

NOTE DE SYNTHÈSE

ETUDE DE COMMERCIALITE PARIS 18

QUARTIER LA CHAPELLE

28 juin 2024

Rappel du contexte

La Mairie du 18^e arrondissement de Paris a lancé une étude de commercialité pour comprendre et identifier les leviers de revitalisation commerciale du quartier La Chapelle-Marx Dormoy. L'objectif est double : répondre aux attentes des résidents actuels en matière de commerces et de services (diversité, pouvoir d'achat, etc.) tout en anticipant les besoins liés aux nouveaux usagers du quartier, les habitants des nouveaux programmes de logements, les étudiants du Campus Condorcet jusqu'aux populations amenées à fréquenter de manière ponctuelle le quartier (spectateurs de l'Adidas Arena, touristes, etc.).

Le périmètre d'étude s'étend des voies ferrées à l'ouest à l'est, du Boulevard Ney au nord à la station de métro La Chapelle au sud, avec un focus particulier sur l'axe Rue de La Chapelle - Rue Marx Dormoy. Cette approche globale permet ainsi d'analyser les dynamiques commerciales en tenant compte de l'écosystème (rues adjacentes, équipements majeurs à proximité, etc.).

L'objectif est de créer un "choc d'attractivité" pour stimuler durablement l'activité commerciale et l'animation du quartier, reflet de l'engagement de la municipalité à améliorer la qualité de vie des habitants tout en favorisant un développement harmonieux du quartier.

Rappel des objectifs de la mission confiée à JLL

L'étude de commercialité a été pilotée par la Direction de l'Attractivité et de l'Emploi de la Mairie de Paris et la Mairie du 18^e arrondissement, qui ont demandé à la société de conseil en immobilier commercial JLL France de l'accompagner dans cette analyse. Cette étude se décompose en deux principales phases.

La première phase consiste en l'établissement d'une carte d'identité du commerce sur le secteur d'étude en intégrant : i/ une analyse des tendances générales du commerce afin de mesurer les dynamiques commerciales, positionner le quartier dans ce contexte, identifier l'appétit des consommateurs pour l'Economie Sociale et Solidaire (ESS), la mobilité, les services de santé, ou encore déterminer les sous-quartiers qui fonctionnent et les facteurs de succès ; ii/ une cartographie des commerces sur l'axe La Chapelle-Marx Dormoy avec le recensement de l'ensemble des cellules commerciales.

La seconde phase consiste en l'analyse de la stratégie commerciale à mettre en œuvre sur le secteur. Elle implique la détermination des pistes de repositionnement des activités commerciales, l'identification des axes à enjeux et des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude vise à fournir des pistes de solutions pour contribuer à la redynamisation globale du quartier La Chapelle - Marx Dormoy, le commerce étant un facteur d'attractivité et de vitalité notoire pour les habitants.

1- Un commerce dynamique porté par Marx Dormoy et le Marché de l'Olive

L'analyse du tissu commercial fait état de **328 cellules commerciales** sur le secteur Porte de la Chapelle – La Chapelle incluant les rues Philippe de Girard, Riquet, Torcy et autour du marché de l'Olive, dont 70 % uniquement le long de l'axe La Chapelle – Marx Dormoy (226 commerces). Le taux de vacance est estimé à 7,9 % en juin 2024 (26 cellules), relativement faible pour le secteur et permettant une rotation dite « normale » des commerces. Les commerces sont majoritairement tenus par des commerçants indépendants (38 cellules sont occupées par des grandes enseignes nationales - Franprix, Orpi, BioGroup, O'Tacos, etc.) et sont de petite taille (< 300 m²).

Globalement le taux d'équipement est plus faible qu'ailleurs à Paris malgré une dynamique intéressante. On distinguera deux positionnements différents : **i/ le tronçon nord** autour de la Porte de la Chapelle et jusqu'au rond-point de la Rue Queneau (rond-point de la Chapelle), qui apparaît particulièrement sous-équipé et offre, par conséquent, des opportunités pour des commerçants de s'implanter. Un quartier qui évolue profondément ces dernières années avec les transformations urbaines, l'ouverture de l'Adidas Arena, le Campus Condorcet (en septembre 2025) ou encore l'arrivée des statues des Jeux Olympiques de Paris 2024 prochainement ; **ii/ le tronçon sud** entre le rond-point Raymond Queneau et le métro La Chapelle, quant à lui plus équipé, avec une surreprésentation des acteurs de la restauration rapide et des boutiques de téléphonie (21 commerces).

2- Un taux d'équipement faible, une zone de chalandise contrainte mais un taux de fréquentation élevé

Si le secteur d'étude présente aujourd'hui un taux d'équipement faible, l'implantation de nouveaux commerces est parfois difficile du fait d'une zone de chalandise contrainte (notamment un pouvoir d'achat environ 50 % en dessous de la moyenne parisienne autour de 27 K€ par an et par tête).

