

# Étude de Marché 2020



Bureaux



Activité

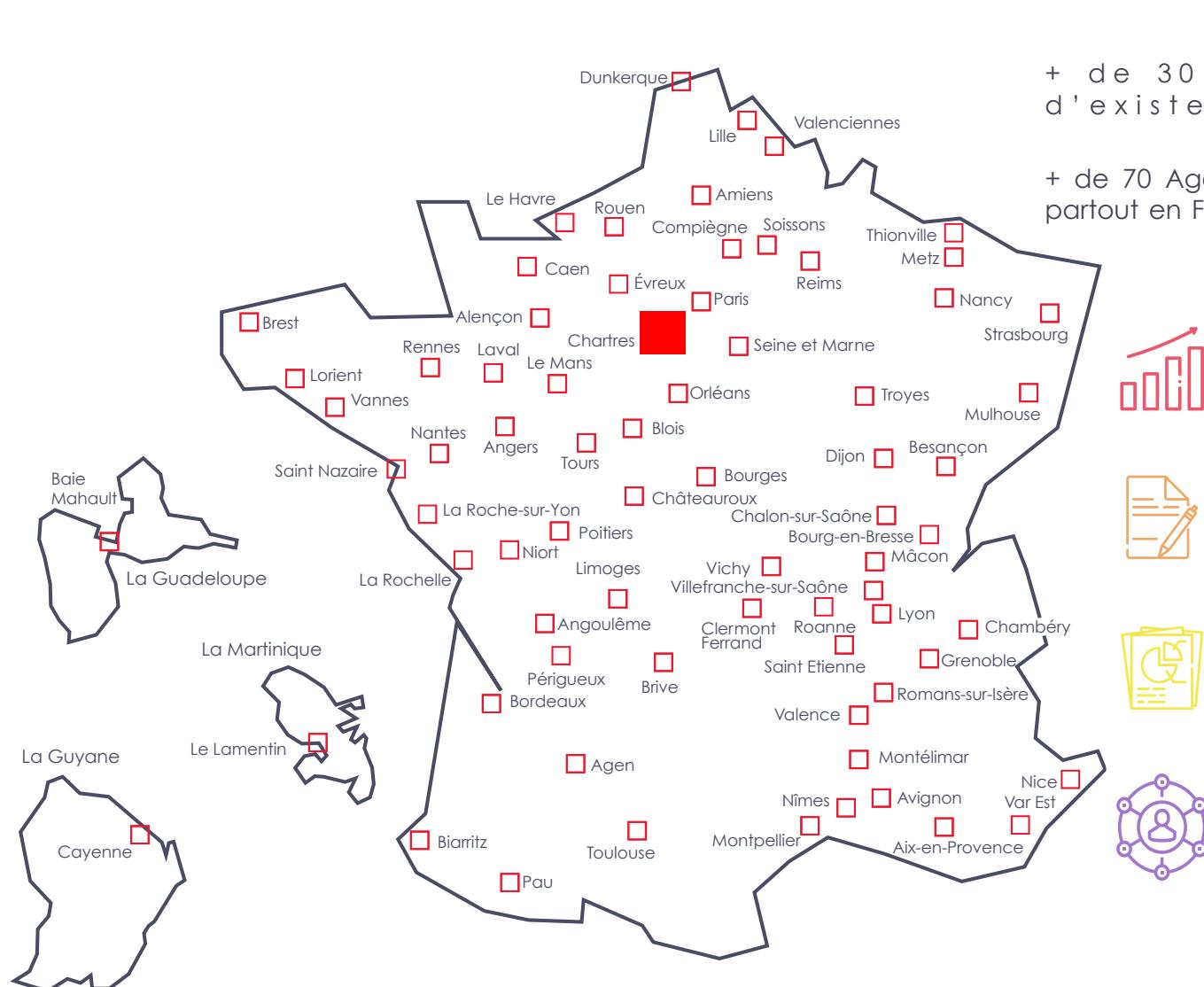


Commerce

Edition 2021

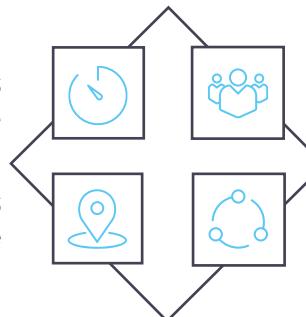


# Le réseau Arthur Loyd en 2020



+ de 30 ans d'existence

+ de 70 Agences partout en France



360 Collaborateurs qualifiés & motivés

3 Structures Transverses :  
Investissement – Logistique  
- Asset Management -

2 520 000 m<sup>2</sup> commercialisés

3 260 000 m<sup>2</sup> commercialisés en 2019

2 760 transactions

3 070 transactions en 2019

43 M€ de CA

53,35 M€ de CA en 2019

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



**Céline BRISSARD**  
Assistante de Direction



**Didier DAVID**  
Consultant Associé  
Bureaux Activités Entrepôts



**Renaud MARTIN**  
Consultant Immobilier  
d'entreprise



**Richard GIROUNÈS**  
Agent Commercial Consultant  
Commerces Bureaux Activités

## Nos missions

---



- Confidentialité
- Engagement
- Éthique
- Indépendance
- Professionnalisme
- Réactivité



