernent des travaux sur l'existant (renouvellement) contre 49 % à Paris** ;
- **Les opérations de constructions nouvelles sont en moyenne trois fois plus grandes que les travaux sur l'existant en grande couronne** a contrario de la petite couronne où l'effet inverse est observé : **les opérations de création, extension, renouvellement urbain sont en moyenne 1,3 fois plus grandes que les nouvelles constructions**¹² (voir encart sur les caractéristiques du renouvellement page suivante). À Paris, un certain équilibre est observé entre les deux types d'opérations.

Illustration 7: locaux commerciaux mis en chantier en Île-de-France en 2012 (en nombre et en surface)

	Nouvelles constructions			Travaux sur construction existante			Ensemble des permis mis en chantier		
	SHON en m ²	Nombre de permis	Surface moyenne	SHON en m ²	Nombre de permis	Surface moyenne	SHON en m ²	Nombre de permis	Surface moyenne
Paris	12 257	28	438	11 797	25	472	24 054	53	454
Petite couronne	63 949	87	735	44 431	45	987	108 380	132	821
Grande couronne	141 303	85	1 662	45 625	87	524	186 928	172	1 087
TOTAL Ile-de-France	217 509	200	1 088	101 853	157	649	319 362	357	895

Source : Sit@del2, DRIEA, série des mises en chantier

Illustration 8: répartition des constructions de locaux commerciaux par couronne



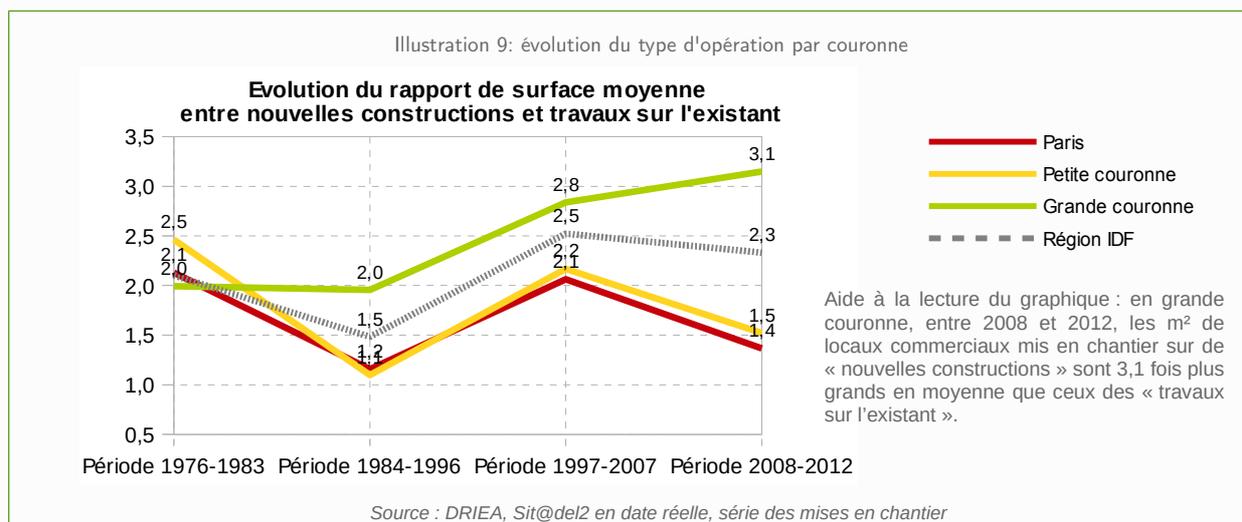
Source : DRIEA, Sit@del2 en date réelle, série des mises en chantier

En termes d'évolution, le graphique (illustration n°9) met en évidence que :

- La période 1984-1996 est celle où l'écart entre les surfaces moyennes des « nouvelles constructions » et celles des « travaux sur l'existant » est le moins important quelle que soit la couronne concernée (illustration n°9). Cette période se caractérise par un certain équilibre entre les deux types d'opération ;
- **En grande couronne**, l'écart des surfaces moyennes entre les deux types d'opération est croissant sur la période 1984-2012. En d'autres termes, **les opérations de « nouvelles constructions » sont en moyenne de plus en plus grandes comparativement aux « travaux sur l'existant » et ce, depuis 1984.**

12 Quelques opérations significatives de renouvellement urbain : reconversion de la « Samaritaine » (début du chantier fin 2011), la restructuration du centre « Beaugrenelle » (ouvert en 2013), de la galerie commerçante de la Gare St-Lazare (2012), du centre « So Ouest » (inauguré en 2012).

Illustration 9: évolution du type d'opération par couronne



Encart : Les caractéristiques du renouvellement

Bien que les surfaces de locaux commerciaux mis en chantier croissent (et ce, malgré la crise), la part du renouvellement dans les opérations augmente.¹³ Les manifestations de ces restructurations/requalifications sont nombreuses et visibles.

La deuxième vie des centres commerciaux

Dans les dernières décennies, l'attractivité d'un centre commercial était surtout liée à son hypermarché (Auchan, Carrefour, Leclerc, etc). Les consommateurs revendiquent aujourd'hui des espaces conviviaux, lumineux et de divertissement.¹⁴ La recherche de produits spécialisés est aujourd'hui privilégiée. C'est pourquoi, pour rester au plus proche du consommateur et ne pas perdre leur clientèle¹⁵, les grands centres commerciaux régionaux (les seuls en mesure d'absorber l'importance des coûts financiers) ont dû se « réinventer » en proposant une offre diversifiée alliant à la fois le commerce, les loisirs et la culture.¹⁶ Le « renouveau » de ces anciens centres, construits dans les années 70 et 80, s'est souvent accompagné d'une extension de leur surface : ajout de restaurants et/ou de cinémas la plupart du temps.

La dynamisation des centres-villes

Il y a davantage de renouvellement en zone dense car l'espace est saturé (ex : restructuration du centre « Beaugrenelle » et de la « Samaritaine » à Paris).

Requalification d'espaces notamment dans et autour des gares

L'objectif est de donner à la gare une nouvelle fonction : la gare devient un lieu d'échange et de consommation. De plus en plus de franciliens utilisent les transports en commun. Par conséquent, les promoteurs s'installent aux abords des gares, lieux de passage (ex : centre commercial de la « Gare St-Lazare » et celui de « Tour Maine – Montparnasse »). Un équipement commercial doit dorénavant être bien desservi par les transports en commun et non plus uniquement par la voiture.

La requalification des entrées/sorties de ville : « Donner une ville à voir »

Les anciens PAC (Parc d'activités commerciales) sont boudés par les consommateurs et souffrent davantage de la crise : on leur reproche leur laideur architecturale et des difficultés d'accès.¹⁷ Une nouvelle génération de PAC a fait son apparition ces dernières années : les « Retail Park » (ex : « Les promenades de Brétigny » à Brétigny-sur-Orge, « les Saisons de Meaux » à Chauconin-Neufmoutier, « Clos du Chêne » à Montévrain, etc.). Ils offrent une meilleure qualité de services (unité harmonieuse au niveau de l'architecture, présence d'espaces verts et d'aires de jeux pour les enfants). Ce sont des espaces sécurisés adaptés à la fois aux voitures et aux piétons. Ce format est porté par les promoteurs qui veulent développer des moyennes surfaces en entrée/sortie de ville, car les loyers et les charges sont généralement trop importants en centre-ville.

¹³ Ce constat reste tout de même à nuancer selon que l'on est en zone dense (Paris + petite couronne) ou en périphérie (grande couronne).

¹⁴ « Modes et lieux de consommation » article de Philippe Moati, directeur de recherche au CRÉDOC au moment de la réalisation de cette recherche in « Des facteurs de changement 2 », Territoires 2040 n°6, 108p. DATAR, 2012.

¹⁵ Baisse du nombre de visiteurs constatée en 2012 par le CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux).

¹⁶ Le centre commercial « Val d'Europe » est caractéristique du centre commercial d'aujourd'hui alliant à la fois commerce alimentaire (hypermarché AUCHAN), des enseignes de sport et loisirs (Fnac, Nature et Découverte, etc) de nombreux services (restauration, Musée aquatique : « Sea Life »), une meilleure qualité architecturale (espaces lumineux ouverts sur l'extérieur) et une bonne desserte à la fois en transports en commun avec le RER A, mais aussi par la route via l'A4.

¹⁷ Car desservis par des infrastructures routières souvent engorgées, et généralement sans aménagement pour l'accès à pied engendrant dangerosité, grandes distances à parcourir pour aller d'une enseigne à l'autre.



Partie 1 : L'essentiel à retenir...

- En Île-de-France, les locaux commerciaux se sont d'abord implantés à proximité immédiate de Paris (dans un rayon de 20 km environ entre 1976 et 1983) ;
- Entre 1984-1996, la région francilienne est dans une période d'intense création de surfaces commerciales (plus de 500 000 m² mis en chantier par an) : densification à Paris et en petite couronne, développement le long des infrastructures routières et autoroutières ;
- La période 1997-2007 marque le renforcement d'une certaine polarisation, notamment autour des villes nouvelles : ouverture des centres commerciaux « Val d'Europe » en 2000 et « Carré Sénart » en 2002 ;
- Les dernières années (2008-2012) sont caractérisées par des projets commerciaux peu nombreux, mais de grande ampleur (exemple d'Aéroville) ;
- Sur une longue période (1976-2012), on assiste globalement à une baisse de la part des « nouvelles constructions » et une hausse (par effet inversé) des « travaux sur l'existant », aussi bien en nombre de permis qu'en surface construite ;
- En grande couronne, l'écart entre la surface moyenne des « nouvelles constructions » et celle des « travaux sur l'existant » est croissant depuis 1984. La surface moyenne des permis « nouvelles constructions » représente plus du triple de celle des permis « travaux sur l'existant » entre 2008 et 2012 alors qu'à Paris ce rapport n'est que de 1,4 (1,5 pour la petite couronne).

PARTIE 2

LA CONSOMMATION D'ESPACE

PAR LE COMMERCE

Méthodologie – Présentation du MOS (mode d'occupation des sols)

Le MOS est une base de données de l'occupation du sol établie par l'IAU Île-de-France régulièrement depuis 1982, à partir de photographies aériennes. Tout le territoire de la région est ainsi classé selon l'occupation dominante ou l'usage du sol. La nomenclature de base comporte 81 postes.

Les postes relatifs au commerce¹⁸ sont les suivants :

- Grandes surfaces commerciales : poste 48 (établissements dont la surface commerciale est supérieure à 5 000 m². Il peut s'agir de centres commerciaux régionaux ou locaux. La zone entière est cernée à l'exclusion des parkings, espaces verts repérés comme tels) ;
- Autres commerces : poste 49 (établissements dont la surface de vente est comprise entre 400 et 5 000 m². La zone entière est cernée à l'exclusion des parkings, espaces verts repérés comme tels, supermarchés, magasins populaires, commerces spécialisés, chaînes de restaurant, chaînes de restauration rapide) ;
- Grands magasins : poste 50 (grands magasins, situés majoritairement à Paris) ;
- Stations-service : poste 51 (la zone entière est cernée qu'elle soit située en ville, en zone commerciale ou sur les aires d'autoroutes, etc.).

L'analyse porte ici sur la consommation d'espace par le commerce de 1987 à 2012 (la qualité du MOS s'est améliorée à partir de 1987) avec une déclinaison par sous-périodes.

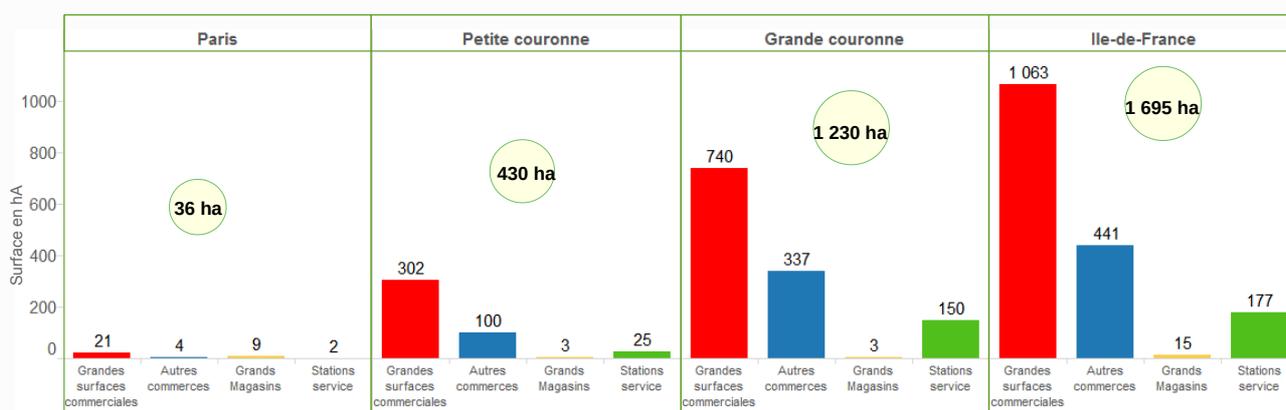
Les aires de stationnement dédiées au commerce (parkings), difficilement repérables,¹⁹ ne sont pas comptabilisées dans cette étude.²⁰

Bien qu'ayant de nombreux avantages, cette source doit être appréhendée avec précaution pour une étude sur le commerce. En effet, les commerces de moins de 400 m² ne sont pas recensés, et seule l'activité dominante est représentée pour chaque emprise MOS, ce qui implique que **le parc de commerces n'est pas exhaustif**²¹ (ex : commerces situés en rez-de-chaussée). **Le MOS reste néanmoins utile pour objectiver la consommation d'espace par les activités commerciales.**

Les emprises de commerce – État des lieux en 2012

En 2012, les emprises commerciales du MOS totalisent 1 695 hectares (illustration n°10). Parmi ces emprises, le poste des « grandes surfaces commerciales » est, en 2012 (comme en 1987), le plus important en surface (63 %). Suivent les « autres commerces » (26 %) puis les « stations services » (10 %).

Illustration 10: les emprises commerciales en Île-de-France



Source : Mos 2012, IAU Île-de-France

18 Tels que définis dans la documentation des données MOS de l'IAU Île-de-France, voir annexe n°6 « Regroupement des postes MOS » et annexe 7 « Rapprochement entre la base MOS et la réalité terrain ».

19 Il n'existe pas de poste spécifique pour les parkings dédiés au commerce dans la nomenclature MOS (voir annexe n°6).

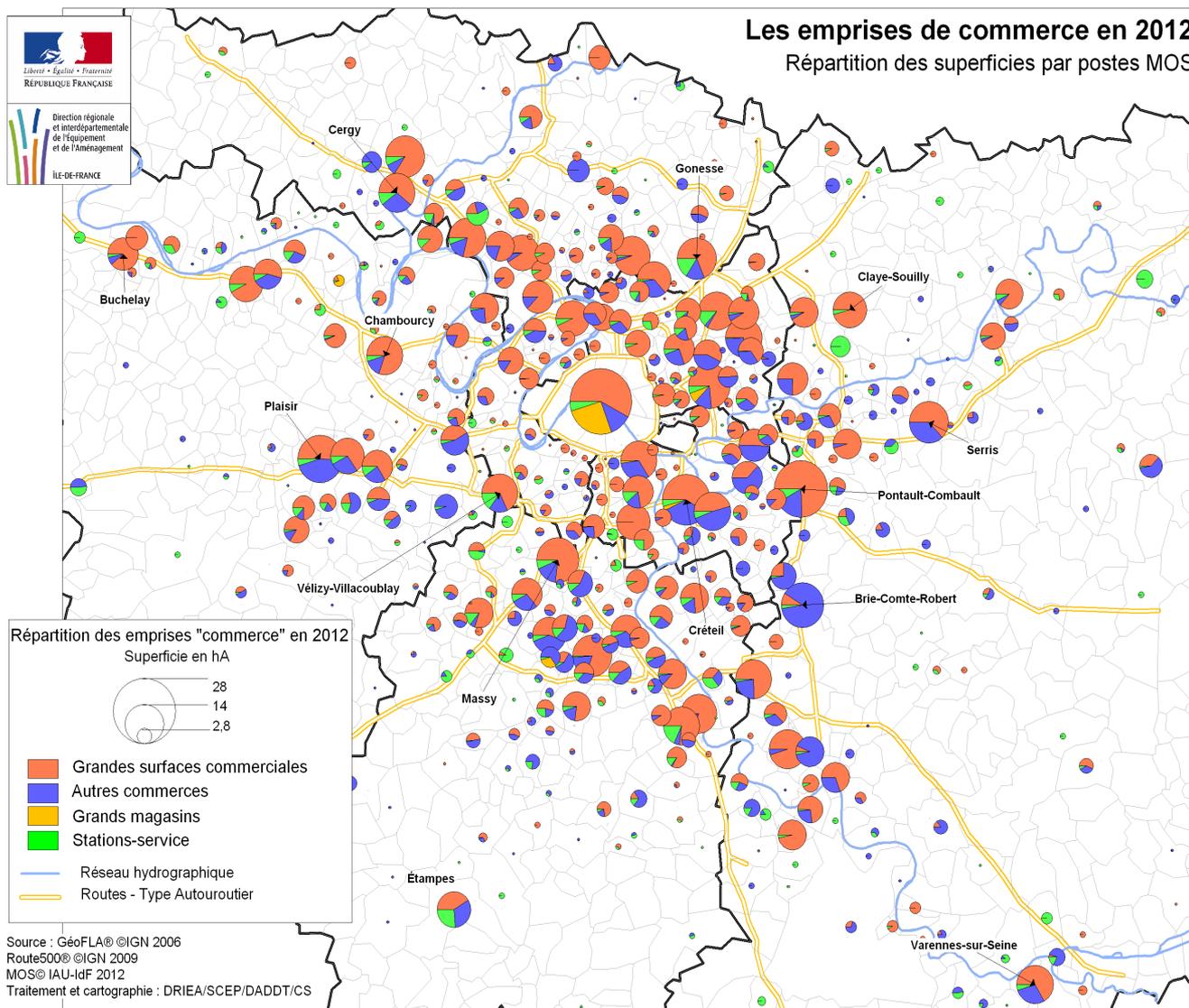
20 Néanmoins, certaines études ont tenté d'estimer celles-ci. Voir « La progression du parc de commerces par le MOS » Carole Delaporte, IAU Île-de-France, juin 2014.

21 Néanmoins, certaines publications sont déjà parues sur la zone dense en utilisant d'autres bases de données (ex : « Les enjeux métropolitains du commerce de l'agglomération de Paris », APUR, IAU Île-de-France, Mairie de Paris, juin 2012).

Ces emprises sont situées à 73 % en grande couronne, à 25 % en petite couronne et à seulement 2 % à Paris (cf. limites méthodologiques du MOS en zone dense : seule l'activité dominante est relevée, sont ainsi exclus les commerces de rez-de-chaussée).

La grande couronne rassemble la plus grande proportion d'emprises « grandes surfaces commerciales » et « Autres commerces » (respectivement 70 % et 76 %). L'écart avec la petite couronne est particulièrement prononcé pour les « Autres commerces ». Ceci peut s'expliquer par le fait que les enseignes spécialisées d'ameublement et de bricolage sont implantées préférentiellement en grande couronne, et les grands centres commerciaux régionaux plutôt localisés en petite couronne (voir partie 3 « L'emploi dans le commerce de détail »).

Illustration 11: carte communale des emprises commerciales en 2012



La carte des emprises de commerce en 2012 (*illustration n°11*) fait ressortir certaines caractéristiques déjà observées dans le chapitre précédent sur les constructions de locaux commerciaux :

- **Les emprises de commerces sont principalement localisées à proximité immédiate de Paris et le long des grandes infrastructures routières et autoroutières** (A15-Cergy, N12-Plaisir, A10-Massy, A4-Serris, etc.) ;
- Certaines communes concentrent de nombreuses emprises de commerce. **La plupart du temps, sont implantés dans ces pôles de grands hypermarchés et quelques enseignes spécialisées** (Pontault-Combault : « Carrefour », « E-Leclerc », « Darty », « Kiabi », etc), Brie-Comte-Robert (« Leroy-Merlin »), Plaisir (« Auchan » et « Ikéa »), Massy (« Leroy Merlin » et « Cora »). Les communes de Serris, Créteil et Vélizy-Villacoublay rassemblent également de nombreuses emprises commerciales. Elles accueillent alors les **centres commerciaux régionaux**, respectivement de « Val d'Europe », « Créteil Soleil », et « Vélizy 2 »
- **Les grands magasins sont situés majoritairement à Paris** (à 64 %).

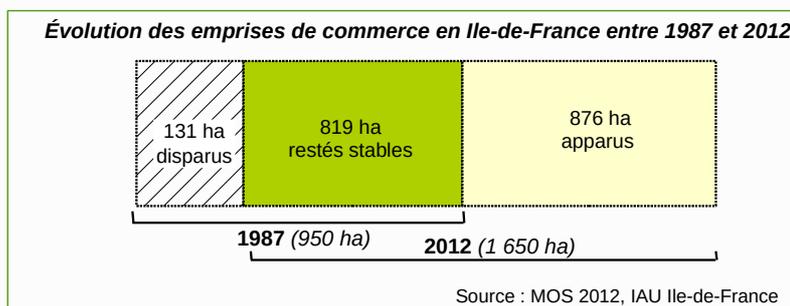
Les principales dynamiques régionales à l'œuvre entre 1987 et 2012

Une hausse de plus de 78 % des emprises commerciales

En 1987, les emprises commerciales représentaient 950 hectares.²² **Leur surface totale a augmenté de 745 hectares entre 1987 et 2012, soit une hausse de 78 % environ.** Ce solde recouvre les surfaces de commerce disparues sur la période au profit d'une autre affectation (131 ha) et les surfaces qui n'étaient pas en 1987 du commerce mais le sont devenues plus tardivement sur la période d'étude (876 ha) (*illustration n°12*).

Au-delà de ces emprises qui sont disparues ou bien apparues, 819 hectares d'emprises commerciales sont restées stables²³ sur la période. Par ailleurs, 42 hectares d'emprises vouées au commerce sont apparues puis disparues.²⁴

Illustration 12: schéma explicatif de l'évolution des emprises commerciales entre 1987 et 2012



Le solde des emprises apparues / disparues est quatre fois supérieur en grande couronne comparativement à celui de la petite couronne (*illustration n°13*). **Il y a eu huit fois plus de mètres carrés apparus que disparus en grande couronne alors qu'en petite couronne ce ratio est proche de quatre.**²⁵ La grande couronne apparaît ainsi comme étant un territoire ayant fortement accru ses emprises de commerce entre 1987 et 2012.

Le département de Seine-et-Marne est celui qui croît le plus en Île-de-France (+224 ha), contribuant ainsi à 30 % du solde régional, alors qu'en petite couronne, c'est la Seine-Saint-Denis qui connaît la plus forte augmentation (+65 ha) (*voir annexe n°8*).

À Paris, les faibles emprises classées « commerce » au MOS ont néanmoins connu une progression (+33 %).

22 Ne sont pas pris en considération les changements d'affectation dans les sous-secteurs du commerce. Ainsi, une emprise est considérée « commerce » si elle a été affectée au moins une fois sur la période par le poste 48-49-50 ou 51.

23 Une emprise commerciale peut être présente en 1987, puis disparaître mais réapparaître sur la période. Cette emprise est considérée comme étant stable car cela n'affecte pas le solde. De manière plus évidente, une emprise qui a été vouée au commerce à chacune des périodes du MOS est considérée stable, elle aussi.

24 Ces emprises n'étaient pas du commerce en 1987, puis le sont devenues, mais ont disparu peu après sur la période.

25 Ce constat doit néanmoins être rapproché de l'évolution démographique observée (*voir page 21*).

Illustration 13: les emprises commerciales en 1987 et en 2012 par couronne

Surfaces en hectares

	Surface en 1987	Apparus 87-12	Disparus 87-12	Surface en 2012	Solde 87-12	Surfaces restées stables 87-12
Paris	27,12	12,09	2,97	36,23	9,11	24,15
Petite couronne	296,41	178,26	45,27	429,40	132,99	251,14
Grande couronne	626,66	685,26	82,78	1 229,14	602,48	543,88
Total IDF	950,19	875,60	131,02	1 694,77	744,58	819,17

Source : Mos 2012, IAU Ile de France

Globalement, à l'échelle régionale, **tous les postes du MOS voués au commerce sont en croissance sur la période 1987-2012** (illustration n°14). Le plus gros gain de surface concerne les « grandes surfaces commerciales » (+ 444 ha) et dans une moindre mesure les « autres commerces » (+ 271 ha).

Les « grands magasins » sont à l'origine de quelques « disparitions » pour certains départements franciliens, notamment à Paris (-0,3 ha) et dans les Hauts-de-Seine (-1 ha), mais également en Seine-et-Marne (-0,4 ha) (voir annexe n°8). Cependant, ces emprises ne concernent que 1 % du total des emprises liées au commerce.

La tendance globale est donc à l'augmentation, tous postes confondus sur l'ensemble de la région.

Illustration 14: tableau de synthèse des principales évolutions par poste MOS

	Surface en 1987	Surface en 2012	Solde 1987-2012
Grandes surfaces commerciales	618 ha	1 063 ha	+444 ha
Autres commerces	169 ha	441 ha	+271 ha
Grands Magasins	13 ha	15 ha	+2 ha
Stations service	149 ha	177 ha	+27 ha
Total emprises commerce	950 ha	1 695 ha	+745 ha

Source : Mos 2012, IAU Ile de France

Analyse par sous-période : la grande couronne consomme de plus en plus d'espace pour le commerce alors qu'une décélération est observée à Paris et en petite couronne

L'analyse sur longue période permet d'avoir une approche globale de l'évolution de l'emprise des espaces de commerce mais peut masquer, à certaines échelles, des particularismes qui méritent d'être approfondis. Une analyse par sous-période a été menée de manière à mieux apprécier le rythme de consommation d'espace en distinguant les périodes récentes des plus anciennes même s'il faut rester prudent quant à l'interprétation possible de ces résultats. Le MOS étant actualisé tous les huit ans environ, les trois sous-périodes sont comparables en termes de durée.

À Paris et en petite couronne, on observe une décélération de l'accroissement net du foncier d'emprises commerciales (solde surfaces apparues / disparues). En effet, le solde 1987-1994 passe de +51 ha à +40 ha sur la période 2003-2012 (illustration n°15).

Entre 2003 et 2012, à Paris et dans les Hauts de Seine, **les emprises de commerce disparues sont plus importantes que celles qui sont apparues sur la même période** (solde : -1 ha à Paris et -0,5 ha dans les Hauts-de-Seine) (illustration n°16).

Cette « perte » de surface est due aux emprises « Grandes surfaces commerciales » qui ont connu des disparitions relativement importantes (-2,6 ha à Paris et -3 ha dans les Hauts-de-Seine) (voir annexe n°8).

Illustration 15: graphique de l'évolution des emprises commerciales par couronne

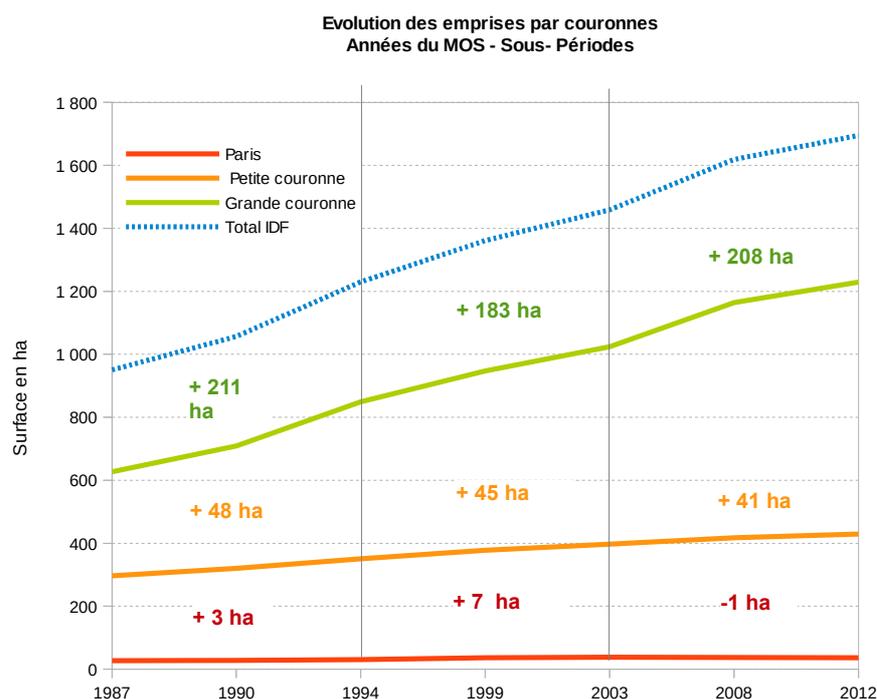


Illustration 16: emprises apparues et disparues par département

	Période 1987-1994			Période 1994-2003			Période 2003-2012		
	Emprises apparues (en ha)	Emprises disparues (en ha)	Solde (en ha)	Emprises apparues (en ha)	Emprises disparues (en ha)	Solde (en ha)	Emprises apparues (en ha)	Emprises disparues (en ha)	Solde (en ha)
Paris	2,93	-	2,93	7,20	0,00	7,20	1,96	2,97	-1,02
Hauts de Seine	8,54	2,72	5,82	17,17	2,12	15,05	7,32	7,80	-0,49
Seine Saint Denis	29,05	2,94	26,12	18,62	1,87	16,74	28,16	6,34	21,82
Val de Marne	20,87	5,25	15,62	24,02	10,98	13,04	24,51	5,24	19,27
Petite couronne	58,46	10,91	47,55	59,81	14,97	44,84	59,98	19,38	40,60
Seine et Marne	80,21	5,50	74,71	81,65	6,74	74,91	79,97	5,70	74,27
Yvelines	40,16	9,23	30,93	34,54	7,79	26,75	61,57	6,78	54,79
Essonne	55,42	6,14	49,28	54,00	10,91	43,09	58,84	9,46	49,38
Val d'Oise	60,34	4,13	56,22	43,82	5,60	38,22	34,73	4,79	29,94
Grande couronne	236,13	25,00	211,13	214,01	31,04	182,97	235,11	26,74	208,38
Total IDF	297,52	35,91	261,61	281,02	46,02	235,01	297,05	49,09	247,96

Source : Mos 2012, IAU Ile de France

Un recul des emprises à dominante de commerce au cœur de l'agglomération est donc observé. Celui-ci peut s'expliquer par une relocalisation de commerces en rez-de-chaussée d'immeubles ou une densification : les formes urbaines sont très contrastées en Île-de-France et ont évolué différemment entre les zones plus denses (Paris, Hauts-de-Seine) et les zones périphériques (ex : Seine-et-Marne).²⁶

Un « transfert » des grandes surfaces vers la périphérie et dans le même temps un retour progressif du petit commerce en centre-ville peut expliquer en partie ce résultat. L'évolution de l'emploi dans le commerce de détail par sous-secteurs apporte un éclairage à cette question (voir partie III – « L'emploi dans le commerce de détail »).

