

Panorama de l'équipement commercial des Alpes-Maritimes

Edition 2015



Le commerce est l'un des piliers essentiels de l'activité économique des Alpes-Maritimes. Le secteur compte plus de 13 000 établissements qui génèrent environ 45 000 emplois.

La forte densité de population sur la bande littorale azurée, à laquelle s'ajoute une très forte fréquentation touristique, permet au territoire d'être particulièrement attractif pour le développement de l'offre marchande ou de l'activité commerciale.

Depuis 2003, la CCI Nice Côte d'Azur pilote l'Observatoire du Commerce. Celui-ci apporte une connaissance précise du tissu socio-économique et commercial des Alpes-Maritimes et permet d'évaluer le potentiel de commercialité des territoires.

A partir des données de l'Observatoire du commerce, ce Panorama propose une analyse structurelle des équipements commerciaux présents sur le territoire et des projets en cours et à venir.

La vitalité de l'offre commerciale du territoire passe par la dynamisation des centres-villes grâce notamment à des projets de rénovation urbaine et par la modernisation ainsi que l'implantation de nouveaux pôles commerciaux. Ces programmes ont pour vocation de répondre aux nouvelles attentes des clientèles et ainsi contribuer à la renommée internationale du département, tout en maintenant les principaux équilibres (aménagement, économie, commerce, ...).



Sommaire

Un potentiel de consommation important

La demande locale
La demande touristique

Un tissu commercial dynamique

Le poids économique de l'équipement commercial
Zoom sur les grandes et moyennes surfaces (>300 m²)

Une grande diversité de pôles commerciaux

Les pôles commerciaux existants
De nombreux projets commerciaux à venir


Chiffres-clés

Le poids du commerce dans l'économie azurienne


15 milliards

 de Chiffre d'Affaires (estimation)
des commerces du département


1 million

 d'habitants


1,6 million de m²

 de surface de vente

11 milliards

 de dépenses de
consommation
(hors touristes)


13 000

 établissements

11 millions

 de touristes
par an

5,5 milliards

 de dépenses
touristiques par
an



Un potentiel de consommation important

■ La demande locale

Les Alpes-Maritimes regroupent plus d'**1 million d'habitants**.

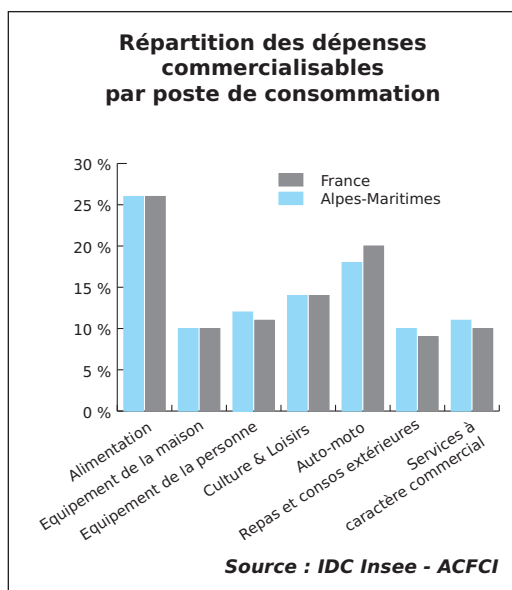
De par les caractéristiques topographiques du territoire, la population se concentre sur un espace relativement restreint : la bande côtière. Les densités de population peuvent y atteindre 20 000 habitants au km².

Nice, principale commune du département, se classe au **5ème rang** des villes françaises par sa population (350 000 habitants).

Les dépenses de consommation (hors touristes) s'élèvent à **11 milliards d'€**.

La répartition de ces dépenses reste très proche de celle observée au niveau national. Néanmoins, deux postes de consommation se distinguent, avec des dépenses dans les Alpes-Maritimes supérieures à la moyenne nationale :

- Repas & consommations extérieures : 2 198 € par an et par ménage pour les Alpes-Maritimes contre 1 954 € au niveau national,
- Services à caractère commercial : 2 491 € par an et par ménage pour les Alpes-Maritimes contre 2 170 au niveau national

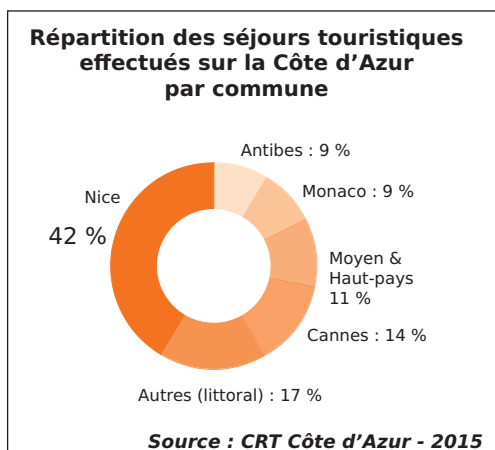


■ La demande touristique

La Côte d'Azur, de renommée mondiale, est l'une des premières destinations touristiques au niveau international.