- Conseil
- Études
- Expertise
- Investissement
- Location
- Vente



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

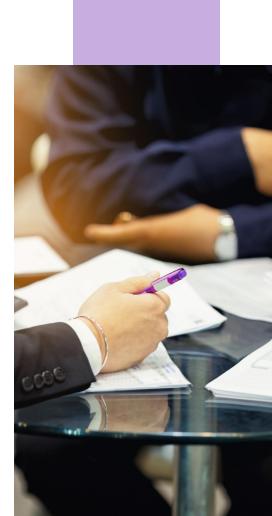
# Sommaire

---

1

Notre Marché

Pages 8 à 24



2

Les bureaux

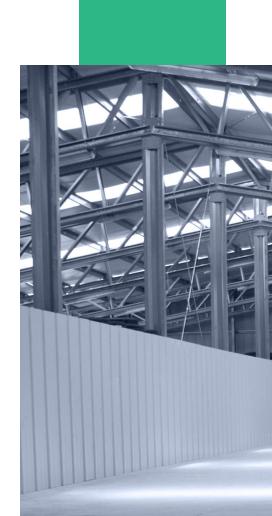
Pages 26 à 32



3

Les locaux  
d'activités

Pages 34 à 40



4

Les commerces

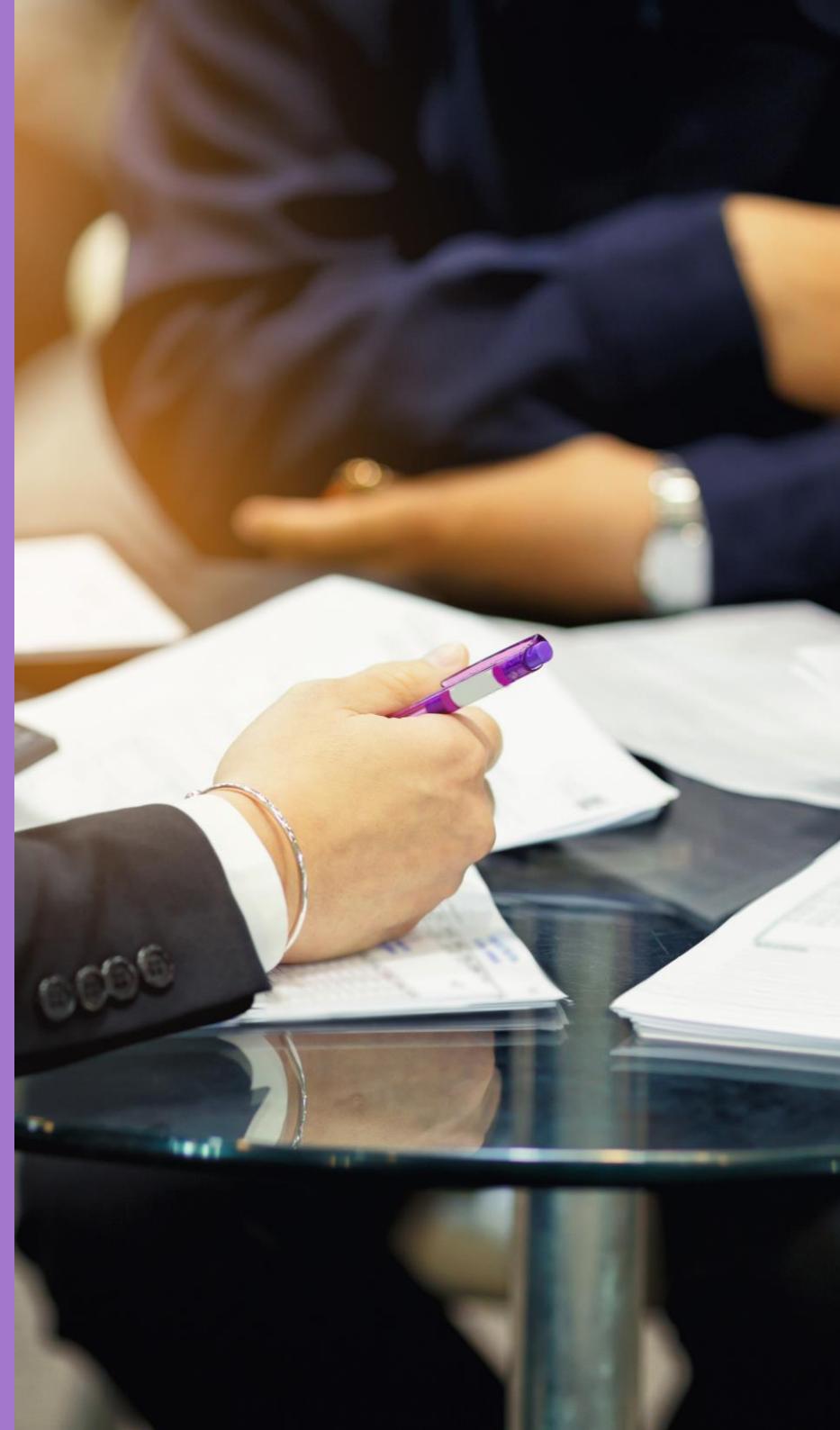
Pages 42 à 47



1



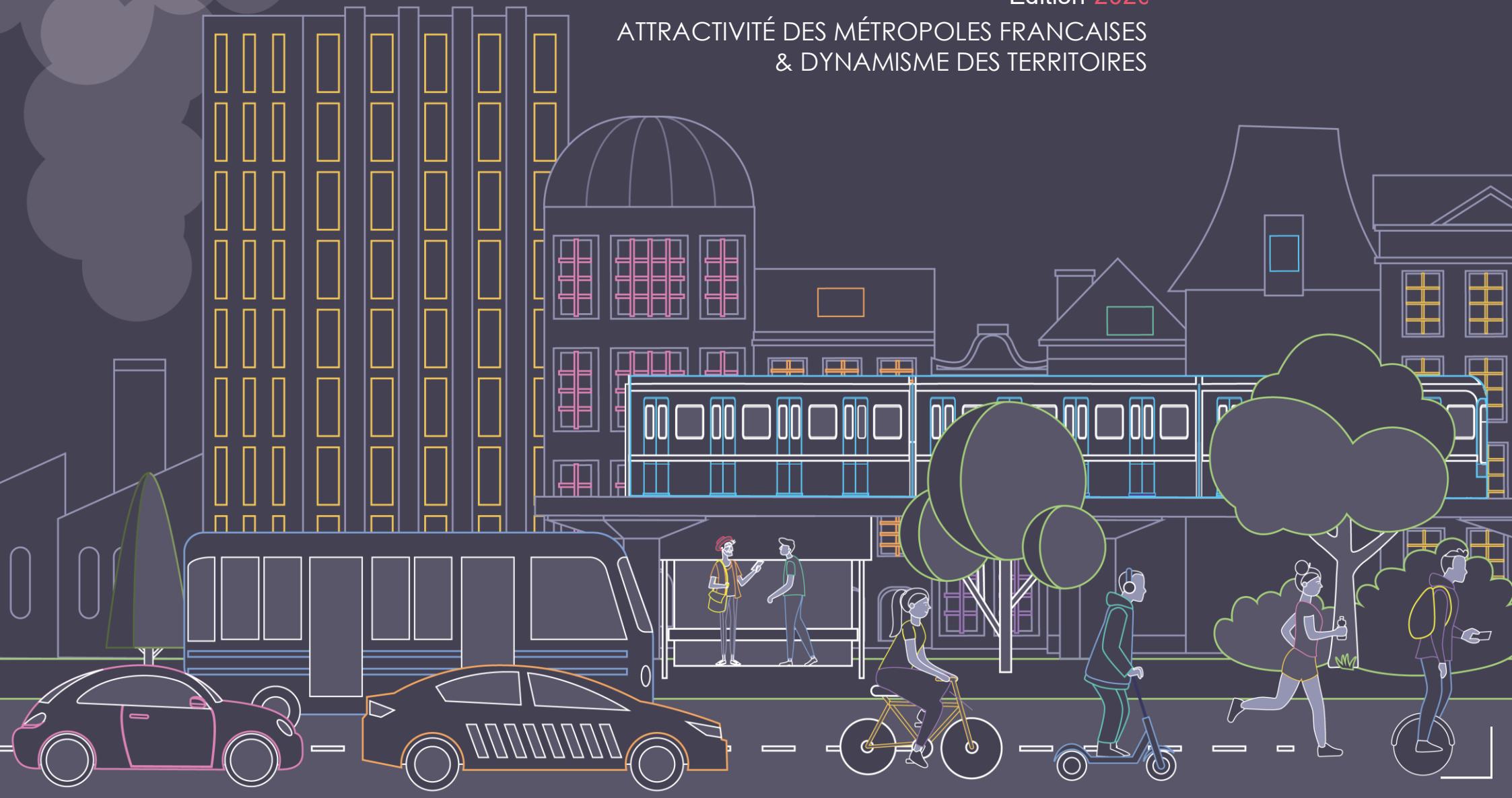
Notre Marché GLOBAL



# Le Baromètre

Édition 2020

ATTRACTIVITÉ DES MÉTROPOLES FRANÇAISES  
& DYNAMISME DES TERRITOIRES





## Retour sur la dynamique d'avant-crise de la Covid-19

### PAYSAGE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL EN FRANCE EN 2019 AVANT L'IRRUPTION DE LA COVID-19



fortes créations  
d'emplois dans le  
privé : +277 500



plein emploi des  
cadres et tensions  
sur les recrutements



taux de marge des  
entreprises non  
financières au plus haut



taux de  
chômage de  
8,1 %



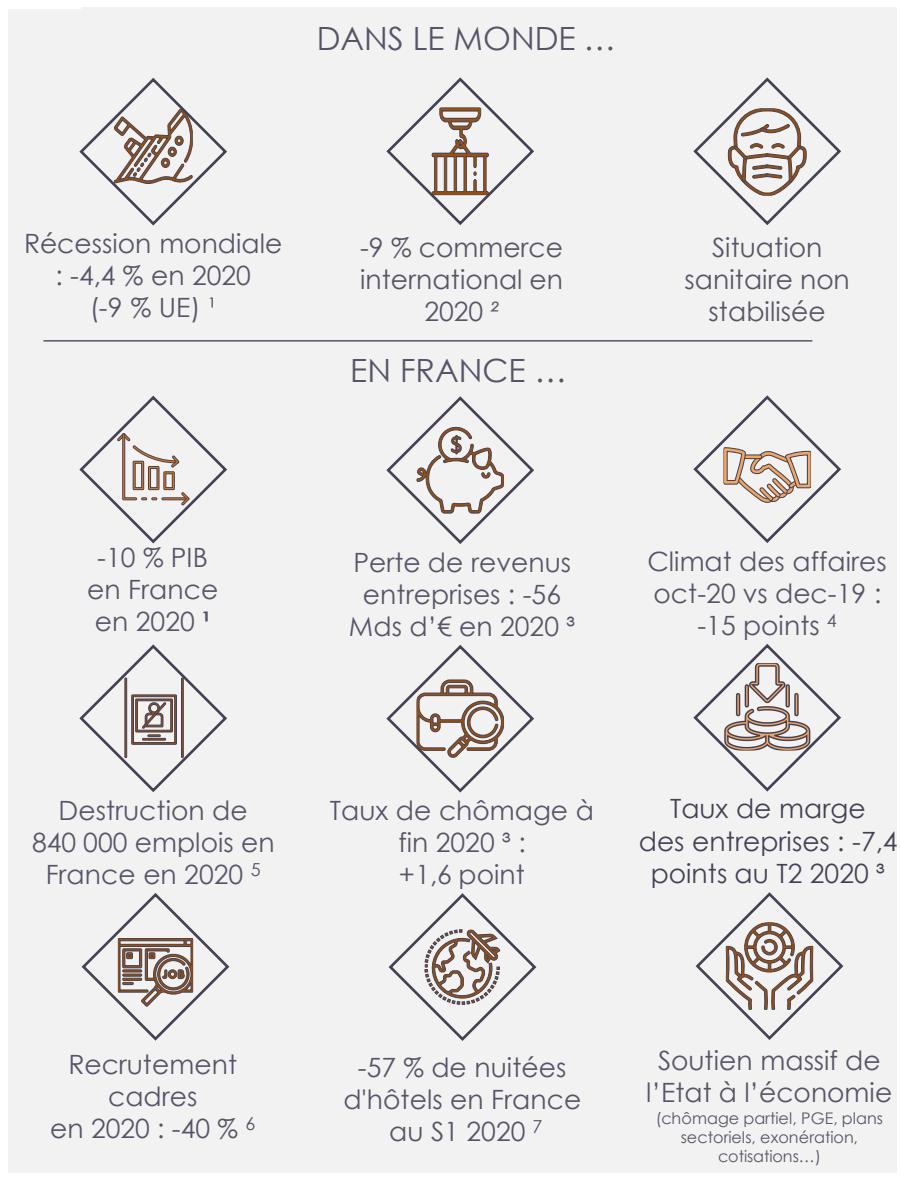
1<sup>ère</sup> nation pour les  
investissements  
étrangers en Europe



climat social difficile  
(Gilets Jaunes,  
grèves...)



# Crise sanitaire et confinements : un choc inédit sur l'économie française



<sup>1</sup> : Prévisions FMI - <sup>2</sup> : d'après le CNUCED - <sup>3</sup> : d'après l'OFCE - <sup>4</sup> : d'après l'INSEE - <sup>5</sup> : Prévisions INSEE tous types d'emplois à fin 2020 - <sup>6</sup> : d'après l'APEC - <sup>7</sup> : d'après l'INSEE et CRT régionaux

nécessaire pour investir, conquérir des parts de marché, ou encore, recruter.

Alors que la « deuxième vague » de l'épidémie a entraîné un renforcement des mesures de restrictions sanitaires et un second confinement national à la fin octobre, ses répercussions sur un tissu économique déjà fragilisé s'annoncent importantes. Ainsi, le PIB de la France devrait reculer d'environ 10 % cette année, ramenant le pays à son niveau de richesse de 2010 voire 2009 si le recul de l'activité devait s'aggraver d'ici la fin d'année.

En dépit d'un rebond technique de la croissance économique au 3<sup>ème</sup> trimestre (+18,2 %), la conjoncture reste pénalisée par le choc d'incertitudes générées par cette crise sanitaire.

Dans ce contexte, les entreprises, qui bénéficient d'un soutien budgétaire historique de l'Etat, n'ont, pour certaines, plus la visibilité

Dans le sillage de cette destruction de valeur inédite les conséquences sociales s'annoncent dououreuses avec notamment, une forte remontée du taux de chômage, qui pourrait rapidement franchir le cap des 10 % en France.



# Les premiers effets de la crise économique de 2020 sur l'emploi dans les territoires

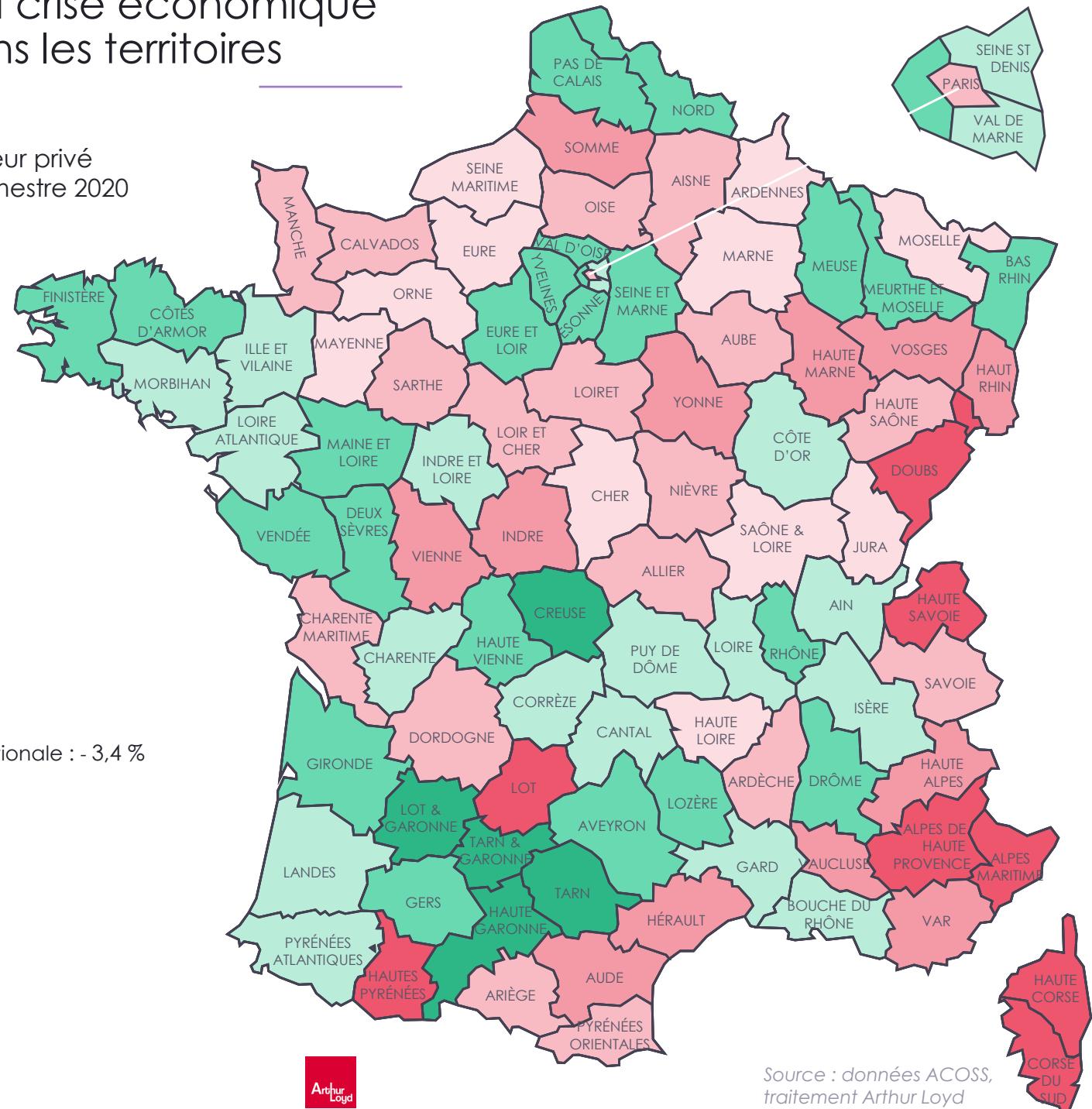
Évolution de l'emploi salarié du secteur privé par département au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020

638 000

destructions nettes d'emplois, environ, dans le secteur privé en France au 1<sup>er</sup> semestre 2020

## ÉVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIÉ ENTRE JANVIER ET JUIN 2020

- > - 2,5 %
  - - 2,5 % à - 3 %
  - - 3 % à - 3,3 %
  - - 3,3 % à - 3,5 %
  - - 3,5 % à - 4 %
  - - 4 % à - 5 %
  - < - 5 %
- Moyenne nationale : - 3,4 %





