



Le commerce dans les Yvelines

Étude - Juillet 2023



Yvelines
Le Département



CCI VERSAILLES-YVELINES
PARIS ILE-DE-FRANCE

Étude réalisée dans le cadre d'un partenariat entre le Conseil départemental des Yvelines et la Chambre de commerce et d'industrie Versailles-Yvelines.



Cette étude s'est déroulée dans le cadre d'une convention entre le Conseil départemental des Yvelines et la CCI Versailles-Yvelines.

➤ **Auteurs**

L'étude a été conduite par Esthel Kobrosli (chargée d'études), Léa Brodin pour la cartographie, sous la direction de Christophe Hortus (responsable du Pôle études territoriales) de la CCI Versailles-Yvelines.

➤ **Remerciements**

Les auteurs souhaitent remercier pour leur concours à l'étude les différents intervenants de la CCI Versailles-Yvelines, de la CCI Paris-Ile-de-France et du Conseil départemental des Yvelines.

© CCI VERSAILLES-YVELINES 2023

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

Contexte et présentation de l'étude

Contexte

Cette étude porte sur **l'analyse de l'équipement commercial du département des Yvelines, sur l'emploi salarié dans le secteur du commerce de détail, ainsi que sur les comportements d'achat des habitants**. Elle a été réalisée à partir des outils, méthodes et données développés par la CCI Versailles-Yvelines et la CCI Paris-Ile-de-France.

Elle s'est déroulée dans le cadre d'une convention conclue entre le Conseil départemental des Yvelines et la CCI Versailles-Yvelines.

Pour mener à bien ses travaux, la CCI Versailles-Yvelines s'est appuyée sur les données du Système d'information géographique de la CCI Paris-Ile-de-France (recensements 2018 et 2021 de l'équipement commercial francilien), sur celles de l'Observatoire des comportements d'achat de la CCI Versailles-Yvelines (enquêtes 2019-2022 auprès des ménages yvelinois) et sur les données relatives à l'emploi salarié de l'URSSAF.

Cette nouvelle étude sectorielle fait suite aux précédents travaux de la CCI Versailles-Yvelines sur la filière automobile, la filière aéronautique et spatiale et la filière bois dans l'ouest francilien.

Objectifs de la présente étude

Mesurer et analyser l'évolution des chiffres-clés du commerce de détail dans les Yvelines : équipement commercial, emplois salariés du commerce de détail, comportements d'achat des Yvelinois.

Sommaire

Partie 1 - Équipement commercial des Yvelines par secteur d'activités et territoires (bassins, centres-villes, quartiers prioritaires...)

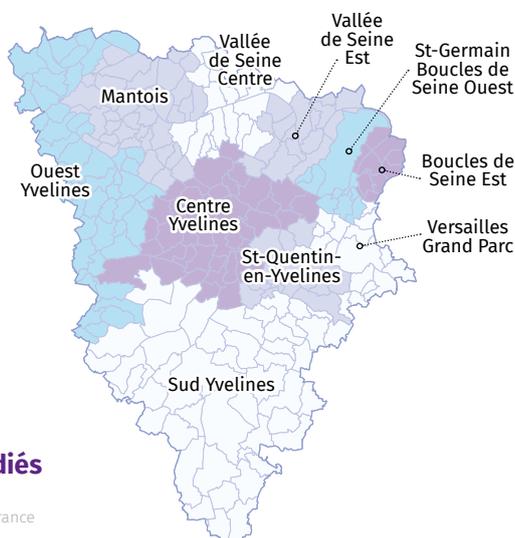
Partie 2 - Emploi salarié du commerce de détail en Île-de-France et dans les Yvelines

Partie 3 - Comportements d'achat des Yvelinois

Présentation

Premier département francilien de la Grande couronne pour le nombre de commerces, le département des Yvelines dispose d'une offre commerciale conséquente, répartie dans les différents territoires qui le composent, avec à la fois des centres-villes commerçants d'envergure (Versailles, St-Germain-en-Laye...), de grands centres et pôles commerciaux, ainsi qu'une offre de proximité dans les territoires moins urbanisés. Si le département est le seul d'Île-de-France où l'on enregistre une hausse du nombre de commerces entre 2018 et 2021, il est néanmoins confronté comme la plupart des départements à une progression de la vacance commerciale, signe d'une fragilisation et d'une mutation de son tissu commercial. L'analyse des comportements d'achat montre que le territoire reste très attractif pour ses habitants, malgré une progression des dépenses d'e-commerce. Quant à l'emploi salarié, on constate qu'il évolue positivement depuis plusieurs années dans le secteur alimentaire et celui des cafés-restaurants, mais qu'il connaît une baisse dans le non alimentaire.

Cette étude propose d'analyser dans le détail ces données, au niveau départemental mais également dans dix grands bassins de vie.



10 bassins de vie étudiés

Réalisation
CCI Paris-Ile-de-France
- juillet 2023

Périmètre du commerce de détail

Cette étude analyse le commerce de détail au sens large : sont prises en compte toutes les activités se tenant au sein d'une cellule commerciale sur rue ou en centre commercial, exceptées les activités de type professions libérales (exemples : médecins, architectes, notaires...). Elle comprend donc les cafés, les restaurants, les hôtels, les services.

Classification des activités du commerce de détail pour l'analyse de l'équipement commercial

7 grandes catégories

- Agences
- Alimentation
- Automobile-deux roues
- Cafés-hôtels-restaurants
- Culture-loisirs
- Univers de la maison
- Univers de la personne

Contexte régional

Près de 154 000 commerces en Île-de-France

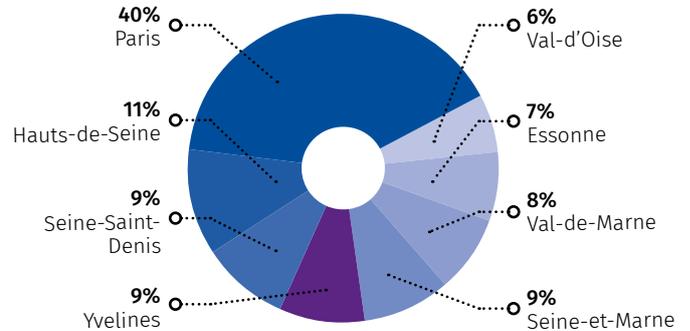
La région Île-de-France compte 153 990 commerces en activité en 2021. Le taux d'équipement commercial régional atteint 12,6 commerces pour 1000 habitants. Ce taux est contrasté selon les départements : ainsi, Paris, qui concentre 40% de l'offre commerciale régionale, affiche un taux très élevé de 28,3 commerces pour 1000 habitants. La forte concentration d'habitants et d'emplois, la fréquentation touristique, le nombre élevé de commerces de petite taille expliquent cette concentration des commerces dans la Capitale. En dehors de Paris, le département des Hauts-de-Seine est celui qui affiche le plus grand nombre de commerces et le plus fort taux d'équipement commercial.

La dynamique commerciale marque le pas

Conséquence de la crise sanitaire de 2020-2021 et d'une mutation des comportements d'achat, le tissu commercial francilien semble fragilisé : le nombre de commerces franciliens recensés au printemps 2021 est en légère baisse par rapport à 2018 (-1%). Tous les départements ont connu une baisse ou une stagnation du nombre de leurs commerces sur cette période, excepté celui des Yvelines.

Répartition des commerces franciliens par département

Source : SIGR CCI Paris-Île-de-France - Recensement 2021



Répartition des commerces franciliens par département, taux d'équipement commercial et évolution

Source : SIGR CCI Paris-Île-de-France - Recensement 2021

Département	Commerces actifs en 2021	Évolution É018-2021	Taux d'équipement commercial en 2021 (nb de commerces actifs/1000 hab.)
Paris	61 530	-2%	28,3
Hauts-de-Seine	16 484	-3%	10,2
Seine-St-Denis	14 473	stabilité	8,9
Yvelines	14 110	+1%	9,8
Seine-et-Marne	13 228	-1%	9,4
Val-de-Marne	13 035	-2%	9,3
Essonne	11 270	stabilité	8,7
Val-d'Oise	9 860	stabilité	8,0
Île-de-France	153 990	-1%	12,6



L'évolution diffère selon les activités

Deux secteurs ont vu le nombre de leurs commerces augmenter entre 2018 et 2021 en Île-de-France : l'alimentation (+3%) et les cafés-hôtels-restaurants (+2%). Les autres secteurs ont connu une baisse, plus ou moins marquée : -7% pour l'univers de la maison, -4% pour l'univers de la personne, -3% pour le secteur culture-loisirs. Dans l'alimentaire, les hausses les plus importantes concernent les charcuteries-traiteurs-épicerie fines, les supérettes, les fromageries-crémèries, les commerces bio et de fruits et légumes, tandis que dans le secteur des cafés-hôtels-restaurants ce sont la restauration rapide et les salons de thé qui ont le plus progressé. Dans l'univers de la personne, les baisses les plus importantes concernent le prêt-à-porter et les chaussures : c'est une situation que l'on retrouve au niveau national et qui perdure en 2023 malgré la fin de la crise sanitaire, avec la fermeture de nombreuses enseignes de prêt-à-porter et de chaussures (Camaïeu, Gap, San Marina...).

Évolution du nombre de commerces franciliens par grand secteur entre 2018 et 2021

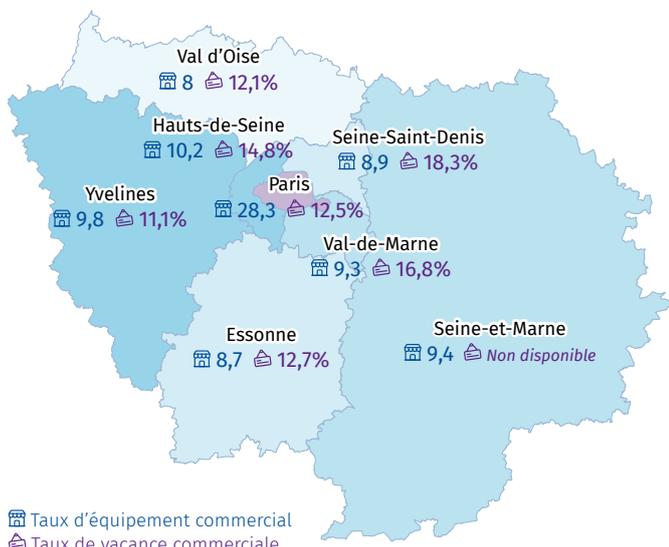
Source : SIGR CCI Paris-Île-de-France - Recensement 2021

Secteur	Évolution 2018-2021
Alimentation	+3%
Automobile-deux roues	-1%
Culture-loisirs	-3%
Cafés-Hôtels-Restaurants	+2%
Univers de la maison	-7%
Univers de la personne	-4%

Ces évolutions illustrent une modification des comportements d'achat des Franciliens et plus généralement des Français qui se sont tournés davantage vers les commerces alimentaires de proximité et la restauration rapide durant la crise sanitaire, ont limité leurs achats d'équipement de la personne et eu davantage recours au commerce en ligne (télétravail, fermeture des commerces non essentiels).

Taux d'équipement commercial et taux de vacance commerciale dans chaque département francilien

Source : SIGR CCI Paris-Île-de-France - Recensement 2021



Réalisation CCI Paris-Île-de-France - juillet 2023



©FrankBoston-AdobeStock

Vacance commerciale : une progression qui marque une fragilisation et une mutation de tissu commercial

La vacance commerciale est en hausse dans la quasi-totalité des départements franciliens

On dénombre 22 238 cellules commerciales vacantes en Île-de-France en 2021, en progression de 13% depuis 2018 : cette hausse porte le taux de vacance commerciale régional à 12,6% contre 11,5% en 2018. A l'exception de la Seine-St-Denis (qui affiche néanmoins le plus fort taux), tous les départements sont concernés par cette progression, mais à des niveaux différents.

La crise sanitaire 2020-2021, l'essor du télétravail, la concurrence de plus en plus forte du e-commerce, la baisse de la fréquentation touristique et le coût des loyers sont autant de facteurs qui expliquent la hausse de la vacance commerciale dans la région. La récente baisse du pouvoir d'achat due à l'inflation pourrait accentuer encore ce phénomène.

Vacance commerciale en Île-de-France par département

Source : SIGR CCI Paris-Île-de-France - Recensement 2021

Département	Taux de vacance commerciale en 2021	Évolution 2018-2021 du nombre de cellules vacantes
Yvelines	11,1%	+42%
Val-d'Oise	12,1%	+36%
Paris	12,5%	+12%
Essonne	12,7%	+23%
Hauts-de-Seine	14,8%	+21%
Val-de-Marne	16,8%	+5%
Seine-St-Denis	18,3%	-7%
Seine-et-Marne	Non disponible	Non disponible
Île-de-France*	12,6%	+13%

*hors Seine-et-Marne : non disponible

L'équipement commercial des Yvelines

14 110 commerces dans les Yvelines : une offre commerciale en mutation mais qui résiste

Le département des Yvelines compte 14 110 commerces en activité en 2021, en progression de 1,2% par rapport à 2018. C'est le seul département francilien à avoir connu une évolution positive sur cette période.

Le taux d'équipement commercial du département atteint 9,8 commerces pour 1 000 habitants, plaçant les Yvelines en tête des départements de Grande Couronne.

Le nombre total de cellules commerciales (abritant ou non un commerce en activité) a progressé plus vite que le nombre de commerces actifs entre 2018 et 2021 : ainsi, il y a eu de nouvelles cellules créées sur la période (nouveaux centres commerciaux tels que Mon Grand Buchelay ou Mon Grand Plaisir, nouveaux programmes immobiliers intégrant des locaux commerciaux en pied d'immeuble...), dont une partie n'avait pas trouvé preneur au moment du recensement de 2021.



