



PLUi-HM

Caen la mer

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal
Habitat et Mobilités



Diagnostic et enjeux

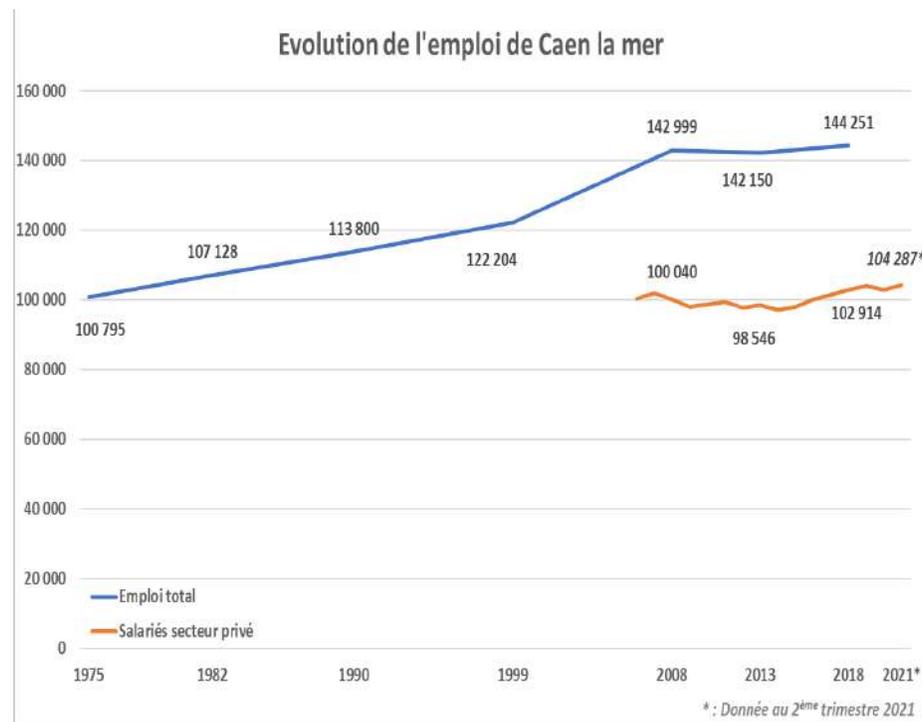
Travailler, produire, consommer

Novembre 2021

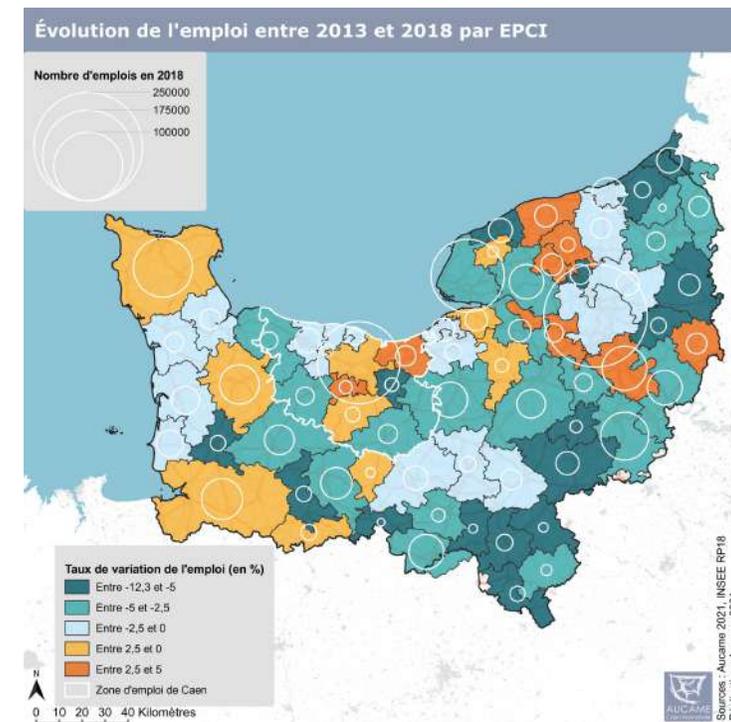
Ce qu'il faut retenir

- **2^{ème} EPCI de Normandie en termes d'emploi, qui concentre 52 % des emplois du Calvados et 11 % des emplois normands.**
- Une **polarisation croissante de l'emploi depuis 1975** : +3 points à l'échelle régionale et +8 points des emplois du Calvados.
- Une **dynamique positive de 2013 à 2018** (+1,5 %), **supérieure** au regard de la zone d'emploi (+0,2 %), du département (- 0,4 %) et de la région (- 1,4 %).
- **Plus forte progression de l'emploi non salarié** en Normandie.

Caen la mer, pôle d'emploi majeur en Normandie, marquée par son dynamisme



Source : Insee, RP 2018 et URSSAF, 2021



Evolution de l'emploi total dans les EPCI > 100 000 habitants

EPCI > 100 000 habitants	2008/2013	2013/2018	2008/2018
CU Caen la mer	-848	2 101	1 252
CU Le Havre Seine Métropole	-3 847	-3 550	-7 397
Métropole Rouen Normandie	-3 200	-1 192	-4 392

Ce qu'il faut retenir

Légère surreprésentation des emplois des Cadres des Fonctions Métropolitaines* (CFM) sur les emplois de Gestion et de Culture, loisirs par rapport à la France.

12 600 emplois de CFM en 2017, **2ème EPCI le plus pourvoyeur de ce type d'emploi en Normandie** (16 % des emplois des fonctions métropolitaines de Normandie).

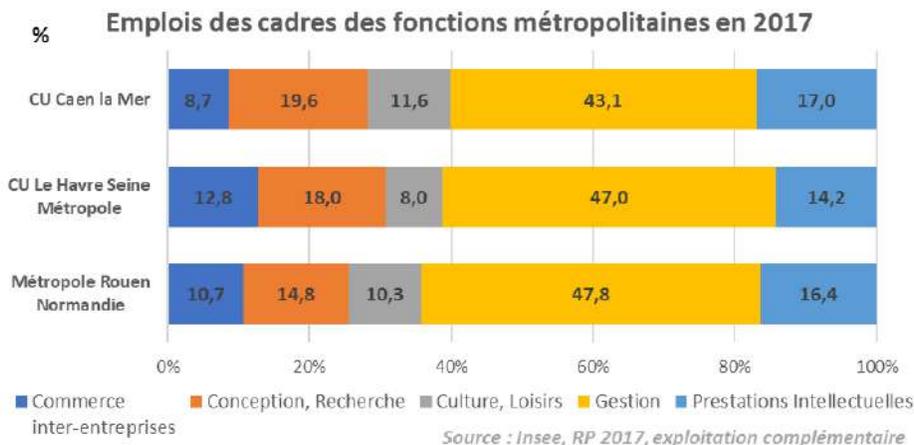
Les communes du centre urbain métropolitain concentrent **80 %** des emplois des CFM en 2017.

Base solide d'emplois dans la recherche avec des équipements et des établissements de premier plan : le CHU, le GANIL ou encore le projet ARCADE.

3 grands domaines d'excellence : nucléaire et santé, innovations numériques et matériaux.

*emplois définis comme stratégiques dans un territoire

Un pôle d'emploi équilibré en termes d'emplois « stratégiques », en résonnance avec des projets structurants (cf. Epeopea park)



Epeopea park est fréquenté par 14 000 étudiants, 1 000 chercheurs, 4 500 apprentis et 16 000 salariés.
Source : Ouest France, À Caen, une association va booster le développement économique du plateau nord, 16122018



Un territoire engagé en faveur de l'innovation plus de 70 startups technologiques et innovantes rassemblées au sein du **cluster French Tech Caen Normandie**.

