

ÉTUDE DE  
MARCHÉ



La Place des Épars.

BUREAUX

ACTIVITÉ

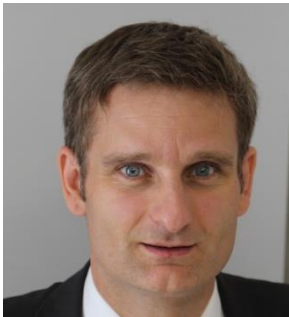
COMMERCE

CHARTRES AGGLOMÉRATION

ÉTUDE DE MARCHÉ 2016 DES BUREAUX -

ACTIVITÉ - COMMERCE

# NOTRE ÉQUIPE



**Alexandre ROS**  
*Directeur Associé*



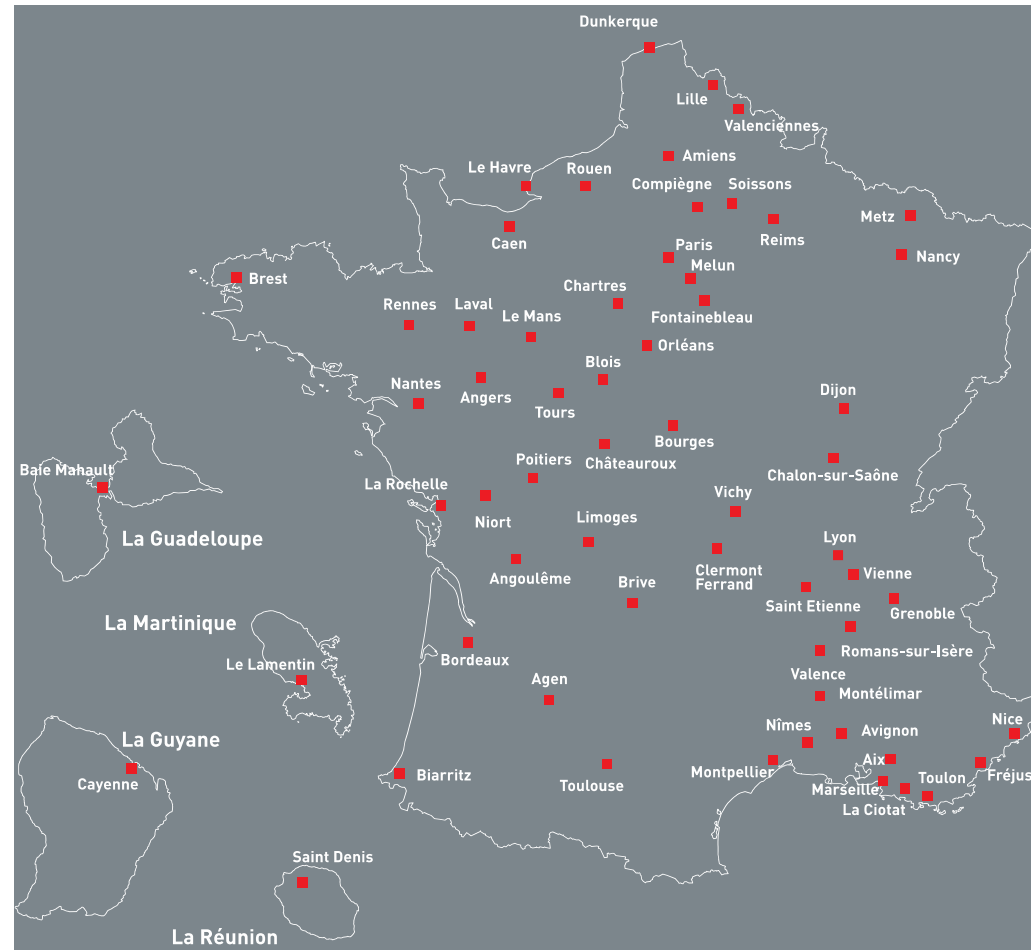
**Didier DAVID**  
*Consultant*  
Activités Entrepôts