Équipement commercial des Yvelines

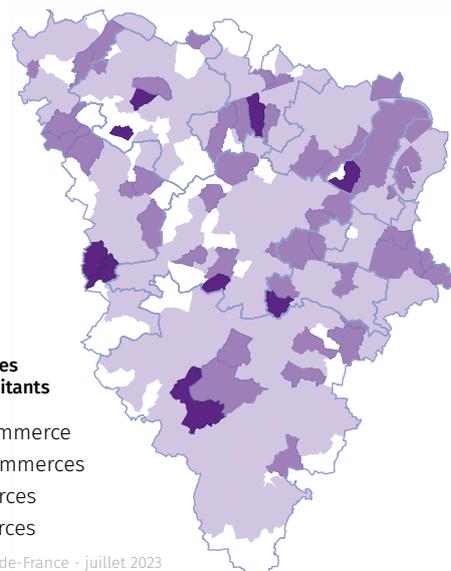
Source : SIGR CCI Paris-Ile-de-France - Recensement 2021

Équipement commercial	Nombre en 2021	Évolution 2018-2021
Cellules commerciales	15 874	+4,6%
Commerces actifs	14 110	+1,2%

Définition : une cellule commerciale est un local avec vitrine destiné à une activité commerciale, situé sur rue ou en centre commercial. Elle peut accueillir un commerce actif ou être vacante.

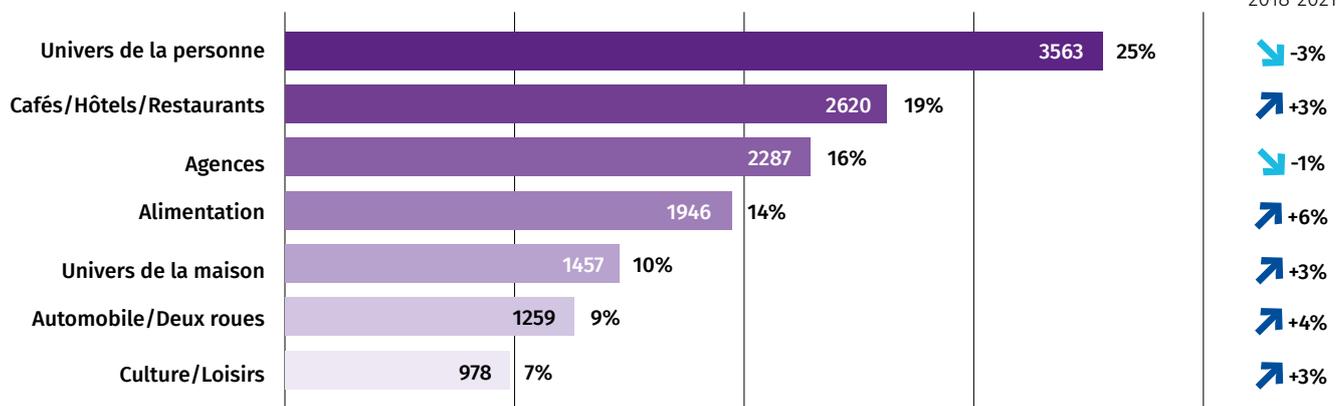
Densité commerciale par commune

Source : SIGR CCI Paris-Ile-de-France - Recensement 2021



Répartition des commerces yvelinois par grand secteur d'activités et évolution

Source : SIGR CCI Paris-Ile-de-France - Recensement 2021



Agences : assurances, banques, écoles de conduite, immobilier, intérim, La Poste, services à la personne, téléphonie mobile...

L'univers de la personne et les cafés-hôtels-restaurants comptent le plus de points de vente

Le secteur de l'univers de la personne (25% de l'offre départementale) est celui qui compte le plus grand nombre de commerces : il comprend les activités de santé-soins du corps (2 126 points de vente) et d'équipement de la personne (1 114 points de vente). Le deuxième grand secteur est celui des cafés-hôtels-restaurants (19% de l'offre départementale), avec 2 418 cafés-restaurants et 202 hôtels. Dans le secteur des agences, celles spécialisées dans l'immobilier sont les plus nombreuses (683).

Une mutation de l'équipement commercial est à l'œuvre, vers plus de services et de commerces alimentaires de proximité

Les évolutions sont contrastées au sein de chaque grand secteur. Ainsi, le secteur des cafés-hôtels-restaurants est principalement porté par la hausse du nombre d'établissements de restauration rapide. Dans l'alimentaire, les activités ayant gagné le plus de points de vente sont les supérettes, les commerces de fruits et légumes, les charcuteries-traiteurs-épicerie fines, les commerces de boissons et les commerces ethniques ou exotiques. Dans le non alimentaire, ce sont les activités d'artisanat du bâtiment, de services à la personne, les bazars, ongleries et les commerces de prothèses auditives.

Une mutation qui répond à une évolution des besoins de la clientèle

Le développement de la restauration rapide, accéléré par la crise sanitaire 2020-2021, reflète de nouveaux modes de consommation (repas rapides, nomades et à tarifs modérés...). La progression de certaines activités répond aussi au vieillissement de la population dans le département (services à la personne, boutiques de prothèses auditives...) et à de nouvelles tendances à acheter au plus près de chez soi pour l'alimentaire. Par ailleurs, la hausse des activités d'artisanat du bâtiment s'explique par le nombre important de maisons individuelles dans les Yvelines et les plans nationaux et locaux en faveur de la rénovation énergétique qui soutiennent le secteur.

L'équipement de la personne en difficulté

Le secteur du prêt-à-porter a perdu 103 commerces et celui des chaussures 30 commerces entre 2018 et 2021 : comme aux niveaux national et régional, ce sont les secteurs les plus en difficulté. De nombreux points de vente liés aux activités de blanchisserie-pressing (besoins en baisse en raison du télétravail), d'agences bancaires, de voyages et de brocante-dépôt-vente ont également fermé (concurrence d'Internet).

La plupart des grands secteurs ont gagné des commerces depuis 2018

On note une progression de 6% du nombre de commerces dans l'alimentation et de 3% dans le secteur des cafés-hôtels-restaurants. Alors qu'ils ont subi une baisse au niveau francilien, les secteurs automobile-deux roues (+4%), culture-loisirs (+3%) et univers de la maison (+3%) ont connu une hausse du nombre de leurs commerces dans les Yvelines. Néanmoins, deux secteurs ont subi une baisse dans le département : les agences (-1%) et l'univers de la personne (-3%). Dans ce dernier secteur, les activités d'équipement de la personne sont les plus impactées.

Les secteurs commerciaux en progression dans les Yvelines (période 2018-2021)

Source : SIGR CCI Paris-Ile-de-France – Recensements 2018-2021

Principales activités à la hausse	Évolution 2018-2021	
	en nombre de commerces	en %
Restauration rapide	+71	+10%
Artisanat du bâtiment	+54	+40%
Services à la personne	+48	+66%
Supérette	+40	+29%
Bazar	+21	+53%
Activités culturelles	+20	+74%
Onglerie	+18	+45%
Fruits et légumes	+17	+27%
Charcuterie-traiteur-épicerie fine	+15	+20%
Commerce de boissons	+15	+15%
Commerce ethnique / exotique	+14	+58%
Prothèses auditives	+13	+30%

Artisanat du bâtiment : comprend tout type d'activité d'artisanat du bâtiment installée dans une cellule commerciale (travaux de charpente-couverture, électricité, énergie, isolation, maçonnerie, plomberie, rénovation...)

Services à la personne : services d'aide à domicile (ménage, aide aux personnes âgées, garde d'enfants, petits travaux d'entretien...)

Les secteurs commerciaux en repli dans les Yvelines (période 2018-2021)

Source : SIGR CCI Paris-Ile-de-France – Recensements 2018-2021

Principales activités à la baisse	Évolution 2018-2021	
	en nombre de commerces	en %
Prêt-à-porter	-103	-14%
Chaussures	-30	-21%
Agence bancaire	-29	-6%
Blanchisserie - Pressing	-21	-15%
Agence de voyages	-15	-16%
Brocante - Dépôt-vente	-14	-33%

Versailles Grand Parc et St-Quentin-en-Yvelines sont les territoires qui comptent le plus grand nombre de commerces

Territoire le plus peuplé du département (18% de la population yvelinoise), Versailles-Grand Parc est aussi celui qui compte le plus grand nombre de commerces (3 206) : il regroupe à lui-même 23% des commerces du département. Le territoire de St-Quentin-en-Yvelines (16% de la population) concentre quant à lui 16% de l'offre commerciale des Yvelines. Ces deux territoires génèrent 40% du chiffre d'affaires des commerces yvelinois.

Remarque : on note globalement une corrélation entre le nombre d'habitants et le nombre de commerces, avec néanmoins une sur-représentation des commerces dans les territoires Versailles Grand Parc, St-Germain-Boucles-de-Seine Ouest et Sud Yvelines, et une sous-représentation dans les territoires Vallée de Seine Est, Centre Yvelines, Boucles de la Seine Est. Les territoires les mieux équipés sont aussi ceux où le niveau de revenus de la population est le plus élevé.

Équipement commercial par grand territoire

Source : SIGR CCI Paris-Ile-de-France - Recensement 2021 et INSEE - RP 2018

Territoires	Population	Commerces actifs	Taux d'équipement commercial (commerces actifs pour 1000 habitants)
Versailles Grand Parc	262 371	3 206	12,2
St-Quentin-en-Yvelines	228 312	2 075	9,1
Boucles de Seine Est	200 434	1 735	8,7
Vallée de Seine Est	195 940	1 606	8,2
Mantois	130 589	1 242	9,5
St-Germain Boucles de Seine Ouest	104 191	1 232	11,8
Sud Yvelines	104 198	1 051	10,1
Vallée de Seine Centre	95 354	889	9,3
Centre Yvelines	71 966	606	8,4
Ouest Yvelines	48 043	468	9,7
Yvelines	1 441 398	14 110	9,8

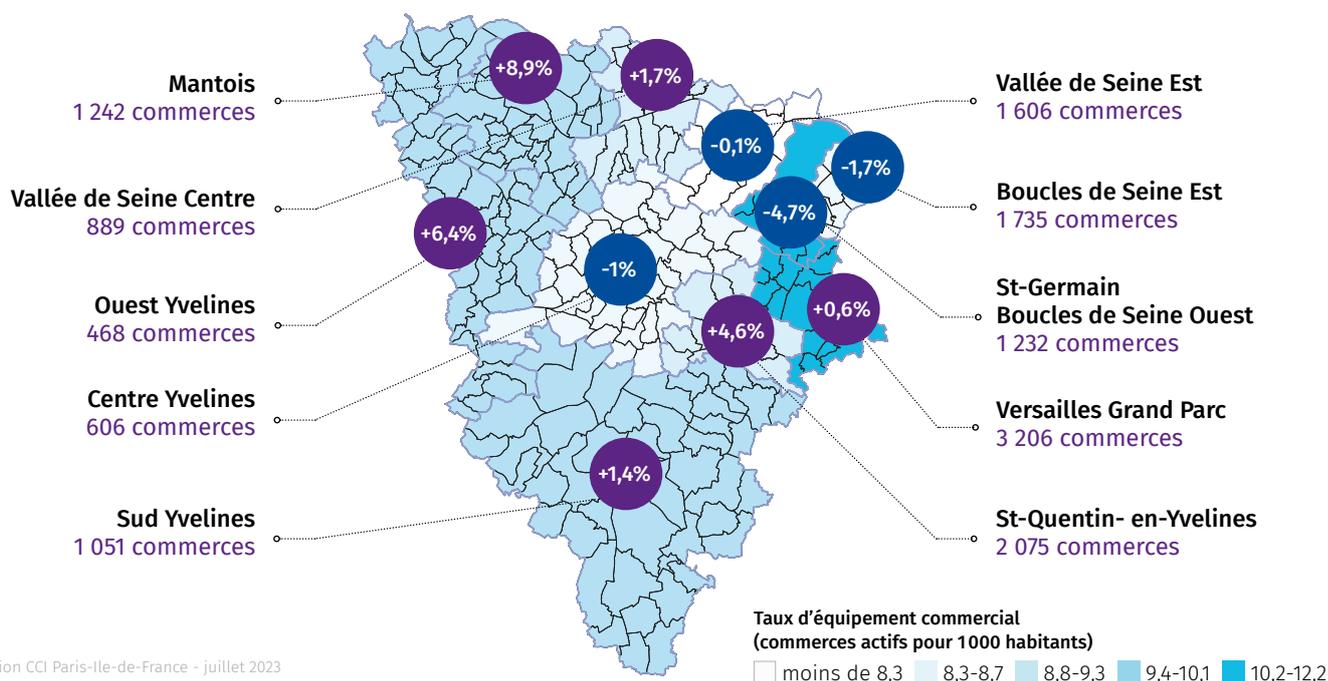
Évolution territoriale entre 2018 et 2021

Six territoires ont connu une hausse de leur offre commerciale entre 2018 et 2021. Les territoires qui ont connu la plus forte progression sont le Mantois (+8,9%), l'Ouest Yvelines (+6,4%) et St-Quentin-en-Yvelines (+4,6%). Dans ceux-ci, les communes de Buchelay, Plaisir, Coignières sont celles ayant gagné le plus de commerces (ouverture de nouveaux centres commerciaux Mon Beau Buchelay, Mon Grand Plaisir...).

