

# Chartres Agglomération

## ÉTUDE DE MARCHÉ 2023

Edition 2024

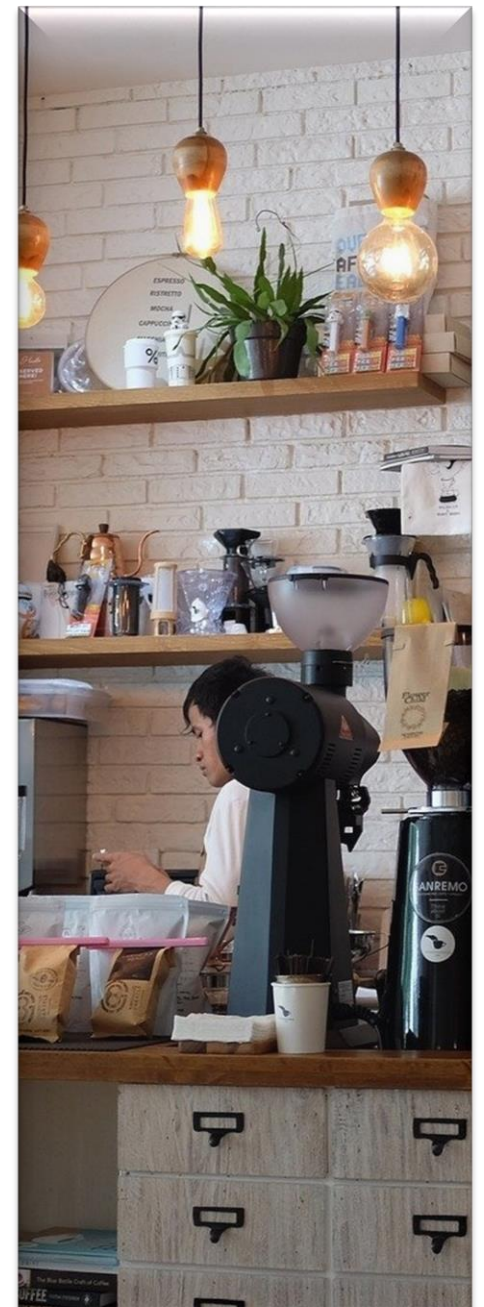
Arthur  
Lloyd



**Bureaux**

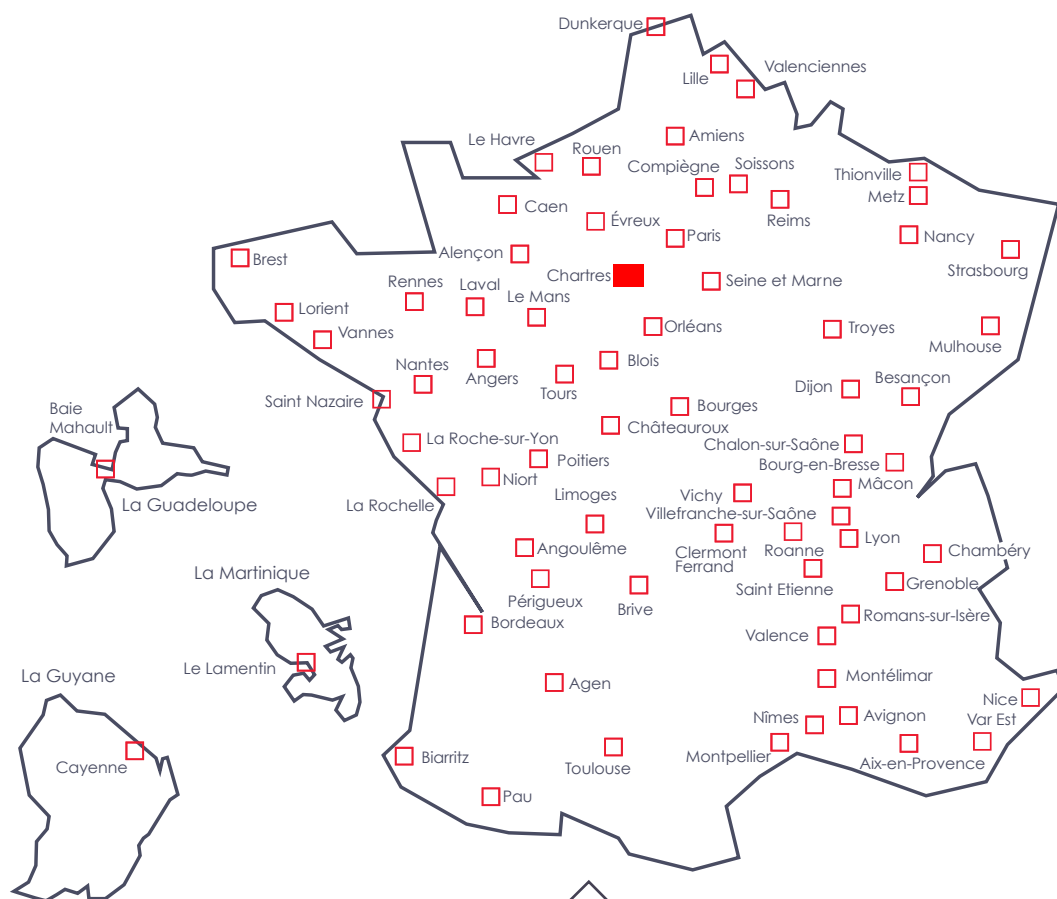


**Locaux Activités**



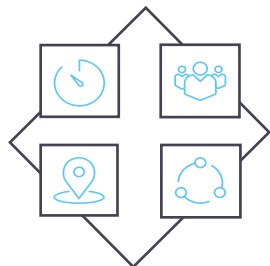
**Commerces**

# Le réseau Arthur Loyd en 2023



+ 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 m<sup>2</sup> commercialisés  
vs 3 560 000 m<sup>2</sup> commercialisés en 2022



3 330 transactions  
vs 3 600 transactions en 2022



63 M€ de CA  
vs 72 M€ de CA en 2022



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



CRÉATEUR <sup>DE</sup>  
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

# Notre équipe à votre service



**Alexandre ROS**  
Directeur Associé



**Céline BRISSARD**  
Assistante de Direction



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



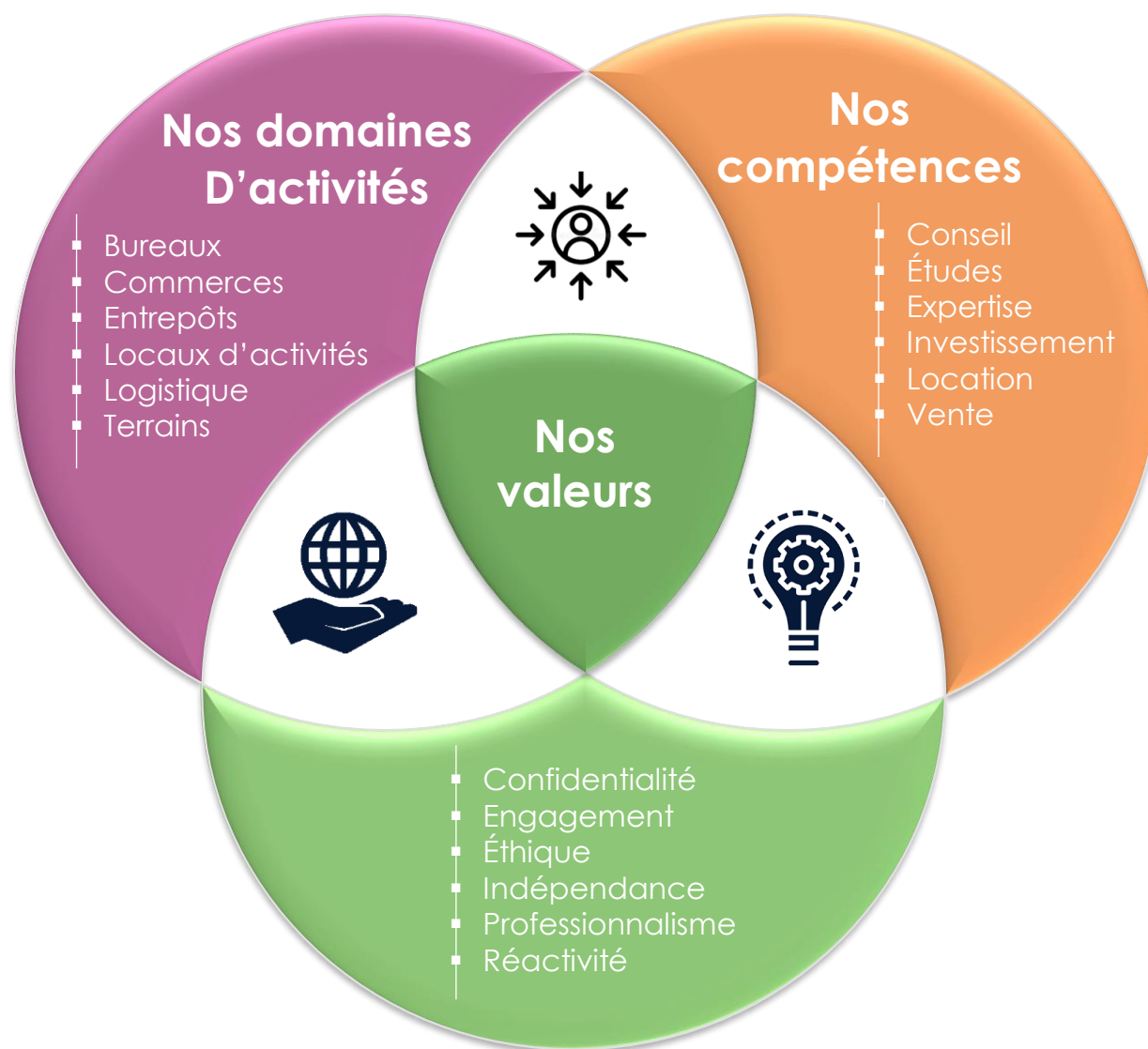
**Anne-Sophie VILARET**  
Assistante Commerciale



**Quentin BORIE**  
Agent Commercial Consultant  
Commerces Bureaux Activités



# Nos missions

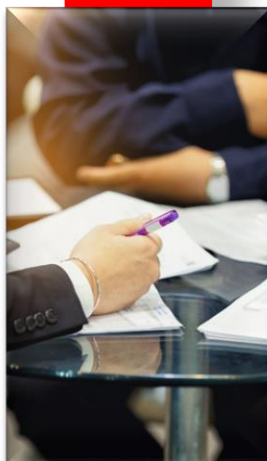


# Sommaire

1

Notre Marché

Pages 6 à 29



2

Les bureaux

Pages 30 à 36



3

Les locaux  
d'activités

Pages 37 à 43



4

Les commerces

Pages 44 à 50



# Notre Marché GLOBAL



## Palmarès 7ème édition : métropoles & agglos les plus attractives et résilientes

Les podiums du classement du Baromètre 7ème édition : ce qu'il faut retenir

Outil de mesure basé sur l'indice Arthur Loyd

Classements détaillés des 50 métropoles et agglomérations

Palmarès 7ème édition par grande thématique





# BAROMÈTRE

Attractivité & résilience des métropoles  
Transition des territoires



# La France en 2030 : vers une redistribution des cartes de l'attractivité territoriale

---

Baromètre Arthur Loyd 7<sup>ème</sup> édition



# 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 7ème édition : Résilience et transitions 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 sont ainsi pas moins de 75 indicateurs, regroupés dans 14 items, et 4 grandes thématiques, qui sont ainsi 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... Ce sont au total plus de 30 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 intermédiaire. 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 dynamiques ou résilientes au cours de la période 2022-2023.

