



**CCI CAEN
NORMANDIE**



Outil de pilotage et d'aide à l'implantation commerciale

Observatoire du commerce

Ville de Caen

Résultats 2020 3^{ème} millésime

1. CHANGEMENTS ENSEIGNE / DISPONIBILITE

- **Centre historique** : relevé trimestriel (juin 2020)
 - **Centre étendu** : relevé annuel (février 2020)
 - **Quartiers** : relevé annuel (février 2020)
- + *opportunité au fil de l'eau : veille presse, RV, etc.*

2. L'ENQUETE COMMERCANTS ANNUELLE (janv/fev 2020)

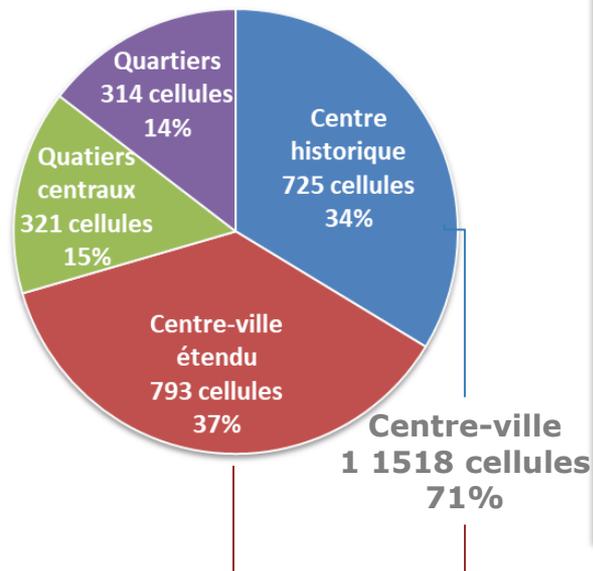
- **Centre historique / Ets cœur d'activité étendu (431 Ets) :**
 - Voie postale : 431 questionnaires + courriers envoyés
 - ✓ 16 questionnaires collectés
 - **Face à face** : 220 commerçants vus
 - ✓ **140 questionnaires collectés**
- **Centre historique Ets hors cœur d'activité étendu + St Jean RDO**
 - 668 questionnaires + courriers envoyés par voie postale
 - ✓ 33 questionnaires collectés

737 mises à jour au total

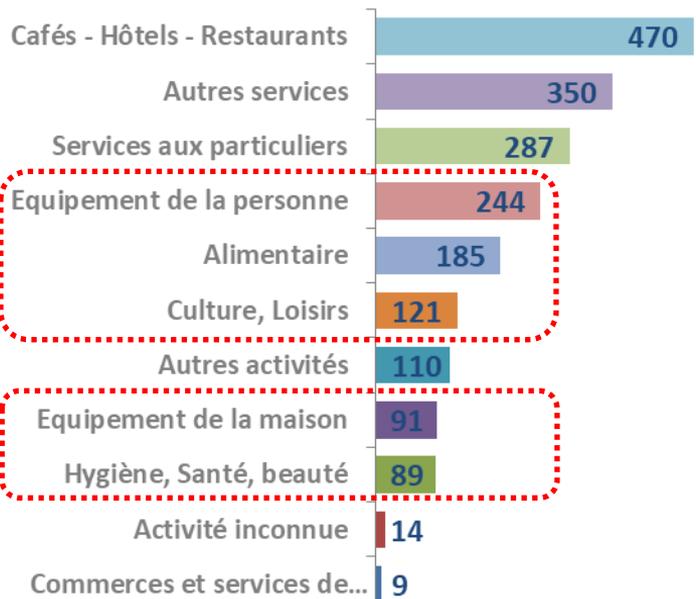


Tableau de bord (1/2)

2 153 cellules



 **Cœur d'activité = 33% des cellules**



Taux de vacance global = 8,5%

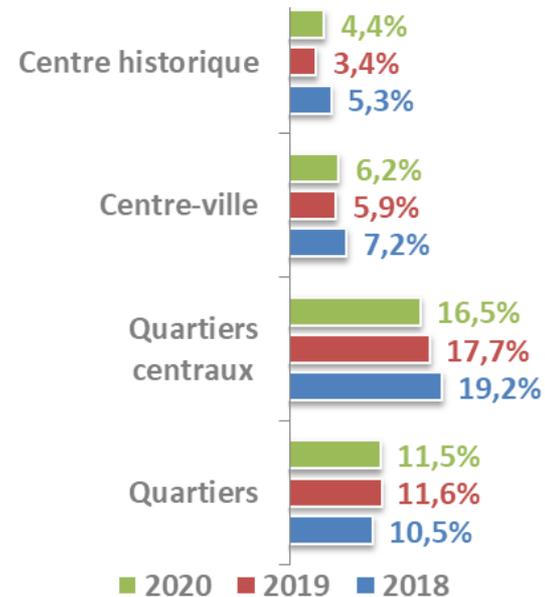




Tableau de bord (2/2) – Centre historique

Projet de cession Ets

48 projets (8 en cours et
40 d'ici à 3 ans)

État des locaux
9 locaux à rafraîchir
ou à rénover
(travaux)



**Surface de vente
médiane***
60 m²

**Loyer
médian***
(m²/an)
331 €



**Linéaire
de vitrine**
3 kms

*Sur le cœur d'activité étendu (alimentaire, équipement de la personne, équipement de la maison, culture & loisirs, hygiène – santé – beauté, services à la personne)



Analyse de la vacance



Les banques

une coïncidence
ou une
tendance de
fond ?



Les enseignes nationales

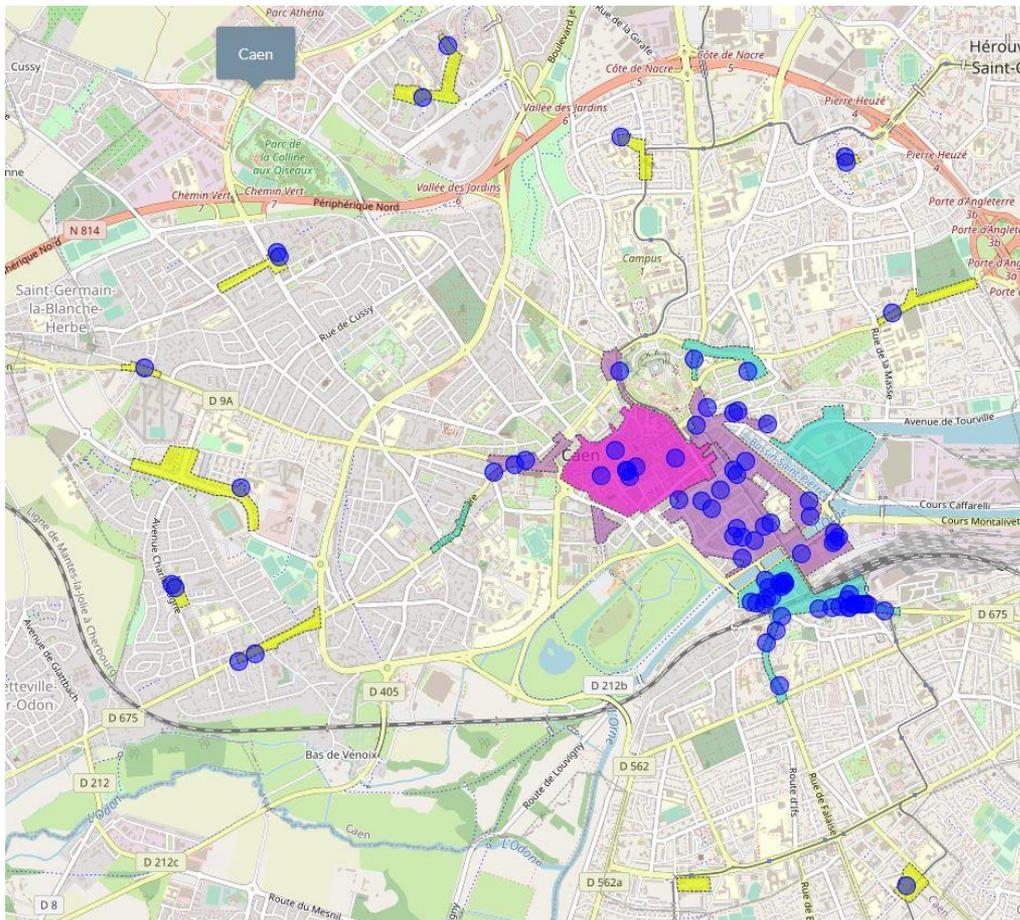
un risque de
fermetures et
de downsizing ?



