

Chartres Agglomération



Locaux Activités

Arthur
Loyd

ÉTUDE DE MARCHÉ 2021

Edition 2022



Commerces



Bureaux



3 Structures Transverses : Investissement – Logistique - Asset Management -



CRÉATEUR «DE»
POSSIBILITÉS

2

Notre équipe à votre service



Alexandre ROS
Directeur Associé



Céline BRISSARD
Assistante de Direction



Anne-Sophie VILARET
Assistante Commerciale



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 6 à 28



2

Les bureaux

Pages 29 à 35



3

Les locaux
d'activités

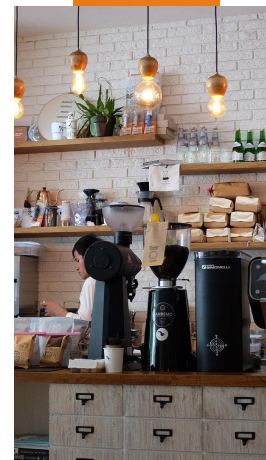
Pages 36 à 42



4

Les commerces

Pages 43 à 48





Notre Marché GLOBAL





Arthur
Loyd

Le Baromètre

Édition 2021

ATTRACTIVITÉ DES MÉTROPOLES FRANÇAISES
& RÉSILIENCE DES TERRITOIRES





A MOINS DE 2H DE PARIS

Quand les régions offrent une alternative crédible
à l'hyperconcentration



2020

année zéro du rééquilibrage territorial ou accélération d'une tendance déjà existante avant la crise sanitaire ?

Pour certains habitants des grandes villes, la crise sanitaire et ses restrictions de déplacement ont agi comme un révélateur. Le besoin d'espace et une plus grande proximité avec la nature sont apparus comme essentiels dans leur équilibre de vie. Bien entendu, **la recherche d'une meilleure qualité de vie** était, bien avant le déclenchement de la pandémie de Covid-19, déjà un prétexte au départ en région pour les Franciliens :

Quelques chiffres clés d'avant-Covid

- ≈ 230 000 / an ¹ Franciliens quittaient déjà la région parisienne avant-Covid pour retourner ou s'installer en régions
- 8 cadres / 10 ² C'est la part des cadres franciliens qui envisageaient déjà de partir pour une autre ville ou région
- 66 % ³ C'est la part des cadres franciliens qui considéraient déjà l'amélioration de leur cadre de vie comme première motivation à un départ en régions

On peut ainsi affirmer qu'une partie des habitants d'Ile-de-France nourrissaient déjà des « envies d'ailleurs », sans pouvoir toujours passer à l'action.

Le déploiement – d'abord contraint pendant les confinements – du télétravail pour celles et ceux dont le métier le permettait **à sans aucun doute rebattu les cartes** : certains y ont vu l'occasion de s'éloigner de leur lieu de travail en région parisienne, quitte à allonger sensiblement leurs trajets entre leur domicile et le bureau les jours de travail en « présentiel ».

Cependant, la pandémie n'est pas encore terminée et l'on peut considérer la période actuelle comme une phase de transition quant à l'organisation des rythmes de travail.

¹ : « L'emploi et la formation restent les moteurs de l'attractivité francilienne », IAU 2017 | ² : Enquête Cadremploi 2019 | ³ : Enquête « Attractivité des régions auprès des cadres », APEC 2019 | ⁴ : Etude Flash septembre 2021, DARES

La pratique du télétravail dans les entreprises semble se pérenniser, à raison de 2 jours/semaine en moyenne, avec cependant une pratique du travail à distance qui décroît avec la taille des entreprises. **On s'oriente ainsi vers une hybridation du travail**, les salariés plébiscitant à la fois le télétravail partiel et le travail au bureau, notamment pour les interactions sociales qu'il permet :

Quelques chiffres clés sur l'hybridation du temps de travail en 2021

- 68 % ⁵ des entreprises membres de l'Association Nationale des DRH prévoient d'instaurer au moins 2 jours de télétravail/semaine
- 38 % ⁶ des collaborateurs prêts à changer d'employeur en cas de retour au « présentiel » à 100 %. Un chiffre qui monte à 57 % chez les moins de 35 ans
- 64 % ⁷ des moins de 35 ans considèrent le bureau comme un lieu où ils aiment passer du temps. Ils étaient 38 % avant Covid

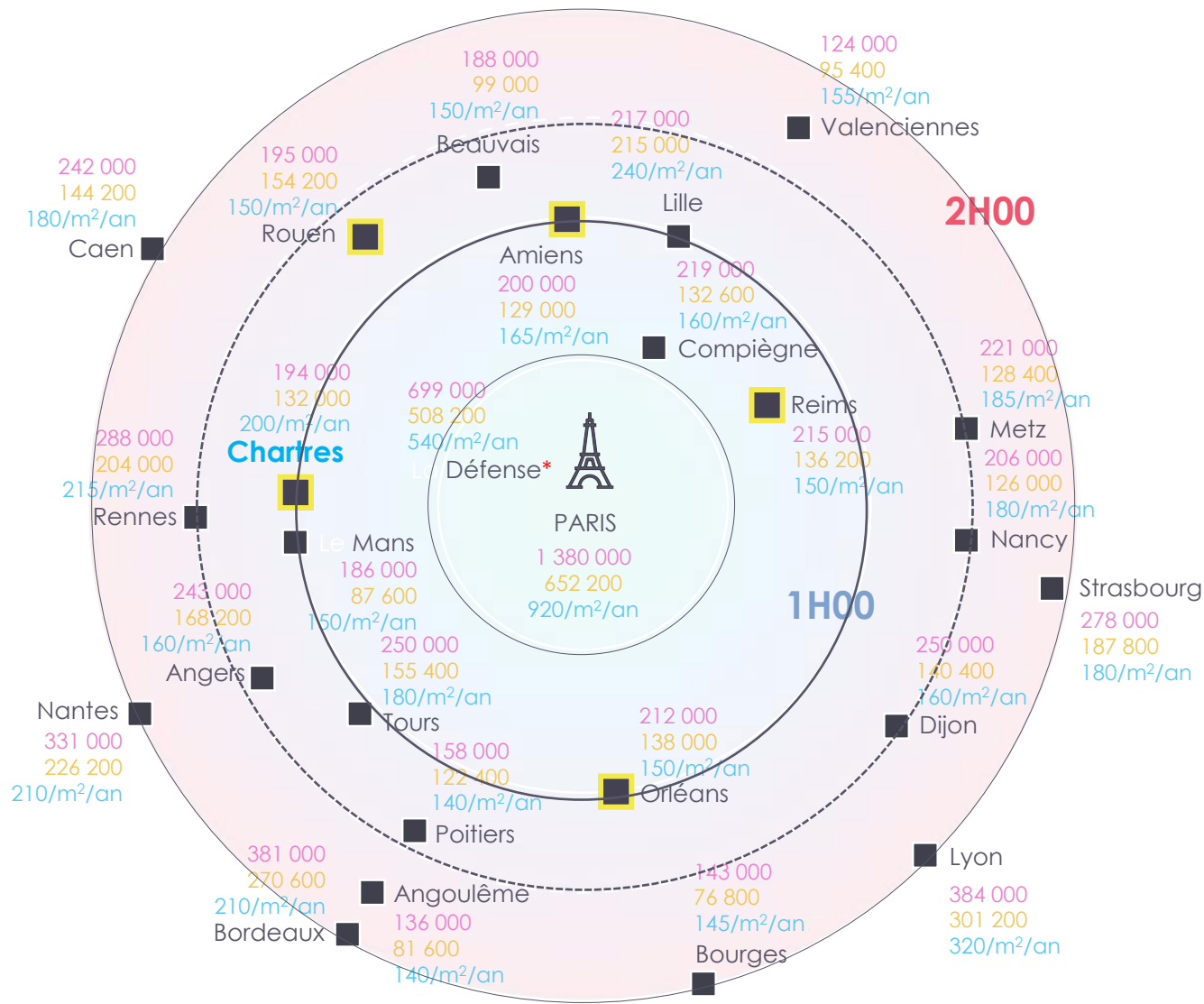
Malgré tout, la pratique du télétravail ouvre le champ des possibles pour les Franciliens qui aspirent au départ, tout en conservant leur emploi. Mais certains peuvent aussi saisir les opportunités professionnelles qu'offrent les régions, et enclencher un véritable changement de vie. Le tout en restant dans un rayon de 2h autour de Paris grâce au réseau ferroviaire.

Le logement est le premier poste de dépenses des ménages, ⁸ devant l'alimentation et les transports. Pour les entreprises, **les bureaux, représentent souvent le second poste de charge** après les salaires. Cette période propice au changement peut ainsi être l'occasion pour elles de redéployer leurs implantations sur le territoire national, s'inscrire dans une politique de rééquilibrage du territoire, et répondre ainsi aux aspirations de leurs salariés en quête d'un meilleur équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle.

⁵ : Enquête réalisée auprès de 270 DRH juin 2021, ANDRH | ⁶ : Enquête juillet 2021, Opinion Way / Slack | ⁷ : Baromètre « Paris Workplace », octobre 2021, IFOP / SFL | ⁸ : « Portrait social et dépenses du logement en France » 2017, INSEE

Vivre et travailler à moins de 2h de Paris

en divisant les coûts immobiliers par 6



PRIX MÉDIAN D'UNE MAISON DE 100 M² DANS L'AGGLOMÉRATION

* La Défense prix médian d'une maison/ appartement dans les Hauts de Seine



PRIX MAXIMUM

1 380 000 € Paris

Prix médian 218 000 €

PRIX MINIMUM

124 000 € Valenciennes



PRIX MÉDIAN D'UN APPARTEMENT DE 60 M² EN CENTRE-VILLE



PRIX MAXIMUM

652 200 € Paris

Prix médian 139 200 €

PRIX MINIMUM

76 800 € Bourges



LOYERS BUREAUX « PREMIUM » - EN €/M²/AN HT HC



LOYER MAXIMUM

920 €/m²/an Paris

Loyer médian 173 €/m²/an

LOYER MINIMUM

140 €/m²/an Poitiers et Angoulême



Exemples de « Villes cathédrales »

Sources prix de l'immobilier résidentiel :

Prix médian notaires de France, bases de donnée Perval et BIEN au 1^{er} semestre 2021

Source loyers de bureaux : base de données nationale Arthur Loyd 2020-2021. Bureaux « premium » = immeubles les plus qualitatifs dans le meilleur secteur d'affaires de la ville. Ex : la Part-Dieu à Lyon

Temps de transports jusqu'à Paris par liaison ferroviaire : temps de parcours le plus rapide d'après le site Oui.sncf

Vivre et travailler à moins de 2h de Paris en divisant les coûts immobiliers par 6



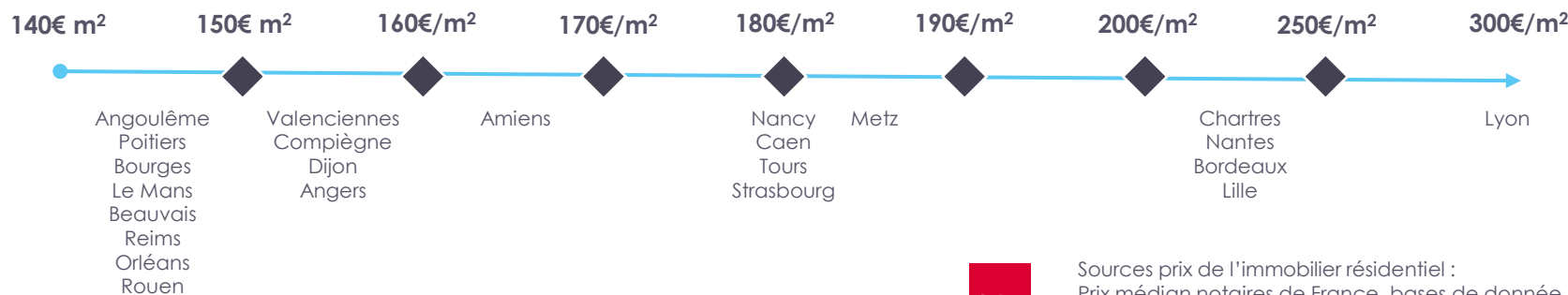
PRIX MÉDIAN D'UNE MAISON DE 100 M² DANS L'AGGLOMÉRATION



PRIX MÉDIAN D'UN APPARTEMENT DE 60 M² EN CENTRE-VILLE



LOYERS BUREAUX « PREMIUM » - EN €/M²/AN HT HC



La Défense
Hauts-de-Seine

Paris

699 K€

1 380 000 €

508 200 €

652 200 €

540€/m²

920€/m²



Vivre et travailler à moins de 2h de Paris en divisant les coûts immobiliers par 6



PRIX MÉDIAN D'UNE MAISON DE 100 M² DANS L'AGGLOMÉRATION

Le prix des maisons laisse apparaître des écarts importants :

À Paris, le **prix médian d'une maison de 100 m² atteint 1 380 000 €**, un niveau inaccessible pour l'immense majorité des français.

