



# Le commerce caennais en 2025 : chiffres clés et grandes tendances



# Introduction

## Méthodologie

L'**observatoire du commerce** recense, au sein d'une cartographie dédiée, **2 630 locaux géolocalisés** répartis dans les différents pôles commerciaux et analysés à l'échelle des quartiers.

La mise à jour est réalisée annuellement et s'appuie sur au moins un **passage terrain** afin de fiabiliser les informations collectées via les différentes sources. Le dispositif intègre également **13 points de comptage des flux piétons** dans les rues du centre-ville, et se complète chaque année d'une **enquête auprès des commerçants**, visant à renseigner les données manquantes et à recueillir leur ressenti sur l'activité commerciale.

## Objectifs

L'observatoire du commerce de Caen a pour objectif de **suivre l'évolution du tissu commercial** de la ville dans la durée, d'identifier les tendances et les mutations en cours, et de fournir aux acteurs publics et privés des éléments de connaissance fiables pour éclairer leurs décisions en matière d'aménagement, d'animation et de développement commercial.

Le commerce de centre-ville est en **crise structurelle** : en France, la vacance commerciale est passée d'environ **6,8 % en 2014 à 11 % en 2024** → La fermeture des commerces entraîne une **perte de vitalité urbaine** (moins de fréquentation, de services, de lien social).

Ce recul est lié à plusieurs transformations :

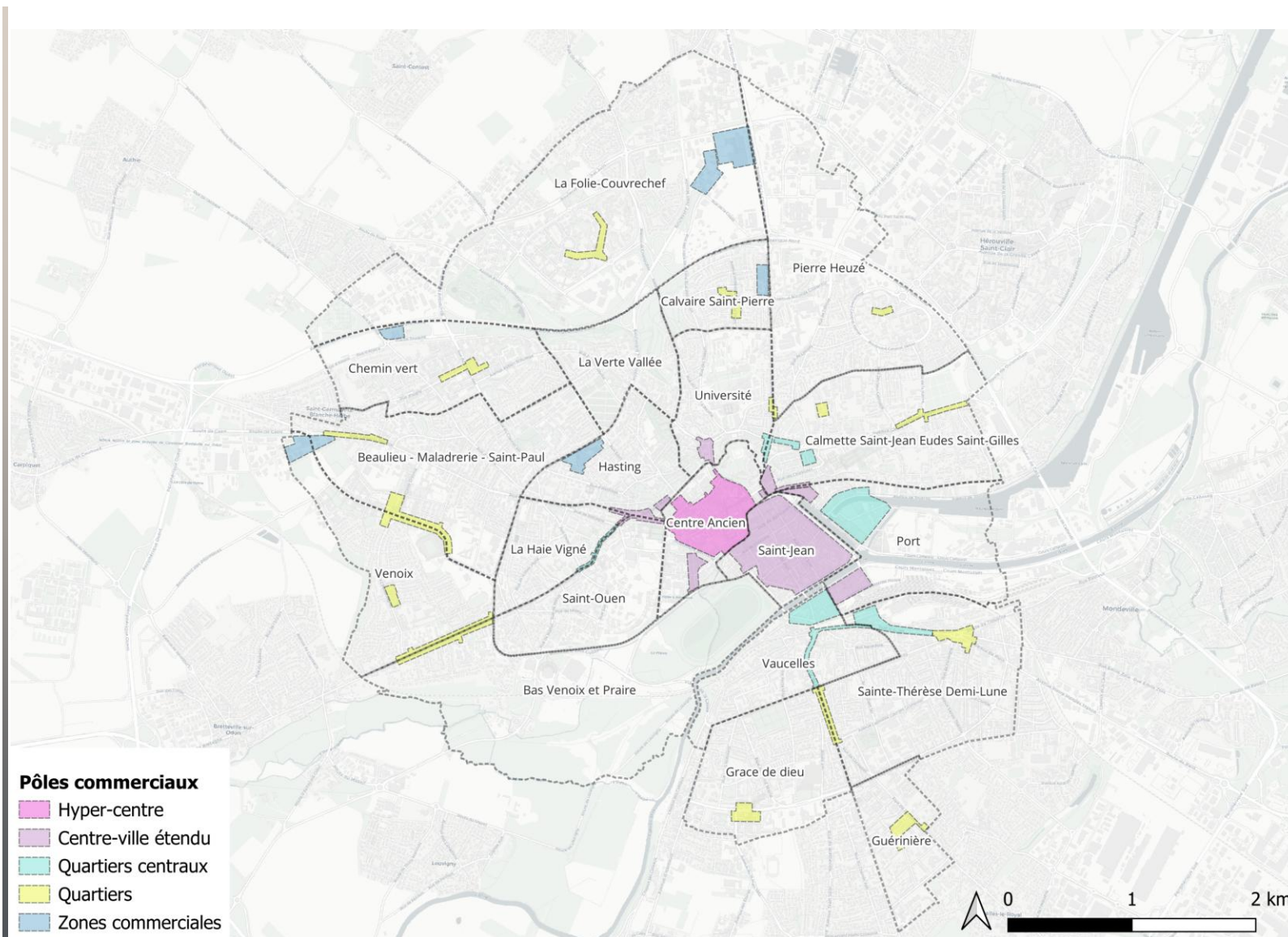
- **Montée du e-commerce** (≈14 % du commerce de détail en France en 2023).
- **Concurrence des zones commerciales périphériques**
- **Évolution des modes de consommation**

Le modèle traditionnel du centre-ville commerçant est remis en cause. Les centres-villes tendent à devenir des lieux **hybrides** (commerce + services + culture + loisirs) et des espaces de **vie sociale et d'expérience**, pas seulement d'achat. La question dépasse l'économie, elle touche à la cohésion sociale, à l'attractivité et à l'image des villes.

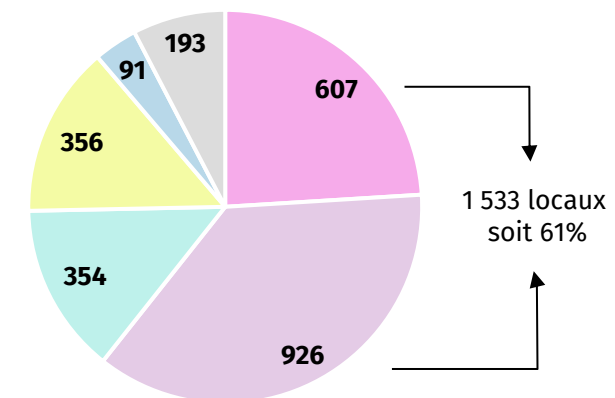
Les collectivités disposent de plusieurs pistes d'action :

- **Repenser l'offre commerciale** (moins de quantité, plus de qualité et de diversité)
- **Agir sur le foncier commercial**
- **Diversifier les usages** (logement, culture, services)
- **Renforcer l'animation et l'attractivité urbaine**