## Le Baromètre : 4 grandes thématiques pour mesurer l'attractivité

Des thématiques complémentaires pour une vue d'ensemble



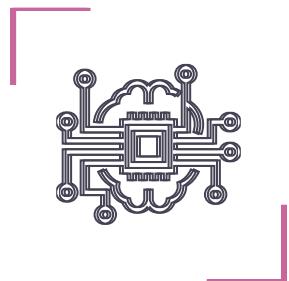
**17 indicateurs**

PERFORMANCES  
ÉCONOMIQUES



**9 indicateurs**

IMMOBILIER TERTIAIRE &  
ACCUEIL DES ENTREPRISES



**22 indicateurs**

CONNECTIVITÉ, CAPITAL  
HUMAIN & INNOVATION



**27 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 13 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



QUALITÉ DE VIE



CADRE ENVIRONNEMENTAL



MOBILITÉ LOCALE



COÛT DU LOGEMENT



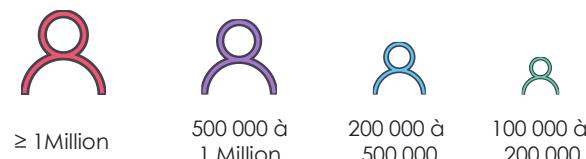
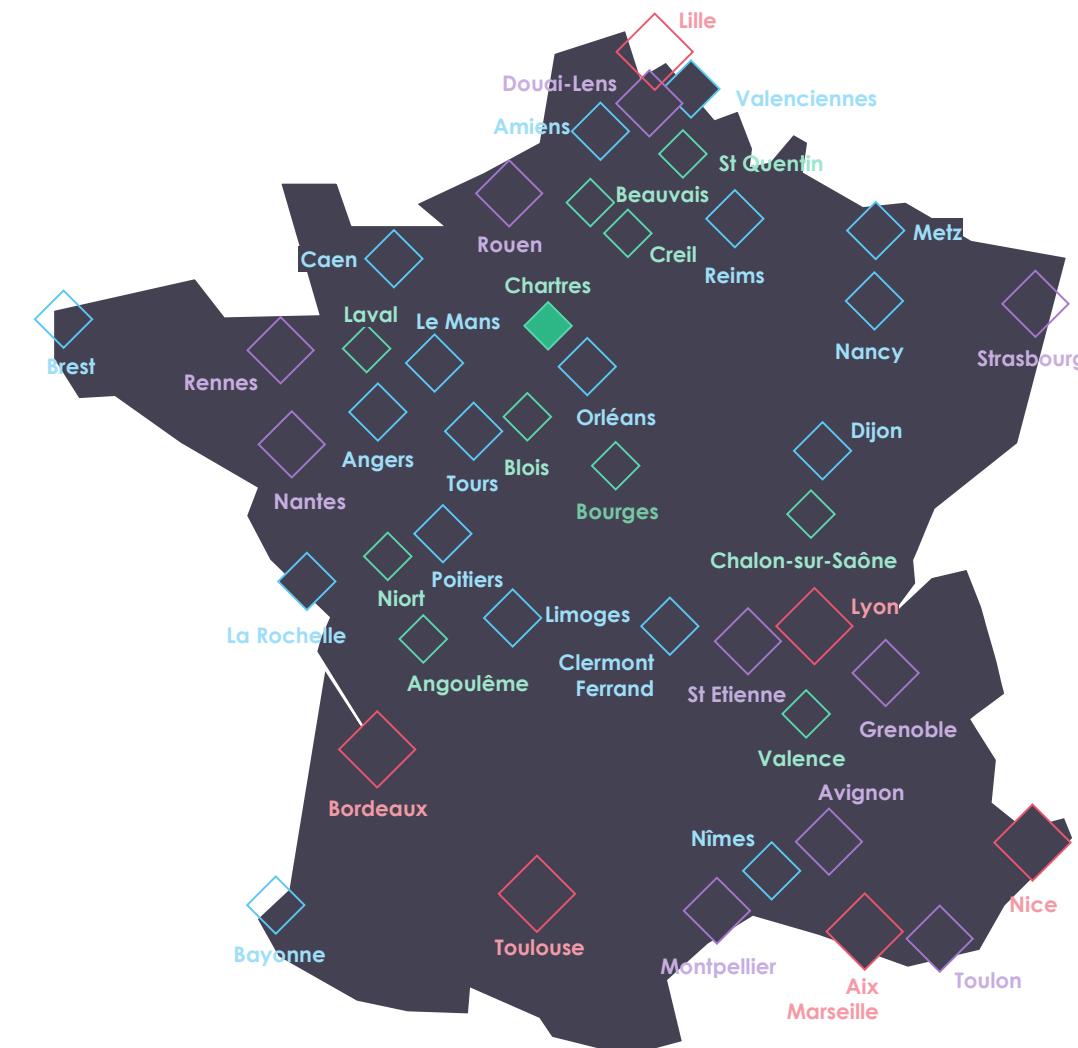
AMÉNITÉS URBAINES & ENSEIGNEMENT



SANTÉ & SÉCURITÉ

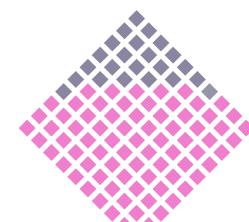


## 45 aires urbaines analysées



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

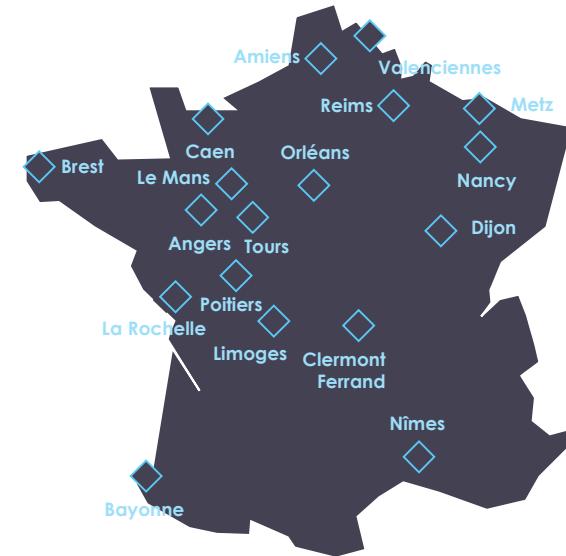
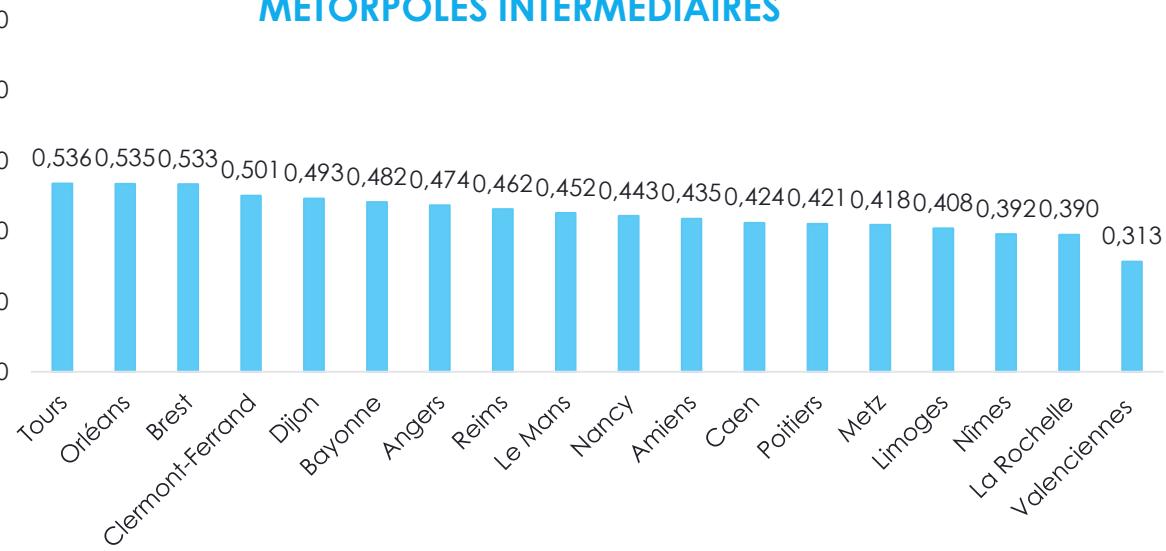
= Ville-Monde

Hors périmètre

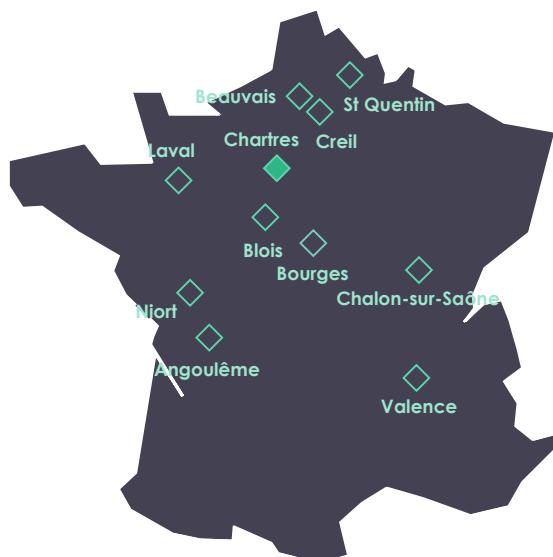


# Indice d'attractivité Arthur Loyd : résultats détaillés des 45 aires urbaines du Baromètre 2020

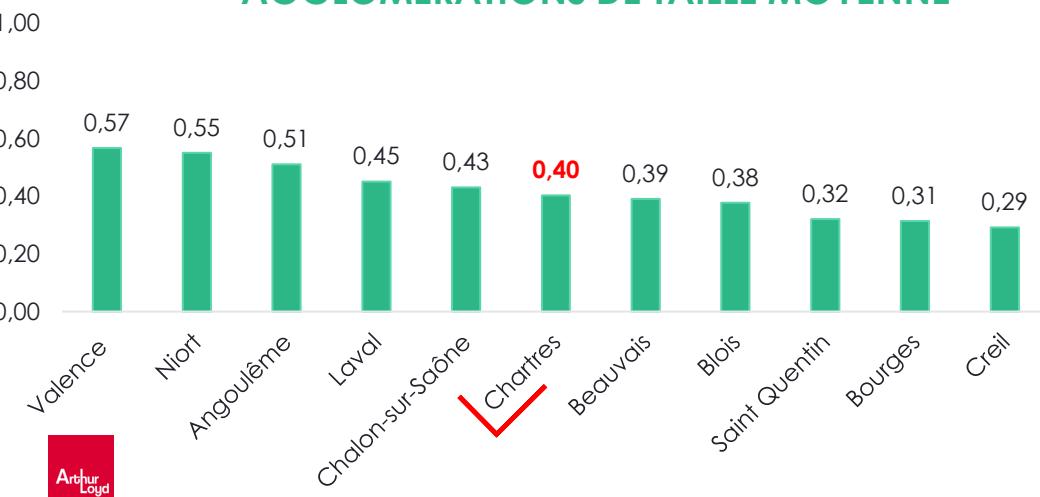
## MÉTROPOLES INTERMÉDIAIRES



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



## AGGLOMÉRATIONS DE TAILLE MOYENNE





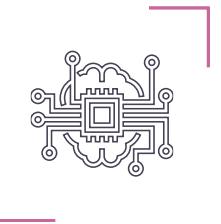
## Agglomération de taille moyenne



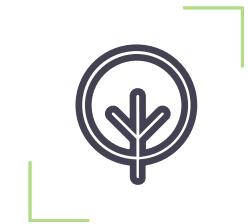
PERFORMANCES  
ÉCONOMIQUES



IMMOBILIER TERTIAIRE &  
ACCUEIL DES  
ENTREPRISES



CONNECTIVITÉ,  
CAPITAL HUMAIN &  
INNOVATION

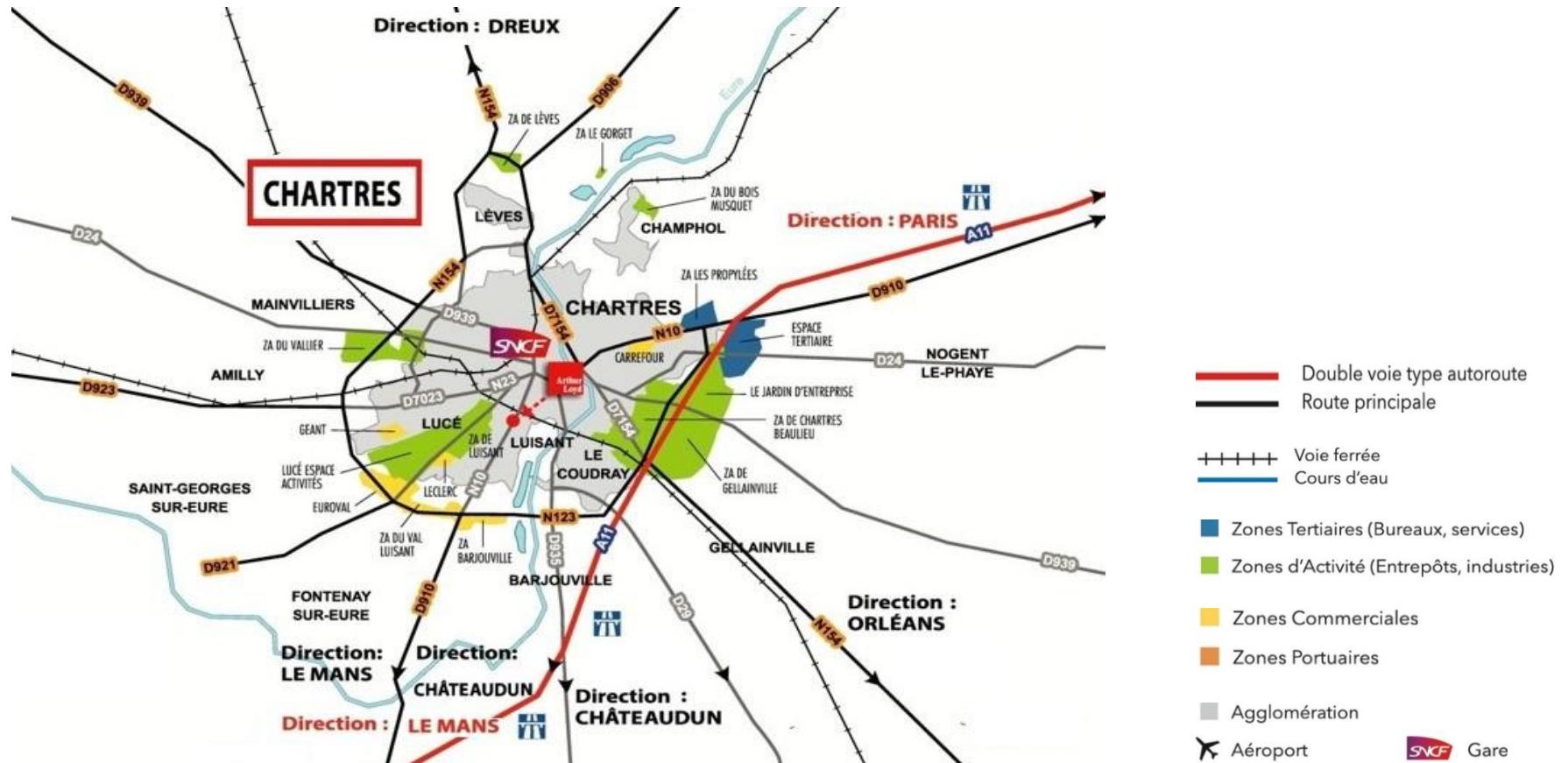


QUALITÉ  
DE VIE

		2/11	8/11	5/11	6/11
4 <sup>e</sup>	Laval	2/11	8/11	5/11	6/11
5 <sup>e</sup>	Chalon-sur-Saône	8/11	4/11	9/11	2/11
6 <sup>e</sup>	Chartres	6/11	3/11	7/11	9/11
7 <sup>e</sup>	Beauvais	7/11	6/11	2/11	10/11
8 <sup>e</sup>	Blois	9/11	7/11	8/11	7/11
9 <sup>e</sup>	Saint-Quentin	10/11	9/11	11/11	8/11
10 <sup>e</sup>	Bourges	11/11	10/11	10/11	5/11
11 <sup>e</sup>	Creil	5/11	11/11	3/11	11/11



