

Petit-déjeuner territorial

Mercredi 30 mars 2022

LES ENJEUX POST-COVID DU COMMERCE DANS LES HAUTS-DE-SEINE



CCI HAUTS-DE-SEINE
PARIS ILE-DE-FRANCE



MOT D'ACCUEIL

Benoît FEYTIT

Président de la CCI Hauts-de-Seine

- ❖ Accueil par Benoît FEYTIT Président de la CCI Hauts-de-Seine
- ❖ L'équipement commercial en Île-de-France par Julien TUILLIER – CROCIS
- ❖ La situation des commerces dans les Hauts-de-Seine par Livia SORMAIN – CCI Hauts-de-Seine
- ❖ Franchir le pas de la transition écologique avec FRCE par Alexandre VAUDOIS – CCI Hauts-de-Seine
- ❖ Quelles solutions de logistique urbaine par Inès BALLIGAND – SOGARIS
- ❖ Fresh colis une start up de la food tech par Omar MACARON
- ❖ Conclusion par Jacques KOSSOWSKI Président de l'AMD92 et Maire de Courbevoie

L'EQUIPEMENT COMMERCIAL EN ÎLE-DE-FRANCE

Présentation des résultats



Un centre d'observation de



**CCI PARIS ÎLE-DE-FRANCE
PROSPECTIVE**

- ❑ Cet inventaire répertorie tous les commerces et services de proximité, moyennes et grandes surfaces, centres commerciaux, hôtels, cinémas, ainsi que les locaux vacants.
- ❑ Des relevés « en pied d'immeuble » sur le terrain par la CCI Paris-IDF (et l'Apur pour Paris).
- ❑ Des relevés menés en octobre 2020 à Paris et au printemps 2021 dans les autres départements.
- ❑ Un historique existant depuis 2002 pour les départements de Paris et de la petite couronne et depuis 2018 pour toute l'Île-de-France.

Un paysage commercial marqué par la crise sanitaire

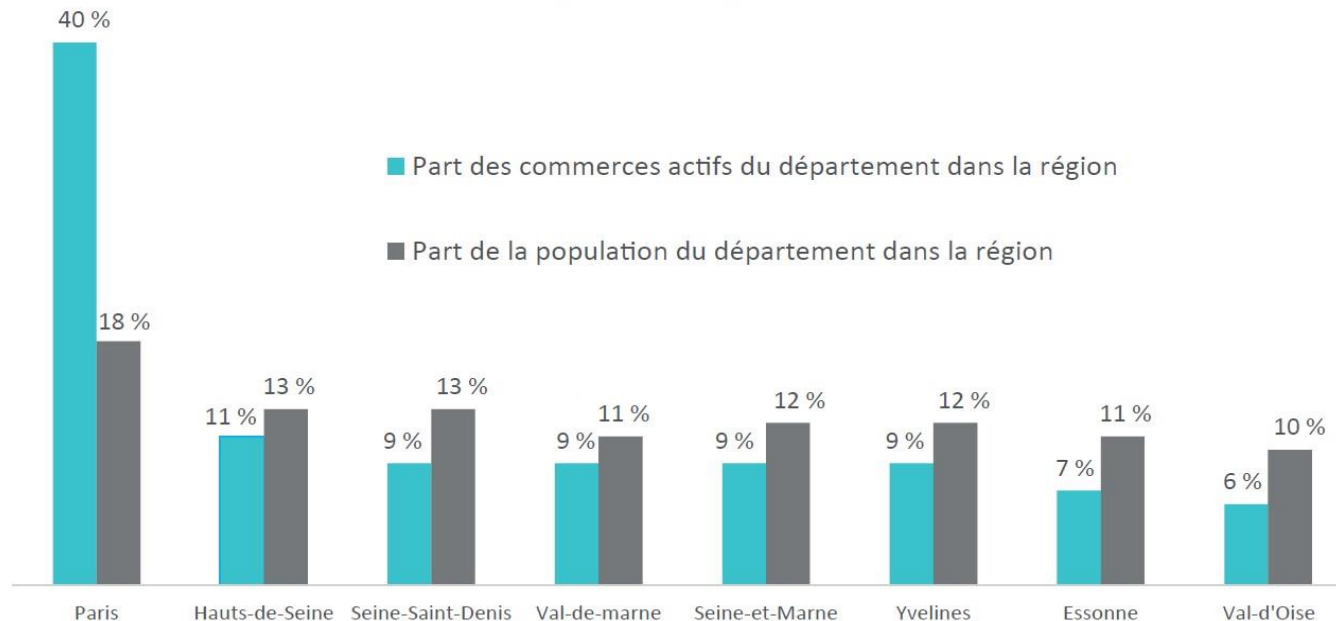
- **Une baisse de 1 % du nombre de commerces en Ile-de-France**
155 810 commerces en 2018 => 153 990 en 2021
- **Une vacance commerciale en augmentation**
11,5 % en 2018 => 12,6 % en 2021
- **Un renouvellement de l'offre**
8 % des commerces ont changé d'activité
8 % ont changé d'enseigne



