

# Chartres Agglomération

## ÉTUDE DE MARCHÉ 2022

Edition 2023

Arthur  
Loyd



**Bureaux**

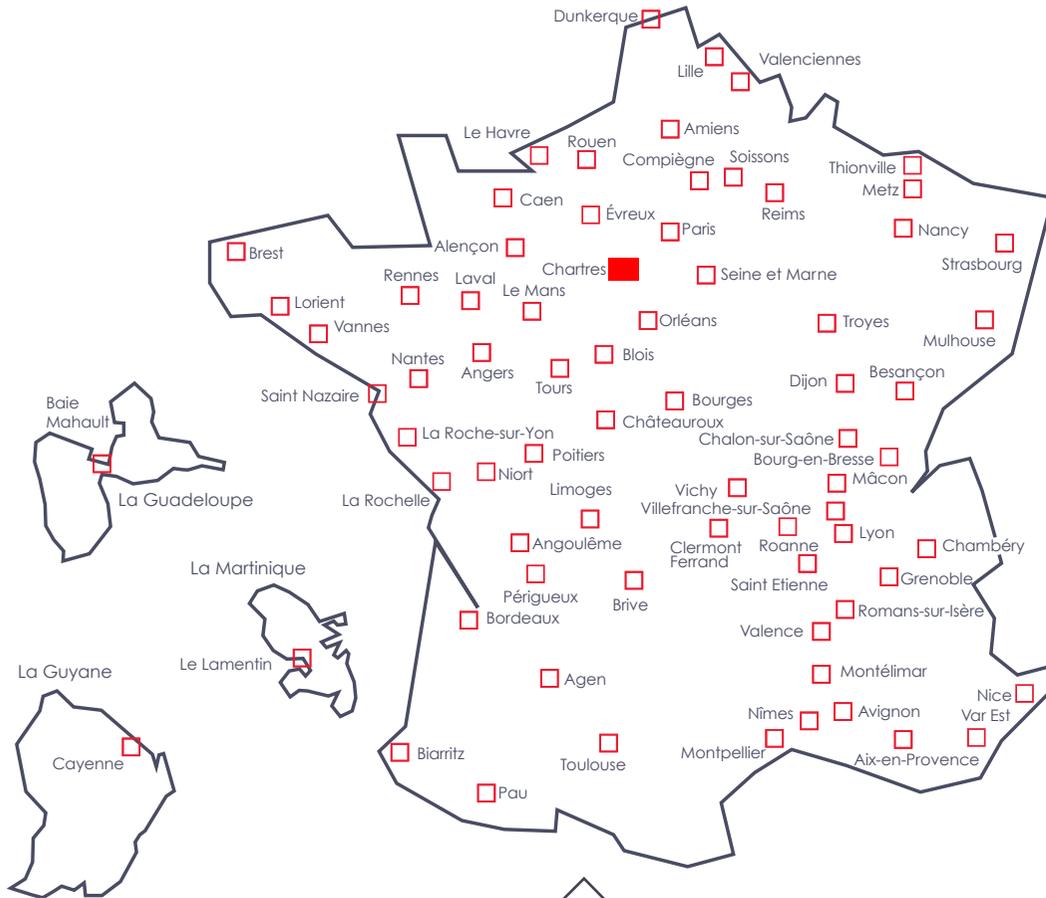


**Locaux Activités**



**Commerces**

# Le réseau Arthur Loyd



3 560 00 m<sup>2</sup> commercialisés en 2022  
3 162 844 m<sup>2</sup> commercialisés en 2021



3 560 transactions en 2022  
3 572 transactions en 2021



72,1 M€ de CA en 2022  
73,4 M€ de CA en 2021



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

+ de 30 ans  
d'existence



360 Collaborateurs  
qualifiés & motivés

+ de 70 Agences  
partout en France



3 Structures Transverses :  
Investissement – Logistique  
- Asset Management -



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

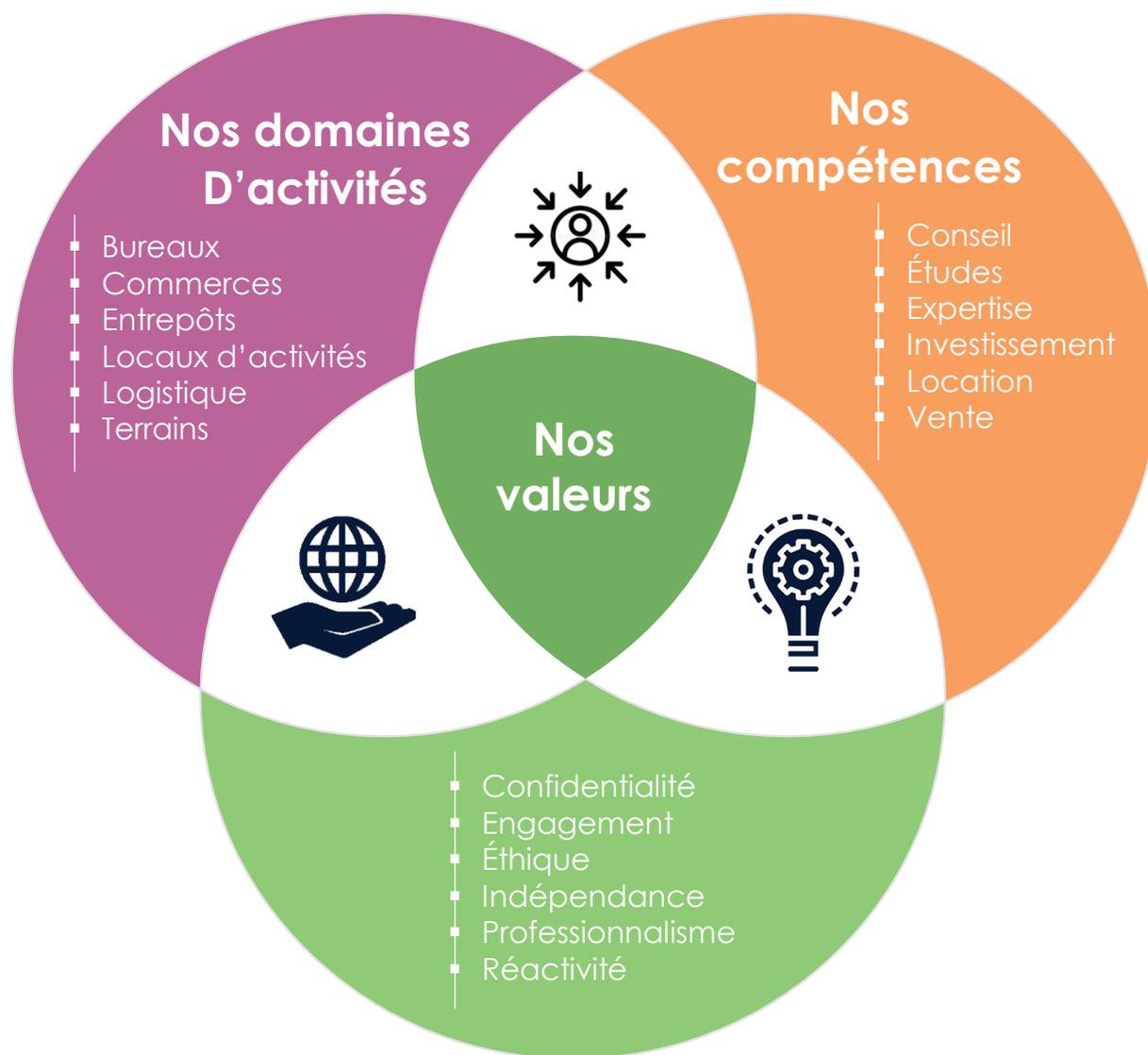


**Anne-Sophie VILARET**  
Assistante Commerciale



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

# Nos missions



# Sommaire

1

Notre Marché

Pages 6 à 30



2

Les bureaux

Pages 31 à 37



3

Les locaux  
d'activités

Pages 38 à 44



4

Les commerces

Pages 45 à 51



# Notre Marché GLOBAL



## **L'emploi dans les territoires**

Une nouvelle géographie dessine une France post-Covid



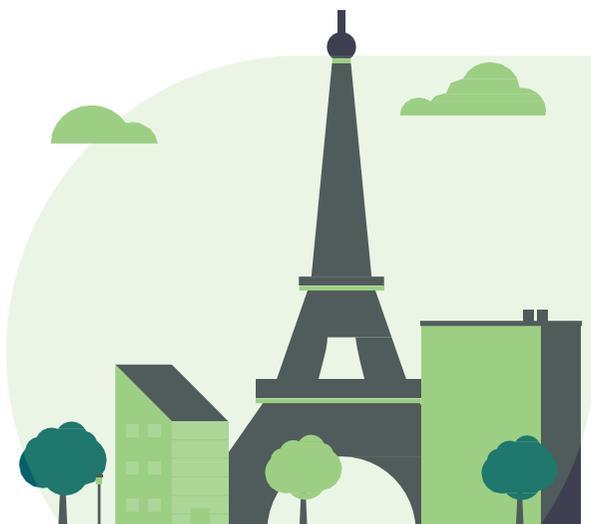
# LE BAROMÈTRE

Attractivité & résilience des métropoles  
Transition des territoires



# L'analyse territoriale de l'emploi en France : un marqueur du Baromètre Arthur Loyd

Le point méthodologique



## L'emploi salarié du secteur privé constitue l'un des paramètres les plus fidèles pour :

- Mesurer l'état de santé économique des territoires
- Suivre le dynamisme des entreprises
- Prévoir la vitalité des marchés d'immobilier d'entreprise

**Créations nettes d'emplois = Emplois créés – Emplois détruits**



## Le périmètre retenu des emplois :

### Emploi salarié du secteur privé

*Hors emploi agricole, emploi à domicile et fonction publique*

*Données communales 2006-2021, publiées en juillet 2022 par l'ACOSS, redressées à l'échelle des aires d'attraction par Arthur Loyd*



## Le périmètre retenu pour les métropoles ou agglomérations :

### Les aires d'attraction de l'INSEE

Périmètre correspondant le mieux au fonctionnement des territoires urbains et permettant de combiner les cœurs d'agglomération avec leur couronne périurbaine. Le passage par l'INSEE des aires urbaines aux aires d'attraction en 2021 permet de faciliter les comparaisons internationales entre territoires comparables (Cities d'Eurostat, Zones urbaines fonctionnelles de l'OCDE...)

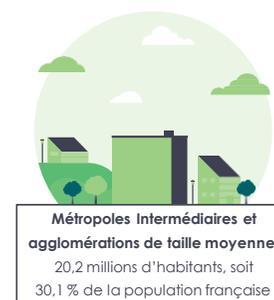
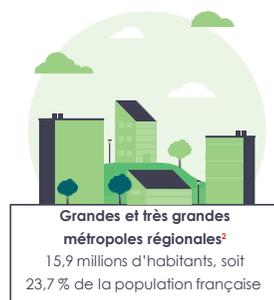
**Les données du 1<sup>er</sup> semestre 2022, plus récentes, ne sont disponibles qu'à l'échelle des départements.**

# L'emploi, indicateur clé de la résilience & vitalité économique des territoires

↳ Le point méthodologique

Deux approches complémentaires pour analyser l'évolution de l'emploi du secteur privé en France, s'appuyant toutes deux sur les données de l'ACOSS, organisme collecteur des cotisations URSAFF :

**01** A l'échelle des aires d'attraction françaises, réparties selon leur taille en nombre d'habitants, pour observer finement les dynamiques des territoires. A ces aires d'attraction, assimilées ici comme des métropoles et agglomérations, est ajouté le « Reste de la France » comprenant les espaces ruraux, afin de garantir une vue complète de l'évolution de l'emploi dans les territoires, de 2006 à 2021. Le découpage de la France retenu :



**02** A l'échelle des départements français<sup>5</sup>, un découpage certes moins fin que les aires d'attraction, mais dont les données sont plus récentes, et qui permettent de pouvoir observer la situation de l'emploi dans les territoires jusqu'au 1er semestre 2022. Afin de conserver une certaine cohérence avec l'analyse par taille d'aire d'attraction, un découpage géographique est retenu, selon la présence ou non, dans ces départements, d'une aire d'attraction « métropolitaine », de plus de 500 000 habitants en Régions. A total 16 départements sont concernés :

Alpes-Maritimes, Bas-Rhin, Bouches-du-Rhône, Haute-Garonne, Gironde, Hérault, Ille-et-Vilaine, Indre-et-Loire, Isère, Loire-Atlantique, Meurthe-et-Moselle, Nord, Puy-de-Dôme, Rhône, Seine-Maritime, Var.