Quatre territoires ont connu une baisse de leur offre commerciale : St-Germain Boucles de Seine (-4,7%), Boucles de Seine Est (-1,7%), Centre Yvelines (-1%) et Vallée de Seine Est (quasi stabilité). La principale cause de la baisse importante du nombre de commerces sur le territoire St-Germain-Boucles de Seine est la crise qui touche le secteur de l'équipement de la personne, très présent sur ce territoire (notamment à Saint-Germain-en-Laye).

Nombre de commerces par territoire et évolution 2018-2021

Source : SIGR CCI Paris-Ile-de-France – Recensements 2018-2021



Douze communes accueillent chacune plus de 300 commerces

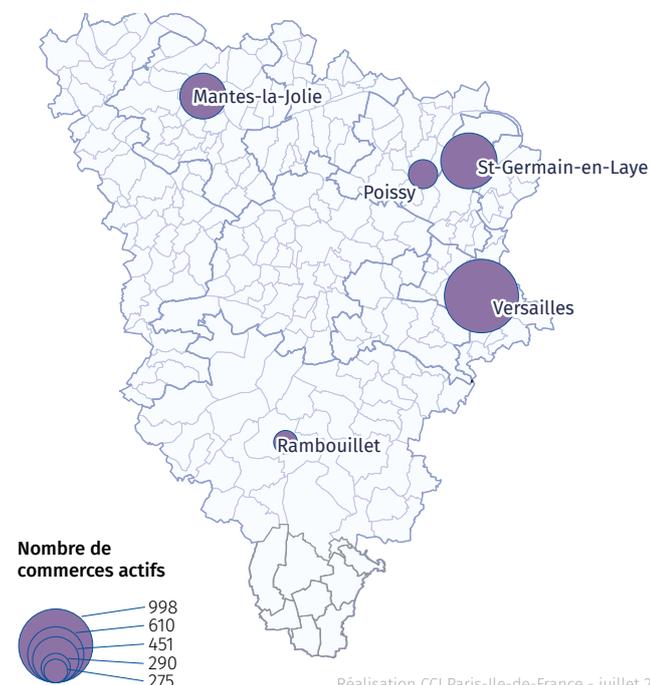
Versailles est celle qui compte l'offre commerciale la plus importante. Les autres communes accueillant le plus grand nombre de commerces sont Saint-Germain-en-Laye, Mantes-la-Jolie, Rambouillet et Poissy. On trouve dans chacune de ces communes un centre-ville important. Les villes de Vélizy-Villacoublay, Montigny-le-Bretonneux, Le Chesnay-Rocquencourt et Plaisir abritent quant à elles de grands centres commerciaux. Deuxième ville du département en termes de population, Sartrouville se place à la neuvième place en ce qui concerne l'offre commerciale.

Communes abritant plus de 300 commerces	Commerces actifs
Versailles	1461
Saint-Germain-en-Laye	726
Mantes-la-Jolie	599
Rambouillet	460
Poissy	410
Vélizy-Villacoublay	396
Conflans-Sainte-Honorine	391
Montigny-le-Bretonneux	391
Sartrouville	389
Le Chesnay-Rocquencourt	376
Houilles	317
Plaisir	312

Source : SIGR CCI Paris-Ile-de-France - Recensement 2021

Grands centres-villes commerçants

Source : SIGR CCI Paris-Ile-de-France - Recensement 2021



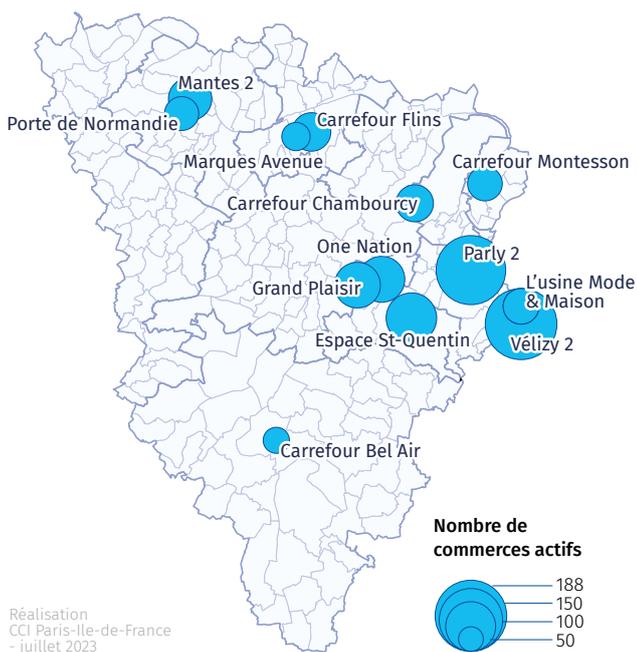
©Syda Productions-AdobeStock

Le département des Yvelines compte cinq grands centres-villes commerçants : Versailles, avec 660 commerces dans le quartier Notre-Dame et 338 dans le quartier St-Louis, et Saint-Germain-en-Laye, avec 610 commerces dans son centre, sont les plus importants. Les communes de Mantes-la-Jolie, Poissy et Rambouillet disposent elles-aussi de centres-villes importants.

Commerces actifs en centre-ville	
Versailles	Quartier Notre-Dame 660 Quartier St-Louis 338
Saint-Germain-en-Laye	610
Mantes-la-Jolie	451
Poissy	290
Rambouillet	275

Principaux centres commerciaux des Yvelines

Source : SIGR CCI Paris-Ile-de-France - Recensement 2021



Réalisation
CCI Paris-Ile-de-France
- juillet 2023



© HJBC - AdobeStock

Grands centres commerciaux (plus de 50 commerces)	Commerces actifs
Westfield Vélizy 2 (Vélizy-Villacoublay)	188
Westfield Parly 2 (Le Chesnay-Rocquencourt)	178
Espace St-Quentin (Montigny-le-Bretonneux)	102
One Nation (Les Clayes-sous-Bois)	89
Grand Plaisir (Plaisir)	88
Mantes 2 (Mantes-la-Jolie)	81
CC Carrefour (Flins-sur-Seine)	70
CC Carrefour (Chambourcy)	67
L'usine Mode & Maison (Vélizy-Villacoublay)	64
CC Carrefour (Montesson)	62
Porte de Normandie (Buchelay)	61
Marques Avenue (Aubergenville)	53
CC Bel Air (Rambouillet)	51

Source : SIGR CCI Paris-Ile-de-France - Recensement 2021

On dénombre près d'une cinquantaine de centres commerciaux dans les Yvelines. Trois accueillent plus de 100 commerces : Westfield Vélizy 2, Westfield Parly 2, Espace St-Quentin. Ce sont des centres commerciaux régionaux avec une zone de chalandise étendue, qui dépasse parfois les limites départementales (c'est notamment le cas de Vélizy 2, situé en limite des Hauts-de-Seine). La plupart des centres commerciaux sont dotés d'un grand hypermarché et proposent une offre variée à dominante univers de la personne. D'autres sont des outlets spécialisés dans l'équipement de la personne (One Nation, Marques Avenue...).

Remarque : on observe en 2022 un net ralentissement des projets de centres commerciaux dans les Yvelines et au niveau francilien (source : Institut Paris Région).

Polarités commerciales de périphérie

Plusieurs grandes polarités commerciales se sont formées, le plus souvent en périphérie des grandes villes, accueillant parfois plusieurs centaines de commerces. Plusieurs sont situées le long des grands axes routiers tels que la RD113 (Chambourcy-Orgeval-Villennes, Flins-Aubergenville, Buchelay-Mantes-la-Ville...) et la RD10 (Coignières-Maurepas...). Les polarités Coignières-Maurepas et Plaisir-Les-Clayes-Bois-d'Arcy sont parmi les plus importantes d'Île-de-France (source : Institut Paris Région).

Principales polarités commerciales de périphérie :

- Coignières / Maurepas
- Flins / Aubergenville
- Buchelay / Mantes-la-Ville
- Plaisir / Les Clayes / Bois d'Arcy
- Chambourcy / Orgeval / Villennes
- Bel Air Rambouillet / Gazeran
- Vélizy-Villacoublay

La grande distribution

On dénombre 588 grandes surfaces (supérieures ou égales à 400 m²) sur le territoire. 219 sont à dominante alimentaire : parmi celles-ci, 31 sont des hypermarchés, 118 des supermarchés classiques et 38 des supermarchés discount. Le taux moyen d'hypermarchés-supermarchés est de 1,3 pour 10 000 habitants dans le département, au même niveau que la moyenne de la Grande couronne.

On dénombre également 7 grandes surfaces spécialisées dans les produits biologiques, 13 spécialisées dans les fruits, légumes et produits frais (type Grand Frais). La plupart des grandes surfaces alimentaires discount, bio et de fruits-légumes et produits frais se sont développées au cours de la dernière décennie.

Le secteur des hypermarchés est dominé par les grandes enseignes Auchan (9), Carrefour (8) et Leclerc (7). Le secteur du discount alimentaire est quant à lui dominé par deux grandes enseignes : Lidl (19 magasins) et Aldi (17 magasins).

Le département des Yvelines abrite de très grands hypermarchés : on en recense 11 de plus de 10 000 m². La superficie moyenne des hypermarchés du département est de 7 349 m², au dessus de la moyenne de la Grande couronne (6 897 m²).

St-Quentin-en-Yvelines est le territoire qui abrite le plus grand nombre de grandes surfaces

Le territoire de St-Quentin-en-Yvelines a une forte densité de grandes surfaces dans tous les secteurs d'activités. Dans les autres territoires, les secteurs qui affichent une forte densité sont : automobile-deux roues et univers de la maison dans le Mantois, automobile-deux roues à St-Germain Boucles de Seine Ouest, univers de la personne en Vallée de Seine Centre et univers de la maison dans l'Ouest Yvelines. Les territoires Boucles de Seine Est et Centre Yvelines affichent quant à eux une densité inférieure à la moyenne départementale dans tous les secteurs.

St-Quentin-en-Yvelines et le Mantois sont les territoires qui ont la plus forte densité par habitant en grandes surfaces non alimentaires, alors que les territoires Boucles de Seine Est et St-Germain-Boucles de Seine Ouest ont une densité en grandes surfaces alimentaires relativement faible par rapport aux autres territoires.



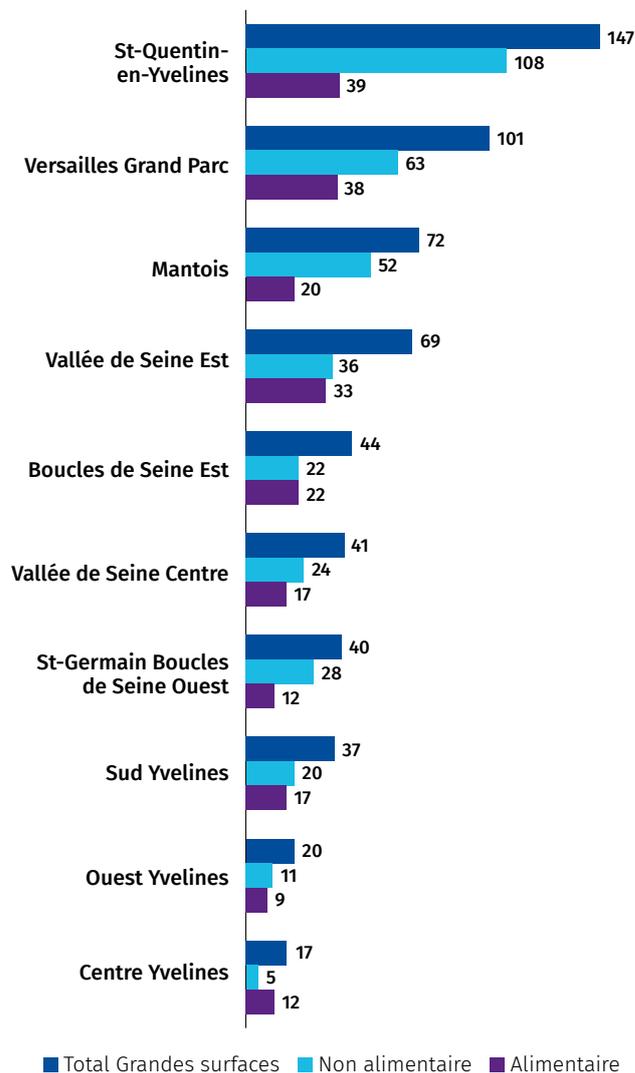
Hypermarchés de plus de 10 000 m² dans les Yvelines

Source : SIGR CCI Paris-Ile-de-France - Recensement 2021

Enseigne	Commune	Surface en m ²
AUCHAN	Vélizy-Villacoublay	19 116
CARREFOUR	Montesson	18 212
AUCHAN	Plaisir	15 620
AUCHAN	Buchelay	15 190
CARREFOUR	Montigny-le-Bretonneux	14 892
CARREFOUR	Chambourcy	14 800
CARREFOUR	Flins-sur-Seine	12 519
CARREFOUR	Sartrouville	12 105
CARREFOUR	Rambouillet	11 819
E LECLERC	Bois d'Arcy	11 660
AUCHAN	Maurepas	11 175

Équipement des territoires en grandes surfaces

Source : SIGR CCI Paris-Ile-de-France - Recensement 2021





Le département des Yvelines a le plus faible taux de vacance commerciale de la région

En 2021, on dénombre 1 764 cellules commerciales vacantes dans le département, ce qui porte le taux de vacance commerciale à 11,1%, taux le plus faible d'Île-de-France. Cependant, on recense 525 cellules vacantes de plus qu'en 2018, soit une hausse de 42%, signe d'une fragilisation mais aussi d'une mutation du tissu commercial yvelinois.

La vacance commerciale progresse dans tous les territoires.

