

Étude de Marché 2019



Bureaux



Activité



Commerce

Edition 2020

Arthur
Loyd

Chartres Agglomération

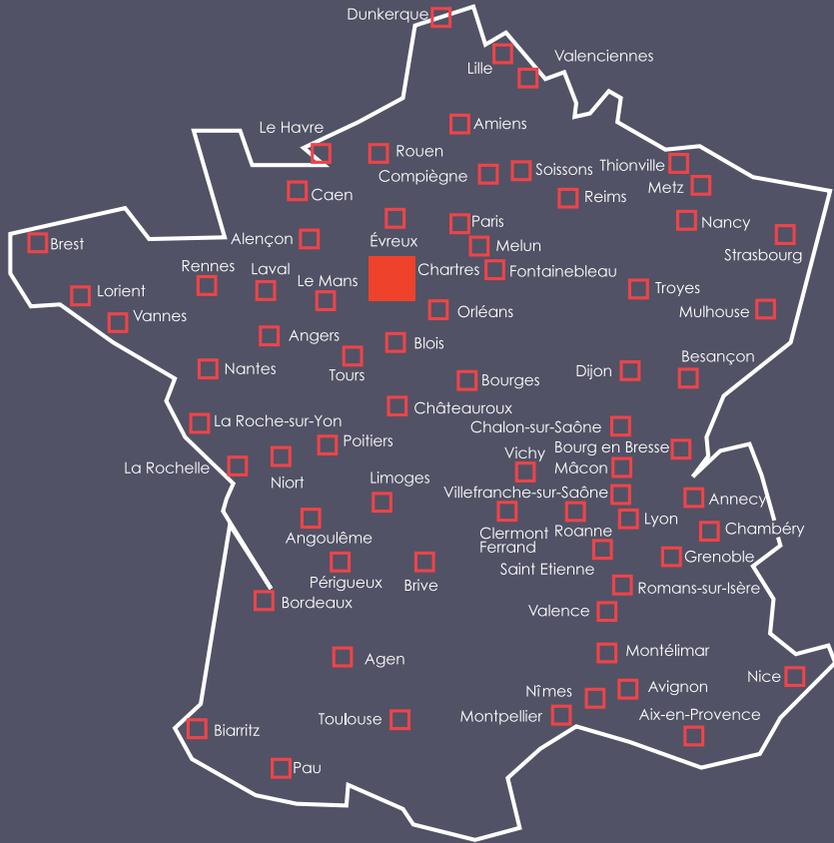


1^{ER} RÉSEAU NATIONAL ^{DE} CONSEIL ^{EN} IMMOBILIER D'ENTREPRISE





Le réseau Arthur Loyd 2019 en chiffres



+ de 30 ans d'existence

+ de 70 Agences partout en France



360 Collaborateurs qualifiés & motivés

3 Structures Transverses : Investissement – Logistique – Asset Management –



3 260 000 m² commercialisés



3 070 transactions



53,35 M€ de CA



Leader de l'immobilier d'Entreprise et de Commerce en Régions





Notre équipe



Alexandre ROS
Directeur Associé



Didier DAVID
Consultant Associé
Bureaux Activités Entrepôts



Céline BRISSARD
Assistante de Direction



Richard GIROUNÈS
Agent Commercial Consultant
Commerces Bureaux Activités



Nos missions



Nos
valeurs

- Confidentialité
- Engagement
- Éthique
- Indépendance
- Professionnalisme
- Réactivité



Nos
compétences

- Conseil
- Études
- Expertise
- Investissement
- Location
- Vente



Nos
domaines
d'activités

- Bureaux
- Commerces
- Entrepôts
- Locaux d'activités
- Logistique
- Terrains

SOMMAIRE

1

Notre Marché

Pages 7 à 21

2

Les bureaux

Pages 22 à 29

3

Les locaux
d'activités

Pages 30 à 37

4

Les commerces

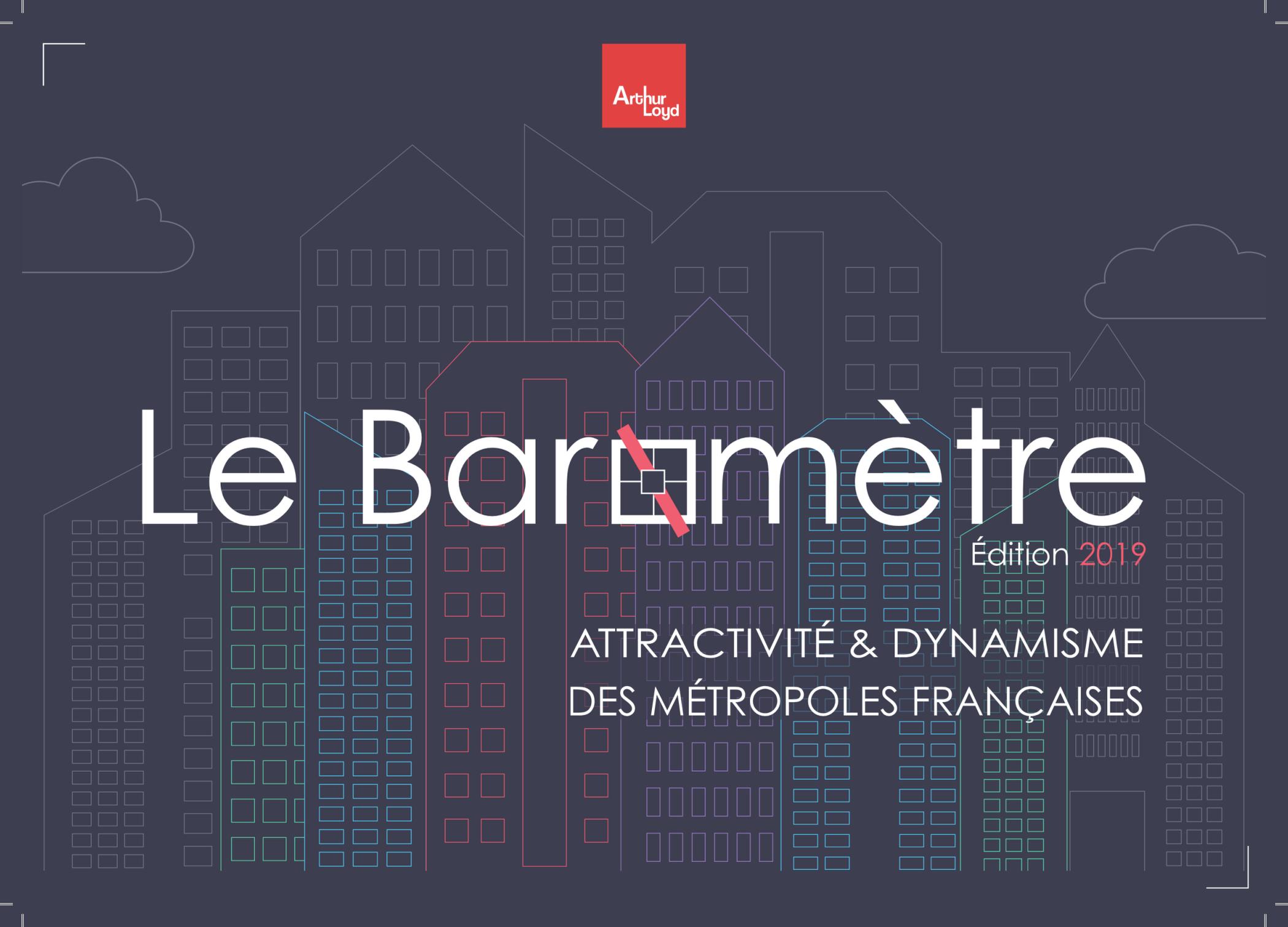
Pages 38 à 44



Notre Marché GLOBAL

The logo for Arthur Loyd, consisting of the name "Arthur Loyd" in white text on a red square background.

