

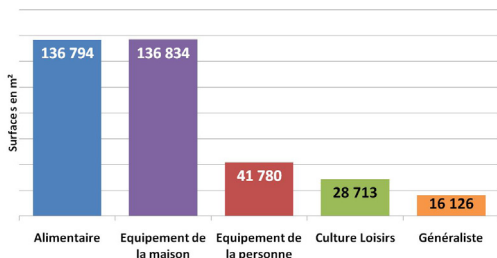


L'évolution récente de la législation en matière d'urbanisme commercial (loi LME du 4 Août 2008) risque de profondément modifier le panorama de l'équipement commercial de l'aire urbaine de Caen. Au regard des dernières autorisations CDEC, puis CDAC, les prochaines années vont voir progresser l'équipement de Caen tant en surfaces qu'en densité, alors que le passé récent avait été marqué par une croissance « modérée » des surfaces de vente.

Des surfaces alimentaires toujours plus présentes...et plus grandes

Avec un peu plus de 360 000 m² de surfaces de vente de plus de 300 m², le **panorama de l'équipement commercial existant de l'aire urbaine de Caen a peu évolué depuis 2008**. Les surfaces de vente dans l'alimentaire et l'équipement de la maison représentent toujours la plus grande part de l'équipement commercial, avec 76 % du total.

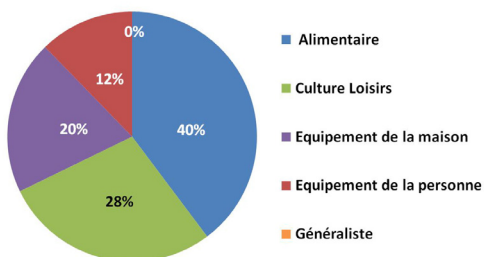
Les surfaces de vente par type dans l'aire urbaine de Caen en 2010



Sources : IFLS 2010 – traitement AUCAME juillet 2010

L'alimentaire constitue 40 % de la croissance totale, la culture et les loisirs, près de 28 %, puis l'équipement de la maison, 20 %.

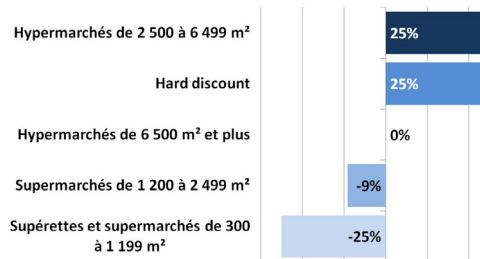
Part dans la croissance totale des surfaces de vente entre 2008 et 2010



Sources : IFLS 2008, 2010 – traitement AUCAME juillet 2010

Par type de surface, on observe que dans l'alimentaire, les petits hypermarchés (2 500 à 6 499 m²) et les hard discounts augmentent leur surface de vente d'un peu plus de 25 % chacun.

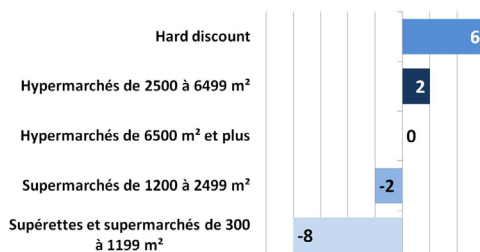
Taux de croissance des surfaces de vente dans l'alimentaire



Sources : IFLS 2008, 2010 – traitement AUCAME juillet 2010

Le corolaire est la diminution sensible des supérettes et supermarchés de 300 à 1 199 m² et des supermarchés de 1 200 à 2 499 m² avec des décroissances respectives de 25 % et 9 % des surfaces de vente. En conséquence, **on assiste dans l'alimentaire à une concentration de magasins**, lesquels ont des surfaces de vente plus grandes. Cela se manifeste par une diminution du nombre total de magasins, de 83 à 81.

Evolution du nombre de magasins dans l'alimentaire



Sources : IFLS 2008, 2010 – traitement AUCAME juillet 2010

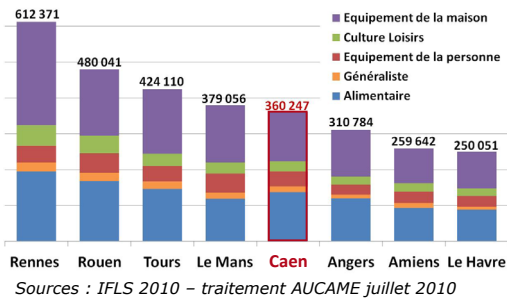
Le secteur de la culture et des loisirs croit, pour partie, grâce aux centres autos et aux magasins de jouets qui augmentent leurs surfaces respectivement de 73 % et 52 %, pour 4 magasins de plus.