En quittant la capitale, il est possible d'acquérir une maison à un **prix 3 à 11 fois moins élevé**.

C'est Valenciennes, à 1h43 de Paris, qui s'affiche comme la ville la moins chère pour se porter acquéreur d'une maison : 124 000 €. Pour ceux qui souhaitent toutefois rester dans une grande métropole, Lyon ou Bordeaux proposent un prix médian aux alentours de 380 000 €.



PRIX MÉDIAN D'UN APPARTEMENT DE 60 M² EN CENTRE-VILLE

Le prix médian d'un appartement de 60 m² dans une ville de taille moyenne telle que Bourges est de 76 800 €. Il faut compter entre 125 000 et 175 000 € pour acquérir un appartement de 60 m² dans une ville moyenne à moins de 2h de Paris, voire une métropole intermédiaire, à l'image de Reims, Dijon, Nancy ou Caen. Parmi les grandes villes, Strasbourg demeure la plus accessible financièrement, avec un prix médian de 187 800 € quand Lyon reste la plus onéreuse avec une médiane à 301 200 €. Au final, **les prix de vente médians des appartements dans ces villes sont 2 à 8 fois moins élevés qu'à Paris.**



LOYERS BUREAUX « PREMIUM » - EN €/M²/AN HT HC

Du côté des entreprises, les régions permettent de réaliser des économies sensibles sur les coûts immobiliers, tout en accompagnant leurs collaborateurs dans leur projet de mobilité. **Une implantation en régions peut s'avérer jusqu'à 6,5 fois moins coûteuse** qu'à Paris. En effet, le loyer des bureaux dans les meilleures localisations de la capitale atteint 920€/m²/an, contre 320 €/m²/an à la Part-Dieu (Lyon), 1^{er} quartier d'affaires régional. Dans certaines villes telles que Le Mans, Beauvais, Reims, Orléans ou encore Rouen, le loyer des bureaux « premium » est positionné à 150€/m².



Les « villes-cathédrales »

faire le choix d'un cadre de vie plus apaisé tout en conservant une grande proximité avec la capitale

Plusieurs villes forment une couronne autour de la région capitale et présentent de nombreuses caractéristiques communes : très accessibles en train depuis les gares parisiennes, historiquement en forte interrelation avec Paris et possédant un patrimoine historique riche, notamment des cathédrales célèbres. Il apparaît alors pertinent d'analyser le potentiel d'attractivité de ces « villes-cathédrales » dans le « monde d'après ».

Alors que la durée idéale de télétravail s'établit à 1,9 jour/semaine pour les salariés français¹, **la proximité des villes-cathédrales et leur accessibilité depuis Paris** constituent un réel atout pour les télétravailleurs occasionnels qui souhaitent déménager hors de la région francilienne tout en conservant leur emploi actuel.

LES ATOUTS DES VILLES-CATHÉDRALES



Liaison ferroviaire directe jusqu'à Paris

Réduit l'empreinte climatique liée aux déplacements domicile-travail



Couverture fibre optique

Garantit une fluidité de connexion des télétravailleurs



Secteurs économiques porteurs

Assure la présence d'entreprises dynamiques sur le territoire et permet des reconversions envisageables



Immobilier résidentiel avantageux

Encourage les migrations résidentielles, l'achat d'un bien pour les primo-accédants, voire d'une résidence semi-principale



Immobilier tertiaire attractif

Favorise l'implantation des entreprises souhaitant maîtriser leurs coûts, et d'opérateurs de tiers-lieux pour permettre aux salariés télétravailleurs, indépendants ou free-lances d'accéder à des environnements de travail stimulants



Offre d'Enseignement Supérieur riche

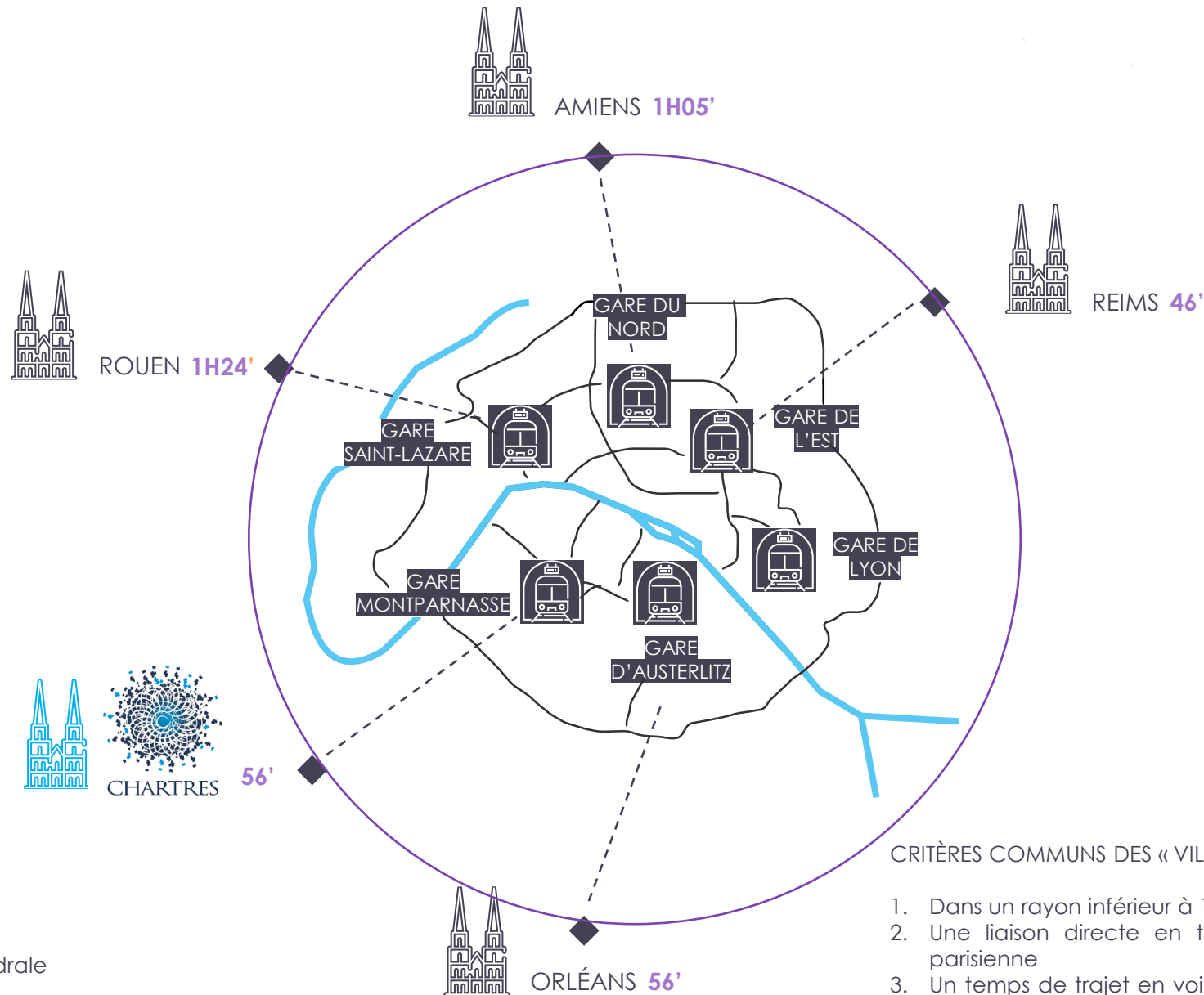
Facilite le recrutement de talents pour les entreprises implantées ou à venir

¹ : Enquête internationale « Return to Workplace Survey », août 2021, IPSOS



Les « villes-cathédrales »

5 exemples de métropoles à taille humaine dans le sillage de Paris



CRITÈRES COMMUNS DES « VILLES- CATHÉDRALES » :

1. Dans un rayon inférieur à 150 km de Paris
2. Une liaison directe en train avec une gare parisienne
3. Un temps de trajet en voiture ou en train avec Paris inférieur à 2h
4. Une cathédrale de style gothique