# Classement Baromètre 7ème édition : Résilience et transitions 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

Levées de fonds

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

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 transitions des territoires

01



15 Indicateurs

**Vitalité  
économique**

02



11 Indicateurs

**Accueil des  
entreprises et  
Immobilier professionnel**

03



26 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  
métropoles<sup>1</sup>**



≥ 1 Million  
d'habitants



**Grandes  
métropoles<sup>1</sup>**



500 000 à 1 Million  
d'habitants



**Métropoles  
intermédiaires<sup>1</sup>**



300 000 à 500 000  
habitants



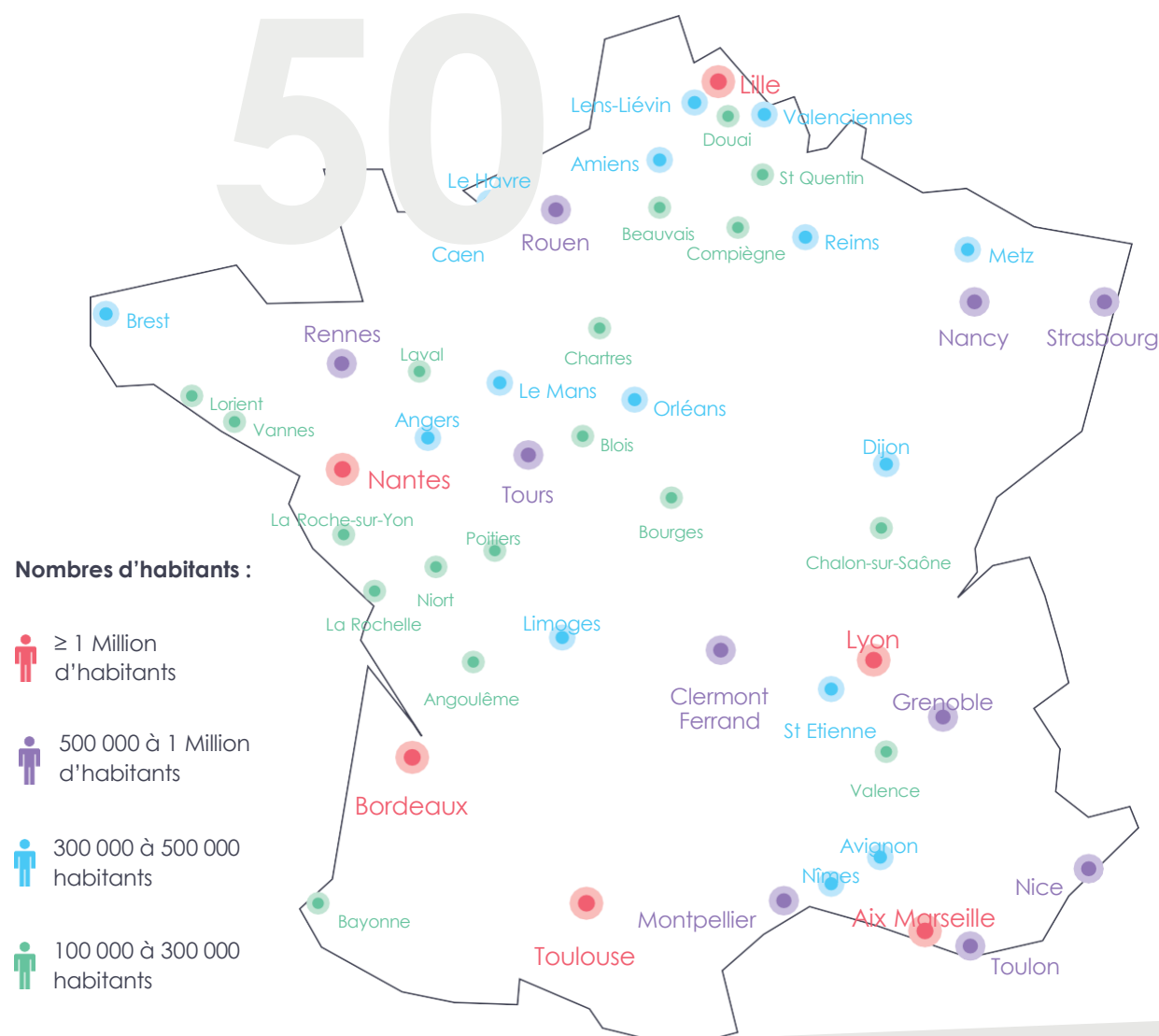
**Agglomérations de  
taille moyenne<sup>1</sup>**



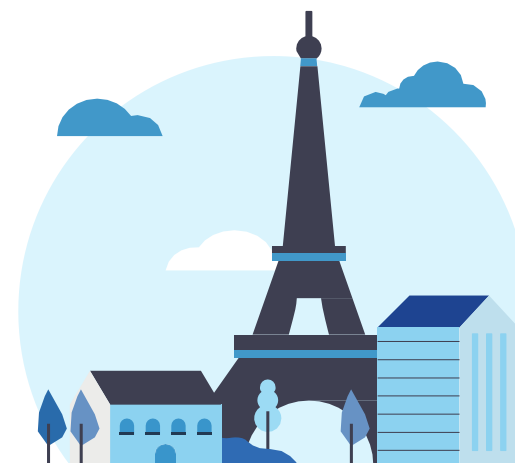
100 000 à 300 000  
habitants



# Cinquante aires d'attraction analysées



**50 aires d'attraction 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

### Attractivité : « là où il y a une volonté, il y a un chemin »

Le palmarès des agglomérations les plus attractives de France a mis en perspective des évolutions sensibles cette année. Pour la première fois, **Lyon ne figure pas en première position sur le podium des très grandes métropoles**, mais doit se contenter de la deuxième place de sa catégorie, devancée par Toulouse. Autre fait marquant, **Lille accède à la troisième place du classement**, cela en dépit du fait qu'elle s'avère moins polyvalente que Nantes, sur les 14 items analysés dans le cadre de ce classement. A noter que **seules 6 agglomérations** – toutes tailles confondues – **de l'ouest français figurent cette année sur un podium, cela alors qu'elles étaient 8 en 2021**. 3 villes plus précisément localisées à proximité directe du littoral – Bordeaux, Brest et Caen – ont par ailleurs perdu la place qu'elles occupaient sur un podium l'année dernière. Cela alors que **5 agglomérations situées sur le couloir rhodanien**, ou à proximité directe de ce dernier – Lyon, Valence, Montpellier, Dijon Grenoble – figurent cette année sur un podium, contre 3 en 2021. Ces évolutions témoignent du fait **que l'attractivité des territoires n'est pas une question de fatalité, mais bien le résultat de choix politiques et économiques, permettant à ces derniers de s'affirmer**. Tous ont par ailleurs des marges de progression devant eux, aucun ne parvenant à s'imposer à la première place sur l'ensemble des thématiques examinées.

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

Le dynamisme d'un territoire repose sur **sa capacité à attirer** à la fois des habitants, des emplois, mais aussi des capitaux, afin de financer les infrastructures mises à disposition des 2 premiers. A ce titre – et même si la généralisation du télétravail dans les plus grandes entreprises, et la mise en place du TGV peuvent amener à une spécialisation accrue des territoires – il n'en reste pas moins qu'une agglomération ou une métropole se doit de répondre à certains besoins essentiels pour se montrer attractive. Il semblerait ainsi – en témoignent les exemples de Rennes ou Reims – **que la mise en place d'une desserte TGV soit un levier de croissance majeur**, à condition que les territoires optimisent l'exploitation de cette infrastructure via la réalisation de quartiers d'affaires ou zones d'activités économique. A l'inverse, Orléans, qui ne dispose pas de ligne TGV mais se montre plus particulièrement performante sur 3 items, ne parvient pourtant qu'en dixième position de sa catégorie. Attirer, mais aussi **assurer le développement endogène** des forces vives présentes sur le territoire. Ainsi, les métropoles et agglomérations ont tout intérêt à faire « grandir l'existant » : développer les synergies entre le tissu d'entreprises et les laboratoires de recherche, améliorer l'offre de transports, mettre en valeur le patrimoine culturel, élargir l'offre d'enseignement supérieur... autant d'actions de transformations pour lesquelles les territoires disposent de leviers d'action.

Y aurait-il donc des points forts à ne pas manquer, pour pouvoir s'imposer parmi ses concurrents ? **Les métropoles et agglomérations arrivant en tête de leur classement mettent ainsi plus souvent un point d'honneur à se montrer performantes sur les items « ressources économiques », « innovation et transition verte », « mobilité locale & mobilités douces » et « enseignement supérieur »**. Sur chacun de ces items, 7 agglomérations et métropoles se sont toujours illustrées dans les 3 premières positions de leur catégorie. De la même manière, ce sont également toujours 6 villes qui se sont plus particulièrement imposées dans les domaines **« performance du marché immobilier professionnel », « dynamisme démographique & présence de talents » et « aménités et équipements urbains »**.

## Polyvalence ou spécialisation : pas de réponse évidente

Qualité de vie, vitalité économique, connectivité, capital humain & transitions, accueil des entreprises et immobilier professionnel... **46 des 50 métropoles et agglomérations analysées se positionnent dans le trio de tête de leur catégorie sur au moins un des items composant ces thématiques.** Un résultat qui illustre que la quasi-totalité des territoires étudiés ont des atouts à faire valoir dans leur course à l'attractivité. **Certains d'entre eux, en tête de classement, ont jusqu'ici fait le choix de la spécialisation** pour s'imposer. En témoigne l'exemple de **Lille**, qui a plus spécifiquement mis en avant sa capacité d'accueil des entreprises et son immobilier professionnel, ou encore **Toulouse**, qui a quant à elle moins d'atouts à faire valoir dans cette thématique, préférant se concentrer sur d'autres axes de développement. Ainsi ce choix de la spécialisation a-t-il permis à la capitale des Flandres de s'imposer face à Nantes, ou encore à Grenoble de l'emporter face à Nice et Strasbourg, notamment grâce à ses filières d'excellence en recherche et innovation. **D'autres territoires ont quant à eux privilégié une certaine polyvalence.** Ainsi Lyon, Poitiers et Valence figurent-elles cette année sur un podium, cela même si aucune d'entre elles n'arrive à s'imposer face à l'ensemble de ses concurrentes sur l'une des 4 grandes thématiques traitées. Le choix de la spécialisation, en témoignent les exemples de Brest, Niort et Douai, peut permettre de progresser dans les classements, sans pour autant l'emporter. Enfin, Laval, Angoulême, Compiègne et Chartres, qui ne peuvent pas compter sur des pôles d'excellence – parmi les 14 items analysés – ne se positionnent pas pour autant en dernière place de leur classement. Laval peut même se flatter d'un bon positionnement, arrivée à la 7ème place de sa catégorie, face à pas moins de 17 concurrentes.

## Attractivité : toute médaille a-t-elle un revers ?

**Certains territoires** mis à l'honneur dans ce classement **sont**, sur certaines thématiques, **victimes de leur succès.** En effet, leur capacité à attirer des populations – nouveaux ménages ou étudiants – amène, dans le cas où les nouvelles opérations immobilières ne permettent pas de répondre aux nouveaux besoins, **à une nette progression des coûts de l'immobilier.** Cela qu'il s'agisse d'immobilier professionnel, ou résidentiel. Ainsi les items « **coût du logement** » et « **accueil des entreprises & coûts d'implantation** » sont-ils des sujets sur lesquels les métropoles et agglomérations **figurant pourtant sur des podiums s'avèrent le moins performantes.** **6 d'entre elles** – Lyon, Montpellier, Angers, Dijon, Bayonne et La Rochelle – **n'occupent ainsi que les 3 dernières places de leur classement sur le coût du logement**, dont la valeur à l'achat ou le loyer moyen s'avèrent ainsi particulièrement élevés, du moins au regard de leurs concurrentes. A l'inverse, seules 2 métropoles figurant sur un podium – Lille et Toulouse – bénéficient d'un coût du logement accessible, comparativement aux métropoles similaires. Un phénomène qui peut s'expliquer, dans le cas de Lille, par un relatif déficit d'attractivité au cours des dernières décennies (seule aire d'attraction de sa catégorie présentant un solde migratoire négatif). Pour ce qui est de Toulouse, cette dernière a longtemps pu compter sur de vastes disponibilités foncières dans sa périphérie. Un phénomène qui devrait être remis en cause par la mise en place de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols.

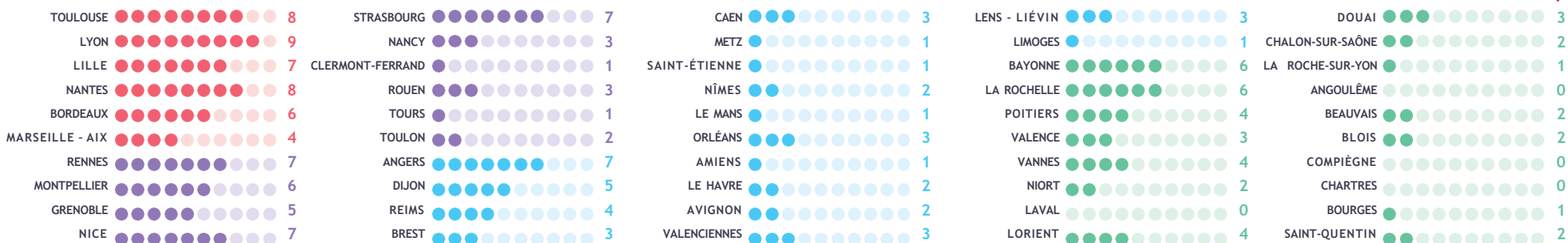
## Objectif ZAN : faut-il cesser d'attirer ?

Fixé dans le cadre de la Loi « Climat et résilience » de 2021, et remodelé cette année, l'objectif ZAN pourrait en effet accroître le phénomène de tension foncière dont pâtissent nombre de territoires attractifs, et participer ainsi à une augmentation du coût de l'immobilier, professionnel comme résidentiel. Cela dans le cas où les collectivités connaissant une croissance de leur démographie et de leur bassin d'emploi ne parvenaient à mener à bien une ambitieuse et complexe politique de réaménagement urbain. Cette dernière passant par la **reconquête de friches, la densification du bâti, et la mise aux normes du bâti**, notamment les passoires thermiques.