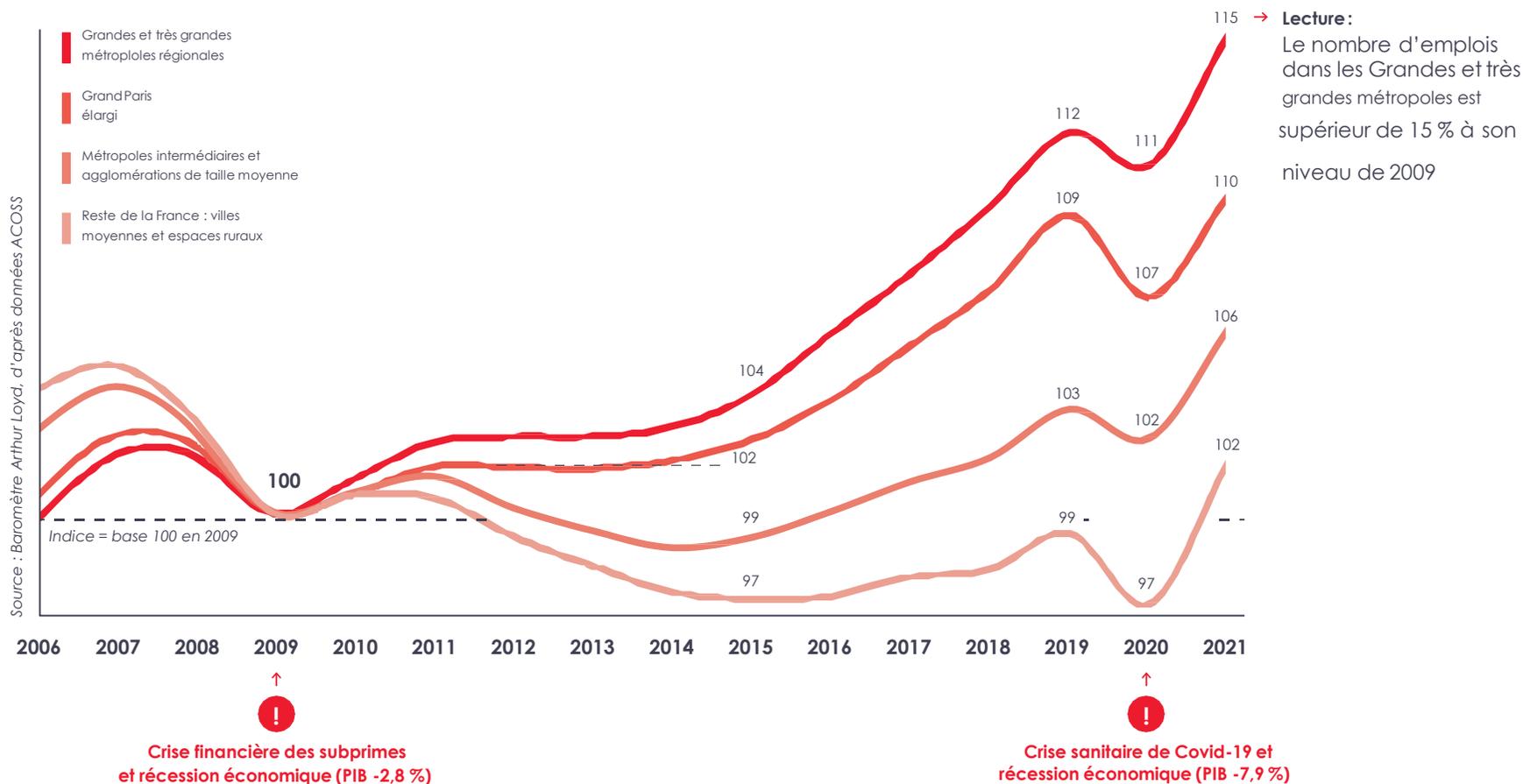
Les 8 départements d'Ile-de-France représentent une catégorie à part pour isoler la région parisienne.

Enfin, les départements restants sont rassemblés sous un ensemble « autres départements ».

1 : Aire d'attraction de Paris, qui intègre la région IDF ainsi que certaines communes des départements limitrophes de l'IDF 2 : Aires d'attraction de plus de 500 000 habitants hors Paris 3 : Aires d'attraction de 100 000 habitants à 500 000 habitants 4 : Aires d'attraction de moins de 100 000 habitants, villes moyennes, bourgs et espaces ruraux 5 : Y compris les Outre-mer, à l'exception de Mayotte

# Rebond de l'emploi généralisé en 2021 ...

Évolution de l'emploi salarié du secteur privé en France - par taille de territoire<sup>1</sup>



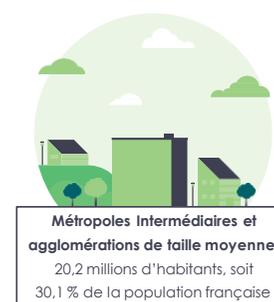
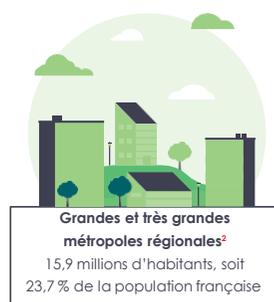
<sup>1</sup> : Voir page précédente pour la décomposition du découpage géographique retenu

# L'emploi, indicateur clé de la résilience & vitalité économique des territoires

Le point méthodologique

Deux approches complémentaires pour analyser l'évolution de l'emploi du secteur privé en France, s'appuyant toutes deux sur les données de l'ACOSS, organisme collecteur des cotisations URSAFF :

**01** A l'échelle des aires d'attraction françaises, réparties selon leur taille en nombre d'habitants, pour observer finement les dynamiques des territoires. A ces aires d'attraction, assimilées ici comme des métropoles et agglomérations, est ajouté le « Reste de la France » comprenant les espaces ruraux, afin de garantir une vue complète de l'évolution de l'emploi dans les territoires, de 2006 à 2021. Le découpage de la France retenu :



**02** A l'échelle des départements français<sup>5</sup>, un découpage certes moins fin que les aires d'attraction, mais dont les données sont plus récentes, et qui permettent de pouvoir observer la situation de l'emploi dans les territoires jusqu'au 1er semestre 2022. Afin de conserver une certaine cohérence avec l'analyse par taille d'aire d'attraction, un découpage géographique est retenu, selon la présence ou non, dans ces départements, d'une aire d'attraction « métropolitaine », de plus de 500 000 habitants en Régions. A total 16 départements sont concernés :

Alpes-Maritimes, Bas-Rhin, Bouches-du-Rhône, Haute-Garonne, Gironde, Hérault, Ile-et-Vilaine, Indre-et-Loire, Isère, Loire-Atlantique, Meurthe-et-Moselle, Nord, Puy-de-Dôme, Rhône, Seine-Maritime, Var.

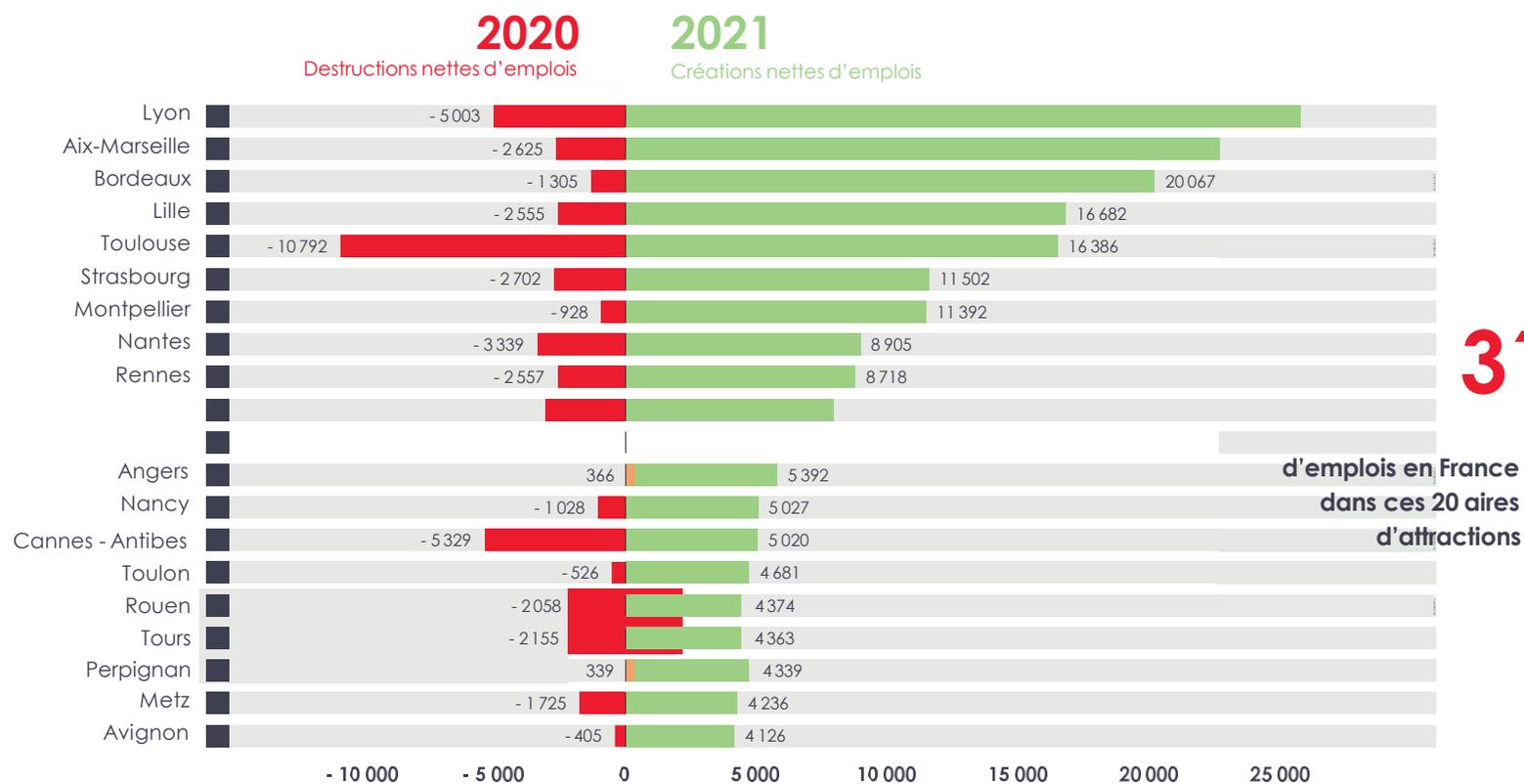
Les 8 départements d'Île-de-France représentent une catégorie à part pour isoler la région parisienne.

Enfin, les départements restants sont rassemblés sous un ensemble « autres départements ».

<sup>1</sup> : Aire d'attraction de Paris, qui intègre la région IDF ainsi que certaines communes des départements limitrophes de l'IDF <sup>2</sup> : Aires d'attraction de plus de 500 000 habitants hors Paris <sup>3</sup> : Aires d'attraction de 100 000 habitants à 500 000 habitants <sup>4</sup> : Aires d'attraction de moins de 100 000 habitants, villes moyennes, bourgs et espaces ruraux <sup>5</sup> : Y compris les Outre-mer, à l'exception de Mayotte

# Dans les métropoles, la reprise de l'emploi en 2021 a largement dépassé les pertes de 2020

Top 20 des aires d'attraction régionales pour la création nette d'emplois en valeur absolue dans le secteur privé - 2021 et comparaison 2020



Source : Baromètre Arthur Loyd, d'après données ACOSS

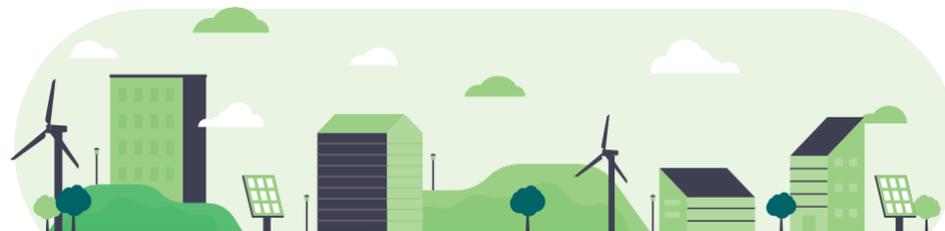
A noter, l'aire d'attraction de Paris, qui n'apparaît pas dans ce « Top 20 » en Régions, a généré 144 161 créations nettes d'emplois en 2021, après 114 817 destructions nettes en 2020.

