

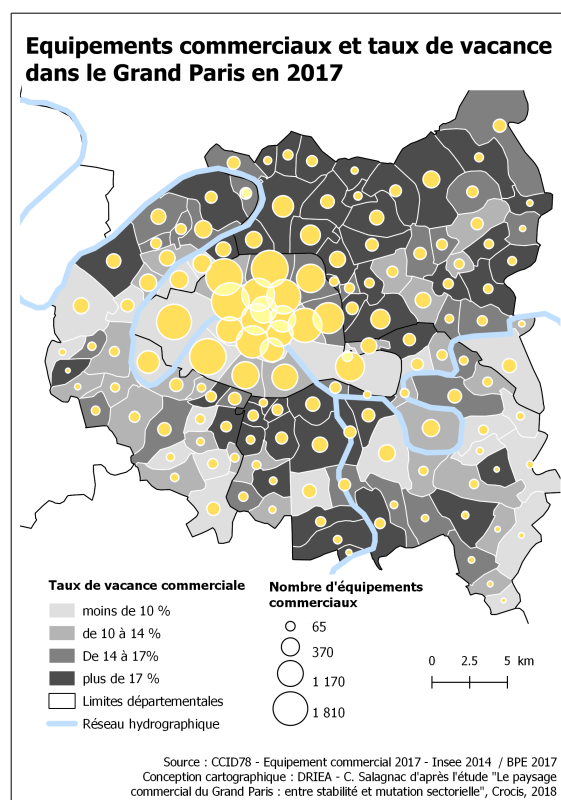
Fiche repère

Quels indicateurs liés à la vacance commerciale observée dans le Grand Paris ?

Dans son étude¹ publiée en 2018, le Crocis (*Centre d'observation économique régional de la CCI Paris Île-de-France*) a produit une carte de la vacance commerciale² observée à l'échelle communale sur le territoire du Grand Paris³. À l'échelle du Grand Paris, le taux de vacance s'élève à 13,1 % en 2017 et de forts contrastes territoriaux sont observés. En effet, **un tiers des communes du Grand Paris (34 %) enregistrent un taux de vacance commerciale supérieur à 17 %** alors que 20 % de ces communes recensent moins de 10 % de locaux vacants. En moyenne, alors que dans le Val-de-Marne et en Seine-Saint-Denis, près d'**une commune sur deux (48 %) enregistre un taux de vacance commerciale supérieur à 17 %**, on en comptabilise seulement un peu plus de une sur dix à Paris et dans les Hauts-de-Seine (11 %).

En 2016, le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) et l'Inspection générale des finances (IGF) ont mis en évidence, à partir d'une analyse multivariée des données, **les déterminants** (tissu économique, environnement, équilibre territorial en matière d'implantation commerciale) **associés à un fort ou faible taux de vacance commerciale** en centre-ville⁴.

L'objectif de la présente fiche est d'analyser les corrélations entre les **indicateurs** (économie, emploi, démographie, logement, équipement, construction) et la **vacance commerciale observée dans les communes du Grand Paris**. Ce travail s'inscrit dans la continuité de la fiche [« Vacance commerciale : définitions, mesures et constats »](#) publiée par la DRIEA en janvier 2019.



Les indicateurs économiques : une forte corrélation avec la vacance commerciale

Globalement, quelle que soit l'échelle d'observation, **plus le taux de vacance commerciale est élevé :**

- **plus le taux de chômage est fort** : par exemple, à l'échelle du Grand Paris, les communes dont le taux de vacance commerciale est supérieur à 17 % enregistrent, en moyenne, **un taux de chômage de 18 %**, alors qu'il n'est que de 10,5 %, en moyenne, pour les communes avec les plus faibles taux de vacance (< 10 %) ;
- **plus le taux de pauvreté est élevé** : à l'échelle du Grand Paris, les communes avec un fort taux de vacance (> 17 %) enregistrent, en moyenne, **un taux de pauvreté 2,5 fois plus important** que les communes où la vacance commerciale est inférieure à 10 % ;

1 – « *Le paysage commercial du Grand Paris : entre stabilité et mutation sectorielle* », Crocis, 2018

2 – La vacance commerciale désigne ici un local commercial non exploité pour une durée indéterminée. Elle est recensée grâce à un relevé terrain.