26 Selon Carole Delaporte, l'effet conjugué du ralentissement de la progression des emprises de commerce et la légère augmentation des volumes autorisés par les Commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC) observée depuis 1998 tendrait à prouver que « les créations ou les extensions de commerces se déploient de plus en plus sur des surfaces déjà occupées par du commerce et par densification, voire par renouvellement, phénomène très certainement minimisé par le MOS. L'augmentation des surfaces occupées par le Mos en serait par conséquent réduite ». Source : « La progression du parc de commerce par le MOS » Carole Delaporte, IAU Île-de-France, juin 2014.

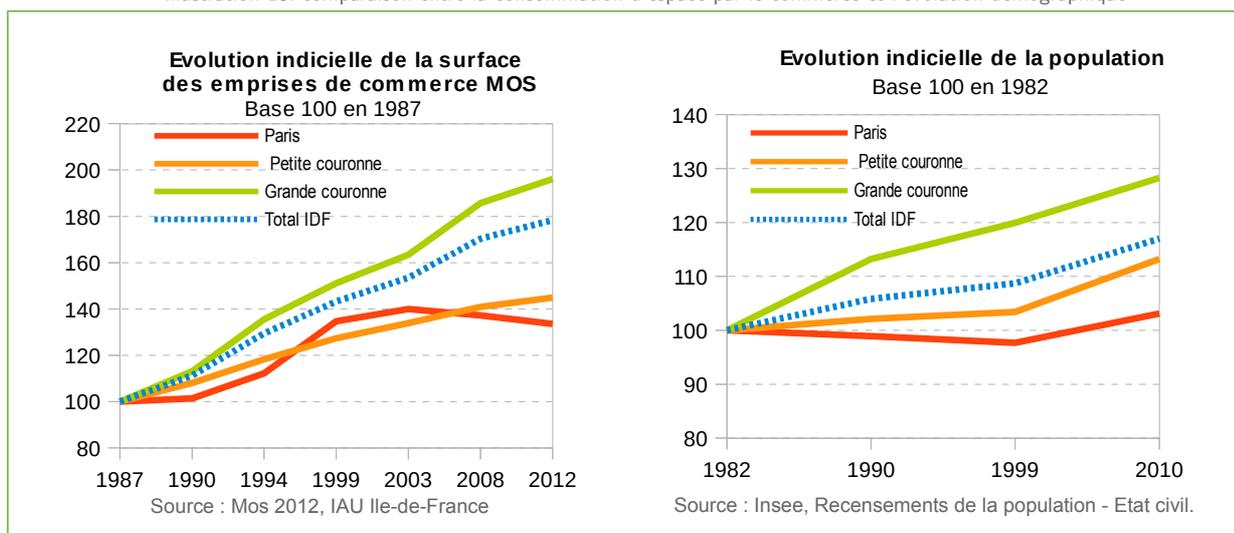
Illustration 17: synthèse des résultats par couronne

	Solde 1987-1994	Solde 1994-2003	Solde 2003-2012	Rythme de croissance 1987-2012
Paris	Aucune disparition.	Aucune disparition, avec une importance relative de surfaces apparues.	Des emprises commerciales disparaissent pour la première fois.	Très fluctuant (mais concerne de très petites surfaces).
Petite couronne	Le département le plus consommateur de foncier pour le commerce est celui de la Seine-St-Denis (+ 26 ha). Sa forte consommation en petite couronne est d'ailleurs observée sur les trois sous-périodes.	Même si le Val-de-Marne a créé plus de surfaces, c'est lui qui en perd également le plus. Les Hauts-de-Seine connaissent leur plus forte consommation sur l'ensemble des trois sous-périodes avec d'importantes apparitions.	Les Hauts-de-Seine connaissent pour la première fois, même s'il reste modeste, un solde négatif.	Les apparitions sont stables mais les disparitions sont croissantes. Le solde diminue de manière constante. Une décélération est observée entre chaque sous-période.
Grande couronne	Très fortes apparitions (période intense de création d'emprises), avec très peu de disparitions.	Ralentissement de la croissance avec une hausse des disparus, et une baisse des apparus (même s'ils restent importants).	Reprise de la croissance comparativement à la période 94-03 (hausse des apparitions et baisse des disparitions). On arrive quasiment au même solde que celui observé sur la période 87-94.	Forte croissance de la grande couronne , avec un ralentissement observé sur la période 94-03 (baisse des apparus et hausse des disparus). La Seine-et-Marne est le plus consommateur d'espace pour le commerce à chaque sous-période, et enregistre une grande stabilité.

Les équipements commerciaux, plus ou moins significatifs en termes de superficie, doivent néanmoins être rapprochés de la population résidente qui contribue fortement au choix d'implantation des promoteurs.

Ainsi, en comparant l'évolution de la consommation d'espace par le commerce des trois couronnes et la croissance démographique observée entre 1982 et 2010, **la grande couronne apparaît certes comme étant particulièrement consommatrice de foncier, mais elle connaît aussi la plus forte croissance démographique de la région** (+28,3 % entre 1982 et 2010) (illustration n°18).

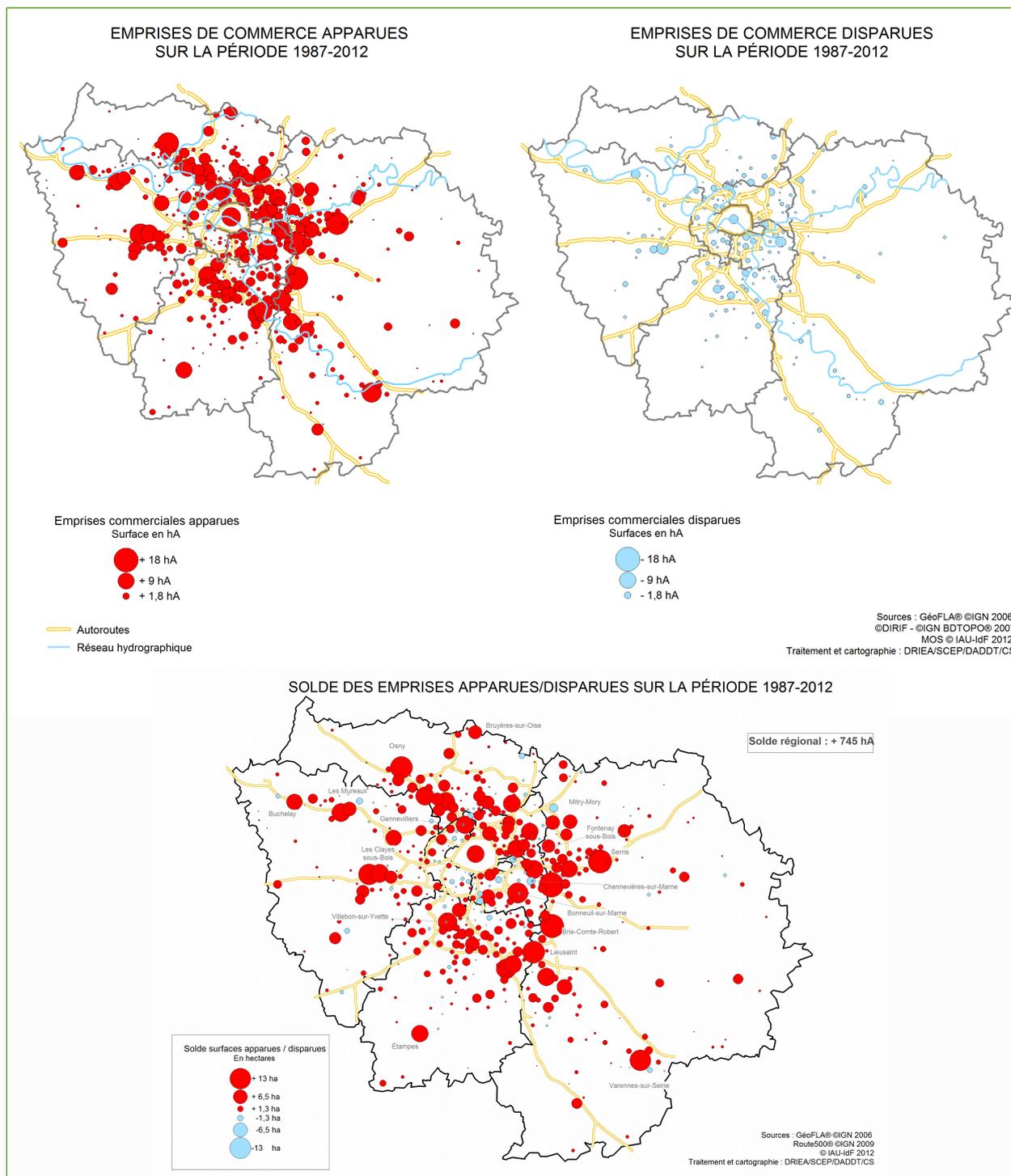
Illustration 18: comparaison entre la consommation d'espace par le commerce et l'évolution démographique



La consommation d'espace en lien avec les caractéristiques du parc de commerce

La carte des « emprises apparues » (illustration n°19) démontre que **les apparitions sont localisées principalement dans l'agglomération de Paris et le long de grandes infrastructures routières et autoroutières** (A15, A86, A4, etc.). **Les principales « disparitions » sont quant à elles centrées sur le cœur de l'agglomération** (Paris et petite couronne). La carte du solde au niveau communal fait la différence entre les surfaces apparues et celles disparues. **Les communes connaissant un solde négatif** (où il y a eu davantage d'emprises disparues que d'emprises apparues) **sont principalement localisées en petite couronne** (Val-de-Marne et Hauts-de-Seine notamment) (voir annexe n°9).

Illustration 19: les emprises commerciales entre 1987 et 2012



L'analyse par sous-période a été menée avec l'analyse du solde apparu / disparu des surfaces de commerce. Les résultats ci-après et les cartes associées reflètent les soldes et non des surfaces apparues « brutes ».

Période 1990-1994 : dynamiques diffuses – Implantation des hypermarchés franciliens

Les principaux centres commerciaux régionaux sont, pour la plupart, implantés avant 1987 (sauf Val d'Europe, 2000, et Carré Sénart, 2002). Ils n'apparaissent donc pas sur la carte des soldes des emprises commerciales « apparues / disparues » sur cette période. **Les communes enregistrant un solde positif relativement important (illustration n°20) correspondent souvent à l'ouverture d'un hypermarché (illustration n°21).**

Illustration 20: les emprises commerciales entre 1990 et 1994

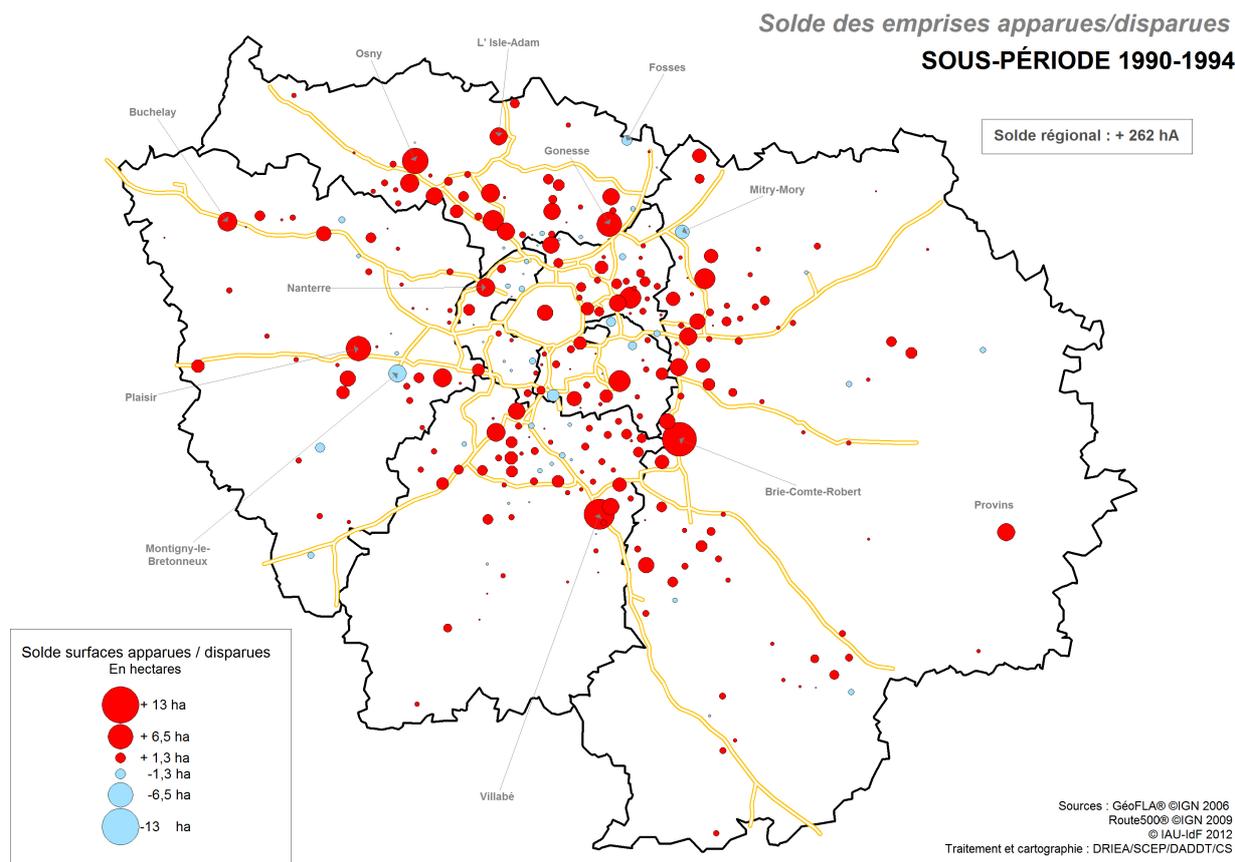


Illustration 21: exemples d'ouvertures d'hypermarchés entre 1990 et 1994

Nom commune	Nom hypermarché	Surface de vente	Date d'ouverture
Villabé	Carrefour Planet	13 000 m ²	1992
Osny	Auchan	9 600 m ²	1988
L'isle Adam	Carrefour	9 100 m ²	1991
Brie-Comte-Robert	Hyper U	6 000 m ²	1989
Gonesse	Centre E.Leclerc	5 500 m ²	1993

Source : LSA, Visiaurif IAU

On observe **une dynamique le long de l'A15** notamment (axe Paris – Cergy) **et le long de la francilienne**. Quelques communes franciliennes connaissent cependant un solde négatif : Montigny-le-Bretonneux, Rungis, Mitry-Mory et Fosses notamment.

Période 1994-2003 : Dynamique globalement similaire à la précédente période malgré l'ouverture de grands centres commerciaux

La carte fait ressortir principalement **les centres commerciaux des villes nouvelles de seconde génération** (illustration n°22). On distingue ainsi l'ouverture de Val d'Europe (ouvert en 2000, 98 400 m² GLA) à Serris, et de Carré Sénart (ouvert en 2002, 70 632 m² GLA) à Lieusaint.

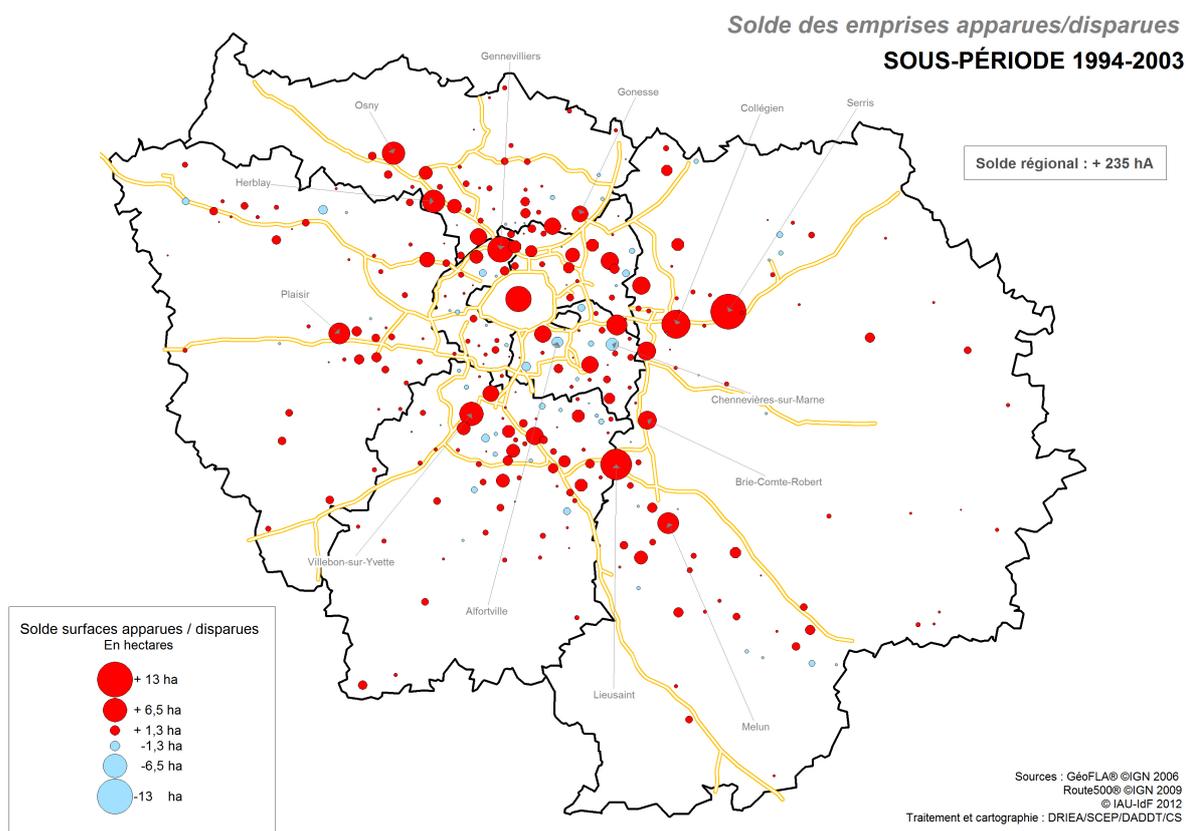
On remarque également **le centre commercial « Bay 2 »** à Collégien ouvert en 2003 (68 000 m² GLA) et **« 14e avenue » à Herblay** ouvert en 2002 (25 000 m² GLA).

Paris enregistre un solde positif : ouverture de **« Bercy Village »** en 1998 (26 518 m² GLA) et du **« Passage du Havre »** ouvert en 1997 (13 839 m² GLA).

Quelques enseignes de bricolage commencent à ouvrir sur la période considérée : ouverture d'un « Leroy Merlin » à Osny en 1999 (10 100 m² SDV) et à Gennevilliers en 1995 (13 000 m² SDV).

Les communes connaissant un solde négatif sur cette période ont généralement vu leur commune voisine accroître ses emprises de commerce (notamment à Villiers-sur-Marne et à Ivry-sur-Seine).

Illustration 22: les emprises commerciales entre 1994 et 2003



Période 2003-2012 : Implantation des enseignes spécialisées en périphérie

Comme mentionné précédemment, des disparitions de grandes surfaces commerciales sont enregistrées à Paris et dans les Hauts-de-Seine sur la dernière période²⁷ (il y a eu davantage d'emprises disparues que d'emprises apparues) (illustration n°23).

On remarque sur cette période, une implantation massive d'enseignes spécialisées, notamment dans le bricolage et l'ameublement (illustration n°24). Ces magasins, gourmands en surface,²⁸ sont implantés généralement en périphérie (cf. potentiel foncier). Cependant, quelques hypermarchés continuent d'ouvrir leur porte : ouverture des centres « E.Leclerc » en 2009 à Étampes (7 000 m² SDV), à Varennes-sur-Seine (8 200 m²), et à Villeparisis (5 985 m²).

Illustration 23: les emprises commerciales entre 2003 et 2012

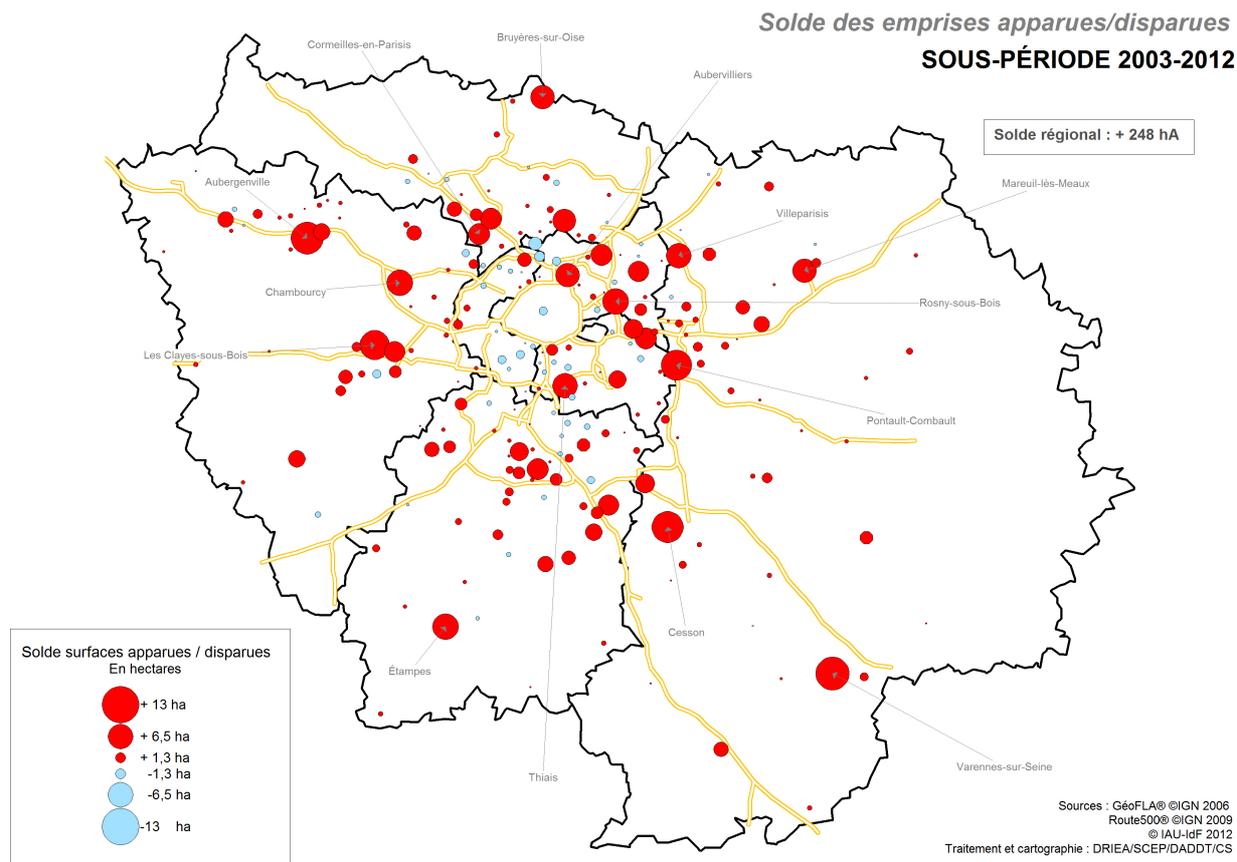


Illustration 24: exemples d'ouvertures d'enseignes spécialisées entre 2003 et 2012

Nom commune	Nom d'enseigne	Surface	Date d'ouverture
Aubergenville	« Family Village » CC spécialisé	39 859 m ² (GLA)	2007
Thiais	Ikéa	17 085 m ² (SDV)	2007
Chambourcy	Castorama	16 500 m ² (GLA)	2012
Cesson	Leroy Merlin	14 000 m ² (SDV)	2009
Pontault Combault	Castorama	12 300 m ² (SDV)	2005
Les Clayes-sous-Bois	Alinéa	11 500 m ² (SDV)	2012
Mareuil-lès-Meaux	Bricorama	7 420 m ² (SDV)	2009

Source : LSA, Visiaurif IAU 2012

²⁷ Voir page 21

²⁸ Ce type de magasin nécessite souvent d'avoir, entre autres, des espaces de stockage pour l'entreposage des stocks du magasin de produits volumineux (meubles, électroménager, etc.).

Les changements d'affectation des emprises commerciales

L'origine par couronne des emprises devenues du commerce entre 1987 et 2012

Les emprises apparues sur la période 1987-2012 totalisent 876 hectares environ. Il s'agit des emprises qui n'étaient pas du commerce en 1987 mais qui le sont devenues les années suivantes (de 1990 à 2012).

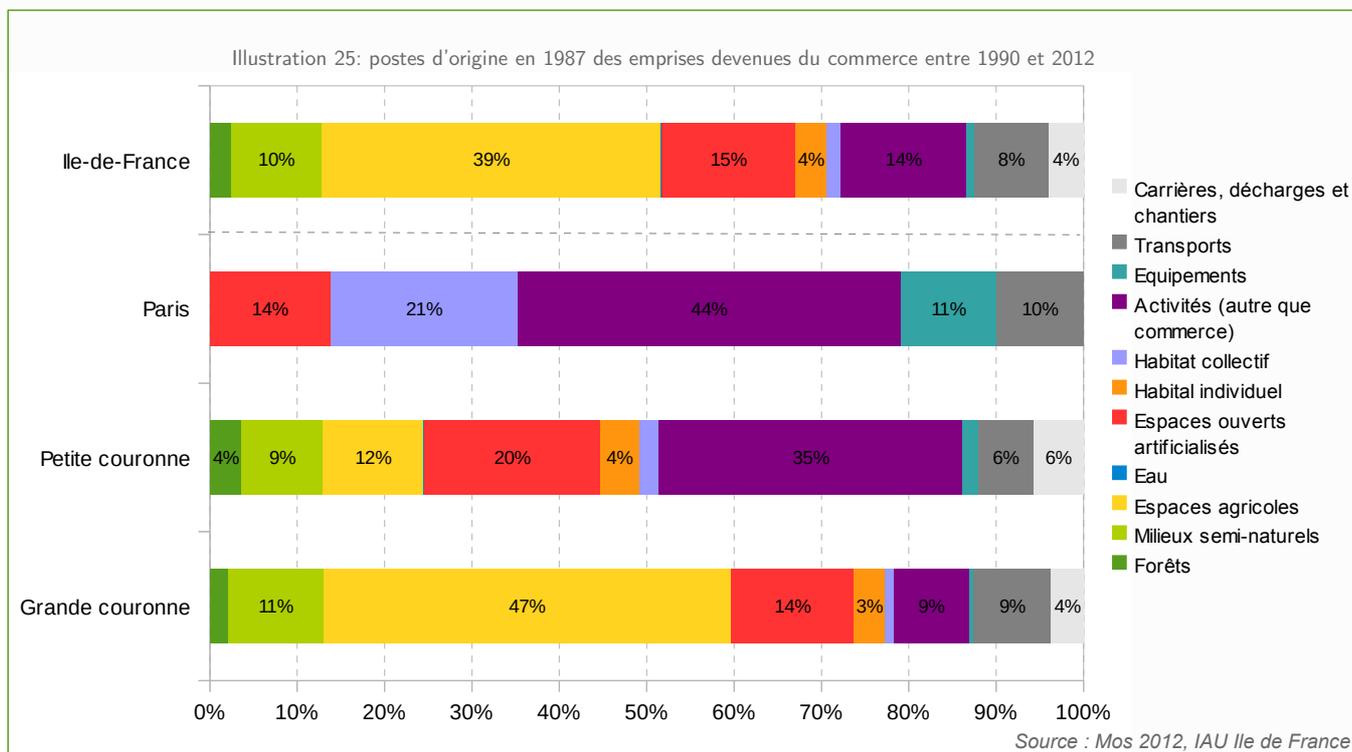
Une grande partie (39 %) provient « d'espaces agricoles »,²⁹ 15 % « d'espaces ouverts artificialisés », et 14 % d'emprises dédiées aux « activités » autres que du commerce. Les autres « provenances » sont moins représentées (illustration n°25) (voir annexe n°6).

À Paris, 44 % des emprises devenues du commerce entre 1990 et 2012 étaient, en 1987, des « activités » autres que du commerce (« grandes emprises industrielles » notamment). Par ailleurs, 21 % de ces emprises étaient de « l'habitat collectif ».

En petite couronne, 35 % des emprises commerciales apparues concernaient en 1987 d'autres « activités » que celle du commerce (« grandes emprises industrielles »), et dans une moindre mesure (20 %) étaient classées aux « espaces ouverts artificialisés » (« terrains vacants » principalement). Enfin, ces emprises provenaient à 12 % « d'espaces agricoles ».

En grande couronne, 47 % des emprises devenues commerciales proviennent « d'espaces agricoles » (« terres labourées » majoritairement), et à 14 % « d'espaces ouverts artificialisés » (« terrains vacants »).

