



La Place des Épars.

BUREAUX

ACTIVITÉ

COMMERCE

CHARTRES AGGLOMÉRATION

ÉTUDE DE MARCHÉ 2017 DES BUREAUX - ACTIVITÉ - COMMERCE

NOTRE ÉQUIPE



Alexandre ROS
Directeur Associé



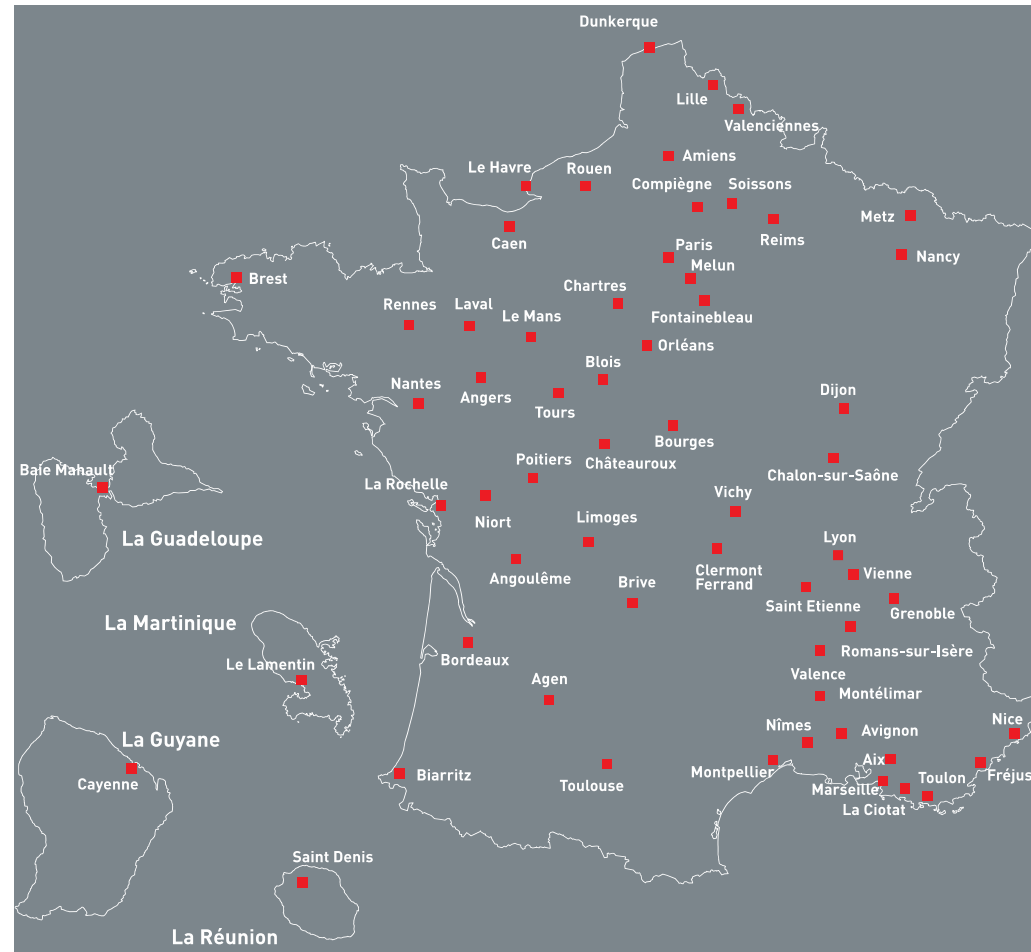
Didier DAVID
Consultant
Activités Entrepôts