Principaux résultats

Equipement commercial en Ile-de-France en 2021

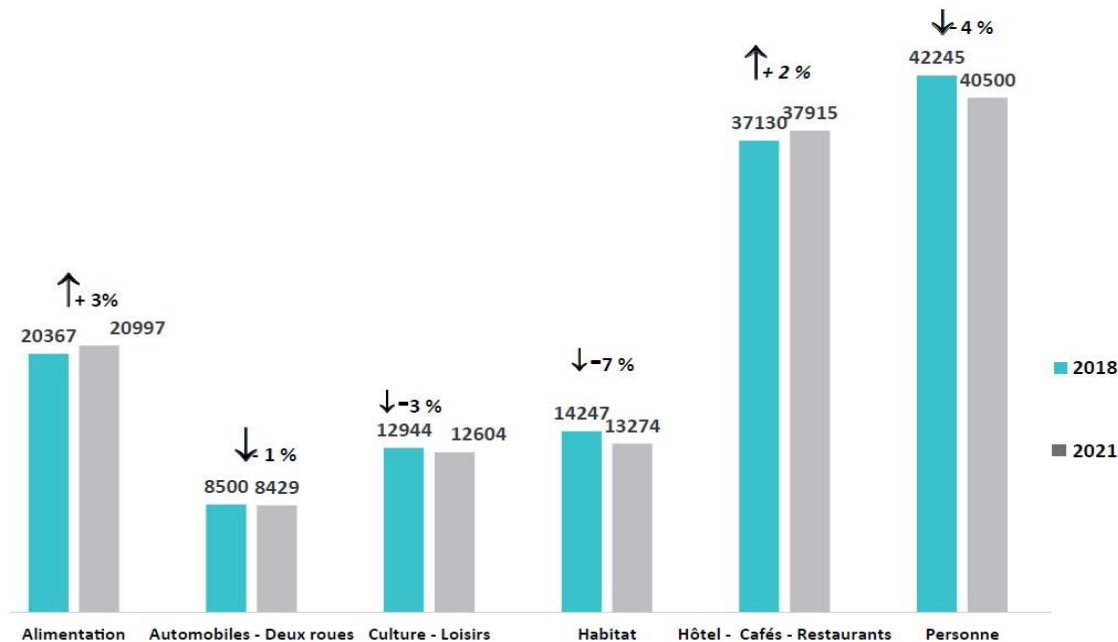
Répartition par département



Source : CCI Paris-Ile-de-France- Equipement commercial, 2021

Principaux résultats

Evolution du nombre de commerces actifs par grand secteur en Ile-de-France entre 2018 et 2021



Sources : CCI Paris-Ile-de-France- Equipement commercial, 2021

Evolutions sectorielles

□ Un commerce de proximité (selon les secteurs) qui suit les **tendances de fond de la société**

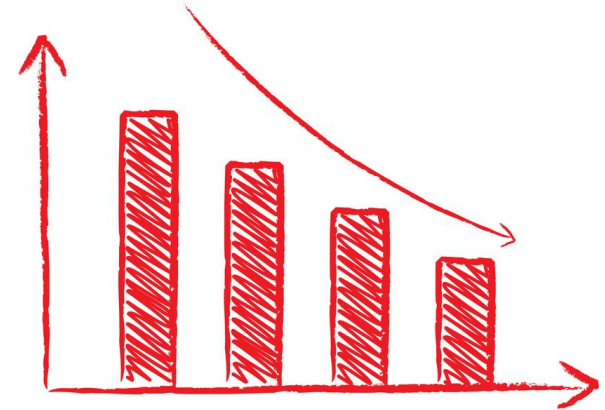
✓ Diminution de la lecture sur papier

Marchands de journaux : - 19 % en 2021 par rapport à 2018

Librairies : - 7 %

✓ Autonomie du consommateur grâce à internet

Agences de voyage : - 17 %



□ Un commerce de proximité (selon les secteurs) qui suit les **tendances de fond de la société**

- ✓ **Viellissement de la population**
 - Prothèses auditives : + 32 %
 - Services à la personne : + 37 %
- ✓ **Baisse du pouvoir d'achat**
 - Friperies-solderies : + 13 %
 - Discount non alimentaire + 115 %
- ✓ **Recherche de proximité**
 - Supérettes : + 25 %



□ Un commerce de proximité (selon les secteurs) qui suit les **tendances de consommation**

✓ Evolution de « l'habillement »

Chaussures : - 24 %

Prêt-à-porter : - 14 %

Lingerie : - 17 %

Equipement de la personne en général : - 13 %

✓ Développement de l'offre disponible en e-commerce

Meubles (généralistes) : - 14 %

Electroménager (généralistes) : - 20 %

Antiquités : - 20 %



- ❑ **Un commerce de proximité (selon les secteurs) qui suit les tendances de consommation**
 - ✓ **Recherche d'une alimentation saine et respectueuse de l'environnement**
 - Commerces bio : + 13 %
 - ✓ **Développement des mobilités douces**
 - Vente et location de vélos : + 47 %
 - Garages pour deux-roues : + 17 %
 - ✓ **Attention au corps**
 - Ongleries : + 39 %
 - Tatouage et piercings : + 16 %



