

# CHARTRES

Un pôle de services  
au cœur du  
Jardin d'Entreprises



Un programme commercialisé par



Conseil en immobilier et implantation d'entreprise

## CENTRAL PARC

À LOUER 2400 m<sup>2</sup>  
LOCAUX NEUFS

# 2 400 m<sup>2</sup> de locaux neufs à Chartres

**À 1 heure de Paris**, À LOUER, locaux à partir de 70 m<sup>2</sup> pour des activités tertiaires, commerciales et de services, proposant un cadre de vie et de travail exceptionnel pour votre entreprise et ses salariés au cœur du Jardin d'Entreprises à Chartres.



# Aux portes de l'Ile-de-France



Une **position stratégique** aux portes de l'Ile-de-France et au carrefour de 3 régions phares :

- Ile-de-France
- Centre-Val de Loire
- Normandie

À **1 heure des infrastructures** de transport internationales :

- Paris – 1h
- Orly – 1h
- Le Havre – 2h
- Gare TGV Massy – 40 min

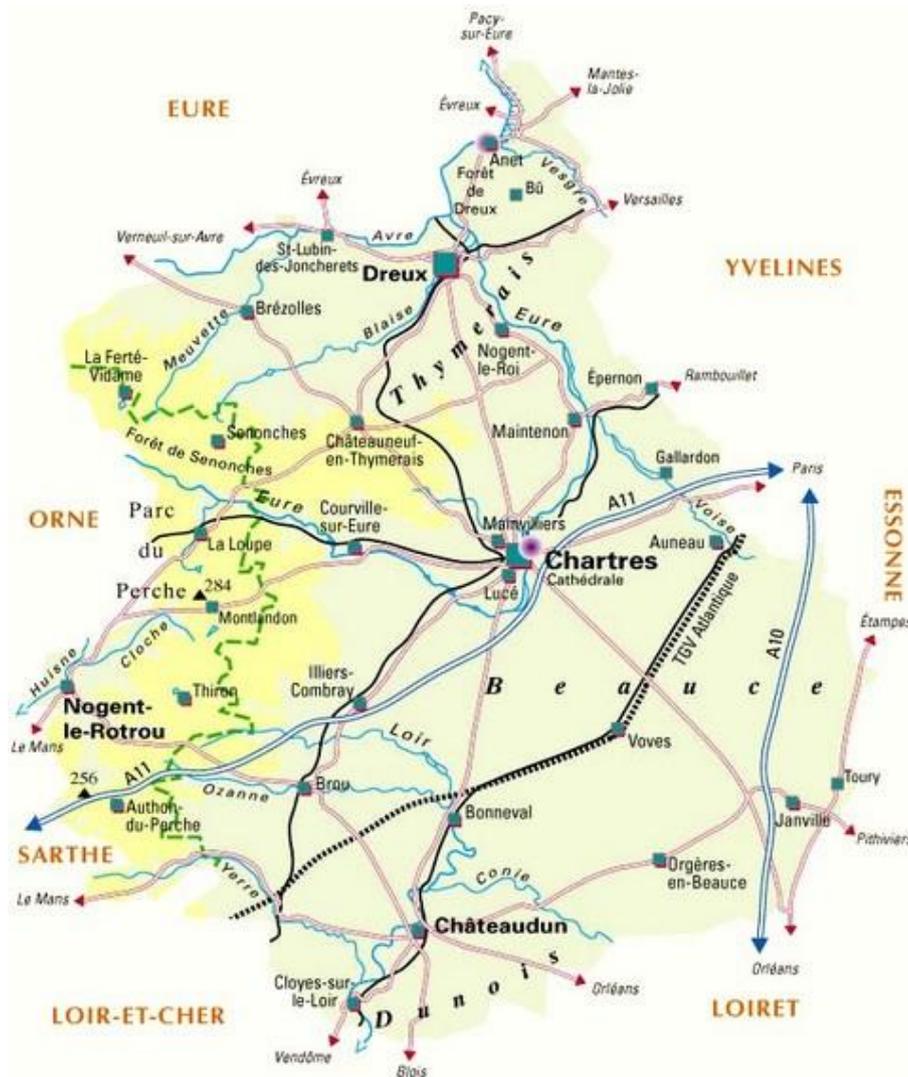
Un **réseau autoroutier dense** :

- **3 autoroutes** (A10, A11, A19)
- **4 nationales** (N10, N12, N23, N154)

*En projet* : A154 (future liaison Rouen-Orléans)

## CENTRAL PARC

# Un environnement économique dynamique



Le département d'**Eure-et-Loir** en chiffres :

- 174 686 emplois salariés
- 30 386 entreprises
- 198 parcs d'activités

L'agglomération de **Chartres Métropole** en chiffres :

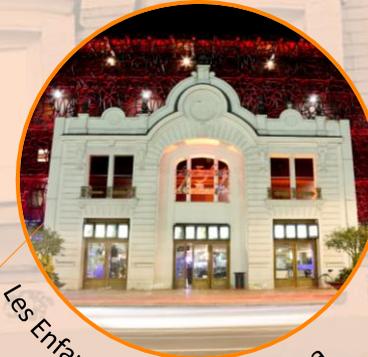
- 56 000 emplois salariés
- 8 600 entreprises
- 30 parcs d'activités

# Les entreprises implantées en Eure-et-Loir

FILIÈRES	EURE-ET-LOIR	ENTREPRISES DE RÉFÉRENCE
<b>COSMÉTIQUE</b>	90 entreprises 6 200 emplois	Guerlain, Coty / Lancaster, Puig / Paco Rabanne – Nina Ricci, Reckitt Benckiser / Dior/ Croda International, Fiabila, Biocreation cosmetic, Inavive Lab...
<b>PHARMACEUTIQUE</b>	40 entreprises 5 000 emplois	Novo Nordisk Productions, NNE Pharmaplan, Beaufour Ipsen, Leo Pharma, Bailly Creat, Ethypharm ...
<b>AUTRES INDUSTRIES &amp; SOUS-TRAITANCE</b>	240 entreprises 4 500 emplois	Asco Numatics, Bizlink, SAPA Group, Actia Muller, Asahi Diamond, Sealed Air, Metalor Technologies Vorwerk, Semco, GCP, Konecranes,...
<b>TERTIAIRE</b>	5 500 entreprises 23 600 emplois	Siège Grand Ouest MMA, Siège Groupama, Siège régional Crédit Agricole, Centre d'appels, Siège 5/5 Entreprise (Groupe SFR), AG2R La Mondiale, EBP, Everial,...
<b>AGRICULTURE</b>	4 300 entreprises 5 400 emplois	Axiane Meunerie, Syngenta, SCAEL, CLAAS, Novabiom KWS...

