

REUNION DES EXPERTS IMMOBILIERS PRES LA COUR D'APPEL DE CAEN
DU 2 Mai 2022

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 | 250 à 750 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 Mai 2022 (par unité de surface) |
|---|---|---|
| ----- | | |
| - <u>Premier secteur A</u> | ♦ Rue du Moulin | |
| ♦ Rue de Strasbourg (de la rue St Pierre à rue du Moulin) | Rue St Pierre (de la Rue Hamon à la rue Paul Doumer) | 500 Euros à 1.000 Euros |
| ♦ Rue de Bras (partie Rue de Strasbourg au Carrefour Paul Doumer compris) | | |
| - <u>Premier secteur B</u> | ♦ Rue Saint Pierre (de la place à Rue Hamon) | 250 Euros à 650 Euros |
| ♦ Boulevard Leclerc (de la r St Jean à la rue P.A. Lair) | ♦ Rue Saint Jean (jusqu'à Rue de Bernières) | |
| ♦ Rue Hamon (partie façade Bd Leclerc) | | |
| ♦ Rue Bellivet | | |
| . | | |
| ----- | | |
| - <u>Deuxième secteur</u> | ♦ Rue Paul Doumer | 250 Euros à 550 Euros |
| ♦ Pl. République (prolong. rue de Strasbourg) | ♦ Place Saint Pierre | |
| ♦ rue Saint Pierre (de P. Doumer à Pl. Malherbe) | ♦ Quai Vendeuvre (de la rue Neuve St Jean à la rue de l'Engannerie) | |
| ♦ rue Saint Jean (rue Bernières à 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>- <u>Troisième secteur</u></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 350 Euros |
| ----- | | |
| <p>- <u>Quatrième secteur</u></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 <p>Rue Aux Fromages</p> | 90 Euros à 300 Euros |
| ----- | | |
| <p><u>Cinquième secteur</u></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) <p>Av Guynemer</p> | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 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) ◆ Place de la Gare | 70 Euros à 180 Euros |
| ----- | | |
| <p>- <u>Sixième secteur</u></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 300 Euros |
| ◆ La Folie Couvrechef | 120 à 250 Euros | ◆ Mondeville | 100 à 300 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) | 50 à 160 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 m ² à 600 m ²) | 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 300 Euros | FALAISE | 40 à 140 Euros |
| ♦ Commerces de quartier | 60 à 160 Euros | PONT L'EVEQUE | 40 à 250 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 370 Euros | CONDE/NOIREAU | 40 à 100 Euros |
| Bd F. Moureaux jusqu'à | 450 Euros | PORT EN BESSIN | 80 à 180 Euros |
| CABOURG | 80 à 850 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) | | ♦ hors hypercentre | 150 à 400 Euros |
| | jusqu'à 800 E | LE MOLAY LITTRY | 70 € jusqu'à 100 E |

BAYEUX

- Rue Saint Malo 200 E 280 E
- Rue Saint Martin 200 E 280 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 /170 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