Covid 19....



Centre historique points de vigilance



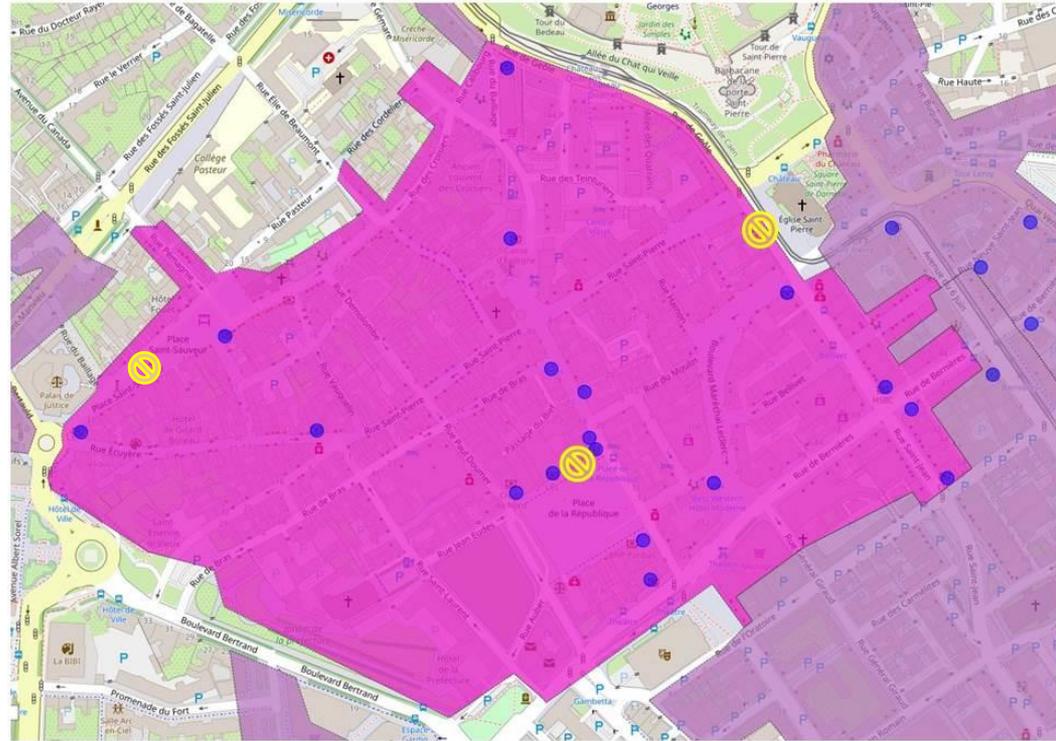
- **183 locaux vacants en juin 2020**
 - 50 dans le quartier de la gare (20,5%)
 - 35 quartier Saint-Jean Rives de l'Orne (8,41%)
 - 32 dans le centre historique (4,41%)
 - 16 quartier port – Vaugueux (7,4%)
 - **Mais...**
- **Près de la moitié de locaux vacants (86) depuis plus de 2 ans (points bleus)**
 - 29 dans le quartier de la gare (11,9%)
 - 18 quartier Saint-Jean Rives de l'Orne (4,3%)
 - 8 quartier port – Vaugueux (3,7%)



Focus – Les banques, un coïncidence ou une tendance de fond ?