L'EQUIPEMENT COMMERCIAL DANS LES HAUTS-DE-SEINE

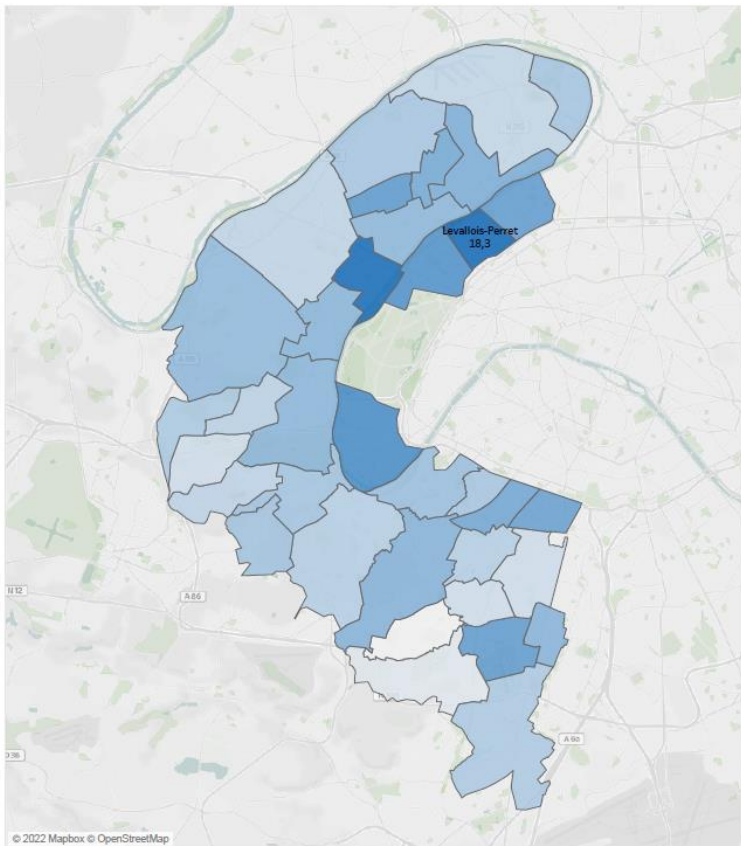


Un centre d'observation de



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

Densité commerciale



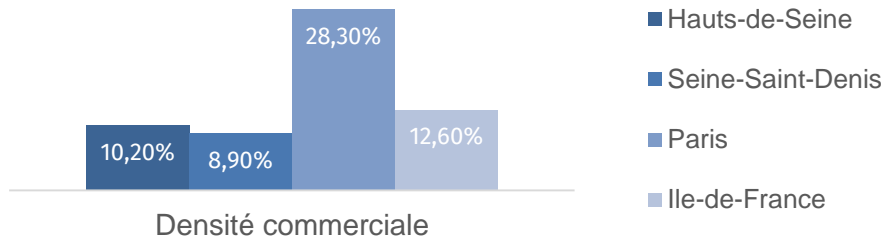
Nombre de commerces et services pour 1 000 habitants

4,3 18,3

Données issues du recensement 2021

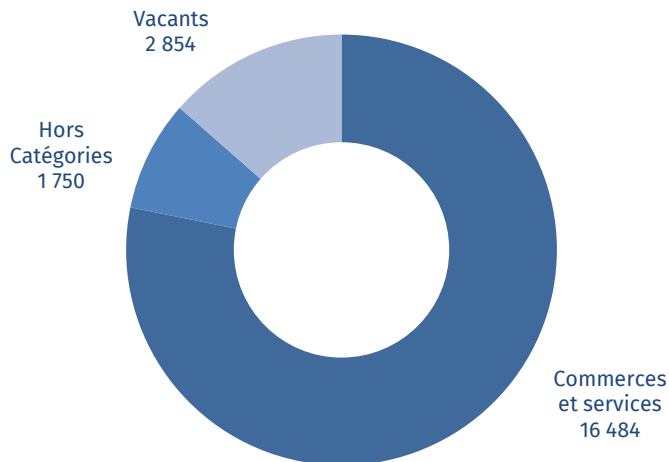
- Nombre de cellules commerciales : **21 088**
- Taux de vacance commerciale (moyenne) : **14,8%**
- Nombre de commerces et services actifs pour 1 000 habitants : **10,2** - Densité la plus forte : **18,3%**

