

Gare du Nord 2024

Etude d'impact du projet dans le cadre des dispositions de la loi ELAN

Projet GARE DU NORD 2024

Gare du Nord – Paris 10^{ème}



Juin 2019



SOMMAIRE

I	Présentation du projet soumis à la demande d'autorisation d'exploitation commerciale	8
I.1	Situation du projet	8
I.1.1	Desserte du projet	13
I.1.2	Projets de territoire	19
I.2	Programme global	21
I.3	Programme Commercial	22
I.4	Emplois créés par le projet	23
II	Présentation de l'environnement proche du projet et de sa zone de chalandise	24
II.1	L'environnement proche du projet	24
II.1.1	La délimitation de l'environnement proche de la Gare du Nord	24
II.1.1	L'offre commerciale au sein de l'environnement proche	26
II.1.2	Dynamique territoriale de l'environnement proche	37
II.2	La zone de chalandise	42
II.2.1	La délimitation de la zone de chalandise	42
II.2.2	Les polarités commerciales parisiennes au sein de la zone de chalandise	46
II.2.3	Les centres-villes des communes de la zone de chalandise	51
II.2.4	Les centres commerciaux majeurs de la zone de chalandise	62
II.3	Synthèse de l'analyse de l'offre commerciale de la zone de chalandise et de l'environnement proche	64
III	Etude socio-démographique	67
III.1	A l'échelle de l'environnement proche	67
III.1.1	Evolution démographique	67
III.1.1	Répartition de la population par âge	68
III.1.2	La population active	68
III.1.3	Les logements	69
III.1.4	Les revenus	69
III.1.5	Motorisation	70
III.1.1	Tourisme	70
III.2	A l'Échelle de la zone de chalandise	72
III.2.1	Evolution démographique	72
III.2.2	Répartition géographique de la population	74
III.2.3	Répartition de la population par âge	74
III.2.4	La population active	75
III.2.5	Les logements	75
III.2.6	Les revenus	76
III.2.7	Motorisation	77
III.2.8	Tourisme	77
IV	Etude économique	79
IV.1	Méthodologie	79
IV.1.1	Marché potentiel théorique	79
		2

IV.1.2	Potentiel de la zone.....	80
IV.1.3	Ventilations	81
IV.2	Marchés potentiels et disponibles	83
IV.2.1	Alimentaire.....	83
IV.2.2	Equipement de la personne	85
IV.2.3	Equipement de la maison.....	87
IV.2.4	Culture-loisirs	89
IV.2.5	Bricolage / jardinage.....	91
IV.3	Chiffre d'affaires prévisionnel	93
V	Analyse des effets du projet sur l'animation et le développement économique	95
V.1	Analyse des effets sur l'environnement proche	95
V.2	Analyse des effets sur la zone de chalandise	96
V.2.1	Analyse des effets sur les polarités commerciales parisiennes.....	96
V.2.2	Analyse des effets sur les centres-villes	96
V.2.3	Analyse des effets sur les centres commerciaux majeurs.....	96
V.2.4	Flux pendulaires (travail / étude)	98
V.3	Analyse des effets du projet sur l'emploi	99

Eléments clés de l'étude

L'étude porte sur le projet Gare du Nord 2024, porté par Ceetrus.

Cette opération prévoit l'extension de l'ensemble commercial développé au sein de la Gare afin de répondre d'une part aux besoins de la population locale mais aussi et surtout aux attentes des voyageurs

Actuellement, 3 883 m² de surface de vente sont exploités au sein de la Gare du Nord répartis entre une moyenne surface alimentaire Casino Shop (392 m²) et 70 boutiques environ.

La réalisation du projet de restructuration nécessitera la démolition de certains mètres carrés.

La surface de vente préservée sera de **3 569 m²**.

Le projet commercial développé par Ceetrus prévoit ainsi la création de **16 321 m² de surface de vente supplémentaires**, répartis entre :

- La création de 7 moyennes surfaces représentant 6 879 m² ;
- La création d'environ 80 boutiques représentant 9 442 m².

A terme, l'ensemble commercial de la Gare du Nord proposera :

- 8 moyennes surfaces dont une moyenne surface alimentaire existante et conservée,
- Environ 150 boutiques.

Type de commerce	Secteur d'activité	Surface de vente en m ²
Casino Shop	1	392
Moyenne Surface	2	1 834
Moyenne surface	2	1 404
Moyenne surface	2	1 085
Moyenne surface	1	780
Moyenne surface	2	752
Moyenne surface	2	692
Moyenne surface	2	332
<i>Sous-total moyennes surfaces (8)</i>		7 271
<i>Boutiques (environ 150)</i>		12 709
GARE DU NORD TOTAL		19 980

Ce projet permettra ainsi de répondre à l'essentiel des besoins exprimés par les usagers de la gare :

- 250 000 visiteurs par jour au sein de la gare de surface,
- 400 000 voyageurs au sein de la gare souterraine,
- Les habitants et actifs du quartier qui souhaitent voir l'offre commerciale se densifier notamment sur les commerces de proximité.

Le projet répond également aux enjeux du territoire en **requalifiant un site d'entrée majeur de Paris**, notamment pour la population touristique.

Dans la perspective de l'accueil des Jeux Olympiques par Paris en 2024, le projet propose de développer un **équipement conforme aux standards mondiaux**.

L'opération permettra de véhiculer une image favorable de la capitale française
Le programme commercial imaginé par Ceetrus présente un segment d'offre spécifique pour les touristiques : gastronomie, marques françaises afin de valoriser les productions et savoir-faire français.

Par ailleurs, ce projet ne viendra pas impacter l'environnement proche de la Gare du Nord. En effet, ce dernier présente une offre commerciale extrêmement spécialisée articulée autour d'activités telles que l'hôtellerie et la restauration (eu égard à la proximité d'une gare), la téléphonie, les services à la personne ou encore la vente de prêt-à-porter dédié au mariage, au positionnement relativement peu élevé.

La réalisation de cette opération s'inscrit en continuité et complémentarité du travail mené par la Ville de Paris (via la Semaest) au travers du dispositif Vital'Quartier.

L'objectif de cette initiative est de favoriser le maintien et l'installation des commerces de proximité.

En proposant d'enrichir et de diversifier l'offre commerciale du quartier par des formats et des enseignes variés, plébiscitée par la population résidente, le projet permet de poursuivre une dynamique enclenchée en 2004 par la Ville de Paris. La programmation développée au sein de la Gare du Nord répondra à la problématique de diversification de l'offre au sein du quartier, dans un environnement marqué par une spécialisation forte de son commerce (hôtellerie, restauration, services, ...)

Parmi les arrondissements (6) et communes (3) constituant la zone de chalandise, l'analyse de l'offre commerciale de ces dernières a mis en exergue différents profils :

- **Des polarités commerciales parisiennes majeures** (Barbès, Boulevard McDonald, Avenue de Flandre et République), qui présentent une offre dense eu égard au contexte urbain dans lequel elle se développent.

En revanche, le positionnement est majoritairement peu élevé. L'avenue de Flandre se distingue également par son positionnement sur la proximité et République par la présence d'un grand nombre d'enseignes nationales renforçant son attractivité.

- **Des ensembles commerciaux importants**, implantés récemment au Nord de Paris tels que Vill'Up, Le Parks boulevard MacDonalld ou encore le Millénaire qui présentent une offre moderne, avec de nombreuses enseignes nationales, conforme aux standards actuels du commerce,
- **Des centres-villes au taux de vacance contenu** (entre 5% et 10%) à Pantin, Aubervilliers et Saint-Denis
- **Des centres commerciaux urbains en difficulté** : Galerie Hoche à Pantin (ex-Vertpantin) et Saint-Denis Basilique qui présentent une vacance proche de 30%.

Aujourd'hui, la Gare du Nord n'est pas conforme aux standards du commerce et son offre n'atteint pas un dimensionnement suffisant pour être considérée comme structurante à l'échelle de Paris.

La restructuration globale du pôle multimodal permettra à cet ensemble commercial de proposer **des concepts inédits mais aussi de nouveaux points de vente répondant aux attentes des voyageurs.**

La réalisation de cette extension offrira à la population locale un nouveau lieu de vie où une offre de proximité sera proposée. D'autre part, en accueillant des enseignes plébiscitées par les consommateurs, le projet sera de nature à réduire l'évasion commerciale de la population vers des pôles existants tels que le Marais ou le Forum des Halles où se rendent actuellement les habitants du quartier.

De plus, le projet est également une réponse au recours de la clientèle au e-commerce, en rapprochant l'offre de la demande, en optimisant le trajet des voyageurs en gare, la société pétitionnaire propose une véritable alternative au développement des achats en ligne et soutient plus largement le maintien du commerce physique.

Ainsi, l'offre existante dans l'environnement proche de la Gare du Nord, comme dans les pôles plus éloignés constituant la zone de chalandise du projet ne sera pas impacté négativement par « Gare du Nord 2024 ».

Chacun des pôles existants répond à des demandes et besoins d'une typologie de clientèle. Ils permettent d'offrir une complémentarité d'équipements et de formats au sein de la zone de chalandise.

L'impact du projet sur ces polarités sera ainsi très limité en raison de leur vocation différente.

Par ailleurs, le projet permettra également la création d'emplois estimée à près de 1 500.

Ces emplois ne viendront pas se substituer à ceux existants notamment au regard des offres qui sont différenciantes et/ou complémentaires.

Le projet permettra de poursuivre la dynamique de création d'emplois dans le secteur du commerce. De plus, au regard du taux de chômage important au sein de la zone de chalandise (10%), le projet viendra répondre à cette attente en termes d'emplois.

Le chiffre d'affaires estimé pour ce projet d'agrandissement est d'environ 230 millions d'euros, dont environ 60 millions d'euros seront réalisés au sein de la zone de chalandise (soit 25%), les 170 millions d'euros (soit 75%) sont issus des consommateurs dit « hors zone » qui transitent par la Gare du Nord.

Le projet s'insère au sein d'un territoire disposant d'une part de chiffre d'affaires à capter sans que cela ne crée d'impact négatif sur l'offre existante. En effet, ces parts de marchés correspondent notamment à l'évasion commerciale existante vers les pôles extérieurs de la zone de chalandise (le Forum des Halles, le Marais ou le boulevard Haussmann) mais aussi l'évasion des dépenses vers internet (avec une part de marché de 8% en moyenne en France en 2016¹).

L'offre envisagée viendra ainsi répondre à la demande des consommateurs (amenée à croître au regard de la progression démographique attendue en 2025), en réduisant l'évasion commerciale et en sédentarisant la clientèle sur le territoire.

Le chiffre d'affaires potentiel du projet viendra donc prélever dans le chiffre d'affaires à capter sans impact sur l'existant sur la zone de chalandise et ne viendra pas impacter les chiffres d'affaires réalisés par les commerces existants.

¹ FEVAD

Finalement, le projet aura un **impact positif** pour le quartier dans lequel il s'implante. En effet, en permettant de retenir une clientèle qui aujourd'hui consomment hors de la zone de chalandise, le projet générera de nouveaux flux qui pourront bénéficier à l'ensemble de l'offre existante.

L'impact sur l'emploi reste difficile à déterminer précisément, en raison d'un impact minime et diffus sur l'offre en place.

De plus, le nombre d'emplois créés par le projet étant important (près de 1 500 emplois), le projet n'aura pas d'impact négatif sur le marché de l'emploi au contraire il contribuera à sa dynamique.

En tenant compte de l'ensemble de ces facteurs, cette analyse démontre un impact très modéré sur l'armature existante, ce projet viendra au contraire participer activement au développement de l'attractivité de la Gare du Nord et ses abords en créant un pôle commercial structurant, profitant d'un atout majeur que sont les 220 millions de visiteurs annuellement accueillis.

I PRESENTATION DU PROJET SOUMIS A LA DEMANDE D'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE

I.1 SITUATION DU PROJET

Le projet se situe au cœur de la Ville de Paris.

Il concerne la rénovation de la Gare du Nord qui est située dans le 10^{ème} arrondissement de la capitale.

La Gare du Nord fait face à la Place Napoléon III et est entourée des rues :

- De Maubeuge à l'Ouest,
- De Dunkerque au Sud,
- Du Faubourg Saint-Denis à l'Est.

Localisation du projet à l'échelle de Paris



Localisation du projet à l'échelle de l'arrondissement



Localisation du projet à l'échelle du quartier



Vue 3D de la Gare du Nord



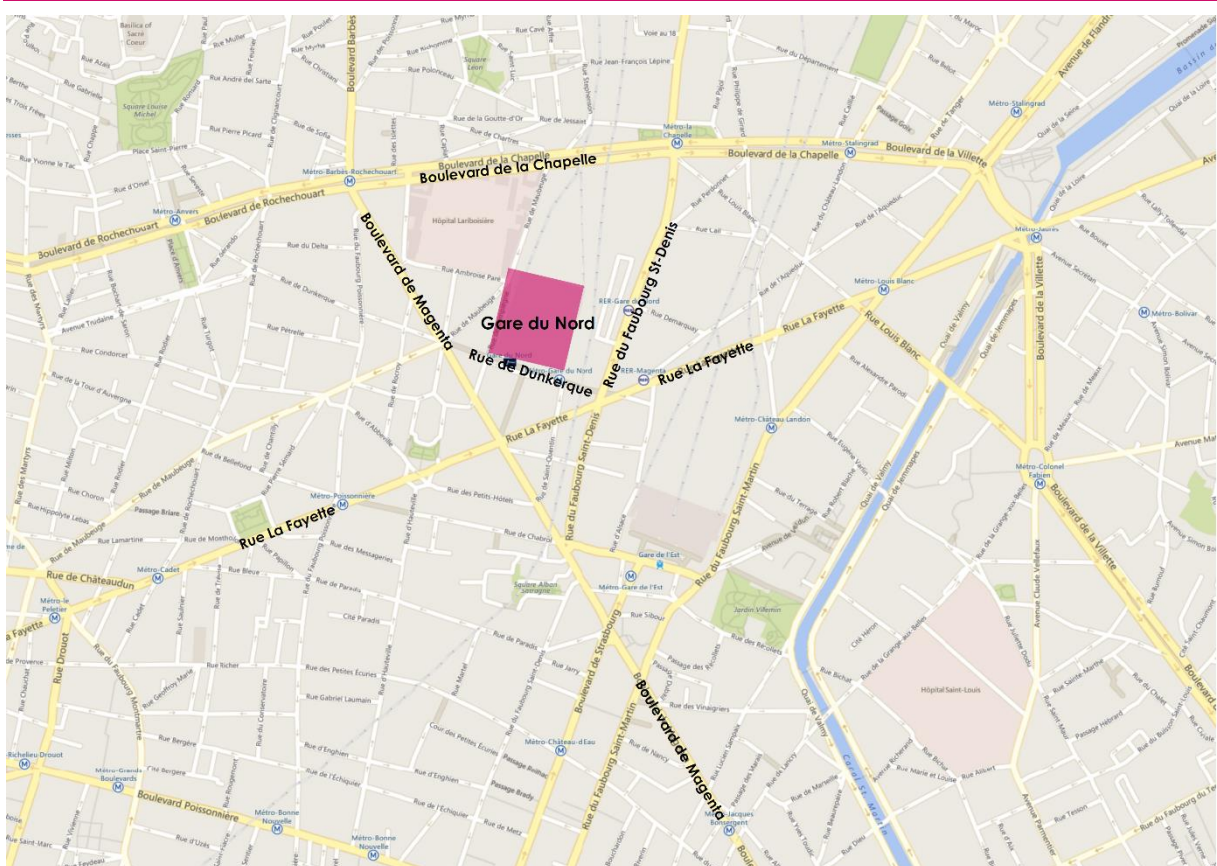
I.1.1 Desserte du projet

I.1.1.1 En voiture

Le projet bénéficie d'accès routiers majeurs de la ville de Paris. Ainsi, le projet dispose d'une très bonne desserte routière dans son périmètre proche grâce aux axes suivants notamment :

- La rue de Dunkerque est la rue passant devant l'entrée de la Gare du Nord,
- Le boulevard de Magenta et la rue La Fayette, deux axes majeurs qui sont connectés à la rue de Dunkerque,
- Le Boulevard de la Chapelle permet également de rejoindre le site du projet depuis le nord.

Desserte routière



I.1.1.2 En transports en commun

Le site étant une gare, il est extrêmement bien desservi par les transports en communs :

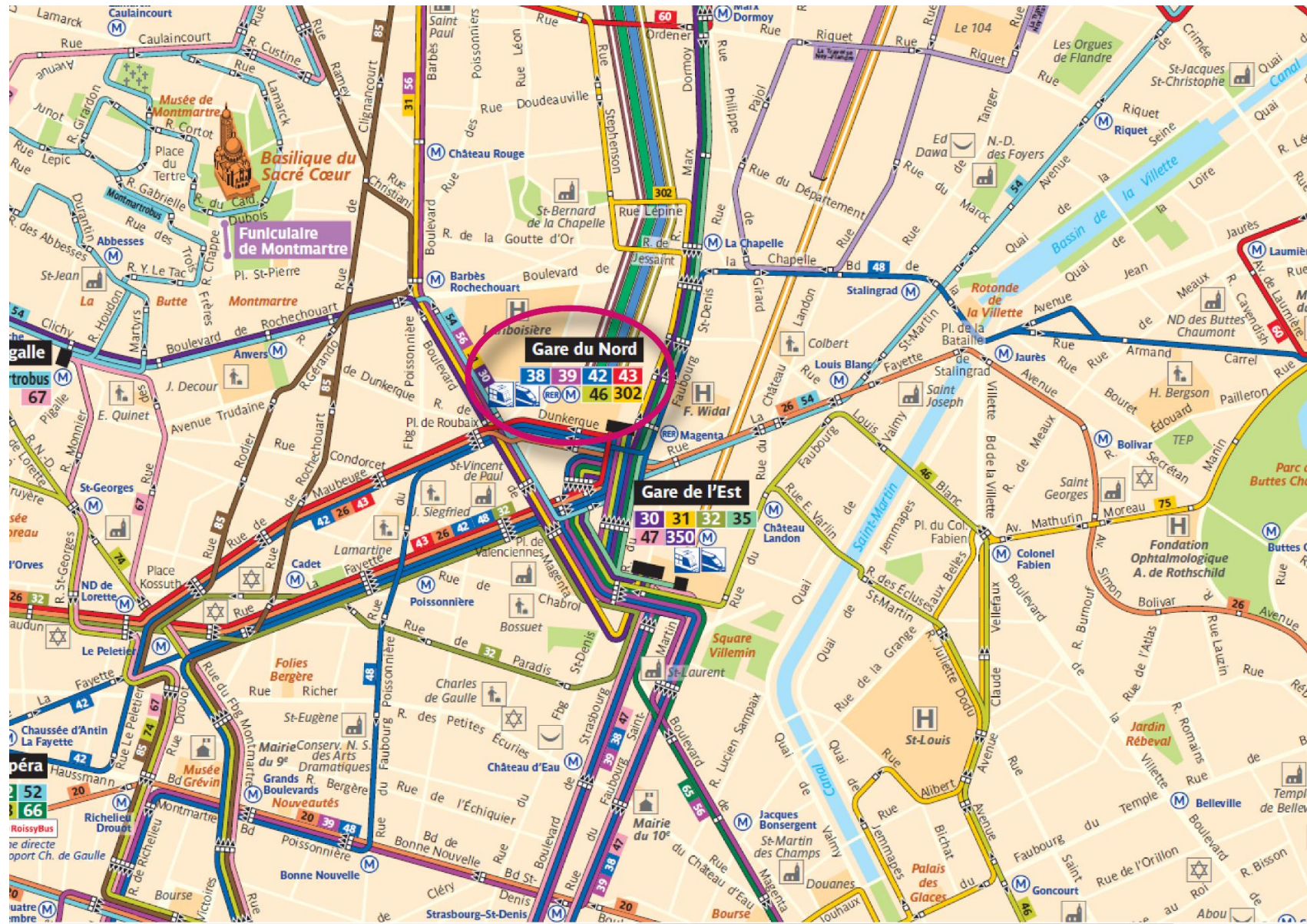
- Transilien
 - **H** : Paris-Nord <> Pontoise Persan - Beaumont et Luzarches,
 - **K** : Paris-Nord <> Crépy-en-Valois.
- RER
 - **B** : Mitry-Clay/Aéroport Charles de Gaulle 2 TGV <> Robinson/Saint-Rémy-Lès-Chevreuse,
 - **D** : Creil <> Melun / Malesherbes / Corbeil-Essonnes,
 - **E** : Chelles Gournay <> Hausmann-Saint-Lazare.
- Métro
 - **2** → Porte Dauphine <> Nation,
 - **4** → Porte de Clignancourt <> Mairie de Montrouge,
 - **5** → Bobigny Pablo Picasso <> Place d'Italie.

Le site est également desservi par de nombreuses lignes de bus comme les lignes :

- 26, 43, 48, 54 grâce à l'arrêt Gare du Nord – Dunkerque,
- 35, 39, 42, 43, 48, 65, 350 grâce à l'arrêt Gare du Nord,
- 26 et 54 grâce à l'arrêt La Fayette – Saint Quentin – Gare du Nord.

De plus il convient de noter que la ligne de métro 4 sera étendue vers le sud, de mairie de Montrouge à Bagneux sans toutefois impacter la desserte du site.

Desserte en bus du site du projet



Jun 2019

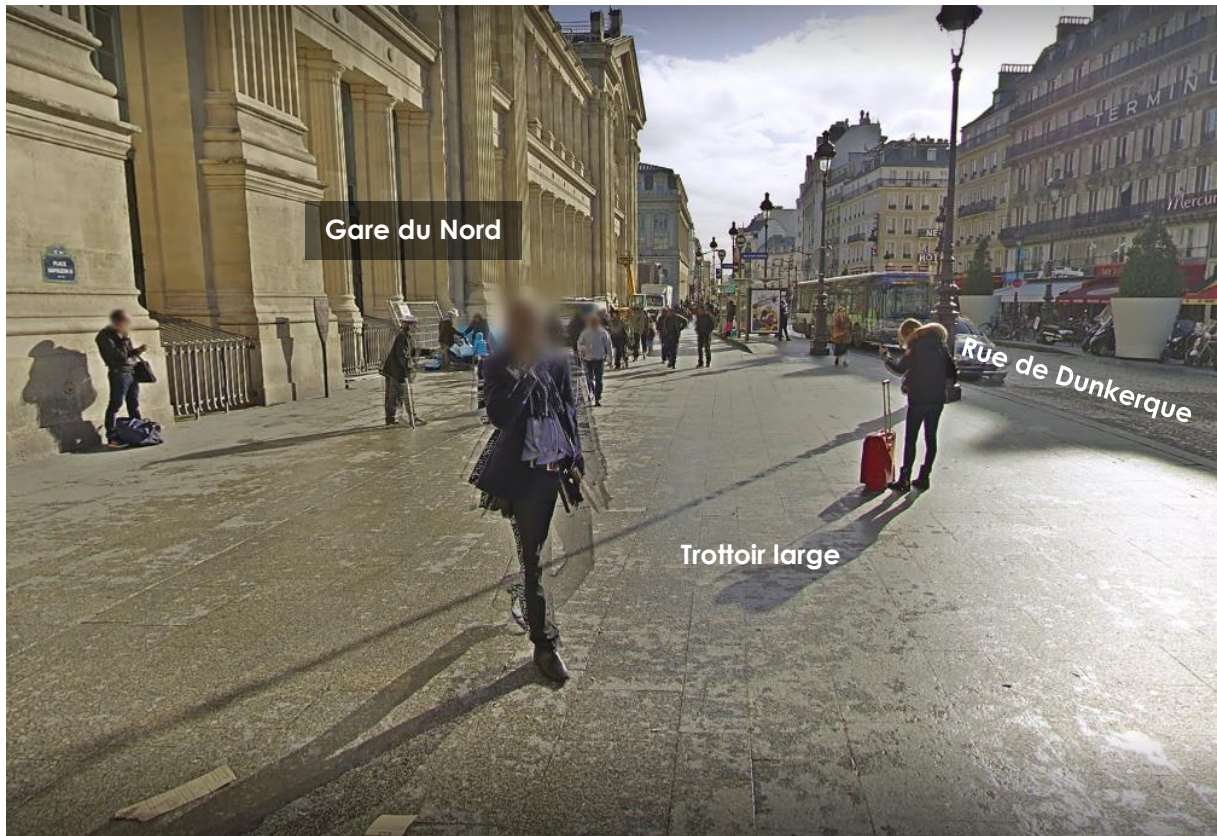
Etude d'impact Loi ELAN - Projet Gare du Nord 2024
Gare du Nord – Paris 10^{ème}

I.1.1.3 Desserte actuelle et future en modes doux

Le site du projet se situant en zone urbaine, le projet est parfaitement accessible à pied.