Certains territoires ont un taux de vacance commerciale supérieur à la moyenne départementale : c'est le cas du Mantois, de St-Germain Boucles de Seine Ouest et de Vallée de Seine Centre. Le territoire du Mantois est celui qui affiche le taux le plus élevé (15,5%), tandis que le Sud Yvelines affiche le plus bas (8,8%).

Les dix territoires observés sont tous touchés par l'augmentation de la vacance commerciale entre 2018 et 2021. Les moins impactés sont Boucles de Seine Est et Sud Yvelines, les plus impactés sont le Mantois, St-Germain Boucles de Seine Ouest et le Centre Yvelines. Cette hausse de la vacance commerciale s'observe particulièrement dans certains centres-villes où le secteur de l'univers de la personne occupe une place importante.

Vacance commerciale dans les Yvelines par territoire

Source : SIGR CCI Paris-Ile-de-France - Recensement 2021

TERRITOIRE	Taux de vacance commerciale en 2021
Mantois	15,5%
St-Germain Boucles de Seine Ouest	13,5%
Vallée de Seine Centre	12,1%
Versailles Grand Parc	10,9%
Vallée de Seine Est	10,6%
Boucles de Seine Est	10,5%
Ouest Yvelines	10,2%
St-Quentin-en-Yvelines	9,6%
Centre Yvelines	9,3%
Sud Yvelines	8,8%
Yvelines	11,1%

Remarque : ce phénomène de forte progression de la vacance commerciale dans le département est à relativiser. En effet, le recensement a été effectué au début de l'été 2021, à la sortie de la crise sanitaire de 2020-2021. De plus, si la cessation d'activité est la première cause de la hausse de la vacance commerciale dans les Yvelines, elle n'est pas la seule : on observe en effet que l'évolution du nombre de cellules commerciales dans le département est plus importante que l'évolution des commerces actifs, conséquence de la création de nouveaux locaux commerciaux depuis 2018 (nouveaux centres commerciaux, nouveaux programmes immobiliers avec cellules commerciales en pied d'immeuble...). Ainsi, de nouveaux locaux créés n'avaient pas encore trouvé preneur à l'été 2021 (notamment dans les nouveaux centres commerciaux Mon Beau Buchelay et Mon Grand Plaisir). Le transfert de certaines activités vers de nouvelles cellules plus adaptées laisse aussi vides des locaux anciens.

Focus sur les grandes villes commerçantes et leur centre-ville

Versailles

Commune yvelinoise la plus peuplée, la Préfecture des Yvelines est aussi celle qui compte le plus de commerces (1 461). Le taux d'équipement commercial y atteint 17 commerces pour 1 000 habitants, en relation avec le niveau de revenu plutôt élevé de la population. On y trouve une offre variée, avec une part relativement importante de cafés-hôtels-restaurants, d'activités de culture-loisirs et liées à l'univers de la maison, mais un nombre limité de grandes surfaces. La dynamique commerciale est portée par les habitants et les salariés qui viennent travailler sur la commune, mais assez peu par les nombreux touristes en visite au Château. Le nombre de commerces est resté stable entre 2018 et 2021 : néanmoins, certains secteurs d'activité ont perdu des points de vente (agences, univers de la maison, univers de la personne), tandis que d'autres en ont gagné (alimentation, cafés-restaurants). Le taux de vacance commerciale de Versailles (10,1%) est inférieur au taux départemental, mais a progressé depuis 2018. La vacance commerciale touche plus particulièrement le quartier St-Louis.

Les marchés non sédentaires participent à la dynamique commerciale

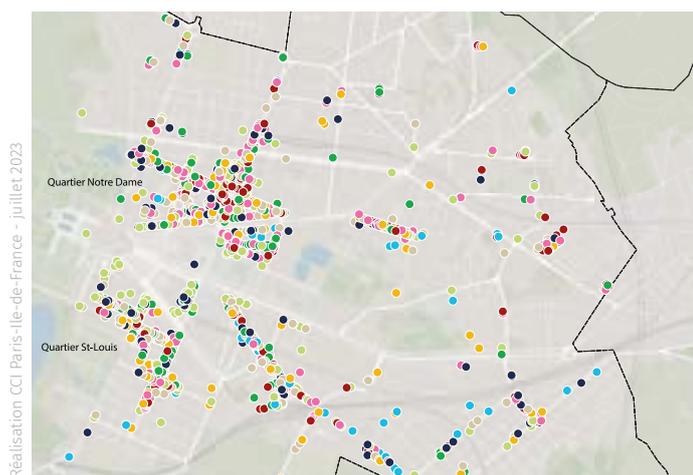
Versailles compte 21 séances de marché chaque semaine, dans différents quartiers : marchés alimentaires, non alimentaires, marché aux fleurs. Le plus important marché alimentaire se tient les mardi, vendredi et dimanche place du marché Notre Dame, où se trouvent également les halles. Avec près d'une centaine de commerçants, c'est l'un des plus grands marchés alimentaires des Yvelines : très fréquenté, il attire une clientèle versaillaise mais aussi extra-communale.

Saint-Germain-en-Laye

On dénombre 726 commerces à Saint-Germain-en-Laye en 2021, ce qui en fait la deuxième ville des Yvelines en ce qui concerne l'offre commerciale. La dynamique commerciale est portée par les habitants de la commune et ceux des communes alentours, mais aussi les visiteurs du Château et de son parc situés tout près du centre-ville. Le taux d'équipement commercial y atteint 16 commerces pour 1 000 habitants, en relation avec le niveau de revenu relativement élevé de la population. On y trouve une offre variée, avec une part importante d'activités liées à l'univers de la personne et un nombre limité de grandes surfaces. On observe cependant que le nombre de commerces actifs a baissé de 5,7% entre 2018 et 2021 : très présentes dans le centre-ville, les activités liées à l'équipement de la personne (prêt-à-porter, chaussures...) sont celles qui ont perdu le plus de commerces. Le taux de vacance commerciale de la commune atteint 14,6% en 2021 : il est supérieur au taux départemental et en progression depuis 2018.

Pôle commercial de Chambourcy

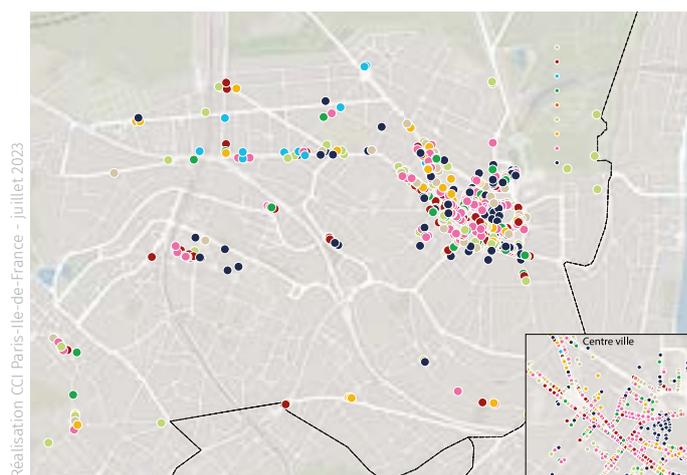
À quelques kilomètres à l'ouest, le pôle commercial de Chambourcy vient en complément de l'offre de Saint-Germain-en-Laye. On y trouve le centre commercial Carrefour Chambourcy (un hypermarché Carrefour et une soixantaine de commerces, liés principalement à l'univers de la personne) et le centre commercial Les Vergers de la Plaine (25 commerces, majoritairement dans les activités de culture-loisirs et univers de la maison), ainsi que près de 80 commerces situés à proximité, le long de la RN13 (avec une prédominance d'activités automobiles-2 roues).



Typologie des commerces :

- Agences ● Alimentation ● Automobiles/Deux Roues ● Culture/Loisirs
- Grands Magasins ● Hôtels/Cafés/restaurants ● Univers de la maison
- Univers de la personne ● Vacants

Les commerces de Versailles sont concentrés dans quatre principaux quartiers : quartier Notre Dame (comprenant la place du marché et ses halles) que l'on peut considérer comme le centre-ville de Versailles avec 660 commerces, quartier St-Louis, quartier des Chantiers et quartier de Montreuil. Le quartier Notre Dame abrite une prédominance d'activités d'équipement de la personne, de cafés-hôtels-restaurants, d'agences et de commerces alimentaires.



Typologie des commerces :

- Agences ● Alimentation ● Automobiles/Deux Roues ● Culture/Loisirs
- Grands Magasins ● Hôtels/Cafés/restaurants ● Univers de la maison
- Univers de la personne ● Vacants

Les commerces de Saint-Germain-en-Laye sont concentrés dans le centre-ville, en partie piéton, où l'on en dénombre 610. Souvent qualifié de « centre commercial à ciel ouvert », on y constate une dominante d'activités liées à l'univers de la personne (prêt-à-porter, santé-soins du corps), de nombreux petits commerces alimentaires et cafés-restaurants.

Mantes-la-Jolie

Mantes-la-Jolie se positionne à la troisième place des villes yvelinoises abritant le plus de commerces (599). Le taux d'équipement commercial y atteint 13,5 commerces pour 1 000 habitants. La répartition des commerces par grand secteur d'activité montre une prédominance d'activités liées à l'univers de la personne (santé-soins du corps, services), aux cafés-restaurants et aux agences. Le nombre de commerces actifs a très légèrement baissé entre 2018 et 2021 et on assiste à une mutation du tissu commercial : les secteurs de l'univers de la maison et de l'univers de la personne (équipement de la personne surtout) ont perdu le plus de commerces, tandis que le secteur cafés-restaurants en a gagné. Le taux de vacance commerciale de la commune atteint 16% en 2021 : il est supérieur au taux départemental et en progression depuis 2018.

Pôles et centres commerciaux périphériques

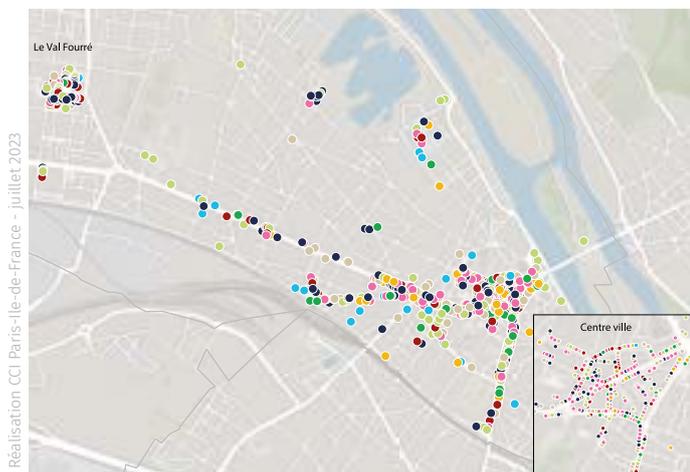
À proximité immédiate de Mantes-la-Jolie, les pôles commerciaux situés sur les communes de Buchelay et de Mantes-la-Ville constituent un complément mais également une concurrence au centre-ville de Mantes-la-Jolie. On y trouve notamment le centre commercial Au Shopping Porte de Normandie (une soixantaine de commerces, dont un hypermarché Auchan), et le nouveau centre commercial Mon Beau Buchelay (une trentaine de commerces) ouvert fin 2019, ainsi que la zone commerciale des Docks de Buchelay (près de 90 commerces). Ces pôles abritent principalement des moyennes ou grandes surfaces commerciales. L'installation récente de nouvelles grandes surfaces alimentaires sur ces deux communes renforce l'offre et accentue la concurrence.

Rambouillet

Avec 460 commerces, Rambouillet est le principal pôle commercial du territoire Sud Yvelines, à dominante rurale, avec à la fois un centre-ville bien équipé, une vaste zone commerciale et des pôles commerciaux de quartier. Le taux d'équipement commercial y atteint 17 commerces pour 1 000 habitants. On y trouve une offre variée, avec une part importante d'agences et d'activités liées à l'univers de la personne, et de nombreuses grandes surfaces en dehors du centre-ville. La dynamique commerciale est portée par les habitants de la ville et ceux des autres communes rurales du territoire Sud Yvelines, où l'offre commerciale est limitée. Le nombre de commerces actifs est resté quasi stable entre 2018 et 2021 : les secteurs de l'univers de la personne et culture-loisirs ont perdu quelques commerces, tandis que les secteurs des cafés-restaurants et de l'alimentation en ont gagné. Le taux de vacance commerciale de Rambouillet (8,7%) est inférieur au taux départemental : il est stable en centre-ville mais en progression dans le pôle du Bel Air.

Pôle commercial du Bel Air : une offre commerciale périphérique complémentaire au centre-ville

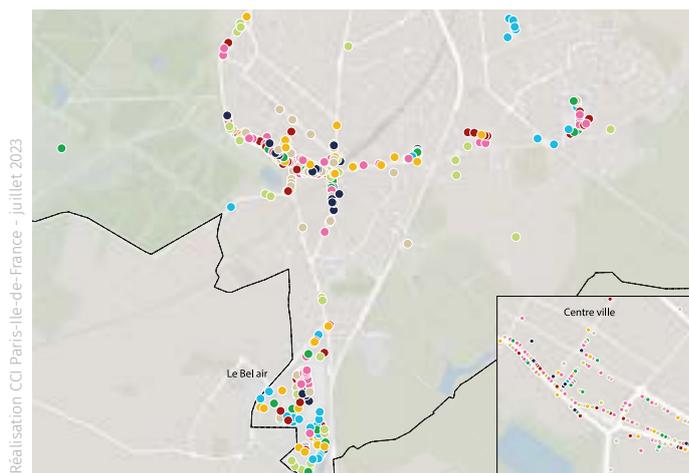
Situé dans la partie sud de la commune, le pôle du Bel Air accueille 115 commerces dont plusieurs grandes surfaces. On y trouve notamment le centre commercial Carrefour (hypermarché Carrefour et une soixantaine de commerces), de grandes surfaces (univers de la maison, culture-loisirs), des chaînes de restauration et de nombreuses activités liées à l'automobile. La zone de chalandise du Bel Air s'étend à tout le Sud Yvelines. À proximité immédiate, le centre commercial du Brayphin (sur la commune de Gazeran) s'est développé au cours de la dernière décennie et accueille une quinzaine d'enseignes venant compléter l'offre.



