

Les grandes et moyennes surfaces de ventes de Caen-Métropole

OBSERVATOIRE
ÉCONOMIE
Octobre 2023



Le SCoT de Caen-Métropole comprend un volet réglementaire en matière d'urbanisme commercial avec le Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC). Ce dernier est entré en vigueur initialement en date du 22 février 2017, puis dans sa version révisée en date du 14 janvier 2020. Celui-ci réglemente « les projets d'équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, [...]. Sont concernés les projets commerciaux soumis à Autorisation d'exploitation commerciale (AEC), qu'il s'agisse d'une création ou d'une extension d'un projet ayant déjà atteint ou devant dépasser une surface de vente (SDV) de :

- ▶ plus de 1 000 m² dans les communes de plus de 20 000 habitants [...]. Toutefois, les projets compris entre 300 et 999 m² de SDV localisés en dehors des ensembles commerciaux, s'ils ne sont pas soumis à AEC, doivent tout de même être compatibles avec le DAAC ;
- ▶ [...] plus de 300 m² dans les autres communes ».

Le DAAC vise à stabiliser l'appareil commercial de Caen-Métropole en allouant des enveloppes de surfaces de vente additionnelles dans les Zones d'implantations périphériques préférentielles (ZIP). Ces enveloppes de surface de ventes additionnelles visent à **permettre un développement modéré, voire une reconfiguration de ces polarités en vue de préserver leur attractivité**. En dehors de celles-ci, le DAAC impose des prescriptions architecturales et environnementales plus fortes, en vue de limiter le développement des grandes et moyennes surfaces (GMS) et garantir leur bonne insertion urbaine.

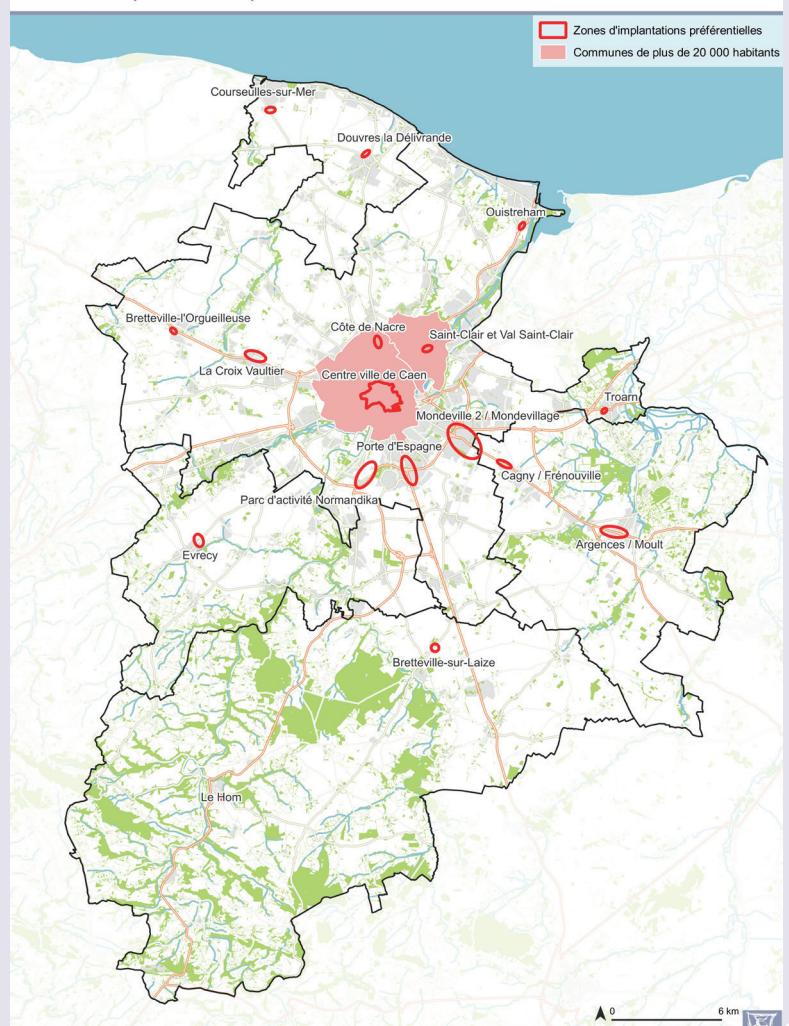
Le premier DAAC approuvé en 2016, définissait 14 Zones d'implantations préférentielles (ZIP), auxquelles se sont ajoutées 2 ZIP des suites de l'évolution du périmètre du SCoT (Courseulles-sur-Mer et Thury-Harcourt-Le Hom).