En effet, de nombreux aménagements sont présents notamment pour rejoindre les transports en commun ce qui permet au projet de disposer d'accès sécurisés pour les futurs clients.

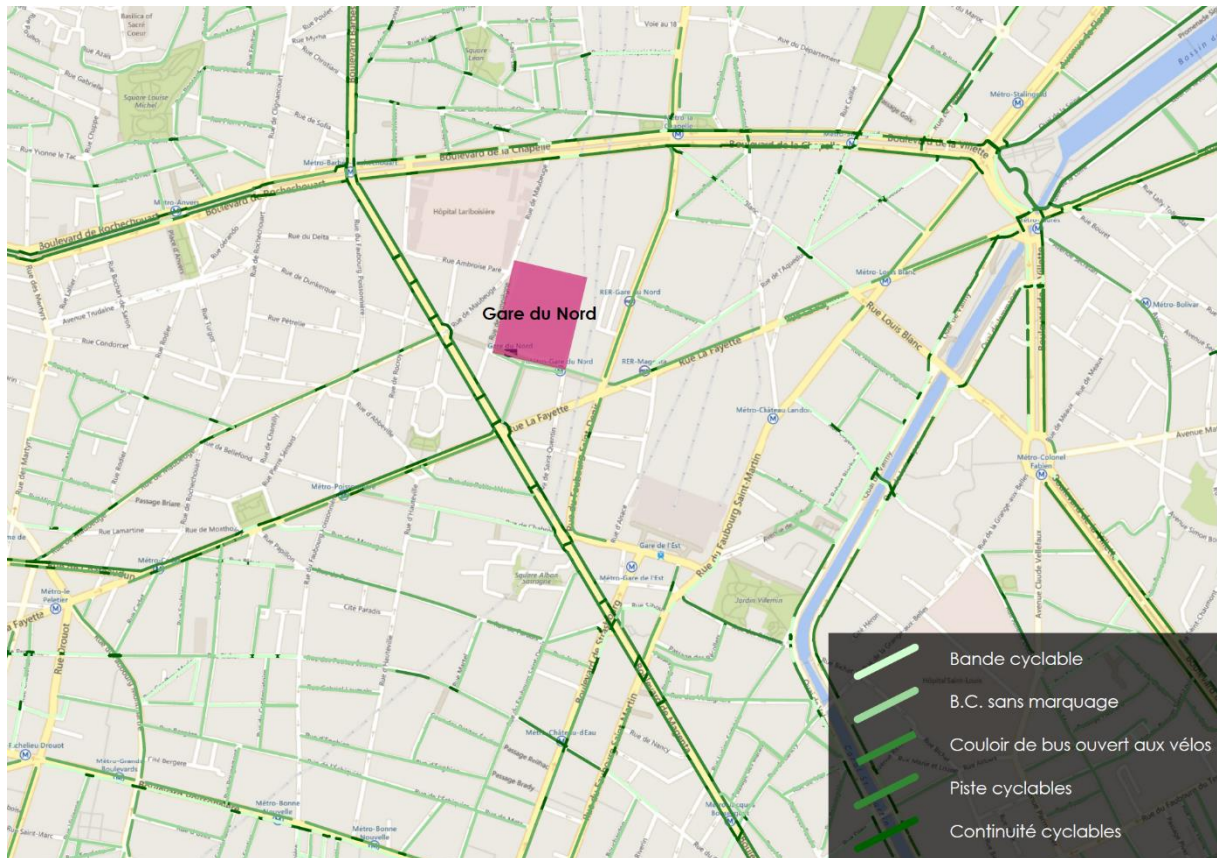
Place Napoléon III



Les abords du site du projet sont bien pourvus en pistes cyclables et notamment sur toute la longueur du boulevard de Magenta desservant le projet.

A proximité de la gare (à moins de 500 mètres à pied du site) sont également recensées **8 stations vélib'**.

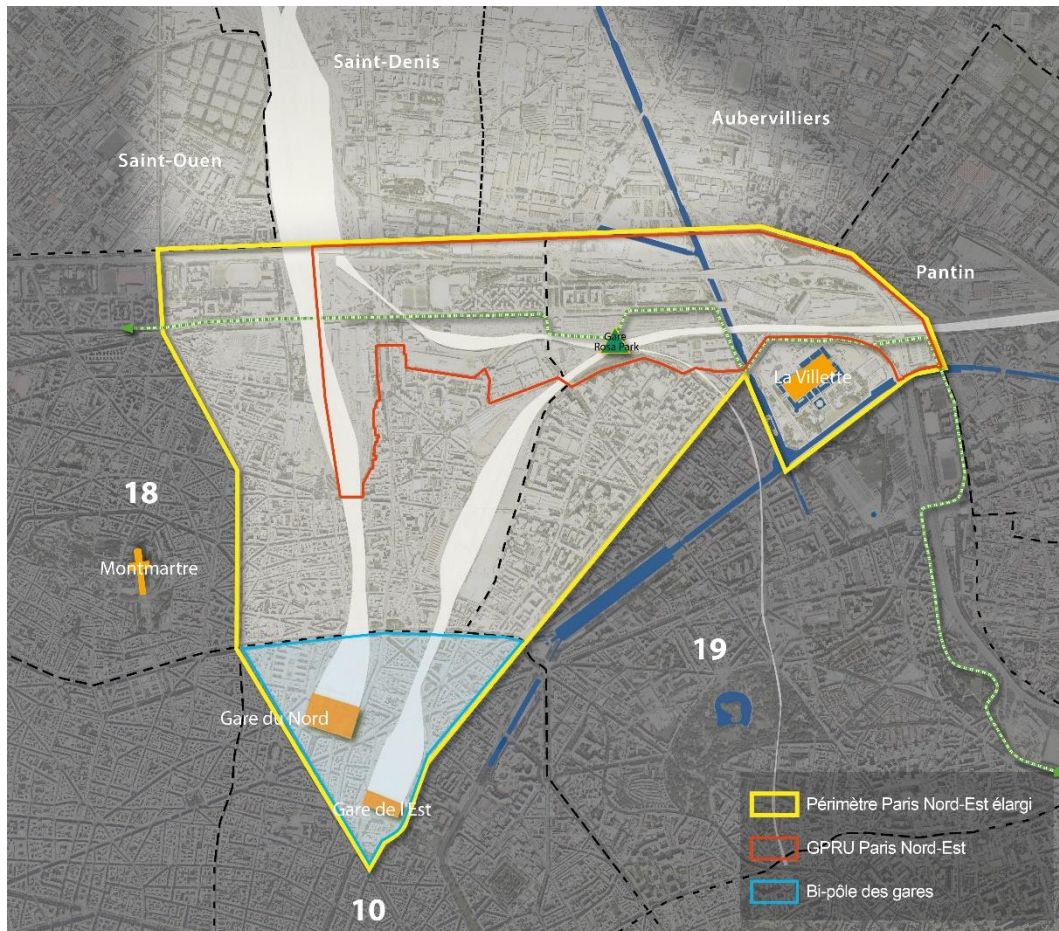
Desserte cyclable du site du projet



Dans le cadre des aménagements urbains recensés dans le quartier, les liaisons piétonnes seront améliorées à proximité immédiate du site, notamment entre la gare du Nord et la gare de l'Est.

I.1.2 Projets de territoire

En 2002, Paris engageait le Grand Projet de Renouvellement Urbain Paris Nord-Est pour développer le territoire situé à la limite de Paris, Saint-Denis, Aubervilliers et Pantin. Faiblement habité, il était isolé du reste de la ville par des infrastructures encombrantes et parfois obsolètes. En 2013, ce territoire de projet a été élargi pour intégrer l'ensemble des quartiers jouxtant les faisceaux ferrés du Nord et de l'Est et concernés par la mutation des grandes zones logistiques et de services du nord parisien.



Dans ce cadre, l'environnement proche de la gare du Nord accueille de nombreux projets.

Ainsi, le quartier des gares du Nord et de l'Est est actuellement un quartier en pleine mutation. En effet, l'objectif du projet de liaison Gare du Nord et Gare de l'Est consiste à construire une véritable correspondance optimisée et accessible à tous, en surface et/ou en souterrain, entre les pôles, pour mettre en relation directe tous les modes de transport et améliorer ainsi les temps de parcours. En effet, distantes de seulement 500 mètres, elles sont faiblement connectées l'une à l'autre, et sont constituées de deux pôles aux entrées multiples.

Le projet propose ainsi :

- L'amélioration des flux et des services autour des gares

La SNCF porte un important projet de restructuration de la gare du Nord, qui prévoit de tripler le volume disponible d'ici 2024 pour fluidifier les circulations à l'intérieur de la gare, créer de nouveaux équipements et commerces, et améliorer les connexions avec le quartier aux alentours.

- Projet de Liaison gare du Nord - gare de l'Est

Ce projet est porté par Ile-de-France Mobilités et consiste à améliorer la correspondance entre les deux gares. Distantes de seulement 500 mètres, elles sont constituées de deux pôles d'échanges distincts aux entrées multiples. La création d'une liaison souterraine, complétée par des aménagements de voiries en surface, permettra de relier l'ensemble des modes de transport et de réduire les temps de parcours.

- Réorganisation du réseau de bus aux abords des deux gares

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une Rocade des gares. Le prolongement de la ligne 91, conduit par Ile-de-France Mobilités, en lien avec la Ville de Paris et la RATP, a pour objectif d'aménager une ligne de bus à haut niveau de services reliant la gare du Nord et la gare de l'Est à la gare Montparnasse, en passant par la gare de Lyon et la gare d'Austerlitz.

- Liaison Charles-de-Gaulle Express

Le projet Charles-de-Gaulle Express (CDG X), porté par l'Etat, le groupe ADP et la SNCF, prévoit de relier directement les quais 1 et 2 de la gare de l'Est à l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle en 2024. La durée du trajet est estimée à 20 minutes sans arrêt intermédiaire, avec une fréquence d'un train toutes les 15 minutes.

- De nouveaux espaces publics de proximité

De nombreuses interventions visant à requalifier les espaces publics du 10^e arrondissement pour simplifier le confort des déplacements et améliorer le cadre de vie du quartier. Par exemple, la rue du Faubourg Saint-Martin et la rue du Château-Landon vont accueillir l'axe Nord-Sud du Réseau Express Vélo (REVE), des aménagements sécurisés à double sens pour les cyclistes permettant de relier rapidement le centre de Paris à la porte d'Aubervilliers, etc.

- Le Balcon vert

Il est également prévu la création d'un hôtel au niveau du plateau ferroviaire de la gare de l'Est qui accueillera le « Balcon Vert », un nouveau jardin public en toiture d'environ 2 500 m² surplombant les voies ferrées, accessible depuis la rue d'Alsace.

- Le projet de promenade urbaine

Le boulevard de la Chapelle, situé à la frontière entre les 10^{ème}, 18^{ème} et 19^{ème} arrondissements, fait l'objet d'un important projet de requalification de la Ville de Paris entre Barbès et Stalingrad. Le projet concerne à la fois des interventions sur la voirie et l'aménagement d'une promenade urbaine qui doit permettre le développement de nouveaux usages sous le viaduc de la ligne 2 du métro, en cours de rénovation par la RATP.

I.2 PROGRAMME GLOBAL

La transformation de la Gare du Nord s'articule autour d'un projet ambitieux afin d'adapter la gare aux évolutions de la société.

La Gare du Nord nouvelle constituera un véritable quartier de ville doté d'un ensemble de commerces, services et équipements facilitant la vie des voyageurs et celles des riverains.

Au niveau des équipements de **loisirs**, l'opération prévoit les installations suivantes :

- Une salle de sport,
- Un parcours de trail intégré au bâtiment de la Nef sur 1km et 50 m de dénivelé,
- Des terrains de sport outdoor en terrasse avec notamment des terrains de basket et de paddle,
- Une Conciergerie du Sport afin de faciliter la pratique sportive (vestiaires, casiers, coaching ...),
- Un espace événementiel modulable destinée à accueillir événements et concerts, d'une capacité de 2 800 places.

Concernant les **équipements et services**, les usagers de la gare bénéficieront de :

- Une offre de restauration variée, articulée notamment autour d'un food court,
- Un pôle santé regroupant généralistes, spécialistes, audio prothésiste, dentiste, ostéopathes, nutritionnistes ... ainsi qu'une pharmacie proposant également un service de distributeur automatique de médicaments de première nécessité,
- Des services innovants et modernes : conciergerie du sport, office du tourisme 3.0, ateliers de réparation, e-services...

Des espaces de **bureaux** sous la forme de coworking seront aménagés.

I.3 PROGRAMME COMMERCIAL

Actuellement, l'offre commerciale de la Gare du Nord se compose de :

- Une moyenne surface alimentaire à l'enseigne Casino Shop d'une surface de vente de 392 m²,
- Des boutiques représentant une surface de vente totale de 3 177 m²,
- Des services : une pharmacie, un laboratoire d'analyses médicales, des activités de restauration.

L'opération de modernisation de la Gare du Nord s'appuie sur un développement de l'offre afin d'offrir aux riverains et aux voyageurs un large panel d'enseignes et de services.

Le projet s'appuie sur une variété de format et d'activités avec :

- 7 moyennes surfaces non-alimentaires (1 834 m², 1 404 m², 1 085 m², 780 m², 752 m², 692 m² et 332 m²)
- Des boutiques représentant à terme 9 442 m² de surface de vente,
- Des concepts de restauration, mêlant vente à emporter et restauration assise.

A terme, la Gare du Nord accueillera donc 19 980 m² de surface de vente répartis entre 8 moyennes surfaces (dont une alimentaire) et environ 150 boutiques.

Type de commerce	Secteur d'activité	Surface de vente en m ²
Commerces existants conservés		
Casino Shop	1	392
Boutiques	1 / 2	3 177
GARE DU NORD COMMERCES EXISTANTS		3 569
Commerces créés		
Moyenne surface	2	1 834
Moyenne surface	2	1 404
Moyenne surface	2	1 085
Moyenne surface	2	780
Moyenne surface	2	752
Moyenne surface	2	692
Moyenne surface	2	332
Sous-total moyennes surfaces créées		6 879
Boutiques créées	1 / 2	9 442
GARE DU NORD COMMERCES CREES		16 321
GARE DU NORD TOTAL (8 moyennes surfaces et 150 boutiques)		19 980

I.4 EMPLOIS CRES PAR LE PROJET

MÉTHODOLOGIE :

L'évaluation du nombre d'emplois nécessaires à l'exploitation des magasins a été établie en procédant par analogie avec les ratios constatés dans des magasins évoluant sur des formats et implantations similaires.

Le projet de modernisation de la Gare du Nord se traduira par la création de **1 490 emplois répartis entre les commerces de détail et les activités de restauration.**

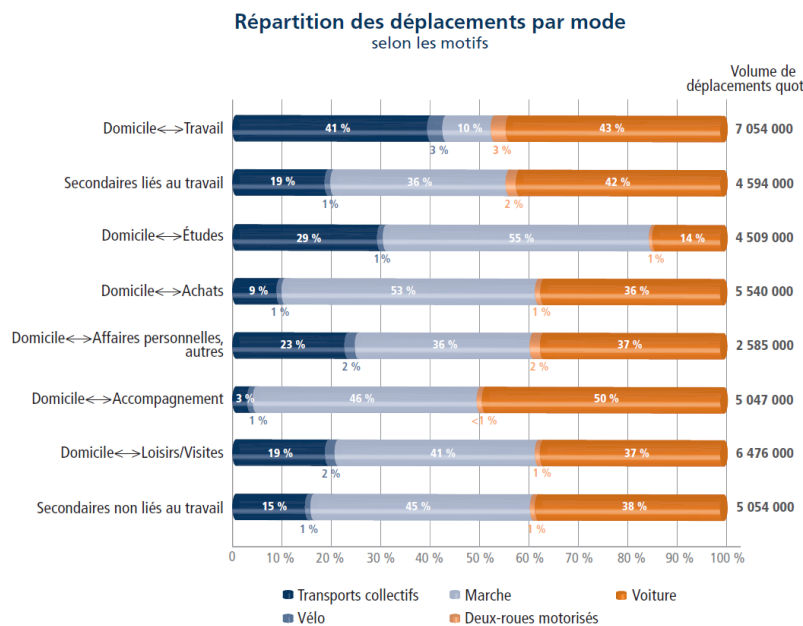
Le recrutement local sera privilégié et effectué en partenariat avec les acteurs locaux (mairies, pôles emploi...).

II PRESENTATION DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET ET DE SA ZONE DE CHALANDISE

II.1 L'ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

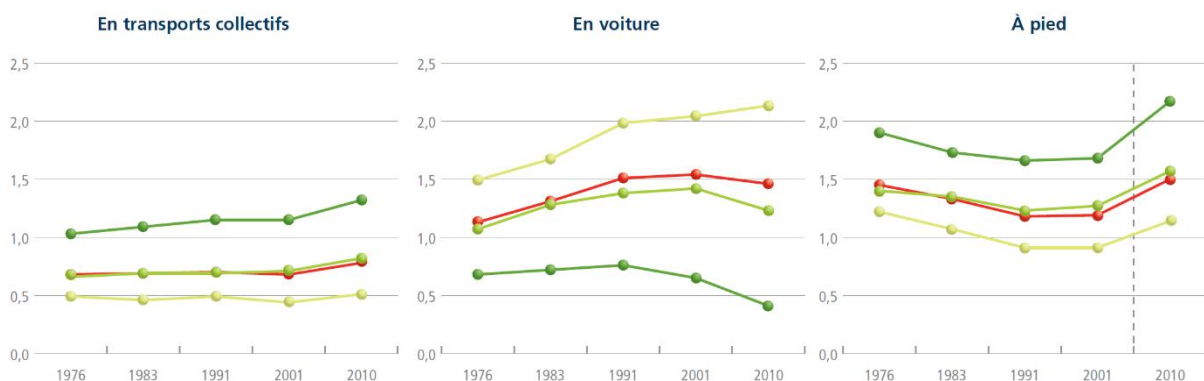
II.1.1 La délimitation de l'environnement proche de la Gare du Nord

Le périmètre de l'environnement proche a été défini en considérant une distance à parcourir à pied de 500 mètres. En effet, les parisiens se déplacent majoritairement à pied pour effectuer des achats, comme le précise l'Enquête Globale Transports 2010 publiée en septembre 2012 par l'Observatoire de la Mobilité en Ile-de-France

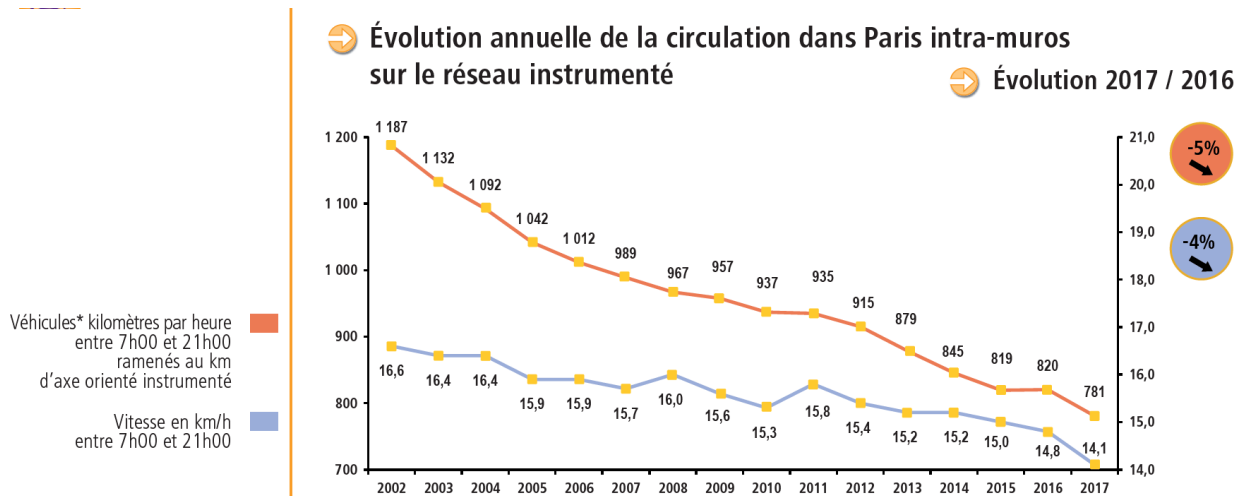


De surcroît, les déplacements piétons sont en augmentation à Paris notamment depuis 2001.

Évolution de la mobilité individuelle par mode selon le lieu de résidence

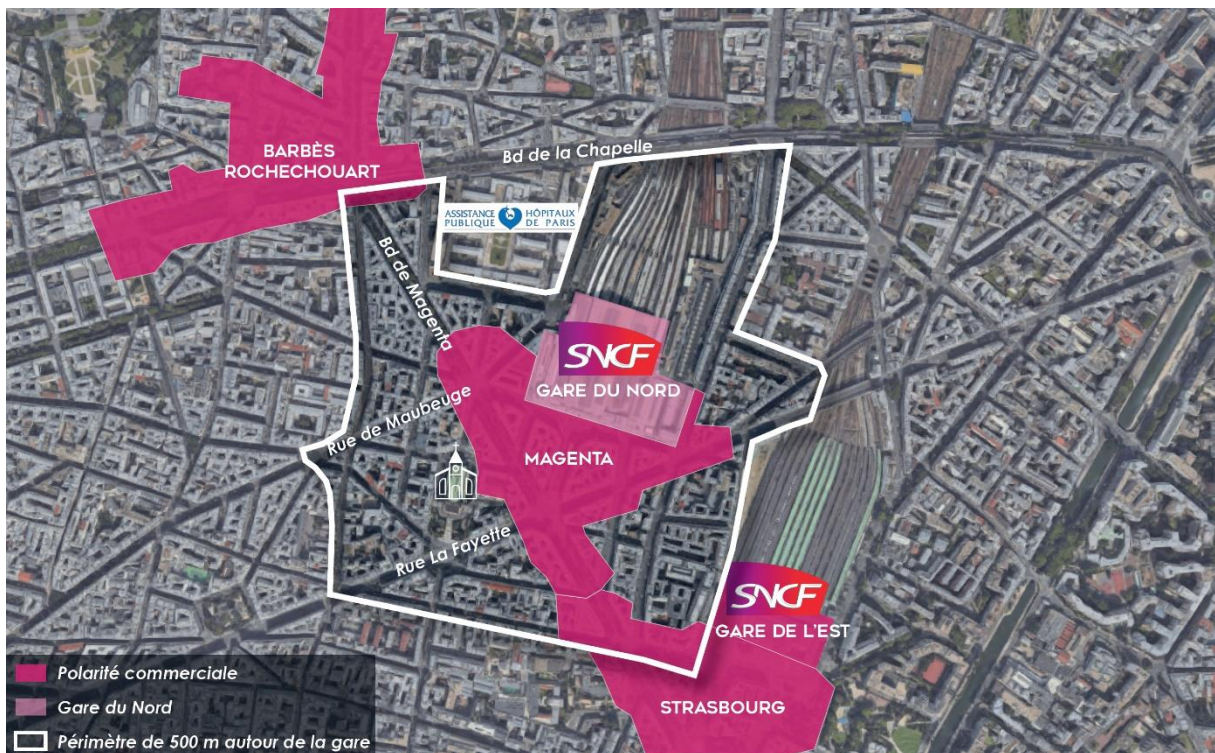


Enfin, « le bilan des déplacements en 2017 à Paris » publié par l'observatoire des déplacements à Paris, permet de confirmer **la faible utilisation de la voiture par les parisiens**, entre 2016 et 2017, le volume de circulation enregistré a baissé de près de 5%.



Le périmètre de 500 mètres autour de la Gare du Nord est un espace où de nombreux commerces sont implantés.

Périmètre de 500 mètres autour de la Gare du Nord



II.1.1 L'offre commerciale au sein de l'environnement proche

Le périmètre tel que présenté ci-dessus englobe :

- Un ensemble commercial, au sein de la Gare du Nord,
- La polarité commerciale « Magenta », répertoriée par Codata, base de données spécialisée en urbanisme commercial.

En frange de ce périmètre ont également été recensés les polarités commerciales « Barbès Rochechouart » ainsi que Strasbourg.

II.1.1.1 La Gare du Nord

La Gare du Nord propose environ 70 commerces dont 70 % sont des enseignes nationales. Une supérette alimentaire est exploitée sous l'enseigne Casino Shop (392 m² de surface de vente).