En parallèle, on recense environ **10 millions de passages / an sur l'axe rue La Chapelle – rue Marx Dormoy entre mai 2023 et mai 2024 (comparable au secteur Flandres et supérieur à St Ouen - Guy Moquet qui atteint 6,5 M de passages / an)**. La fréquentation est particulièrement importante autour du métro Marx Dormoy. Elle est essentiellement liée aux déplacements des habitants et usagers résidant sur le quartier et en toute proximité (Paris 18, Paris 19, Saint-Denis, Aubervilliers) et a été renforcée par l'arrivée de l'Adidas Arena.

3- Une population hétérogène aux besoins variés face à de nouvelles tendances de consommation

Le quartier accueille de nombreuses familles, notamment monoparentales ainsi que de nombreux étudiants, qui ont de fortes attentes en matière de vie nocturne et de loisirs, avec un budget limité.

La prise en compte d'une offre commerciale à des prix raisonnables et maîtrisés est essentielle pour répondre aux habitants en toute proximité de leur domicile dans le respect des principes de la ville du quart d'heure. D'importants besoins sont à combler, au regard des tendances de consommation actuelle : les secteurs de l'alimentaire, de la restauration, de la santé (porté par le Covid et le vieillissement de la population) et de la seconde main sont particulièrement identifiés. A noter : ces secteurs ont particulièrement le « vent en poupe » face à des consommateurs en recherche d'expérience, de temps commun, de régénération et davantage conscients des enjeux environnementaux.

Au-delà de la seconde main, c'est globalement le secteur de l'ESS qui enregistre une croissance de ses ventes depuis ces dernières années. Les mobilités douces ont explosé, avec la demande en équipements et biens, mais également en maintenance, et de préférence en version « partagée ». Les

loisirs et la culture sont également deux domaines très recherchés, de plus en plus autour de l'expérience (seule ou partagée) plus que des biens de consommation en tant que tels.

4- Un secteur nord en pleine transformation urbaine et sociale

Les nombreuses opérations de revitalisation urbaine ont contribué à réduire en partie la délinquance et le sentiment d'insécurité présent sur le secteur d'étude, particulièrement sur la partie nord (Porte de La Chapelle).

3 000 nouveaux logements devraient être livrés d'ici 2030, conduisant à une augmentation de la population entre 6 000 et 9 000 habitants, sans compter les 4 000 nouveaux usagers (emplois, étudiants, et spectateurs de l'Adidas Arena).

Cette densification va contribuer à de nouveaux équilibres territoriaux, et à renforcer encore davantage la fréquentation du secteur. Plus de mixité sociale (avec l'arrivée de nombreux cadres désireux d'acquérir des logements spacieux à prix accessibles, neufs et performants énergétiquement) signifie également un défi supplémentaire de proposer une offre qui réponde à tous.

Et demain ?

Si le secteur La Chapelle-Marx Dormoy affiche un potentiel en matière commerciale, il est fondamental de rester attentifs aux besoins actuels et à venir de la population (hétérogénéité, pouvoir d'achat, etc.). Et pour pouvoir attirer des enseignes en adéquation avec le profil de la population et des usagers, des ajustements sont à apporter sur l'organisation de l'appareil commercial, le mix-merchandising, le positionnement des boutiques.

Le contexte politico-économico-social sont autant de facteurs qui bousculent l'attractivité, la fréquentation et les performances des chiffres d'affaires des commerçants, qui ont été fragilisés ces dernières années et demandent à être davantage soutenus. De grandes enseignes alimentaires sont nécessaires pour soutenir les besoins primaires de la population, autant que d'implanter des petits commerces, indépendants, des nouveaux concepts autour des loisirs, de la culture. Des librairies de seconde main pourraient être imaginées, des bars à thèmes, des espaces de jeux et d'exposition éphémères ou stables dans le temps, des commerces alimentaires en circuit court, un marché, pourraient être développés. Tout ceci concourrait à promouvoir l'identité du quartier et répondre aux vœux d'une diversité commerciale renforcée.

Le quartier autour du métro Marx Dormoy et du Marché de l'Olive constitue une « pépite » d'authenticité parisienne au sein de ce quartier, très prisé par les usagers, des habitants du quartier aux touristes. L'enjeu est de conserver cette authenticité et la diversité commerciale tout en maintenant un positionnement attractif pour l'ensemble des habitants.

Le quartier Chapelle International constitue quant à lui une opportunité remarquable de créer une polarité dynamique et un nouveau petit quartier commerçant, autour du parc. Ses petites ruelles pavées et l'ambiance qui se dégage donne un air de cocon à la Brooklyn / Camden, sur lequel il pourrait être intéressant de miser !