Arthur
Loyd

A stylized city skyline background with various buildings of different heights and colors (white, red, blue, green, purple) and windows. The title "Le Baromètre" is overlaid on the skyline.

Le Baromètre

Édition 2019

ATTRACTIVITÉ & DYNAMISME
DES MÉTROPOLES FRANÇAISES



Un Baromètre inédit pour mesurer la vitalité économique des territoires et l'attractivité des métropoles françaises

Principaux objectifs du Baromètre Arthur Loyd :

1. Proposer une nouvelle lecture des **dynamiques territoriales** et de la géographie des créations d'emplois en France
2. Mesurer **l'attractivité** et **le dynamisme économique** des métropoles
3. Cerner les **avantages concurrentiels** des grands territoires urbains et identifier les **potentiels d'amélioration**

75 indicateurs

quantitatifs, mis au point et sélectionnés pour leur pertinence

+ 20 sources

officielles différentes, les plus récentes au moment du traitement statistique



45 aires urbaines

sélectionnées dans le classement

77 % de la population

française des aires urbaines de plus de 100 000 habitants



Le Baromètre : 4 grandes thématiques pour mesurer l'attractivité

Des thématiques complémentaires pour une vue d'ensemble



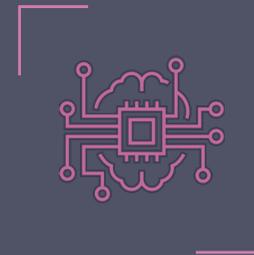
17 indicateurs

PERFORMANCES
ÉCONOMIQUES



9 indicateurs

MARCHÉ TERTIAIRE &
ACCUEIL DES ENTREPRISES



22 indicateurs

CONNECTIVITÉ, CAPITAL
HUMAIN & INNOVATION



27 indicateurs

QUALITÉ
DE VIE



Les 4 grandes thématiques déclinées en 13 items



PERFORMANCES
ÉCONOMIQUES



BILAN
ÉCONOMIQUE



RÉSILIENCE & DYNAMIQUE
ÉCONOMIQUE



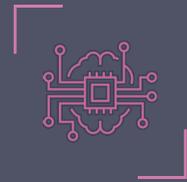
MARCHÉ TERTIAIRE &
ACCUEIL DES ENTREPRISES



PERFORMANCE DU
MARCHÉ IMMOBILIER
TERTIAIRE



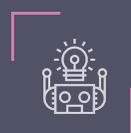
ACCUEIL
DES ENTREPRISES
& COÛTS D'IMPLANTATION



CONNECTIVITÉ, CAPITAL
HUMAIN & INNOVATION



DYNAMISME
DÉMOGRAPHIQUE
& PRÉSENCE DE TALENTS



INNOVATION &
NOUVELLES
TECHNOLOGIES



OUVERTURE
À
L'INTERNATIONAL



INFRASTRUCTURES DE
TRANSPORTS
NATIONALES



QUALITÉ
DE VIE



CADRE
ENVIRONNEMENTAL



MOBILITÉ
LOCALE



COÛT DU
LOGEMENT



AMÉNITÉS URBAINES &
ENSEIGNEMENT



SANTÉ &
SÉCURITÉ



4 grandes catégories d'aires urbaines pour comparer des ensembles cohérents



TRÈS GRANDES
MÉTROPOLES



≥ 1 Million
d'habitants



GRANDES
MÉTROPOLES



500 000 à 1 Million
d'habitants



MÉTROPOLES
INTERMÉDIAIRES



200 000 à 500 000
habitants



AGGLOMÉRATIONS
DE TAILLE MOYENNE



100 000 à 200 000
habitants



2019 vs 2018 | Quelles évolutions ?

Elles quittent le podium cette année...





2019 vs 2018 | Quelles évolutions ?

Elles quittent le podium cette année...



TOURS

Tours perd une place et laisse s'échapper le podium. Très bien reliée au réseau ferroviaire et accessible depuis Paris comme depuis les métropoles régionales, elle est aussi bien positionnée dans le classement quant à sa Mobilité Locale.

Malgré des atouts bien identifiés pour l'accueil des entreprises avec une fiscalité favorable et des loyers de bureaux neufs attractifs qui peuvent séduire de nombreuses entreprises pour une implantation, Tours ne compense pas toujours ses faiblesses, notamment un coût du logement assez élevé qui peut ternir son attractivité.



NANCY

Bien que Nancy progresse pour les indicateurs de Bilan Économique et de Potentiel d'Innovation, (elle a toujours la part des étudiants dans la population la plus élevée des aires urbaines de sa catégorie), elle perd de précieux points, notamment quant aux indicateurs de Qualité de Vie. Elle régresse pour les indicateurs de Santé & Sécurité et de Mobilité Locale. Elle est par exemple la métropole avec le temps domicile – travail le plus long des métropoles de sa catégorie.



CHARTRES

Faux départ pour la capitale beauceronne qui perd 3 places cette année. Un résultat qui s'explique principalement par les scores moyens qu'obtient Chartres pour la thématique de Connectivité, Capital humain & Innovation. Parmi ses faiblesses : une croissance négative de sa population jeune (15 – 29 ans). Toutefois, forte d'un marché tertiaire dynamique et de la présence de nombreuses entreprises sur son territoire, Chartres devrait être à même de séduire les jeunes actifs. Un levier possible : améliorer son offre de transports en commun qui la pénalise actuellement dans le classement.



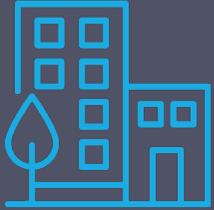
AGGLOMÉRATIONS DE TAILLE MOYENNE



		PERFORMANCES ÉCONOMIQUES	MARCHÉ TERTIAIRE & ACCUEIL DES ENTREPRISES	CONNECTIVITÉ, CAPITAL HUMAIN & INNOVATION	QUALITÉ DE VIE
4 ^e	Laval	3/11	7/11	6/11	6/11
5 ^e	Angoulême	7/11	8/11	8/11	1/11
6 ^e	Chartres	4/11	3/11	7/11	9/11
7 ^e	Blois	9/11	4/11	9/11	7/11
8 ^e	Beauvais	5/11	6/11	3/11	10/11
9 ^e	Bourges	10/11	10/11	10/11	5/11
10 ^e	Creil	8/11	11/11	4/11	11/11
11 ^e	Saint Quentin	11/11	9/11	11/11	8/11



Notre Marché



Le Marché des BUREAUX :

Hausse spectaculaire du marché de bureaux de 250 % à l'acquisition et maintien du marché locatif en volume.



Le Marché des LOCAUX D'ACTIVITÉS :

Transactions principalement orientées à l'acquisition soit 75 % du volume transacté.