## L'Agglomération de Chartres



À 1 heure des infrastructures internationales de transport :

- Orly : 1 h, Le Havre : 2 h
  - Gare TGV Massy : 40mn
  - SNCF : 40 trains allers-retours par jour pour Paris (1 h)

## **Un réseau autoroutier dense :**

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

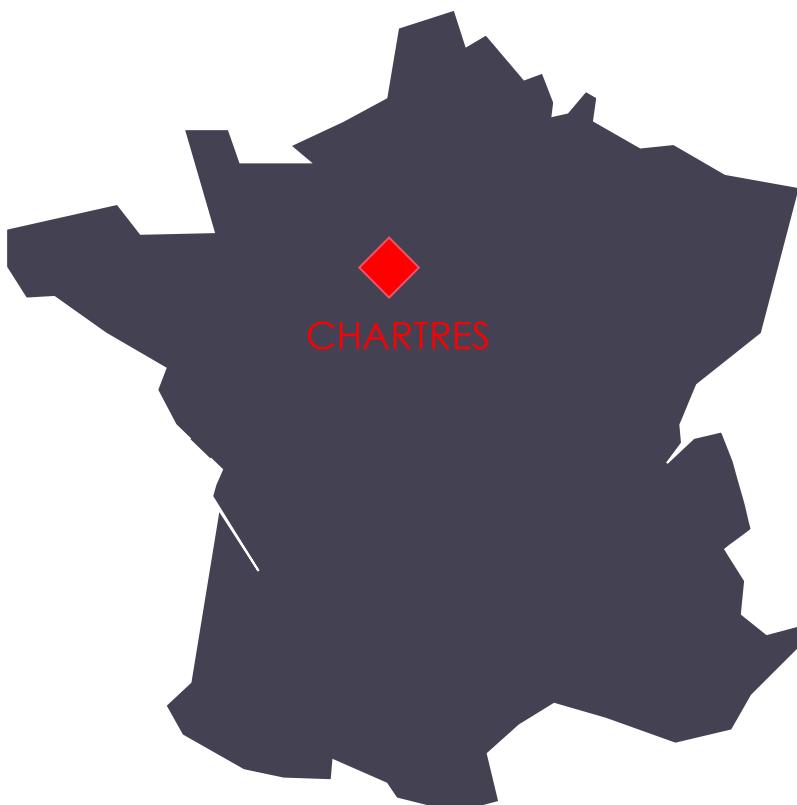


# Agglomération Chartraine



## 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)



## Nombre de commerces

Chartres centre-ville : 365



## Proportion d'enseignes nationales

Centre ville : 149



# Les Grands projets

## POLE GARE :

Vaste projet de requalification urbaine (32 hectares) visant à conjuguer l'intermodalité autour de la gare SNCF, et l'instauration d'un quartier à part entière sur ce site de centre-ville, à 10 minutes à pied de la cathédrale.

Cette reconquête urbaine s'articulera autour de 3 grands axes :

- **Organiser l'intermodalité autour d'un nouveau schéma de déplacements :**

Mise en place d'une plateforme d'échanges multimodale (train, bus, car, vélo, taxis, piéton). De plus, sous cette nouvelle plateforme se constituera un parking souterrain de 1600 places. Une parcelle piétonne fera également le lien entre le parvis de la gare et les voies ferrées.

- **Créer un nouveau quartier :**

Sous la forme d'un mail urbain paysagé, il comportera logements, publics, privés, commerces, bureaux, et services de santé.

- **Un nouvel équipement culturel et sportif :**

La vie de ce nouveau quartier sera animée par l'activité d'une salle de spectacles culturels et sportifs.



## CM101 (Cité de l'Innovation) :

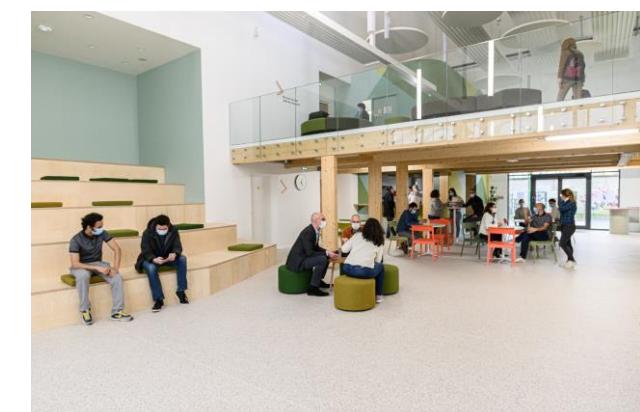
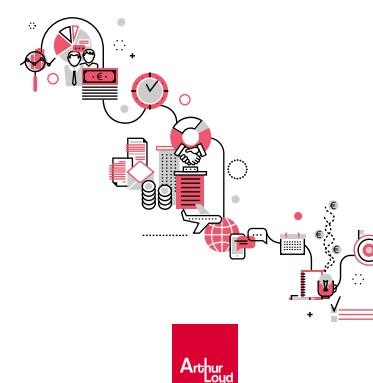
Au cœur de la dynamique régionale portée par la French Tech Loire Valley, véritable totem de l'innovation, La Cité de l'Innovation de Chartres connaît un développement depuis 2017, renforce ses solutions d'accompagnement avec l'ouverture d'un nouvel hôtel d'entreprises.

Celui-ci complète l'offre déjà en place :

- Un espace incubateur d'une superficie de 1583 m<sup>2</sup>
- Un espace pépinière / hôtel d'entreprises d'une superficie de 2364 m<sup>2</sup>
- Un bâtiment, accueillant Chartes Métropole Innovations Numériques, dédié aux innovations numériques et équipé d'un datacenter.

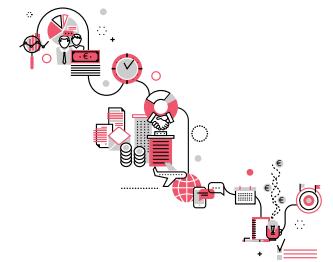
Le CM101 - Cité de l'innovation est un équipement économique structurant qui doit être connecté avec d'autres sites et acteurs économiques présents au sein de l'agglomération (Maison internationale de la cosmétique, Pôle universitaire, cœur de ville, zones d'activités etc.)

- **Promouvoir l'entreprenariat et l'innovation,**
- **Accélérer la transition numérique,**
- **Faire émerger la « Fabrique de la beauté » ,**
- **Développer un projet d'incubateur « la Fabrique de territoire » ,**
- **Booster l'attractivité du territoire.**





# Les Grands projets



## MIC (Maison Internationale de la Cosmétique) :

Chartres est la capitale de la Cosmetic Valley, dont le secteur de la cosmétique-parfumerie est un marché international en perpétuelle croissance. Implanté sur le territoire de Chartres Métropole depuis 1994, l'écosystème industriel de la Cosmetic Valley représente un des savoirs faire phares du territoire.

Connectée aux régions et clusters partenaires du pôle en France, la Maison sera une vitrine de l'excellence de la cosmétique française, un lieu de réunion des entreprises adhérentes, d'échanges avec les partenaires, d'accueil de délégations professionnelles, et un hub international pour accueillir les délégations étrangères.

Situé en plein cœur de ville de Chartres, face à la cathédrale, la MIC sera la résultante des composantes suivantes :

- **Un nouveau siège institutionnel** pour la Cosmetic Valley visant à développer ses activités et renforcer ses équipes,
- **Un lieu d'exposition et d'accueil** de délégations étrangères d'entreprises internationales en résidence et d'évènements professionnels.

Mais également :

- **Un lieu professionnel d'accélération** pour de jeunes startup de la cosmétique et de la parfumerie,
- **Un lieu totem de valorisation** grand public d'excellence et des valeurs du Made in France,
- **Un lieu d'accompagnement du développement des entreprises de la filière.**



## Notre Marché

---



### Le Marché des BUREAUX :

Tassement des ventes (après l'année exceptionnelle 2019) et maintien du marché locatif en volume.



### Le Marché des LOCAUX D'ACTIVITÉS :

Légère hausse du volume global soutenue par une forte hausse de 153 % du marché locatif, malgré une importante baisse des ventes en raison d'un faible stock.

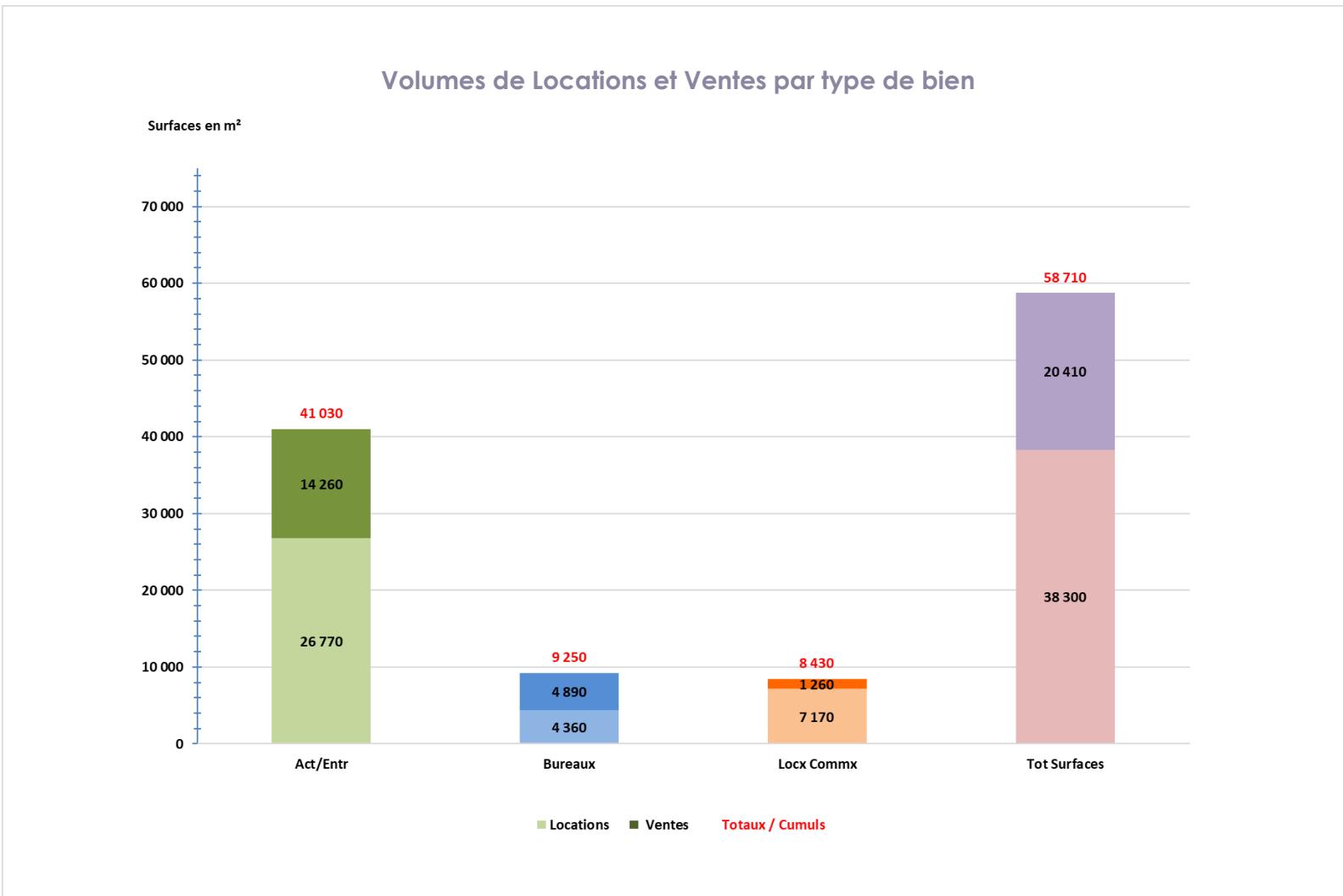


### Le Marché des COMMERCES :

Après l'année 2019 exceptionnelle en volume, les premiers effets de la crise sanitaire se font sentir avec une baisse du marché de près de 50 %.