Enfin, il est à signaler que dans l'équipement de la maison, malgré la disparition de 3 magasins de bricolage, la surface de vente de la catégorie augmente d'environ 2 %.

L'aire urbaine de Caen dans la moyenne...pour l'instant

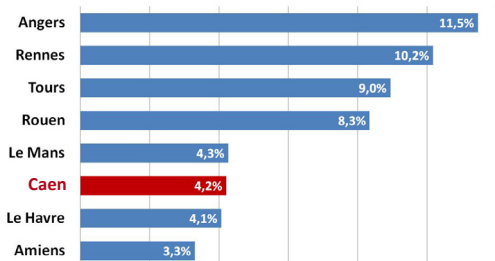
Relativement aux autres aires urbaines, Caen dispose toujours de surfaces de ventes supérieures à Angers, Amiens et Le Havre, mais encore inférieures à Rennes, Rouen, Tours et Le Mans.

Surface de vente totale des magasins de plus de 300 m²



Le taux de croissance demeure modeste, avec + 4 %, d'autant plus, comparé avec les taux de croissance de Rennes ou Angers, avec respectivement + 11,5 % et + 10,2 %.

Taux de croissance des surfaces de vente entre 2008 et 2010 dans les aires urbaines



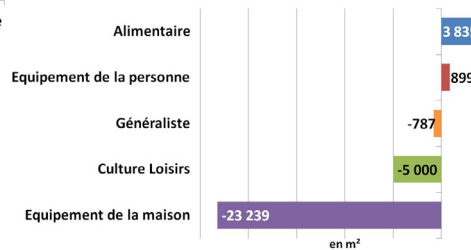
La spécificité de l'aire urbaine de Caen par rapport à celles du panel repose sur :

- La forte sous-représentation de l'équipement de la maison (23 000 m², soit l'équivalent d'un magasin IKEA) ;
- Une sous-représentation significative du secteur culture et loisirs ;



- Une surreprésentation de l'alimentaire (l'équivalent d'un petit hypermarché).

Ecart à la moyenne des surfaces de vente par type dans l'aire urbaine de Caen

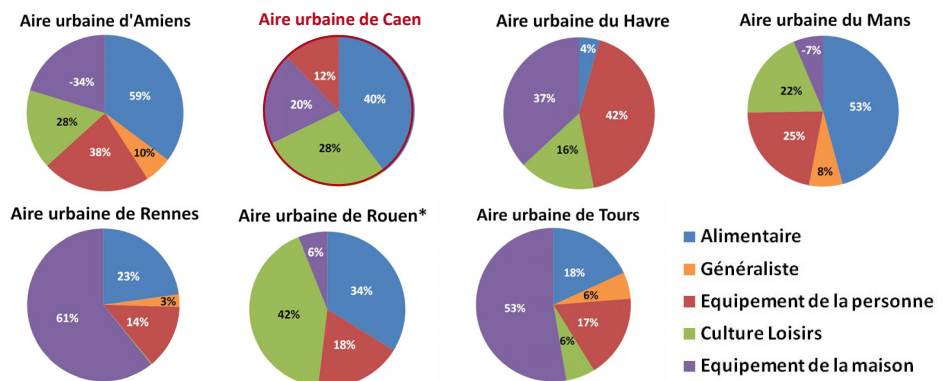


La croissance par type de surface diffère selon les aires urbaines.

Quand Amiens, Le Mans, Caen et Rouen augmentent leurs surfaces alimentaires substantiellement, Rennes, Tours et Le Havre augmentent principalement les surfaces dans l'équipement de la maison (et de la personne pour Le Havre).

Seules les surfaces généralistes augmentent peu ou prou dans l'ensemble des aires urbaines. Enfin, à noter que l'aire urbaine d'Amiens voit une diminution conséquente des surfaces de vente dans l'équipement de la maison.

Part de la croissance par secteur d'activité dans les aires urbaines entre 2008 et 2010



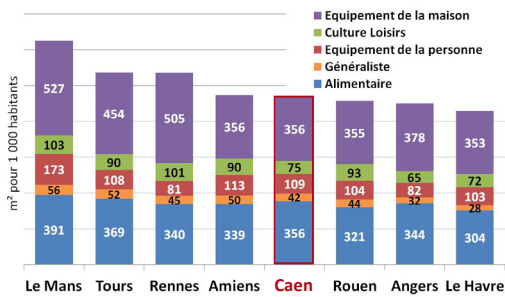
*NB : la zone commerciale de Tourville la Rivière, bien que proche de Rouen, n'est pas incluse dans l'aire urbaine de Rouen mais dans celle d'Elbeuf. De ce fait, la création d'IKEA n'apparaît pas.