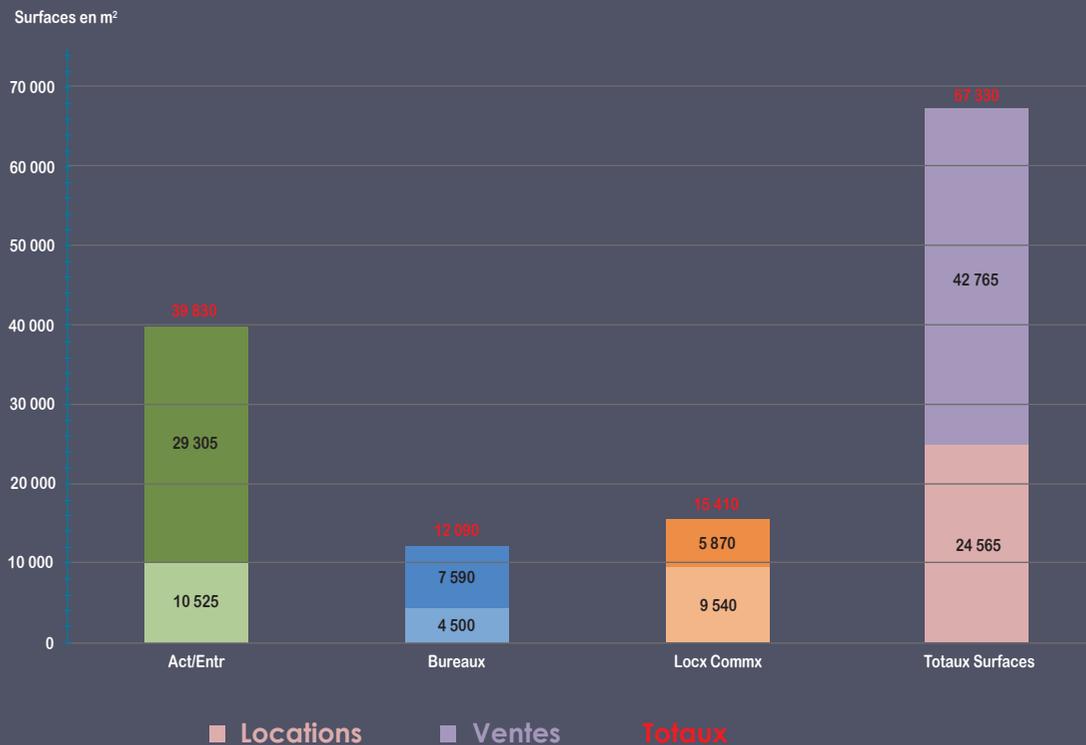


Le Marché des COMMERCES :

Retrait officiel du projet de création d'un centre commercial régional via ALTAREA COGEDIM et rebond de l'intérêt du centre-ville.

Chiffres du marché global

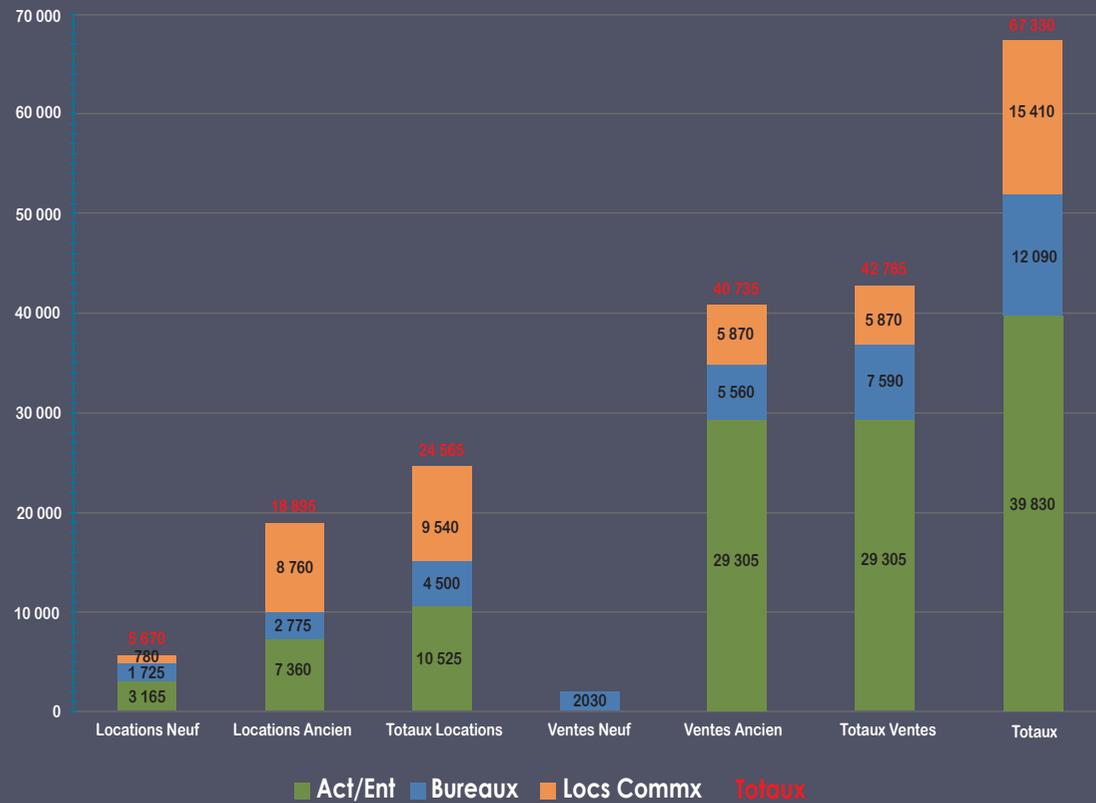
Volumes de Locations et Ventes par type de bien



Chiffres du marché global

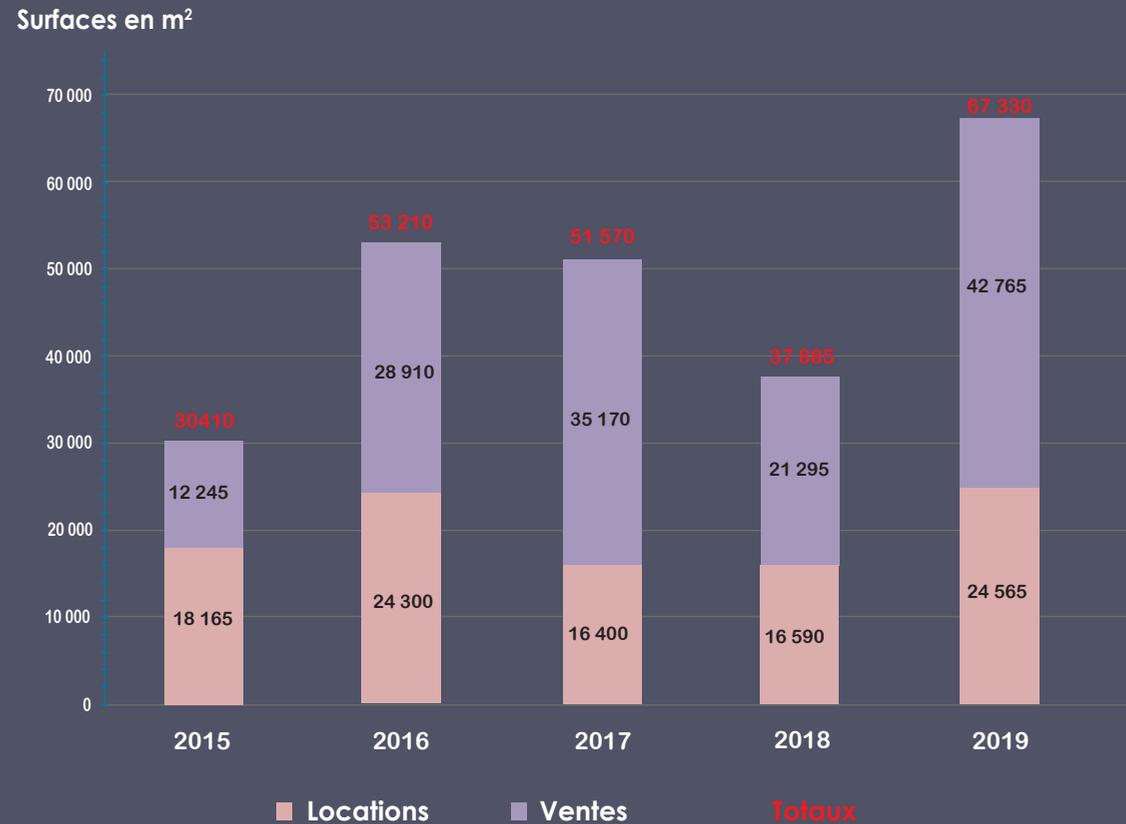
Volumes en m² par type de transaction et par type de bien