L'offre se répartit comme présentée ci-après :

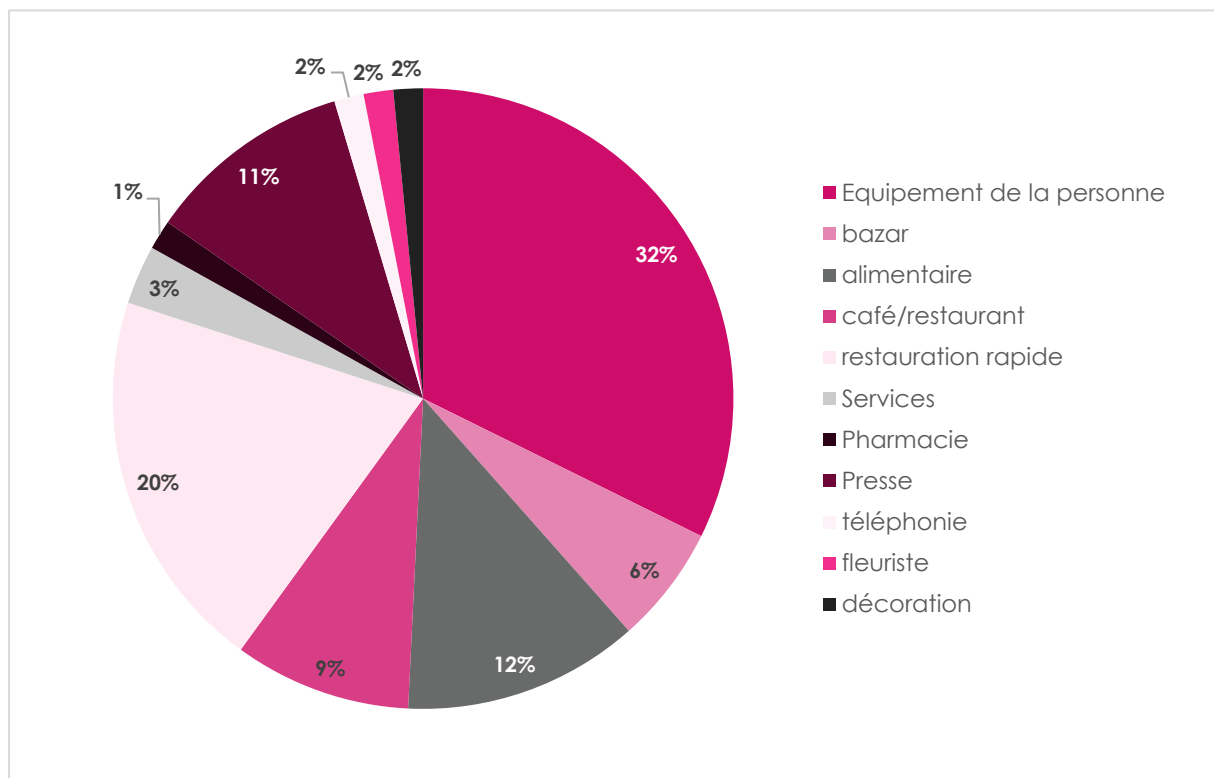
Tableau des surfaces de vente existantes

Enseigne	Niveau	Surface de vente (m ²)
Adopt' by reserve naturelle	-2	32
Aelia Duty Free	R+1	76
Automates de vente (Selecta et photomaton)	tous	82
Autre	-3	11
Bara	RDC	51
Bonne Journée	-3	11
Bread & Co	-2	31
Brioche dorée	-2	133
Camaieu	-2	112
Carrefour City	-1	180
Casino Shop	-2	392
Celio	-2	124
Tout à 2€	-1	51
Columbus Café	-1	37
Costa Coffee	-2	70
Costa Coffee	R+1	32
De Neuville	RDC	36
DIM	-2	21
DPAM	-2	130
En cours commercialisation	RDC	84
Equivalenza	-2	19
Espace Fleurs	-2	100
Etam	-2	124

Enseigne	Niveau	Surface de vente (m²)
Le fournil de l'Etoile / L'étoile du Nord	RDC	15
Exki	R+1	52
Factory & Co	RDC	76
Hema	-3	69
Hema	-2	85
Homland	-2	25
Hubiz	-1	58
IJO	-2	67
Jeff de bruges	-2	70
Jennyfer	-2	151
Just Optic Express	-2	23
Kiko	-2	76
Kusmi Tea	RDC	16
La Place	RDC	36
Le Chocolat Alain Ducasse	R+1	15
L'éclair de génie	RDC	63
L'univers de Léo	-2	65
Maison Pradier	RDC	47
Mango	-2	174
Maroquinerie	-3	15
Monop' Daily	RDC	134
Naf Naf	-2	130
Nails & Cils	-1	37
Parfois	-2	66
Paul	-2	20
Paul	-2	25
Paul	RDC	34
Paul	RDC	27
Au champ de Mars (primeur)	-1	15
Relay	R+1	77
Relay	RDC	295
Relay	RDC	34
Relay	-2	45
Relay	-2	39
Relay	RDC	124
Relay/Fnac	-2	127
Roberta	RDC	80

Enseigne	Niveau	Surface de vente (m²)
San Marina	-2	76
Segafredo	-3	11
Sephora	-2	191
Starbucks	RDC	123
Super Wild Coffee	RDC	86
The Body Shop	-1	22
The Cotton Gallery	-2	14
The Phone Store	-2	22
Undiz	-2	71
Yves Rocher	-2	104
Z	-1	103
Surfaces de vente exploitées actuellement		5 269

Répartition de l'offre au sein de la Gare du Nord



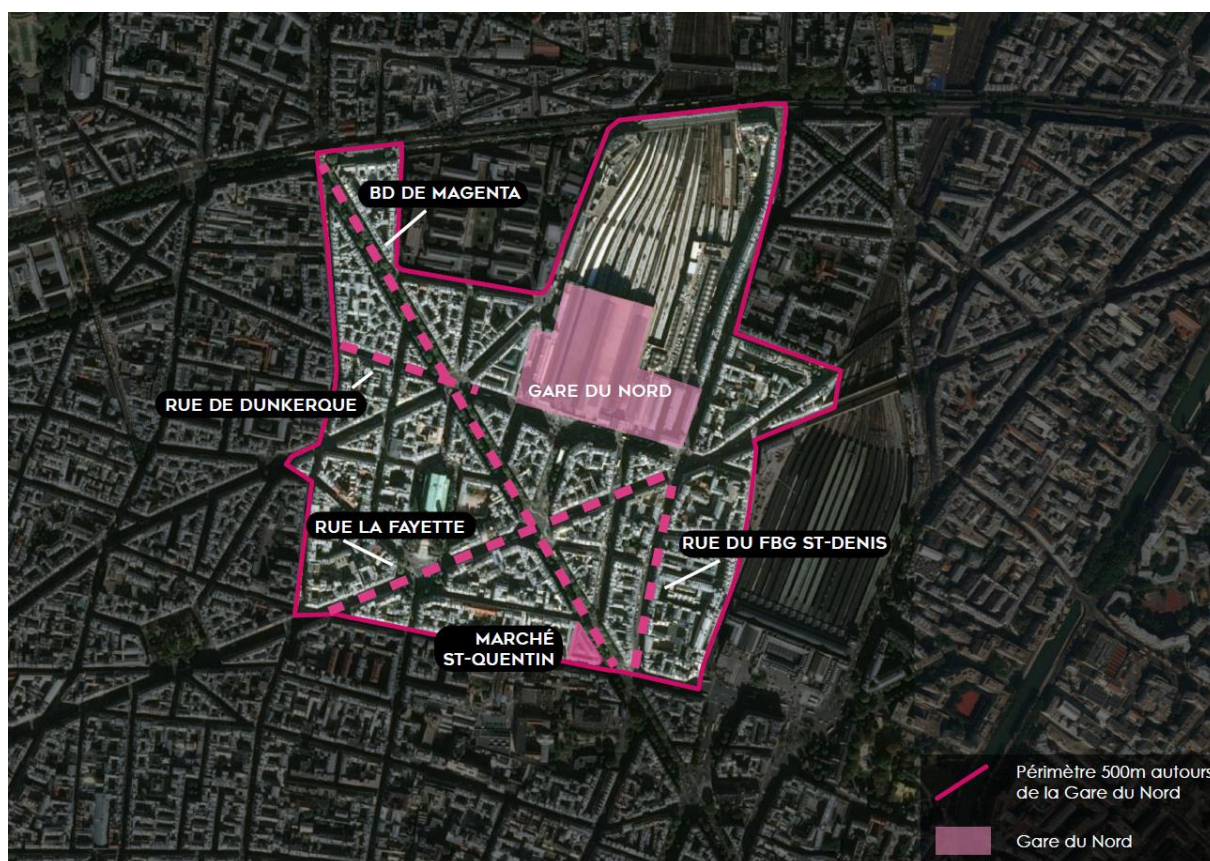
II.1.1.2 L'offre de pieds d'immeuble

De plus, le périmètre de 500 mètres autour de la gare du Nord présente une offre commerciale dense, de pieds d'immeuble :

- 683 commerces au format boutique, implantés sur plusieurs axes commerciaux majeurs tels que le boulevard de Magenta, le faubourg Saint-Denis ou encore la rue La Fayette.
- Le marché couvert Saint-Quentin dédié aux commerces de bouche et aux artisans proposant **34 stands** (bouchers, traiteurs, primeurs, ...). Ce marché est géré par le Groupe BENSIDOUN.



Axes commerciaux majeurs et marché Saint-Quentin



Plan du marché couvert Saint-Quentin



Parmi les 683 commerces recensés à proximité du site du projet, un **taux de vacance de 6,73%** a pu être relevé².

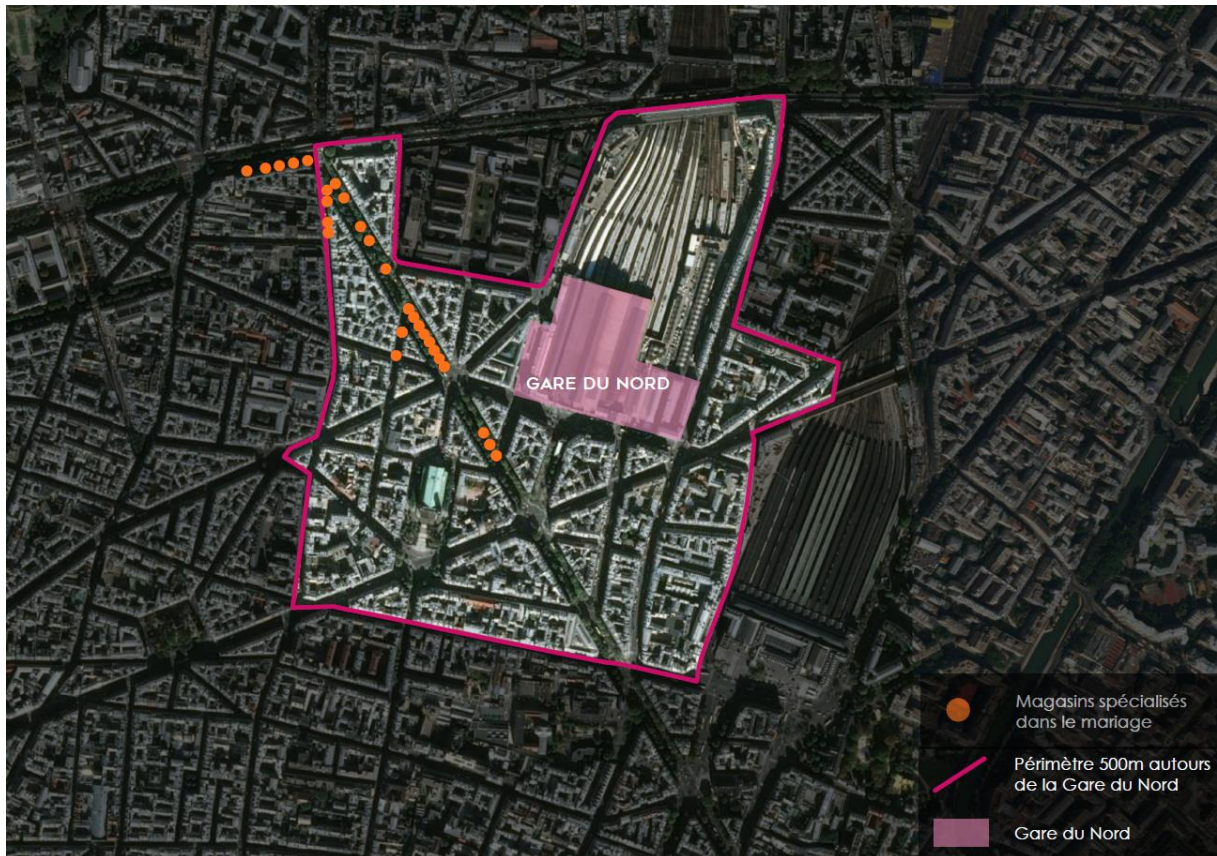
Axes	Nombre de commerces au sein du périmètre de 500 m	Nombre cellule vacante
Magenta	128	5
Faubourg Saint-Denis	109	6
La Fayette	83	8
Faubourg Poissonnière	71	9
Chabrol	62	6
Dunkerque	49	3
Maubeuge	38	1
Saint-Quentin	22	3
Denain	21	0
Des deux gares	18	1
Alsace	12	2
Rocroy	9	0
Demarquay	8	0
Hauteville	8	0
Des petits hôtels	7	0
Abbeville	5	0
Compiègne	5	0
8 Mai 1945	5	0
Saint-Vincent-de-Paul	5	0
Belzunce	4	0
Franz-Liszt	4	1
Ambroise Paré	3	1
Aqueduc	3	0
Valenciennes	3	0
Condorcet	1	0
TOTAL	683	46

² Recensement M&M du 8 janvier 2019

D'autre part, au travers du recensement effectué sur site, il a été mis en avant une spécialisation de certains axes et secteurs du quartier :

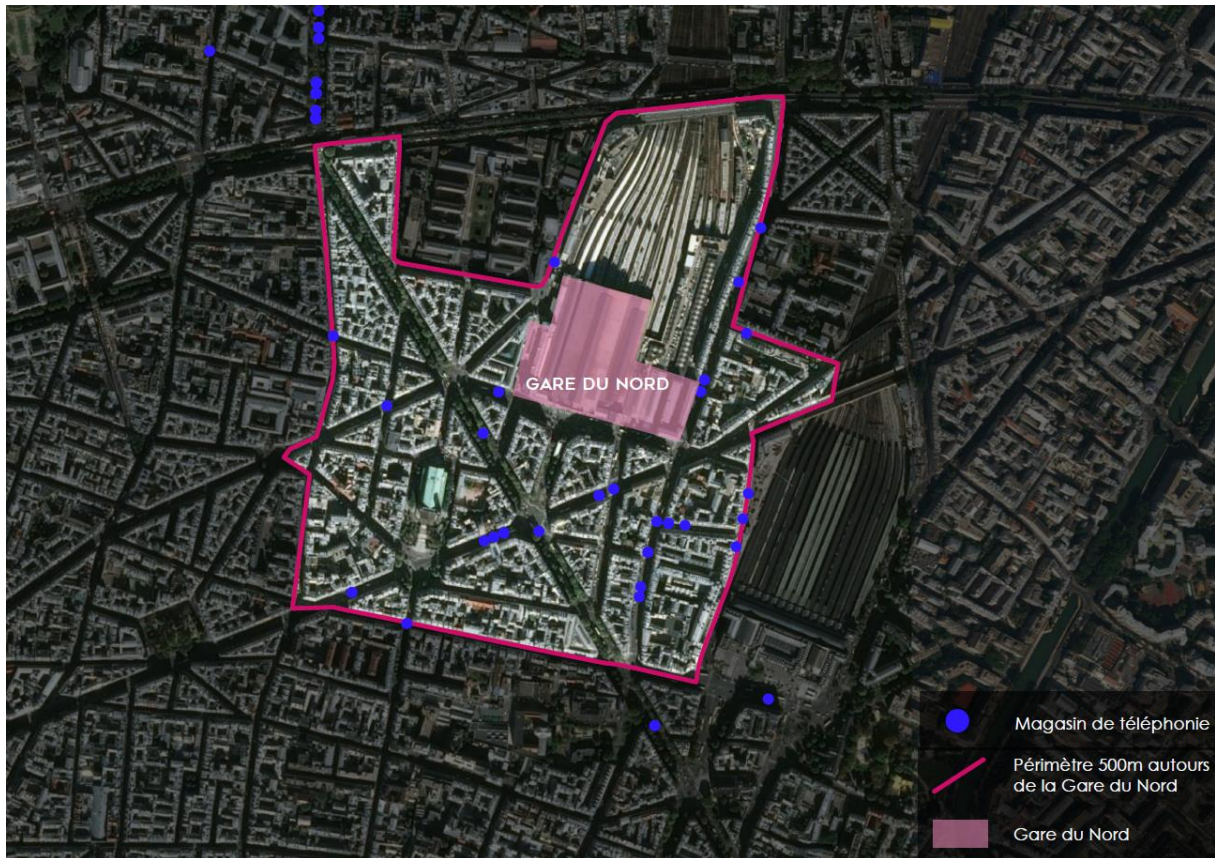
- Le boulevard de Magenta voit ses pieds d'immeuble dominés par l'activité de vente de prêt-à-porter, accessoires, et produits tournés autour du mariage.

Représentation de l'activité de prêt-à-porter spécialisé « mariage »



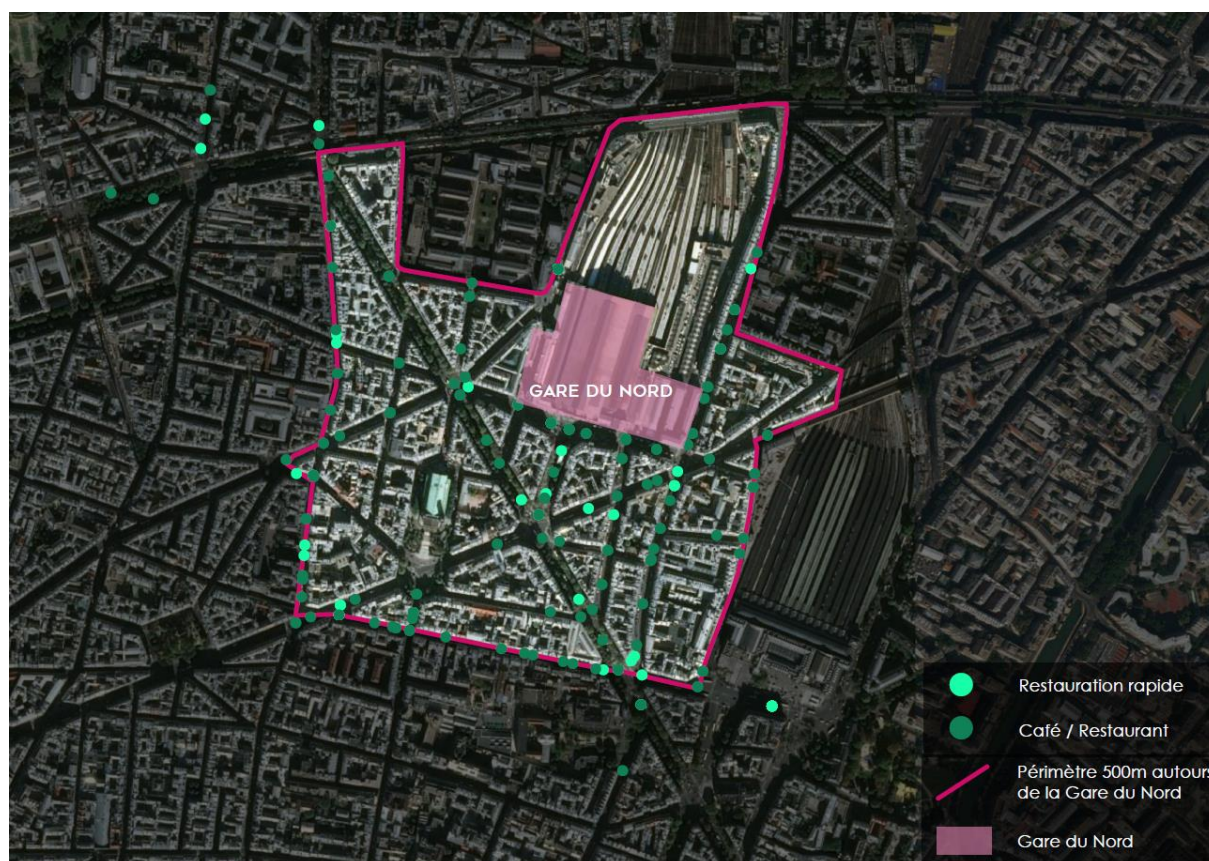
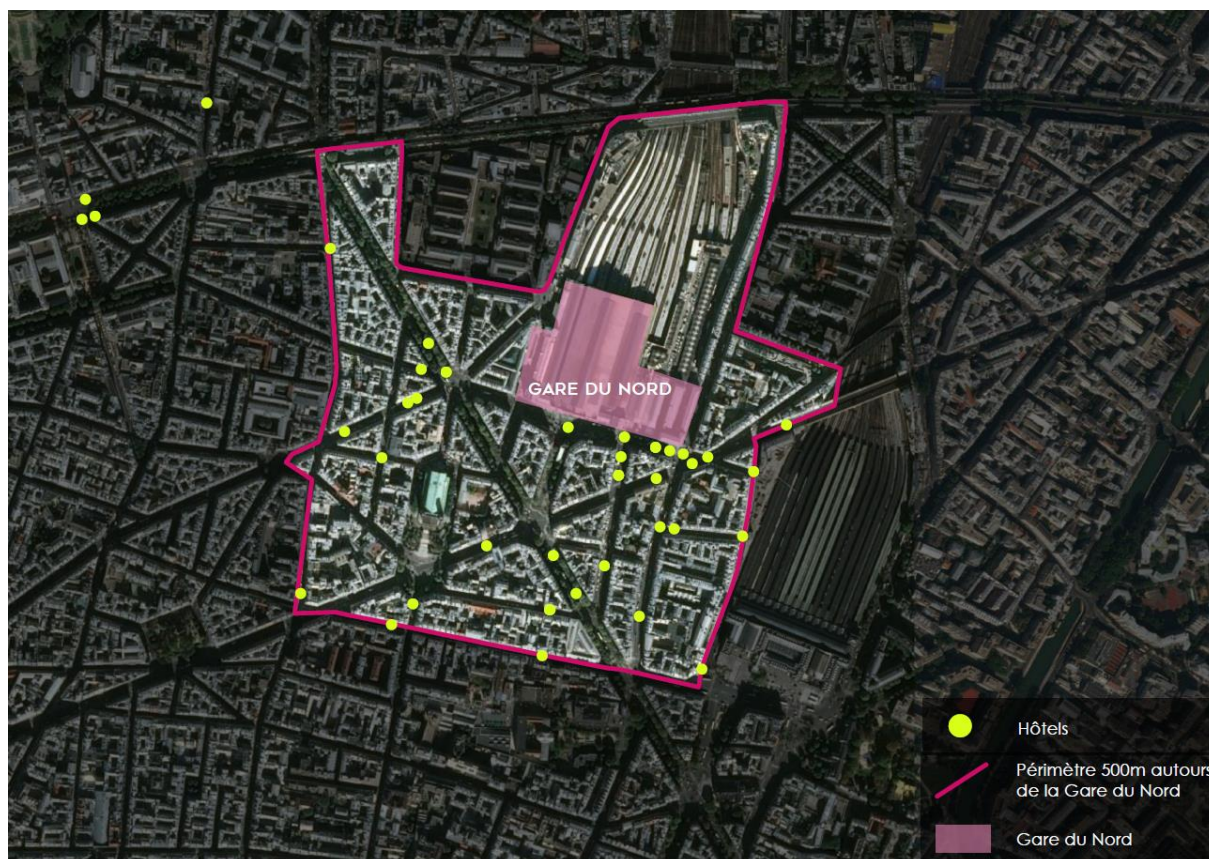
- Le quartier dispose d'une forte représentation de l'activité de téléphonie (hors opérateurs nationaux), avec des enseignes type Lyca Mobile, Lebara, ...

Représentation de l'activité de téléphonie



- Enfin, le quartier de la Gare dispose d'une forte densité de restaurants (assise ou à emporter) et d'hôtels qui témoignent du dynamisme et des échanges qui interviennent dans ce quartier.

