

Chartres Agglomération

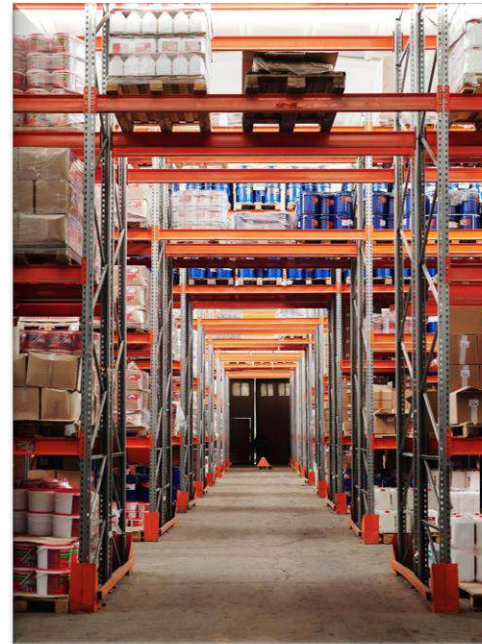
ÉTUDE DE MARCHÉ 2024

Edition 2025

Arthur
Loyd



Bureaux

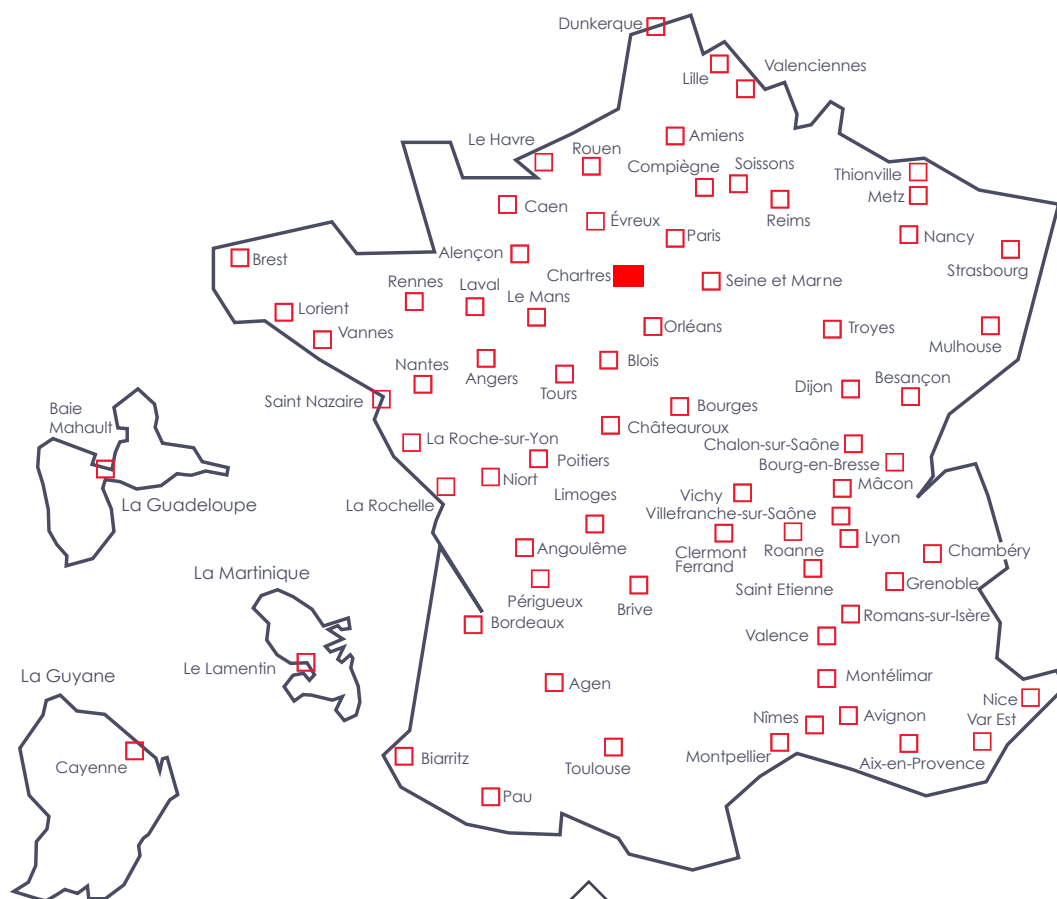


Locaux Activités



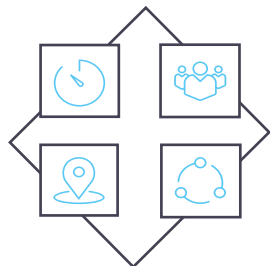
Commerces

Le réseau Arthur Loyd en 2024



+ de 30 ans
d'existence

+ de 70 Agences
partout en France



360 Collaborateurs
qualifiés & motivés

3 Structures Transverses :
Investissement – Logistique
- Asset Management -



3 130 000 m² commercialisés
vs 3 130 000 m² commercialisés en 2023



3 410 transactions
vs 3 330 transactions en 2023



56 M€ de CA
vs 63 M€ de CA en 2023



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



CRÉATEUR ^{DE}
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Notre équipe à votre service



Alexandre ROS
Directeur Associé



Anne-Sophie VILARET
Assistante Commerciale

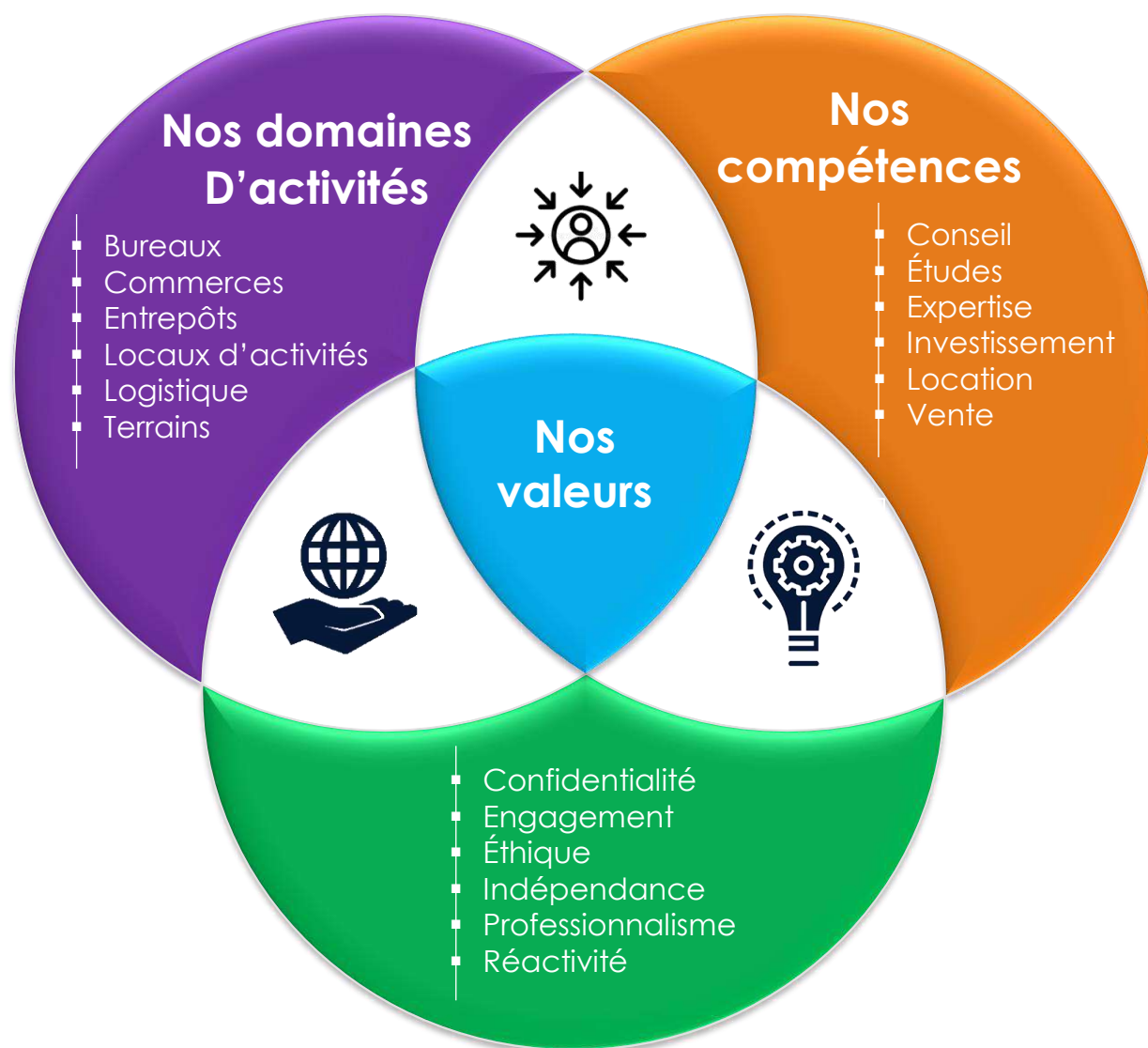


Richard GIROUNÈS
Agent Commercial Consultant
Commerces Bureaux Activités



Quentin BORIE
Agent Commercial Consultant
Commerces Bureaux Activités

Nos missions



Sommaire

1

Notre Marché

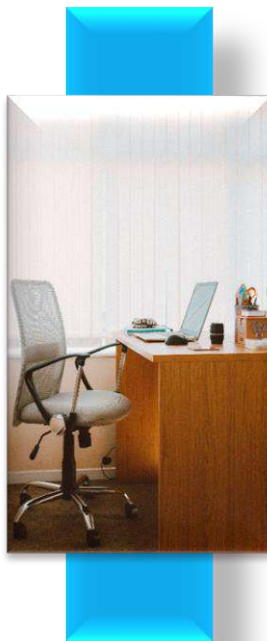
Pages 6 à 30



2

Les bureaux

Pages 31 à 37



3

Les locaux
d'activités

Pages 38 à 44



4

Les commerces

Pages 45 à 52



Notre Marché GLOBAL

1.1



Palmarès 8^{ème} édition : métropoles & agglos les plus attractives et résilientes

- Outil de mesure basé sur l'indice Arthur Loyd
- Les podiums du classement du Baromètre 8^{ème} édition : ce qu'il faut retenir
- Classements détaillés des 50 métropoles et agglomérations
- Palmarès 8^{ème} édition par grande thématique



LE BAROMÈTRE

Attractivité & résilience des métropoles
Transition des territoires



8ème édition - 2024

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 8^{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 2023-2024.

Classement Baromètre 8^{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
Mobilités douces Coût du logement Fiscalité locale
Déserte européenne Cadre environnemental Économie verte
Dépenses d'équipement LGV Offre de soins
Nouvelles technologies Résilience économique
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