# Ce que révèle le « Top 20 » des créations d'emplois dans les territoires

Analyse sectorielle dans les aires d'attraction du « Top 20 » et comparaison avant / après-covid

	Poids dans les créations nettes périodes 2017-2019	Poids dans les créations nettes 2021
Industrie	5 %	3 %
Construction	12 %	5 %
Commerce	11 %	14 %
Hôtellerie - restauration	12 %	19 %
Autres services marchands	47 %	44 %
Intérim	6 %	7 %
Services non marchands	7 %	8 %

Source : Baromètre Arthur Loyd, d'après données ACOSS  
 Source : Baromètre Arthur Loyd, d'après données ACOSS ↑ Crise Covid 2020



Les moteurs de créations d'emplois sont-ils aujourd'hui les mêmes qu'avant-Covid dans ces territoires du « Top 20 » ? Pas tout à fait... Les services et l'interim conservent des parts similaires, représentant au total 59 % des créations d'emplois en 2021. L'industrie et la construction, bien que dynamiques, voient leur contribution reculer respectivement à 3 % et 5 % du total. Mais **le commerce et l'hôtellerie-restauration font une percée**, représentant 33 % des créations nettes d'emplois en 2021, contre 23 % entre 2017 et 2019.

## ↳ Principaux enseignements

### 01

En 2020, la grande majorité des aires d'attraction du « Top 20 », ont, à des degrés divers, enregistré une contraction du nombre d'emplois. **Toulouse avait le plus souffert** (-10 792 emplois) en raison de son exposition au secteur aéronautique pendant la crise sanitaire. A Montpellier, Toulon ou Avignon, la baisse avait été plus mesurée. A noter, la surperformance de Perpignan et Angers où l'emploi a même poursuivi sa croissance.

### 02

Sans surprise en 2021, **les aires d'attraction les plus peuplées sont également celles où les créations nettes d'emplois ont été les plus importantes** : Lyon, Aix-Marseille, Bordeaux, Toulouse... Pour autant, Strasbourg et Montpellier font mieux que Nantes, pour tant plus grande.

### 03

Du fait d'une croissance économique record en 2021 (PIB France : +6,8 %), **les créations d'emplois dans ces territoires ont elles aussi atteint un niveau record depuis 15 ans**. Seule exception, l'aire d'attraction de Nantes, qui avait enregistré des volumes de créations d'emplois annuels plus élevés en 2017, 2018 et 2019 qu'en 2021. En cause notamment, la pénurie de main d'œuvre avec un taux de chômage parmi les plus bas de France (5,6 % au T2 2022<sup>1</sup>) et les difficultés de recrutement liées<sup>2</sup>.

### 04

Les services marchands demeurent toujours le 1<sup>er</sup> moteur des créations d'emplois, mais **le commerce et l'hôtellerie-restauration ont généré 1 nouvel emploi sur 3 en 2021** dans ces 20 territoires, un record. Une conséquence directe de la forte reprise de la consommation après les périodes de restrictions sanitaires liées au Covid-19.

1 : D'après Pôle Emploi Pays de la Loire / INSEE l'OCDE 2019 2 : D'après Ouest France « Nantes : Les difficultés du recrutement des cadres » le 28 avril 2022

## Notre Marché GLOBAL



### **Le Palmares**

Métropoles et agglomérations les plus attractives et résilientes



## 4 grandes thématiques pour mesurer attractivité, résilience et transitions des territoires

01



15 Indicateurs

Performances économiques

02



9 Indicateurs

Immobilier tertiaire & accueil des entreprises

03



28 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

# Les 4 grandes thématiques

Déclinées en 14 items

## 01 Performances économiques



↓  
**Une approche globale qui révèle le potentiel des métropoles pour leur attractivité et résilience dans le contexte de transition climatique**

## 02 Immobilier tertiaire & accueil des entreprises



## 03 Connectivité, capital humain et transitions



## 04 Qualité de vie



## 4 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  
d'habitants



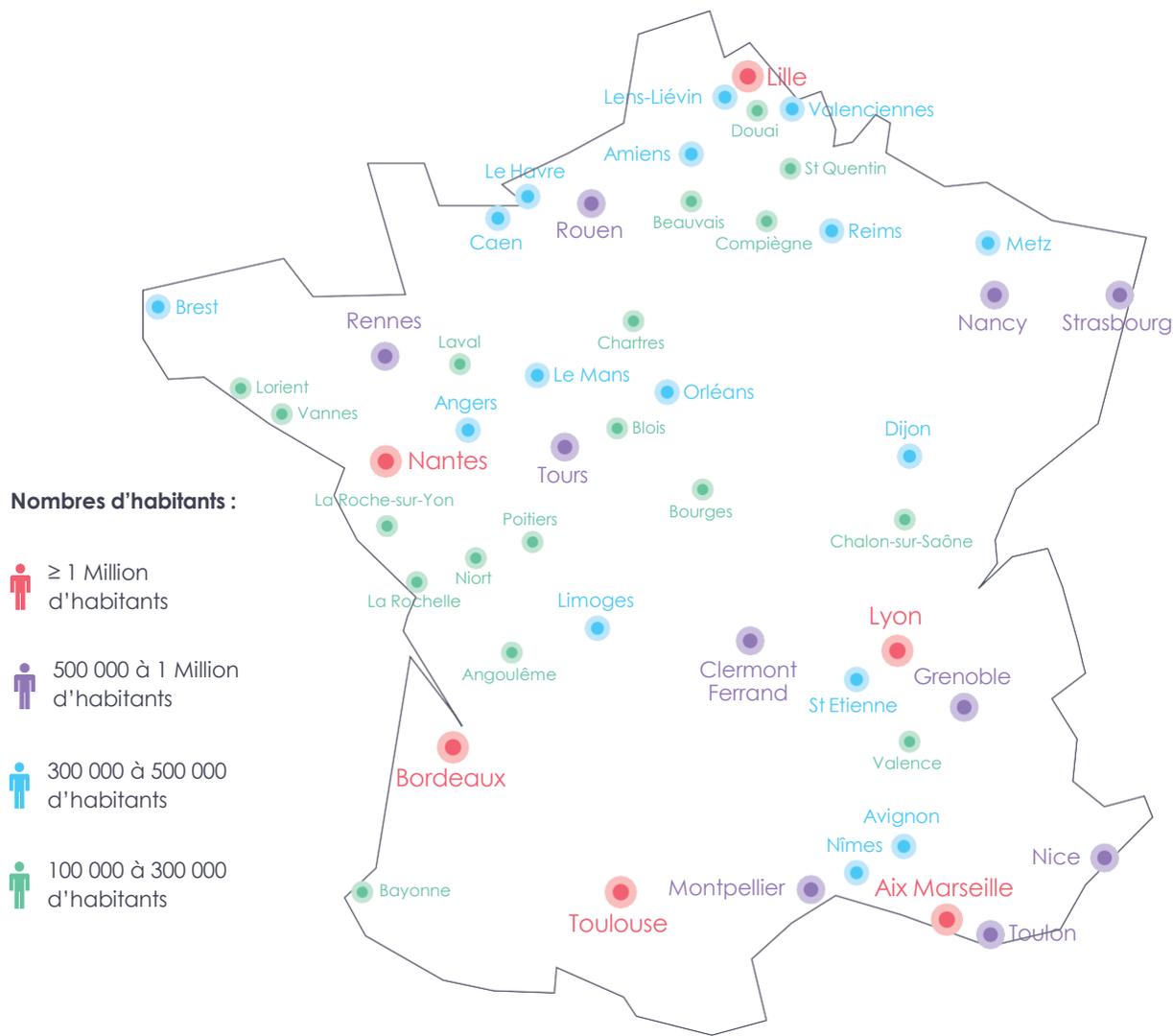
Agglomération de  
taille moyenne<sup>1</sup>



100 000 à 300 000  
d'habitants

<sup>1</sup> : 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

# 50 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

# Classement Agglomération de taille moyenne



Poitiers



Bayonne



Valence

		 Performances économiques	 Immobilier tertiaire & accueil des entreprises	 Connectivité, capital humain et transitions	 Qualité de vie	 Indice d'attractivité & résilience Arthur Loyd
		↓	↓	↓	↓	
Poitiers	01	5	2	4	2	0,55
Bayonne	02	3	8	1	1	0,54
Valence	03	4	3	2	3	0,53
La Rochelle	04	1	5	3	7	0,52
Niort	05	2	7	1	9	0,46
Angoulême	06	7	4	1	5	0,46
Lorient	07	6	9	6	6	0,43
Vannes	08	1	6	8	8	0,42
La Roche-su-Yon	09	1	1	1	1	0,39
Laval	10	1	1	9	1	0,39
Chalon-sur-Saône	11	1	1	1	4	0,38
Saint-Quentin	12	1	1	1	1	0,37
Bourges	13	9	12	18	12	0,37
Chartres	14	8	16	14	17	0,35
Blois	15	14	15	16	13	0,35
Drouai	16	15	17	7	15	0,33
Beauvais	17	17	13	13	16	0,33
Compiègne	18	16	18	5	18	0,31

# Palmarès 2022 par grande thématique du Baromètre Arthur Loyd

↓  
 Au-delà du classement général ci-avant combinant les 75 indicateurs statistiques, le Baromètre Arthur Loyd permet également d'identifier les métropoles et agglomérations les plus performantes ou vertueuses parmi les 4 grandes thématiques du classement.

## Top 3 classement 2022 par grande thématique :



### Très grandes métropoles



- 1<sup>er</sup> - Toulouse
- 2<sup>ème</sup> - Bordeaux
- 3<sup>ème</sup> - Lyon



### Grandes métropoles



- 1<sup>er</sup> - Montpellier
- 2<sup>ème</sup> - Rennes
- 3<sup>ème</sup> - Grenoble



### Métropoles Intermédiaires



- 1<sup>er</sup> - Angers
- 2<sup>ème</sup> - Orléans
- 3<sup>ème</sup> - Brest



### Agglomération de taille moyenne



- 1<sup>er</sup> - La Rochelle
- 2<sup>ème</sup> - Niort
- 3<sup>ème</sup> - Bayonne

#### Performances économiques



- 1<sup>er</sup> - Toulouse
- 2<sup>ème</sup> - Bordeaux
- 3<sup>ème</sup> - Lyon

#### Immobilier tertiaire & accueil des entreprises



- 1<sup>er</sup> - Lyon
- 2<sup>ème</sup> - Lille
- 3<sup>ème</sup> - Nantes

#### Connectivité, capital humain & transitions



- 1<sup>er</sup> - Toulouse
- 2<sup>ème</sup> - Lyon
- 3<sup>ème</sup> - Bordeaux

#### Qualité de vie



- 1<sup>er</sup> - Toulouse
- 2<sup>ème</sup> - Aix-Marseille
- 3<sup>ème</sup> - Lyon

- 1<sup>er</sup> - Nice
- 2<sup>ème</sup> - Rennes
- 3<sup>ème</sup> - Montpellier

- 1<sup>er</sup> - Angers
- 2<sup>ème</sup> - Reims
- 3<sup>ème</sup> - Orléans

- 1<sup>er</sup> - Saint-Quentin
- 2<sup>ème</sup> - Poitiers
- 3<sup>ème</sup> - Valence

- 1<sup>er</sup> - Montpellier
- 2<sup>ème</sup> - Rennes
- 3<sup>ème</sup> - Strasbourg

