

ÉTUDE DE MARCHÉ



BUREAUX

ETUDE DU MARCHÉ 2016 DES BUREAUX / ACTIVITÉ / COMMERCE

ACTIVITÉ

VALENCE & ROMANS SUR ISERE

COMMERCE

# NOTRE ÉQUIPE



**Sébastien BESSON**  
*Directeur Associé*  
*Valence*



**Gilles CHANOVE**  
*Gérant*  
*Romans-sur-isère*



**Jérémie GRELIER**  
*Consultant Bureaux*  
*Valence*



**Manuel JAMAKORZIAN**  
*Consultant Commerces*  
*Valence*



**Nicolas MICHEL**  
*Consultant Local d'activité*  
*Valence*



**Claire TRENTO**  
*Assistante Commerciale*



## 1 INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DU MARCHÉ

## 2 BUREAUX

- a. BUREAUX : DEMANDE PLACÉE 2016
- b. BUREAUX : OFFRE DISPONIBLE
- c. BUREAUX : OFFRE FUTURE (PLUS DE 12 MOIS)
- d. BUREAUX : VALEURS DE MARCHÉ
- e. BUREAUX : CONCLUSION ET PERSPECTIVES

## 3 ACTIVITÉ

- a. ACTIVITÉ : DEMANDE PLACÉE 2016
- b. ACTIVITÉ : OFFRE DISPONIBLE
- c. ACTIVITÉ : OFFRE FUTURE (PLUS DE 12 MOIS)
- d. ACTIVITÉ : VALEURS DE MARCHÉ
- e. ACTIVITÉ : CONCLUSION ET PERSPECTIVES

## 4 COMMERCE

# 1. INTRODUCTION

“ Les agences de Valence-Romans s’associent pour vous présenter sa première édition de l’étude de l’immobilier d’entreprise de l’agglomération Valence-Romans.

Nous vous présentons une approche globale sur l’immobilier du Bureaux, mais aussi des locaux d’activité et des commerces. Notre objectif est de dégager les grandes tendances ainsi qu’une analyse détaillée sur les transactions 2016, les valeurs de marché et l’évolution des stocks.

Nous espérons, par ce document, pouvoir contribuer de manière aussi complète que possible à la compréhension de nos marchés et mettre à disposition des acteurs économiques et politiques un outil objectif et fiable.

Nous accueillerons bien volontiers toutes observations, questions et suggestions.

**Sébastien BESSON**  
**Directeur d’Arthur Loyd Valence**

**Gilles CHANOVE**  
**Gérant d’Arthur Loyd Romans-sur-Isère**

**Etude réalisée par :**

Sébastien BESSON, Gilles CHANOVE, et Claire TRENTO.

EN QUELQUES CHIFFRES

## LA RÉGION SUD RHÔNE ALPES

65%

65% DE LA POPULATION CONCENTRÉE SUR LA VALLÉE DU RHÔNE.

80 % DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE SE CONCENTRE SUR  
LA VALLÉE DU RHÔNE.

80%

### ÉCONOMIQUE :

Répartition des établissements de la Drôme :



9,4 %



14,1 %



22,4 %



53,8 %

132 zones d'activité pour 3 150 ha de superficie totale  
Département économique polyvalent  
Une agriculture dynamique, notamment par le bio  
Transformation digitale avec Digital Valence-Romans  
Labélisé French Tech in the Alps

### DÉMOGRAPHIQUE :

494 712 d'habitants en Drôme  
L'agglomération Valence-Romans est représenté à hauteur de 49,3%.  
L'agglomération Montélimar représente 14,1%.

### TRANSPORT :



2 axes autoroutiers (A7/A49)



2 gares principales



1 aéroport



2 ports (de commerce et de plaisance)

Source : INSEE & CCI Drôme (Données 2015)



Plateau de Lautagne à Valence (26)



Montélimar (26)



# 2. BUREAUX



*Étude réalisée par :  
Sébastien BESSON, Gilles CHANOVE, Jérémie GRELIER et Claire TRENTO.*



## Zoom sur les principales zones d'activités de Valence :

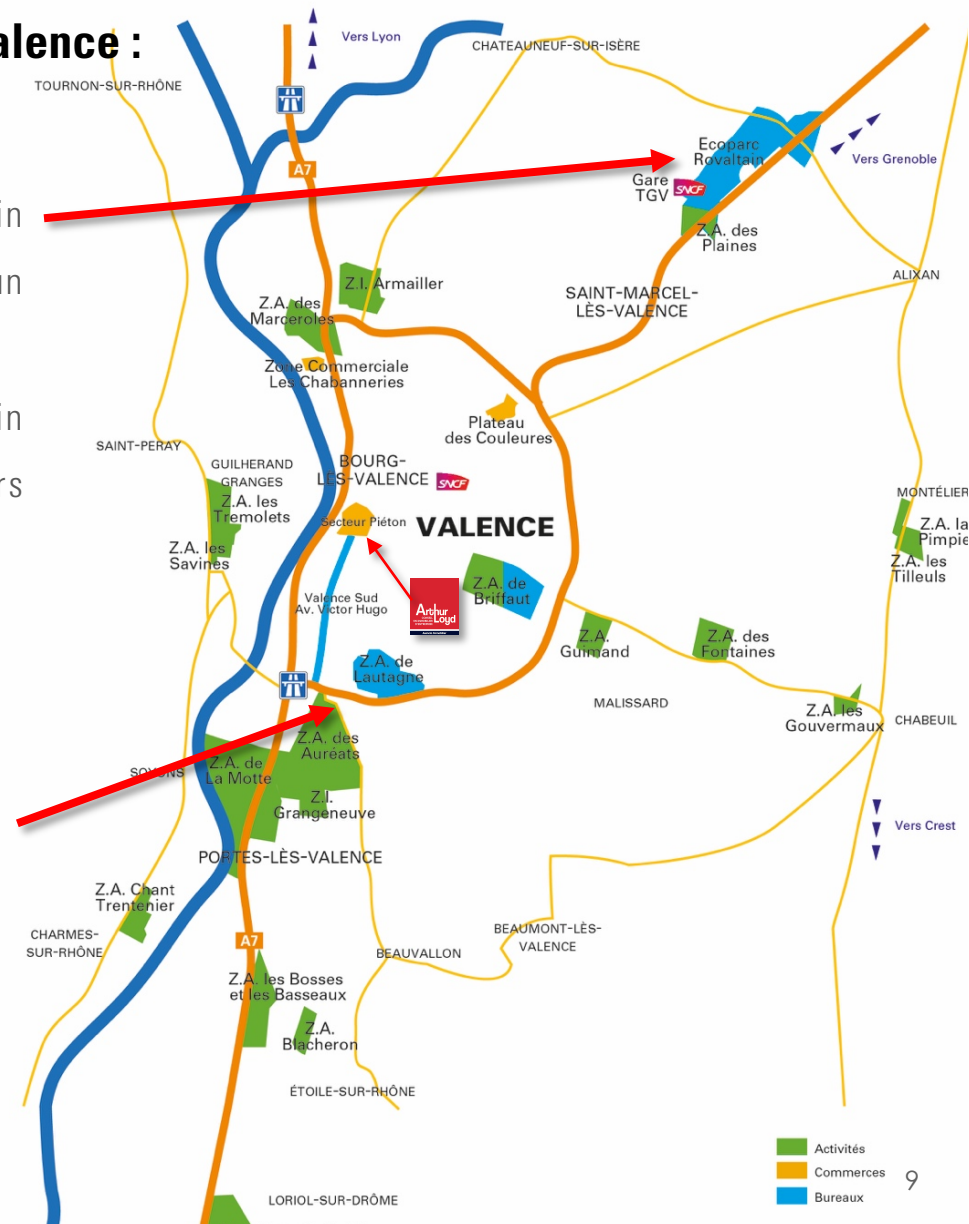
### Rovaltain, parc d'activités de Valence TGV:

Situé au croisement de la vallée du Rhône et du sillon alpin, Rovaltain est construit autour de la gare TGV de Valence, et bénéficie ainsi d'un véritable carrefour d'échanges.

Comptant déjà plus de 125 entreprises et de 2000 emplois, Rovaltain regroupe des activités de haute technologie autour de leaders européens, de PME et de laboratoires de recherche.

### Plateau de Lautagne :

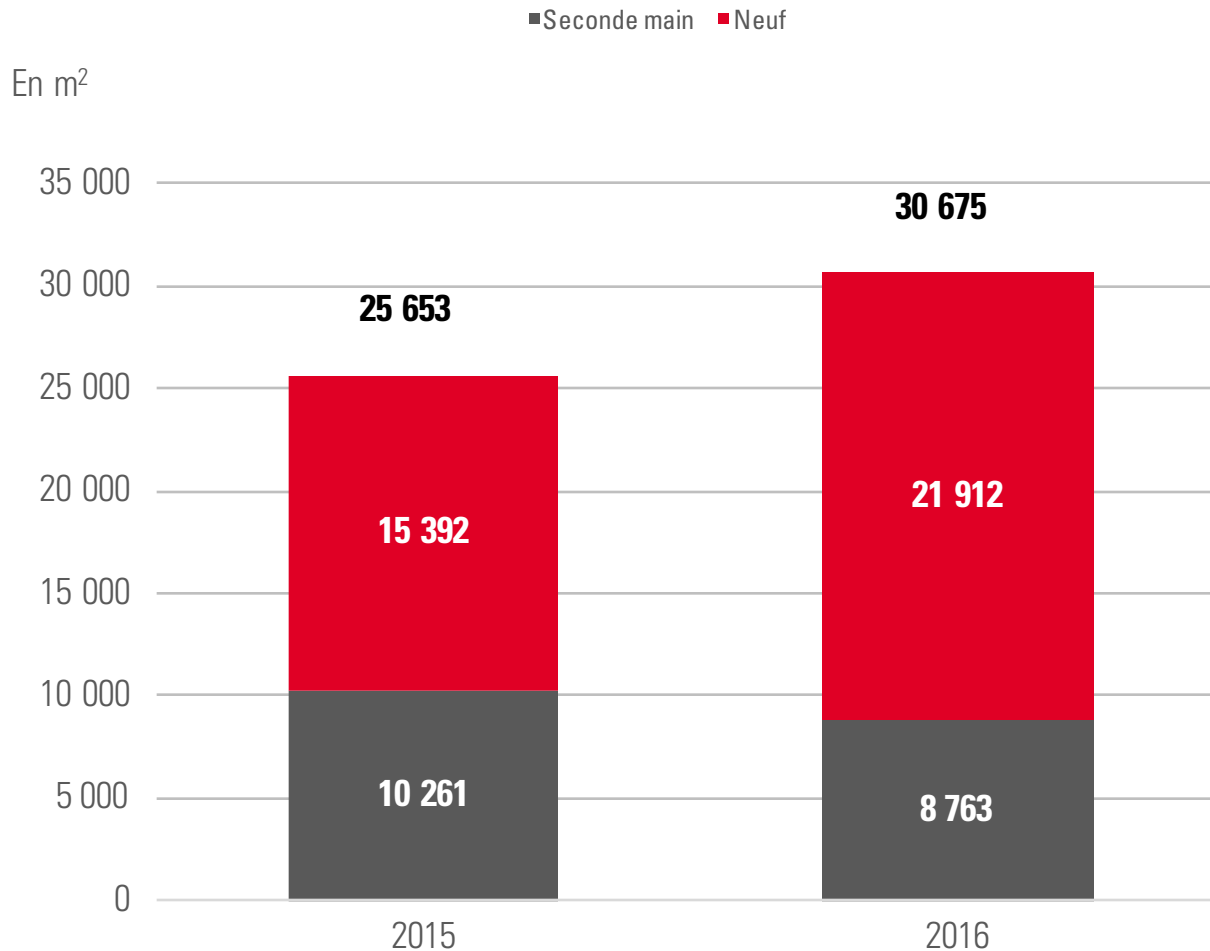
Situé à Valence, le parc d'activités de Lautagne accueille des entreprises à vocation tertiaire, technologique, des activités de l'industrie "blanche" et en particulier dans le secteur de la santé. Au carrefour des autoroutes A7 et A49, elle bénéficie d'un environnement à haute qualité paysagère et d'une proximité unique avec la ville de Valence.