Ainsi, à Paris et en petite couronne, on assiste davantage à des opérations de renouvellement urbain, puisque le premier poste d'origine des emprises concerne les « activités » autres que commerce (logistique la plupart du temps). En revanche, en grande couronne, les nouvelles emprises dédiées au commerce représentent davantage directement de la consommation d'espace, puisque le premier poste d'origine des emprises correspond à des espaces agricoles.

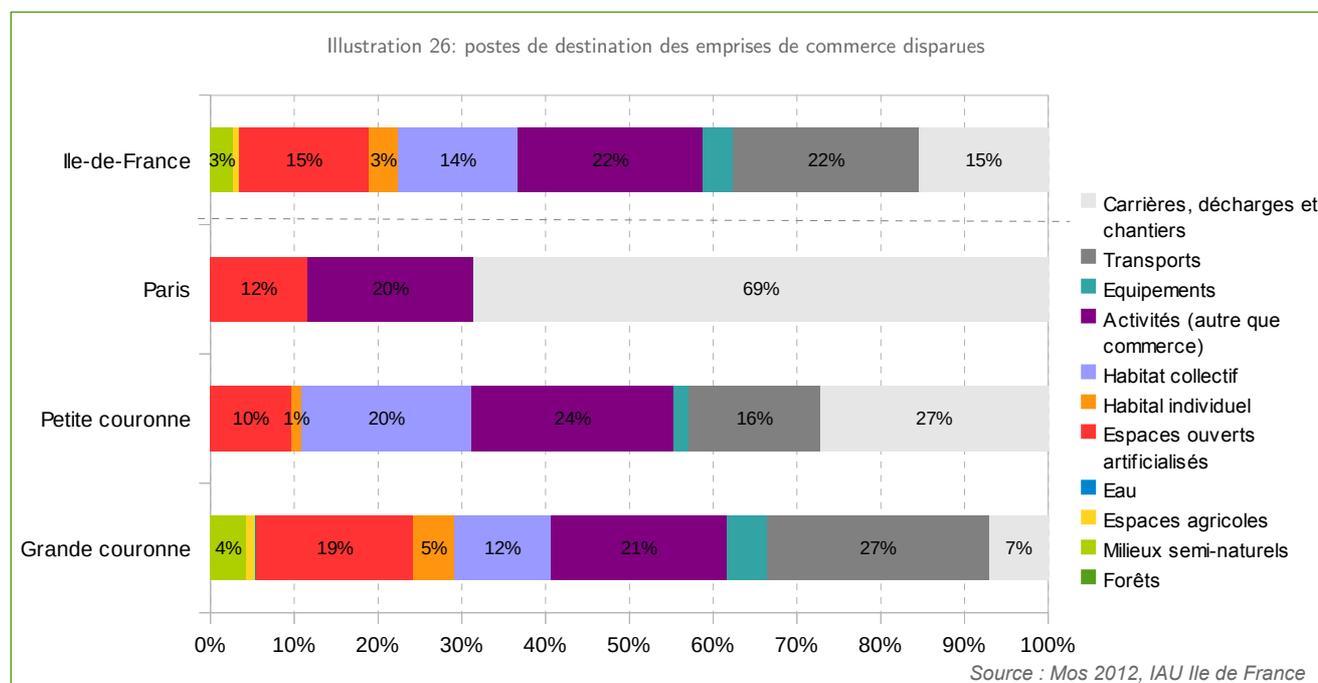


29 À l'échelle régionale, les emprises de commerce apparues entre 1990 et 1994 proviennent à 33 % d'espaces agricoles. Ce taux atteint 36 % sur la période 2003-2012. Il y a donc de plus en plus « d'espaces agricoles » consommés par les emprises vouées au commerce.

Le changement d'affectation des emprises qui étaient du commerce en 1987

Globalement en Île-de-France, sur les 950 hectares de surfaces commerciales en 1987, 131 hectares ont changé d'affectation en 2012 (soit 14 % environ). La grande couronne représente 63 % de ces mutations (37 % pour Paris et la petite couronne).

Sur les 131 hectares qui étaient du commerce en 1987 et ne le sont plus les années suivantes, **22 % sont devenues des emprises vouées aux « transports », 22 % également des emprises « activité »** (autres que commerce) et dans une moindre mesure, à 15 %, des « espaces ouverts artificialisés » (illustration n°26).



Par couronne, les dynamiques observées sont différentes :

- Pour Paris et la petite couronne, les emprises qui étaient du commerce en 1987 et ne le sont plus en 2012, sont devenues principalement des emprises « chantiers »** (à 69 % pour Paris et à 27 % pour la petite couronne). Cela peut traduire l'existence de friches, ou la mutation en cours d'un équipement commercial développé plus récemment.³⁰ Le second poste de destination de la petite couronne est à 24 % des emprises « activité » autres que commerce (« bureaux » notamment) et dans une moindre mesure, des emprises « habitat collectif ».
- En grande couronne, les principales destinations (27 %) des emprises de commerce en 1987 sont des emprises vouées aux « transports » en 2012** (« parkings de surface » dans la plupart des cas). Suivent les emprises « activité » autres que commerce (21 %) (« zones d'activité économique » notamment), puis les « espaces ouverts artificialisés » (19 %) (« parcs ou jardins », « terrains vacants » entre autres).

³⁰ Cependant, il convient de rappeler que pour Paris, cela ne concerne que de très petites surfaces comparativement au reste de la région.

2

Partie 2 : L'essentiel à retenir...

- **Les emprises Mos de commerce sont sous-estimées. L'IAU idF souligne que³¹ « le Mos est un outil plus performant pour l'identification des activités commerciales hors zone dense, car elles y sont le plus souvent développées sur un seul niveau et selon une organisation mono-fonctionnelle. Toutefois, le Mos exclue les espaces dédiés au stationnement et autres usages dans la comptabilisation des surfaces dédiées au commerce. Hors pour les seuls espaces de stationnement, une méthode de comptabilisation automatique des surfaces de stationnement contiguës à un commerce a débouché sur des valeurs égales au bâti (1 m² de parking pour 1 m² de commerce) ».**

Le Mos reste néanmoins un outil utile pour objectiver la consommation d'espace par le commerce à l'échelle régionale depuis 1987.

- **La grande couronne, notamment la Seine-et-Marne, est particulièrement consommatrice d'espace en emprises pour le commerce sur la période 1987-2012 (80 % de l'augmentation de la superficie des emprises de commerce d'Île-de-France provient de la grande couronne). Parallèlement, la grande couronne est celle qui connaît la plus forte croissance démographique sur la période étudiée ;**
- **Entre 1987 et 2012, alors que la grande couronne consomme de plus en plus d'espace en emprises de commerce, une décélération de l'accroissement net du foncier d'emprises commerciales est globalement observée à Paris et en petite couronne ;**
- **Les emprises de commerce apparues entre 1987 et 2012 sont principalement localisées le long de grandes infrastructures routières et autoroutières, alors que celles qui ont disparu sont situées majoritairement au cœur de l'agglomération (Paris et Hauts-de-Seine notamment) ;**
- **Globalement, les emprises qui n'étaient pas du commerce en 1987 puis le sont devenues les années suivantes se sont développées au détriment des espaces agricoles en grande couronne, alors qu'en zone dense il s'agit davantage d'opérations de renouvellement urbain (passage d'une activité logistique à une activité commerciale dans la plupart des cas recensés) ;**
- **De la même manière, les emprises de commerce présentes en 1987 et qui ont disparu les années suivantes sont devenues majoritairement, en 2012, des chantiers en zone dense (ou bien un changement d'activité a été recensé), alors qu'en grande couronne ces emprises sont devenues majoritairement des parkings de surfaces, des zones d'activité économiques ou des terrains vacants.**

31 Voir « Modalités de développement du commerce – Situation et tendances en Île-de-France – Synthèse de l'étude » IAU Île-de-France, juillet 2015

PARTIE 3

L'EMPLOI DANS LE

COMMERCE DE DÉTAIL

Méthodologie – Présentation des données

Les sources manquent pour effectuer une cartographie détaillée de l'emploi dans le commerce de détail sur le territoire francilien. L'exploitation des données sur l'emploi dans les établissements de commerce de détail permet néanmoins de repérer les évolutions à l'échelle communale, et d'avoir une analyse plus fine par sous-secteurs du commerce.

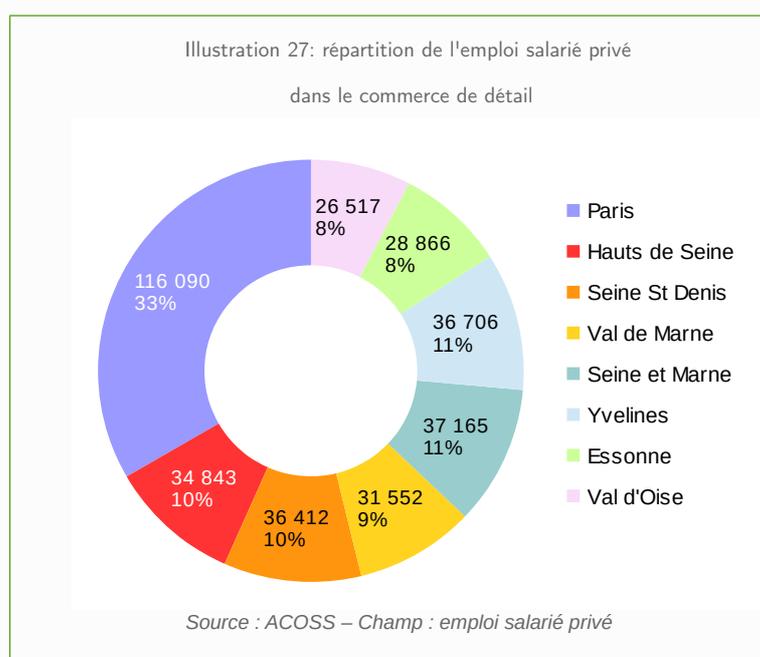
La source Unédic (puis Acooss) a été retenue, car elle seule permet de mesurer les dynamiques sur longue période³² (données annuelles depuis 1993) et ainsi de qualifier les dynamiques territoriales du commerce. L'étude porte uniquement sur l'emploi salarié privé (soit 90 % de l'emploi dans le commerce de détail³³). Une analyse sur la période 1993-2010 a été effectuée (données Unédic) avec un zoom sur les dernières années (2008 à 2012 : données Acooss).

Données de cadrage par département

En 2012, Paris rassemble un tiers des effectifs du commerce de détail

Avec un peu plus de 348 000 emplois salariés en 2012 (soit 7,7 % de l'emploi de la région), le commerce de détail en Île-de-France apparaît comme une activité économique majeure.

À elle seule, la capitale rassemble un tiers des effectifs salariés du commerce de détail (*illustration n°27*). Les emplois dans les autres départements se répartissent de façon assez homogène : autour de 10 % chacun hormis le Val-d'Oise et l'Essonne avec seulement 8 %.



L'écart entre Paris et le reste de la région est davantage prononcé pour la répartition des établissements du commerce de détail. En effet, 39 % de ceux-ci sont implantés dans la capitale (*illustration n°28*).

La taille moyenne des établissements (nombre d'emplois par établissement) varie donc entre les départements franciliens : Paris regroupe les plus petits établissements de la région (7,1 emplois / étab.) alors que le Val-de-Marne concentre les plus gros établissements (10,5 emplois / étab.).

Le nombre d'emplois régional rapporté à la population résidente, cache de forts contrastes entre Paris, très bien pourvu en emplois du commerce de détail, et les autres départements.

Dans la suite de cette étude, le ratio emploi dans le commerce de détail / population résidente sera appelé « niveau de service ».

32 À titre d'exemple, on ne peut pas utiliser le recensement de population en évolution, car la méthode de recensement a été modifiée depuis 2006. Voir l'annexe n°1 « les bases de données utilisées, sources et définitions ».

33 Source : RP2007 – INSEE – Emploi au lieu de travail

En 2012, Paris se distingue fortement en offrant près de 513 emplois dans le commerce de détail pour 10 000 habitants. A contrario, **les Hauts-de-Seine présentent le plus faible niveau de service de la région** (219 emplois pour 10 000 habitants).

Illustration 28 : emploi dans le commerce de détail par département en 2012

Départements	Population 2012 (*)	Emplois dans le commerce de détail en 2012	Nbre établissements	Nbre emplois Pour 10 000 hab.	Nbre moyen d'emplois par établissement
Paris	2 262 213	116 090	17 469	513	6,6
Hauts de Seine	1 592 025	34 843	4 436	219	7,9
Seine Saint Denis	1 537 572	36 412	4 347	237	8,4
Val de Marne	1 341 016	31 552	3 868	235	8,2
Petite couronne	4 470 613	102 807	12 651	230	8,1
Seine et Marne	1 350 361	37 165	3 930	275	9,5
Yvelines	1 416 052	36 706	4 245	259	8,6
Essonne	1 231 777	28 866	3 283	234	8,8
Val d'Oise	1 185 962	26 517	3 173	224	8,4
Grande couronne	5 184 152	129 254	14 631	249	8,8
Total IDF	11 916 978	348 151	44 751	292	7,8

(*) données provisoires arrêtées fin 2013

Source : Acoff - champ : emploi salarié privé ; INSEE - Données RP 2010

Globalement, la grande couronne enregistre un niveau de service plus élevé (249 empl. / 10 000 hab.) que celui de la petite couronne (230 empl. / 10 000 hab). **Ce niveau élevé provient en grande partie de la Seine-et-Marne** (275 empl. / 10 000 hab.) et des Yvelines dans une moindre mesure (259 empl. / 10 000 habitants).

La Seine-et-Marne affiche certes le plus haut niveau de service après Paris, mais de **forts contrastes au sein même du département** sont observés. En effet, la majeure partie des emplois dans le commerce de détail sont localisés à proximité de la petite couronne, dans la partie ouest du département a contrario de la partie est où les emplois sont peu nombreux.

La Seine-Saint-Denis (237 empl. / 10 000 habitants) et le Val-de-Marne (235 empl. / 10 000 habitants) offrent un niveau de service supérieur à celui de l'Essonne ou du Val-d'Oise (respectivement 234 et 224 empl. / 10 000 habitants).

Cependant, **le commerce de détail s'adresse également à des non-résidents du territoire**. Ainsi, le niveau de service qui rapporte le nombre d'emploi aux seuls résidents ne tient pas compte d'une partie importante des consommateurs dans certains territoires très « attractifs »³⁴ (fréquentation touristique, actifs réalisant leurs achats sur leur lieu de travail, etc.).

Une évolution contrastée de l'emploi dans le commerce de détail entre 1993 et 2010 : le dynamisme prononcé de la Seine-et-Marne

Globalement, en Île-de-France, l'emploi dans le commerce de détail a augmenté de +21 % entre 1993 et 2010 (soit + 59 000 emplois environ). Cependant, de fortes disparités territoriales sont observées et l'évolution du nombre d'emplois dans le commerce de détail doit être rapproché de la croissance démographique.

Paris, les Hauts-de-Seine et les Yvelines : une faible croissance des emplois – Le faible niveau de service des Hauts-de-Seine

Le poids de Paris et des Hauts-de-Seine, dans l'emploi du commerce détail, recule sur la période 1993 – 2010 (respectivement -3,2 pt et -0,6 pt) (illustration n°29). En effet, alors qu'en 1993 Paris rassemblait près de 37 % des emplois du commerce de détail, la capitale n'en rassemble plus que 33 % en 2010. Dans une moindre mesure, ce constat est également observé dans les Yvelines (-0,5 pt).

34 Une étude sur les déplacements pour achats permettrait de compléter ces résultats.

Bien que ces trois départements (Paris, Hauts-de-Seine, et Yvelines) ne perdent pas d'emplois dans le commerce de détail sur la période observée, ils connaissent la plus faible croissance entre 1993 et 2010 (moins de 15 % chacun) comparativement au reste de l'Île-de-France.

Parallèlement, Paris enregistre la plus faible croissance démographique de la région sur la même période (+5,2 %) suivie de près par les Yvelines (+5,6 %), a contrario des Hauts-de-Seine, très dynamique (+12,7 %) et deuxième croissance démographique de la région juste derrière la Seine-et-Marne (*illustration n°29*). Il en résulte une perte en termes de niveau de service rendu à la population si on mesure en nombre d'emplois dans le commerce de détail pour 10 000 habitants.³⁵

La forte progression du niveau de service dans le Val-d'Oise

La Seine-St-Denis et le Val-d'Oise connaissent une forte progression de leurs emplois dans le commerce (respectivement +29 % et +32 %). Bien que le Val-d'Oise enregistre le plus faible niveau de service en 1993, la croissance de l'emploi dans le commerce de détail est 3,7 fois supérieure à celle de la population résidente entre 1993 et 2010, offrant ainsi 40 emplois supplémentaires pour 10 000 hab. en 2010 comparativement à 1993, soit 224 emplois pour 10 000 habitants.

Le dynamisme de la Seine-et-Marne lié à la croissance démographique

En enregistrant une croissance de +59 % de ses emplois dans le commerce de détail entre 1993 et 2010, la Seine-et-Marne apparaît comme étant un territoire particulièrement dynamique (six fois plus que la capitale).

La Seine-et-Marne connaît la plus forte progression de son niveau de service en offrant 70 emplois supplémentaires dans le commerce de détail pour 10 000 habitants entre 1993 et 2010. L'emploi croît en effet trois fois et demi plus vite que la population.

Logiquement, c'est le département qui gagne le plus de poids relatif en termes d'emplois entre 1993 et 2010 comparativement au reste de la région (+2,5 pt).

Cependant, le dynamisme de la Seine-et-Marne en termes d'emplois dans le commerce de détail est à rapprocher de la forte croissance démographique observée dans le département (+17,1 %, la plus forte croissance de la région entre 1993 et 2010). C'est aussi l'un des départements qui partait d'un niveau particulièrement bas en 1993.

Illustration 29: tableau synthétique -- Période 1993-2010

Départements	Emplois dans le commerce de détail 1993-2010					Population au 1er janvier 1993 et 2010				Niveau de service		
	Emplois 1993	Emplois 2010	Variation emplois 1993-2010	Taux de croissance annuel moyen	Écart de poids emploi 1993-2010 (en point)	Population 1993	Population 2010	Variation de population 1993-2010	Écart de poids population 1993-2010 (en point)	Nombre d'emplois pour 10 000 hab. en 1993	Nombre d'emplois pour 10 000 hab. en 2010	Variation nombre d'emplois pour 10 000 hab
Paris	103 438	114 159	10,4%	0,5%	-3,2 pt	2 132 475	2 243 833	5,2%	-0,7 pt	485	509	+ 24
Hauts-de-Seine	28 306	32 126	13,5%	0,7%	-0,6 pt	1 395 461	1 572 490	12,7%	0,4 pt	203	204	+ 1
Seine-Saint-Denis	27 285	35 272	29,3%	1,4%	0,7 pt	1 387 427	1 522 048	9,7%	0,1 pt	197	232	+ 35
Val-de-Marne	25 789	32 500	26,0%	1,3%	0,4 pt	1 221 158	1 327 732	8,7%	-0,1 pt	211	245	+ 34
Petite couronne	81 380	99 898	22,8%	1,1%	0,4 pt	4 004 046	4 422 270	10,4%	0,4 pt	203	226	+ 23
Seine-et-Marne	22 343	35 515	59,0%	2,6%	2,5 pt	1 131 179	1 324 865	17,1%	0,8 pt	198	268	+ 71
Yvelines	32 028	37 041	15,7%	0,8%	-0,5 pt	1 333 814	1 408 765	5,6%	-0,4 pt	240	263	+ 23
Essonne	23 699	29 054	22,6%	1,1%	0,1 pt	1 115 400	1 215 340	9,0%	-0,0 pt	212	239	+ 27
Val-d'Oise	19 841	26 269	32,4%	1,6%	0,7 pt	1 076 500	1 171 161	8,8%	-0,0 pt	184	224	+ 40
Grande couronne	97 911	127 879	30,6%	1,5%	2,8 pt	4 656 893	5 120 131	9,9%	0,3 pt	210	250	+ 40
Île de France	282 729	341 936	20,9%	1,1%	-	10 793 414	11 786 234	9,2%	-	262	290	+ 28

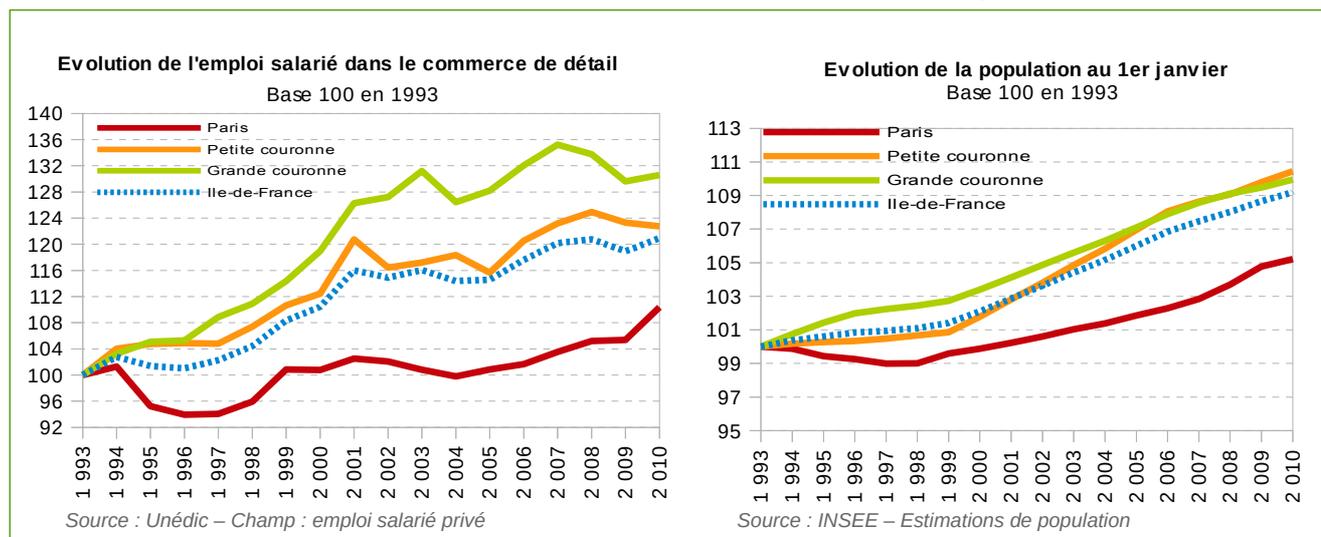
Source : Unédic – Champ : emploi salarié privé

Source : Insee - Estimations de population

Aide à la lecture du tableau : l'écart de poids de l'emploi dans le commerce de détail entre 1993 et 2010 est exprimé en points. Il correspond au poids d'un département dans le commerce de détail en 2010 (nombre d'emplois dans le commerce de détail d'un département / l'effectif régional) rapporté au poids du même département dans le commerce de détail en 1993. Par exemple, Paris rassemble 36,6 % des effectifs régionaux du commerce de détail en 1993 et 33,4 % en 2010. Il en résulte une perte de poids relatif de -3,2 points (33,4-36,6=-3,2).

35 Dans les Hauts-de-Seine, la population croît au même rythme que l'emploi dans le commerce de détail et affiche le plus faible niveau de service de la région (204 empl. / 10 000 hab. en 2010, contre 203 en 1993). À Paris, l'emploi dans le commerce de détail croît deux fois plus vite que la population, et offre, en 2010 comme en 2012, le meilleur niveau de service de la région (509 empl. / 10 000 hab.).

Illustration 30: comparaison entre l'emploi dans le commerce de détail et la croissance démographique entre 1993 et 2010



Une dynamique inversée entre 2008 et 2012 : la croissance de Paris et des Hauts-de-Seine

Stagnation de la grande couronne dans l'emploi du commerce de détail

Alors que la grande couronne (notamment la Seine-et-Marne) apparaît comme étant particulièrement dynamique sur l'ensemble de la période 1993-2010 (+1,5 % de taux de croissance annuel moyen), **elle connaît une stagnation de ses emplois entre 2008 et 2012 (+0,08 %)** (illustration n°31).

Les Yvelines et l'Essonne perdent même des emplois dans l'ensemble du commerce de détail sur la période 2008-2012 (respectivement -230 et -900 emplois environ). Entre 2008 et 2012, le niveau de service diminue dans l'Essonne (-13 empl. / 10 000 hab.). Dans une moindre mesure, ce constat est également observé pour les Yvelines et le Val-d'Oise (-3 empl. / 10 000 hab.).

Bien que la Seine-et-Marne ne perde pas d'emplois entre 2008 et 2012, **son taux de croissance a fortement diminué** (+2,6 % sur la période 1993-2010 à +0,9 % entre 2008 et 2012). Il en est de même pour le Val-d'Oise qui enregistre un taux de croissance annuel moyen proche de zéro (+0,07 %), entre 2008 et 2012, alors qu'il était de +1,6 % entre 1993 et 2010 (le deuxième taux le plus fort en Île-de-France, juste derrière la Seine-et-Marne).

Dynamisme de Paris et des Hauts-de-Seine dans l'emploi du commerce de détail accompagné d'une forte croissance démographique

Entre 1993 et 2010, Paris et les Hauts-de-Seine affichent de faibles taux de croissance et apparaissent alors comme des territoires peu dynamiques même si Paris rassemble à lui seul le tiers des emplois du commerce de détail de la région.

Entre 2008 et 2012, ces deux départements connaissent un taux de croissance relativement élevé comparativement au reste de la région francilienne : +1,7 % pour Paris et +1,5 % pour les Hauts-de-Seine (+0,8 % pour la région l'Île-de-France).

La croissance démographique est plus importante à Paris (+2,3 %) et en petite couronne (+2,4 %) comparativement à la grande couronne (+2 %), malgré la croissance de la Seine-et-Marne (+3,6 %).

À Paris, ville capitale, très attractive pour les touristes français et étrangers, **l'emploi croît quatre fois plus vite que la population** pour atteindre un niveau de service record de 513 emplois dans le commerce de détail pour 10 000 habitants en 2012 (soit 32 emplois supplémentaires pour 10 000 habitants comparativement à 2008).

Bien que les Hauts-de-Seine offrent 11 emplois supplémentaires pour 10 000 habitants en 2012 comparé à 2008, ils enregistrent, comme observé en 2010, **le plus faible niveau de service³⁶ de la région francilienne, soit 219 empl. / 10 000 hab.**

Le Val-de-Marne perd 830 emplois dans le commerce de détail entre 2008 et 2012 (taux de croissance de -0,5 %) alors que sa population croît de +2,3 %. Il en résulte une baisse du niveau de service : -12 empl. / 10 000 hab. entre 2008 et 2012 soit 235 emplois / 10 000 hab. En 2012.

