

REUNION DES EXPERTS IMMOBILIERS PRES LA COUR D'APPEL DE CAEN
DU 23 MARS 2021

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.

OBSERVATOIRE DES 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 MONDEVILLE II (nouveaux locataires)	450 à 1200 Euros	- Galerie CARREFOUR HEROUVILLE	250 à 800 Euros
- Galerie COTE DE NACRE	350 à 700 Euros	- RIVES DE L'ORNE	500 à 800 Euros
		- Centre LECLERC à IFS	350 à 500 Euros

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 valeur MARS 2021 (par unité de surface)

- <u>Premier secteur A</u>		
♦ Rue de Strasbourg (de la rue St Pierre à rue du Moulin)	♦ Rue du Moulin	
♦ Rue de Bras (partie Rue de Strasbourg au Carrefour Paul Doumer compris)	Rue St Pierre (de la Rue Hamon à la rue Paul Doumer)	500 Euros à 1.000 Euros
- <u>Premier secteur B</u>		
♦ Boulevard Leclerc (de la r St Jean à la rue P.A. Lair)	♦ Rue Saint Pierre (de la place à Rue Hamon)	300 Euros à 600 Euros
♦ Rue Hamon (partie façade Bd Leclerc)	♦ Rue Saint Jean (jusqu'à Rue de Bernières)	
♦ Rue Bellivet		
.		
- <u>Deuxième secteur</u>		
♦ Pl. République (prolong. rue de Strasbourg)	♦ Rue Paul Doumer	250 Euros à 500 Euros
♦ rue Saint Pierre (de P. Doumer à Pl. Malherbe)	♦ Place Saint Pierre	
♦ rue Saint Jean (rue Bernières à l'Engannerie)	♦ Quai Vendeuvre (de la rue Neuve St Jean à la rue de l'Engannerie)	

<ul style="list-style-type: none"> ◆ Bd Leclerc (de la rue P.A. Lair à la Poste) ◆ 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) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Rue Hamon (sauf partie Bd Leclerc 1^{er} secteur) ◆ Rue Neuve St Jean (entre av. 6 Juin & St Jean) 	

<p>- Troisième secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 Venduvre) 	140 Euros à 300 Euros

<p>- Quatrième secteur</p> <p>Bd Pompidou (quartier Beaulieu)</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	<p>Espace Gardin</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	90 Euros à 250 Euros

<p>Cinquième secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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) – 	70 Euros à 180 Euros

<p>- Sixième secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Centre commercial de la Fontaine Venoise (partie basse) ◆ Place Fouques ◆ Rue du Général Moulin (sauf centre commercial Maladrerie « Planitre » en 4^{ème} secteur) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Rue de Falaise –Partie haute (du carrefour Cygne de Croix à la Guérinière) ◆ Rue Pierre Girard ◆ 	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 COMMERCE GROUPES DE QUARTIER

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

Remarque : des prix supérieurs peuvent être également constatés pour des locaux situés dans des immeubles neufs ou récents

IMMEUBLES DE BUREAUX

♦ CAEN VILLE*	80 à 200 Euros	♦ PERICENTRE	50 à 125 Euros
♦ Périphérie (hors zone)*	55 à 170 Euros	♦ CITIS (HEROUVILLE)	..90 à 150 Euros
♦ TRIFIDE	100 à 150 Euros	♦ UNICITE-ST CONTEST	..90 à 150 Euros
♦ Bureaux neufs (suivant prestations)	jusqu'à 180 Euros	♦ Normandial (ancien plateau SMN) – Fleury S/Orne (périmètre IKEA)	120 à 180 Euros

*Ces valeurs correspondent à des surfaces de bureau dans des immeubles mixtes

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

	<u>Région</u>	<u>Caen</u>
LOCAUX INDUSTRIELS	de 20 à 50 Euros	40 à 90 Euros
LOCAUX LOGISTIQUES...de 32 à 55 Euros.....	
BATIMENTS INDUSTRIELS A VOCATION COMMERCIALE.....	de 70 à 150 Euros	