# Chartres, une ville-préfecture attractive

Cathédrale de Chartres



Théâtre de Chartres



Les Enfants du Paradis, cinéma

Un cadre de vie et de travail favorable à l'**épanouissement** de chacun.

Le Colisée, futur complexe culturel et sportif



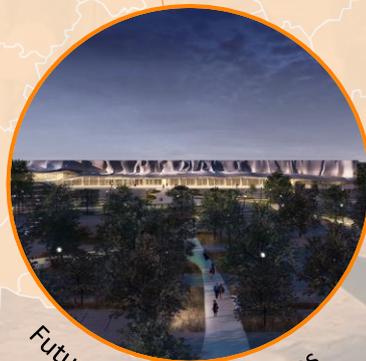
L'apostrophe, médiathèque



L'Odyssée, complexe aquatique et patinoire



Futur Parc des expositions



Commerces de centre-ville



# Au cœur d'un parc d'activités dynamique

**Central Parc** au cœur des parcs d'activités de CHARTRES-EST qui regroupent près de **200 entreprises pour 6500 emplois**, au sein de **CHARTRES Métropole**, agglomération qui bénéficie d'un **développement économique dynamique dans un cadre de vie et de travail très agréable**.



# CENTRAL PARC

# « Le Jardin d'Entreprises »

- **1<sup>er</sup> pôle d'activités économiques** du département, avec plus de 5 700 salariés à temps complet sur le parc
- Une **zone d'activités en développement** avec la perspective d'une nouvelle extension
- Une **bonne desserte routière** avec la proximité immédiate de la RN10 et de l'échangeur A11
- Une **bonne accessibilité ferroviaire** : Ligne Paris-Montparnasse/Chartres/Le Mans
- Future **autoroute A154** (axe Orléans/Chartres/Dreux)
- Des **dessertes quotidiennes en transport en commun** : Lignes Filibus n°11, 12 et 15
- Un **aménagement qualitatif** des espaces urbains
- Des **services et commerces de proximité** : hôtel-restaurant KYRIAD, restaurant LE PAPOOZE, crèche inter-entreprises LES PETITS CHAPERONS ROUGES, Résidence services et centre d'affaires CAP WEST, centre commercial,...



Le film du **Jardin d'entreprises** :

[https://www.youtube.com/watch?v=t\\_v7Uv9ipW8](https://www.youtube.com/watch?v=t_v7Uv9ipW8)



