

C.E.J. CAEN

COMPAGNIE DES EXPERTS près la cour d'appel et le tribunal administratif de Caen

RÉUNION DES EXPERTS IMMOBILIERS PRÈS LA COUR D'APPEL DE CAEN

du 08 /06 /2026

OBSERVATOIRE DES VALEURS LOCATIVES COMMERCIALES DE LA VILLE DE CAEN ET DES PRINCIPALES AGGLOMÉRATIONS DU RESSORT DE LA COUR D'APPEL DE CAEN

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.

GALERIES MARCHANDES DE CAEN ET DE LA PÉRIPHÉRIE (hors classement)

Prix pratiqués — valeur pour surfaces non pondérées.

Galerie marchande	Mini (€/m²/an)	Maxi (€/m²/an)
Galerie HYPER U Hérouville	250 €	800 €
Galerie MONDEVILLE II (nouveaux locataires)	450 €	1 200 €
Galerie Côte de Nacre	350 €	700 €
Rives de l'Orne	250 €	750 €
Centre Leclerc à Ifs	350 €	500 €

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

- Certains emplacements en limite de secteurs peuvent induire des chevauchements de prix d'un secteur à l'autre.
- Certaines modulations des valeurs peuvent se produire en fonction des surfaces.
- 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.
- Les charges exorbitantes du droit commun peuvent induire des abattements sur la valeur locative : 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'AGGLOMÉRATION DE CAEN EN 6 SECTEURS

Fourchettes indicatives par unité de surface — valeur mai 2025. La répartition des voies reproduit au plus près la présentation d'origine.

Secteur	Voies / Emplacements	Mini (€/m²)	Maxi (€/m²)
1er secteur A	Rue de Strasbourg (de la rue St-Pierre à la 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)	500 €	1 250 €
1er secteur B	Boulevard Leclerc (de la rue St-Jean à la rue P.-A. Lair) Rue Hamon (partie façade Bd Leclerc) Rue Bellivet Rue Saint-Pierre (de la place à la rue Hamon) Rue Saint-Jean (jusqu'à la rue de Bernières)	350 €	900 €
2e 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) Bd Leclerc (de la rue P.-A. Lair à la Poste) Bd des Alliés (de la rue St-Jean à l'av. du 6-Juin) Rue de Bernières (du Bd Leclerc à l'av. du 6-Juin et à l'ouest) Rue du Vagueux (partie piétonnière) Rue Hamon (sauf partie Bd Leclerc, 1er secteur) Rue Neuve St-Jean (entre av. 6-Juin & St-Jean)	250 €	550 €
3e secteur	Rue Saint-Jean (Pl. St-Jean comprise à rue du Havre) Avenue du 6-Juin (du Bd des Alliés à la rue 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 St-Gilles) — Rue du Pont St-Jacques Place St-Sauveur (suivant activité) — Rue de Bras (du centre Doumer à Venelle Loisel)	140 €	390 €

	Rue Écuyère & Place Malherbe — Rue de Geôle (de pl. St-Pierre à rue du Tour de Terre) Rue de Bernières (entre 6-Juin et Quai Vendeuvre) — Espace Gardin Rue Guillaume le Conquérant — Rue Saint-Jean (de la rue du Havre à l'Orne)		
4e secteur	Bd Pompidou (quartier Beaulieu) — Rue de Vaucelles Rue de Falaise (de la rue Canchy & carrefour Vaucelles à rue Barbeux) Avenue du 6-Juin (rue Neuve St-Jean / Orne) Rue des Jacobins (de la rue de l'Oratoire à la place Foch) Certains centres commerciaux de quartier (ex. av. Henri Chéron, carrefour Commerce BIO – Le Planitre La Maladrerie) Place de la Résistance — Rue Démolombe — 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 rue Gémare) — Rue de la Fontaine — Rue Aux Fromages	100 €	350 €
5e secteur	Avenue de la Libération Rue du Gaillon (jusqu'au début rue Gémare et rue du Tour de Terre compris) Rue de Falaise (de la rue 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 St-Laurent et Bd Bertrand)	90 €	200 €
6e secteur	Centre commercial de la Fontaine Venoise (partie basse) Place Fouques Rue du Général Moulin (sauf C.C. Maladrerie « Planitre », en 4e secteur) Place de la Gare Rue de Falaise – partie haute (du carrefour Cygne de Croix à la Guérinière) Rue Pierre Girard	60 €	120 €

6e secteur : secteur peu actif. Les références doivent être prises avec prudence.