En dépit d'une révision du SCoT exécutoire en date du 14 janvier 2020, les enveloppes de surfaces de vente additionnelles dans les ZIP n'ont pas fait l'objet d'évolutions depuis la modification du SCoT approuvée en 2017.

| Centre/pôle commercial | Surface en 2016 (en m ²) | Enveloppe DAAC (en m ²) |
|---|--------------------------------------|-------------------------------------|
| MONDEVILLE - Mondeville 2 et Mondevillage | 142 690 | 26 000 |
| CAEN - Côte de Nacre | 15 300 | 3 200 |
| HÉROUVILLE ST-CLAIR - St-Clair / Val St-Clair | 22 160 | 2 300 |
| IFS - Porte d'Espagne | 18 600 | 2 600 |
| FLEURY-SUR-ORNE - Parc d'activités Normandika | 34 010 | 6 400 |
| ROTS - Croix Vaultier | 36 650 | 3 700 |
| ARGENCE / MOULT | 12 300 | 4 100 |
| BRETTEVILLE L'ORGUEILLEUSE | 80 | 2 500 |
| CAGNY / FRÉNOUVILLE | 2 200 | 1 000 |
| COURSEULLES-SUR-MER | 6 000 | 4 000 |
| DOUVRES-LA-DELIVRANDE | 7 950 | 8 800 |
| OUISTREHAM | 8 360 | 1 700 |
| BRETTEVILLE-SUR-LAIZE | 900 | 1 800 |
| ÉVRECY | 3 000 | 2 000 |
| THURY HARCOURT (Le Hom) | 4 000 | 1 000 |
| TROARN | 5 300 | 1 700 |
| TOTAL | 319 500 | 72 800 |

Extrait du DAAC de Caen-Métropole

Zones d'implantations préférentielles





Des activités exonérées de CDAC

Afin de disposer d'une grille de lecture territorialisée, l'AUCAME a constitué un référentiel correspondant aux activités soumises à AEC à partir de 71 codes NAF¹ regroupés en 10 classes.

Ce travail de nomenclature permet d'appréhender dans la durée les dynamiques des activités potentiellement soumises à AEC, permettant ainsi d'alimenter le suivi du DAAC de Caen-Métropole.

Classe d'activités des GMS

| | |
|-------------------------------|---------------------------|
| Alimentaire non spécialisé | Équipement de la maison |
| Alimentaire spécialisé | Équipement de la personne |
| Autres commerces de détail | Hygiène, santé, beauté |
| Autres services à la personne | Services de réparation |
| Culture, loisirs, sports | Vente à distance (Drives) |

¹ cf. annexe à télécharger sur le site de l'AUCAME : www.aucame.fr

Certaines activités à caractère commercial font l'objet d'un régime dérogatoire et sont donc exemptées d'Autorisation d'exploitation commerciale (AEC). Il s'agit notamment :

- > **des pharmacies,**
- > **des commerces de véhicules automobiles ou de motocycles,**
- > **des halles et marchés d'approvisionnement au détail** (couverts ou non) établis sur les dépendances du domaine public,
- > **des magasins accessibles aux seuls voyageurs munis de billets situés dans les aéroports ou dans les parties du domaine public affecté aux gares ferroviaires** (d'une surface maximum de 2 500 m²),
- > **des prestataires de services à caractère immatériel ou intellectuel** (banques, agence de voyages, ...),
- > **des établissements de service ou de location de matériels** (laveries automatiques),
- > **des restaurants, cafés, bars.**



Quels éléments de connaissance du tissu de grandes et moyennes surfaces de vente (GMS) ?