Au 1,1 million de résidents permanents, s'ajoute **11 millions de touristes par an**. Cela représente, en moyenne, une **population supplémentaire de 200 000 personnes** et porte le potentiel de consommation des Alpes-Maritimes à 1,3 million de clients.

Les dépenses effectuées par les touristes s'élèvent à **5,5 milliards par an**, soit un chiffre d'affaires induit de 10 milliards d'€. Il s'agit d'une clientèle principalement internationale (1 touriste sur 2 est étranger).



Plus de **80 % des séjours** sont effectués dans les **communes du littoral**.

Avec 11,7 millions de passagers par an, l'aéroport Nice Côte d'Azur est le 2ème aéroport de France après Aéroports de Paris.

Les activités « croisière » et « plaisance » sont également des moteurs essentiels de l'activité touristique, avec :

- 800 000 croisiéristes par an,
- 546 escales de croisières en 2014 dans les ports de Nice, Villefranche, Monaco, Cannes et Antibes,
- 35 ports de plaisance, soit une offre de 18 402 postes à quai.



Un tissu commercial dynamique

■ Le poids économique de l'équipement commercial

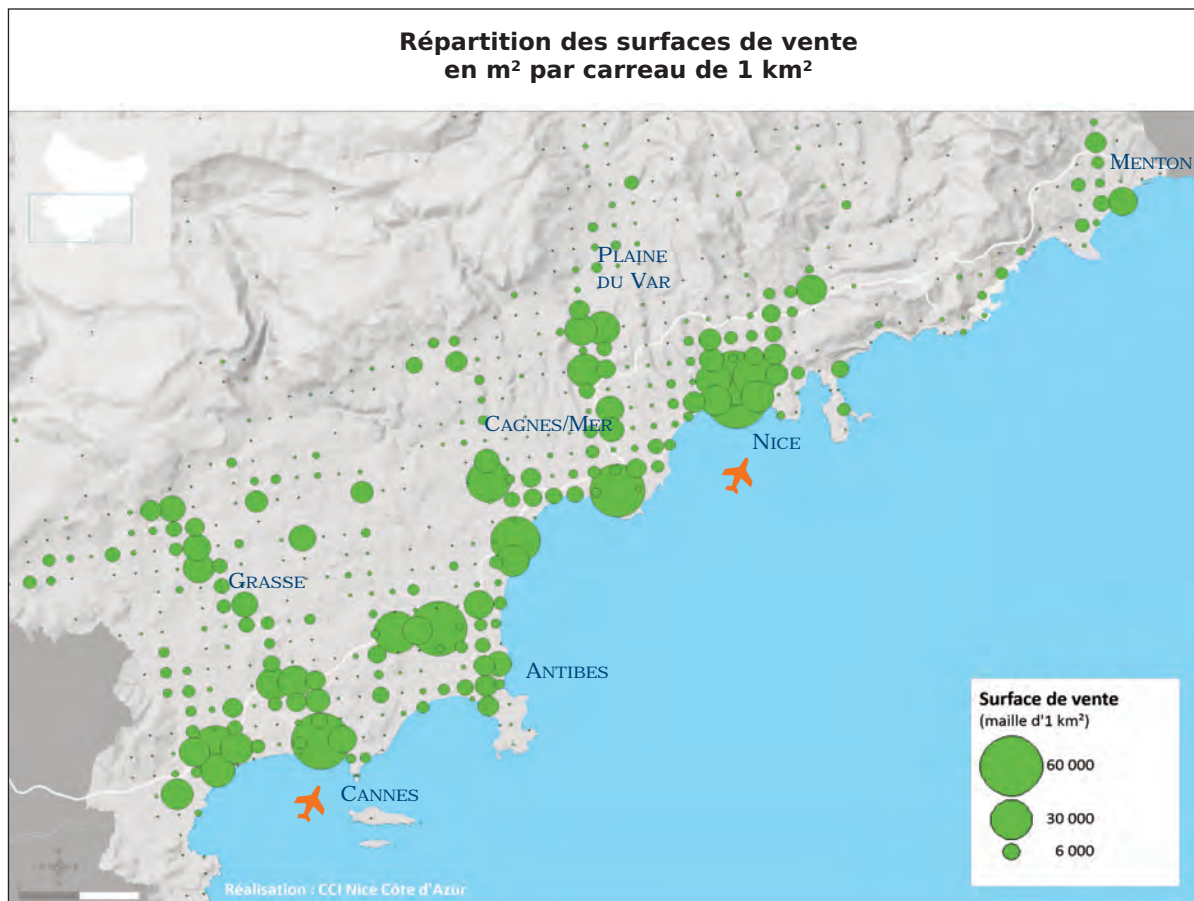
Avec plus de **13 000 établissements de détail**, le commerce est une composante essentielle de l'économie azurienne.