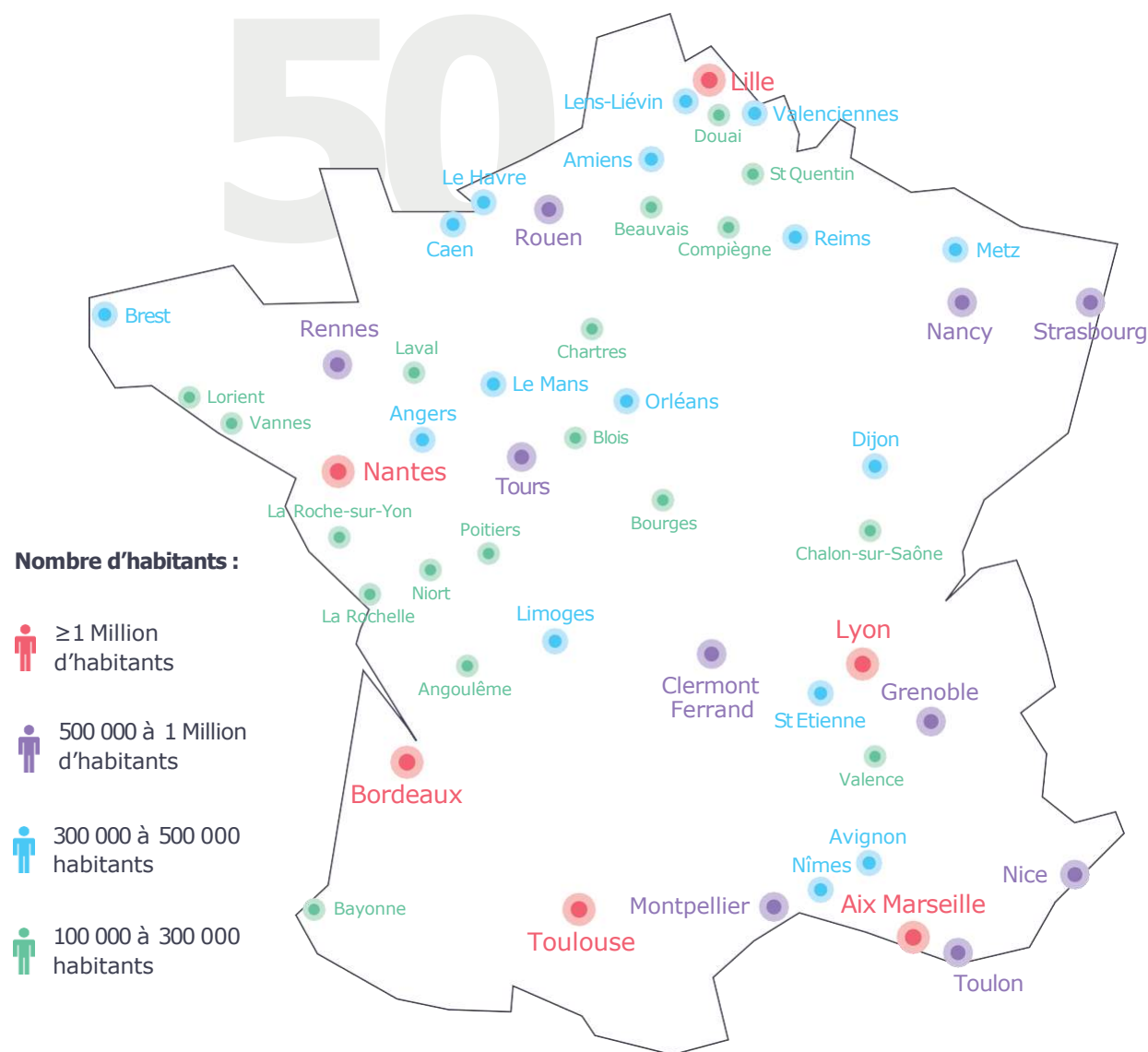
**Agglomérations de
taille moyenne¹**



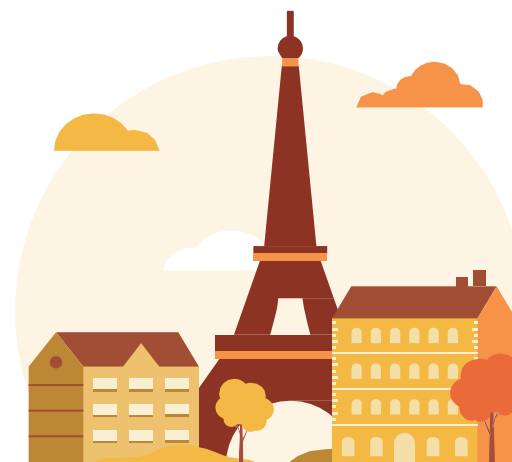
100 000 à 300 000
habitants

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**



50 territoires qui couvrent 82 %
de la population des aires d'attraction de plus de
100 000 habitants en France métropolitaine



Grand Paris élargi

(correspond à l'aire d'attraction de Paris)
= Ville Monde, hors périmètre

Définition INSEE d'une aire d'attraction :

L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail.

Les Podiums du classement du BAROMÈTRE

Ce qu'il faut retenir

La volonté des villes forge leur succès

Le classement des métropoles et agglomérations françaises les plus attractives révèle cette année des évolutions marquantes et quelques surprises. **Toulouse** conserve fermement sa place de leader parmi les très grandes métropoles, renforçant sa position de référence en matière d'attractivité. **Lyon**, qui autrefois occupait la tête du classement, doit se contenter de la seconde place, marquant une légère perte de terrain face à la dynamique toulousaine. **Bordeaux**, quant à elle, effectue une belle remontée et atteint la troisième place, après un passage en cinquième position l'année dernière, une performance remarquable pour cette métropole de l'arc Atlantique.

Dans le couloir rhodanien, ou à proximité directe, les aires d'attraction comme **Lyon**, **Valence** et **Montpellier** maintiennent solidement leur position. Tandis que **Dijon** se distingue par une progression impressionnante : après être passée de la 6^{ème} place en 2022 à la 2^{ème} en 2023, elle décroche cette année la première place. En revanche, **Grenoble**, quant à elle, perd du terrain en glissant à la 4^{ème} position, retrouvant son rang de 2022.

L'Ouest français, de son côté, voit sept de ses agglomérations – **Rennes**, **Angers**, **Poitiers**, **Bordeaux**, **Bayonne**, **Toulouse**, **Caen** – figurer sur le podium cette année, contre six l'année précédente. Parmi ces villes, **Caen** se démarque en décrochant la 2^{ème} place de sa catégorie, pour la première fois.

Tout semble indiquer que ces résultats ne relèvent pas du hasard, mais bien les retombées des politiques volontaristes et des initiatives locales engagées. Bien que des marges d'amélioration subsistent, les agglomérations dynamiques parviennent à se démarquer et à renforcer leur attractivité.

Y a-t-il des points forts à ne pas manquer pour s'imposer ?

Les métropoles et agglomérations en tête des classements se distinguent par leur performance sur plusieurs items. Elles excellent particulièrement en matière de « **mobilité locale et mobilités douces** ». La capacité d'un territoire à offrir des solutions de transport pratiques, à limiter la congestion routière et à encourager les mobilités douces le rend plus attractif pour les résidents et les entreprises. **Bordeaux et Strasbourg**, par exemple, investissent considérablement dans les transports collectifs en site propre et dans les réseaux de pistes cyclables, facilitant les déplacements quotidiens et renforçant l'accessibilité à ces territoires.

Le « **dynamisme démographique et la présence de talents** » se révèle un autre atout majeur parmi les villes en tête de classement. Un territoire capable d'attirer et de retenir une population active et qualifiée pose les bases d'une économie locale solide. **Toulouse**, **Rennes et Montpellier**, grâce à leur fort taux de diplômés et à une croissance soutenue, notamment chez les jeunes, parviennent à créer un environnement propice à la prospérité économique. Ce dynamisme instaure un cercle vertueux, où l'emploi, les opportunités de formation et le bien-être général se renforcent mutuellement, plaçant ces territoires parmi les plus prisés.

Enfin, « **l'enseignement supérieur** » reste un pilier central en matière d'attractivité. Certaines villes se démarquent particulièrement en offrant un large éventail d'établissements et de formations : **Toulouse** avec son taux important d'universités et classes préparatoires par rapport à son nombre d'habitants, **Rennes et Angers** avec un important réseau d'écoles d'ingénieurs et de commerce, ou encore **Caen**, reconnue pour la qualité de ses formations. Cette diversité attire étudiants et (futurs) professionnels, mais également les entreprises, enrichissant ainsi le dynamisme local et contribuant au développement économique.

Six agglomérations – **Toulouse**, **Rennes**, **Caen**, **Angers**, **Poitiers**, **Valence** – se sont systématiquement classées sur le podium de leur catégorie pour chacun de ces items, témoignant de l'importance de ces critères en matière d'attractivité territoriale.

De la même manière, quatre aires d'attraction – **Lyon**, **Rennes**, **Dijon**, **Bayonne** – se sont plus particulièrement imposées dans les domaines « performance du marché immobilier professionnel », « ressources économiques » et « aménités et équipements urbains ».

Diversification ou spécialisation, deux stratégies distinctes pour se démarquer

Cette année encore, **parmi les 50 métropoles et agglomérations étudiées, 46 se positionnent dans le trio de tête sur au moins un des 14 items** rattachés aux thématiques suivantes : **Vitalité économique, Accueil des entreprises et Immobilier professionnel, Connectivité, capital humain et transitions et Qualité de vie.**

Ce résultat montre que chaque ville s'appuie sur des forces spécifiques et parfait sa propre trajectoire : certaines misent sur une approche diversifiée, tandis que d'autres se concentrent sur une seule thématique pour se démarquer.

Miser sur la polyvalence en se montrant performante sur plusieurs thématiques a porté ses fruits pour plusieurs villes. **Bordeaux et Strasbourg** en sont de bons exemples, car elles ont ainsi pu de nouveau grimper sur le podium cette année. **Bordeaux** a réussi à devancer **Nantes et Lille** en obtenant un bon positionnement dans trois des quatre thématiques, là où ses concurrentes se sont concentrées sur une seule. **Strasbourg**, quant à elle, a maintenu un bon niveau partout sans pour autant s'établir première dans une thématique en particulier. Cette régularité lui a néanmoins permis de devancer **Grenoble et Nice** et de se hisser en troisième place du podium.

À l'inverse, certaines villes se démarquent sur une seule et unique thématique. **Caen**, par exemple, atteint pour la première fois la 2^{ème} place, grâce à sa bonne performance en **connectivité, capital humain et innovation**, soutenue **par un dynamisme démographique remarquable et des mobilités douces bien développées**. Bayonne et Valence ont également misé sur une stratégie de spécialisation. Bayonne conserve ainsi sa première place, attirant par sa **qualité de vie**, tandis que Valence, en se distinguant par sa **connectivité et son capital humain et son innovation**, se maintient à la 3^{ème} place grâce à **ses infrastructures de transport et son ouverture à l'international**.

Ces deux stratégies distinctes montrent que chaque métropole ou agglomération façonne son attractivité en fonction des ressources de son territoire et des priorités politiques. Diversification ou spécialisation révèlent ainsi qu'il n'existe pas une seule stratégie pour se démarquer dans la compétition territoriale : chaque territoire tire parti de ses atouts pour renforcer son attractivité.

Attractivité : quels défis pour les villes en tête du classement ?

Les villes, en tête du classement, bien qu'attractives dans de nombreux domaines, ne sont pas exemptes de marges de progression. Certains items révèlent des points sensibles qui peuvent freiner leur développement ou ralentir leur réussite.

À commencer par **le coût du logement**, un levier d'amélioration qui revient souvent pour plusieurs villes en tête du classement. **Lyon, Bordeaux, Rennes, Montpellier, Strasbourg, Dijon, Caen, Angers, et Bayonne** n'occupent ainsi que les trois dernières places de leur classement sur cet item. Ces aires urbaines figurent parmi celles où l'immobilier résidentiel devient de moins en moins accessible, que ce soit en termes de prix à l'acquisition ou de loyers, du moins au regard de leurs concurrentes. Seule **Toulouse** échappe à cette tendance et bénéficie d'un coût du logement relativement modéré pour une métropole de sa catégorie.

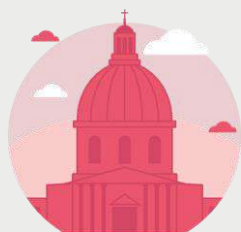
La capacité d'accueil des entreprises et les coûts d'implantation constituent également un point de faiblesse pour certaines métropoles pourtant bien positionnées. **Toulouse**, malgré son dynamisme, souffre d'un manque d'offre de bureaux neufs, ce qui limite sa capacité à attirer de nouvelles grandes entreprises. De son côté, **Angers** pâtit de loyers de bureaux neufs élevés pour sa catégorie, rendant l'installation des entreprises plus coûteuse face à une concurrence plus abordable.

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

Ces faiblesses, bien qu'elles n'effacent pas les forces de ces villes, soulignent que même les villes les mieux classées doivent relever des défis pour maintenir leur position. En s'améliorant sur ces points, ces villes pourraient consolider leur 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 : 9

Clé de Lecture : Toulouse est présent dans le top 3 de sa catégorie (Très grandes métropoles) 9 fois sur les 14 items du classement.

LYON : 7	STRASBOURG : 5	TOULON : 1	METZ : 2	AVIGNON : 2	NIORT : 2	CHARTRES : 1
BORDEAUX : 9	GRENOBLE : 7	DIJON : 6	NÎMES : 2	LENS - LIÉVIN : 3	BOURGES : 3	COMPIÈGNE : 1
LILLE : 9	NICE : 6	CAEN : 4	SAINT-ÉTIENNE : 1	LIMOGES : 2	LAVAL : 3	ANGOULÊME : 0
NANTES : 5	ROUEN : 2	ANGERS : 4	LE HAVRE : 3	BAYONNE : 5	VANNES : 5	BEAUVAIS : 2
MARSEILLE-AIX : 3	TOURS : 2	ORLÉANS : 4	AMIENS : 0	POITIERS : 3	LA ROCHE-SUR-YON : 0	CHALON-SUR-SAÔNE : 2
RENNES : 9	NANCY : 3	BREST : 4	LE MANS : 2	VALENCE : 4	LORIENT : 2	DOUAI : 2
MONTPELLIER : 6	CLERMONT-FERRAND : 1	REIMS : 0	VALENCIENNES : 3	LA ROCHELLE : 4	BLOIS : 2	SAINT-QUENTIN : 1

Notre Marché GLOBAL



Classement détaillé des métropoles et agglomérations de taille moyenne 2024



Agglomérations de **taille moyenne**



↓
Bayonne







↓
Poitiers



↓
Valence

Le Classement

Agglomérations de taille moyenne

Classement 8 ^{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	6	16	2	1	> 0,483
Poitiers >	02	3	2	4	5	> 0,477
Valence >	03	12	4	1	6	> 0,475
La Rochelle >	04	4	3	3	12	> 0,467
Niort >	05	1	5	11	8	> 0,458
Bourges >	06	11	1	17	4	> 0,437
Laval >	07	2	18	8	2	> 0,435
Vannes >	08	9	8	6	3	> 0,432
La Roche-sur-Yon >	09	8	11	9	11	> 0,393
Lorient >	10	7	12	7	15	> 0,392
Blois >	11	10	17	15	7	> 0,386
Chartres >	12	5	13	14	14	> 0,382
Compiègne >	13	13	6	12	16	> 0,371
Angoulême >	14	15	9	13	10	> 0,369
Beauvais >	15	14	10	10	13	> 0,368
Chalon-Sur-Saône >	16	16	7	16	9	> 0,346
Douai >	17	17	14	5	18	> 0,332
Saint-Quentin >	18	18	15	18	17	> 0,261

Agglomérations de taille moyenne

1^{er}

Bayonne

→ Bayonne fait sa Peña !