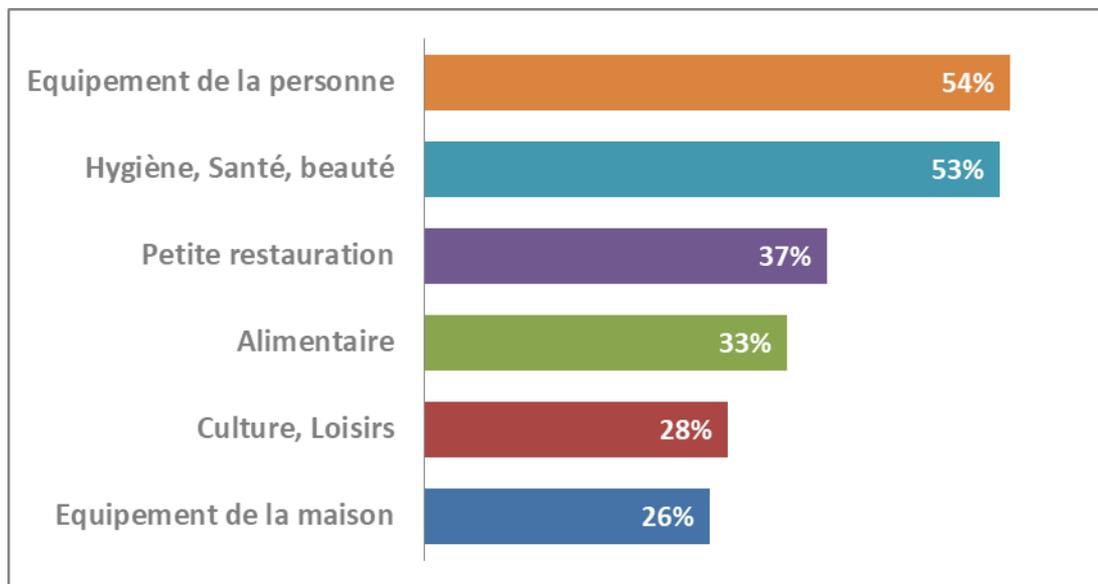


- 18 banques juin 2020 > 20 en 2019 > 21 en 2018



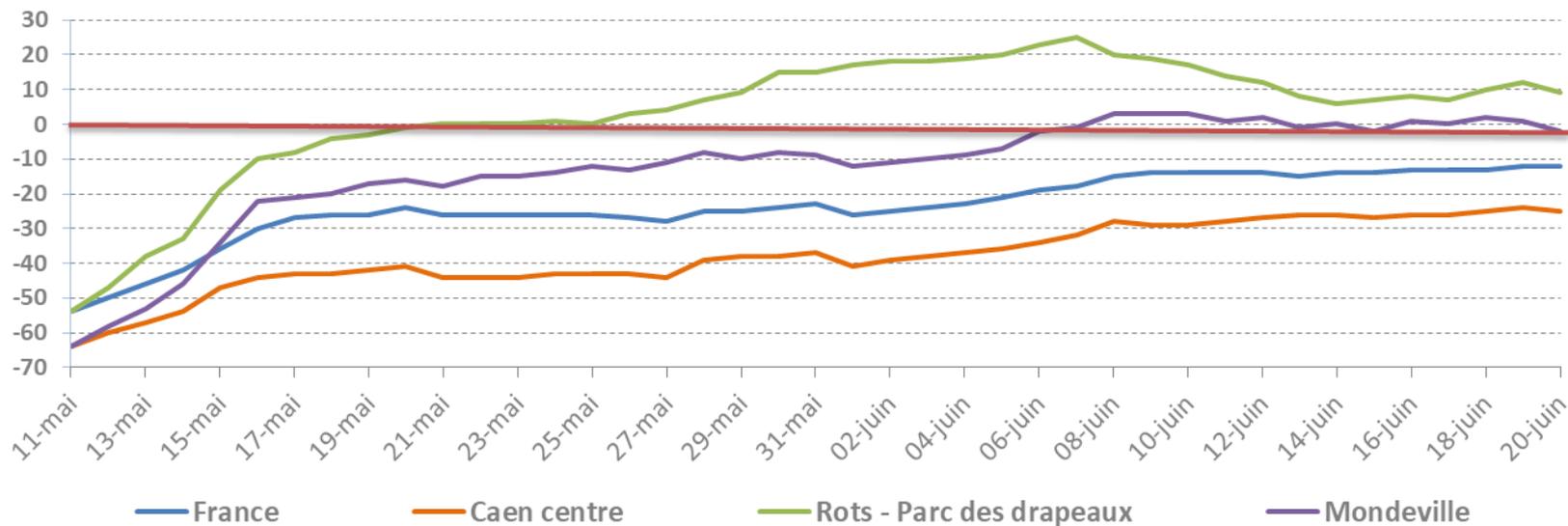


43 % d'enseignes nationales dans le cœur de cible du centre historique





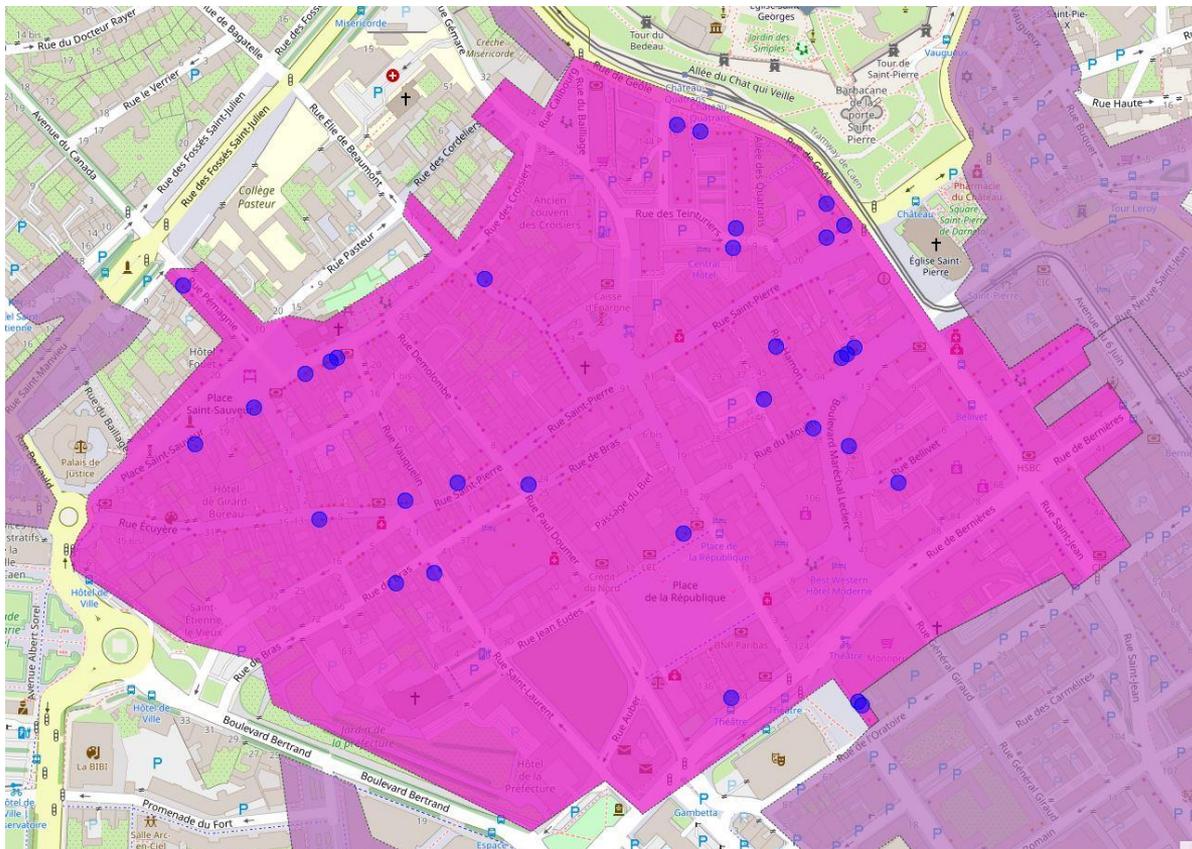
Focus – Impact du Covid 19, fréquentation des commerces



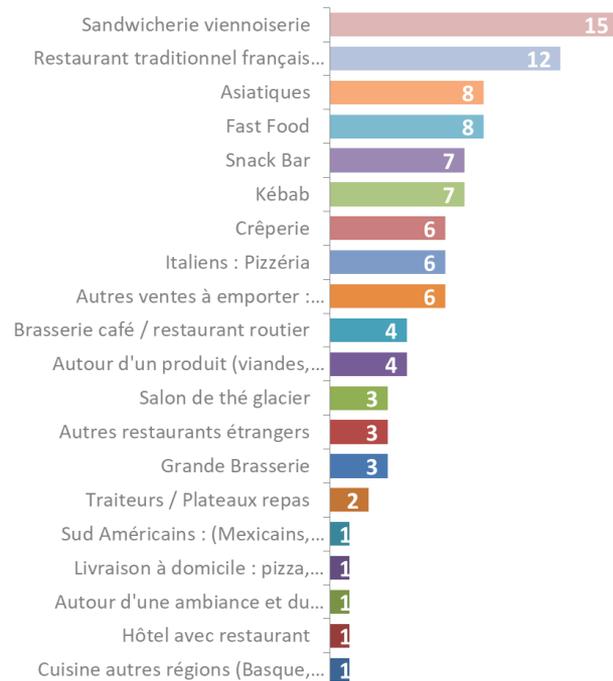
- Baisse de 24% de la fréquentation des commerces en France
- Baisse de 38% de la fréquentation du centre-ville de Caen
- Baisse de 13% de la fréquentation à Mondeville (M2 + Mondevillage)
- Hausse de 3% de la fréquentation à Rots (Parc des drapeaux)



Focus – Impact du Covid, la question de la restauration ?