## 2a. LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUMES COMMERCIALISÉS (en m<sup>2</sup>)

### BUREAUX

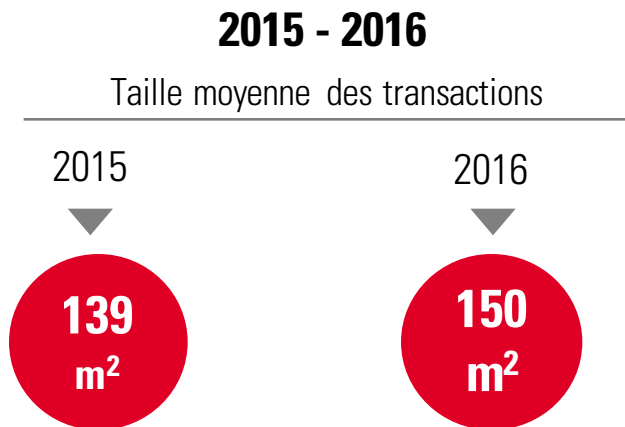


- 16% d'augmentation de la demande placée entre 2015 et 2016.
- La demande placée s'est tournée vers des locaux neufs (+28 % par rapport à l'an passé.)
- Le Pôle Ecotox situé sur le parc d'activité Rovaltain représente une grande part de la demande placée en neuf ainsi que la SFAM.

# 2a. DEMANDE PLACÉE : NOMBRE DE TRANSACTIONS 2016

## BUREAUX

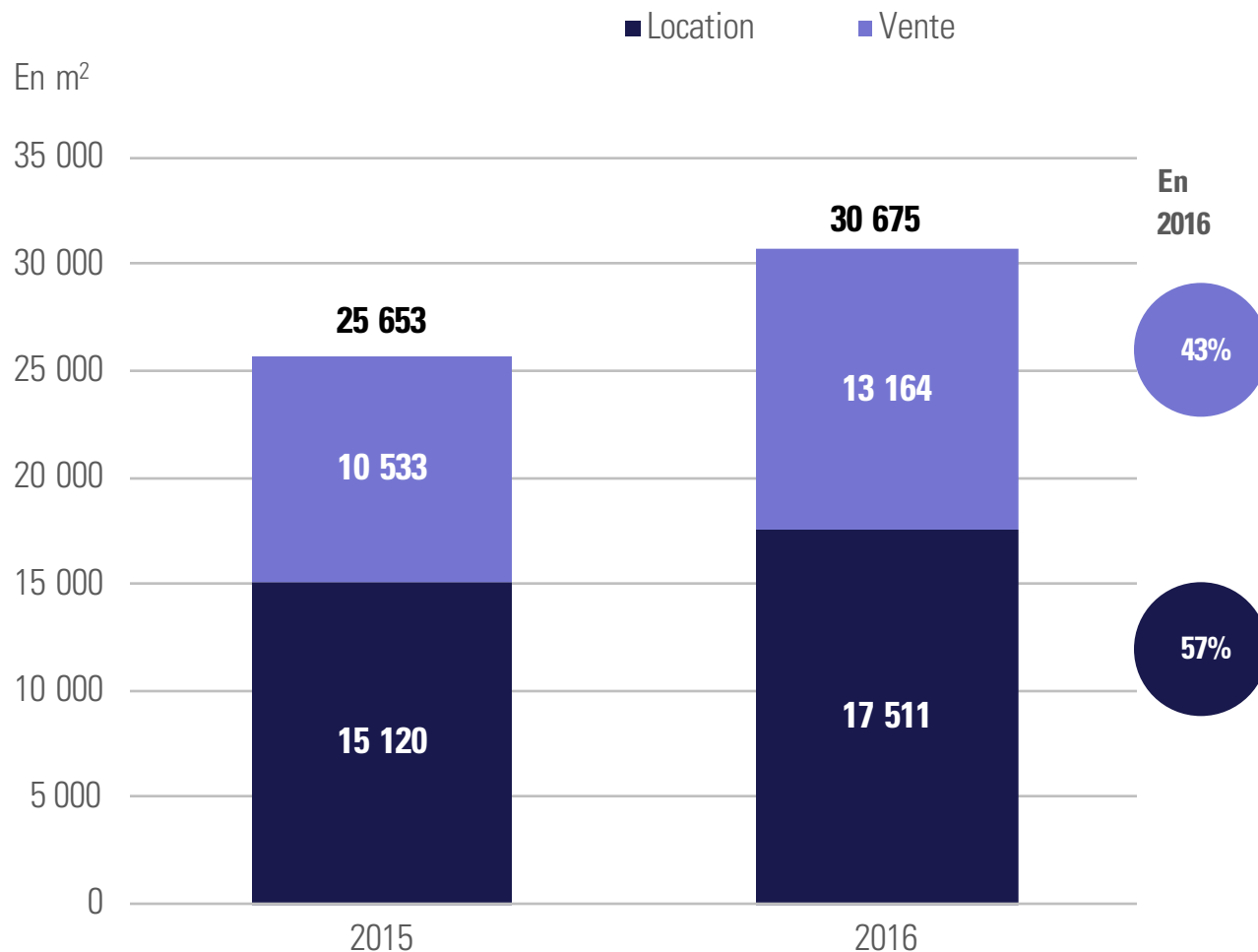
	Valence Romans
Nombre de Transactions*	70



- Le nombre de transactions sur le marché de Valence-Romans s'évalue à 70 transactions environ.
- La transaction moyenne a augmenté et passe de 139 m<sup>2</sup> en 2015 à 150 m<sup>2</sup> en 2016, cependant, elle reste dans la tranche de surface moyenne constaté depuis plusieurs années, soit entre 100 et 250 m<sup>2</sup>.
- En 2016, cette tranche représente 20% du nombre de transactions.