Ville-cathédrale



Meilleur temps de trajet en train
entre Paris < > ville-cathédrale



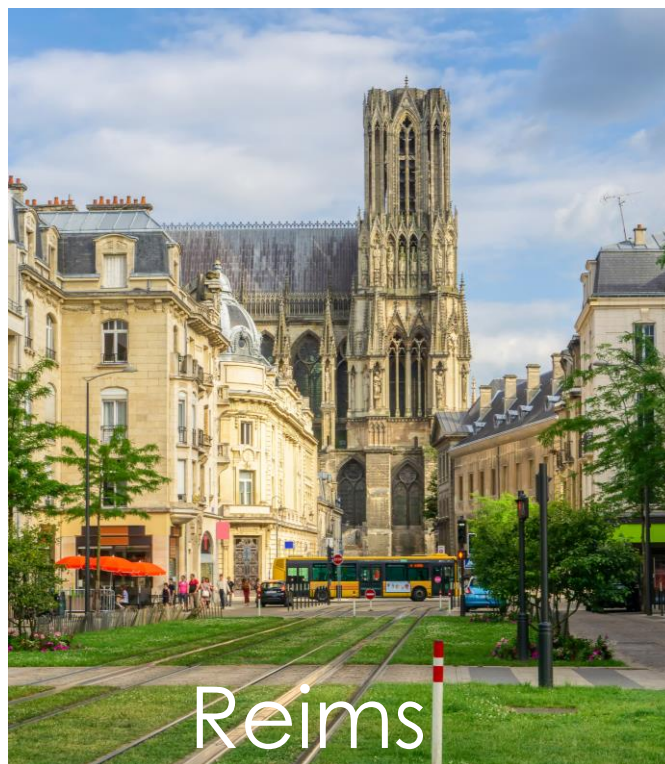
Orléans



Amiens



Chartres



Reims



Rouen



À chaque « ville-cathédrale » ses atouts



| | REIMS <i>La Cité des Sacres</i> | AMIENS <i>La Petite Venise du Nord</i> | ROUEN <i>La Ville aux cent clochers</i> | CHARTRES <i>La Capitale de la lumière et du parfum</i> | ORLÉANS <i>La Cité johannique</i> |
|--|--|--|--|---|--|
| NOMBRE D'HABITANTS (AIRE URBAINE) | 323 000 hab. | 298 250 hab. | 666 040 hab. | 146 665 hab. | 439 340 hab. |
| TEMPS EN TRAIN <> PARIS | 46 minutes depuis Gare de l'Est | 1h05 depuis Gare du Nord | 1h24 depuis Gare Saint Lazare | 56 minutes depuis Gare Montparnasse | 56 minutes depuis Gare d'Austerlitz |
| NOMBRE DE LIAISONS JOURNALIÈRES <> PARIS | 22 | 30 | 33 | 30 | 29 |
| DISTANCE PARIS EN KM | 144 km | 133 km | 133 km | 89 km | 130 km |
| TEMPS VOITURE <> PARIS | 1h34 | 1h43 | 1h39 | 1h11 | 1h37 |
| COUVERTURE EN FIBRE OPTIQUE | 75 % | 70 % | 70 % | 78 % | 73 % |
| SECTEUR ÉCONOMIQUE PORTEUR OU D'EXCELLENCE | Tertiaire supérieur + Agroalimentaire | Santé + Logistique | Industrie + tertiaire supérieur | Cosmétique + Pharma | Pharma + Logistique |
| NOMBRE D'ENTREPRISES DANS LA ZONE D'EMPLOI | 21 179 | 19 036 | 41 752 | 12 187 | 24 970 |
| IMMOBILIER RÉSIDENTIEL* | 6,4 fois moins élevé qu'à Paris | 6,9 fois moins élevé qu'à Paris | 7 fois moins élevé qu'à Paris | 7,1 fois moins élevé qu'à Paris | 6,5 fois moins élevé qu'à Paris |
| IMMOBILIER TERTIAIRE* | 6,1 fois moins cher qu'à Paris | 5,6 fois moins cher qu'à Paris | 6,1 fois moins cher qu'à Paris | 4,6 fois moins cher qu'à Paris | 6,1 fois moins cher qu'à Paris |
| UNIVERSITÉS ET GRANDES ÉCOLES | 25 | 26 | 32 | 6 | 15 |
| CADRE DE VIE | Ville Art déco et patrimoine Unesco | Canaux (hortillonnages) + à 50 min de la Baie de Somme | A 1h de la mer : Côte d'Albâtre | Bords de l'Eure + proximité du Perche | Bords de Loire + proximité de la Sologne |

*prix médian maison 100 m²

*loyer bureaux « premium »



Le Baromètre : 4 grandes thématiques pour mesurer l'attractivité

Des thématiques complémentaires pour une vue d'ensemble



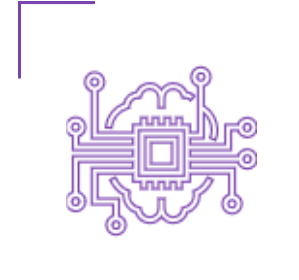
17 indicateurs

PERFORMANCES
ÉCONOMIQUES



9 indicateurs

IMMOBILIER TERTIAIRE &
ACCUEIL DES ENTREPRISES



26 indicateurs

CONNECTIVITÉ, CAPITAL
HUMAIN & INNOVATION



23 indicateurs

QUALITÉ
DE VIE

75 indicateurs quantitatifs, mis au point et sélectionnés par le
Pôle Etudes & Recherche d'Arthur Loyd pour leur pertinence



Les 4 grandes thématiques déclinées en 14 items



PERFORMANCES
ÉCONOMIQUES



BILAN
ÉCONOMIQUE



RÉSILIENCE & DYNAMIQUE
ÉCONOMIQUE



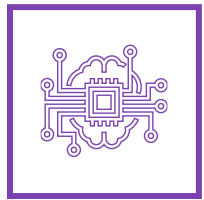
IMMOBILIER TERTIAIRE &
ACCUEIL DES ENTREPRISES



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



MOBILITE
LOCALE



QUALITÉ
DE VIE



CADRE
ENVIRONNEMENTAL



AMÉNITÉS
URBAINES



COÛT DU
LOGEMENT

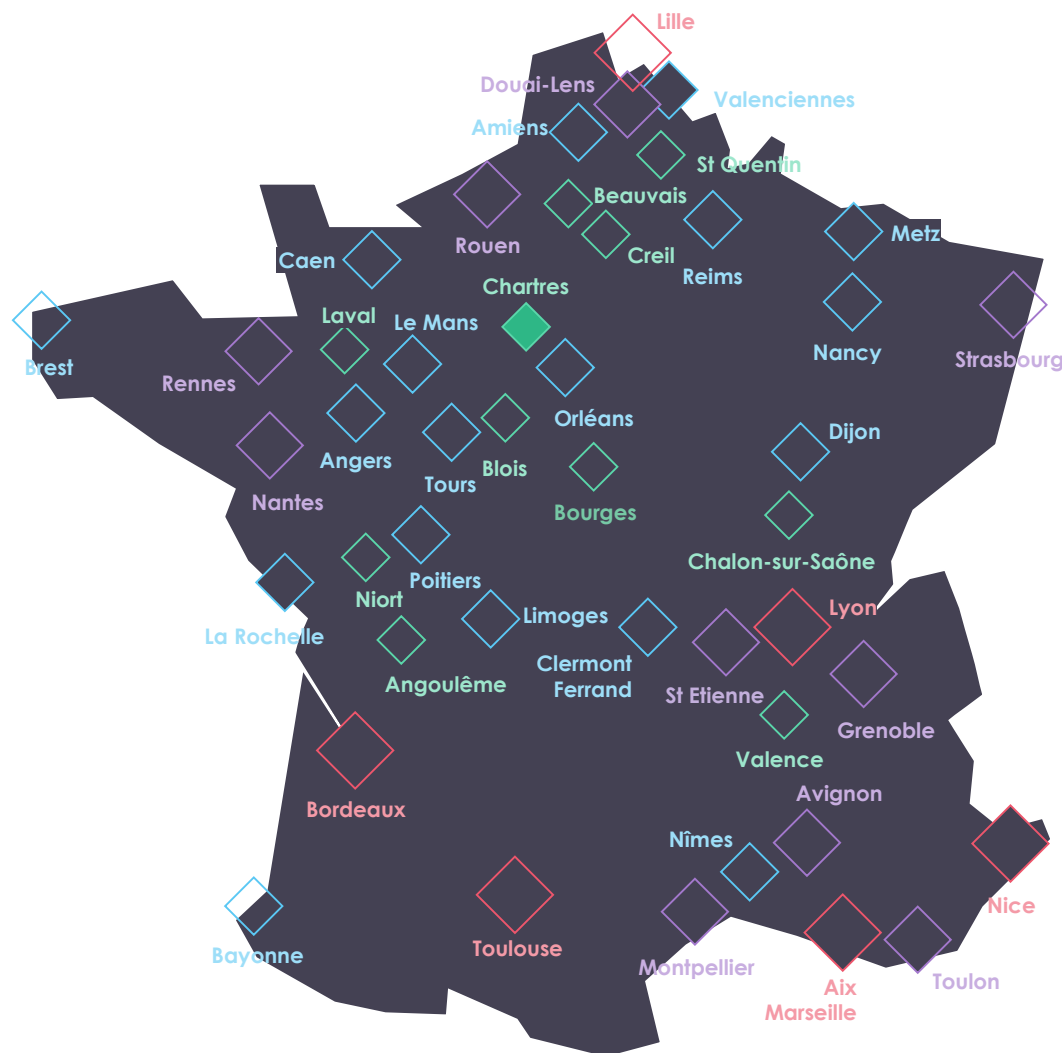


ENSEIGNEMENT
SUPERIEUR



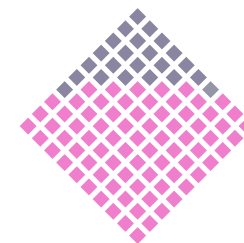
SANTÉ &
SÉCURITÉ

45 aires urbaines analysées



45 aires urbaines

qui couvrent ...



81%

...de la population française des aires urbaines de plus de 100 000 habitants



correspond à l'aire urbaine de Paris

= Ville-Monde

Hors périmètre



≥ 1 Million



500 000 à
1 Million



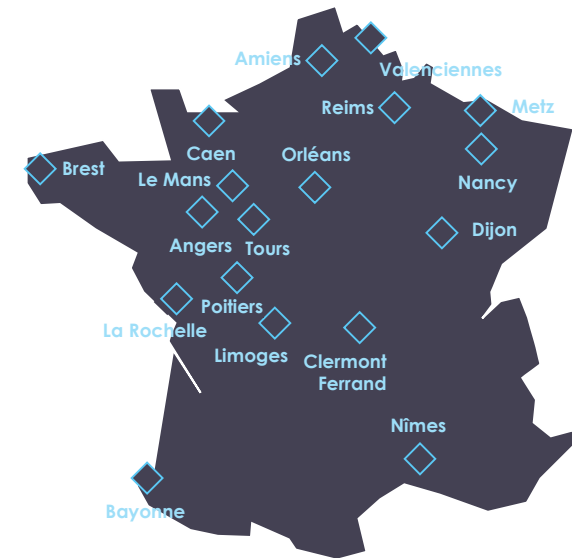
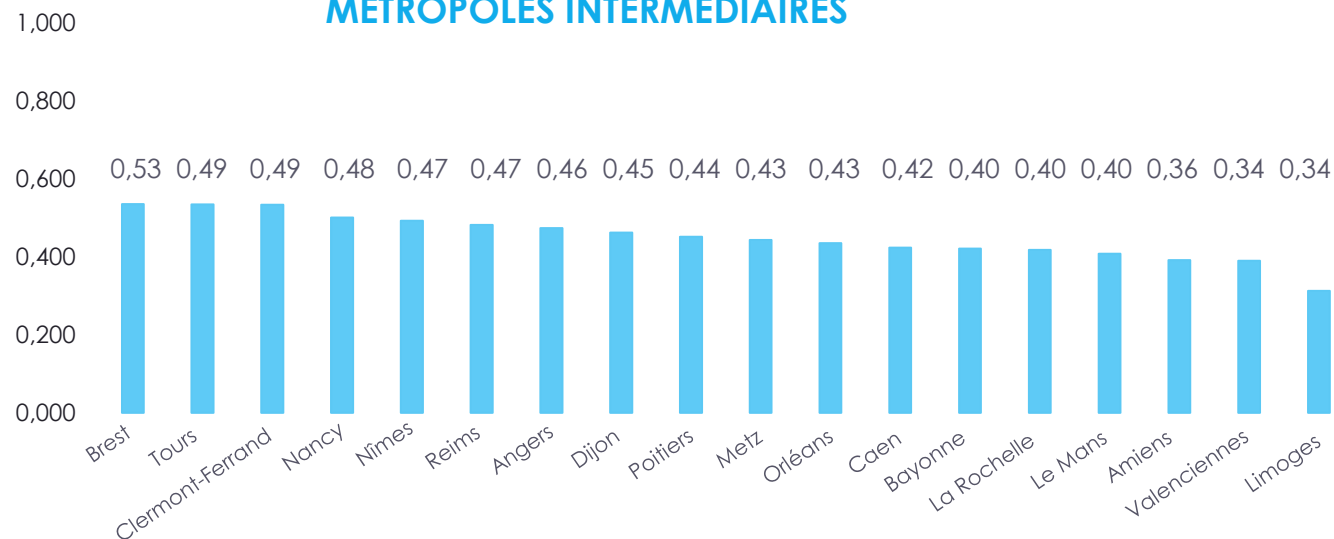
200 000 à
500 000