Illustration 31: tableau synthétique -- Période 2008-2012

Départements	Emplois dans le commerce de détail 2008-2012					Population au 1er janvier 2008-2012				Niveau de service		
	Emplois 2008	Emplois 2012	Variation emplois 2008-2012	Taux de croissance annuel moyen	Écart de poids emploi 2008-2012	Population 2008	Population 2012 (*)	Variation de population 2008-2012	Écart de poids population 2008-2012	Nombre d'emplois pour 10 000 hab. en 2008	Nombre d'emplois pour 10 000 hab. en 2012	Variation nombre d'emplois pour 10 000 hab.
Paris	106 484	116 090	9,0%	1,7%	1,5 Pt	2 211 297	2 262 213	2,3%	0,01 Pt	482	513	+ 32
Hauts-de-Seine	32 271	34 843	8,0%	1,5%	0,4 Pt	1 549 619	1 592 025	2,7%	0,07 Pt	208	219	+ 11
Seine-Saint-Denis	34 495	36 412	5,6%	1,1%	0,1 Pt	1 506 466	1 537 572	2,1%	-0,02 Pt	229	237	+ 8
Val-de-Marne	32 384	31 552	-2,6%	-0,5%	-0,6 Pt	1 310 876	1 341 016	2,3%	0,01 Pt	247	235	-12
Petite couronne	99 150	102 807	3,7%	0,7%	-0,1 Pt	4 366 961	4 470 613	2,4%	0,06 Pt	227	230	+ 3
Seine-et-Marne	35 607	37 165	4,4%	0,9%	0,0 Pt	1 303 702	1 350 361	3,6%	0,15 Pt	273	275	+ 2
Yvelines	36 937	36 706	-0,6%	-0,1%	-0,5 Pt	1 406 053	1 416 052	0,7%	-0,18 Pt	263	259	-3
Essonne	29 767	28 866	-3,0%	-0,6%	-0,6 Pt	1 205 850	1 231 777	2,2%	0,00 Pt	247	234	-13
Val-d'Oise	26 429	26 517	0,3%	0,1%	-0,3 Pt	1 165 397	1 185 962	1,8%	-0,05 Pt	227	224	-3
Grande couronne	128 740	129 254	0,4%	0,1%	-1,4 Pt	5 081 002	5 184 152	2,0%	-0,08 Pt	253	249	-4
Ile de France	334 374	348 151	4,1%	0,8%	-	11 659 260	11 916 978	2,2%	-	287	292	+ 5

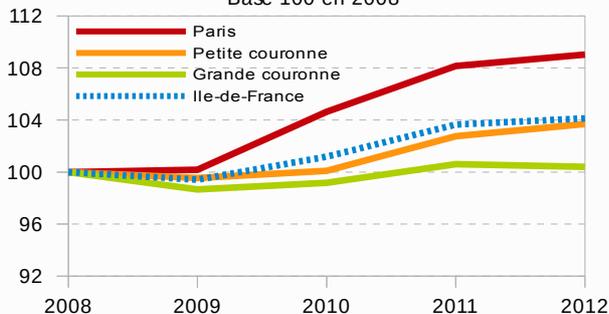
Source : Acoess – Champ : emploi salarié privé

Source : Insee - Estimations de population (*) données provisoires arrêtées fin 2013

Illustration 32: comparaison entre l'emploi dans le commerce de détail et la croissance démographique entre 2008 et 2012

Evolution de l'emploi salarié dans le commerce de détail

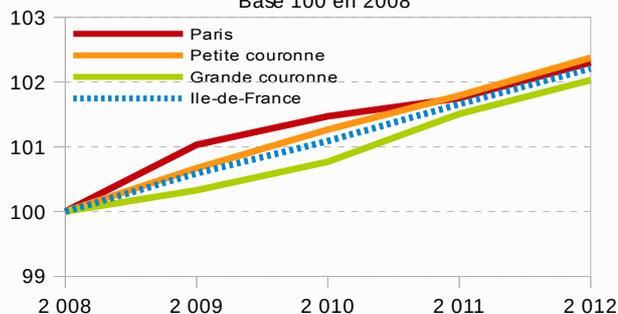
Base 100 en 2008



Source : Acoess – Champ : emploi salarié privé

Evolution de la population au 1er janvier

Base 100 en 2008



Source : INSEE - Estimations de population

36 Une étude sur les déplacements pour « achats » serait nécessaire pour comprendre ce résultat.

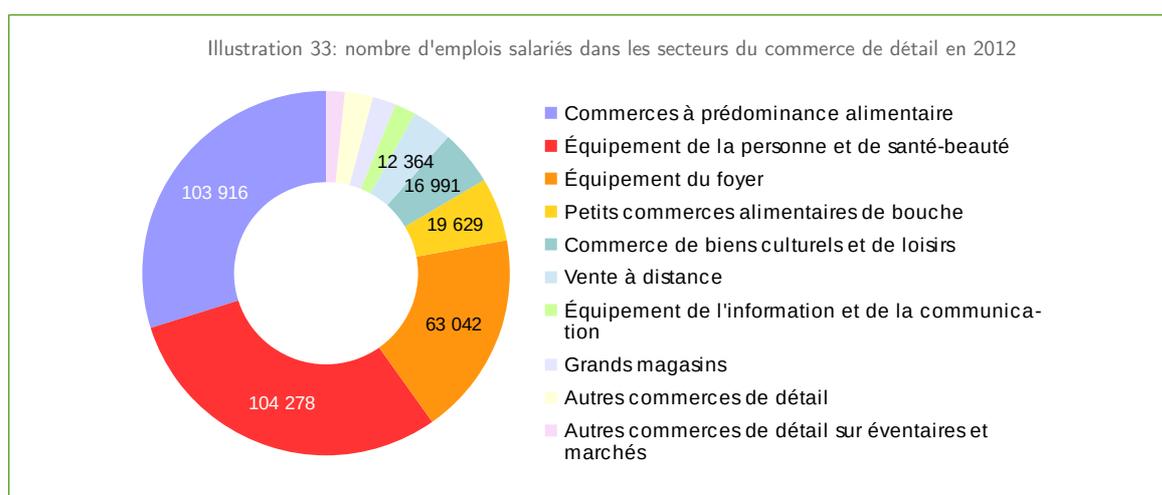
Analyse des sous-secteurs composant le commerce de détail

Les 10 sous-secteurs du commerce de détail

Pour caractériser au mieux le commerce de détail, celui-ci a été décomposé en dix sous-secteurs. Voir annexe n°10 « Nomenclature des dix sous-secteurs du commerce de détail ».

État des lieux en 2012

En Île-de-France, en 2012, **les principaux sous-secteurs du commerce de détail les plus pourvoyeurs d'emplois salariés** sont le « commerce à prédominance alimentaire » (30 % des emplois du commerce de détail), les commerces dédiés à « l'équipement de la personne et de santé-beauté » (30 %) et ceux dédiés à « l'équipement du foyer » (19 %) (*illustration n°33*).



Source : ACOSS – Champ : emploi salarié privé

Évolution des emplois sur longue période (1993-2010)

Au niveau régional, les évolutions de l'emploi entre 1993 et 2010 sont contrastées selon les sous-secteurs composant le commerce de détail (*voir annexes n°11 et 12*).

En termes d'emplois, certains sous-secteurs apparaissent comme étant particulièrement dynamiques : « commerce de l'équipement de l'information et de la communication » (taux de croissance annuel moyen égal à +6,1 %), « vente à distance » (+5 %), et « commerce à prédominance alimentaire » (+2,3 %).

A contrario, certains sous-secteurs connaissent de fortes baisses entre 1993 et 2010 : « grands magasins » (-4,2 %), « autres commerces de détail » (-2,8 %), « petits commerces alimentaires de bouche » (-0,8 %) et les « commerces de biens culturels et de loisirs » (-0,2 %).

Evolution de l'emploi sur la période récente (2008-2012)

Certains sous-secteurs du commerce de détail sont, comme observé entre 1993 et 2010, particulièrement dynamiques en termes d'emplois : la « **vente à distance** » (+4 %), la plus forte progression enregistrée sur cette période, et le « **commerce de l'équipement et de l'information** » (+3 %) (*voir annexe n°11*).

Entre 2008 et 2012, le « petit commerce alimentaire de bouche » enregistre un taux de croissance de +3 % alors qu'il perdait des emplois entre 1993 et 2010. Ce constat est également observé pour les « grands magasins » (+2,4 %) même si les effectifs demeurent réduits (2 % des emplois du commerce de détail).

Le « commerce des biens culturels et de loisirs » continue de perdre des emplois entre 2008 et 2012 (-1,5 %) comme le « commerce de l'équipement du foyer » (-0,8 %) alors que les effectifs du « commerce de l'équipement de la personne et de santé-beauté » progressent (+1,5 %).

Toutefois, il convient de rappeler ici que la source de donnée utilisée dans le cadre de cette étude (Unedic-Acoss) ne comptabilise que les emplois salariés privés. Or la part des indépendants peut être non négligeable pour certains sous-secteurs du commerce de détail et varie également entre les départements franciliens.³⁷

Paris : forte concentration des emplois régionaux des grands magasins, du petit commerce et de l'équipement de la personne

Paris concentre un nombre élevé d'emplois dans l'ensemble du commerce de détail (33 % du total régional en 2012) permettant à la capitale d'offrir un « **niveau de service** » de l'emploi salarié record dans le secteur (513 emplois pour 10 000 habitants).

En nombre d'emplois, certains sous-secteurs sont spécifiques à la capitale (illustration n°34) :

- Les « grands magasins » (84 % des effectifs régionaux du secteur sont concentrés à Paris en 2012) ;
- Le « commerce de l'équipement de la personne et de santé-beauté » (45 %) ;
- Le « petit commerce alimentaire de bouche » (40 %) ;
- Le « commerce de biens culturels et de loisirs » (38 %).

Le commerce de l'équipement de l'information et de la communication est également fortement présent (35 %).

Illustration 34: emplois dans le commerce de détail à Paris

	Emplois 1993	Poids au niveau régional	Emplois 2010	Poids au niveau régional	Taux de croissance annuel moyen 1993-2010	Emplois 2008	Poids au niveau régional	Emplois 2012	Poids au niveau régional	Taux de croissance annuel moyen 2008-2012
Commerces à prédominance alimentaire	14 384	20,0%	19 852	19,8%	1,8%	19 066	19,2%	21 586	20,8%	2,5%
Petits commerces alimentaires de bouche	7 548	38,4%	7 311	40,5%	-0,2%	6 761	39,9%	7 850	40,0%	3,0%
Commerce de biens culturels et de loisirs	9 635	46,9%	7 065	39,4%	-1,7%	7 028	38,4%	6 421	37,8%	-1,8%
Équipement de l'information et de la communication	1 468	41,7%	3 905	39,0%	5,6%	2 115	38,3%	2 265	35,4%	1,4%
Équipement de la personne	33 585	45,3%	42 228	44,2%	1,3%	41 046	42,3%	46 527	44,6%	2,5%
Équipement du foyer	18 550	35,6%	19 265	29,6%	0,2%	19 266	29,4%	18 959	30,1%	-0,3%
Grands magasins	10 469	60,9%	8 704	88,8%	-1,0%	4 923	76,6%	6 087	84,2%	4,3%
Autres commerces de détail sur éventaies et marchés	1 321	21,8%	871	14,7%	-2,3%	831	14,2%	752	13,3%	-2,0%
Vente à distance	1 095	24,4%	1 923	18,4%	3,2%	2 104	20,7%	2 561	20,7%	4,0%
Autres commerces de détail	5 383	40,9%	3 035	34,0%	-3,1%	3 344	35,6%	3 082	35,7%	-1,6%
Ensemble du commerce de détail	103 438	36,6%	114 159	33,4%	0,5%	106 484	31,8%	116 090	33,3%	1,7%

Source : UNEDIC, ACOSS – Champ : emploi salarié privé

D'autres secteurs paraissent néanmoins plus faiblement présents à Paris : la « vente à distance », plutôt localisée en Seine-Saint-Denis (bien que Paris enregistre une forte progression de ses effectifs entre 2008 et 2012³⁸) et le « commerce à prédominance alimentaire ».

Les grands magasins, situés historiquement au cœur de la capitale, demeurent plus que jamais spécifiques à Paris (cette spécificité s'est notamment renforcée du fait de la fermeture de certaines grandes enseignes dans les Hauts-de-Seine). Après avoir perdu des emplois dans ce sous-secteur entre 1993 et 2010 (-1 700 emplois environ), la capitale comptabilise près de 1 100 emplois supplémentaires entre 2008 et 2012.

Entre 2008 et 2012, la capitale enregistre le plus fort taux de croissance annuel moyen de la région dans le secteur de « l'équipement de la personne et de santé-beauté » (+2,2 %) rassemblant ainsi à elle-seule près de 45 % des emplois régionaux du secteur en 2012.

Le « petit commerce alimentaire de bouche » crée également des emplois et permet à la capitale de consolider sa part prépondérante dans ce secteur avec 40 % des emplois en 2012 (contre 38 % en 1993).

37 Les Hauts-de-Seine enregistrent la plus forte proportion de non-salariés (15 %) parmi les emplois du commerce de détail, suivi de près par la Seine-Saint-Denis (14,7 %), puis Paris et le Val-de-Marne (13,6 % chacun). Selon les sous-secteurs, les différences peuvent être significatives : 65 % des effectifs du secteur « Autres commerces de détail sur éventaies et marchés » sont non salariés, le petit commerce en rassemble quant à lui 28 %. Le secteur le moins touché est le « commerce à prédominance alimentaire » (seulement 4,3 % de non salariés). Source : RP2007, INSEE – Emplois au lieu de travail.

38 La capitale enregistre de nombreux emplois supplémentaires dans la « vente à distance » en 2012 comparativement à 2008 (+450 emplois environ), affichant ainsi un taux de croissance annuel moyen de +4,01 % (taux quasiment équivalent à celui observé en petite couronne : +3,99 %). Néanmoins, la petite couronne rassemble 51 % des emplois régionaux du secteur en 2012.

Alors qu'entre 1993 et 2010, la petite couronne apparaît comme étant particulièrement dynamique dans le secteur du « commerce à prédominance alimentaire », Paris enregistre le plus fort taux de croissance de la région entre 2008 et 2012³⁹ (+2,5 %) devant la petite couronne (+1,1 %) et la grande couronne (+0,09 %). Néanmoins, Paris rassemble la plus faible part des emplois régionaux dans ce secteur (20,8 % du commerce de détail en 2012).

Petite couronne : importance du secteur de la vente à distance et perte progressive des grands magasins

En 2012, comme en 1993, la petite couronne est celle qui rassemble la plus faible proportion d'effectifs salariés dans le commerce de détail (29,5 % du total régional en 2012) (illustration n°35).

Illustration 35: emplois dans le commerce de détail en petite couronne

	Emplois 1993	Poids au niveau régional	Emplois 2010	Poids au niveau régional	Taux de croissance annuel moyen 1993-2010	Emplois 2008	Poids au niveau régional	Emplois 2012	Poids au niveau régional	Taux de croissance annuel moyen 2008-2012
Commerces à prédominance alimentaire	22 155	30,8%	34 032	34,0%	2,4%	33 368	33,6%	35 306	34,0%	1,1%
Petits commerces alimentaires de bouche	6 304	32,1%	5 258	29,1%	-1,0%	5 057	29,8%	5 728	29,2%	2,5%
Commerce de biens culturels et de loisirs	4 489	21,8%	4 310	24,0%	-0,2%	4 351	23,8%	4 185	24,6%	-0,8%
Équipement de l'information et de la communication	1 400	39,8%	3 193	31,9%	4,7%	1 761	31,9%	2 032	31,7%	2,9%
Équipement de la personne	20 135	27,2%	25 012	26,2%	1,2%	26 264	27,1%	27 000	25,9%	0,6%
Équipement du foyer	15 046	28,9%	16 820	25,8%	0,6%	17 070	26,1%	16 676	26,5%	-0,5%
Grands magasins	4 058	23,6%	313	3,2%	-13,3%	647	10,1%	466	6,4%	-6,4%
Autres commerces de détail sur éventaires et marchés	2 425	40,0%	2 451	41,4%	0,1%	2 323	39,7%	2 258	39,9%	-0,6%
Vente à distance	1 730	38,5%	5 479	52,5%	6,6%	5 224	51,4%	6 352	51,4%	4,0%
Autres commerces de détail	3 638	27,6%	3 030	33,9%	-1,0%	3 085	32,9%	2 804	32,5%	-1,9%
Ensemble du commerce de détail	81 380	28,8%	99 898	29,2%	1,1%	99 150	29,7%	102 807	29,5%	0,7%

Source : UNEDIC, ACOSS – Champ : emploi salarié privé

Le secteur de « la vente à distance »

La « vente à distance » est fortement représentée (51 % des emplois régionaux du secteur en 2012). De grandes enseignes de vente à distance sont implantées notamment en Seine-St-Denis (« Vente privée.com » à St Denis, « Rue du Commerce » à St Ouen, « Avon » à Villepinte, etc).

Ce secteur du commerce de détail connaît une nette croissance **entre 1993 et 2010**, et plus particulièrement entre 1997 et 2001. En 1997, on comptabilisait 2 300 emplois dans la vente à distance, et en 2001 on atteint déjà les 4 800 emplois, et surtout 52 % des emplois régionaux du secteur en 2010. Le sous-secteur apparaît alors comme étant particulièrement pourvoyeur d'emplois **entre 2008 et 2012**, et ce quelle que soit la couronne concernée. Ce constat est très probablement en lien avec le **développement du e-commerce** de ces dernières années.

Les « grands magasins »

La perte progressive des emplois dans les grands magasins est à noter : -3 700 emplois entre 1993 et 2010 et -180 entre 2008 et 2012 (exemples de fermetures sur la période étudiée : BHV à Villeneuve la Garenne, Marks & Spencer à Puteaux, BHV Créteil Soleil).

Le « commerce à prédominance alimentaire » et le « petit commerce alimentaire de bouche »

Entre 1993 et 2010

La petite couronne perd près de 1 000 emplois dans « le petit commerce alimentaire de bouche » **entre 1993 et 2010**. Parallèlement, « le commerce à prédominance alimentaire » connaît une forte croissance de ses effectifs sur la même période (+2,4 %) et représente en 2010 (comme en 2012) 34 % des emplois régionaux du secteur (contre 30 % en 1993). **La petite couronne est ainsi davantage caractérisée par de grandes surfaces alimentaires (type hypermarché) que par de petits commerces alimentaires de bouche (boulangerie, boucherie, etc.) qui sont plutôt localisés à Paris.**⁴⁰

39 La « remontée » de Paris pourrait être en partie liée au développement récent des supérettes de type Monop', Franprix, Carrefour Market, etc. favorisé notamment par l'application de la LME dès 2008 (cf. seuil des 1 000 m²) mais aussi la demande croissante du consommateur pour de plus en plus de proximité.

40 Rappel : la capitale rassemble 40 % des emplois régionaux du secteur, mais les emplois non-salariés fortement représentés dans le petit commerce (28 %) ne sont pas comptabilisés dans cette étude.

Entre 2008 et 2012 :

Bien que comptabilisant près de 700 emplois supplémentaires dans « le petit commerce alimentaire de bouche » **entre 2008 et 2012** (soit un taux de croissance annuel moyen de +2,5 %), la petite couronne reste mal représentée comparativement au reste de la région francilienne où la croissance est plus forte (+3 % pour Paris, et +3,3 % pour la grande couronne). Parallèlement, la petite couronne affiche, comme observé entre 1993 et 2010, **une augmentation de ses effectifs dans le « commerce à prédominance alimentaire »** entre 2008 et 2012, mais de manière moins prononcée (taux de croissance égal à +2,4 % entre 1993 et 2010 contre +1,1 % entre 2008 et 2012).

« Le commerce de biens culturels et de loisirs »

Entre 2008 et 2012, les emplois dans le secteur du « commerce de biens culturels et de loisirs » diminuent dans les trois couronnes, mais de manière moins prononcée pour la petite couronne (taux de croissance égal à -0,8 %, alors qu'il atteint -1,8 % à Paris et -1,6 % en grande couronne).

Grande couronne : part prépondérante du commerce lié à l'équipement du foyer

Entre 1993 et 2010, la grande couronne affiche la plus forte croissance de l'ensemble du secteur du commerce de détail⁴¹ (taux de croissance annuel moyen de +1,5 %) (*illustration n°36*). Pour certains secteurs, la grande couronne est également celle qui enregistre les plus fortes hausses d'effectifs de la région : « commerces de l'équipement de l'information et de la communication » (taux de croissance annuel moyen de +8,7 %), « équipement du foyer » (+2,5 %) et « équipement de la personne et de santé-beauté » (+1,8 %).

Illustration 36: emplois dans le commerce de détail en grande couronne

	Emplois 1993	Poids au niveau régional	Emplois 2010	Poids au niveau régional	Taux de croissance annuel moyen 1993-2010	Emplois 2008	Poids au niveau régional	Emplois 2012	Poids au niveau régional	Taux de croissance annuel moyen 2008-2012
Commerces à prédominance alimentaire	35 342	49,2%	46 351	46,2%	1,5%	46 822	47,2%	47 024	45,3%	0,1%
Petits commerces alimentaires de bouche	5 815	29,6%	5 490	30,4%	-0,3%	5 144	30,3%	6 051	30,8%	3,3%
Commerce de biens culturels et de loisirs	6 435	31,3%	6 549	36,5%	0,1%	6 939	37,9%	6 385	37,6%	-1,7%
Équipement de l'information et de la communication	652	18,5%	2 926	29,2%	8,7%	1 646	29,8%	2 107	32,9%	5,1%
Équipement de la personne	20 401	27,5%	28 300	29,6%	1,8%	29 654	30,6%	30 751	29,5%	0,7%
Équipement du foyer	18 483	35,5%	28 986	44,5%	2,5%	29 181	44,5%	27 407	43,5%	-1,2%
Grands magasins	2 652	15,4%	787	8,0%	-6,5%	860	13,4%	672	9,3%	-4,8%
Autres commerces de détail sur éventaires et marchés	2 316	38,2%	2 598	43,9%	0,6%	2 704	46,2%	2 654	46,9%	-0,4%
Vente à distance	1 666	37,1%	3 031	29,1%	3,4%	2 828	27,8%	3 451	27,9%	4,1%
Autres commerces de détail	4 149	31,5%	2 861	32,1%	-2,0%	2 962	31,5%	2 752	31,9%	-1,5%
Ensemble du commerce de détail	97 911	34,6%	127 879	37,4%	1,5%	128 740	38,5%	129 254	37,1%	0,1%

Source : UNEDIC, ACOSS – Champ : emploi salarié privé

Bien que le secteur du « commerce de l'équipement de l'information et de la communication » ne rassemble que peu d'effectifs en 1993 en grande couronne (650 emplois), comparativement à la petite couronne (1 400) et à Paris (1 470), c'est celui qui connaît la plus forte progression de ses emplois. Cette croissance est également observée sur la période 2008-2012 (+5,1 %).⁴²

Les emplois du commerce liés à « l'équipement du foyer » ont plus que doublé entre 1993 et 2010. **On peut associer cet essor à l'implantation des grandes enseignes spécialisées de bricolage ou d'ameublement qui sont très consommatrices de foncier** (Ikéa, Castorama, Leroy Merlin, etc.). Cependant, alors qu'entre 1993 et 2010, la grande couronne enregistrait le plus fort dynamisme de la région des emplois pour les commerces liés à « l'équipement du foyer » (+2,5 %), c'est elle qui connaît **la plus grosse perte d'emplois dans ce sous-secteur entre 2008 et 2012 (-1,2 %)**.

La grande couronne rassemble encore 45 % des emplois régionaux du secteur « commerce à prédominance alimentaire » en 2012.

41 En affichant une croissance positive dans presque tous les secteurs du commerce de détail, la Seine-et-Marne contribue de manière significative à ce dynamisme de seconde couronne. Néanmoins, le poids des territoires de Roissy, Marne-la-Vallée, Sénart est évidemment à souligner et nuance les dynamiques du département.

42 Il s'agit du plus fort taux de croissance de la région pour l'ensemble des sous-secteurs dans chacune des trois couronnes.

Quelle que soit la période observée, celui-ci est le secteur qui affiche, en grande couronne, la moins forte dynamique comparativement au reste de la région (+1,5 % entre 1993 et 2010 pour chuter à +0,1 % entre 2008 et 2012). Il en résulte une « perte » de poids relatif de ce secteur au niveau régional, au « profit » de la petite couronne où la croissance a été particulièrement prononcée entre 1993 et 2010 (+2,4 %) et de Paris qui a créé plus de 2 500 emplois entre 2008 et 2012 (soit une croissance de +2,5 %).

Bien que les emplois dans « le petit commerce alimentaire de bouche » augmentent dans les trois couronnes, la grande couronne est celle enregistrant la plus forte progression entre 2008 et 2012 (+3,3 %).

Les emplois de « la vente à distance » augmentent globalement dans les trois couronnes, mais la grande couronne enregistre la plus forte augmentation de ses effectifs dans ce sous-secteur entre 2008 et 2012 (+4 %) comparativement au reste de la région Île-de-France.

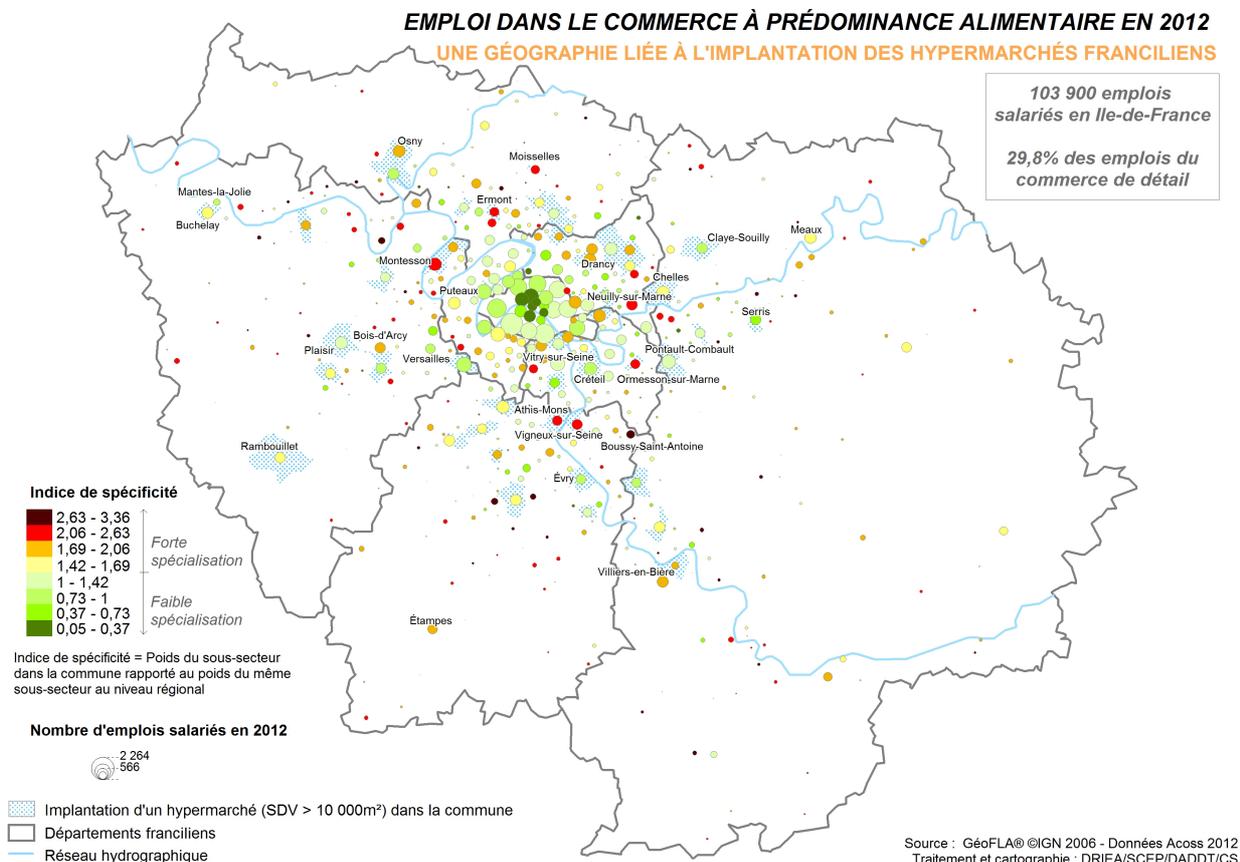
Approche communale des trois sous-secteurs les plus pourvoyeurs d'emplois dans le commerce de détail et celui du petit commerce⁴³

Au-delà des volumes observés (nombre d'emplois en 2012), il est apparu intéressant de mesurer la « spécificité » des communes d'Île-de-France. Cet « indice » de spécificité a été calculé de la manière suivante : poids d'un sous-secteur dans le total du commerce de détail d'une commune rapporté au poids du même sous-secteur au niveau régional.

Par exemple : dans Paris 1er arrondissement, on comptabilise 4 950 emplois dans le secteur « équipement de la personne et santé-beauté » en 2012, soit 55 % des emplois de commerce de détail de la commune. Le sous-secteur « équipement de la personne et santé-beauté » représente à lui seul 28 % des emplois régionaux du commerce de détail. Il en résulte un indice de spécificité dans ce sous secteur à Paris 1er de 1,95.

Le commerce à prédominance alimentaire : une géographie liée à la densité de population et/ou à l'implantation des hypermarchés

Illustration 37: géographie de l'emploi dans le commerce à prédominance alimentaire



43 Voir annexes n°13 à 20

Le « commerce à prédominance alimentaire », est l'un des principaux sous-secteur le plus employeur du commerce de détail avec près de 104 000 emplois salariés en 2012 (soit 30 % des emplois du commerce de détail).⁴⁴

En volume, c'est **Paris 15^e, arrondissement très peuplé, qui totalise le plus d'emplois** (2 260 environ). Suivent dans une moindre mesure, les 13^e et 16^e arrondissements (respectivement 1 860 et 1 630 emplois) (*illustration n°37*).

De nombreux points de vente de type supérette / supermarché caractérisent la capitale (ex : Franprix, Casino, Carrefour Market, etc.). Le grand nombre d'emplois dans ce sous-secteur à Paris est donc davantage le fait de la multiplication du nombre de point de ventes⁴⁵ que la présence d'équipements commerciaux significatifs (en superficie).

Après Paris, certaines communes de petite couronne rassemblent un nombre d'emplois significatif : Puteaux (1 040 emplois), Boulogne-Billancourt (990), Issy-les-Moulineaux (970), Vitry-sur-Seine (960), puis Montreuil (810) et Aulnay-sous-Bois (790).

En seconde couronne, c'est la commune de Vélizy-Villacoublay qui rassemble le plus d'emplois (1 040 emplois environ). Suivent les communes de Pontault-Combault (860 emplois), Montesson (810), puis Chelles et Plaisir avec près de 730 emplois chacune.

Au-delà des volumes observés, l'indice de spécificité fait ressortir certains territoires : Boussy-Saint-Antoine, Montesson, Vigneux-sur-Seine, Ermont, Neuilly-sur-Marne, Athis-Mons, etc. La plupart du temps, **ces communes comptabilisent relativement peu de points de vente (en nombre) dans l'ensemble du commerce de détail, mais elles accueillent une grande enseigne de type « hypermarché »** tels que Carrefour, Auchan, Leclerc. Ces communes ressortent comme des territoires « spécifiques » du commerce à prédominance alimentaire.

La cartographie du secteur du « commerce à prédominance alimentaire » est en fait liée à l'implantation de la population et/ou des hypermarchés franciliens.

Le petit commerce alimentaire de bouche : forte concentration à Paris Quelques pôles spécifiques en petite couronne

L'analyse communale du petit commerce alimentaire de bouche souligne de forts contrastes entre Paris très bien pourvu en nombre d'emplois et le reste de l'Île-de-France (*illustration n°38*). En effet, quatorze arrondissements parisiens sont en tête des communes franciliennes en termes d'effectifs et totalisent à eux-seuls 33 % des emplois salariés régionaux du sous-secteur.⁴⁶

Certaines communes de petite couronne rassemblent néanmoins un nombre d'emplois relativement significatif : Boulogne-Billancourt (310 emplois), Montreuil (220), Colombes (200) et dans une moindre mesure Neuilly-sur-Seine (170). Argenteuil avec 320 emplois se distingue en seconde couronne puis Versailles avec 190 emplois environ.

En petite couronne, certaines communes affichent un fort indice de spécificité. On peut citer notamment Piscop (présence de l'enseigne « RM fruit », épicerie), Paray-Vieille-Poste (société de distribution aéroportuaire), Chevilly-Larue (les « halles Madar » spécialisée dans les fruits/légumes), Rungis (« Europroviande »), Argenteuil (« la Ferme du Saphi » commerce de fruits/légumes) et Colombes (« Hediard », épicerie fine) dans une moindre mesure.

