

Chartres Agglomération

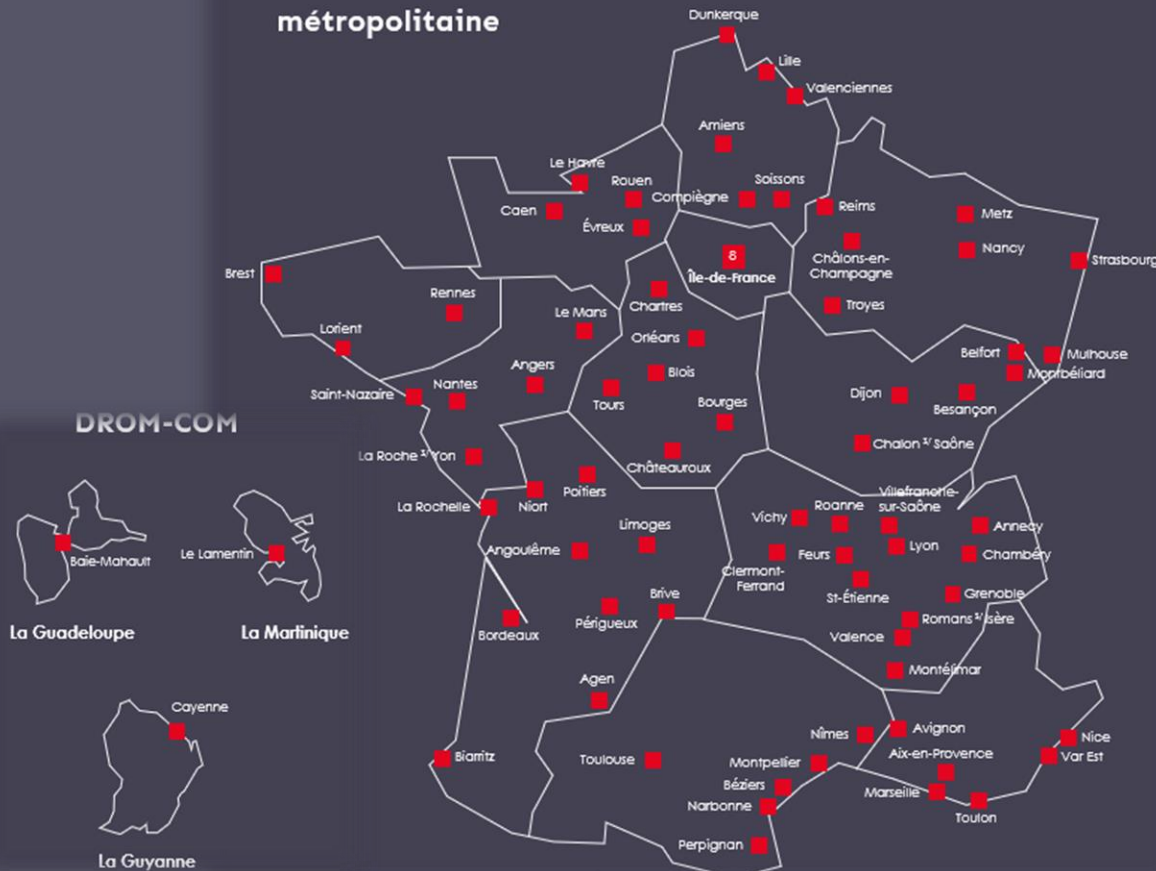
ÉTUDE DE MARCHÉ 2025

Edition 2026



Le réseau Arthur Loyd en 2025

France
métropolitaine



2 900 000 m² commercialisés
vs 3 130 000 m² commercialisés en 2024



3 400 transactions
vs 3 410 transactions en 2024



54,1 M€ de CA
vs 56 M€ de CA en 2024



Leader de l'immobilier d'Entreprise
et de Commerce en Régions

+ de 40 ans
d'existence



500 Collaborateurs
qualifiés & motivés

+ de 80 Agences
partout en France



3 Structures Transverses :
Investissement – Logistique
- Asset Management -

CRÉATEUR ^{DE} POSSIBILITÉS

Notre Équipe à Votre Service

Une équipe dédiée de professionnels pour accompagner tous vos projets immobiliers d'entreprise sur le territoire de Chartres Agglomération.



Alexandre ROS

Directeur Associé



Anne-Sophie VILARET

Assistante Commerciale



Richard GIROUNÈS

Agent Commercial Consultant
Commerces, Bureaux, Activités



Quentin BORIE

Agent Commercial Consultant
Commerces, Bureaux, Activités

Nos missions

NOS DOMAINES D'ACTIVITÉS

Bureaux · Commerces · Entrepôts
Locaux d'activités · Logistique · Terrains



NOS VALEURS

Confidentialité · Engagement · Éthique
Indépendance · Professionnalisme · Réactivité

NOS COMPÉTENCES

Conseil · Études · Expertise
Investissement · Location · Vente

Sommaire

1

Notre Marché

Pages 6 à 27



2

Bureaux

Pages 28 à 34



3

Activités

Pages 35 à 41



4

Commerces

Pages 42 à 49



Notre Marché GLOBAL



Palmarès 9^{ème} édition : métropoles & agglos les plus attractives et résilientes

- *Outil de mesure basé sur l'indice Arthur Loyd*
- *Les podiums du classement du Baromètre 9^{ème} édition : ce qu'il faut retenir*
- *Classements détaillés des 50 métropoles et agglomérations*
- *Palmarès 9^{ème} édition par grande thématique*



LE

BAROMÈTRE

Attractivité & résilience des métropoles

Transition des territoires

PARTIE 1 : LE PALMARÈS



Qu'est-ce que le Baromètre Arthur Loyd ?

⇒ Une étude qui se décline en 2 grandes parties :



Des **analyses territorialisées** et thématiques pour décrypter de grandes mutations socioéconomiques



Un **classement** des métropoles et agglomérations régionales selon leur taille

⇒ Le Baromètre Arthur Loyd est aussi :



Un outil de mesure de l'attractivité des métropoles et du dynamisme des territoires.



Un outil d'aide à la décision pour les décideurs économiques



Classement Baromètre 9^{ème} édition : Attractivité, résilience et transition des territoires

Ce palmarès des métropoles et agglomérations les plus dynamiques de France a pour ambition de rappeler que l'attractivité et la résilience d'un territoire ne se mesurent pas à la seule aune d'une poignée de paramètres, mais selon une multitude de critères, sur lesquels métropoles et agglomérations ont à cœur de jouer pour s'illustrer dans la course à l'attractivité.

Ce ne sont ainsi pas moins de 75 indicateurs, regroupés dans 14 items, et 4 grandes thématiques, qui sont analysés chaque année par le département Etudes & Recherche d'Arthur Loyd. Les données analysées pouvant provenir aussi bien de bases internes, propriétés du groupe Arthur Loyd, que de bases de données institutionnelles, publiques ou privées.

Capital démographique, résilience économique, offre de soins, risques naturels, etc. Ce sont au total plus d'une trentaine de sources différentes qui ont été mobilisées.

Cela afin de juger du dynamisme de 50 métropoles et agglomérations françaises, qu'il s'agisse de grandes « villes » – accueillant plus d'un million d'habitants – ou d'agglomérations de taille moyenne.

Paris, « ville-monde », a volontairement été exclue du périmètre traité. Afin de comparer des territoires similaires, chacun de ceux-ci a par ailleurs été classé dans 4 grandes catégories, selon l'importance de son bassin démographique : très grandes métropoles, grandes métropoles, métropoles de taille intermédiaire, et agglomérations de taille moyenne. Dans chacune de ces catégories, « un podium » des trois territoires les plus attractifs est plus spécifiquement détaillé et mis à jour chaque année.

Ce nouveau palmarès met ainsi en avant les métropoles et agglomérations qui se sont avérées les plus attractives ou résilientes au cours de la période 2024-2025.

Classement Baromètre 9^{ème} édition : Attractivité et résilience des territoires



Un large spectre d'indicateurs pour révéler le potentiel d'attractivité et résilience des métropoles dans le contexte de transition écologique :

Capital humain Aménités urbaines
Coworking Connectivité Sobriété foncière
Immobilier professionnel Créations d'entreprises
Innovation Risque climatique Sites Industriels
Créations d'emplois Transports en commun EnR Enseignement supérieur
Transition écologique Insécurité
Fiscalité locale
Mobilités douces Coût du logement Économie verte
Déserte européenne Cadre environnemental LGV Offre de soins
Dépenses d'équipement Résilience économique
Nouvelles technologies Couverture haut débit Dynamisme démographique
Besoins de main d'œuvre

75

Indicateurs

Chiffres utilisés pour la construction de l'indice d'attractivité & résilience Arthur Loyd

50

Métropoles & agglomérations

Passées au crible

+30

Sources

De données officielles ou reconnues, les plus récentes au moment du traitement statistique

82 %

De la population

Française des aires d'attraction de plus de 100 000 habitants pour le classement

Quatre grandes thématiques pour mesurer attractivité, résilience et transition des territoires

01



15 Indicateurs

Vitalité économique

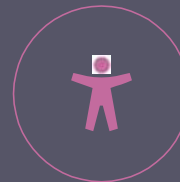
02



12 Indicateurs

**Accueil des entreprises et
Immobilier professionnel**

03



25 Indicateurs

**Connectivité,
capital humain
et transitions**

04



23 Indicateurs

Qualité de vie



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



Une agrégation des indicateurs permettant de construire, sans pondération, l'indice d'attractivité & résilience Arthur Loyd

Quatre grandes catégories d'aires d'attraction pour comparer des ensembles cohérents :