Nombre de locaux par échelle

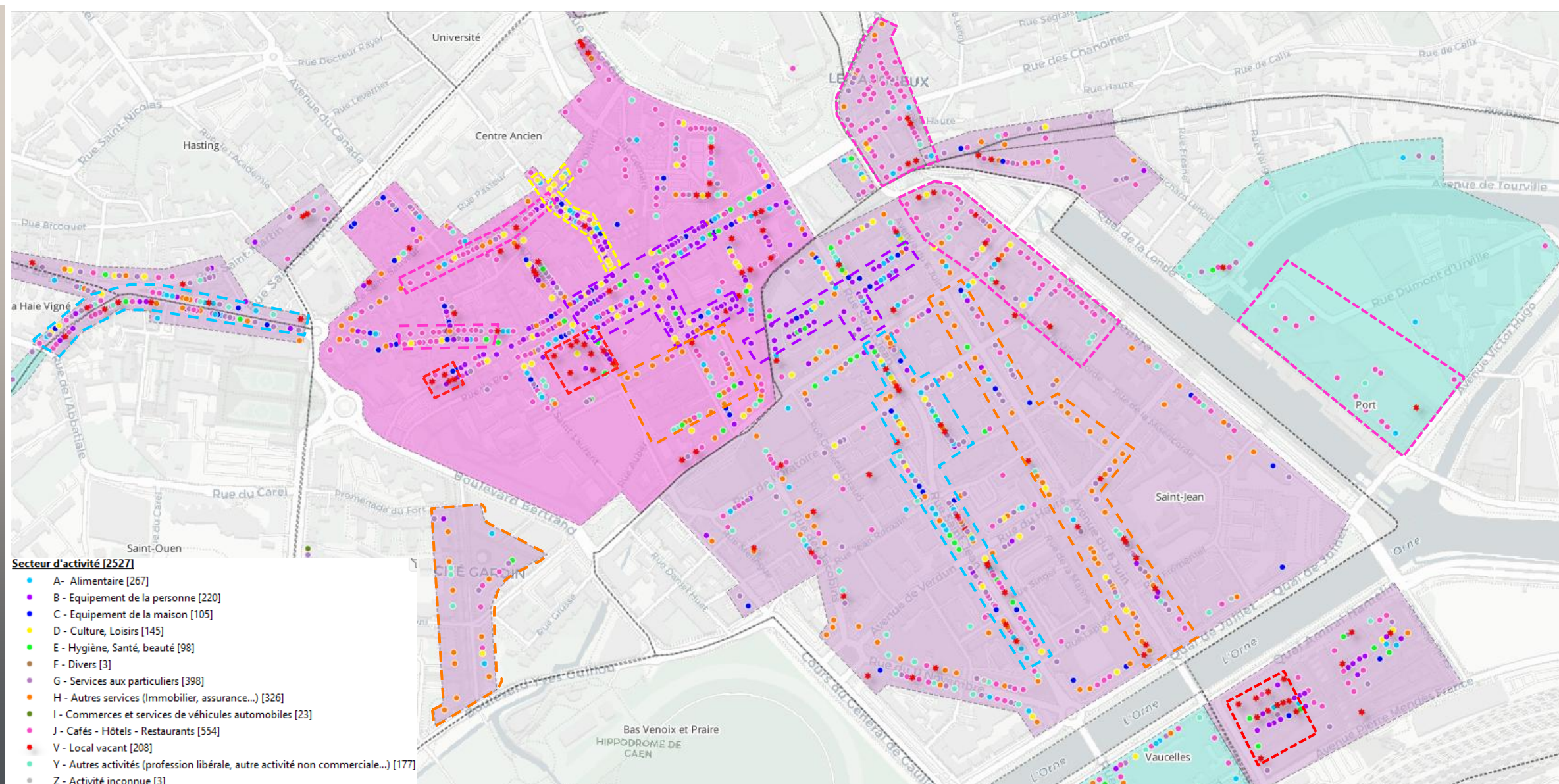


- 1. Hyper-centre
- 2. Centre-ville étendu
- 3. Quartier central
- 4. Quartier
- 5. Zone d'activité
- 6. Isolé

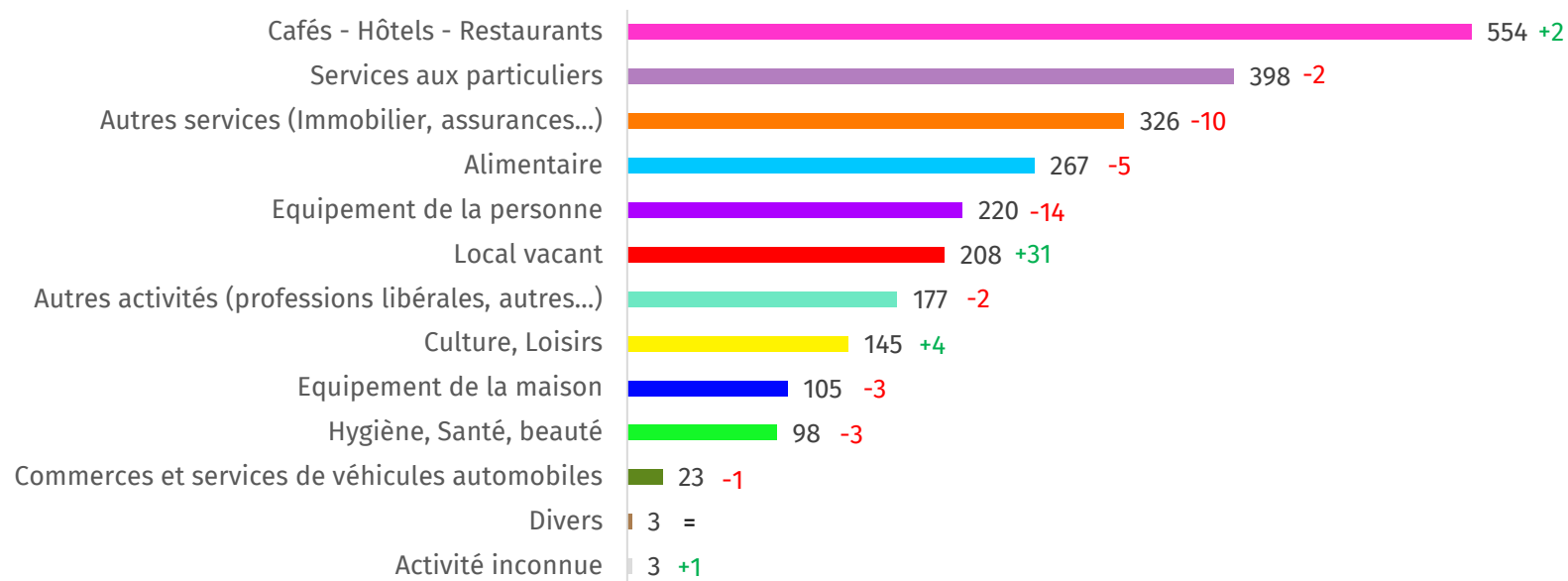
Au total\*, **2527 locaux** sont répartis au sein de **40 pôles commerciaux** :

- 1 pôle Hyper-centre
- 10 pôles Centre-ville étendu
- 7 pôles Quartiers centraux
- 15 pôles Quartiers
- 6 pôles Zones commerciales

\*2 630 locaux ont été recensés depuis 2018. Parmi eux, 43 ont changé de destination, 19 ont été démolis et 42 ont fait l'objet d'une fusion.



Répartition des activités dans la ville  
Evolution par rapport à 2024



Taux de commercialité



**Ensemble Caen : 36%**  
**Hyper-centre : 51%**

Le taux de commercialité est la proportion de commerces parmi l'ensemble des locaux en activité. Un bon taux de commercialité se situe au-dessus de 35%.