Représentation de l'activité hôtelière et de restauration



II.1.1.4 Les emplois créés par le commerce de l'environnement proche

MÉTHODOLOGIE :

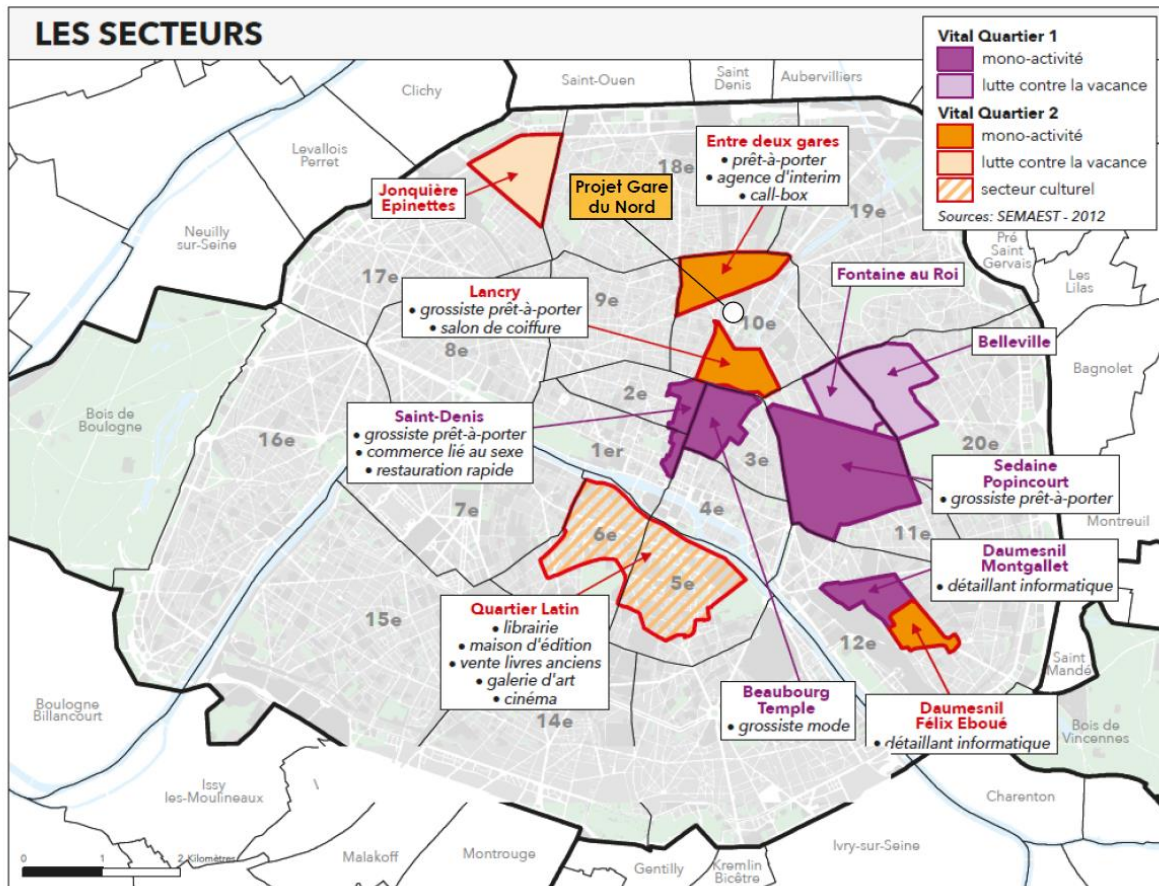
L'évaluation du nombre d'emplois nécessaires à l'exploitation des magasins a été établie en procédant par analogie avec les ratios constatés dans des magasins évoluant sur des formats et implantations similaires.

L'ensemble des commerces existants au sein du périmètre représentent environ 2 400 emplois.

Axes	Nombre de commerces au sein du périmètre de 500 m	Nombre d'emplois
Pied d'immeuble	683	2 050
Marché Saint-Quentin	34	78
Gare du Nord	72	250
TOTAL	789	2 378

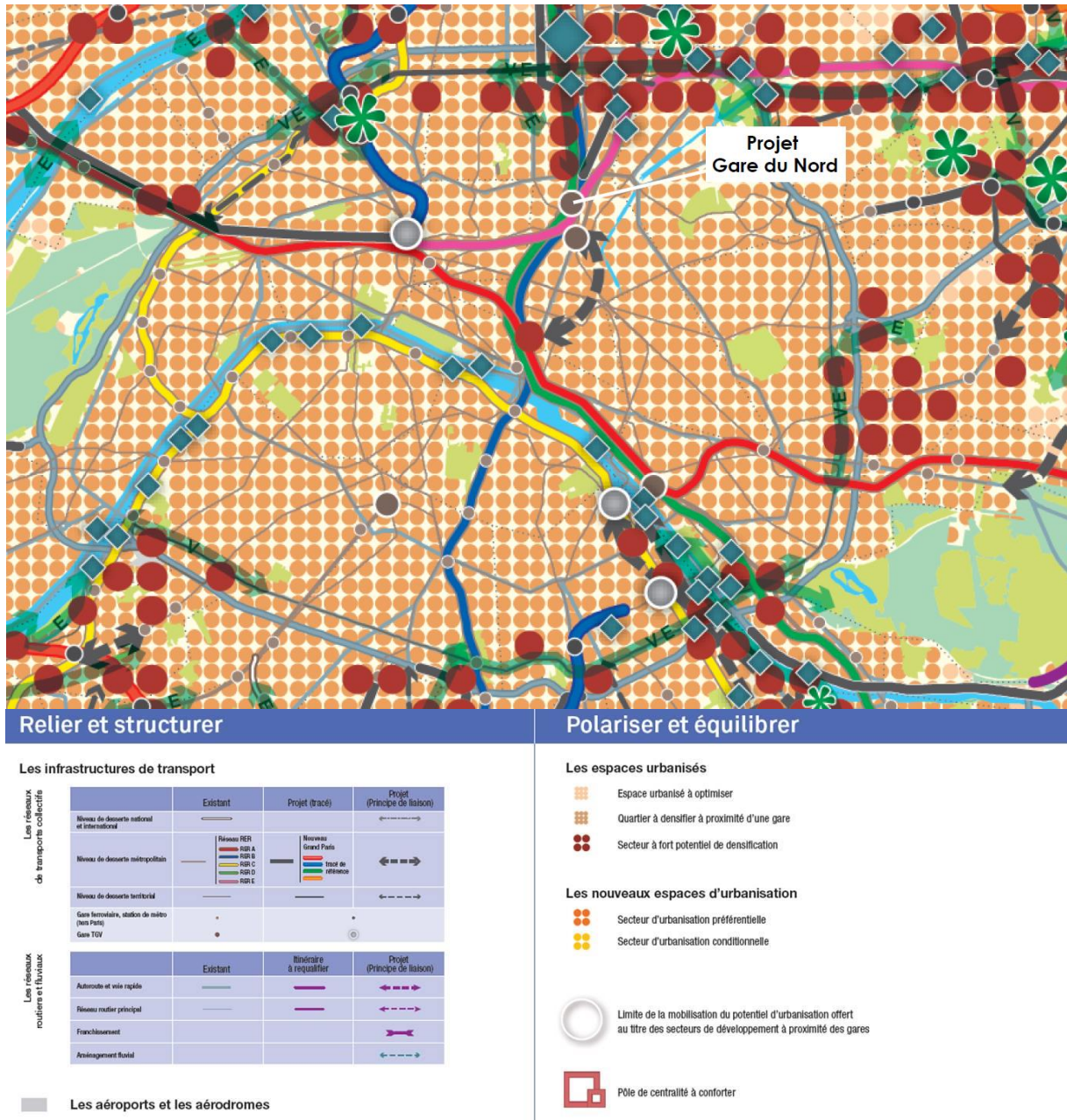
- Le secteur Lancry au sud.

Ces deux quartiers, touchés par une mono-activité commerciale, sont accompagnés par la Semaest dans un processus de diversification de l'offre.



A l'échelle régionale, le **Schéma Directeur Régional d'Île-de-France** préconise, en matière d'équipements et de services à la population « la densification de l'existant » et pour les nouveaux équipements, des implantations prioritairement « sur des sites bien desservis en transports collectifs et en circulations douces ».

Par ailleurs, le SDRIF prévoit de **densifier les quartiers de gare**.



II.1.2.2 Projets d'urbanisme dans l'environnement proche

L'environnement proche de la Gare du Nord est dynamique, en témoigne le projet objet de la présente étude ainsi que plusieurs projets de logements mais également la modernisation de l'hôpital Lariboisière.

Le nouvel hôpital Lariboisière

En parallèle, l'AP-HP (Assistance Publique - Hôpitaux de Paris) projette de construire un grand pôle médical à l'angle du boulevard de la Chapelle et de l'avenue de Maubeuge. Le nouvel hôpital Lariboisière, plus moderne et plus ouvert sur le nord du quartier, accueillera à terme les activités existantes de l'hôpital Fernand Widal.

Projets logements

Projet Panamic

La nouvelle résidence PANAMIC proposera 31 appartements au sein du 18^{ème} arrondissement, plus précisément située 26-28 rue du Département à seulement quelques pas des métros de la ligne 2 (à 300 m) et de la ligne 12 (à 450 m).



Damrémont

Ce nouvel immeuble proposera une sélection d'appartement allant du studio au 5 pièces, des ateliers, des appartements avec rooftop, mais aussi, deux maisons triplex en cœur d'îlot. Situé au 122 rue Damrémont, dans le 18^{ème} arrondissement, ce projet se situe à 10 min à pied du métro,





Les ateliers 76

Les Ateliers 76, est un projet immobilier situé au 76 Boulevard Barbès dans le 18^{ème} arrondissement de Paris au pied de la butte Montmartre,

Reference

Une résidence au cœur d'un quartier en plein renouveau et proche des grands axes, situé au 63 rue de la Chapelle dans le 18^{ème} arrondissement.



136 Jean Jaurès

Situé au sein du 19^{ème} arrondissement, entre le Parc des Buttes Chaumont et le Parc de la Villette, proche de la Cité de la Musique, le programme propose 128 logements du studio au 6 pièces avec jardins, terrasses ou balcons. L'immeuble est conçu dans l'esprit éco-citoyen avec la récupération des eaux de pluie et des panneaux photovoltaïques sur le toit pour favoriser les énergies propres et renouvelables et pour alimenter en énergie les services généraux et les parties communes. Le 136 Jean Jaurès est la première résidence de France à bénéficier de parkings individuels avec pré-installation pour recharger les deux-roues et les voitures électriques.



II.2 LA ZONE DE CHALANDISE

II.2.1 La délimitation de la zone de chalandise

Définition de la zone de chalandise

L'article R752-3 du Code de Commerce définit la zone de chalandise d'un projet ainsi : « la zone de chalandise d'un équipement faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale correspond à l'aire géographique au sein de laquelle cet équipement exerce une attraction sur la clientèle ».

Son périmètre doit être défini selon les critères énoncés dans ce même article à savoir :

- La nature et la taille de l'équipement,
- Les temps de déplacement nécessaire pour y accéder,
- Les barrières géographiques et/ou psychologiques,
- La localisation et le pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants.

Justification des limites de la zone de chalandise du projet

La nature et la taille du projet

Le projet faisant l'objet de cette étude est un projet majeur qui consiste en la modernisation et l'extension de la Gare de Nord à Paris véritable afin de créer d'un quartier de ville doté d'un ensemble de commerces, services et équipements facilitant la vie des voyageurs et celles des riverains

Le site dispose d'ores et déjà d'une offre commerciale articulée autour d'une moyenne surface alimentaire Casino Shop (392 m²) ainsi que 70 boutiques et proposant une offre essentielle orientée vers l'alimentaire, la vente à emporter comme le snacking (Carrefour City, Monop Daily, Paul, Maison Pradier, ...).

L'ensemble commercial proposent également des commerces spécifiques pour une clientèle de voyageurs tels que : les cosmétiques et la parfumerie, le prêt-à-porter, ...

Des restaurants sont également implantés tels que l'Etoile du Nord, Roberta, Five Guys, ...

Le projet de modernisation de la Gare du Nord prévoit la création de surfaces commerciales nouvelles :

- 7 moyennes surfaces,
- Environ 120 Boutiques.

A terme, le site du projet disposera donc d'une surface de vente de 19 890 m² répartis entre 8 moyennes surfaces et 150 boutiques environ.

Le temps de déplacement nécessaire pour accéder au projet

Localisé dans l'un des secteurs les plus dynamiques de Paris, le site du projet bénéficie d'une excellente accessibilité tant routière que par les transports en commun.

Cependant, compte tenu de la localisation du projet, au cœur de la Gare du Nord, l'essentiel de la clientèle attendue se déplacera en transports en commun ou à pied. En effet, **le taux de motorisation des ménages parisiens ne s'élève qu'à 36,1%** (contre 81,2% de moyenne en France).

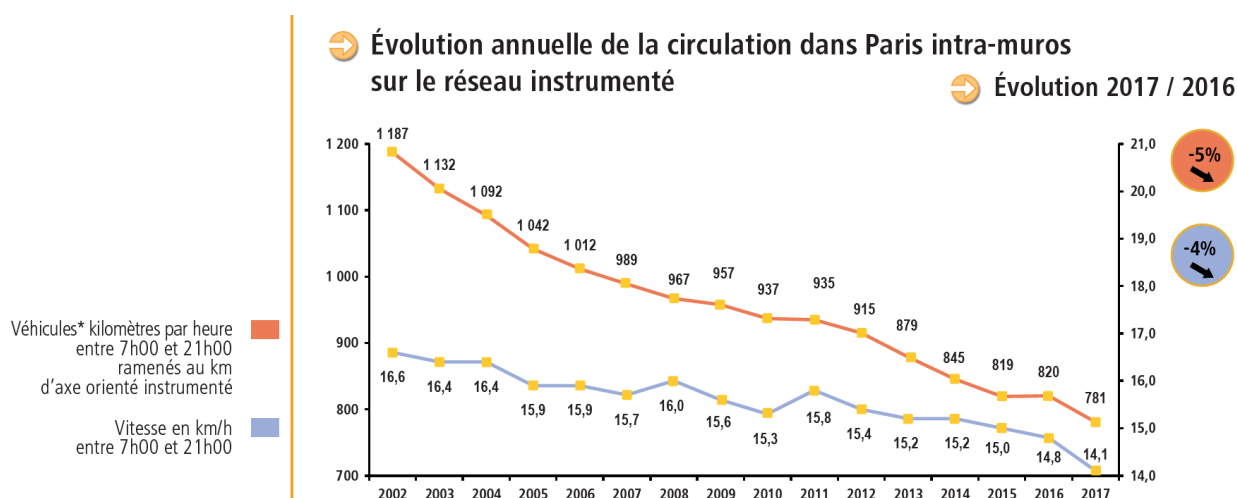
De plus, l'Enquête Globale Transports 2010 publiée en septembre 2012 par l'Observatoire de la Mobilité en Ile-de-France atteste que les Parisiens réalisent plus de la moitié de leurs déplacements à pied.

Elle indique également que les parisiens sont les plus forts utilisateurs des transports collectifs de la région Ile-de-France et que leur mobilité à vélo est un peu plus forte qu'en deux-roues motorisés.

En outre, **l'étude révèle que la part modale de la voiture est en baisse.**

Par ailleurs, pour l'année 2010, 60% des déplacements à l'intérieur de Paris sont des déplacements piétons, 28% sont effectués par les transports en commun et 7% en voiture. Les 5% restant correspondent à des déplacements en deux-roues (motorisés ou non).

Plus récemment « le bilan des déplacements en 2017 à Paris » publié par l'observatoire des déplacements à Paris, a permis de confirmer **la faible utilisation de la voiture par les parisiens**, entre 2016 et 2017, le volume de circulation enregistré a baissé de près de 5%.



Au regard de ces données, la zone de chalandise a été délimitée en considérant un temps de trajet en transports en commun d'une quinzaine **de minutes** (incluant le métro, le bus et le RER).

Les barrières géographiques et/ou psychologiques

Aucune barrière n'a été recensée autour du site du projet.

La localisation et le pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants

Plusieurs équipements commerciaux ou polarités commerciales existants viennent limiter l'attractivité du projet :

- Le Forum des Halles qui propose sur une surface de vente de 52 101 m² une offre de commerces structurante,
- Le pôle Haussmann / Opéra qui présentent une offre dense et variée, articulée autour des Grands Magasins,

Délimitation de la zone de chalandise du projet

La zone de chalandise en transports en commun définie pour le projet représente un temps de trajet de 15 minutes et est limitée au sud par les polarités de Paris (Forum des Halles et Haussmann / Opéra) ainsi, celle-ci s'étend :

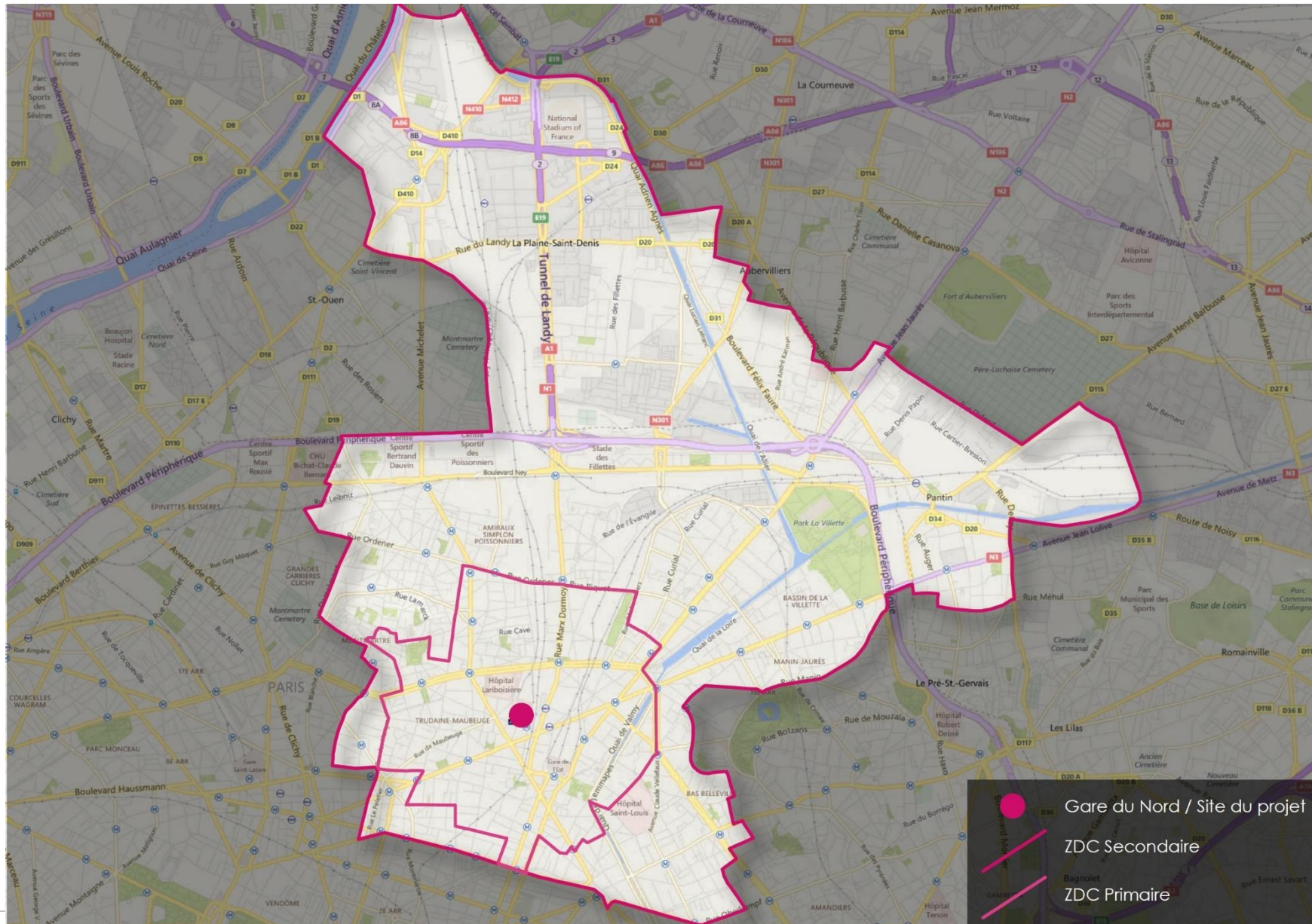
- Au nord, jusqu'à Saint-Denis
- Au sud, jusqu'aux grands boulevards,
- A l'Ouest, jusqu'aux rues Damrémont, Fromentin et Laffite
- A l'Est, jusqu'au parc des Buttes Chaumont.

Délimitation d'une sous-zone de chalandise du projet

Une sous zone de chalandise a été définie considérant la clientèle qui pourra se rendre sur le site en marchant ou en utilisant un vélo.

A Paris, la clientèle parcourt fréquemment une distance d'environ 1 kilomètre représentant 15 minutes de marche. En vélo, ce périmètre représente un temps de parcours d'environ 7-8 minutes.

Zone et sous-zone de chalandise du projet



Juin 2019

Etude d'impact Loi ELAN - Projet Gare du Nord 2024
Gare du Nord - Paris 10^{ème}

II.2.2 Les polarités commerciales parisiennes au sein de la zone de chalandise

MÉTHODOLOGIE :

La ville de Paris ne disposant pas d'un centre-ville clairement identifiable au regard de la densité de l'offre commerciale existante, nous avons procédé à une analyse des quartiers commerçants inclus dans la zone de chalandise.

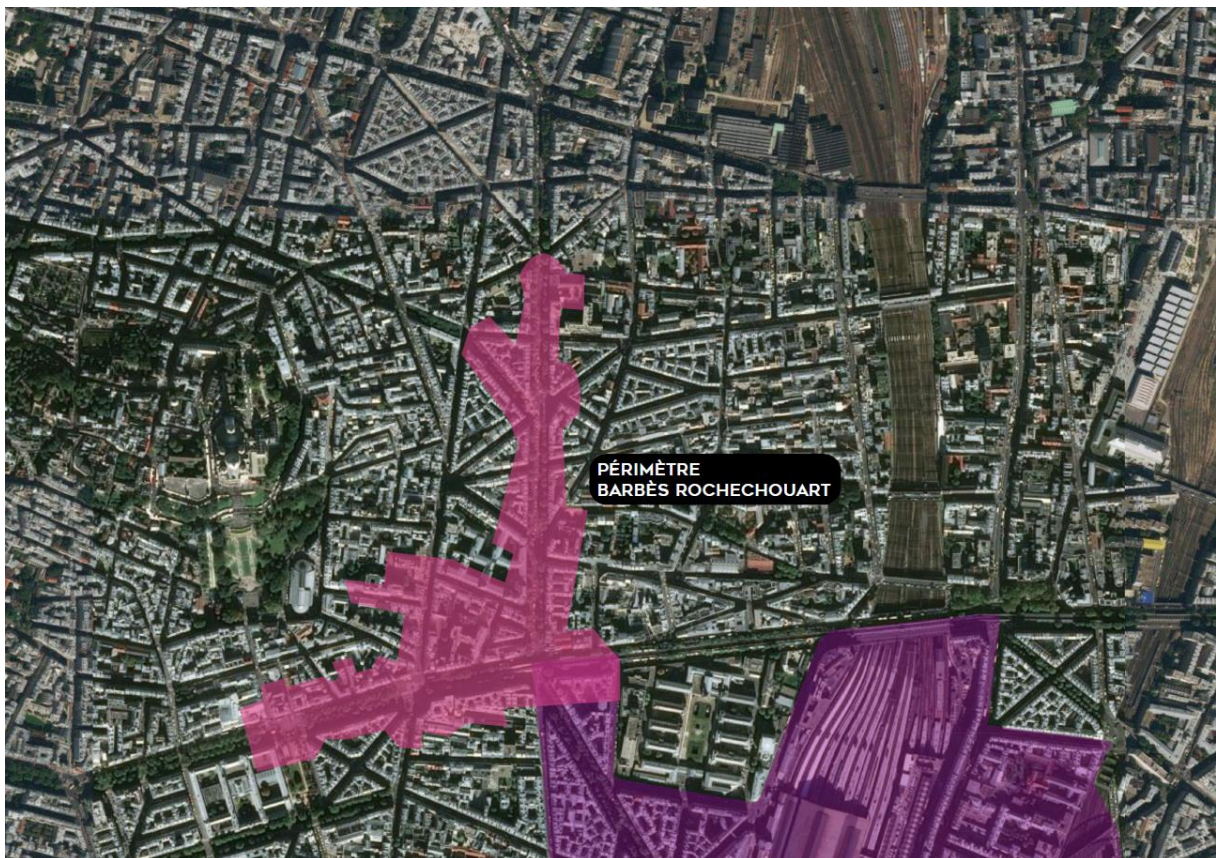
Un relevé terrain, effectué en janvier 2019, a permis à la fois de recenser l'offre commerciale (formats, enseignes, ...) au sein de 4 pôles majeurs de Paris que sont Barbès-Rochechouart, le Boulevard McDonald, l'avenue de Flandre et République.

La visite des sites a également permis de décrire l'offre d'un point de vue qualitatif.

II.2.2.1 Barbès-Rochechouart

Le secteur de Barbès-Rochechouart se concentre autour des axes suivants : le boulevard Barbès, le boulevard de Rochechouart et la rue de Clignancourt. Le secteur rassemble sur ses principaux axes environ 150 commerces, services et restaurants, dont une trentaine d'enseignes nationales.