# 2a. ÉVOLUTION DES VOLUMES VENTE/LOCATION (en m<sup>2</sup>)

## BUREAUX



**2016**

Taille moyenne des transactions

LOCATION

VENTE

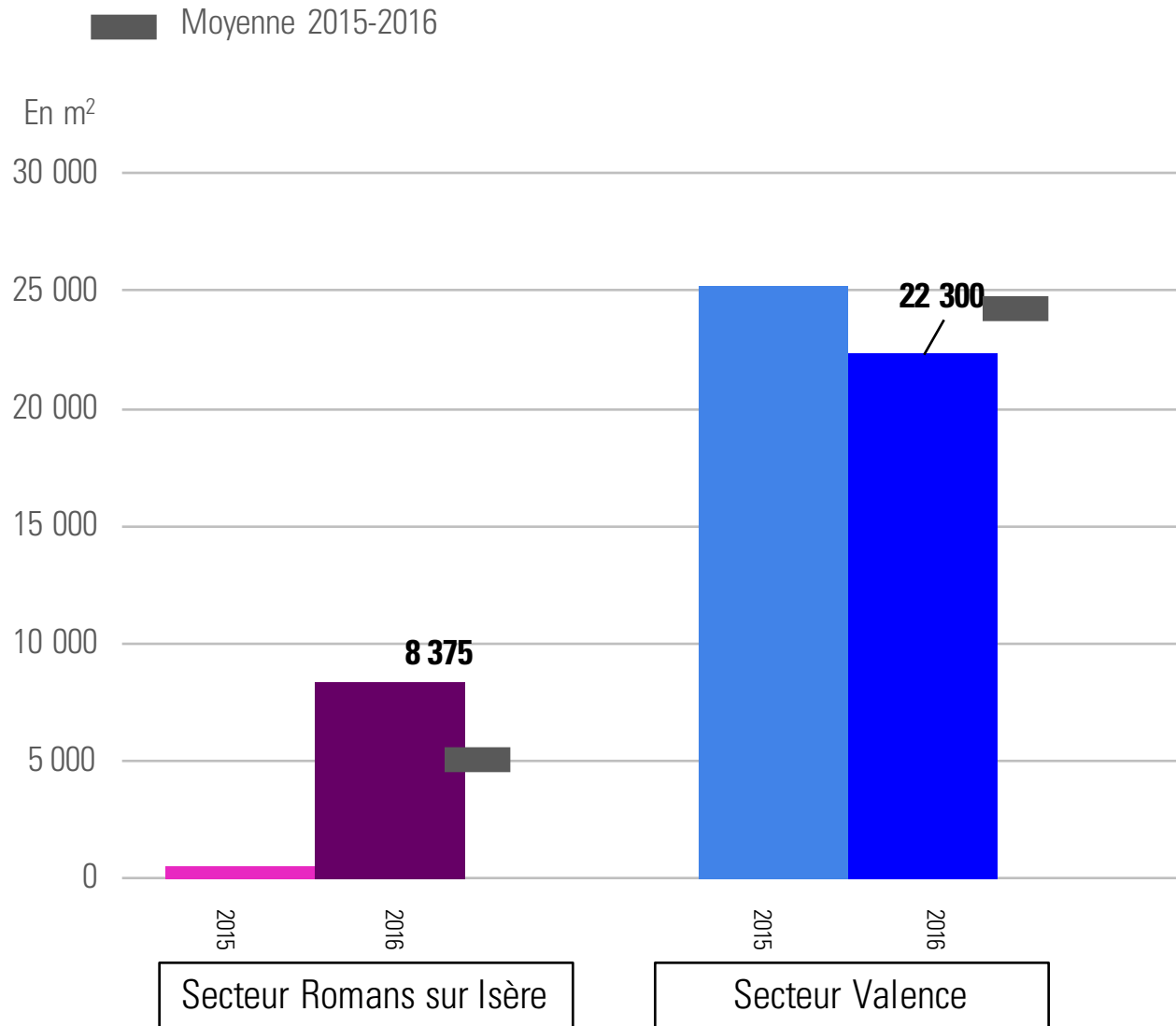
130  
m<sup>2</sup>

186  
m<sup>2</sup>

- Augmentation de 2 points du marché d'acquisition par rapport à 2015.
- Cette hausse s'explique notamment par la volonté des professions libérales et des organismes publics – semi publics à acheter leurs locaux. Un taux de crédit bas, et une volonté d'appliquer les normes PMR incitent ces acteurs à investir. <sup>13</sup>

# 2a. ÉVOLUTION DES VOLUMES PAR SECTEURS DE MARCHÉ (en m<sup>2</sup>)

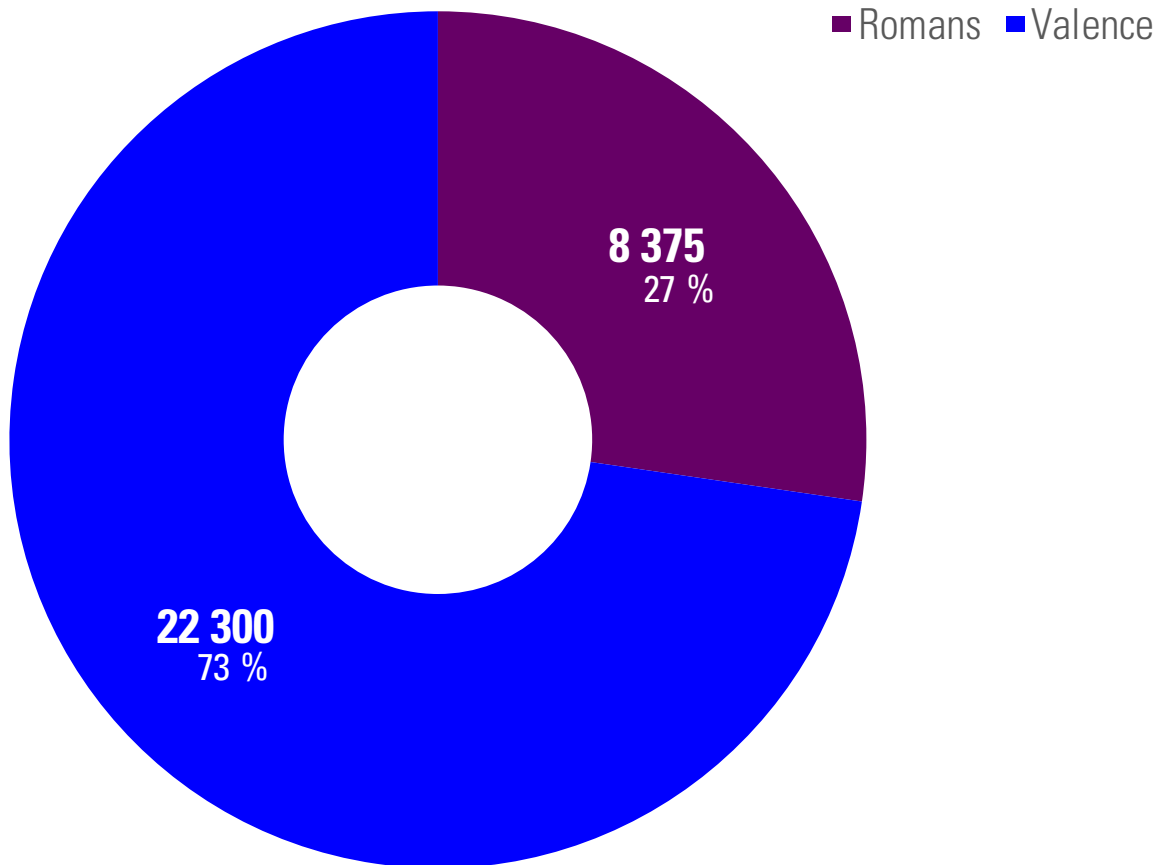
## BUREAUX



- Le marché de bureau à Romans-sur-Isère est généralement couplé avec le marché des locaux d'activité.
- Un boom exceptionnel pour la ville de Romans-sur-Isère qui a vu s'installer la société SFAM, avec un bâtiment neuf de 7 500 m<sup>2</sup>.
- Du côté de Valence, la demande placée est en léger recul par rapport à 2015 (↘ 11,5%).