Très grandes
métropoles¹

 ≥ 1 Million
d'habitants



Grandes
métropoles¹

 500 000 à 1 Million
d'habitants



Métropoles
intermédiaires¹

 300 000 à 500 000
habitants

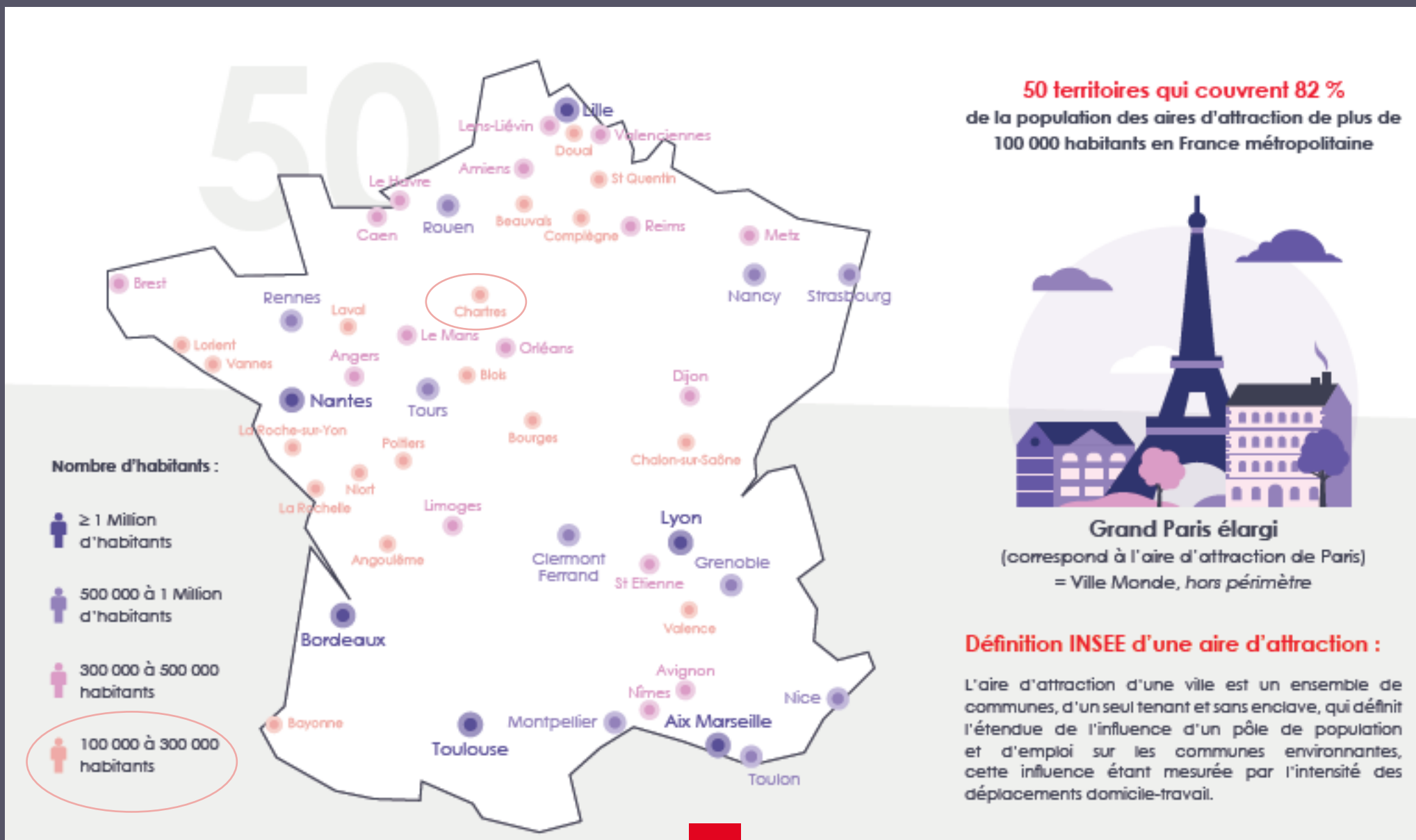


Agglomérations de
taille moyenne

 100 000 à 300 000
habitants

¹ : Le terme « métropole » dans ce palmarès ne renvoie pas à la définition administrative des métropoles françaises définies par la loi MAPTAM, mais à la notion des « aires d'attraction » de l'INSEE, plus représentatives des bassins de vie réels. Voir méthodologie à la fin de l'étude.

Cinquante aires d'attraction analysées



Les Podiums du classement du BAROMÈTRE

Ce qu'il faut retenir

Hausses spectaculaires ou décrochages inattendus : cette 9^{ème} édition du Baromètre Arthur Loyd confirme que les hiérarchies territoriales ne sont jamais totalement figées.

D'une année sur l'autre, le positionnement des métropoles et agglomérations françaises évolue avec une volatilité plus ou moins marquée, souvent liée à la taille des territoires, mais pas exclusivement. Certaines villes disposent d'atouts structurels solides et auto-entretenus qui leur garantissent une présence régulière sur les podiums, même si l'ordre d'arrivée peut varier. **Montpellier** et **Rennes** illustrent parfaitement cette dynamique, en figurant depuis 2022 parmi les métropoles de grande taille les mieux classées.

Du côté des très grandes métropoles, **Toulouse** s'impose désormais comme la référence. Depuis 2023, la métropole a pris l'ascendant sur **Lyon**, longtemps dominante et désormais installée à la deuxième place. Sauf retournement majeur, cette hiérarchie devrait perdurer. **Bordeaux**, de son côté, confirme ses excellentes performances en conservant sa troisième place et en devançant **Lille** pour la deuxième année consécutive. Les écarts restent toutefois ténus, laissant entrevoir des recompositions possibles à moyen terme.

Chez les grandes métropoles, si **Montpellier** et **Rennes** se disputent historiquement les deux premières marches du podium, la troisième place circule depuis 2022 entre **Grenoble** et **Strasbourg**. En 2025, **Grenoble** reprend l'avantage. Plus largement, les évolutions demeurent généralement progressives : les métropoles de grande taille évoluent rarement de plus de deux rangs d'une année sur l'autre, chacune gravitant autour de ses performances de long terme. **Rouen** fait figure d'exception et rappelle que rien n'est jamais gravé dans le marbre : après une 9^{ème} place en 2022, la métropole enchaîne une remontée continue jusqu'à la 5^{ème} place en 2025.

Les dynamiques régionales viennent renforcer ce constat. Si les Hauts-de-France ne placent aucune aire d'attraction sur le podium cette année, la région affiche un dynamisme sans précédent. **Amiens** gagne quatre rangs et **Valenciennes** trois parmi les métropoles intermédiaires. Les agglomérations de taille moyenne s'illustrent également, avec des progressions marquées à **Compiègne** et **Douai** (+8 places chacune) et à **Beauvais** (+7). Ces performances semblent, cette année, se faire au détriment de villes de catégories similaires situées dans le Centre et l'Ouest, qui glissent du milieu vers le bas du classement. La Nouvelle-Aquitaine tire également son épingle du jeu : avec quatre villes classées sur douze, la région s'adjuge un tiers des médailles grâce à **Bordeaux**, **Bayonne**, **Poitiers** et **La Rochelle**.

Enfin, l'analyse des agglomérations de taille moyenne révèle une tendance de fond : entre 2022 et 2025, les scores convergent et les écarts se resserrent. Le classement devient ainsi plus instable et plus disputé. Dans ce contexte, des critères jusqu'alors secondaires peuvent désormais faire basculer la hiérarchie. Pour autant, en 2025, nous retrouvons le trio de tête assez identifié dans ce baromètre, à savoir **Bayonne**, **Poitiers** et **La Rochelle**.

Plus que jamais, l'attractivité territoriale s'inscrit dans un mouvement permanent – et les prochaines éditions promettent d'être particulièrement révélatrices !

Attractivité :

quels défis pour les villes médaillées ?

Les villes occupant les premières places du classement, malgré une attractivité avérée sur de nombreux critères, demeurent perfectibles. L'analyse met en lumière certains indicateurs de fragilité susceptibles de constituer des freins à leur développement ou d'en tempérer la dynamique.

Le **coût du logement** s'impose comme l'un des principaux leviers d'amélioration, régulièrement mis en évidence pour plusieurs villes en tête du classement. En effet, c'est bien souvent là que se cristallise le revers de la médaille d'une forte attractivité territoriale. Les bons résultats de ces villes, conjugués à une crise du logement qui frappe la plupart des grandes villes et des littoraux français, viennent stimuler à la hausse, et sur le long terme, les loyers et prix de vente. Ainsi, **Lyon, Montpellier, Rennes, Angers** et **Bayonne** n'occupent que les trois dernières places de leur classement sur cet item. Seules **Toulouse** et **Grenoble** échappent à cette tendance et bénéficient d'un coût du logement relativement modéré, chacune dans leurs catégories respectives.

La **capacité d'accueil des entreprises et les coûts d'implantation** constituent également des facteurs de fragilité pour certaines métropoles ou agglomérations pourtant bien classées. **Toulouse**, bien que toujours aussi attractive, reste pénalisée par la faiblesse de l'offre disponible de bureaux neufs, limitant sa capacité à offrir rapidement des environnements de travail modernes pour les entreprises désireuses de s'implanter ou se développer. **La Rochelle**, dans sa catégorie, souffre quant à elle, de loyers de bureaux relativement élevés, et de capacités limitées pour accueillir des activités industrielles, ce qui pourrait freiner son potentiel d'attractivité économique à long terme.

Enfin l'item **Innovation & transition verte** représente un autre défi pour certaines villes. **Reims, Dijon, Bayonne** et **Poitiers**, par exemple, affichent, à l'échelle départementale, de faibles investissements privés dans les filières vertes, un frein pour leur positionnement sur des secteurs d'avenir fortement valorisés par les entreprises.

Ces points de vulnérabilité, sans effacer les forces des villes concernées, illustrent la nécessité, y compris pour les territoires les plus performants, de poursuivre leurs efforts d'adaptation afin de sécuriser leur position dans la durée. Leur traitement constituerait un levier supplémentaire de consolidation de l'attractivité.

Nombre d'arrivées en trio de tête sur l'un des 14 items analysés

Par métropole ou agglomération : Très grandes métropoles, Grandes métropoles, Métropoles de taille intermédiaire, Agglomérations de taille moyenne



TOULOUSE : 11

Clé de Lecture : Toulouse est présente dans le top 3 de sa catégorie (Très grandes métropoles) 11 fois sur les 14 items du classement.

LYON : 10	NICE : 6	TOULON : 1	LE HAVRE : 3	ORLÉANS : 1	VANNES : 4	NIORT : 1
BORDEAUX : 7	RENNES : 5	CAEN : 6	LENS-LIÉVIN : 3	SAINT-ÉTIENNE : 1	BLOIS : 3	LAVAL : 1
MARSEILLE-AIX : 5	MONTPELLIER : 4	REIMS : 5	LIMOGES : 3	LE MANS : 0	COMPIÈGNE : 3	BOURGES : 1
LILLE : 5	ROUEN : 4	DIJON : 4	AMIENS : 2	BAYONNE : 5	VALENCE : 3	CHARTRES : 1
NANTES : 4	TOURS : 4	ANGERS : 3	VALENCIENNES : 2	POITIERS : 4	DOUAI : 3	SAINT-QUENTIN : 1
GRENOBLE : 7	NANCY : 4	METZ : 3	AVIGNON : 2	LA ROCHELLE : 4	CHALON-SUR-SAÔNE : 2	LA ROCHE-SUR-YON : 0
STRASBOURG : 6	CLERMONT-FERRAND : 1	BREST : 3	NÎMES : 1	BEAUVAIS : 4	LORIENT : 2	ANGOULÊME : 0

Notre Marché GLOBAL

1.2

Classement détaillé des métropoles et agglomérations de taille moyenne 2024



Agglomérations de **taille moyenne**



↓
Bayonne







↓
Poitiers



↓
La Rochelle

Le Classement

Agglomérations de taille moyenne

Classement 9 ^{ème} édition	 Vitalité économique	 Accueil des entreprises & Immobilier professionnel	 Connectivité, capital humain et transitions	 Qualité de vie	INDICE d'attractivité & résilience Arthur Loyd
	↓	↓	↓	↓	
Bayonne > 01	11	8	1	1	> 0,461
Poitiers > 02	7	4	3	3	> 0,455
La Rochelle > 03	8	6	2	14	> 0,439
Blois > 04	15	1	14	8	> 0,435
Compiègne > 05	4	3	5	16	> 0,434
Valence > 06	16	2	4	13	> 0,429
Niort > 07	3	11	9	6	> 0,426
Beauvais > 08	13	12	7	5	> 0,395
Douai > 09	1	7	10	18	> 0,390
Laval > 10	2	18	13	2	> 0,387
Vannes > 11	12	15	6	10	> 0,386
La Roche-sur-Yon > 12	5	13	12	15	> 0,380
Bourges > 13	9	10	16	7	> 0,379
Charfres > 14	10	16	11	9	> 0,377
Chalon-sur-Saône > 15	14	5	17	4	> 0,376
Lorient > 16	6	14	8	17	> 0,363
Saint-Quentin > 17	17	9	18	12	> 0,325
Angoulême > 18	18	17	15	11	> 0,321

Agglomérations de **taille moyenne**

1^{er}

Bayonne

→ Le Pays basque fait sa pelote

Et de 3 ! Pour la troisième année consécutive, Bayonne conserve la médaille d'or de sa catégorie, une performance inégalée.