Localisation du périmètre d'étude



Sont ainsi présentes :

- Des enseignes alimentaires : Carrefour Market (1 280 m² et 1 944 m²), Leader Price (780 m²) et Coccinelle ;
- Deux magasins mutlisécialistes : Tati (3 350 m²), et Gifi

- Des enseignes relevant de l'équipement de la personne : La Halle, Célio Destockage, une parfumerie Marionnaud, une bijouterie Trésor ;
- Un magasin à l'enseigne Darty (1 810 m²) ;
- Des enseignes de culture et loisirs : La Grande Récré (1 000 m²) et Gibert Joseph.
- Des services : agences bancaires (BNP Paribas, Caisse d'Epargne, Société Générale, Bred, LCL), la Poste...

Concernant les boutiques, il s'agit essentiellement de magasins de téléphonie mobile (32 boutiques recensées) et de boutiques d'équipements de la personnes (prêt-à-porter, cosmétiques...).

Peu de boutiques alimentaires de proximité ont été relevées (seulement deux boulangeries et une boucherie).

D'autre part, le secteur dispose d'une offre variée de cafés / brasseries / restaurants situés sur les principaux axes. Sont présents des enseignes de restauration rapide Burger King, KFC, McDonald's ainsi que des restaurants tels que la Brasserie Barbès ou le Café du Commerce.

Six locaux vacants ont été dénombrés. La vacance commerciale de cette polarité est donc estimée à environ 3 %.

Aucune friche urbaine n'a été recensée.

Les emplois générés par le commerce sont estimés à 600.

II.2.2.2 Boulevard McDonald

Le secteur du boulevard McDonald a connu ces dernières années un bouleversement majeur avec l'arrivée du Tram T3b et du RER E.

Dans ce cadre, un vaste programme immobilier a été développé dans le cadre du Grand Projet de Renouveau Urbain de Paris Nord-Est proposant des logements, des bureaux, des locaux d'activité, des équipements publics ainsi que des commerces.

L'offre commerciale se concentre sur les pieds d'immeuble du Boulevard McDonald et la rue Césaria Evora.

Le secteur rassemble environ 40 commerces, services et restaurants, dont plus d'une vingtaine d'enseignes nationales représentant plus de 60% de l'offre.

Parmi ces commerces, plusieurs moyennes surfaces ont été recensées : Leclerc, Decathlon, Leroy Merlin, Maxi Toys, Boulanger, Aubert, Diagonal, ...

De plus, le secteur propose également des boutiques telles que : Promovacances, Optical Center, Histoire d'Or, Les Fromentiers, Un look pour tous, Boulonier, Joseph, ...

Des activités de restauration contribuent à l'animation du quartier : Paye ta crêpe, Tacos Avenue, Class'croute, Café Rosa, Fratello, 231 East, Léon de BI, Cock Art, Let's Wok, Fratellini Caffè, La Croissanterie, Pizza Hut Express, ... tout comme le cinéma UGC Ciné Cité.

Enfin des services de proximité sont offerts à la population : une Pharmacie, un laboratoire Cerballiance, La Poste, une crèche Babilou, une salle de sport Basic Fit, un établissement bancaire BNP Paribas, un Centre dentaire MacDonald ainsi qu'un cabinet SOS Médecins.

Localisation du périmètre d'étude



Aucune cellule vacante n'a été recensée ni aucune friche urbaine.

Les emplois générés par le commerce sont estimés à **350**.

II.2.2.3 Avenue de Flandre

L'avenue de Flandre est un axe commerçant du quartier de la Villette. Au nord de cet axe, est implanté le centre commercial Vill'up (qui sera décrit au II.2.4.2).

Plus de 210 commerces ont été recensés et seules 7 cellules sont vacantes. Le taux de vacance de 3,3% est donc très peu élevé et témoigne de la dynamique de cet axe.

Deux secteurs d'activité majeurs ont été mis en exergue :

- L'alimentaire est fortement présent avec plus de 40 commerces (poissonnerie, boucherie, boulangerie, supermarchés, ...)
- La restauration avec le recensement de 45 cellules dédiées à cette activité

Les moyennes surfaces recensées sont les suivantes :

- Casino Supermarché (1 863 m²),
- Franprix (500 m²),
- Carrefour City (361 m² et 300 m²),
- Castorama (5 340 m²),
- Monoprix (2 770 m²).

Les emplois générés par le commerce sont estimés à **750**.

Localisation du périmètre d'étude



II.2.2.4 République

L'avenue de la République et la Place de la République constitue une polarité commerciale importante de ce secteur.

Près de 800 commerces ont été recensés et environ 55 cellules sont vacantes. Le taux de vacance d'environ 7% est donc peu élevé et témoigne de la dynamique de ce pôle.

Trois secteurs d'activité majeurs ont été mis en exergue :

- L'alimentaire
- Les services
- La restauration.

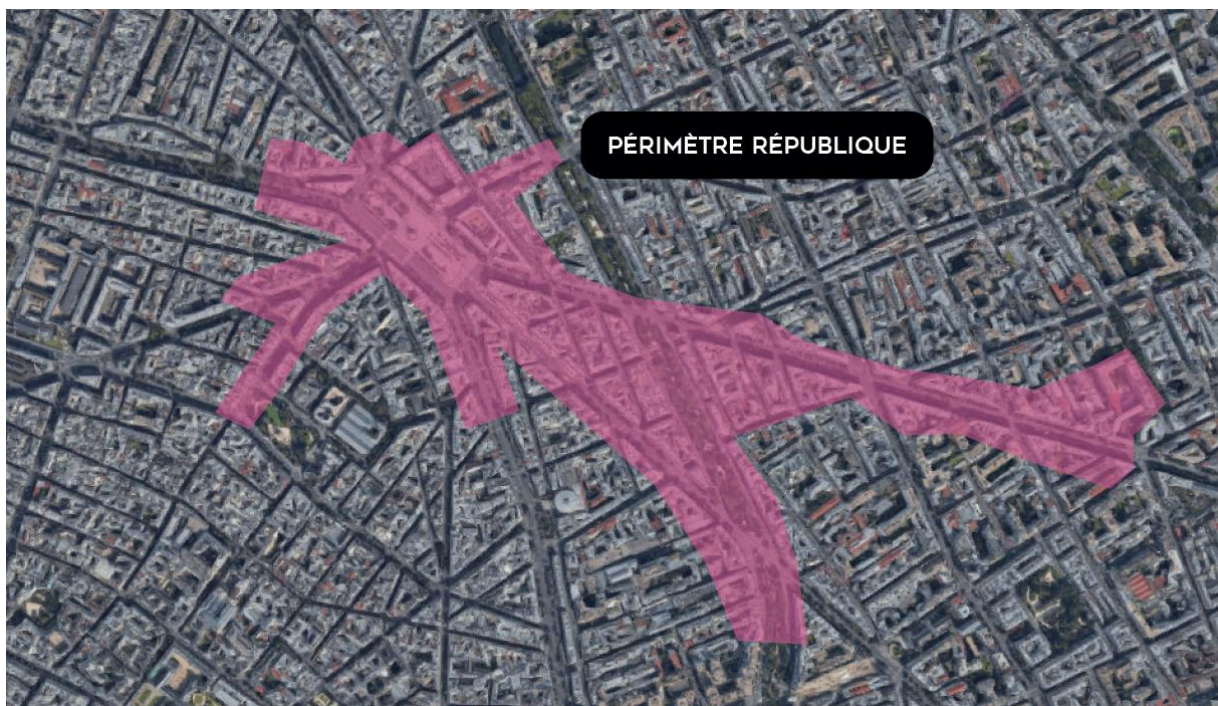
L'offre en équipement de la personne est également fortement représentée.

Les moyennes surfaces recensées sont les suivantes :

- Monoprix (2 600 m²).
- Darty (1 800 m²),
- Go Sport (1 650 m²)
- Habitat (1 500 m²),
- Camaïeu (500 m²),
- Franprix (415 m² et 380 m²),
- Tati (350 m²),
- A 2 Pas (300 m²).

Les emplois générés par le commerce sont estimés à **2 700**.

Localisation du périmètre d'étude



II.2.3 Les centres-villes des communes de la zone de chalandise

MÉTHODOLOGIE :

Un relevé terrain a été effectué en janvier 2019 permettant à la fois de recenser l'offre commerciale des centres-villes de la zone de chalandise mais également de la décrire d'un point de vue qualitatif.

Le seul centre-ville situé dans la zone de chalandise est celui de Pantin en Seine-Saint-Denis.

Cependant, les centres-villes de Saint-Denis et d'Aubervilliers, dont certains quartiers sont inclus dans la zone de chalandise, ont également été pris en compte dans la présente étude afin d'offrir une vision plus exhaustive de l'offre commerciale.

Ces trois polarités proposent essentiellement une offre de proximité répondant aux besoins quotidiens des consommateurs. Le centre-ville de Saint-Denis est le plus conséquent, dynamisé par la présence du centre commercial Saint-Denis Basilique et de ses locomotives nationales.

II.2.3.1 Offre commerciale

II.2.3.1.1 Centre-ville d'Aubervilliers

Le centre-ville commerçant d'Aubervilliers se concentre autour de la Mairie et de l'Avenue de la République. Il rassemble sur ses principaux axes environ 90 commerces, services et restaurants dont une quinzaine d'enseignes nationales.

Localisation du périmètre d'étude



Sont ainsi présentes :

- Des enseignes alimentaires : Auchan (2 490 m²), Monoprix (2 236 m²), Franprix (990 m²) ;
- De nombreux services : agences bancaires (BNP Paribas, Banque Populaire, Société Générale, LCL, Crédit Agricole), agences immobilières (Century 21, ORPI, L'Adresse), La Poste, Jean-Louis David...

Concernant les boutiques, il s'agit essentiellement de commerces de bouche (boulangeries / pâtisseries, boucheries, épiceries).

Le secteur de l'équipement de la personne est quasiment absent (moins de 10 commerces ont été recensés sur les principaux axes). Une librairie (Les Mots Passants) et 4 enseignes de téléphonie sont également présentes.

D'autre part, le centre-ville dispose d'une offre variée de cafés / brasseries / restaurants. McDonald's est implanté sur l'avenue Victor Hugo.

Une dizaine de locaux vacants a été dénombrée sur 2 axes : la rue du Moutier et l'avenue de la République.

La vacance commerciale sur cet hypercentre est donc estimée à environ 10%.

Aucune friche urbaine n'a été recensée dans l'hypercentre d'Aubervilliers.

Les emplois générés par le commerce sont estimés à 400.

Le centre-ville d'Aubervilliers fait actuellement l'objet d'importants travaux sur l'avenue Victor Hugo, liés au prolongement de la ligne 12 du métro qui se concrétisera par deux nouvelles stations, dont « Mairie d'Aubervilliers ». La mise en service de nouveau tronçon est prévue fin 2021.

II.2.3.1.2 Centre-ville de Pantin

Les commerces du centre-ville de Pantin sont en majeure partie localisés avenue Jean Lolive et au sein de la Galerie Hoche (dénommée précédemment Centre commercial Vertpantin).

Localisation du périmètre d'étude



En **pied d'immeubles** , sont présents environ 80 commerces dont plus d'un quart d'enseignes nationales parmi lesquelles :

- Une offre alimentaire : Franprix (1 200 m²), G20 (640 m²), Picard, Nicolas ;
- Des services : des agences bancaires (Banque Populaire, Crédit Mutuel, Société Générale), des agences immobilières (Century 21, Era, Laforêt, Stéphane Plaza) ;
- Des enseignes de restauration rapide : Mcdonald's, KFC et Subway ;
- Bricorama (760 m²).

Sont présents les commerces alimentaires traditionnels de proximité (boulangeries / pâtisseries, boucheries, épiceries).

L'offre en équipement de la personne est inexistante en pied d'immeubles.

Des services médicaux sont implantés sur l'avenue Jean Lolive : 2 laboratoires d'analyses médicales, deux centres de santé et un centre de radiologie.

Une vingtaine de cafés / brasseries / restaurants / restauration rapide a été dénombrée dans cet hypercentre.

Au sein de la **Galerie Hoche**³, environ 25 enseignes se développent autour de l'hypermarché E. Leclerc (3 433 m²). Environ 10 boutiques relèvent du secteur de l'équipement de la personne

³ Anciennement dénommée Centre commercial Vertpantin

(dont Marionnaud et Courir). Paul, Maxxi Games et Mister Minit sont les autres enseignes nationales implantées.

Une salle de sport et un centre médical sont également présents.

Une quinzaine de locaux vacants a été dénombrée au total, 9 d'entre eux étant localisés dans la galerie de l'hypermarché.

La vacance commerciale est donc estimée à environ 11 %.

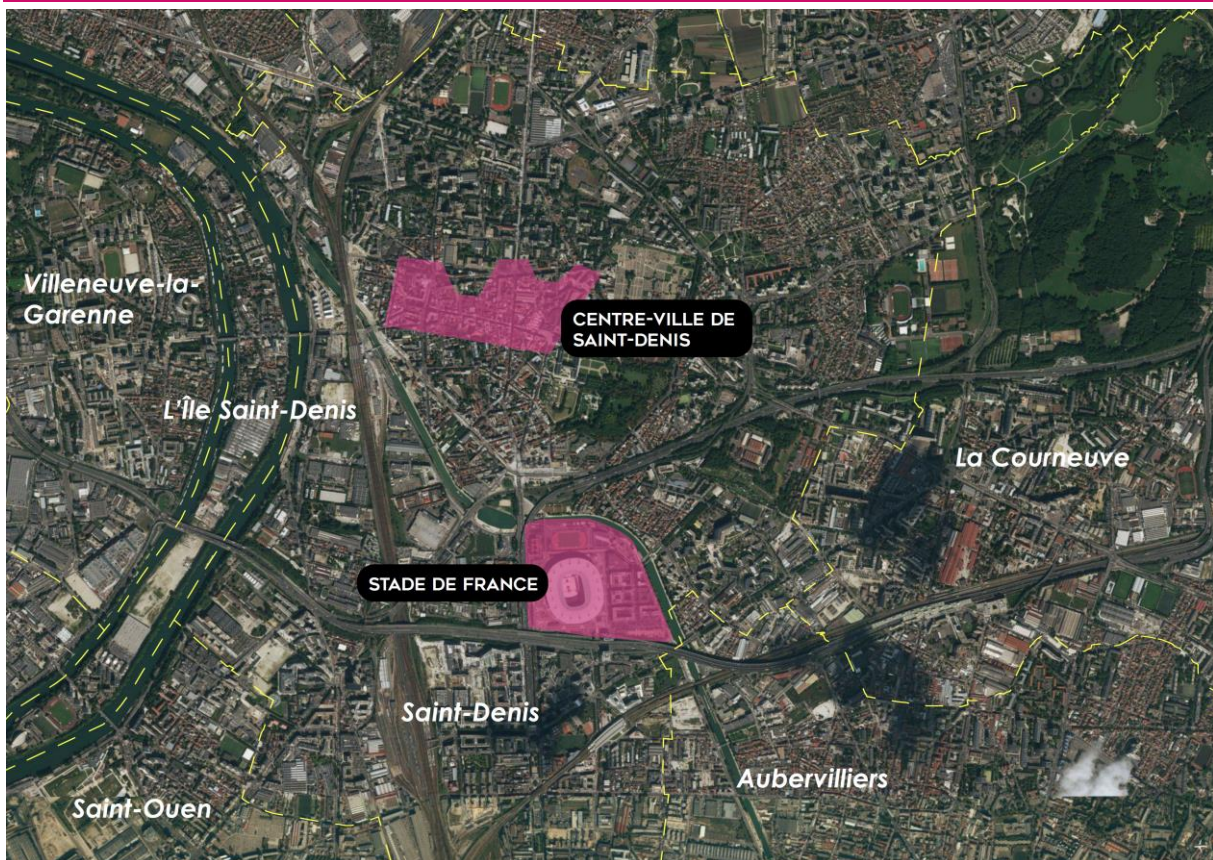
Aucune friche urbaine n'a été recensée dans l'hypercentre de Pantin.

Le commerce du centre-ville de Pantin représente environ 500 emplois, dont environ 150 pour l'hypermarché E. Leclerc.

II.2.3.1.3 Centre-ville de Saint-Denis et Stade de France

La centralité commerçante Dyonésienne s'étire entre l'Eglise Saint-Denys de l'Estrée à l'ouest et la Basilique à l'est. Les commerces se développent également jusqu'au boulevard Félix Faure au Nord.

Localisation du périmètre d'étude



Environ 300 commerces ont été recensés, en pied d'immeubles ainsi qu'au sein du centre commercial Saint-Denis Basilique.

Les **rues commerçantes**, majoritairement piétonnes, accueillent une quarantaine d'enseignes nationales ;

- Une grande partie d'entre elles relèvent du secteur non alimentaire : banques (BNP Paribas, LCL, CIC, Caisse d'épargne), téléphonie (Bouygues Télécom, Espace SFR et Phoneo), prêt-à-porter / chaussures (Sergent Major, Delaveine, Miss Coquines,

Yves Dorcey, Foot Locker), beauté/santé (Marionnaud, Yves Rocher, Histoire d'Or, Alain Afflelou, Générale d'Optique, Lissac et Optic 2000), Tati... ;

- Franprix (600 m²), Picard, Jeff de Bruges et Leonidas pour le secteur alimentaire.

Le secteur de l'équipement de la personne est dominant et représente plus d'un tiers des locaux. Les enseignes sont essentiellement indépendantes, proposant des produits d'entrée de gamme. Une partie d'entre elles proposent une offre spécialisée (cosmétiques et vêtements ethniques).

L'offre alimentaire traditionnelle ne représente qu'environ 25 commerces dont :

- 6 boulangeries / pâtisseries,
- 4 boucheries,
- 5 épiceries et une supérette,
- 3 primeurs.

La restauration totalise environ 35 enseignes dont une grande partie de cafés et de vente à emporter (kebabs, tacos, burgers...).

Une vingtaine de services à la personne et de santé (salons de coiffure et d'esthétique, centres de santé, pharmacie) complètent la diversité de l'offre.

Le **Centre Commercial Saint-Denis Basilique** complète l'offre de pieds d'immeubles avec une dizaine d'enseignes nationales parmi les 40 lots qui le composent. Il bénéficie de la présence de locomotives majeures telles que Carrefour (5 720 m²), C&A (2 462 m²), Go Sport, Sephora, Action ou encore Cash Express.

Une trentaine de locaux vacants a été comptabilisée dans le centre-ville, dont 12 au sein du centre commercial.

La vacance commerciale est donc estimée à environ 10 %.

Les emplois générés par le commerce au sein du centre-ville de Saint-Denis représentent environ 1 100 emplois, dont environ 250 pour l'hypermarché Carrefour.

Aucune friche urbaine n'a été recensée dans l'hypercentre Dyonésien.

Une autre polarité commerciale est localisée autour du **Stade de France**. En effet, quelques moyennes surfaces spécialisées y sont implantées : Truffaut, Décathlon, Leroy-Merlin ainsi qu'une offre de restauration et de loisirs avec : un multiplexe Gaumont, une salle de sport Fitness Park, Quick, Courtepaille, Class'Croute, Events Café, Restaurant Balyaan, La 3^{ème} Mi-Temps, Le France, Le Rendez-Vous...

II.2.3.2 Dynamique territoriale des communes de la zone de chalandise

II.2.3.2.1 Aubervilliers

La Mairie d'Aubervilliers est engagée dans l'accompagnement de l'activité commerciale à travers plusieurs actions :

- Plusieurs chartes définissent des recommandations et préconisations sur l'aménagement des commerces (devantures commerciales et mobilier urbain), afin de garantir une cohérence entre les enseignes ;
- Une Bourse des locaux vacants ou susceptibles de le devenir a été mise en place pour accueillir les demandeurs de locaux commerciaux ;
- La Mairie soutient le développement du commerce, conformément aux prescriptions du Schéma de Cohérence Commerciales de Plaine Commune et du Plan Local d'Urbanisme ;
- Une Maison du Commerce et de l'Artisanat fédère les associations de commerçants (association Aubervillette, Association du Montfort, Groupement des commerçants et artisans du centre-ville) et les principales enseignes de la ville. Elle a pour objectifs de dynamiser le commerce local et enrichir la vie associative, et fonctionne en partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bobigny.

Plusieurs projets façonnent la requalification du cœur d'Aubervilliers, afin de renforcer sa vitalité.

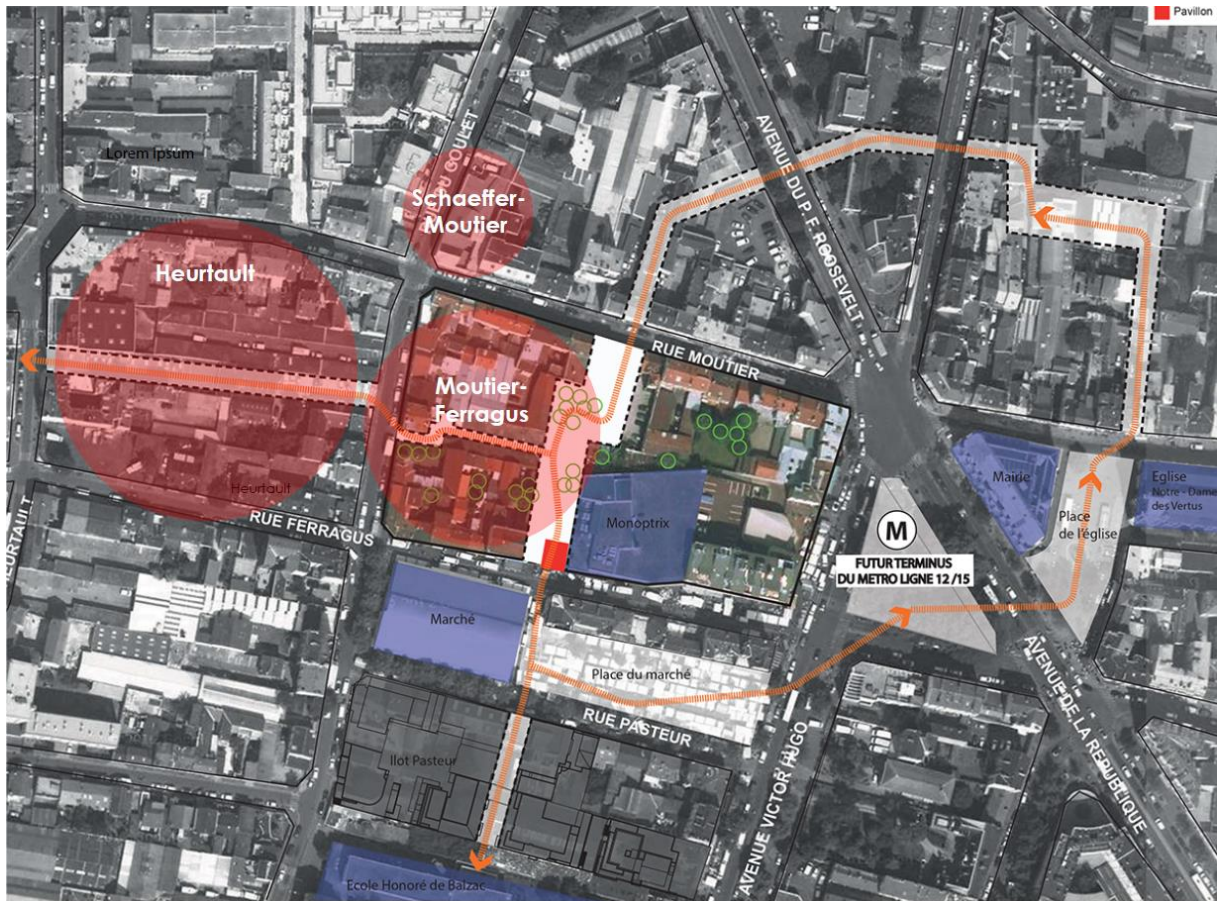
Rénovation du centre-ville d'Aubervilliers

La rénovation poursuit trois objectifs : la destruction de poches d'habitat insalubre, la création de nouveaux équipements publics améliorés et la dynamisation du commerce de proximité.

Trois îlots sont en particulier ciblés pour les premières opérations d'aménagement :





- L'îlot dit Heurtault ;
- L'îlot Schaeffer-Moutier ;
- L'îlot Moutier-Ferragus






Ces trois îlots recevront de nouveaux logements ainsi que des surfaces commerciales.



Plusieurs programmes de logements sont également en cours de développement, témoignant du dynamisme de la commune et de sa mutation urbaine.