Richard GIROUNÈS
Agent Commercial
Consultant
Activités Entrepôts

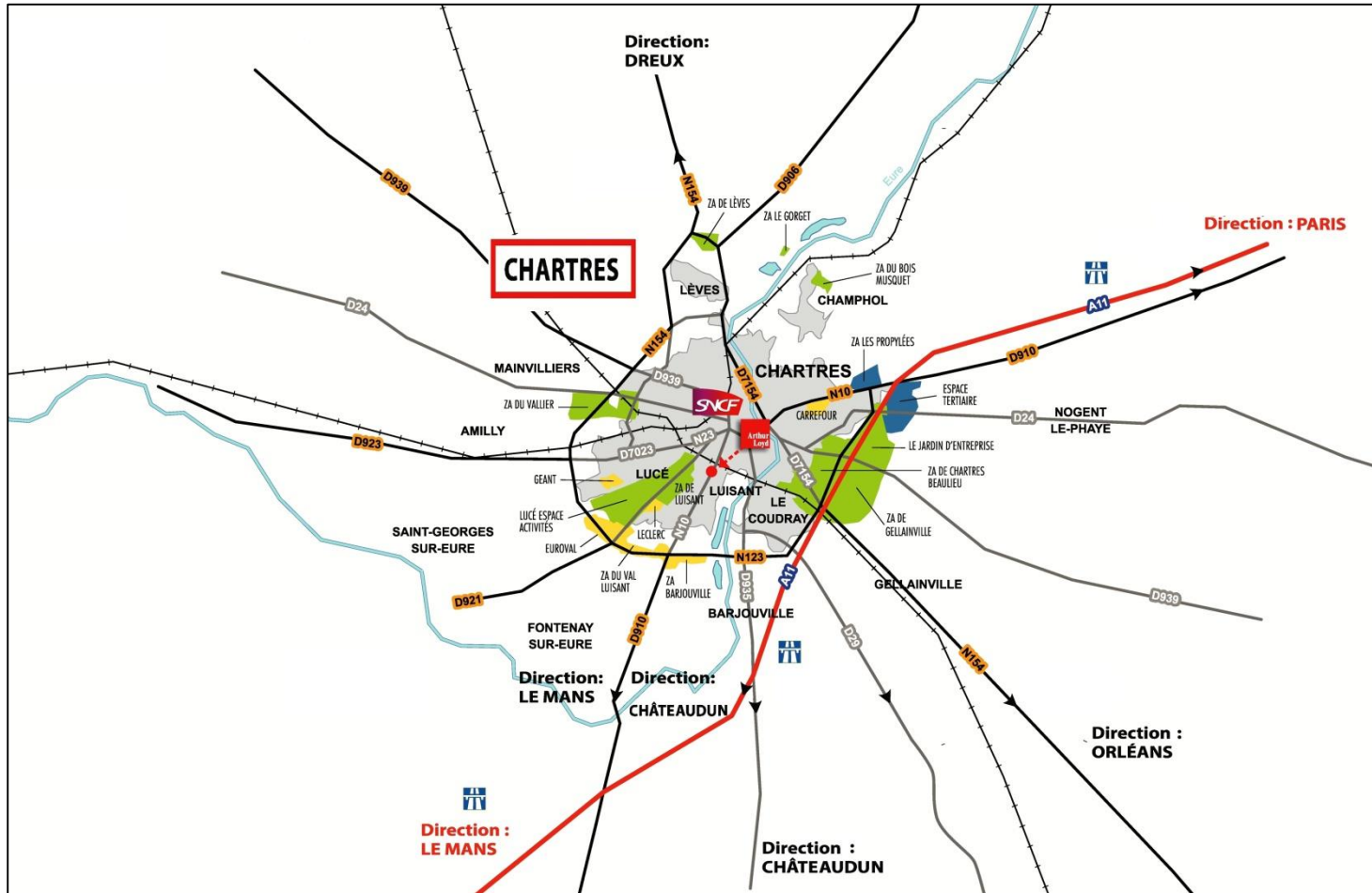
LE RÉSEAU ARTHUR LOYD

- **74** Implantations
- **340** Collaborateurs
- **3 000** Transactions
- **4** Structures Transverses :
Asset Management - Hôtellerie -
Investissement - Logistique
- **+ de 1 600 000 m²** commercialisés
- CA 2017 : **43,6 M€**
- **34 Ans** D'existence
- **Partout** en FRANCE
- **Leader** de l'Immobilier
d'Entreprise & Commercial en
Régions



L'AGGLOMÉRATION DE CHARTRES ET SON ENVIRONNEMENT

AIRE URBAINE : 136.000 habitants



1. BUREAUX



1. LE MARCHÉ DES BUREAUX EN 2017

BUREAUX

■ FAITS MARQUANTS 2017

Le 3^{ème} bâtiment du programme « Chartres Business Park », dénommé « le Saphir », de plus de 3,000 m² de bureaux en R + 1, n'est rempli qu'à 33 %.

Sur « Parc Technopolis II », les 2 bâtiments de 1.250 m² ne sont pleins qu'à 50 %,

■ COMMENTAIRES

Le marché des Bureaux voit conforter une hausse du volume transacté entre 2016 et 2017 de 30 % environ, et le stock représente 1,5 à 2 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 2017

- L'ancien bâtiment de Bureaux/locaux professionnels de 800 m² en R + 1 appartenant à VÉOLIA ZA Arago a été acheté par DFH, pour destruction, et construction d'un bâtiment d'activité de 1.600 m².

- La Société LCA installée aux Propylées, a acheté l'ancien siège locatif de KPMG, de 820 m² en R + 1.

■ PERSPECTIVES 2018

Un nouveau programme (Carré Eiffel), proposant 1 bâtiment d'environ 1.000 m², 2 bâtiments d'environ 1.250 m² et 1 bâtiment d'environ 1.350 m², destinés à la vente en lots de copropriété divisibles à partir de 250 m² sortira de terre pour être livré fin 2018, au sein du Parc Tertiaire.