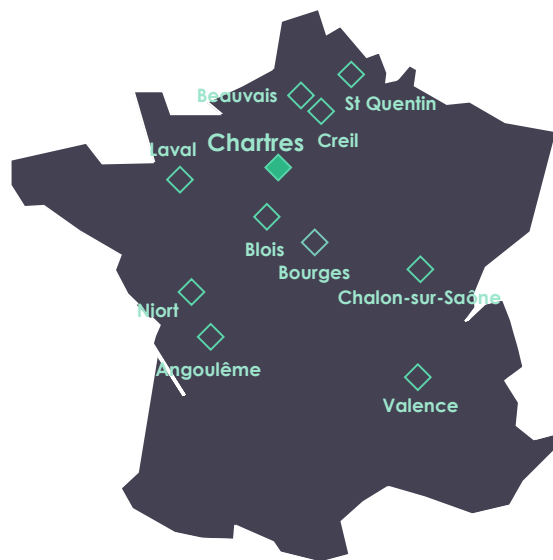
100 000 à
200 000

Indice d'attractivité Arthur Loyd : résultats détaillés des 45 aires urbaines du Baromètre 2021

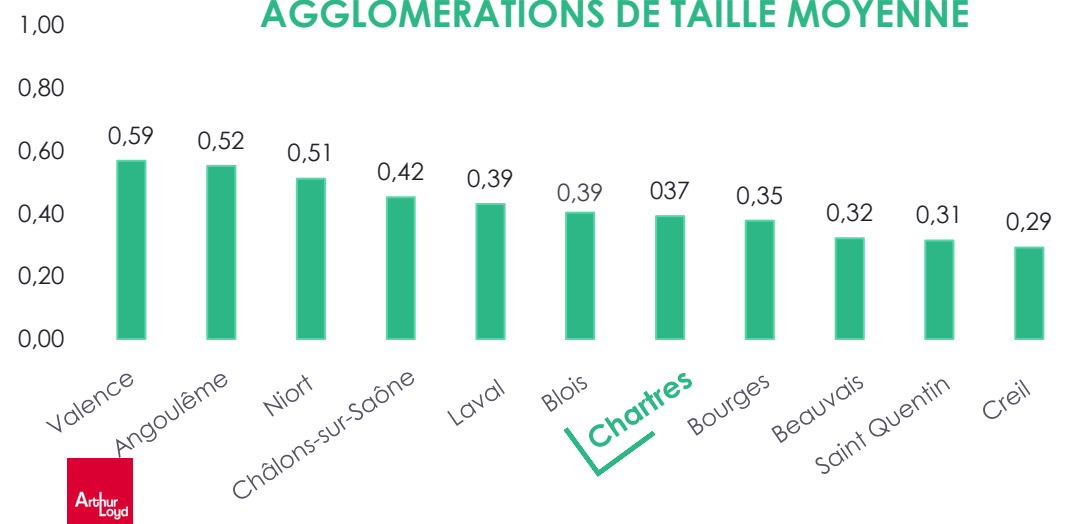
MÉTROPOLES INTERMÉDIAIRES



/ ! \ La valeur de l'indice final n'est pas comparable entre les différentes catégories d'aires urbaines



AGGLOMÉRATIONS DE TAILLE MOYENNE





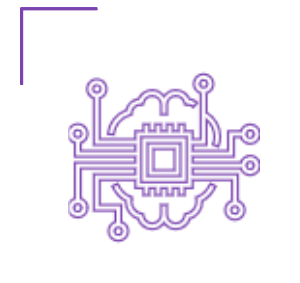
Agglomérations de taille moyenne



PERFORMANCES
ÉCONOMIQUES



IMMOBILIER TERTIAIRE &
ACCUEIL DES ENTREPRISES



CONNECTIVITÉ, CAPITAL
HUMAIN & INNOVATION



QUALITÉ
DE VIE

| | | | | | |
|-----------------|------------------|-------|-------|-------|-------|
| 4 ^e | Châlon-sur-Saône | 8/11 | 4/11 | 8/11 | 3/11 |
| 5 ^e | Laval | 4/11 | 8/11 | 7/11 | 7/11 |
| 6 ^e | Blois | 6/11 | 9/11 | 6/11 | 4/11 |
| 7 ^e | Chartres | 6/11 | 7/11 | 5/11 | 9/11 |
| 8 ^e | Bourges | 7/11 | 10/11 | 10/11 | 6/11 |
| 9 ^e | Beauvais | 11/11 | 5/11 | 2/11 | 10/11 |
| 10 ^e | Saint Quentin | 10/11 | 6/11 | 11/11 | 8/11 |
| 11 ^e | Creil | 9/11 | 11/11 | 3/11 | 11/11 |





Agglomération Chartreuse

Chartres Métropole



Population (nombre d'habitants)

Chartres métropole : 140 344



Activité économique

- 65 216 actifs
- 11 128 entreprises
- 31 parcs d'activités



Médiane de revenu / unité de consommation

Chartres métropole : 22 860 €



Tourisme

Cathédrale (site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO) : 1,25 millions de visiteurs / an

Nuitées (2018) : 490 821 nuitées (soit environ 67% des nuitées du département)

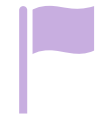


Commercialité



Nombre de commerces

- Chartres centre-ville : 365



Proportion d'enseignes nationales

- Centre ville : 149



Prédominance des commerces de d'habillement

- Centre ville : 66



Notre Marché



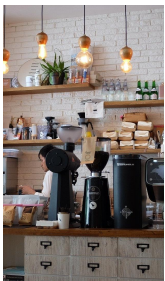
Le Marché des BUREAUX :

Baisse globale de 38 % du Marché Tertiaire, avec un maintien du volume des ventes grâce à 3 dossiers principalement, et un écroulement de près de 80 % du volume des locations.



Le Marché des LOCAUX D'ACTIVITÉS :

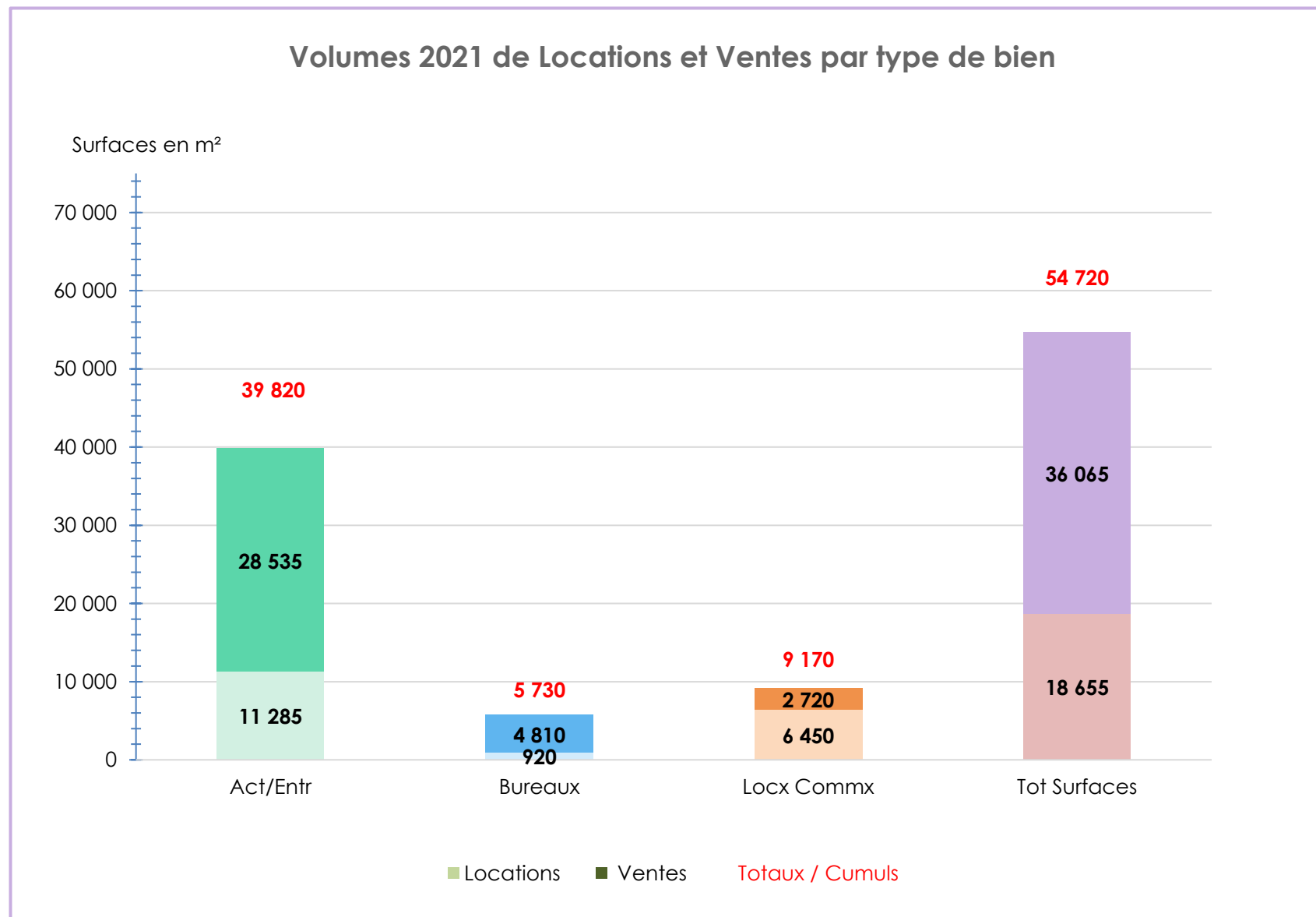
Baisse de 20% du volume global néanmoins soutenu par une forte hausse de 51% des ventes (dont une vente de 17.000 m²) et une baisse de 58 % des locations.