Le chiffre d'affaires total des magasins du département est estimé **entre 14 et 15 milliards d'euros**. Certaines enseignes enregistrent d'ailleurs leurs meilleures performances nationales dans leurs magasins azuréens.

Avec **1,6 million de m²** de surfaces de vente, le département des Alpes-Maritimes est plutôt bien équipé en commerces.

La densité commerciale (1 490 m² pour 1 000 habitants) est comparable à celle enregistrée dans des territoires de même envergure.

	Densité commerciale (m ² pour 1 000 habitants)
Alpes-Maritimes	1 490
Bordeaux Métropole	1 997
Nantes Métropole	1 454
Strasbourg Métropole	1 242



Source : CCINCA - 2015

Concernant la répartition géographique des surfaces commerciales, celle-ci suit logiquement la répartition de la population et les grands axes de communication, et se concentre sur la bande côtière.



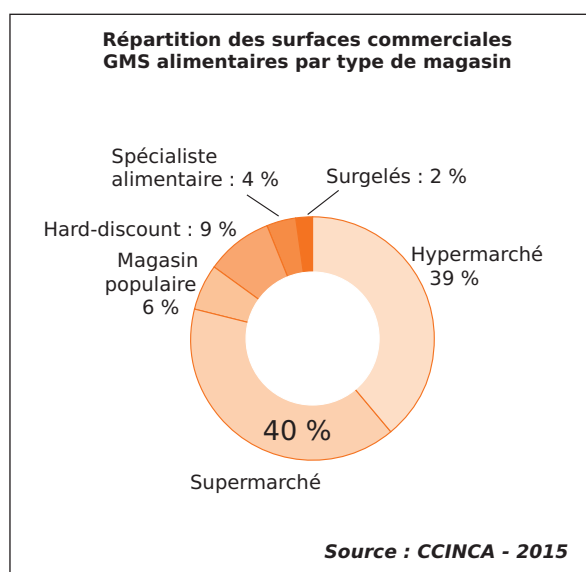
■ Zoom sur les grandes et moyennes surfaces (>300 m²) dans les Alpes-Maritimes

Les Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) comptent 969 unités et **1,1 million m² de surface de vente**. **8 communes** totalisent **plus de 70 % des surfaces commerciales liées aux GMS** : Antibes, Cannes, Cagnes-sur-Mer, Grasse, Mandelieu, Nice, Saint-Laurent-du-Var et Villeneuve-Loubet.

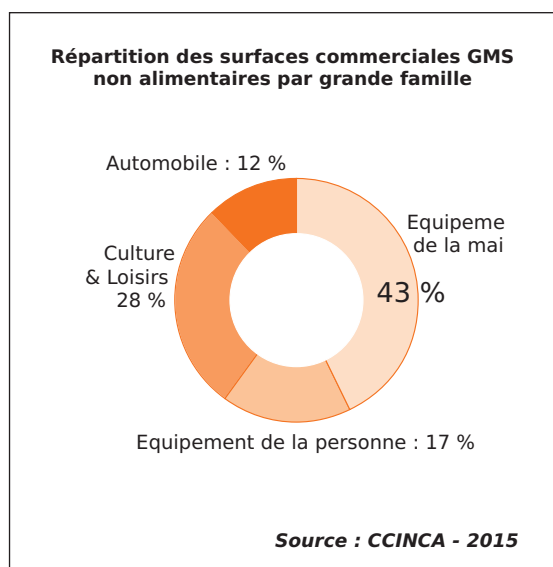
L'OFFRE DES GMS DANS LE SECTEUR ALIMENTAIRE

Plus d'un tiers des GMS sont alimentaires, soit 316 000 m² de surface de vente.