Bayonne prouve de nouveau que ses atouts de séduction lui permettent de distancer ses rivales, en particulier en « Qualité de vie » où Bayonne reste leader incontestée. Et pour cause ! Entre océan et montagne, le Pays basque bénéficie d'un cadre de vie idyllique. En outre, une moindre exposition aux risques liés au réchauffement climatique, un bon niveau d'aménités urbaines, l'offre d'enseignement supérieur conséquente et une offre de soins adaptée convainc ses habitants. Revers de la médaille : le coût du logement est à la fois très élevé et orienté à la hausse. Pour autant, Bayonne écrase toutes ses rivales en matière de dynamisme démographique. Par ailleurs, l'attractivité touristique et l'accueil d'étudiants en mobilité internationale offrent à l'aire urbaine bayonnaise une bonne ouverture par-delà les frontières françaises. Et cette tendance ne devrait pas s'inverser : l'aéroport de Biarritz réalise désormais un tiers de son trafic avec l'étranger et vise près de 40 % en 2025. A l'inverse, Bayonne plonge en dernière

position de l'item « innovation et transition verte », notamment en raison du faible dynamisme cette année des investissements privés, à l'échelle départementale, dans les filières vertes. Qu'à cela ne tienne, Bayonne parvient tout de même à se classer en 1^{ère} de la thématique « Connectivité, capital humain et transitions ».

Une marge de progression est en revanche possible en matière « d'Accueil des entreprises et immobilier professionnel ». Si l'offre en coworking est importante et permet d'attirer des travailleurs d'horizons lointains, la faiblesse de l'offre de bureaux neufs dans le Pays basque et des coûts immobiliers élevés limite les capacités d'implantation et de développement pour les entreprises. Le constat est similaire sur le plan logistique et industriel : les possibilités d'expansion pour ces secteurs d'activité sont limitées.

Mais l'ombre au tableau réside sur le volet « Vitalité économique », malgré une évolution toujours positive de l'emploi salarié et un taux de chômage contenu. La faible présence de grandes entreprises et d'Activités Métropolitaines Supérieures limitent le potentiel de développement économique du territoire à long terme.



11^{ème}

Ressources économiques



7^{ème}

Résilience & croissance économique



6^{ème}

Performances du marché Immobilier professionnel



10^{ème}

Accueil des entreprises & coûts d'implantation



1^{er}

Dynamisme démographique & présence de talents



2^{ème}

Ouverture à l'international



18^{ème}

Innovation & transition verte



9^{ème}

Transports nationaux & bornes de recharge



7^{ème}

Mobilité locale & mobilités douces



1^{er}

Environnement & risques climatiques



1^{er}

Aménités & équipements urbains



2^{ème}

Enseignement supérieur



4^{ème}

Santé & sécurité



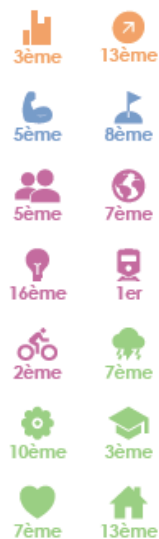
17^{ème}

Coût du logement

Agglomérations de taille moyenne



↓
2^{ème} - Poitiers



Poitiers broie la concurrence

Poitiers conserve sa médaille d'argent cette année. Trois fois classée dans le top 5 des thématiques, l'agglomération consolide ses atouts et joue assurément dans la cour des grandes !

Poitiers peut se targuer de performances remarquables. Cette année, ce sont surtout sa progression et ses bons résultats dans les thématiques « Connectivité, capital humain et transitions » ainsi que « Qualité de vie » – où la ville se hisse à la 3^{ème} place – qui lui permettent de se démarquer. Championne de sa catégorie des connexions ferroviaires avec la capitale et les grandes métropoles françaises, Poitiers s'illustre également par une politique volontariste en matière de mobilités décarbonées, notamment grâce à son réseau de bus Vitalis, ses pistes cyclables et ses dispositifs en matière de covoiturage et de parkings relais P+R. Cette dynamique devrait se poursuivre : Poitiers figure parmi les gares susceptibles d'être desservies par le projet de liaison Bordeaux-Lyon actuellement à l'étude par la SNCF, ce qui permettrait une connexion directe avec Lyon en 3h40. À cela s'ajoutent un dynamisme démographique globalement favorable, une offre d'enseignement supérieur étoffée et une dotation conséquente en équipements culturels (bibliothèques, cinémas et sites patrimoniaux). En revanche, les performances en matière d'« innovation et transition verte » restent en retrait par rapport à celles de ses concurrentes et constituent un axe d'amélioration.

Sur le volet « Accueil des entreprises & immobilier professionnel », Poitiers recule au pied du podium, à la 4^{ème} place. Si le volume global de demande placée demeure dynamique et que l'offre en espaces de coworking est bien calibrée, la faiblesse des surfaces tertiaires neuves disponibles ainsi que les difficultés à accueillir des activités industrielles et logistiques freinent l'attractivité du territoire. Par ailleurs, les tensions en matière de recrutement apparaissent relativement élevées au sein de l'agglomération.

Enfin, Poitiers se situe en milieu de classement concernant la « Vitalité économique ». Dans sa catégorie, l'agglomération peut néanmoins se féliciter de la taille de son bassin d'emploi : la présence de grandes entreprises et la forte proportion de l'emploi cadre, combinées à un taux de chômage relativement contenu, confèrent au territoire un socle économique solide. Toutefois, la dégradation récente de la conjoncture économique nationale commence à « mordre » sur l'économie poitevine, qui enregistre désormais comme certaines de ses rivales un recul global de l'emploi salarié.

La Ville Blanche revêt le manteau de bronze

Après avoir chuté au pied du classement, la Rochelle parvient à s'imposer à la 3^{ème} place des agglomérations de taille moyenne les plus attractives

La Rochelle se distingue avant tout sur la thématique « Connectivité, capital humain et transitions », domaine dans lequel elle parvient clairement à faire la différence. Incontestablement, l'agglomération rochelaise attire les populations et bénéficie d'un dynamisme démographique favorable, soutenu notamment par un solde migratoire parmi les plus élevés de France.

Outre la croissance de sa population, l'agglomération bénéficie d'une offre universitaire développée et reconnue, qui renforce l'attractivité du territoire auprès des étudiants. Forte d'un réseau de près de 450 km d'aménagements cyclables, elle se démarque également par les solutions de mobilité décarbonées proposées aux habitants comme aux visiteurs, ainsi que par un niveau de production d'énergies renouvelables significatif au niveau de la Charente-Maritime. Afin de consolider encore cette position, le renforcement du maillage en bornes de recharge pour véhicules électriques constituerait un levier pertinent.

La Rochelle rencontre en revanche davantage de difficultés sur le volet de la « vitalité économique ». Si la taille du marché de l'emploi est conséquente pour la catégorie, la présence de grandes entreprises, tout comme la part des emplois relevant des Activités Métropolitaines Supérieures, demeurent limitées. Les tensions sur le marché du travail y sont par ailleurs assez marquées, avec des difficultés de recrutement plus prononcées qu'ailleurs, ce qui freine l'expression du plein potentiel économique de l'agglomération.

Par ailleurs, le coût du logement, parmi les plus élevés de sa catégorie, pénalise La Rochelle dans le classement relatif à la « Qualité de vie », où elle se situe en bas de tableau. Pour autant, la Rochelle affiche un volontarisme politique local affirmé, comme en témoigne le ratio élevé de dépenses d'équipements. En matière d'accueil des entreprises et d'immobilier professionnel, La Rochelle parvient toutefois à tirer son épingle du jeu grâce à un volume de transactions de bureaux soutenu sur la durée. En revanche, le déficit d'offre tertiaire neuve, conjugué à des capacités limitées pour accueillir des activités industrielles et logistiques, constitue un frein persistant à son attractivité économique.

Enfin, la tenue des Assises de la mer en novembre dernier illustre l'engagement de La Rochelle en faveur du développement d'une filière maritime innovante, durable et structurée. Cet écosystème en construction représente un levier stratégique susceptible d'insuffler une nouvelle dynamique économique et de renforcer durablement l'attractivité de l'agglomération.



↓
3^{ème} - La Rochelle



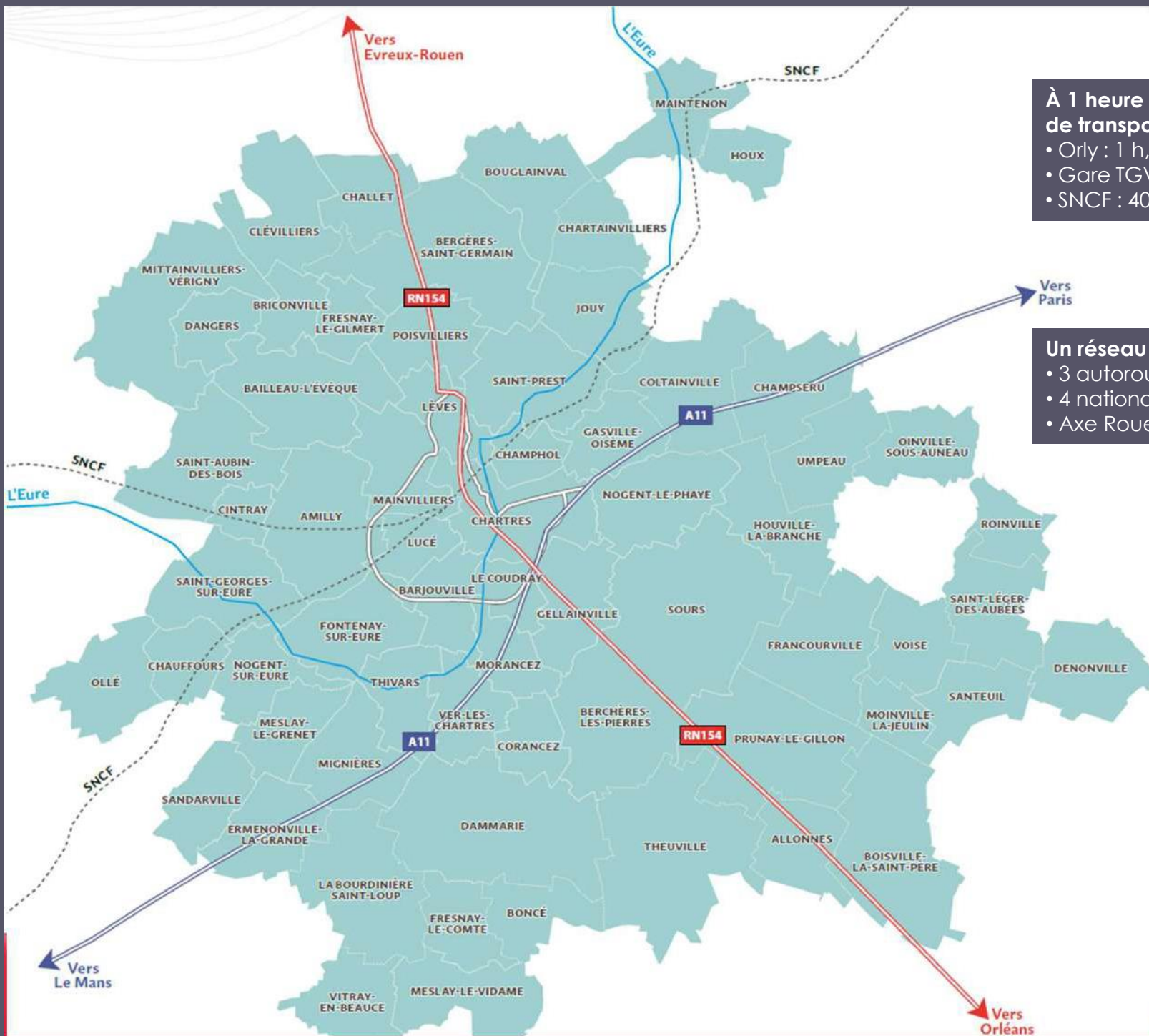
Notre Marché GLOBAL



Territoire de l'agglomération chartraine



L'Agglomération de Chartres



À 1 heure des infrastructures internationales de transport :