## Profil commercial du centre historique :



**25 % de Cafés – Hôtels – Restaurants**  
1<sup>er</sup> secteur de l'hyper centre et de la commune



**23% d'équipement de la personne en hyper-centre** –  
2<sup>ème</sup> secteur devant les services aux particuliers



**39% d'enseignes nationales en hyper-centre** – dans la  
moyenne des villes comparables

### En hausse

#### Culture & loisirs

Plusieurs réouvertures (Nami Céramique, Cartabaffe, Les Jeux de Merlin) et peu de fermetures

### En mutation

#### Équipement de la personne

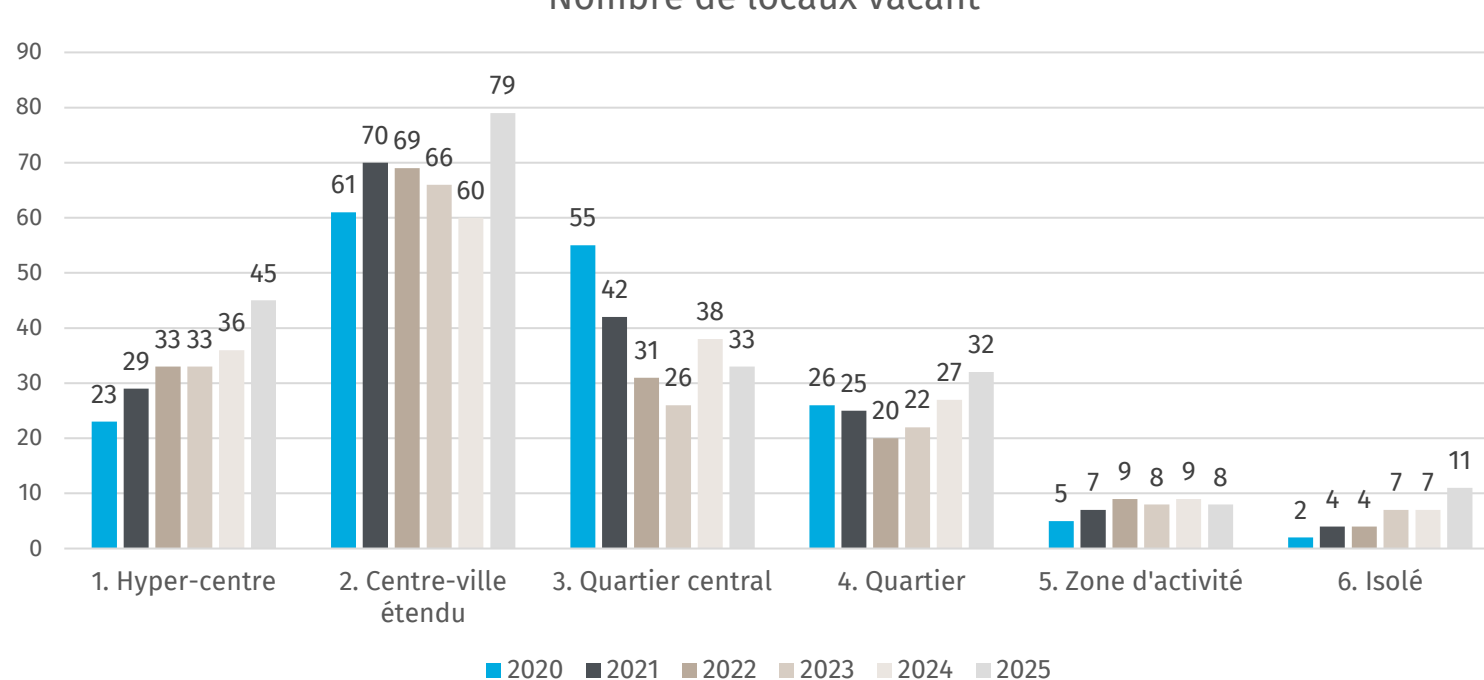
15 fermetures / 9 ouvertures –  
Virage vers concept stores et friperies

### Sous tension

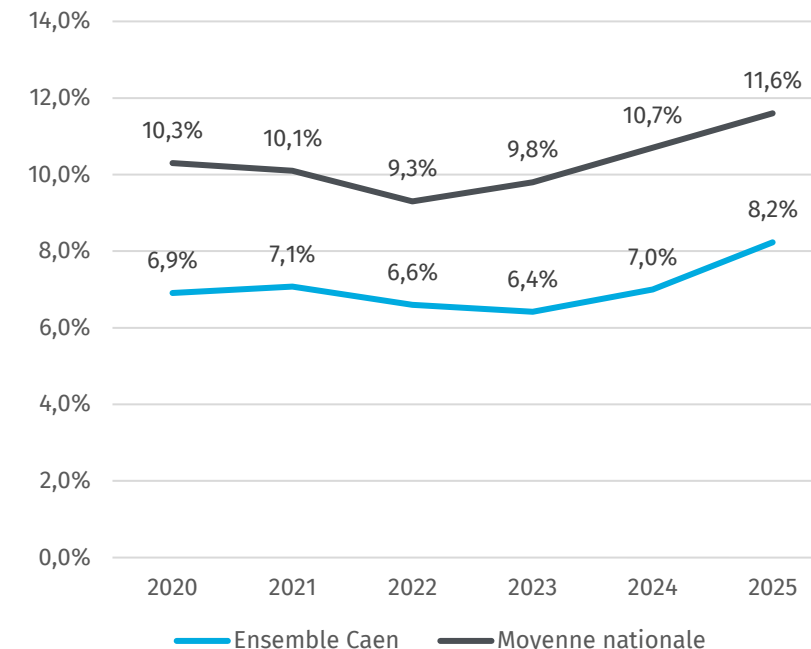
#### Autres services

Peu de renouvellement, ouvertures rares, fragilité économique des exploitants

Nombre de locaux vacant



Evolution du taux de vacance



Taux de vacance  
**8,2 %**  
+1,2 pt vs année préc.

Hyper centre  
**7,4 %**  
En hausse mais reste faible

Rives de l'Orne  
**22,7 %**  
Vacance qui s'installe

Moyenne nationale  
**11,6 %**  
Caen reste en dessous

Centre-ville étendu  
**7,6 %**  
Saint-Jean : 44 locaux vides  
(+15 en un an)