3 – Le grand Paris désigne ici Paris et les trois départements de petite couronne : Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne.

4 – Pour en savoir plus : « *Revitalisation commerciale du centre-ville* », CGEDD-IGF, 2016

- **plus la part des ménages fiscaux imposés est faible** : en moyenne, à l'échelle du Grand Paris, près de **la moitié des ménages fiscaux** résidant dans les communes où la vacance commerciale est supérieure à 17 % **ne sont pas imposés en 2015** a contrario des communes où la vacance commerciale est inférieure à 10 % où les 3/4 des ménages sont imposés.

- **moins les emplois sont qualifiés** :

À l'échelle du Grand Paris, **plus la vacance commerciale est élevée, plus la part d'ouvriers et d'employés est importante.**

Dans les communes où la vacance commerciale est supérieure à 17 %, la part des ouvriers-employés (51 %) est, en moyenne, deux fois plus importante que dans les communes où la vacance est inférieure à 10 % (25 %). A contrario, la part de cadres et de professions intellectuelles supérieures décroît avec la vacance commerciale. Ce constat est légèrement nuancé pour le **Val-de-Marne** où la part des ouvriers / employés est en moyenne plus faible dans les communes où la vacance commerciale est comprise entre 10 et 14 % (32 % en moyenne) que dans les communes où la vacance commerciale est inférieure à 10 % (40 % en moyenne).

- **en apparence, plus le nombre d'emplois moyen au lieu de travail est faible, mais de forts contrastes territoriaux sont révélés avec cet indicateur**

Indicateurs économiques – Année 2015							
Taux de vacance	Tx de chômage	Tx de pauvreté (*)	Part des ménages fiscaux imposés (*)	Nbre d'emplois au lieu de travail	Nbre moyen d'emplois au LT par commune	Part des cadres et prof. Intellectuelles supérieures	Part des employés et ouvriers
Paris	12%	14%	72%	1 797 745	89 887	47%	25%
moins de 10%	10%	11%	75%	790 936	98 867	52%	21%
de 10 à 14 %	12%	15%	71%	631 386	90 198	49%	23%
de 14 à 17 %	15%	19%	67%	375 423	75 085	39%	31%
Plus de 17%	-	-	-	-	-	-%	-%
Hauts-de-Seine	11%	12%	72%	949 628	26 379	41%	30%
moins de 10%	10%	8%	78%	316 689	31 669	47%	24%
de 10 à 14 %	10%	9%	76%	303 384	27 580	45%	26%
de 14 à 17 %	12%	13%	70%	142 147	15 794	37%	32%
Plus de 17%	16%	21%	57%	187 408	31 235	25%	46%
Seine-St-Denis	19%	26%	52%	565 179	14 129	16%	55%
moins de 10%	14%	17%	64%	28 408	28 408	23%	46%
de 10 à 14 %	16%	20%	61%	41 023	6 837	18%	49%
de 14 à 17 %	17%	21%	58%	75 473	8 386	15%	54%
Plus de 17%	20%	31%	47%	420 274	17 511	15%	56%
Val-de-Marne	13%	15%	67%	517 697	11 015	27%	41%
moins de 10%	12%	12%	72%	96 307	9 631	27%	40%
de 10 à 14 %	10%	11%	72%	105 241	9 567	36%	32%
de 14 à 17 %	13%	16%	65%	71 931	8 991	23%	44%
Plus de 17%	15%	18%	62%	244 218	13 568	24%	46%
Grand Paris	14%	17%	65%	3 830 249	26 785	35%	35%
moins de 10%	11%	10%	75%	1 232 340	42 494	46%	25%
de 10 à 14 %	11%	13%	71%	1 081 035	30 887	43%	27%
de 14 à 17 %	14%	17%	65%	664 975	21 451	32%	37%
Plus de 17%	18%	25%	54%	851 900	17 748	19%	51%