- Orly : 1 h, Le Havre : 2 h
- Gare TGV Massy : 40 mn
- SNCF : 40 trains A/R par jour vers Paris (1 h)

Un réseau autoroutier dense :

- 3 autoroutes (A10 / A11 / A19)
- 4 nationales (N10, N12, N23, N154)
- Axe Rouen – Orléans en projet (A154)

Chiffres Agglomération Chartreuse

Chartres Métropole



Population (nombre d'habitants)

Chartres métropole : 136 830
Communes : 66



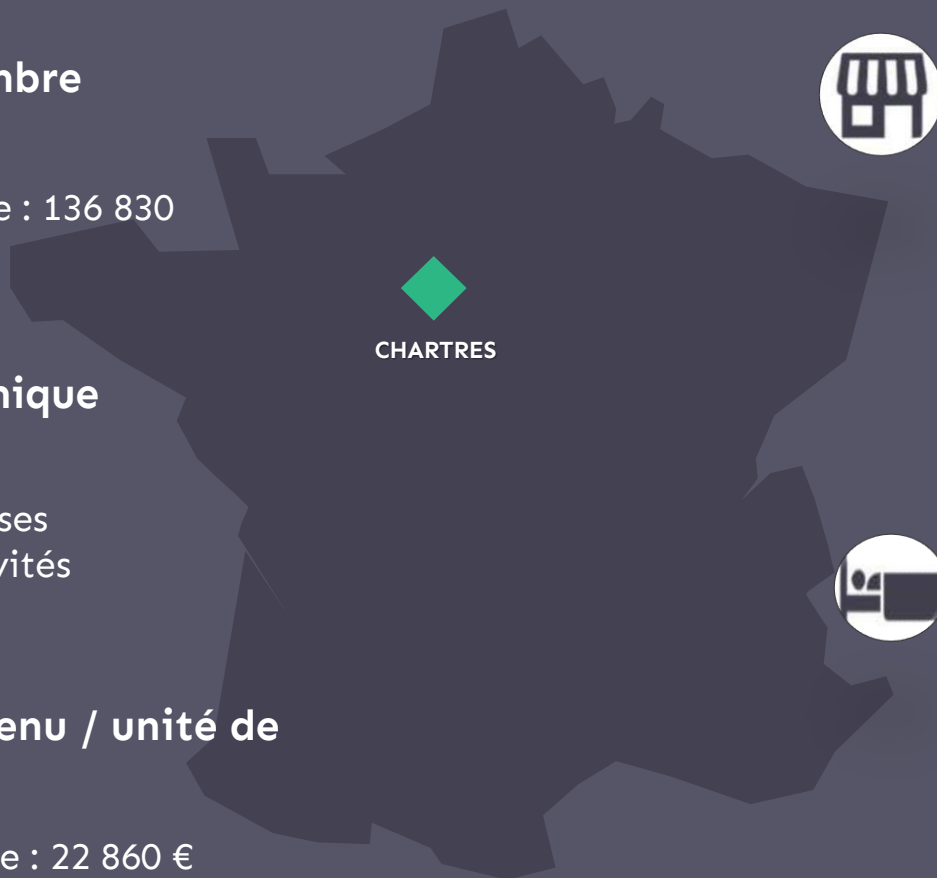
Activité économique

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



Médiane de revenu / unité de consommation

Chartres métropole : 22 860 €



Nombre de commerces

800 commerces à Chartres dont
600 en centre-ville

3 000 places de parking souterrain



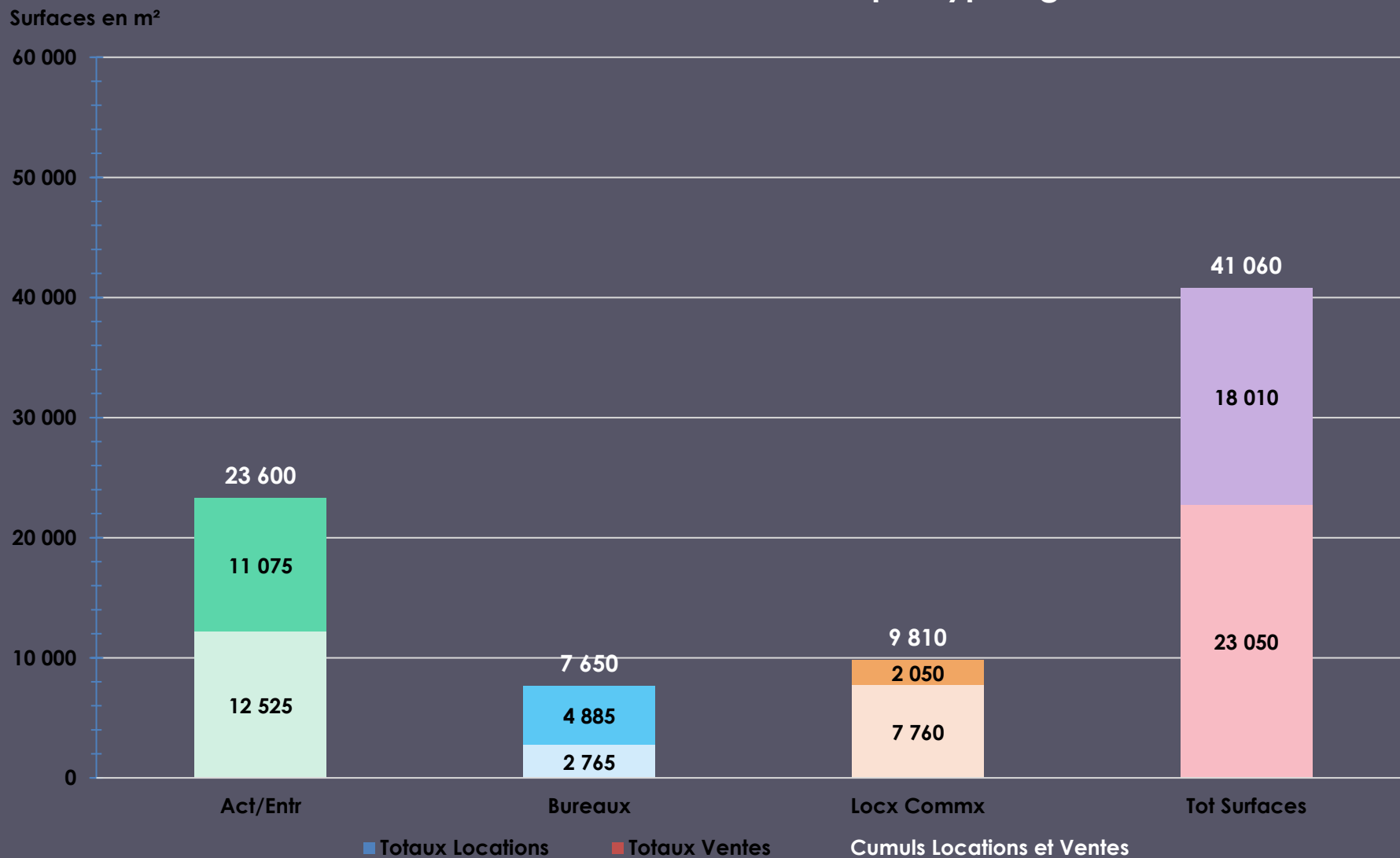
Tourisme

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

Nuitées (2023) : 906 803 nuitées
(soit environ 67% des nuitées
du département)