- 18 hypermarchés, soit 122 000 m² de surface de vente,
- 140 supermarchés, soit 128 000 m² de surface de vente,
- 9 magasins populaires, 19 000 m² de surface de vente,
- 28 spécialistes alimentaires, soit 12 000 m² de surface de vente,
- 49 établissements de hard-discount, soit 30 000 m² de surface de vente.
- 15 établissements de surgelés, soit 5 000 m² de surface de vente.



L'OFFRE DES GMS DANS LES AUTRES SECTEURS



L'offre en GMS non-alimentaires se compose quant à elle de 710 établissements et 815 000 m² de surface de vente.

- Equipement de la maison : 341 établissements, soit 346 000 m² de surface de vente,
- Equipement de la personne : 162 établissements, soit 139 000 m² de surface de vente,
- Culture & Loisirs : 111 établissements, soit 229 000 m² de surface de vente,
- Automobile : 96 établissements, soit 101 000 m² de surface de vente.



Une grande diversité de pôles commerciaux

■ Les pôles commerciaux existants

Les Alpes-Maritimes comptent 20 pôles commerciaux majeurs dont 6 à rayonnement régional (2 sont des centres commerciaux et 4 des zones commerciales). Ces derniers concentrent 40 % des surfaces de vente du département.

85 % des surfaces de vente situées dans ces pôles commerciaux sont supérieures à 300 m².

2 CENTRES-VILLES MAJEURS

Le centre-ville de Nice

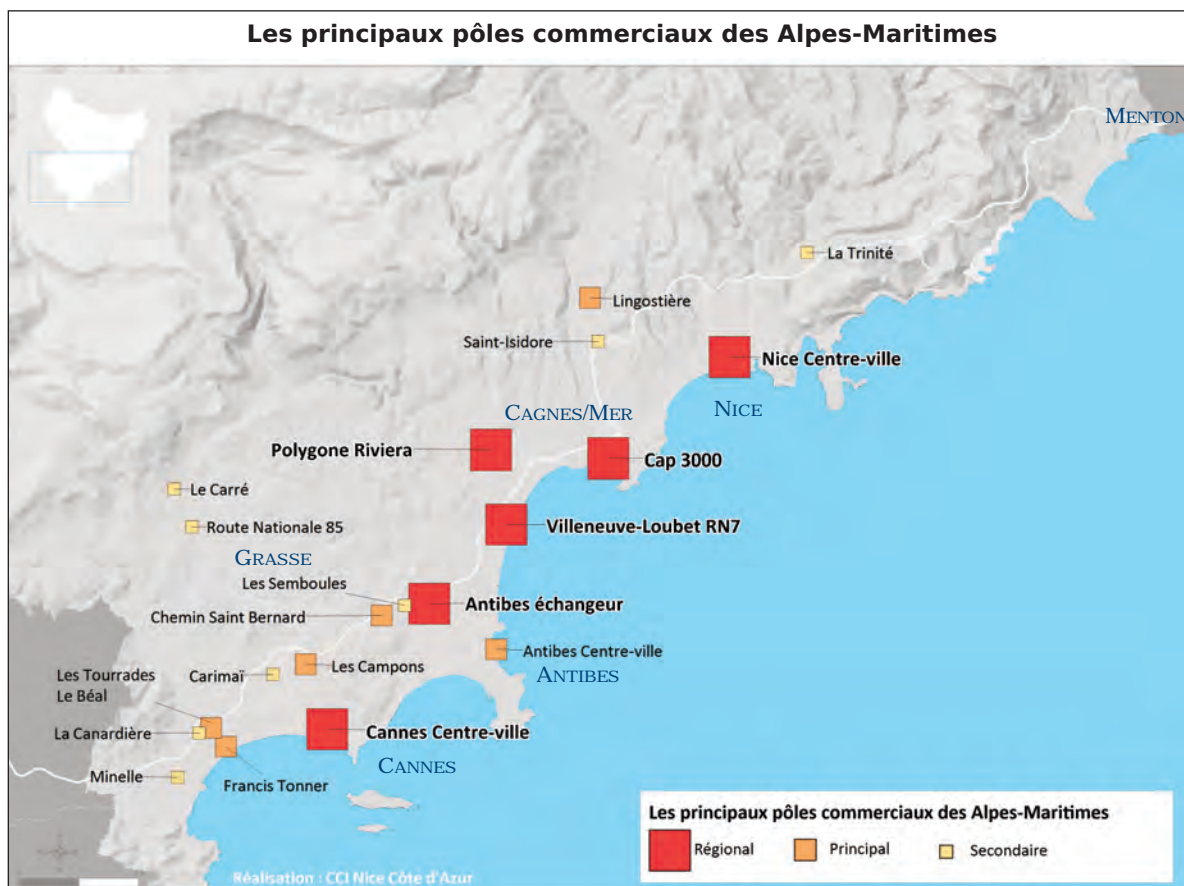
Avec 800 boutiques et 80 000 m² de surface commerciale, le centre-ville de Nice présente une offre commerciale diversifiée tant en termes de type d'activités que de gamme : luxe, commerces «tendances», commerces de proximité... De rayonnement international, il a également bénéficié des aménagements urbains liés à l'arrivée du tramway en 2007.