Source(s) : Insee, Recensements de la population - Etat civil - CLAP, Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal – Traitements DRIEA (*) moyenne des moyennes communale

À l'échelle du Grand Paris, on comptabilise, en moyenne, plus d'emplois au lieu de travail dans les communes à faible vacance commerciale : **2,4 fois plus d'emplois en moyenne dans les communes où la vacance commerciale est inférieure à 10 %** (42 500) que dans les communes où la vacance commerciale est supérieure à 17 % (17 750). Ce constat est également observé à **Paris** où le nombre d'emplois moyen décroît avec la vacance commerciale. Dans les **Hauts-de-Seine**, le nombre d'emploi moyen semble diminuer avec la vacance commerciale lorsque celle-ci est inférieure à 17 %. Parallèlement, les communes enregistrant le plus fort taux de vacance (> 17 %) totalisent, en moyenne, quasiment autant d'emplois (31 230) que les communes à plus faible vacance (31 700). De la même manière, en **Seine-Saint-Denis**, même si les communes à faible vacance commerciale (< 10 %) enregistrent un nombre d'emploi moyen plus important que dans les autres communes (28 410), le nombre d'emplois moyen au lieu de travail pour les communes à forte vacance commerciale (> 17 %) est significatif (17 510). Dans le **Val-de-Marne**, l'effet inverse est observé : c'est dans les communes où la vacance commerciale est la plus élevée que l'on comptabilise en moyenne le plus grand nombre d'emplois au lieu de travail par commune (13 570).

Les indicateurs socio-démographiques : une moindre corrélation avec la vacance commerciale et de forts contrastes territoriaux

- **Plus la vacance commerciale est élevée, moins la part des seniors est importante**

En 2016, le CGEDD et l'IGF avaient constaté que les communes avec **une population des plus de 60 ans plus élevée connaissent une vacance commerciale plus faible**. Ce constat est également observé à l'échelle du Grand Paris et dans chaque département. Par exemple, à l'échelle du Grand Paris, les seniors représentent, en moyenne, 23 % de la population dans les communes où la vacance commerciale est inférieure à 10 % contre seulement 17 % dans les communes où la vacance commerciale est supérieure à 17 %.

- **Une faible corrélation avec le nombre moyen d'habitants par commune et de forts contrastes territoriaux**

À l'échelle du Grand Paris, **le nombre moyen d'habitants par commune diminue avec la vacance commerciale** : les communes enregistrant une vacance commerciale supérieure à 17 % sont des communes de petite taille (40 140 habitants en moyenne en 2015 contre 55 010 habitants pour les communes où la vacance commerciale est inférieure à 10 %).

Toutefois, ces résultats ne sont pas observés pour chaque département où l'on relève de forts contrastes. En effet, à Paris et dans le Val-de-Marne, l'effet inverse est observé : plus la vacance commerciale est élevée, plus le nombre moyen d'habitants à la commune est important. Dans les Hauts-de-Seine et en Seine-Saint-Denis, même si les communes à faible vacance commerciale enregistrent le plus grand nombre d'habitants par commune (respectivement 52 630 et 66 210 en moyenne), celui-ci ne semble pas évoluer au même rythme que celui de la vacance commerciale.

• Vacance des logements : de forts contrastes observés

En 2015, on comptabilise près de 3,4 millions de logements dans la métropole du Grand Paris dont environ 235 000 logements vacants (soit 6,9 %). À l'échelle du Grand Paris, les communes à forte vacance commerciale enregistrent des taux de vacance de logements plus bas que les communes à faible vacance commerciale (5,7 % en moyenne pour les communes où la vacance commerciale est supérieure à 17 % contre 7,7 % dans les communes où la vacance commerciale est comprise entre 10 et 14 %). Néanmoins, mesuré à l'échelle départementale, le taux de vacance des logements ne semble pas corrélé à celui de la vacance commerciale.