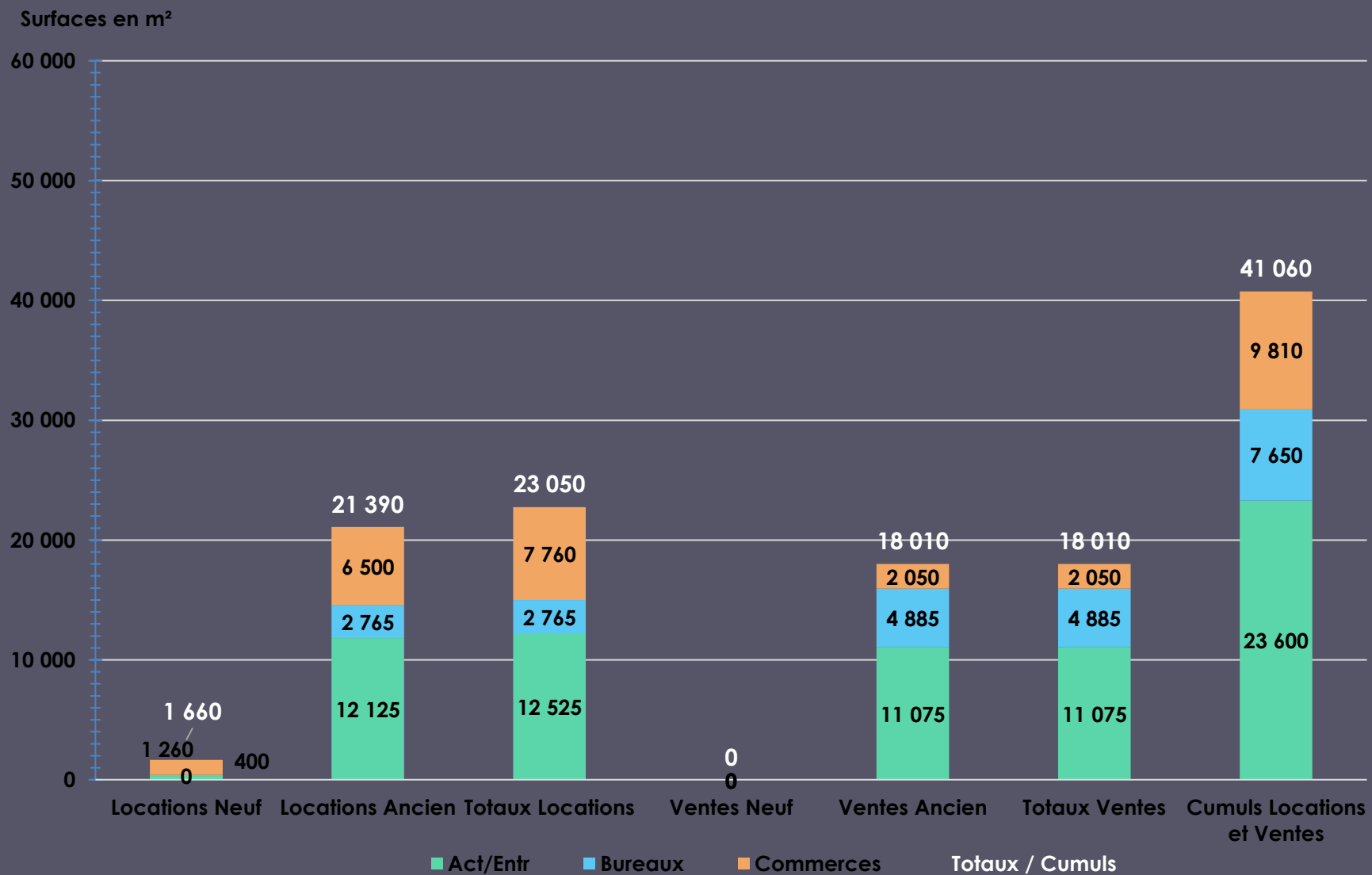
Chiffres du marché global - 2025

Volumes 2025 de Locations et Ventes par typologie de biens



Chiffres du marché global - 2025

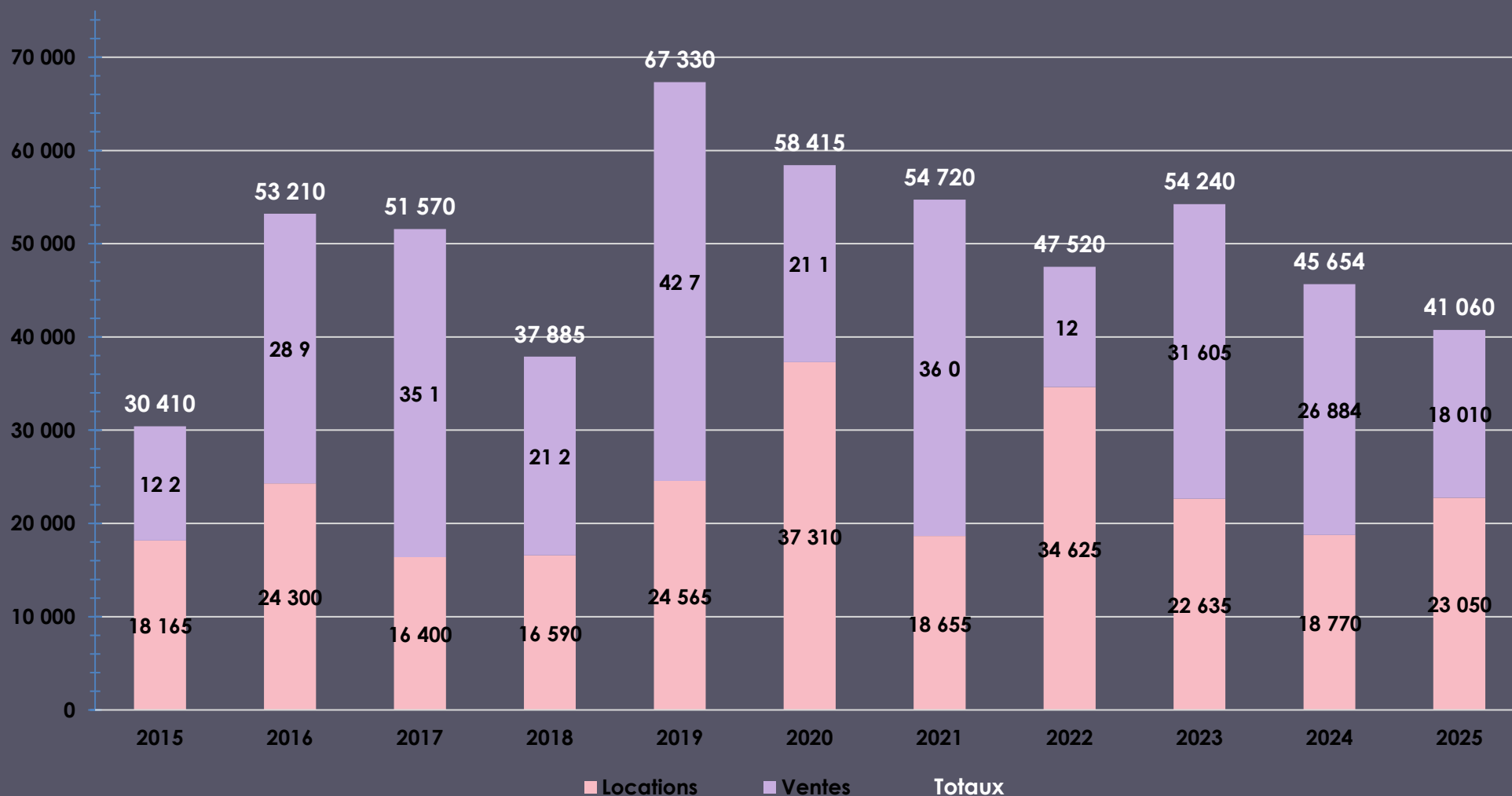
Volumes 2025 en m² par type de transaction et par typologie de bien



Chiffres du marché global - 2025

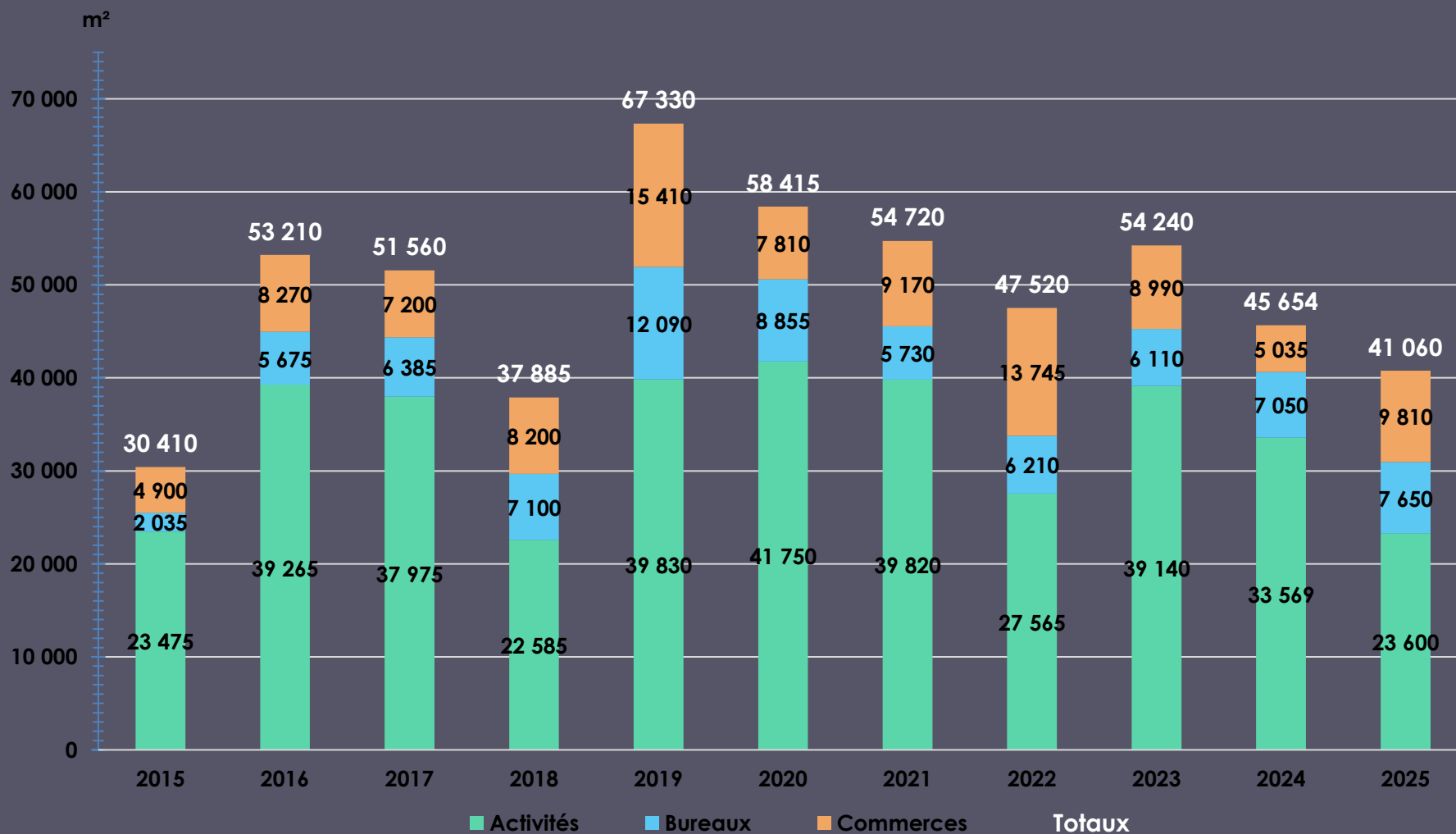
Évolution des volumes Locations/Ventes par année

Surfaces en m²



Chiffres du marché global - 2025

Évolution des volumes par année par Typologie de Biens





Le Marché de BUREAUX



Bureaux - 2025

FAITS MARQUANTS 2025

Le marché tertiaire accroît son volume de transactions de 9%, avec une prépondérance à l'acquisition pour 64 % du volume réalisé, avec 31% des transactions.

PERSPECTIVES 2026-2027

Le projet d'un parc mixte d'environ 10 000 m² au sein du plateau Nord-Est est actuellement bloqué, dans l'attente de divers recours sur l'évolution juridique et politique de ce secteur.

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2025

Noveocare à Lucé : 2 550 m² à l'achat par investisseur

MSA à Morancez : 1 000 m² à l'achat

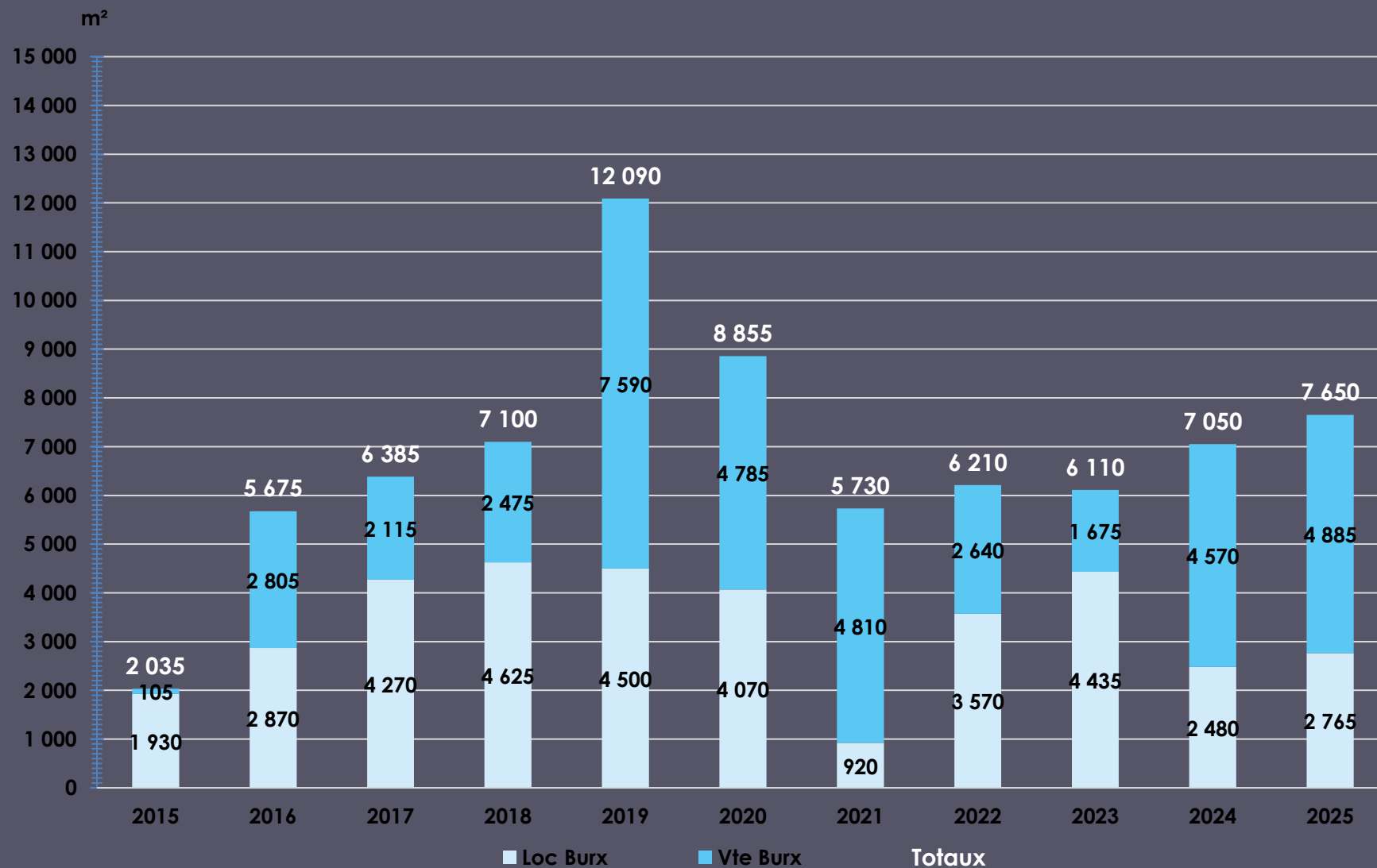
Call center à Chartres : 1 000 m² à la location

COMMENTAIRES

2025 confirme la dynamique du marché tertiaire de 2024, avec 1/3 des transactions orientées à l'achat, et 2/3 des transactions orientées à la location, pour des surfaces toujours situées en dessous de 500 m² représentant ainsi près de 50% du marché.