- 1<sup>er</sup> - Angers
- 2<sup>ème</sup> - Dijon
- 3<sup>ème</sup> - Caen

- 1<sup>er</sup> - Bayonne
- 2<sup>ème</sup> - Valence
- 3<sup>ème</sup> - La Rochelle

- 1<sup>er</sup> - Strasbourg
- 2<sup>ème</sup> - Grenoble
- 3<sup>ème</sup> - Nancy

- 1<sup>er</sup> - Dijon
- 2<sup>ème</sup> - Saint-Étienne
- 3<sup>ème</sup> - Brest

- 1<sup>er</sup> - Bayonne
- 2<sup>ème</sup> - Poitiers
- 3<sup>ème</sup> - Valence

## Derrière les 75 indicateurs statistiques du Baromètre Arthur Loyd...

Ce que révèlent également les milliers de données utilisées pour

la mise au point de l'indice d'attractivité et de résilience Arthur Loyd :

- « On dénombre 160 lignes de **méto, tramway et bus à haut niveau de service** parmi les 50 aires d'attraction du Baromètre »
- « Il y a autant de **classes préparatoires aux grandes écoles** à Paris IDF que dans les 20 plus grandes métropoles régionales »
- « Les **taux de chômage** de Lille et Lyon sont aujourd'hui comparables, proche de 6,5%, contre un écart historique de 1,5 à 2 points »
- « En 2021, plus de 20 000 **créations nettes d'emplois dans le secteur privé** dans l'aire d'attraction de Bordeaux, un record absolu »
- « Pour la 2ème année consécutive, le **volume de transactions de bureaux** de Montpellier surperforme celui Toulouse, pourtant deux fois plus grande par sa population »
- « Dijon et son aire d'attraction offrent 359 hectares de **forêts et milieux semi-naturels** / 1 000 habitants, soit 5 fois plus que Strasbourg »
- « Le **coût du logement** à l'achat est en moyenne 3 fois moins cher à Valence qu'à Lyon »
- « Avec le **dérèglement climatique**, Saint-Etienne pourrait connaître 42 jours / an de vagues de chaleur à horizon 2050, contre 6 à Nice »
- « La Somme, département d'Amiens, détient le record de production française **d'électricité éolienne** avec 2 GW, soit 10 % du parc éolien français »
- « Montpellier, Bordeaux et Nantes enregistrent la plus forte **croissance démographique** du panel entre 2013 et 2019. 7 aires d'attraction stagnent ou sont en déprise démographique »

# Méthodologie

En 2022, il s'agit de la sixième édition du Baromètre Arthur Loyd. Les analyses sur les évolutions d'emplois portent sur les données publiques ACOSS / URSAFF, les plus récentes mises à disposition sur l'emploi salarié en France pour apporter un nouveau regard sur les dynamiques des créations d'emplois en France, selon la taille des aires d'attraction.

**Le périmètre des aires d'attraction, définis par l'INSEE, a été choisi pour l'analyse du Baromètre.** Il permet à la fois de dépasser les limites des périmètres administratifs (EPCI) et d'être plus englobant que celui des agglomérations. Les aires d'attraction permettent de rendre au mieux la réalité des bassins de vie et d'emplois, ainsi que leur rayonnement sur des zones administrativement dissociées mais ayant une réelle incidence sur l'économie locale et le quotidien des habitants. Les données sur les créations d'emplois privés au 1er semestre 2022 portent sur les départements, unique échelle géographique d'analyse proposée par l'Acoss pour des données aussi récentes. Les données portant sur les levées de fonds par les startups et les investissements dans les filières de transition climat ont pour origine la base de données de Trendeo, observatoire de l'investissement en France. Ces données communales ont fait l'objet d'un retraitement à l'échelle des aires d'attraction et des régions par Arthur Loyd.

**Les données portant sur les évolutions de population dans les territoires sont issues des recensements de l'INSEE.**

**Le palmarès des métropoles régionales et agglomérations les plus attractives et résilientes, est basé sur l'indice d'attractivité & résilience Arthur Loyd** qui correspond à l'analyse de 75 indicateurs statistiques, issus de sources officielles (INSEE, Banque de France, INPI, Observatoire des Territoires, Eurostat, DRIAS, etc.) ou professionnelles à la fiabilité reconnue (Notaires, Yanport, UTP, Trendeo, bases Arthur Loyd, etc.). Ces indicateurs, retenus pour leur pertinence, englobent la plupart des composantes de l'attractivité et la résilience afin de garantir l'impartialité des classements. La méthodologie de l'étude a été dès l'origine élaborée avec l'aide de l'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole afin d'éviter les écueils de la comparaison de territoires. Les indicateurs sont réunis selon 4 grandes thématiques :



#### Performances économiques :

bilan économique + résilience & dynamique économique



#### Immobilier tertiaire & accueil des entreprises :

performance du marché immobilier tertiaire + accueil des entreprises et coûts d'implantation



#### Connectivité, capital humain & transitions :

dynamisme démographique & présence de talents + innovation & transition écologique + ouverture à l'international + transports nationaux & bornes de recharge + mobilité locale & mobilités douces



#### Qualité de vie

environnement et risques climatiques + aménités urbaines + coût du logement + enseignement supérieur + santé et sécurité

**Aucune pondération n'a été appliquée aux indicateurs.** Chaque indicateur est converti en indice composite compris entre 0 et 1, permettant de respecter la distribution des valeurs. L'aire d'attraction ayant le plus faible score obtient 0, celle ayant le score le plus élevé obtient 1.

**50 aires d'attraction régionales sont analysées pour le palmarès, selon 4 grandes catégories d'aires d'attraction pour comparer des ensembles cohérents :**

**Très grandes métropoles** ≥ 1 million d'habitants (hors Paris IDF, considérée comme une Ville

monde et donc sans « rivale » possible en France)

**Grandes métropoles** : 500 000 à 1 million d'habitants

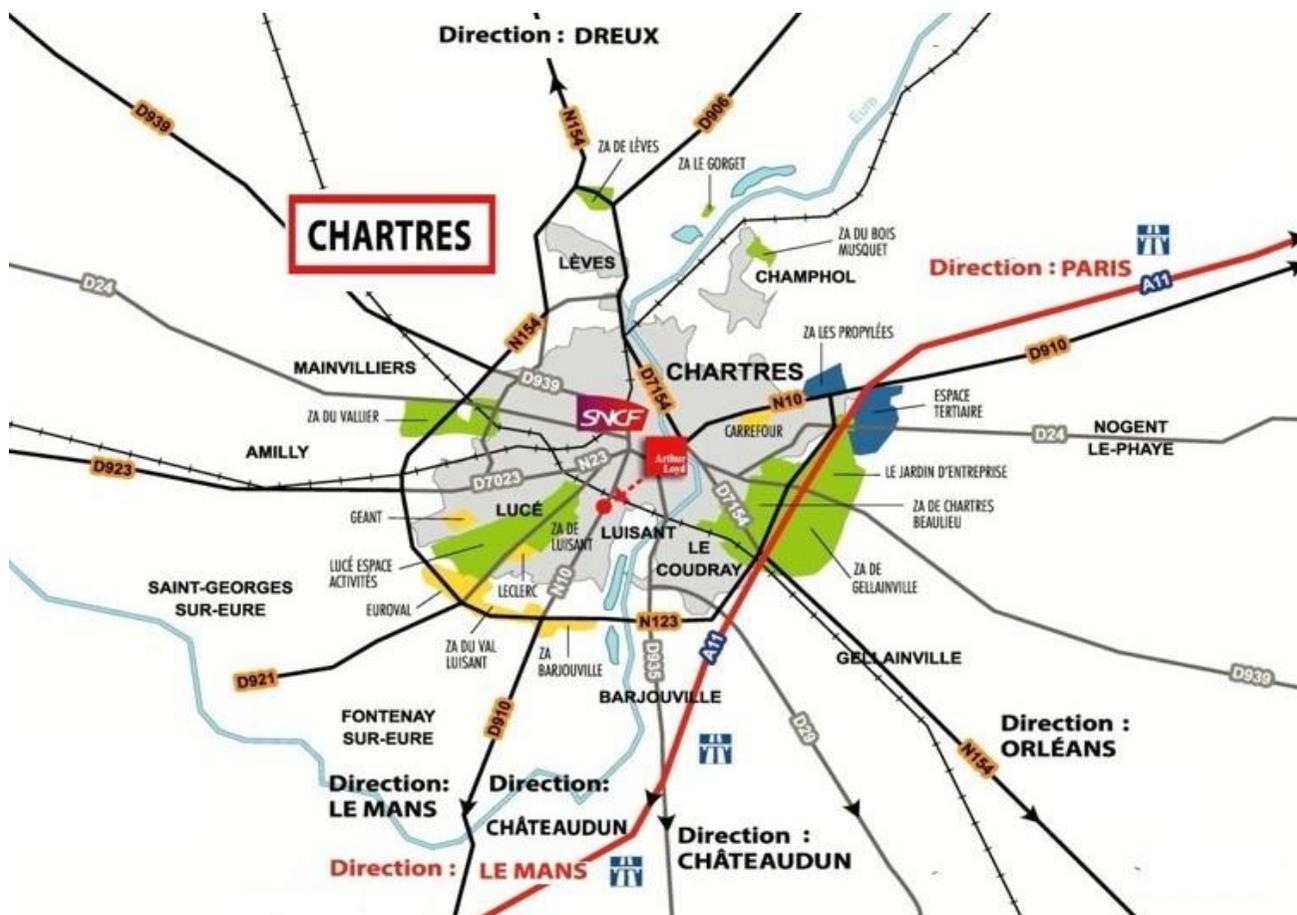
**Métropoles intermédiaires** : 300 000 à 500 000 habitants

**Agglomérations de taille moyenne** : 100 000 à 300 000 habitants

Le passage du périmètre des aires urbaines, utilisé jusqu'à l'édition 2021 du Baromètre Arthur Loyd, à celui des aires d'attraction explique la recomposition de certaines catégories de métropoles dans l'édition 2022.

Pour l'échelle géographique des indicateurs, c'est donc l'échelle des aires d'attraction qui a été privilégiée autant que possible, mais la donnée territorialisée n'étant pas optimale pour l'ensemble des thèmes abordés, certains indicateurs peuvent porter sur les villes-centre des aires d'attraction, ou encore, l'échelle départementale. Cette dernière reste néanmoins un proxy intéressant, ces aires d'attraction étant le plus souvent les chefs-lieux de leur département.

# 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 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 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 habillement

- Centre ville : 66

(source CODATA 2021)

Notre Marché GLOBAL



**Territoire de l'agglomération chartraine**





## Le Marché des BUREAUX :

Hausse de près de 8 % du marché tertiaire avec une part dominante locative de 57 %. La demande s'oriente à 70 % vers des surfaces jusqu'à 250 m<sup>2</sup>.