Surfaces en m²



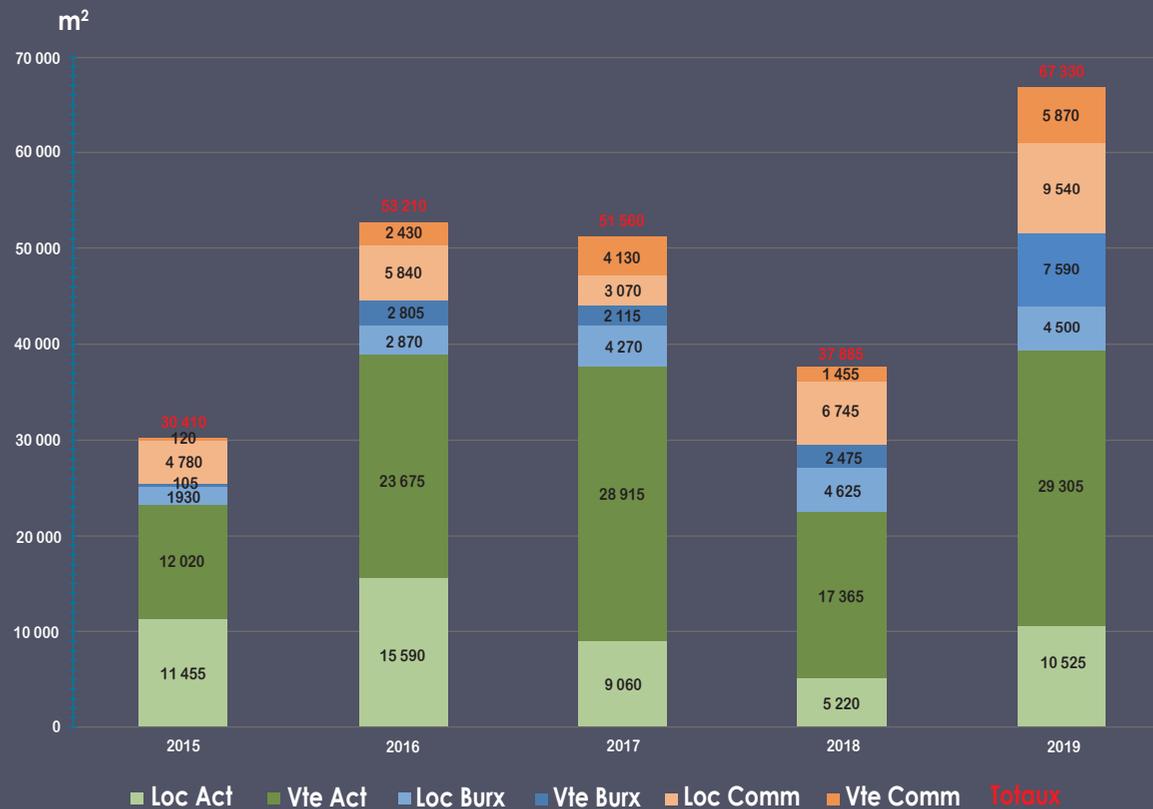
Chiffres du marché global

Évolution des volumes Locations/Ventes par année



Chiffres du marché global

Évolution des volumes de Locations et Ventes par année par Type de Bien





Le Marché de BUREAUX





Bureaux





Bureaux

FAITS MARQUANTS 2019

Le marché de Bureaux à l'acquisition fait un bond de 250 % par rapport à 2018, principalement grâce au nouveau programme « Carré Eiffel », de 4.550 m² comprenant 1 bâtiment de 900 m², 2 bâtiments de 1.200 m² et 1 bâtiment de 1.250 m² en R + 1.

Le succès de ce programme se fait toutefois au détriment du Parc Louis Pasteur au Coudray, dont beaucoup de sociétés se sont transférées sur le Carré Eiffel.

Le marché locatif reste stable en volume, mais du coup chute de 20 % par rapport au volume global.

Les deux dernières constructions locatives (« Le Saphir » et « Parc Technopolis II ») peinent à trouver preneurs, avec un taux de remplissage d'à peine 50 %.

PERSPECTIVES 2020

Le seul programme de bureaux à la vente « Carré Eiffel », étant quasi plein, il est à craindre qu'à nouveau le marché accuse une forte baisse sur 2020.

Le programme original, « POCKET OFFICE », proposant à Gellainville 12 petits bâtiments indépendants de 30 et 37 m² à la location, entièrement meublés et équipés, arrivera-t-il à se remplir ?

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2019

- Labo Marais 2A a acheté l'ancien immeuble accueillant le CIL (Action Logement), de 1.000 m² en R + 1, pour y installer son activité croissante de prothésiste dentaire.
- CIL (Action Logement) a loué 640 m² sur le Saphir (3^{ème} bâtiment de Chartres Business Park).
- XEROX - XEROLAB s'est agrandi et déplacé de Chartres Business Park en louant 560 m² en R + 1 sur le Saphir.

COMMENTAIRES

L'année 2019 a vu une hausse de 50 % du volume transacté, représentant 17 % du volume global, avec une stabilité des locations et l'explosion des ventes sur le Carré Eiffel (rempli à 95 %), et le stock représente 2 ans de commercialisation.

L'orientation forte de la demande à l'achat a généré une hausse des valeurs de vente et une légère baisse des valeurs de locations.