Typologie des commerces :

- Agences
- Alimentation
- Automobiles/Deux Roues
- Culture/Loisirs
- Grands Magasins
- Hôtels/Cafés/restaurants
- Univers de la maison
- Univers de la personne
- Vacants

Les commerces de Mantes-la-Jolie sont concentrés dans le centre-ville où l'on en dénombre 451. On y constate une dominante d'activités liées à la santé et aux soins du corps, aux cafés-restaurants et aux agences. Le centre-ville a connu une légère baisse du nombre de ses commerces entre 2018 et 2021. Le deuxième pôle commercial de Mantes-la-Jolie est le quartier du Val Fourré (98 commerces).



Typologie des commerces :

- Agences
- Alimentation
- Automobiles/Deux Roues
- Culture/Loisirs
- Grands Magasins
- Hôtels/Cafés/restaurants
- Univers de la maison
- Univers de la personne
- Vacants

Le centre-ville de Rambouillet abrite la majorité des commerces de la ville (275). La plupart des activités y sont bien représentées, avec toutefois une dominante liée à l'univers de la personne (prêt-à-porter plutôt haut de gamme), aux agences et aux cafés-restaurants. Le deuxième pôle commercial est le Bel Air.

Les polarités commerciales en zone rurale

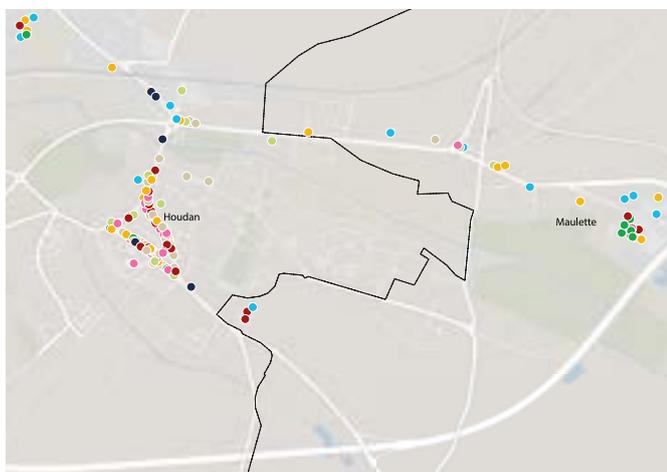
Plus de 70% de la surface du département des Yvelines est composée d'espaces ruraux et naturels, situés principalement à l'ouest et au sud du territoire. Si Rambouillet est la principale polarité du Sud Yvelines, on trouve également deux polarités commerciales de taille moyenne dans l'Ouest Yvelines, qui exercent une fonction de centralité sur leur bassin : Houdan-Maulette et Bonnières-Freuse au nord-ouest. Elles sont toutes deux membres du dispositif gouvernemental « Petites villes de demain ».

Polarité Houdan-Maulette

Avec 175 commerces, soit 37 commerces pour 1 000 habitants, la polarité Houdan-Maulette affiche un taux d'équipement commercial très élevé. On observe que le nombre de commerces actifs y a progressé entre 2018 et 2021 : les activités liées à l'univers de la maison et à l'alimentaire sont celles qui ont gagné le plus de commerces. La vacance commerciale est très faible (3,8%).

Un territoire rural avec un commerce dynamique

Contrairement à d'autres territoires ruraux touchés par une hausse de la vacance commerciale, le Pays houdanais a su maintenir ses commerces de proximité : le commerce se porte bien sur les deux communes, dont l'offre est complémentaire et répond aux besoins de la population et de celle des communes rurales voisines. Le dynamisme économique du territoire, la croissance démographique et l'absence de concurrence de grand pôle commercial à proximité favorisent cette bonne santé du commerce.



Typologie des commerces :

- Agences
- Alimentation
- Automobiles/Deux Roues
- Culture/Loisirs
- Grands Magasins
- Hôtels/Cafés/restaurants
- Univers de la maison
- Univers de la personne
- Vacants

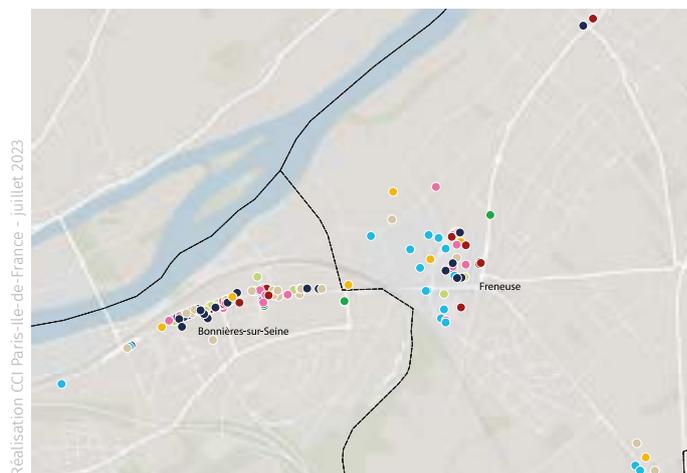
Houdan est la ville-centre de ce bassin de vie situé à l'Ouest du département, avec 3 655 habitants et 136 commerces. Ceux-ci sont concentrés dans le centre-ville : l'offre commerciale y est variée et qualitative. Elle est complétée par l'offre périphérique de Maulette (4 339 habitants et 36 commerces), qui concentre quant à elle la plupart des grandes surfaces de la polarité autour du centre commercial Intermarché.

Polarité Bonnières-sur-Seine – Freuse

À l'extrême nord-ouest des Yvelines, les communes de Bonnières-sur-Seine et Freuse forment une polarité commerciale de 111 commerces, jouant principalement un rôle de proximité pour leurs habitants et ceux des communes rurales voisines. Le taux d'équipement commercial y atteint 12,3 commerces pour 1 000 habitants. On y observe une prédominance d'activités de santé-soins du corps, d'agences et de restauration rapide. Sur la période 2018-2021, les secteurs agences, alimentation, automobile-2 roues et culture-loisirs ont gagné quelques commerces, tandis que le secteur univers de la personne en a perdu. Le taux de vacance commerciale a progressé au cours des dernières années, atteignant 19% sur la polarité en 2021, signe d'une fragilisation du tissu commercial.

Complément et concurrence de la polarité commerciale Mantes-Buchelay

À quelques kilomètres à l'est de Bonnières-Freuse, la polarité commerciale de Mantes-Buchelay propose une offre très conséquente, qui en fait le premier pôle de dépenses des habitants de Bonnières-Freuse. L'ouverture d'un nouveau centre commercial au printemps 2023 (McArthurGlen Paris-Giverny) à l'ouest près de Vernon (Eure) constitue une nouvelle concurrence.



Typologie des commerces :

- Agences
- Alimentation
- Automobiles/Deux Roues
- Culture/Loisirs
- Grands Magasins
- Hôtels/Cafés/restaurants
- Univers de la maison
- Univers de la personne
- Vacants

Bonières-sur-Seine est la ville-centre de ce bassin de vie du nord-ouest des Yvelines, avec 4 700 habitants et 67 commerces, situés principalement dans son centre-ville traversé par la RD113. On y constate une dominante d'activités liées à l'hygiène-santé-beauté, aux agences et aux cafés-restaurants. Freuse (4 339 habitants et 44 commerces) concentre quant à elle la plupart des grandes surfaces de la polarité autour du centre commercial Intermarché, ainsi que de nombreuses activités liées à l'automobile.

Quartiers de la politique de la ville : une offre commerciale faible

Les 22 quartiers de la politique de la ville (QPV) du département des Yvelines abritent plus de 106 000 habitants en 2018 (soit 7,4% de la population yvelinoise). Ils concentrent une population avec un faible pouvoir d'achat et des moyens de locomotion souvent limités, plébiscitant les commerces de proximité. Mais la plupart ont un taux d'équipement commercial très faible, et disposent d'une offre peu variée : on y trouve essentiellement des petits commerces ou des supérettes, avec une prédominance d'activités de type alimentaire, santé-soins du corps, cafés et restauration rapide.

Certains affichent également un taux de vacance commerciale élevé, comme Le Val Fourré à Mantes-la-Jolie, Cinq Quartiers aux Mureaux, La Noë-Feucherets à Chanteloup-les-Vignes. Quelques quartiers pallient toutefois le faible équipement commercial par d'importants marchés forains très dynamiques, qui ont une attractivité extra-communale : c'est le cas du marché du Val Fourré à Mantes-la-Jolie et celui des Merisiers-Plaine de Neauphle à Trappes.



© Timon-AdobeStock

Le taux d'équipement commercial des quatre principaux QPV du territoire ne dépasse pas 5 commerces pour 1 000 habitants, contre une moyenne départementale de 9,8

Le commerce dans les principaux quartiers de la politique de la ville yvelinois

Source : SIGR CCI Paris-Ile-de-France - Recensement 2021 et sig.ville.gouv.fr - Insee Recensement de la population 2018

Le Val Fourré à Mantes-la-Jolie

- Le plus important QPV des Yvelines (19 940 habitants)
- **98 commerces actifs, 25 cellules vacantes**
- Densité : **4,9 commerces pour 1 000 habitants**
- Un centre commercial sur dalle : Mantes 2 (81 commerces) avec une offre à dominante alimentaire (un supermarché), restauration rapide, santé-soins du corps
- **Le plus important marché forain des Yvelines**, avec près de 250 commerces (alimentaires/non alimentaires), 3 fois par semaine

Les Merisiers-Plaine de Neauphle à Trappes

- 2^{ème} plus important QPV des Yvelines (17 726 habitants)
- **30 commerces actifs, 3 cellules vacantes**
- Densité : **1,7 commerces pour 1 000 habitants**
- **Un petit centre commercial** (18 commerces) avec une offre à dominante alimentaire (un supermarché), restauration rapide, santé-soins du corps
- **2^{ème} plus important marché forain des Yvelines**, avec près de 150 commerces (alimentaires/non alimentaires), 3 fois par semaine dans les halles et sur la place des Merisiers

Cinq Quartiers aux Mureaux

- 10 434 habitants
- **52 commerces actifs, 13 cellules vacantes**
- Densité : **5 commerces pour 1 000 habitants**
- **Un centre commercial** : Les Bougimonts (une quarantaine de commerces) avec une offre à dominante alimentaire et restauration rapide

Plateau à Sartrouville

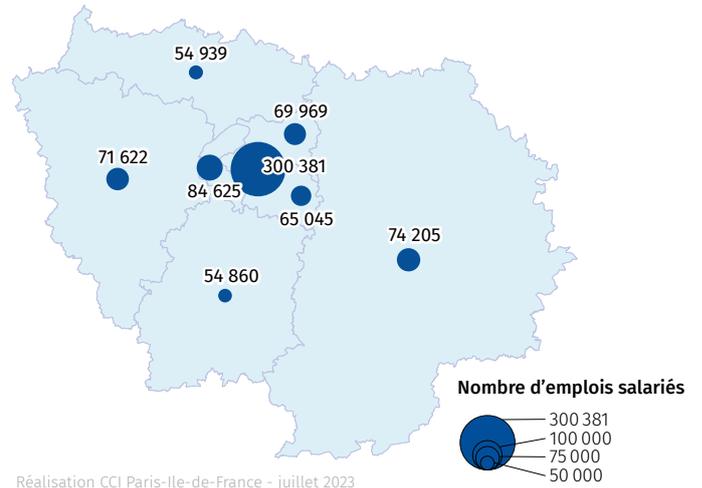
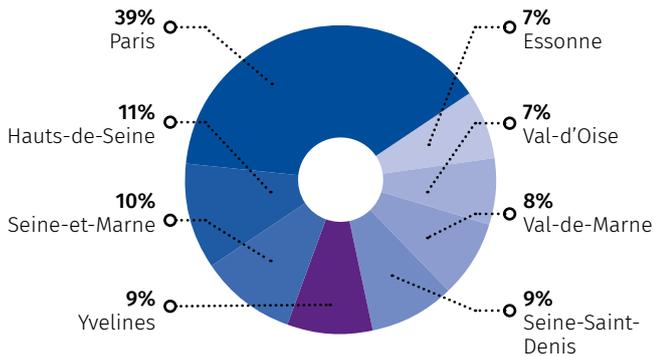
- 8 735 habitants
- **25 commerces actifs, 3 cellules vacantes**
- Densité : **2,9 commerces pour 1 000 habitants**
- Un centre commercial à proximité mais hors QPV : centre commercial Carrefour (une trentaine de commerces, dont un hypermarché Carrefour)

L'emploi salarié du commerce de détail

Île-de-France : 775 646 emplois salariés, dont 39% situés à Paris

Répartition des emplois salariés du commerce de détail francilien par département

Source : URSSAF 2021

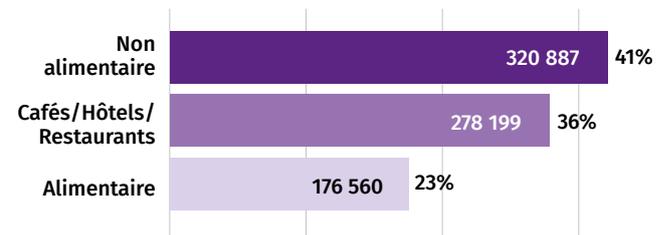


On dénombre 775 646 emplois salariés du commerce de détail en Île-de-France en 2021 : 39% sont situés à Paris, 11% dans les Hauts-de-Seine et 10% en Seine-et-Marne. Les Yvelines (9% des emplois salariés) arrivent en 4^{ème} place avec la Seine-Saint-Denis.