Comparatif de la densité commerciale en Ile-de-France



Densité commerciale

Spécificités commerciales



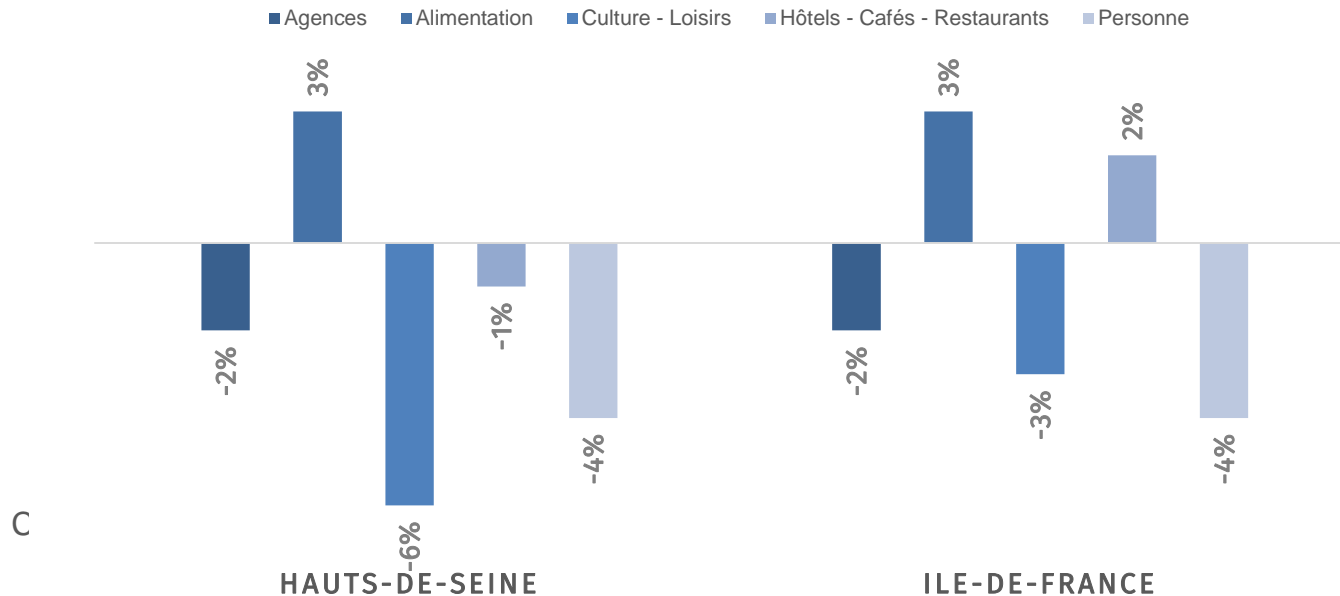
- **21 088 cellules commerciales**
- **22,5 % de Café - Restaurants**
- Des cellules commerciales occupées par les activités médicales et de bureaux
- Une vacance en partie due aux grands projets urbains

TOP 5 des activités les plus représentées

- **Restauration traditionnelle, brasserie : 12%**
- Restauration rapide : 7%
- Coiffeur - Barbier : 6%
- Agence immobilière : 4%
- Boulangerie - Pâtisserie : 4%

Evolution de l'armature commerciale 2017 - 2021

ÉVOLUTION PAR CATÉGORIES



Principales évolutions par activités 2017-2021

Activités	Evolutions
Service à la personne	+87 %
Supérette classique	+81 %
Agence immobilière	+36 %
Onglerie	+34 %
Prothèse auditives	+32 %
Débit de boissons sans tabac	-74 %
Supermarché classique	-68 %
Agence bancaire	-58 %
Agence de voyages	-52 %
Garage automobile	-43 %



De manière générale, les densités commerciales les plus élevées se trouvent dans :



- Les **centres commerciaux** : 4 Temps – CNIT à La Défense, Quartz à Villeneuve-la-Garenne
- Les autres **pôles économiques denses** : Neuilly, Levallois, Rueil-Malmaison, Clichy et Boulogne-Billancourt

Concentrations commerciales	Cellules commerciales
Les 4 Temps	246
Quartz	161
So Ouest	101
RER La Défense	63

- 2 479 agences
- 4 grandes catégories

Chiffres clés

- 739 agences immobilière
- 476 agences bancaire
- 242 agences de service à la personne
- 219 agences d'assurances



Part des agences dans les cellules commerciales

- Banque et assurances : 5 %
- Postes et Télécommunications : 1.3 %
- Services à la personne : 4.3 %
- Services immobiliers : 4.5 %

- 4 204 commerces
- 3 grandes catégories

Chiffres clés

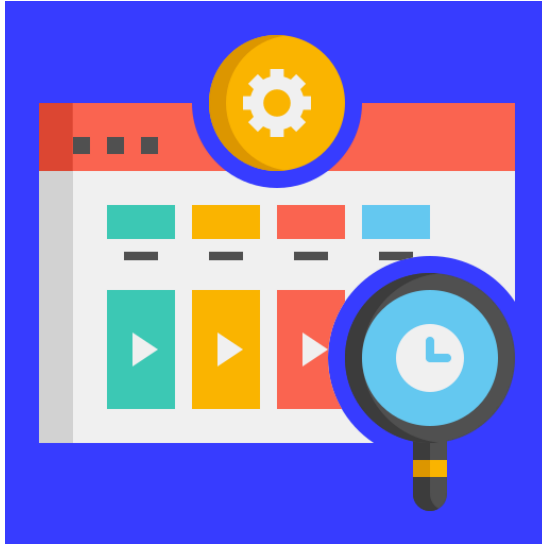
- 927 Coiffeurs - Barbiers
- 474 Pharmacies – Parapharmacies
- 356 Instituts de beauté
- 320 Opticiens



Part des services dans les cellules commerciales

- Soins du corps : 15,2 %
- Equipement de la personne : 6,6 %
- Services aux ménages : 3,4 %

