

ÉTUDE DE
MARCHÉ



La Place des Épars.

BUREAUX

ACTIVITÉ

COMMERCE

CHARTRES AGGLOMÉRATION

ÉTUDE DE MARCHÉ 2016 DES BUREAUX -

ACTIVITÉ - COMMERCE

NOTRE ÉQUIPE



Alexandre ROS
Directeur Associé



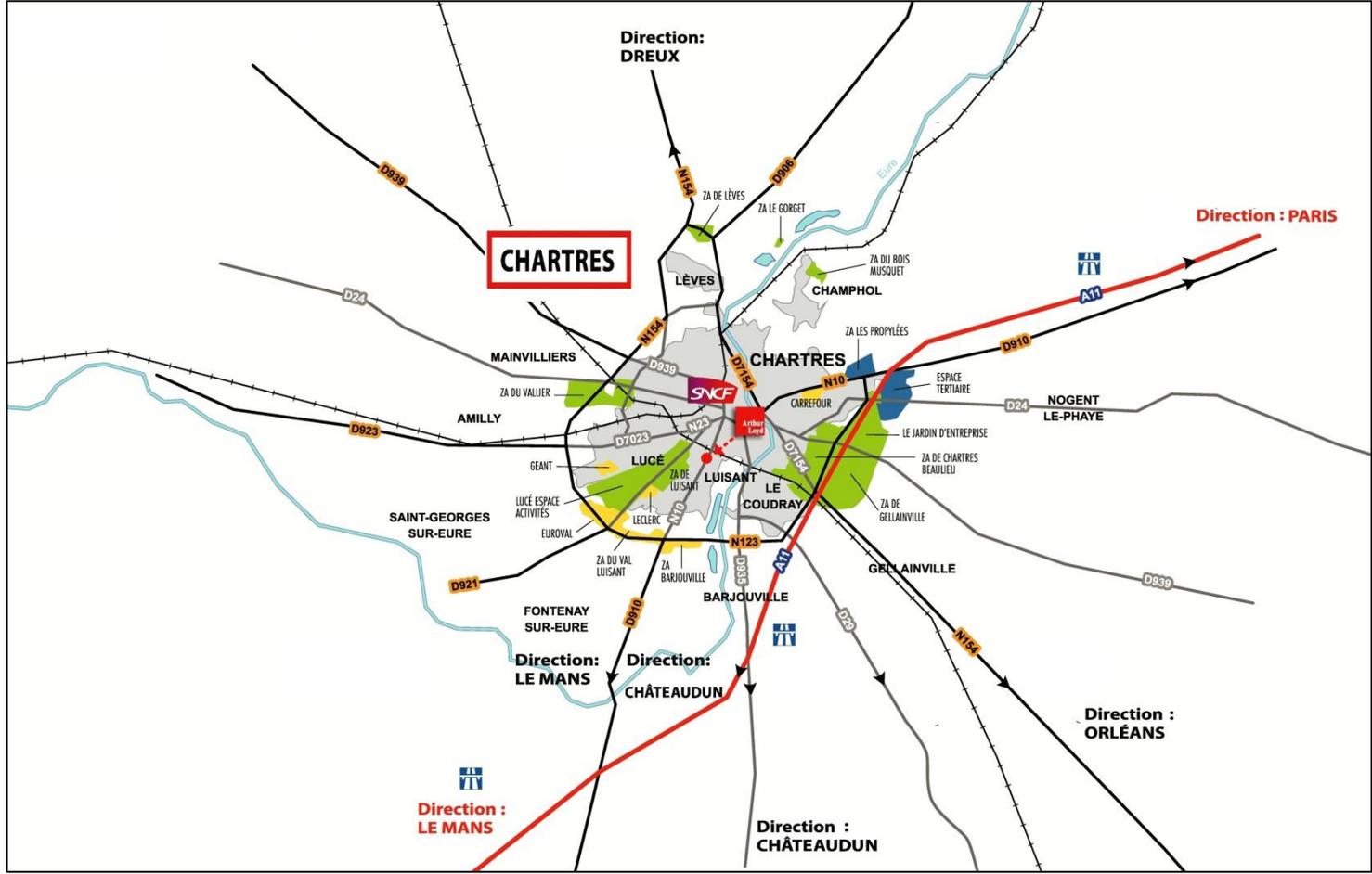
Didier DAVID
Consultant
Activités Entrepôts



Yoann BORDIER
Consultant
Commerces Bureaux

L'AGGLOMÉRATION DE CHARTRES ET SON ENVIRONNEMENT

AIRE URBAINE : 120.000 habitants



- Double voie type autoroute
- Route principale
- Route secondaire
- Voie ferrée
- Cours d'eau
- Zones Tertiaires (Bureaux, services)
- Zones Commerciales
- Zones d'Activité (Entrepôts, industries)
- Zones Portuaires
- Agglomération
- Aéroport
- Gare

1. BUREAUX



1. LE MARCHÉ DES BUREAUX EN 2016

BUREAUX

■ FAITS MARQUANTS 2016

Au sein du Jardin d'Entreprises, démarre le 3^{ème} bâtiment du programmé « Chartres Business Park », dénommé « le Saphir », va proposer plus de 3,000 m² de bureaux en R + 1.