**Yoann BORDIER**  
*Consultant*  
Commerces Bureaux

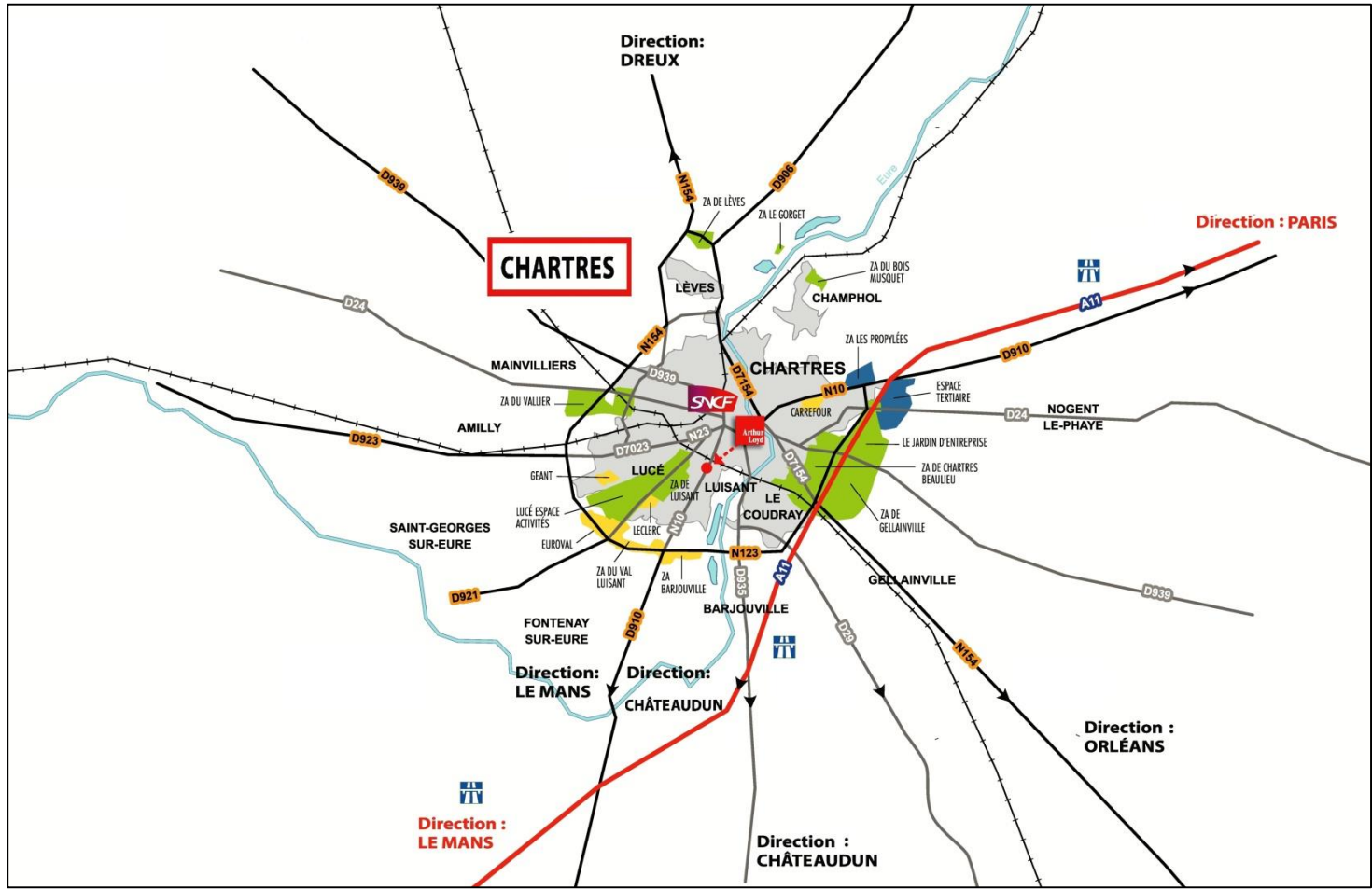
# LE RÉSEAU ARTHUR LOYD

- **70** Implantations
- **330** Collaborateurs
- **3 000** Transactions
- **5** Structures Transverses :  
Asset Management - Hôtellerie -  
Investissement - Logistique –  
Valorisation
- **+ de 1 300 000 m<sup>2</sup>** commercialisés
- CA 2016 : **39 M€**
- **+ de 30 ANS** D'existence
- **Partout** en FRANCE
- **Leader** de l'Immobilier  
d'Entreprise & Commercial en  
Régions



# L'AGGLOMÉRATION DE CHARTRES ET SON ENVIRONNEMENT

AIRE URBAINE : 120.000 habitants



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



# 1. BUREAUX



# 1. LE MARCHÉ DES BUREAUX EN 2016

## BUREAUX

### ■ FAITS MARQUANTS 2016

*Au sein du Jardin d'Entreprises, démarre le 3<sup>ème</sup> bâtiment du programmé « Chartres Business Park », dénommé « le Saphir », va proposer plus de 3,000 m<sup>2</sup> de bureaux en R + 1.*