Le non alimentaire et les cafés-hôtels-restaurants emploient le plus grand nombre de salariés. Dans le secteur non alimentaire, ce sont les activités de l'univers de la personne qui en comptent le plus.

Répartition des emplois salariés du commerce de détail francilien par grand secteur d'activité

Source : URSSAF 2021



Les emplois salariés franciliens du commerce de détail ont progressé de 2% entre 2018 et 2021

Sur la période, on observe que Paris a perdu 3% de ses emplois salariés, alors que tous les autres départements ont connu une hausse de ceux-ci, plus ou moins importante.

Cette évolution diffère selon les secteurs d'activité :



Dans le non alimentaire, ce sont les activités de culture-loisirs qui ont connu la plus forte baisse (-9%).

Évolution 2018-2021 des emplois salariés du commerce de détail francilien par département

Source : URSSAF 2021

DÉPARTEMENT	Évolution en nombre	Évolution en %
Essonne	2 618	+5%
Hauts-de-Seine	1 842	+2%
Paris	-8 559	-3%
Seine-et-Marne	4 429	+6%
Seine-Saint-Denis	4 767	+7%
Val-de-Marne	4 246	+7%
Val-d'Oise	3 514	+7%
Yvelines	3 514	+5%
ÎLE-DE-FRANCE	16 371	2%

71 622 emplois salariés dans le commerce de détail yvelinois

Le secteur du commerce de détail emploie au total 71 622 salariés en 2021 dans les Yvelines : près de la moitié travaillent dans le secteur non alimentaire. Dans ce secteur, les activités liées à l'univers de la personne sont celles qui emploient le plus grand nombre de personnes.

Le secteur alimentaire concentre 28% des emplois salariés du département : plus de la moitié de ceux-ci travaillent dans des supermarchés ou hypermarchés.

17 120 salariés travaillent dans le secteur des cafés-hôtels-restaurants, soit près d'un quart des emplois du commerce de détail du département. Les cafés-restaurants regroupent la grande majorité des effectifs.

La part des cafés-hôtels-restaurants (24%) est moins importante dans les Yvelines qu'au niveau régional (36%), tandis que la part des secteurs alimentaire et non alimentaire est plus importante.

Répartition des effectifs salariés par secteur d'activité

Source : URSSAF 2021

SECTEUR D'ACTIVITÉ	Emplois salariés	Part
ALIMENTAIRE	20 358	28%
Supermarchés-hypermarchés	11 649	16%
Autres	8 709	12%
NON ALIMENTAIRE	34 144	48%
Automobile - 2 roues	9 492	13%
Univers de la maison	9 416	13%
Culture-loisirs	1 790	2%
Univers de la personne	13 446	19%
CAFÉS-HÔTELS-RESTAURANTS	17 120	24%
Hôtels	1 930	3%
Cafés-restaurants	15 190	21%
TOTAL	71 622	100%





© SKOTO-AdobeStock

Le commerce de détail yvelinois a gagné 3 514 emplois salariés depuis 2018

L'emploi salarié a progressé de 5% entre 2018 et 2021 dans le département.

Cette évolution diffère selon les secteurs d'activité :

↗ +7%

dans l'alimentaire

↘ -1%

dans le non alimentaire

↗ +12%

dans les cafés-hôtels-restaurants

Alimentaire

Dans l'alimentaire, les activités qui ont gagné le plus de salariés sont la boulangerie-pâtisserie (nouveaux concepts de grande taille), les supermarchés, les commerces de produits frais (type Grand Frais, Marnière Primeurs...) et de produits biologiques. Les hypermarchés ont quant à eux perdu des emplois.

Non alimentaire

Dans le non alimentaire, le secteur culture-loisirs a connu une baisse de 8% (activités les plus touchées : librairies-papeteries-presses, agences de voyage) et celui de l'univers de la maison une hausse de 4% (forte progression dans le bricolage). Si l'univers de la personne voit le nombre de ses salariés très légèrement progresser, cette évolution est très contrastée selon les activités : les activités de prêt-à-porter (habillement, chaussures, maroquinerie), de parfumerie-produits de beauté, de blanchisserie-pressing ont perdu des emplois, tandis que les activités liées à la santé et aux soins du corps en ont gagné.

Cafés-hôtels-restaurants (CHR)

On observe une hausse importante des effectifs salariés dans les cafés-restaurants (principalement dans la restauration rapide), mais une baisse dans l'hôtellerie.

Les territoires Versailles Grand Parc et St-Quentin-en-Yvelines sont ceux qui concentrent le plus grand nombre de salariés : ils regroupent à eux seuls 46% des effectifs départementaux du secteur. Les emplois salariés ont évolué différemment selon les territoires entre 2018 et 2021 : le Mantois est celui où la hausse a été la plus forte (14%).

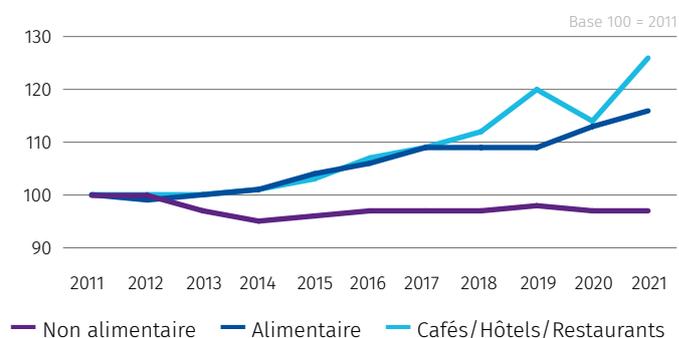
Évolution 2018-2021 des emplois salariés du commerce de détail yvelinois par secteur d'activité

Source : URSSAF

SECTEUR D'ACTIVITÉ	en nombre	en %
ALIMENTAIRE	+1 290	+7%
Supermarchés-hypermarchés	-254	-2%
Autres	+1 544	+22%
NON ALIMENTAIRE	+324	+1%
Automobile - 2 roues	-99	-1%
Univers de la maison	+385	+4%
Culture-loisirs	-151	-8%
Univers de la personne	189	+1%
CAFÉS-HÔTELS-RESTAURANTS	+1 900	+12%
Hôtels	-145	-7%
Cafés-restaurants	+2 045	+16%
TOTAL	+3 514	+5%

Évolution 2011-2021 des emplois salariés du commerce de détail yvelinois par grand secteur d'activité

Source : URSSAF



Les emplois salariés ont progressé régulièrement entre 2011 et 2021 dans le secteur alimentaire, mais ont peu évolué dans le non alimentaire. Le secteur des CHR (cafés-hôtels-restaurants) est celui où les effectifs ont le plus progressé : une progression régulière et soutenue jusqu'en 2019, suivie d'une baisse en 2020 en raison de la crise sanitaire. L'année 2021 est marquée par une forte reprise.

Les comportements d'achat des Yvelinois

Dépenses moyennes : un niveau de dépenses plus élevé qu'au niveau régional et national

Les dépenses moyennes par ménage des Yvelinois (alimentaire, non alimentaire et services) ont atteint 20 074 euros en 2021, un niveau plus élevé que les moyennes régionale et nationale. Ce niveau de dépenses relativement élevé reflète le niveau de revenus de la population yvelinoise, également au dessus des moyennes régionale et nationale.

Dépenses moyennes en euros par ménage en 2021

Source : INSEE 2021 (dépenses commercialisables) et CCI France (Indices de disparité de consommation 2018)

SECTEURS	Yvelines	Île-de-France	France
ALIMENTAIRE	7 776	7 147	6 759
NON ALIMENTAIRE	7 158	6 558	6 602
Équipement de la personne	2 910	2 763	2 439
Équipement de la maison	2 496	2 202	2 622
Culture-Loisirs	1 751	1 555	1 541
SERVICES	5 140	4 646	3 682
TOUS SECTEURS	20 074	18 351	17 042

Les dépenses des ménages yvelinois ont globalement peu évolué entre 2018 et 2021

Les dépenses des ménages yvelinois, comme celles des ménages français, ont évolué de 1% entre 2018 et 2021 (celles des ménages franciliens ont baissé de 1%). Néanmoins, leur progression atteint 5% si l'on ne prend pas en compte le secteur des services.

Les services et le poste équipement de la personne fragilisés

Entre 2018 et 2021, les dépenses alimentaires des Yvelinois ont progressé de 7% (la plus forte progression), et les dépenses non alimentaires de 2%. Quant aux dépenses de services, elles ont enregistré une baisse de 7% : cette baisse concerne principalement le secteur de la restauration traditionnelle. Dans le secteur non alimentaire, les dépenses d'équipement de la maison ont connu une hausse de 8% et celles de culture-loisirs de 4%, alors que les dépenses d'équipement de la personne ont connu une baisse de 5%. Cette fragilisation des services et de l'équipement de la personne se retrouve également au niveaux régional et national.



© Dan Rentea-AlobeStock

Évolution 2018-2021 des dépenses des ménages en valeur

Source : INSEE 2021 (dépenses commercialisables) et CCI France (Indices de disparité de consommation 2018)

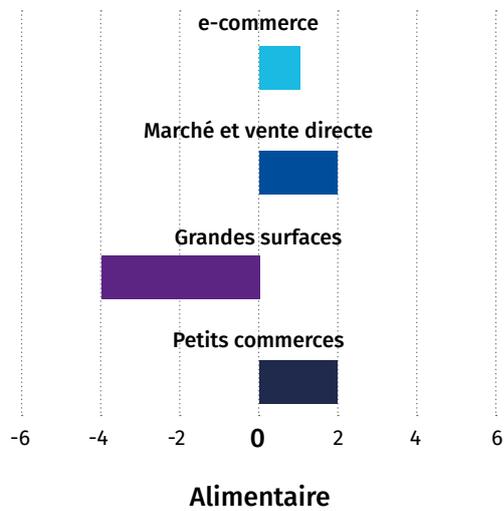
SECTEURS	Yvelines	Île-de-France	France
ALIMENTAIRE	+7%	+6%	+6%
NON ALIMENTAIRE	+2%	0%	0%
Équipement de la personne	-5%	-6%	-6%
Équipement de la maison	+8%	+6%	+7%
Culture-Loisirs	+4%	+2%	+2%
SERVICES	-7%	-9%	-6%
TOUS SECTEURS	+1%	-1%	+1%

Note : les dépenses des ménages étudiées ici concernent uniquement les secteurs mentionnés page 25 (champ de l'enquête sur les comportements d'achat des ménages yvelinois). Sont exclues les dépenses d'énergie, de transport, de logement, d'enseignement, de santé...

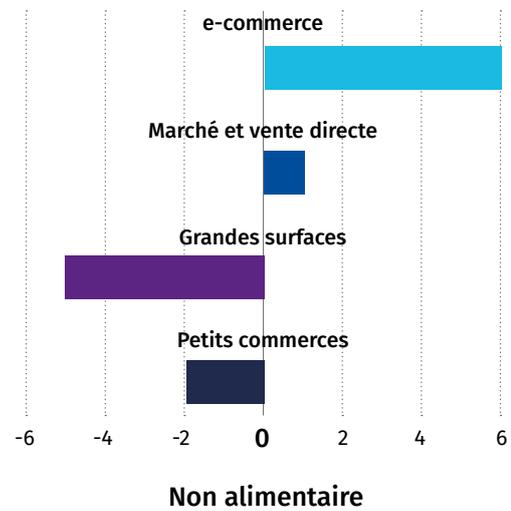
Les Yvelinois fréquentent moins les grandes surfaces et ont davantage recours au commerce en ligne

Évolution 2019-2021 des dépenses des ménages par type de point de vente (en points)

Source : CCI Versailles-Yvelines-AID Observatoire (enquêtes 2019 et 2022)



Les Yvelinois réalisent 71% de leurs dépenses en grande surface. Bien qu'importante, cette part est en baisse par rapport à 2019. Cette désaffection touche avant tout les hypermarchés (-4 points), alors que le discount voit sa part légèrement augmenter. La part des dépenses alimentaires dans les petits commerces, sur les marchés/en vente directe et sur Internet progresse.



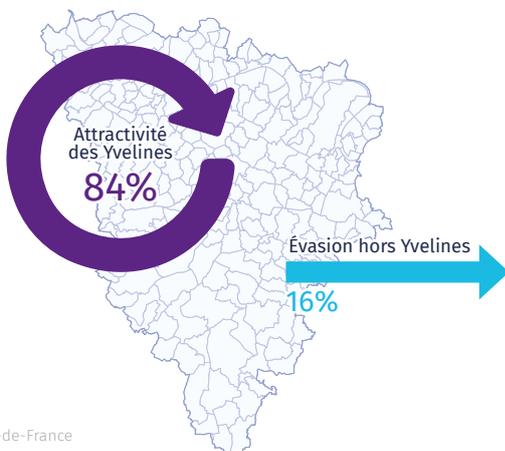
Les Yvelinois réalisent 53% de leurs dépenses en grande surface (-5 points depuis 2019), 26% dans les petits commerces (-2 points) et 18% sur Internet. La part d'Internet dans le non alimentaire a fortement augmenté depuis 2019 (+6 points).

Le département des Yvelines est attractif pour les dépenses de ses habitants

En 2022, les Yvelinois réalisent 84% de leurs dépenses (tous produits et services*) au sein du département : cette attractivité est restée stable depuis 2019.