Bayonne s'impose à nouveau en tête de sa catégorie et campe fièrement sur sa première position en «Qualité de vie».

Nulle autre agglomération que Bayonne ne peut prétendre à un cadre de vie aussi idyllique. Entre océan et montagne, la cité des Corsaires peut se targuer en outre d'une faible pollution atmosphérique, fait preuve d'une certaine sobriété foncière et bénéficie d'un environnement sécuritaire. Plébiscitée par les habitants et visiteurs, le niveau d'aménités et équipements – hormis un taux d'équipement en bibliothèques légèrement déficitaire – est exemplaire. L'accès aux soins se révèle également bien plus aisé dans le Pays basque que dans de nombreuses agglomérations concurrentes. Forte de ce résultat, Bayonne écrase toutes ses rivales en matière de dynamisme démographique et présence de talents, s'illustrant à la première place du podium de chaque indicateur de l'item. Revers de la médaille : le coût du logement est fortement orienté à la hausse.

L'attractivité touristique et l'accueil d'étudiants en mobilité internationale offrent à l'agglomération bayonnaise une bonne

ouverture par-delà les frontières françaises. Si le relief géographique complique l'accès à Paris et aux métropoles régionales, Bayonne a mis en œuvre de nombreux dispositifs locaux en faveur des mobilités locales et se distingue par son offre de transport abondante ainsi que son réseau cyclable dense. En bénéficiant notamment d'investissements en faveur de la production d'énergie photovoltaïque à l'échelle des Pyrénées Atlantiques, Bayonne se classe 5^{ème} de l'item «innovation & transition verte». Le lancement du Schéma de développement économique 2024-2030, qui viendra soutenir les entreprises locales, devrait lui permettre de monter d'un cran. Dès lors, peu surprenant que Bayonne se classe deuxième (après Bourges) de la thématique «Connectivité, capital humain & transitions».

Seule ombre au tableau, des moindres performances en matière de capacités d'accueil des entreprises. Les transactions en immobilier tertiaire sont limitées au regard de la taille du bassin d'emploi du Pays basque, tandis que les difficultés de recrutements demeurent vives. L'agglomération de Bayonne peut compter sur une offre de coworking importante qui permet l'adoption de nouveaux modes de travail.

8^{ème}

Ressources économiques

8^{ème}

Résilience & croissance économique

11^{ème}

Performances du marché Immobilier professionnel

14^{ème}

Accueil des entreprises & coûts d'implantation

1^{er}

Dynamisme démographique & présence de talents

3^{ème}

Ouverture à l'international

5^{ème}

Innovation & transition verte

15^{ème}

Transports nationaux & bornes de recharge

4^{ème}

Mobilité locale & mobilités douces

1^{er}

Environnement & risques climatiques

2^{ème}

Aménités & équipements urbains

4^{ème}

Enseignement supérieur

1^{er}

Santé & sécurité

17^{ème}

Coût du logement



↓
2ème - Poitiers



Poitiers : futur au top !

Poitiers assure sa position en restant sur la 2ème marche du podium. La métropole se classe systématiquement dans le top 5 des thématiques !

Les performances réalisées par Poitiers sont à nouveau remarquables. Sous l'effet de la taille importante du bassin d'emploi, de la proportion élevée de cadres et d'Activités Métropolitaines Supérieures ainsi que du taux de chômage mesuré, la vitalité économique de l'agglomération n'est plus à démontrer. En découle un marché de l'immobilier tertiaire dynamique : le niveau de demande placée est relativement honorable, en particulier en surfaces neuves, ce qui traduit un certain niveau de tertiarisation du tissu économique poitevin. Un point de vigilance sur le manque d'offre neuve disponible de bureaux subsiste toutefois.

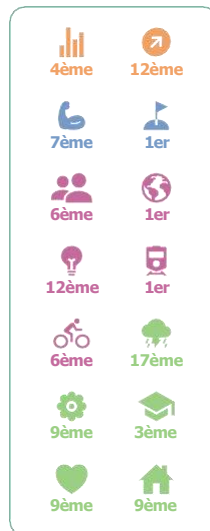
Poitiers n'a pas à rougir de sa vitalité démographique et talonne ses rivales localisées le long de la façade Atlantique. Le territoire se distingue par un haut niveau de diplômés de l'enseignement supérieur et la vive croissance de sa population jeune (15-29 ans). Côté accessibilité, Poitiers bénéficie de sa situation géographique privilégiée, avec le TGV Sud Europe Atlantique, qui la relie aussi bien à la capitale qu'aux grandes agglomérations de l'Ouest français. A échelle locale, si le réseau de transport en commun est dense, l'absence de TCSP restreint l'accessibilité du Grand Poitiers ; cette dernière a toutefois amorcé la mise en œuvre d'un Plan de mobilité ambitieux sur la période 2025-2035. A plus court terme, la région Nouvelle-Aquitaine améliore l'offre TER et intensifie les liaisons – déjà très fréquentées – entre Poitiers, Châtelleraut, Niort et La Rochelle.

Si Poitiers se révèle assez active en matière de production d'énergie renouvelable (éolien en tête), la couverture perfectible en très haut débit du territoire poitevin et l'insuffisance de projets concrétisés dans les « filières vertes » renvoient l'agglomération à la dernière place de l'item « innovation ». L'opération de réhabilitation des anciennes Fonderies du Poitou en un hub énergétique vert devrait permettre de marquer des points.

Côté aménités urbaines, Poitiers présente des résultats plutôt confortables en matière d'équipement culturel et patrimonial, tandis que les services aux populations constituent un vecteur d'amélioration. En effet, les dépenses d'équipement, les places en crèches et la couverture santé restent globalement inférieures à ses rivales.



↓
3ème - Valence



Valence, «drôlement» belle !

Valence s'accroche et conserve cette année sa 3ème place du podium.

C'est plus spécifiquement sur la thématique de la «connectivité, capital humain et transition» que Valence a su faire la différence. La préfecture de la Drôme se distingue grâce à sa bonne ouverture internationale par rapport à ses rivales ainsi qu'à sa bonne connexion ferroviaire à Paris et aux grandes métropoles régionales. Le niveau de fréquentation de ses gares est d'ailleurs le plus élevé du panel. Pour consolider davantage sa position, Valence pourrait adopter une politique ambitieuse axée sur l'innovation industrielle et la transition énergétique.

La Porte du Midi mise aussi sur une offre universitaire et des classes préparatoires bien développées pour attirer les étudiants, contribuant ainsi à une dynamique démographique favorable. Leader par ailleurs sur ses rivales en matière d'accueil d'étudiants en mobilité internationale, Valence s'appuie sur une population diplômée ainsi qu'un appareil de recherche et d'innovation robuste pour stimuler sa vitalité économique. En résulte un climat d'affaires moins dégradé qu'au plan national même si le taux de chômage Valentinois, à 7,5 %, reste quelque peu supérieur à la moyenne de sa catégorie.

En matière d'accueil des entreprises et immobilier professionnel, Valence réussit à se démarquer grâce à un bon volume de transactions de bureaux sur une longue période, tout en maintenant des loyers compétitifs. Les perspectives sont prometteuses, Valence présente l'un des plus faibles taux de difficultés de recrutement de sa catégorie. La métropole propose aux entreprises des espaces tertiaires neufs mais s'appuie également sur un maillage de coworking plutôt dense. Par ailleurs, sa forte capacité en crèches, combinée à un coût du logement encore maîtrisé – un atout rare pour une métropole ou une agglomération figurant sur les podiums – renforce son attractivité.

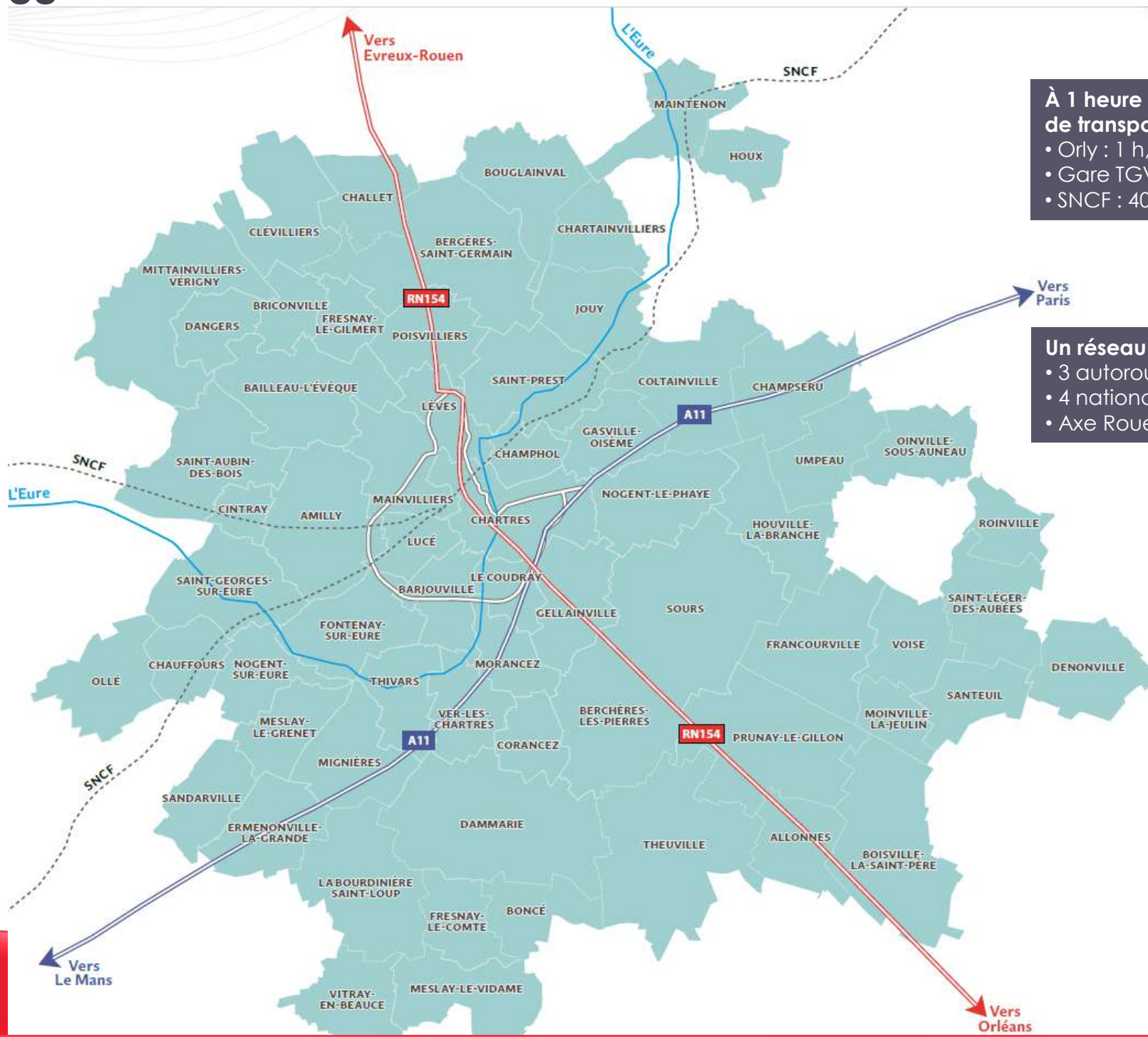
Notre Marché GLOBAL



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 : 140 344
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
500 en centre-ville

3 000 places de parking souterrain



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)

Les grands projets de l'Agglomération

La renaissance de La Madeleine

Quartier historique de Chartres bâti dans les années 70 et 80, La Madeleine est l'objet d'une vaste transformation opérée par la Ville de Chartres, dont les premières briques ont été déjà posées pour offrir un meilleur cadre de vie à ses habitants.