L'extension de « Parc Technopolis » sera constituée de 2 bâtiment de 1.250 m² chacun en R + 1;

■ COMMENTAIRES

Le marché des Bureaux voit une forte hausse du volume transacté entre 2015 et 2016, en raison d'une année 2015 assez atone, et le stock représente 2,5 à 3 ans de commercialisation.

L'orientation forte de la demande à l'achat s'intensifie, permettant un maintien des valeurs de vente, avec un volume de vente qui rattrape celui des locations.

■ TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2016

- Un ancien bâtiment de Bureaux/locaux professionnels de 1.200 m² en R + 3 a été acheté par OPH Habitat Eurélien, pour transformation en logements sociaux à Luisant.

- La CPAM a loué en précaire pour 9 mois 700 m² au sein du Centre Administratif de La Poste à Chartres Reverdy, afin de permettre les travaux de réaménagement de son accueil central.

- Le conseil des Prud'hommes a loué l'ancien Pôle Emploi rue Maunoury de 480 m² en R + 1.

■ PERSPECTIVES 2017

Le développement du parc de Bureaux sur le Jardin d'entreprises voit s'intensifier le transfert de nombreuses sociétés sur les nouveaux programmes (Parc Technopolis II et Le Saphir).

1. LES CHIFFRES 2016 DU MARCHÉ DES BUREAUX

BUREAUX

■ BUREAUX - VOLUME DEMANDE PLACÉE

	Neuf/Restructuré	Seconde Main	Total
Location	780 m ²	1.925 m ²	2.705 m ²
Dont clés en main locatifs*			
Ventes utilisateurs	165 m ²	2.805 m ²	2.970 m ²
- Dont comptes propres*	m ²		
Total demande placée	945 m²	4.730 m²	5.675 m²

■ DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES

	En m ²	% en m ²	En nombre	% en nombre
0 à 100 m ²	620 m ²	11,2 %	10	34,5 %
101 à 250 m ²	1.845 m ²	33,3 %	14	48,3 %
251 à 500 m ²	1.295 m ²	23,4 %	3	10,4 %
501 à 1000 m ²	575 m ²	10,4 %	1	3,4 %
Sup. à 1000 m ²	1.200 m ²	21,7%	1	3,4 %
Total	5.535 m²	100 %	29	100 %

1. LES CHIFFRES 2016 DU MARCHÉ DES BUREAUX

BUREAUX

■ BUREAUX - VOLUMES 2016

Estimation de l'offre bureau à 6 mois (au 01/01/2017)

	<i>Neuf</i>	<i>Seconde Main</i>	<i>Total</i>
<i>Estimation de l'offre disponible à 6 mois</i>	2.500 m ²	12.500 m ²	15.000 m ²
<i>Estimation de l'offre disponible à 6-12 mois</i>	néant	néant	néant
<i>Total Offre disponible à 12 mois</i>	2.500 m ²	12.500 m ²	15.000 m ²
<i>Estimation de l'offre disponible à plus de 12 mois</i>	4.500 m ²	15.000 m ²	19.500 m ²

Évolution de l'offre bureau à 6 mois (au 01/01/2017)

	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>Évolution</i>
<i>Offre disponible Neuve</i>	5.000 m ²	4.500 m ²	- 10 %
<i>Offre disponible Seconde Main</i>	7.000 m ²	8.000 m ²	+ 15 %

Qualité de l'offre bureau à 6 mois (au 1^{er} janvier 2017)

	<i>Neuf</i>	<i>Seconde main</i>	<i>Dont obsolète</i>
<i>Offre disponible à 6 mois</i>	4.500 m ²	8.000 m ²	2.000 m ²

1. LES CHIFFRES 2016 DU MARCHÉ DES BUREAUX

■ BUREAUX - VALEURS 2016

Valeurs locatives et acquisition bureaux

	<i>Neuf</i>	<i>Seconde Main</i>
<i>Location - Loyer annuel €/ m² HT HC</i>	100 à 150 €	85 à 120 €
<i>Acquisition €/ m² HT HC</i>	1.300 à 2.200 €	950 à 1.300 €

2. ACTIVITÉ



2. LES CHIFFRES 2016 DU MARCHÉ DE L'ACTIVITÉ

ACTIVITÉ

■ FAITS MARQUANTS 2016

Hormis 2 grosses transactions (de 7.500 et 8.100 m²) représentant à elles seules 1/3 du total, le volume global restant reste quasi-stable par rapport à 2015, avec une hausse spectaculaire des ventes au détriment des locations et atteint un niveau historique de 2/3 des m² commercialisés.