Bureaux

BUREAUX - VOLUME DEMANDE PLACÉE

	Neuf/Restructuré	Seconde Main	Total
Locations Dont clés en main locatifs*	1.725 m ²	2.775 m ²	4.500 m ²
Ventes utilisateurs Dont comptes propres*	2.030 m ²	5.560 m ²	7.590 m ²
Total demande placée	3.755 m ²	8.335 m ²	12.090 m ²

DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES

	En m ²	% en m ²	En nombre	% en nombre
0 à 100 m ²	925 m ²	8,9 %	12	34,3 %
101 à 250 m ²	1.675 m ²	16,0 %	10	28,6 %
251 à 500 m ²	2.000 m ²	15,3 %	5	16,3 %
501 à 1.000 m ²	4.170 m ²	40,0 %	6	17,1 %
Sup à 1.000 m ²	3.320 m ²	19,8 %	2	5,7 %
Total	12.090 m ²	100 %	35	100 %



Bureaux

BUREAUX - VOLUMES 2019

Estimation de l'offre bureau à 6 mois (au 01/01/2020)

	Neuf	Seconde Main	Total
Estimation de l'offre disponible à 6 mois	3.900 m ²	12.600 m ²	16.500 m ²
Estimation de l'offre disponible à 6-12 mois	néant	néant	néant
Total Offre disponible à 12 mois	3.900 m ²	12.600 m ²	16.500 m ²
Estimation de l'offre disponible à plus de 12 mois	1.500 m ²	7.500 m ²	9.000 m ²

Évolution de l'offre bureau à 6 mois (au 01/01/2020)

	2018	2019	Évolution
Offre disponible Neuve	4.500 m ²	3.900 m ²	stable
Offre disponible Seconde Main	8.000 m ²	12.600 m ²	Forte hausse

Qualité de l'offre bureau à 6 mois (au 01/01/2020)

	Neuf	Seconde main	Dont obsolète
Offre disponible à 6 mois	3.900 m ²	12.600 m ²	1.600 m ²



Bureaux

BUREAUX - VALEURS 2019

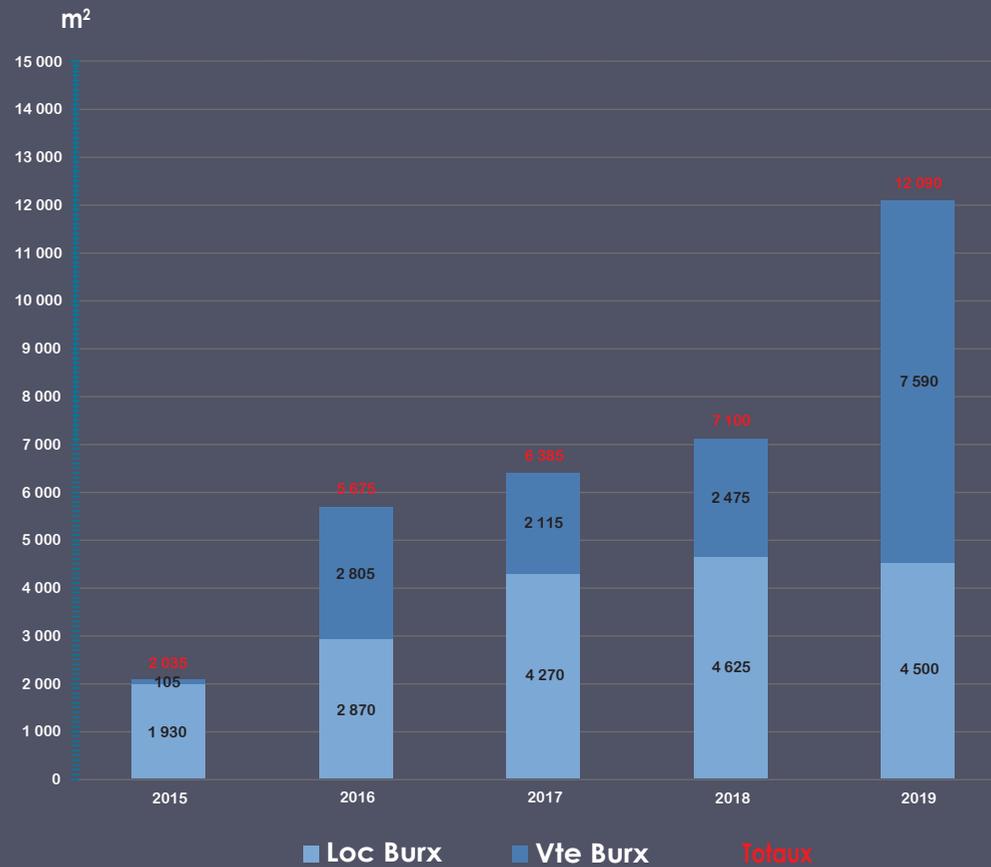
Valeurs locatives et acquisition bureaux

	Neuf	Seconde Main
Location Loyer €/m ² /an HT HC	100 à 135 €	60 à 120 €
Acquisition €/m ²	1.350 à 2.180 €	875 à 1.450 €



Bureaux

Évolution des volumes de Locations et Ventes par année



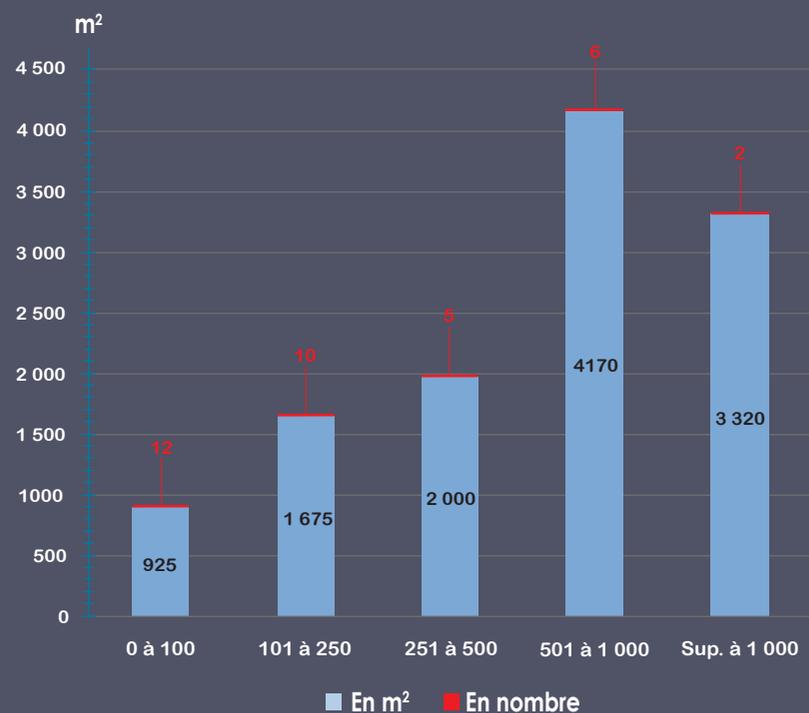


Bureaux

Volumes Bureaux commercialisés



Volumes Bureaux par tranches de surface et par nombre de dossiers





Le Marché des LOCAUX D'ACTIVITÉS





Activités





Activités

FAITS MARQUANTS 2019

Le volume global a fortement augmenté par rapport à 2018 (+ 75 %), en raison d'une demande forte, de quelques gros dossiers, et avec un haut niveau confirmé des ventes de 3/4 des m² commercialisés, au détriment des locations.

La demande à l'acquisition reste très forte, avec des prix qui s'envolent, et le marché locatif n'évolue pas.

COMMENTAIRES

Le marché des locaux d'activité/entrepôts a connu une très grosse augmentation des volumes en 2019.

La tendance enclenchée depuis quelques années reste présente, avec une pression forte à l'acquisition, avec 74 % des m² vendus pour 26 % loués, Le marché accuse une légère baisse des tarifs locatifs, et le stock locatif remonte à 2 ans de commercialisation en raison de libération de plusieurs sites.