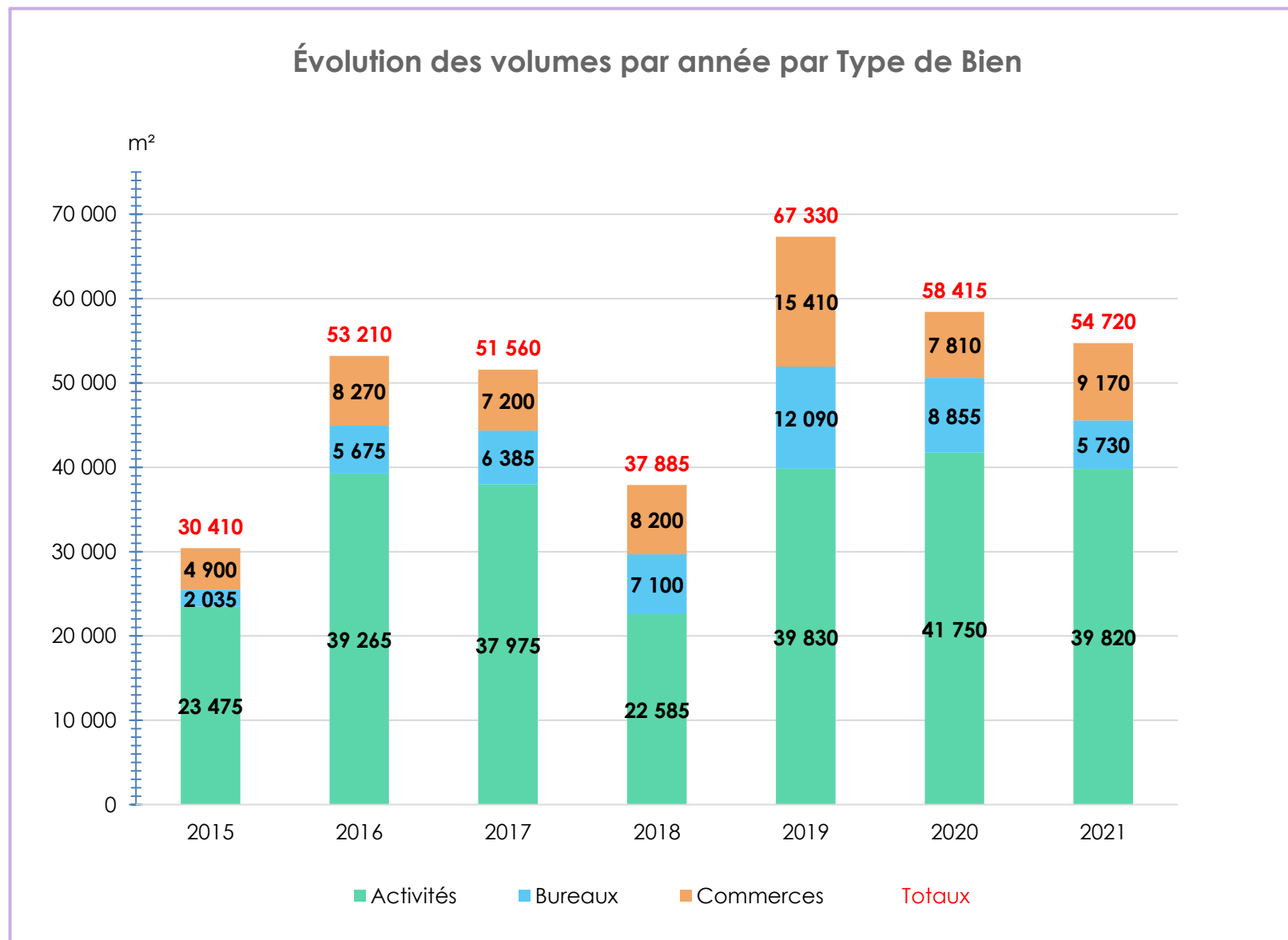
Le Marché des COMMERCES :

2021 retrouve un volume à la hausse de près de 10%.

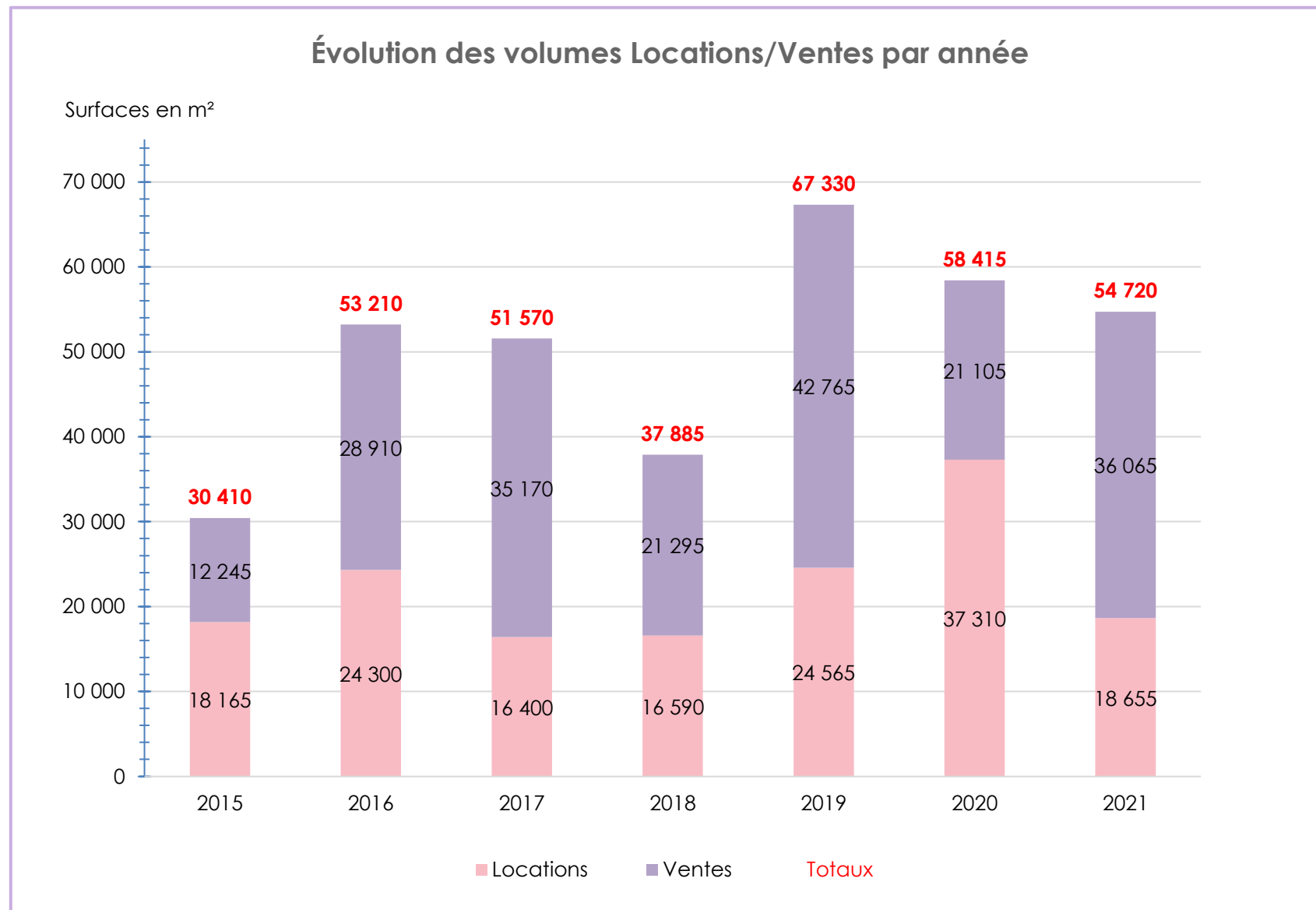
Chiffres du marché global



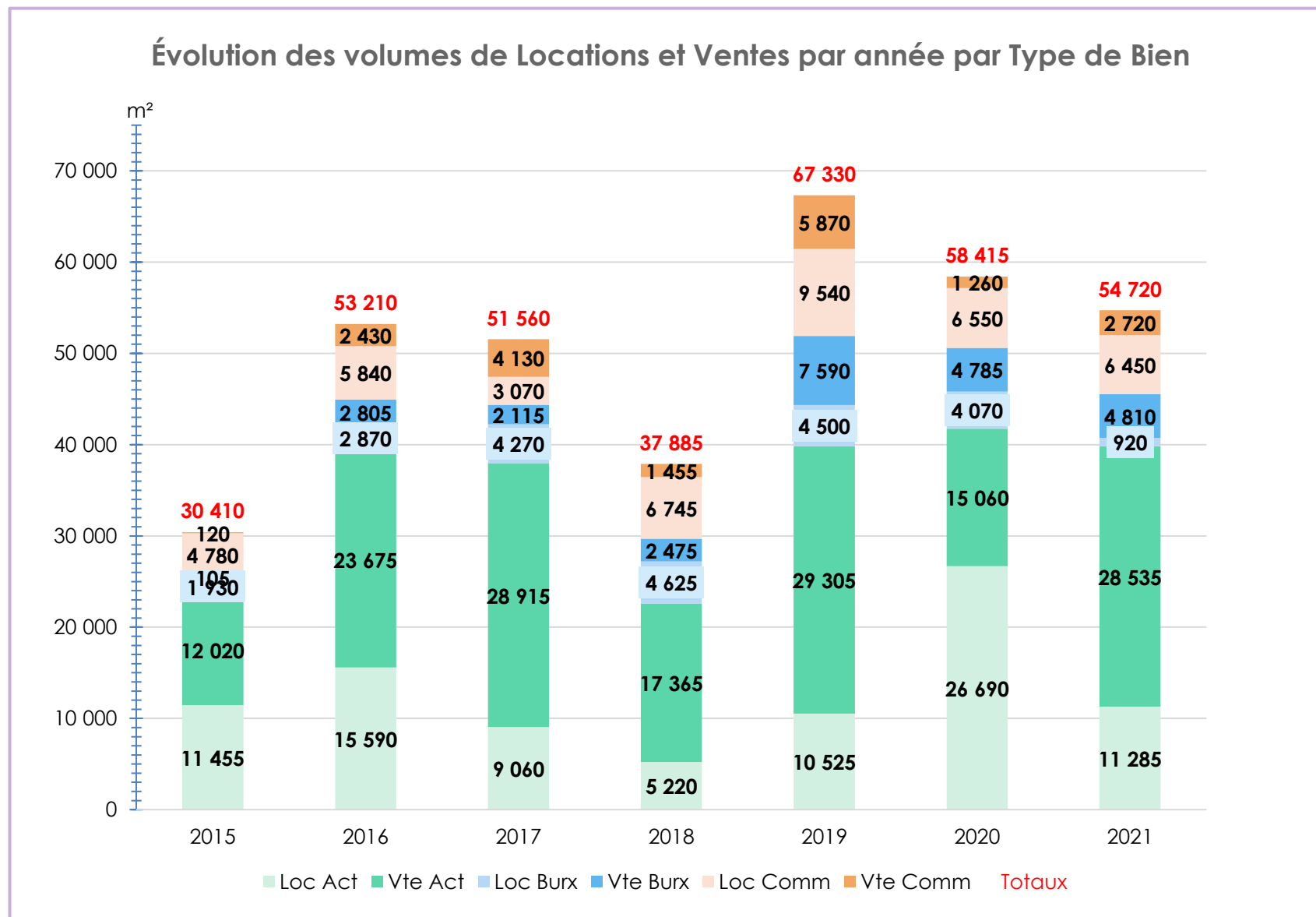
Chiffres du marché global



Chiffres du marché global



Chiffres du marché global



2

Le Marché de BUREAUX





Bureaux

FAITS MARQUANTS 2021

La vente à utilisateurs de 4 biens anciens représente 84 % du volume global de l'année et laisse une maigre part aux locations accusant une baisse de 79 %.

PERSPECTIVES 2022

A l'Est de Chartres, un nouveau programme mixte pour la création d'un pôle de service composé de bureaux-services-restauration-crèche-salle de sport devrait sortir courant 2022 pour 4.616 m².

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2021

La Chambre Régionale des Métiers et de l'Artisanat a acheté l'ancien site de Pôle Emploi, de 2.550 m² à Lucé.

Le Centre de Jour Henri EY a acquis le site de 720 m² qu'il louait à Chartres.

L'ATEL - Association Tutélaire d'Eure-et-Loir a acheté un site de 880 m² à Lucé.

COMMENTAIRES

L'année 2021 revient sur un rythme de commercialisation bien inférieur aux quatre derniers exercices, hormis les ventes à utilisateurs.

L'effet COVID accentue cette tendance avec une demande locative quasi inexistante, et le manque de biens à la vente ne répond pas à la pression locale.

60% des transactions se sont orientées sur des surfaces de moins de 250 m².