## 2a. LES VOLUMES 2016 PAR SECTEURS DE MARCHÉ (en m<sup>2</sup>)

### BUREAUX

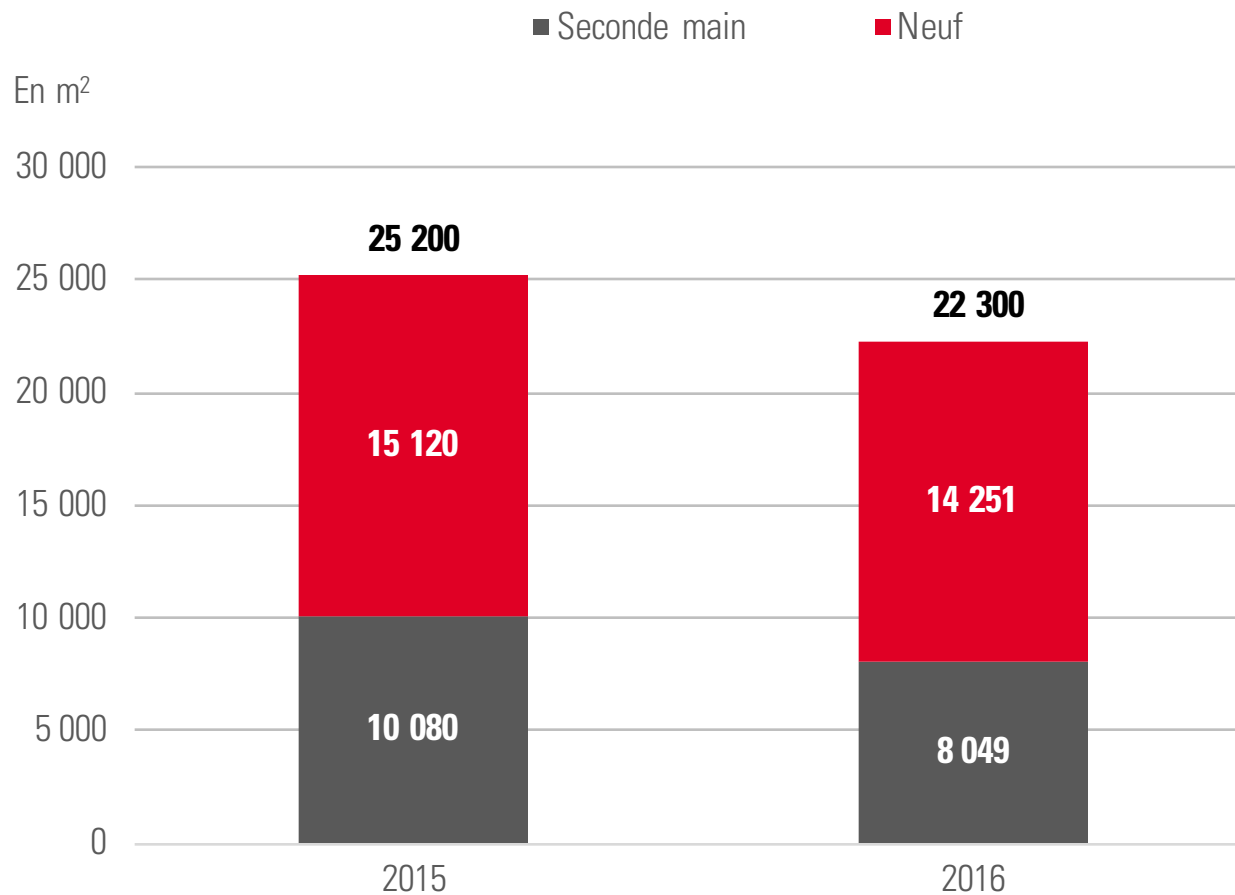


- Le secteur de Romans-sur-Isère représente 27% de l'activité du volume de transaction.
- Le reste est assuré par le secteur de Valence et principalement par le parc d'activité Rovaltain, le plateau de Lautagne ou encore la zone mixte de Briffaut.

# 2a. DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR (en m<sup>2</sup>)

## BUREAUX

## Secteur Valence



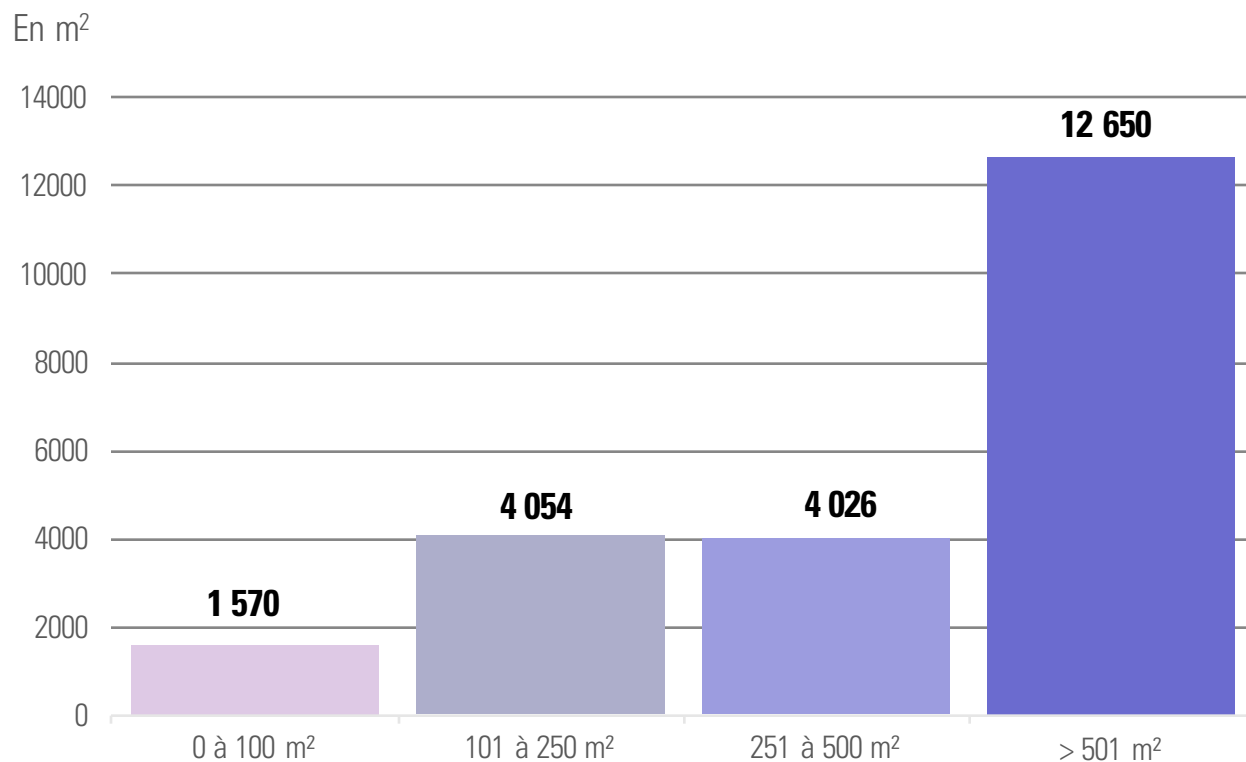
- Le marché du neuf est assez stable, malgré un recul de 6% entre 2015 et 2016. Nous constatons également une obsolescence d'une grande partie du marché de l'ancien.
- Malgré des prix attractifs, les normes peuvent être un élément bloquant pour réaliser la transaction.
- Nous constatons un manque d'homogénéité de l'offre et des prix marché.