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2019

- PAKER a acheté un site de 7.700 m² (ancien Nypro France) à Fontenay sur Eure.
- L'ESAT Vers l'Autonomie a loué 1.950 m² de locaux (ex Orexad) à Lucé sur l'Av Mal Leclerc.
- Le Parc récent « Epsilon II » à Chartres de 3.600 m² (loué à 100 %) a été vendu à investisseur.
- L'ancien site des Menuiseries Clément de 6.570 m² à Bailleau Le Pin a été cédé à 2 acquéreurs utilisateurs.

PERSPECTIVES 2020

La demande plus forte semble vouloir se maintenir, mais la pénurie de biens à la vente reste un frein aux mouvements d'entreprises.

Le nouveau programme de locaux d'activités (et quelques locaux commerciaux) Parc de l'Équerre à Bonville (Gellainville), sur l'axe RN 154, en cours de commercialisation en VEFA, devrait voir ses premières livraisons en milieu d'année.



Activités

ACTIVITÉ - VOLUME DEMANDE PLACÉE

	Neuf Restructuré	Seconde Main	Total
Location Dont clés en main locatifs*	3.165 m ²	7.360 m ²	10.525 m ²
Ventes utilisateurs Dont comptes propres*	0 m ²	29.305 m ²	29.305 m ²
Total demande placée	3.165 m ²	36.665 m ²	39.830 m ²

DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES

	En m ²	% en m ²	En nombre	% en nombre
0 à 500 m ²	5.325 m ²	13,4 %	24	58,6 %
501 à 1.500 m ²	9.770 m ²	24,5 %	11	26,8 %
1.501 à 3.000 m ²	4.720 m ²	11,9 %	2	4,9 %
3.001 à 5.000 m ²	12.300 m ²	30,9 %	3	7,3 %
Sup. à 5.000 m ²	7.715 m ²	19,3 %	1	2,4 %
Total	39.830 m ²	100 %	41	100 %



Activités

ACTIVITÉ - VOLUMES 2019

Estimation de l'offre activité à 6 mois (au 01/01/2020)

	Neuf Récent	Seconde Main	Total
Estimation de l'offre disponible à 6 mois	2.000 m ²	54.000 m ²	58.000 m ²
Estimation de l'offre disponible à 6-12 mois	3.300 m ²	46.700 m ²	50.000 m ²
Total Offre disponible à 12 mois	3.000 m ²	36.700 m ²	40.000 m ²
Estimation de l'offre disponible à plus de 12 mois	2.000 m ²	36.700 m ²	40.000 m ²

Évolution de l'offre activité à 6 mois (au 01/01/2020)

	2018	2019	Évolution
<i>Offre disponible Neuve</i>	1.500 m ²	1.500 m ²	stable
<i>Offre disponible Seconde Main</i>	30.000 m ²	50.000 m ²	+ 70 %

Qualité de l'offre activité à 6 mois (au 01/01/2020)

	Neuf Récent	Seconde main	Dont obsolète
Offre disponible à 6 mois	1.500 m ²	50.000 m ²	4.000 m ²



Activités

Locaux d'activités / Entrepôts - VALEURS 2019

Valeurs locatives et acquisition Locaux d'activités

	Neuf / Récent	Seconde Main
Location €/m ² /an HT HC	70 à 85 €	25 à 45 €
Acquisition €/m ²	555 à 875 €	305 à 675 €

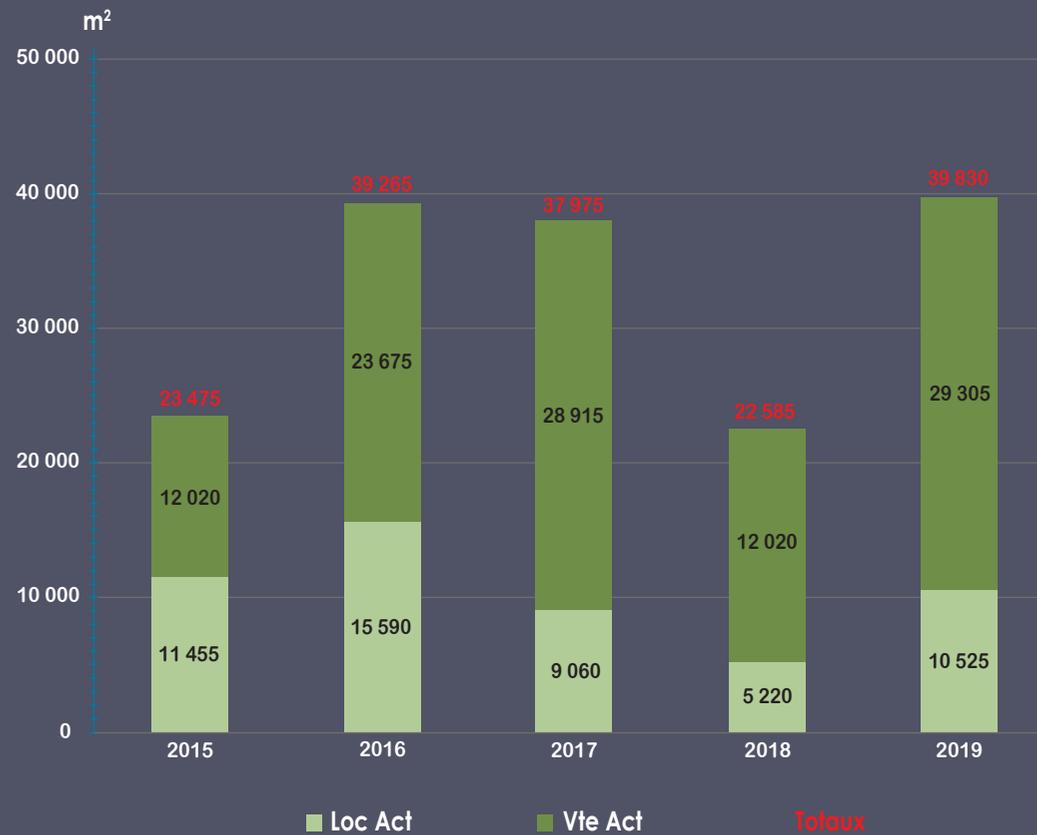
Valeurs locatives et acquisition Entrepôts

	Neuf / Récent	Seconde Main
Location €/m ² /an HT HC	Néant	25 à 35 €
Acquisition €/m ²	Néant	305 €