Sujets à suivre



- *Les retombées de la crise sanitaire sur les commerces*
- *L'impact du télétravail dans les zones d'activités économiques denses*
- *L'évolution de l'armature commerciale en centre-ville (vacances et offre de services)*
- *La structuration de l'offre commerciale dans les nouveaux quartiers de gare*

France Relance Commerce Ecologie



CCI HAUTS-DE-SEINE
PARIS ILE-DE-FRANCE

Le programme « France Relance Commerce Ecologie »

➔ Accélérer la transition écologique des **commerçants**



France Relance Commerce Ecologie : un accompagnement dédié et offert aux commerces

Un diagnostic complet

- Mesurer sa maturité écologique
- Evaluer les impacts de son activité sur l'environnement
- Mieux répondre aux attentes de ses clients



Un plan d'actions personnalisé et concret

- Adapté à la situation de l'établissement et aux priorités du commerce



Un accompagnement sur-mesure

- Mettre en œuvre les actions préconisées
- Monter des dossiers d'aides, mettre en place une démarche de reconnaissance environnementale



Bénéfices pour un commerce

- Réduire son empreinte environnementale
- Valoriser sa démarche auprès de ses clients
- Obtenir un éco-label
- Construire un dossier de demande de financement
- Repenser sa chaîne d'approvisionnement
- Partager des équipements et des services
- Favoriser des produits issus des circuits courts
- Réaliser des économies sur ses factures d'énergie et réduire ses déchets
- Rendre davantage de services à ses clients et à la collectivité



Une mise en œuvre proposée aux villes selon deux déclinaisons

1. Un déploiement « terrain » gratuit



- Soutien renforcé aux commerces :
 - diagnostics
 - accompagnements
- Reporting tous les 15 jours auprès de la Ville

2. L'organisation « d'éco-défis des commerçants et artisans »



- Valorisation des réalisations déjà engagées
- Démarche de **labellisation** souple et incitative
- Possibilité d'un concours qui récompense les réalisations les plus significatives

Votre contact

Alexandre Vaudois

Responsable Pôle Territoires et Commerce

 *06 73 64 71 11*

 *avaudois@cci-paris-idf.fr*



CCI HAUTS-DE-SEINE
PARIS ILE-DE-FRANCE

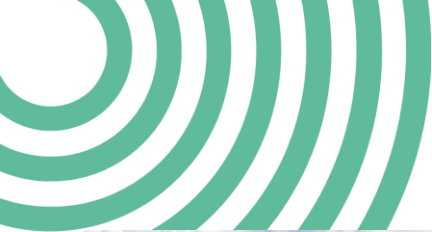
« Quelle place pour les activités productives au sein des villes et des territoires franciliens »

Les enjeux de l'Immobilier logistique urbain

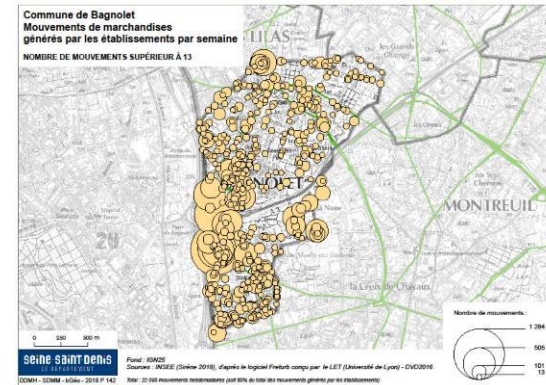
30 Mars 2022

Panorama des enjeux





L'INDISPENSABLE RETOUR DE LA LOGISTIQUE EN VILLE



Entrepôts et usines ont depuis longtemps quitté le giron de la ville moderne.

Gage de qualité de vie au cours du siècle passé, ce mouvement se heurte aujourd'hui à la réalité de nouveaux modes de vie en ville :

- Explosion du commerce en ligne
- Évolution des mobilités avec le déclin du modèle de la voiture individuelle
- Demande de proximité

UN DÉFI POUR L'ORGANISATION DES VILLES



sogaris

Des enjeux à relever...



Prix du foncier



Rareté de l'offre



Réussir l'**insertion urbaine** et archi



Opérer la transition énergétique et **décarboner** les flux



Acceptabilité

En réconciliant la ville et ses flux



Avec **97%** du parc utilitaire francilien encore au **diesel**, la transition énergétique constitue un défi majeur