Projets logements

<p>L'Atelier Uptown Rue du Clos Bernard</p> <p>Nombre de logements : 78 Livraison : à partir du 2^{ème} trimestre 2020</p>	
<p>Villa Factory rue Carnot/Karman</p> <p>Nombre de logements : 98 Livraison : à partir du 4^{ème} trimestre 2021</p>	
<p>Le XXIème 7, rue du tournant</p> <p>Nombre de logements : NC Livraison : juin 2019</p>	
<p>3-5 Mazoyer 5 rue Bernard et Mazoyer</p> <p>Nombre de logements : 30 Livraison : à partir du 4^{ème} trimestre 2019</p>	

<p>62, Roosevelt</p> <p>62 rue Roosevelt 57 à 63 Rue Schaeffer</p> <p>Nombre de logements : NC Livraison : à partir du 3^{ème} trimestre 2021</p>	
<p>Metropolitan</p> <p>15 Rue Villebois Mareuil</p> <p>Nombre de logements : NC Livraison : NC</p>	
<p>Clos des Noyers</p> <p>16 rue des Noyers</p> <p>Nombre de logements : NC Livraison : à partir du 3^{ème} trimestre 2019</p>	
<p>Quadrature</p> <p>32, rue de la Courneuve</p> <p>21 logements Livraison : à partir du 1^{er} trimestre 2020</p>	
<p>Square et Jardin</p> <p>35 rue de la commune de Paris</p> <p>Nombre de logements : 45 Livraison : à partir du 1^{er} trimestre 2021</p>	

II.2.3.2.2 Saint-Denis

La ville de Saint-Denis a décidé de faire du renouveau du centre-ville sa priorité. Le centre-ville bénéficie actuellement de deux programmes de renouvellement urbain :

- Le NPRU Basilique qui cible un secteur précis du centre-ville ;
- Le PRU insalubrité (2017-2024) qui permet de poursuivre la requalification de l'habitat engagé en 2011 et 2016 dans le cadre du Plan national de requalification de l'habitat ancien dégradé.



La ville, ainsi que Plaine commune ont voulu que cet élan de modernisation et de dynamisation ne se limite pas à ces deux secteurs mais profite à l'ensemble du centre-ville.

Les objectifs pour 2014-2020 sont les suivants :

- Des logements neufs ou rénovés ;
- La résorption de l'habitat ancien insalubre ;
- Des commerces de qualité ou de proximité ;
- La modernisation des services publics pour un accueil amélioré ;
- La rénovation du quartier Basilique ;
- Des places et des rues plus sûres, plus propres et plus vertes ;
- Des initiatives culturelles au quotidien.

Concernant le soutien au commerce, en 2013, un Fonds d'Intervention pour les Services, Artisanat et le Commerce (FISAC) de 440 000 euros avait été accordé à 20 commerçants du centre-ville.

Plusieurs programmes de logements sont en construction à Saint-Denis, dont les principaux sont présentés ci-après.

<p>Cadence</p> <p>26 rue de Strasbourg</p> <p>Nombre de logements : 31 Livraison : à partir du 1^{er} trimestre 2021</p>	
<p>Côté Parc</p> <p>51 rue de Strasbourg</p> <p>Nombre de logements : 74 Livraison : à partir du 4^{ème} trimestre 2020</p>	

II.2.3.2.3 Pantin

Deux opérations majeures en cours participent à la modernisation du centre-ville de Pantin :

- L'élargissement de la rue Hoche et la création d'un parking public de 120 places ;
- La construction de logements sociaux (110 logements).

Projet T-ZEN 3

Le T-Zen 3 est un projet de transport en commun en site propre sur l'ex-RN3 de Paris (en correspondance avec le T3b) à la station Gargan aux Pavillons-sous-Bois (T4).

Sur environ 10 kilomètres, le T-Zen 3 traversera 8 communes : Paris 19ème, Pantin, Bobigny, Romainville, Noisy-le-Sec, Bondy, Livry-Gargan et Pavillons-sous-Bois.

Sa mise en service est prévue à l'horizon 2022.

Depuis la Porte de Pantin, le T-Zen 3 circulera le long de l'avenue Jean Lolive à Pantin (ex-RN 3), en parallèle avec la ligne 5 du métro, et comptera 5 stations.



Dans ce cadre, plusieurs aménagements seront réalisés :

- Le parvis de l'église de Pantin fera l'objet d'une opération de réaménagement, visant à améliorer l'espace et à optimiser la liaison entre le mail Charles de Gaulle et le parvis de l'église,
- Le passage souterrain voitures sous le carrefour Queneau-Les Limites sera supprimé ; la voirie en surface sera aménagée pour faciliter les circulations.

II.2.4 Les centres commerciaux majeurs de la zone de chalandise

MÉTHODOLOGIE :

Les pôles étudiés sont des équipements structurants de la zone de chalandise, ils présentent un rayonnement significatif eu égard à leur dimensionnement et leur localisation à proximité d'équipements majeurs. Les données relatives à la vacance commerciale et aux exploitants sont issues de relevés de terrain effectués en janvier 2019.

Au sein de la zone de chalandise, les principaux pôles commerciaux sont :

- Les centres commerciaux de Paris :
 - La Gare de l'Est
 - Vill'Up à La Villette,
- A l'extérieur de Paris : le centre commercial Le Millénaire à Aubervilliers.

II.2.4.1 Gare de l'Est

La Gare de l'Est a été modernisée dans le cadre de la mise en service du TGC Est en 2007. Ainsi, elle offre un ensemble commercial moderne sur 2 niveaux.

L'offre proposée aux clients est variée et se répartit ainsi :

- Equipement de la personne I am, Accessorize, Parfois, IJO accessoires, Swarovski L'occitane en Provence, KIKO, The Body Shop, Adopt', Yves Rocher, Morgan, ETAM, Camaïeu, Bizou, Desigual, HE by Mango, Mango, The Cotton Galery, Celio, IJO, Petites canailles, Sephora, Dim,
- Culture et Loisirs : L'univers de Léo, Imag'in'air, Fnac, Découvrir Paris, Phone store ...
- Restauration (rapide et assise) : Bagel Corner, GO Johnny Go, La Place, Factory & Co, Starbucks (2), Paul, Super wild Coffee, Y'a pas d'sushis, Monop' Daily, Paul,

Complétée par des boutiques alimentaires : M&S Food, Casino Shop, Kusmi Tea, Jeff de Bruges. La localisation au sein de la Gare se doit de proposer une offre de presse (enseigne Relay) mais aussi un bureau de change.

Enfin l'enseigne Hema s'est implantée récemment.

Le nombre d'emploi estimé est de **110**.

II.2.4.2 Vill'up

Le centre commercial Vill'Up, exploité par Apsys, à proximité de la Cité des Sciences et de l'Industrie, développe une offre commerciale sur 4 niveaux répartie entre 40 cellules environ.

Cette offre s'articule autour d'une moyenne surface spécialisée en Culture et Loisirs à l'enseigne Cultura ainsi que d'une offre de loisirs avec le cinéma Pathé.

De nombreuses boutiques complètent l'offre : Bensimon, Ciel, Pocket Store, Bialetti, Boutique éphémère Créateurs, Flying Tiger, Foot Locker, Geekstore, Gravity, Karl Marc John, Kusmi tea, Le Binoclard, Marks & Spencer Food, Nina Kendosa, Nin & Laur, Petit Pan, Piils, Pylones, Sauver le Monde des Hommes, Sephora, Depil Tech, Du pareil au même, IDKIDS

De plus, pour ancrer la vocation loisirs du centre, l'offre de restauration est importante : Indiana, Le Comptoir, Fresh Burritos, Memphis Coffee, Panasia, Subway, IT Italian Trattoria, Yello's, Yogurt factory, Zumo, Pena Festayre, Hippopotamus, McDonald's

Enfin, Vill'Up propose un salon d'esthétique QIPAO.

Une cellule est vacante, en cours de recommercialisation. Le taux de vacance est donc de 2,6%.

Ce centre inauguré en 2016 est donc un équipement moderne et répondant aux derniers standards du commerce.

Le nombre d'emploi estimé est de **150**.

II.2.4.3 Le Millénaire

Le centre commercial Le Millénaire a ouvert en 2011. Situé au Nord du périphérique, le long du Canal Saint-Denis, il accueille près de 130 locaux commerciaux sur deux niveaux.

La locomotive alimentaire du Millénaire est un hypermarché Carrefour (7 500 m²), complétée par une dizaine de moyennes surfaces spécialisées : Action, Aubert, Bershka (375 m²), Chaussea, H&M (1 500 m²), Kiabi (1 900 m²), Marmon Sports, New Yorker, Sephora (360 m²), Tati, Toy's R'Us (1 700 m²) et Zara (1 500 m²).

Une grande variété de boutiques est également l'offre : Alain Afflelou, Alone Street, Camaieu, Celio, Claire's, Decimas, Du Pareil au Même, Foot Locker, Harcourt, Hema, Histoire d'Or, Izac, JD Sports, Jeff de Bruges, Jules, Kaporal, Kiko, La Compagnie des Petits, La Maro, Lacoste, Maty, Mister Minit, Nocibé, Nouveaux Bijoutiers, Okaïdi, Optic 2000, Orange, Orchestra, Parfais, Phoneo, Promod, SFR, Vision Store, Yves Rocher.

Une offre de restauration est présente avec les enseignes suivantes : 5 à sec, Asie Daily, Brioche Dorée, Burger King, Flunch, Les Docks Resto, McDonald's, Miam, Subway, Tacos King, Vapiano, Waffle Factory...

Une salle de sport Neonesse complète le pôle, ainsi qu'un parking de 2 800 places.

Près de 30 cellules vacances ont été recensées. Le taux de vacance est donc de 28%.

Depuis son ouverture, Le Millénaire peine à s'affirmer dans un quartier encore en développement.

II.3 SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE DE LA ZONE DE CHALANDISE ET DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE

La zone de chalandise comme l'environnement proche sont marqués par une offre commerciale dense qui démontre le dynamisme du territoire.

En revanche, cette offre dispose d'un positionnement relativement peu élevé avec la présence très faible d'enseignes nationales.

Elle répond essentiellement à des besoins de première nécessité avec de nombreuses enseignes de proximité, et une forte présence de services (restauration, téléphonie, services à la personne...).

Les centres commerciaux du Nord de Paris, récemment développés (Vill'Up, Le Parks boulevard MacDonald et le Millénaire) présentent une offre moderne, avec de nombreuses enseignes nationales, conforme aux standards actuels du commerce.

Les centres-villes de Pantin, Aubervilliers et Saint-Denis bénéficient d'un taux de vacance contenu (entre 5% et 10%), seuls les centres commerciaux présents dans ces cœurs de ville - Galerie Hoche à Pantin (ex-Vertpantin) et Saint-Denis Basilique – connaissent davantage de difficultés avec une vacance proche de 30%.

Les polarités commerciales parisiennes étudiées présentent les caractéristiques suivantes :

- Les pôles situés proches du projet (secteurs des Gares et Barbès-Rochechouart) sont marqués par la présence de nombreuses boutiques (téléphonie mobile, équipement de la personne...) et services (restauration, agences bancaires...). La vacance est comprise entre 3 et 6%. Davantage d'enseignes nationales sont recensées dans le quartier de Barbès-Rochechouart ;
- L'avenue de Flandre, plus éloignée du centre de Paris présente davantage de commerces et services du quotidien (boulangeries, boucheries...).

Synthèse de l'analyse quantitative de l'offre commerciale actuelle de la zone de chalandise

Commune	Pôle	Nombre de commerces		Enseignes nationales		Vacance		Nombre emplois estimé	
		MS + 300 m ²	Boutiques <300 m ²	Nombre	Taux	Nombre de locaux	Taux		
Paris	<i>Gare du Nord</i>	Pôle d'échanges	1	71	50	70%	7	10%	250
	<i>500 m autour de la Gare</i>	Pieds d'immeuble	0	717	63	9%	46	6%	2 128
	<i>Barbès Rochechouart</i>	Pieds d'immeuble	6	153	6	4%	6	4%	600
	<i>Bd McDonald</i>	Pieds d'immeuble	7	33	23	58%	0	0%	350
	<i>Avenue de Flandre</i>	Pieds d'immeuble	6	204	58	28%	7	3%	750
	<i>République</i>	Pieds d'immeuble	8	774	153	20%	55	7%	2 700
	<i>Gare de l'Est</i>	Centre commercial	0	51	32	63%	3	6%	110
	<i>Vill'Up</i>	Centre commercial	1	39	26	65%	1	3%	150
Aubervilliers	Pieds d'immeuble	3	78	15	15%	9	10%	400	
	<i>Millénaire</i>	Centre commercial	13	61	46	75%	29	28%	550
Pantin	Pieds d'immeuble	3	76	23	29%	4	5%	500	
	<i>Galerie Hoche (ex Vertpantin)</i>	Centre commercial	2	22	7	29%	9		27%
Saint-Denis	Pieds d'immeuble	2	222	37	17%	15	6%	1 100	
	<i>CC Saint-Denis Basilique</i>	Centre commercial	6	23	10	34%	12		29%
	<i>Stade de France</i>	Pieds d'immeuble	3	0	3	100 %	0	0%	400

Synthèse de l'analyse qualitative de l'offre commerciale

Pôle	Type	Critères ⁴			
		Accessibilité	Variété de l'offre	Cadre / ambiance	Qualité des espaces de circulation
Paris					
<i>Gare du Nord</i>	Pôle d'échanges	5	3	3	4
<i>500 m autour de la Gare</i>	Pieds d'immeuble	5	2	1	3
<i>Barbès Rochechouart</i>	Pieds d'immeuble	5	2	2	2
<i>Bd McDonald</i>	Pieds d'immeuble	5	4	4	4
<i>Avenue de Flandre</i>	Pieds d'immeuble	2	2	2	3
<i>République</i>	Pieds d'immeuble	5	4	4	4
<i>Gare de l'Est</i>	Centre commercial	5	4	4	4
<i>Vill'Up</i>	Centre commercial	2	3	3	4
Aubervilliers	Pieds d'immeuble	2	1	2	3
<i>Millénaire</i>	Centre commercial	2	4	4	4
Pantin	Pieds d'immeuble	4	2	2	3
<i>Galerie Hoche (ex Vertpantin)</i>	Centre commercial	4	3	3	3
Saint-Denis	Pieds d'immeuble	3	3	3	3
<i>CC Saint-Denis Basilique</i>	Centre commercial	3	4	3	3
<i>Stade de France</i>	Pieds d'immeuble	3	1	4	4

⁴ Chaque critère est évalué avec une note de 1 à 5, 5 correspondant à la meilleure note.

III ETUDE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

III.1 A L'ECHELLE DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE

III.1.1 Evolution démographique

- **Evolution depuis 1999**

Selon les chiffres de population de 2015, le périmètre des 500 mètres autour de la Gare du Nord présente une baisse des ménages de - 0,9% entre 2006 et 2015. Néanmoins, la population de ce secteur à augmenter de 4,6%.

	Pop 99	Pop 06	Evo 99-06	Pop 15	Evo 06-15	Evo 99-15
Périmètre de 500 m autour de la gare	13 013	13 664	5,0%	14 286	4,6%	9,8%

	Ménages 99	Ménages 2006	Evo 99-06	Ménages 2015	Evo 06-15	Evo 99-15
Périmètre de 500 m autour de la gare	6 497	6 675	2,7%	6 618	-0,9%	1,9%

- **Projections de population à l'horizon**

Les projections de population établies par l'INSEE (scenarion central) prévoient une diminution de la population de la zone de chalandise de **-0,9%** d'ici 2025 et **-0,5%** d'ici 2030.

A l'horizon 2025, la zone de chalandise accueillera 14 057 habitants représentant 7 209 ménages.

Zone	Hab. 2015	Hab. 2025	Hab. 2030	Ménages 2015	Ménages 2025	Ménages 2030
Zone 500m autour de la gare	14 286	14 057	14 100	6 618	7 209	7 231

III.1.1 Répartition de la population par âge

La population de l'environnement proche de la gare est jeune et active.

Zone	-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	+ 75 ans
Périmètre 500 m autour de la Gare	17%	23%	24%	21%	11%	5%
Ile-de-France	20%	20%	22%	19%	13%	7%
Paris	14%	23%	23%	18%	14%	8%

III.1.2 La population active

L'environnement proche de la gare présente un taux de chômage inférieur à la moyenne régionale. La part de retraités est très faible.

	Actifs dont		Inactifs dont		
	Actifs occupés	Chômeurs	Élèves étudiants	Retraités	Autres inactifs
Périmètre de 500 m autour de la Gare du Nord	71%	9%	12%	2%	5%
	81%		19%		
Paris	68%	9%	13%	3%	6%
	78%		22%		
Ile-de-France	67%	10%	11%	5%	8%
	76%		24%		

L'environnement proche de la gare présente un taux de cadres largement supérieur à la moyenne parisienne.

Zone	Agriculteurs	Arti., comm., chefs d'ent.	Cadres Prof. intel.	Prof. Interm.	Employés	Ouvriers
Périmètre de 500 m autour de la Gare du Nord	0%	5%	50%	21%	17%	6%
Paris	0%	5%	47%	23%	18%	6%
Ile-de-France	0,1%	5%	30%	26%	26%	13%

III.1.3 Les logements

	Rés ppales	Rés 2ndaires	Logements vacants	Maison	Appartement	Autres types de logements
Périmètre de 500 m autour de la Gare du Nord	79%	7%	14%	0,3%	96,4%	3,2%
Paris	84%	8%	8%	1%	97%	2%
Ile-de-France	90%	3%	7%	26%	72%	2%

L'environnement proche de la gare est caractérisé par une majorité forte de résidences principales, en appartements. Néanmoins, un taux de vacance de 14% est relevé parmi les logements, ce qui est, supérieur à la moyenne régionale.

	Propriétaire	Locataire	Logé gratuitement
Périmètre de 500 m autour de la Gare du Nord	39%	56%	4%
Paris	33%	62%	5%
Ile-de-France	47%	50%	3%

56% des habitants de l'environnement proche de la gare sont locataires de leur logement, ce taux est légèrement inférieur à la moyenne parisienne.

III.1.4 Les revenus

Les revenus des arrondissements de l'environnement proche sont inférieurs par rapport aux revenus moyens de Paris.

	Nombre de foyers fiscaux	Revenu fiscal de réf	Revenu moyen
Périmètre de 500 m autour de la Gare du Nord	63 108	2 163 633 €	34 285 €
Paris	1 410 489	60 866 222 €	43 153 €
Ile-de-France	6 831 269	231 614 058 €	33 905 €

III.1.5 Motorisation

	Taux d'équipement des ménages	Ménages ayant une voiture	Ménages ayant au moins 2 voitures
Périmètre de 500 m autour de la Gare du Nord	27,2%	25,2%	2,0%
Paris	36,1%	31,7%	4,4%
Ile-de-France	81,2%	53,5%	27,7%

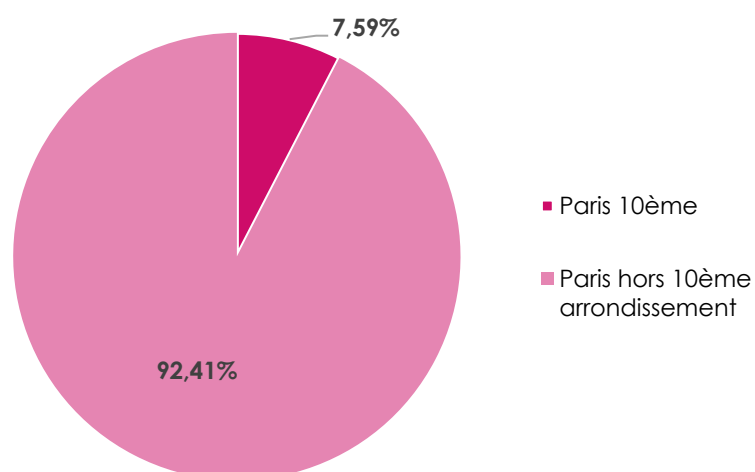
Le taux global d'équipement des ménages en voiture est largement plus faible que la moyenne régionale.

III.1.1 Tourisme

L'environnement proche présente de nombreux hôtels du fait de la présence de deux gares parisiennes : Gare du Nord et Gare de l'Est.

Plus de 7,5% des hôtels parisiens sont situés dans ce secteur ce qui témoigne de son attrait.

Hôtel				
	Paris 10ème	Paris	Ile de France	France
Non classé	22	196	410	18 079
1 étoile	5	23	63	527
2 étoiles	30	227	420	4 851
3 étoiles	49	700	995	6 086
4 étoiles	14	368	507	1 868
5 étoiles	1	80	83	348
Ensemble	121	1 594	2 478	18 079



En complément d'une offre hôtelière dense, d'autres hébergements touristiques sont proposés à proximité de la gare du Nord.

Autres hébergements touristiques				
	Paris 10ème	Paris	Ile de France	France
Résidence de tourisme et hébergements assimilés	3	69	208	2 347
Village vacances - Maison familiale	-	-	2	946
Auberge de jeunesse - Centre sportif	2	14	21	247
Ensemble	5	83	231	3 540

III.2 A L'ÉCHELLE DE LA ZONE DE CHALANDISE

III.2.1 Evolution démographique

- **Evolution depuis 1999**

Actuellement, la zone primaire représente un quart de la population de la zone de chalandise. Depuis 1999, la population de la zone a augmenté de 11,3%, entraînée par le dynamisme démographique de la zone secondaire, et plus particulièrement celui de Saint-Denis. Les nombreux projets urbains ont permis l'arrivée de nouveaux habitants au sein des quartiers Sud de la ville, multipliant la population par 3 depuis 20 ans.

	Commune	Code INSEE	Pop 99	Pop 06	Evo 99-06	Pop 15	Evo 06-15	Evo 99-15
Zone 1	Paris 9 ^{ème}	75109	25 780	25 952	0,7%	26 423	1,8%	2,5%
	Paris 10 ^{ème}	75110	58 284	60 726	4,2%	60 106	-1,0%	3,1%
	Paris 18 ^{ème}	75118	43 573	45 321	4,0%	46 307	2,2%	6,3%
	Paris 19 ^{ème}	75119	4 004	4 645	16,0%	3 957	-14,8%	-1,2%
Total ZP			131 641	136 643	3,8%	136 793	0,1%	3,9%
Zone 2	Paris 9 ^{ème}	75109	12 497	13 569	8,6%	14 093	3,9%	12,8%
	Paris 10 ^{ème}	75110	31 401	31 356	-0,1%	31 664	1,0%	0,8%
	Paris 11 ^{ème}	75111	21 326	22 852	7,2%	21 037	-7,9%	-1,4%
	Paris 18 ^{ème}	75118	107 870	109 921	1,9%	116 013	5,5%	7,5%
	Paris 19 ^{ème}	75119	103 962	112 977	8,7%	112 087	-0,8%	7,8%
	Paris 20 ^{ème}	75120	1 391	1 496	7,5%	1 809	20,9%	30,1%
	Aubervilliers	93001	23 381	28 824	23,3%	31 696	10,0%	35,6%
	Pantin	93055	25 543	27 525	7,8%	29 716	8,0%	16,3%
Saint-Denis	93066	9 810	15 476	57,8%	26 800	73,2%	173,2%	
Total ZS			337 181	363 997	8,0%	384 915	5,7%	14,2%
TOTAL ZONE DE CHALANDISE			468 822	500 641	6,8%	521 708	4,2%	11,3%

Au sein de la zone de chalandise, le nombre de ménages a quant à lui augmenté de 8,9 % depuis 1999.

	Commune	Code INSEE	Men 99	Men 06	Evo 99-06	Men 15	Evo 06-15	Evo 99-15
Zone 1	Paris 9 ^{ème}	75109	14 107	14 060	-0,3%	14 143	0,6%	0,3%
	Paris 10 ^{ème}	75110	29 846	30 976	3,8%	30 476	-1,6%	2,1%
	Paris 18 ^{ème}	75118	22 613	23 049	1,9%	23 578	2,3%	4,3%
	Paris 19 ^{ème}	75119	1 569	1 787	13,9%	1 602	-10,4%	2,1%
	Total ZP		68 135	69 872	2,5%	69 799	-0,1%	2,4%
Zone 2	Paris 9 ^{ème}	75109	9 789	10 146	3,6%	7 552	-25,6%	-22,9%
	Paris 10 ^{ème}	75110	16 917	17 709	4,7%	16 979	-4,1%	0,4%
	Paris 11 ^{ème}	75111	10 261	11 414	11,2%	12 230	7,1%	19,2%
	Paris 18 ^{ème}	75118	49 005	51 159	4,4%	59 832	17,0%	22,1%
	Paris 19 ^{ème}	75119	44 844	49 305	9,9%	49 588	0,6%	10,6%
	Paris 20 ^{ème}	75120	1 375	1 389	1,0%	775	-44,2%	-43,6%
	Aubervilliers	93001	12 821	13 123	2,4%	11 959	-8,9%	-6,7%
	Pantin	93055	10 766	10 730	-0,3%	12 776	19,1%	18,7%
	Saint-Denis	93066	7 251	7 675	5,8%	10 154	32,3%	40,0%
	Total ZS		163 029	172 650	5,9%	181 845	5,3%	11,5%
Total ZDC			231 164	242 522	4,9%	251 644	3,8%	8,9%

- **Projections de population à l'horizon**

Les projections de population établies par l'INSEE (scénario central) prévoient une diminution de la population de la zone de chalandise de **-0,9%** d'ici 2025 et **-0,5%** d'ici 2030.