Activités

Évolution des volumes de Locations et Ventes par année



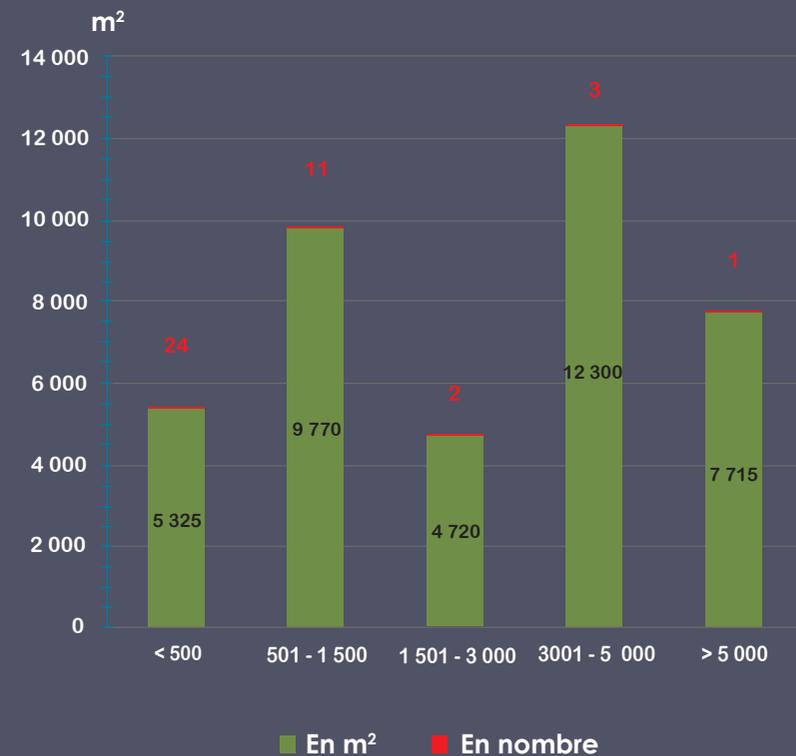


Activités

Volumes Locaux commercialisés

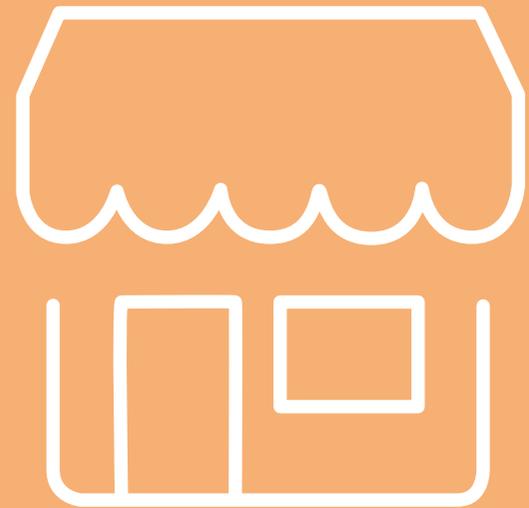


Volume par tranches de surface et par nombre de dossiers





Le Marché du COMMERCE





Commerces





Commerces

FAITS MARQUANTS 2019

Mai 2019 : retrait officiel du projet commercial « Iliade » par l'opérateur ALTAREA COGEDIM.

Le centre-ville de Chartres se densifie de nouveau et son attractivité perdure :

Le taux de vacance diminue sur le centre ville de Chartres pour les magasins en façade de rue aussi bien en rues n°1 que n°2.

Ce nouvel attrait pour le centre ville est la conjugaison de plusieurs facteurs :

- L'arrêt du projet ALTEREA COGEDIM
- La baisse des loyers constatée via des négociations à l'amiable ou par procédures
- Baisse du coût des cessions de baux commerciaux ou des droits d'entrée



Commerces

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES CENTRE VILLE

- PANDORA : 140 m² dont 60 m² de surf vte.
- FREE : 65 m².
- GRAND OPTICAL : 175 m².
- QIPAO : 80 m²
- JACQUES DESSANGE : 120 m²

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES PÉRIPHÉRIE

- TAPE à L'OEIL : 600 m² Zone C^{ale} de Barjouville.
- MAISONS DU MONDE : 1.000 m² Zone C^{ale} de Barjouville.
- HARLEY DAVIDSON : 620 m² Zone Euroval.
- ACTION : Second site à Chartres sur 1.070 m² Zone Val Luisant.
- FOIRE FOUILLE : déplacement de site suite agrandissement dans la Zone C^{ale} de Barjouville.

COMMENTAIRES

Lés élus comptent mettre à profit le "sursis" que représente le rejet du projet « Iliade » afin de définir une articulation entre l'hypercentre de Chartres, et le futur ensemble pôle commercial de loisirs et sportif, avec la définition d'une nouvelle organisation du plateau Nord-Est.

Ce décalage permet ainsi de reconsidérer ce projet en lien avec les évolutions du marché, comme la montée en puissance du e-commerce, une réduction des surfaces alimentaires des Hypers, et le maintien de l'attractivité du centre ville et des commerces de proximité.



Commerces

PERSPECTIVES 2020-2021

Si la loi sur l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ÉLAN) porte essentiellement sur le logement, elle touche également au domaine de l'urbanisme commercial.

Son objectif étant de renforcer ou de consolider la fonction de centralité des cœurs urbains des villes moyennes, notamment pour les villes de moins de 100 000 habitants, particulièrement touchées par cette augmentation du taux de vacance de ses commerces.

La Loi ÉLAN incite donc les porteurs de projets commerciaux à s'implanter en centre-ville plutôt qu'en périphérie. Elle renforce également le rôle des élus locaux à travers la mise en place de nouvelles règles régissant l'aménagement commercial. Ainsi les villes qui souhaitent mettre en place une stratégie globale de revitalisation de leurs centres-villes sont désormais en capacité de contracter avec l'État une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Cette nouvelle régulation d'urbanisme commercial facilite l'implantation de commerces avec notamment une exonération des Autorisations d'Exploitation Commerciale (AEC), à l'exception des opérations dépassant 5.000 m² de surface de vente ou 2.500 m² pour l'alimentaire.

Parallèlement, tout projet commercial situé en dehors du secteur ORT pourra être suspendu.

La loi prévoit également une dispense d'autorisation pour toutes les opérations mixtes comprenant à la fois des logements et des commerces, lorsque la surface commerciale n'excède pas le quart de la surface des habitations.

Lés élus de Chartres étudient d'ailleurs la possibilité d'étendre ce dispositif à la zone Nord-Est de Chartres, manœuvre à suivre voire déjà engagée par les porteurs des recours initiaux au projet « Iliade ».

En attendant, la zone historique de BARJOUVILLE voit de nouveaux programmes (3.300 m²) portés par des investisseurs privés sortir de terre, ou des réhabilitations de cellules commerciales initiées par des investisseurs-utilisateurs.



Commerces

COMMERCE - VALEURS

	Valeurs locatives – Loyer annuel / m ² HT HC	Centre-ville - C Cial - ZAC - Zones Ciales Premium
Centre Ville N°1 (grandes enseignes, marques)	500 € - 600 €	Rue Noël Ballay, Rue du Bois Merrain, Place des Épars
Emplacements 1 Bis / 2 (services)	200 € - 350 €	Rue du Soleil d'Or, Rue Marceau, Rue de la Pie
Centres Commerciaux	300 € - 500 €	Leclerc, Géant, Carrefour
ZAC	90 € - 120 €	Zones : Val Luisant, Euroval, Mainvilliers, Lèves, ...
Zones Commerciales Premium (avec locomotives alimentaires hypermarchés)	130 € - 170 €	Zone Leclerc Barjouville