Vaugueux  
**6,3 %**  
Meilleur niveau depuis 2020

## Structure de la vacance :

**208** locaux vacants dans l'ensemble de la ville

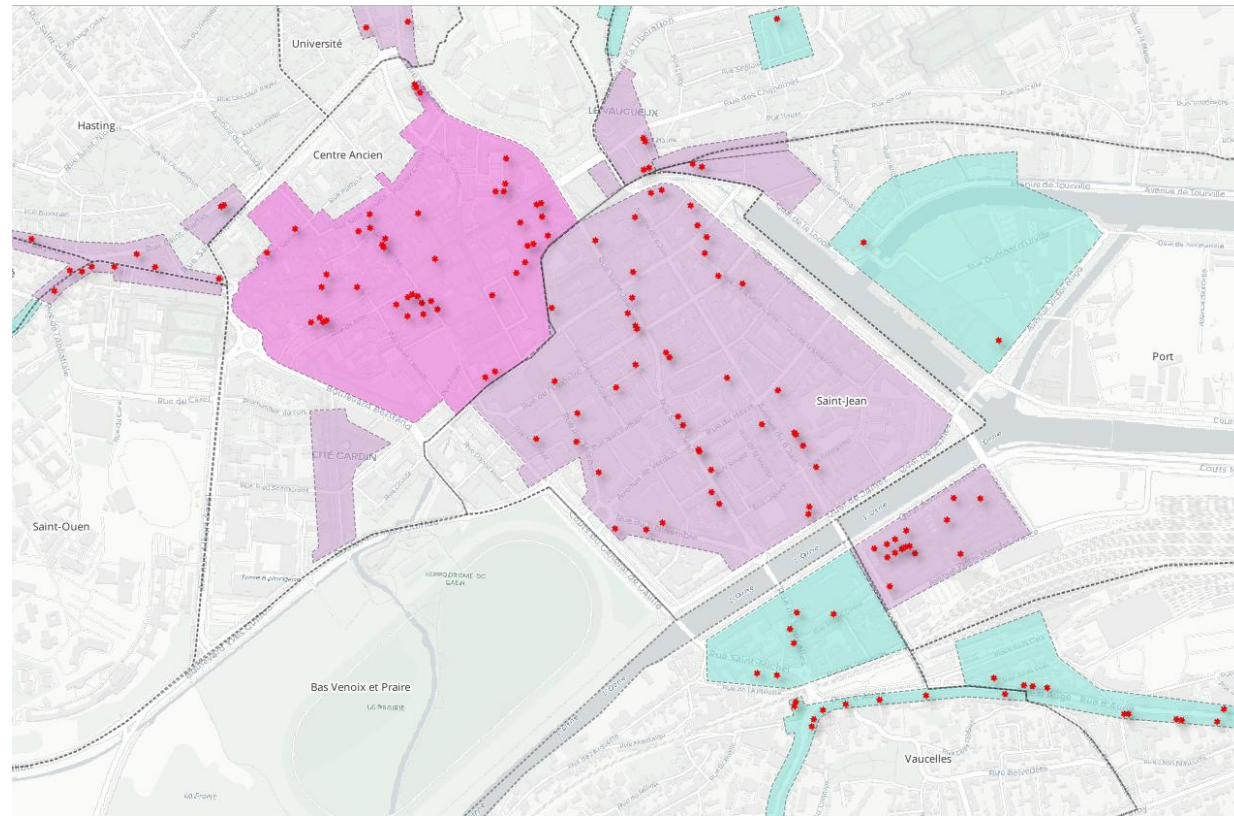
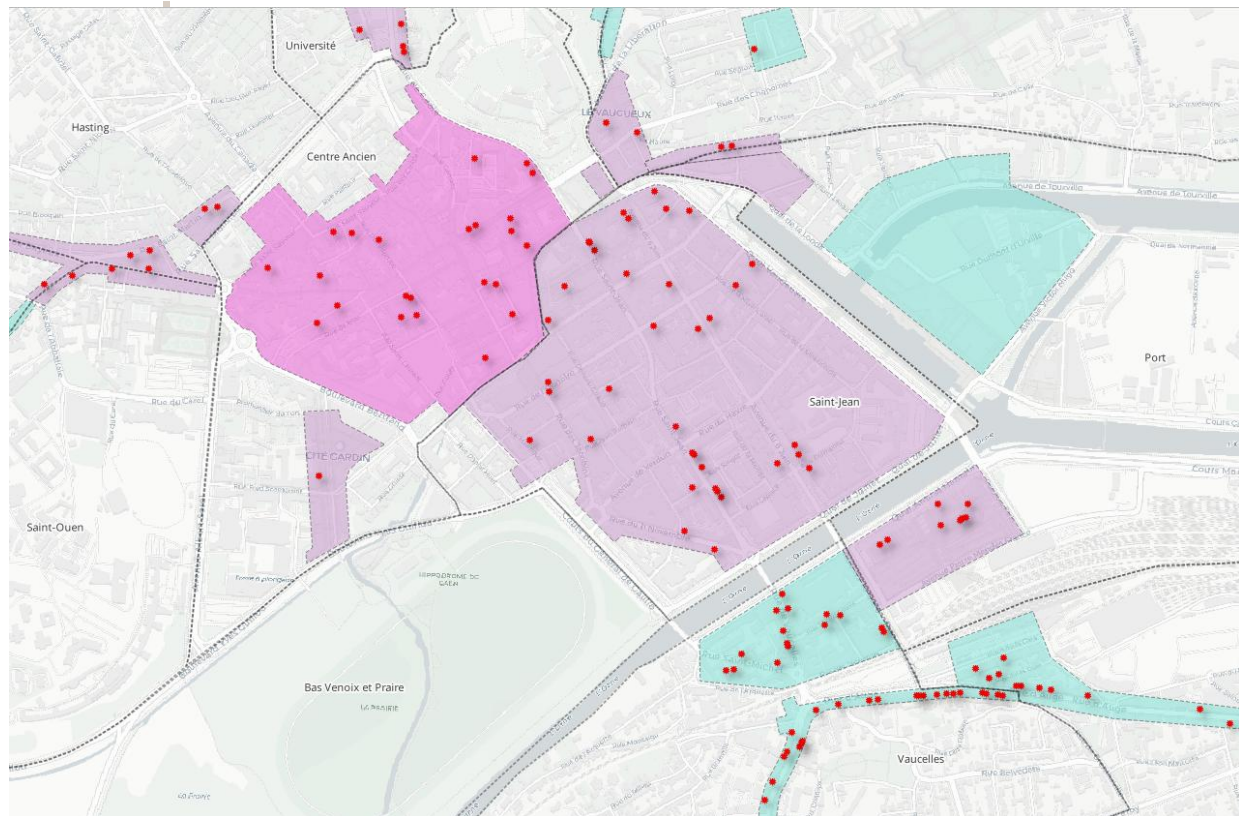
**46%** le sont depuis moins d'un an – 97 sur 208