## Le Marché des LOCAUX D'ACTIVITÉS :

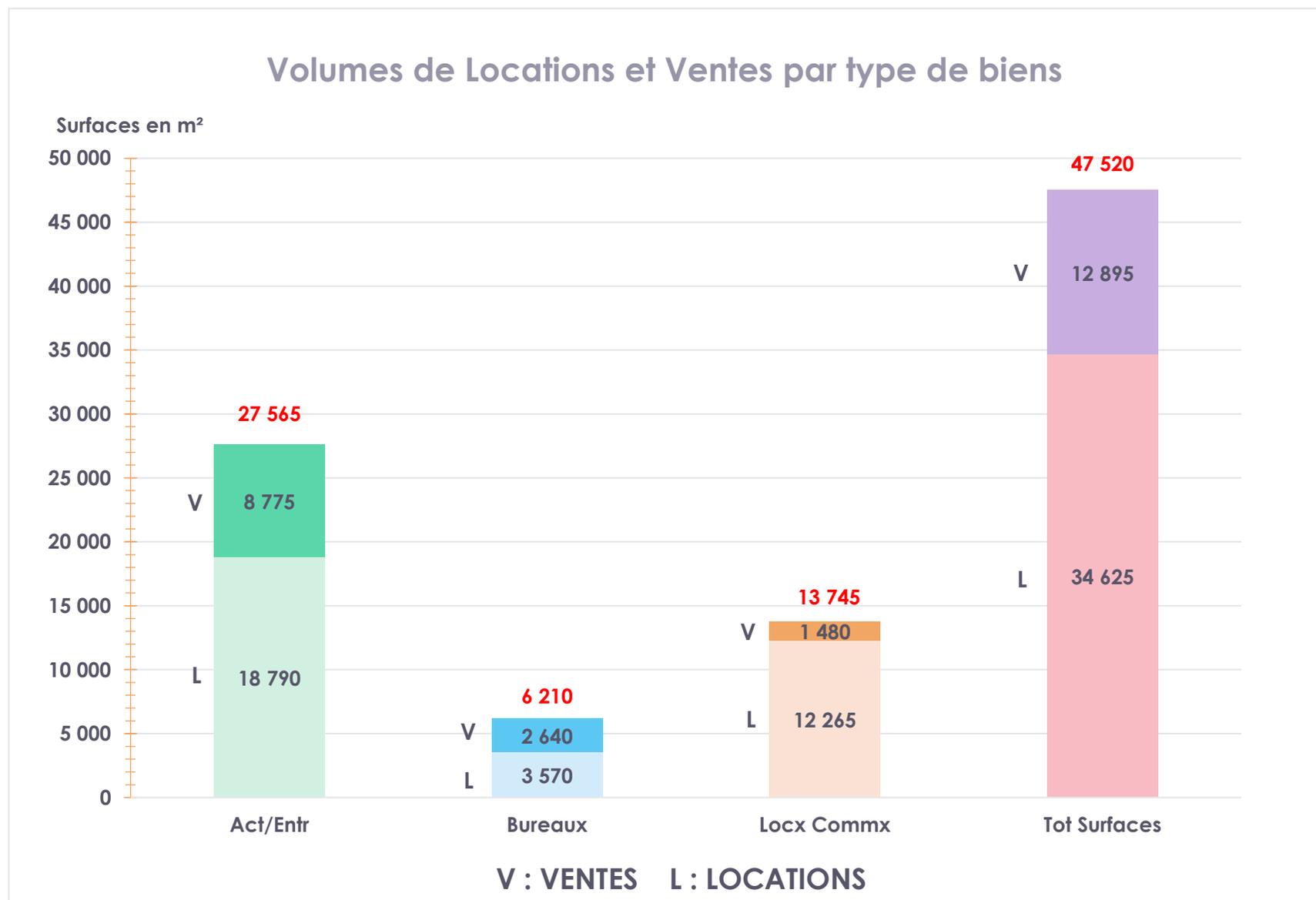
Baisse de 30 % du volume global néanmoins ce marché est principalement soutenu par les transactions locatives à hauteur de 68 %.



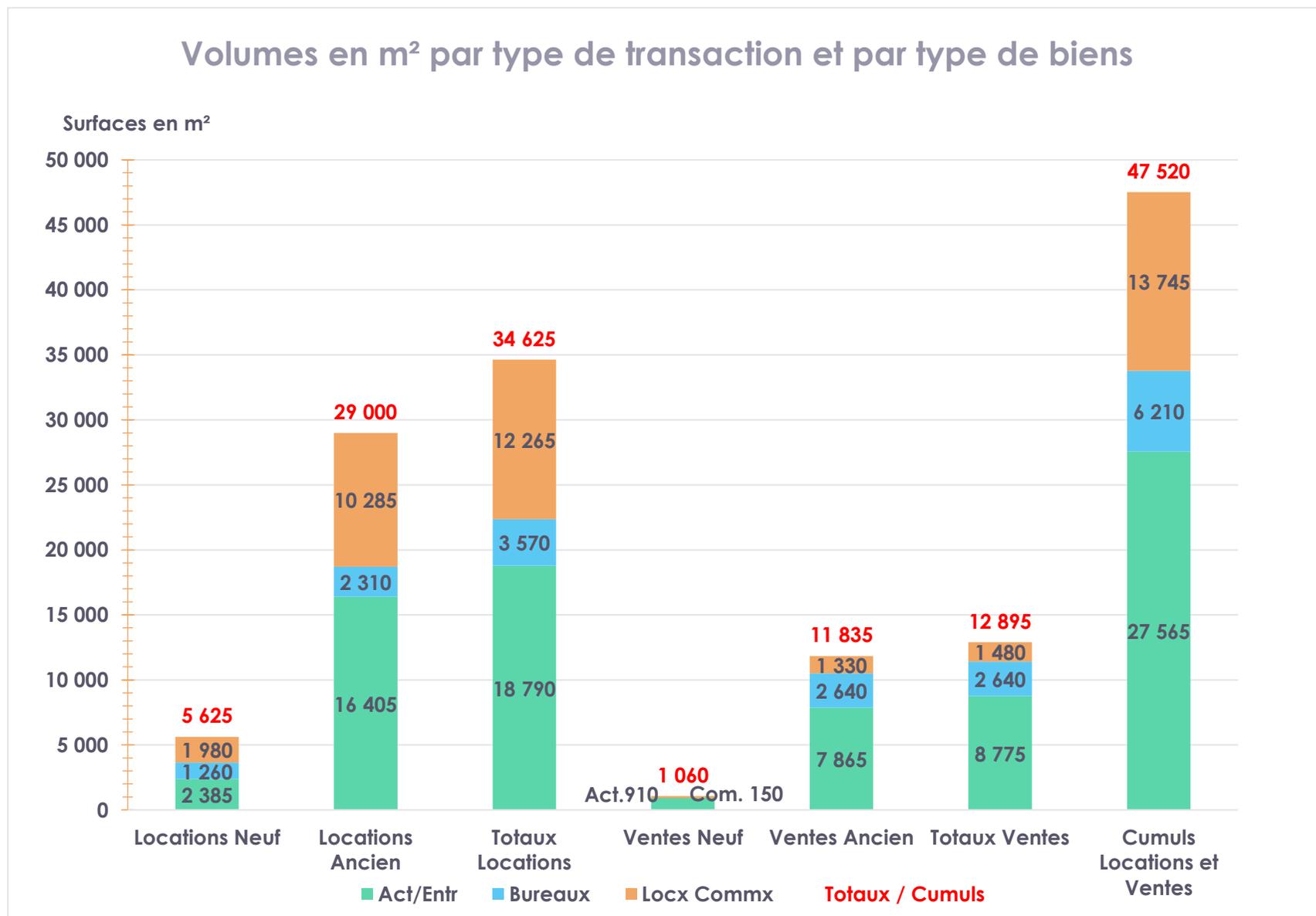
## Le Marché des COMMERCES :

2022 connaît un volume à la hausse de 50 %, proche de la période de l'avant COVID.

