

REUNION DES EXPERTS IMMOBILIERS PRES LA COUR D'APPEL DE CAEN
DU 22 Mai 2025

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 des surfaces .

-3/ Le loyer peut être majoré de 5 à 15 % pour bail tous commerces, de 2 à 5 % pour destination large, de 5 à 15 % pour terrasse sur le domaine public, de 2 à 5 % pour autorisation libre de sous-location ou de mise en location gérance

-4/ les charges exorbitantes du droit commun peuvent induire des abattements sur la valeur locative. Voir notamment pour les travaux de mise aux normes (de l'ordre de 5 %), pour l'ensemble des charges de copropriété (entre 3 et 5 %) etc..

CLASSIFICATION DE L'AGGLOMERATION EN 6 SECTEUR

-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)

**Fourchettes indicatives
valeur Mai 2025
(par unité de surface)**

500 Euros
à
1.250 Euros

- Premier secteur B

- ♦ Boulevard Leclerc (de la r St Jean à la rue P.A. Lair)
- ♦ 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)

350 Euros
à
900 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)

- ♦ Rue Paul Doumer
- ♦ Place Saint Pierre
- ♦ Quai Vendeuvre (de la rue Neuve St Jean à la rue de l'Engannerie)

250 Euros
à
550 Euros

♦ 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)	♦ Rue Hamon (sauf partie Bd Leclerc 1^{er} secteur) ♦ Rue Neuve St Jean (entre av. 6 Juin & St Jean)	
- 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	• 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)	140 Euros à 390 Euros
- 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	Espace Jardin ♦ 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	100 Euros à 350 Euros
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	♦ 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	90 Euros à 200 Euros
- Sixième secteur ♦ Centre commercial de la Fontaine Venoise (partie basse) ♦ Place Fouques ♦ Rue du Général Moulin (sauf centre commercial Maladrerie « Planitre » en 4^{ème} secteur)	♦ Rue de Falaise –Partie haute (du carrefour Cygne de Croix à la Guérinière) ♦ Rue Pierre Girard	60 Euros à 120 Euros
Secteur peu actif. Les références doivent être prises avec prudence		

ZONE DE COMMERCE GROUPES DE QUARTIER

Calvaire St Pierre	70 à 120 Euros
♦ Pierre Heuzé	100 à 150 Euros
♦ Chemin Vert	130 à 180 Euros
♦ La Folie Cuvrechef	120 à 250 Euros
♦ Ifs	130 à 180 Euros
♦ CARPIQUET	80 à 140 Euros

♦ Grâce de Dieu	100 à 150 Euros
♦ La Guérinière	100 à 200 Euros
♦ Hérouville	100 à 300 Euros
♦ Mondeville	100 à 300 Euros

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

IMMEUBLES DE BUREAUX

♦ CAEN VILLE*	90 à 240 Euros
♦ Périphérie (hors zone)*	90 à 170 Euros
♦ TRIFIDE	80 à 180 Euros
♦ Bureaux neufs (suivant prestations)	jusqu'à 200 Euros

♦ PERICENTRE	90 à 125 Euros
♦ CITIS (HEROUVILLE)	80 à 160 Euros
♦ UNICITE-ST CONTEST	100 à 150 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 ET ENTREPOTS	de 25 à 75 Euros	35 à 90 Euros
LOCAUX LOGISTIQUES...	de 32 à 55 Euros.....	
BATIMENTS INDUSTRIELS A VOCATION COMMERCIALE.....	de 70 à 170 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)	14 à 50 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		

MANCHE

SAINT LO (commerces) (bureaux)	75 à 200 Euros 80 à 120/150 Euros	CHERBOURG Bureaux 70 à 130 Euros Cap Nord entre 103 et 140 euros	90 à 380 Euros
GRANVILLE	Periphérie de Cherbourg : Octeville, Tourlaville etc :		60 à 150 E s/artères principales

Premier secteur

- ♦ Rue Paul Poirier, bas de la rue Le Campion (jusqu'à Saintonge) et bas rue Couraye (jusqu'à rue Cdt Yvon)..... 200 à 400 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 Campion (au-delà Saintonge)- rue Saint Sauveur 125 à 250 Euros

Troisième secteur

- ♦ Haut de la rue Couraye, av. Mal Leclerc, avenue des Matignons 50 à 90 Euros
- Bureaux 80 à 180 Euros
- Locaux industriels (peu de demandes) 25 à 75 Euros
- Entrepôts commerciaux autour du Centre Leclerc 70 à 180 Euros

LOCAUX COMMERCIAUX (autres localités)

VALOGNES	50 à 150 Euros	COUTANCES	75 à 200 Euros
AVRANCHES	80 à 250 Euros	CARENTAN	50 à 150 Euros
SAINT VAAST (jusqu'à S/le Quai)	160 à 360 Euros 50 à 160 Euros	VILLEDIEU	50 à 150 Euros (sur la place)
LA HAYE DU PUIITS		ST HILAIRE	40 à 90 Euros
		HARCOUET	
		BARNEV/CARTERET	50 à 150 Euros
		BARFLEUR	200 à 210 Euros

(Secteur peu actifs. Les références doivent être prises avec prudence)

CALVADOS

LISIEUX		VIRE	50 à 180 Euros
♦ Plein centre	80 à 300 Euros	FALAISE	40 à 140 Euros
		PONT L'EVEQUE	80 à 350 Euros
♦ Commerces de quartier	60 à 160 Euros	VILLERS/BOCAGE	40 à 100 Euros
		AUNAY SUR ODON	80 à 150 Euros
SAINT PIERRE S/DIVES	50 à 70 Euros	CONDE/NOIREAU	60 à 100 Euros
TROUVILLE	200 à 400 Euros	PORT EN BESSIN	90 à 200 Euros
Bd F. Moureaux jusqu'à	500 Euros	ISIGNY/MER	40 à 150 Euros
CABOURG	200 à 850 Euros	LUC S/MER	jusqu'à 220 Euros
(jusqu'à 1000 euros sur la		SAINT AUBIN	jusqu'à 170 Euros
rue de la mer)			
HOULGATE	200 à 420 Euros	PONT D'OUILLY	jusqu'à 80 Euros
OUISTREHAM	100 à 350 Euros	DEAUVILLE	
VILLERS/MER	150 à 450 Euros	♦ rue E.Colas	600 à 1000 Euros
COURSEULLES	70 à 350 Euros	& Désiré le Hoc (de la Place Morny à la Mairie)	
HONFLEUR	200 à 600 Euros	♦ quart. Casino (700 à 1400 Euros)♦	
(Quai Ste-Catherine		hors hypercentre	200 à 400 Euros
autour du Vieux Bassin)	jusqu'à 1400 Euros	LE MOLAY LITTRY	70 € jusqu'à 100 Euros
Place Hamelin, rue de	jusqu'à 850 Euros		
l'homme de bois			
		BEAUMONT EN AUGÉ	100 à 300 E

BAYEUX

- Rue Saint Malo 200 E 300 E
- Rue Saint Martin 200 E 300 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
Anciennement (Michigan)
Espace Emeraude Carrefour

75 E (locaux neufs) 60 E
120 /170 E (galerie marchande, livré brut) 110/190 €