*L'extension de « Parc Technopolis » sera constituée de 2 bâtiment de 1.250 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1.925 m <sup>2</sup>	2.705 m <sup>2</sup>
Dont clés en main locatifs*			
Ventes utilisateurs	165 m <sup>2</sup>	2.805 m <sup>2</sup>	2.970 m <sup>2</sup>
- Dont comptes propres*	m <sup>2</sup>		
<b>Total demande placée</b>	<b>945 m<sup>2</sup></b>	<b>4.730 m<sup>2</sup></b>	<b>5.675 m<sup>2</sup></b>

### ■ DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES

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

# 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 <sup>2</sup>	12.500 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>
<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 <sup>2</sup>	12.500 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>
<i>Estimation de l'offre disponible à plus de 12 mois</i>	4.500 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>	19.500 m <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>	4.500 m <sup>2</sup>	- 10 %
<i>Offre disponible Seconde Main</i>	7.000 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>	+ 15 %

Qualité de l'offre bureau à 6 mois (au 1<sup>er</sup> janvier 2017)

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



# 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 €/ m<sup>2</sup> HT HC</i>	100 à 150 €	85 à 120 €
<i>Acquisition €/ m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sur le site « Maflow » à Chartres pour y implanter un nouveau centre de recherche et de distribution de graines OGM.
- HOMEBOX achète 8.100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pouvant ainsi accueillir confortablement sa 2<sup>ème</sup> 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 <sup>2</sup>	1.450 m <sup>2</sup>	2.040 m <sup>2</sup>
<i>Dont clés en main locatifs*</i>			
<i>Ventes utilisateurs</i>	14.550 m <sup>2</sup>	21.475 m <sup>2</sup>	36.025 m <sup>2</sup>
<i>Dont comptes propres*</i>			
<b>Total demande placée</b>	<b>15.140 m<sup>2</sup></b>	<b>22.925 m<sup>2</sup></b>	<b>38.065 m<sup>2</sup></b>

#### ■ DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES

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

## 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 <sup>2</sup>	59.000 m <sup>2</sup>	62.000 m <sup>2</sup>
<i>Estimation de l'offre disponible à 6-12 mois</i>	néant	5.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>
<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 <sup>2</sup>	néant	2.600 m <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>	+75 %
<i>Offre disponible Seconde Main</i>	57.450 m <sup>2</sup>	60.000 m <sup>2</sup>	=

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 <sup>2</sup>	57.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>

## 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/m<sup>2</sup>/an</i>	65 à 75 €	30 à 55 €
<i>Acquisition €/m<sup>2</sup></i>	néant	250 à 400 €

#### Valeurs locatives et acquisition Entrepôts (hors logistique)

	Neuf	Seconde Main
<i>Location - Loyer annuel € HT HC/m<sup>2</sup>/an</i>	45 €	25 à 35 €
<i>Acquisition €/m<sup>2</sup></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 m<sup>2</sup>, (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> centre ville
- V&B : 450 m<sup>2</sup> Zone commerciale Barjouville
- Basic Fit : 1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> avec un hypermarché de 20.000 m<sup>2</sup>, 80 boutiques et 10 moyennes surfaces .
- Un Retail Park et des espaces de loisirs et restaurants sur 50.000 m<sup>2</sup> .

# 3. LES CHIFFRES 2016 DU MARCHÉ DU COMMERCE

## COMMERCE

### ▪ COMMERCE - VALEURS

	<b>Valeurs locatives – Loyer annuel € / m<sup>2</sup> HT HC</b>	<b>Identification des rues / CC / Boîtes à vendre / Retail parks / Zones CCIEL premium</b>
<b>Centre Ville N°1 (grandes enseignes, marques)</b>	550 € - 650 €	Rue Noël Ballay, Rue du Bois Merrain, Place des Epars
<b>Emplacements 1 Bis / 2 (services)</b>	200 € - 350 €	Rue du Soleil d'Or, Rue Marceau, Rue de la Pie
<b>Centres Commerciaux</b>	300 € - 500 €	Leclerc, Géant, Carrefour
<b>Boîtes à vendre</b>	néant	néant
<b>Retail parks</b>	100 € - 150 €	Zone Barjouville
<b>Zones Commerciales premium (avec locomotives alimentaires hypermarchés)</b>	néant	néant

### ▪ COMMERCE - STOCK

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

**PARTOUT EN FRANCE**  
Plus de **70** Implantations  
**330** collaborateurs  
**3 000** transactions  
**1 300 000 m<sup>2</sup>** commercialisés par  
an

## 5 structures transverses

:  
Logistique,  
Investissement,  
Asset Management,  
Valorisation,  
Hôtellerie