**Extension en projet**



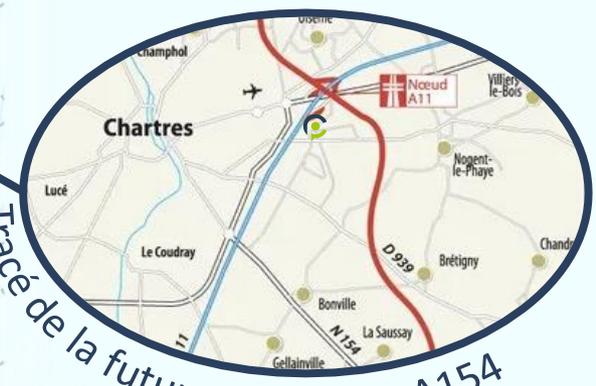
**Excellente desserte routière**



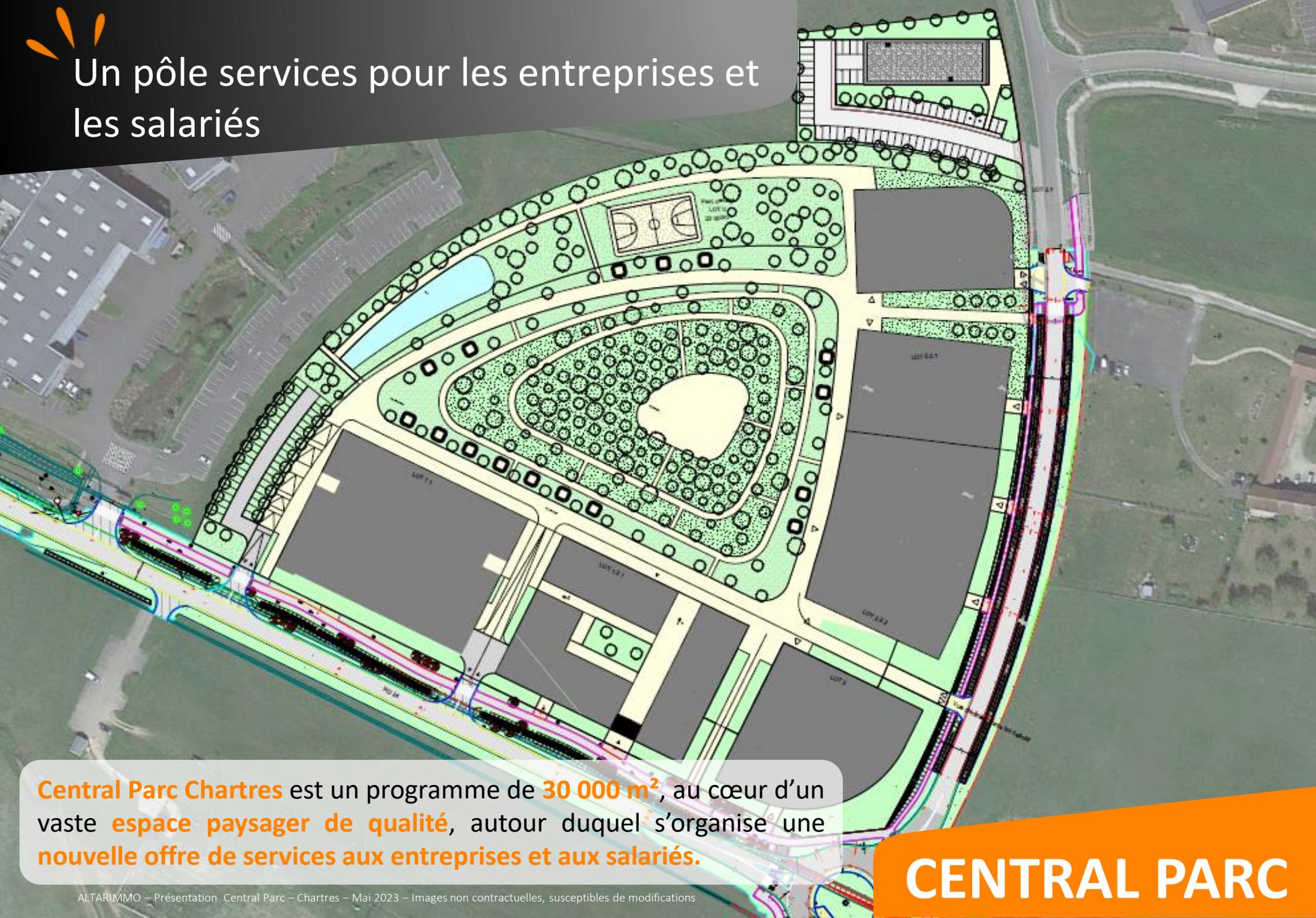
**Aménagement qualitatif**

# Localisation

**Central Parc Chartres** se situe entre le parc tertiaire et le parc industriel du « Jardin d'Entreprises », regroupant de grandes enseignes nationales, des entreprises innovantes, des activités de R&D et des sièges d'entreprises.



# CENTRAL PARC



# Un pôle services pour les entreprises et les salariés

**Central Parc Chartres** est un programme de **30 000 m<sup>2</sup>**, au cœur d'un vaste **espace paysager de qualité**, autour duquel s'organise une **nouvelle offre de services aux entreprises et aux salariés**.



# CENTRAL PARC

# Ilot 1: 1<sup>ère</sup> tranche du programme



**CENTRAL PARC**

# Ilot 1: 1<sup>ère</sup> tranche du programme



Restaurant inter-entreprises, commerces, crèches, bureaux, restaurant d'affaires



Locaux commerciaux et salle de sport



Accès parking en silo de 160 places

L'îlot 1 est composé de trois bâtiments reliés entre eux, présentant de **larges terrasses végétalisées**, et accueillant **bureaux, crèche, restauration** et autres **services et commerces** aux usagers.

Sur un **terrain de 8 338 m<sup>2</sup>**, et avec ses hauteurs différenciées selon les bâtiments, la composition architecturale se veut ouverte sur les paysages, les espaces de convivialité.

Ce premier îlot de **4 500 m<sup>2</sup>** environ comprend :

- Une offre globale de **commerces ou services de 1 500 m<sup>2</sup>**, à partir de 110 m<sup>2</sup>,
- Une offre globale de **bureaux de 1 400 m<sup>2</sup>**, à partir de 70 m<sup>2</sup>,
- Un parking en silo offrant **160 emplacements**,
- Une **accessibilité totale aux Personnes à Mobilité Réduite**.

Livraison été **2026**.



# Rez-de-chaussée

Surfaces de plancher :  
➤ Bâtiment 1 : 1 393 m<sup>2</sup>  
➤ Bâtiment 2 : 204 m<sup>2</sup>

**Bâtiment 1**  
Local commercial  
107 m<sup>2</sup>

**Bâtiment 1**  
Conciergerie  
25 m<sup>2</sup>

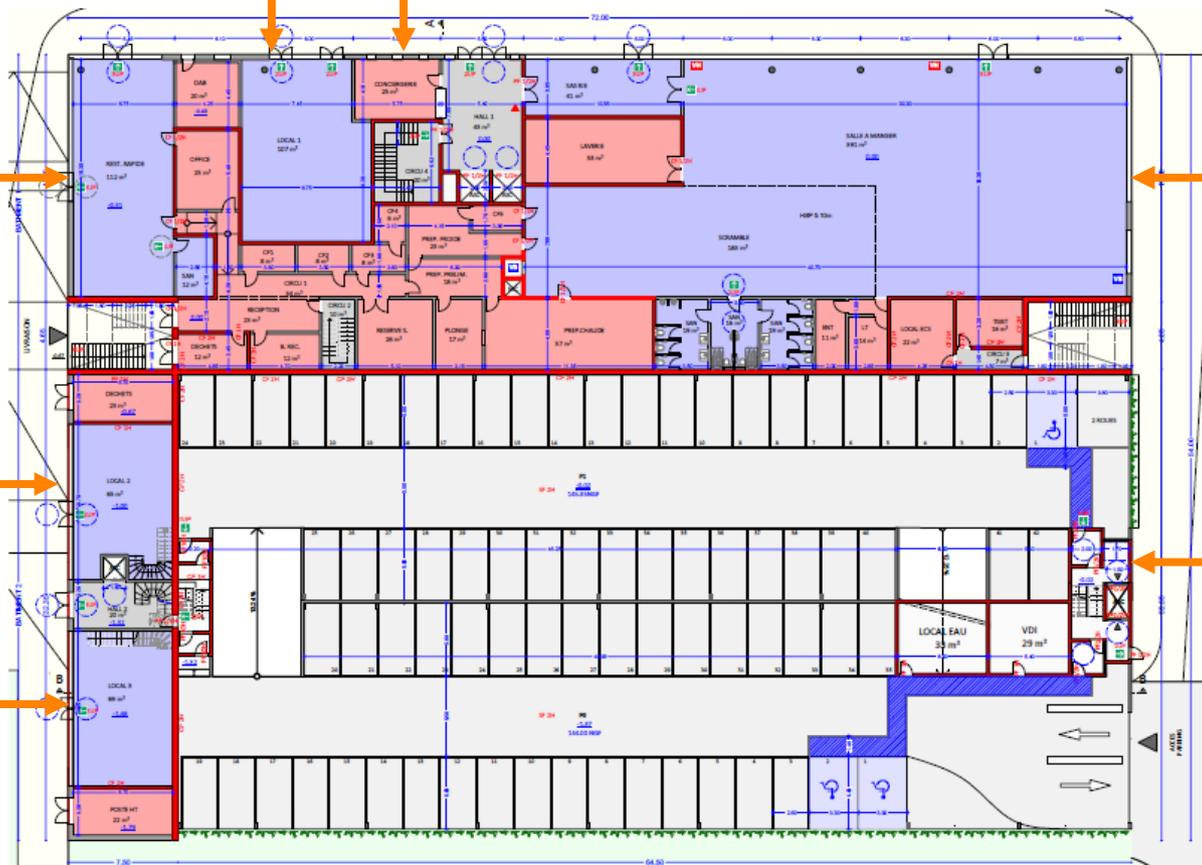
**Bâtiment 1**  
Espace  
restauration  
rapide  
112 m<sup>2</sup>