Bureaux

BUREAUX - VOLUME DEMANDE PLACÉE

| Bureaux | Neuf/Restructuré | Seconde Main | Total |
|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Location | 0 m ² | 920 m ² | 920 m ² |
| Ventes | 200 m ² | 4 610 m ² | 4 810 m ² |
| Total demande placée | 200 m ² | 5 530 m ² | 5 730 m ² |

DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES

| Bureaux | En m ² | % en m ² | En nombre | % en nombre |
|--------------|-------------------|---------------------|-----------|-------------|
| 0 à 100 | 170 | 2,97% | 4 | 30,77% |
| 101 à 250 | 780 | 13,61% | 4 | 30,77% |
| 251 à 500 | 630 | 10,99% | 2 | 15,38% |
| 501 à 1.000 | 1 600 | 27,92% | 2 | 15,38% |
| Sup. à 1.000 | 2 550 | 44,50% | 1 | 7,69% |
| Total | 5730 | 100% | 13 | 100% |



Bureaux

BUREAUX - VOLUMES 2021

Estimation de l'offre bureaux à 6 mois (au 01/01/2022)

| | Neuf | Seconde Main | Total |
|--|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Estimation de l'offre disponible à 6 mois | 1 200 m ² | 9 900 m ² | 11 100 m ² |
| Estimation de l'offre disponible à 6-12 mois | néant | néant | néant |
| Total offre disponible à 12 mois | 1 200 m ² | 9 900 m ² | 11 100 m ² |
| Estimation de l'offre disponible à plus de 12 mois | 3 600 m ² | 8 000 m ² | 11 600 m ² |

Évolution de l'offre bureaux à 6 mois (au 01/01/2022)

| | 2020 | 2021 | Évolution |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------|
| Offre disponible Neuve | 1 100 m ² | 1 200 m ² | Maintien |
| Offre disponible Seconde Main | 13 900 m ² | 9 900 m ² | Forte baisse |

Qualité de l'offre bureaux à 6 mois (au 01/01/2022)

| | Neuf | Seconde main | Dont obsolète |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Offre disponible à 6 mois | 1 200 m ² | 9 900 m ² | 2 500 m ² |



Bureaux

BUREAUX - VALEURS 2021

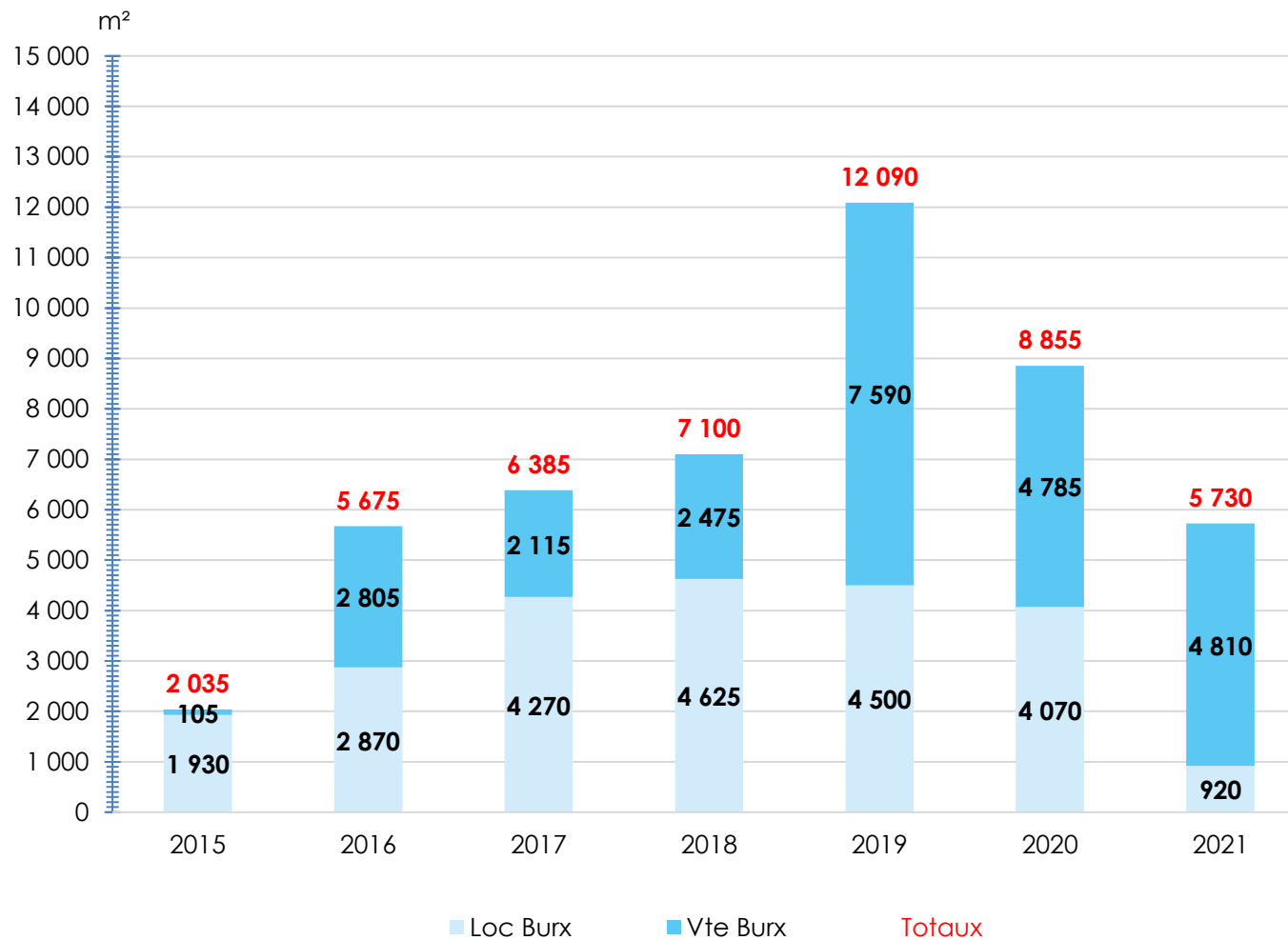
Valeurs locatives et acquisition bureaux

| | Neuf | Seconde Main |
|--|-------------|---------------|
| Location Loyer €/m ² /an HT HC | 125 à 135 € | 80 à 110 € |
| Acquisition €/m ² | Néant | 510 à 2 360 € |



Bureaux

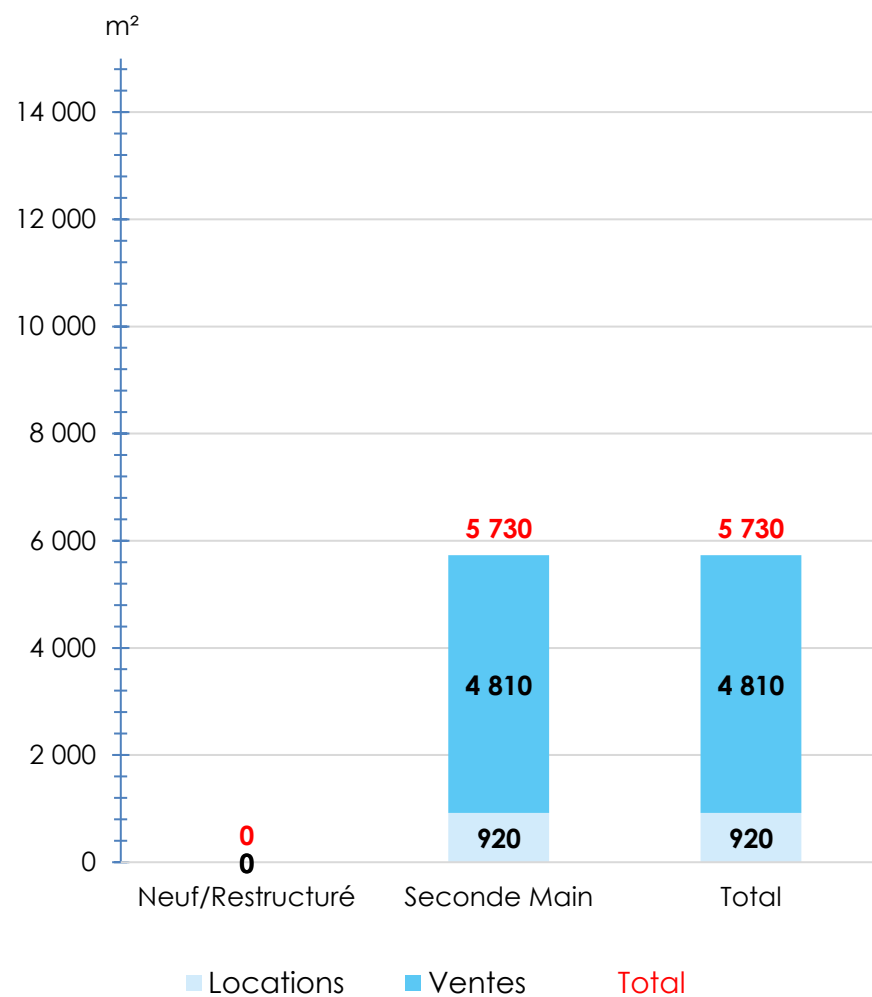
Évolution des volumes de Locations et Ventes par année



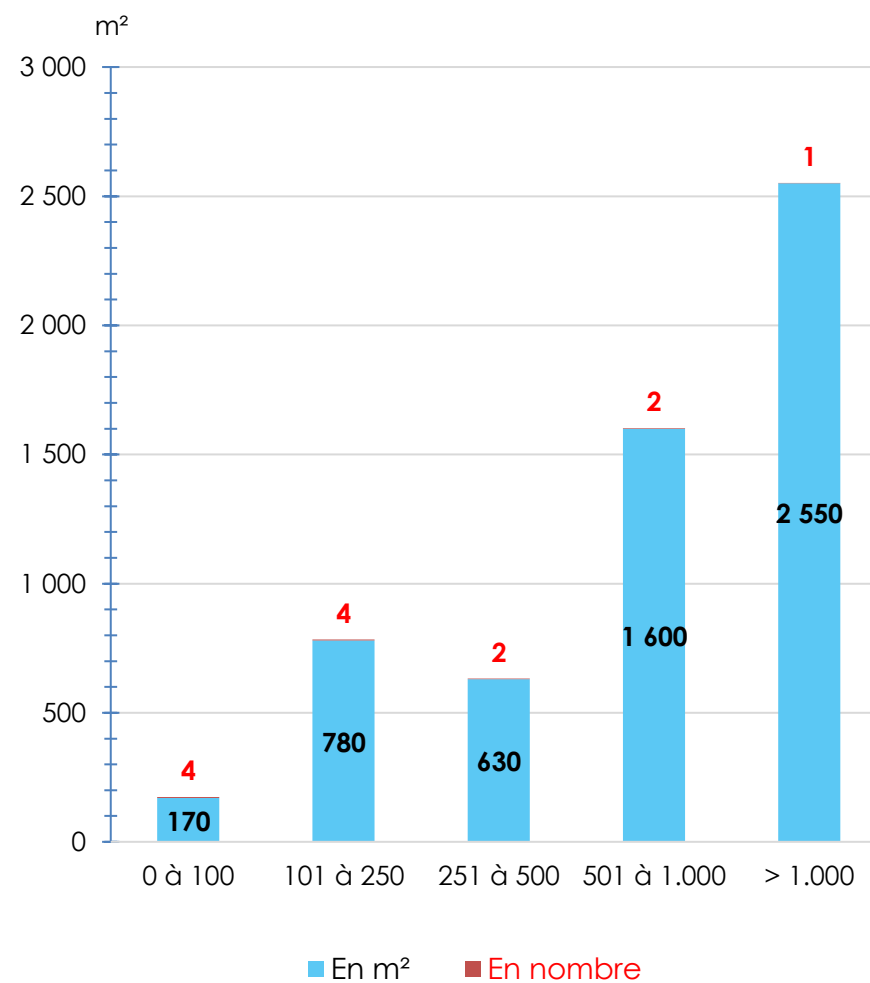


Bureaux

Volume Bureaux commercialisés



Volume Bureaux par tranches de surfaces et par nombre de dossiers





Le Marché des LOCAUX D'ACTIVITÉS





Activités

FAITS MARQUANTS 2021

Si l'on ne tient pas compte des 17.000 m² de la vente de l'ancien site Guerlain à un opérateur (pour restructuration), le volume des ventes accuse une baisse de 24 % et les locations de 58 %.