C'est en tous cas l'ensemble du modèle d'attractivité territorial français qui pourrait être amené à évoluer, avec la mise en place – par le législateur – de nouvelles contraintes environnementales, dans le cadre des engagements pris par la France pour lutter contre le dérèglement climatique. Dans ce contexte, c'est bien l'efficience des territoires – c'est-à-dire leur capacité à croître tout en limitant au maximum leur consommation de ressources – qu'il convient de perfectionner.

## 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 intermédiaire**



## Notre Marché GLOBAL



**Classements détaillés des métropoles et agglomérations de taille moyenne**



# Agglomérations de **taille moyenne**



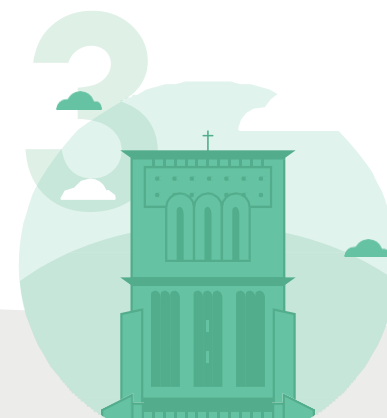
↓  
**Bayonne**



↓  
**La Rochelle**



↓  
**Poitiers**





↓  
**Valence**



# Classement

## Agglomérations de taille moyenne

						
		Vitalité économique	Accueil des entreprises & Immobilier professionnel	Connectivité, capital humain et transitions	Qualité de vie	Indice d'attractivité & résilience Arthur Loyd
		↓	↓	↓	↓	
Bayonne	01	5	11	2	1	→ 0,486
La Rochelle	01	2	2	1	8	→ 0,486
Poitiers	02	10	3	4	2	→ 0,460
Valence	03	4	9	3	9	→ 0,457
Vannes	04	3	8	6	3	→ 0,449
Niort	05	1	12	10	11	→ 0,431
Laval	06	8	6	13	4	→ 0,425
Lorient	07	7	16	5	13	→ 0,401
Douai	08	18	1	7	18	→ 0,400
Chalon-sur-Saône	09	13	5	16	5	→ 0,399
La Roche-sur-Yon	09	6	15	9	12	→ 0,399
Angoulême	10	9	18	8	6	→ 0,387
Beauvais	11	16	4	15	15	→ 0,376
Blois	12	14	14	12	7	→ 0,375
Compiègne	12	12	10	14	17	→ 0,375
Chartres	13	11	17	11	14	→ 0,368
Bourges	14	17	7	17	10	→ 0,355
Saint-Quentin	15	15	13	18	16	→ 0,315

# Agglomérations de taille moyenne

## Bayonne : béret bas(que)!

Bayonne figure cette année en haut de l'affiche, partageant avec La Rochelle la première place du classement des agglomérations de taille moyenne.

Disposant d'un cadre de vie presque idyllique entre océan et montagne, elle s'avère par ailleurs très faiblement exposée à la pollution atmosphérique, ainsi qu'aux risques climatiques extrêmes, tels que feux de forêt, ou vagues de chaleur. Pour répondre aux besoins de sa population et de ses visiteurs, Bayonne dispose d'une offre particulièrement efficiente de soins médicaux, de crèches, ou encore de restaurants étoilés.

Le coût de l'immobilier résidentiel s'avère particulièrement élevé à Bayonne. C'est dans ce contexte de forte tension foncière que la collectivité a décidé de concrétiser l'aménagement du nouveau quartier urbain « Rive droite de l'Adour ».

Si Bayonne n'est pas sans atouts sur le plan économique, son manque de spécialisation dans les Activités Métropolitaines Supérieures, ou encore la rareté de la présence de grands centres de décision, l'empêchent de s'imposer davantage sur cette thématique. Elle bénéficie cependant à plein du poids économique de la région Nouvelle-Aquitaine, et peut capitaliser sur un taux de chômage relativement faible, de même qu'un taux de créations d'entreprises important.

C'est son infrastructure en immobilier professionnel qui constitue le principal point faible de Bayonne. Si la nette progression de la demande des entreprises en locaux professionnels témoigne de sa vitalité économique, elle ne dispose que de capacités d'accueil de qualité limitées. Rien d'étonnant, dans ce contexte de rareté, à ce que les loyers de bureaux neufs y soient particulièrement élevés !



1<sup>er</sup> - Bayonne

## La Rochelle : la ville blanche n'a pas à rougir

La Rochelle se positionne, à égalité avec Bayonne, en première place du classement des agglomérations de taille moyenne.

La Rochelle connaît une des dynamiques démographiques les plus importantes de sa catégorie. Elle peut compter sur une certaine renommée à l'international, disposant d'un taux élevé d'étudiants pour sa catégorie. Surtout, La Rochelle se distingue par sa capacité d'innovation, comme en témoignent ses niveaux élevés de dépôts de brevets et de levées de fonds. Illustration de ce succès, elle fait partie cette année des 24 lauréats des Pôles Universitaires d'Innovation, lui permettant de recevoir de la part de l'Etat des financements pour son projet « OpenCampusInnov », visant la promotion de l'innovation et de l'entrepreneuriat sur son territoire.

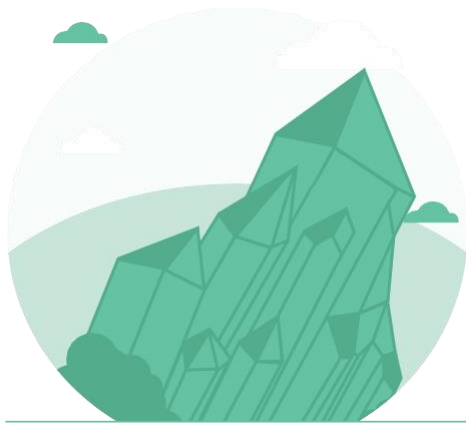
La Rochelle a développé une offre d'enseignement supérieur riche, avec des classes préparatoires aux grandes écoles, des Masters spécialisés et des universités de haute qualité. Elle mise sur les alternatives à la voiture, grâce à une offre importante de transport collectif en site propre et de pistes cyclables. Sur la thématique environnementale, elle sait - tout comme Bayonne - garder une très bonne maîtrise de sa consommation foncière, et ne pâtit que d'un faible niveau de pollution atmosphérique.

La Rochelle a par ailleurs une volonté forte d'investir dans ses équipements. Seuls points noirs qui pourraient entraver l'attractivité future de la station balnéaire, un coût de l'immobilier résidentiel élevé - avec notamment un loyer moyen au m<sup>2</sup> comparable à ceux pratiqués dans une grande ville comme Lyon - et une couverture médicale nettement moins importante que pour la plupart de ses concurrentes.

La ville blanche s'affirme par ailleurs comme un bassin économique attractif, en témoigne l'évolution positive de son taux de chômage, ou encore sa progression dans les Activités Métropolitaines Supérieures. Une vitalité qu'illustre également son taux élevé de créations d'entreprises, de même que le dynamisme de son marché immobilier tertiaire.



1<sup>er</sup> - La Rochelle



↓  
**2ème - Poitiers**



## Rien ne cloche à Poitiers

**Poitiers reste plébiscitée, se positionnant à la deuxième place du podium des agglomérations les plus attractives de France.**

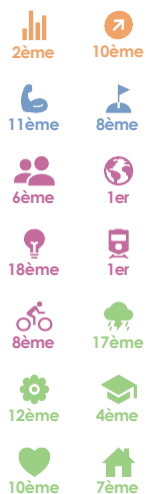
C'est plus spécifiquement sur la thématique de la qualité de vie que la préfecture de la Vienne a su faire la différence. Ainsi fait-elle honneur à sa réputation de centre universitaire de référence, grâce à un maillage extrêmement dense en la matière, qui en fait l'un des principaux pôles universitaires de la Nouvelle-Aquitaine. Une stratégie qui s'avère payante, au regard de son taux élevé de diplômés, ou de la nette croissance de sa jeune population. Sans être attractif, le coût de l'immobilier résidentiel n'y est pas prohibitif, cela en dépit d'une politique de sobriété foncière. Une démarche qui n'empêche pas Poitiers de repenser la ville, et l'incite à mettre en place des projets de réaménagement urbain (programmes des quartiers du Palais, de la Gare ou encore du Pont-Neuf).

Comptant un nombre élevé d'étudiants étrangers dans ses rangs, Poitiers s'avère par ailleurs assez bien reliée aux grandes métropoles européennes. Comme l'atteste la fréquentation de ses gares, ou encore ses installations de bornes de recharge électriques, Poitiers sait également travailler sur ses capacités de connexion. Cela d'autant plus qu'elle s'avère bien reliée à Paris et aux principales métropoles françaises. A une échelle très locale, elle pâtit néanmoins d'un manque d'aires de covoiturage, et de transports collectifs en site propre.

Poitiers connaît une performance mitigée sur le plan de la vitalité économique, cela même si elle peut s'appuyer sur un taux de chômage faible et un taux de créations d'entreprises important. Elle souffre néanmoins d'une faible implantation de grandes entreprises. Signal positif, l'économie de Poitiers est néanmoins soutenue par un marché immobilier tertiaire animé, avec des loyers de bureaux neufs relativement attractifs.



↓  
**3ème - Valence**



## Valence voit Midi à sa porte

**Les bons résultats économiques de Valence et sa capacité à rayonner aux échelles tant nationale qu'internationale lui permettent d'occuper la troisième place du podium des agglomérations de taille moyenne.**

La porte du midi s'affirme comme un point de passage obligé en vallée du Rhône. La très forte fréquentation de ses gares, la plus élevée de sa catégorie, illustre son excellente connexion à la plupart des grandes métropoles françaises. L'inauguration, en octobre 2023, de la grande halle voyageurs de la gare de Valence-Ville peut à ce titre être considérée comme un symbole de la volonté de la métropole de soigner ses connexions et sa qualité d'accueil. Valence peut également compter sur une très bonne desserte européenne, avec pas moins de 3 aéroports localisés à moins d'une heure. Aucune autre ville de sa catégorie ne compte par ailleurs autant d'étudiants étrangers, signe d'ouverture supplémentaire.

Si Valence peut compter sur la force de frappe économique de la région Auvergne-Rhône-Alpes, elle bénéficie plus spécifiquement de la présence d'un grand nombre de cadres. Il lui faudrait néanmoins travailler sur sa capacité de résilience, notamment sur la progression de ses effectifs salariés, pour progresser davantage. Son marché immobilier tertiaire s'avère relativement fluide. Les niveaux de loyers des bureaux neufs restent relativement maîtrisés, et l'offre neuve fournie, cela du moins en comparaison des autres agglomérations de sa catégorie.

En termes d'infrastructures, Valence a su développer une offre de crèches, de classes préparatoires et d'universités importantes, contribuant à sa qualité de vie. Elle pâtit toutefois d'engagements limités, à ce stade, dans le champ de l'innovation. Son véritable défi concerne toutefois son cadre environnemental, Valence étant fortement exposée à la pollution, ainsi qu'aux aléas climatiques, notamment aux vagues de chaleur projetées d'ici 2050.