Construit à base de tours et grandes barres d'immeubles, l'urbanisme de La Madeleine est devenu obsolète avec le temps et contraire au modèle d'une ville agréable à vivre.

Depuis 2004, la Ville entreprend la réhabilitation du quartier avec l'objectif de le rendre plus accessible, attractif et ouvert sur la ville. La volonté est de renouveler son habitant en y intégrant une meilleure mixité sociale.

Les grands ensembles trop resserrés, associés à d'importantes zones de stationnement en surface sont autant de sols artificialisés que la Ville veut reconquérir dans le but de créer des logements modernes à taille humaine, sous lesquels le stationnement résidentiel est intégré.

Les espaces gagnés sont redonnés aux liaisons piétonnes et cyclables, aménagements paysagers et aires de jeux.

Symbole de la nouvelle identité de La Madeleine, le parc Jacques-Grand a été inauguré en 2020. Ce poumon vert d'1,4 hectare a permis de rendre une âme à un espace auparavant enclavé et mal exploité, à proximité d'écoles, de services et d'équipements publics.

L'aménagement urbain de La Madeleine a également été modifié selon le principe de « ville apaisée » développé par la Ville de Chartres depuis 2021 : suppression des carrefours à feux ; élargissement de la place accordée aux déplacements doux et aux espaces verts ...

La prochaine étape, c'est la construction en 2025 du programme Renaissance, à l'angle des avenues Joseph-Pichard et des Sablons. Organisé en 4 bâtiments le long d'un mail central et paysagé, il comportera 160 logements dont 32 sociaux, des places de stationnement en souterrain et plus de 2 000 m² de commerces et services pour constituer le nouveau cœur du quartier.



© Ville de Chartres – Groupe Duval



Les grands projets de l'Agglomération

BHNS (Bus à Haut Niveau de Service)

Le projet de **Bus à Haut Niveau de Service** (BHNS) de Chartres métropole vise à moderniser et renforcer le réseau de transports en commun dans l'agglomération. Cette nouvelle offre repose sur des bus circulant sur des voies dédiées ou prioritaires, garantissant régularité et rapidité.

. **Fluidité** : voies dédiées dans certains secteurs, suppression des feux de circulation et priorité aux carrefours : la circulation du BHNS sera fluidifiée et sa vitesse commerciale augmentée.

. **Fréquence et régularité** : le BHNS fera étape toutes les 10 minutes à chaque station. Effet immédiat : davantage de souplesse pour les usagers, informés en temps réel sur un écran à chaque arrêt de l'heure de passage du prochain bus.

. **Paysage urbain redessiné** : trottoirs élargis pour une cohabitation sécurisée entre piétons et cyclistes, traversées piétonnes plus nombreuses, traitement paysager (îlots de verdure, plantations d'arbres et d'arbustes...) : le BHNS fait la part belle aux modes de déplacements doux et à la requalification des rues et places empruntées.



. **Une première ligne en 2025** : d'une longueur de 14 kilomètres, la première ligne du BHNS entrera en service en 2025. Elle comportera 3 branches reliées au centre-ville de Chartres et à la gare :

. une branche parcourant Lucé et le quartier Jeanne d'Arc à Chartres ;

. une branche desservant La Madeleine et le nord-est de Chartres ;

. une branche irriguant les Clos, la ZA Poillot, Le Coudray et l'hôpital Louis Pasteur.



Le Marché des BUREAUX :

Hausse des transactions du marché tertiaire de 15 % avec une part dominante à l'acquisition de 65 %. La demande s'oriente à 67 % sur des surfaces inférieures à 250 m².



Le Marché des LOCAUX D'ACTIVITÉS :

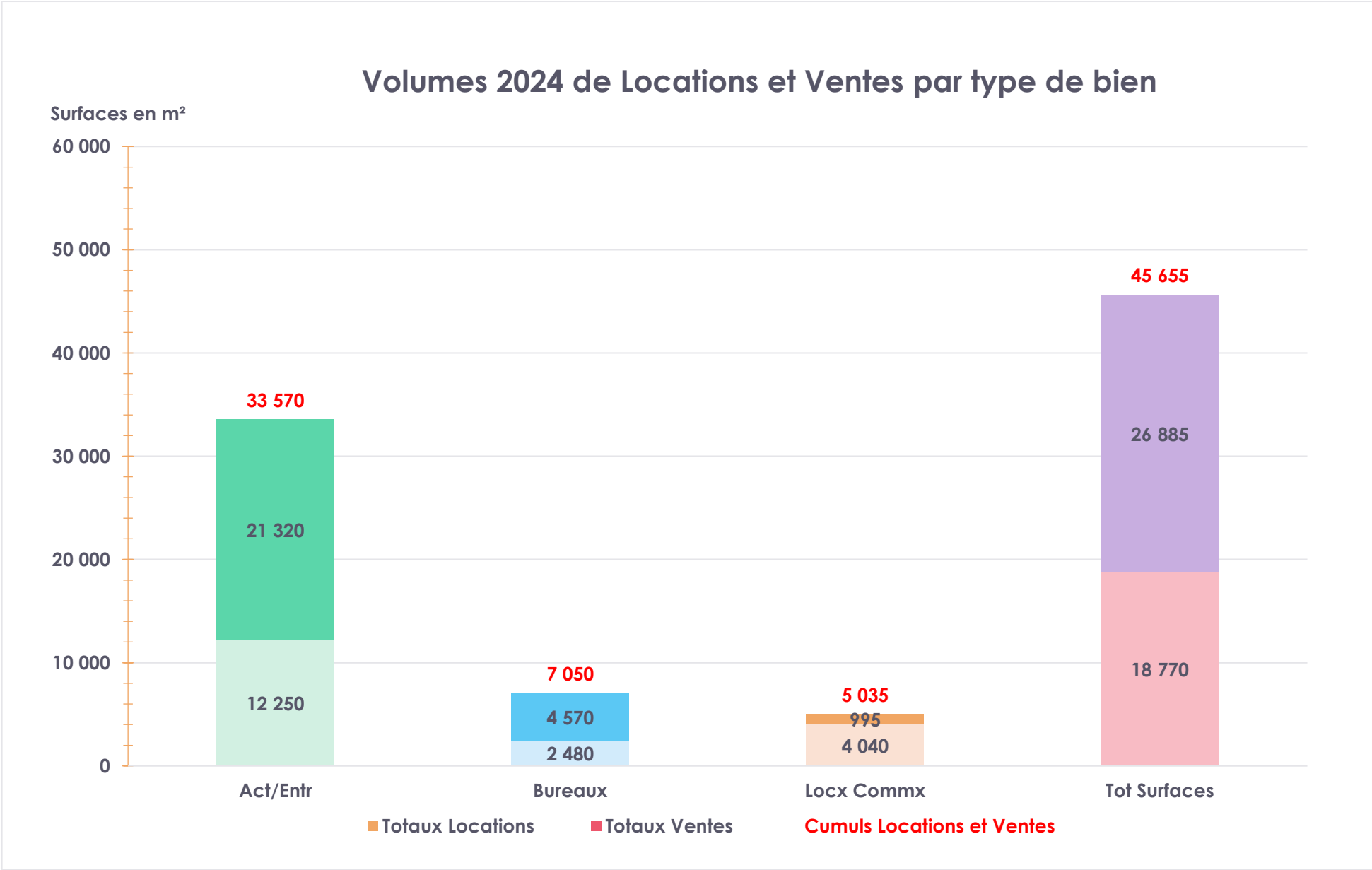
Baisse de 15 % du volume global, ce marché est principalement soutenu par 3 importantes transactions représentant 63 % du marché, dont une vente en blanc de près de 13 000 m²



Le Marché des COMMERCES :

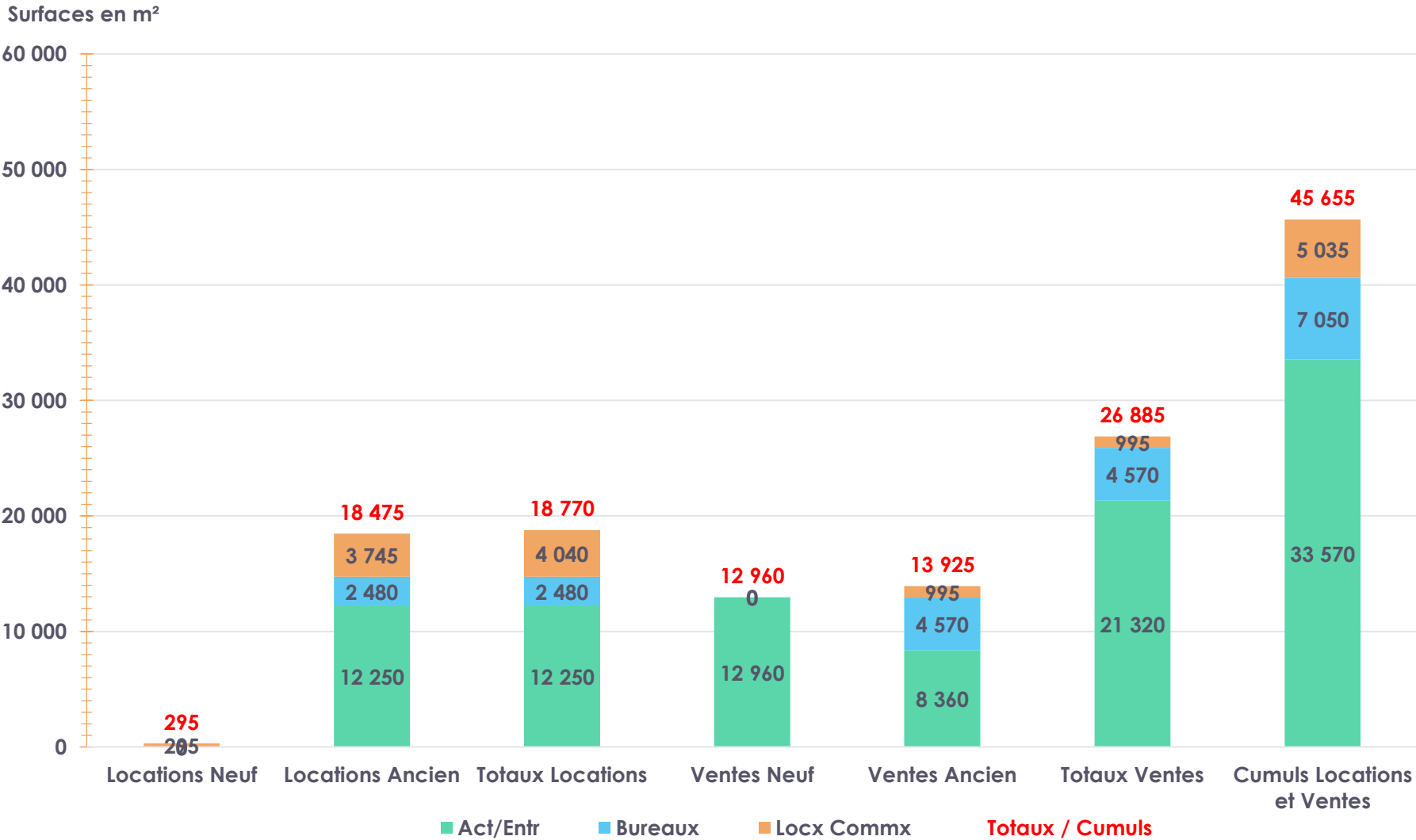
2024 subit une réelle baisse de près de 56 %.
Le marché locatif baisse à lui seul de 51%.