A l'horizon 2025, la zone de chalandise accueillera 517 066 habitants représentant 250 669 ménages.

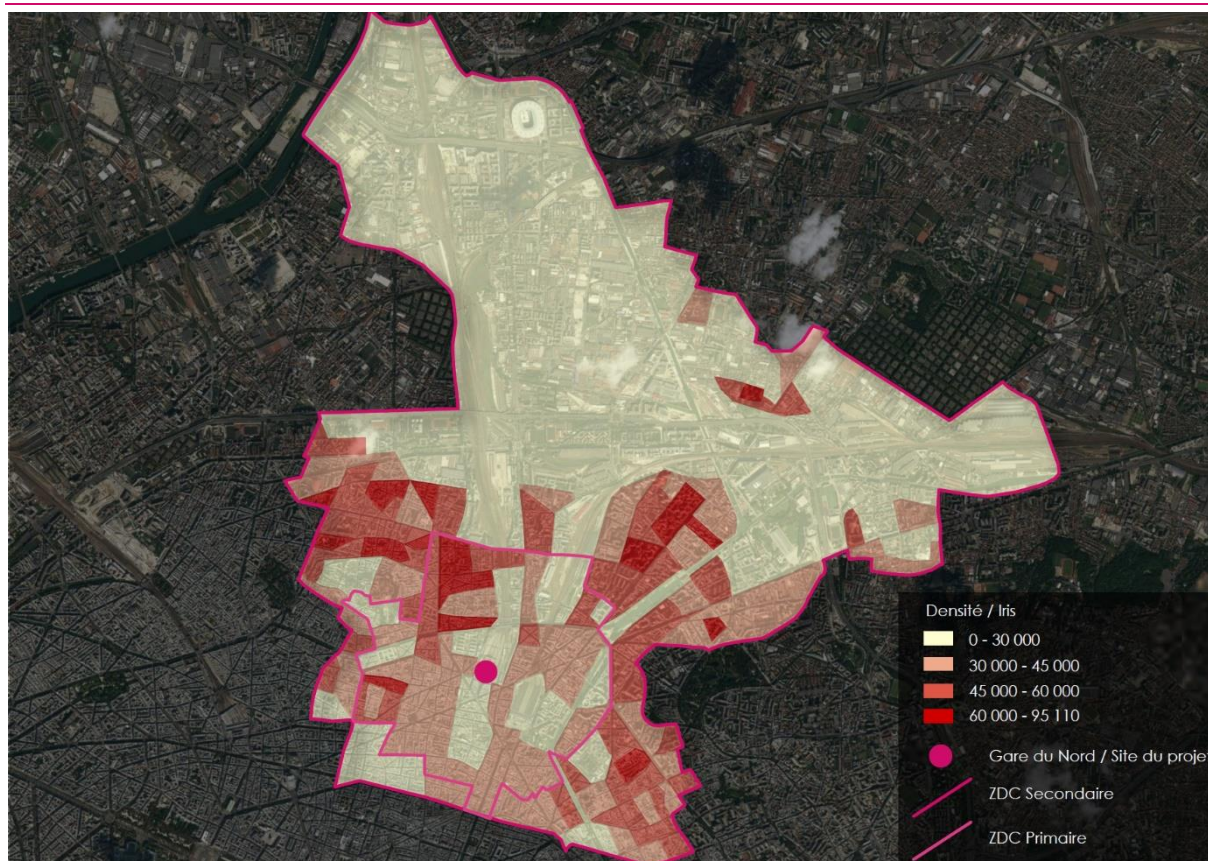
Zone	Hab. 2015	Hab. 2025	Hab. 2030	Ménages 2015	Ménages 2025	Ménages 2030
Zone primaire	136 793	134 604	135 015	69 798	68 681	68 891
Zone secondaire	384 915	382 462	384 146	183 155	181 988	182 789
Zone de chalandise	521 708	517 066	519 160	252 952	250 669	251 680

III.2.2 Répartition géographique de la population

La densité de population relevée au sein de la zone de chalandise est variable.

La banlieue est moins densément peuplée que Paris.

Densité de population au sein de la zone de chalandise



III.2.3 Répartition de la population par âge

La population de la zone de chalandise est jeune et active.

Zone	-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	+ 75 ans
Zone Primaire	15%	23%	27%	18%	11%	5%
Zone secondaire	17%	23%	26%	18%	11%	5%
Zone de chalandise	17%	23%	26%	18%	11%	5%
Ile-de-France	20%	20%	22%	19%	13%	7%
Paris	14%	23%	23%	18%	14%	8%
Seine-Saint-Denis	23%	20%	22%	19%	11%	5%

III.2.4 La population active

La zone de chalandise présente un taux de chômage supérieur à la moyenne nationale. La part de retraités est relativement faible.

Zone	Actifs occupés	Chômeurs	Inactifs	Élèves Étudiants	Retraités	Autres inactifs
Zone Primaire	59%	9%	16%	8%	2%	6%
Zone secondaire	54%	10%	18%	8%	2%	7%
Zone de chalandise	56%	10%	17%	8%	2%	7%
Ile-de-France	56%	13%	10%	5%	4%	11%
Paris	66%	8%	11%	5%	3%	6%
Seine St Denis	63%	9%	11%	5%	4%	7%
France	50%	8%	21%	8%	6%	7%

La zone de chalandise présente un taux de cadres largement supérieur à la moyenne nationale.

Zone	Agriculteurs	Arti., comm., chefs d'ent.	Cadres Prof. intel.	Prof. Interm.	Employés	Ouvriers
Zone Primaire	0,03%	5%	45%	22,3%	18%	9%
Zone secondaire	0,01%	5%	35%	23%	24%	12%
Zone de chalandise	0,02%	5%	38%	23%	22%	11%
Seine-St-Denis	0,02%	5%	16%	25%	33%	21%
Paris	0,03%	5%	47%	23%	18%	6%
Ile-de-France	0,10%	5%	30%	26%	26%	13%
France	1,6%	6%	18%	26%	28%	20%

III.2.5 Les logements

Zone	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Maison	Appart.	Autres logements
Zone primaire	82%	7%	11%	1%	97%	3%
Zone secondaire	88%	4%	8%	1%	96%	2%
Zone de chalandise	86%	5%	9%	1%	96%	2%
Seine-St-Denis	94%	0%	6%	25%	74%	1%
Paris	84%	8%	8%	1%	97%	2%
Ile de France	90%	3%	7%	26%	72%	2%
France	82%	10%	8%	56%	43%	1%

La zone de chalandise est caractérisée par une majorité forte de résidences principales, en appartements.

Zone	Propriétaires	Locataires	Logé gratuit
Zone primaire	37%	58%	4%
Zone secondaire	31%	66%	4%
Zone de chalandise	33%	64%	4%
Seine-St-Denis	40%	58%	2%
Paris	33%	62%	5%
Ile de France	47%	50%	3%
France	58%	40%	2%

64% des habitants de la zone de chalandise sont locataires de leur logement, taux situé largement au-dessus de la moyenne nationale.

III.2.6 Les revenus

Les revenus des arrondissements de la zone de chalandise primaire sont plus élevés que ceux de la zone secondaire.

Zone	Nombre de foyers fiscaux	Revenu fiscal de référence	Revenu Moyen
Saint-Denis	62 173	1 058 881€	17 031€
Aubervilliers	46 941	679 990 €	14 486 €
Pantin	33 264	688 555 €	20 700 €
Paris 9 ^{ème} arrondissement	38 903	2 052 587 €	52 762 €
Paris 10^{ème} arrondissement	63 108	2 163 633 €	34 285 €
Paris 11 ^{ème} arrondissement	102 099	3 532 512 €	34 599 €
Paris 18 ^{ème} arrondissement	132 788	3 712 574 €	27 959 €
Paris 19 ^{ème} arrondissement	121 922	3 091 525 €	25 357 €
Paris 20 ^{ème} arrondissement	126 930	3 351 948 €	26 408 €
Seine-Saint-Denis	870 981	18 667 988 €	21 433 €
Paris	1 410 489	60 866 222 €	43 153 €
Ile-de-France	6 831 269	231 614 058 €	33 905 €

III.2.7 Motorisation

Zone	Taux d'équipement des ménages	Ménages ayant une voiture	Ménages ayant au moins 2 voitures
Zone primaire	25,6%	23,7%	25,6%
Zone secondaire	32,8%	29,5%	32,8%
Zone de chalandise	30,7%	27,9%	30,7%
Seine-St-Denis	62,2%	47,0%	15,2%
Paris	36,1%	31,7%	4,4%
Ile de France	81,2%	53,5%	27,7%
France métropolitaine	81,2%	46,6%	34,6%

Le taux global d'équipement des ménages en voiture est largement plus faible que la moyenne française.

III.2.8 Tourisme

La zone de chalandise, est marquée par une activité touristique important eu égard à l'image de Paris, première destination touristique mondiale.

29,5% des hôtels parisiens sont inclus dans cette zone.

La zone comprend notamment des monuments et lieux touristique majeurs comme Montmartre et sa basilique, La Cité des Sciences et de l'Industrie, la canal Saint-Martin, le Musée Grévin, etc.

Aussi, notons la présence au sein de la zone de chalandise, du Stade de France d'une capacité d'accueil de 80 000 spectateurs.

	Résidence de tourisme et hébergements assimilés	Village vacances - Maison familiale	Auberge de jeunesse - Centre sportif	Ensemble
Paris 9 ^{ème}	4	0	1	5
Paris 10 ^{ème}	3	0	2	5
Paris 11 ^{ème}	5	0	2	7
Paris 18 ^{ème}	3	0	1	4
Paris 19 ^{ème}	6	0	0	6
Paris 20 ^{ème}	3	0	2	5
Aubervilliers	0	0	1	1
Pantin	1	0	0	1
Saint-Denis	1	0	0	1
Paris	69	0	14	83
Ile-de-France	208	2	21	231
France	2347	946	247	3540

v

	Non classé	1 *	2 **	3 ***	4 ****	5 *****	Ensemble
Paris 9 ^{ème}	13	0	22	95	41	7	178
Paris 10 ^{ème}	22	5	30	49	14	1	121
Paris 11 ^{ème}	13	0	15	37	8	1	74
Paris 18 ^{ème}	19	2	13	21	11	0	66
Paris 19 ^{ème}	3	0	9	10	2	0	24
Paris 20 ^{ème}	10	0	6	12	0	0	28
Aubervilliers	3	0	2	0	0	0	5
Pantin	2	0	2	2	1	0	7
Saint-Denis	7	0	2	4	4	0	17
Paris	196	23	227	700	368	80	1594
Ile-de-France	410	63	420	995	507	83	2478
France	18079	527	4851	6086	1868	348	18079

IV ETUDE ECONOMIQUE

IV.1 METHODOLOGIE

IV.1.1 Marché potentiel théorique

Le **MARCHÉ POTENTIEL THÉORIQUE** d'une zone représente le **volume global des dépenses des ménages** de ladite zone sans tenir compte du lieu de dépenses. Il peut être aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur de la zone d'étude.

MARCHÉ POTENTIEL THÉORIQUE = *Dépenses commercialisables* X *Ménages dans la ZDC*

Les *dépenses commercialisables* représentent la valeur moyenne annuelle que chaque ménage dépense pour satisfaire l'ensemble de ses besoins. Les données sont éditées par l'Assemblée des Chambres Françaises de Commerce et d'Industrie, l'ACFCI.

Le nombre de ménages entrant dans la formule de calcul est celui obtenu grâce aux projections démographiques établies par l'INSEE à l'horizon 2025, appliquée au nombre de ménages recensés en 2015 au sein de la zone de chalandise (présenté en page 69 de la présente étude).

Ce **MARCHÉ POTENTIEL THÉORIQUE** correspond donc à la **demande exprimée dans la zone d'étude**. Il est ensuite comparé à l'offre et sa performance. Celle-ci résulte du recensement des commerces existants et des projets commerciaux autorisés et non réalisés.

L'estimation des chiffres d'affaires réalisés pour les moyennes surfaces (lots de plus de 300 m² de surface de vente) dans la zone a été établie grâce à :

- La connaissance des chiffres d'affaires réalisés par certains magasins implantés sur le territoire,
- L'utilisation de rendement moyen au mètre carré pour les moyennes surfaces

Pour les boutiques (lots de moins de 300 m² de surface de vente) :

- L'utilisation des chiffres d'affaires moyens établis par la FCGA.

IV.1.2 Potentiel de la zone

La différence entre le marché potentiel théorique et le chiffre d'affaires généré par ces commerces concurrents permet d'évaluer **LE CHIFFRE D'AFFAIRES À CAPTER SANS IMPACT SUR L'EXISTANT** (ou marché résiduel).

LE CHIFFRE D'AFFAIRES À CAPTER SANS IMPACT SUR L'EXISTANT

$$\text{Marché Potentiel Théorique} - \text{Chiffre d'affaires réalisés dans la ZDC}$$

Ces parts de marché sont présentées pour les secteurs d'activité suivants :

- L'alimentaire qui regroupe :
 - Hypermarché (surface de vente > 2 500 m²)
 - Supermarché (surface de vente comprise entre 400 et 2 500 m²)
 - Supérette (surface de vente comprise entre 300 et 400 m²)
 - Discount,
 - Alimentaire spécialisé (surgelés, primeur, ...)
 - Magasin populaire (Monoprix)
- L'équipement de la personne :
 - Prêt-à-porter
 - Chaussures
 - Parfumerie
 - Optique
 - Grand Magasin
- L'équipement de la maison :
 - Meubles
 - Déco
 - Electroménager
 - Luminaires
 - Revêtements de sols et murs
 - Textiles d'ameublement
 - Cuisiniste
- La culture et les loisirs :
 - Animalerie
 - Articles de fête
 - Loisirs créatifs (type Cultura)
 - Jeux-jouets
 - Librairie papeterie
 - Multimédia (type Fnac)
 - Puériculture

- Fourniture de bureaux (type Office Dépôt)
- Magasins spécialisés (type Nature et Découvertes)
- Le bricolage et le jardinage.
 - Bricolage
 - Jardinerie
 - Pépinière
 - Aménagement intérieur (type Lapeyre)

IV.1.3 Ventilations

La **VENTILATION** permet de déduire la part du chiffre d'affaires d'un commerce qui n'est pas réalisé dans la zone étudiée ou dans le secteur d'activité visé.

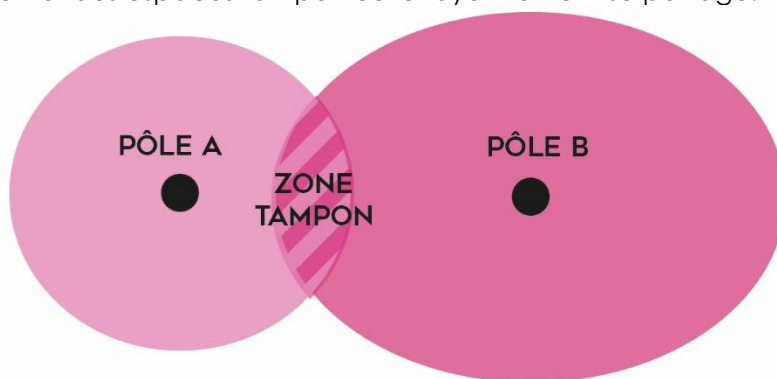
Pour le cas présent, compte tenu de l'attractivité régionale du centre commercial Vélizy 2 une partie du chiffre d'affaires des commerces est réalisée par une clientèle venant ponctuellement sur le site (résidant aux franges de la zone ou encore travaillant à proximité du site sans résider dans la zone).

Ainsi, pour le centre commercial Vélizy 2, la ventilation « géographique » suivante a été appliquée :

Part du CA réalisée dans la zone de chalandise	80%
Part du CA réalisée hors de la zone de chalandise	20%

Pour ce qui est des autres polarités, une ventilation géographique est également appliquée.

En effet, les zones de chalandise des polarités sont toutes différentes, cependant, elles peuvent également présenter des espaces tampon où le rayonnement se partage.



De même, l'ensemble des commerces recensés réalise une part de son chiffre d'affaires « hors zone » profitant d'une clientèle touristique, de passage ou encore salariée.

Pour ce qui est des boutiques, une ventilation a été appliquée, considérant également qu'une part du chiffre d'affaires est réalisée par des consommateurs résidant hors de la zone de chalandise.

Enfin, une ventilation dite « d'activité » est appliquée pour les moyennes et grandes surfaces. En effet, il existe des moyennes et grandes surfaces qui réalisent leur chiffre d'affaires au sein de plusieurs secteurs d'activité.

Le tableau ci-dessous permet de décomposer le chiffre d'affaires de chaque typologie de commerces (pour les moyennes et grandes surfaces).

Type de commerce \ Activité	Alimentaire	Equipement de la personne	Equipement de la maison	Culture et loisirs	Bricolage et jardinage
Hypermarché	70%	8%	7%	10%	5%
Supermarché	80%	7%	7%	5%	1%
Supérette	96%	-	4%	-	-
Magasin Populaire	60%	20%	10%	9%	1%
Grand Magasin	-	83%	14%	3%	-
NSNA⁵	-	30%	30%	30%	10%
Sport	-	20%	-	80%	-

⁵ Non spécialisé non alimentaire (type bazar par exemple)

IV.2 MARCHES POTENTIELS ET DISPONIBLES

IV.2.1 Alimentaire

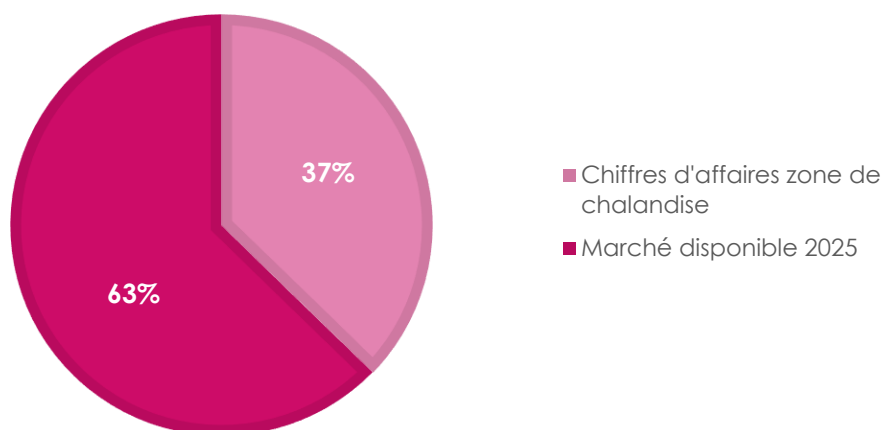


A l'horizon 2025, l'analyse du marché démontre un potentiel de développement important dans ce secteur.

Le marché disponible est évalué à 63% du marché potentiel théorique au niveau de la zone de chalandise et représente 1,6 milliard d'euros, soit un potentiel de création d'environ 200 000 m².

Modes de distribution	Ventilation	CA Zone Primaire	CA Zone Secondaire	CA Zone de chalandise
Moyennes et grandes surfaces				
Hypermarchés (rayon)	60%	0 €	38 841 300 €	38 841 300 €
Supermarchés (rayon)	80%	21 689 920 €	118 488 080 €	140 178 000 €
Superettes	96%	6 446 472 €	8 493 168 €	14 939 640 €
Discount	100%	1 795 500 €	12 919 500 €	14 715 000 €
Magasins populaires (rayon)	60%	9 408 420 €	31 158 840 €	40 567 260 €
Divers alimentaire (surgelés, primeurs, etc.)	100%	0 €	1 330 000 €	1 330 000 €
Sous-total		39 340 312 €	211 230 888 €	250 571 200 €
Commerces traditionnels				
Boutiques Alimentaire		251 300 800 €	465 134 631 €	716 435 430 €
Chiffres d'affaires zone de chalandise		290 641 112 €	676 365 519 €	967 006 630 €
Marché potentiel théorique 2025		631 109 399 €	1 962 165 395 €	2 593 274 794 €
Marché disponible 2025		340 468 287 €	1 285 799 876 €	1 626 268 164 €

ALIMENTAIRE



La part du chiffre d'affaires à capter sans impact sur l'existant est de 63%. Cette part représente aujourd'hui :

- **l'évasion commerciale vers d'autres polarités situées hors de la zone de chalandise et/ou vers le e-commerce** (la part du e-commerce en France représente 8% des achats soit environ 72 milliards d'euros de chiffres d'affaires pour l'année 2016⁶, tous secteurs d'activité confondus)
- **des performances en deçà des rendements moyens pour certains commerces de la zone.**

Grille d'analyse

	Part de marché à capter	Impact
	Inférieure à 20%	L'impact est important sur le commerce existant La prise de parts de marché est élevée
	Entre 20% et 40%	L'impact est modéré sur le commerce existant La prise de parts de marché est marginale
	Supérieure à 40%	L'impact est faible voire nul sur le commerce existant La prise de parts de marché est proche de 0

⁶ Source FEVAD

IV.2.2 Equipement de la personne

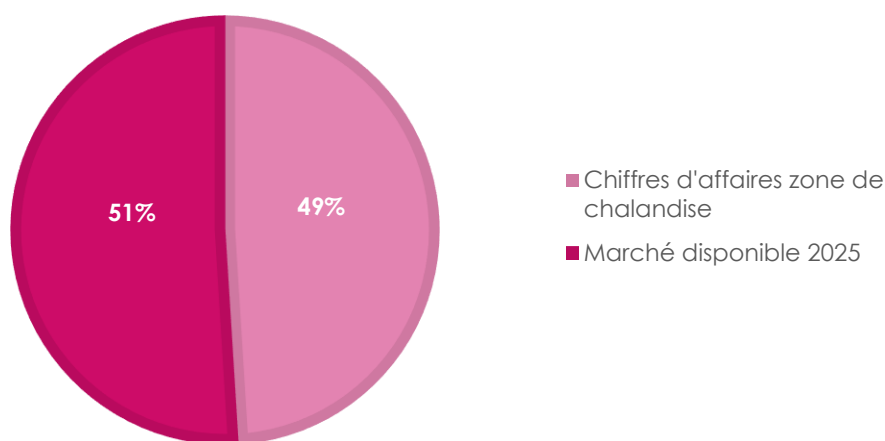
A l'horizon 2025, l'analyse du marché démontre un potentiel de développement important en équipement de la personne.



Le marché disponible est évalué à 51% du marché potentiel théorique au niveau de la zone de chalandise et représente près de 800 millions d'euros, soit un potentiel de création d'environ 200 000 m².

Modes de distribution	Ventilation	CA Zone Primaire	CA Zone Secondaire	CA Zone de chalandise
Moyennes et grandes surfaces				
Hypermarchés (rayon)	15%	0 €	9 710 325 €	9 710 325 €
Supermarchés (rayon)	7%	1 897 868 €	10 367 707 €	12 265 575 €
Magasins populaires (rayon)	20%	3 136 140 €	10 386 280 €	13 522 420 €
MGS non spécialisés non alimentaires	35%	1 176 000 €	1 312 500 €	2 488 500 €
MS sport	30%	0 €	14 799 492 €	14 799 492 €
MS équipement de la personne	100%	6 131 300 €	17 057 000 €	23 188 300 €
Sous-total		12 341 308 €	63 633 304 €	75 974 612 €
Commerces traditionnels				
Boutiques Equipement de la personne		313 939 817 €	359 622 600 €	673 562 417 €
Chiffres d'affaires zone de chalandise		326 281 125 €	423 255 904 €	749 537 029 €
Marché potentiel théorique 2025		253 887 995 €	1 275 389 086 €	1 529 277 081 €
Marché disponible 2025		-72 393 130 €	852 133 182 €	779 740 053 €

EQUIPEMENT DE LA PERSONNE



La part du chiffre d'affaires à capter sans impact sur l'existant est de 51%. Cette part représente aujourd'hui :

- l'évasion commerciale vers d'autres polarités situées hors de la zone de chalandise,
- des performances en deçà des rendements moyens pour certains commerces de la zone.

