

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>- 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 350 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 <p>Rue Aux Fromages</p>	90 Euros à 300 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) <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>- 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 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 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 PUIIS	70 à 150 Euros	BARNEV/CARTERET	50 à 150 Euros

CALVADOS

LISIEUX

♦ Plein centre 80 à 300 Euros

♦ Commerces de quartier 60 à 160 Euros

SAINT PIERRE S/DIVES 50 à 70 Euros

TROUVILLE 80 à 370 Euros

Bd F. Moureaux jusqu'à 450 Euros

CABOURG 80 à 850 Euros

HOULGATE 100 à 250 Euros

OUISTREHAM 100 à 300 Euros

VILLERS/MER 50 à 350 Euros

COURSEULLES 70 à 350 Euros

HONFLEUR 80 à 600 Euros

(Quai Ste-Catherine
autour du Vieux Bassin)

jusqu'à 800 E

VIRE 45 à 180 Euros

FALAISE 40 à 140 Euros

PONT L'EVEQUE 40 à 250 Euros

VILLERS/BOCAGE 40 à 100 Euros

AUNAY SUR ODON 80 à 150 Euros

CONDE/NOIREAU 40 à 100 Euros

PORT EN BESSIN 80 à 180 Euros

ISIGNY/MER 40 à 150 Euros

LUC S/MER jusqu'à 220 Euros

SAINT AUBIN jusqu'à 170 Euros

PONT D'OUILLY jusqu'à 80 Euros

DEAUVILLE

♦ rue E.Colas 600 à 1000 Euros

& Désiré le Hoc (de la Place Morny à la Mairie)

♦ quart. Casino (700 à 1200 Euros)

♦ hors hypercentre 150 à 400 Euros

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