1. LES CHIFFRES 2017 DU MARCHÉ DES BUREAUX

BUREAUX

■ BUREAUX - VOLUME DEMANDE PLACÉE

	Neuf/Restructuré	Seconde Main	Total
Location	2.510 m ²	1.760 m ²	4.270 m ²
Dont clés en main locatifs*			
Ventes utilisateurs	580 m ²	1.540 m ²	2.120 m ²
- Dont comptes propres*	m ²		
Total demande placée	3.090 m²	4.110 m²	6.390 m²

■ DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES

	En m ²	% en m ²	En nombre	% en nombre
0 à 100 m ²	470 m ²	7,4 %	6	23,1 %
101 à 250 m ²	2.095 m ²	32,8 %	12	46,2 %
251 à 500 m ²	1.795 m ²	28,1 %	5	19,2 %
501 à 1000 m ²	2.030 m ²	31,7 %	3	11,5 %
Sup. à 1000 m ²	0 m ²	0 %	0	0 %
Total	6.390 m²	100 %	26	100 %

1. LES CHIFFRES 2017 DU MARCHÉ DES BUREAUX

BUREAUX

■ BUREAUX - VOLUMES 2017

Estimation de l'offre bureau à 6 mois (au 01/01/2018)

	<i>Neuf</i>	<i>Seconde Main</i>	<i>Total</i>
<i>Estimation de l'offre disponible à 6 mois</i>	3.800 m ²	8.200 m ²	12.000 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	8.500 m ²	11.000 m ²
<i>Estimation de l'offre disponible à plus de 12 mois</i>	4.500 m ²	10.000 m ²	14.500 m ²

Évolution de l'offre bureau à 6 mois (au 01/01/2018)

	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>Évolution</i>
<i>Offre disponible Neuve</i>	4.500 m ²	4.500 m ²	stable
<i>Offre disponible Seconde Main</i>	8.000 m ²	8.000 m ²	stable

Qualité de l'offre bureau à 6 mois (au 1^{er} janvier 2018)

	<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 2017 DU MARCHÉ DES BUREAUX

- BUREAUX - VALEURS 2017

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>	1.350 à 2.200 €	950 à 1.300 €

2. ACTIVITÉ



2. LES CHIFFRES 2017 DU MARCHÉ DE L'ACTIVITÉ

ACTIVITÉ

■ FAITS MARQUANTS 2017

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 2017

- 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 2018

Le marché devrait retrouver une 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 2017 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 2017 DU MARCHÉ DE L'ACTIVITÉ

ACTIVITÉ

■ ACTIVITÉ - VOLUMES 2017

Estimation de l'offre activité à 6 mois (au 01/01/2018)

	<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 01/01/2018)

	<i>2016</i>	<i>2017</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 01/01/2018)

	<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 2017 DU MARCHÉ DE L'ACTIVITÉ

ACTIVITÉ

■ ACTIVITÉS / ENTREPOTS - VALEURS 2017

Valeurs locatives et acquisition Locaux d'activités

	<i>Neuf – Récent</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)

	<i>Neuf – Récent</i>	<i>Seconde Main</i>
<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 2017

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 2017

▪ 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 2017 DU MARCHÉ DU COMMERCE

COMMERCE

▪ PERSPECTIVES 2018

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 2017 DU MARCHÉ DU COMMERCE

COMMERCE

■ COMMERCE - VALEURS

	<i>Valeurs locatives – Loyer annuel € / m² HT HC</i>	<i>Identification des rues / CC / Boîtes à vendre / Retail parks / Zones CCIEL premium</i>
<i>Centre Ville N°1 (grandes enseignes, marques)</i>	550 € - 650 €	<i>Rue Noël Ballay, Rue du Bois Merrain, Place des Epars</i>
<i>Emplacements 1 Bis / 2 (services)</i>	200 € - 350 €	<i>Rue du Soleil d'Or, Rue Marceau, Rue de la Pie</i>
<i>Centres Commerciaux</i>	300 € - 500 €	<i>Leclerc, Géant, Carrefour</i>
<i>Boîtes à vendre</i>	néant	néant
<i>Retail parks</i>	100 € - 150 €	<i>Zone Barjouville</i>
<i>Zones Commerciales premium (avec locomotives alimentaires hypermarchés)</i>	néant	néant

■ COMMERCE - STOCK

	<i>Centre Ville N°1</i>	<i>Emplacements 1 Bis / 2</i>	<i>Centres Commerciaux</i>	<i>Périphérie</i>
<i>Évolution du stock à 6 mois au 1^{er} Janvier 2018</i>	+ 20 %	+ 30 %	néant	Nouveau retail de 27.000 m ²
<i>Équilibre Offre-Demande au 1^{er} Janvier 2018</i>	Suroffre	Suroffre	Sous offre	Équilibré

PARTOUT EN FRANCE

Plus de 70 Implantations

330 collaborateurs

3 000 transactions

1 300 000 m² commercialisés par an

5 structures transverses :

Logistique,
Investissement,
Asset Management,
Valorisation,
Hôtellerie