Équipements commerciaux et attractivité touristique : le constat établi à l'échelle du Grand Paris masque de profondes disparités territoriales

Près de 60 % des équipements commerciaux de la métropole du Grand Paris sont situés à Paris *intra-muros*. Le niveau de service mesuré en nombre d'équipements commerciaux pour 10 000 habitants est, en moyenne, 2,3 fois plus important dans les communes où la vacance commerciale est inférieure à 10 % (91 commerces / 10 000 hab) que dans les communes où la vacance est supérieure à 17 % (39 commerces / 10 000 hab).

Globalement, à l'échelle de la métropole du Grand Paris, plus le taux de vacance commerciale est élevé, plus le niveau de service en équipements commerciaux est faible. Toutefois, ces constats effectués à l'échelle du Grand Paris masquent en réalité de profondes disparités territoriales et ne reflètent pas la situation à l'échelle départementale. Par exemple, en Seine-Saint-Denis, le niveau de service est plus élevé dans les communes où la vacance commerciale est supérieure à 17 % (43 commerces / 10 000 hab) que dans les communes où elle est inférieure à 10 % (37 commerces / 10 000 hab).

Par ailleurs, à l'échelle du Grand Paris, l'attractivité touristique, mesurée par le nombre d'hôtels et d'équipements d'information touristique, semble être liée à la vacance commerciale observée. En effet, c'est dans les communes où la vacance commerciale est la plus faible que cette offre est la plus importante (9 équipements en moyenne pour 10 000 habitants). Le CGEDD et l'IGF⁵ avaient également identifié l'attractivité touristique comme un déterminant associé à une forte ou à une faible vacance commerciale des centres-villes. Toutefois, mesurée à l'échelle départementale, la corrélation entre l'attractivité touristique et la vacance commerciale ne semble pas établie pour chaque département et montre de forts contrastes territoriaux.

Démographie en 2015				
Taux de vacance	Population	Population moyenne (commune)	Part des plus de 60 ans	Taux de vacance des logements
Paris	2 206 488	110 324	22%	8,1%
moins de 10%	762 555	95 319	25%	7,8%
de 10 à 14 %	827 802	118 257	21%	8,8%
de 14 à 17 %	616 131	123 226	19%	7,6%
Plus de 17%	-	-	-	-
Hauts-de-Seine	1 601 569	44 488	19%	6,7%
moins de 10%	526 282	52 628	21%	6,8%
de 10 à 14 %	412 156	37 469	20%	7,0%
de 14 à 17 %	393 268	43 696	19%	7,0%
Plus de 17%	269 863	44 977	17%	5,8%
Seine-St-Denis	1 592 663	39 817	16%	5,7%
moins de 10%	66 213	66 213	17%	5,4%
de 10 à 14 %	161 335	26 889	18%	5,6%
de 14 à 17 %	301 176	33 464	17%	5,4%
Plus de 17%	1 063 939	44 331	16%	5,8%
Val-de-Marne	1 372 389	29 200	20%	5,5%
moins de 10%	240 270	24 027	20%	5,4%
de 10 à 14 %	294 754	26 796	23%	5,5%
de 14 à 17 %	244 540	30 568	18%	5,6%
Plus de 17%	592 825	32 935	18%	5,5%
Grand Paris	6 773 109	47 364	19%	6,9%
moins de 10%	1 595 320	55 011	23%	7,1%
de 10 à 14 %	1 696 047	48 458	21%	7,7%
de 14 à 17 %	1 555 115	50 165	18%	6,8%
Plus de 17%	1 926 627	40 138	17%	5,7%

