

REUNION DES EXPERTS FONCIERS DU 30 juin 2015

Comme chaque année, celle-ci s'est réunie pour déterminer 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.

FOURCHETTE DES PRIX REFERENCES DES VALEURS LOCATIVES COMMERCIALES POUR LA VILLE DE CAEN ET LES 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 PAUL DOUMER	350 E et 600 E	- Galerie CARREFOUR HEROUVILLE	250 E à 800 E
- Galerie MONDEVILLE II (nouveaux locataires)	450 E à 800 E	- RIVES DE L'ORNE	600 E à 800 E
- Galerie COTE DE NACRE	350 E à 600 E	- Centre LECLERC à IFS	350 E à 500 E

OBSERVATIONS GENERALES

1/ Certains emplacements en limite de secteur 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 AVRIL 2015 (par unité de surface)

<p>- Premier secteur A</p> <ul style="list-style-type: none">◆ 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 <p>Rue St Pierre (de la Rue Hamon à la rue Paul Doumer)</p>		500 Euros à 800 Euros
<p>- Premier secteur B</p> <ul style="list-style-type: none">◆ Boulevard Leclerc◆ Rue Hamon (partie façade Bd Leclerc)◆ Rue Bellivet	<ul style="list-style-type: none">◆ 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)

- 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
- ◆ Place St Sauveur suivant activité

- Quatrième secteur

- ◆ 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 Garage LENROUILLY – 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 Vaucelles à Bd Leroy)

- 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 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 1^{er} secteur)
- ◆ Rue Neuve St Jean (entre av. 6 Juin & St Jean)

- ◆ Pl. Courtonne (Bd Alliés & rue des Prairies Saint Gilles)*
- ◆ Rue du Pont Saint Jacques
- ◆ Rue Saint Sauveur
- ◆ 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)

- ◆ 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
- ◆ Passage Démogé
- ◆ Boutique 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 Bretagne)
- ◆ Partie de la rue de Bras entre rue Saint Laurent et Bd Bertrand)
- ◆ Rue de Falaise (de la rue Barbeux à rue des Chevreuilles)

- ◆ Rue Pierre Girard
- ◆ Rue de Falaise (partie haute, de la rue Chevreuille à la Guérinière sur CAEN et IFS Plaine)

250 Euros
à
500 Euros

140 Euros

à

300 Euros

90 Euros

à

250 Euros

70 Euros

à

120 Euros

60 Euros **

à

90 Euros

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

PETITS CENTRES COMMERCIAUX DE QUARTIER

♦ Pierre Heuzé	100 E à 150 E	♦ Grâce de Dieu	100 E à 150 E
♦ Chemin Vert	130 E à 180 E	♦ La Guérinière	100 E à 150 E
♦ La Folie Couvrechef	120 E à 250 E	♦ Hérouville	100 E à 190 E
♦ Ifs	130 E à 180 E	♦ Mondeville	100 E à 190 E
CARPIQUET	80 E à 140 €		

IMMEUBLES DE BUREAUX

♦ CAEN VILLE	80 E à 170 E	♦ PERICENTRE	50 E à 125 E
♦ Périphérie (hors zone)	55 E à 170 E	♦ CITIS (HEROUVILLE)	..90 E à 150 E
♦ TRIFIDE	100 E à 150 E	♦ UNICITE-ST CONTEST	..90 E à 150 E
♦ Bureaux neufs (suivant prestations)	jusqu'à 180 E	♦ Caen Technopole	..80 E à 150 E

Région Caennaise et villes principales de la région

	<u>Région</u>	<u>Caen</u>
LOCAUX INDUSTRIELS ET LOGISTIQUES	de 10 E à 50 E	20 E à 75 E
BATIMENTS INDUSTRIELS A VOCATION COMMERCIALE.....	70 E à 150 E	

TERRAINS COMMERCIAUX ou INDUSTRIELS

Terrains commerciaux (non aménagés) : Valeur vénale : 15 €/40 € : valeur locative (5 % à 10 % de la valeur vénale du terrain) pondération selon utilité et accessibilité.

Terrains industriels (non aménagés) : Valeur vénale : 8 €/35 € : valeur locative (5 % à 10 % de la valeur vénale du terrain) pondération selon utilité et accessibilité.

.

LOCAUX COMMERCIAUX DANS AUTRES VILLES

ORNE

ALENCON	50 E à 200 E*	ARGENTAN	50 E à 150 E
FLERS	50 E à 110 E	L' AIGLE	50 E à 120 E
BAGNOLES DE L'ORNE	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)	75 E à 200 E	CHERBOURG	80 E à 250 E
(bureaux)	80 E à 120/150 E		Bureaux 70 € à 130 €

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

GRANVILLE

Premier secteur

◆ Rue Paul Poirier, début rue Le Champion et bas rue Courayé 150 E à 300 E

Deuxième secteur

◆ centre rue Couraye, début rue St Sauveur, début de la rue des Juifs, rue Clémenceau 100 E à 220 E

Troisième secteur

◆ Haut de la rue Couraye, av. Ml Leclerc, rue Gl Patton, avenue des Matignons 75 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

VALOGNES 50 E à 150 E
AVRANCHES 75 E à 150 E
SOURDEVAL 35 E à 70 E
SAINT VAAST 50 E à 160 E
(jusqu'à S/le Quai) 200 E
LA HAYE DU PUTS 70 E à 110 E

COUTANCES 75 E à 150 E
CARENTAN 50 E à 150 E
VILLEDIEU 50 E à 150 E (170E sur la place)
ST HILAIRE 40 E à 90 E
HARCOUET

CALVADOS

LISIEUX		BAYEUX	50 E à 220 E
◆ Plein centre	80 E à 250 E	VIRE	45 E à 180 E
◆ Place République		FALAISE	40 E à 140 E
et similaire	60 E à 100 E	PONT L'EVEQUE	40 E à 180 E
◆ Commerces de quartier		VILLERS/BOCAGE	40 E à 100 E
hors centre	50 E à 60 E	AUNAY SUR ODON	80 E à 150 E
SAINT PIERRE S/DIVES	50 E à 70 E	CONDE/NOIREAU	40 E à 100 E
TROUVILLE	80 E à 300 E	PORT EN BESSIN	80 E à 120 E
Bd F. Moureaux jusqu'à	450 E	ISIGNY/MER	40 E à 100 E
CABOURG	50 E à 500 E		
HOULGATE	100 E à 250 E	DEAUVILLE	
OUISTREHAM	100 E à 300 E	◆ rue E. Colas	700 E à 1000 E
VILLERS/MER	50 E à 350 E	& Désiré le Hoc	
COURSEULLES	50 E à 350 E	◆ quart. Casino	(700 E à 1200 E)
HONFLEUR	80 E à 300 E	◆ hors centre	150 € jusqu'à 400 €
(Quai Ste-Catherine			
autour du Vieux Bassin)	jusqu'à 800 E		

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

2/ Majoration possible jusqu'à 10 % pour boutique d'angle voire 20 % si angle trois rues