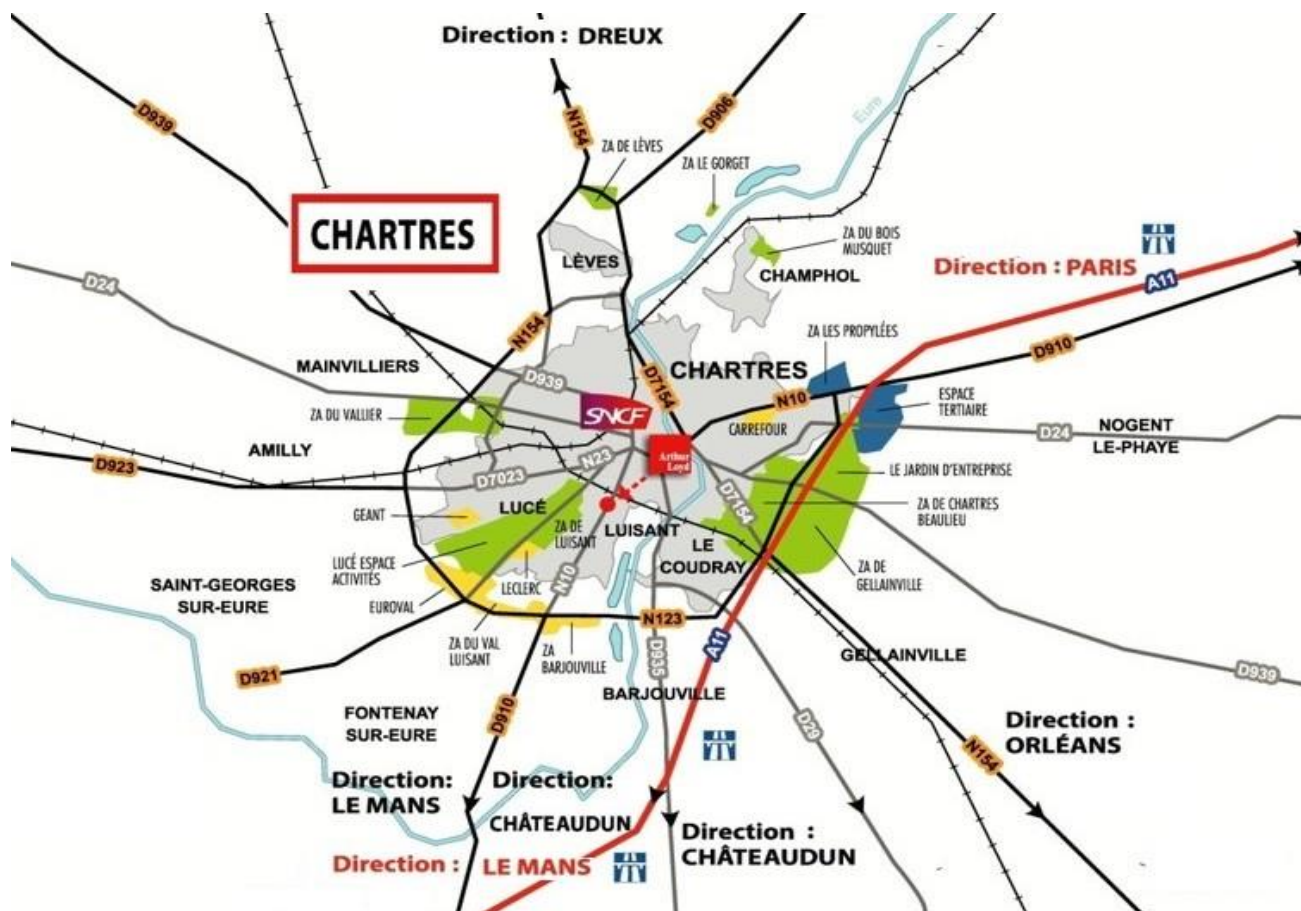
## Notre Marché GLOBAL



**Territoire de l'agglomération chartraine**



# L'Agglomération de Chartres



- Double voie type autoroute
- Route principale
- + + + + Voie ferrée
- Cours d'eau
- Zones Tertiaires (Bureaux, services)
- Zones d'Activité (Entrepôts, industries)
- Zones Commerciales
- Zones Portuaires
- Agglomération
- ✈ Aéroport
- SNCF Gare

## À 1 heure des infrastructures internationales de transport :

- Orly : 1 h, Le Havre : 2 h
- Gare TGV Massy : 40 mn
- 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)



# Chiffres Agglomération Chartreuse

## Chartres Métropole



### Population (nombre d'habitants)

Chartres métropole : 140 344



### Activité économique

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



### Médiane de revenu / unité de consommation

Chartres métropole : 22 860 €



### Tourisme

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

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



## Commercialité



### Nombre de commerces

- Chartres centre-ville : 365



### Proportion d'enseignes nationales

- Centre ville : 149



### Prédominance des commerces de d'habillement

- Centre ville : 66

(source CODATA 2021)



## Le Marché des BUREAUX :

Maintien des transactions du marché tertiaire avec une part dominante locative de 72 %. La demande s'oriente à 53 % vers des surfaces jusqu'à 250 m<sup>2</sup>.



## Le Marché des LOCAUX D'ACTIVITÉS :

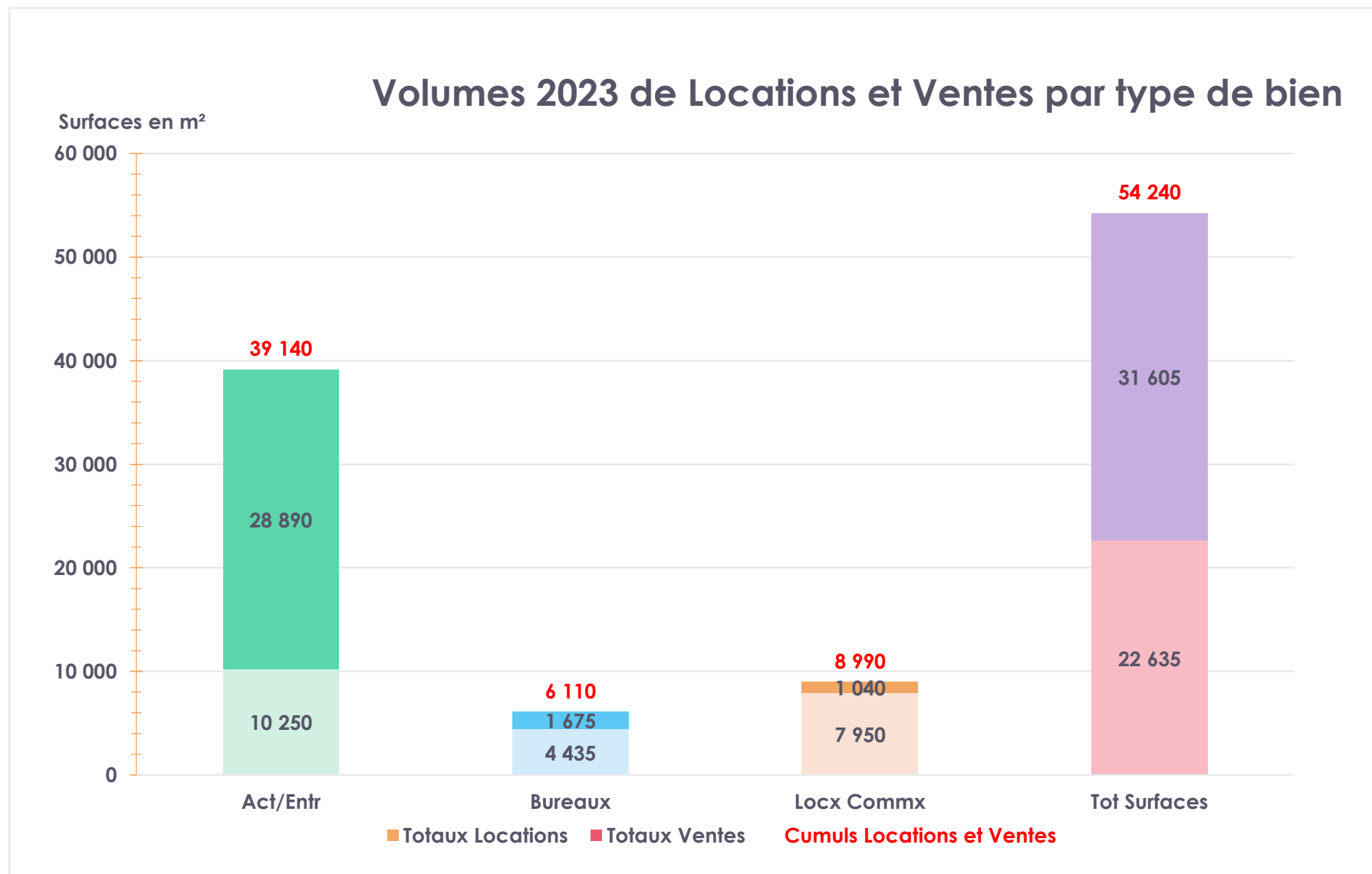
Hausse de 42 % du volume global, ce marché revient sur les standards des années de 2019 à 2022 , il est principalement soutenu par une transaction représentant 50% du marché.



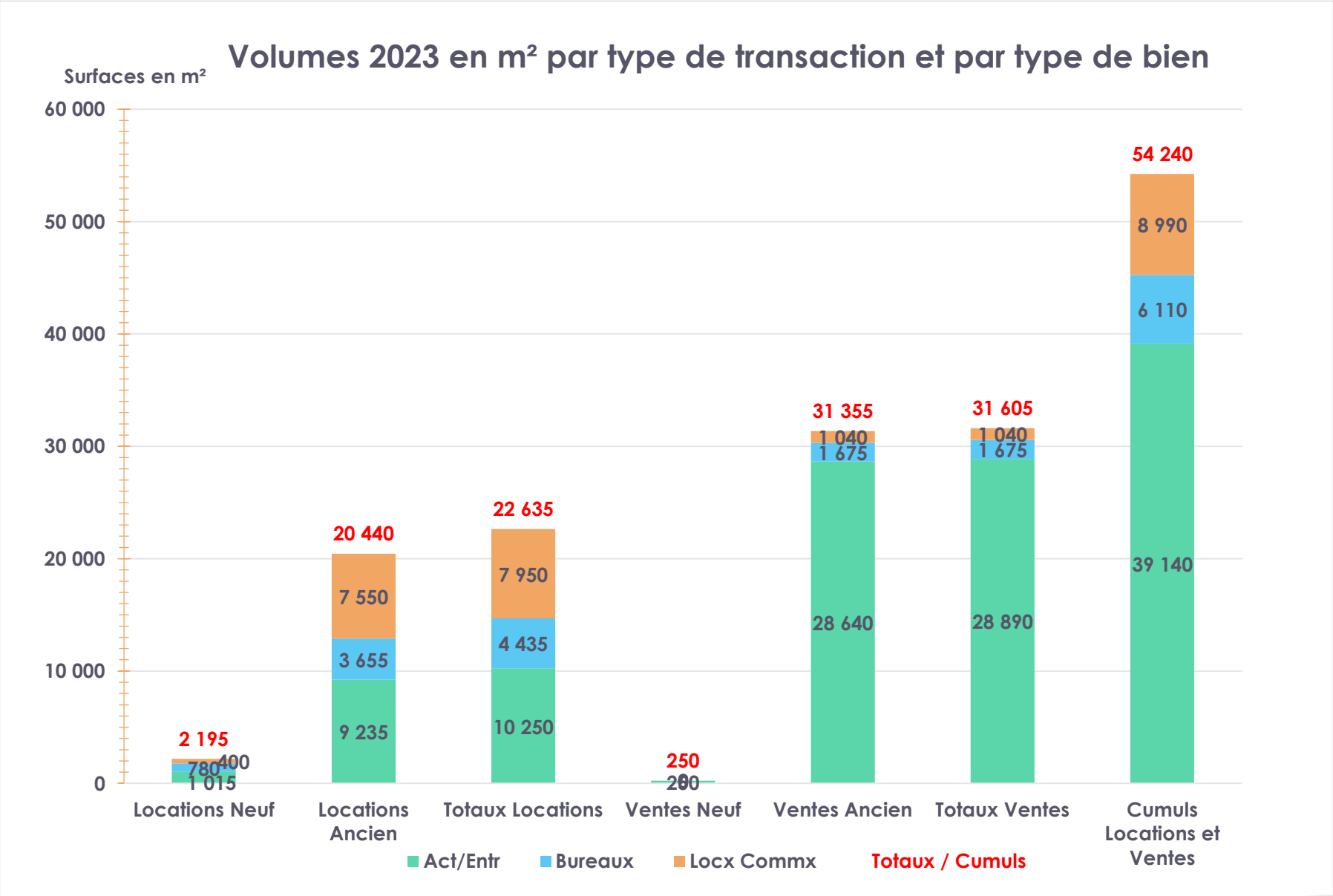
## Le Marché des COMMERCES :

2023 retrouve une volumétrie proche des années précédentes après une année exceptionnelle en 2022.