Source(s) : Insee, Recensements de la population

Taux de vacance	Équipements Commerciaux		Équipements Touristiques	
	Nombre	Niveau de service	Nombre	Niveau de service
Paris	26 572	120	3 030	14
moins de 10%	10 660	140	1 201	16
de 10 à 14 %	9 397	114	1 239	15
de 14 à 17 %	6 515	106	590	10
Plus de 17%	-	-	-	-
Hauts-de-Seine	6 496	41	548	3
moins de 10%	2 550	48	207	4
de 10 à 14 %	1 455	35	158	4
de 14 à 17 %	1 574	40	97	2
Plus de 17%	917	34	86	3
Seine-St-Denis	6 710	42	277	2
moins de 10%	243	37	16	2
de 10 à 14 %	798	49	17	1
de 14 à 17 %	1 101	37	36	1
Plus de 17%	4 568	43	208	2
Val-de-Marne	5 075	37	364	3
moins de 10%	1 080	45	52	2
de 10 à 14 %	1 240	42	85	3
de 14 à 17 %	773	32	50	2
Plus de 17%	1 982	33	177	3
Grand Paris	44 853	66	4 219	6
moins de 10%	14 533	91	1 476	9
de 10 à 14 %	12 890	76	1 499	9
de 14 à 17 %	9 963	64	773	5
Plus de 17%	7 467	39	471	2

Source(s) : Insee, RP2015 – BPE 2017

Le niveau de service est mesuré en nombre d'équipements pour 10 000 habitants - les équipements touristiques comprennent les hôtels et informations touristiques

Dynamiques observées sur longue période : un éclairage sur les tendances de fond

- À l'échelle du Grand Paris, 38 % des locaux commerciaux sont mis en chantier dans les communes où la vacance commerciale est supérieure à 17 %

Globalement, à l'échelle du Grand Paris, près de 161 800 m² de locaux commerciaux ont été mis en chantier en moyenne chaque année entre 2007 et 2017. Sur cette période, **les communes enregistrant les plus forts taux de vacance commerciale (> 17 %) sont aussi celles où l'on comptabilise le plus grand nombre de m² mis en chantier (62 000 m² en moyenne chaque année, soit 38 % du total de la métropole du Grand Paris).** Rapporté au nombre d'emplois et d'habitants, 22 m² de locaux commerciaux ont été mis en chantier en moyenne chaque année pour 1 000 habitants et emplois dans les communes à forte vacance commerciale, **soit deux fois plus que dans les communes à faible vacance commerciale (12 m²).**

À l'échelle départementale, des contrastes territoriaux sont observés. En **Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne**, le constat établi à l'échelle du Grand Paris est semblable : les communes à forte vacance commerciale (> 17 %) totalisent en moyenne le plus grand nombre de m² mis en chantier chaque année.

A contrario, à **Paris**, plus la vacance commerciale est élevée, moins on comptabilise de m² de locaux commerciaux mis en chantier. Dans les **Hauts-de-Seine**, la construction de locaux commerciaux ne semble pas liée à la vacance commerciale où de forts contrastes sont observés.

- Progression de la population et de l'emploi : à l'échelle du Grand Paris, les communes à forte vacance sont les plus dynamiques

À l'échelle du Grand Paris, les communes enregistrant une vacance commerciale supérieure à 17 % connaissent la plus forte croissance démographique entre 2010 et 2015 (+4,4 %) et la plus forte progression des emplois (+2,4 %). Les communes où la vacance commerciale est inférieure à 10 % perdent des habitants sur cette période (-0,4 %) et des emplois (-0,2 % jusqu'à -1,2 % dans les communes où la vacance commerciale est comprise entre 10 et 14 %). **Globalement, plus la vacance est élevée, plus la progression des emplois et des habitants entre 2010 et 2015 est importante (+3,8 % dans les communes où vacance commerciale est supérieure à 17 % contre -0,3 % dans les communes où la vacance commerciale est inférieure à 10 %).**

Ce constat établi à l'échelle du Grand Paris est également observé dans le département des **Hauts-de-Seine** où les communes à plus forte vacance commerciale (> 17 %) sont les plus dynamiques en termes de population et d'emplois (+2,5 %). À **Paris**, quel que soit le niveau de vacance, les communes perdent des emplois et des habitants sur la période 2010-2015 (-1,8 % en moyenne pour les communes dont le taux de vacance est compris entre 14 et 17 %). Dans le **Val-de-Marne**, les communes les plus dynamiques en termes de population et d'emplois sont celles dont le taux de vacance est compris entre 14 et 17 % (+6,5 % en moyenne). En **Seine-Saint-Denis**, la plus forte progression des emplois et des habitants est enregistrée dans les communes dont le taux de vacance est compris entre 10 et 14 % (+5,8 % en moyenne).