TERRAINS COMMERCIAUX ou INDUSTRIELS

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

Terrains industriels (non aménagés): Valeur vénale : de 12 à 40 Euros : 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 Euros
Magasin/bureaux (Place centrale)	120 à 180 Euros
Magasin/bureau (Rue du Six Juin)	150 à 200 Euros
Magasin/bureau	100 à 120 Euros
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 à 110 Euros
Commerce Zone commerciale	
(rue de Domfront et Rte de Caen)	50 à 60 Euros
Locaux industriels (ZI Flers et périphérie)	30 à 40 Euros

ALENCON	50 à 200 Euros*	ARGENTAN	80 à 240 Euros
L'AIGLE	50 à 120 Euros		
BAGNOLES DE L'ORNE	50 à 170 Euros		

* hyper centre : Loyers de 300 €/m2 jusqu'à 500 €/m2 en raison de l'implantation d'enseignes internationales

MANCHE

SAINT LO (commerces)	75 à 200 Euros	CHERBOURG	80 à 350 Euros
(bureaux)	80 à 120/150 Euros	Bureaux	70 à 130 Euros

Périphérie de Cherbourg :

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

GRANVILLE

Premier secteur

♦ Rue Paul Poirier, bas de la rue Le Champion (jusqu'à Saintonge) et bas rue Couraye (jusqu'à rue Cdt Yvon) 150 à 350 Euros

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 Champion (au-delà Saintonge) 100 à 220 Euros

Troisième secteur

♦ Haut de la rue Couraye, av. Mal Leclerc,

Rue St Sauveur (milieu et haut)

avenue des Matignons

50 à 90 Euros

Bureaux

80 à 150 Euros

Locaux industriels (peu de demandes)

12 à 50 Euros

Entrepôts commerciaux autour du Centre Leclerc

50 à 120 Euros

LOCAUX COMMERCIAUX (autres localités)

VALOGNES	50 à 150 Euros	COUTANCES	75 à 200 Euros
AVRANCHES	75 à 220 Euros	CARENTAN	50 à 150 Euros
SOURDEVAL	35 à 70 Euros	VILLEDIEU	50 à 150 Euros (sur la place)
SAINT VAAST	50 à 160 Euros	ST HILAIRE	40 à 90 Euros
(jusqu'à S/le Quai)	200 Euros	HARCOUET	
LA HAYE DU PUIT	70 à 150 Euros	BARNEV/CARTERET	50 à 150 Euros

CALVADOS

LISIEUX		VIRE	45 à 180 Euros
♦ Plein centre	80 à 250 Euros	FALAISE	40 à 140 Euros
♦ Commerces de quartier	60 à 160 Euros	PONT L'EVEQUE	40 à 180 Euros
		VILLERS/BOCAGE	40 à 100 Euros
SAINT PIERRE S/DIVES	50 à 70 Euros	AUNAY SUR ODON	80 à 150 Euros
TROUVILLE	80 à 350 Euros	CONDE/NOIREAU	40 à 100 Euros
Bd F. Moureaux jusqu'à	450 Euros	PORT EN BESSIN	80 à 180 Euros
CABOURG	80 à 600 Euros	ISIGNY/MER	40 à 150 Euros
		LUC S/MER	jusqu'à 220 Euros
HOULGATE	100 à 250 Euros	SAINT AUBIN	jusqu'à 170 Euros
OUISTREHAM	100 à 300 Euros	PONT D'OUILLY	jusqu'à 80 Euros
VILLERS/MER	50 à 350 Euros	DEAUVILLE	
COURSEULLES	70 à 350 Euros	♦ rue E.Colas	600 à 1000 Euros
HONFLEUR	80 à 600 Euros	& Désiré le Hoc (de la Place Morny à la Mairie)	
(Quai Ste-Catherine		♦ quart. Casino	(700 à 1200 Euros)
autour du Vieux Bassin)	jusqu'à 800 E	♦ hors hypercentre	150 à 400 Euros
		LE MOLAY LITTRY	70 € jusqu'à 100 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 (Michigan)	60 E
Espace Emeraude	120 /140 E (galerie marchande, livré brut)
Carrefour	110/190 €

1/ Loyer :Majoration possible de 10 à 20 % pour bail
tous commerces
2/Pondération :Majoration possible pour boutique
d'angle