Chiffres du marché global - 2024

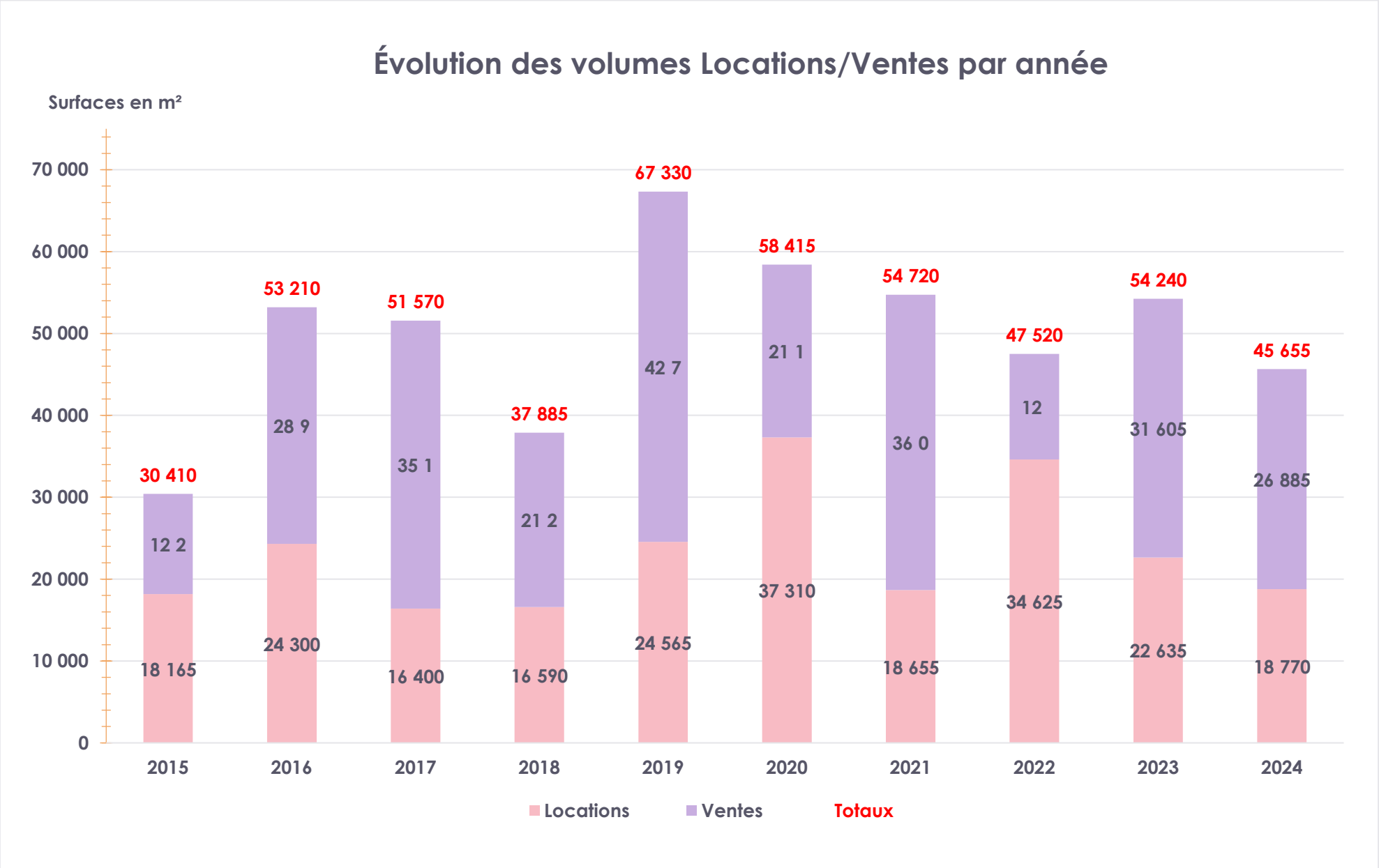


Chiffres du marché global - 2024

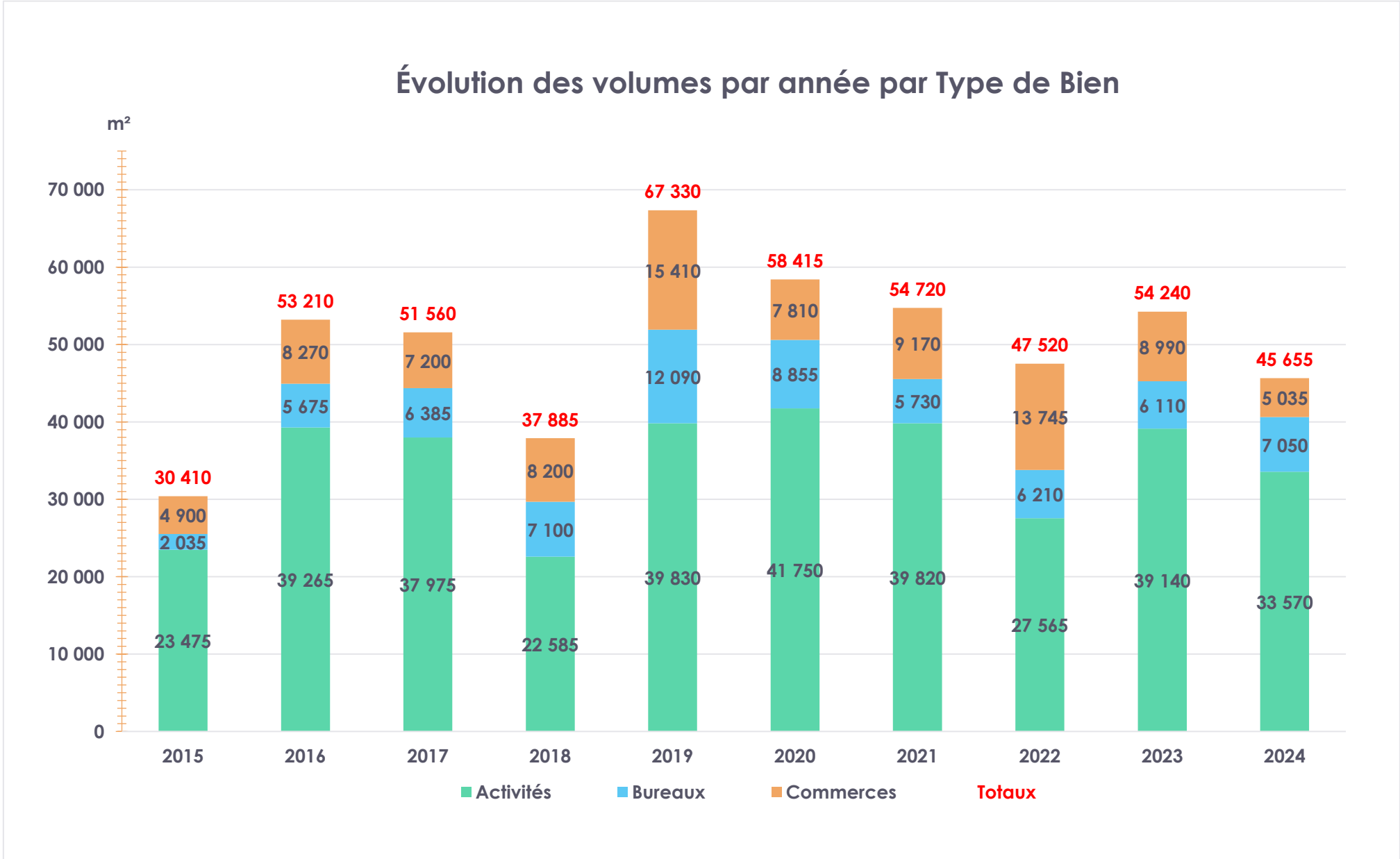
Volumes 2024 en m² par type de transaction et par type de bien



Chiffres du marché global - 2024



Chiffres du marché global - 2024



2

Le Marché de BUREAUX



FAITS MARQUANTS 2024

Les transactions à l'acquisition tirent le marché à la hausse, avec 2 ventes importantes dans l'ancien représentant à elles seules 65 % du global,

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2024

CICAT : 2 125 m² à l'achat

Site APAVE : 1 090 m² à l'achat

BIJ : 690 m² à la location en centre-ville

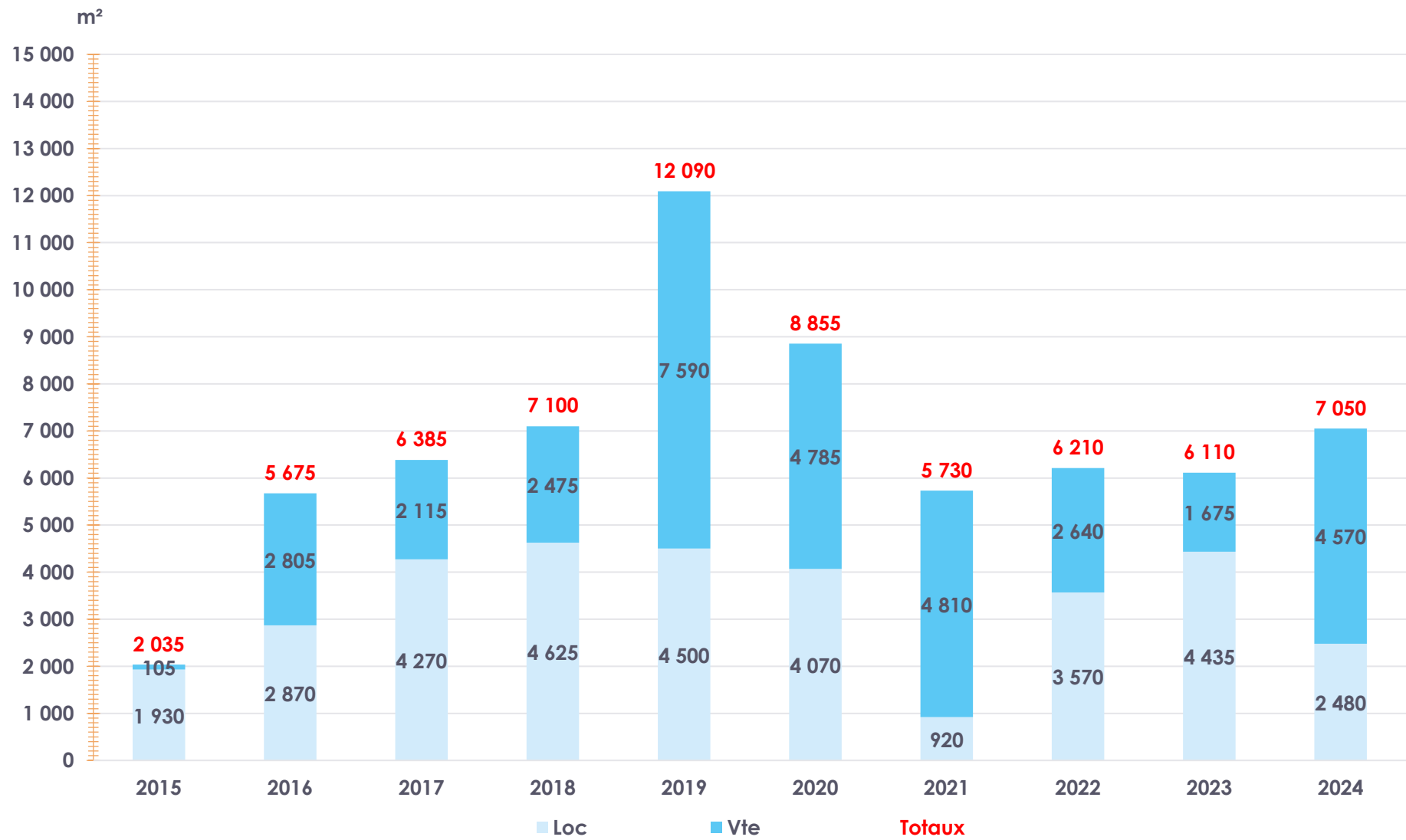
PERSPECTIVES 2025-2026

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.

COMMENTAIRES

2024 confirme la dynamique du marché tertiaire de 2023, avec une orientation décalée vers l'achat, et une demande locative principale des surfaces toujours située en dessous de 250 m².

