# REUNION DES EXPERTS IMMOBILIERS PRES LA COUR D’APPEL DE CAEN

**DU 28 MARS 2018**

**Comme chaque année, celle-ci s’est réunie pour analyser les modifications intervenues au cours de la dernière année sur les prix des loyers commerciaux dans le ressort de la COUR d’APPEL de CAEN. Cette réunion s’est tenue au siège de la compagnie.**

**Ce document ne peut en aucun cas remplacer l’étude de marché instruite par l’expert dans le cadre de la mission qui lui a été confiée.**

-----------------------------------------------------------

**FOURCHETTE DES PRIX REFERENCES CONSTATEES POUR LES VALEURS LOCATIVES COMMERCIALES**

**DE LA VILLE DE CAEN ET DES PRINCIPALES**

**AGGLOMERATIONS DU RESSORT DE LA COUR D’APPEL DE CAEN**

-----------------------------------------------------------

(Hors classement) **PRIX PRATIQUES DANS LES GALERIES MARCHANDES DE CAEN et de la**

# Périphérie : (valeur pour surfaces non pondérées)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | - Galerie CARREFOUR HEROUVILLE | | | 250 E à 800 E |
| * Galerie MONDEVILLE II (nouveaux locataires) * Galerie COTE DE NACRE | 450 E à 900 E  350 E à 600 E | \_RIVES DE L’ORNE  -Centre LECLERC à | IFS | ……… | 500 E a 800 E  350 E à 500 E |

**OBSERVATIONS GENERALES**

**1/ Certains emplacements en limite de secteurs peuvent induire certains chevauchements de prix d’un secteur à l’autre.**

**2/ Certaines modulations des valeurs peuvent se produire**

* **en fonction de l’importance des surfaces.**
* **des charges augmentatives du loyer.**
* **de l’état des lieux.**

**3/ Il est constaté des loyers plus ou moins importants pour des emplacements sensiblement identiques selon l’activité autorisée, et selon qu’il s’agit ou non de commerces franchisés.**

**CLASSIFICATION DE L’AGGLOMERATION EN 6 SECTEURS Fourchettes indicatives**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| - **Premier secteur A**   * Rue de Strasbourg (de la rue St Pierre à rue du Moulin) * Rue de Bras (partie Rue de Strasbourg au Carrefour Paul Doumer compris) | * Rue du Moulin   Rue St Pierre (de la Rue Hamon à la rue Paul Doumer) | **valeur AVRIL 2018 (par unité de surface)**  **--------------------------------**  500 Euros à  800 Euros |
| **- Premier secteur B**   * Boulevard Leclerc * Rue Hamon (partie façade Bd Leclerc) * Rue Bellivet   . | * Rue Saint Pierre (de la place à Rue Hamon) * Rue Saint Jean (jusqu’à Rue de Bernières) | 300 Euros à  550 Euros |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| -----------------------------------------------------------  **- Deuxième secteur**   * Pl. République (prolong. rue de Strasbourg) * rue Saint Pierre (de P. Doumer à Pl. Malherbe) * rue Saint Jean ( rue Bernières à l’Engannerie) * Bd Leclerc (Monoprix) * Bd des Alliés (de la r.St Jean à l’av. du 6/6)) * Rue de Bernières (du Bd Leclerc à l’av. du 6/6 et à l’ouest de l’av. du 6/6) * Rue du Vaugueux (partie piétonnière)   ----------------------------------------------------------- | ---------------------------------------------------   * Rue Paul Doumer * Place Saint Pierre * Quai Vendeuvre (de la rue Neuve St Jean à la rue de l’Engannerie) * Rue Hamon (sauf partie Bd Leclerc 1er secteur) * Rue Neuve St Jean (entre av. 6 Juin & St Jean)   --------------------------------------------------- | *-------------------------------*  250 Euros à  500 Euros  -------------------------------- |
| **- Troisième secteur**   * Rue Saint Jean (Pl. St Jean **comprise** à Rue du Havre) * Avenue du 6 Juin (du Bd des Alliés à la r. de Bernières) * Rue des Jacobins (Place du Théâtre) * Place de la République (côté Nord et Sud) * Bd des Alliés (le surplus) * Rue Pierre Aimé Lair * Place Bouchard * Rue Froide * Rue Saint Sauveur   -----------------------------------------------------------  **- Quatrième secteur**  Bd Pompidou (quartier Beaulieu)   * Rue de Vaucelles * Rue de Falaise (de la r. Canchy & carrefour Vaucelles à rue Barbeux) * Avenue du 6 Juin (rue Neuve St Jean Orne) * Rue des Jacobins (à partir de la rue de l’Oratoire jusqu’à la place Foch) * Certains centres commerciaux de quartier (exemple partie avenue Henri Chéron, carrefour Commerce BIO – Le Planitre La Maladrerie) * Place de la Résistance * Rue Démolombe     **Cinquième secteur**   * Avenue de la Libération * Rue du Gaillon (jusqu’à hauteur du début r. Gémare et rue du Tour de Terre compris) * Rue de Falaise (de la r. Canchy & carrefour cygne de croix à Bd Leroy/bd Lyautey)   Av Guynemer  **- Sixième secteur**   * Centre commercial de la Fontaine Venoise (partie basse) * Place Fouques * Rue du Général Moulin (sauf centre commercial Maladrerie « Planitre » en 4ème secteur) | * Pl. Courtonne (Bd Alliés & rue des Prairies Saint Gilles)\* * Rue du Pont Saint Jacques * Place St Sauveur suivant activité * Rue de Bras (du centre Doumer à Venelle Loisel) * Rue Ecuyère & Place Malherbe * Rue de Geôle (de pl. Saint Pierre à rue du Tour de Terre) * Rue de Bernières (entre 6 Juin et Quai Vendeuvre)   ---------------------------------------------------  Espace Gardin   * Rue Guillaume le Conquérant * Rue Saint Jean (de la rue du Havre à l’Orne) * Fontaine Venoise (niveau haut) * Rue Saint-Laurent et rue de Bras, venelle Loisel à Rue St Laurent) * Rue Arcisse de Caumont * Rue de l’Oratoire * Boutiques Péricentre * Quatrans (début de la r. Gémare) * Rue de la Fontaine Rue Aux Fromages   ---------------------------------------------------   * Pl. de la Gare * Rue de Geôle (place de la Mare à rue Tour de Terre non compris) * Rue Gl Giraud (après Chapelle) * Rue d’Auge * Rue Caponière (jusqu’à rue de Bretagne) * Partie de la rue de Bras entre rue Saint Laurent et Bd Bertrand)   **\_**   * Rue de Falaise –Partie haute (du carrefour Cygne de Croix à la Guérinière ) * Rue Pierre Girard    | 140 Euros  à  300 Euros  90 Euros  à  250 Euros  -------------------------------  70 Euros à  180 Euros  60 Euros \*\* à  120 Euros |