Poids du Centre urbain métropolitain en 2017

	Emploi total	Emploi des CFM
Centre urbain métropolitain	104 666	10 117
Part/Caen la mer %	73,1	80,2

Source : Insee, RP , 2017

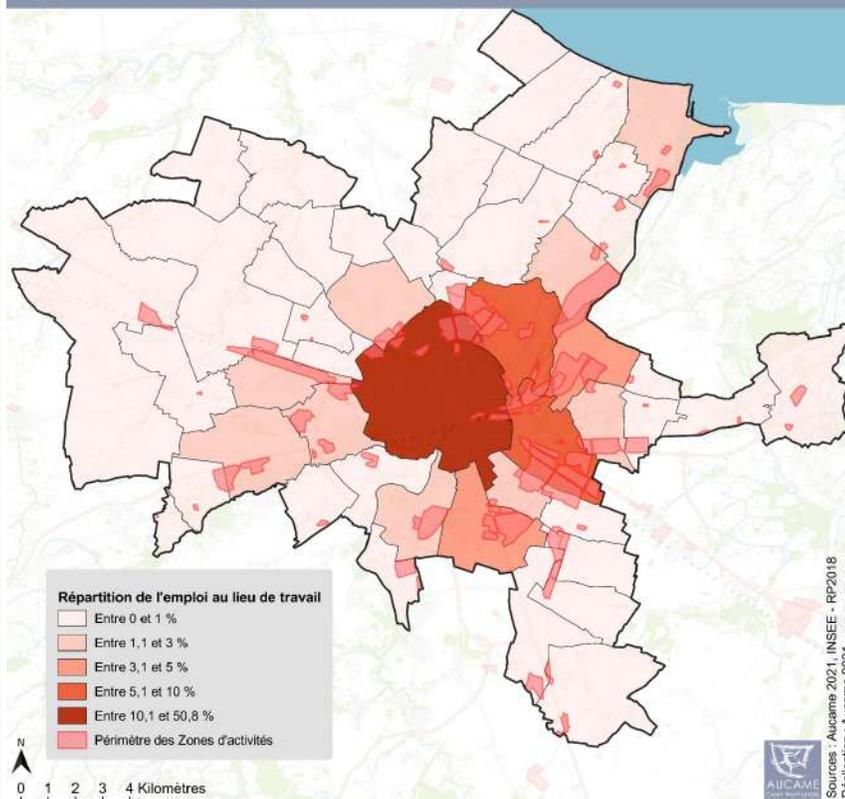
Ce qu'il faut retenir

Un développement de l'emploi, sur le centre urbain métropolitain :

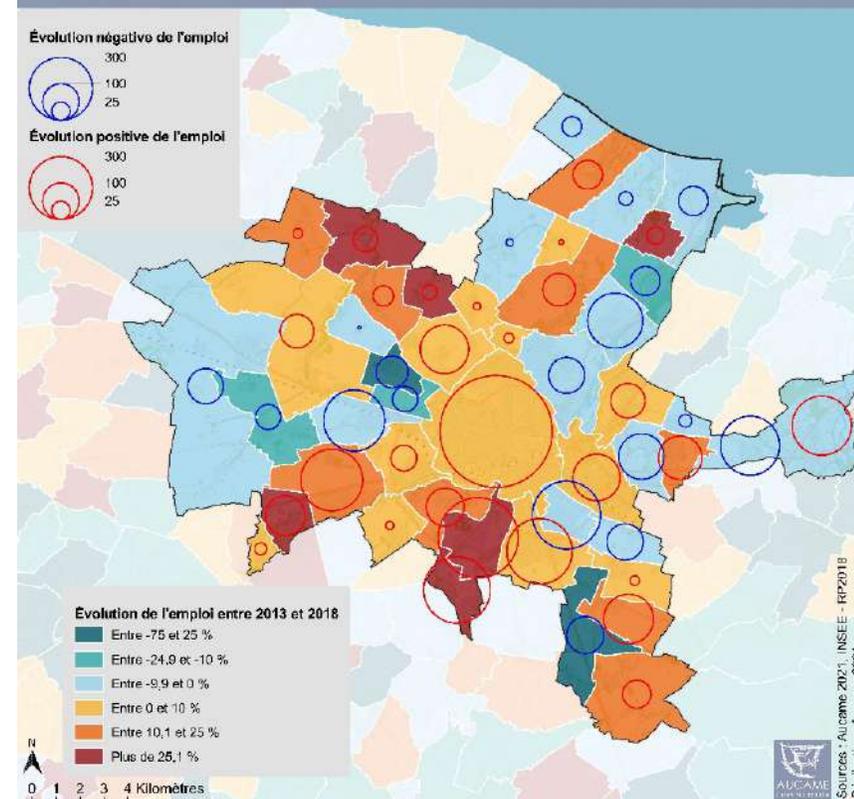
- regroupe près des 3/4 des emplois de Caen la mer
- enregistre près de 70 % des gains d'emplois (dont 51 % des emplois sur la seule ville de Caen).

Une dynamique de création d'emplois plus marquée au sud du territoire, à la faveur de la réalisation de nouvelles zones d'activités.

Répartition de l'emploi au lieu de travail par commune en 2018



Évolution de l'emploi entre 2013 et 2018 par commune



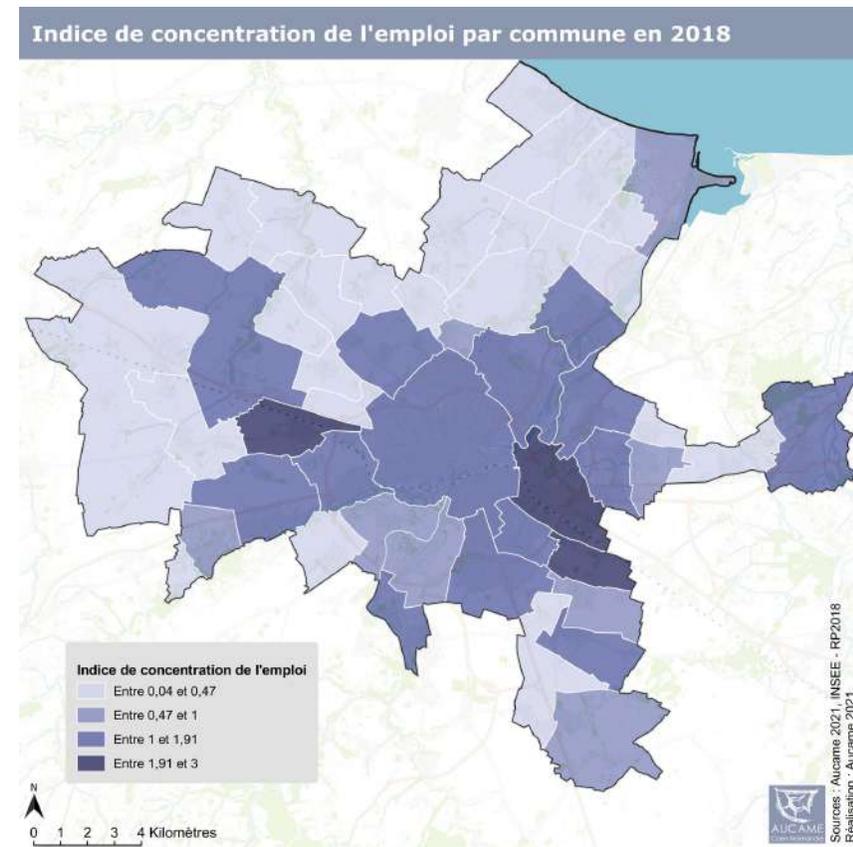
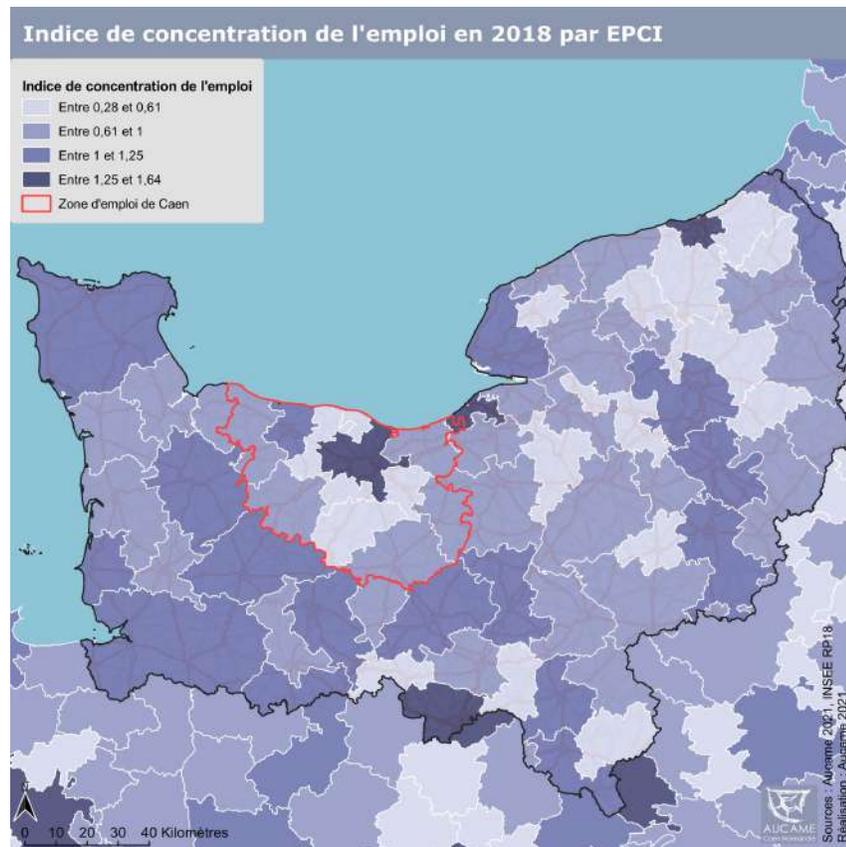
*emplois définis comme stratégiques dans un territoire