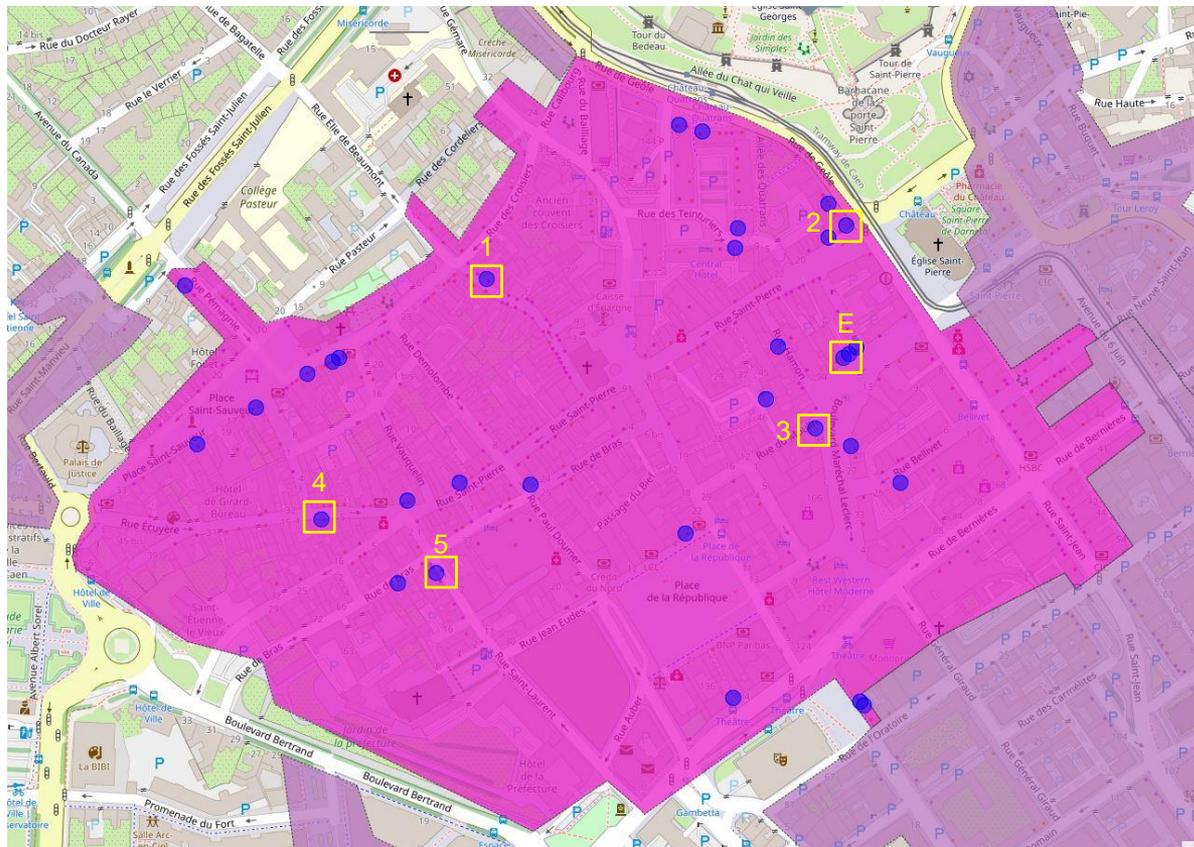


153 établissements dans le secteur des CHR, dont 30 de moins d'un an (cf. carte ci-contre)

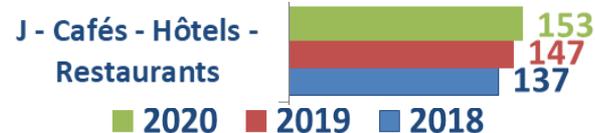


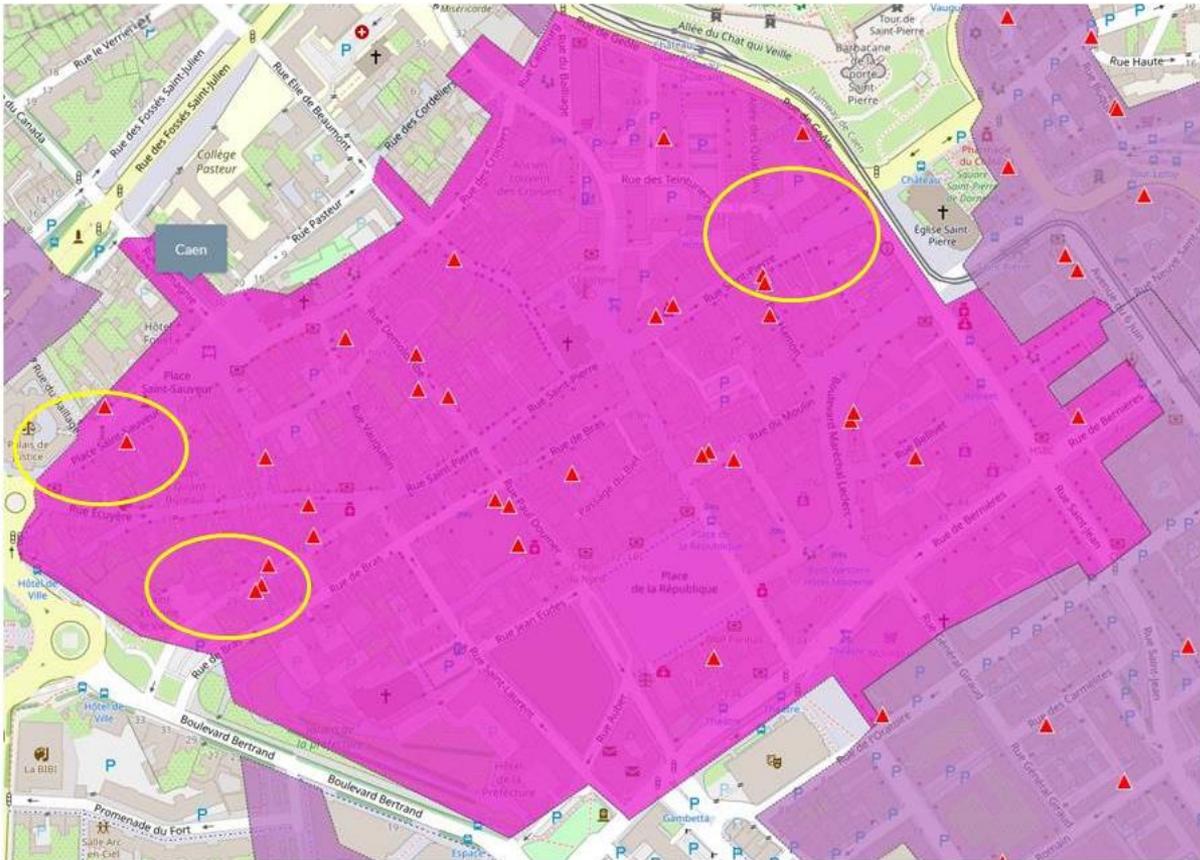


Focus – Impact du Covid, la question de la restauration ?