Taux de vacance	Total m ² mis en chantier	Moyenne annuelle	M ² pour 1 000 habitants (moy / an)	M ² pour 1 000 emplois (moy / an)	M ² pour 1 000 empl+habts (moy / an)
Paris	425 547	38 686	18	22	10
moins de 10%	181 229	16 475	22	21	11
de 10 à 14 %	144 522	13 138	16	21	9
de 14 à 17 %	99 796	9 072	15	24	9
Plus de 17%	-	-	-	-	-
Hauts-de-Seine	465 935	42 358	26	45	17
moins de 10%	160 845	14 622	28	46	17
de 10 à 14 %	78 615	7 147	17	24	10
de 14 à 17 %	81 230	7 385	19	52	14
Plus de 17%	145 245	13 204	49	70	29
Seine-St-Denis	646 222	58 747	37	104	27
moins de 10%	15 576	1 416	21	50	15
de 10 à 14 %	34 172	3 107	19	76	15
de 14 à 17 %	167 403	15 218	51	202	40
Plus de 17%	429 071	39 006	37	93	26
Val-de-Marne	242 166	22 015	16	43	12
moins de 10%	30 917	2 811	12	29	8
de 10 à 14 %	54 959	4 996	17	47	12
de 14 à 17 %	48 322	4 393	18	61	14
Plus de 17%	107 968	9 815	17	40	12
Total MGP	1 779 870	161 806	24	42	15
moins de 10%	388 567	35 324	22	29	12
de 10 à 14 %	312 268	28 388	17	26	10
de 14 à 17 %	396 751	36 068	23	54	16
Plus de 17%	682 284	62 026	32	73	22

Sources : DRIEA – Sit@del2, données en date réelle, Insee – RP

Évolution population et emploi 2010-2015

Taux de vacance	Variation population	Variation emploi LT	Variation population + emplois
Paris	-1,7%	-0,8%	-1,3%
moins de 10%	-2,7%	0,3%	-1,2%
de 10 à 14 %	-0,7%	-1,5%	-1,0%
de 14 à 17 %	-1,7%	-2,1%	-1,8%
Plus de 17%	-	-	-
Hauts-de-Seine	1,8%	0,0%	1,2%
moins de 10%	1,8%	-1,1%	0,7%
de 10 à 14 %	1,1%	-0,1%	0,6%
de 14 à 17 %	1,4%	2,0%	1,6%
Plus de 17%	3,7%	0,8%	2,5%
Seine-St-Denis	4,6%	3,8%	4,4%
moins de 10%	5,2%	0,1%	3,6%
de 10 à 14 %	7,7%	-0,8%	5,8%
de 14 à 17 %	2,1%	6,9%	3,0%
Plus de 17%	4,9%	4,0%	4,7%
Val-de-Marne	3,4%	0,5%	2,6%
moins de 10%	0,9%	-0,9%	0,3%
de 10 à 14 %	2,2%	-2,3%	1,0%
de 14 à 17 %	6,7%	5,9%	6,5%
Plus de 17%	3,7%	0,9%	2,9%
Grand Paris	1,6%	0,2%	1,1%
moins de 10%	-0,4%	-0,2%	-0,3%
de 10 à 14 %	1,0%	-1,2%	0,1%
de 14 à 17 %	1,1%	0,5%	0,9%
Plus de 17%	4,4%	2,4%	3,8%

Source(s) : Insee, Recensements de la population