ZONES DE COMMERCES GROUPÉS DE QUARTIER

Quartier	Mini (€/m²/an)	Maxi (€/m²/an)
Calvaire St-Pierre	70 €	120 €
Pierre Heuzé	100 €	150 €
Chemin Vert	130 €	180 €
La Folie Cuvrechef	120 €	250 €
Iffs	130 €	180 €
Carpiquet	80 €	140 €
Grâce de Dieu	100 €	150 €
La Guérinière	100 €	200 €
Hérouville	100 €	300 €
Mondeville	100 €	300 €

Des prix supérieurs peuvent également être constatés pour des locaux situés dans des immeubles neufs ou récents.

IMMEUBLES DE BUREAUX

Localisation	Mini (€/m²/an)	Maxi (€/m²/an)
Caen Ville *	90 €	240 €
Périphérie (hors zone) *	90 €	170 €
Trifide	80 €	180 €
Péricentre	90 €	125 €
Citis (Hérouville)	80 €	160 €
Unicité – St-Contest	100 €	150 €

Normandial (ancien plateau SMN) – Fleury-sur-Orne (périmètre IKEA)	120 €	180 €
Bureaux neufs (suivant prestations)	—	jusqu'à 200 €

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

LOCAUX INDUSTRIELS, ENTREPÔTS ET TERRAINS

Région caennaise et villes principales de la région (Manche – Orne – Calvados).

Type de local	Mini (€/m²/an)	Maxi (€/m²/an)
Locaux industriels et entrepôts – Région	25 €	75 €
Locaux industriels et entrepôts -Caen	35 €	90 €
Locaux logistiques	32 €	55 €
Bâtiments industriels à vocation commerciale	70 €	170 €

Terrains commerciaux ou industriels (non aménagés)

- Terrains commerciaux : valeur vénale de 15 à 80 € ; valeur locative de 5 % à 10 % de la valeur vénale, pondération selon utilité et accessibilité.
- Terrains industriels : valeur vénale de 12 à 40 € ; valeur locative de 5 % à 10 % de la valeur vénale, pondération selon utilité et accessibilité.

LOCAUX COMMERCIAUX — AUTRES VILLES

Orne — Flers (détail)

Type / Emplacement	Mini (€/m²/an)	Maxi (€/m²/an)
Bureaux en périphérie	70 €	80 €
Magasin / bureaux (Place centrale)	120 €	180 €
Magasin / bureau (rue du Six-Juin)	150 €	200 €
Magasin / bureau – début rue de Domfront (Place Leclerc à la rue de la chaussée), début de la rue de Messei, (rue du 06/06 à Pl Charleston) début de la rue de la Boule (rue du 06/06 à rue H Laforest, rue de Paris (Place de Gaulle à Place St Jean)	100 €	120 €
Magasin / bureau – rue de Paris (Pl. de Gaulle à Pl. St-Jean),	100 €	110 €
Commerce zone commerciale (rue de Domfront et Rte de Caen)	50 €	60 €
Locaux industriels (ZI Flers et périphérie)	14 €	50 €

Orne — autres villes

Ville / Secteur	Mini (€/m²)	Maxi (€/m²)
Alençon	50 €	200 €
Argentan	80 €	240 €
L'Aigle	50 €	120 €
Bagnoles-de-l'Orne	50 €	170 €

Manche

Ville / Secteur	Mini (€/m²)	Maxi (€/m²)
Saint-Lô – commerces	75 €	200 €
Saint-Lô – bureaux	80 €	150 €
Cherbourg – commerces	90 €	380 €
Cherbourg – bureaux	70 €	130 €
Cherbourg – Cap Nord	103 €	140 €
Périphérie de Cherbourg (Octeville, Tourlaville...) sur artères principales	60 €	150 €