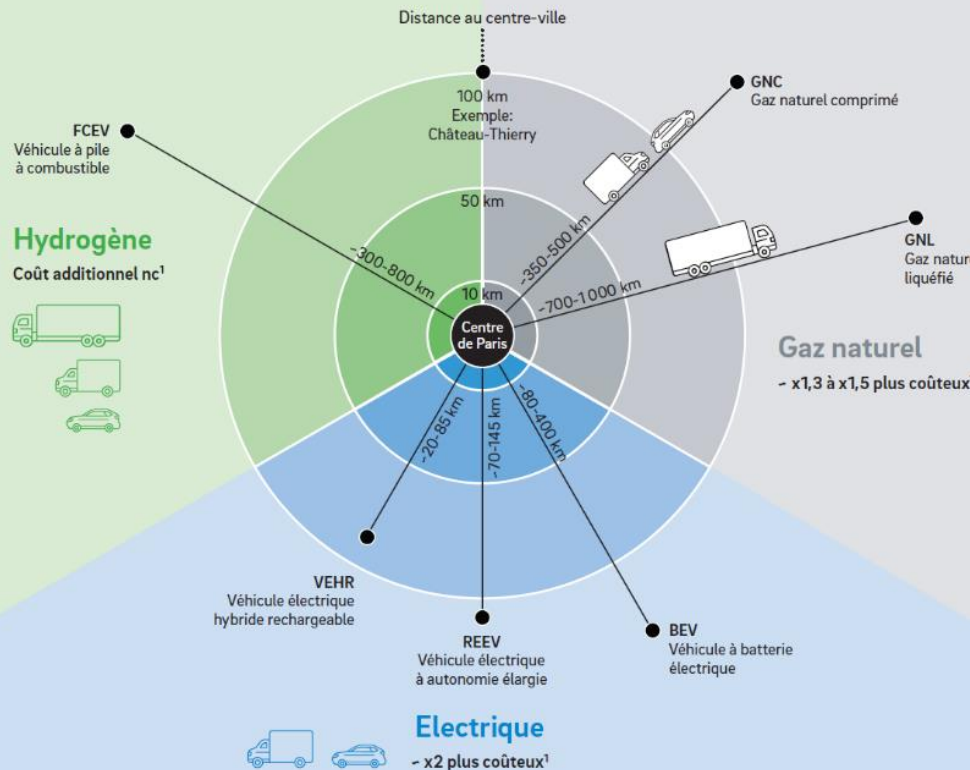
La massification des flux, un facteur clé de la réduction des émissions de GES



La zone à faible émission : des impacts évidents sur la localisation des entrepôts

J : Rayon d'action et coûts des véhicules alternatifs

Autonomie des camions et des véhicules verts (VUL)



¹ Comparaison avec un camion B7 diesel de 40t sur base 100km/jour pendant 5 ans

En réinventant l'immobilier logistique en ville



Qualité urbaine,
architecturale et écologique



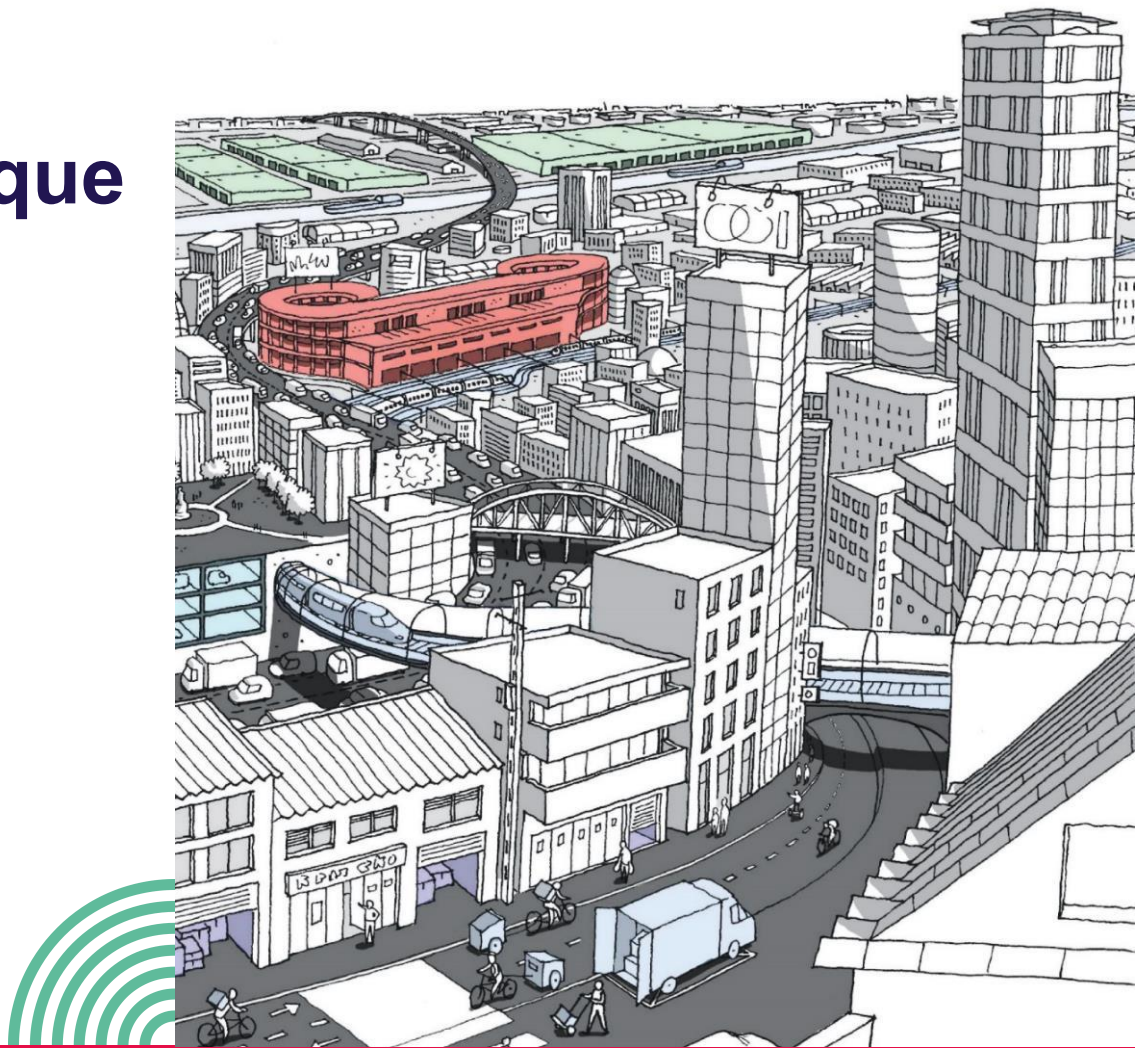
Mixité d'usages entre la
logistique et les autres
fonctions urbaine