Destination des dépenses (tous produits et services) des Yvelinois

Source : Source : CCI Versailles-Yvelines-AID Observatoire (enquête 2022)

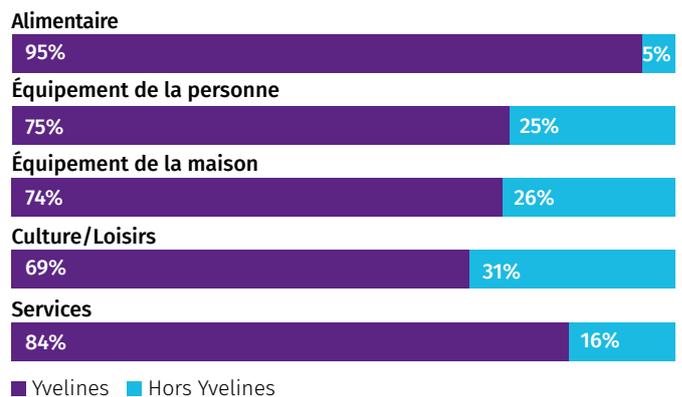


Réalisation CCI Paris-Ile-de-France juillet 2023

Note : l'absence d'étude sur l'attractivité des autres départements franciliens ne permet pas d'effectuer de comparaison. Des études sur d'autres départements de Province font quant à elles état d'une attractivité comprise entre 78% et 90% (source : AID Observatoire)

Destination des dépenses des Yvelinois par secteur et grand poste

Source : Source : CCI Versailles-Yvelines-AID Observatoire (enquête 2022)



Le département est attractif pour ses habitants pour l'ensemble des postes de consommation : les yvelinois réalisent dans les commerces du département 95% de leurs dépenses alimentaires, 75% de leurs dépenses d'équipement de la personne, 74% de celles d'équipement de la maison et 69% de celles de produits de culture-loisirs⁽¹⁾ et 84% de leurs dépenses de services⁽²⁾.

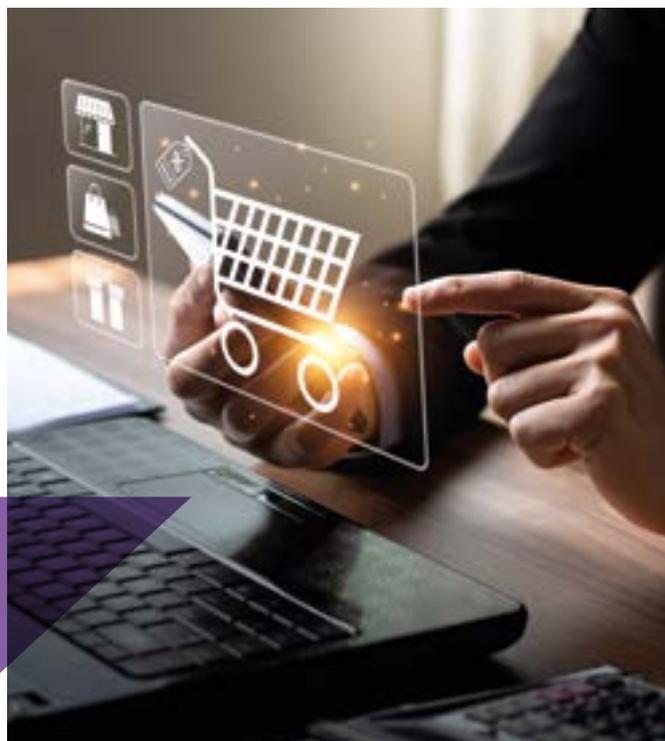
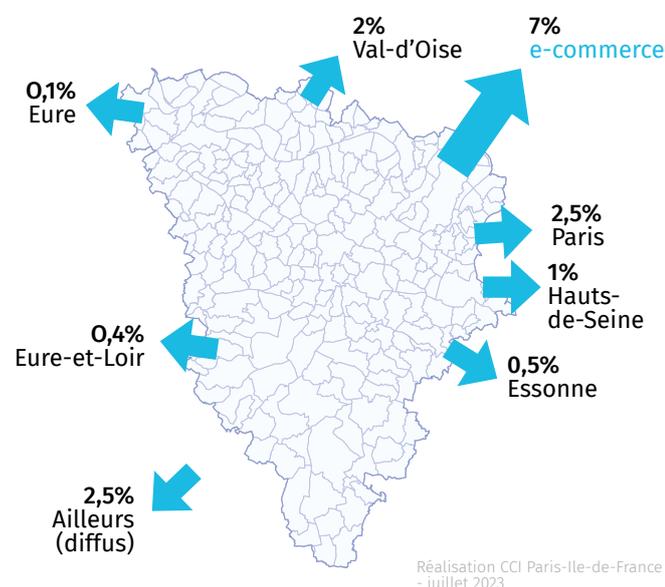
(1) Articles de sport, informatique, jeux-jouets, livres, produits audio-vidéo, presse

(2) services : pressing, cordonnerie, entretien automobile, pharmacie, coiffure, restaurant

Le e-commerce est la première destination d'évasion des dépenses des Yvelinois

Destinations d'évasion des dépenses des Yvelinois (tous produits et services)

Source : Source : CCI Versailles-Yvelines-AID Observatoire (enquête 2022)



©Sutthiphong-AdobeStock

L'évasion commerciale des Yvelinois en dehors de leur département s'élève à 16% (tous produits et services). La première destination d'évasion est le e-commerce (7%), devant Paris, le Val-d'Oise et les Hauts-de-Seine, puis les autres départements limitrophes aux Yvelines.

L'évasion vers Internet est en forte progression pour le non alimentaire

Bien que l'évasion soit globalement restée stable depuis 2019, on note qu'elle a augmenté pour le secteur non alimentaire : équipement de la personne, équipement de la maison et culture-loisirs.

Cette progression de l'évasion a profité exclusivement au commerce en ligne : ainsi la part des dépenses sur Internet a progressé de 7 points pour l'équipement de la personne, de 7 points pour l'équipement de la maison et de 5 points pour le poste culture-loisirs. Cette progression de la part des dépenses en ligne est une tendance que l'on retrouve au niveau national : elle s'est accentuée avec la crise sanitaire de 2020-2021.

Destinations d'évasion des dépenses des Yvelinois

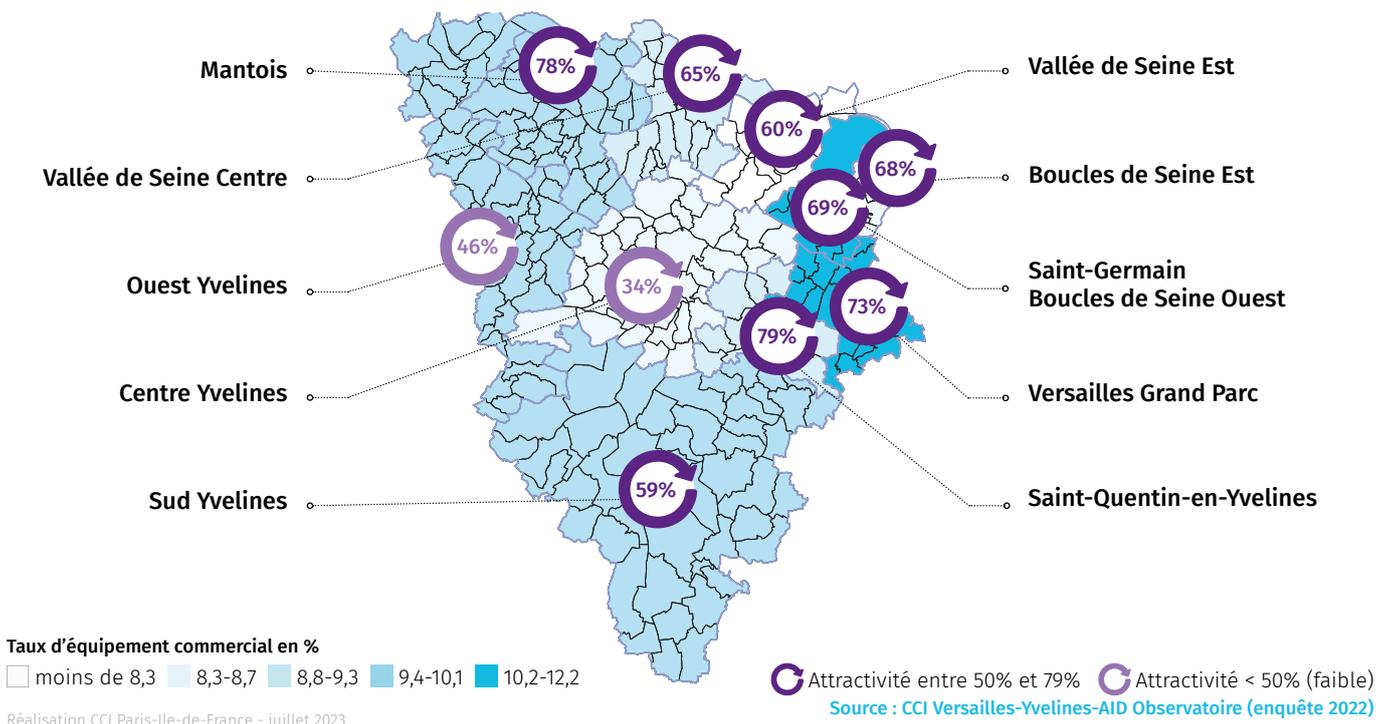
Source : Source : CCI Versailles-Yvelines-AID Observatoire (enquête 2022)

Principales destinations d'évasion	% des dépenses	Évolution 2019-2022
ALIMENTAIRE		stabilité
Internet	2%	+1 point
Hauts-de-Seine	1%	stabilité
Val-d'Oise	1%	stabilité
ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE		+3 points
Internet	17%	+7 points
Paris	3%	-1 point
Hauts-de-Seine	2%	-1 point
Val-d'Oise	2%	-1 point
ÉQUIPEMENT DE LA MAISON		+4 points
Internet	17%	+7 points
Val-d'Oise	5%	-2 points
Hauts-de-Seine	2%	stabilité
CULTURE-LOISIRS		+5 points
Internet	24%	+5 points
Val-d'Oise	3%	+1 point
Paris	2%	-1 point
SERVICES		-3 points



©Mymemo-AdobeStock

St-Quentin-en-Yvelines et le Mantois sont les territoires les plus attractifs pour les dépenses de leurs habitants



St-Quentin-en-Yvelines est le territoire le plus attractif du département pour ses habitants, devant Versailles Grand Parc qui est pourtant celui qui compte le plus grand nombre de commerces. Ce résultat peut s'expliquer par le fait que St-Quentin-en-Yvelines est le territoire où l'on trouve le plus grand nombre de grandes surfaces (147).

En 5^{ème} place pour le taux d'équipement commercial, le Mantois se positionne en 2^{ème} place du classement des territoires les plus attractifs pour ses habitants. C'est un territoire bien équipé en grandes surfaces (72) et qui n'a pas de concurrence directe à proximité. Certains habitants y sont aussi très captifs de leur quartier (notamment dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville).

Les zones rurales sont celles où l'attractivité est la plus faible, en raison d'une offre commerciale limitée.

L'Est du département concentre 35% des dépenses des Yvelinois

Plus du tiers des dépenses (tous produits et services) des Yvelinois se réalisent dans les territoires Versailles Grand Parc et St-Quentin-en-Yvelines, territoires les plus peuplés et abritant le plus grand nombre de commerces.

La commune de Plaisir accueille à elle seule 5% des dépenses des Yvelinois, Versailles et Le Chesnay-Rocquencourt respectivement 4%.

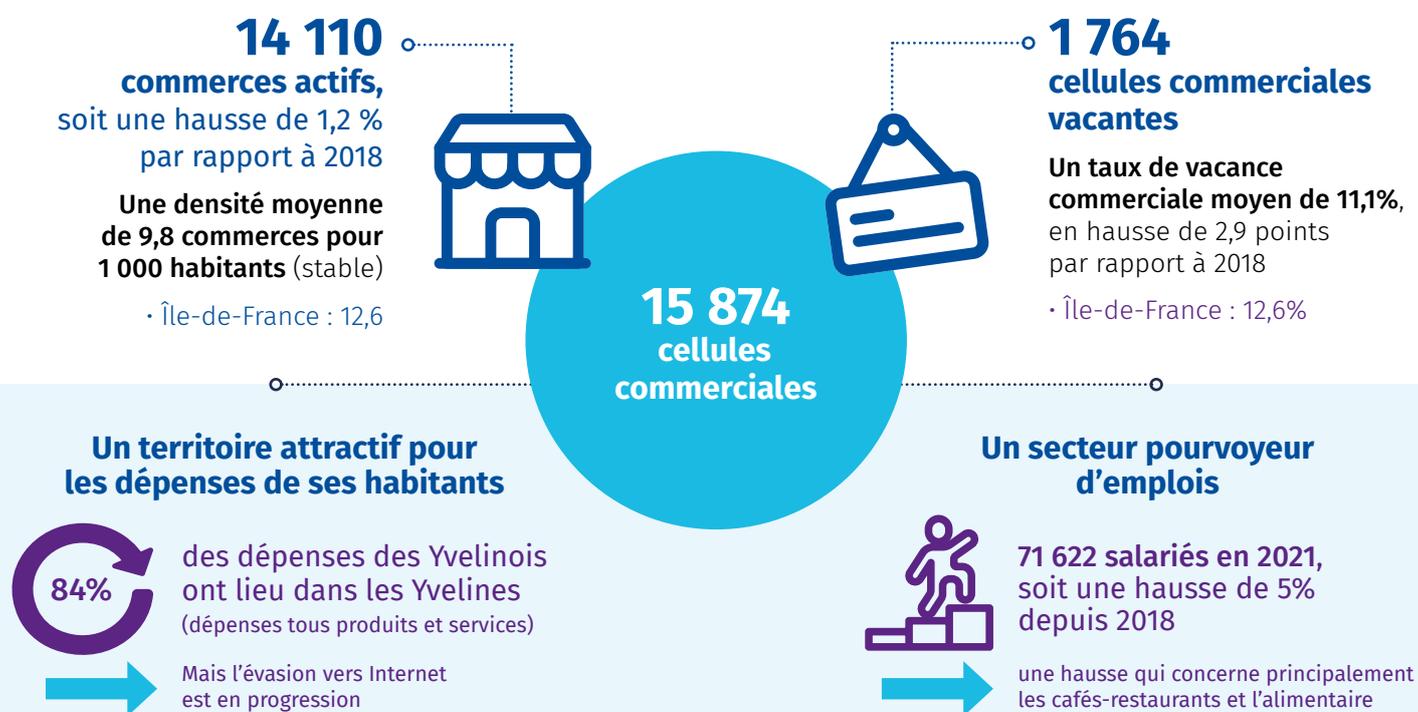
Les communes qui abritent de grands centres commerciaux, des hypermarchés et de nombreuses grandes surfaces sont les plus attractives pour les Yvelinois. Versailles, qui dispose de peu de grandes surfaces, tire cependant son épingle du jeu en raison du nombre très important de petits commerces qu'elle abrite.