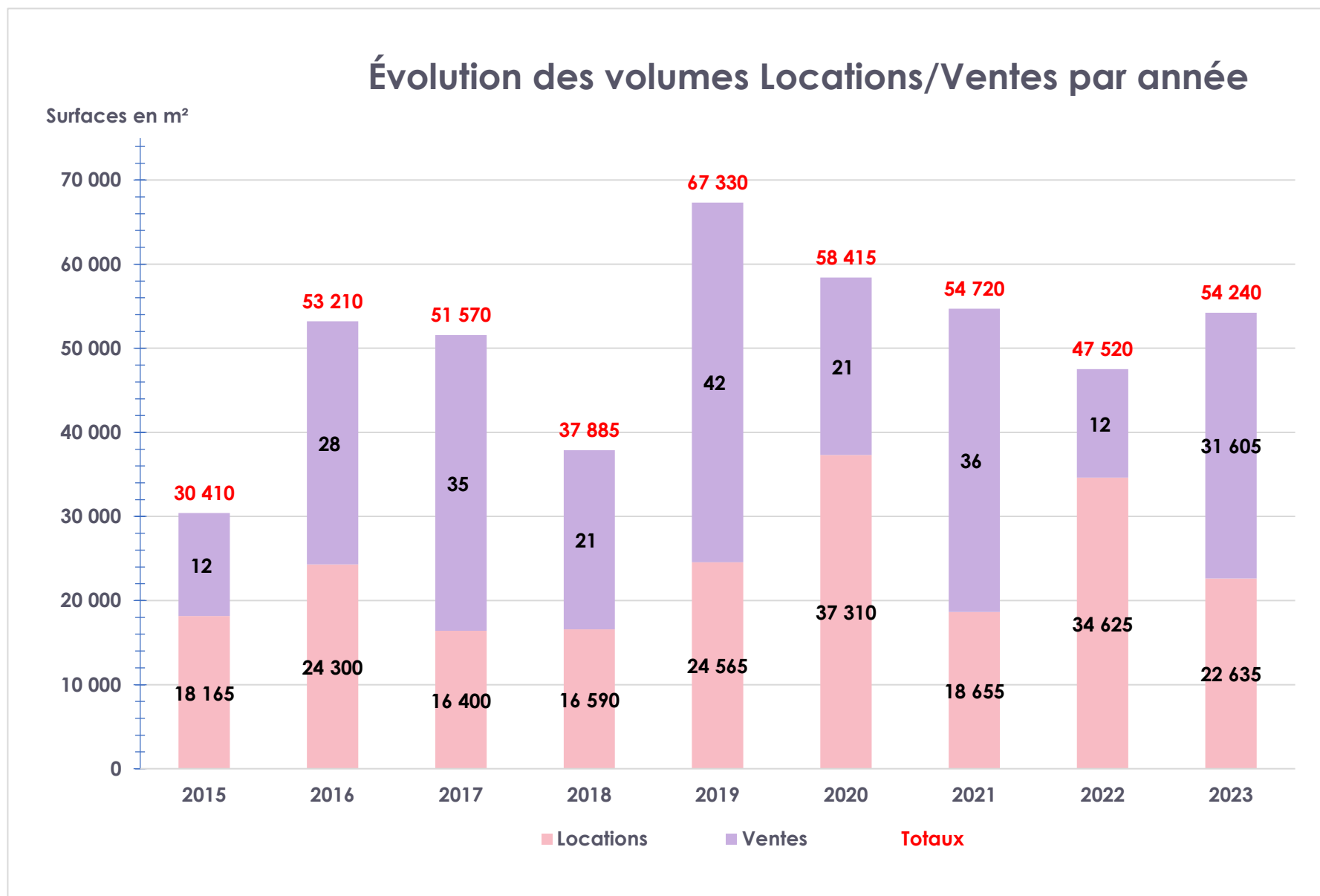
# Chiffres du marché global - 2023



# Chiffres du marché global - 2023



# Chiffres du marché global - 2023

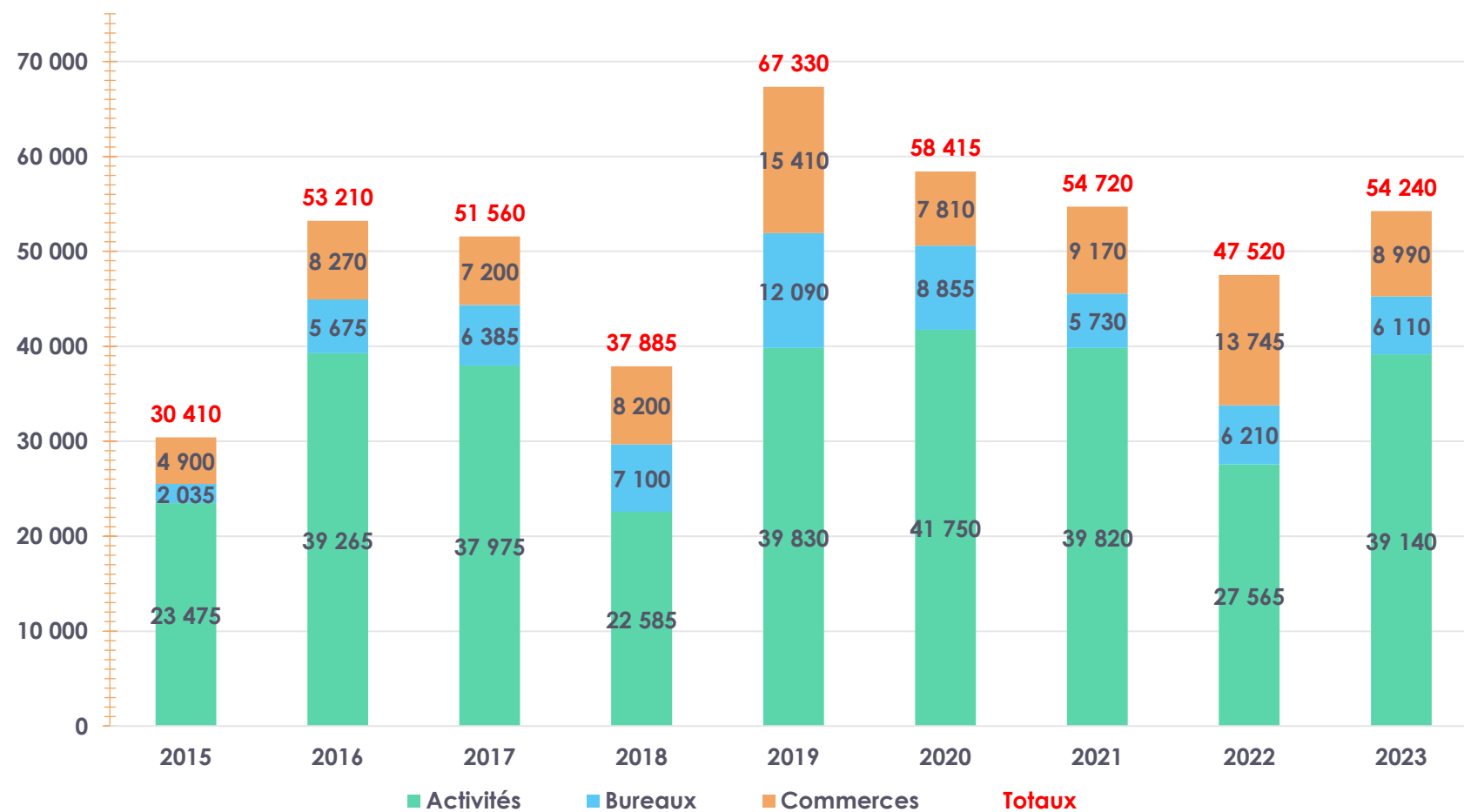




# Chiffres du marché global - 2023

## Évolution des volumes par année par Type de Bien

Surfaces en m²



2

## Le Marché de BUREAUX



## FAITS MARQUANTS 2023

Les transactions locatives sont le moteur principal du marché tertiaire.

## PERSPECTIVES 2024-2025

Les projets d'un parc mixte d'environ 10 000 m<sup>2</sup> au sein du plateau Nord-Est et d'un pôle de services d'environ 1 100 m<sup>2</sup> de bureaux à l'Est de chartres sont toujours d'actualité.

## TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2023

Chrome : 1 200 m<sup>2</sup> à l'achat

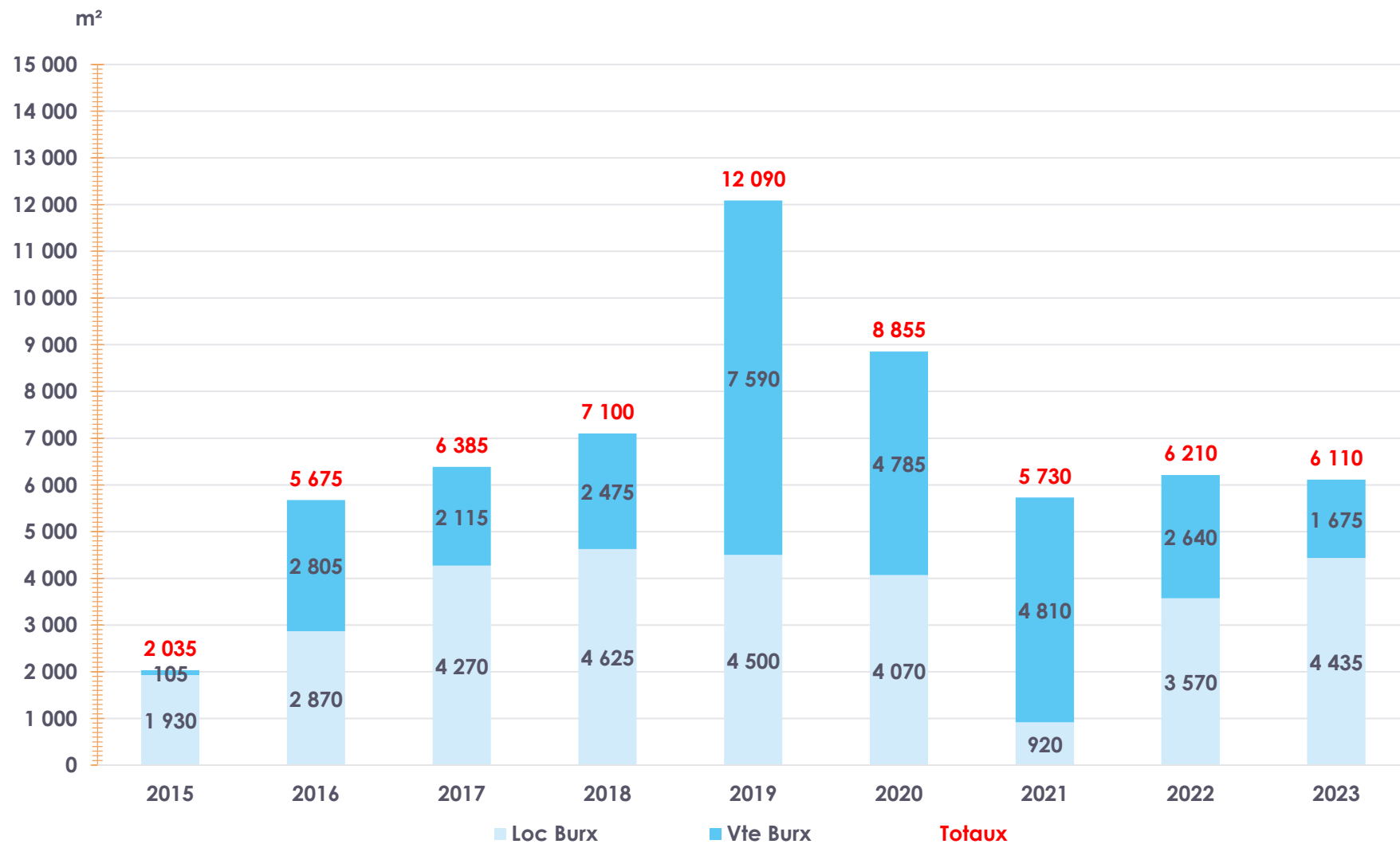
Cer France : 1 000 m<sup>2</sup> à la location

SNCF : 480 m<sup>2</sup> à la location en centre-ville

## COMMENTAIRES

2023 confirme l'activité de 2022 avec une orientation affirmée du marché locatif et une demande principale des surfaces allant jusqu'à 250 m<sup>2</sup>.