Innovation et maîtrise
de la donnée



Une **logistique levier du
développement local** et résilient

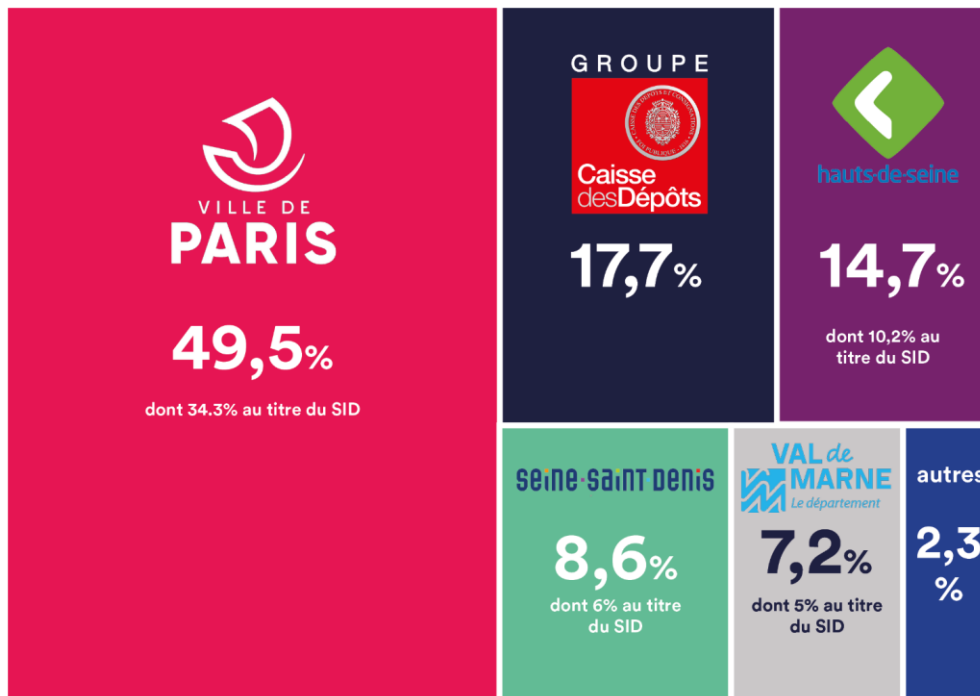


sogaris

La Société Sogaris



Notre actionnariat



75% de notre patrimoine dans le Grand Paris

Le patrimoine de Sogaris s'est constitué depuis la plateforme de Rungis (Val-de-Marne), en 1967, et s'étend aujourd'hui sur une surface de 667 000 m² et **13 sites dont 11 dans le Grand Paris**. Foncière spécialisée en logistique urbaine et investisseur de long terme, Sogaris actionne les leviers d'une croissance durable basée sur la maîtrise d'ouvrage, des acquisitions d'actifs mûrs et neufs, tout en modernisant en permanence son patrimoine.



667 000 m²

dont 500 000 dans le
Grand Paris



100 000 m²

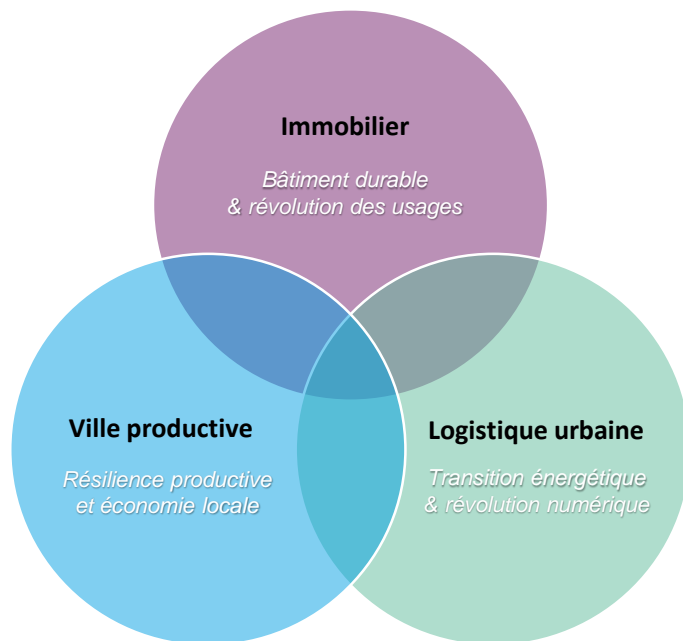
en développement



13 sites

13 sites en exploitation en France dont
11 dans le Grand Paris

Un acteur à la croisée des mondes



Logistique urbaine : quels usages pour la ville?