- **5 nouveaux Ets**
- 3 en remplacement de boutique d'habillement
- 4/5 : restauration rapide
- + Extension de Mc Donald's

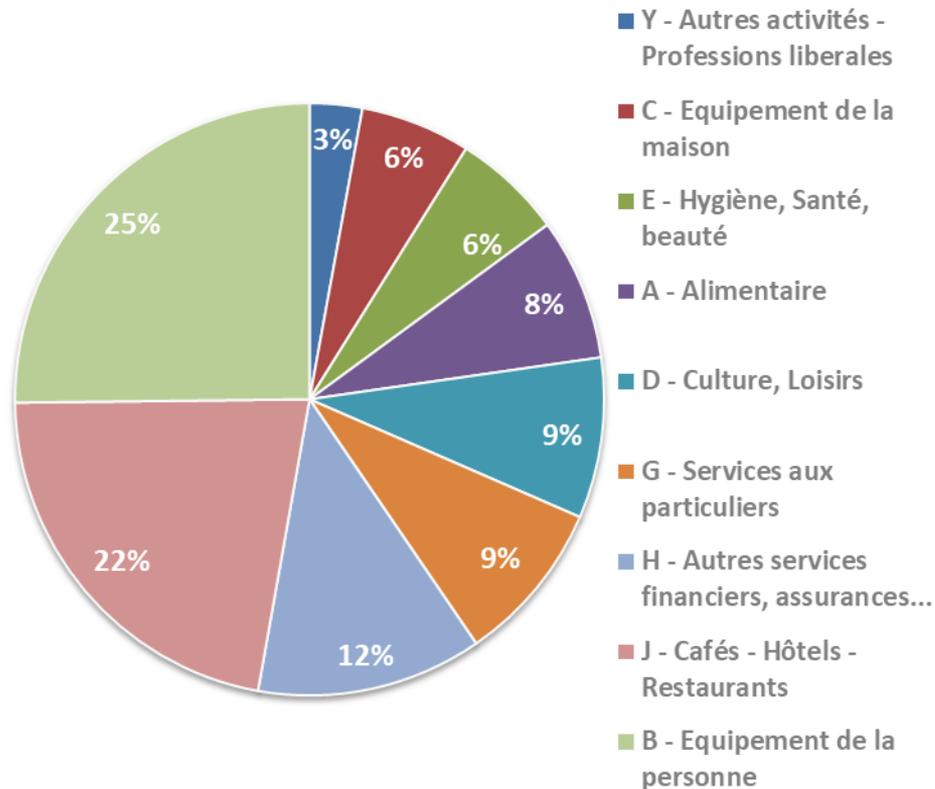




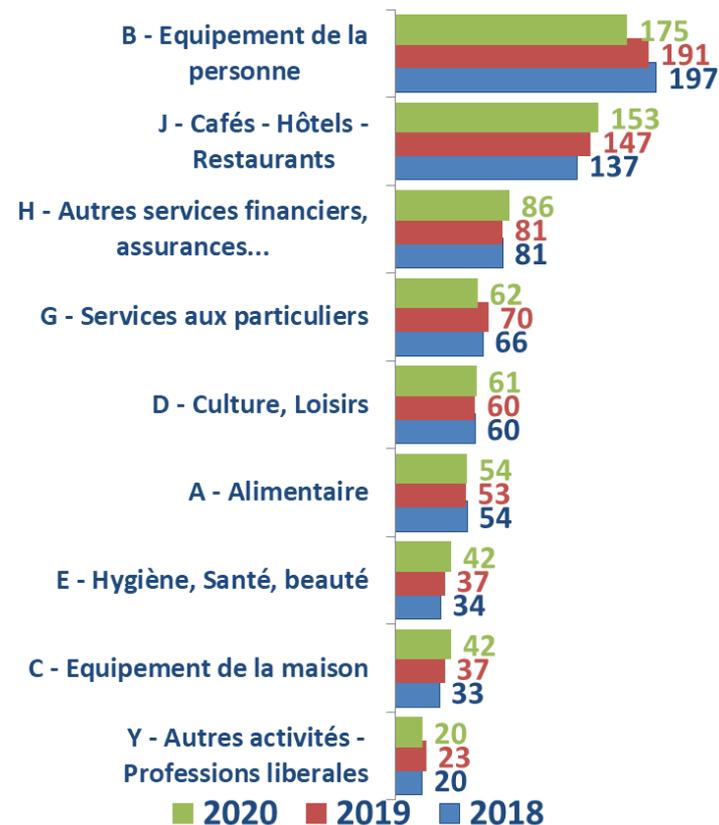
- **Une fragilisation des « franges » de l'hyper-centre**
- Tertiariation
- Vacance récurrente
- **Chute des activités spécifiques à un centre-ville**
- Équipement de la personne
- La question des locomotives
- **Incertitudes sur certaines stratégies des groupes ou sectorielles**
- Grandes enseignes entre difficultés (PAP) et « downsizing »
- Stratégie des réseaux bancaires ?