## Évolution des volumes de Locations et Ventes de Bureaux par année



# Bureaux - 2023

## BUREAUX - VOLUME DEMANDE PLACÉE 2023

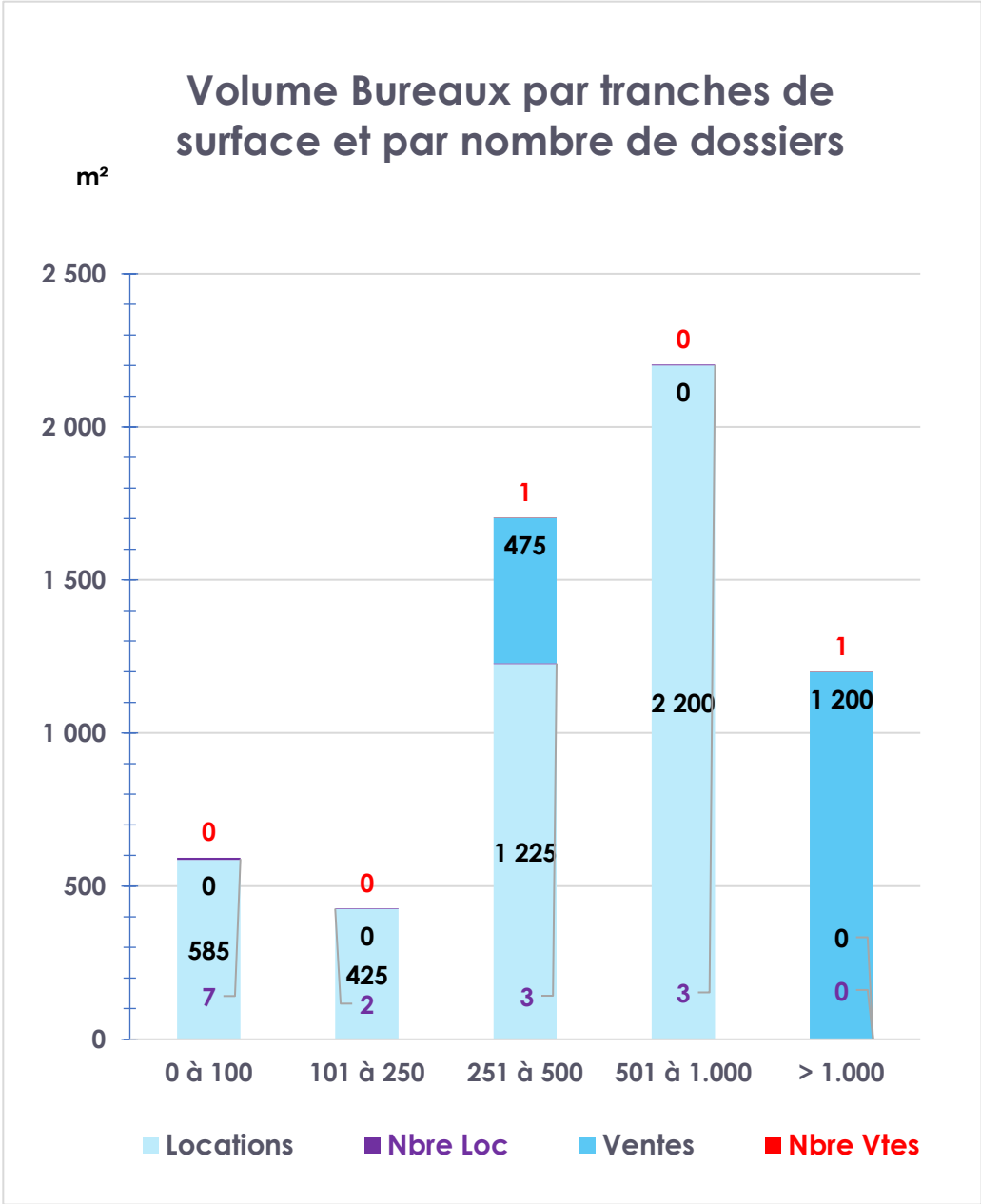
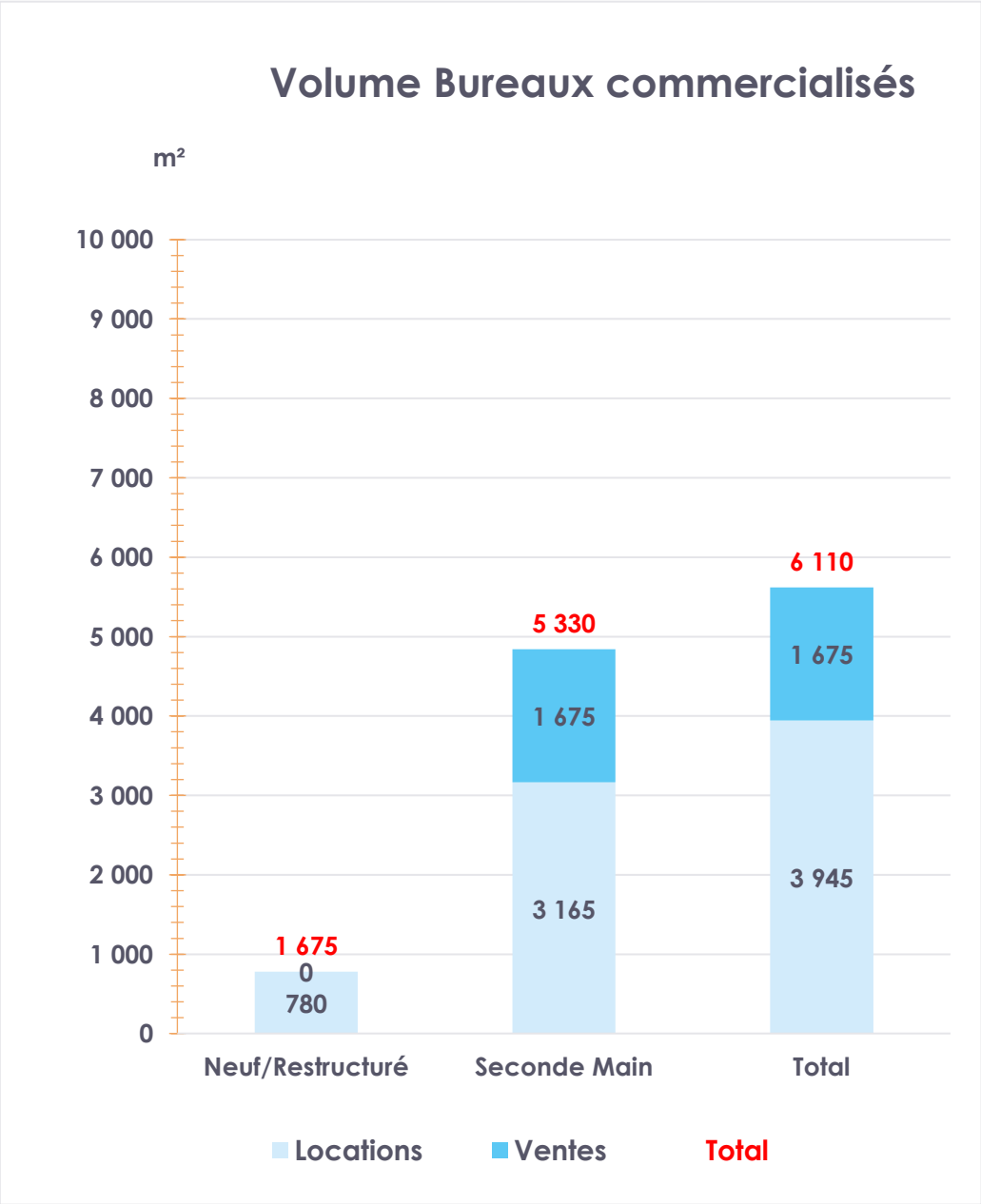
Bureaux	Neuf/Restructuré	Seconde Main	En nombre	Total
Location	780 m²	3 655 m²	15	4 435 m²
Ventes	0 m²	1 675 m²	2	1 675 m²
<b>Total demande placée</b>	<b>780 m²</b>	<b>5 330 m²</b>	<b>17</b>	<b>6 110 m²</b>

## DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES 2023

Bureaux	En m²	% en m²	En nombre	% en nombre
0 à 100	<b>585</b>	9,57%	7	41,18%
101 à 250	<b>425</b>	6,96%	2	11,76%
251 à 500	<b>1 700</b>	27,82%	4	23,53%
501 à 1.000	<b>2 200</b>	36,01%	3	17,65%
Sup. à 1.000	<b>1 200</b>	19,64%	1	5,88%
<b>Total</b>	<b>6 110</b>	<b>100,00%</b>	<b>17</b>	<b>100,00%</b>



# Bureaux - 2023



BUREAUX - VOLUMES 2023

Estimation de l'offre bureaux à 6 mois (au 01/01/2024)

	Neuf	Seconde Main	Total
Estimation de l'offre disponible à 6 mois	3 500 m²	3 000 m²	6 500 m²
Estimation de l'offre disponible à 6-12 mois	2 500 m²	4 000 m²	6 500 m²
Total offre disponible à 12 mois	6 000 m²	7 000 m²	13000 m²
Estimation de l'offre disponible à plus de 12 mois	15 000 m²	5 000 m²	20 000 m²

Évolution de l'offre bureaux à 6 mois (au 01/01/2024)

	2022	2023	Évolution
Offre disponible Neuve	1 600 m²	3 500 m²	Hausse
Offre disponible Seconde Main	7 500 m²	3 000 m²	Baisse

Qualité de l'offre bureaux à 6 mois (au 01/01/2024)

	Neuf	Seconde main	Dont obsolète
Offre disponible à 6 mois	3 500 m²	3 000 m²	1 000 m²

## BUREAUX - VALEURS 2023

### Valeurs locatives et acquisition bureaux

	Neuf	Seconde Main
Location Loyer €/m <sup>2</sup> /an HT HC	130 à 135 €	90 à 115 €
Acquisition €/m <sup>2</sup>	Néant	1 200 à 2 200 €



## Le Marché des LOCAUX D'ACTIVITÉS



## FAITS MARQUANTS 2023

2023 connaît un rebond de sa volumétrie à la suite d'une vente principale de 20 000 m<sup>2</sup>. Le volume de dossiers locatifs reste néanmoins le marché principal avec près de 74 % des transactions.

## PERSPECTIVES 2024-2025

La livraison d'un nouveau parc initié par SPIRIT, livraison en avril 2024 et un nouveau programme soutenu par PROUDREED à l'EST de Chartres -Est vont offrir près de 32 000 m<sup>2</sup>.

## TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2023

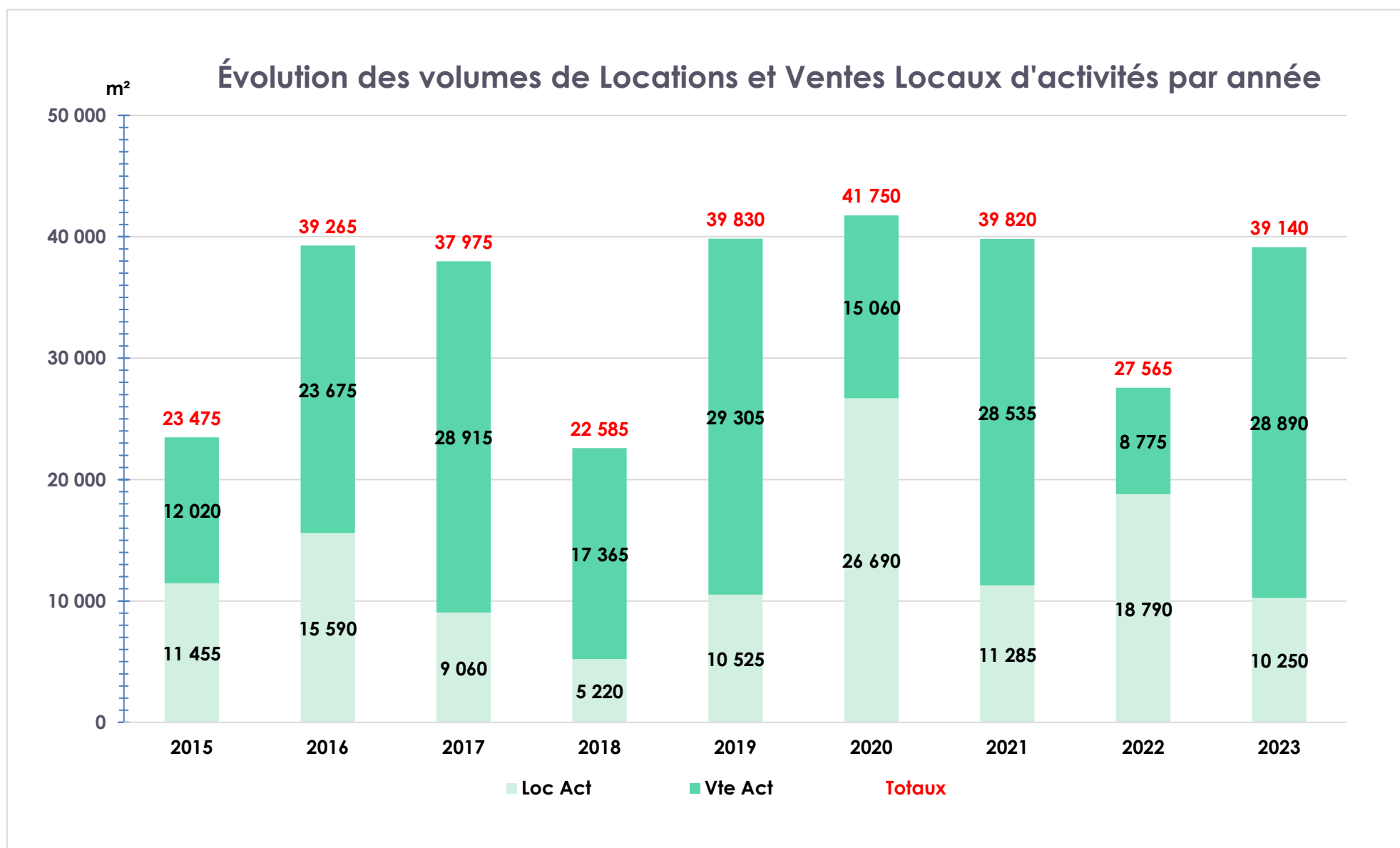
Ville de Chartres : 20 000 m<sup>2</sup> - site ex MAFLOW

GALLIA : 1 000 m<sup>2</sup> site -ex PROMOCASH

JUSTE QUEEN : 1 145 m<sup>2</sup>

## COMMENTAIRES

Les nouveaux programmes rencontrent des difficultés de commercialisation en lien notamment avec l'augmentation des taux d'intérêts pour les acquéreurs.