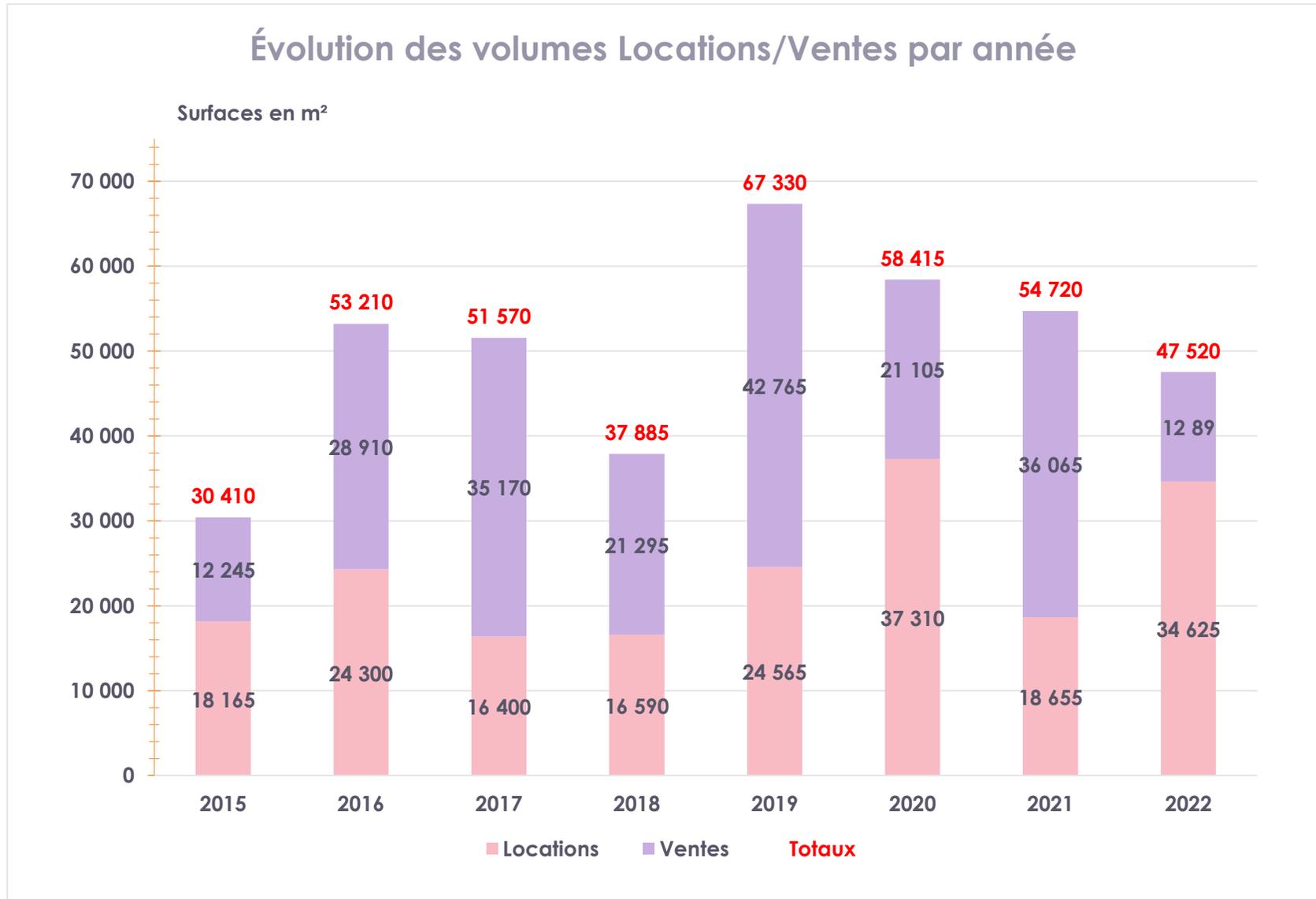
# Chiffres du marché global - 2022



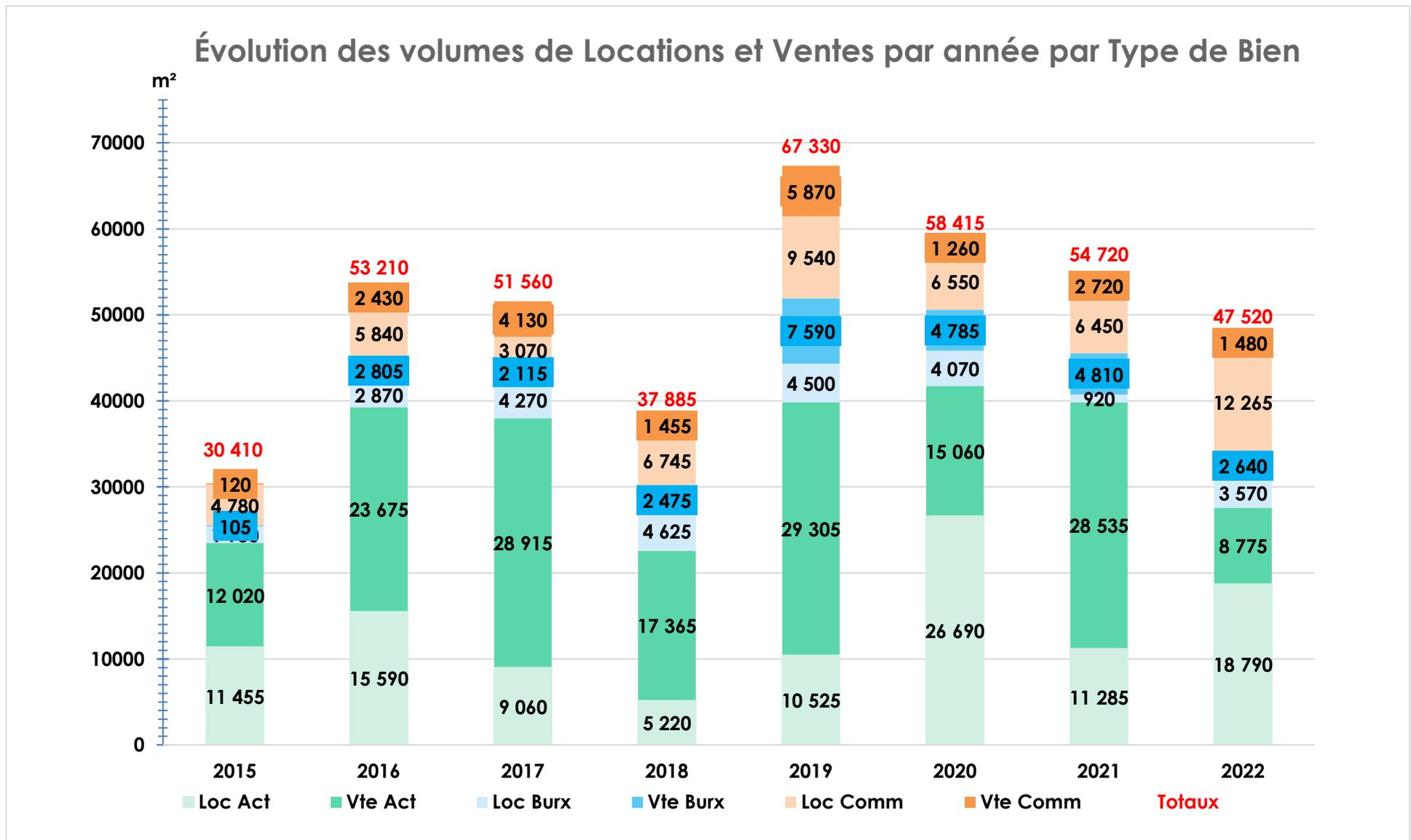
# Chiffres du marché global - 2022



# Chiffres du marché global - 2022



# Chiffres du marché global - 2022





## Le Marché de BUREAUX



## FAITS MARQUANTS 2022

Le marché locatif a retrouvé son rythme de commercialisation d'avant les perturbations post-COVID.

## PERSPECTIVES 2023-2024

A l'Est de Chartres, un programme mixte pour la création d'un pôle de service doit sortir dernier trimestre **2023** pour 4.616 m<sup>2</sup>, et le plateau Nord-Est va s'orienter sur un nouveau projet de parc mixte d'environ 10.000 m<sup>2</sup>.

## TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2022

Le **CIC** a pris en location près de 300 m<sup>2</sup> au sein de la zone tertiaire Est de Chartres.

**Un cabinet comptable** local a acquis près de 600 m<sup>2</sup> à l'Est de Chartres.

**La Ligue contre le Cancer** a acquis 150 m<sup>2</sup> de bureau au sein de l'agglomération.

## COMMENTAIRES

L'année 2022 rebondit et se rapproche d'un rythme de commercialisation avec un équilibre entre les ventes et les locations. 70 % des transactions se sont orientées sur des surfaces de moins de 250 m<sup>2</sup>.

## BUREAUX - VOLUME DEMANDE PLACÉE

Bureaux	Neuf/Restructuré	Seconde Main	En nombre	Total
Location	1 260 m <sup>2</sup>	2 310 m <sup>2</sup>	20	3 750 m <sup>2</sup>
Ventes	0 m <sup>2</sup>	2 640 m <sup>2</sup>	7	2 640 m <sup>2</sup>
<b>Total demande placée</b>	<b>1 260 m<sup>2</sup></b>	<b>4 950 m<sup>2</sup></b>	<b>27</b>	<b>6 210 m<sup>2</sup></b>

## DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES

Bureaux	En m <sup>2</sup>	% en m <sup>2</sup>	En nombre	% en nombre
0 à 100	450	7,25 %	6	22,22 %
101 à 250	2 115	34,06 %	13	48,15 %
251 à 500	1 775	28,58 %	5	18,52 %
501 à 1.000	1 870	30,11 %	3	11,11 %
Sup. à 1.000	0	0 %	0	0 %
<b>Total</b>	<b>6 210</b>	<b>100 %</b>	<b>27</b>	<b>100 %</b>

## BUREAUX - VOLUMES 2022

### Estimation de l'offre bureaux à 6 mois (au 01/01/2023)

	Neuf	Seconde Main	Total
Estimation de l'offre disponible à 6 mois	1 600 m <sup>2</sup>	7 500 m <sup>2</sup>	9 100 m <sup>2</sup>
Estimation de l'offre disponible à 6-12 mois	1 600 m <sup>2</sup>	7 500 m <sup>2</sup>	9 100 m <sup>2</sup>
Total offre disponible à 12 mois	1 600 m <sup>2</sup>	7 500 m <sup>2</sup>	9 100 m <sup>2</sup>
Estimation de l'offre disponible à plus de 12 mois	12 000 m <sup>2</sup>	9 000 m <sup>2</sup>	21 000 m <sup>2</sup>

### Évolution de l'offre bureaux à 6 mois (au 01/01/2023)

	2021	2022	Évolution
Offre disponible Neuve	1 200 m <sup>2</sup>	1 600 m <sup>2</sup>	Hausse
Offre disponible Seconde Main	9 900 m <sup>2</sup>	9 000 m <sup>2</sup>	Maintien

### Qualité de l'offre bureaux à 6 mois (au 01/01/2023)

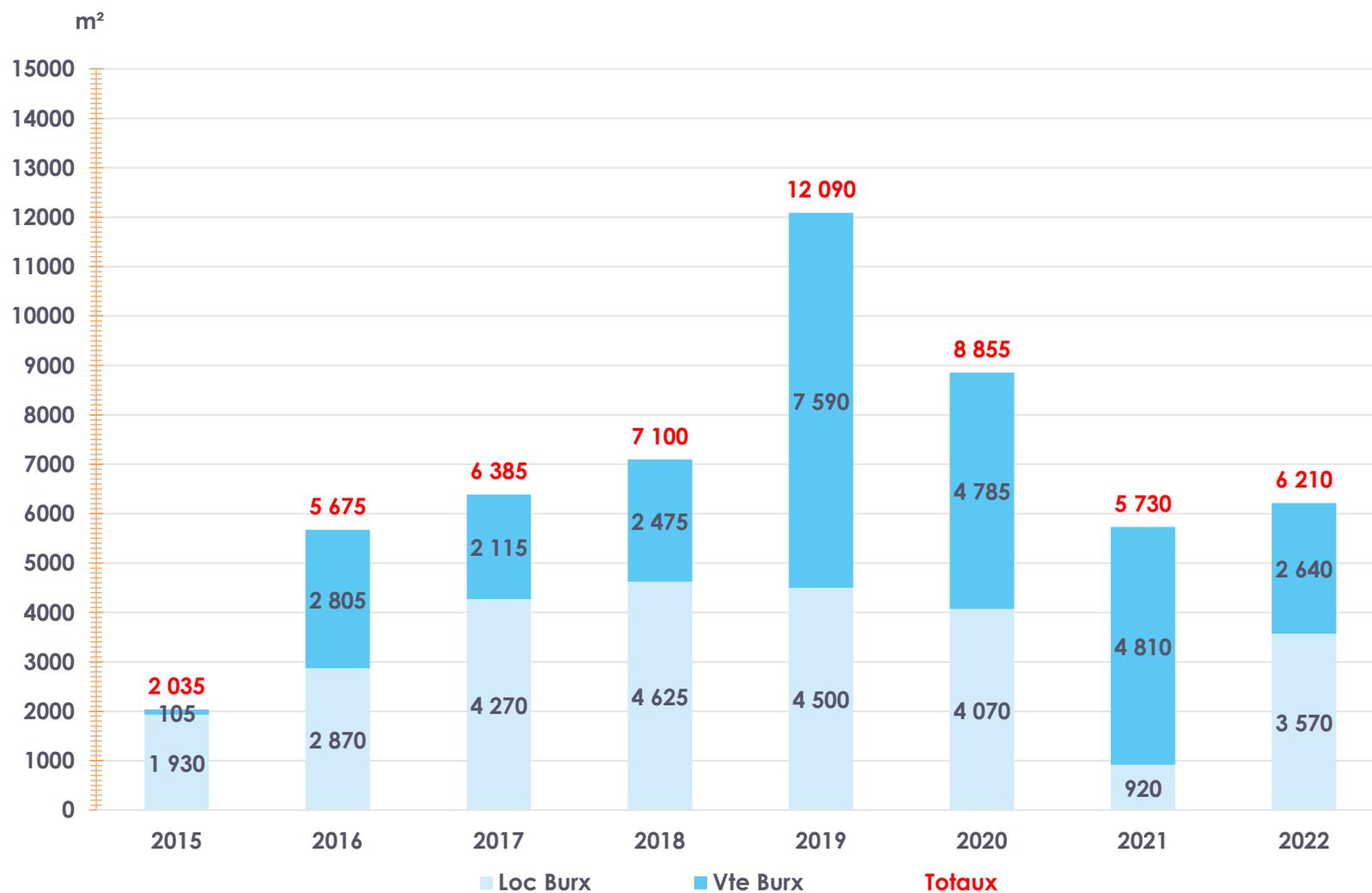
	Neuf	Seconde main	Dont obsolète
Offre disponible à 6 mois	1 600 m <sup>2</sup>	7 500 m <sup>2</sup>	9 100 m <sup>2</sup>

## BUREAUX - VALEURS 2022

### 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	1 100 à 2 300 €

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

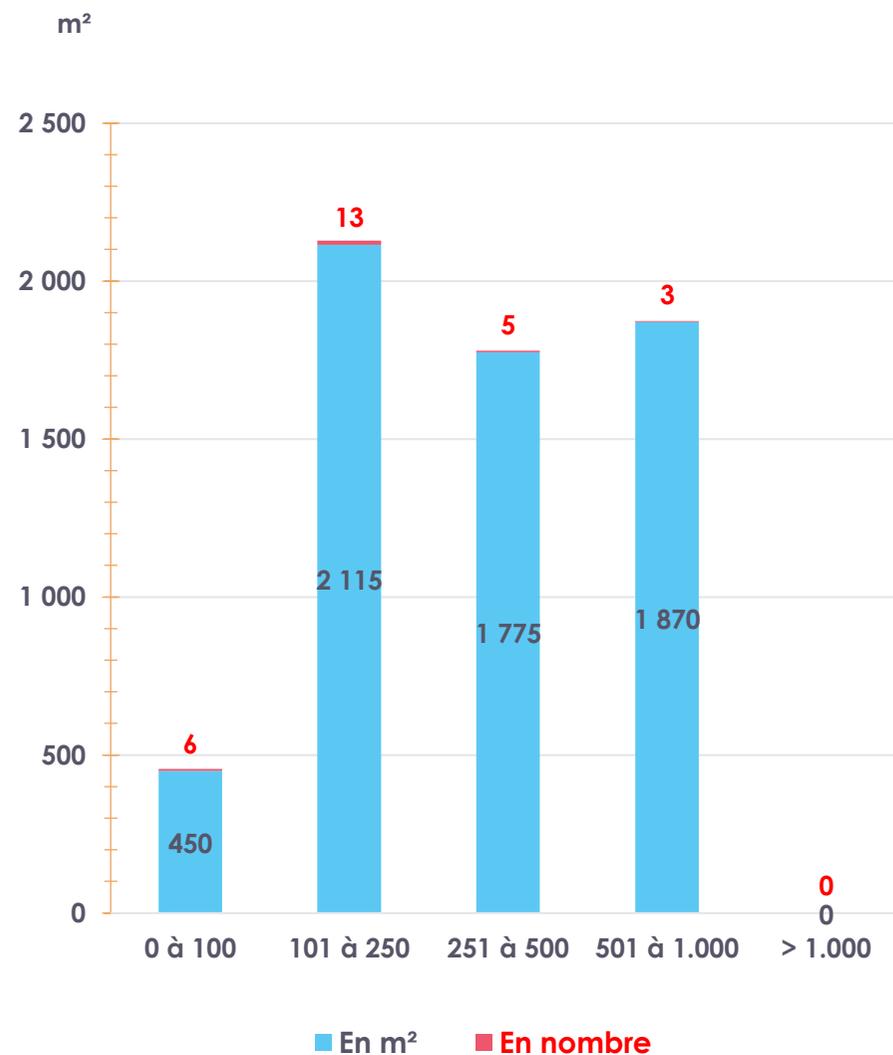


# Bureaux - 2022

## Volume Bureaux commercialisés



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





## Le Marché des LOCAUX D'ACTIVITÉS



## FAITS MARQUANTS 2022

2022 voit le volume des ventes accuser une baisse de 24 % alors que les locations évoluent à la hausse de 66 %.