Ce qu'il faut retenir

- 143 200 déplacements quotidiens à destination de Caen la mer liés aux mobilités professionnelles en 2018 (Source : Insee RP 2018)
- 73 % à destination du centre urbain métropolitain
- 38 % en provenance de l'extérieur

Des indices les plus élevés sur le cœur métropolitain de la CU Caen la mer, traduisant un mouvement de concentration, et d'excentration de la dynamique de l'emploi. Mouvement en dépit duquel, **le « cœur » de la CU demeure, très nettement le plus important pourvoyeur d'emploi.**

Cette concentration de l'emploi est source de flux professionnels conséquents



Caen la mer, un pôle d'emploi dominé par les activités tertiaires

Ce qu'il faut retenir

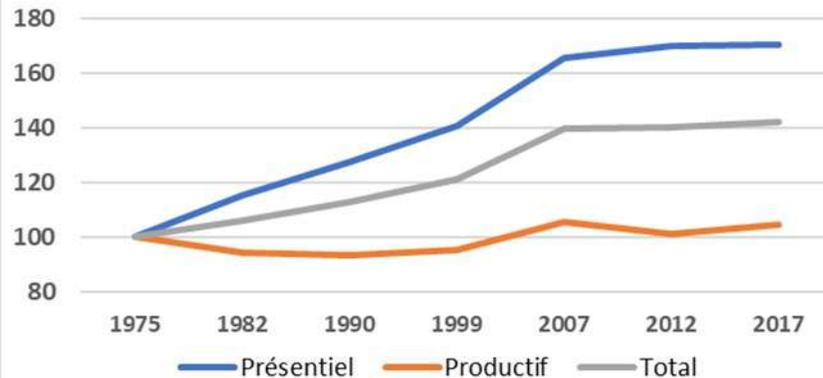
Forte prédominance de l'emploi tertiaire privé et public (83 %),

- Une sur-représentation de l'emploi public, de par le statut de métropole de Caen la mer et des fonctions administratives qui en découlent.
- L'emploi tertiaire privé est également sur-représenté, du fait d'un rayonnement conséquent

Deux secteurs sous-représentés :

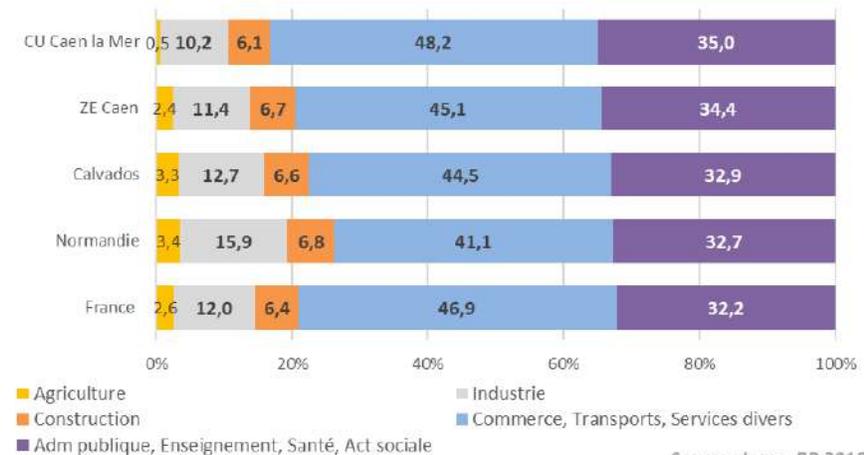
- Les activités agricoles apparaissent logiquement sous-représentées, eu égard au profil urbain du territoire.
- L'emploi industriel

Emploi de Caen la mer par sphère économique (base 100 en 1975)



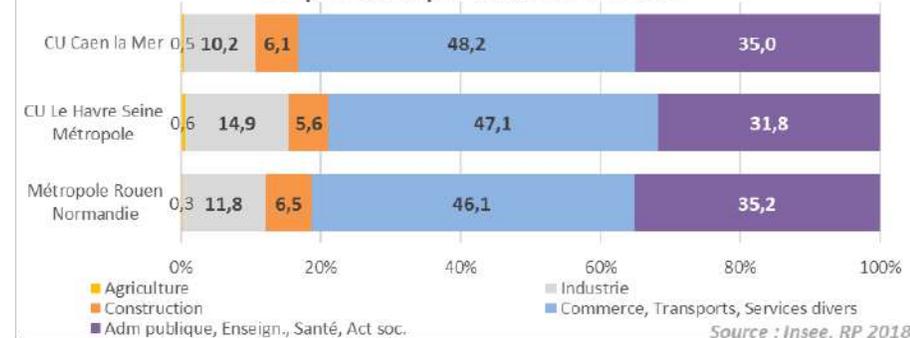
Source : Insee, RP, 2017

Emploi au LT par activités en 2018



Source : Insee, RP 2018

Emploi au LT par activités en 2018



Source : Insee, RP 2018

Ce qu'il faut retenir

Un tissu très diversifié, facteur de résilience, mais également d'un déficit de visibilité,

Faible spécialisation de l'économie de Caen la mer mais deux secteurs se distinguent :

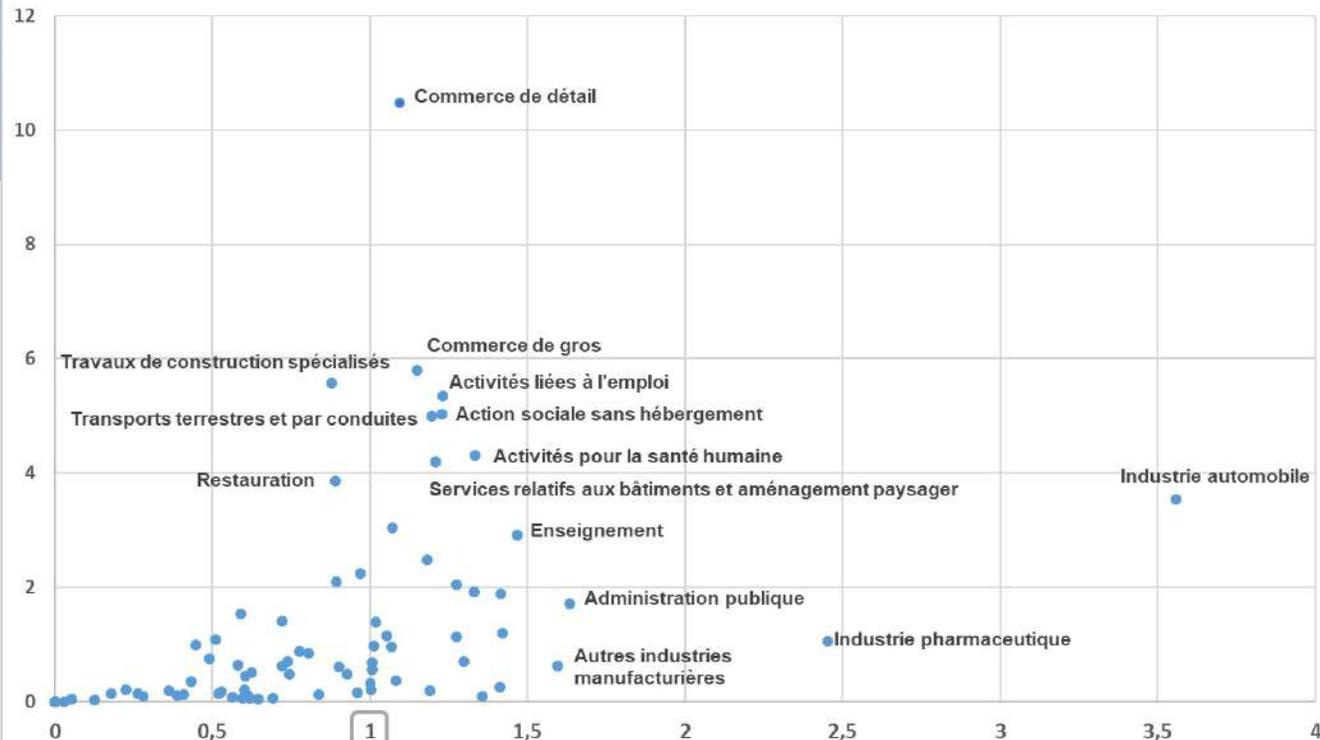
- **Fabrication de matériel** de transport surreprésentée au regard de la moyenne nationale (+ 0,9 point),
- **Administration publique** et de l'enseignement également surreprésentées et s'avèrent stables de 2008 à 2020.