## ACTIVITÉ - VOLUME DEMANDE PLACÉE

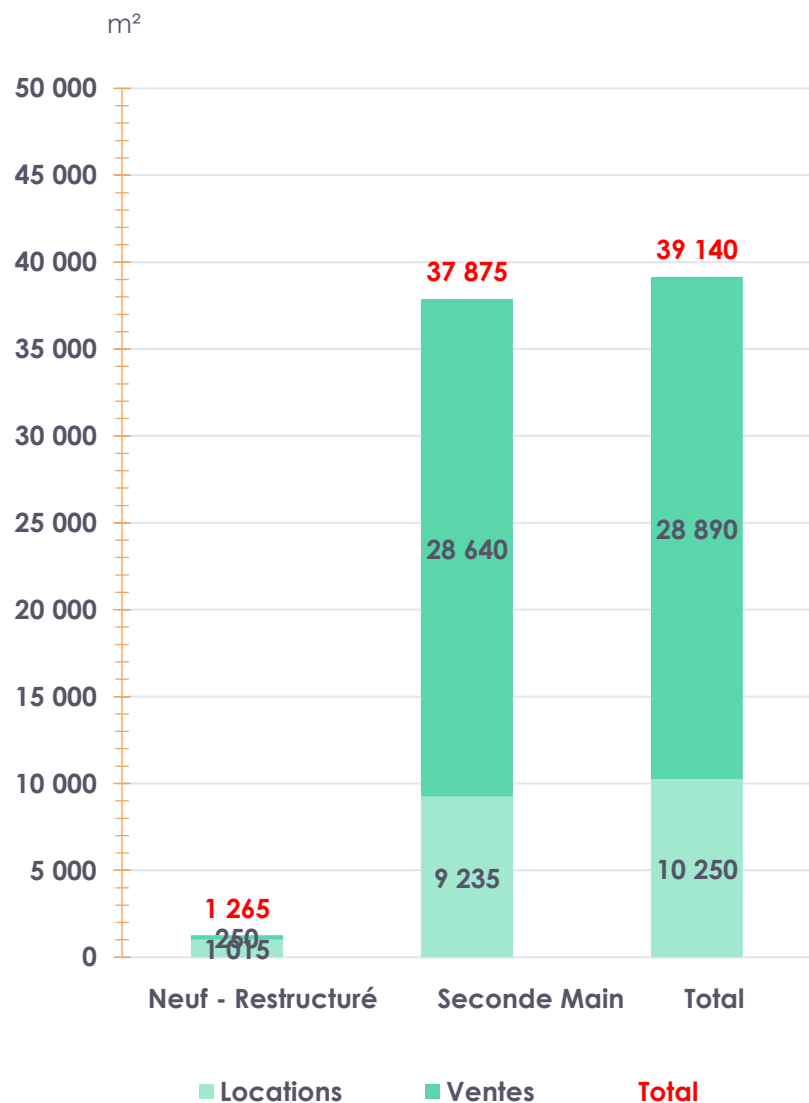
	Neuf - Restructuré	Seconde Main	En nombre	Total
Locations	1 015	9 235	26	10 250
Ventes	250	28 640	9	28 890
<b>Total demande placée</b>	<b>1 265</b>	<b>37 875</b>	<b>35</b>	<b>39 140</b>

## DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES

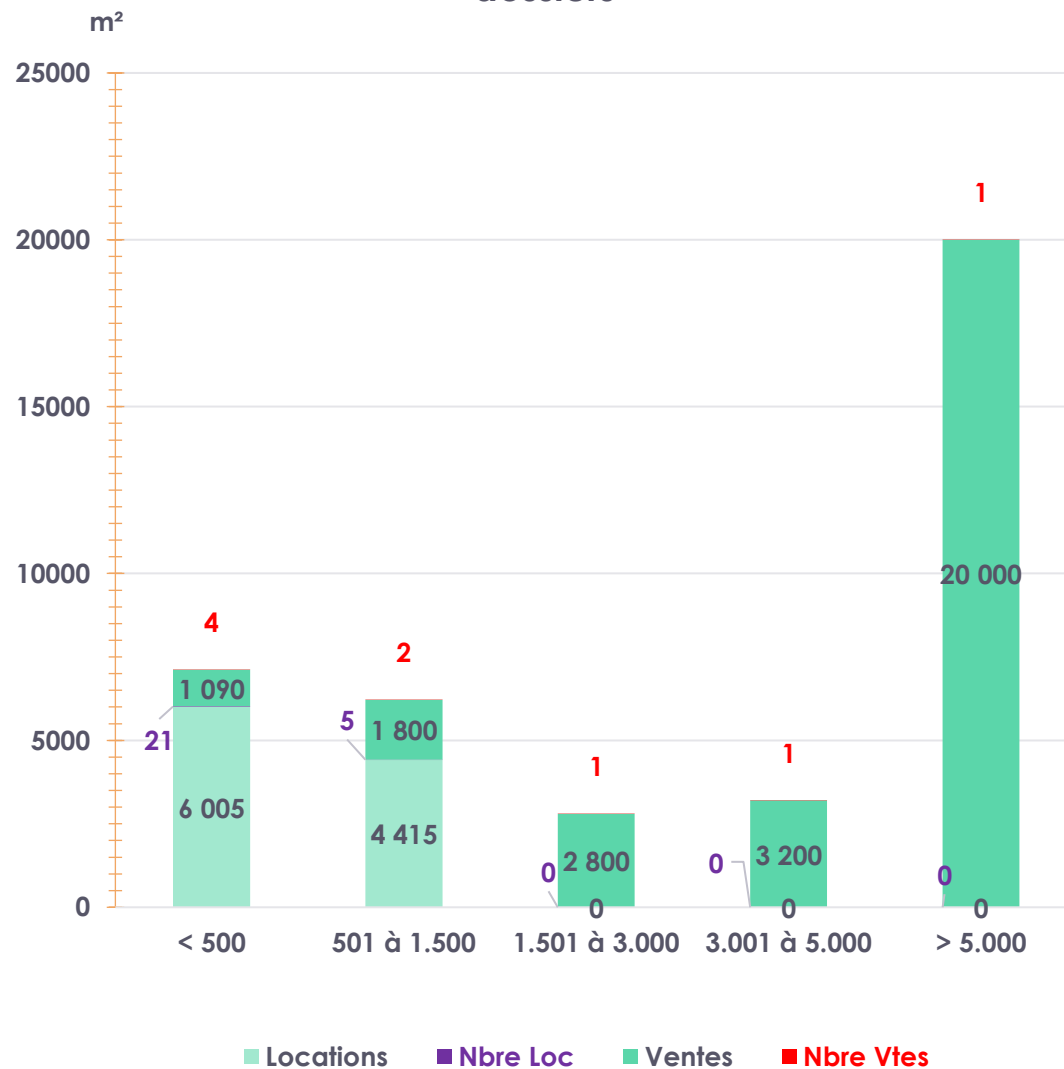
	En m <sup>2</sup>	% en m <sup>2</sup>	En nombre	% en nombre
< 500	6 925	17,69%	25	71,43%
501 à 1 500	6 215	15,88%	7	20,00%
1 501 à 3 000	2 800	7,15%	1	2,86%
3 001 à 5 000	3 200	8,18%	1	2,86%
> 5 000	20 000	51,10%	1	2,86%
<b>Total</b>	<b>39 140</b>	<b>100%</b>	<b>35</b>	<b>100%</b>

# Activités - 2023

## Volume Locaux commercialisés



## Volume par tranches de surface et par nombre de dossiers



## ACTIVITÉ - VOLUMES 2023

### Estimation de l'offre activité à 6 mois (au 01/01/2024)

	Neuf Récent	Seconde Main	Total
Estimation de l'offre disponible à 6 mois	12 000 m <sup>2</sup>	15 000 m <sup>2</sup>	27 000 m <sup>2</sup>
Estimation de l'offre disponible à 6-12 mois	12 000 m <sup>2</sup>	6 000 m <sup>2</sup>	18 000 m <sup>2</sup>
Total Offre disponible à 12 mois	24 000 m <sup>2</sup>	21 000 m <sup>2</sup>	45 000 m <sup>2</sup>
Estimation de l'offre disponible à plus de 12 mois	20 000 m <sup>2</sup>	5 000 m <sup>2</sup>	25 000 m <sup>2</sup>

### Évolution de l'offre activité à 6 mois (au 01/01/2024)

	2022	2023	Évolution
Offre disponible Neuve	2 000 m <sup>2</sup>	10 000 m <sup>2</sup>	Hausse
Offre disponible Seconde Main	20 000 m <sup>2</sup>	15 000 m <sup>2</sup>	Baisse

### Qualité de l'offre activité à 6 mois (au 01/01/2024)

	Neuf Récent	Seconde main	Dont obsolète
Offre disponible à 6 mois	10 000 m <sup>2</sup>	15 000 m <sup>2</sup>	7 000 m <sup>2</sup>

## LOCAUX D'ACTIVITÉS ENTREPOTS - VALEURS 2023

### Valeurs locatives et acquisition locaux d'activités

	Neuf / Récent	Seconde Main
Location €/m <sup>2</sup> /an HT HC	75 à 90 €	50 à 65 €
Acquisition €/m <sup>2</sup>	1 250 à 1 425 €	550 à 750 €

### Valeurs locatives et acquisition Entrepôts

	Neuf / Récent	Seconde Main
Location €/m <sup>2</sup> /an HT HC	Néant	50 à 60 €
Acquisition €/m <sup>2</sup>	Néant	500 à 600 €



## Le Marché du COMMERCE





# Commerces - 2023

## Chartres Cœur de ville





## FAITS MARQUANTS 2023

2023 connaît un tassement de son marché après une année exceptionnelle en 2022. La chute d'enseignes nationales impacte également notre cœur de ville et amène ainsi de nouvelles surfaces à commercialiser.

## TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2023 EN PÉRIPHÉRIE

POLTRONESOFA : 900 m<sup>2</sup> de surface globale

CAMPING CAR : 2 000 m<sup>2</sup> de surface globale

MG-OXYGO : 400 m<sup>2</sup> de surface globale

## TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2023 CENTRE-VILLE

KRYS : 690 m<sup>2</sup> de surface globale

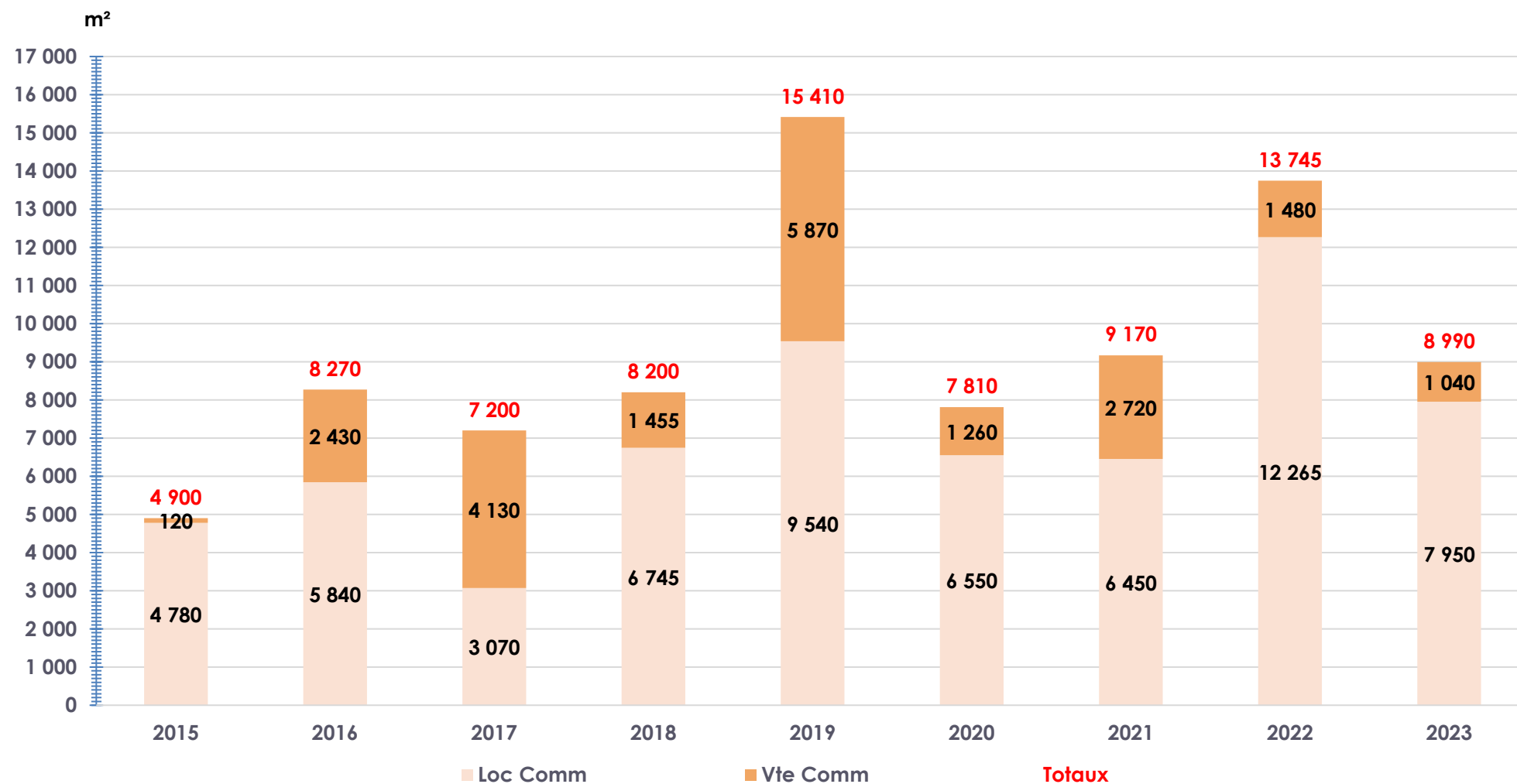
STARBUCKS : 260 m<sup>2</sup> de surface globale

ANTONELLE : 225 m<sup>2</sup> de surface globale

## COMMENTAIRES

Le centre-ville est bousculé par la perte d'enseignes historiques, néanmoins via une baisse significative des valeurs locatives de nouveaux concepts se positionnent.