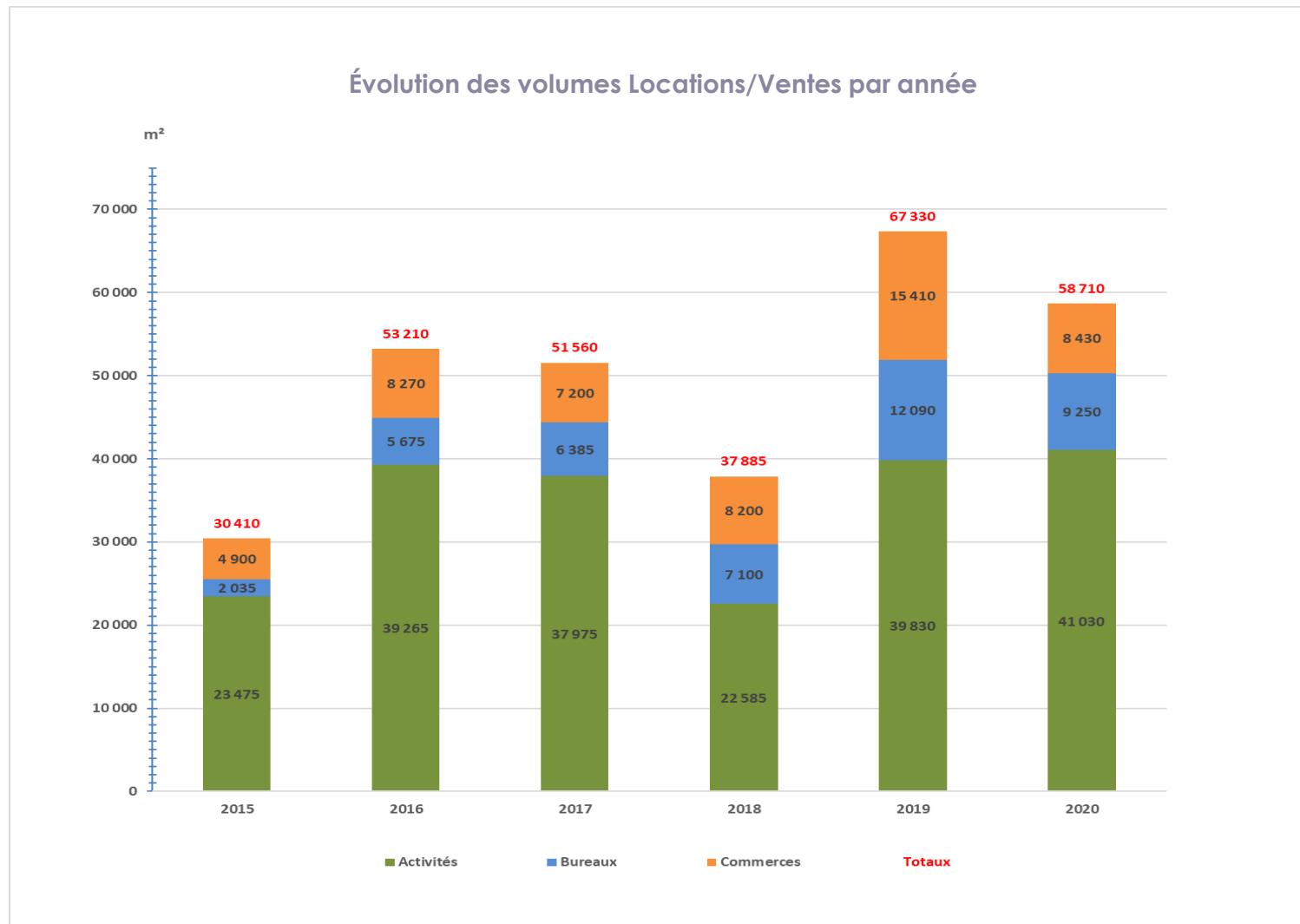


# Chiffres du marché global



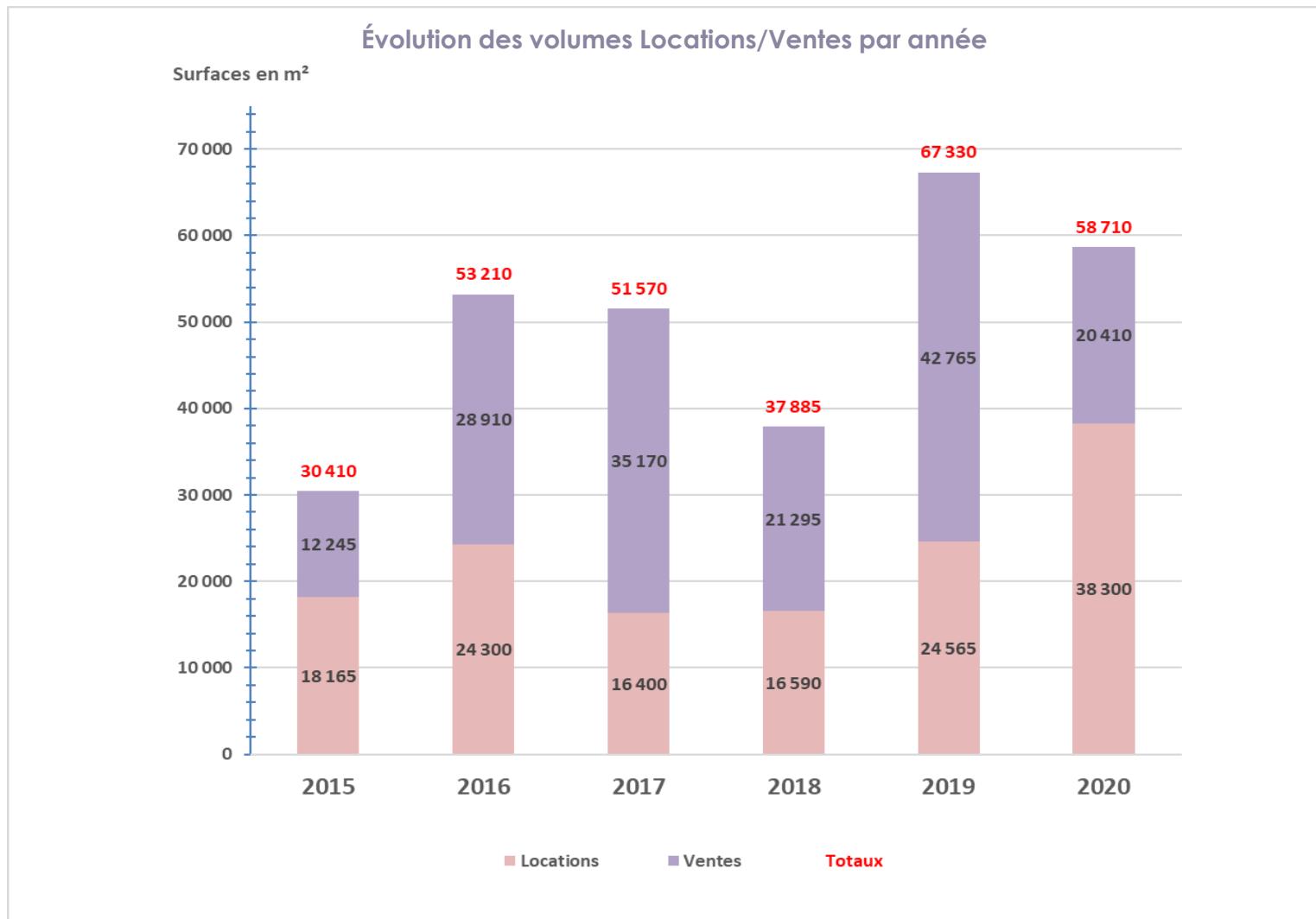


# Chiffres du marché global



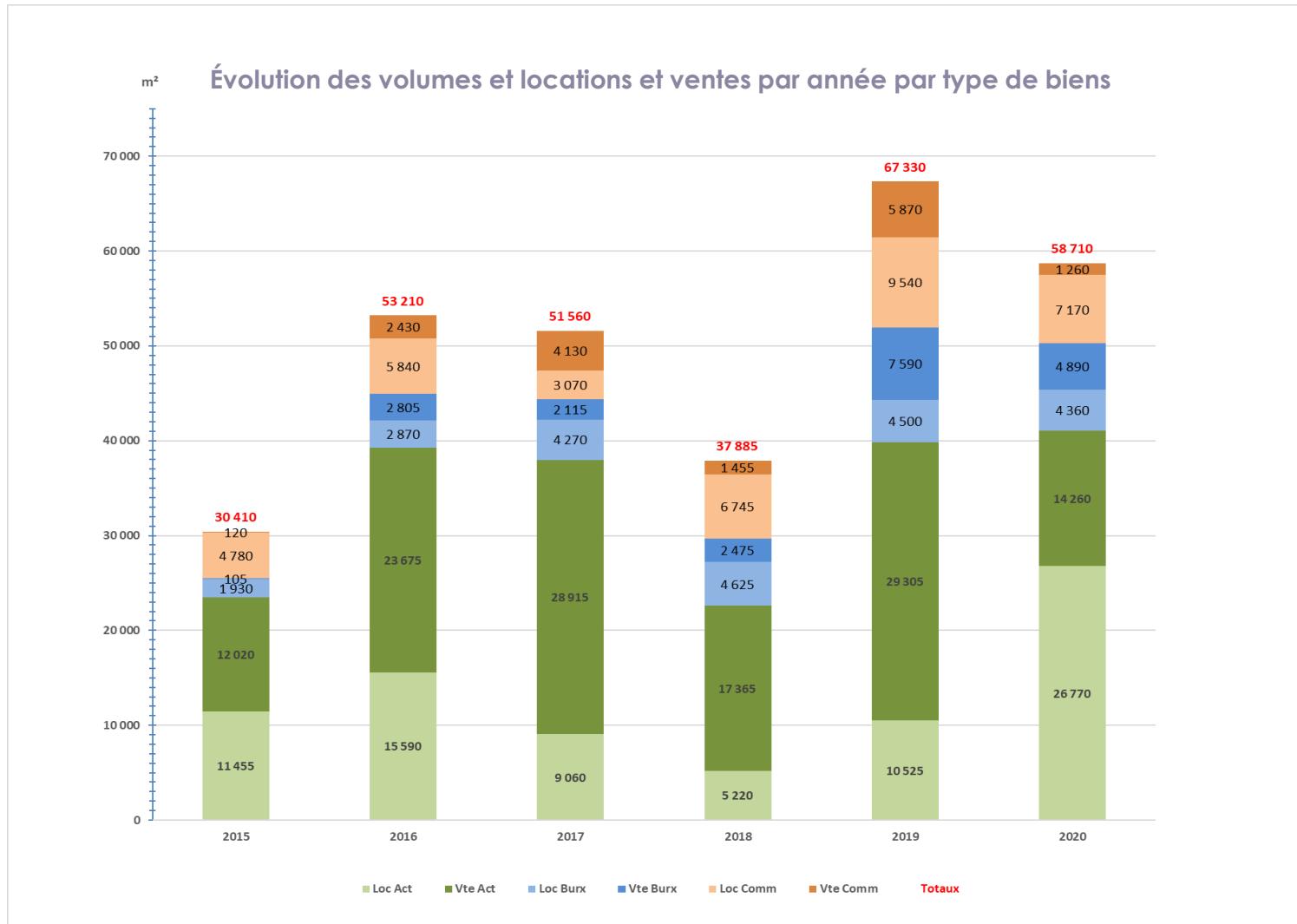


## Chiffres du marché global





# Chiffres du marché global





2



## Le Marché de BUREAUX





## Bureaux

Chartres



Chartres



Chartres



Chartres





## Bureaux

### FAITS MARQUANTS 2020

La hausse constatée en 2019 sur le marché de Bureaux à l'acquisition s'est d'elle-même fortement « tassée », suite au remplissage du programme « Carré Eiffel », le parc ne disposant donc plus de biens à la vente.

Le volume global se maintient grâce à une vente à investisseur d'un immeuble de 1.920 m<sup>2</sup>.

Le marché locatif reste stable en volume.

### PERSPECTIVES 2021

Un nouveau bâtiment de 1.150 m<sup>2</sup> de bureaux locatifs en R + 2 vient d'être livré en début 2021.

D'éventuels autres projets devraient pouvoir sortir de terre fin 2021-début 2022.

### TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2020

- L'immeuble « le Danube », de 1.920 m<sup>2</sup> en R + 2, a été vendu à investisseur.
- Le « Saphir » (3<sup>ème</sup> bâtiment de Chartres Business Park) a trouvé de nouveaux locataires, lui permettant d'atteindre un taux de remplissage de plus de 75 %.

### COMMENTAIRES

L'année 2020 constate encore une légère progression par rapport aux précédentes années (hormis l'année exceptionnelle 2019), et le stock représente toujours plus de 2 ans de commercialisation.

L'orientation forte de la demande à l'achat a généré une hausse des valeurs de vente mais les valeurs de locations sont restées stables.

70 % des transactions se réalisent sur les surfaces de moins de 250 m<sup>2</sup>.

Est-ce le début d'une répercussion de l'effet « Covid » ?