Le centre-ville de Cannes

Bien connu pour son offre haut de gamme et luxe, le centre ville de Cannes propose quant à lui 860 commerces, pour 55 000 m² de surface commerciale.

2 CENTRES COMMERCIAUX À RAYONNEMENT RÉGIONAL

- **Cap 3000** à Saint-Laurent-du-Var : centre commercial emblématique de la Côte d'Azur, il propose à l'heure actuelle 38 000 m² de surface de vente. Il fait aujourd'hui l'objet d'une extension restructuration (cf. "De nombreux projets commerciaux à venir").
- **Polygone Riviera** à Cagnes-sur-Mer : ouvert en octobre 2015, ce centre commercial à ciel ouvert, qui expose aussi des oeuvres d'art, propose 39 000 m² de surface de vente.



Source : CCINCA - 2015



■ De nombreux projets commerciaux à venir

Près de 400 000 m² de projets commerciaux sont actuellement envisagés dans les Alpes-Maritimes. 156 000 m² ont d'ores et déjà été acceptés en CDAC/CNAC*.

45 % de ces surfaces commerciales, soit 175 000 m² de surface de vente, sont envisagées dans l'Eco-Vallée-Plaine du Var, opération d'intérêt national.

Parmi les nombreux projets de pôles commerciaux figurent particulièrement 4 projets d'envergure :

- Extension de **Cap 3000** (en cours de construction) : ce projet consiste à augmenter la surface de vente de 26 000 m² pour porter la surface de vente totale du centre commercial à 63 945 m².
Le fonctionnement d'ensemble du centre va être redéfini pour valoriser sa situation géographique exceptionnelle : le bord de mer. La livraison est annoncée pour fin 2018.
- **Nice One** (en cours de construction) : le projet porte sur la création d'un centre commercial de 22 700 m², entre le nouveau stade Allianz Riviera et le futur éco-quartier envisagé par la Métropole Nice Côte d'Azur. Le mail commercial s'insèrera sous le parvis du stade et sera à ciel ouvert. La livraison est envisagée pour 2016.
- **Les Clausonnes** (accepté en CDAC) : un centre commercial de 42 959 m² est prévu à l'entrée du parc technologique de Sophia Antipolis, 1ère technopole d'Europe. Son ambition est de valoriser des segments commerciaux précis comme le high-tech, le design, le développement durable et l'économie sociale et solidaire. La livraison est annoncée pour 2018.
- Le groupe suédois **Ikea** (Dépôt en CDAC à court terme) prévoit l'implantation d'un magasin de 24 000 m² accompagné d'une galerie commerciale de 3 000 m². La livraison est envisagée pour 2019.



A ces projets commerciaux s'ajoutent des projets de restructuration et de rénovation urbaine dans certaines communes du département, notamment à Cannes-La Bocca, Cagnes-sur-Mer (projet La Villette) et Nice centre Notre Dame, quartiers de la Gare du Sud et de la Gare Thiers.

*Commission Départementale d'Aménagement Commercial/Commission Nationale d'Aménagement Commercial.





Contact :

CCI Nice Côte d'Azur
20, boulevard Carabacel-CS 11259
06005 Nice Cedex 1

T. 0 800 422 222 (appel gratuit depuis un poste fixe)
F. 04 93 13 73 27

Pôle Urbanisme, Urbanisme Commercial & Foncier d'Activités
urbaco@cote-azur.cci.fr