Des changements notables en matière de densité

La place de l'aire urbaine caennaise ne diffère pas, entre 2008 et 2010, lorsqu'on raisonne en densité pour 1 000 habitants. C'est la seule avec Le Havre dans cette situation. Le Mans se place en première position (assez nettement) grâce notamment à une « surreprésentation » du nombre de magasins dans l'équipement de la personne et l'équipement de la maison, et Rouen chute avec une « sous représentation » dans l'alimentaire et l'équipement de la maison.

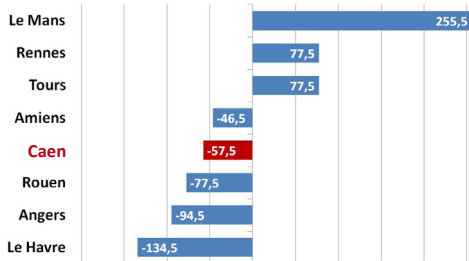
Densité commerciale dans les aires urbaines



Sources : IFLS 2010 – traitement AUCAME juillet 2010

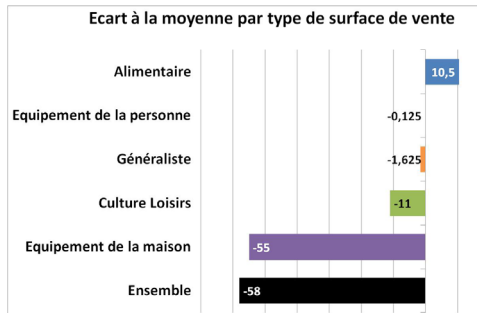
La densité demeure, quant à elle, inférieure à la moyenne du panel avec une densité de 937 m² pour 1 000 habitants, avec un creusement de cet écart (- 58 m² contre - 29 m² en 2008).

Densité m²/1000 hab : écart à la moyenne par aire urbaine



Sources : IFLS 2010 – traitement AUCAME juillet 2010

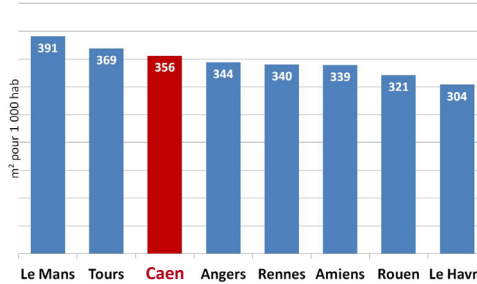
C'est principalement l'équipement de la maison qui contribue à cet état de fait, avec une densité inférieure à la moyenne du panel de 55 m² pour 1 000 habitants.



Sources : IFLS 2010 – traitement AUCAME juillet 2010

Néanmoins, Caen se démarque dans l'alimentaire avec une densité supérieure à la moyenne, la plaçant ainsi au 3^{ème} rang des aires urbaines du panel.

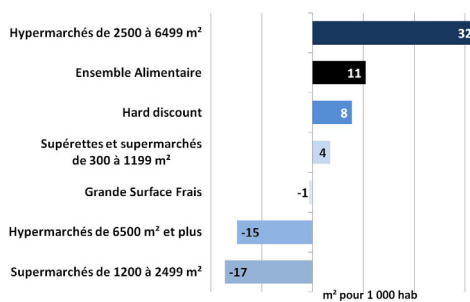
Densité dans l'alimentaire



Sources : IFLS 2010 – traitement AUCAME juillet 2010

Cela est lié à la surreprésentation des petits hypermarchés, dont la densité est supérieure à la moyenne de 32 m² par habitant (+ 11 m² depuis 2008).

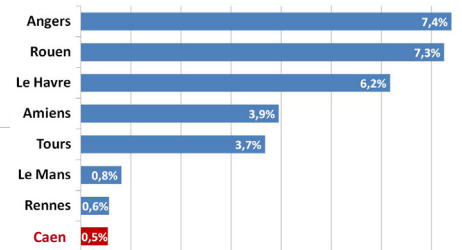
Écart à la moyenne dans l'alimentaire



Sources : IFLS 2010 – traitement AUCAME juillet 2010

En termes de progression, ce sont les aires urbaines aux densités les plus faibles qui progressent le plus : Angers (+ 7,2 %), Rouen (+ 7,4 %) et Le Havre (+ 6,2 %). Caen se caractérise par une croissance faible depuis 2008.