Évolution des volumes de Locations et Ventes de Bureaux par année



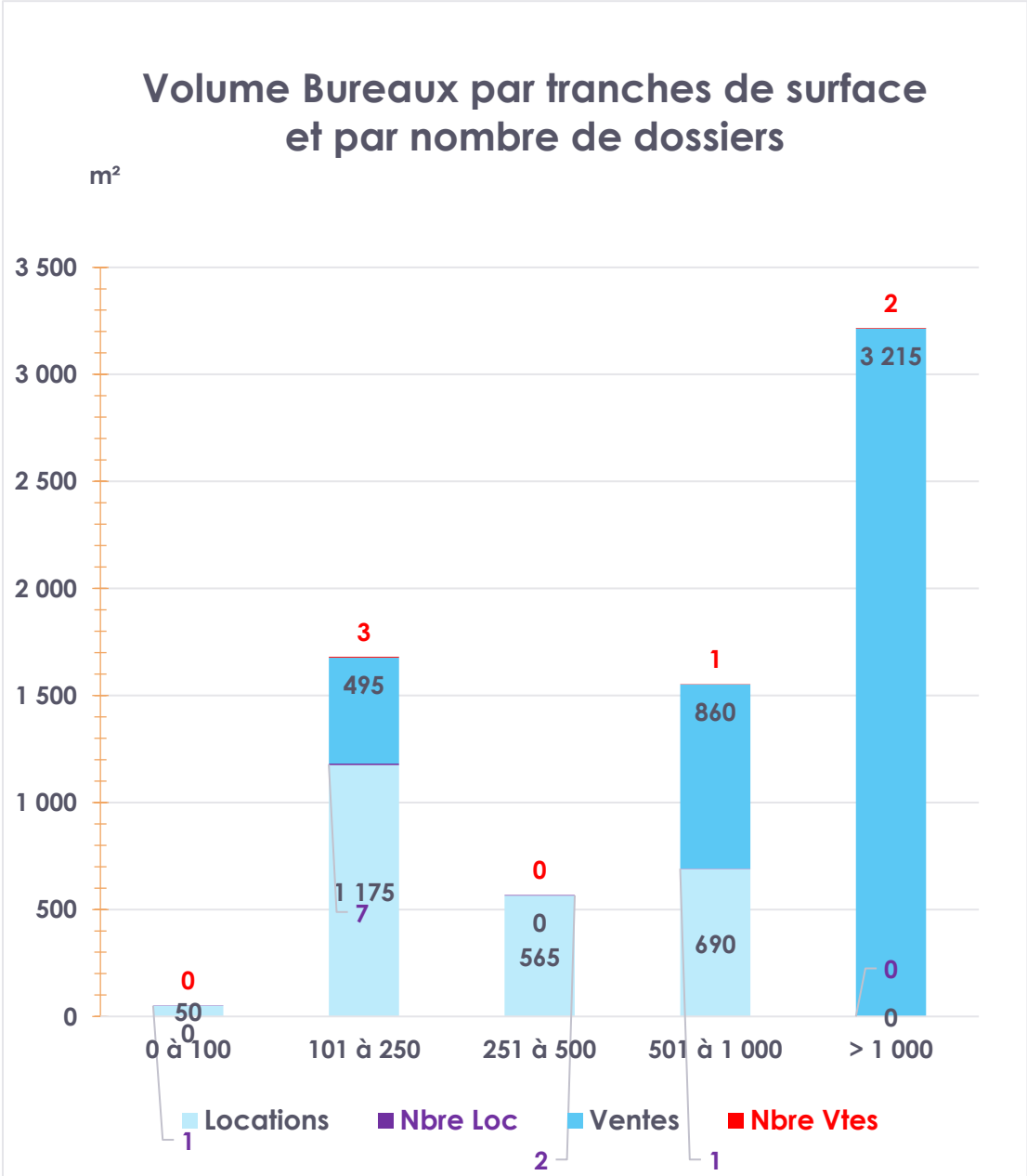
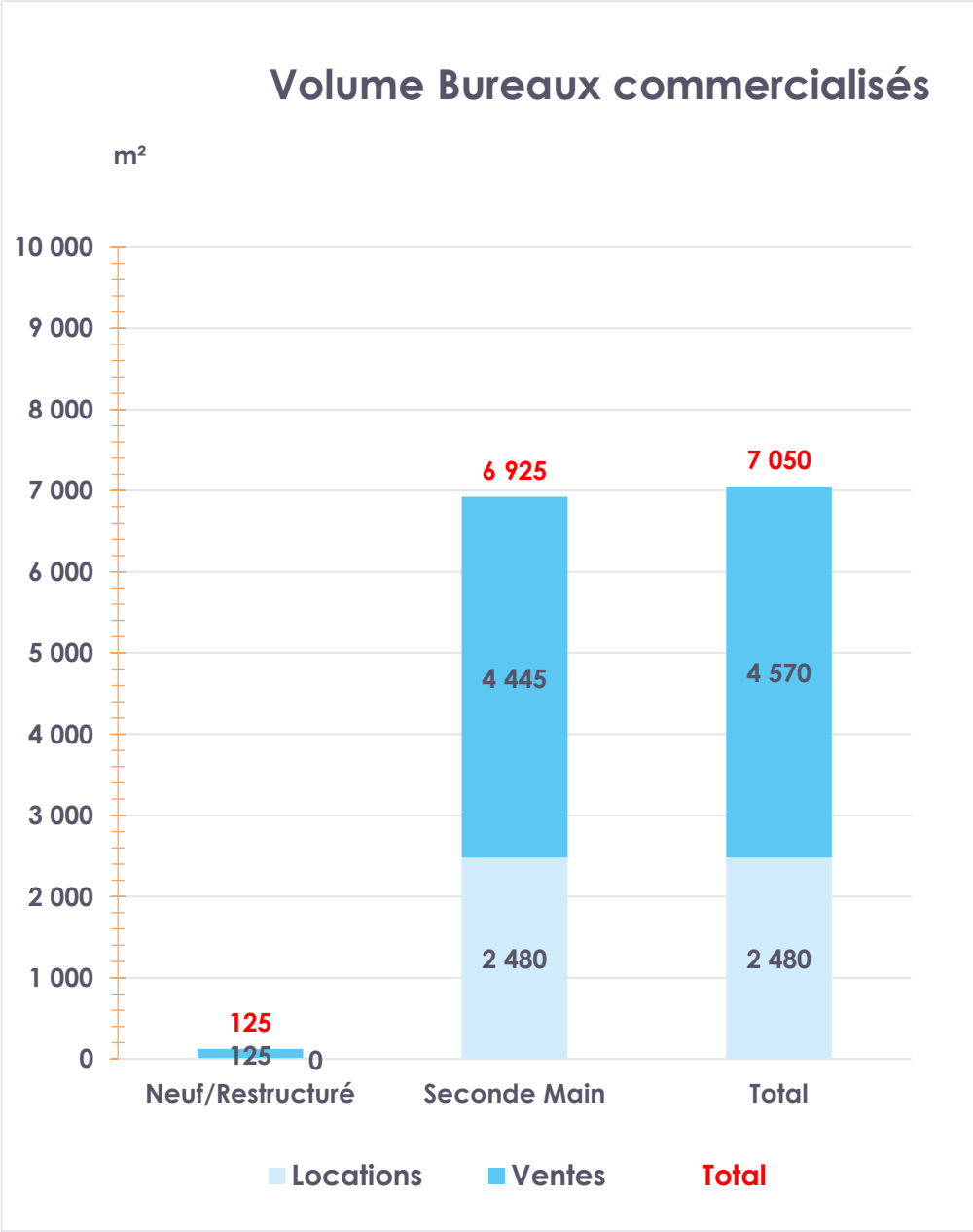
BUREAUX - VOLUME DEMANDE PLACÉE 2024

Bureaux	Neuf/Restru cturé	Seconde Main	En nombre	Total
Location	0 m²	2 480 m²	11	2 480 m²
Ventes	0 m²	4 570 m²	6	4 570 m²
Total demande placée	125 m²	6 925 m²	17	7 050 m²

DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES 2024

Bureaux	En m²	% en m²	En nombre	% en nombre
0 à 100	50	0,71 %	1	8,33 %
101 à 250	1670	23,69 %	10	58,33 %
251 à 500	565	8,01 %	2	16,67 %
501 à 1.000	1 550	21,99 %	2	8,33 %
Sup. à 1.000	3 215	15,46 %	2	8,33 %
Total	7 050	100,00%	17	100,00%

Bureaux - 2024



BUREAUX - VOLUMES 2024

Estimation de l'offre bureaux à 6 mois (au 01/01/2025)

	Neuf	Seconde Main	Total
Estimation de l'offre disponible à 6 mois	0 m²	11 645 m²	11 645 m²
Estimation de l'offre disponible à 6-12 mois	0 m²	1 800 m²	1 800 m²
Total offre disponible à 12 mois	0 m²	13 445 m²	13 445 m²
Estimation de l'offre disponible à plus de 12 mois	3 000 m²	2 000 m²	5 000 m²

Évolution de l'offre bureaux à 6 mois (au 01/01/2025)

	2023	2024	Évolution
Offre disponible Neuve	3 500 m²	0 m²	Baisse
Offre disponible Seconde Main	3 000 m²	11 645 m²	Hausse

Qualité de l'offre bureaux à 6 mois (au 01/01/2025)

	Neuf	Seconde main	Dont obsolète
Offre disponible à 6 mois	0 m²	11 645 m²	2 000 m²

Valeurs locatives et acquisition bureaux

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



Le Marché des LOCAUX D'ACTIVITÉS



FAITS MARQUANTS 2024

Sur l'année 2024 nous constatons une baisse de 15 % du volume placé, avec un équilibre entre le nombre de locations et de ventes.

Près de 54 % des transactions concernent des surfaces de moins de 1 500 m².

PERSPECTIVES 2025-2026

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 2024

Leroy Merlin : 4 900 m² en location

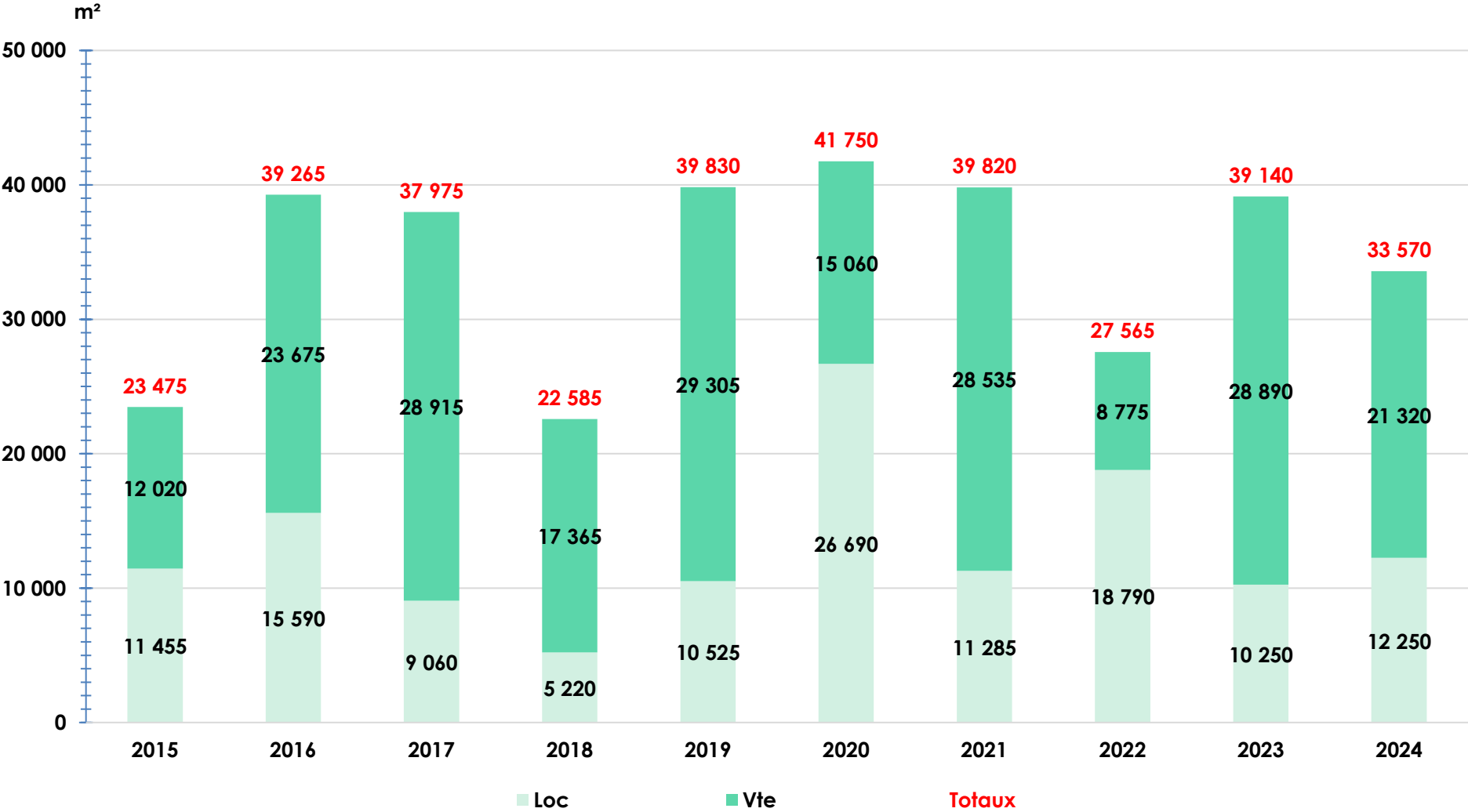
SCI Pantin : 4 900 m² à l'achat

BNP : 13 000 m² du programme Spirit à l'achat

COMMENTAIRES

Les taux d'intérêts à la hausse et les loyers proposés sur les nouveaux programmes contribuent aux difficultés de commercialisation des nouveaux sites.