La demande à l'acquisition reste très présente, et le marché locatif s'essouffle, avec une légère baisse des loyers qui se confirme.

■ COMMENTAIRES

Le marché des locaux d'activité/entrepôts s'est complètement inversé entre 2015 et 2016, avec 64 % de m² vendus pour 36 % loués, avec une légère baisse des tarifs locatifs, et le stock représente toujours 1,5 à 2 ans de commercialisation.

L'orientation forte de la demande à l'achat a occasionné une légère hausse des valeurs de vente, et un léger recul des loyers.

■ TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2016

- SYNGENTA loue 7.475 m² sur le site « Maflow » à Chartres pour y implanter un nouveau centre de recherche et de distribution de graines OGM.
- HOMEBOX achète 8.100 m² de logistique sur l'Espace Océam à Chartres en visuel de la rocade.
- DFH achète l'ancien site « Véolia » (à 100 m de ses locaux à Chartres), qu'il démolit pour y construire son nouveau bâtiment de 1.700 m² pouvant ainsi accueillir confortablement sa 2^{ème} activité (DHC) .

■ PERSPECTIVES 2017

Le marché devrait retrouver un équilibre (contraint et forcé) entre les locations et les ventes, par manque cruel de biens nouveaux sur le territoire.

Le développement de l'Agglomération est orienté à l'est de la ville sur le Jardin d'entreprises (20 ha pour le tertiaire et 135 ha pour l'activité), et à l'ouest sur le "Pôle Ouest" (150 ha).

2. LES CHIFFRES 2016 DU MARCHÉ DE L'ACTIVITÉ

ACTIVITÉ

■ ACTIVITÉ - VOLUME DEMANDE PLACÉE

	<i>Neuf Restructuré</i>	<i>Seconde Main</i>	<i>Total</i>
<i>Location</i>	590 m ²	1.450 m ²	2.040 m ²
<i>Dont clés en main locatifs*</i>			
<i>Ventes utilisateurs</i>	14.550 m ²	21.475 m ²	36.025 m ²
<i>Dont comptes propres*</i>			
Total demande placée	15.140 m²	22.925 m²	38.065 m²

■ DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES

	<i>En m²</i>	<i>% en m²</i>	<i>En nombre</i>	<i>% en nombre</i>
<i>0 à 500 m²</i>	7.020 m ²	18,4 %	23	57,5 %
<i>501 à 1.500 m²</i>	12.670 m ²	33,3 %	14	35 %
<i>1501 à 3.000 m²</i>	2.800 m ²	7,4 %	1	2,5 %
<i>3001 à 5.000 m²</i>				
<i>Sup. à 5.000 m²</i>	15.575 m ²	40,9 %	2	5 %
Total	38.065 m²	100 %	40	100 %

2. LES CHIFFRES 2016 DU MARCHÉ DE L'ACTIVITÉ

ACTIVITÉ

■ ACTIVITÉ - VOLUMES 2016

Estimation de l'offre activité à 6 mois (au 01/01/2017)

	<i>Neuf</i>	<i>Seconde Main</i>	<i>Total</i>
<i>Estimation de l'offre disponible à 6 mois</i>	3.000 m ²	59.000 m ²	62.000 m ²
<i>Estimation de l'offre disponible à 6-12 mois</i>	néant	5.000 m ²	5.000 m ²
<i>Total Offre disponible à 12 mois</i>	néant	néant	néant
<i>Estimation de l'offre disponible à plus de 12 mois</i>	2.600 m ²	néant	2.600 m ²

Évolution de l'offre activité à 6 mois (au 01/01/2017)

	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>Évolution</i>
<i>Offre disponible Neuve</i>	1.700 m ²	3.000 m ²	+75 %
<i>Offre disponible Seconde Main</i>	57.450 m ²	60.000 m ²	=

Qualité de l'offre activité à 6 mois (au 01/01/2017)

