



La Place des Épars.

BUREAUX

ACTIVITÉ

COMMERCE

CHARTRES AGGLOMÉRATION

ÉTUDE DE MARCHÉ 2017 DES BUREAUX - ACTIVITÉ - COMMERCE

# NOTRE ÉQUIPE



**Alexandre ROS**  
*Directeur Associé*



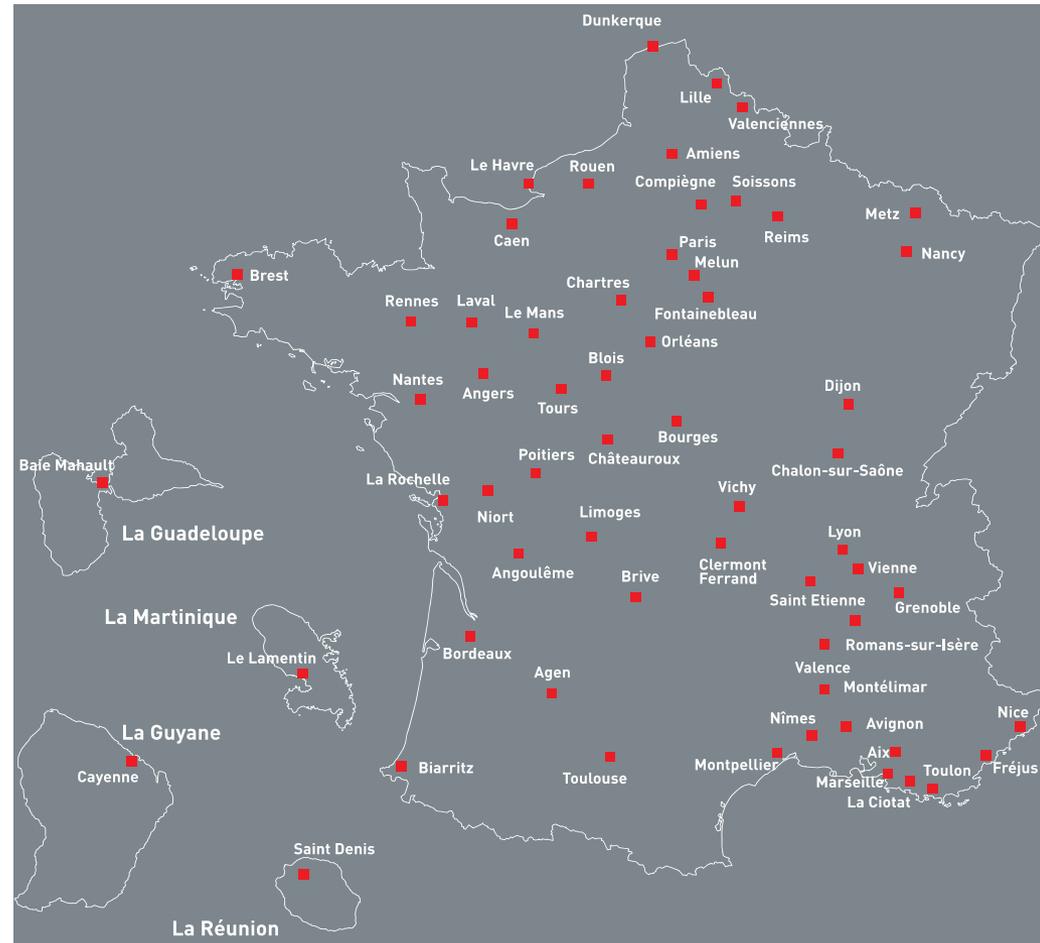
**Didier DAVID**  
*Consultant*  
Activités Entrepôts



**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 m<sup>2</sup>** commercialisés
- CA 2017 : **43,6 M€**
- **34 Ans** D'existence
- **Partout** en FRANCE
- **Leader** de l'Immobilier  
d'Entreprise & Commercial en  
Régions





# 1. BUREAUX



# 1. LE MARCHÉ DES BUREAUX EN 2017

## BUREAUX

### ■ FAITS MARQUANTS 2017

*Le 3<sup>ème</sup> bâtiment du programme « Chartres Business Park », dénommé « le Saphir », de plus de 3,000 m<sup>2</sup> de bureaux en R + 1, n'est rempli qu'à 33 %.*

*Sur « Parc Technopolis II », les 2 bâtiments de 1.250 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.*

*- La Société LCA installée aux Propylées, a acheté l'ancien siège locatif de KPMG, de 820 m<sup>2</sup> en R + 1.*

### ■ PERSPECTIVES 2018

*Un nouveau programme (Carré Eiffel), proposant 1 bâtiment d'environ 1.000 m<sup>2</sup>, 2 bâtiments d'environ 1.250 m<sup>2</sup> et 1 bâtiment d'environ 1.350 m<sup>2</sup>, destinés à la vente en lots de copropriété divisibles à partir de 250 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1.760 m <sup>2</sup>	4.270 m <sup>2</sup>
Dont clés en main locatifs*			
Ventes utilisateurs	580 m <sup>2</sup>	1.540 m <sup>2</sup>	2.120 m <sup>2</sup>
- Dont comptes propres*	m <sup>2</sup>		
<b>Total demande placée</b>	<b>3.090 m<sup>2</sup></b>	<b>4.110 m<sup>2</sup></b>	<b>6.390 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>	470 m <sup>2</sup>	7,4 %	6	23,1 %
101 à 250 m <sup>2</sup>	2.095 m <sup>2</sup>	32,8 %	12	46,2 %
251 à 500 m <sup>2</sup>	1.795 m <sup>2</sup>	28,1 %	5	19,2 %
501 à 1000 m <sup>2</sup>	2.030 m <sup>2</sup>	31,7 %	3	11,5 %
Sup. à 1000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 %	0	0 %
<b>Total</b>	<b>6.390 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>26</b>	<b>100 %</b>

# 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 <sup>2</sup>	8.200 m <sup>2</sup>	12.000 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>	8.500 m <sup>2</sup>	11.000 m <sup>2</sup>
<i>Estimation de l'offre disponible à plus de 12 mois</i>	4.500 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	14.500 m <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>	4.500 m <sup>2</sup>	stable
<i>Offre disponible Seconde Main</i>	8.000 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>	stable

Qualité de l'offre bureau à 6 mois (au 1<sup>er</sup> janvier 2018)

	<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 2017 DU MARCHÉ DES BUREAUX

- BUREAUX - VALEURS 2017

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>	1.350 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 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 2017

*- 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 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 <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 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 <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 01/01/2018)

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

	<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 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/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)

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

▪ 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 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 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 2017 DU MARCHÉ DU COMMERCE

## COMMERCE

### ■ COMMERCE - VALEURS

	<i>Valeurs locatives – Loyer annuel € / m<sup>2</sup> 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 Barjouvillie</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<sup>er</sup> Janvier 2018</i>	+ 20 %	+ 30 %	néant	Nouveau retail de 27.000 m <sup>2</sup>
<i>Équilibre Offre-Demande au 1<sup>er</sup> Janvier 2018</i>	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