La demande très forte à l'acquisition est responsable de la hausse des prix de vente et de la pénurie totale de biens disponibles sur le marché local.

PERSPECTIVES 2022

De nouveaux projets pour l'année 2022 devraient permettre de présenter de nouvelles offres tant à la location qu'à la vente, aussi bien sur l'Est que l'Ouest de l'agglomération.

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2021

HAVARD, grossiste spécialisé dans les métiers de bouche, s'est installé à Gellainville sur 1.500 m².

SYCAFF, spécialiste dans les équipements de cuisines professionnelles et la réfrigération commerciale, a acheté 1.750 m² à Chartres.

STONEHEDGE a acheté les 17.000 m² de l'ancienne usine Guerlain pour la création d'un nouveau parc d'activités.

COMMENTAIRES

Le stock à la vente étant quasi inexistant, les nouveaux programmes à venir devraient faire rebondir le marché des locaux d'activités sur fin 2022, voire début 2023.



Activités

ACTIVITÉ - VOLUME DEMANDE PLACÉE

| | Neuf - Restructuré | Seconde Main | Total |
|-------------------------|-----------------------|-----------------|--------|
| Locations | 1 295 | 9 990 | 11 285 |
| Ventes | 0 | 28 535 | 28 535 |
| Total demande placée | 1 295 | 31 525 | 39 820 |

DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES

| | En m ² | % en m ² | En nombre | % en nombre |
|---------------|-------------------|---------------------|-----------|----------------|
| < 500 | 5 460 | 13,40% | 20 | 58,60% |
| 501 à 1.500 | 8 485 | 24,50% | 9 | 26,80% |
| 1.501 à 3.000 | 5 685 | 11,90% | 3 | 4,90% |
| 3.001 à 5.000 | 3 190 | 30,90% | 1 | 7,30% |
| > 5.000 | 17 000 | 19,30% | 1 | 2,40% |
| Total | 39 820 | 100% | 34 | 100% |



Activités

ACTIVITÉ - VOLUMES 2021

Estimation de l'offre activité à 6 mois (au 01/01/2022)

| | Neuf Récent | Seconde Main | Total |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Estimation de l'offre disponible à 6 mois | 1 600 m ² | 24 000 m ² | 25 600 m ² |
| Estimation de l'offre disponible à 6-12 mois | 3 200 m ² | 24 000 m ² | 27 200 m ² |
| Total Offre disponible à 12 mois | 3 200 m ² | 24 000 m ² | 27 200 m ² |
| Estimation de l'offre disponible à plus de 12 mois | 30 000 m ² | 12 000 m ² | 42 000 m ² |

Évolution de l'offre activité à 6 mois (au 01/01/2022)

| | 2020 | 2021 | Évolution |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------|
| Offre disponible Neuve | 850 m ² | 1 600 m ² | Hausse |
| Offre disponible Seconde Main | 35 000 m ² | 24 000 m ² | Baisse |

Qualité de l'offre activité à 6 mois (au 01/01/2021)

| | Neuf Récent | Seconde main | Dont obsolète |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Offre disponible à 6 mois | 1 600 m ² | 24 000 m ² | 2 500 m ² |



Activités

LOCAUX D'ACTIVITÉS ENTREPOTS - VALEURS 2021

Valeurs locatives et acquisition Locaux d'Activités

| | Neuf / Récent | Seconde Main |
|-------------------------------------|-----------------|--------------|
| Location €/m ² /an HT HC | 70 à 80 € | 40 à 60 € |
| Acquisition €/m ² | 1 000 à 1 250 € | 400 à 800 € |

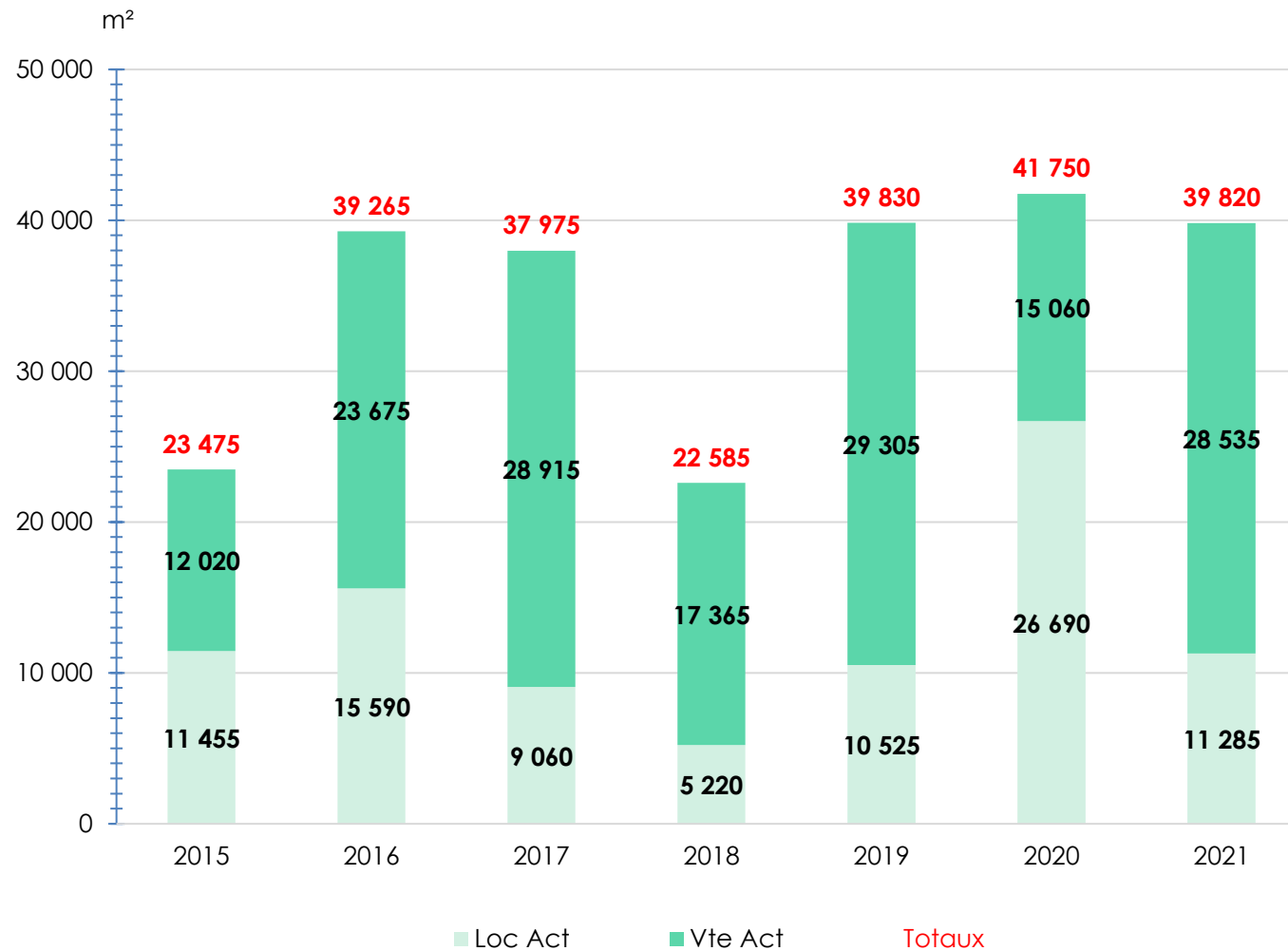
Valeurs locatives et acquisition Entrepôts

| | Neuf / Récent | Seconde Main |
|-------------------------------------|---------------|--------------|
| Location €/m ² /an HT HC | Néant | 40 à 60 € |
| Acquisition €/m ² | Néant | 400 à 500 € |



Activités

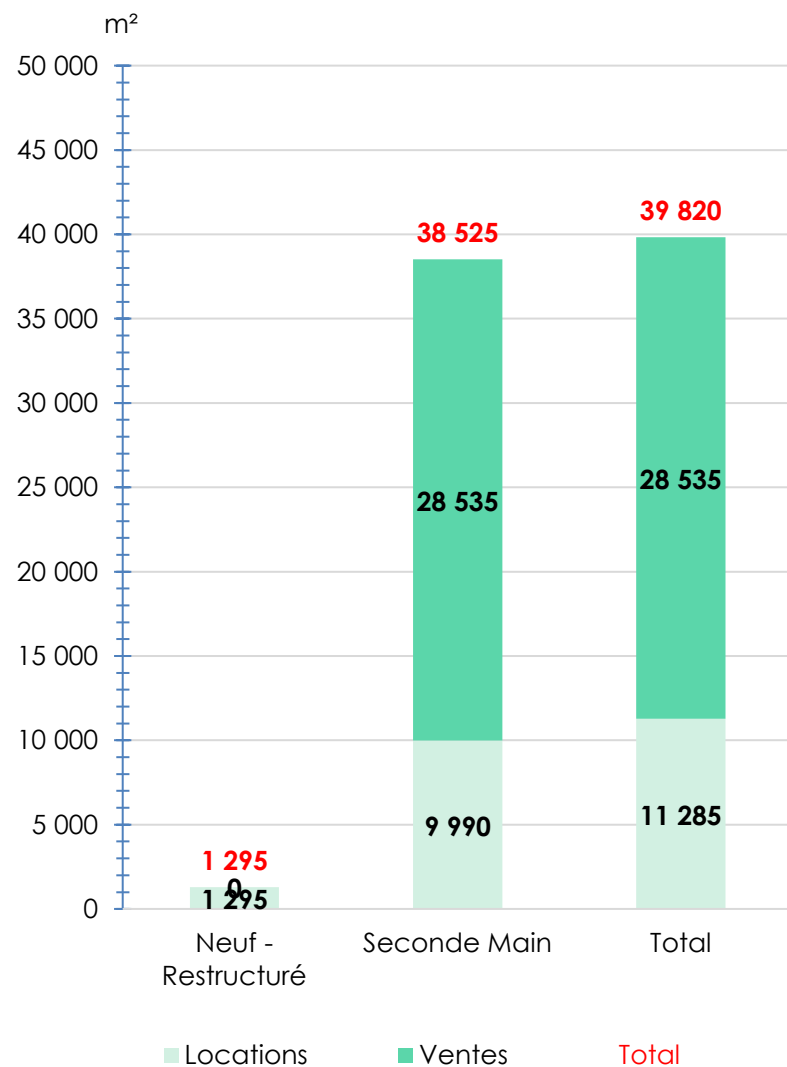
Évolution des volumes de Locations et Ventes par année





Activités

Volume Locaux commercialisés



Volume par tranches de surface et par nombre de dossiers





Le Marché du COMMERCE





Commerces

Chartres Cœur de ville



Barjouville





Commerces

FAITS MARQUANTS 2021

L'année 2021 est meilleure que 2020, mais moins bonne que 2019.

L'année 2021 est la première année ayant conjugué pour certains commerces fermetures et ouvertures administratives.