## Bureaux

### BUREAUX - VOLUME DEMANDE PLACÉE

	Neuf/Restructuré	Seconde Main	Total
Locations	1.205 m <sup>2</sup>	3.155 m <sup>2</sup>	4.220 m <sup>2</sup>
Ventes utilisateurs	440 m <sup>2</sup>	4.450 m <sup>2</sup>	4.785 m <sup>2</sup>
Total demande placée	1.645 m <sup>2</sup>	7.605 m <sup>2</sup>	9.250 m <sup>2</sup>

### DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES

	En m <sup>2</sup>	% en m <sup>2</sup>	En nombre	% en nombre
0 à 100 m <sup>2</sup>	1.195 m <sup>2</sup>	13,27 %	15	38,46 %
101 à 250 m <sup>2</sup>	2.185 m <sup>2</sup>	21,54 %	15	33,33 %
251 à 500 m <sup>2</sup>	2.665 m <sup>2</sup>	29,59%	8	20,51 %
501 à 1.000 m <sup>2</sup>	1.285 m <sup>2</sup>	14,27 %	2	5,13 %
Sup à 1.000 m <sup>2</sup>	1.920 m <sup>2</sup>	21,32 %	1	2,56 %
Total	9.250 m <sup>2</sup>	100 %	41	100 %



## Bureaux

### BUREAUX - VOLUMES 2020

#### Estimation de l'offre bureaux à 6 mois (au 01/01/2021)

	Neuf	Seconde Main	Total
Estimation de l'offre disponible à 6 mois	1.100 m <sup>2</sup>	13.900 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>
Estimation de l'offre disponible à 6-12 mois	néant	néant	néant
Total offre disponible à 12 mois	1.100 m <sup>2</sup>	13.900 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>
Estimation de l'offre disponible à plus de 12 mois	3.500 m <sup>2</sup>	10.500 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>

#### Évolution de l'offre bureaux à 6 mois (au 01/01/2021)

	2019	2020	Évolution
Offre disponible Neuve	3.900 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>	Forte baisse
Offre disponible Seconde Main	12.600 m <sup>2</sup>	13.900 m <sup>2</sup>	légère hausse

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

	Neuf	Seconde main	Dont obsolète
Offre disponible à 6 mois	1.100 m <sup>2</sup>	13.900 m <sup>2</sup>	3.900 m <sup>2</sup>



## Bureaux

---

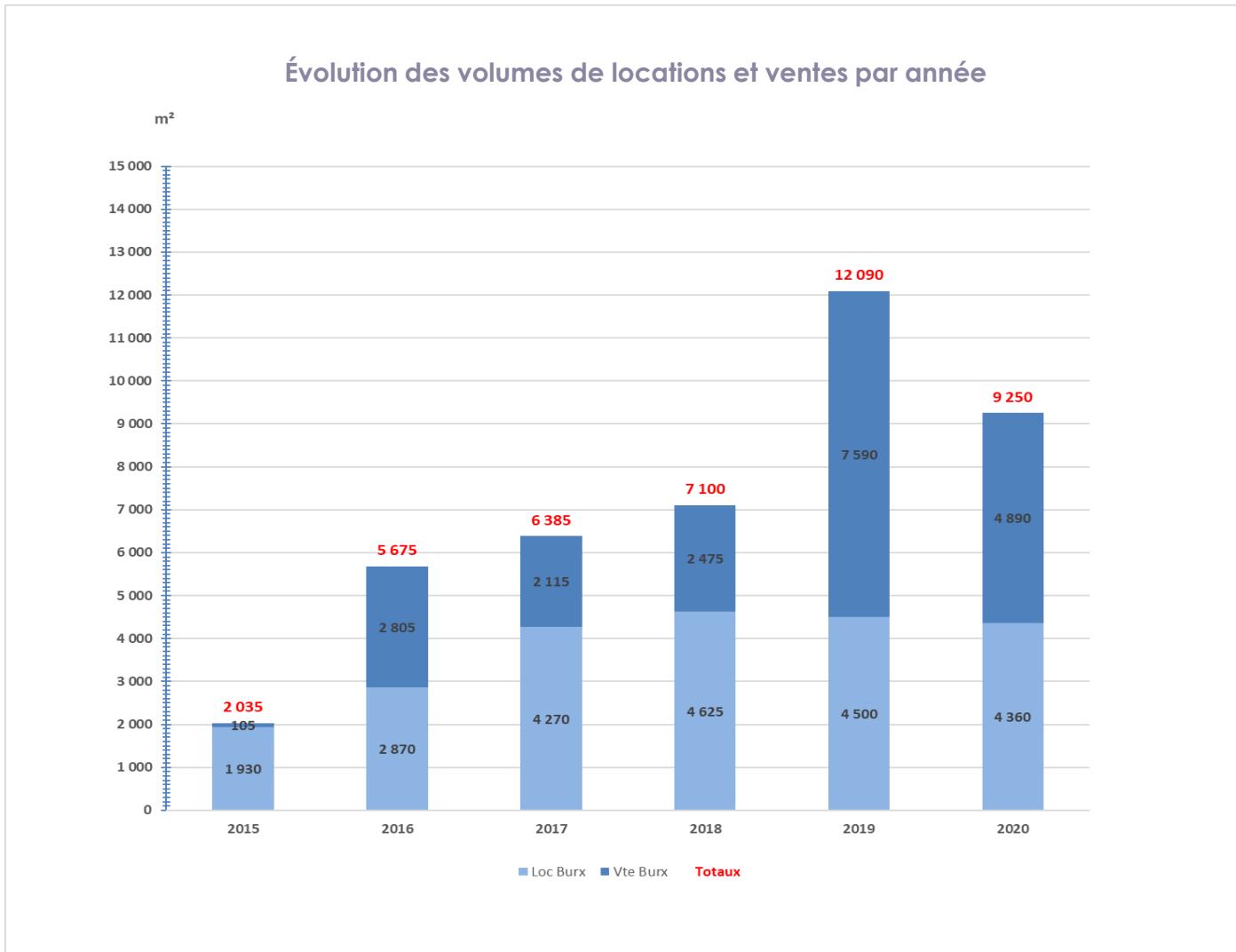
### BUREAUX - VALEURS 2020

#### Valeurs locatives et acquisition bureaux

	Neuf	Seconde Main
Location Loyer €/m <sup>2</sup> /an HT HC	110 à 135 €	80 à 110 €
Acquisition €/m <sup>2</sup>	2.075 à 2.235 €	950 à 1.780 €

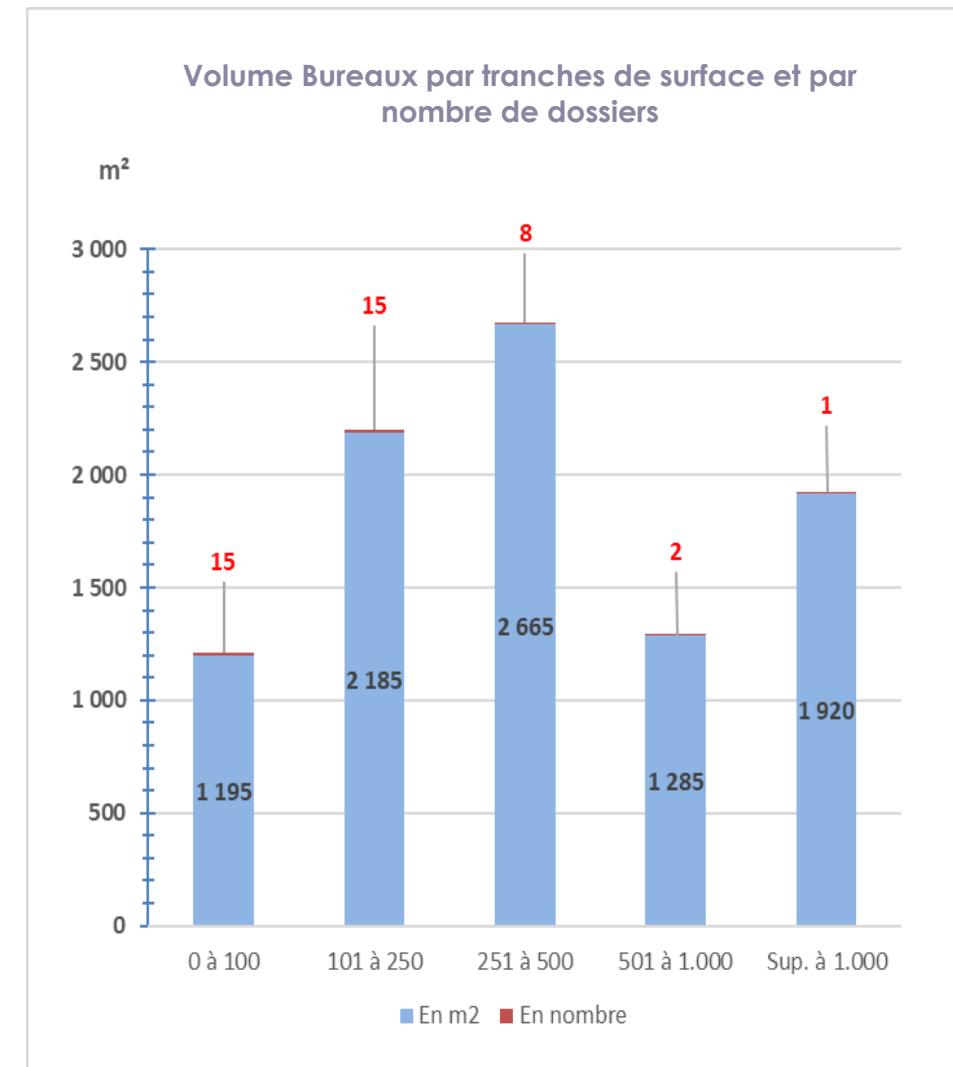
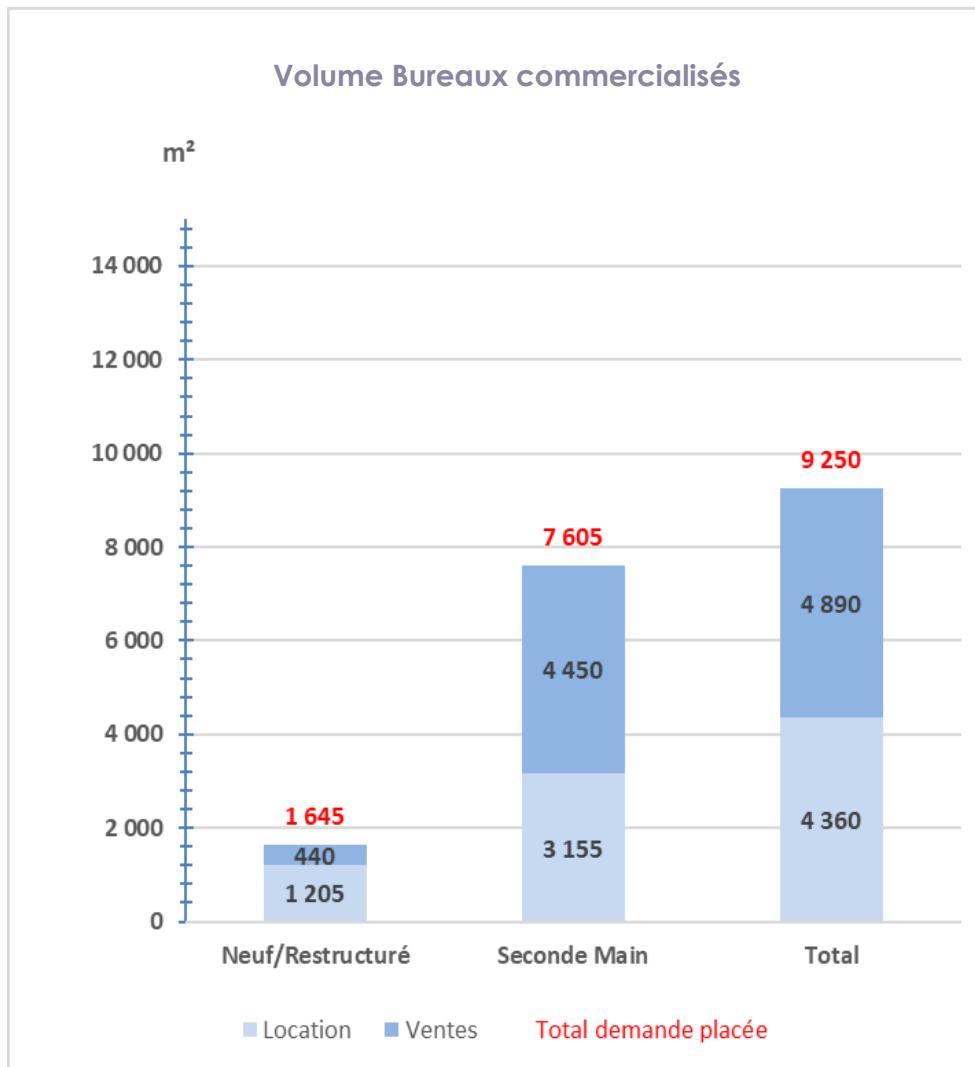


# Bureaux





## Bureaux





Le Marché des LOCAUX D'ACTIVITÉS





## Activités

ZA Euroval



Chartres



Chartres



Gellainville





## Activités

### FAITS MARQUANTS 2020

Le volume global a très légèrement augmenté par rapport à 2019, avec une forte chute des ventes (- 50 %) au profit des locations (+ 150 %).

Cette situation s'explique par la pénurie récurrente de biens à la vente, en raison des volumes réalisés ces 5 dernières années.

La demande à l'acquisition reste soutenue, avec des prix qui s'envolent, contrairement au marché locatif qui évolue peu.

### COMMENTAIRES

Le marché des locaux d'activité/entrepôts a très légèrement augmenté par rapport à 2019.

La tendance s'est totalement inversée entre locations et acquisitions, avec 64 % des m<sup>2</sup> loués pour 36 % des m<sup>2</sup> vendus.

Le stock se paupérise, avec une baisse de 35 % par rapport à 2019.

### TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2020

- L'Imprimerie Chauveau a déménagé (suite à incendie) sur l'ancien site « Légo » de 5.700 m<sup>2</sup>, que l'Agglomération avait préalablement acheté pour le transfert de « Chartrexpo » à Gellainville.
- L'ancien siège de CLAAS France de 4.400 m<sup>2</sup> au Coudray a été vendu à investisseur.
- L'ancien site « Serco-Lodi » de 4.825 m<sup>2</sup> à Champhol a été vendu à une filiale de la SNCF.
- DPD a loué 2.450 m<sup>2</sup> de logistique à quais à l'Espace Tellier à Chartres.

### PERSPECTIVES 2021

Le marché reste tendu, avec une forte pression, et un stock qui s'amenuise, offrant des locaux inadaptés par rapport aux demandes.

Le 3<sup>ème</sup> bâtiment de l'Espace Atlantic à Gellainville, de 6.240 m<sup>2</sup> divisibles, proposera à la location et à la vente des lots de 240, 360 et 480 m<sup>2</sup>, livrables courant 1<sup>er</sup> trimestre 2022.