La notion de surface de vente, pierre angulaire de la réglementation de l'aménagement commercial, repose sur l'activité effective à un instant « T » des entreprises commerciales. Elle est définie comme l'ensemble « des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, et de ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente »¹.

Aussi, la compréhension globale des dynamiques commerciales sur un territoire tel que le SCoT Caen-Métropole nécessite la constitution préalable d'un état des lieux des grandes et moyennes surfaces de ventes. Dans cette optique, l'AUCAME a constitué une base de données la plus exhaustive possible des GMS. Ce processus repose sur de multiples sources et approches, notamment :

- > la base des établissements commerciaux de plus de 300 m² de la CCI Caen Normandie,
- » mise à jour et enrichie à l'aide de recherches dans la presse locale,
- » ainsi qu'avec les fichiers fonciers des millésimes 2020 et 2022.

Le premier jet de cette base de données a également fait l'objet :

- > d'une confrontation sur le terrain pour les établissements localisés dans les Zones d'implantations préférentielles
- > et d'une vérification sur Openstreetmaps pour les autres établissements et sites commerciaux.

À noter également, le fait que cette base **inclus également** :

- > **les établissements de moins de 300 m² de surface de vente dès lors que ceux-ci font partie d'un ensemble commercial**, tel que défini par le Code de commerce (article L752-3).

En outre, l'évolution des grandes surfaces de ventes et des ensembles commerciaux peut être partiellement appréhendée au travers :

- > du suivi des dossiers de demandes d'AEC. L'analyse des résultats de CDAC² constitue ainsi une source précieuse d'information par la précision des éléments en termes de définition du projet, de surface de vente, etc.



¹ Loi n° 72-657 du 13 juillet 1972 instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés.

² La Commission départementale d'aménagement commercial est l'organisme chargé de l'examen des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (source : www.somme.gouv.fr)

Les premiers chiffres-clés et enseignements



À l'échelle de Caen-Métropole, les activités commerciales comptent en 2022, 2 151 établissements (20 % des établissements du secteur privé) pour 17 206 emplois salariés (22 % des emplois salariés). De 2017 à 2022, ces activités ont connu une **évolution équivalente à l'ensemble du tissu économique de Caen-Métropole** avec un gain de 699 établissements (+ 7 %) et de 10 555 emplois salariés (+ 10 %). **Les activités commerciales affichent ainsi un poids stable dans le tissu économique de Caen-Métropole de 2017 à 2022¹.**

À l'échelle des seules grandes et moyennes surfaces de vente (établissements de 300 m² et plus de surfaces de ventes et établissements des ensembles commerciaux), l'on dénombre :

558 864 m²

de surfaces de vente recensés pour **601** établissements en **2020**

558 417 m²

de surfaces de vente pour **620** établissements en **2022**

&

L'appareil commercial des grandes et moyennes surfaces de ventes apparaît très stable, tant en nombre d'établissements (+ 19 établissements, +3 %), qu'en termes de surfaces de ventes (- 447 m², - 0,1 %), en dépit des fortes turbulences traversées par l'économie en général, et les activités commerciales en particulier, durant les périodes de confinement liées à l'épidémie de Covid.

Cette stabilité apparente masque cependant des mutations du tissu commercial :

► **35 établissements étaient actifs en 2020, mais ne l'étaient plus en 2022** (6 % des éts actifs en 2020), pour une enveloppe de 18 685 m²

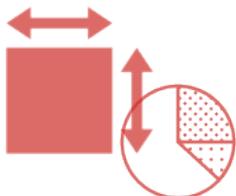
et donc 94 % des établissements actifs en 2020 l'étaient encore en 2022

► **54 établissements étaient actifs en 2022, mais ne l'étaient pas en 2020**

(8,7 % des établissements actifs en 2022), pour une enveloppe de 18 238 m².

► **566 établissements étaient actifs tant en 2020 qu'en 2022** pour une enveloppe de 540 179 m².

Une analyse plus poussée laisse également apparaître des évolutions notables d'un point de vue sectoriel.