## Les principales causes sont :

1. Liquidations judiciaires
2. Déménagements
3. Départs à la retraite

Vacance en 2020

Vacance en 2025



**En amélioration**

**Gare & Vaucelles**

Net recul de la vacance, porté par les aménagements urbains récents

**Signaux préoccupants**

**Hyper-centre**

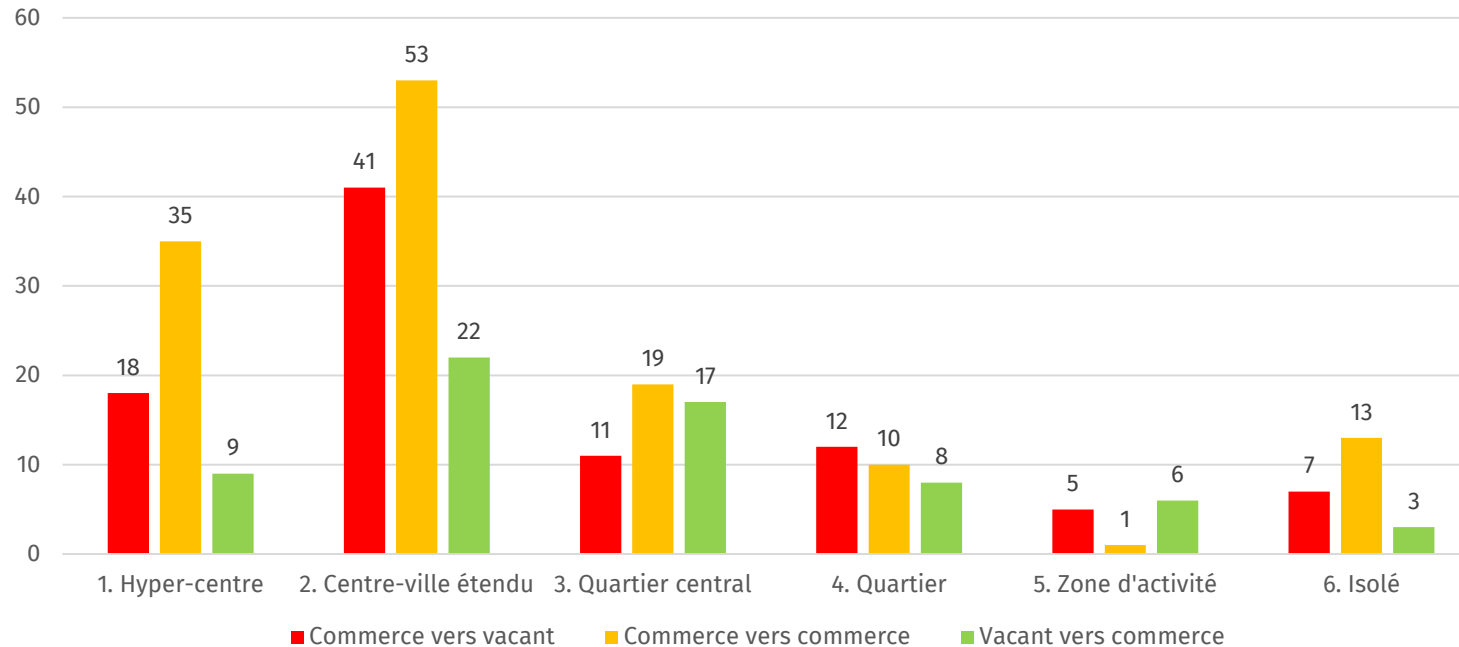
Dynamique orientée à la baisse Rue Démolombe et Arcisse de Caumont

**Sous tension**

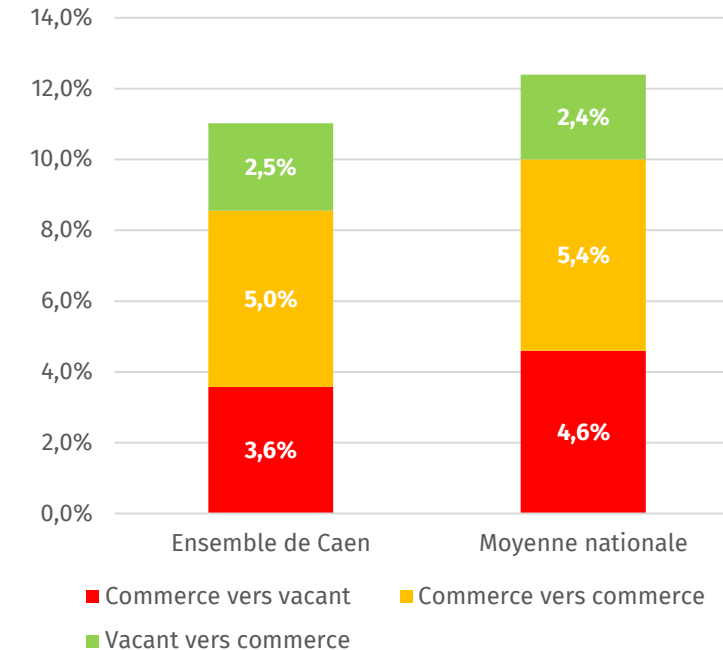
**Centre-commerciaux**

Perte de vitesse Central Caen & les Rives de l'Orne des enseignes locomotives (Fnac - Action - Normal)

Nombre de rotations par échelle



Taux de rotation 2025



Caen (ville entière)

**11,6 %**

Sous la moyenne nationale

Moyenne nationale

**12,4 %**

+1,2 pt vs année préc.

Hyper-centre

**10,5 %**

Taux plus contenu

Quartiers centraux

**17 ouvertures**

Solde positif d'ouvertures

## Structure des mutations :



**Majorité** de mutations commerce → commerce



~50 % de ces mutations : activité identique maintenue



Fermetures légèrement supérieures aux ouvertures



Quartiers : rotation plus faible — prédominance des **commerces de proximité**

Niveaux de loyer des locaux commerciaux sur 1 an

| Commune       | Bas                          | Moyen                        | Haut                         | Surface moyenne        | Nombre d'annonces |
|---------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------|-------------------|
| Metz          | 94€ m <sup>2</sup> /an       | 171€ m <sup>2</sup> /an      | 424€ m <sup>2</sup> /an      | 137m <sup>2</sup>      | 271               |
| Brest         | 112€ m <sup>2</sup> /an      | 186€ m <sup>2</sup> /an      | 300€ m <sup>2</sup> /an      | 80m <sup>2</sup>       | 303               |
| Le Havre      | 105€ m <sup>2</sup> /an      | 190€ m <sup>2</sup> /an      | 360€ m <sup>2</sup> /an      | 71m <sup>2</sup>       | 371               |
| Angers        | 101€ m <sup>2</sup> /an      | 202€ m <sup>2</sup> /an      | 410€ m <sup>2</sup> /an      | 74m <sup>2</sup>       | 258               |
| Dijon         | 63€ m <sup>2</sup> /an       | 205€ m <sup>2</sup> /an      | 428€ m <sup>2</sup> /an      | 72m <sup>2</sup>       | 257               |
| <b>Caen</b>   | <b>114€ m<sup>2</sup>/an</b> | <b>211€ m<sup>2</sup>/an</b> | <b>360€ m<sup>2</sup>/an</b> | <b>65m<sup>2</sup></b> | <b>252</b>        |
| Rouen         | 96€ m <sup>2</sup> /an       | 212€ m <sup>2</sup> /an      | 401€ m <sup>2</sup> /an      | 80m <sup>2</sup>       | 361               |
| Orléans       | 98€ m <sup>2</sup> /an       | 219€ m <sup>2</sup> /an      | 404€ m <sup>2</sup> /an      | 79m <sup>2</sup>       | 161               |
| Tours         | 122€ m <sup>2</sup> /an      | 225€ m <sup>2</sup> /an      | 460€ m <sup>2</sup> /an      | 65m <sup>2</sup>       | 277               |
| Rennes        | 118€ m <sup>2</sup> /an      | 240€ m <sup>2</sup> /an      | 513€ m <sup>2</sup> /an      | 60m <sup>2</sup>       | 353               |
| <b>France</b> | <b>90€ m<sup>2</sup>/an</b>  | <b>205€ m<sup>2</sup>/an</b> | <b>591€ m<sup>2</sup>/an</b> | <b>92m<sup>2</sup></b> | <b>116 570</b>    |

Source : unemplacement.com

L'estimation est basée sur l'analyse des loyers affichés sur les annonces immobilières de locaux commerciaux en location, publiées sur les 12 derniers mois glissés en mai 2026.