*\* Secteur en mutation \*\* Prix de rentabilité minimum en dessous duquel le propriétaire a intérêt à transformer l’affectation des locaux.*

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## ZONE DE COMMERCES GROUPES DE QUARTIER

|  |  |
| --- | --- |
| Calvaire St Pierre 70 E à 120 E   * Pierre Heuzé 100 E à 150 E * Chemin Vert 130 E à 180 E * La Folie Couvrechef 120 E à 250 E * Ifs 130 E à 180 E * CARPIQUET 80 E à 140 € | * Grâce de Dieu 100 E à 150 E * La Guérinière 100 E à 200 E * Hérouville 100 E à 250 E * Mondeville 100 E à 230 E |

**IMMEUBLES DE BUREAUX**

|  |  |
| --- | --- |
| * CAEN VILLE\* 80 E à 200 E * Périphérie (hors zone)\* 55 E à 170 E * TRIFIDE 100 E à 150 E * Bureaux neufs jusqu’à 180 E (suivant prestations)   \*Ces valeurs correspondent à des surfaces de bureau dans des immeubles mixtes | * PERICENTRE 50 E à 125 E * CITIS (HEROUVILLE) ..90 E à 150 E * UNICITE-ST CONTEST ..90 E à 150 E * Normandial (ancien plateau SMN) – Fleury S/Orne (périmètre IKEA) 120 E à 180 E |

***Région Caennaise et villes principales de la région(Manche- Orne- Calvados)***

## Région Caen

LOCAUX INDUSTRIELS ET LOGISTIQUES de 20 E à 50 E 40 E à 90 E BATIMENTS INDUSTRIELS A VOCATION COMMERCIALE…………… 70 E à 150 E

TERRAINS COMMERCIAUX ou INDUSTRIELS

Terrains commerciaux (non aménagés) :Valeur vénale : 15 €/80 € \* : valeur locative (5 % à 10 % de la valeur vénale du terrain) pondération selon utilité et accessibilité.

Terrains industriels (non aménagés):Valeur vénale : 12 €/35 € : valeur locative (5 % à 10 % de la valeur vénale du terrain) pondération selon utilité et accessibilité.