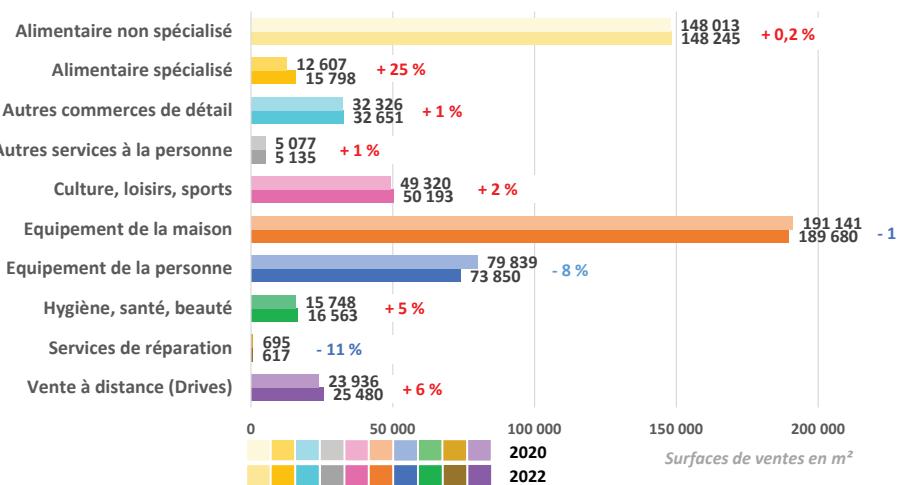


Une répartition sectorielle des surfaces de ventes

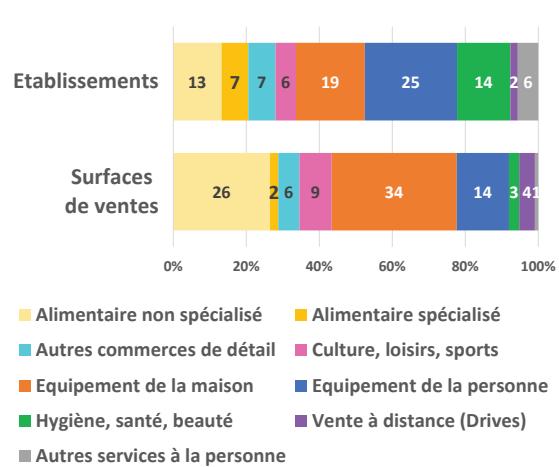
La répartition du plancher commercial des GMS par secteurs d'activités laisse à voir une **très nette domination des activités de l'équipement de la maison et de l'alimentaire non spécialisé**, toutes deux marquées par de faibles dynamiques de 2020 à 2022.

Parallèlement, les plus fortes évolutions portent **sur la hausse de l'alimentaire spécialisé (+ 3 200 m²) et sur la baisse de l'équipement de la personne (- 6 000 m²)**.

Plancher commercial total des GMS de Caen-Métropole en 2020 et 2022



Répartition sectorielle des GMS de Caen-Métropole en 2020 (%)



Source : AUCAME, Observatoire des GMS 2023



Une polarisation marquée des GMS

Les surfaces de vente des établissements commerciaux apparaissent très largement couvertes par les Zones d'implantations périphériques préférentielles définies dans le DAAC de Caen-Métropole, ainsi que par le centre-ville de Caen, regroupant 65 % du plancher commercial des GMS en 2020.