**Bâtiment 1**  
Restaurant  
inter-entreprises  
env. 900 m<sup>2</sup>

**Bâtiment 2**  
Local commercial  
65 m<sup>2</sup>

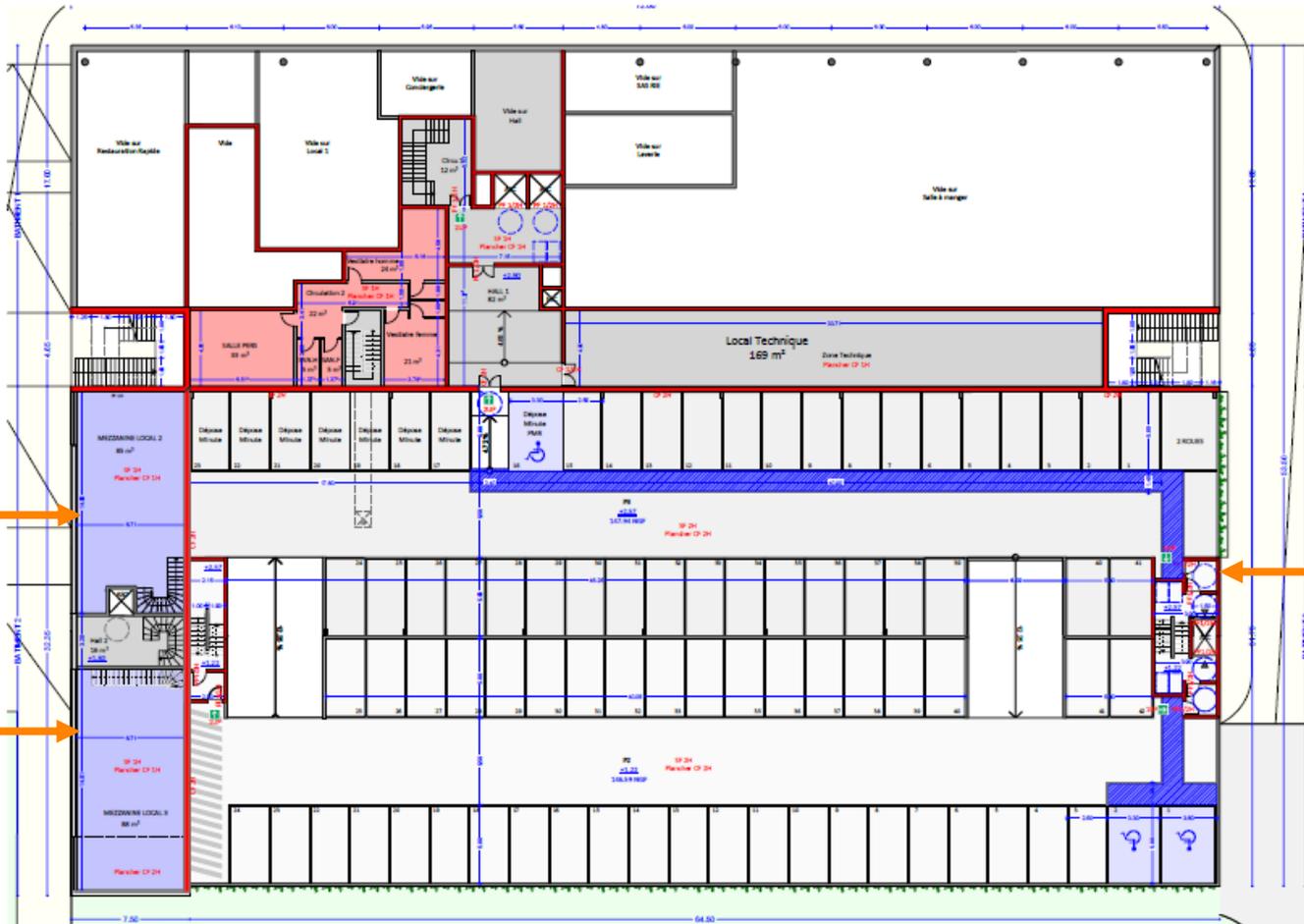
**Bâtiment 3**  
Parking  
en silo

**Bâtiment 2**  
Local commercial  
69 m<sup>2</sup>



# CENTRAL PARC

Surfaces de plancher :  
➤ Bâtiment 1 : 246 m<sup>2</sup>  
➤ Bâtiment 2 : 368 m<sup>2</sup>