## Echantillon : 129 répondants

Situation éco des commerçants :

- **45%** des commerçants déclarent un CA en baisse
- **33%** un CA stable
- **20%** un CA en hausse

Intention de cession ou d'arrêt d'activité :**46% envisage de vendre ou arrêter leur activité**

- 6% à court terme (en cours ou >1 an)
- 22% à moyen terme (1-3 ans)
- 17% à plus long terme (>3 ans)

Motivations à la vente :

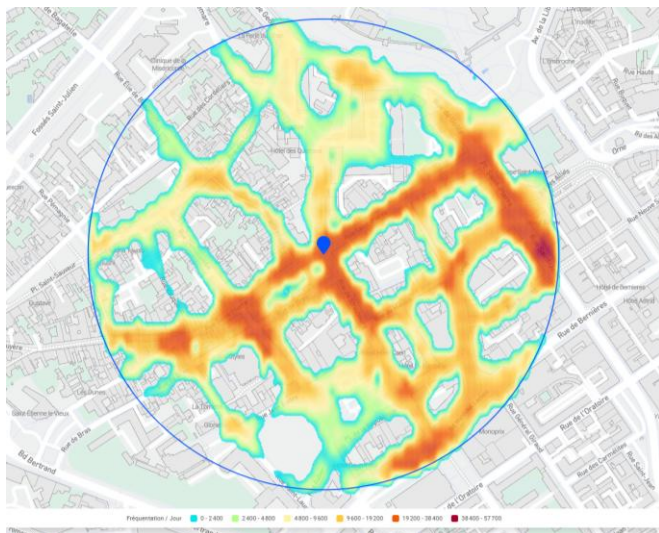
- **Retraite** : 29%
- **Changement de vie / projet** : 15%
- **Baisse d'activité / Rentabilité insuffisante** : 14%
- **Charges, fiscalité, loyers excessifs** : 12%

## Les principales difficultés

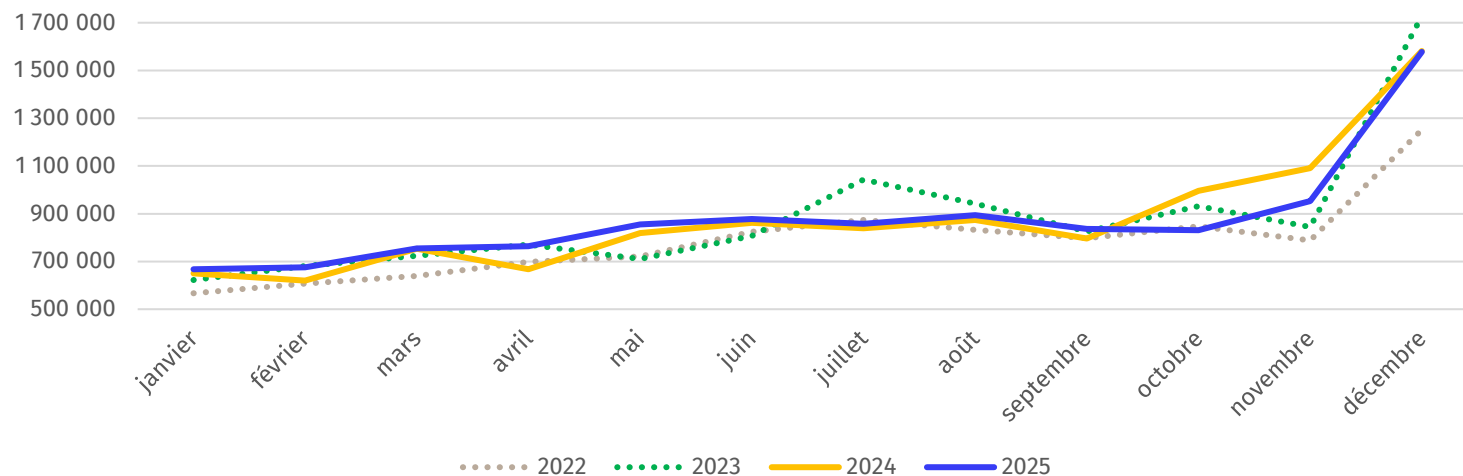
- # 1**  Baisse de fréquentation / manque de flux
- # 2**  Stationnement et accessibilité
- # 3**  Attractivité du centre-ville
- # 4**  Charges - loyers - coûts
- # 5**  Travaux (tram, voirie)



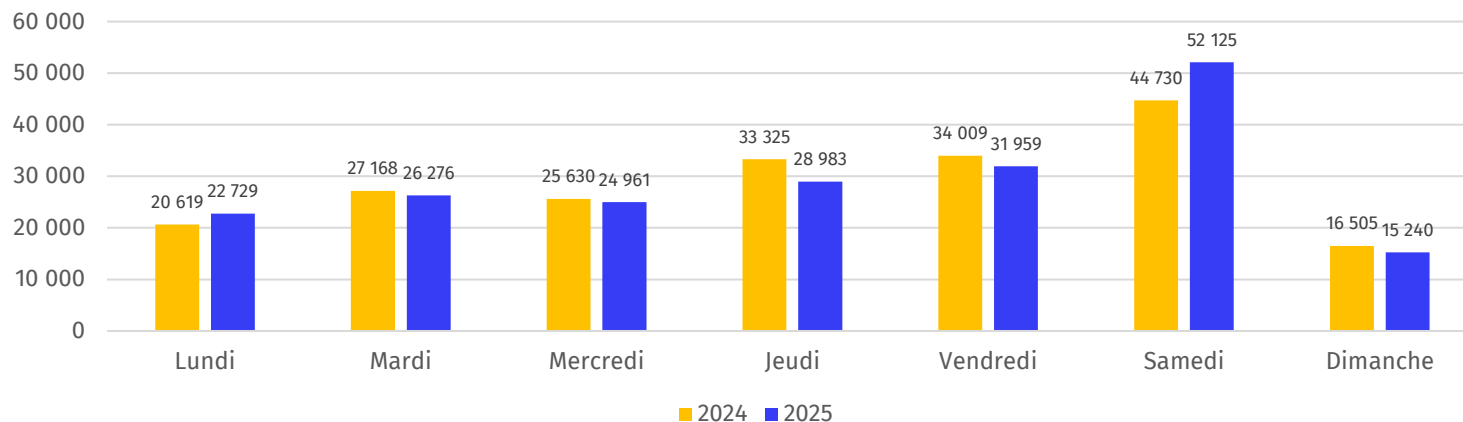
Place Bouchard



Nombre de passages par mois 2022-2025



Nombre de passages pour une semaine typique 2024-2025



## Points clés :

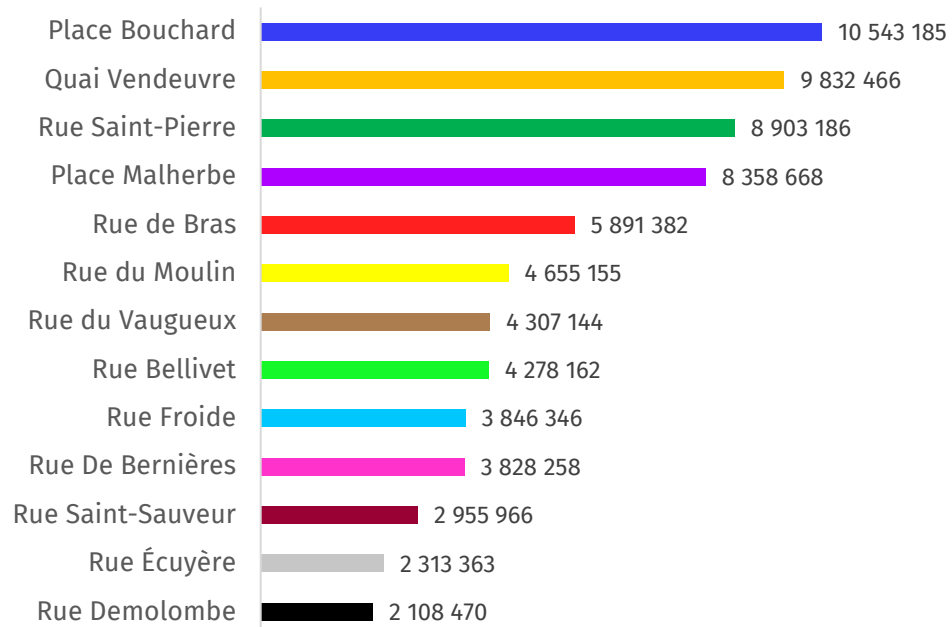
☰ 878 599 passages mensuels  
**Stable** par rapport à l'année précédente