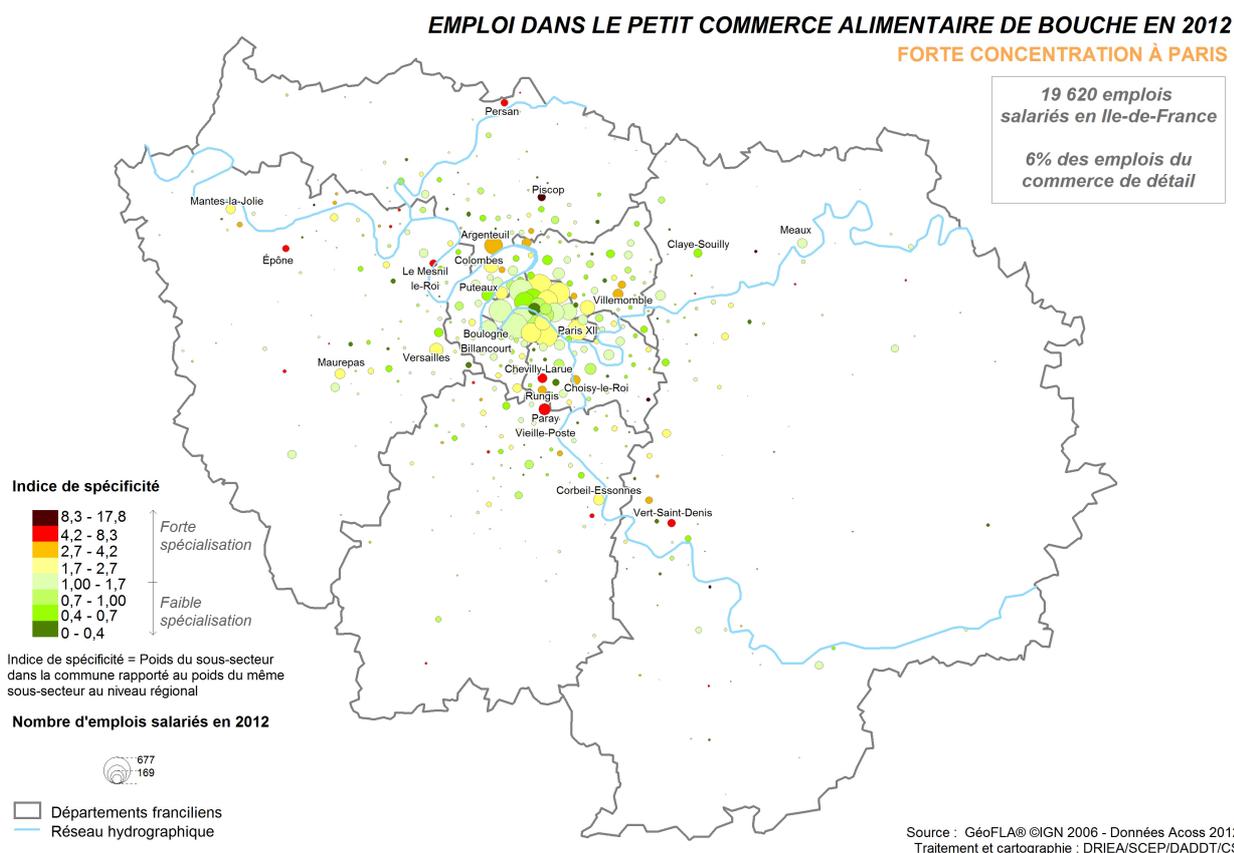
Un fort indice de spécificité d'une commune dans ce sous-secteur est souvent lié à l'implantation d'une grande enseigne de distribution commercialisant des produits alimentaires de bouche en grande quantité (livraison à domicile, commandes en gros, etc.).

Rappelons néanmoins, que les non-salariés ne sont pas comptabilisés dans cette étude et représentent 28 % de l'emploi du sous-secteur « Petits commerces alimentaires de bouche » (Source : RP2007 – INSEE – Emplois au lieu de travail).

44 Le commerce alimentaire de grande surface représente 27,9 % de la valeur ajoutée du commerce de détail (source : INSEE).

45 En partie du fait de la LME (cf. le seuil des 300 m²) et des leaders de la grande distribution qui développent ce type d'enseigne afin de répondre aux besoins du consommateur qui recherche de plus en plus de proximité. Voir notamment : « L'immobilier commercial francilien, entre renouvellement et mutations », *Enjeux Île-de-France n°134, CROCIS, février 2011*.

46 Pour rappel, Paris rassemble 40 % du petit commerce alimentaire de bouche de la région.



Le nombre d'emplois dans le secteur de « l'équipement de la personne et santé-beauté » en lien avec l'implantation des grands centres commerciaux régionaux

Le secteur est également particulièrement pourvoyeur d'emplois dans le commerce de détail (104 000 emplois salariés en 2012). **En 2012, environ un tiers des effectifs est concentré dans dix arrondissements parisiens (illustration n°39).**

C'est le 8^e arrondissement de Paris qui rassemble le plus d'emplois dans ce secteur avec 8 930 emplois salariés environ en 2012.⁴⁷ Dans une moindre mesure, les 1^{er} et 9^e arrondissements totalisent de nombreux emplois dans ce secteur (respectivement 5 340 et 4 720 emplois en 2012).⁴⁸

Les sept premières communes en effectif, hors arrondissements parisiens sont : Puteaux (1 980 salariés en 2012), Serris (1 710), Vélizy-Villacoublay (1 410), Thiais (1 280), Levallois-Perret (1 260), Boulogne-Billancourt (1 220) et Créteil (1 200).

On retrouve ainsi des centres commerciaux d'envergure régionale : « Quatre-Temps », « Val d'Europe », « Belle Épine », « Créteil Soleil », « Vélizy 2 » **ainsi que des communes accueillant des sièges sociaux de grandes enseignes,** notamment à Boulogne-Billancourt⁴⁹ et à Levallois-Perret.⁵⁰

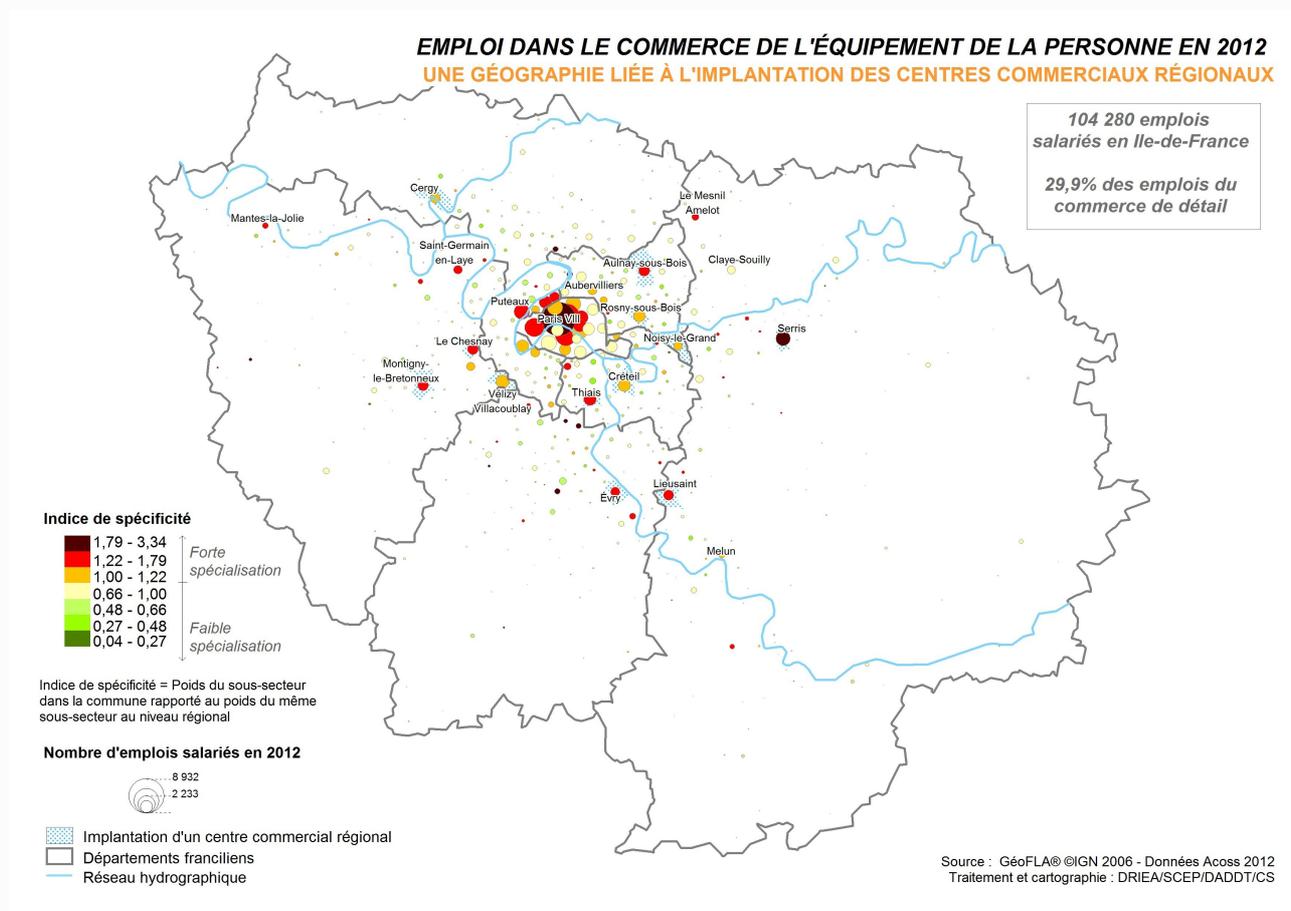
47 L'avenue des Champs Élysées influe fortement sur le nombre d'emplois dans ce sous-secteur car y sont localisées de grandes enseignes d'habillement, parfumerie, cosmétiques telles que « Louis Vuitton », « Sephora », « Marionnaud », « Gap », etc. Par ailleurs, quelques sièges sociaux sont également implantés dans le 8^e arrondissement (ex : « Marionnaud », et « Gap »).

48 Implantation du « Forum des halles » dans le 1^{er} arrondissement et de la « Gare Saint-Lazare » dans le 9^e avec notamment le centre commercial « Passages du Havre ».

49 L'importance du nombre d'emploi dans ce secteur à Boulogne-Billancourt s'explique en partie par l'implantation des sièges sociaux de « SEPHORA », enseigne de cosmétiques ainsi que celui de « AIGLE INTERNATIONAL », enseigne d'habillement spécialisée.

50 Implantation de sièges sociaux de grandes enseignes au sein de la commune (ex : « Armand Thierry », habillement, et « made in sport », articles de sport).

Illustration 39: géographie de l'emploi dans l'équipement de la personne



Les communes présentant les plus forts indices de spécificité correspondent généralement à l'implantation d'un grand centre commercial d'envergure régionale⁵¹ (ex : « Parly 2 » dans la commune du Chesnay, « Espace Saint Quentin » à Montigny-le-Bretonneux, les « Arcades » à Noisy-le-Grand, le centre « O Parinor » à Aulnay-sous-Bois ou encore celui des « Trois Fontaines » à Cergy). Les commerces de « l'équipement de la personne et de santé-beauté » sont localisés préférentiellement dans les galeries commerçantes de ces grands centres, profitant ainsi du drainage de la clientèle qu'ils attirent.

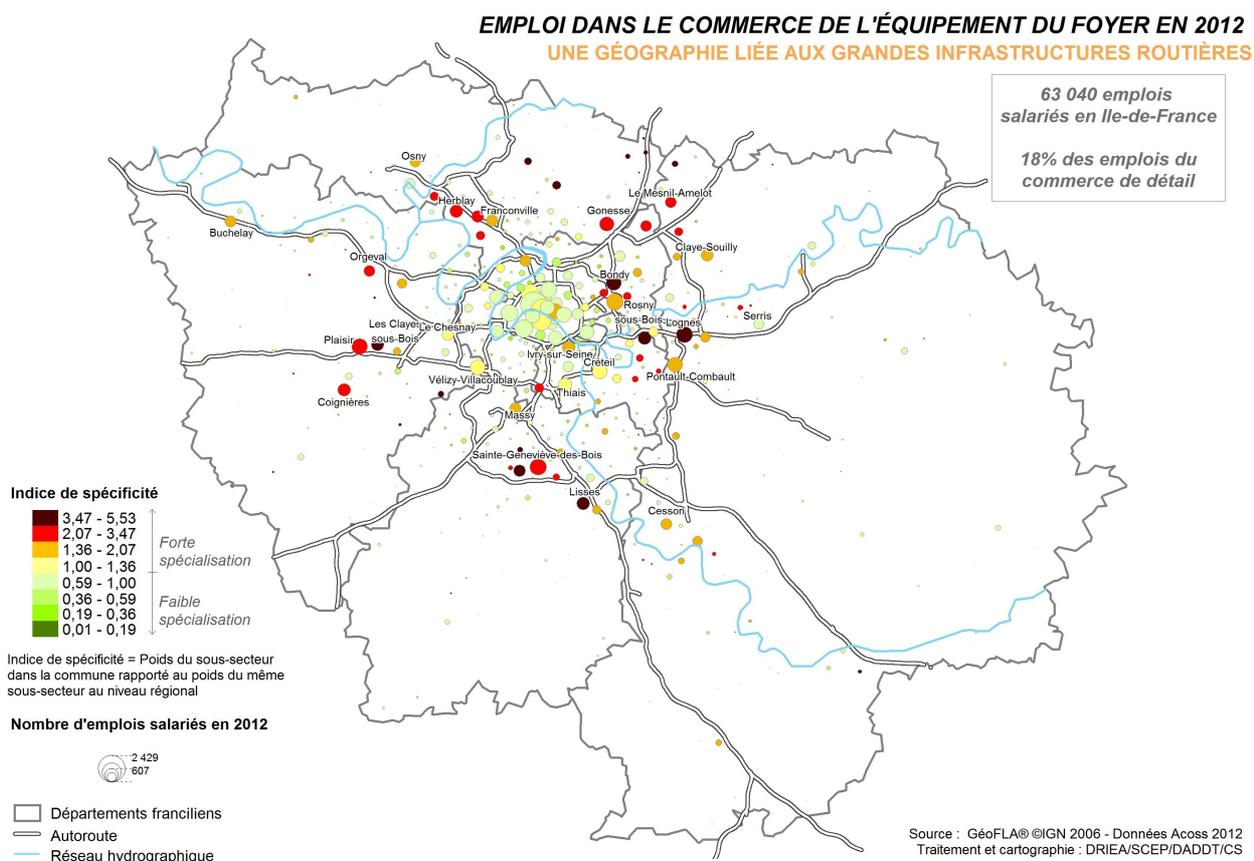
Les emplois liés à « l'équipement du foyer » localisés le long de grandes infrastructures routières et autoroutières

Ce sous-secteur rassemble 62 890 emplois salariés en 2012, et se place ainsi comme étant le troisième plus gros pourvoyeur d'emplois dans le commerce de détail. **Sept arrondissements parisiens rassemblent à eux-seuls près de 17 % de ce sous-secteur** (illustration n°40).

En dehors de Paris, les communes enregistrant le plus gros nombre d'emplois sont : Rosny-sous-Bois (990 emplois), Sainte-Geneviève-des-Bois (970), Lognes (930), Plaisir (890), Vélizy-Villacoublay (840), Bondy (830).

Les communes présentant à la fois un grand nombre d'emplois et un indice de spécificité élevé sont principalement localisées le long de grandes infrastructures routières (A15, N12, A4 notamment). Généralement, sont implantées dans ces communes de grandes enseignes spécialisées d'ameublement / bricolage.

51 Sauf pour le 8^e arrondissement où l'attrait touristique des Champs Élysées joue un rôle déterminant.



Les enseignes spécialisées dans « l'équipement du foyer » sont généralement très consommatrices de foncier (cf. espaces de stockage) et sont implantées, en majeure partie, **en grande couronne notamment le long des axes de transports.**

On peut citer notamment les enseignes « **Ikéa** » (implantées par exemple à Gonesse, Plaisir, Villiers-sur-Marne), « **Leroy Merlin** » (Lognes, Sainte-Geneviève-des-Bois), ou encore « **Castorama** » (Coignières, Vélizy-Villacoublay).

Souvent, **une commune qui rassemble à la fois un nombre significatif d'emplois dans ce sous-secteur et/ou un indice de spécificité élevé correspond à l'implantation d'un centre commercial spécialisé** (« Art de Vivre » à Eragny, Orgeval ou encore « 14e avenue » à Herblay, « Quai des Marques » à Franconville, « La croix blanche » à Sainte-Geneviève-des-Bois, etc.).

3 Partie 3 : L'essentiel à retenir

- En 2012, on comptabilise près de 348 000 emplois salariés dans le commerce de détail en Île-de-France, soit 7,7 % des emplois de la région ;
- Paris, ville capitale, rassemble à elle-seule un tiers des effectifs du commerce de détail ;
- En Île-de-France, entre 1993 et 2010, l'emploi dans le commerce de détail a augmenté en moyenne de +1,9 % par an et +0,8 % entre 2008 et 2012. La part de l'emploi du commerce de détail dans l'emploi total régional diminue toutefois légèrement entre 1993 (8 % des emplois) et 2012 (7,7 %) ;
- Sur longue période (1993-2010), l'évolution des emplois dans le commerce de détail est contrastée : la grande couronne est très dynamique (surtout la Seine-et-Marne) a contrario de Paris et des Hauts-de-Seine qui affichent une faible progression de leurs emplois ;
- Sur la période récente (2008-2012), la grande couronne enregistre une stagnation de ses emplois dans le commerce de détail alors que ceux de Paris et des Hauts-de-Seine progressent ;
- Quelques sous-secteurs demeurent spécifiques : les grands magasins et les commerces liés à l'équipement de la personne à Paris, la vente à distance en Seine-Saint-Denis ;
- Les sous-secteurs « vente à distance », « équipement de l'information et de la communication » et « commerce à prédominance alimentaire » créent des emplois. A contrario, des sous-secteurs sont en difficulté : « commerce de biens culturels et de loisirs » (en lien très probablement avec le développement du e-commerce) et « équipement du foyer » ;
- En Île-de-France, la géographie de l'emploi dans le commerce à prédominance alimentaire est généralement liée à l'implantation d'un hypermarché alors que les emplois de l'équipement de la personne sont plutôt localisés dans les communes où sont implantés les grands centres commerciaux régionaux. Les emplois du commerce liés à l'équipement du foyer sont quant à eux localisés le long de grandes infrastructures routières et autoroutières.

ANALYSE TRANSVERSALE ET SYNTHÈSE DES RÉSULTATS

Afin de comparer les territoires franciliens au travers des principales thématiques abordées dans cette étude (construction de locaux commerciaux, consommation d'espace par le commerce, emploi dans le commerce de détail, niveau de service rendu à la population), un tableau de synthèse a été réalisé (illustration n°41).

Cette synthèse confirme que le découpage géographique selon trois couronnes (Paris, petite couronne et grande couronne) n'est pas le plus pertinent pour l'analyse des dynamiques spatiales du commerce en Île-de-France.

En effet, en regroupant les territoires ayant des profils similaires, on obtient les quatre ensembles suivants :

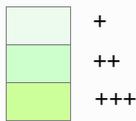
- Paris et les Hauts-de-Seine ;
- la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne ;
- les Yvelines, l'Essonne et le Val-d'Oise ;
- la Seine-et-Marne.

Trois « modèles d'évolution » du commerce se dégagent même s'il faut rester prudent quant à l'interprétation de ces résultats :

Illustration 41: les modèles du commerce - Tableau de synthèse

Tendances		Degré	1993-2010			2008-2012		
			+	++	+++	+	++	+++
Modèle n°1	Construction de locaux commerciaux	↗	Paris + Hauts-de-Seine	Val de Marne + Seine-St-Denis + Yvelines + Essonne + Val-d'Oise (*)	Seine-et-Marne			
	Consommation d'espace par le commerce	↗						
	Emploi dans le commerce de détail	↗						
	Nombre d'emplois dans le commerce de détail pour 10 000 hab.	↗						
Modèle n°2	Construction de locaux commerciaux	↗				Seine-et-Marne	Seine-Saint-Denis + Val-de-Marne	Yvelines + Essonne + Val-d'Oise
	Consommation d'espace par le commerce	↗						
	Emploi dans le commerce de détail	↘						
	Nombre d'emplois dans le commerce de détail pour 10 000 hab.	↘						
Modèle n°3	Construction de locaux commerciaux	↘				Paris + Hauts-de-Seine		
	Consommation d'espace par le commerce	↘						
	Emploi dans le commerce de détail	↗						
	Nombre d'emplois dans le commerce de détail pour 10 000 hab.	↗						

(*) Ralentissement construction et/ou consommation observé entre 1997 et 2008
Sources : Sit@del2 - DRIEA , INSEE, MOS IAU Île-de-France, UNEDIC, ACOSS

<p>Modèle n°1 : Période de pleine croissance</p>		<p>Modèle n°2 : Une spécialisation accrue du commerce</p>		<p>Modèle n°3 : Attractivité locale, régionale, touristique Spécificités zone dense</p>	
--	---	---	---	---	---

Ainsi, il ressort globalement que :

Le modèle d'évolution n°1 (1993-2010) reflète globalement une période de forte croissance économique et démographique en Île-de-France.

De nombreux locaux commerciaux sont construits engendrant une forte consommation d'espace par le commerce. Parallèlement, l'emploi dans le commerce de détail augmente ainsi que le nombre d'emplois dans le commerce pour 10 000 hab. Si ce **modèle est observé dans tous les départements franciliens, le niveau de croissance varie selon les départements** (très forte croissance en Seine-et-Marne a contrario de Paris et des Hauts-de-Seine).

Un ralentissement de la construction et/ou de la consommation d'espace est observé entre 1997 et 2008 dans le Val-de-Marne, en Seine-Saint-Denis, dans les Yvelines, l'Essonne et le Val-d'Oise. **Les opérations de renouvellement et/ou de densification peuvent expliquer en partie ce ralentissement.**

Les modèles d'évolution n°2 et 3 (période 2008-2012) correspondent à une période de crise économique en rupture avec la précédente. En matière de commerce, la vente à distance poursuit son développement.

Le modèle d'évolution n°2 se traduit par une baisse des emplois dans le commerce de détail ainsi que du niveau de service mesuré en nombre d'emplois dans le commerce de détail pour 10 000 habitants. La construction de locaux commerciaux et la consommation d'espace par le commerce progressent néanmoins.

Ce modèle correspond particulièrement aux dynamiques observées sur la période 2008-2012 dans les Yvelines, en Essonne et dans le Val-d'Oise, de manière moins nette en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne et moins encore en Seine-et-Marne.

Cette typologie reflète une **spécialisation accrue du commerce sur le territoire francilien** : les années 2000 et suivantes sont caractérisées par **l'ouverture de centres spécialisés** (ameublement, bricolage, etc.) (voir page 27). Ces centres, généralement gourmands en surface (Ikea, Conforama, Leroy Merlin, etc),⁵² sont rarement implantés dans les zones les plus denses. **Ces secteurs ne sont pas pour autant pourvoyeurs d'emplois** : les emplois liés au « commerce de biens culturels et de loisirs » et ceux à « l'équipement du foyer » baissent entre 2008 et 2012, quelle que soit la couronne concernée (voir page 37).

Le modèle d'évolution n°3, observé uniquement à **Paris et dans les Hauts-de-Seine**, se caractérise par une baisse de la construction et de la consommation d'espace par le commerce en même temps qu'une hausse de l'emploi dans le commerce de détail ainsi que du niveau de service.

Cette tendance peut être associée à **l'attractivité de Paris** (régionale, nationale et touristique), et aux spécificités du parc de commerce en zone dense : **grands magasins** (hausse du nombre d'emplois dans les grands magasins à Paris), **nombreux petits commerces de rez-de-chaussée** de type boulangerie, charcuterie pharmacie, parfumerie, etc. La recherche de qualité de service rendu à la population et le niveau de revenu élevé des résidents peut expliquer en partie ce résultat.

On peut faire l'hypothèse du changement d'affectation de locaux (ex : transformation dans et autour des gares) et plus généralement que **la ville se renouvelle sur elle-même** (voir pages 12 et 28).

Le tableau page suivante (illustration n°42) détaille les évolutions constatées pour chaque territoire au travers des quatre indicateurs retenus dans cette étude. La palette de couleur utilisée dans ce dernier reprend les tendances et modèles évoqués ci-dessus.

52 « La surface commerciale d'un centre spécialisé varie fortement, pouvant aller de 5 000 m² à 75 000 m² pour le plus important. » Source : « Le grand commerce à Paris et en Île-de-France, les commerces de plus de 1 000 m², répartition territoriale et par domaine d'activité », APUR, Mairie de Paris, CCI Paris, juillet 2014.

1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012

PARIS + HAUTS DE SEINE

CONSTRUCTION DE LOCAUX COMMERCIAUX	Niveau de construction supérieur à la moyenne observée sur l'ensemble de la période 1976-2012 (environ 101 500 m ² / an) Équilibre entre la part des nouvelles constructions et les travaux sur l'existant.		Niveau de construction proche de la moyenne observée sur l'ensemble de la période 1976-2012 (68 700m ² / an), Un « pic » de construction est observé en 2006 (123 000 m ² mis en chantier).	Niveau de construction légèrement inférieur à la moyenne de la période 1976-2012 (59 800m ² / an)
	CONSUMMATION D'ESPACE PAR LE COMMERCE  Limites méthodologiques du MOS en zone dense	Faible consommation d'espace par le commerce (+9 ha)	Progression de la consommation d'espace par le commerce (+22ha)	Baisse de la consommation d'espace par le commerce (-1,5 ha)
EMPLOI « commerce de détail »		Faible croissance des emplois (+0,6% par an) mais 43 % des effectifs régionaux du commerce de détail en 2010.		Forte croissance comparativement au reste de la région (+1,7%)
DEMOGRAPHIE Population totale	Croissance légèrement inférieure à la moyenne régionale (+0,4 % par an). Croissance contrastée entre Paris (+0,2 %), et les Hauts-de-Seine (+0,7 %).		Croissance légèrement supérieure au reste de la région (+0,5 % par an).	
NIVEAU DE SERVICE Nombre d'emplois commerce de détail pour 10 000 hab.	Faible évolution du niveau de service (+10 empl. /10 000 hab). Forte disparité entre les Hauts-de-Seine (le faible niveau de service de la région) et Paris (le plus élevé).		Hausse du niveau de service (+23 empl. / 10 000 hab.). Paris et les Hauts-de-Seine enregistrent les plus fortes progressions de la région.	

RENOUVELLEMENT ? ↑

SEINE-SAINT-DENIS + VAL-DE-MARNE

CONSTRUCTION DE LOCAUX COMMERCIAUX	Niveau de construction élevé (115 400 m ² mis en chantier par an en moyenne) Densification des constructions autour de Paris.	Niveau de construction moins élevé que la période précédente (92 400m ² /an).	Niveau de construction variable, proche de la période précédente (88 400 m ² / an)
CONSUMMATION D'ESPACE PAR LE COMMERCE	Forte consommation d'espace par le commerce avec 5 à 8 fois plus d'emprises apparues que disparues (solde : +42 ha).	Ralentissement de la consommation d'espace par le commerce (solde : +30 ha).	Reprise de la consommation d'espace par le commerce (solde : +41ha).
EMPLOI « commerce de détail »	Progression des emplois (+1,4 % par an).		Evolution contrastée entre le Val-de-Marne (-0,5%) et la Seine-St-Denis (+1,1%).
DEMOGRAPHIE Population totale	Croissance proche de la moyenne régionale (+0,5 % par an).		Croissance proche de la moyenne régionale (+0,4 % par an).
NIVEAU DE SERVICE Nombre d'emplois commerce de détail pour 10 000 hab.	Hausse du niveau de service (+35 empl. / 10 000 hab.)		Evolution contrastée du niveau de service entre le Val-de-Marne (-12 empl. / 10 000 hab) et la Seine-St-Denis (+8 empl. / 10 000 hab)

YVELINES + ESSONNE + VAL-D'OISE

CONSTRUCTION DE LOCAUX COMMERCIAUX	Niveau de construction très élevé (environ 182 000 m ² par an). Développement des constructions le long des grandes infrastructures routières.	Niveau de construction encore plus élevé que celui observé sur la période précédente (187 000 m ² / an).	Fléchissement de la construction même si le niveau reste élevé (126 000 m ² / an). Opérations de grande ampleur.
CONSOMMATION D'ESPACE PAR LE COMMERCE	Consommation importante d'espace par le commerce (+136 ha)	Ralentissement de la consommation d'espace par le commerce même si celle-ci reste élevée (+108 ha)	Reprise de la consommation d'espace par le commerce (+134 ha)
EMPLOI « commerce de détail »	Faible croissance des emplois (+1,1%) même si celle-ci est contrastée entre les Yvelines (+0,8 % par an) et le Val-d'Oise (+1,6%). Essonne : +1,1 %		Perte d'effectifs en Essonne (-0,6 % par an), Yvelines (-0,1%) . Val-d'Oise (+0,07%).
DEMOGRAPHIE Population totale	Croissance légèrement inférieure à la moyenne régionale (+0,4 % par an).		Croissance légèrement inférieure à la moyenne régionale (+0,3% par an).
NIVEAU DE SERVICE Nombre d'emplois commerce de détail pour 10 000 hab.	Hausse du niveau de service même si cette progression est contrastée entre le Val-d'Oise (+ 40 empl. / 10 000 hab.), l'Essonne (+27 empl. / 10 000 hab.) et les Yvelines (+23 empl. / 10 000 hab.).		Baisse du niveau de service : Essonne (-13 empl. /10 000 hab), Yvelines (-3 empl. / 10 000 hab), Val-d'Oise (-3 empl. / 10 000 hab.)