La pénurie de biens disponibles à la vente a naturellement « boosté » le marché locatif.

## PERSPECTIVES 2023-2024

De nouveaux projets pour l'année 2023, portés par les promoteurs SPIRIT et PIERREVAL, devraient permettre de présenter de nouvelles offres tant à la location qu'à la vente sur l'Est du bassin d'activités.

## TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2022

**WINNARD FRANCE**, spécialisé dans le commerce de gros équipements automobiles, a acheté son actuel site locatif d'une surface de 4.000 m<sup>2</sup>.

**OGF**, opérateur funéraire, a loué un site indépendant de 1.700 m<sup>2</sup> pour la création de sa plateforme départementale.

**TSO**, spécialisé dans l'entretien des systèmes ferroviaires, loue près de 1.800 m<sup>2</sup> pour son implantation en Eure-et-Loir.

## COMMENTAIRES

Le stock à la vente étant quasi inexistant, les nouveaux programmes à venir devraient faire rebondir le marché des locaux d'activités sur la fin 2024, le temps de leurs réalisations.

## ACTIVITÉ - VOLUME DEMANDE PLACÉE

	Neuf - Restructuré	Seconde Main	En nombre	Total
Locations	2 385	16 405	29	18 790
Ventes	910	7 865	7	8 775
<b>Total demande placée</b>	<b>3 295</b>	<b>24 270</b>	<b>36</b>	<b>27 565</b>

## DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES

	En m <sup>2</sup>	% en m <sup>2</sup>	En nombre	% en nombre
< 500	6 280	22,78 %	23	63,89 %
501 à 1.500	4 735	17,18 %	6	16,67 %
1.501 à 3.000	9 260	33,59 %	5	13,89 %
3.001 à 5.000	7 290	26,45 %	2	5,55 %
> 5.000	0	0 %	0	0 %
<b>Total</b>	<b>27 565</b>	<b>100 %</b>	<b>36</b>	<b>10 0%</b>

## ACTIVITÉ - VOLUMES 2022

### Estimation de l'offre activité à 6 mois (au 01/01/2023)

	Neuf Récent	Seconde Main	Total
Estimation de l'offre disponible à 6 mois	2 000 m <sup>2</sup>	18 000 m <sup>2</sup>	20 000 m <sup>2</sup>
Estimation de l'offre disponible à 6-12 mois	2 000 m <sup>2</sup>	18 000 m <sup>2</sup>	20 000 m <sup>2</sup>
Total Offre disponible à 12 mois	2 000 m <sup>2</sup>	18 000 m <sup>2</sup>	20 000 m <sup>2</sup>
Estimation de l'offre disponible à plus de 12 mois	39 000 m <sup>2</sup>	11 000 m <sup>2</sup>	50 000 m <sup>2</sup>

### Évolution de l'offre activité à 6 mois (au 01/01/2023)

	2021	2022	Évolution
Offre disponible Neuve	1 600 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	Hausse
Offre disponible Seconde Main	24 000 m <sup>2</sup>	20 000 m <sup>2</sup>	Baisse

### Qualité de l'offre activité à 6 mois (au 01/01/2023)

	Neuf Récent	Seconde main	Dont obsolète
Offre disponible à 6 mois	2 000 m <sup>2</sup>	18 000 m <sup>2</sup>	20 000 m <sup>2</sup>

## LOCAUX D'ACTIVITÉS ENTREPOTS - VALEURS 2022

### Valeurs locatives et acquisition Locaux d'Activités

	Neuf / Récent	Seconde Main
Location €/m <sup>2</sup> /an HT HC	75 à 85 €	50 à 65 €
Acquisition €/m <sup>2</sup>	1 250 à 1 425 €	600 à 800 €

### Valeurs locatives et acquisition Entrepôts

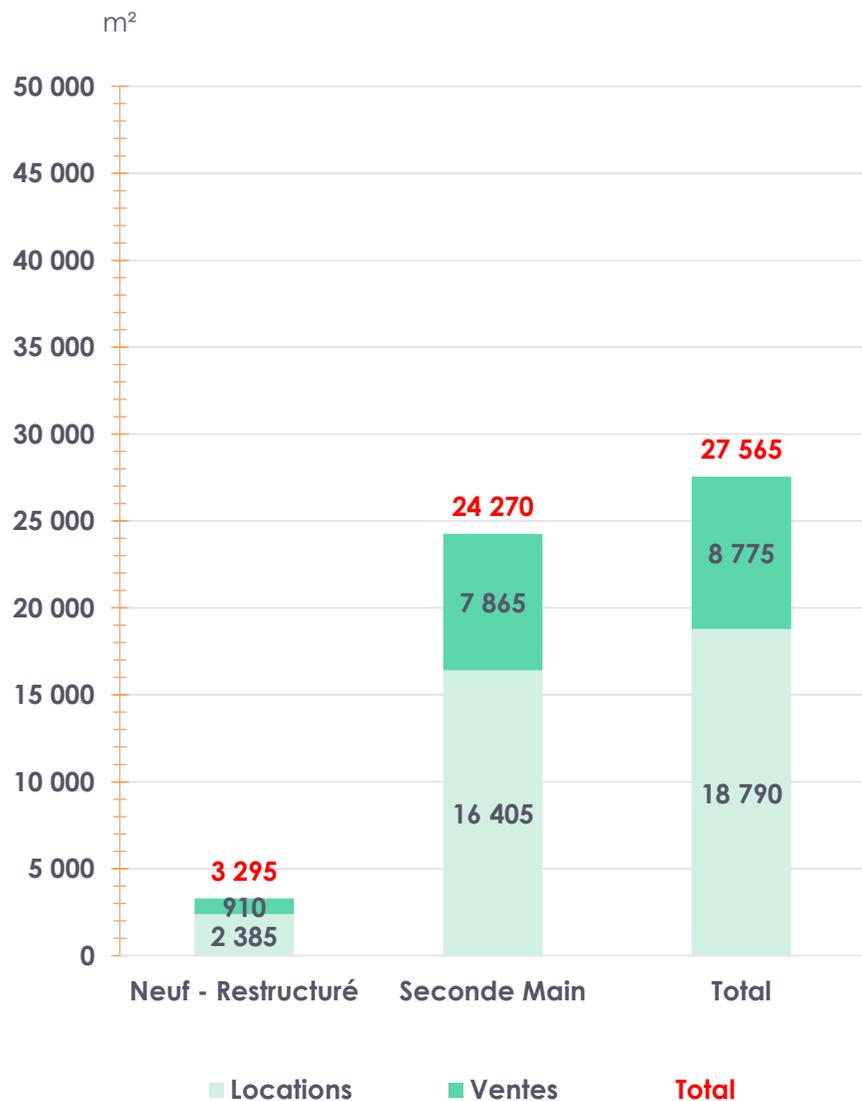
	Neuf / Récent	Seconde Main
Location €/m <sup>2</sup> /an HT HC	Néant	50 à 60 €
Acquisition €/m <sup>2</sup>	Néant	500 à 600 €

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



# Activités - 2022

## Volume Locaux commercialisés



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





## Le Marché du COMMERCE



# Commerces - 2022

## Chartres Cœur de ville



## Dreux



## FAITS MARQUANTS 2022

L'année 2022 est la seconde meilleure année de commercialisation depuis 2015.

Avec un centre-ville toujours actif et parallèlement un enrichissement de l'offre périphérique.

## TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2022 EN PERIPHERIE

**H&H** : 530 m<sup>2</sup> de surface de vente Zone commerciale de Barjouville.

**LE GRENIER DE CAROLINE** : 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente Zone d'acticité de Mainvilliers.

**PROMOCASH** : 1 300 m<sup>2</sup> de surface globale Zone commerciale Chartres-Est.

## TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2022 CENTRE-VILLE

**OPTIC 2000** : 150 m<sup>2</sup> de surface globale.

**IT TRATORIA** : 250 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**GO SPORT** : 1 300 m<sup>2</sup> de surface globale.

## COMMENTAIRES

Le niveau d'inflation, notamment lié au surcout des matériaux et des énergies, ainsi que la baisse du pouvoir d'achat, sont autant de facteurs fragilisant la situation économique de nos commerçants.

Le monde du textile est fortement bousculé avec « la chute » d'enseignes historiques : SAN MARINA, CAMAIEU ...

## ACTIVITÉ - VOLUME DEMANDE PLACÉE

	Neuf - Restructuré	Seconde Main	En nombre	Total
Locations	1 980	10 285	44	12 265
Ventes	150	1 330	6	1 480
<b>Total demande placée</b>	<b>2 130</b>	<b>11 615</b>	<b>50</b>	<b>13 745</b>

## DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES

	En m <sup>2</sup>	% en m <sup>2</sup>	En nombre	% en nombre
0 à 100	1 270	9,24 %	18	36 %
101 à 250	3 320	24,15 %	20	40 %
251 à 500	1 300	9,46 %	4	8 %
501 à 1.000	3 785	27,54 %	5	10 %
> 1.000	4 070	29,61 %	3	6 %
<b>Total</b>	<b>13 745</b>	<b>100 %</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>