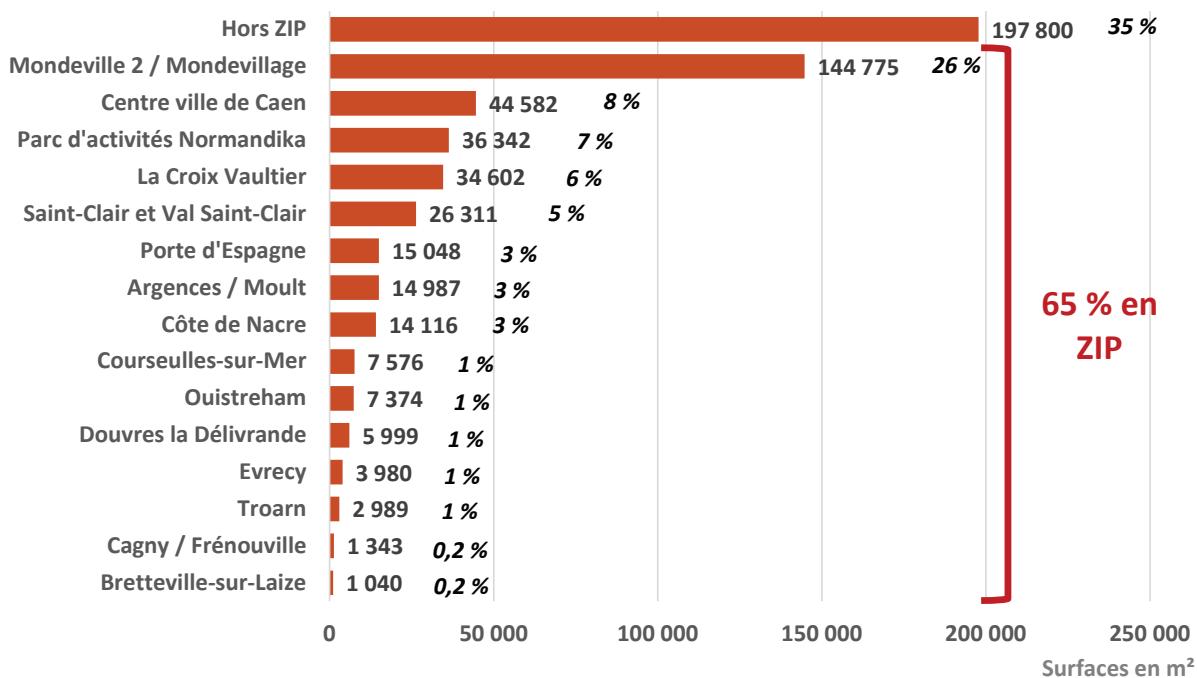
Il ressort également une concentration de l'offre commerciale très largement polarisée sur Caen la mer, laquelle concentre ainsi 90 % du plancher commercial des GMS sur le périmètre de Caen-Métropole en 2020.

En outre, on peut observer une très grande diversité de dimensionnement des ensembles commerciaux présents dans

les différentes ZIP de Caen-Métropole. Ainsi, la ZIP de Mondeville 2/Mondevillage se place très largement en tête, totalisant 40 % de la SDV des ZIP de Caen-Métropole, soit le quart de la surface de vente totale des GMS du SCoT. Elle constitue ainsi le seul pôle commercial périphérique de rayonnement régional sur le territoire de l'ouest de la Normandie.

À noter également, la position du centre-ville de Caen qui, avec plus de 44 000 m² de surfaces de vente, constitue la deuxième plus forte concentration de GMS à l'échelle du SCoT et fait figure de pôle d'attraction de niveau régional.

Les surfaces de vente des GMS de Caen-Métropole en 2020 (en m²)



Source : AUCAME, Observatoire des GMS 2023

Au-delà des éléments généraux, agrégés à l'échelle du SCoT Caen-Métropole développés plus haut, vous retrouverez le détail des indicateurs présentés pour chaque Zone d'implantation préférentielle périphérique dans les fiches dédiées à chaque Zone d'implantation préférentielle (cf. www.aucame.fr).

Pour aller plus loin :

Le SCoT Caen-Métropole, plus particulièrement :

- ▶ **Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**, p.10, 1.1.6 : « Établir un juste équilibre entre commerce de centralité et commerce périphérique »
- ▶ **Le Document d'orientation et d'objectifs (DOO)**, p.56, 2.3 : « L'équipement commercial et artisanal et la localisation préférentielle des commerces »
- ▶ **Le Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC)**

Réalisation : AUCAME

Contact : tristan.capron@aucame.fr

Textes & illustrations : AUCAME

(sauf pictos : icons8.com)

Mise en page : AUCAME 2023



AUCAME
Caen Normandie

www.aucame.fr

www.polesmetropolitains.fr

CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE
pôle métropolitain