Une analyse plus détaillée en 88 postes permet d'affiner les caractéristiques de l'économie caennaise **en plus des deux grands secteurs : industrie automobile et industrie pharmaceutique** (part en progression) **associée à la fabrication de matériel médico-chirurgical et dentaire.**

Caen la mer, un pôle d'emploi salarié majeur, faiblement spécialisé

Part de l'emploi de Caen la mer %

Poids et spécificités sectorielles de l'emploi de Caen la mer en 2020



Sousreprésentation

Poids équivalent à la moyenne nationale

Surreprésentation

Indice de spécificité

Source : ACOSS, URSSAF, 2021



Ce qu'il faut retenir

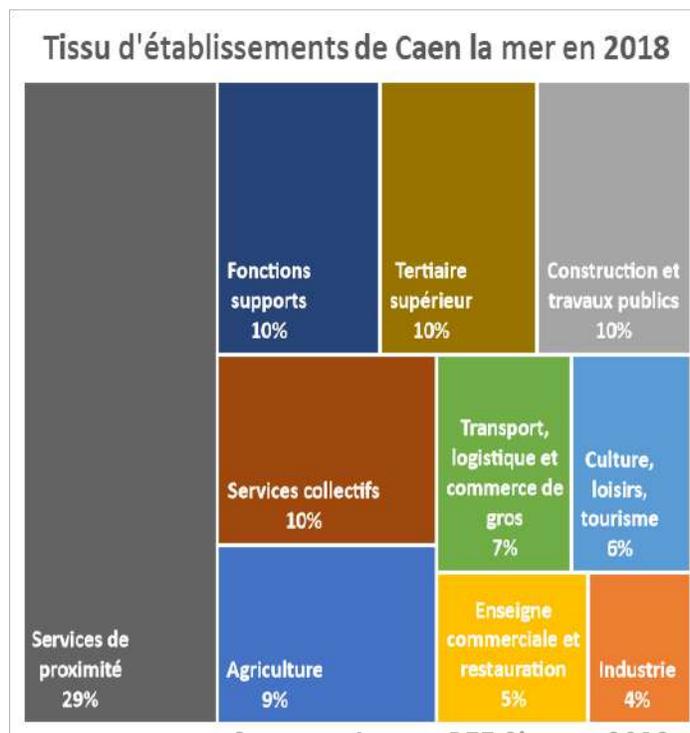
Caen la mer, au cœur de la 2ème zone d'emploi (ZE) de Normandie : 40 443 établissements en 2019, dont 23 134 établissements sur la CU Caen la mer.

Forte dynamique du tissu productif de 2014 à 2020 (+ 15 %), supérieure au regard de la ZE (+ 2,3 %), du département (- 1,6 %) et de la région (- 8 %).

Un tissu économique dominé par les petits établissements (93 % < 10 salariés).

- Forte progression des établissements de 0 salariés (+ 32 % de 2014 à 2019, et + 98 % de 2008 à 20019). Baisse généralisée des établissements de taille supérieure et tout particulièrement des établissements de 1 à 9 salariés (- 8 % de 2014 à 2019).
- 240 établissements ≥ 100 salariés en 2019, soit 0,6 % des établissements et 44 % des emplois.

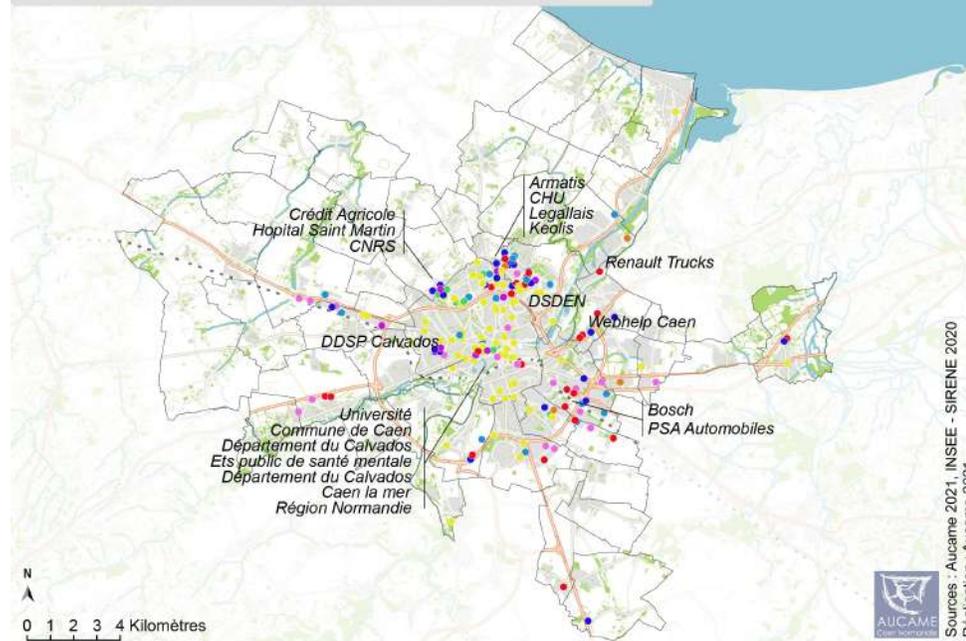
Un tissu de grands établissements structurants fortement concentré



Caen la mer - Établissements de 100 salariés et plus

Établissements de 100 salariés et plus

- Industrie
- Construction
- Commerce de détail, hébergement et restauration
- Transports et entreposage
- Services
- Activités financières et assurance
- Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien
- Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale