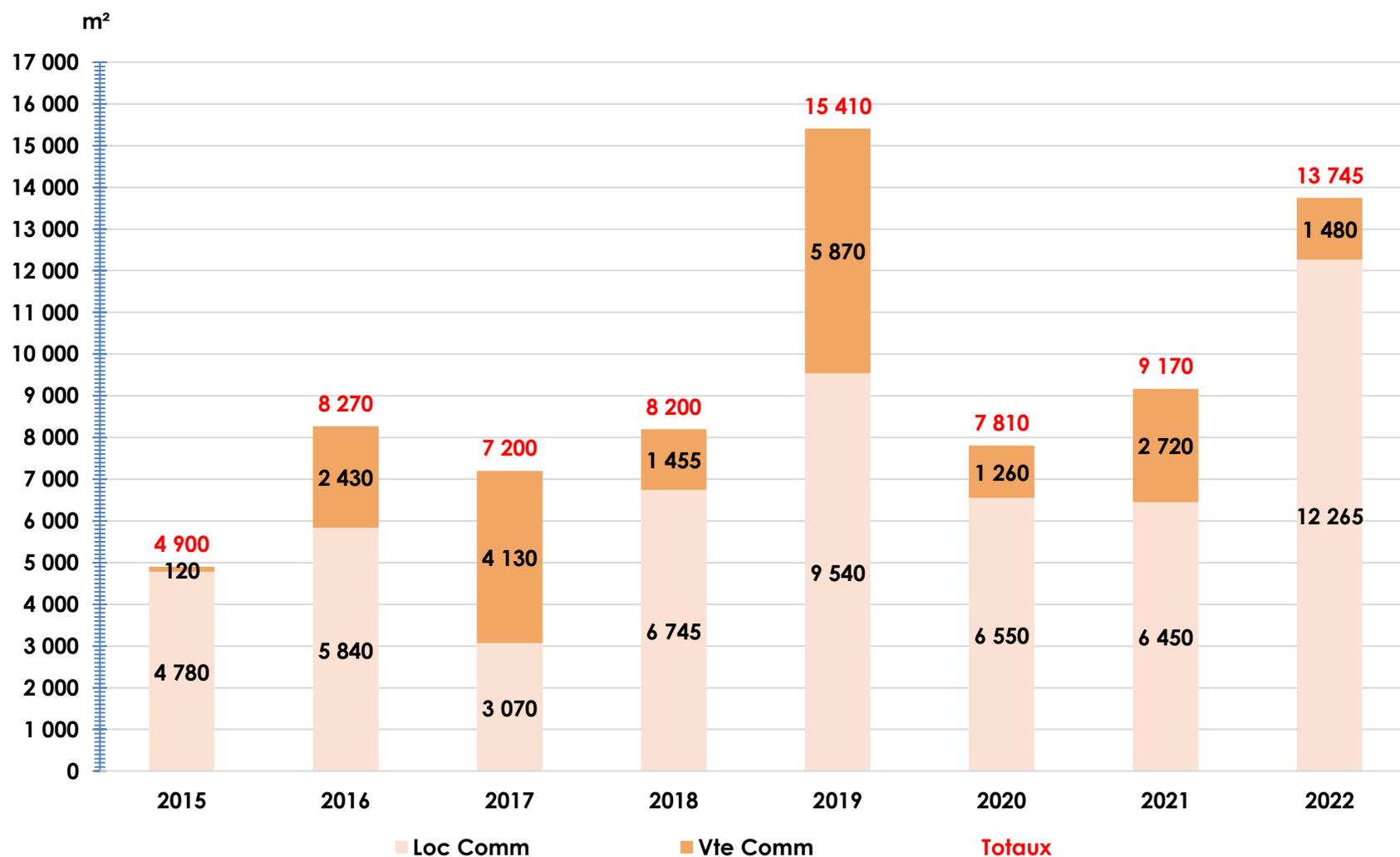
## COMMERCE - VALEURS

	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

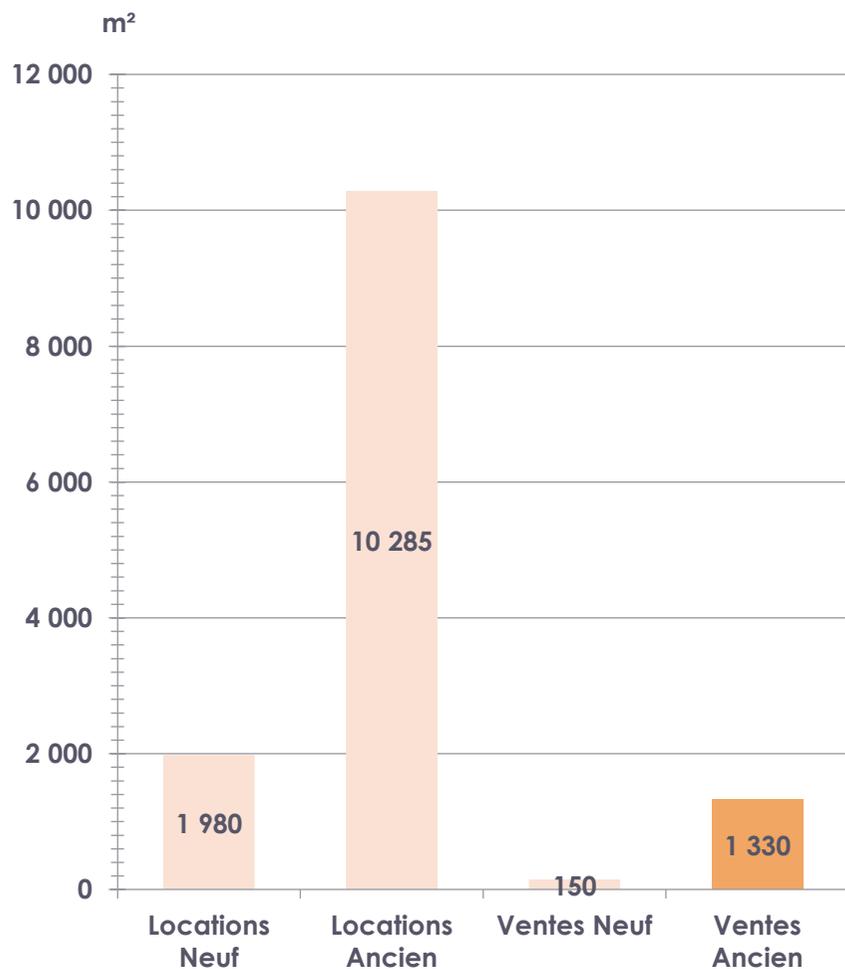
## COMMERCE - STOCK

	Centre Ville N°1	Emplacement <sup>ment</sup> s 1 bis/2	Centres Comm <sup>ciaux</sup>	Périphérie
Évolution du stock à 6 mois au 1er Janvier 2023	20 %	20 %	Non significatif	Néant
Équilibre Offre-Demande au 1er Janvier 2023	Sur offre	Sur offre	Sur offre au sein du Centre Cial Géant et sa galerie	Sous offre

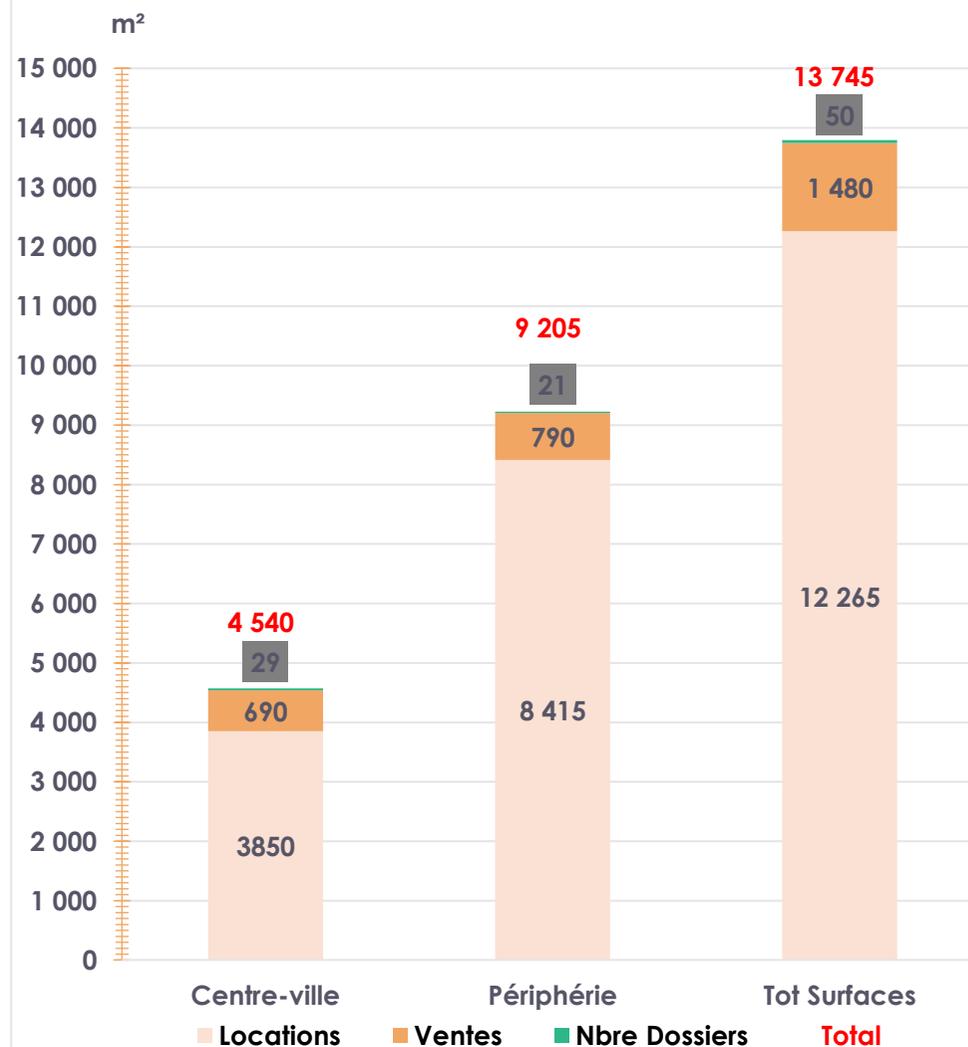
## Évolution des volumes de Locations et Ventes Locaux Commerciaux par année



## Volume Locaux Commerciaux par type de transaction



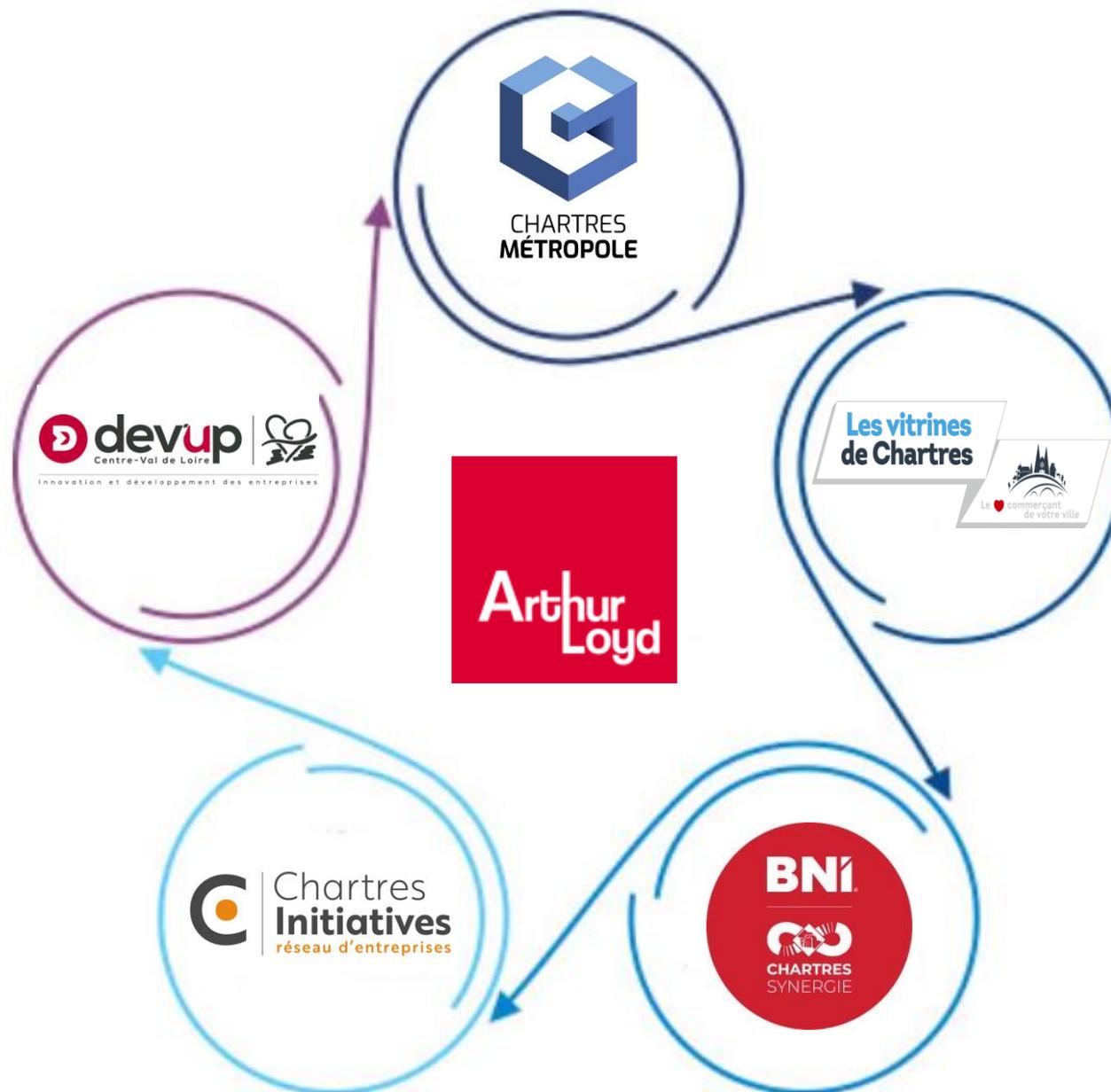
## Volume Locaux Commerciaux par secteur



# Ils nous ont fait confiance cette année - 2022



# Nos partenaires locaux



## Notre mécénat sportif



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



CRÉATEUR <sup>DE</sup>  
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Pierre LE ROY (1019 – TeamWork)  
Vainqueur de la Mini Transat édition 2021



**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)

*Manon Le Guen*