Bureaux - 2025

Évolution des volumes de Locations et Ventes de Bureaux par année



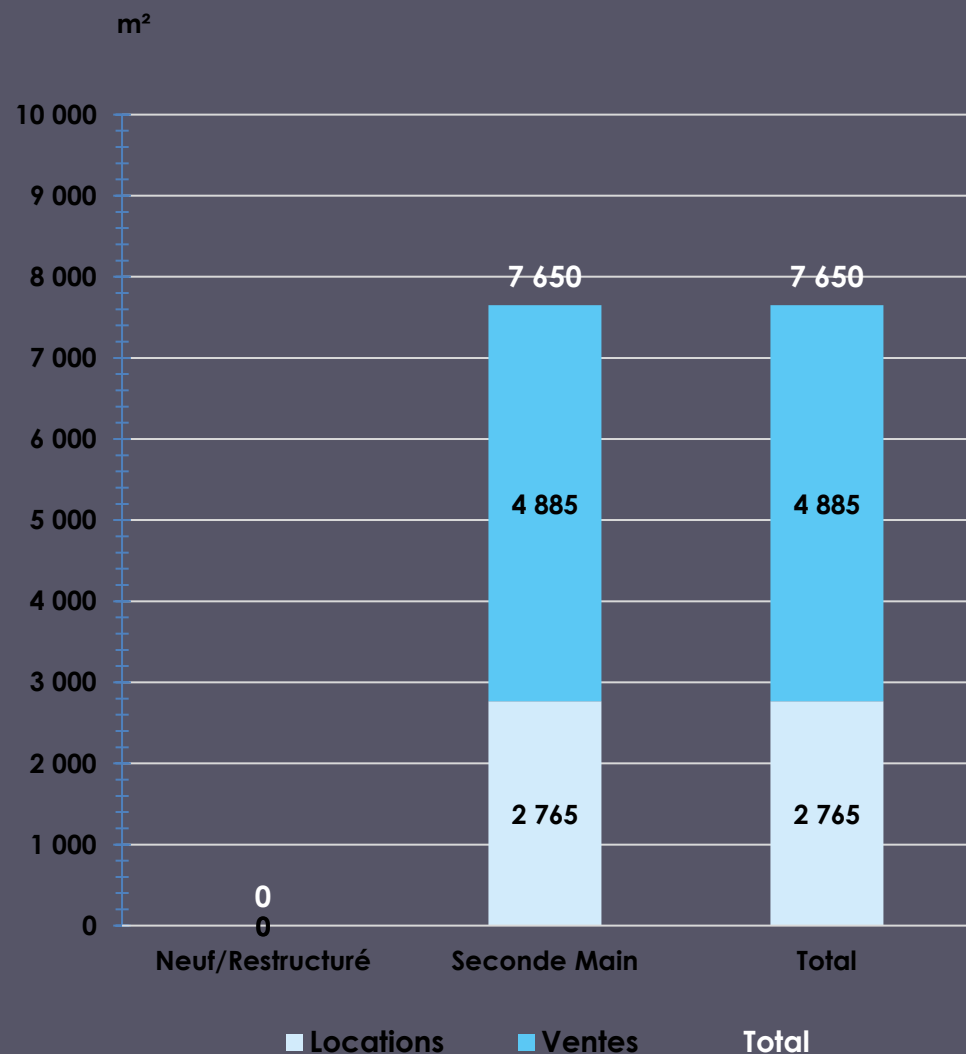
Bureaux - 2025

Bureaux	Neuf/ Restructuré	Seconde Main	En nombre	Total
Location	0 m ²	2 725 m ²	9	2 765 m²
Ventes	0 m ²	4 885 m ²	4	4 885 m²
Total demande placée	0 m²	7 650 m²	13	7 650 m²

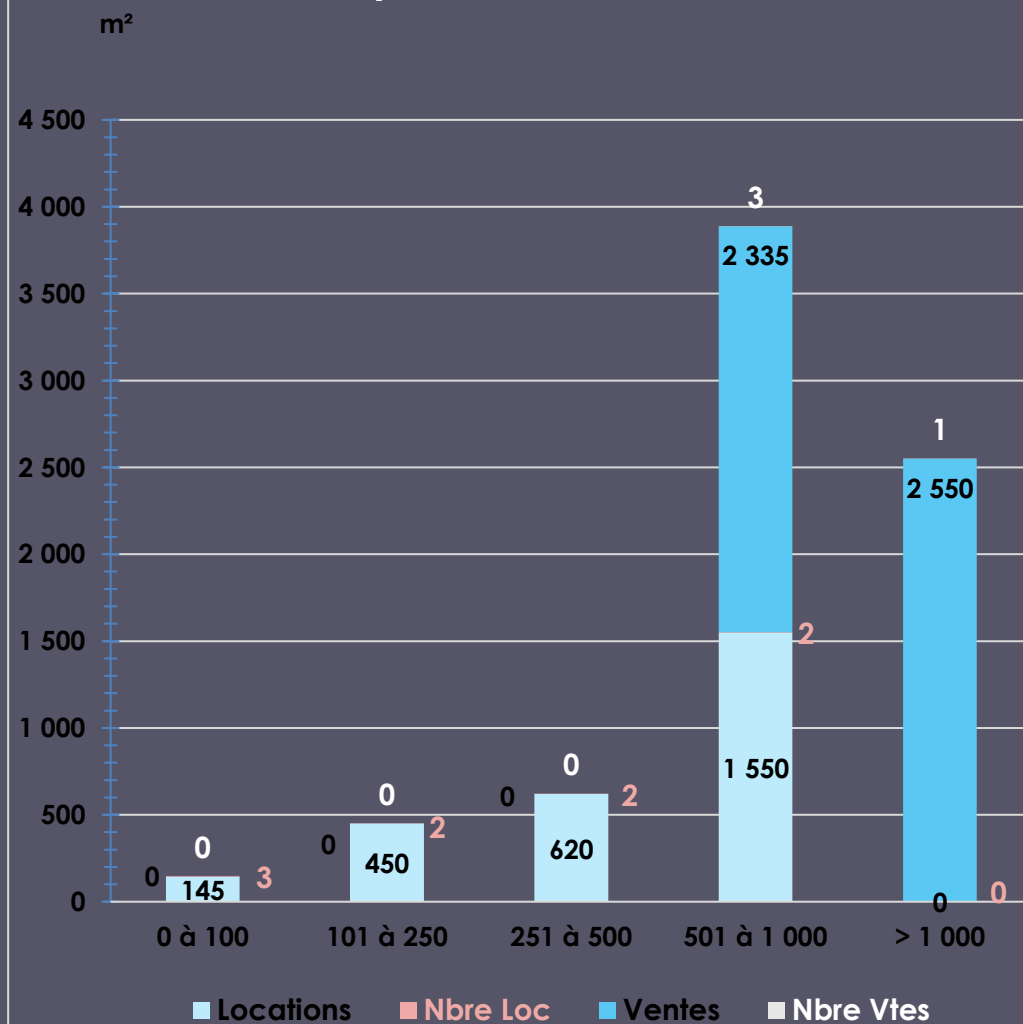
Bureaux	En m ²	% en m ²	En nombre	% en nombre
0 à 100	145	1,90%	3	23,08%
101 à 250	450	5,88%	2	15,38%
251 à 500	620	8,10%	2	15,38%
501 à 1.000	3 885	50,78%	5	38,46%
Sup. à 1.000	2 550	33,33%	1	7,69%
Total	7 650	100,00%	13	100,00%

Bureaux - 2025

Volume Bureaux commercialisés



Volume Bureaux par tranches de surface et par nombre de dossiers



Bureaux - 2025

BUREAUX - VOLUMES 2025

Estimation de l'offre bureaux à 6 mois (au 01/01/2026)

	Neuf	Seconde Main	Total
Estimation de l'offre disponible à 6 mois	0 m ²	13 500 m ²	13 500 m ²
Estimation de l'offre disponible à 6-12 mois	2 200 m ²	0 m ²	2 200 m ²
Total offre disponible à 12 mois	0 m ²	15 700 m ²	15 700 m ²
Estimation de l'offre disponible à plus de 12 mois	2 000 m ²	1 000 m ²	3 000 m ²

Évolution de l'offre bureaux à 6 mois (au 01/01/2026)

	2024	2025	Évolution
Offre disponible Neuve	0 m ²	0 m ²	stable
Offre disponible Seconde Main	11 645 m ²	13 500 m ²	Hausse

Qualité de l'offre bureaux à 6 mois (au 01/01/2026)

	Neuf	Seconde main	Dont obsolète
Offre disponible à 6 mois	0 m ²	13 500 m ²	2 000 m ²

Bureaux - 2025

Valeurs locatives et acquisition bureaux

	Neuf	Seconde Main
Location Loyer €/m ² /an HT HC	150 à 165 €	90 à 135 €
Acquisition €/m ²	Néant	900 à 1 400 €



Le Marché des LOCAUX D'ACTIVITÉS



Activités - 2025

FAITS MARQUANTS 2025

Sur l'année 2025 nous constatons une nouvelle baisse de 31 % du volume placé après une baisse de 13 % en 2024, avec 2/3 des dossiers à la location.

Près de 87 % des transactions concernent des surfaces de moins de 1 500 m².

PERSPECTIVES 2026 - 2027

Le marché propose une offre saturée, en raison de la création d'un nouveau parc initié par SPIRIT pour moitié à la location (livré en avril 2024), et l'autre moitié en VEFA, ainsi que d'un nouveau programme soutenu par PROUDREED.

Ces deux programmes, situés à l'est de Chartres, et offrant au total près de 32 000 m², peinent à se commercialiser.