SEINE ET MARNE

CONSTRUCTION DE LOCAUX COMMERCIAUX	Niveau de construction proche de la moyenne observée sur l'ensemble de la période 1976-2012 (88 300 m ² / an)	Hausse du niveau de construction (environ 120 800 m ² mis en chantier par an).	Poursuite de la hausse du niveau de construction (126 200 m ² / an) avec de fortes fluctuations.
RENFORCEMENT DES VILLES NOUVELLES ↑			
CONSOMMATION D'ESPACE PAR LE COMMERCE	Forte consommation d'espace par le commerce (+75 ha).	Consommation d'espace par le commerce similaire à la période précédente (+75 ha)	Consommation d'espace par le commerce similaire aux deux périodes précédentes (+74 ha)
EMPLOI « commerce de détail »	Très forte augmentation du nombre d'emplois (+2,6 % par an), la plus forte hausse de la région.		Faible croissance des emplois (+0,86% par an)
DEMOGRAPHIE Population totale	Croissance plus élevée que la moyenne régionale (+0,9 % par an)		Croissance plus élevée que la moyenne régionale (+0,7%)
NIVEAU DE SERVICE Nombre d'emplois commerce de détail pour 10 000 hab.	Forte hausse du niveau de service Gain record de niveau de service en Île-de-France sur cette période (+70 empl. / 10 000 hab.)		Faible hausse du niveau de service : + 2 empl. / 10 000 hab.

LE POIDS PREPONDERANT DE ROISSY, SENART ET MARNE -LA-VALLÉE NUANCE LES DYNAMIQUES DU DEPARTEMENT

Modèle n°1 : Période de pleine croissance	+ ++ +++	Modèle n°2 : Une spécialisation accrue du commerce	+ ++ +++	Modèle n°3 : Attractivité locale, régionale, touristique Spécificités zone dense	
--	----------------	---	----------------	--	--

CONCLUSION

Avec 348 000 emplois salariés en 2012 (soit près de 8 % des emplois), le commerce apparaît comme **une activité économique majeure** en Île-de-France. En vingt ans, 3 300 emplois privés ont été créés en moyenne par an dans la région francilienne. **Le commerce est facteur d'attractivité et reflète le dynamisme des territoires.** Région capitale et pôle touristique majeur, l'Île-de-France apparaît comme la région française la mieux équipée en matière de commerce : cinq des neufs plus grands centres commerciaux français sont implantés en région francilienne et le commerce « traditionnel » reste fortement présent en cœur d'agglomération.

L'organisation équilibrée du territoire et l'optimisation foncière sont devenus des enjeux majeurs du développement durable avec notamment pour objectif de limiter l'étalement urbain, de favoriser la pluri-fonctionnalité des territoires et de réduire les déplacements.

En Île-de-France, **la production de surfaces commerciales ne cesse d'augmenter** depuis l'implantation des premiers grands centres commerciaux régionaux à la fin des années 60 (Parly 2, Belle Epine, Vélizy2, Trois Fontaines, Rosny 2, Créteil Soleil et O Parinor). Face à une baisse de la consommation des ménages⁵³ (en lien avec la crise financière de 2008) et de la fréquentation des centres commerciaux, on peut s'interroger sur le risque d'une sur-production de surfaces commerciales, faisant craindre l'apparition de friches commerciales sur certains territoires. Néanmoins, bien que les surfaces de locaux commerciaux mis en chantier croissent (et ce, malgré la crise), **la part du renouvellement dans les opérations augmente.** Ce résultat s'observe à la fois sur les surfaces construites pour lesquelles la part relative des **travaux sur l'existant** ne cesse d'augmenter mais aussi à travers l'évolution de la consommation foncière avec, pour Paris et la petite couronne, **une décélération** de l'accroissement net des emprises commerciales entre 2003 et 2012.

D'abord implantés à proximité immédiate de Paris (dans un rayon de 20 km environ) et le long des infrastructures routières et autoroutières, **une certaine polarisation des constructions** est observée depuis le début des années 2000 avec l'ouverture, notamment, des centres commerciaux régionaux « Val d'Europe » et « Carré Sénart » ou plus récemment de projets commerciaux de grande ampleur (ex : Aéroville).

À l'échelle départementale, **trois modèles d'évolution du commerce** ont été définis. Dans les années 90 et au début des années 2000, tous les départements franciliens sont encore dans un modèle de développement du commerce associant croissance de l'emploi dans le commerce de détail, construction élevée de locaux commerciaux, consommation d'espace croissante, et un niveau de service (mesuré en nombre d'emplois dans le commerce pour 10 000 habitants) toujours plus élevé. **Depuis 2008, deux modèles s'opposent.** À Paris et dans les Hauts-de-Seine, l'emploi et le niveau de service continuent leur progression alors que la construction et la consommation d'espace ralentissent, notamment grâce au renouvellement urbain. Dans tous les autres départements, à l'inverse, la construction de locaux commerciaux et la consommation progressent alors que les emplois et le niveau de service stagnent voire diminuent.

Si l'attractivité renforcée de Paris (régionale, nationale et surtout touristique), les spécificités commerciales de l'hypercentre de l'agglomération et le niveau de revenu élevé des résidents pourraient laisser imaginer **une continuité du modèle d'évolution observé en cœur d'agglomération** dans les années qui viennent, quel sera pour autant l'impact des évolutions en matière de commerce, du développement du e-commerce, de l'évolution des pratiques de mobilité des consommateurs et des nouveaux modes de consommation ?

Une analyse plus récente sur les données, notamment de la construction de locaux commerciaux et de l'emploi dans le commerce de détail, permettrait de répondre en partie à la problématique de continuité des 3 modèles d'évolution du commerce observés. **D'autres bases de données pourraient également être mobilisées** (ex : CLAP) afin d'apporter un éclairage complémentaire notamment sur les emplois non salariés du commerce de détail non comptabilisés dans cette étude.

Par ailleurs, **la recherche de nouveaux indicateurs** doit permettre d'affiner la connaissance et la comparaison des territoires et contribuer, plus globalement, à mieux apprécier l'évolution des équilibres habitat/emploi/services.

53 « Depuis le premier trimestre 2008, la consommation des ménages a nettement ralenti. Après avoir crû en moyenne de 2,1 % par an entre 2000 et 2007, elle a progressé seulement de 0,3 % entre 2008 et 2011 » (in « La consommation des ménages dans la crise », Marie-Emmanuelle Faure, Hélène Soua, Clovis Kerdrain, INSEE, 2012). Néanmoins, la dépense de consommation des ménages se redresse dès 2013 après un repli en 2012 (+ 0,6 % en 2014 après + 0,4 % en 2013 et -0,3 % en 2012) (in « La consommation des ménages est encore convalescente en 2014 », Nathalie Morer, INSEE, juin 2015).

ANNEXES

Annexe 1 : les bases de données utilisées, sources et définitions.....	54
Annexe 2 : bref historique de l'urbanisme réglementaire dans le domaine du commerce.....	55
Annexe 3 : historique de la législation encadrant l'urbanisme commercial.....	56
Annexe 4 : impact de la législation commerciale sur les mises en chantier de locaux commerciaux.....	57
Annexe 5 : construction de locaux commerciaux entre 1976 et 2012.....	58
Annexe 6 : regroupement des postes MOS.....	59
Annexe 7 : rapprochement de la base de données MOS avec la réalité terrain.....	60
Annexe 8 : évolution des emprises classées « commerce » dans le MOS entre 1987 et 2012.....	61
Annexe 9 : carte des emprises de commerce apparues / disparues à Paris et en Petite couronne.....	62
Annexe 10 : nomenclature des dix sous-secteurs du commerce de détail.....	63
Annexe 11 : emplois salariés dans le commerce de détail entre 1993 et 2012.....	64
Annexe 12 : évolution 1993-2010 des sous-secteurs du commerce de détail.....	65
Annexe 13 : géographie de l'emploi du commerce à prédominance alimentaire.....	66
Annexe 14 : géographie de l'emploi du petit commerce.....	67
Annexe 15 : géographie de l'emploi du commerce de l'équipement de la personne.....	68
Annexe 16 : géographie de l'emploi du commerce de l'équipement du foyer.....	69
Annexe 17 : géographie de l'emploi du commerce à prédominance alimentaire – zoom.....	70
Annexe 18 : géographie de l'emploi du petit commerce – zoom.....	70
Annexe 19 : géographie de l'emploi de l'équipement de la personne – zoom.....	71
Annexe 20 : géographie de l'emploi de l'équipement du foyer – zoom.....	71
Annexe 21 : carte des centres commerciaux d'Île-de-France.....	72

Annexe 1 : les bases de données utilisées, sources et définitions

Les surfaces de commerce

Nom base de donnée	Définition	Échelle	Fréquence MAJ / Année(s) mobilisée (s)	Type de surface	Champ couvert	Source des données
MOS	Le MOS rend compte de l'affectation physique et fonctionnelle des sols franciliens à partir de photographies aériennes	À l'emprise	Mise à jour régulière (tous les 3-4 ans environ) depuis 1982. Période utilisée : De 1987 à 2012	m ² au sol	Postes n° 49 « Grandes surfaces commerciales », 50 « Autres commerces » et 51 « Grands Magasins »	© IAURIF 2012
Sit@del2	Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux.	À la commune	Mise à jour annuelle depuis 1975. Période utilisée : De 1976 à 2012	m ² de SHON	Locaux commerciaux. Série utilisée : les mises en chantier (en m ² de SHON)	Sit@del2 – DRIEA Données extraites en février 2014
Les commerces de plus de 300 m ²	Commerces de plus de 300 m ² recensés sur l'ensemble de l'Île-de-France en décembre 2012 et localisés à l'adresse	Point de vente à la commune	Décembre 2012	Surface de vente (SDV)	Commerces de plus de 300 m ²	LSA via le Visiaurif © IAU Île-de-France – Visiau 2013 ».
Les centres commerciaux	Centres commerciaux recensés sur l'ensemble de l'Île-de-France en novembre 2012	Point de vente à la commune	Novembre 2012	Surface GLA	Centres commerciaux ayant une surface commerciale supérieure à 5000 m ² et comprenant au moins une vingtaine de magasins	© IAU Île-de-France – Visiau 2013 ».

L'emploi dans le commerce de détail

Nom base de donnée	Définition	Échelle	Fréquence MAJ / Année(s) mobilisée (s)	Champ	Données	Source des données
Unedic	Les données sur l'emploi salarié du secteur privé et commercial sont directement fournies par l' Unedic (Union nationale interprofessionnelle pour l'emploi dans l'industrie et le commerce) et le réseau régional des Assedic (Association pour l'emploi dans l'industrie et le commerce).	À la commune	Mise à jour annuelle de 1976 jusqu'en 2010. Période utilisée : de 1993 à 2010	Emploi salarié privé	Nbre d'emplois (NACE 732) au lieu de travail + taille des établissements	Unedic + Assedic
Acoss	L'emploi et la masse salariale du secteur privé font l'objet de diffusions trimestrielles et de bilans annuels dans la publication Acoss Stat. Des analyses régionales sont également diffusées dans les publications des Urssaf.	À la commune	Mise à jour annuelle depuis 2007. Période utilisée : 2008 à 2012	Emploi salarié privé	Nbre d'emplois (NACE 732) au lieu de travail + taille des établissements	Acoss + Urssaf

Annexe 2 : bref historique de l'urbanisme réglementaire dans le domaine du commerce

La législation encadrant l'implantation du commerce a été renforcée à partir de la fin des années 1960. L'objectif des **lois « Royer » 1973 et « Raffarin » 1996** était de contrôler l'implantation des surfaces commerciales devenue parfois anarchique afin de préserver le petit commerce, tout en répondant aux besoins des consommateurs.

Ainsi, les commerces de plus de 300 m² (seuil fixé par la loi « Raffarin ») étaient soumis à une demande d'autorisation commerciale préalable à la délivrance de permis de construire. Une commission (CDEC⁵⁴) devait statuer sur les projets commerciaux des promoteurs immobiliers. Ces commissions devaient prendre en compte l'état de l'offre et de la demande dans la zone de chalandise concernée ainsi que les effets concurrentiels du projet.

Cependant en 2008, le Secrétaire d'État chargé de l'Industrie et de la Consommation, dressait plusieurs constats défavorables à la loi Raffarin : 87 % des zones de chalandises ne seraient pas concurrentielles en France, le seuil des 300 m² n'aurait pas permis d'arrêter la diminution du nombre de petits commerces, les produits vendus dans les grandes surfaces apparaissaient comme étant plus chers de 5 % comparativement au reste de l'Europe, etc.

Le 4 août 2008 a été votée la loi n°2008-776 dite de modernisation de l'économie (LME). L'objectif était de restaurer les conditions d'une concurrence plus efficace dans le secteur de la distribution et d'améliorer les mécanismes de contrôle et de régulation de la compétition commerciale. Afin de moderniser le droit de l'urbanisme commercial, cette loi a cherché à simplifier le régime des autorisations. Il a ainsi été décidé, entre autres, de relever le seuil des saisines à 1 000 m² pour les projets commerciaux⁵⁵ (contre 300 m² auparavant). Désormais, les CDAC⁵⁶ (ex CDEC) devront statuer sur les projets commerciaux au regard des mérites et inconvénients des projets en termes d'aménagement du territoire et de développement durable. Des difficultés dans la mise en œuvre de la LME sont soulignées par certains acteurs (notamment sur la complexité des critères d'appréciation soumis aux CDAC).

Face à un bilan de l'urbanisme commercial mitigé, **les lois « SRU » (2000), « LME » (2008) et « Grenelle 2 » (2010)** ont contribué à sortir l'urbanisme commercial du cadre du droit du commerce et de la concurrence pour le faire entrer dans le cadre de l'urbanisme (compatibilité d'un projet commercial avec les SCOT,⁵⁷ création des documents d'aménagement commercial⁵⁸ (DAC), délimitation des zones d'aménagement commercial, etc.). Le rapport Charié « Avec le commerce, mieux vivre ensemble » rédigé en 2009, à la demande du premier ministre, préconisait l'intégration de la législation de l'aménagement commercial dans le droit commun de l'urbanisme et une régulation s'effectuant par les documents d'urbanisme, engendrant ainsi la fin des CDAC.

Annoncée depuis la LME, la réforme de la législation relative à l'aménagement commercial a été opérée par **la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises**. Cette loi intègre l'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) au permis de construire : le permis de construire ne peut dorénavant être délivré que si la CDAC, ou la CNAC, ont émis un avis favorable. La loi précise également les critères d'appréciation des projets pris en considération par la commission en matière d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs (Article L. 752-6 du code de commerce). Les documents d'aménagement commercial (DAC) détermineront les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable. Les CDAC devront informer la CNAC des projets portant sur la réalisation de plus de 20 000 m² de surface de vente. Cette dernière pourra s'auto-saisir de ces projets. Par ailleurs, la CNAC se voit confier la mission d'observation de l'aménagement commercial.

54 CDEC : « commission départementale d'équipement commercial ». La CDEC était chargée d'étudier les demandes d'autorisation d'ouverture de grandes surfaces dans le cadre de la Loi Raffarin, elle était composée d'élus locaux, de représentants consulaires et d'un représentant des associations de consommateur.

55 Il s'agit finalement d'un retour au seuil de la loi Royer que Luc Chatel jugeait déjà « très protectrice ».

56 CDAC : « commission départementale d'aménagement commercial ». Les CDAC ont remplacé le 1 janvier 2009 les anciennes CDEC et ont pour mission de statuer sur les demandes d'autorisation d'ouverture d'exploitations commerciales de 1 000 m² ou plus. Les CDAC se prononcent également pour des extensions, des réouvertures ou des changements de secteur d'activité.

57 Le SCoT (schéma de cohérence territoriale) est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

58 Créés par la loi de modernisation de l'économie (LME) du 4 août 2008, les documents d'aménagement commercial (DAC) visaient à permettre une meilleure prise en compte de la question commerciale dans les Schémas de cohérence territoriale (SCOT).

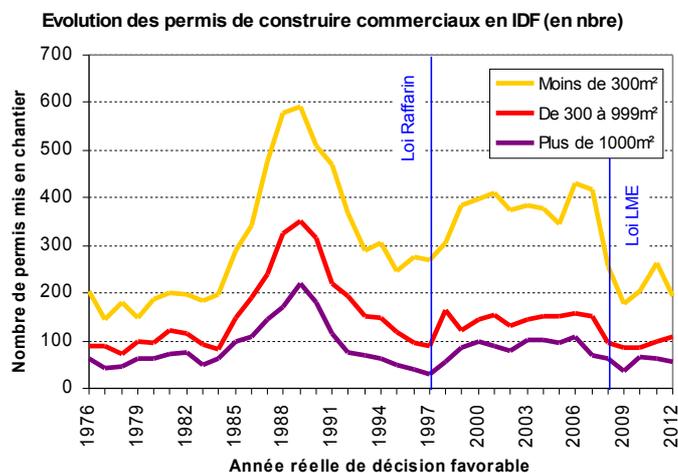
Annexe 3 : historique de la législation encadrant l'urbanisme commercial⁵⁹

Intitulé de la loi	Principales mesures
Loi n°69-1263 du 31 décembre 1969	Mise en place d'une procédure d'examen préalable à la délivrance des permis de construire pour les commerces de plus de 3 000 m ² de surface de vente par les commissions départementales d'urbanisme commercial (CDUC). Le texte crée également la commission nationale d'urbanisme commercial (CNUC).
Loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 dite loi « Royer »	La loi abaisse à 1 500 m ² le seuil des surfaces de vente soumises à autorisation dans les villes de plus de 40 000 habitants et à 1 000 m ² dans les communes plus petites. Les CDUC ont désormais un pouvoir de décision et non plus seulement un rôle consultatif.
Loi n°90-1260 du 31 décembre 1990 dite loi « Doublin »	Loi sans effet de seuil mais introduit la notion « d'ensemble commercial ».
Loi n°96-603 du 5 juillet 1996 dite loi « Raffarin »	La loi modifie la loi « Royer » en abaissant notamment le seuil de passage en CDEC à un seuil unique de 300 m ² de surface de vente et en obligeant à soumettre tout projet de plus de 6 000 m ² de surface de vente à la procédure de l'enquête publique, préalablement au passage en CDEC. Expérimentation des schémas de développement commercial (SDC).
Loi n°2000-1208 de solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000, dite loi « SRU »	Les SDC sont inclus aux schémas de cohérence territoriale (SCOT), élaborés par l'État et les collectivités au niveau départemental, en remplacement des SDAU. Les autorisations d'exploitation commerciale et les schémas de développement commercial doivent être rendus compatibles avec les SCOT.
Loi n°2008-776 de modernisation de l'économie du 4 août 2008 dite loi « LME »	Loi relevant le seuil des demandes d'autorisation à 1 000 m ² . Elle recompose les commissions qui, changeant d'appellation, deviennent les CDAC (Commission départementale d'aménagement commercial). Les critères d'appréciation des projets se font au regard de l'aménagement du territoire et du développement durable. Elle ouvre la possibilité aux SCOT d'intégrer un DAC (Document d'aménagement commercial).
Rapport du député Jean-Paul Charié « Avec le commerce, mieux vivre ensemble » de 2009	Il propose d'intégrer l'urbanisme commercial dans l'urbanisme général et suggère la suppression des autorisations préalables des CDAC. Le DAC deviendrait le document de référence pour le commerce, l'analyse des implantations en fonction de leur surface (m ² de vente) céderait le pas à un examen du niveau d'envergure des activités commerciales.
Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi « ENE » ou « Grenelle 2 »	Elle systématise l'intégration d'un volet commerce dans les SCOT avec l'élaboration désormais obligatoire d'un document d'aménagement commercial (DAC).
La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, publiée au Journal officiel du 26 mars 2014 dite loi « ALUR »	Suppression des DAC et des zones d'aménagement commercial (ZACom) (modification de l'article L. 122-1-9 C.urb relatif au ScoT). Le DAC est remplacé par les orientations relatives à l'équipement commercial du document d'orientation et d'objectif (DOO) du SCOT. Durcissement des règles sur l'emprise au sol des stationnements annexes d'un commerce (modification de l'article L. 111-6-1 code urbanisme au 1er janvier 2016). Soumission des drives à CDAC (C. com. Art. L.752-1 et L. 752-3). Obligation de démantèlement en fin d'exploitation.
Loi n° 2014-62 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises	La loi réforme la législation relative à l'aménagement commercial : fusion des procédures de permis de construire et d'autorisation d'exploitation commerciale. Réintégration d'un DAC (facultatif dans le DOO) : détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux. Auto-saisine de la CNAC pour les projets supérieurs à 20 000 m ² . Modification de la composition des CDAC et CNAC. Précision des critères d'appréciation des projets pris en considération par la commission (Article L. 752-6 du code de commerce). La CNAC se voit confier la mission d'observation de l'aménagement commercial.

59 Certains éléments des paragraphes ci-dessous sont directement issus du rapport « Urbanisme commercial – une implication croissante des communautés mais un cadre juridique à repenser », AdCF, juillet 2012

Annexe 4 : impact de la législation commerciale sur les mises en chantier de locaux commerciaux

La législation commerciale influe le niveau des mises en chantier : une analyse par seuils de surface a été effectuée. Sont ainsi distingués les permis de plus de 1 000 m² (seuil de la loi LME) et ceux inférieurs à 300 m² (seuil loi Raffarin).



Source : DRIEA, Sit@del2 en date réelle – Série des mises en chantier

En nombre, les 3 types de permis semblent suivre les mêmes tendances jusqu'en 1997 (même si en proportion, les permis de moins de 300 m² sont plus nombreux) : stabilité de 1976 à 1984, hausse du nombre de permis mis en chantier entre 1984 et 1989 (période de pleine croissance), puis baisse de 1990 à 1997.

À partir de 1997, les permis de moins de 300 m² se distinguent : ils augmentent de manière relativement significative comparativement aux permis supérieurs à 300 m² qui connaissent une relative stabilité de 1997 à 2008.

Les permis de moins de 300 m² connaissent donc un rebond à partir de 1997 (année de la loi Raffarin), et diminuent fortement en 2008 (année de la LME, mais aussi de la crise économique).

En m² construits (série des mises en chantier)

	De 1976 à 1983	De 1984 à 1996	De 1997 à 2007	De 2008 à 2012	Total
Paris	146 553	807 218	287 439	100 746	1 341 956
Hauts de Seine	249 147	566 304	447 492	198 392	1 461 335
Seine St Denis	388 429	725 983	428 760	329 674	1 872 846
Val de Marne	347 410	835 013	550 515	112 381	1 845 319
Petite couronne	984 986	2 127 300	1 426 767	640 447	5 179 500
Seine et Marne	266 840	1 134 278	1 309 908	488 267	3 199 293
Yvelines	190 664	925 550	692 434	261 907	2 070 555
Essonne	284 808	790 437	614 209	170 091	1 859 545
Val d'Oise	275 467	778 514	623 691	199 017	1 876 689
Grande couronne	1 017 779	3 628 779	3 240 242	1 119 282	9 006 082
TOTAL Ile-de-France	2 149 318	6 563 297	4 954 448	1 860 475	15 527 538

Source : Sit@del2, DRIEA, série des mises en chantier

Annexe 5 : construction de locaux commerciaux entre 1976 et 2012

Locaux commerciaux mis en chantier (Shon en m²)

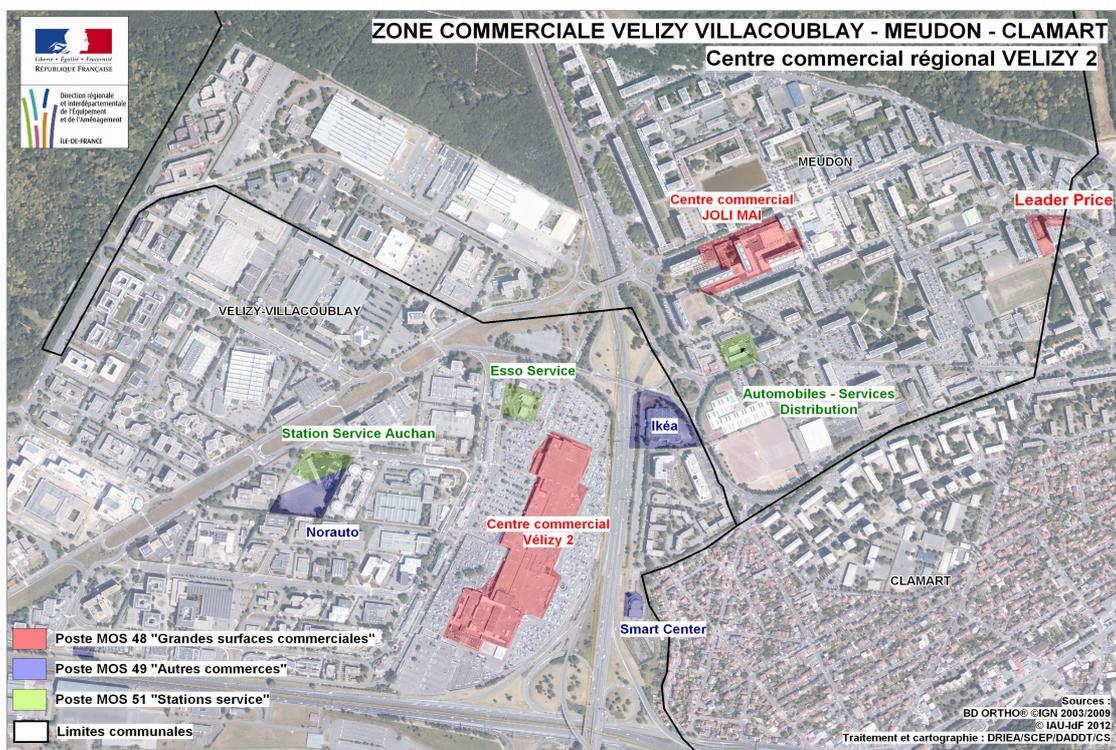
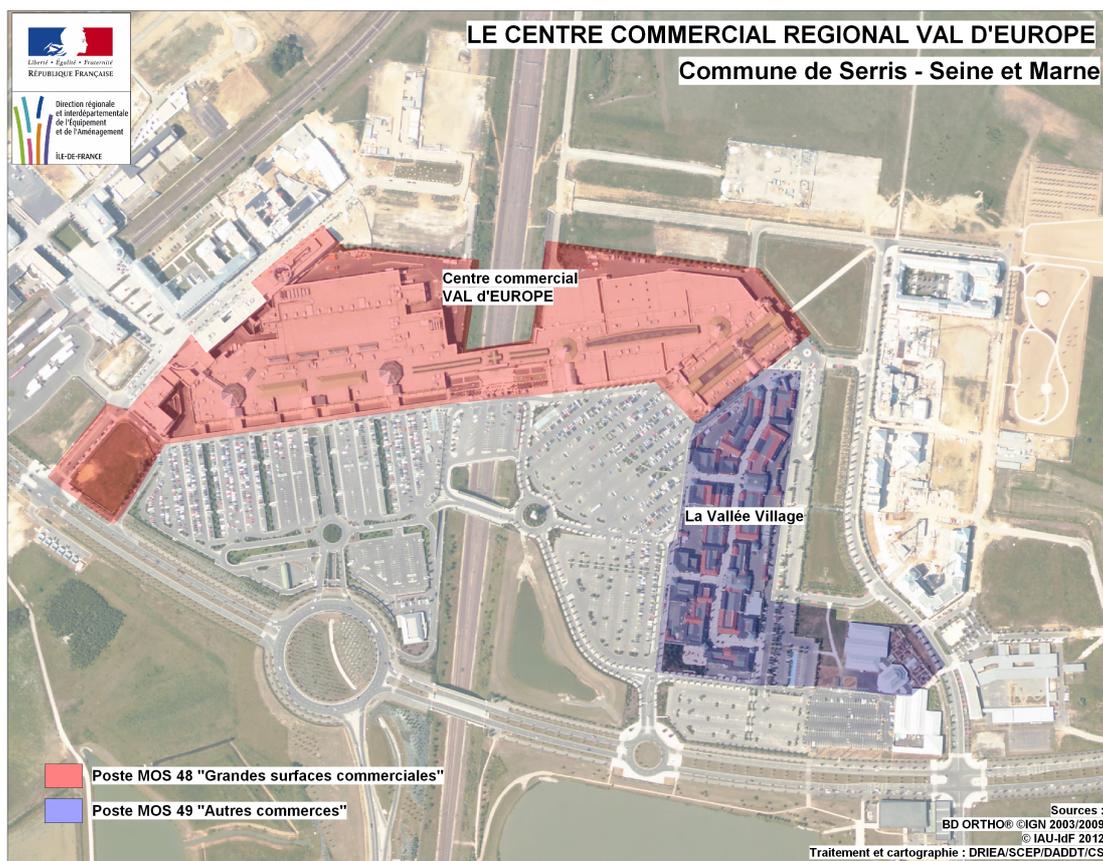
Année réelle de décision favorable	Paris	Petite couronne	Grande couronne	TOTAL IDF
1976	28 987	146 767	127 021	302 775
1977	11 162	84 563	95 172	190 897
1978	14 972	99 404	88 814	203 190
1979	21 688	138 363	146 972	307 023
1980	25 741	212 125	141 520	379 386
1981	24 037	117 145	143 242	284 424
1982	8 089	116 260	162 428	286 777
1983	11 877	70 359	112 610	194 846
1984	10 488	195 921	236 205	442 614
1985	51 675	136 747	219 689	408 111
1986	35 283	126 078	287 499	448 860
1987	45 710	281 034	406 161	732 905
1988	51 020	290 411	473 139	814 570
1989	68 363	221 856	561 580	851 799
1990	184 108	198 813	437 548	820 469
1991	75 126	145 041	272 169	492 336
1992	60 825	178 923	176 924	416 672
1993	67 745	76 112	159 087	302 944
1994	66 993	96 016	198 588	361 597
1995	43 665	113 912	114 375	271 952
1996	46 217	66 436	85 815	198 468
1997	8 865	94 234	160 497	263 596
1998	22 556	146 236	245 781	414 573
1999	47 771	126 393	233 365	407 529
2000	40 849	112 746	305 257	458 852
2001	17 893	98 879	389 829	506 601
2002	26 321	149 487	307 806	483 614
2003	11 594	170 896	331 677	514 167
2004	10 742	205 278	304 949	520 969
2005	18 196	102 604	306 102	426 902
2006	63 563	129 691	430 338	623 592
2007	19 089	90 323	224 641	334 053
2008	34 138	129 469	334 656	498 263
2009	18 445	121 376	89 830	229 651
2010	2 991	174 631	346 620	524 242
2011	21 118	106 591	161 248	288 957
2012	24 054	108 380	186 928	319 362
Total	1 347 604	5 211 318	9 057 992	15 616 914