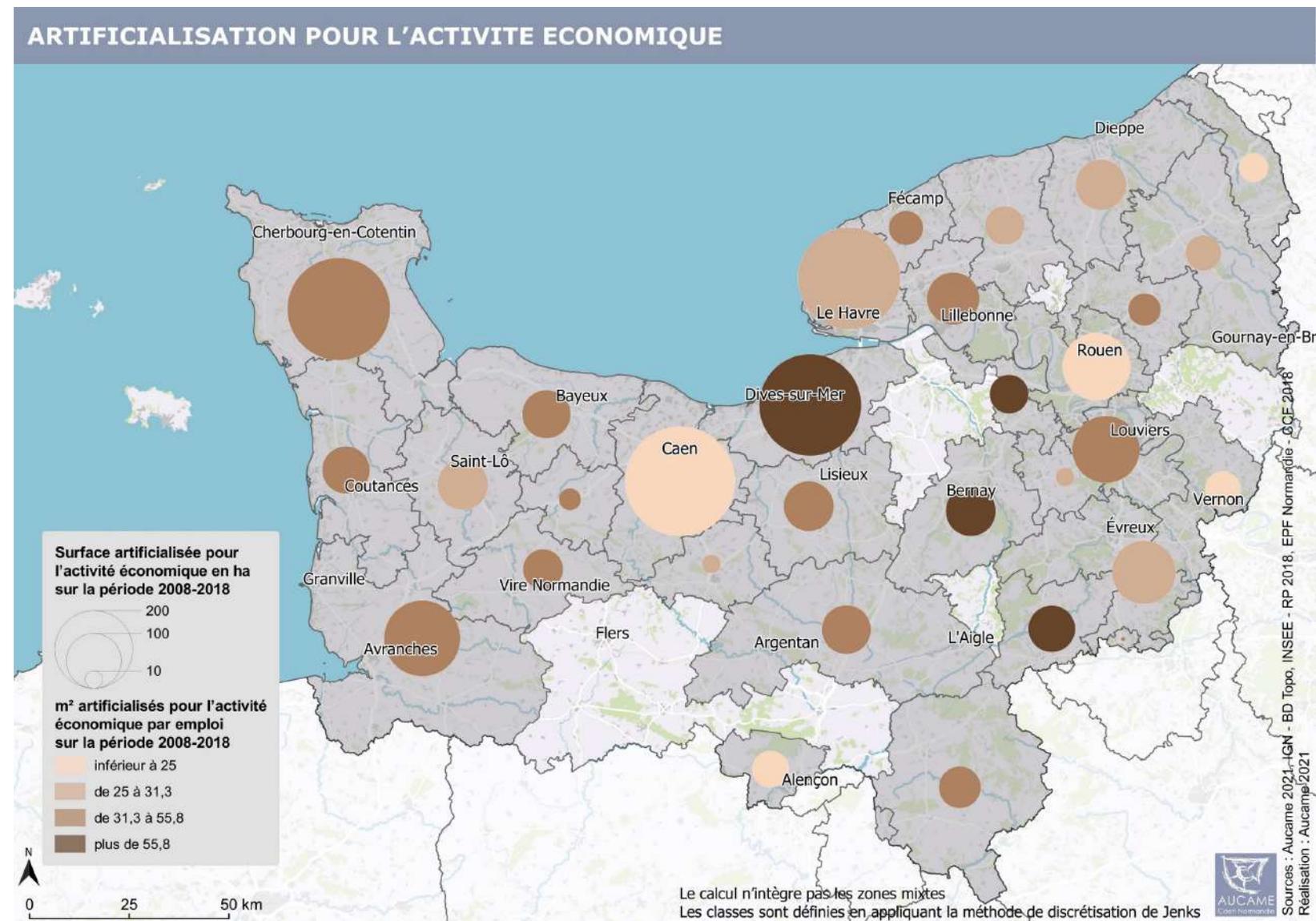
Ce qu'il faut retenir

Caen la mer se caractérise par une forte consommation d'espace en volume, une faible artificialisation par habitant et une forte efficacité de la consommation d'espace sur le plan démographique et économique.

- Entre 2008 et 2018, un flux d'artificialisation de 30 ha/an en moyenne pour les activités économiques.
- Une tendance à la baisse (20 ha/an entre 2013 et 2018) et une forte « efficacité » par rapport au nombre d'emplois et d'habitants.

Un impératif de sobriété foncière qui va devenir de plus en plus important, mais à remettre en perspective avec le rôle de locomotive économique et démographique de CLM dans l'ouest de la Normandie dans un contexte de concurrence entre les territoires.

Une consommation d'espace forte, mais « efficace »



Ce qu'il faut retenir

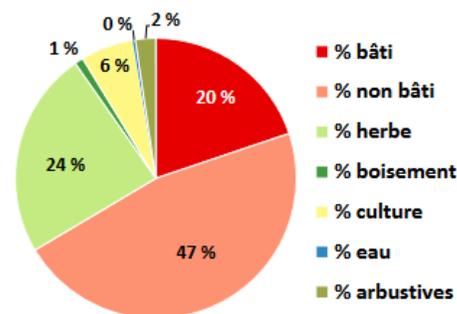
Les premières Zones d'activités se sont développées le long de la voie ferrée et du Canal de Caen à la Mer, pour ensuite essaimer le long du périphérique, principalement au nord et à l'est.

Les réalisations les plus récentes, de moindres superficies, tendent à s'excentrer en périphérie de l'agglomération, dans une recherche de foncier économiquement attractif et disposant d'une bonne desserte.

Les ZAE présentes sur le territoire de Caen la mer couvrent 2 500 hectares, soit 7 % de l'emprise totale du territoire.

Néanmoins, en dehors des zones en cours de commercialisation (80 ZAE), seulement 22 % du foncier est bâti. Cette faible densité s'explique notamment par de potentielles réserves foncières, ainsi que par les surfaces occupées par le stationnement, les infrastructures routières, les bassins de rétention, etc.

Le caractère structurant des zones d'activités économiques

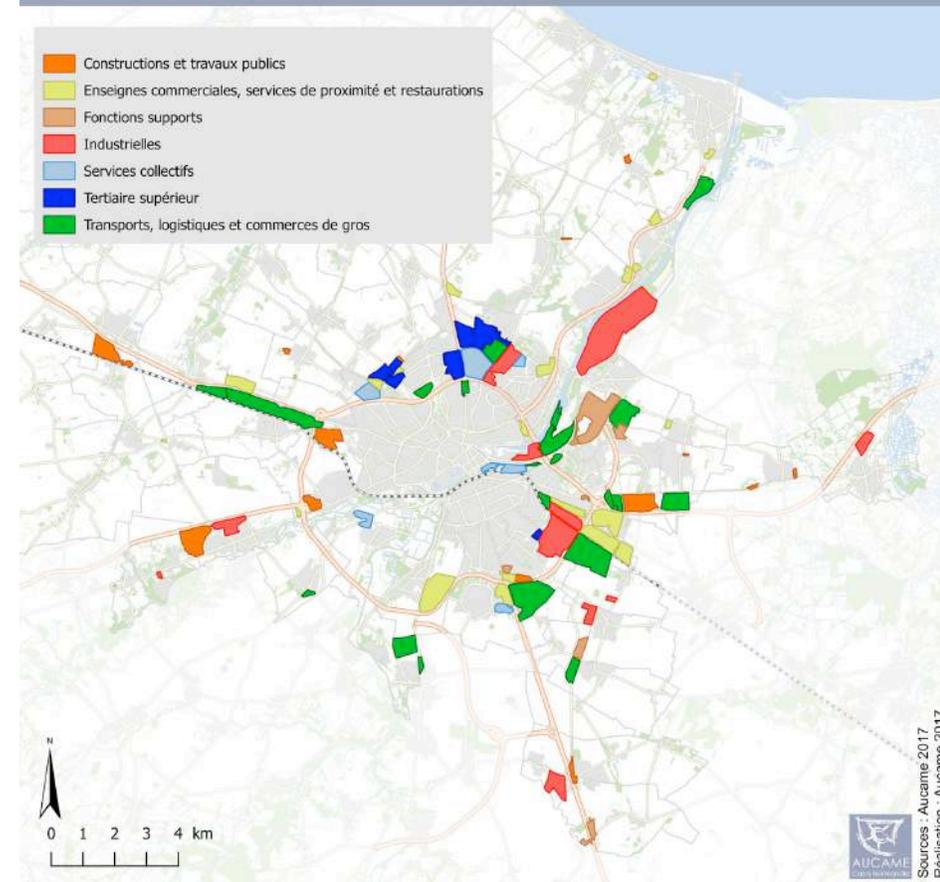
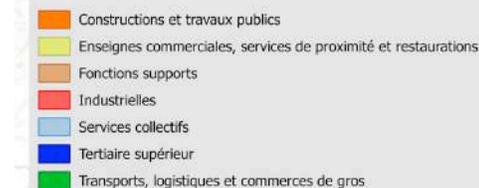


92 Zones d'activités économiques

- 66 000 emplois (46 % de l'emploi salarié)
- Surface totale de 2 500 ha répartis
- 7 % de la superficie totale de Caen la mer
- 84 % des ZAE et 89 % des surfaces des ZAE du SCOT
- Une faible densité de construction : 20 % du foncier bâti en ZAE



Vocation principale des ZAE de Caen la mer



Sources : AUCAME, Observatoire des ZAE 2018 et MOS 2016.