☀ **Été comparable** au reste de l'année  
+2,2% par rapport à l'été précédent

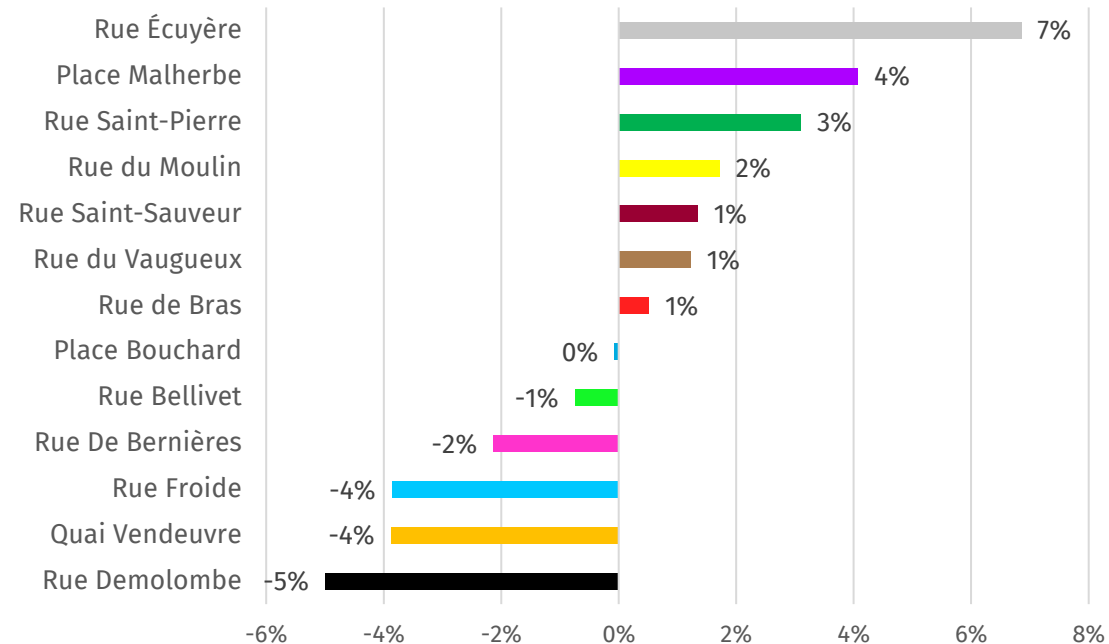
↘ **Octobre et novembre** : principaux mois en retrait par rapport à 2024

\*Ces données sont issues de l'outil MyTraffic, dont la méthodologie repose principalement sur les signaux de téléphonie mobile des résidents français : la fréquentation des visiteurs étrangers y est donc sous-représentée, ce qui conduit vraisemblablement à minorer le volume réel de passages, particulièrement en période estivale.

Total annuel 2025



Evolution par rapport à 2024



### Stabilité des flux

71,8 M

-0,2% vs année préc.