# 2a. L'ANALYSE DU VOLUME 2016 PAR TAILLE DE TRANSACTIONS

BUREAUX

Secteur Valence



- En 2016, les transactions de plus de 500 m<sup>2</sup> correspondent à seulement 2 transactions.
- Les petites transactions de 101 à 250 m<sup>2</sup> animent toujours le marché.

# 2a. PRINCIPALES TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2016

## BUREAUX

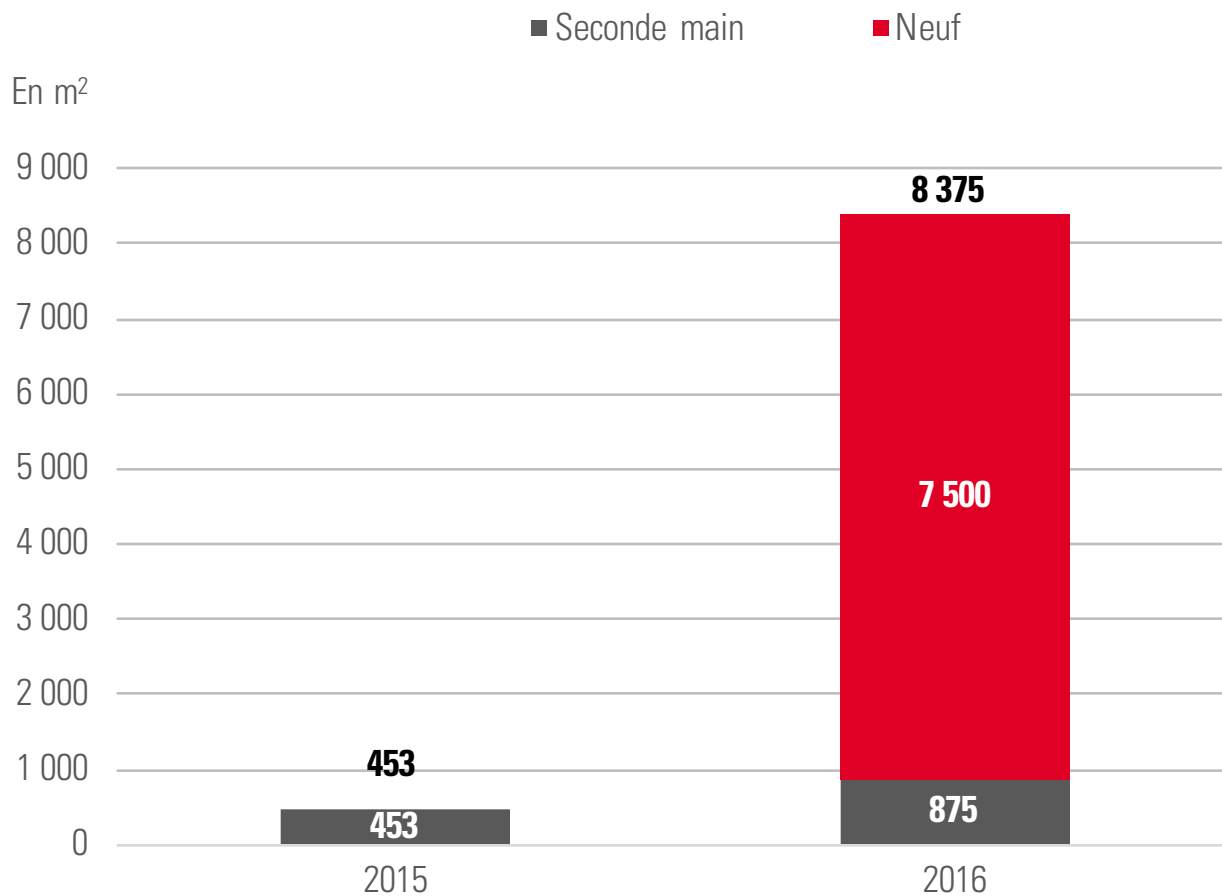
## Secteur Valence

Preneur / Acquéreur	Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Location / Vente	Surface	Loyer / Prix de vente	Etat
Département de la Drôme	Pôle Ecotox	Parc d'activité Rovaltain / Alixan	Location	12 000 m <sup>2</sup>	NC	Neuf
Eovi	-	Centre Ville / Valence	Location	650 m <sup>2</sup>	NC	Seconde Main
Crèche	-	Parc d'activité Lautagne / Valence	Vente	400 m <sup>2</sup>	NC	Neuf

# 2a. DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR (en m<sup>2</sup>)

## BUREAUX

## Secteur Romans-sur-Isère



- Transaction exceptionnelle cette année, avec l'installation de la société SFAM (7 500 m<sup>2</sup> de bureau neuf).