Ce qu'il faut retenir

Une consommation annuelle moyenne de 14 ha

13 ZAE en cours de commercialisation
140 ha disponibles dont 62 ha non cédés et non réservés ;

De 2017 à 2020 :

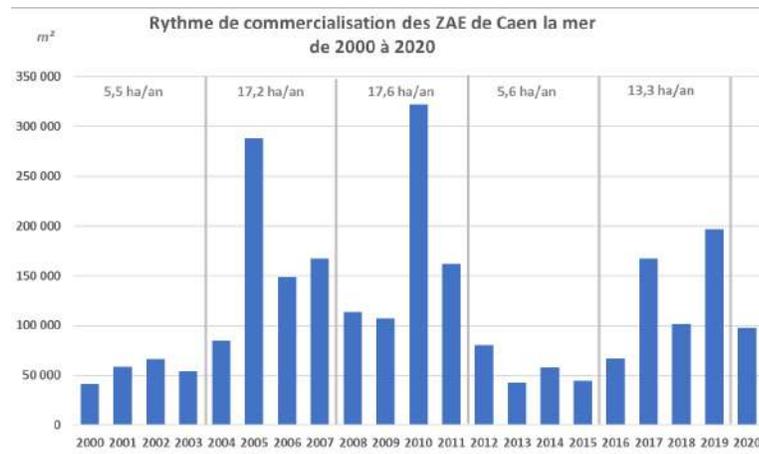
- 384 projets d'implantations exprimés pour un besoin de surfaces exprimé de 212,3 ha
- 96 projets concrétisés pour 56 ha placés
- 87 % des demandes exprimées sont endogènes, soit 48 ha (77 % des surfaces placées)

De 2000 à 2020 : 247 ha placés, soit 12 ha/an

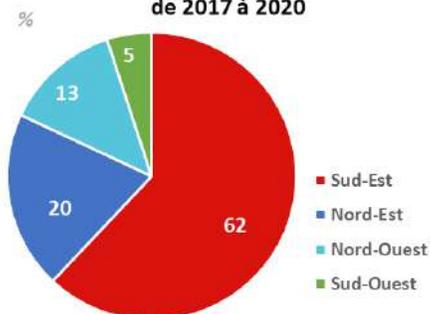
De 2017 à 2020 : 56 ha placés, soit 14 ha/an

Un stock de 62 ha, soit 4 à 5 années de commercialisation.

4 à 5 années de commercialisation en zones d'activités économiques



Surfaces placées par secteur géographique de 2017 à 2020



Source : Caen Normandie Développement

Les besoins exprimés de 2017 à 2020

Secteur d'activité du projet	Nombre de projets	Surfaces demandées (m²)	Projets %	Surfaces Demandées %
Bâtiment et Travaux publics /Matériaux de construction	112	297 822	29,2	14,0
Services aux entreprises	63	212 657	16,4	10,0
Services à la personne	37	115 800	9,6	5,5
Industrie, activités de production	23	188 800	6,0	8,9
Logistique et transport	30	571 400	7,8	26,9
Promotion immobilière/Investissement	37	198 053	9,6	9,3
Commerce de gros	28	170 309	7,3	8,0
Commerce de détail	33	184 274	8,6	8,7
TIC	4	7 095	1,0	0,3
Agroalimentaire/Agriculture	8	131 597	2,1	6,2
Santé/Pharma/Chimie	7	34 415	1,8	1,6
Association - organisation	1	1 000	0,3	0,0
Enseignement supérieur - Formation privée	1	10 000	0,3	0,5
Total	384	2 123 222	100	100

Source : Caen Normandie Développement, La demande foncière à Caen la mer de 2017 à 2020

Ce qu'il faut retenir

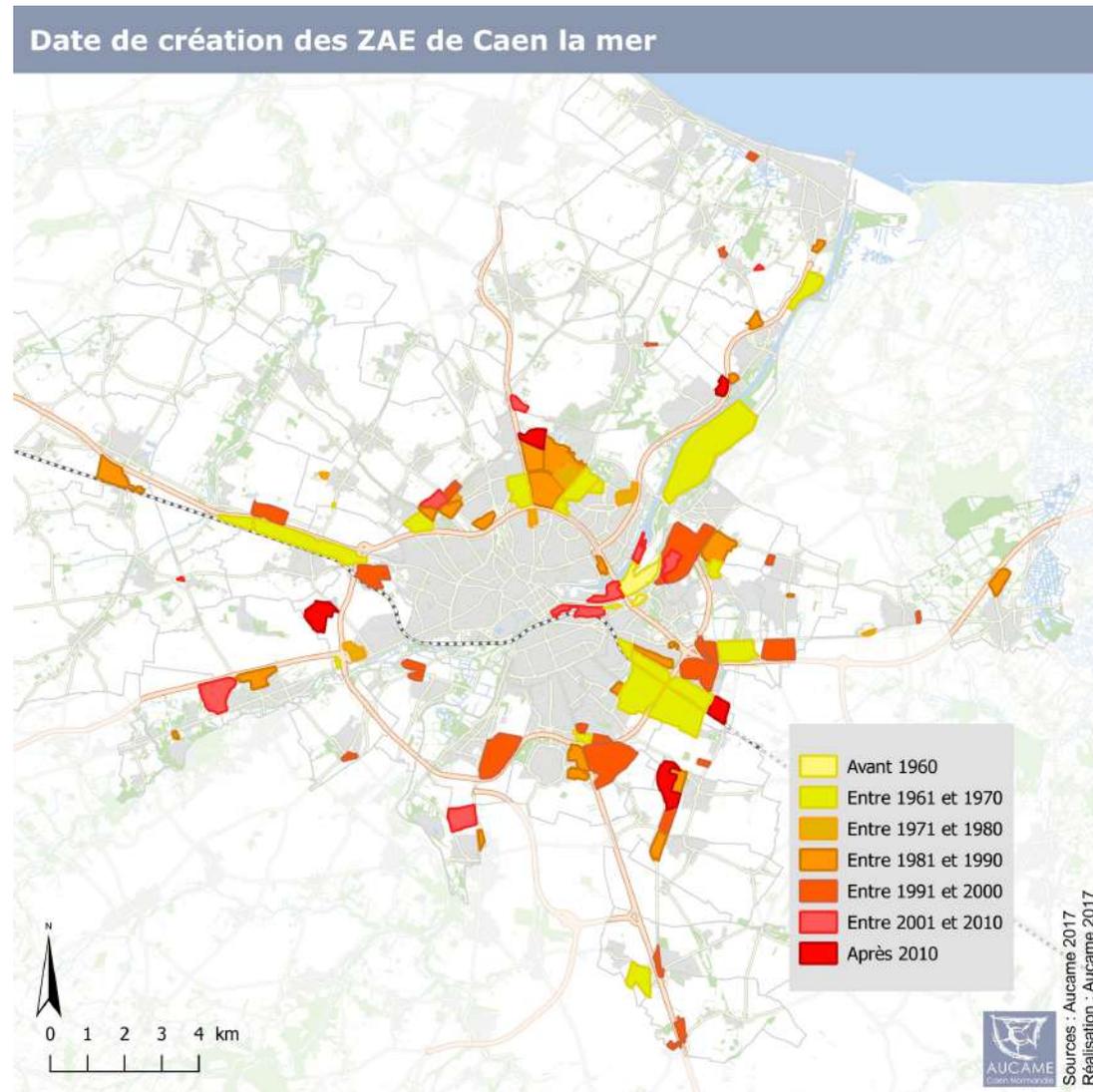
La vocation 1^{ère} d'une ZAE étant d'être visible et bien localisée en termes de desserte, **les zones d'activité ont un impact paysager important.**

La qualité d'aménagement des zones est très variable selon les générations de ZAE et leur vocation.

À partir des années 2000, un travail important sur l'insertion paysagère des nouvelles ZAE.

L'entretien de ces espaces est primordiale pour la qualité paysagère tout autant que pour la préservation de l'attractivité de ces zones.

Un impact paysager majeur sur le territoire



Ce qu'il faut retenir

234 établissements et 7 950 emplois en 2016

Caen représente 7 % du territoire et concentre 37 % des mouvements de marchandises pour approvisionner 46 % des établissements du territoire.