### Top 4 artères

37,6 M

52% du trafic total

### Évolution 2025

#### Rue Écuyère +7 %

Rebond après -11 % en 2024 – rattrapage partiel plus qu’une dynamique de fond

#### Rue Démolombe -5 %

2<sup>ème</sup> année consécutive de déclin – signal structurel préoccupant

### Tendances 2022-2025

Rue du Vaugueux +29 %

Rue de Bernières +22 %

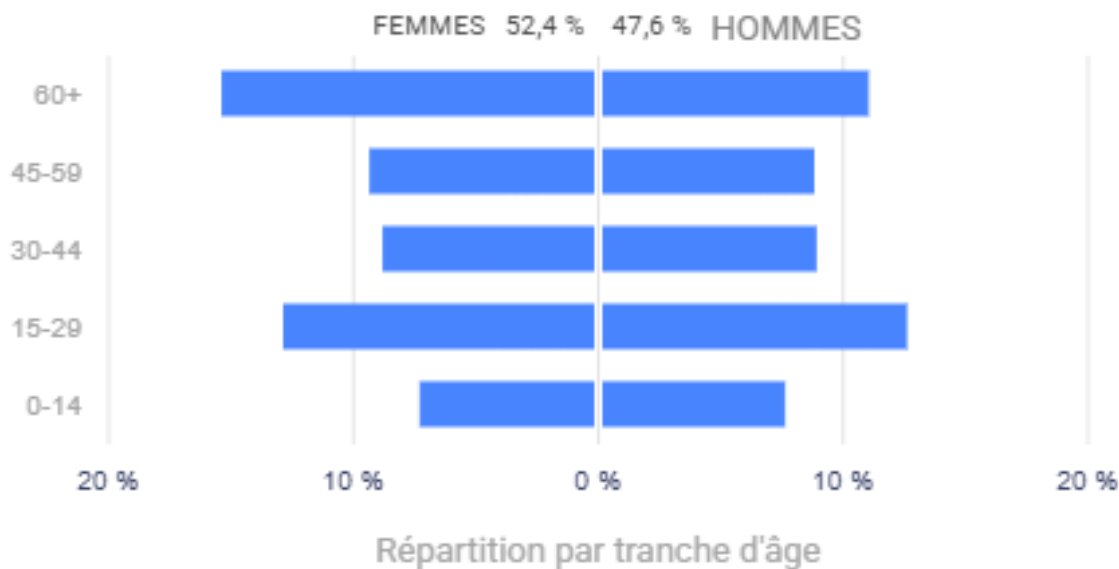
Place Malherbe +19 %

Rue du Moulin -14 %

Rue Bellivet -14 %

Rue Démolombe -8 %

Age et genre



## Un mix générationnel

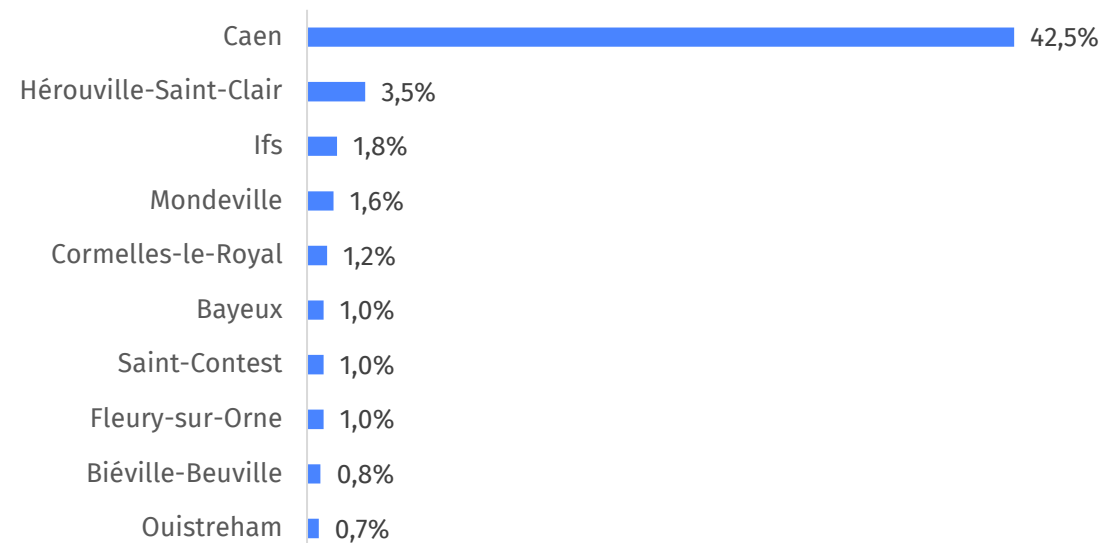
Répartition quasi équilibrée entre **femmes (52,4%)** et **hommes (47,6%)**

Deux tranches d'âge dominantes : Les **15-29 ans** et les **60 ans**

Elle invite les enseignes à couvrir **deux univers de consommation** très distincts :

- la mode accessible, les loisirs et la restauration rapide pour les jeunes adultes
- les services, la santé ou les commerces alimentaires de qualité pour les seniors

Provenance 2025



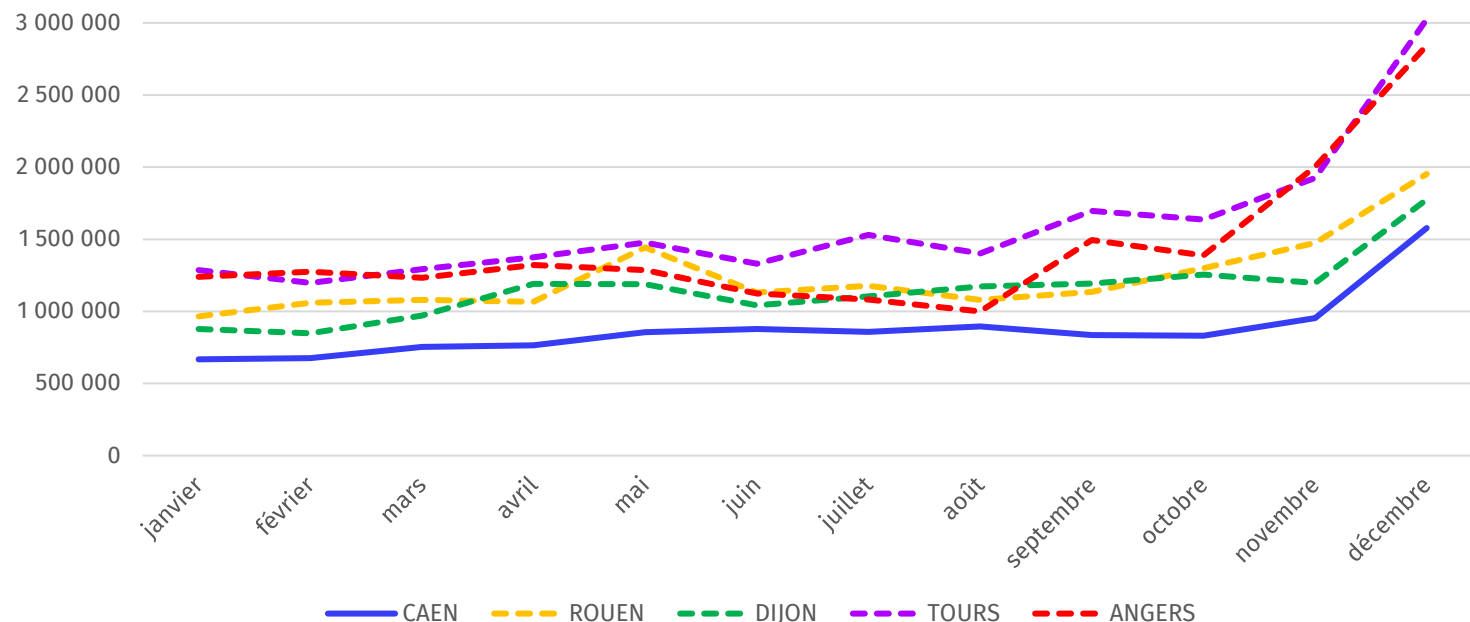
## Un bassin de chalandise centré sur l'agglomération caennaise

Entre **36% et 42%** de visiteurs caennais selon les années

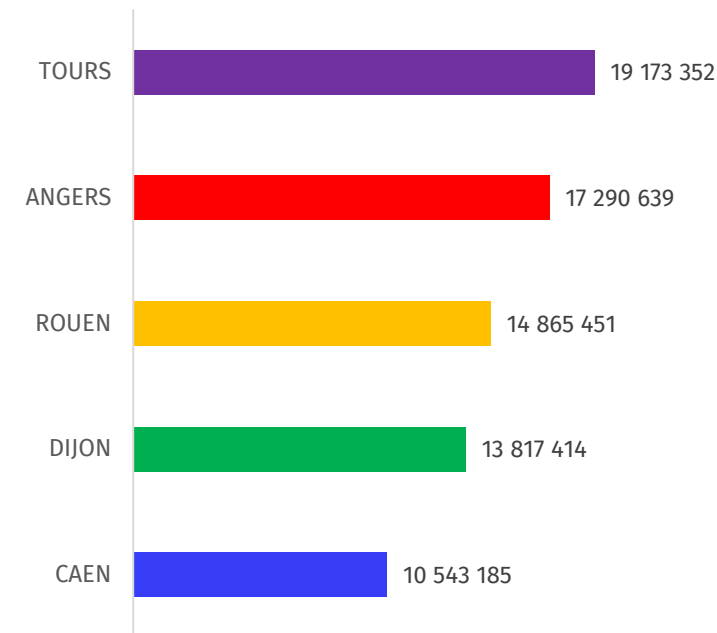
Entre **1% et 4%** pour les communes de la première couronne

Montée en puissance des visiteurs issus de **Bayeux** : 1 500 → 8 800 passages / mois entre 2020 et 2025

### Flux mensuels 2025



### Total 2025



### Comparaison villes similaires

|        |        |
|--------|--------|
| Dijon  | +1,3 % |
| Caen   | -0,1 % |
| Angers | -2,4 % |
| Tours  | -3,3 % |
| Rouen  | -4,7 % |

Caen affiche un **volume plus faible que ses comparables**, mais une bien **meilleure résistance** en tendance.

Au sein du Calvados, seules les **stations balnéaires** tirent leur épingle du jeu.

### Comparaison Calvados

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Cabourg                | +6,6 % |
| Port-en-Bessin-Huppain | +3,6 % |
| Bayeux                 | -1,0 % |
| Vire                   | -2,5 % |
| Isigny-sur-Mer         | -4,7 % |
| Falaise                | -5,2 % |