Bâtiment 2  
Local commercial  
85 m<sup>2</sup>

Bâtiment 2  
Local commercial  
88 m<sup>2</sup>

Bâtiment 3  
Parking  
en silo

# 2<sup>ème</sup> étage

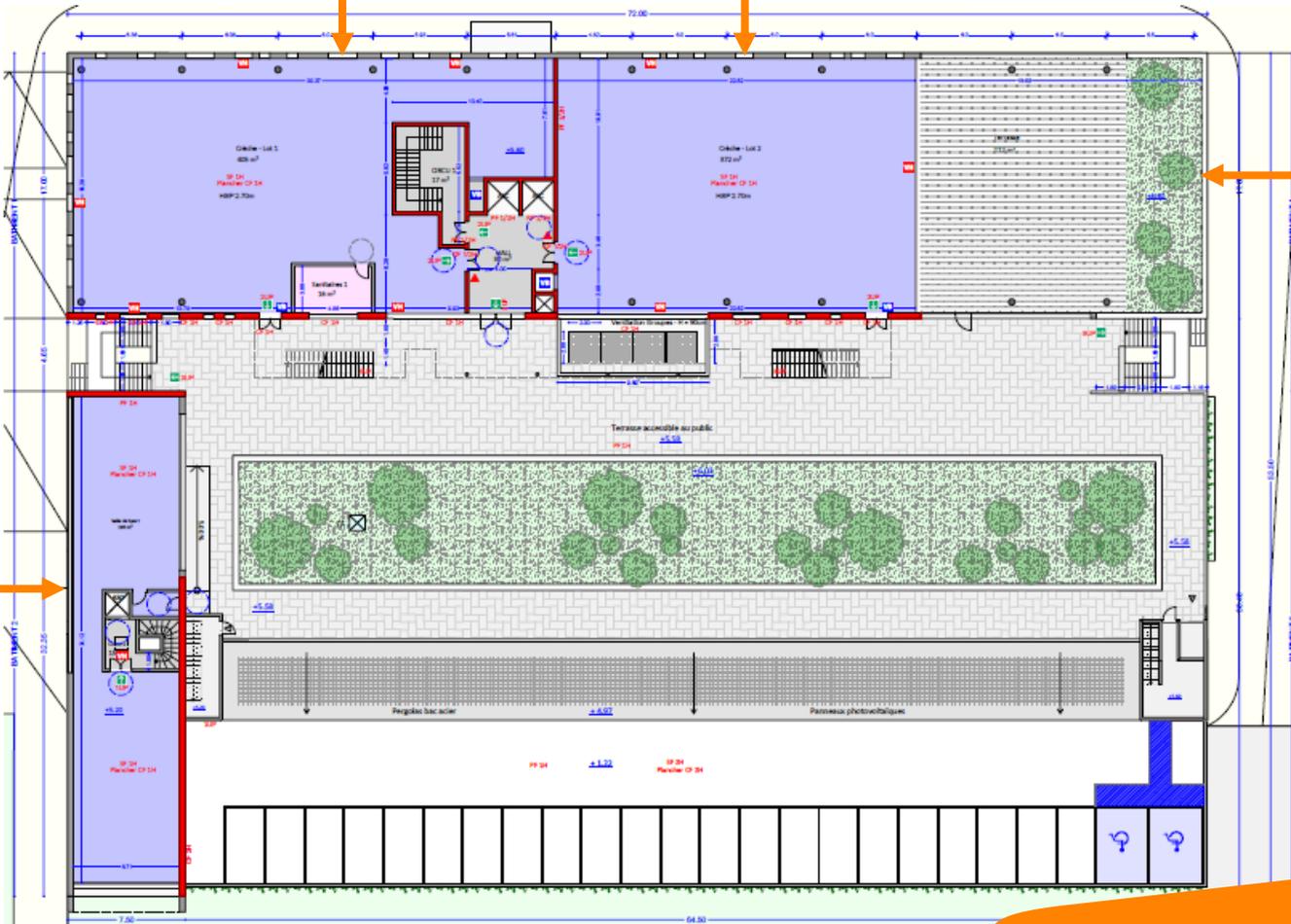
Surfaces de plancher :  
➤ Bâtiment 1 : 852 m<sup>2</sup>  
➤ Bâtiment 2 : 202 m<sup>2</sup>

**Bâtiment 1**  
Bureaux divisibles  
405 m<sup>2</sup>

**Bâtiment 1**  
Crèche  
372 m<sup>2</sup>

**Bâtiment 1**  
Terrasse crèche  
212 m<sup>2</sup>

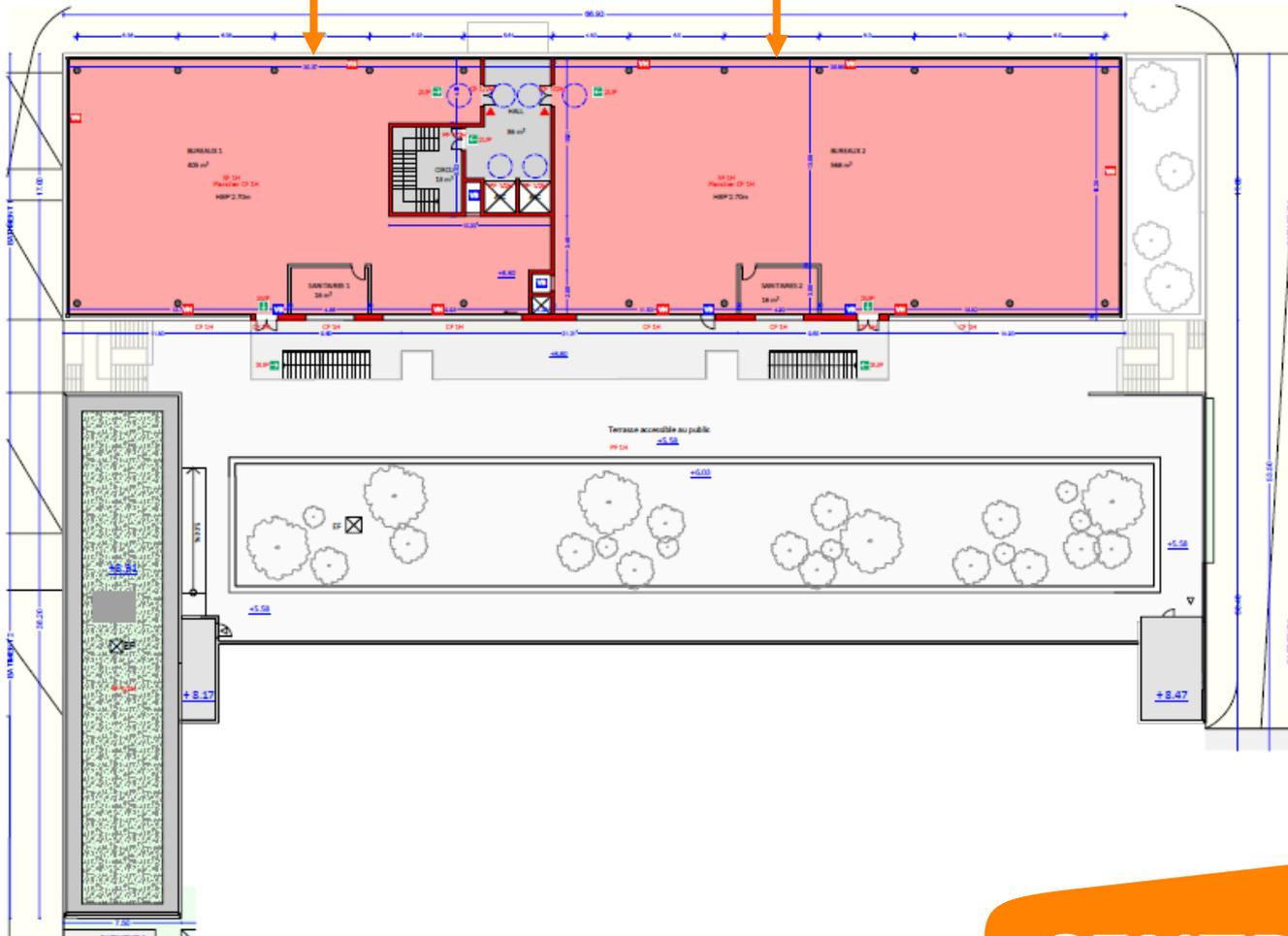
**Bâtiment 2**  
Espace bien-être  
et sportif  
183 m<sup>2</sup>