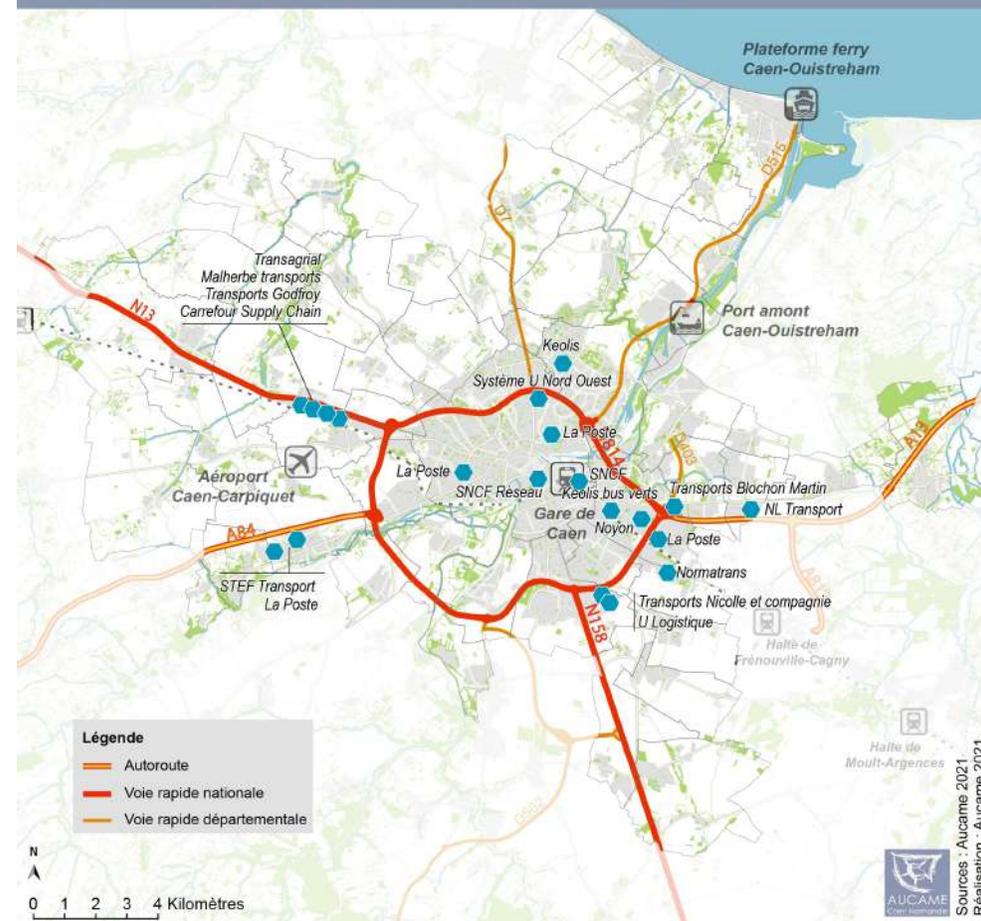
Des besoins spécifiques :

- de surfaces conséquentes pour la logistique massifiée.
- des perspectives d'implantations dans le tissu urbain (logistique du dernier kilomètre).
- Une vacance très faible sur les bâtiments d'activités logistiques : 2,3 % en 2020 (Source OBAN, 2021).
- manque de disponibilité foncière, immobilière pour de la logistique urbaine.

La logistique : des besoins particuliers



Etablissements logistiques de 100 salariés et plus de Caen la mer



Ce qu'il faut retenir

Une activité commerciale concentrée sur les grands pôles périphériques, et notamment au Sud-Est

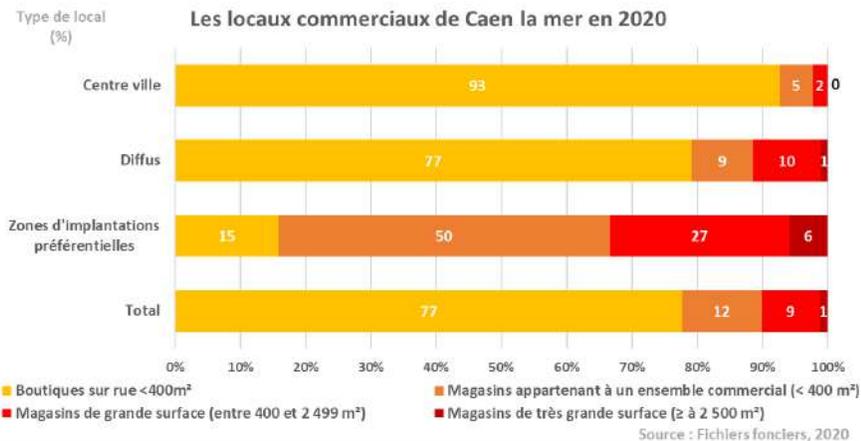
Etablissements en 2020

- Grandes surfaces (>400m²) : 77
- Commerces hors grandes surfaces : 1172

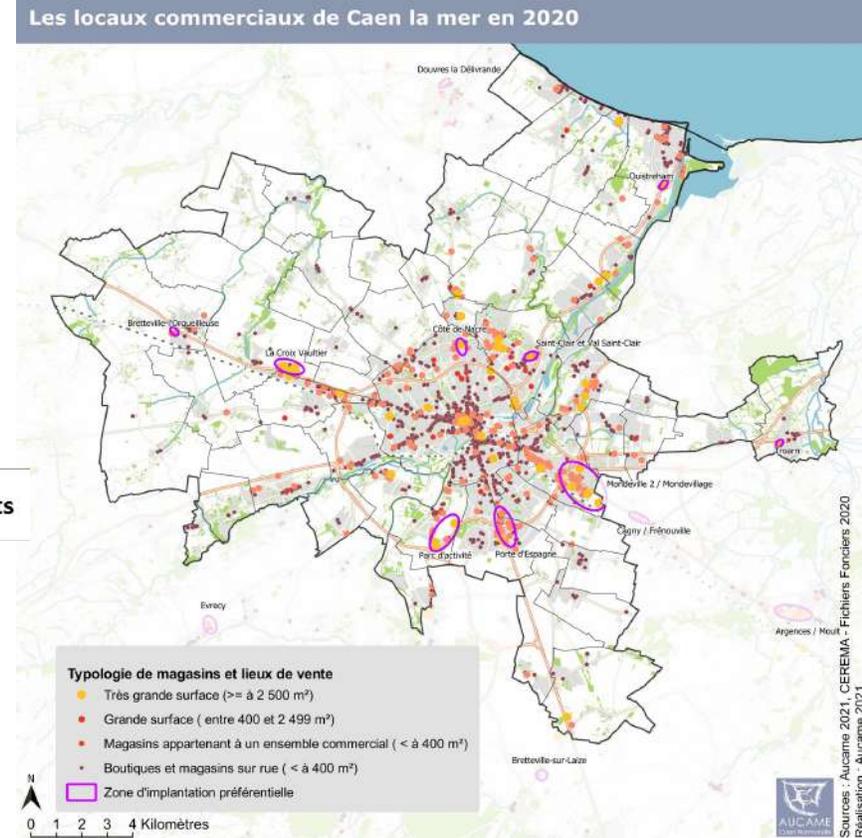
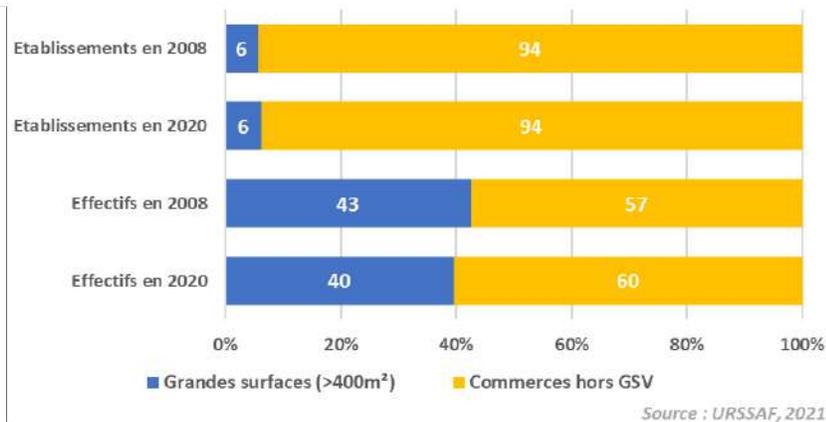
Une grande diversité et profusion de petits commerces sur le centre-ville de Caen, les polarités secondaires et le long des axes d'entrée de ville.

- 3 925 boutiques < 400m²
- 631 magasins < 400m² appartenant à un centre commercial
- 441 magasins > 400 m²

Des grandes surfaces aux petits commerces, un équilibre à trouver



Une dynamique de l'emploi davantage portée par les "petits" établissements



Une **vacance commerciale de 8,4%** dans la ville de Caen en 2019 (Source : Observatoire commerce ville de Caen)

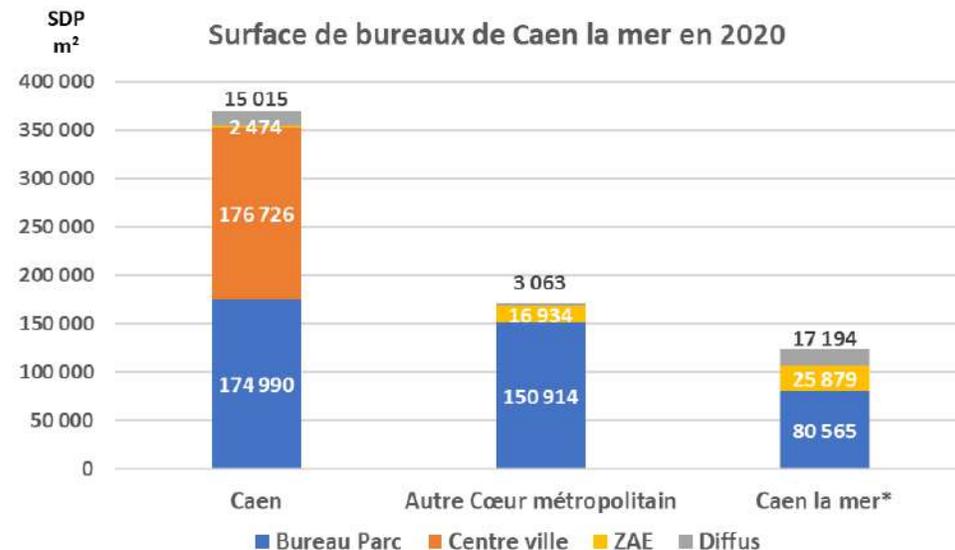
Ce qu'il faut retenir

Un parc de bureaux conséquent : 664 000 m² d'immobilier tertiaire de bureau concentré à 80 % dans le centre urbain métropolitain et notamment dans la ville de Caen et dans les parcs d'activités tertiaires de bureau.