## Évolution des volumes de Locations et Ventes Locaux Commerciaux par année



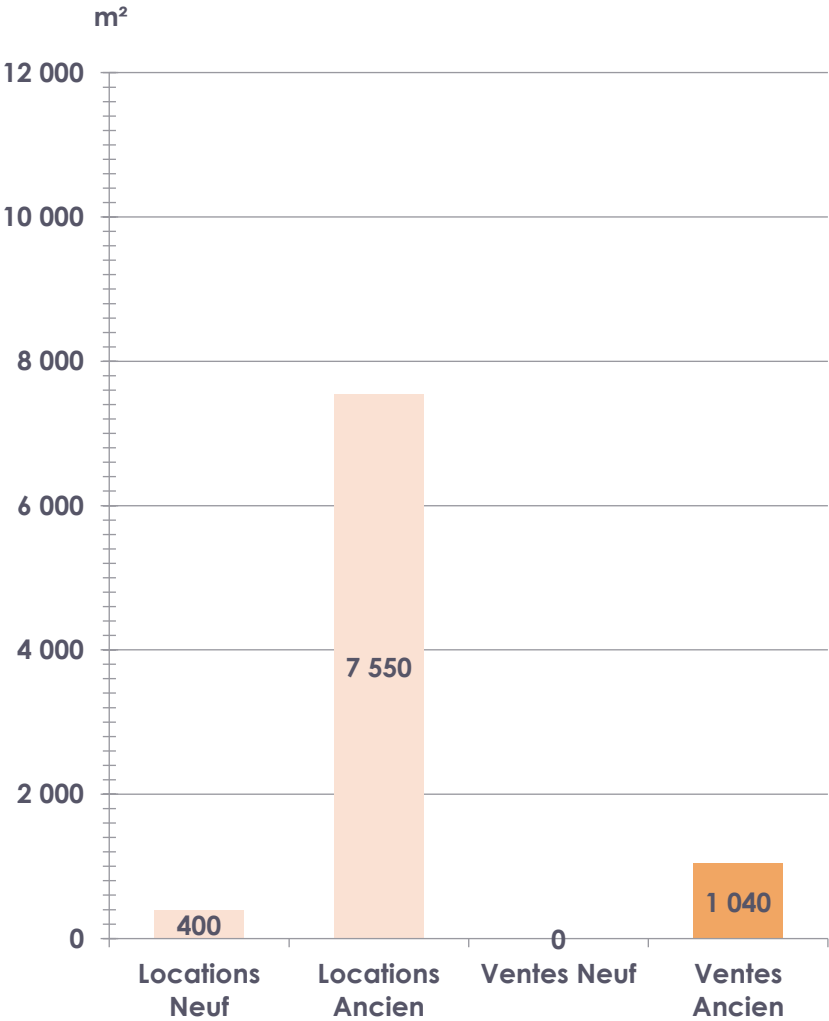
## ACTIVITÉ - VOLUME DEMANDE PLACÉE

	Neuf - Restructuré	Seconde Main	En nombre	Total
Locations	400	7 550	35	7 950
Ventes	0	1 040	6	1 040
<b>Total demande placée</b>	<b>400</b>	<b>8 590</b>	<b>41</b>	<b>8 990</b>

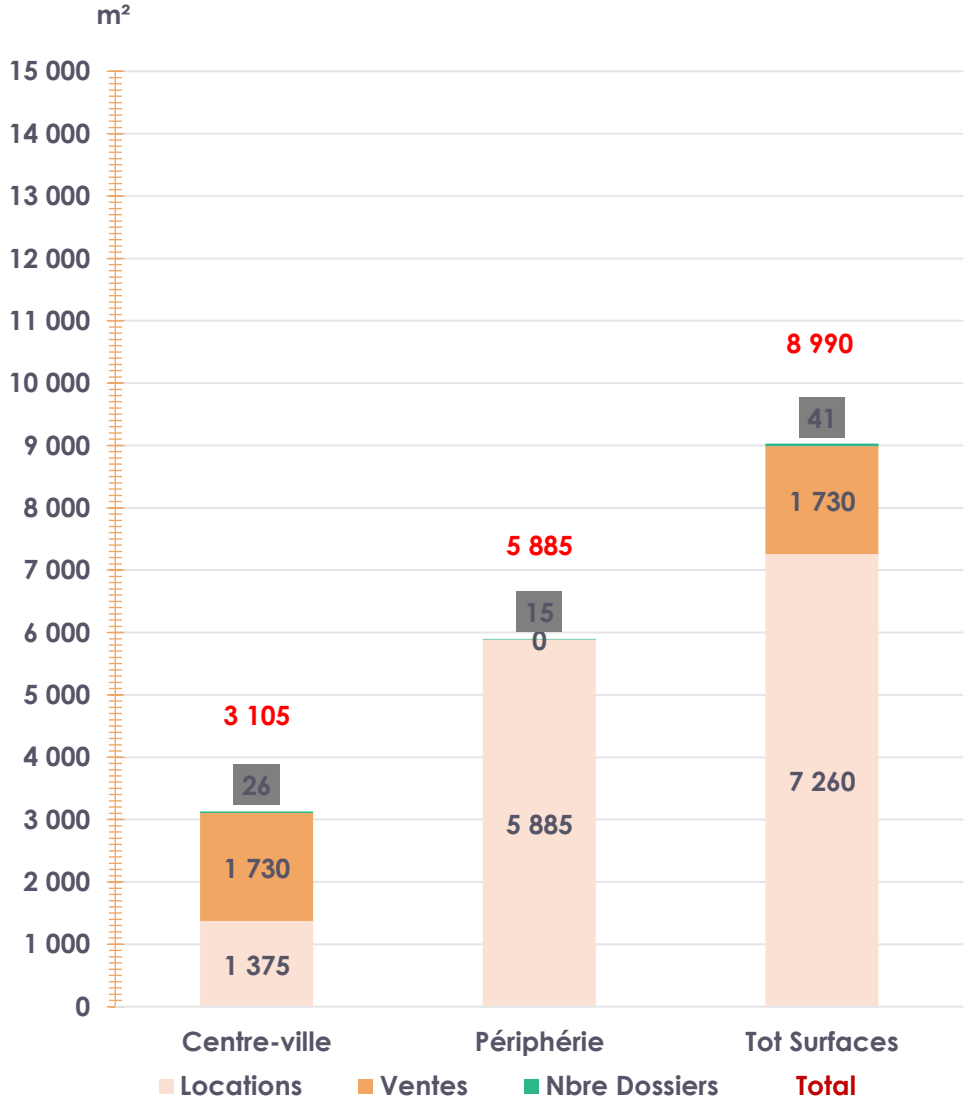
## DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES

	En m <sup>2</sup>	% en m <sup>2</sup>	En nombre	% en nombre
0 à 100	1 240	13,79 %	21	51 %
101 à 250	2 400	26,70 %	12	29 %
251 à 500	1 760	19,58 %	5	12 %
501 à 1 000	1 590	17,69 %	2	5 %
> 1 000	2 000	22,25 %	1	2 %
<b>Total</b>	<b>8 990</b>	<b>100 %</b>	<b>41</b>	<b>100 %</b>

### Volume Locaux Commerciaux par type de transaction



### Volume Locaux Commerciaux par secteur



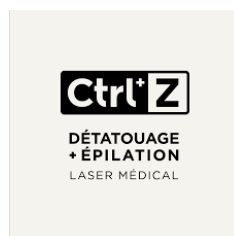
## COMMERCE - VALEURS

	Valeurs locatives – Loyer annuel / m <sup>2</sup> HT HC	Centre-ville - C Cial - ZAC - Zones Ciales 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 € - 500 €	Leclerc, Géant, Carrefour
ZAC	90 € - 110 €	Zones : Val Luisant, Euroval, Mainvilliers, Lèves, ...
Zones Commerciales Premium (avec locomotives alimentaires hypermarchés)	130 € - 170 €	Zone Leclerc Barjouville

## COMMERCE - STOCK

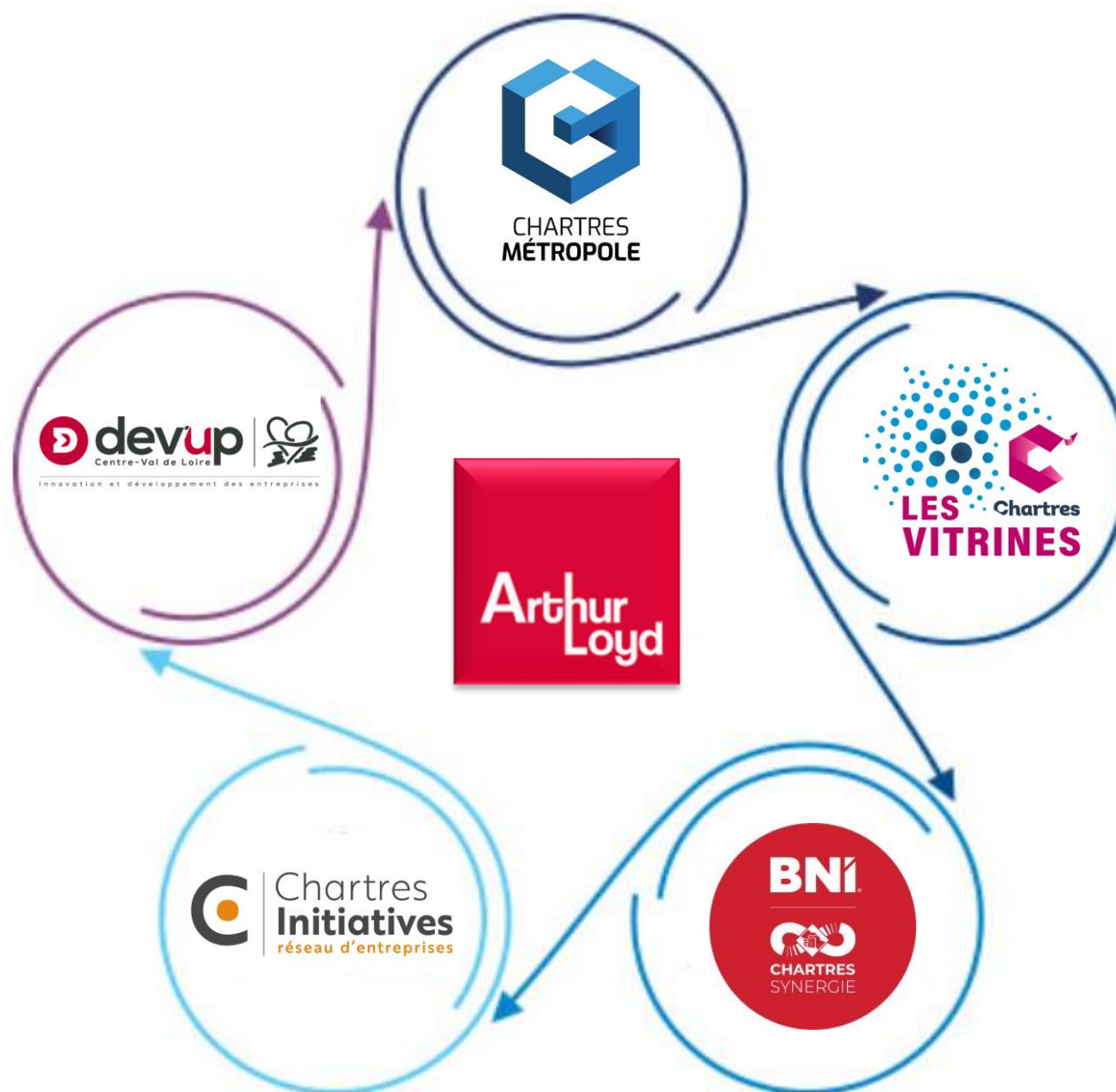
	Centre Ville N°1	Emplace <sup>ment</sup> s 1 bis/2	Centres Comm <sup>ciaux</sup>	Périphérie
Évolution du stock à 6 mois au 1er Janvier 2024	40 %	20 %	Non significatif	Néant
Équilibre Offre- Demande au 1er Janvier 2024	Sur offre	Sur offre	Sur offre au sein du Centre Cial Géant et sa galerie	Sous offre

## Ils nous ont fait confiance cette année - 2023





## Nos partenaires locaux



A full-page background image showing a rugby player in a blue and white jersey jumping high to catch a rugby ball with both hands. The player is smiling and looking up at the ball. The background is a vast, open field of golden grass under a blue sky with scattered white clouds. In the distance, a large, historic stone building with multiple spires, likely a cathedral, is visible on the horizon. The text 'Respect', 'Solidarité', and 'Travail' is overlaid on the image in a large, bold, sans-serif font. 'Respect' is in blue, 'Solidarité' is in white, and 'Travail' is in a light blue color.

**Respect**  
**Solidarité**  
**Travail**