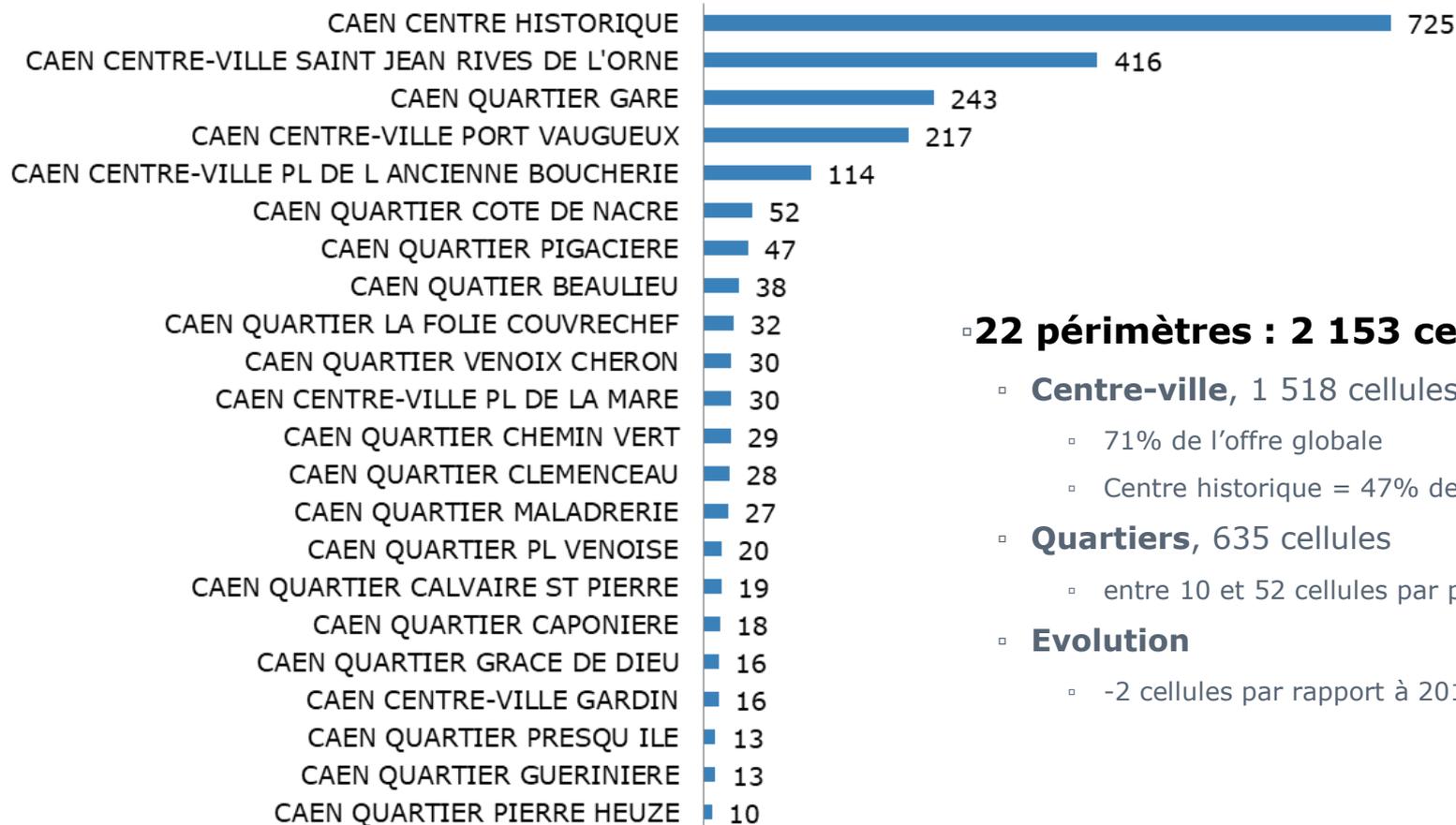


Composition de l'offre en 2020



Évolution de l'offre sur 3 ans



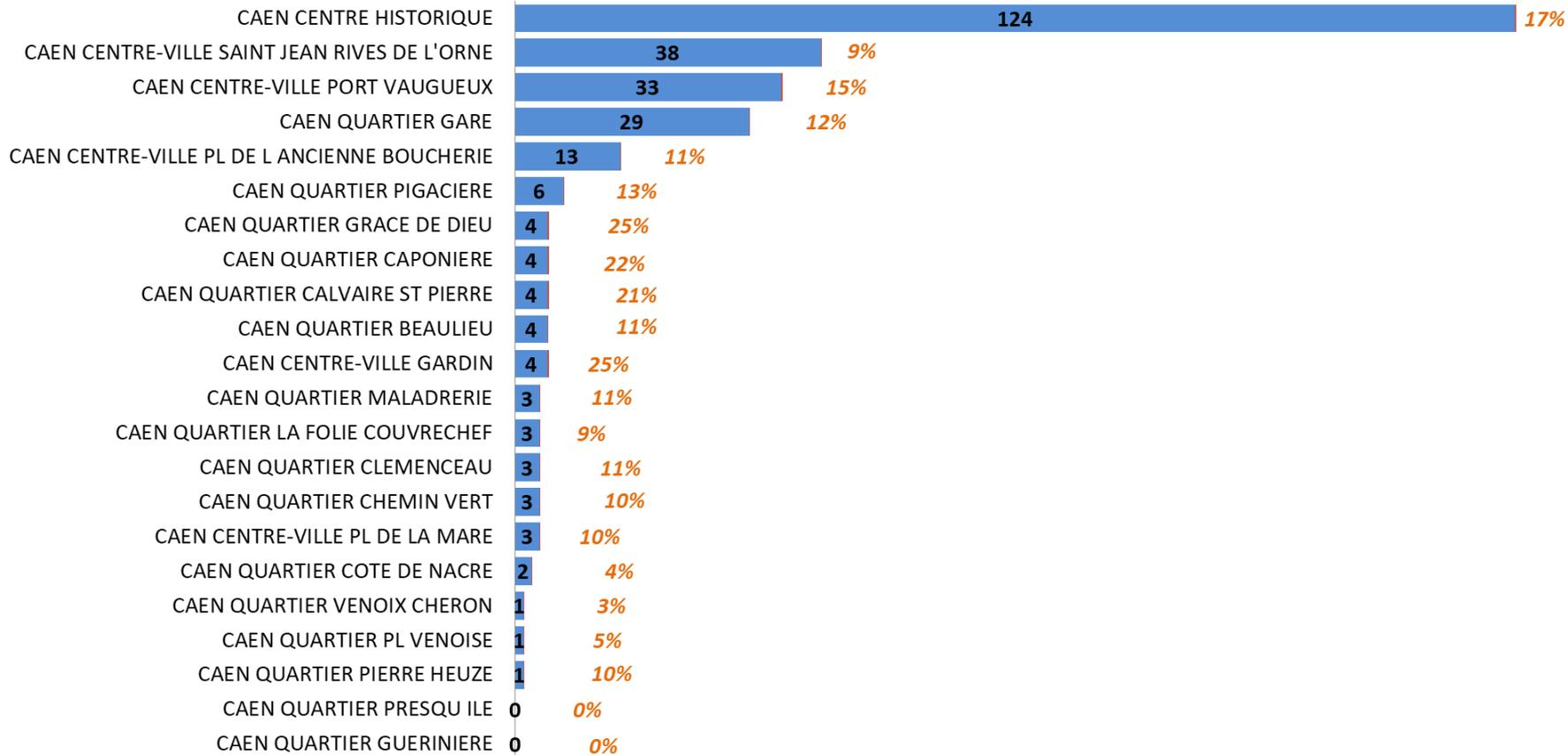


▫ **22 périmètres : 2 153 cellules**

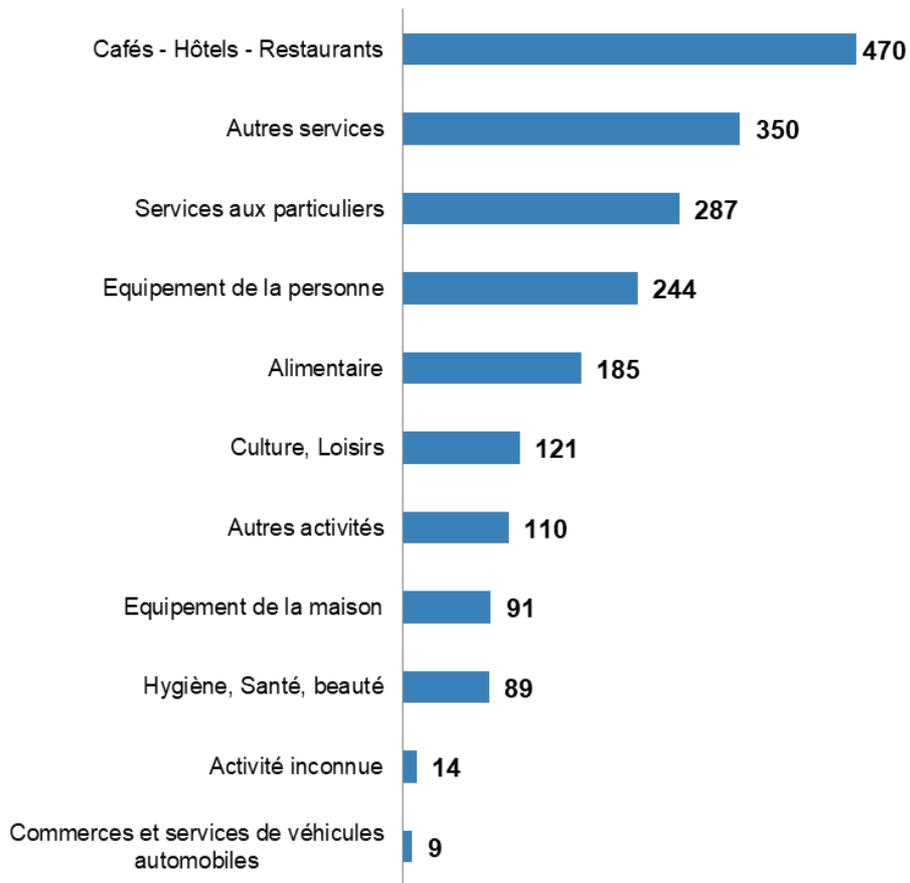
- **Centre-ville**, 1 518 cellules
 - 71% de l'offre globale
 - Centre historique = 47% des cellules
- **Quartiers**, 635 cellules
 - entre 10 et 52 cellules par périmètre
- **Evolution**
 - -2 cellules par rapport à 2018