## 2a. PRINCIPALES TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2016

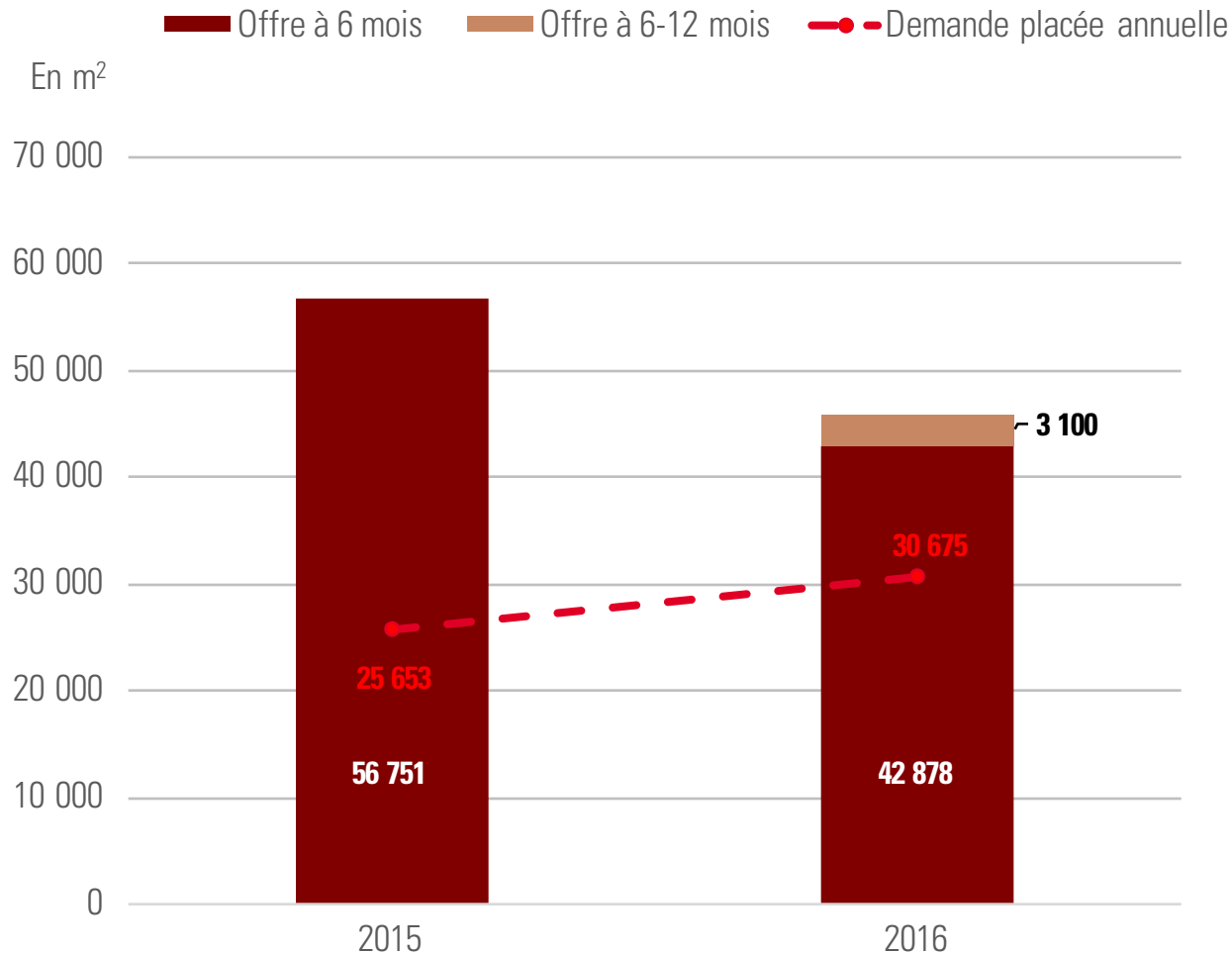
### BUREAUX

### Secteur Romans-sur-Isère

Preneur / Acquéreur	Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Location / Vente	Surface	Loyer / Prix de vente	Etat
SFAM	-	Quartier de la monnaie/ Romans sur Isère	Compte propre	7 500 m <sup>2</sup>	NC	Neuf
Randstad	-	Romans sur Isère	Location	91 m <sup>2</sup>	120 € du m <sup>2</sup>	Neuf
Hydrétudes	-	Romans sur Isère	Location	70 m <sup>2</sup>	120 € du m <sup>2</sup>	Neuf