Surfaces de plancher :  
➤ Bâtiment 1 : 1 061 m<sup>2</sup>

**Bâtiment 1**  
Bureaux  
405 m<sup>2</sup>

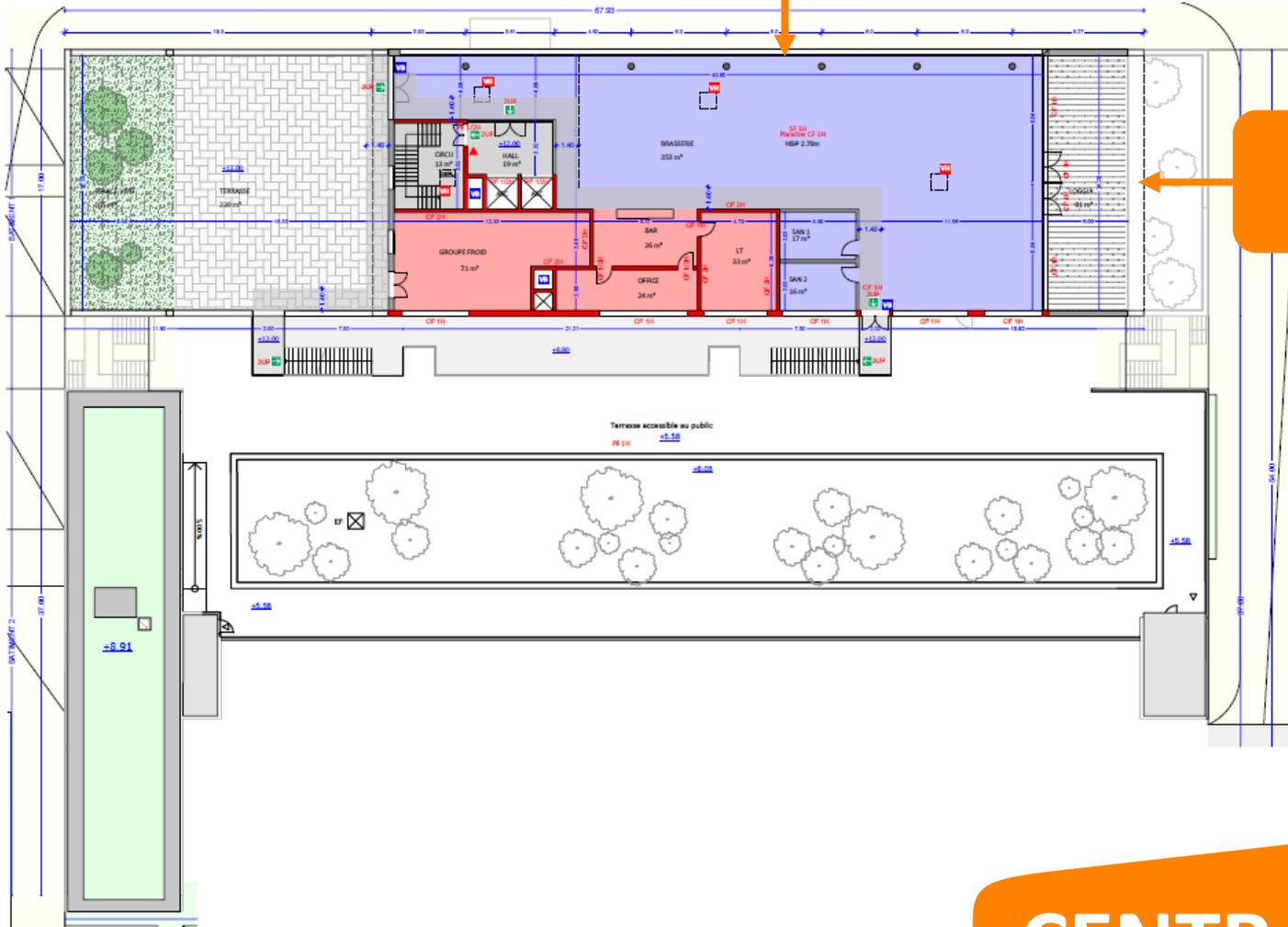
**Bâtiment 1**  
Bureaux divisibles  
568 m<sup>2</sup>