Grille d'analyse

	Part de marché à capter	Impact
	Inférieure à 20%	L'impact est important sur le commerce existant La prise de parts de marché est élevée
	Entre 20% et 40%	L'impact est modéré sur le commerce existant La prise de parts de marché est marginale
	Supérieure à 40%	L'impact est faible voire nul sur le commerce existant La prise de parts de marché est proche de 0

IV.2.3 Equipement de la maison

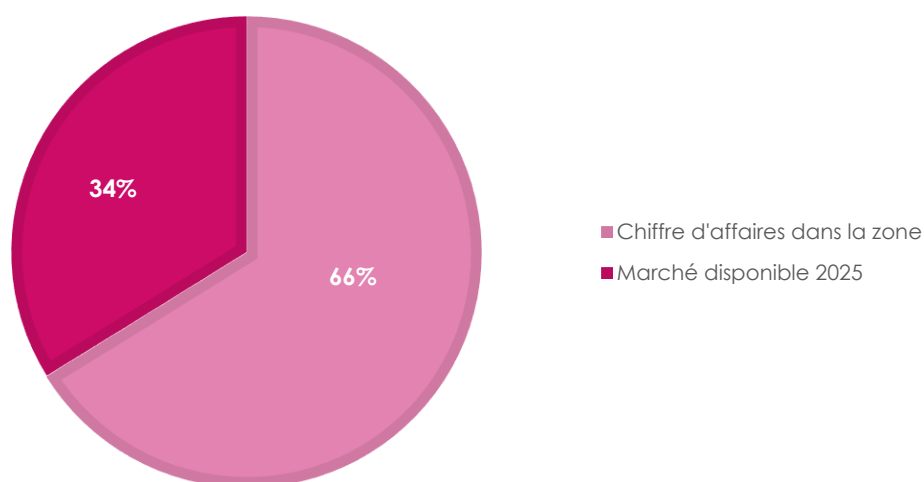
Le secteur de l'équipement de la maison présente également un potentiel de développement d'ici 2025.



Le marché disponible est évalué à 34% du marché potentiel théorique au niveau de la zone de chalandise et représente plus de 100 millions d'euros, soit un potentiel de création d'environ 60 000 m².

Modes de distribution	Ventilation	CA Zone Primaire	CA Zone Secondaire	CA Zone de chalandise
Moyennes et grandes surfaces				
Hypermarchés (rayon)	10%	0 €	6 473 550 €	6 473 550 €
Supermarchés (rayon)	7%	1 897 868 €	10 367 707 €	12 265 575 €
Magasins populaires (rayon)	10%	1 568 070 €	5 193 140 €	6 761 210 €
MGS non spécialisés non alimentaires	35%	1 176 000 €	1 312 500 €	2 488 500 €
MGS Equipement de la maison	100%	28 832 000 €	23 256 400 €	52 088 400 €
Sous-total		33 473 938 €	46 603 297 €	80 077 235 €
Commerces traditionnels				
Boutiques d'équipement de la maison		59 914 737 €	94 530 039 €	154 444 776 €
Chiffre d'affaires dans la zone		93 388 675 €	141 133 336 €	234 522 011 €
Marché potentiel théorique 2025		96 038 245 €	258 351 421 €	354 389 665 €
Marché disponible 2025		2 649 569 €	117 218 085 €	119 867 654 €

EQUIPEMENT DE LA MAISON



La part du chiffre d'affaires à capter sans impact sur l'existant est de 34%. Cette part représente aujourd'hui :

- l'évasion commerciale vers d'autres polarités situées hors de la zone de chalandise,
- des performances en deçà des rendements moyens pour certains commerces de la zone.

Grille d'analyse

	Part de marché à capter	Impact
	Inférieure à 20%	L'impact est important sur le commerce existant La prise de parts de marché est élevée
	Entre 20% et 40%	L'impact est modéré sur le commerce existant La prise de parts de marché est marginale
	Supérieure à 40%	L'impact est faible voire nul sur le commerce existant La prise de parts de marché est proche de 0

IV.2.4 Culture-loisirs

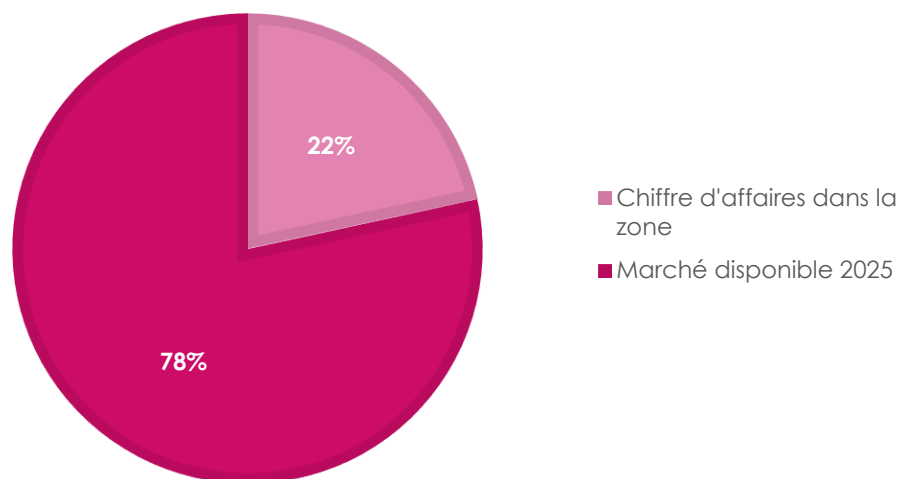
A l'horizon 2025, le secteur de la culture/loisirs présente un potentiel de développement conséquent.



Le marché disponible est évalué à 78% du marché potentiel théorique au niveau de la zone de chalandise et représente plus près de 550 millions d'euros, soit un potentiel de création d'environ 180 000 m².

Modes de distribution	Ventilation	Zone Primaire	Zone Secondaire	Zone de chalandise
Moyennes et grandes surfaces				
Hypermarchés (rayon)	10%	0 €	6 473 550 €	6 473 550 €
Supermarchés (rayon)	5%	1 355 620 €	7 405 505 €	8 761 125 €
Magasins populaires (rayon)	9%	1 411 263 €	4 673 826 €	6 085 089 €
MGS non spécialisés non alimentaires	30%	1 008 000 €	1 125 000 €	2 133 000 €
MS sport	70%	0 €	34 532 148 €	34 532 148 €
MGS Culture Loisirs (hors sport)	100%	1 530 000 €	9 072 700 €	10 602 700 €
Sous-total		5 304 883 €	63 282 729 €	68 587 612 €
Commerces traditionnels				
Boutiques de Culture, Loisirs		36 396 240 €	46 231 072 €	82 627 312 €
Chiffres d'affaires au sein de la zone		41 701 123 €	109 513 801 €	151 214 924 €
Marché potentiel théorique 2025		192 781 524 €	507 094 841 €	699 876 365 €
Marché disponible 2025		151 080 402 €	397 581 040 €	548 661 442 €

CULTURE-LOISIRS



La part du chiffre d'affaires à capter sans impact sur l'existant est de 78%. Cette part représente aujourd'hui :

- l'évasion commerciale vers d'autres polarités situées hors de la zone de chalandise,
- des performances en deçà des rendements moyens pour certains commerces de la zone.

Grille d'analyse

	Part de marché à capter	Impact
	Inférieure à 20%	L'impact est important sur le commerce existant La prise de parts de marché est élevée
	Entre 20% et 40%	L'impact est modéré sur le commerce existant La prise de parts de marché est marginale
	Supérieure à 40%	L'impact est faible voire nul sur le commerce existant La prise de parts de marché est proche de 0

IV.2.5 Bricolage / jardinage

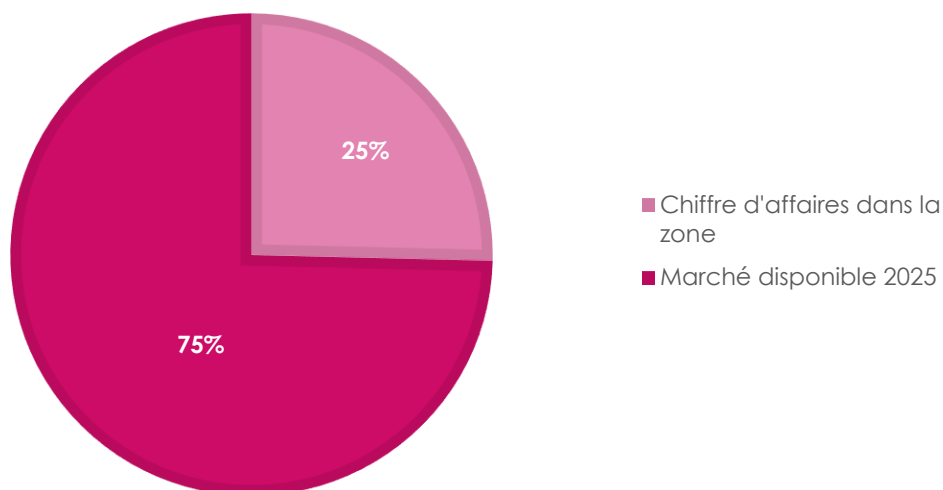
A l'horizon 2025, le secteur du bricolage / jardinage présente un potentiel de développement conséquent.

Le marché disponible est évalué à 75% du marché potentiel théorique au niveau de la zone de chalandise et représente plus près de 340 millions d'euros, soit un potentiel de création d'environ 170 000 m².



Modes de distribution	Ventilation	CA Zone Primaire	CA Zone Secondaire	CA Zone de chalandise
Moyennes et grandes surfaces				
Hypermarchés (rayon)	5%	0 €	3 236 775 €	3 236 775 €
Supermarchés (rayon)	1%	271 124 €	1 481 101 €	1 752 225 €
Magasins populaires	1%	156 807 €	519 314 €	676 121 €
MGS Bricolage Jardinerie	100%	663 000 €	53 884 760 €	54 547 760 €
Sous-total		1 090 931 €	59 121 950 €	60 212 881 €
Commerces traditionnels				
Boutiques Bricolage, jardinerie		20 303 922 €	34 685 640 €	54 989 562 €
Chiffres d'affaires au sein de la zone		21 394 853 €	93 807 590 €	115 202 443 €
Marché potentiel théorique 2025		108 253 385 €	345 748 967 €	454 002 352 €
Marché disponible 2025		86 858 532 €	251 941 377 €	338 799 908 €

BRICOLAGE / JARDINERIE



La part du chiffre d'affaires à capter sans impact sur l'existant est de 75%. Cette part représente aujourd'hui :

- l'évasion commerciale vers d'autres polarités situées hors de la zone de chalandise,
- des performances en deçà des rendements moyens pour certains commerces de la zone.

Grille d'analyse

	Part de marché à capter	Impact
	Inférieure à 20%	L'impact est important sur le commerce existant La prise de parts de marché est élevée
	Entre 20% et 40%	L'impact est modéré sur le commerce existant La prise de parts de marché est marginale
	Supérieure à 40%	L'impact est faible voire nul sur le commerce existant La prise de parts de marché est proche de 0

IV.3 CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL

MÉTHODOLOGIE :

L'évaluation du chiffre d'affaires prévisionnel a été établie en procédant par analogie avec les rendements moyens constatés dans des magasins évoluant sur des formats et implantations similaires (en aéroport et/ou gares notamment).

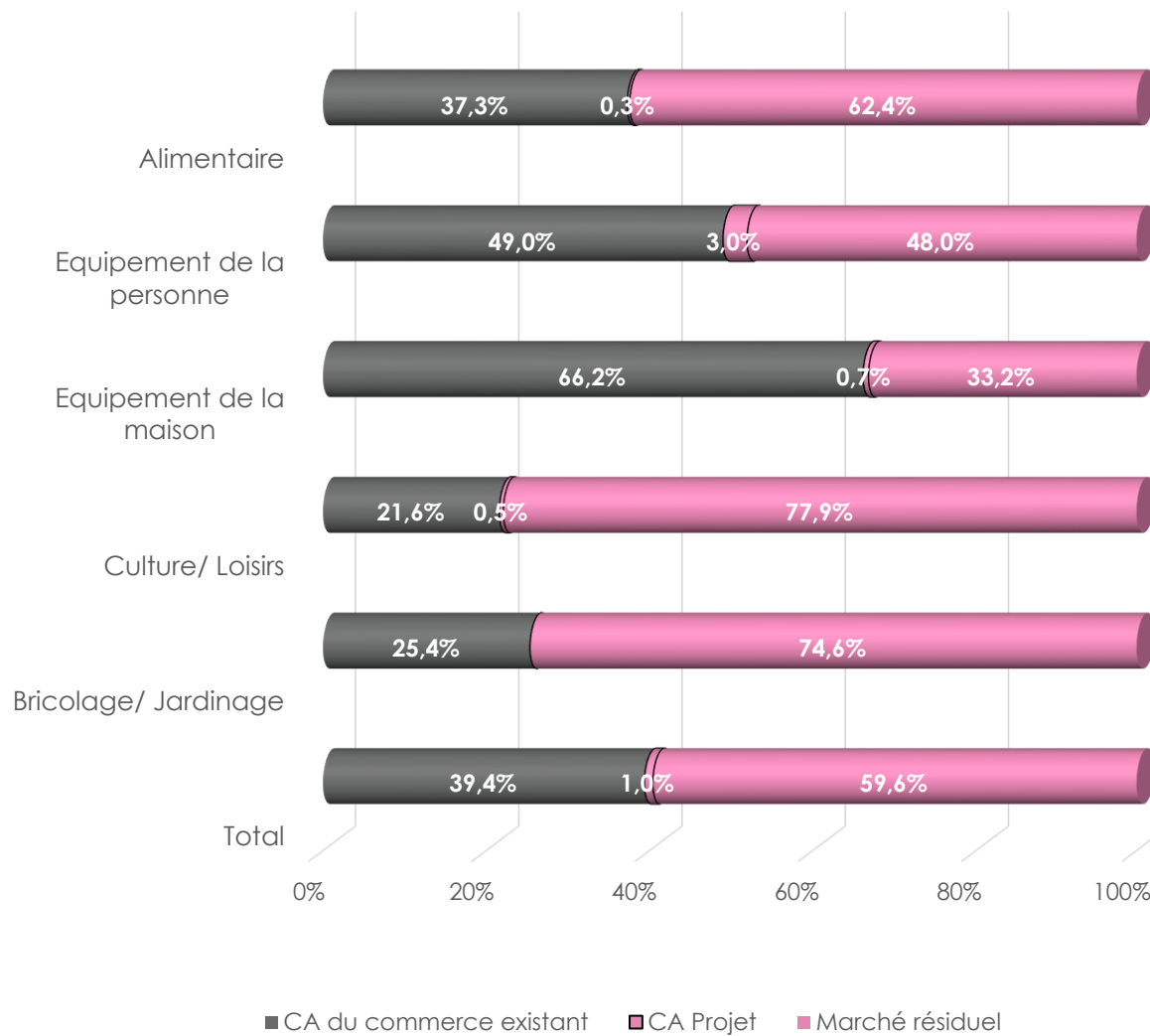
Le projet devrait générer un chiffre d'affaires estimé à plus de 230 millions d'euros, dont plus de 75% en équipement de la personne.

La part de chiffre d'affaires réalisé par le projet au sein de la zone de chalandise est estimée à 25%, le reste du chiffre d'affaires des commerces étant généré par le flux de voyageurs en transit.

MAGASINS	Alimentaire	Equipement de la personne	Equipement de la maison	Culture/ Loisirs	Bricolage/ Jardinage	Total
MS non-alimentaire 1 834 m ²	0	36 680 000	0	0	0	36 680 000
MS non-alimentaire 1 404 m ²	0	16 848 000	0	0	0	16 848 000
MS non-alimentaire 1 085 m ²	0	11 392 500	813 750	4 068 750	0	16 275 000
MS alimentaire 780 m ²	0	9 360 000	0	0	0	9 360 000
MS non-alimentaire 752 m ²	0	9 024 000	0	0	0	9 024 000
MS non-alimentaire 692 m ²	0	8 304 000	0	0	0	8 304 000
MS non-alimentaire 332 m ²	0	3 984 000	0	0	0	3 984 000
Boutiques	31 158 600	84 978 000	8 497 800	9 914 100	0	134 548 500
PROJET	31 158 600	180 570 500	9 311 550	13 982 850	0	235 023 500
CA réalisé sur la zone	7 789 650	45 142 625	2 327 888	3 495 713	0	58 755 875
Marché disponible actuel	1 626 268 164	779 740 053	119 867 654	548 661 442	338 799 908	3 413 337 221
% marché dispo	0,5%	5,8%	1,9%	0,6%	0,0%	1,7%
Marché disponible après projet	1 618 478 514	734 597 428	117 539 767	545 165 729	338 799 908	3 354 581 346

Les marchés disponibles estimés précédemment permettent d'absorber le chiffre d'affaires généré par le projet dans l'ensemble des secteurs.

Impact du projet sur les marchés



V ANALYSE DES EFFETS DU PROJET SUR L'ANIMATION ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

V.1 ANALYSE DES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT PROCHE

L'environnement proche de la Gare du Nord est principalement constitué de nombreuses petites boutiques, avec, d'une part une sous-représentation des enseignes nationales, et d'autre part une surreprésentation de certaines activités liées à la présence des gares : hôtels / restaurants / restauration rapide.

D'un point de vue qualitatif, l'offre est médiocre et complètement distincte de l'offre actuellement présente au sein de la Gare du Nord qui s'appuie sur de nombreuses enseignes nationales.

En revanche, ce type de commerce très spécialisé répond aux besoins des consommateurs puisque le taux de vacance est très faible.

Afin de promouvoir la diversification de l'offre commerciale dans ce secteur, la ville de Paris, à travers la Semaest, est intervenue entre 2004 et 2015 pour favoriser le maintien et l'installation des commerces de proximité au sein de plusieurs quartiers du nord de Paris.

Le site Gare du Nord n'est pas inclus dans un périmètre d'intervention mais il s'insère entre deux secteurs Vital'Quartier (entre deux gares et Lancry).

La programmation commerciale proposée au sein du Projet Gare du Nord 2024 sera cohérente avec l'objectif de diversification poursuivi au travers de ce dispositif.

En effet, force est de constater que l'environnement de la Gare est aujourd'hui encore marqué par une **forte spécialisation de l'offre commerciale et un positionnement bas de gamme**. Cette offre ne répond pas à l'ensemble des besoins exprimés par la population.

Certaines attentes ne sont pas couvertes par les commerces proposés et l'évasion commerciale vers d'autres pôles parisiens structurants est forte (Forum des Halles, Opéra / Haussmann, Marais...). A titre d'exemple, la forte proportion de cadres recensée à proximité de la Gare quitte le quartier pour effectuer ses achats particulièrement pour des produits occasionnels type équipement de la personne, culture/loisirs, ...

En proposant une offre diversifiée, tant en formats qu'en activités et enseignes, dans une nouvelle ambiance shopping, Gare du Nord 2024 sera de nature à fixer la clientèle sur le site.

Le projet participera ainsi à relocaliser des dépenses aujourd'hui effectuées à l'extérieur du pôle.

L'écart de positionnement entre la Gare de Nord et son environnement proche sera accentué par la réalisation du projet. En effet, la volonté de la société pétitionnaire est d'implanter de nouvelles enseignes répondant aux tendances actuelles de consommation, rappelons que l'environnement proche de la gare du Nord ne propose qu'un taux extrêmement faible d'enseignes de ce type et que les moyennes surfaces que l'on pourrait qualifier de locomotives pour un quartier commerçant sont quasi inexistantes.

C'est ainsi, que nous pouvons affirmer que l'impact restera très limité sur le périmètre à 500 mètres autour de la Gare du Nord.

A contrario, le projet pourrait servir de catalyseur pour le quartier en créant une dynamique porteuse de renouvellement pour le secteur notamment grâce à la création de liaisons entre les deux gares.

V.2 ANALYSE DES EFFETS SUR LA ZONE DE CHALANDISE

V.2.1 Analyse des effets sur les polarités commerciales parisiennes

L'étude des principaux axes commerçants dans Paris a mis en évidence les spécificités suivantes :

- L'avenue de Flandre est un pôle de proximité pour le quartier proposant une offre alimentaire riche, de nombreux services et des cafés et restaurants ;
- Barbès-Rochechouart : ce quartier présente une offre dense en téléphonie et en prêt-à-porter bas de gamme. Toutefois la renommée du quartier lui permet d'attirer des enseignes nationales et spécialisées ;
- Rosa Parks boulevard Macdonald est un quartier récent proposant une variété de locomotives spécialisées mais aussi une offre de restauration riche ainsi qu'un cinéma UGC.

Le projet de restructuration de la Gare du Nord aura un effet limité sur ces pôles spécialisés, ancrés dans les habitudes de consommation locales. Leur attractivité reste réduite à un périmètre dit de proximité, et la volonté de développer un pôle structurant sur la Gare du Nord ne remettra pas en cause les équilibres commerciaux existants.

V.2.2 Analyse des effets sur les centres-villes

L'analyse des centres-villes de la zone de chalandise réalisée précédemment a mis en exergue le caractère spécialisé de l'offre, avec certains axes ne présentant que quelques types d'activités (ex : téléphonie, cosmétiques, PAP indépendant / bas de gamme, restauration rapide).

Peu d'enseignes nationales y sont implantées.

Une vacance limitée y a été observée.

Par conséquent, le projet qui a vocation à créer un pôle commercial structurant avec l'implantation d'enseignes nationales aux standards actuels du commerce, actuellement peu ou pas présentes sur le territoire, s'inscrira en complémentarité de ces commerces de pied d'immeuble.

V.2.3 Analyse des effets sur les centres commerciaux majeurs

Trois centres commerciaux ont été étudiés dans la zone de chalandise, qui se distinguent par leur récence.

Le centre commercial Vill'Up est orienté autour de la thématique loisirs en cohérence avec l'équipement structurant du secteur La Cité des Sciences et de l'Industrie.

Depuis son ouverture en 2011, le Millénaire n'a pas trouvé sa vitesse de croisière et a souffert de départs successifs (la FNAC, Boulanger, Cultura...). Ses dernières ouvertures (Burger King,

Tati...) semblent montrer la capacité du centre à s'adapter et à se renouveler en se positionnant sur une offre entrée de gamme / commerce de flux, en cohérence avec son environnement proche.

Depuis 2007 et la rénovation globale du site de la Gare de l'Est, l'offre commerciale a été renouvelée. Cet ensemble commercial propose désormais une offre variée, adaptée à un espace où transitent de nombreux voyageurs chaque jour.

L'impact du projet de la Gare du Nord sur ces 3 centres commerciaux sera très limité en raison de leur vocation différente.

Par ailleurs, la Gare de l'Est et la Gare du Nord développeront évidemment des synergies du fait de leur gestion et exploitation par un opérateur commun. Ces synergies seront favorisées par la création d'une liaison souterraine piétonne entre les deux pôles.

V.2.4 Flux pendulaires (travail / étude)

Les données issues de l'INSEE permettent de démontrer que le quartier de la Gare du Nord, et plus largement celui du 10^{ème} arrondissement, est un territoire attractif, tant pour les actifs que pour les étudiants.

La Gare du Nord constitue ainsi un pôle d'échange et d'accueil pour les populations en transit pour la journée.

Flux pendulaires domicile travail	Paris 9^{ème}	Paris 11^{ème}	Paris 18^{ème}	Paris 19^{ème}	Aubervilliers	Pantin	Saint-Denis	Total
Depuis le 10 ^{ème} vers les communes de la zone de chalandise	1 471	828	618	864	261	394	671	5 107
<i>Part de l'ensemble des flux domicile travail</i>	6,3%	3,6%	2,7%	3,7%	1,1%	1,7%	2,9%	
Depuis les communes de la zone de chalandise vers le 10 ^{ème}	577	1 642	1 909	2 190	662	741	905	8 626
<i>Part de l'ensemble des flux domicile travail</i>	3,7%	3,8%	3,6%	5,1%	3,7%	5,1%	3,6%	
Flux pendulaires domicile études	Paris 9^{ème}	Paris 11^{ème}	Paris 18^{ème}	Paris 19^{ème}	Aubervilliers	Pantin	Saint-Denis	
Depuis le 10 ^{ème} vers les communes de la zone de chalandise	281	567	322	554	-	-	233	1 957
<i>Part de l'ensemble des flux domicile études</i>	4,3%	8,8%	5,0%	8,6%	0,0%	0,0%	3,6%	
Depuis les communes de la zone de chalandise vers le 10 ^{ème}	383	459	726	1 150	176	215	161	3 271
<i>Part de l'ensemble des flux domicile études</i>	9,7%	4,0%	5,6%	9,0%	4,0%	6,5%	3,5%	
								18 961

V.3 ANALYSE DES EFFETS DU PROJET SUR L'EMPLOI

Le projet de la Gare du Nord sera générateur de près de 1 500 nouveaux emplois environ.

Ces emplois ne viendront pas se substituer à ceux existants notamment au regard des offres qui sont différenciantes et/ou complémentaires.

Par conséquent, le projet n'aura pas de d'impact négatif sur le marché de l'emploi au contraire il contribuera à sa dynamique.