## Activités

### ACTIVITÉ - VOLUME DEMANDE PLACÉE

	Neuf Restructuré	Seconde Main	Total
Location Dont clés en main locatifs*	1.450 m <sup>2</sup>	25.320 m <sup>2</sup>	26.770 m <sup>2</sup>
Ventes utilisateurs Dont comptes propres*	850 m <sup>2</sup>	13.410 m <sup>2</sup>	14.260 m <sup>2</sup>
Total demande placée	2.300 m <sup>2</sup>	38.730 m <sup>2</sup>	41.030 m <sup>2</sup>

### DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES

	En m <sup>2</sup>	% en m <sup>2</sup>	En nombre	% en nombre
0 à 500 m <sup>2</sup>	4.415 m <sup>2</sup>	13,4 %	17	58,6 %
501 à 1.500 m <sup>2</sup>	11.185 m <sup>2</sup>	24,5 %	12	26,8 %
1.501 à 3.000 m <sup>2</sup>	6.295 m <sup>2</sup>	11,9 %	3	4,9 %
3.001 à 5.000 m <sup>2</sup>	13.435 m <sup>2</sup>	30,9 %	3	7,3 %
Sup. à 5.000 m <sup>2</sup>	5.700 m <sup>2</sup>	19,3 %	1	2,4 %
Total	41.030 m <sup>2</sup>	100 %	36	100 %



## Activités

### ACTIVITÉ - VOLUMES 2020

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

	Neuf Récent	Seconde Main	Total
Estimation de l'offre disponible à 6 mois	850 m <sup>2</sup>	37.150 m <sup>2</sup>	38.000 m <sup>2</sup>
Estimation de l'offre disponible à 6-12 mois	Néant	35.000 m <sup>2</sup>	35.000 m <sup>2</sup>
Total Offre disponible à 12 mois	6.000 m <sup>2</sup>	30.000 m <sup>2</sup>	36.000 m <sup>2</sup>
Estimation de l'offre disponible à plus de 12 mois	2.000 m <sup>2</sup>	28. 000 m <sup>2</sup>	30.000 m <sup>2</sup>

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

	2019	2020	Évolution
Offre disponible Neuve	1.500 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>	baisse
Offre disponible Seconde Main	50.000 m <sup>2</sup>	35.000 m <sup>2</sup>	baisse

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

	Neuf Récent	Seconde main	Dont obsolète
Offre disponible à 6 mois	Néant	30.000 m <sup>2</sup>	3.500 m <sup>2</sup>



## Activités

### LOCAUX D'ACTIVITÉS ENTREPOTS - VALEURS 2020

#### Valeurs locatives et acquisition Locaux d'activités

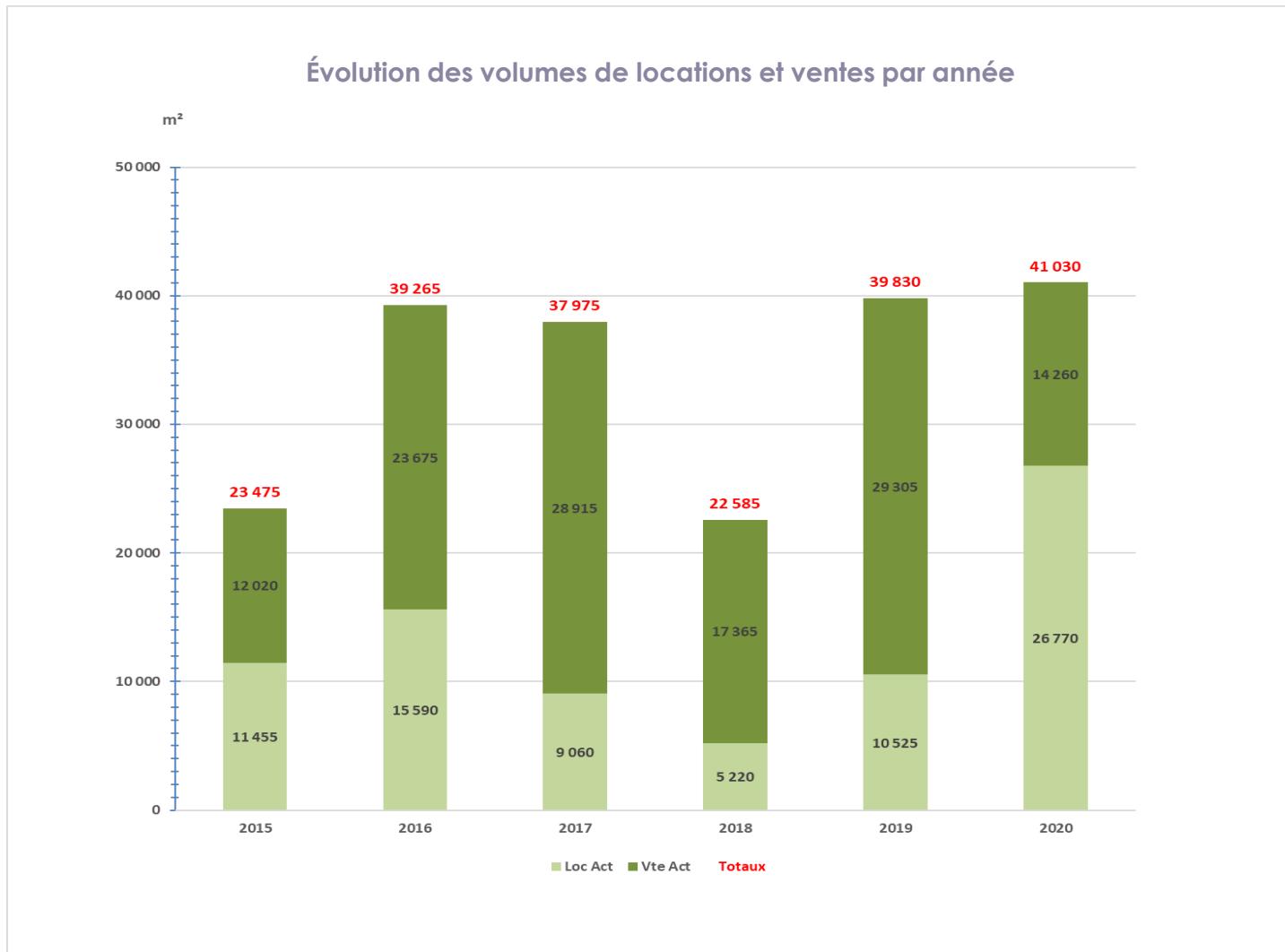
	Neuf / Récent	Seconde Main
Location €/m <sup>2</sup> /an HT HC	70 à 80 €	35 à 60 €
Acquisition €/m <sup>2</sup>	885 €	230 à 585 €

#### Valeurs locatives et acquisition Entrepôts

	Neuf / Récent	Seconde Main
Location €/m <sup>2</sup> /an HT HC	Néant	25 à 50 €
Acquisition €/m <sup>2</sup>	Néant	230 à 400 €

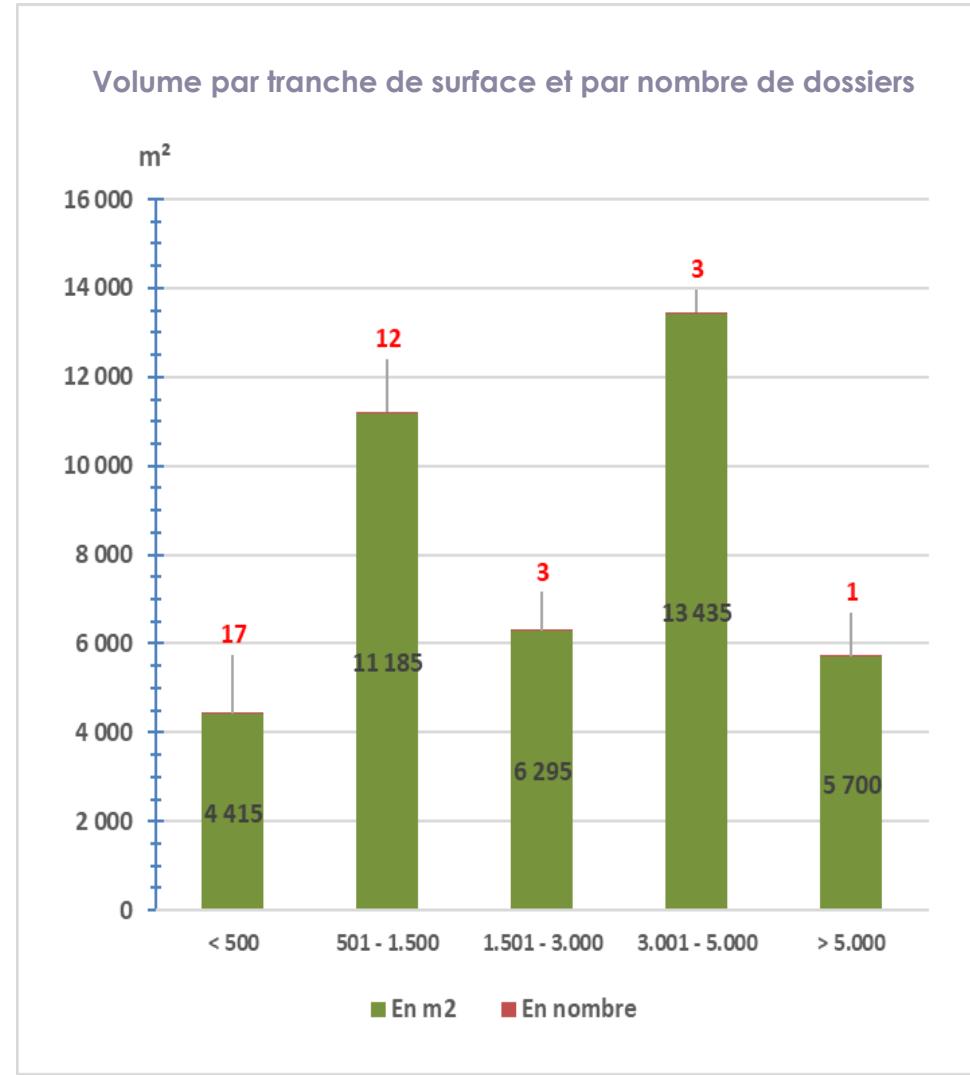
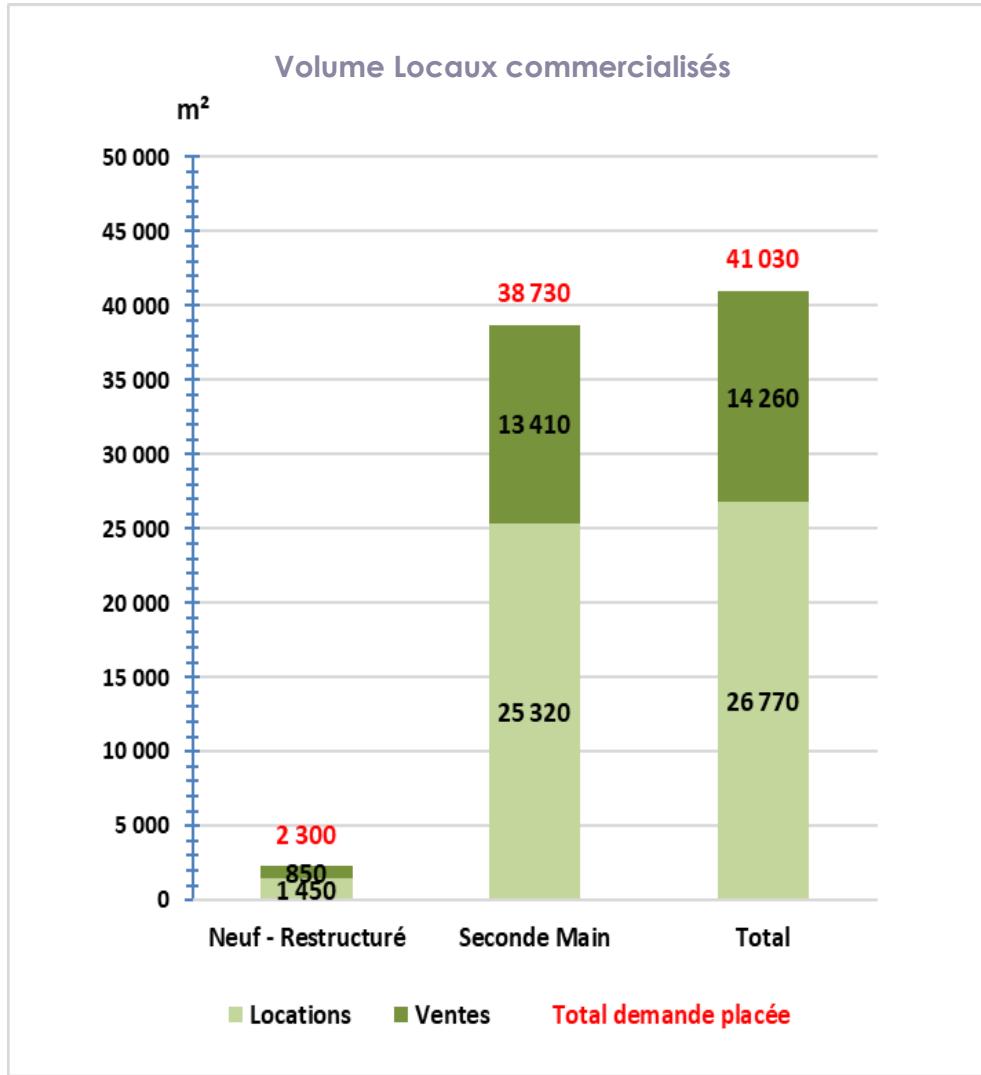


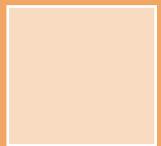
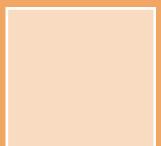
## Activités





## Activités





4

## Le Marché du COMMERCE





## Commerces

Chartres Cœur de ville



Barjouville



Fontenay – ZA Euroval





# Commerces

## FAITS MARQUANTS 2020

L'année 2020 a été une année de transformation pour le commerce : les magasins ayant fermé en raison des restrictions COVID-19, les consommateurs ont été poussés à faire leurs achats en ligne.

