



**Commanditaire :**  
Carrefour-CZF-Caisse  
de Dépôt

**Date :**  
1994

**Contacts :**  
Mr Azcárate, Mr Toboso

**Prestation :**  
Etude/Expertise

### Contexte :

Eurelia a conseillé les promoteurs Caisse de Dépôt, Carrefour et la société Consorcio de la Zona Franca dans son projet de Centre Commercial et de Loisir, très urbain, de Barcelone, Barcelona-Glories, dans un contexte de reconversion urbaine (ancienne usine Olivetti). Ouvert en 1995, le centre Barcelona Glories a su s'intégrer au tissu urbain et rayonner sur une chalandise large (11,5 millions de visiteurs en 2009) avec près de 200 boutiques.

### Objectifs :

- **Objectif 1** : évaluer le potentiel d'emprise du centre commercial ; calculer les marchés théoriques.
- **Objectif 2** : déterminer le positionnement cible et la valeur ajoutée du projet ; identifier les différents scénarios de programmation.
- **Objectif 3** : définir le mix optimal (moyennes surfaces, boutiques) ; calculer les niveaux de chiffres d'affaires attendus.

### Mission & méthodologie :

La méthodologie a privilégié 3 axes tout au long de l'étude : le découpage très fin des zones de chalandise, une programmation commerciale originale et un positionnement novateur.

- **analyse des données de cadrage** (démographie, économie) ; découpage de la chalandise en sous-zones homogènes de consommation.
- **recensement et analyse de la structure de l'offre** (centre-ville, périphérie) ; prise en compte de l'impact des futurs projets ; cartographie de synthèse.
- **expertise de l'accessibilité du site** (flux piétons et voiture existants; projets d'infrastructures).
- **formulation des enjeux de positionnement.**
- **élaboration de grilles détaillées de programmation** pour chaque scénario (découpage des surfaces, nom et positionnement des enseignes pressenties, préconisation du nombre de boutiques et de moyennes surfaces ...)