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2021 EN PERIPHERIE

SFR : 400 m² de surface de vente Zone C^{ciale} de Barjouville

SO BIO : 800 m² de surface de vente Zone C^{ciale} de Barjouville

ORCHESTRA : 1.000 m² de surface globale Zone Commerciale Val Luisant

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2021 CENTRE-VILLE

ESPRIT : 150 m² de surface de vente

BCHEF : 200 m² de surface globale

BIOMONDE : 350 m² de surface globale

COMMENTAIRES

Face aux enjeux d'une reprise post-covid, les commerces vont rencontrer un nouveau sujet les impactant directement, à savoir celui de l'évolution de l'inflation, et donc de la hausse de l'indice des loyers commerciaux.

Son impact devrait augmenter les loyers 2022 des commerçants entre + 2,5 % et + 3,5 % selon les dates d'indexation des baux.

Cela risque d'entraîner une situation économiquement insupportable, et en décalage total au regard du contexte et des difficultés actuelles des commerçants.



Commerces

COMMERCE - VALEURS

| | Valeurs locatives – Loyer annuel / m ² HT HC | Centre-ville - C Cial - ZAC - Zones Ciales Premium |
|--|--|---|
| | 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 |

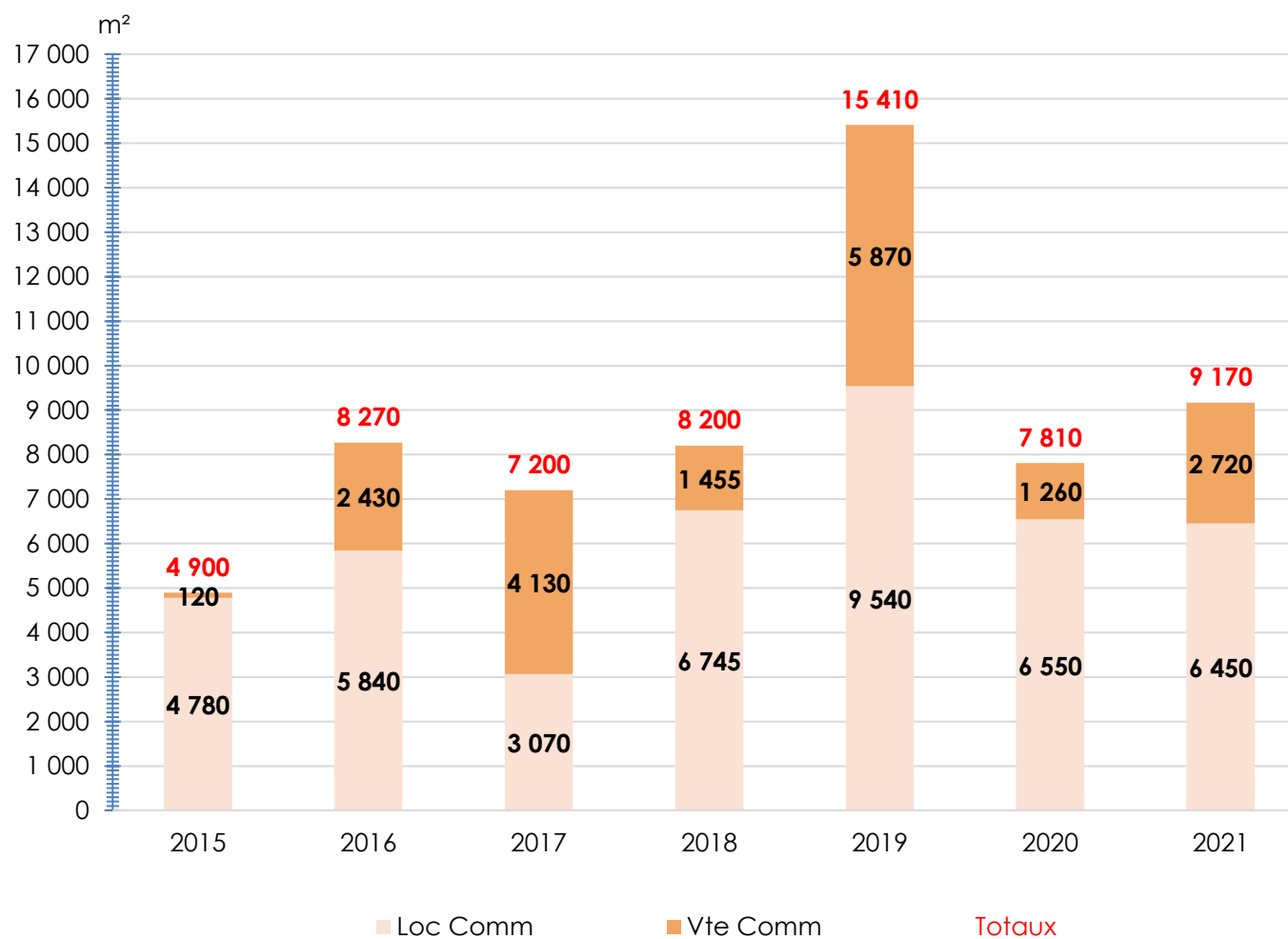
COMMERCE - STOCK

| | Centre Ville N°1 | Emplace ^{ment} s 1 bis/2 | Centres Comm ^{ciaux} | Périphérie |
|--|---------------------|--------------------------------------|---|------------|
| Évolution du stock à 6 mois au 1er Janvier 2021 | 20% | 20% | Non significatif | Néant |
| Équilibre Offre- Demande au 1er Janvier 2021 | Sur offre | Sur offre | Sur offre au sein du Centre Cial Géant et sa galerie | Sous offre |



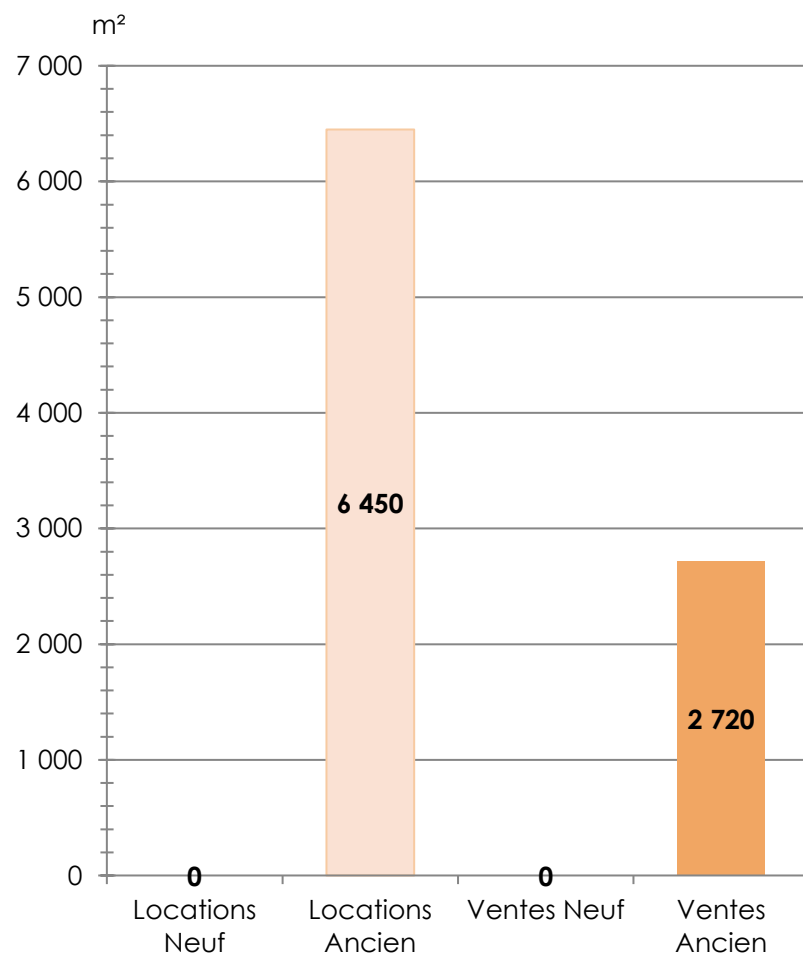
Commerces

Évolution des volumes de Locations et Ventes par année

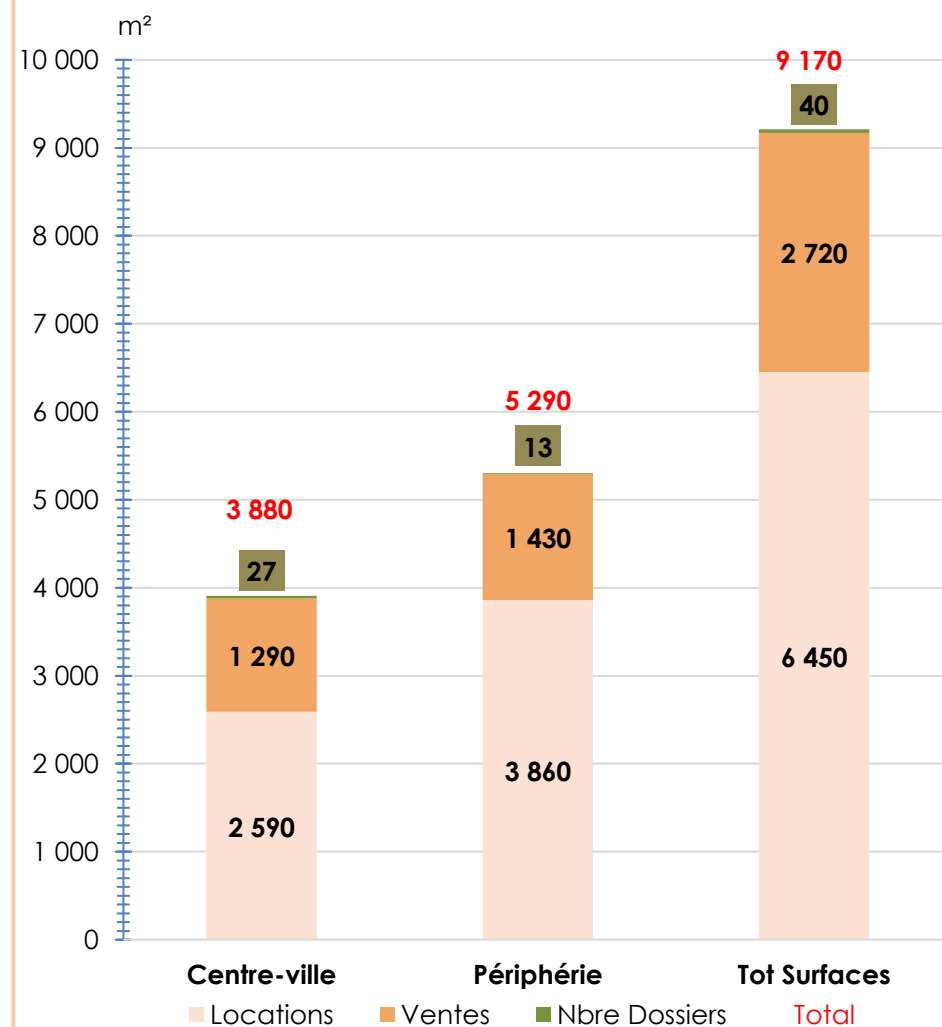


Commerces

Volume Locaux Commerciaux par type de transaction



Volume Locaux Commerciaux par secteur





Ils nous ont fait confiance cette année





Nos partenaires locaux



CHARTRES
MÉTROPOLE

Arthur
Loyd

Les vitrines
de Chartres



Chartres
Initiatives
réseau d'entreprises



Notre mécénat sportif



Respect
Solidarité
Travail



CRÉATEUR ^{「DE」}
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Pierre Le Roy (1019 – TeamWork)
Vainqueur de la Mini Transat édition 2021

ARTHUR LOYD Eure et Loir – Sud Yvelines

84, Avenue du Maréchal Maunoury – 28000 CHARTRES

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