**Les commerces de centre ville**, contrairement à ce que l'on pourrait penser, réussissent plutôt bien à maintenir leurs chiffres d'affaires.

De plus, les consommateurs, privilégiant l'achat dans un court périmètre, ont désormais pris l'habitude d'acheter dans les boutiques à proximité immédiate.

Les grandes enseignes situées dans des rues touristiques, elles, ont en revanche plus de mal à se sortir de la crise, car souffrent de l'absence de touristes et des travailleurs sommés de rester chez eux, le tout corroboré par des loyers élevés.

**Dans ce climat, le centre-ville de Chartres attire néanmoins de nouveaux concepts, et réalise sa mutation quant à son offre de restauration.**

## TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES CENTRE VILLE

- **NORMAL** : 940 m<sup>2</sup> dont 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **L'OCCITANE** : 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **BEGUE** : 200 m<sup>2</sup> dont 80 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES PÉRIPHÉRIE

- **MONDIAL TISSUS** : 540 m<sup>2</sup> Zone C<sup>ale</sup> de Barjouville.
- **COMPTOIR DE LA BIO** : 530 m<sup>2</sup> Zone C<sup>ale</sup> de Barjouville.
- **HONDA** : 560 m<sup>2</sup> Zone Euroval.
- **SONEPAR** : 1.000 m<sup>2</sup> Zone Euroval.



# Commerces

---

## PERSPECTIVES 2021

**Périmphérie et centre-ville doivent et peuvent coexister, ils sont complémentaires mais doivent tous les deux se réinventer ...**

La fermeture des magasins, et le nombre croissant de personnes travaillant à domicile, ont entraîné un retour aux achats locaux.

C'est une tendance qui, selon nous, se poursuivra au-delà de la pandémie.

Nous pensons que le marché se focalisera entre les magasins de proximité, qui continueront à attirer les consommateurs, et le « shopping digital » tout aussi local, ce qui est de bon augure pour l'avenir de nos commerces de proximité.

En parallèle, les loyers enregistrés en périphérie commerciale rendent aussi attractive l'implantation des commerces.

Ainsi, si l'on compare les loyers/m<sup>2</sup> des centres-villes et des centres commerciaux de périphérie, on constate qu'il existe un réel intérêt à investir en périphérie.

Les loyers y sont moins chers et offrent aux consommateurs une meilleure anticipation à leurs besoins primaires, tant sur les problématiques de circulation que du stationnement ...

L'équilibre avec notre centre-ville se réalise et passe par le maintien d'une offre culturelle et d'animation, complétant ainsi l'identité même de notre cœur de ville.



## Commerces

### COMMERCE - VALEURS

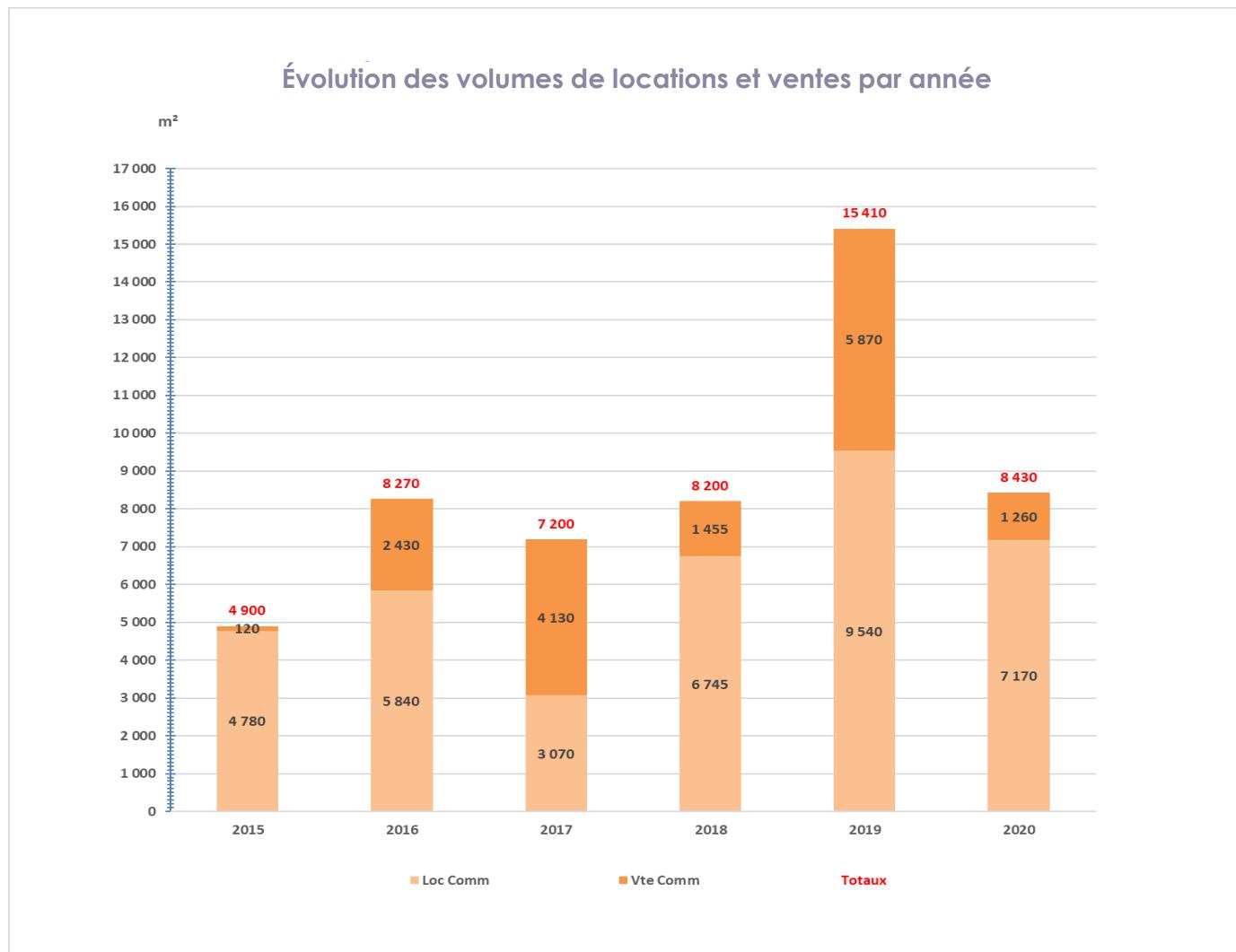
	Valeurs locatives – Loyer annuel / m <sup>2</sup> HT HC	Centre-ville - C Cial - ZAC - Zones Ciales Premium
	500 € - 600 €	Rue Noël Ballay, Rue du Bois Merrain, Place des Épars
Emplacements 1 Bis / 2 (services)	200 € - 350 €	Rue du Soleil d'Or, Rue Marceau, Rue de la Pie
Centres Commerciaux	300 € - 500 €	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 <sup>m</sup> ments 1 bis/2	Centres Comm <sup>ciaux</sup>	Périphérie
Évolution du stock à 6 mois au 1er Janvier 2020	20%	20%	Non significatif	Néant
Équilibre Offre-Demande au 1er Janvier 2020	Sur offre	Sur offre	Sur offre au sein du Centre Cial Géant et sa galerie	Sous offre



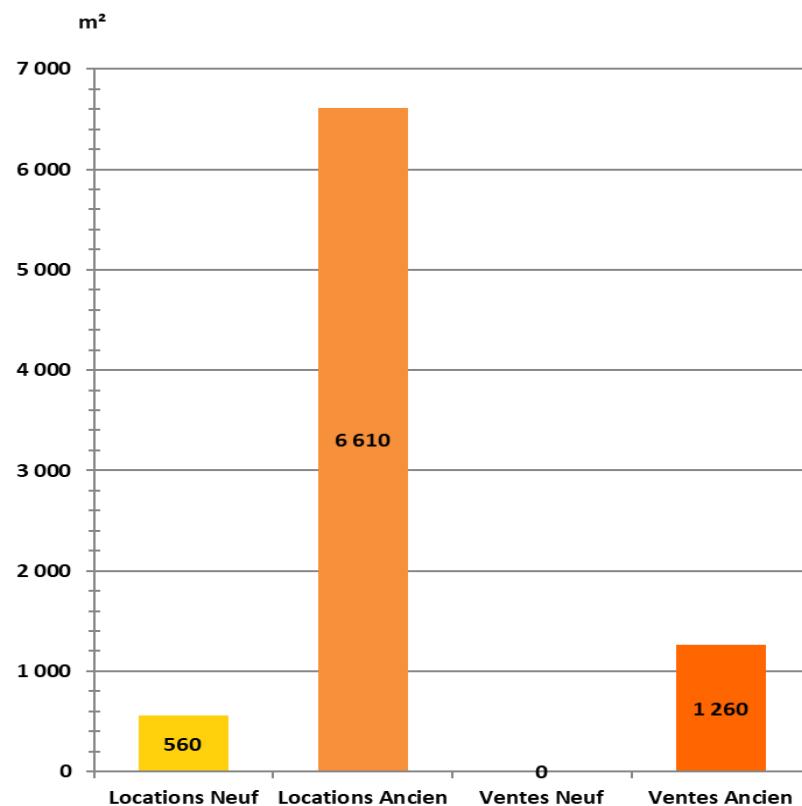
# Commerces



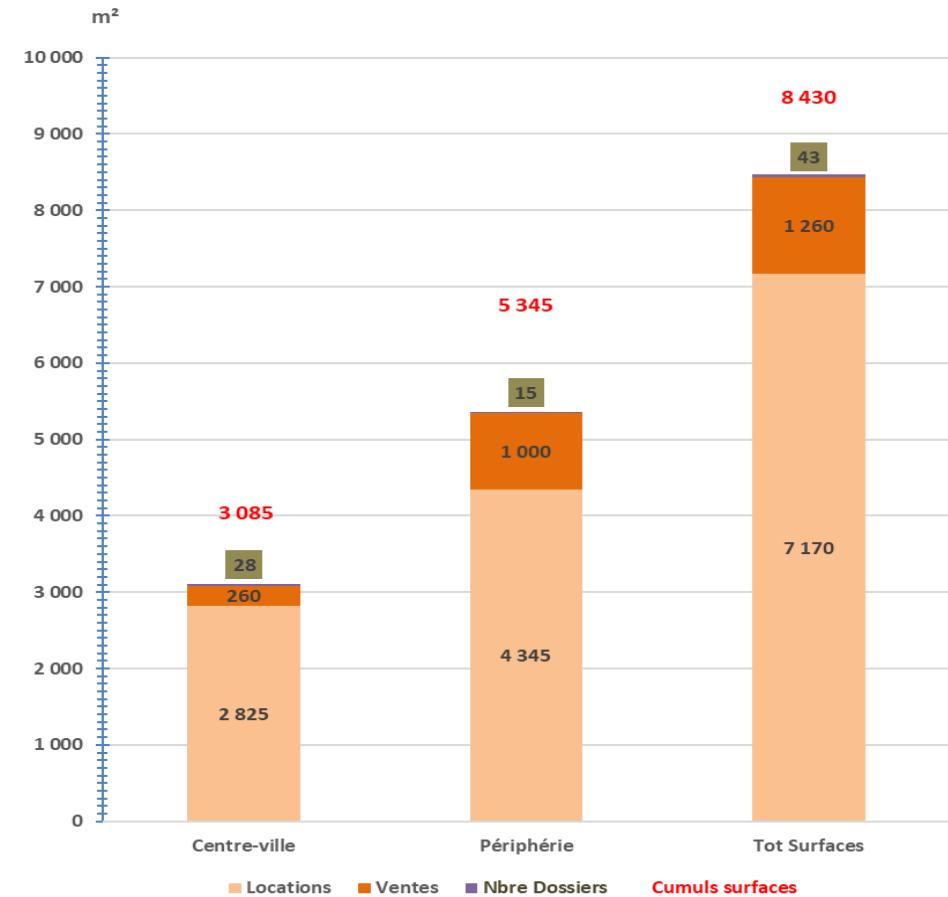


## Commerces

Volume Locaux commerciaux par type de transaction



Volume Locaux Commerciaux par secteur





Ils nous ont fait confiance cette année





## Nos partenaires locaux

**Les vitrines  
de Chartres**



**Chartres Initiatives**  
réseau d'entreprises

**Arthur Loyd**

**CHARTRES RUGBY**

**devup** Centre-Val de Loire  
Innovation et développement des entreprises



CRÉATEUR DE  
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



**ARTHUR LOYD CHARTRES**  
84, Avenue du Maréchal Maunoury – 28000 CHARTRES  
Tél : 02 37 88 10 10 – Mail : [contact@arthur-loyd28.com](mailto:contact@arthur-loyd28.com) - [www.arthur-loyd28.com](http://www.arthur-loyd28.com)