Principales communes de destination par grand poste (par ordre d'importance)

- **ALIMENTAIRE** : Plaisir, Montesson, Rambouillet, Versailles, Bois-d'Arcy, Montigny-le-Bretonneux, Vélizy-Villacoublay
- **ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE** : Le Chesnay-Rocquencourt, Plaisir, Montigny-le-Bretonneux, Versailles, Vélizy-Villacoublay
- **ÉQUIPEMENT DE LA MAISON** : Plaisir, Buchelay, Coignières, Bois- d'Arcy, Les Clayes-sous-Bois, Chambourcy, Orgeval
- **CULTURE-LOISIRS** : Le Chesnay-Rocquencourt, Chambourcy, Plaisir, Buchelay, Vélizy-Villacoublay
- **SERVICES** : Versailles, Saint-Germain-en-Laye, Mantes-la-Jolie

Chiffres clefs à retenir

Le commerce dans les Yvelines



Le Département des Yvelines soutient la dynamique commerciale dans les territoires

Le Département des Yvelines accompagne le développement des territoires yvelinois par l'exercice de ses compétences propres (collèges, mobilités, solidarités), par la mise en œuvre de politiques ambitieuses et innovantes (construction et diversification de l'offre de logements, rénovation urbaine des quartiers Politique de la ville, accès à l'offre de santé-maisons médicales, télémédecine) et par l'aide à la création et la rénovation des équipements et des espaces publics. Par son action, le Département est ainsi le premier contributeur à la qualité de vie des habitants et un soutien majeur à l'attractivité territoriale et à la dynamique commerciale.

Soucieux de la pertinence de son action, le Département des Yvelines ajuste ses politiques pour mieux répondre aux enjeux locaux. En 2020, lors de la crise sanitaire de la Covid-19, qui a fortement fragilisé le tissu commercial, il a mis en œuvre un dispositif exceptionnel d'aide d'urgence au bloc communal afin de soutenir le commerce et l'artisanat de proximité. Ce dispositif, doté d'un budget de 16 M€, a permis de soutenir en deux phases 47 communes et 634 commerces, puis 130 communes et 2 302 commerces.

Le Département participe également aux programmes « Action Cœur de Ville » (8 communes yvelinoises concernées) et « Petites Villes de Demain » (11 communes) qui apportent ingénierie et financements pour la redynamisation des centres-villes et l'attractivité des communes en matière de services, de commerces et d'équipements.

Enfin, au titre de sa compétence en matière de routes départementales, le Département siège au sein de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC). Cette instance de régulation du développement commercial statue sur les autorisations de création ou d'extension de commerces dont la surface de vente est égale ou supérieure à 1 000 m².



Yvelines
Le Département

Note méthodologique

Sources et outils

Système d'information géographique de la CCI Paris-Ile-de-France

Le SIGR est alimenté par un recensement terrain, réalisé tous les deux ans, qui permet de recenser l'offre commerciale sur l'ensemble des communes de la région Île-de-France et de mesurer son évolution. Les données de cette présente étude sont tirées des recensements 2018 et 2021. Les résultats de l'enquête de 2023 seront disponibles au cours du 1^{er} trimestre 2024.

Remarques : dans le SIGR, toutes les cellules commerciales avec vitrines sur rue ou en centre commercial sont recensées (à l'exception des activités du commerce de gros). Les professions libérales ne sont pas prises en compte dans la présente étude.

Observatoire des comportements d'achat de la CCI Versailles-Yvelines Paris-Ile-de-France

Cet observatoire est alimenté par une enquête auprès des ménages yvelinois, qui a lieu tous les trois ans. Celle-ci permet d'étudier leurs comportements d'achat (formes de distribution fréquentées, principales destinations des dépenses, évasion commerciale, principales origines de la clientèle dépensant sur un pôle...). L'enquête est réalisée auprès d'un échantillon représentatif des ménages yvelinois (1 860 ménages enquêtés) par le cabinet AID Observatoire. Les données de cette présente étude sont tirées des enquêtes 2019 et 2022.

URSSAF

La mesure de l'emploi salarié dans le commerce de détail est tirée des données annuelles de l'URSSAF (ex ACOSS) par code APE.

Typologie d'activité des commerces dans le SIGR de la CCI Paris-Ile-de-France

AGENCES	ALIMENTATION	AUTOMOBILE-2 ROUES	CHR	CULTURE-LOISIRS	UNIVERS DE LA MAISON	UNIVERS DE LA PERSONNE
Banques-assurances	Alimentation générale	Automobile	Cafés-restaurants	Culture	Bricolage-jardinage	Équipement de la personne
Immobilier	Alimentation spécialisée	Deux roues	Hôtels	Loisirs	Équipement de la maison	Santé-Soins du corps
Poste-Téléphonie mobile					Services liés à l'habitat	Services aux ménages
École de conduite						
Services à la personne et autres services						

Champ de l'enquête sur les comportements d'achat des ménages yvelinois

FAMILLES DE PRODUITS				
ALIMENTAIRE	ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE	ÉQUIPEMENT DE LA MAISON	CULTURE-LOISIRS	SERVICES
Épicerie, boissons	Chaussures	Arts de la table, décoration	Articles de sport	Pressing, blanchisserie
Fruits et légumes	Horlogerie, bijouterie, maroquinerie	Animalerie, plantes, fleurs	Informatique	Cordonnerie
Pain, pâtisserie	Optique	Audio, image, son	Jeux, jouets	Entretien auto
Poisson	Parfumerie, hygiène	Bricolage	Journaux, presse	Pharmacie
Produits laitiers	Vêtements	Électroménager	Livres, DVD...	Coiffure
Surgelés		Linge de maison	Téléphonie	Restaurant
Viande		Mobilier		

Activités retenues pour la mesure de l'emploi salarié (nomenclature d'activités française – NAF)

ALIMENTAIRE
1071C Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
1071D Pâtisserie
4711B Commerce d'alimentation générale
4711C Supérettes
4711D Supermarchés
4711E Magasins multi-commerces
4711F Hypermarchés
4711A Commerce de détail de produits surgelés
4721Z Commerce de détail de fruits et légumes
4722Z Comm. détail viandes & produits à base de viande
4723Z Comm. détail poissons crustacés & mollusques
4724Z Comm. détail pain pâtisserie & confiserie
4725Z Commerce de détail de boissons
4726Z Comm. détail de produits à base de tabac
4729Z Autres commerces de détail alimentaires
4781Z Commerce de détail alimentaire sur éventaires et marchés
NON ALIMENTAIRE
AUTOMOBILE - 2 ROUES
4511Z Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers
4519Z Commerce d'autres véhicules automobiles
4520A Entretien et réparation de véhicules automobiles légers
4520B Entretien et réparation d'autres véhicules automobiles
4532Z Commerce de détail d'équipements automobiles
4540Z Commerce et réparation de motocycles
4730Z Commerce de détail de carburants
UNIVERS DE LA MAISON
4741Z Comm. détail ordinateurs unités périph. & logiciels
4743Z Commerce de détail de matériels audio/vidéo
4751Z Commerce de détail de textiles
4752A Comm. détail de quincaillerie, peintures et verres (< 400 m ²)
4752B Comm. détail de quincaillerie, peintures et verres (> 400 m ²)
4753Z Comm. détail tapis, moquettes & revêts murs & sols
4754Z Commerce de détail appareils électroménagers
4759A Commerce de détail de meubles
4759B Commerce de détail d'autres équipements du foyer
4776Z Comm. détail fleurs, plantes, animaux de cie et leurs aliments
4778C Autres commerces de détail spécialisés divers
4779Z Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
4789Z Autres commerces de détail sur éventaires et marchés
6831Z Agences immobilières
CULTURE-LOISIRS
4761Z Commerce de détail de livres
4762Z Commerce de détail de journaux et papeterie
4763Z Commerce de détail enregistrements musicaux & vidéo
4764Z Commerce de détail d'articles de sport
4765Z Commerce de détail de jeux et jouets
7911Z Activités des agences de voyage
UNIVERS DE LA PERSONNE
4719A Grands magasins
4719B Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
4742Z Comm. détail matériels télécommunication
4771Z Commerce de détail d'habillement
4772A Commerce de détail de la chaussure
4772B Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
4773Z Commerce de détail produits pharmaceutiques
4774Z Comm. détail d'articles médicaux & orthopédiques
4775Z Comm. détail de parfumerie & produits de beauté
4777Z Comm. détail d'articles horlogerie & bijouterie
4778A Commerces de détail d'optique
4782Z Comm. détail textiles habillt & chaussures s'éventaires & marchés
9601B Blanchisserie-teinturerie de détail
9602A Coiffure
9602B Soins de beauté
9603Z Services funéraires
CAFÉS HÔTELS RESTAURANTS
5510Z Hôtels et hébergement similaire
5520Z Hébergement touristique, autre hébergement de courte durée
5610A Restauration traditionnelle
5610B Cafétérias et autres libres-services
5610C Restauration de type rapide
5630Z Débits de boissons

Sources d'information

Données statistiques

- Chambre de commerce et d'industrie Paris Île-de-France (CCI Paris-Ile-de-France)
- Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE)
- Union de recouvrement des cotisations de Sécurité sociale et d'allocations familiales (URSSAF)

Études et rapports

- Nouvelle cartographie du commerce et de la distribution, novembre 2022 – Institut Paris Région
- En Île-de-France, après la crise sanitaire, un paysage commercial en mutation, janvier 2022 – CCI Paris Ile-de-France
- Dossiers de presse PROCOS : juillet 2021, octobre 2021, février 2022, juin 2022, octobre 2022, février 2023 – Fédération du commerce spécialisé
- Le regard des Français sur le commerce et la grande distribution, mars 2022 – IFOP pour France Commerce
- Évolutions du commerce et de la distribution : faits et chiffres 2019 – Fédération du commerce et de la distribution
- Les commerces dans les quartiers : une offre à revitaliser et diversifier, février 2016 – Commissariat général à l'égalité des territoires

Articles

- Les grandes chaînes de vêtements victimes des changements de comportement des clients, 7 avril 2023, Le Monde
- Cinq chiffres marquants sur la désaffection du commerce physique en France et à Paris, 28 octobre 2021, LSA
- Les Français de plus en plus nombreux à acheter sur Internet, 28 mai 2021, Les Échos

Définitions

- **Cellule commerciale** : local avec vitrine destiné à une activité commerciale, situé sur rue ou en centre commercial
- **Grande surface** : magasin d'une surface de vente de 400 m² et plus
- **Hypermarché** : établissement de vente au détail en libre-service réalisant plus du tiers de ses ventes en alimentation et dont la surface de vente est supérieure ou égale à 2 500 m²
- **Supermarché** : établissement de vente au détail en libre-service réalisant plus des deux tiers de son chiffre d'affaires en alimentation et dont la surface de vente est comprise entre 400 m² et 2 500 m²
- **Taux d'équipement commercial** : nombre de commerces actifs pour 1 000 habitants
- **Vacance commerciale** : état d'un local commercial non exploité pour une durée indéterminée. Le taux de vacance rapporte le nombre de locaux non exploités au nombre total de locaux commerciaux existant sur un périmètre. Remarque : le plus souvent, on estime qu'un taux inférieur ou égal à 10% est correct, de 10% à 15% qu'il fait état d'une fragilisation, supérieur à 15% qu'il est problématique



VOS CONTACTS

Christophe Hortus

Responsable Pôle Études Territoriales

Tél. +33 1 30 84 73 27

Courriel : chortus@cci-paris-idf.fr

CCI Versailles-Yvelines

21, avenue de Paris 78000 Versailles

Pour plus d'information :

✉ cci78@cci-paris-idf.fr

🌐 cci78-idf.fr

🐦 @CCI_78

f CCI Versailles-Yvelines

in CCI Versailles-Yvelines - Paris Ile-de-France

Jean-Christophe Rigal

Directeur Contrats, Études et Prospective

DGA Aménagement et Développement

Tél. +33 1 39 07 72 46

Courriel : jcrigal@yvelines.fr

Conseil départemental des Yvelines

2, place André Mignot 78000 Versailles

Pour plus d'information :

🌐 www.yvelines.fr

🐦 @Les_Yvelines

f Yvelines, le Département

fr Département des Yvelines