Manche — Granville (par secteur)

Secteur / Type	Mini (€/m²/an)	Maxi (€/m²/an)
1er secteur : rue Paul Poirier, bas rue Le Champion (jusqu'à Saintonge), bas rue Couraye (jusqu'à rue Cdt Yvon)	200 €	400 €

2e secteur : centre rue Couraye (jusqu'à rue Roger Maris), bas rue St-Sauveur, bas rue des Juifs, rue Clémenceau, rue GI Patton, rue Le Campion (au-delà Saintonge), rue Saint Sauveur	125 €	250 €
3e secteur : haut de la rue Couraye, av. Mal Leclerc, avenue des Maignons	50 €	90 €
Bureaux	80 €	180 €
Locaux industriels (peu de demandes)	25 €	75 €
Entrepôts commerciaux (autour du Centre Leclerc)	70 €	180 €

Manche — autres localités

Ville / Secteur	Mini (€/m²)	Maxi (€/m²)
Valognes	50 €	150 €
Avranches	50 €	150 €
Saint-Vaast (jusqu'au Quai)	160 €	360 €
La Haye-du-Puits	50 €	160 €
Coutances	75 €	200 €
Carentan	50 €	150 €
Villedieu (sur la place)	50 €	150 €
St-Hilaire-du-Harcouët	40 €	90 €
Barneville-Carteret	50 €	150 €
Barfleur	200 €	210 €

Manche – autres localités : secteurs peu actifs. Les références doivent être prises avec prudence.

Calvados

Ville / Secteur	Mini (€/m²)	Maxi (€/m²)
Lisieux – plein centre	80 €	300 €
commerces de quartier	60 €	160 €
Saint-Pierre-sur-Dives	50 €	70 €
Deauville rue Eugène Colas et rue Désiré le Hoc	600 €	1000 €
Quartier Casino	700 €	1400 €
hors hypercentre	200 €	400 €
Trouville sur Mer	200 €	400 €
sur le Boulevard F Moureaux jusqu'à		500 €
Cabourg	200 €	850 €
sur la rue de la Mer jusqu'à		1000 €
Houlgate	200 €	380 €
Ouistreham	100 €	350 €
Villers sur Mer	150 €	450 €
Courseulles sur Mer	70 €	350 €
Honfleur	200 €	600 €
Quai Ste Catherine, autour du vieux bassin, place Hamelin, rue de l'homme de bois jusqu'à		1400 €
place Hamelin, rue de l'homme de bois jusqu'à		850 €
Vire	50 €	180 €
Falaise	40 €	140 €
Pont-l'Évêque	80 €	350 €
Villers-Bocage	40 €	100 €
Aunay-sur-Odon	80 €	150 €
Condé-sur-Noireau	60 €	100 €
Port-en-Bessin	90 €	200 €

Isigny-sur-Mer	40 €	150 €
Luc sur Mer jusqu'à	-	220 €
Saint-Aubin	—	jusqu'à 170 €
Pont-d'Ouilly	—	jusqu'à 80 €
Ouistreham	100 €	350 €
Le Molay-Littry	70 €	100 €
Beaumont-en-Auge	100 €	300 €

Calvados — Bayeux (détail)

Rue / Emplacement	Mini (€/m²/an)	Maxi (€/m²/an)
Rue Saint-Malo	200 €	300 €
Rue Saint-Martin	200 €	300 €
Rue Saint-Jean	150 €	180 €
Rue Larcher	150 €	180 €
Rue des Cuisiniers	190 €	250 €
By-pass – Bd Eindhoven (anc. Michigan) – locaux neufs	60 €	75 €
By-pass – Espace Émeraude / Carrefour – galerie marchande (livré brut)	110 / 120 €	170 / 190 €

Source : Compagnie des Experts près la cour d'appel et le tribunal administratif de Caen (C.E.J. Caen) — Réunion du 22 mai 2025. Valeurs exprimées en €/m²/an, indicatives.