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



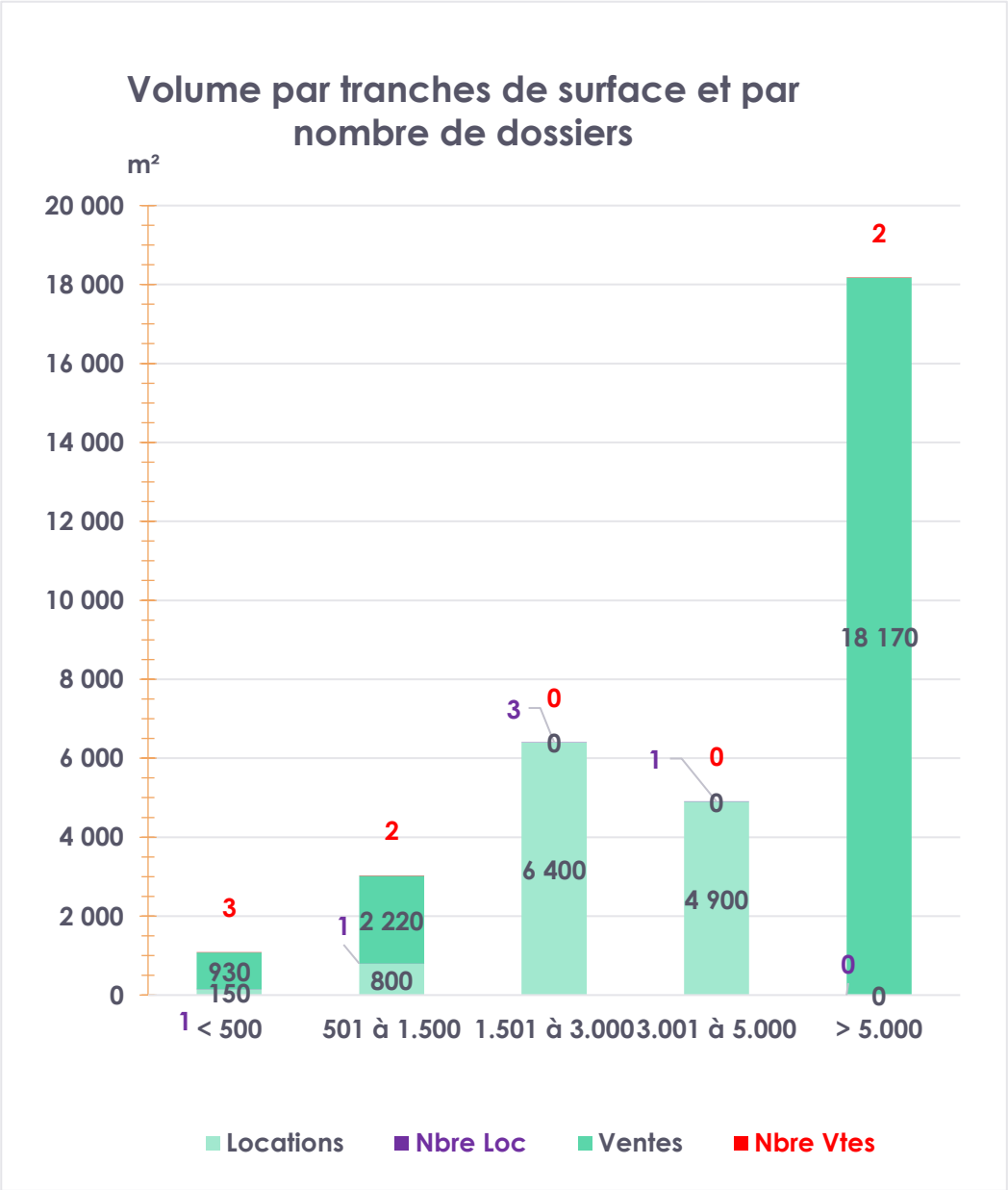
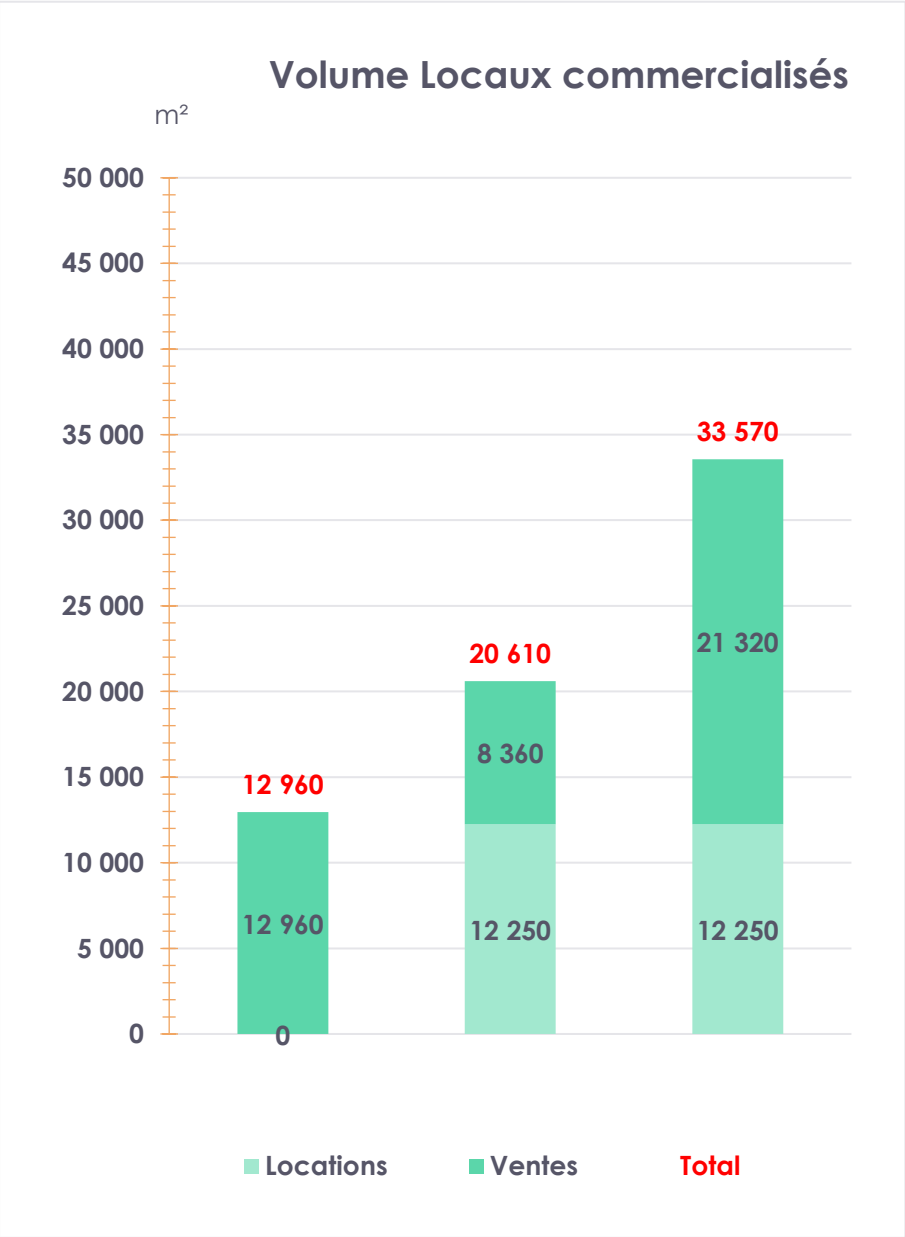
ACTIVITÉ - VOLUME DEMANDE PLACÉE

	Neuf - Restructuré	Seconde Main	En nombre	Total
Locations	0	12 250	6	12 250
Ventes	12 960	8 360	7	21 320
Total demande placée	12 960	20 610	13	33 570

DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES

	En m ²	% en m ²	En nombre	% en nombre
< 500	1 080	3,21 %	4	30,77 %
501 à 1 500	3 020	9,00 %	3	23,08 %
1 501 à 3 000	6 400	19,07 %	3	23,08 %
3 001 à 5 000	4 900	14,60 %	1	7,69 %
> 5 000	18 170	54,13 %	2	15,38 %
Total	33 570	100 %	13	100 %

Activités - 2024



ACTIVITÉ - VOLUMES 2024

Estimation de l'offre activité à 6 mois (au 01/01/2025)

	Neuf Récent	Seconde Main	Total
Estimation de l'offre disponible à 6 mois	12 000 m²	15 000 m²	27 000 m²
Estimation de l'offre disponible à 6-12 mois	20 000 m²	6 000 m²	26 000 m²
Total Offre disponible à 12 mois	22 000 m²	21 000 m²	53 000 m²
Estimation de l'offre disponible à plus de 12 mois	20 000 m²	5 000 m²	25 000 m²

Évolution de l'offre activité à 6 mois (au 01/01/2025)

	2023	2024	Évolution
Offre disponible Neuve	10 000 m²	12 000 m²	Hausse
Offre disponible Seconde Main	15 000 m²	15 000 m²	Stable

Qualité de l'offre activité à 6 mois (au 01/01/2025)

	Neuf Récent	Seconde main	Dont obsolète
Offre disponible à 6 mois	12 000 m²	15 000 m²	4 000 m²

LOCAUX D'ACTIVITÉS ENTREPOTS - VALEURS 2024

Valeurs locatives et acquisition locaux d'activités

	Neuf / Récent	Seconde Main
Location €/m ² /an HT HC	85 à 90 €	55 à 70 €
Acquisition €/m ²	1 250 à 1 425 €	750 à 900 €



Le Marché du COMMERCE



Commerces - 2024

Chartres Cœur de ville



Chartres Agglo



FAITS MARQUANTS 2024

L'année 2024 connaît une baisse significative de 56%.

La chute d'enseignes nationales continue à accentuer le bouleversement de notre cœur de ville, et le peu de nouvelles offres en périphérie ne permet d'atténuer cette baisse.

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2024 EN PÉRIPHÉRIE

BB9 : 600 m² à la location

La Tarentelle : 600 m² à la location

Crazy Park : 295 m² à la location

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2024 CENTRE-VILLE

Manga Suki : 200 m² à la vente

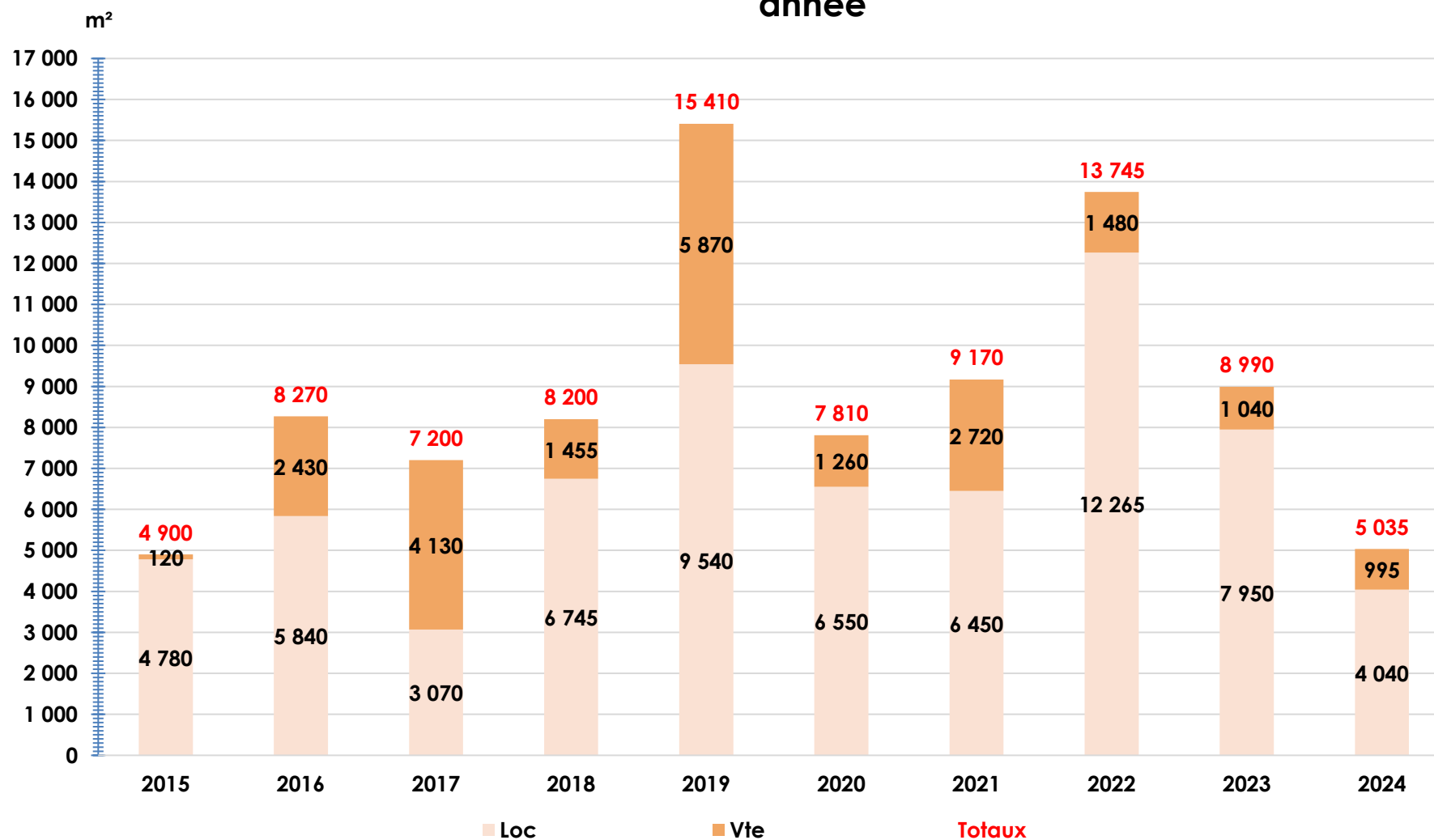
C'Chartres Habitat : 170 m² à la vente

Famille Mary : 110 m² à la location

COMMENTAIRES

Le centre-ville est toujours déstabilisé par le retrait d'enseignes historiques (BURTON et MINELLI pour cette année 2024 ...), et également par des immeubles tombant dans le périmètre ORI, certains étant d'ores et déjà mis sous arrêté de péril. Les valeurs locatives connaissent un ajustement confirmé à la baisse.