Un marché équilibré : 32 000 m² immédiatement disponibles au 1er semestre 2021 (≈ 18 mois de commercialisation) et un taux de vacance modeste de 5 %.

Un risque d'obsolescence : 44 % des surfaces de bureaux ont plus de 30 ans et 23 % ont plus de 40 ans.

Un parc de bureaux qui concourt à la vitalité du cœur métropolitain et du centre-ville de Caen



* hors Cœur métropolitain

Source : OBAN, 2021

Une filière touristique très localisée

Ce qu'il faut retenir

Une offre touristique diversifiée : tourisme balnéaire, historique, de mémoire, d'affaires, nature, sportif, etc.

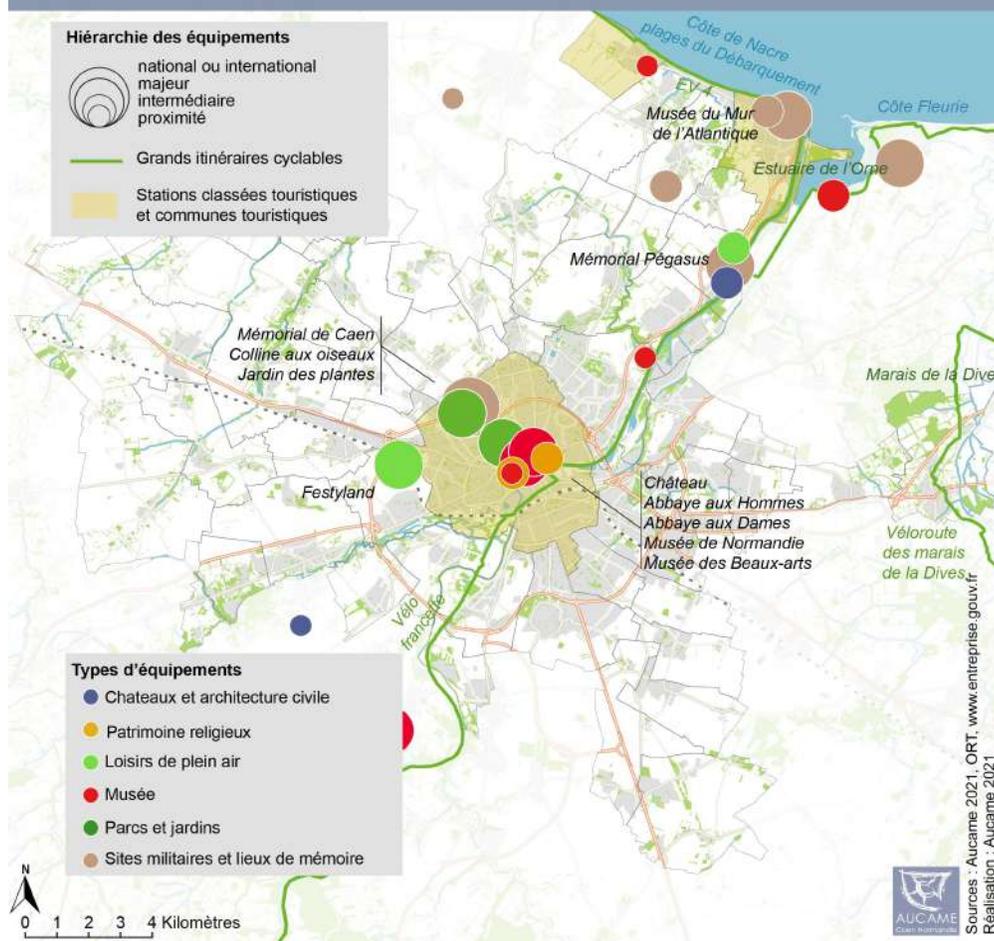
- 28 millions de visiteurs (hors département) accueillis en 2019, dont 20 M d'excursionnistes (qui ne passent aucune nuit dans la région visitée) et 8 M de touristes (qui passent au moins une nuit sur leur lieu de visite)
- 1,8 million de nuitées touristiques marchandes en 2019

6 128 résidences secondaires, soit 4 % du parc de logements en 2018, contre 18 % pour la Calvados et 10 % en Normandie

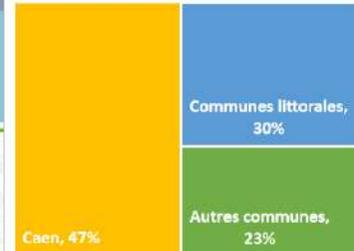
Une concurrence d'usages sur des espaces fragiles

Des secteurs sous tension quelques mois de l'année

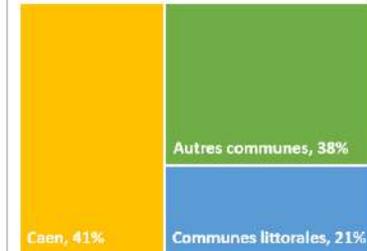
Les sites touristiques



Offre d'hébergement



Nuitées en 2019



Source : Caen la mer, Orgne flux vision, 2021

- **3 sites de plus de 100 000** visiteurs en 2020 (Colline aux Oiseaux, Mémorial de Caen et Jardin des plantes).
- **399** établissements d'hébergement touristique en 2020
- Un tourisme d'affaire sur Saint-Contest, Mondeville et Hérouville-Saint-Clair

Synthèse des enjeux : Maintenir un développement économique générateur d'emploi dans un contexte de transitions et de sobriété foncière



Attractivité et capacités d'accueil d'entreprises

- Assurer une **production de capacités d'accueil**, notamment en ZAE, cohérente avec les besoins d'implantations dans une logique d'écosystème.
- Favoriser la réhabilitation et la création de ZAE dans une logique de qualité paysagère et environnementale.
- Favoriser la maintien, voir le développement de locomotives commerciales dans le centre-ville de Caen.
- Favoriser la desserte multimodale des grands pôles d'activité.
- Anticiper l'accueil de tous les nouveaux actifs dans le territoire de Caen la mer par une production adaptée de logements, services tout en limitant les déplacements domicile-travail.



Adaptation à la nouvelle économie et aux nouveaux modes de consommation

- **Promouvoir la réversibilité** des bâtiments d'activité tertiaire.
- Accompagner et organiser les mutations **logistiques du dernier kilomètre**.
- Accompagner le développement des **nouveaux modes de travail** : télétravail et tiers lieux.



Organisation et équilibre territorial

- Permettre le développement économique au-delà des seules communes du centre urbain métropolitain en fléchant l'implantation des **activités compatibles avec l'habitat dans les tissus urbains**.
- Maintenir un maillage de polarités commerciales de proximité (*protection de linéaires commerciaux*) et réhabiliter/adapter les locaux commerciaux particulièrement dans les centralités.
- Encadrer le développement des grands établissements commerciaux dans les zones d'implantations préférentielles définies par le DAAC du SCoT.
- Développer une offre touristique en cohérence avec les multiples contraintes d'un territoire sous pression.



Adaptation aux impératifs environnementaux

- Optimiser le foncier existant en ZAE dans un contexte de sobriété foncière.
- Œuvrer à la réhabilitation/adaptation des locaux d'activités (*production*), commerciaux et de bureaux.
- Favoriser la réhabilitation et la création de ZAE dans une logique de qualité paysagère et environnementale.