## LOCAUX COMMERCIAUX DANS AUTRES VILLES

**ORNE**

**FLERS**

Bureaux en périphérie 70 € à 80 E

Magasin/bureaux (Place centrale) 120 E à 200 E

Magasin/bureau (Rue du Six Juin) 150 E à 225 E

Magasin/bureau 100 E à 120 E

Début rue de Domfront(Place Leclerc à la rue de la chaussée) Début de la rue de Messei (rue du 6/6 à Pl Charleston)

Début rue de la Boule (rue du 6/6 à rue H Laforest Magasin/bureau : rue de Paris (Pl de Gaulle à Pl St Jean)

(surface 300 m2 à 600 m2) 100 E à 110 E Commerce Zone commerciale

(rue de Domfront et Rte de Caen) 50 E à 60 E

Locaux industriels (ZI Flers et périphérie) 30 E à 40 E

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ALENCON L’AIGLE  BAGNOLES DE L’ORNE | 50 E à 200 E\*  50 E à 120 E  50 E à 170 E | ARGENTAN | 50 E à 150 E |
| \* hyper centre : Loyers de 300 €/m2 jusqu’à 500 €/m2 en raison de l’implantation d’enseignes internationales | | | |
| **MANCHE** |  |  |  |
| SAINT LO (commerces)  (bureaux) | 75 E à 200 E  80 E à 120/150 E | CHERBOURG | 80 E à 300 E  Bureaux 70 € à130 € |

Periphérie de Cherbourg :

Octeville, Tourlaville etc : 60 E à 150 E s/artères principales

GRANVILLE

## Premier secteur

* Rue Paul Poirier, bas de la rue Le Campion (jusqu’à Saintonge) et bas rue Courayé (jusqu’à rue Cdt Yvon) ……………………………………….. 150 E à 350 E **Deuxième secteur**
* centre rue Couraye (jusqu’à rue Roger Maris), bas rue St Sauveur, bas de

la rue des Juifs, rue Clémenceau - rue Gl Patton – Rue Le Campion (au-delà Saintonge) 100 E à 220 E

## Troisième secteur

* Haut de la rue Couraye, av. Mal Leclerc, Rue St Sauveur (milieu et haut)

avenue des Matignons 50 E à 90 E

Bureaux (peu de demandes) 75 E à 120 E

Locaux industriels (peu de demandes) 12 E à 50 E

Entrepôts commerciaux autour du Centre Leclerc 50 E à 120 E

LOCAUX COMMERCIAUX (autres localités)

VALOGNES 50 E à 150 E COUTANCES 75 E à 200 E

AVRANCHES 75 E à 200 E CARENTAN 50 E à 150 E SOURDEVAL 35 E à 70 E VILLEDIEU 50 E à 150 E (sur la place)

SAINT VAAST 50 E à 160 E ST HILAIRE 40 E à 90 E

(jusqu’à S/le Quai) 200 E HARCOUET

LA HAYE DU PUITS 70 E à 150 E BARNEV/CARTERET 50 E à 150 E

## CALVADOS

LISIEUX

* + Plein centre 80 E à 250 E VIRE 45 E à 180 E

FALAISE 40 E à 140 E

* + Commerces de quartier 60 E à 160 E PONT L’EVEQUE 40 E à 180 E

VILLERS/BOCAGE 40 E à 100 E AUNAY SUR ODON80 E à 150 E

SAINT PIERRE S/DIVES 50 E à 70 E CONDE/NOIREAU 40 E à 100 E TROUVILLE 80 E à 350 E PORT EN BESSIN 80 E à 120 E

Bd F. Moureaux jusqu’à 450 E ISIGNY/MER 40 E à 150 E CABOURG 80 E à 600 E LUC S/MER jusqu’à 220 E

SAINT AUBIN jusqu’à 170 E HOULGATE 100 E à 250 E PONT D’OUILLY jusqu’à 80 E OUISTREHAM 100 E à 300 E DEAUVILLE

VILLERS/MER 50 E à 350 E  rue E.Colas 600 E à 1000 E

COURSEULLES 70 E à 350 E & Désiré le Hoc (de la Place Morny à la Mairie) HONFLEUR 80 E à 600 E  quart. Casino (700 E à 1200 E)

(Quai Ste-Catherine  hors hypercentre 150 € jusqu’à 400 € autour du Vieux Bassin) jusqu’à 800 E

## BAYEUX

* Rue Saint Malo 200 E 250 E
* Rue Saint Martin 200 E 250 E
* Rue Saint Jean 150 E 180 E
* Rue Larcher 150 E 180 E
* Rue des Cuisiniers 190 E 250 E

BY PASS - Bd Eindhoven 75 E (locaux neufs)

Anciennement (Régis location) 39 E (locaux vétustes)

Anciennement (Michigan) 60 E

Espace Emeraude 55 E (galerie marchande, livré brut )

pour boutique

possible

2/Pondération :Majoration d’angle

1/ Loyer :Majoration possible de 10 à 20 % pour bail tous commerces