Évolution des volumes de Locations et Ventes Locaux Commerciaux par année



ACTIVITÉ - VOLUME DEMANDE PLACÉE

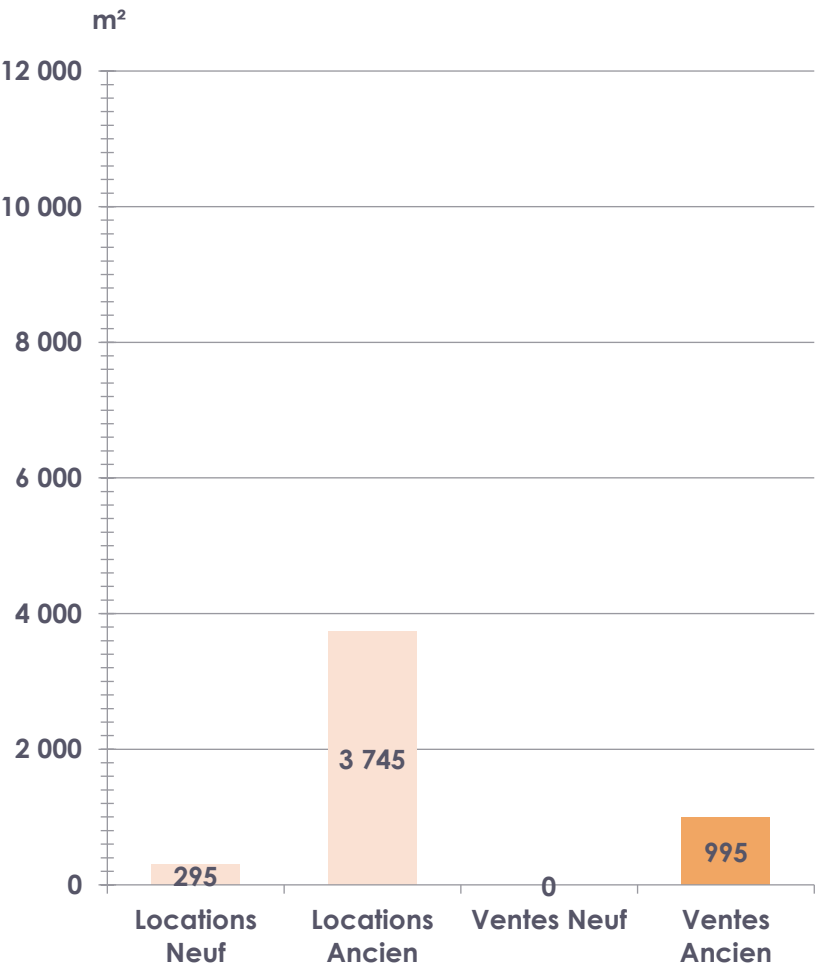
	Neuf - Restructuré	Seconde Main	En nombre	Total
Locations	295	3 745	30	4 040
Ventes	0	995	6	995
Total demande placée	295	4 740	36	5 035

DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES

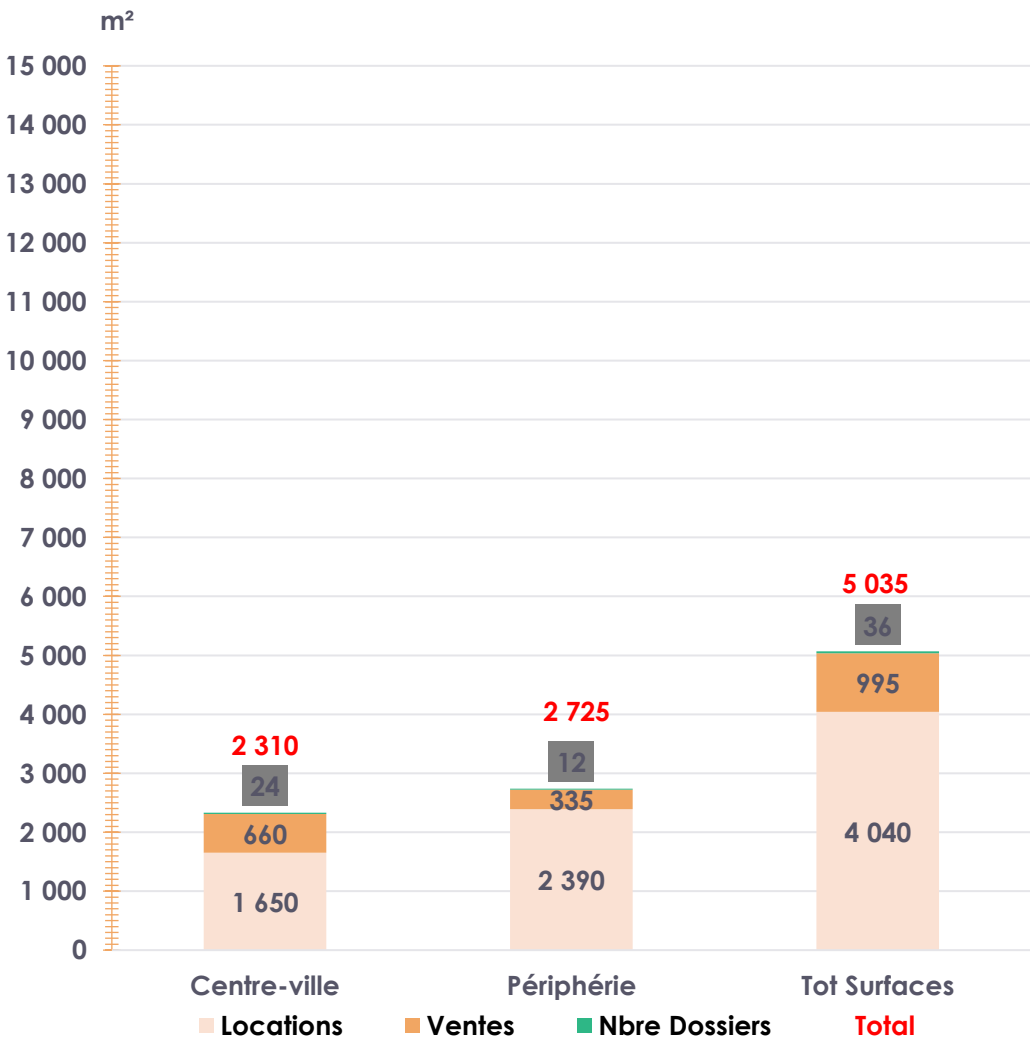
m ²	En m ²	% en m ²	En nombre	% en nombre
0 à 100	960	19,07 %	18	50,00 %
101 à 250	2 580	51,24 %	15	41,67 %
251 à 500	295	5,86 %	1	2,78 %
501 à 1 000	1 200	23,83 %	2	5,56 %
> 1 000	0	0,00 %	0	0,00 %
Total	5 035	100,00 %	36	100,00 %

Commerces - 2024

Volume Locaux Commerciaux par type de transactions



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 2025	15 %	10 %	15 %	5 %
Équilibre Offre- Demande au 1er Janvier 2025	Sur offre	Sur offre	Sur offre	Sous offre

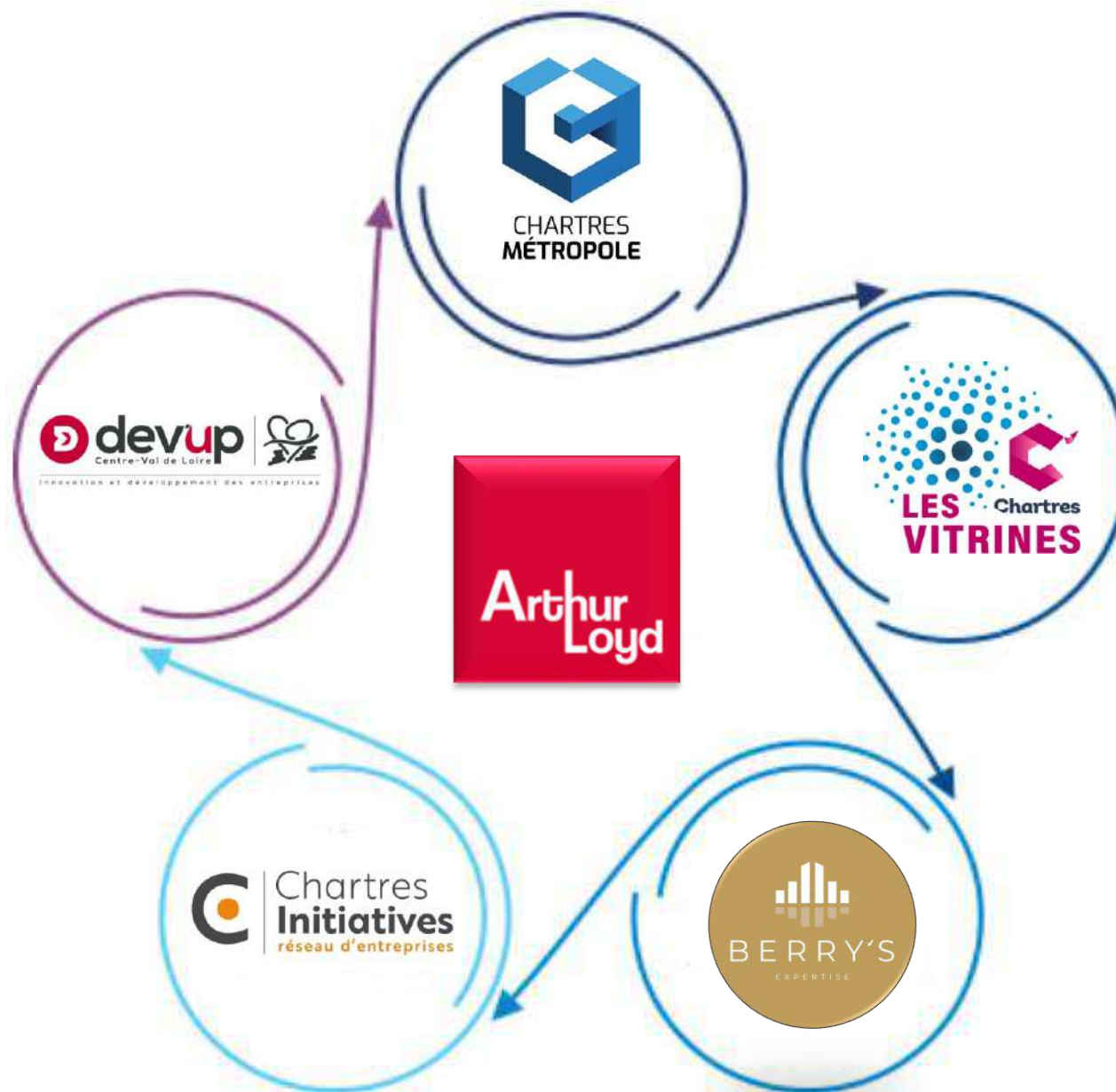
COMMERCE - VALEURS

	Valeurs locatives – Loyer annuel / m ² HT HC	Centre-ville - C C ^{ial} - ZAC - Zones C ^{iales} Premium
Emplacement N°1	450 € - 500 €	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 cette année - 2024



Nos partenaires locaux



Notre mécénat sportif



Respect
Solidarité
Travail