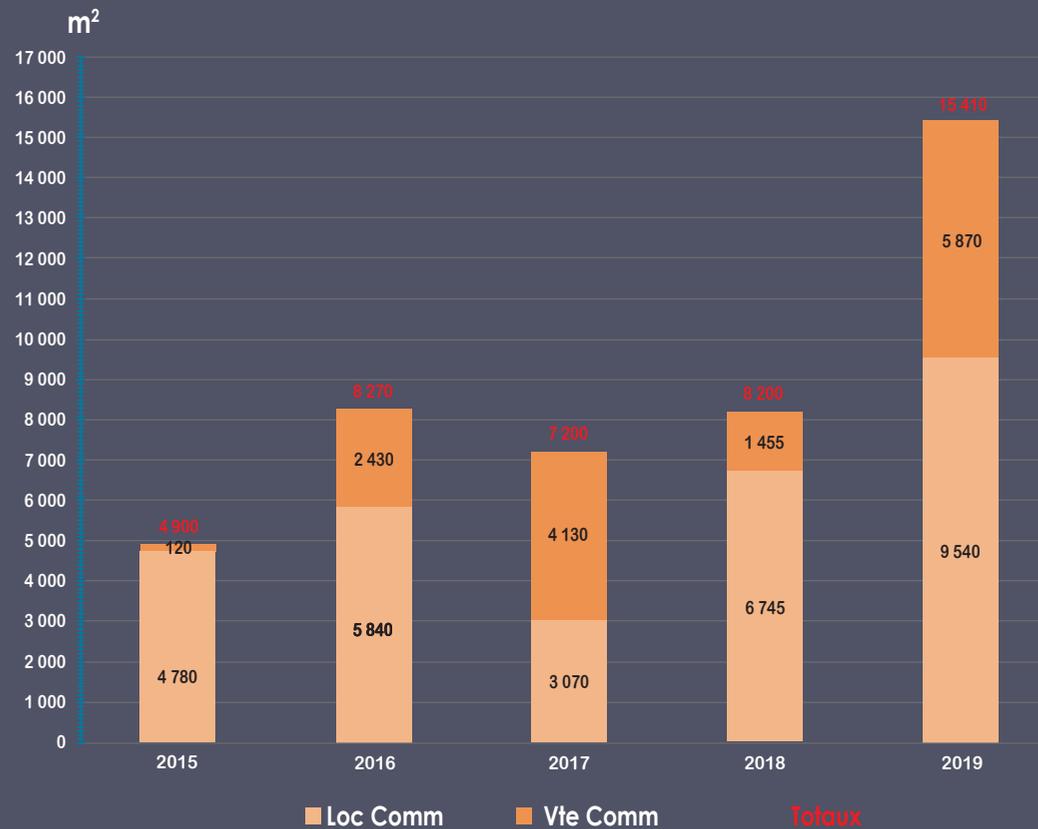
COMMERCE - STOCK

	Centre Ville N°1	Emplacements 1 bis/2	Centres Commerciaux	Périphérie
Évolution du stock à 6 mois au 1er Janvier 2020	20%	20%	Non significatif	Néant
Équilibre Offre-Demande au 1er Janvier 2020	Sur offre	Sur offre	Sur offre au sein du Centre Cial Géant et sa galerie	Sous offre



Commerces

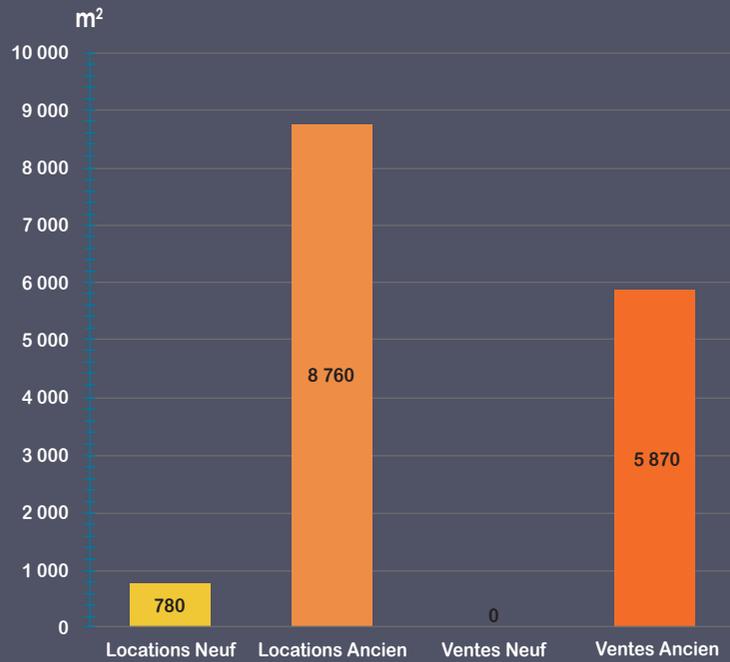
Évolutions des volumes de Locations et Ventes par années



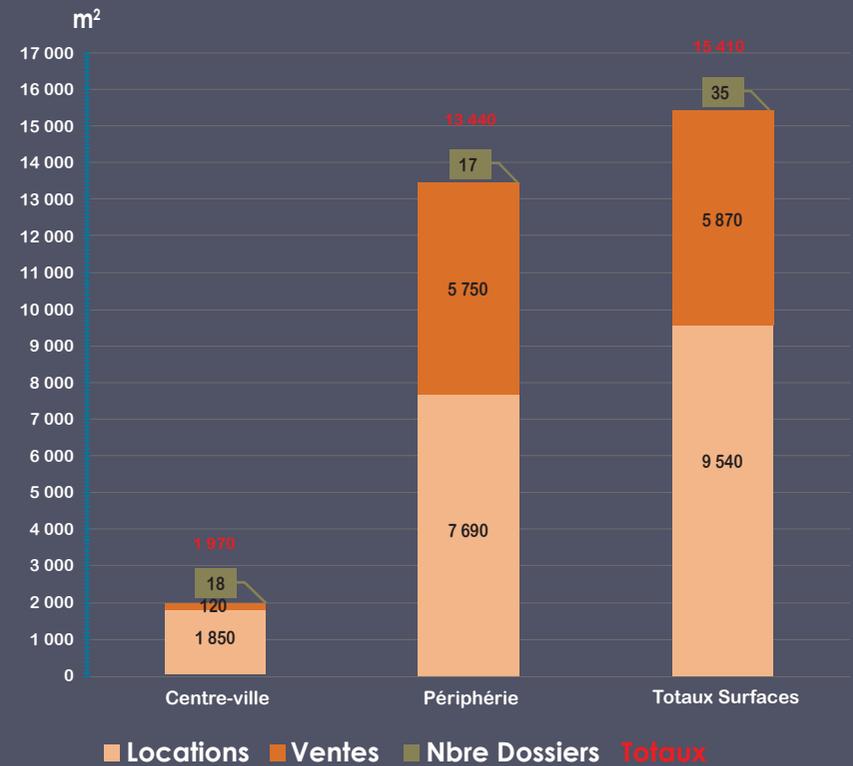


Commerces

Volume Locaux Commerciaux par type de transaction



Volume Locaux Commerciaux par secteur





Ils nous ont fait confiance



MEUBLES & DÉCORATION



UN PARTENARIAT LOCAL

A photograph of a rugby player in a dark jersey running through a golden field, holding a rugby ball high above his head with both hands. In the background, there are goalposts and a church with a tall spire under a blue sky with light clouds.

Respect
Solidarité
Travail



CRÉATEUR ^{DE} POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



ARTHUR LOYD CHARTRES

84, Avenue du Maréchal Maunoury – 28000 CHARTRES

Tél : 02 37 88 10 10 – Mail : contact@arthur-loyd28.com

www.arthur-loyd28.com