Annexes – Nombre de mutations par pôle en 2020



Taux de mutation



Evolution 2019- 2020

Les 3 secteurs les plus en progression

- Equipement de la maison +6 Ets
- CHR +5 Ets
- Culture, loisirs +5 Ets

Les 3 secteurs les plus en recul

- Services aux particuliers -16 Ets
- Equipement de la personnes -16 Ets
- Hygiène, santé, beauté -4 Ets

Evolution 2018- 2020

Les 3 secteurs les plus en progression

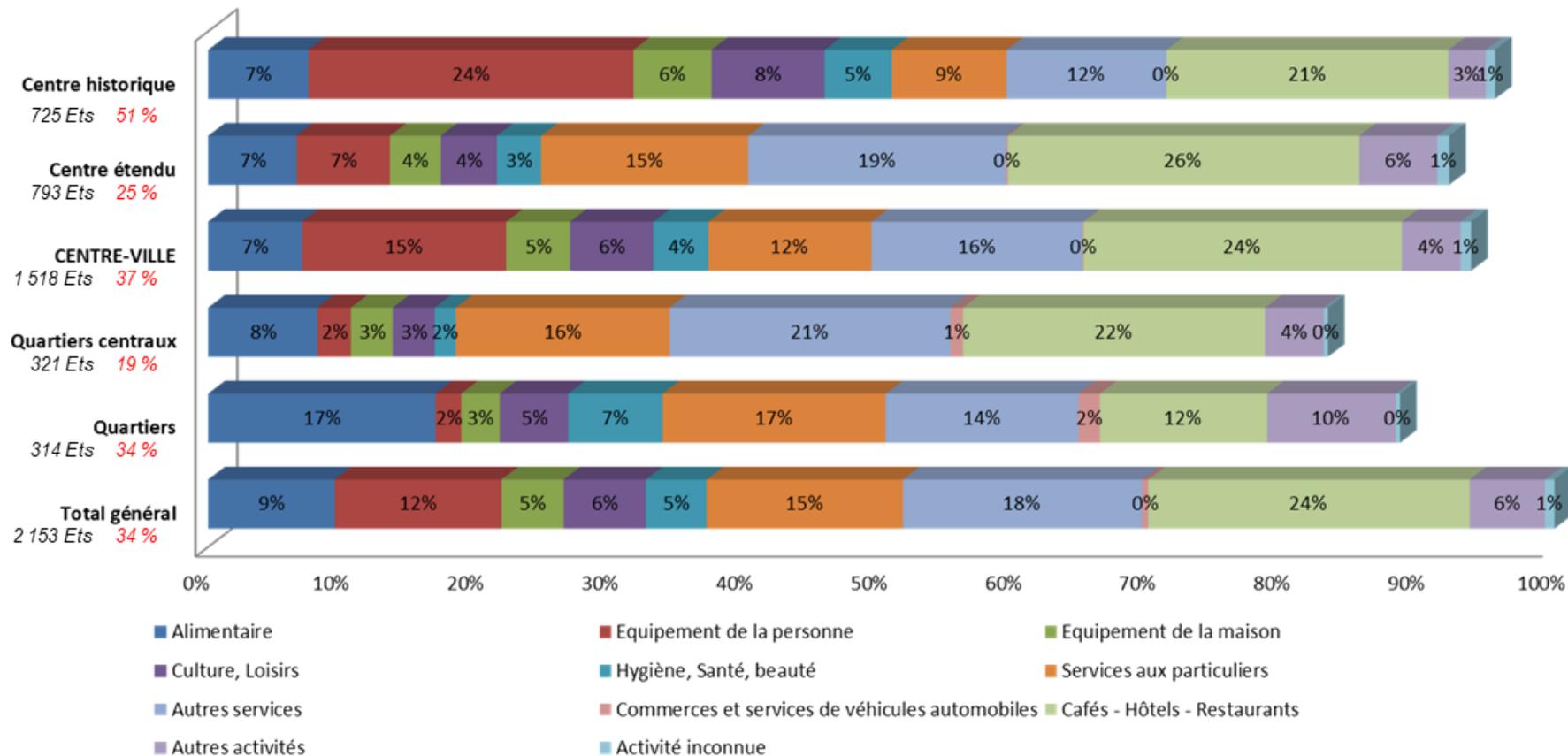
- Autres activités / Prof. Libérales +21 Ets
- CHR +13 Ets
- Equipement de la maison +13 Ets

Les 3 secteurs les plus en recul

- Equipement de la personnes -27 Ets
- Services aux particuliers -3 Ets
- Hygiène, santé, beauté -1 Ets