Source : Sit@de2,DRIEA

Annexe 6 : regroupement des postes MOS

Forêts	Activités	Transports
1 Bois ou forêts	37 Production d'eau	73 Emprises de transport ferré
2 Coupes ou clairières en forêts	38 Assainissement	74 Voies de plus de 25 m d'emprise
3 Peupleraies	39 Electricité	75 Parkings de surface
Milieux semi-naturels	40 Gaz	76 Parkings en étages
4 Espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée	41 Pétrole	77 Gares routières, dépôts de bus
5 Berges	42 Infrastructures autres	78 Installations aéroportuaires
Espaces agricoles	43 Activités en tissu urbain mixte	Carrières, décharges et chantiers
6 Terres labourées	44 Grandes emprises industrielles	79 Extraction de matériaux
7 Prairies	45 Zones d'activités économiques	80 Décharges
8 Vergers, pépinières	46 Entreposage à l'air libre	81 Chantiers
9 Maraîchage, horticulture	47 Entrepôts logistiques	
10 Cultures intensives sous serres	48 Grandes surfaces commerciales	
Eau	49 Autres commerces	
11 Eau fermée (étangs, lacs...)	50 Grands magasins	
12 Cours d'eau	51 Stations-service	
Espaces ouverts artificialisés	52 Bureaux	
13 Parcs ou jardins	Équipements	
14 Jardins familiaux	53 Installations sportives couvertes	
15 Jardins de l'habitat individuel	54 Centres équestres	
16 Jardins de l'habitat rural	55 Piscines couvertes	
17 Jardins de l'habitat continu bas	56 Piscines en plein air	
18 Terrains de sport en plein air	57 Autodromes	
19 Tennis découverts	58 Enseignement de premier degré	
20 Baignades	59 Enseignement secondaire	
21 Parcs d'évolution d'équipements sportifs	60 Enseignement supérieur	
22 Golfs	61 Enseignement autre	
23 Hippodromes	62 Hôpitaux, cliniques	
24 Camping, caravaning	63 Autres équipements de santé	
25 Parcs liés aux activités de loisirs sauf parcs de châteaux	64 Grands centres de congrès et d'exposition	
26 Cimetières	65 Équipements culturels et de loisirs	
27 Surfaces engazonnées avec ou sans arbustes	66 Sièges d'administrations territoriales	
28 Terrains vacants	67 Équipements de missions de sécurité civile	
Habitat individuel	68 Équipements d'accès au public limité	
29 Habitat individuel	69 Mairies	
30 Ensembles d'habitat individuel identique	70 Marchés permanents	
31 Habitat rural	71 Lieux de culte	
Habitat collectif	72 Autres équipements de proximité	
32 Habitat continu bas		
33 Habitat collectif continu haut		
34 Habitat collectif discontinu		
35 Prisons		
36 Habitat autre		

Annexe 7 : rapprochement de la base de données MOS avec la réalité terrain



Annexe 8 : évolution des emprises classées « commerce » dans le MOS entre 1987 et 2012

Solde des emprises apparues – disparues entre 1987 et 2012 (Surface en hA)

	Grandes surfaces commerciales	Autres commerces	Grands Magasins	Stations service	Total
Paris	6,51	2,20	-0,27	0,67	9,11
Hauts de Seine	10,91	9,38	-1,03	1,12	20,38
Seine St Denis	36,83	26,86	1,37	-0,38	64,68
Val de Marne	29,67	17,04	0,80	0,42	47,93
Petite couronne	77,42	53,28	1,14	1,15	132,99
Seine et Marne	121,12	89,21	-0,43	14,00	223,90
Yvelines	66,34	41,61	1,38	3,13	112,46
Essonne	83,28	51,28	0,00	7,19	141,75
Val d'Oise	89,79	33,53	0,00	1,05	124,38
Grande couronne	360,53	215,64	0,95	25,36	602,48
Région Île-de-France	444,45	271,12	1,82	27,19	744,58

Source : Mos 2012, IAU Ile de France

Solde des emprises apparues – disparues entre 2003 et 2012 (Surface en hA)

	Grandes surfaces commerciales	Autres commerces	Grands Magasins	Stations service	Total
Paris	-2,57	1,48	0,00	0,07	-1,02
Hauts de Seine	-3,03	1,47	-0,89	1,97	-0,49
Seine Saint Denis	17,39	5,39	0,00	-0,96	21,82
Val de Marne	14,01	5,81	0,00	-0,56	19,27
Petite couronne	28,37	12,67	-0,89	0,45	40,60
Seine et Marne	59,34	11,77	0,00	3,16	74,27
Yvelines	42,42	11,85	0,00	0,52	54,79
Essonne	34,10	13,47	0,00	1,81	49,38
Val d'Oise	27,21	3,57	0,00	-0,85	29,94
Grande couronne	163,07	40,66	0,00	4,65	208,38
Total IDF	188,87	54,81	-0,89	5,17	247,96

Source : Mos 2012, IAU Ile de France

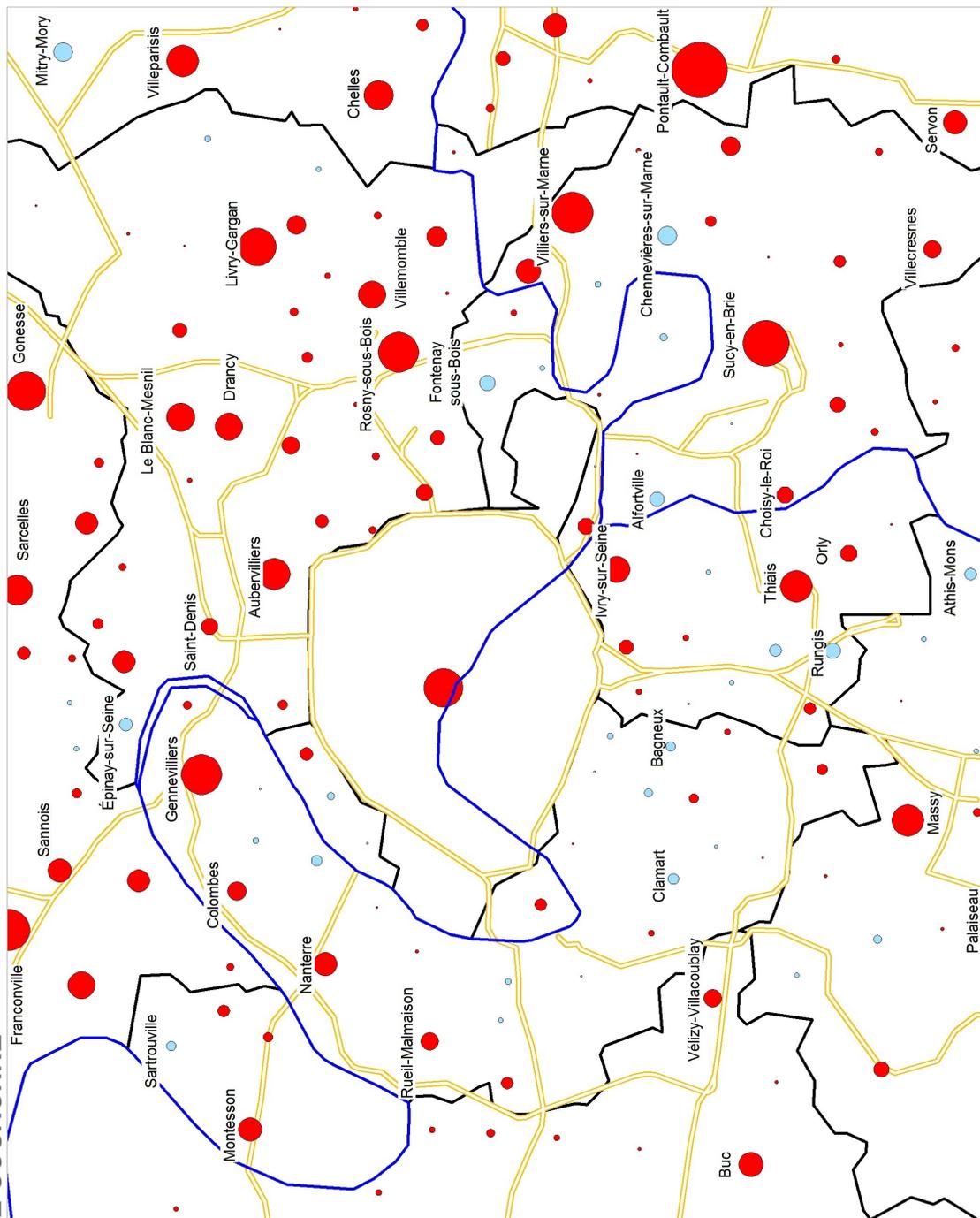
Ensemble des emprises classées « Commerce » dans le MOS (Surface en hA)

	1987	1990	1994	1999	2003	2008	2012
Paris	27,12	27,50	30,43	36,52	37,95	37,22	36,23
Petite couronne	296,41	320,34	350,55	377,48	396,92	417,51	429,40
Grande couronne	626,66	708,91	848,94	947,16	1 023,76	1 164,07	1 229,14
Total IDF	950,19	1 056,75	1 229,92	1 361,16	1 458,63	1 618,81	1 694,77

Source : Mos 2012, IAU Ile de France

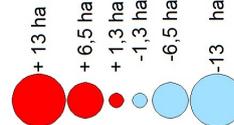
Annexe 9 : carte des emprises de commerce apparues / disparues à Paris et en Petite couronne

SOLDE DES EMPRISES APPARUES / DISPARUES SUR LA PÉRIODE 1987-2012 ZOOM SUR PARIS ET PETITE COURONNE



Solde régional : + 745 ha

Solde surfaces apparues / disparues
En hectares



— Autoroutes
— Réseau hydrographique

Sources : GéoFLA® ©IGN 2006 - Route500® ©IGN 2009 ©IAU-idF 2012
Traitement et cartographie : DRIEA/SCEP/DADDT/CS

Annexe 10 : nomenclature des dix sous-secteurs du commerce de détail

Commerces à prédominance alimentaire	
4711A	Commerce de détail de produits surgelés
4711B	Commerce d'alimentation générale
4711C	Supérettes
4711D	Supermarchés
4711E	Magasins multi-commerces
4711F	Hypermarchés

Petits commerces alimentaires de bouche	
4721Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
4722Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
4723Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
4724Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
4725Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
4726Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
4729Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé

Commerce de biens culturels et de loisirs	
4761Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
4762Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
4763Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
4764Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
4765Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé

Équipement de l'information et de la communication	
4741Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
4742Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
4743Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé

Équipement de la personne et de santé-beauté	
4751Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
4771Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
4772A	Commerce de détail de la chaussure
4772B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
4773Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
4774Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
4775Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
4778A	Commerces de détail d'optique

Équipement du foyer	
4752A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m ²)
4752B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m ² et plus)
4753Z	Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
4754Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
4759A	Commerce de détail de meubles
4759B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
4776Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
4777Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
4778B	Commerces de détail de charbons et combustibles
4778C	Autres commerces de détail spécialisés divers

Grands magasins	
4719A	Grands magasins

Autres commerces de détail sur éventaies et marchés	
4781Z	Commerce de détail alimentaire sur éventaies et marchés
4782Z	Commerce de détail de textiles, d'habillement et de chaussures sur éventaies et marchés
4789Z	Autres commerces de détail sur éventaies et marchés

Vente à distance	
4791A	Vente à distance sur catalogue général
4791B	Vente à distance sur catalogue spécialisé
4799A	Vente à domicile
4799B	Vente par automates et autres commerces de détail hors magasin, éventaies ou marchés n.c.a.

Autres commerces de détail	
4719B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
4730Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
4779Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin

Annexe 11 : emplois salariés dans le commerce de détail entre 1993 et 2012

Emplois dans le commerce de détail

	Paris	Petite couronne	Grande couronne	Total IDF
1993	103 438	81 380	97 911	282 729
1994	104 794	84 653	101 120	290 567
1995	98 503	85 260	102 892	286 655
1996	97 193	85 354	103 106	285 653
1997	97 292	85 278	106 603	289 173
1998	99 239	87 395	108 596	295 230
1999	104 309	90 052	111 985	306 346
2000	104 253	91 510	116 482	312 245
2001	106 045	98 278	123 651	327 974
2002	105 573	94 749	124 553	324 875
2003	104 292	95 377	128 460	328 129
2004	103 228	96 320	123 814	323 362
2005	104 319	94 130	125 508	323 957
2006	105 145	98 105	129 283	332 533
2007	107 095	100 248	132 416	339 759
2008	108 808	101 680	130 957	341 445
2009	108 980	100 340	126 922	336 242
2010	114 159	99 898	127 879	341 936
2011	115 165	101 879	129 533	346 577
2012	116 090	102 807	129 254	348 151

Source : Unédic – Acooss, Champ : emploi salarié privé

Évolution des effectifs dans les sous-secteurs du commerce de détail en Ile-de-France

	Effectifs 1993	Effectifs 2010	Taux de croissance annuel moyen	Effectifs 2008	Effectifs 2012	Taux de croissance annuel moyen
Commerces à prédominance alimentaire	71 881	100 235	39,45%	99 256	103 916	4,69%
Petits commerces alimentaires de bouche	19 667	18 059	-8,18%	16 962	19 629	15,72%
Commerce de biens culturels et de loisirs	20 559	17 924	-12,82%	18 318	16 991	-7,24%
Équipement de l'information et de la communication	3 520	10 024	184,77%	5 522	6 404	15,97%
Équipement de la personne	74 121	95 540	28,90%	96 964	104 278	7,54%
Équipement du foyer	52 079	65 071	24,95%	65 517	63 042	-3,78%
Grands magasins	17 179	9 804	-42,93%	6 430	7 225	12,36%
Autres commerces de détail sur éventaires et marchés	6 062	5 920	-2,34%	5 858	5 664	-3,31%
Vente à distance	4 491	10 433	132,31%	10 156	12 364	21,74%
Autres commerces de détail	13 170	8 926	-32,22%	9 391	8 638	-8,02%
Total	282 729	341 936	20,94%	334 374	348 151	4,12%

Source : UNEDIC – ACOSS, Champ : emploi salarié privé

Annexe 12 : évolution 1993-2010 des sous-secteurs du commerce de détail

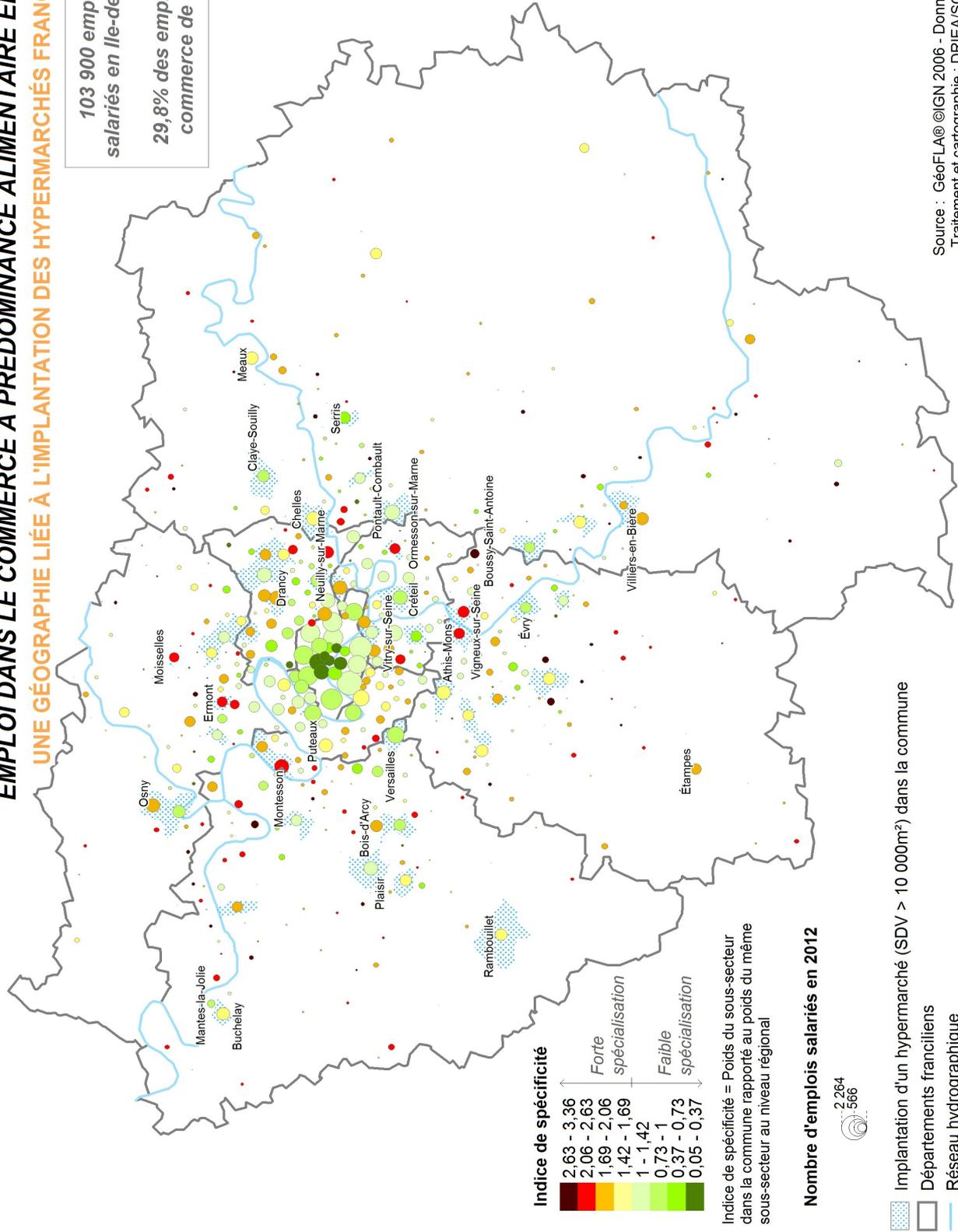
Sous-secteur	Exemples d'enseignes	Effectifs salariés en 2010	Taux de croissance annuel moyen 93-10	Commentaires sur l'évolution observée
Commerce à prédominance alimentaire	Carrefour, Leclerc, Auchan, Atac, Intermarché	100 235	2,30%	La hausse des emplois est particulièrement vive sur la période 1997 et 2001.
Petits commerces alimentaires de bouche	Boucherie des halles, Espace Primeurs, Novoviande	18 059	-0,8 %	Néanmoins, les emplois augmentent depuis 2000 (+5 % entre 2000 et 2005).
Commerces de biens culturels et de loisirs	Décathlon, Go Sport, Fnac, Cultura, Plein Ciel, Relay	17 924	-0,2 %	Cette baisse peut-être en partie reliée éventuellement au développement du e-commerce, mais également au développement de la vente de biens culturels et de loisirs dans certains commerces à prédominance alimentaire (hypermarchés, exemple : Espace Culturel Leclerc).
Commerces de l'équipement de l'information et de la communication	Surcouf, Espace SFR, Bouygues, Gifi, Planet Saturn, Boulanger	10 024	+6,1 %	Même si les effectifs sont assez réduits (3 % du commerce de détail), ils ont été multipliés par 2,9 entre 1993 et 2010, avec une croissance particulièrement forte entre 2006 et 2010 (+83 %);
Commerces de l'équipement de la personne	Zara, H&M, Celio, Armand Thierry, Jennifer, Mango, Naf Naf	95 540	+1,7 %	
Commerces de l'équipement du foyer	Leroy Merlin, Castorama, Lapeyre, Bricorama, Monsieur Bricolage	65 071	+1,4 %	
Grands magasins	Galerias Lafayette, Printemps, BHV	9 804	-4,2 %	Certains grands magasins ont fermé sur la période étudiée : – fermeture des magasins BHV à Créteil Soleil et à Paris (Avenue de Flandres) en 2008, fermeture du BHV à Villeneuve-la-Garenne (Hauts-de-Seine) en 2005; – fermeture de la Samaritaine à Paris en 2005; – fermeture des 18 magasins Marks & Spencer en France en 2001.
Autres commerces de détail sur éventaies et marchés	Thiriet, les Quatre Saisons, Primeurs	5 920	-0,02 %	
Vente à distance	Ventes privées.com, Rue du commerce, Avon	10 433	+4,9 %	Les effectifs sont réduits (3 % du commerce de détail) mais ont plus que doublé depuis 1993, malgré une baisse à souligner entre 2001 et 2005, en lien probablement avec la crise du début des années 2000.
Autres commerces de détail	Cette catégorie contient des sous-secteurs trop diversifiés pour pouvoir en citer quelques-uns	8 926	-2,8 %	Ce sous-secteur concerne essentiellement les carburants. On peut supposer que l'automatisation des stations-service (paiement en carte bleue directement à la pompe) puisse expliquer cette forte baisse du nombre d'emplois entre 1993 et 2010.

Source : Unédic – Champ : emploi salarié

Annexe 13 : géographie de l'emploi du commerce à prédominance alimentaire

EMPLOI DANS LE COMMERCE À PRÉDOMINANCE ALIMENTAIRE EN 2012
UNE GÉOGRAPHIE LIÉE À L'IMPLANTATION DES HYPERMARCHÉS FRANCILIENS

103 900 emplois
 salariés en Ile-de-France
 29,8% des emplois du
 commerce de détail



Source : GéoFLA®@IGN 2006 - Données Accoss 2012
 Traitement et cartographie : DRIEA/SCEP/DADDT/CS

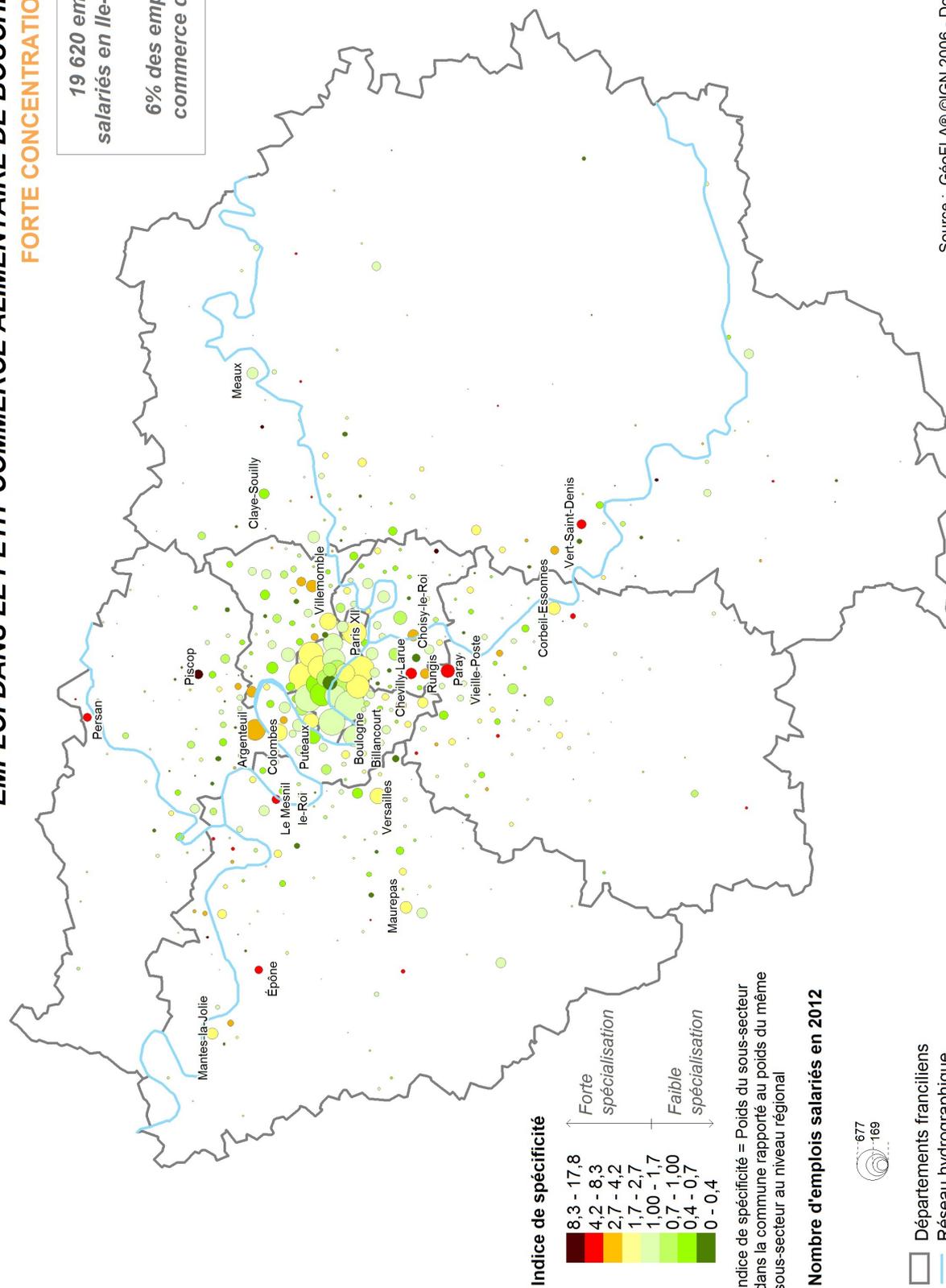
Annexe 14 : géographie de l'emploi du petit commerce

EMPLOI DANS LE PETIT COMMERCE ALIMENTAIRE DE BOUCHE EN 2012

FORTE CONCENTRATION À PARIS

19 620 emplois
salariés en Ile-de-France

6% des emplois du
commerce de détail

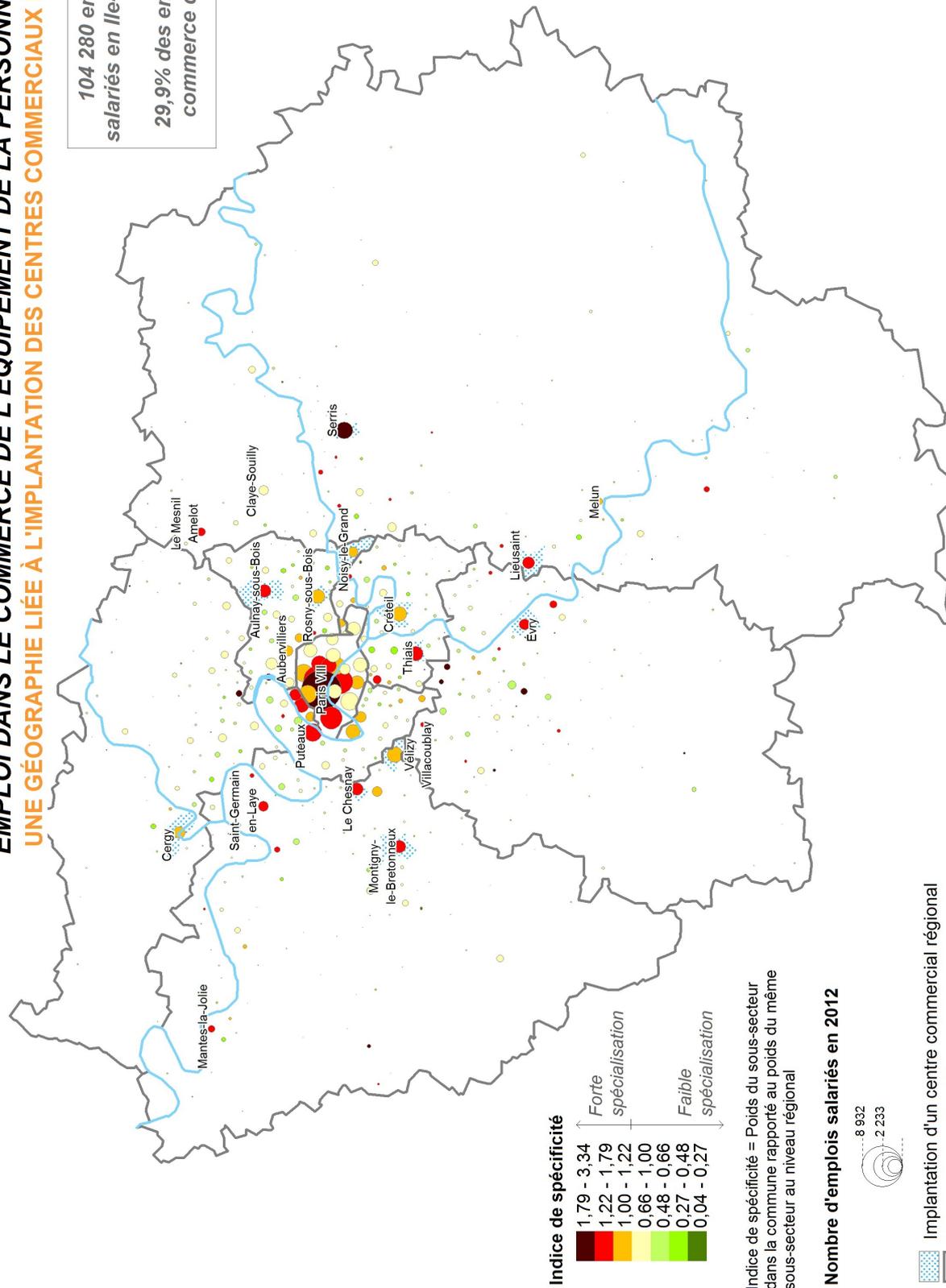


Source : GéoFLA®/IGN 2006 - Données AcoSS 2012
 Traitement et cartographie : DRIEA/SCEP/DADDT/CS