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2025

SENSAS : 4 900 m² en location à Lucé

DFH : 2 000 m² à l'achat à Gellainville

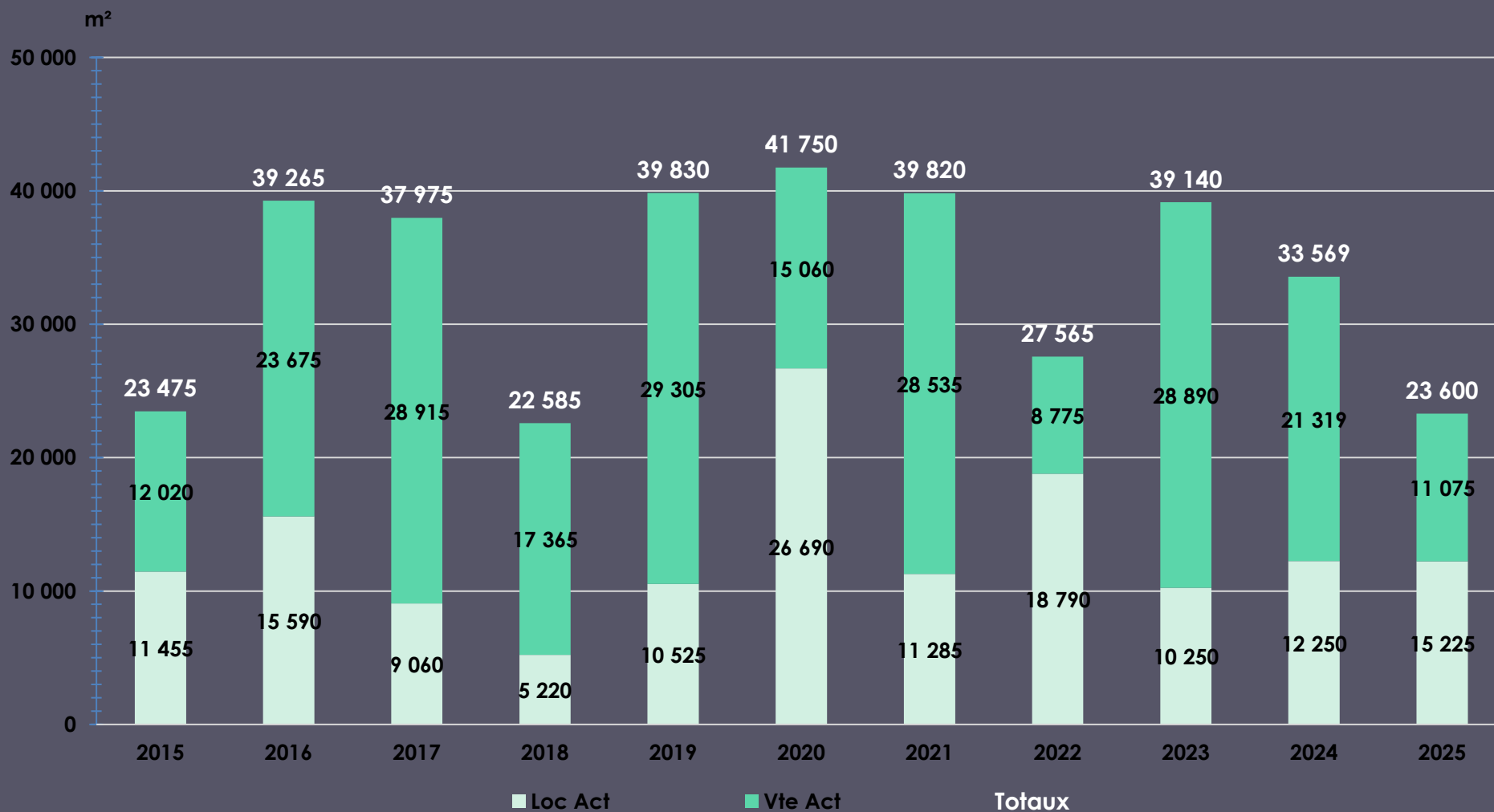
ESAT : 1 800 m² à l'achat à Lucé

COMMENTAIRES

Le marché de l'activité n'a toujours pas retrouvé son rythme des années précédentes. La situation économique, énergétique et politique, voire géopolitique, en sont de multiples facteurs.

Activités - 2025

Évolution des volumes de Locations et Ventes Locaux d'activités par année



Activités - 2025

ACTIVITÉ - VOLUME DEMANDE PLACÉE

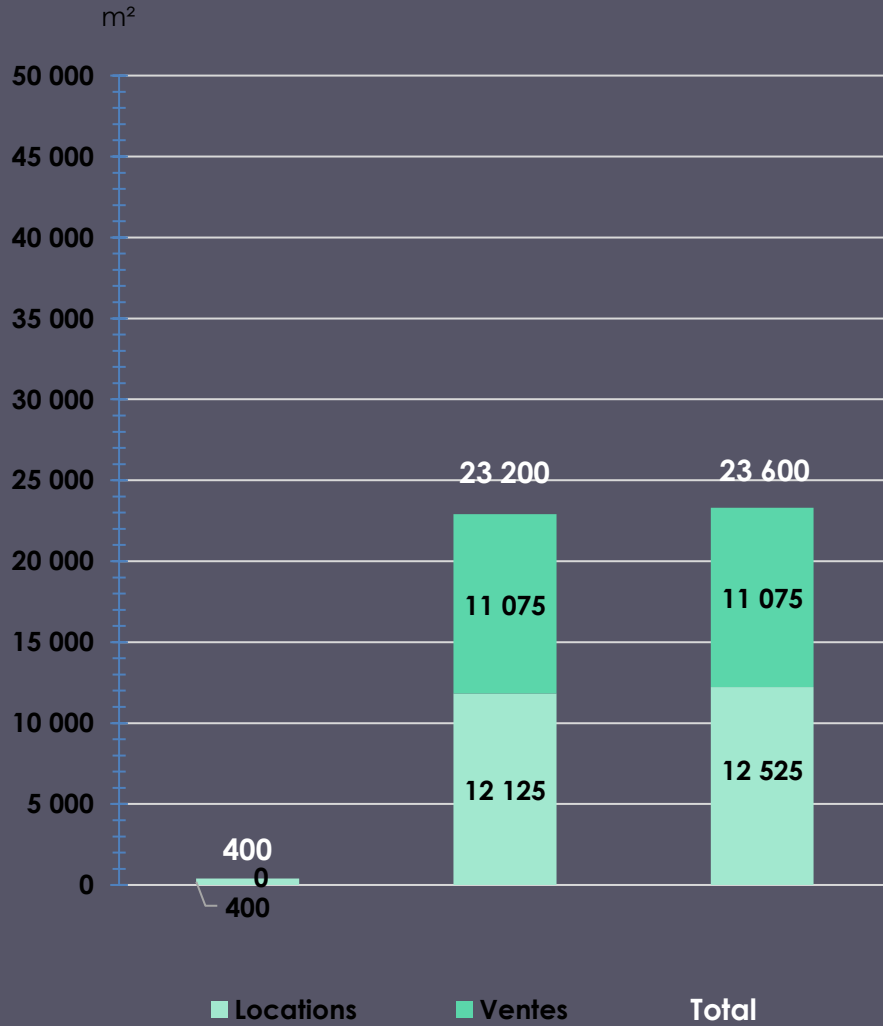
	Neuf - Restructuré	Seconde Main	En nombre	Total
Locations	400	12 125	20	12 525
Ventes	0	11 075	10	11 075
Total demande placée	400	23 200	30	23 600

DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES

	En m ²	% en m ²	En nombre	% en nombre
< 500	6 180	26,19%	20	64,52%
501 à 1 500	6 720	28,47%	7	22,58%
1 501 à 3 000	5 800	24,58%	3	9,68%
3 001 à 5 000	4 900	20,76%	1	3,23%
> 5 000	0	0,00%	0	0,00%
Total	23 600	100%	30	100%

Activités - 2025

Volume Locaux commercialisés



Volume par tranches de surface et par nombre de dossiers



Activités - 2025

ACTIVITÉ - VOLUMES 2025

Estimation de l'offre activité à 6 mois (au 01/01/2026)

	Neuf Récent	Seconde Main	Total
Estimation de l'offre disponible à 6 mois	14 000 m ²	15 000 m ²	29 000 m ²
Estimation de l'offre disponible à 6-12 mois	20 000 m ²	6 000 m ²	26 000 m ²
Total Offre disponible à 12 mois	24 000 m ²	21 000 m ²	55 000 m ²
Estimation de l'offre disponible à plus de 12 mois	15 000 m ²	5 000 m ²	20 000 m ²

Évolution de l'offre activité à 6 mois (au 01/01/2026)

	2024	2025	Évolution
Offre disponible Neuve	12 000 m ²	14 000 m ²	Hausse
Offre disponible Seconde Main	15 000 m ²	15 000 m ²	Stable

Qualité de l'offre activité à 6 mois (au 01/01/2026)

	Neuf Récent	Seconde main	Dont obsolète
Offre disponible à 6 mois	14 000 m ²	15 000 m ²	4 000 m ²

Activités - 2025

LOCAUX D'ACTIVITÉS ENTREPOTS - VALEURS 2025

Valeurs locatives et acquisition locaux d'activités

	Neuf / Récent	Seconde Main
Location €/m ² /an HT HC	85 à 95 €	60 à 75 €
Acquisition €/m ²	1 250 à 1 425 €	750 à 900 €



Le Marché du COMMERCE



Commerces - 2025

Chartres Cœur de ville



Chartres Agglo



Commerces - 2025

FAITS MARQUANTS 2025

L'année 2025 connaît un rebond suite à la forte baisse de 2024.

La chute d'enseignes nationales continue à bouleverser le paysage et l'offre commerciale de notre cœur de ville, à l'opposé de la périphérie en zone commerciale via de nouveaux programmes.

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2025 EN PÉRIPHÉRIE

IDYLCAR 3CF : 900 m² loués à Lèves

Grange Nordik : 610 m² loués à Fontenay sur E.