	<i>Neuf</i>	<i>Seconde main</i>	<i>Dont obsolète</i>
<i>Offre disponible à 6 mois</i>	3.000 m ²	57.000 m ²	5.000 m ²

2. LES CHIFFRES 2016 DU MARCHÉ DE L'ACTIVITÉ

▪ ACTIVITÉS / ENTREPOTS - VALEURS 2016

Valeurs locatives et acquisition Locaux d'activités

	<i>Neuf</i>	<i>Seconde Main</i>
<i>Location - Loyer annuel € HT HC/m²/an</i>	65 à 75 €	30 à 55 €
<i>Acquisition €/m²</i>	néant	250 à 400 €

Valeurs locatives et acquisition Entrepôts (hors logistique)

	Neuf	Seconde Main
<i>Location - Loyer annuel € HT HC/m²/an</i>	45 €	25 à 35 €
<i>Acquisition €/m²</i>	néant	200 à 300 €

3. COMMERCE

COMMERCE



3. LES CHIFFRES 2016 DU MARCHÉ DU COMMERCE

COMMERCE

▪ FAITS MARQUANTS 2016

Livraison du Centre Commercial LECLERC dans la nouvelle extension de la ZA DE LA Torche à BARJOUVILLE.

▪ COMMENTAIRES

Les orientations et prochains enjeux se réaliseront essentiellement dans le cadre du respect du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du territoire de Chartres, dont les objectifs essentiels sont :

- Assurer un équilibre entre les commerces de proximité et les zones de grands commerces ; 5 zones d'aménagement commercial (ZACOM) seront seules habilitées à accueillir de nouvelles surfaces commerciales de plus de 500 m², (trois de ces zones étant urbaines et deux rurales).

- Éviter l'évasion commerciale vers les Yvelines ; ce projet s'inscrit à l'Est de Chartres au sein d'une zone devant atteindre 110.000 m² de commerce et loisirs.

Barjouville (Sud de Chartres) deviendra donc le deuxième pôle commercial en périphérie et ce bien avant le prochain « grand chantier » que constituera le déplacement du centre commercial Carrefour à L'Est de Chartres.

▪ TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2016

- Columbus Café : 70 m² centre ville
- V&B : 450 m² Zone commerciale Barjouville
- Basic Fit : 1000 m² entrée ville de Chartres-Est

3. LES CHIFFRES 2016 DU MARCHÉ DU COMMERCE

COMMERCE

▪ PERSPECTIVES 2017

Les orientations et prochains enjeux se réaliseront essentiellement dans le cadre du respect du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du territoire de Chartres, dont les objectifs essentiels sont :

- Assurer un équilibre entre les commerces de proximité et les zones de grands commerces ; 5 zones d'aménagement commercial (ZACOM) seront seules habilitées à accueillir de nouvelles surfaces commerciales de plus de 500 m², (trois de ces zones étant urbaines et deux rurales).
- Éviter l'évasion commerciale vers les Yvelines ; ce projet s'inscrit à l'Est de Chartres au sein d'une zone devant atteindre 110.000 m² de commerce et loisirs.

Barjouville (Sud de Chartres) deviendra donc le deuxième pôle commercial en périphérie et ce bien avant le prochain « grand chantier » que constituera le déplacement du centre commercial Carrefour à L'Est de Chartres.

ALTAREA COGEDIM va donc développer à l'entrée EST de la ville de Chartres :

- Un centre commercial régional de 60.000 m² avec un hypermarché de 20.000 m², 80 boutiques et 10 moyennes surfaces .
- Un Retail Park et des espaces de loisirs et restaurants sur 50.000 m² .

3. LES CHIFFRES 2016 DU MARCHÉ DU COMMERCE

COMMERCE

▪ COMMERCE - VALEURS

	Valeurs locatives – Loyer annuel € / m² HT HC	Identification des rues / CC / Boîtes à vendre / Retail parks / Zones CCIEL premium
Centre Ville N°1 (grandes enseignes, marques)	550 € - 650 €	Rue Noël Ballay, Rue du Bois Merrain, Place des Epars
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
Boîtes à vendre	néant	néant
Retail parks	100 € - 150 €	Zone Barjouville
Zones Commerciales premium (avec locomotives alimentaires hypermarchés)	néant	néant

▪ COMMERCE - STOCK

	Centre Ville N°1	Emplacements 1 Bis / 2	Centres Commerciaux	Périphérie
Évolution du stock à 6 mois au 1^{er} Janvier 2017	+ 20 %	+ 30 %	néant	Nouveau retail de 27.000 m ²
Équilibre Offre-Demande au 1^{er} Janvier 2017	Suroffre	Suroffre	Sous offre	Équilibré