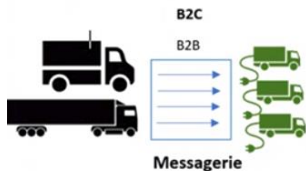


La logistique urbaine des derniers kilomètres



LIVRAISON DES DERNIERS KM

Le modèle : arrivée massifiée de marchandises pour l'organisation de tournées



Cas d'usage – Messagerie : Modèle de la messagerie colis

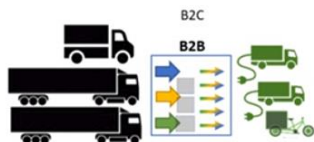
- Opérateur : Chronopost – agence Beaugrenelle (Paris 15^e)
- Surface : 3.000 m²
- Fonctionnement 6j/7
- 9.000 colis /jour, soit 1080 km/jour
- - 35 % de km parcourus
- 49 tonnes CO₂ / an économisées grâce au passage aux VUL électriques et à la cyclo-logistique



La logistique urbaine des derniers kilomètres



CENTRE DE CONSOLIDATION
des flux pour assurer leur
distribution par un même
opérateur



Cas d'usage 1 - Consolidation des flux logistiques à destination d'un pôle commercial

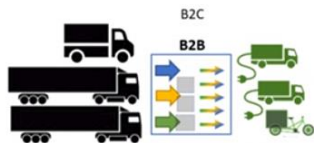
- Centre de consolidation de l'aéroport de Gatwick à Londres
- Opérateur : DHL
- Surface : 4.500 m²
- Fonctionne 24/24h, 7/7j et 365 jours par an. Il permet de faire transiter et consolider l'intégralité des flux d'approvisionnement à destination des revendeurs, boutiques, commerces et restaurants de l'aéroport, soit près de 600 fournisseurs et 200 points de livraison.
- 10 000 colis / jours en moyenne



La logistique urbaine des derniers kilomètres



CENTRE DE CONSOLIDATION
des flux pour assurer leur
distribution par un même
opérateur



Cas d'usage 2 - Consolidation des flux pour la livraison en centre-ville

- Opérateur : Urby
- Centre de mutualisation assurant l'interface entre les flux longues distances et l'agglomération – 1.500 à 3.000 m²
- Espaces de logistique urbaine assurant la livraisons des derniers mètres – 100 à 500 m²
- En amont : poids lourds GNV
- En aval : véhicules électriques et vélos cargos



La logistique au service des écosystèmes locaux

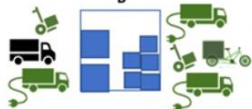


LOGISTIQUE DE PROXIMITÉ
Micro-stockage et services
au quartier



c

B



Cas d'usage : le modèle du stockage XXS mutualisé pour les professionnels et/ou les particuliers

- Opérateurs : Urban Hub, Stockoss, Jestocke ...
- Mise à disposition de petits volumes ou surfaces de stockage
- En fonction des offres, prestations associées : gestion de stock et logistique, transport, espaces de travail etc.
- Un modèle qui permet d'optimiser la mobilité des biens, qu'il s'agisse de stockage tampon ou de stockage de longue durée

La logistique au service des écosystèmes locaux



ESPACE PRODUCTIF

Production, transformation locale et distribution



B2C

B2B



Cas d'usage 1 : le modèle de l'agriculture urbaine

- Opérateur : Cultivate
- Site : 7.000 m² en toiture d'un bâtiment logistique - Chapelle International (Paris 18^e)
- Fonctionnement s'adossant sur les infrastructures logistiques de l'immeuble (accès poids lourd, monte-charge, synergies potentielles avec des transporteurs logisticiens)
- Implantation d'un laboratoire de transformation alimentaire
- Gestion des biodéchets pour la valorisation en compostage
- Activité ciblée sur la vente en B2B (Restaurateurs); vente en B2C en partenariat avec les enseignes Franprix et monoprix locales



La logistique au service des écosystèmes locaux



ESPACE PRODUCTIF

Production, transformation locale et distribution



B2C

B2B



Cas d'usage 2 : le modèle de la ville fabricante (« Fabcity »)

- Acteur : Unto this last
- Localisation : Londres
- Microsite de vente et production
- Fabrication des meubles sur commande (le magasin est un showroom fonctionnant sans stock préexistant)
- Production de meubles en bois uniquement, par impression 3D et robotique reconvertie
- Livraison en vélo dans un rayon d'une heure maximum



Merci

Contact

Juliette Berthon

Directrice de projets Développement et Innovation

jberthon@sogaris.fr







CONCLUSION

Jacques KOSSOWSKI

Président de l'Association des
Maires des Hauts-de-Seine
Maire de Courbevoie

MERCI DE VOTRE ATTENTION
ET DE VOS ECHANGES

PETIT DEJEUNER TERRITORIAL - 30 MARS 2022



CCI HAUTS-DE-SEINE
PARIS ILE-DE-FRANCE