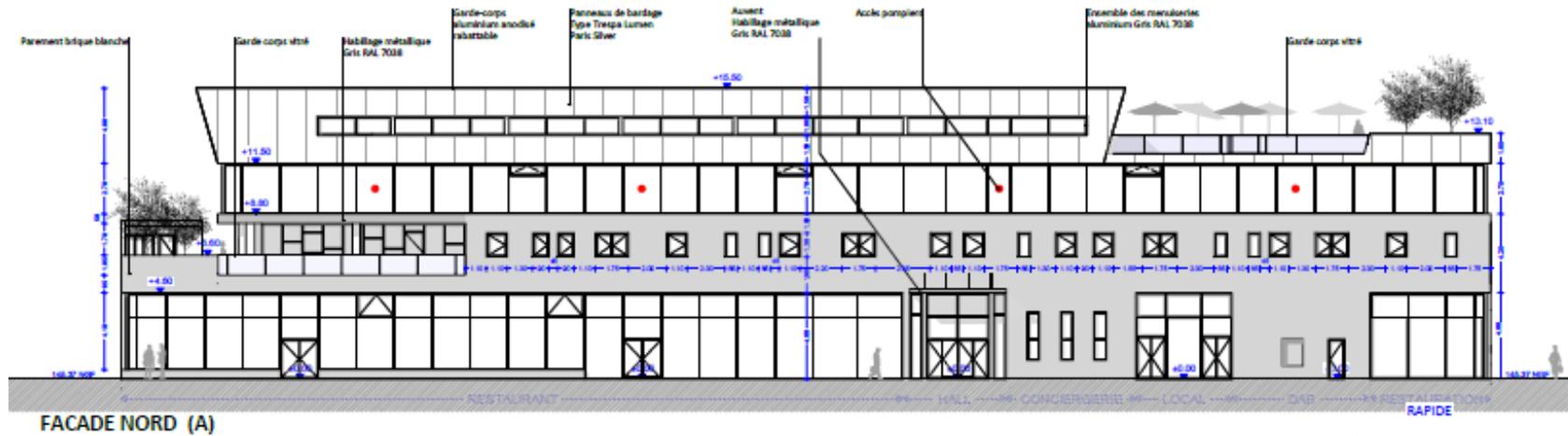
Surfaces de plancher :  
➤ Bâtiment 1 : 1 249 m<sup>2</sup>

Bâtiment 1  
Brasserie  
353 m<sup>2</sup>

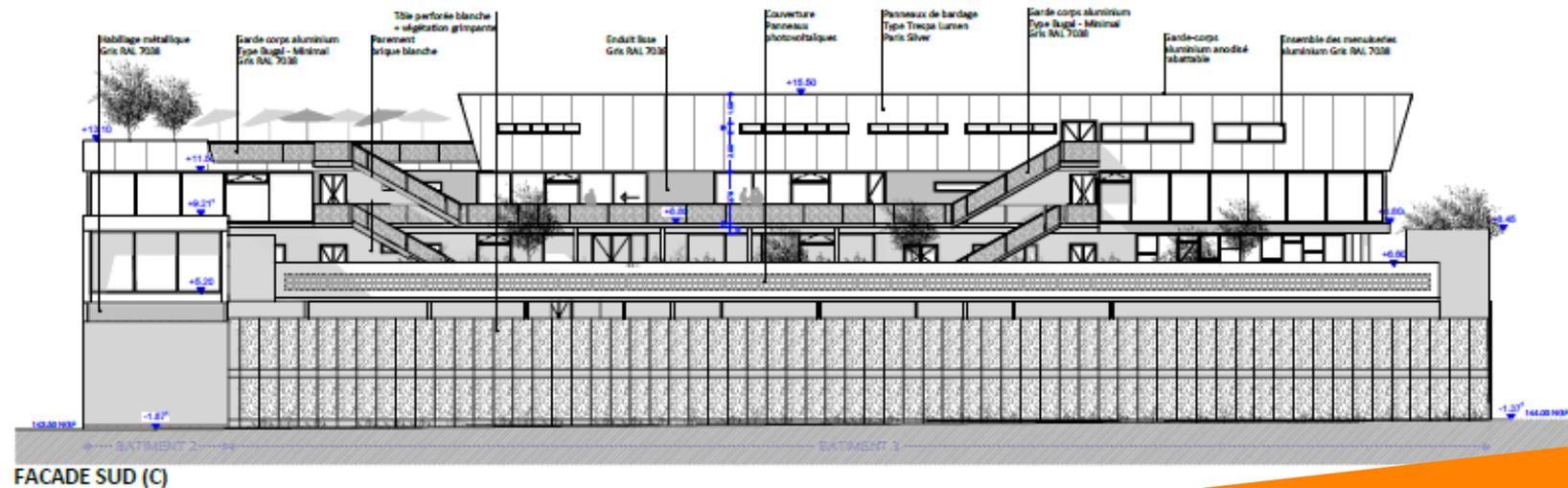
Bâtiment 1  
Terrasse  
81 m<sup>2</sup>