Annexe 15 : géographie de l'emploi du commerce de l'équipement de la personne

EMPLOI DANS LE COMMERCE DE L'ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE EN 2012
UNE GÉOGRAPHIE LIÉE À L'IMPLANTATION DES CENTRES COMMERCIAUX RÉGIONAUX

104 280 emplois
 salariés en Ile-de-France
 29,9% des emplois du
 commerce de détail



Indice de spécificité

1,79 - 3,34	← Forte spécialisation
1,22 - 1,79	
1,00 - 1,22	→ Faible spécialisation
0,66 - 1,00	
0,48 - 0,66	
0,27 - 0,48	
0,04 - 0,27	

Indice de spécificité = Poids du sous-secteur dans la commune rapporté au poids du même sous-secteur au niveau régional

Nombre d'emplois salariés en 2012

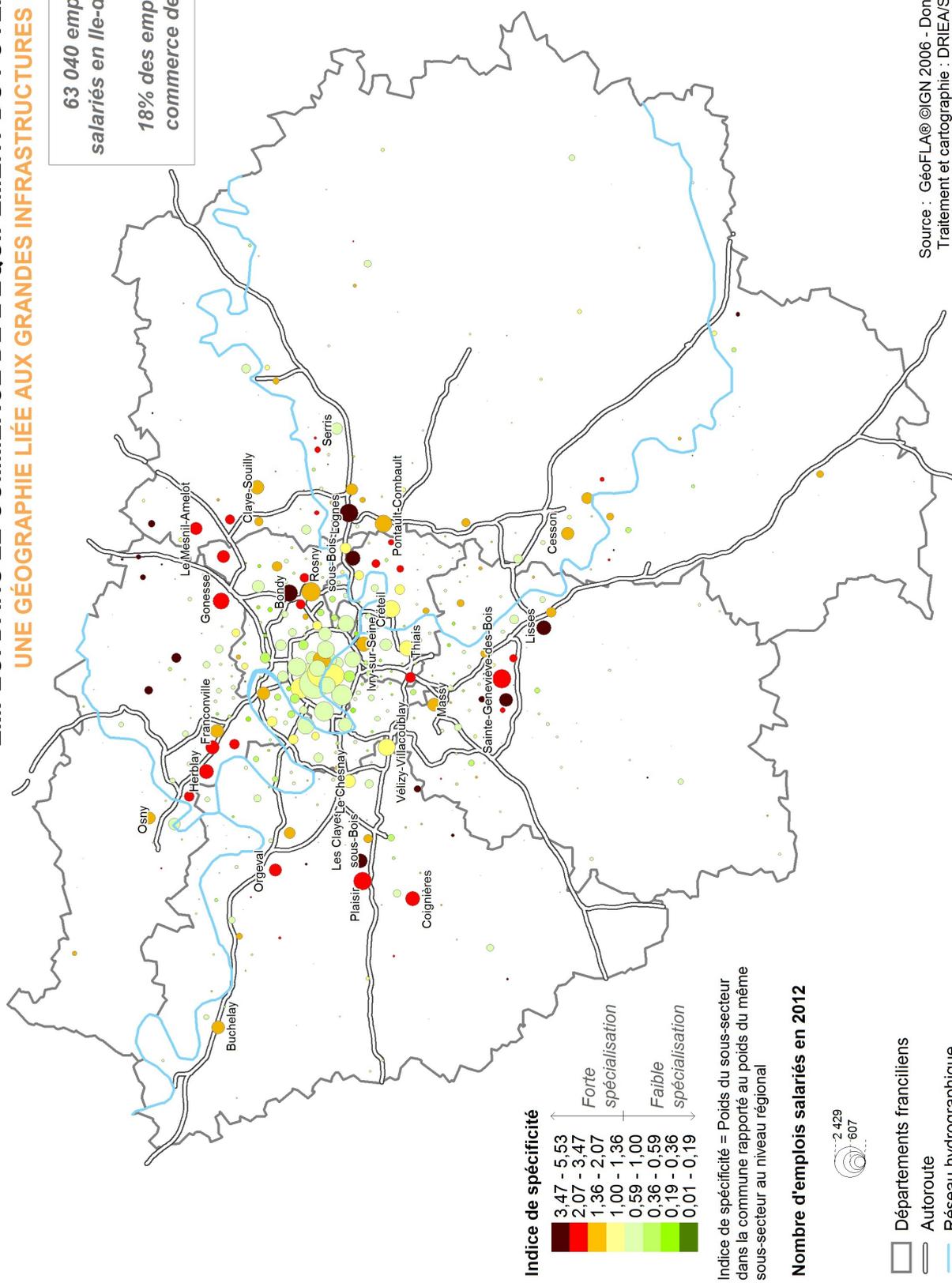


- Implantation d'un centre commercial régional
- Départements franciliens
- Réseau hydrographique

Source : GéoFLA@IGN 2006 - Données Acoss 2012
 Traitement et cartographie : DRIEA/SCEP/DADDT/CS

EMPLOI DANS LE COMMERCE DE L'ÉQUIPEMENT DU FOYER EN 2012
UNE GÉOGRAPHIE LIÉE AUX GRANDES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

63 040 emplois
 salariés en Ile-de-France
 18% des emplois du
 commerce de détail



Indice de spécificité

3,47 - 5,53	Forte spécialisation
2,07 - 3,47	
1,36 - 2,07	Faible spécialisation
1,00 - 1,36	
0,59 - 1,00	
0,36 - 0,59	
0,19 - 0,36	
0,01 - 0,19	

Indice de spécificité = Poids du sous-secteur dans la commune rapporté au poids du même sous-secteur au niveau régional

Nombre d'emplois salariés en 2012

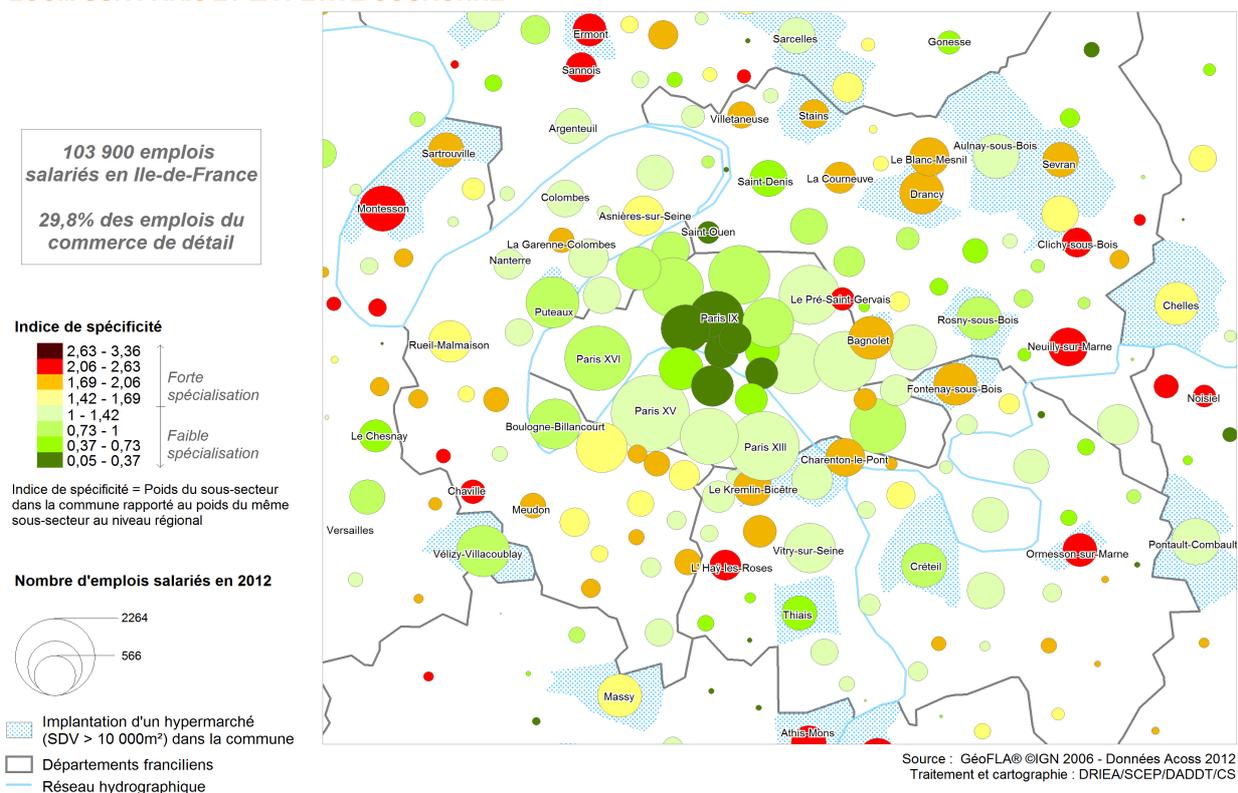


- Départements franciliens
- Autoroute
- Réseau hydrographique

Source : GéoFLA@IGN 2006 - Données Acoess 2012
 Traitement et cartographie : DRIEA/SCEP/DADDDT/CS

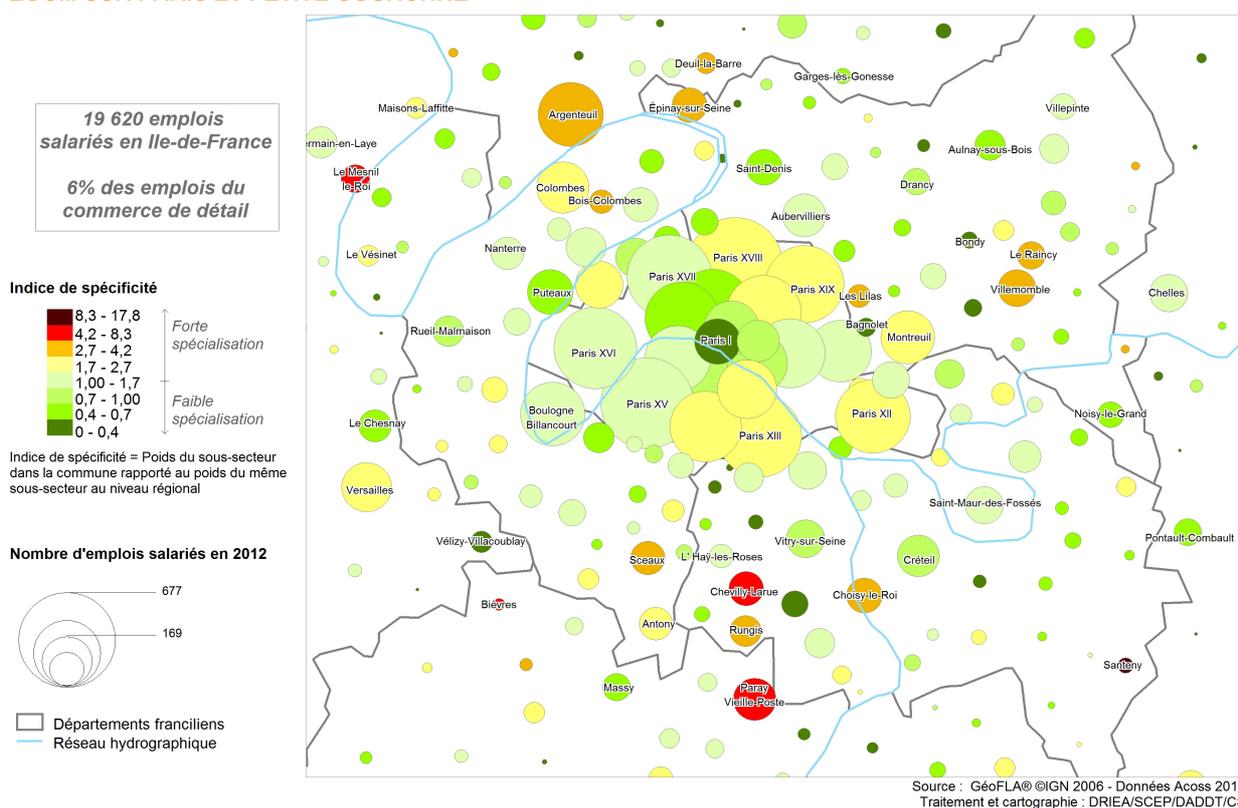
Annexe 17 : géographie de l'emploi du commerce à prédominance alimentaire – zoom

EMPLOI DANS LE COMMERCE À PRÉDOMINANCE ALIMENTAIRE EN 2012 ZOOM SUR PARIS ET LA PETITE COURONNE



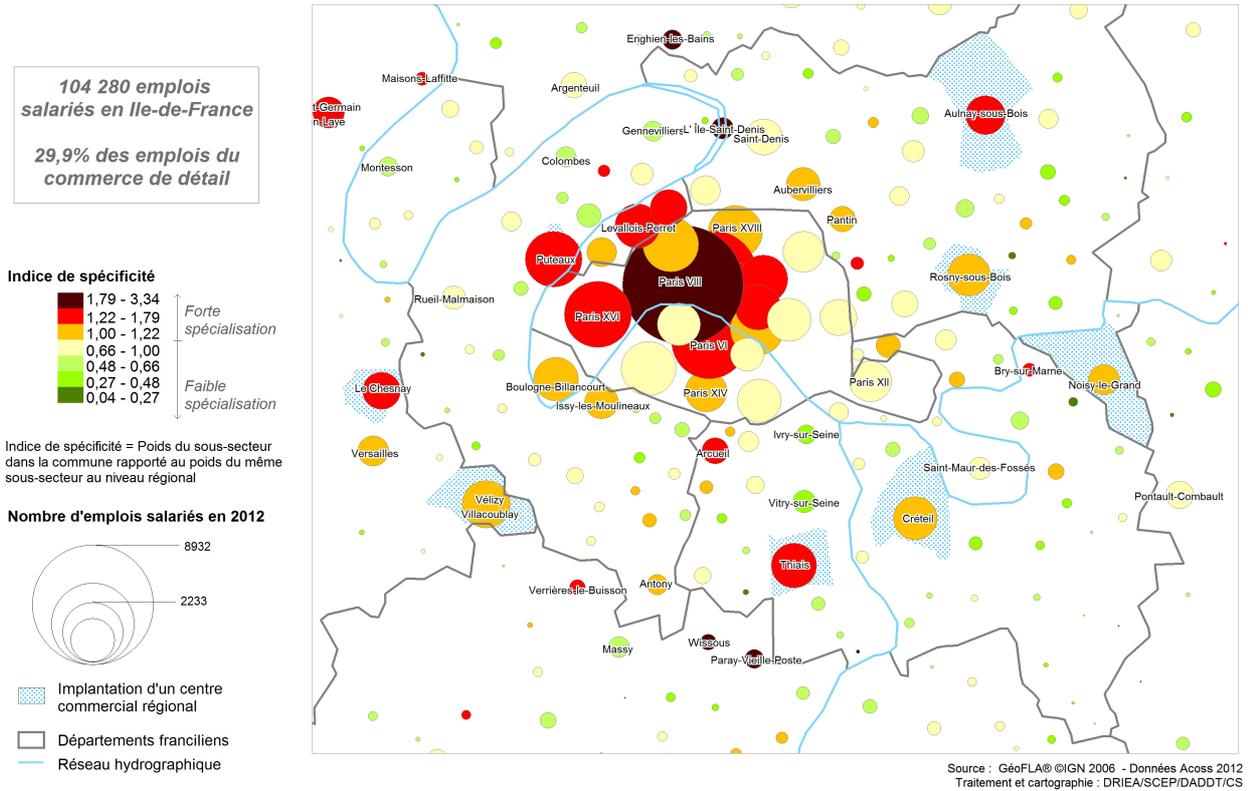
Annexe 18 : géographie de l'emploi du petit commerce – zoom

EMPLOI DANS LE PETIT COMMERCE ALIMENTAIRE DE BOUCHE EN 2012 ZOOM SUR PARIS ET PETITE COURONNE



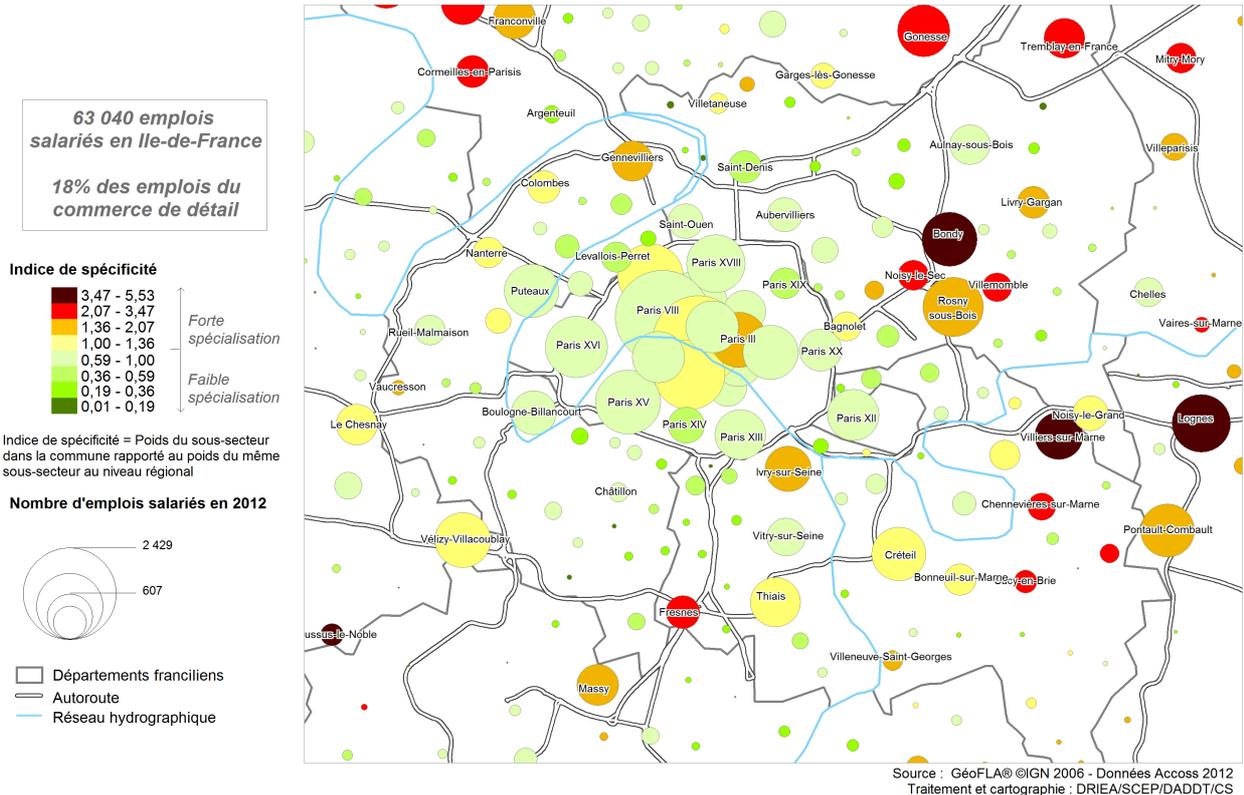
Annexe 19 : géographie de l'emploi de l'équipement de la personne – zoom

EMPLOI DANS LE COMMERCE DE L'ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE EN 2012 ZOOM SUR PARIS ET LA PETITE COURONNE

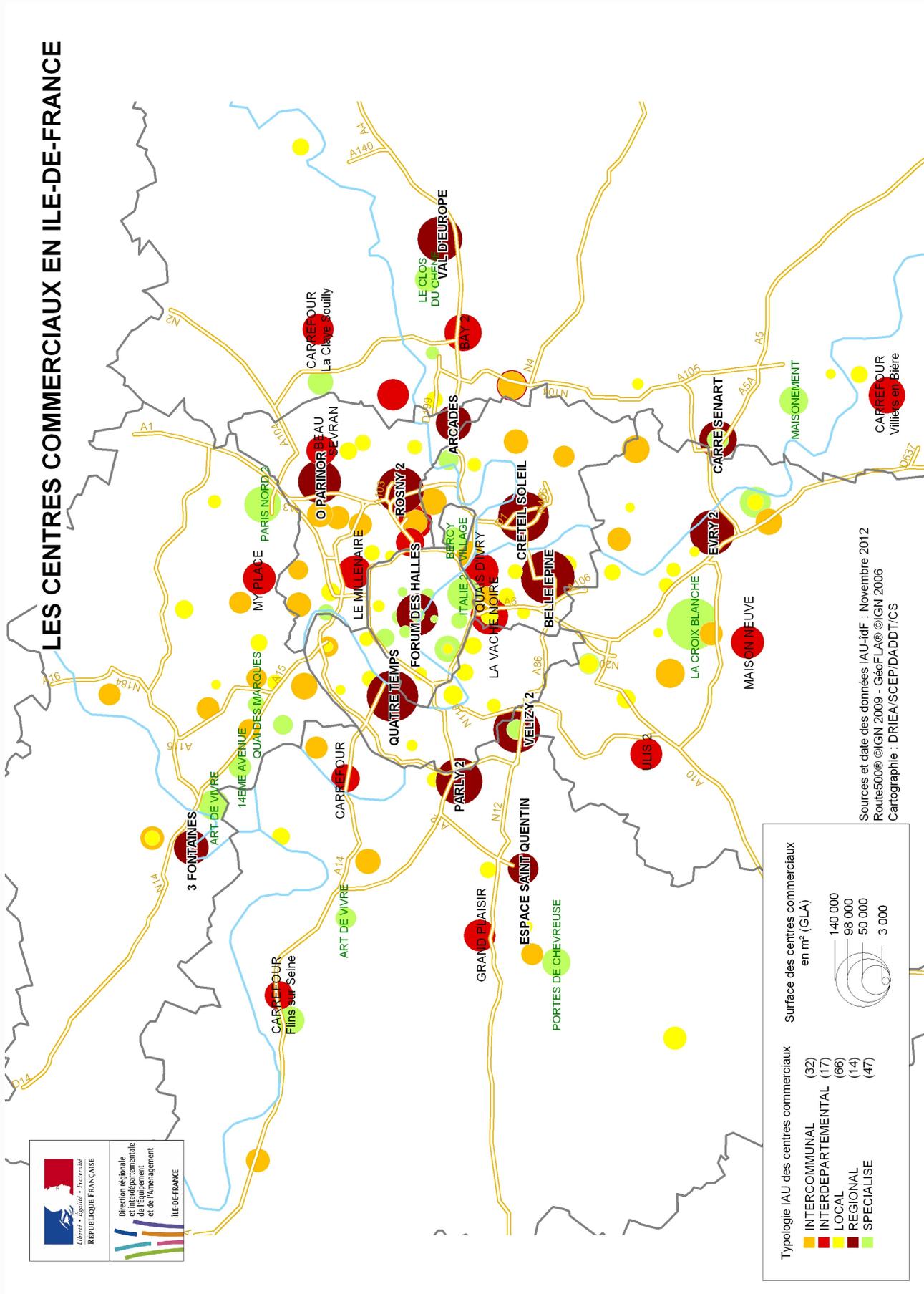


Annexe 20 : géographie de l'emploi de l'équipement du foyer – zoom

EMPLOI DANS LE COMMERCE DE L'ÉQUIPEMENT DU FOYER EN 2012 ZOOM SUR PARIS ET PETITE COURONNE



Annexe 21 : carte des centres commerciaux d'Île-de-France



Index des illustrations

Illustration 1: la construction de locaux commerciaux en Île-de-France.....	8
Illustration 2: la construction de locaux commerciaux entre 1975 et 1983.....	9
Illustration 3: la construction de locaux commerciaux entre 1984 et 1996.....	10
Illustration 4: la construction de locaux commerciaux entre 1997 et 2007.....	10
Illustration 5 : la construction de locaux commerciaux entre 2008 et 2012.....	11
Illustration 6: évolution du type de permis (en nombre et en surface).....	12
Illustration 7: locaux commerciaux mis en chantier en Île-de-France en 2012 (en nombre et en surface).....	13
Illustration 8: répartition des constructions de locaux commerciaux par couronne.....	13
Illustration 9: évolution du type d'opération par couronne.....	14
Illustration 10: les emprises commerciales en Île-de-France.....	18
Illustration 11: carte communale des emprises commerciales en 2012.....	19
Illustration 12: schéma explicatif de l'évolution des emprises commerciales entre 1987 et 2012.....	20
Illustration 13: les emprises commerciales en 1987 et en 2012 par couronne.....	21
Illustration 14: tableau de synthèse des principales évolutions par poste MOS.....	21
Illustration 15: graphique de l'évolution des emprises commerciales par couronne.....	22
Illustration 16: emprises apparues et disparues par département.....	22
Illustration 17: synthèse des résultats par couronne.....	23
Illustration 18: comparaison entre la consommation d'espace par le commerce et l'évolution démographique des couronnes.....	23
Illustration 19: les emprises commerciales entre 1987 et 2012.....	24
Illustration 20: les emprises commerciales entre 1990 et 1994.....	25
Illustration 21: exemples d'ouvertures d'hypermarchés entre 1990 et 1994.....	25
Illustration 22: les emprises commerciales entre 1994 et 2003.....	26
Illustration 23: les emprises commerciales entre 2003 et 2012.....	27
Illustration 24: exemples d'ouvertures d'enseignes spécialisées entre 2003 et 2012.....	27
Illustration 25: postes d'origine en 1987 des emprises devenues du commerce entre 1990 et 2012.....	28
Illustration 26: postes de destination des emprises de commerce disparues.....	29
Illustration 27: répartition de l'emploi salarié privé.....	32
Illustration 28 : emploi dans le commerce de détail par département en 2012.....	33
Illustration 29: tableau synthétique -- Période 1993-2010.....	34
Illustration 30: comparaison entre l'emploi dans le commerce de détail et la croissance démographique entre 1993 et 2010.....	35
Illustration 31: tableau synthétique -- Période 2008-2012.....	36
Illustration 32: comparaison entre l'emploi dans le commerce de détail et la croissance démographique entre 2008 et 2012.....	36
Illustration 33: nombre d'emplois salariés dans les secteurs du commerce de détail en 2012.....	37
Illustration 34: emplois dans le commerce de détail à Paris.....	38
Illustration 35: emplois dans le commerce de détail en petite couronne.....	39
Illustration 36: emplois dans le commerce de détail en grande couronne.....	40
Illustration 37: géographie de l'emploi dans le commerce à prédominance alimentaire.....	41
Illustration 38: géographie de l'emploi dans le petit commerce alimentaire de bouche.....	43
Illustration 39: géographie de l'emploi dans l'équipement de la personne.....	44
Illustration 40: géographie de l'emploi dans l'équipement du foyer.....	45
Illustration 41: les modèles du commerce – Tableau de synthèse.....	48

Glossaire des surfaces

SHON

« La surface hors œuvre nette (SHON) correspond à la surface hors œuvre brute, déduction faite des superficies de plancher hors œuvre dont la hauteur est inférieure à 1,80 m, non closes au rez-de-chaussée ou aménagées pour le stationnement des véhicules, des locaux techniques (en comble et sous-sol), des combles non accessibles du fait de la fragilité du plancher ou de l'encombrement de la charpente, des caves individuelles en sous-sol sans ouverture sur l'extérieur, des toitures-terrasses, balcons et loggias, des bâtiments affectés aux récoltes, animaux ou matériel agricole ainsi que des serres de production » (articles L112 et R112-2 du code de l'urbanisme).

La surface de vente

La surface de vente (SDV) s'entend des « espaces couverts ou non affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espaces affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espaces affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surface de vente de carburants) ». Source : INSEE

Surface GLA

La surface GLA « Gross Leasing Area » est définie comme la surface hors-œuvre nette du local (SHON) augmentée de la surface des auvents, des paliers extérieurs et des gaines techniques (source : Charte de l'expertise en évaluation immobilière).

Bibliographie

- « Modalités de développement du commerce – Situation et tendances en Île-de-France – Synthèse de l'étude » IAU Île-de-France, juillet 2015
- « Le paysage commercial du Grand Paris en pleine mutation », Enjeux Île-de-France n°173, CROCIS, mai 2015
- « Le grand commerce à Paris et en Île-de-France, les commerces de plus de 1 000 m², répartition territoriale et par domaine d'activité », APUR, Mairie de Paris, CCI Paris Île-de-France, juillet 2014
- « La progression du parc de commerces par le Mos », Carole Delaporte, Les cahiers de l'IAU Île-de-France n°169, juin 2014
- « Surproduction de surfaces commerciales, vers une bulle immobilière ? », IAU Île-de-France, Note rapide n°635, décembre 2013
- « Urbanisme commercial – une implication croissante des communautés mais un cadre juridique à repenser », AdCF, juillet 2012
- « Les enjeux métropolitains du commerce de l'agglomération de Paris » APUR, IAU Île-de-France, Mairie de Paris, juin 2012
- « L'immobilier commercial francilien à l'heure de la proximité » Enjeux Île-de-France n°142, CROCIS, novembre 2011
- « Le commerce est entré dans sa bulle », Pascal Madry, Études foncières n°151, mai-juin 2011
- « L'immobilier commercial francilien, entre renouvellement et mutations », Enjeux Île-de-France n°134, CROCIS, février 2011
- « 2009 : en pleine crise, la surproduction de surfaces commerciales s'aggrave », Note d'expert, PROCOS, janvier 2010
- « L'évolution et le devenir du parc de grandes surfaces commerciales en Île-de-France », Carole Delaporte, Cahiers de l'IAURIF n°145, IAU Île-de-France, septembre 2006
- « Les implantations commerciales et le schéma directeur de 1994 », note rapide sur le bilan du SDRIF n°334, IAU Île-de-France, mai 2003

**Direction régionale et interdépartementale
de l'Équipement et de l'Aménagement
d'Ile-de-France**

Service de la Connaissance des Études
et de la Prospective
21/23 rue Miollis
75732 Paris cedex 15
Tél. 01 40 61 80 80
Fax. 01 40 61 88 77