Taux de croissance de la densité commerciale entre 2008 et 2010



Sources : IFLS 2008, 2010 – traitement AUCAME juillet 2010



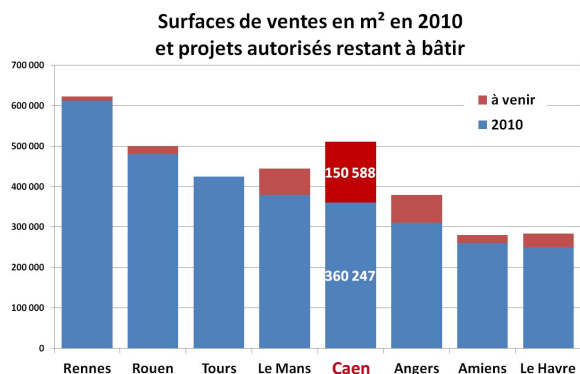
Photo : Libertebonhomme

Projet IKEA à Fleury/Orne



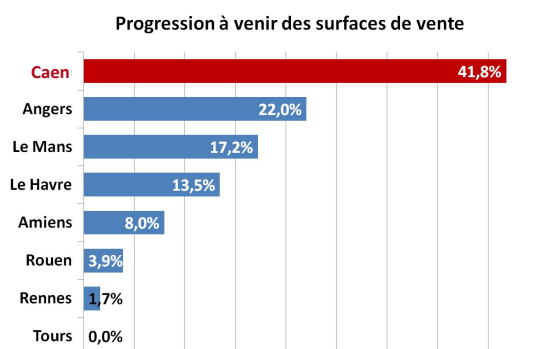
Un bouleversement à venir

Si tous les projets autorisés en CDEC/CDAC se réalisent, ce sont plus de 150 000 m² qui s'ajouteront aux plus de 360 000 m² de surfaces de plus de 300 m², soit 511 000 m² de surfaces pour une densité de 1 329 m² pour 1 000 habitants.



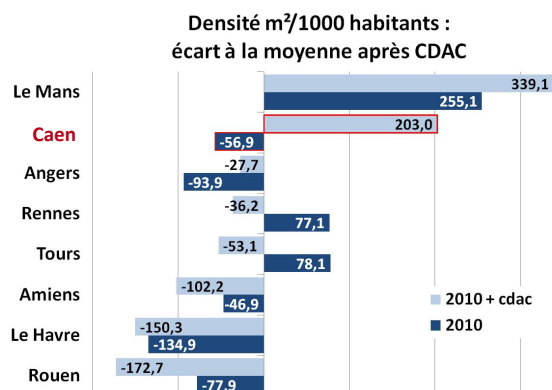
Source : pme.gouv.fr activité des CDAC - traitement AUCAME juillet 2010

C'est bien évidemment la plus grande progression parmi les aires urbaines du panel, avec près de 42 % de croissance, contre environ 12 % pour la moyenne du panel, **hors autorisations CNAC.**



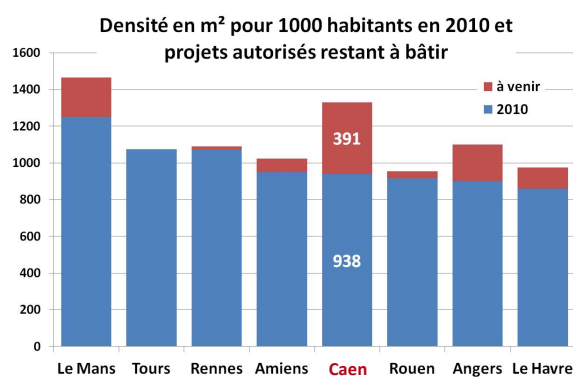
Source : pme.gouv.fr activité des CDAC - traitement AUCAME juillet 2010

Aujourd'hui, la densité commerciale de l'aire urbaine de Caen est légèrement déficitaire relativement à la moyenne du panel de comparaison.



Source : pme.gouv.fr activité des CDAC - traitement AUCAME juillet 2010

Si la totalité des projets autorisés en CDAC seulement prenaient effectivement corps, cette densité deviendrait très largement excédentaire.



Source : pme.gouv.fr activité des CDAC - traitement AUCAME juillet 2010

Pour en savoir plus :

- LOI n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (dite Loi LME) : www.legifrance.gouv.fr/
- Nos précédents « Qu'en Savons-Nous ? » sur l'équipement commercial notamment numéros 5, 6, 7 et 20 : www.aucame.fr/web/publications/quen_savons_nous/QSN_Economie.php

Directeur de la publication : Patrice DUNY
Réalisation et mise en page : ©AUCAME 2010

Sources :
www.pme.gouv.fr activité des CDAC
IFLS 2008, 2010

Crédits photographiques :
Photos ©AUCAME

Dépôt Légal : 3^{ème} trimestre 2010
ISSN : 1964-5155



Agence d'études d'Urbanisme de Caen-Métropole
10, rue du Chanoine Xavier de Saint-Pol - 14 000 Caen
tel : 02 31 86 94 00 - fax : 02 31 86 94 00
contact@aucame.fr
www.aucame.fr