# Façades Nord / Sud

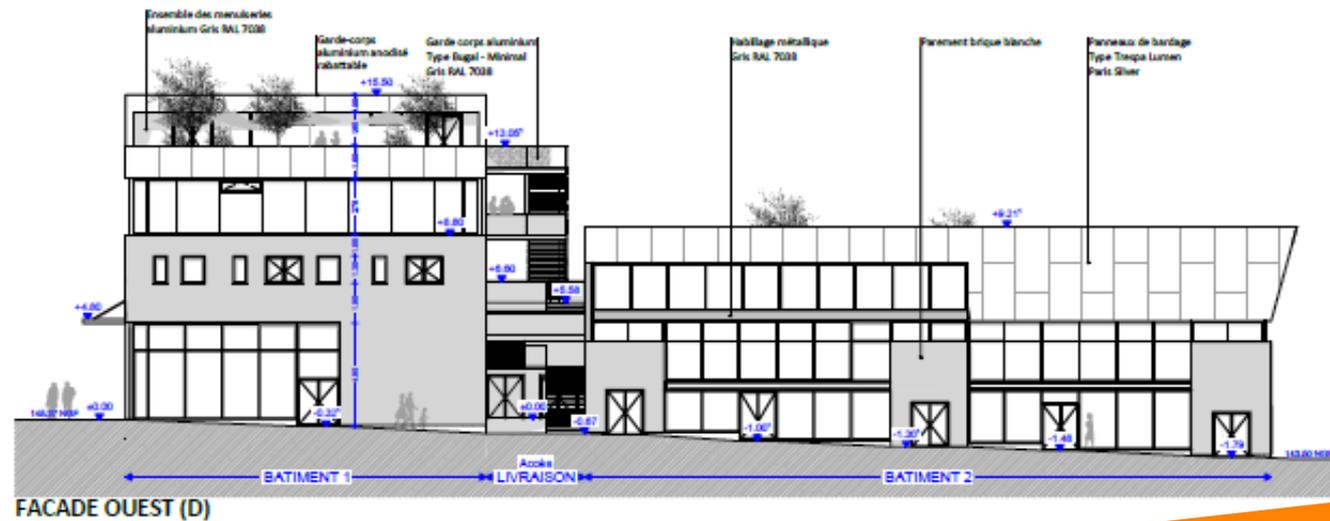
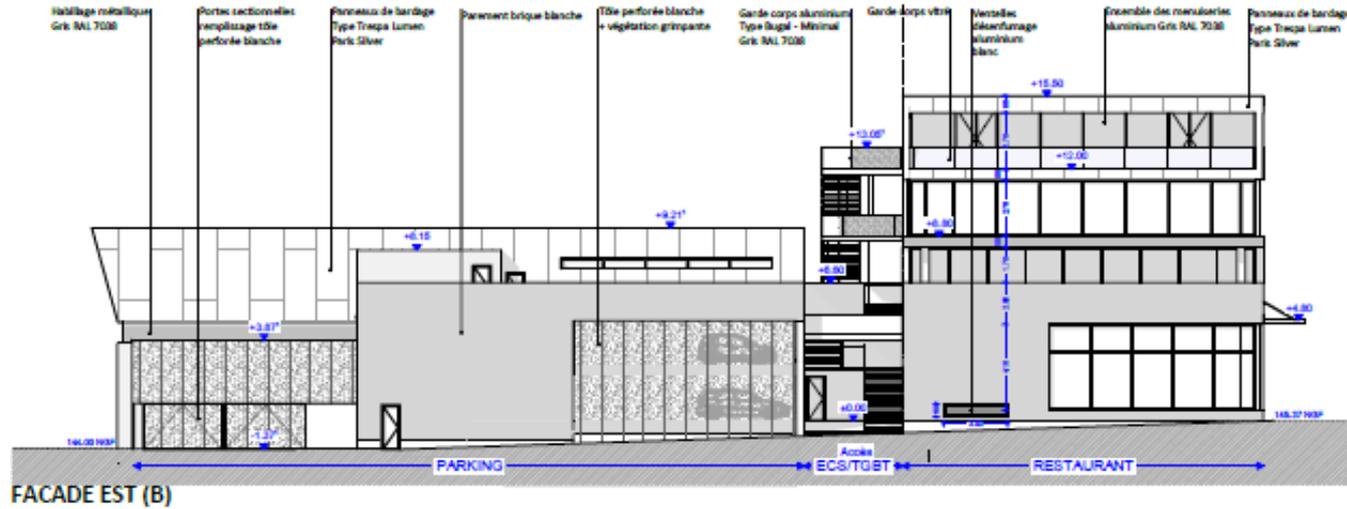


FAÇADE NORD (A)



FAÇADE SUD (C)

# Façades Est / Ouest



# Des prestations de grande qualité

Pour offrir une **architecture soignée et respectueuse de l'environnement**, l'ensemble des bâtiments est construit avec des matériaux innovants et écologiques, notamment :

- Un béton matricé, un revêtement extérieur idéal et résistant,
- Un bardage type Trespa Silver, qui donne vie aux façades en jouant avec les effets de lumière,
- Des panneaux photovoltaïques, permettant une autoconsommation énergétique non polluante.



Béton matricé



Bardage Trespa Silver



Panneaux photovoltaïques

# Des prestations de grande qualité

Pour profiter pleinement de **l'environnement verdoyant** :

- Les terrasses et circulations extérieures sont sécurisées par des garde-corps perforés ou vitrés,
- Les bureaux et locaux commerciaux possèdent de larges ouvertures vitrées,
- La végétation, présente sur les toitures et le long du parking en silo, permet une réduction de la chaleur urbaine et favorise la biodiversité.



Garde-corps perforés et vitrés



Larges ouvertures vitrées



Toitures végétalisées



# Certification environnementale BREEAM Excellent

Au plan environnemental, Central Parc s'inscrit dans la démarche **BREEAM Niveau Excellent**.

S'appuyant sur 10 critères, cette certification prend en compte l'aspect environnemental mais aussi l'aspect humain. Ainsi Central Parc, ayant obtenu **5 étoiles**, est un **ensemble immobilier durable** favorisant le **confort** et le **bien-être** des salariés.



*Pour en savoir plus sur la certification BREEAM :*

*<https://bregroup.com/products/breem/>*

*<https://hxperience.com/la-certification-breem-pour-evaluer-la-performance-energetique-de-vos-batiments/>*

# Conditions locatives

Destinations	Surfaces Quote part de PC incluse	Loyers	Charges	Honoraires
Bureaux	1 400 m <sup>2</sup> divisibles à partir de 120 m <sup>2</sup>	170 € HT/m <sup>2</sup> /an	25 € HT/m <sup>2</sup> /an	15 % HT du loyer annuel
Locaux commerciaux	900 m <sup>2</sup> divisibles à partir de 70 m <sup>2</sup>	155 € HT/m <sup>2</sup> /an		
Espace bien-être	200 m <sup>2</sup>	155 € HT/m <sup>2</sup> /an		
Crèche	400 m <sup>2</sup>	155 € HT/m <sup>2</sup> /an		
Terrasses privatives	-	65 € HT/m <sup>2</sup> /an	-	

## Conditions commerciales

- **Type de bail** : Commercial
- **Durée** : 6/9 ans
- **Régime fiscal** : TVA
- **Indexation** : Annuelle selon indice ILAT ou ILC
- **Dépôt de garantie** : 3 mois de loyer HT/HC
- **Terme du loyer** : Trimestriel d'avance

# Commercialisation



**Pascal OSMONT**

**0 677 800 676**

[p.osmont@altarimmo.fr](mailto:p.osmont@altarimmo.fr)

Jardin d'entreprises – Technopolis Bât B  
4 rue Blaise Pascal – 28000 CHARTRES

Tél. : 02 37 34 16 24



## Entreprises

Analyse de votre besoin et recherche des meilleures solutions immobilières existantes ou à créer, à louer ou à vendre.

## Collectivités Territoires

Accompagnement stratégique, développement et commercialisation de l'offre foncière ou immobilière.

## Propriétaires Investisseurs

Conseil à l'acquisition et à la vente, en fonction des spécificités du marché. Estimation de valeurs. Accompagnement dans la négociation jusqu'au transfert de propriété.

## Constructeurs Promoteurs

Recherche de solution foncière ou de solution immobilière à réhabiliter pour vos clients.