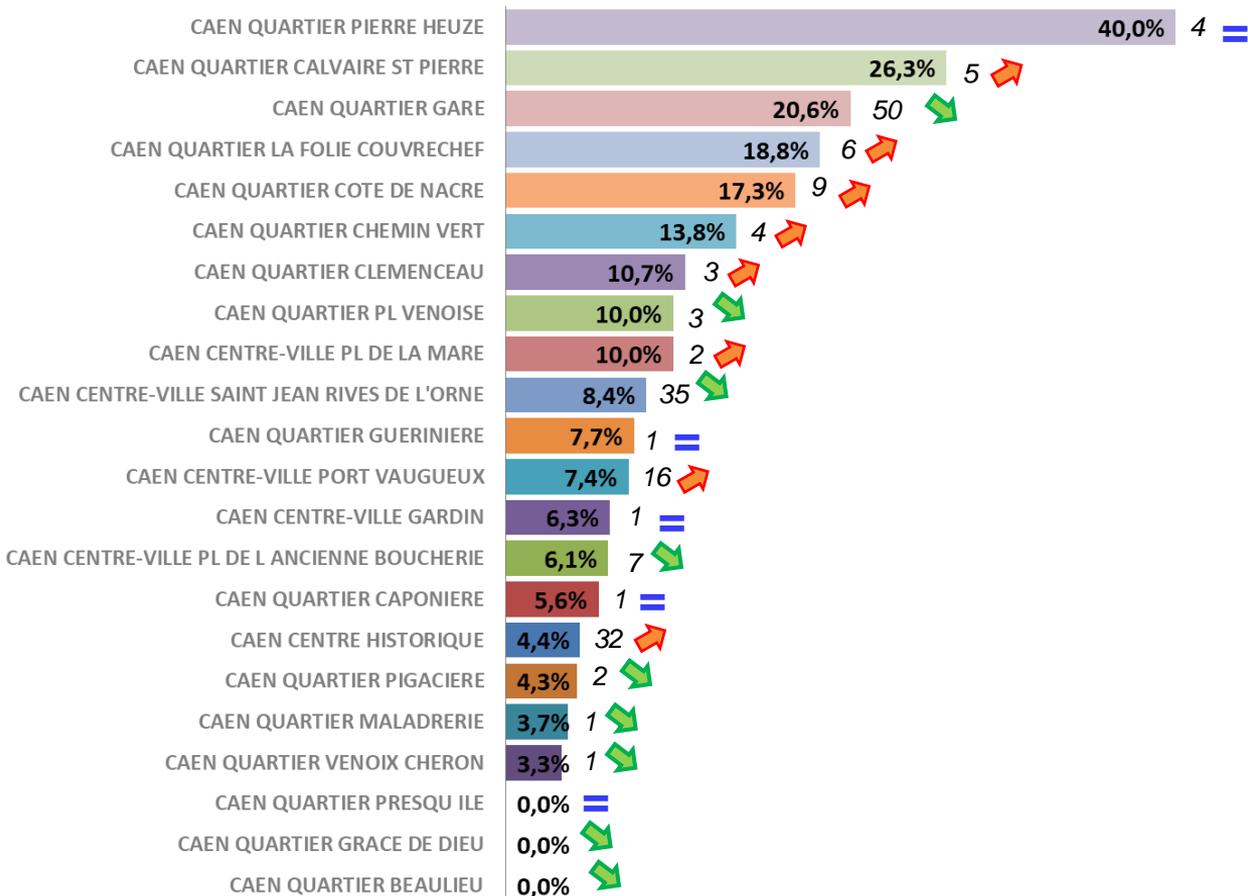


Annexes – L'offre par pôle en 2020





Annexes – Taux de vacance par quartier



XX Nbr locaux

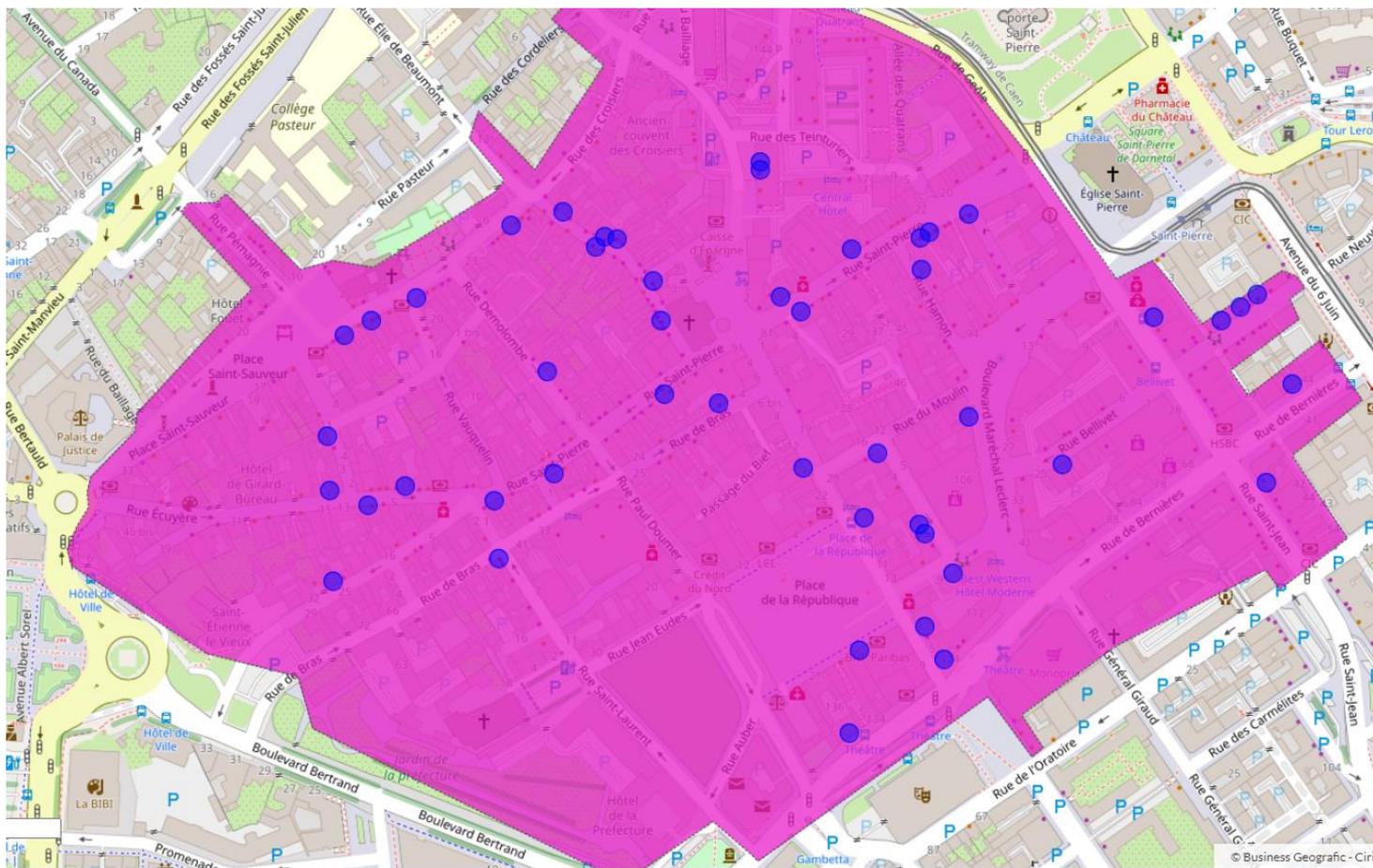
Amélioration N-1

Stable N-1

Dégradation N-1



Annexes – Centre historique, projets de cession





Secteur d'activité	Surface totale	Moyenne	Médiane	Le - élevé	Le + élevé
Alimentaire	6 202 m ²	117 m ²	60 m ²	10 m ²	3 000 m ²
Equipement de la personne	27 929 m ²	162 m ²	60 m ²	10 m ²	6 500 m ²
Equipement de la maison	4 852 m ²	118 m ²	60 m ²	20 m ²	1 556 m ²
Culture, Loisirs	6 911 m ²	115 m ²	55 m ²	15 m ²	2 200 m ²
hygiène, santé, beauté	3 994 m ²	111 m ²	70 m ²	20 m ²	630 m ²
Services aux particuliers	3 011 m ²	50 m ²	40 m ²	10 m ²	150 m ²
Tous secteurs	52 899 m²	125 m²	60 m²	10 m²	6 500 m²



Secteur d'activité	Tx de couv.	Loyer moyen	Le - élevé	Le + élevé
Alimentaire	54%	308 €/m ² /an	56 €/m ² /an	2500 €/m ² /an
Equipement de la personne	34%	339 €/m ² /an	72 €/m ² /an	1133 €/m ² /an
Equipement de la maison	52%	262 €/m ² /an	66 €/m ² /an	606 €/m ² /an
Culture, Loisirs	34%	333 €/m ² /an	135 €/m ² /an	1760 €/m ² /an
hygiène, santé, beauté	39%	393 €/m ² /an	242 €/m ² /an	800 €/m ² /an
Services aux particuliers	48%	261 €/m ² /an	100 €/m ² /an	1500 €/m ² /an
Tous secteurs	41%	331 €/m²/an	56 €/m²/an	2500 €/m²/an

Rue	Tx de couv.	Loyer moyen	Le - élevé	Le + élevé
Rue Saint-Pierre	37%	407 €/m ² /an	66 €/m ² /an	2500 €/m ² /an
Rue Demolombe	50%	310 €/m ² /an	192 €/m ² /an	1028 €/m ² /an
Rue de Bras	27%	295 €/m ² /an	175 €/m ² /an	1133 €/m ² /an
Rue Ecuyere	57%	272 €/m ² /an	125 €/m ² /an	438 €/m ² /an
Rue Froide	55%	263 €/m ² /an	73 €/m ² /an	400 €/m ² /an
Rue Neuve saint-Jean	50%	260 €/m ² /an	143 €/m ² /an	562 €/m ² /an
Rue Arcisse de Caumont	67%	221 €/m ² /an	119 €/m ² /an	390 €/m ² /an