Burger King : 450 m² loués à Mainvilliers

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2025 CENTRE-VILLE

NOCIBÉ : 750 m² à la location

RITUAL : 230 m² à la location

TEXTILE indépendant : 150 m² à la location

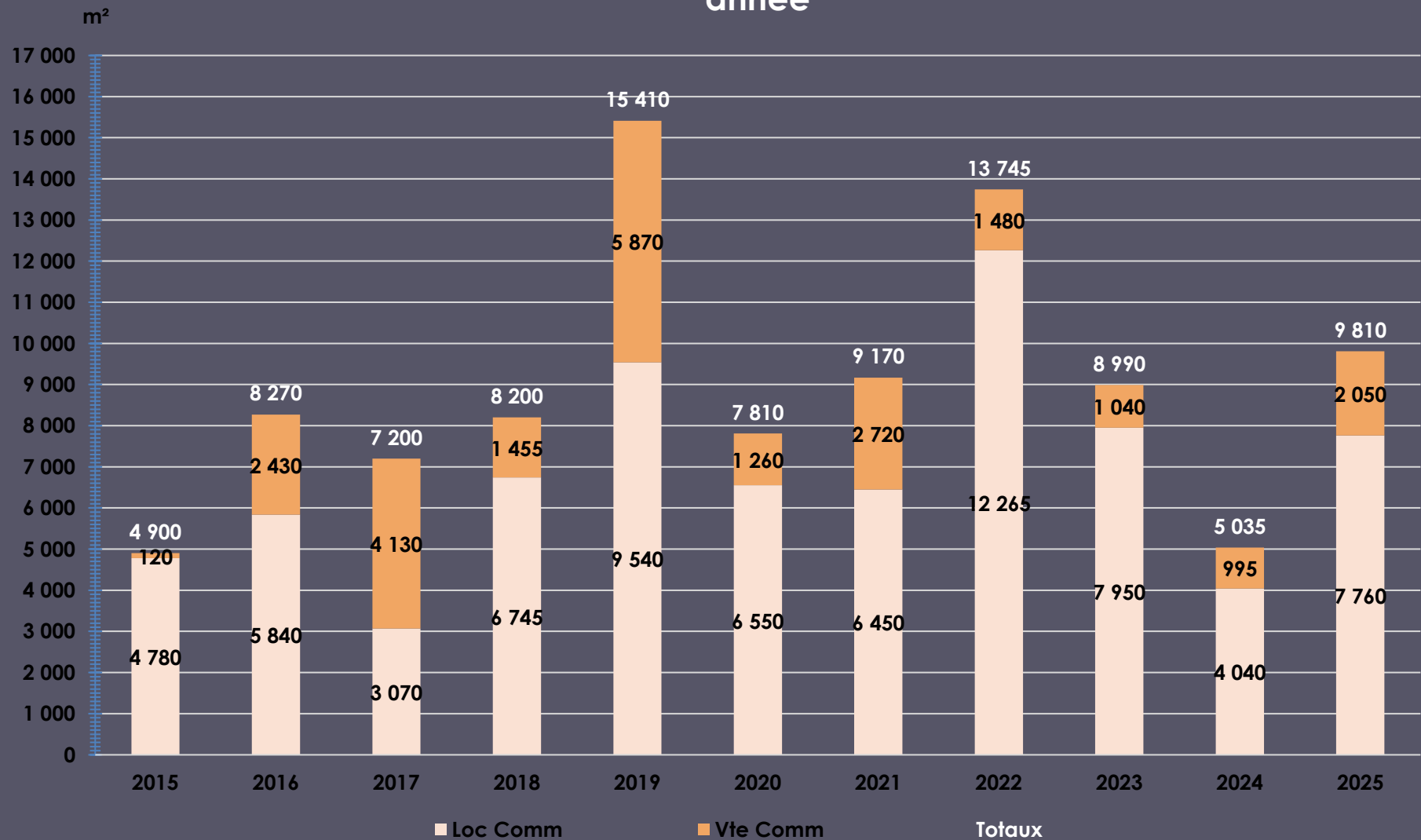
COMMENTAIRES

Le centre-ville reste déstabilisé par le retrait d'enseignes historiques, ainsi que par des immeubles tombant dans le périmètre ORI (Plan d'Orientation Restauration Immobilière)

Les valeurs locatives connaissent un ajustement confirmé à la baisse.

Commerces - 2025

Évolution des volumes de Locations et Ventes Locaux Commerciaux par année



Commerces - 2025

ACTIVITÉ - VOLUME DEMANDE PLACÉE

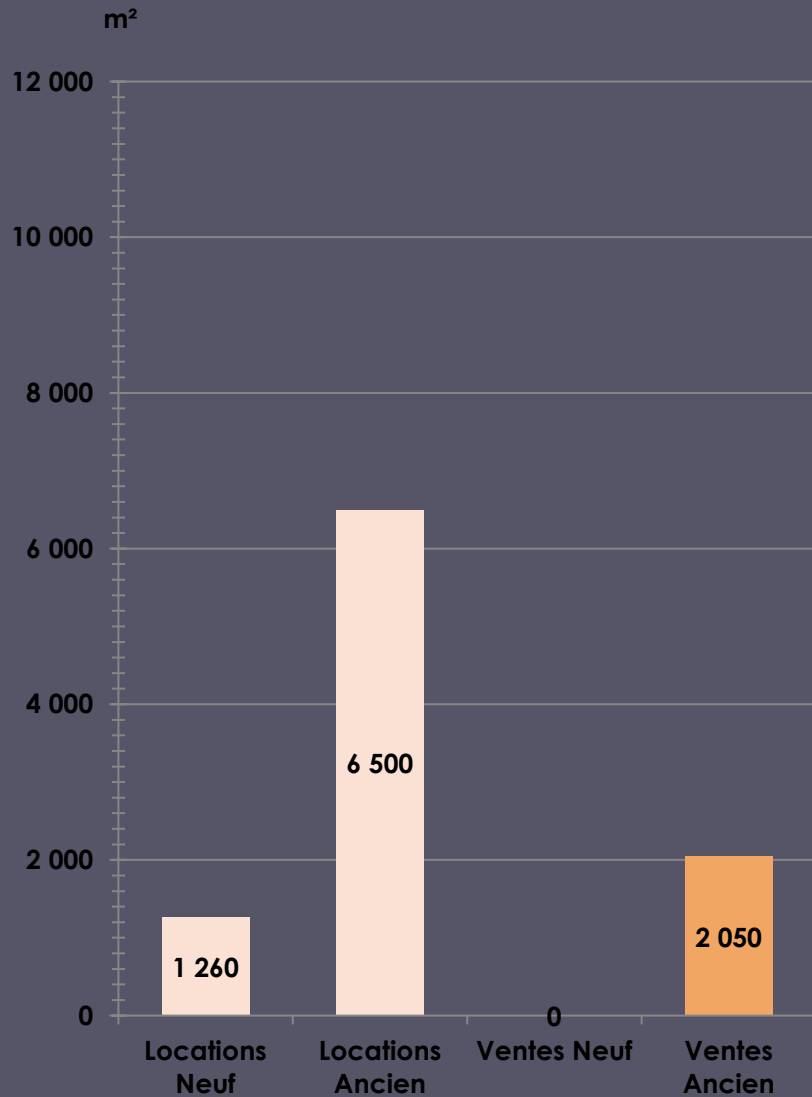
	Neuf - Restructuré	Seconde Main	En nombre	Total
Locations	1 260	6 500	29	7 760
Ventes	0	2 050	6	2 050
Total demande placée	1 260	8 550	35	9 810

DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES

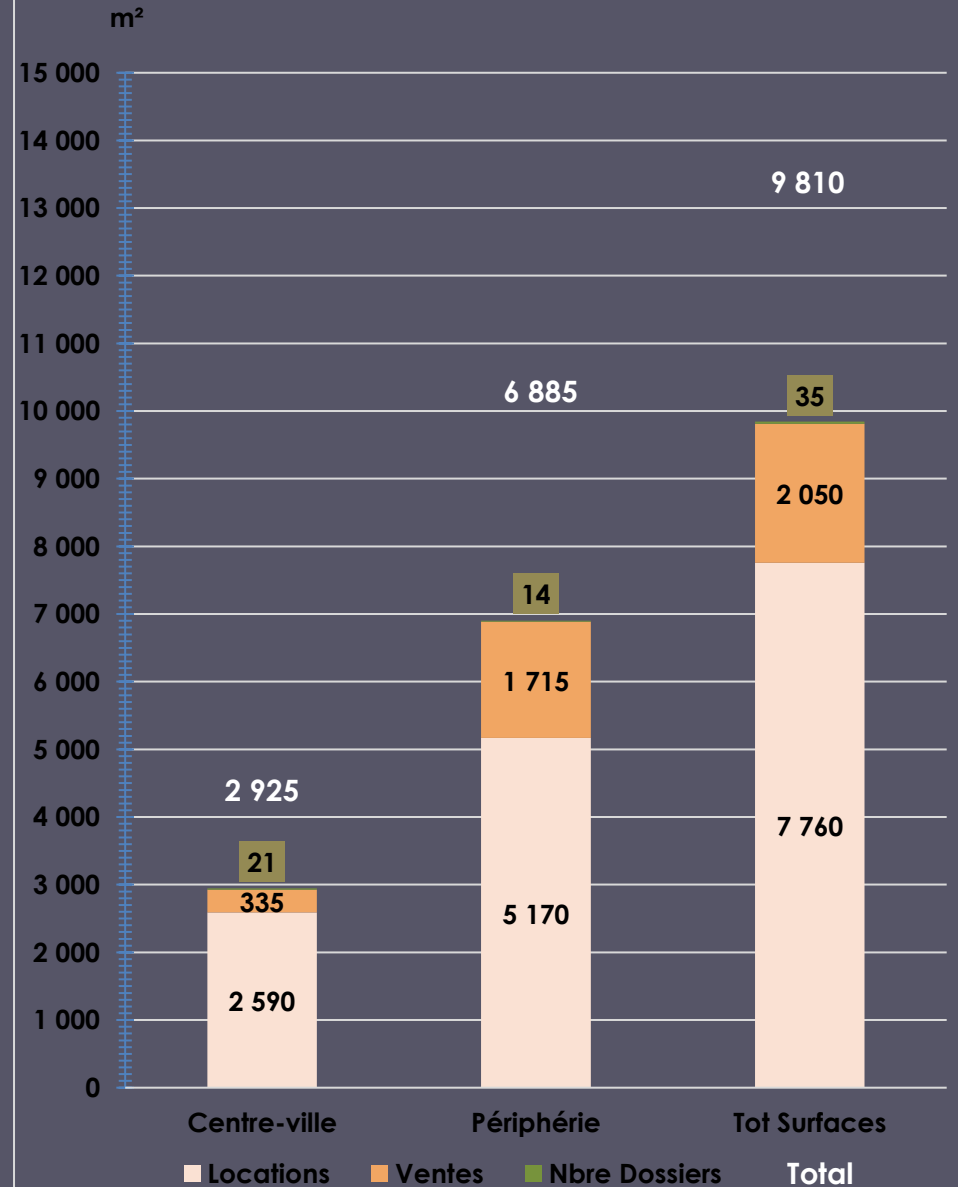
	En m ²	% en m ²	En nombre	% en nombre
0 à 100	660	6,73%	11	31,43%
101 à 250	2 095	21,36%	13	37,14%
251 à 500	1 785	18,20%	4	11,43%
501 à 1 000	5 270	53,72%	7	20,00%
> 1 000	0	0,00%	0	0,00%
Total	9 810	100,00%	35	100,00%

Commerces - 2025

Volume Locaux Commerciaux par type de transaction



Volume Locaux Commerciaux par secteur



COMMERCE - STOCK

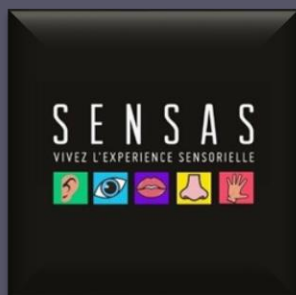
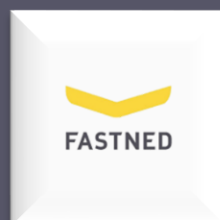
	Centre Ville N°1	Emplace ^{ments} 1 bis/2	Centres Comm ^{ciaux}	Périphérie
Évolution du stock à 6 mois au 1er Janvier 2026	20 %	10 %	40 %	5 %
Équilibre Offre- Demande au 1er Janvier 2026	Sur offre	Sur offre	Sur offre via la Galerie LUCÉ	Sous offre

Commerces - 2025

COMMERCE - VALEURS

	Valeurs locatives – Loyer annuel / m ² HT HC	Centre-ville - C Cial - ZAC - Zones Ciales Premium
Emplacement N°1	400 € - 450 €	Rue Noël Ballay, Rue du Bois Merrain, Place des Épars
Emplacements 1 Bis / 2 (services)	200 € - 300 €	Rue du Soleil d'Or, Rue Marceau, Rue de la Pie
Centres Commerciaux	300 € - 400 €	Leclerc, Géant, Carrefour
ZAC	100 € - 110 €	Zones : Val Luisant, Euroval, Mainvilliers, Lèves, ...
Zones Commerciales Premium (avec locomotives alimentaires hypermarchés)	130 € - 180 €	Zone Leclerc Barjouville

Ils nous ont fait confiance en 2025



Nos partenaires



Notre mécénat sportif



Respect
Solidarité
Travail