## 2b. ÉVOLUTION DE L'OFFRE : LE STOCK GLOBAL COMPARÉ AU VOLUME DES TRANSACTIONS (en m<sup>2</sup>)

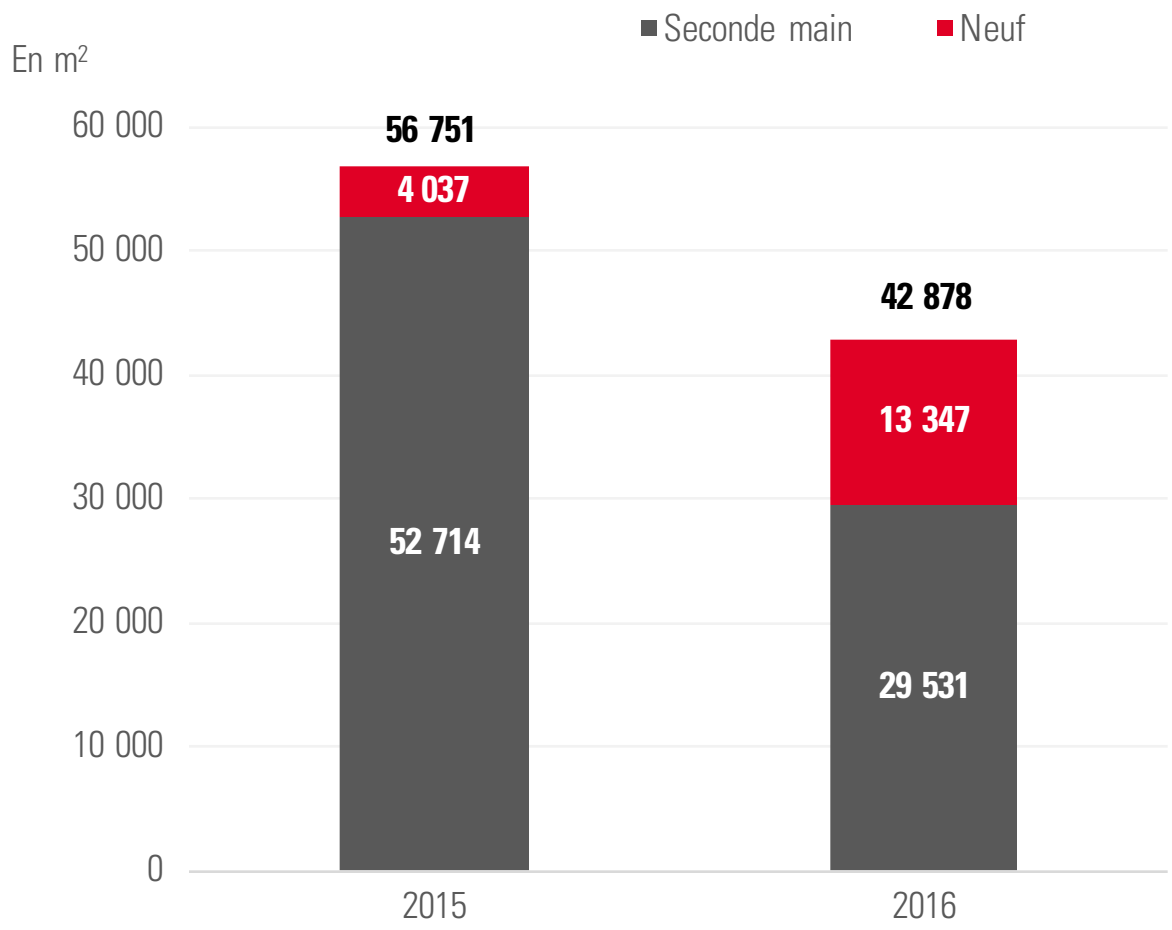
### BUREAUX



- L'offre à 6 mois reflète les volumes disponibles au 31 Décembre de l'année 2016 pour les 6 premiers mois de l'année suivante.
- Baisse du stock de l'offre immédiat (-24%).
- L'offre à 6 – 12 mois correspond à la construction d'un bâtiment neuf de 3 100 m<sup>2</sup> sur le parc d'activité Rovaltain.
- Le nombre de projets tertiaires à horizon de 12 – 18 mois va sensiblement augmenté.

# 2b. EVOLUTION DE L'OFFRE À 6 MOIS (en m<sup>2</sup>)

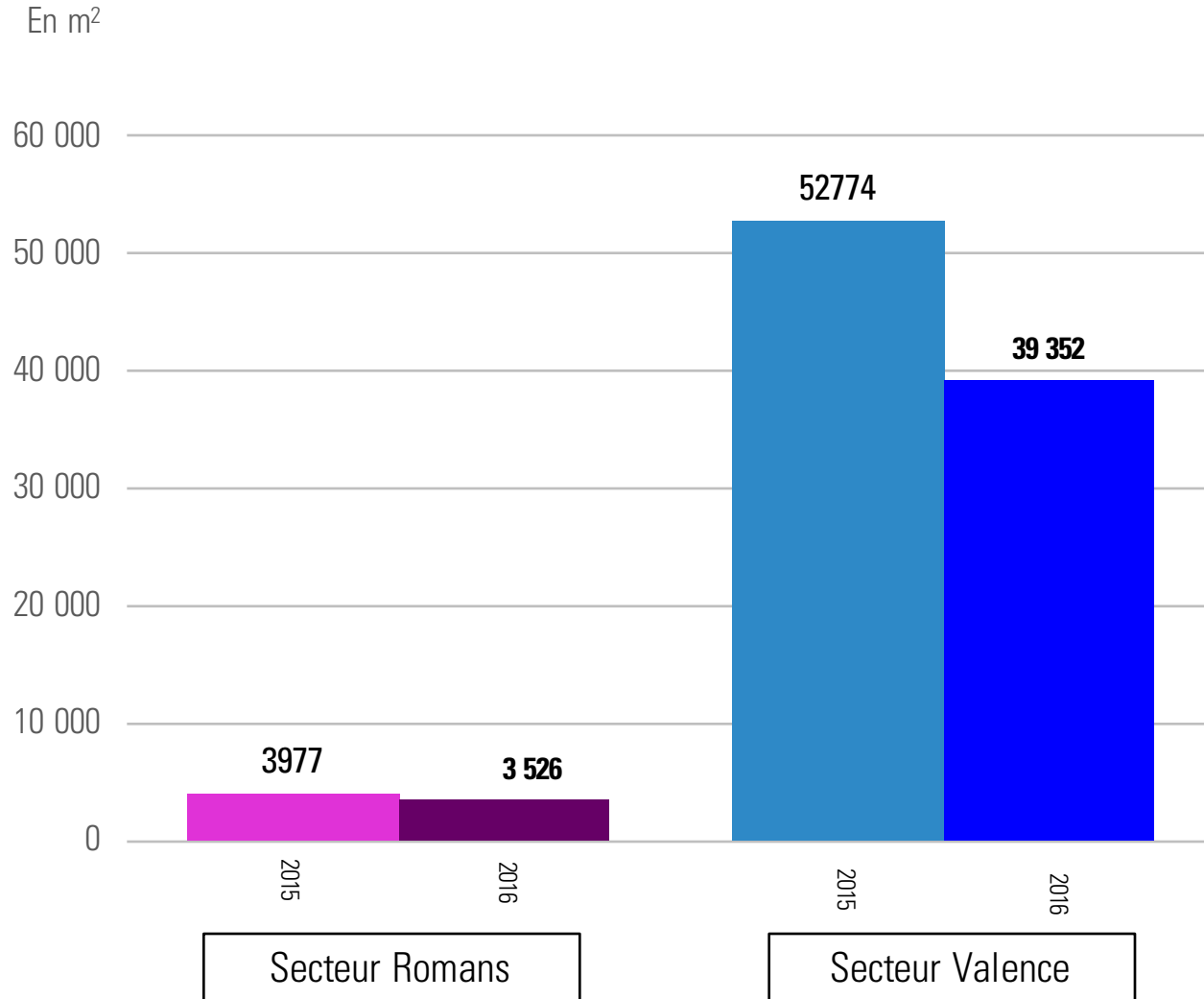
## BUREAUX



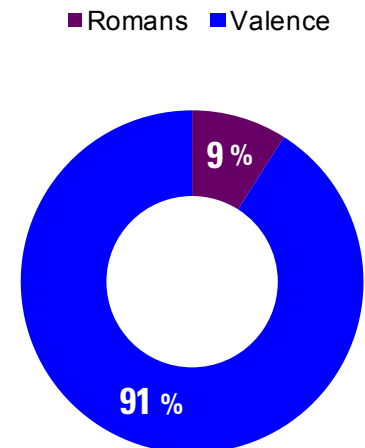
- L'offre disponible à fin 2016 en neuf a sensiblement augmenté.

# 2b. ÉVOLUTION DE L'OFFRE À 6 MOIS PAR SECTEURS (en m<sup>2</sup>)

## BUREAUX



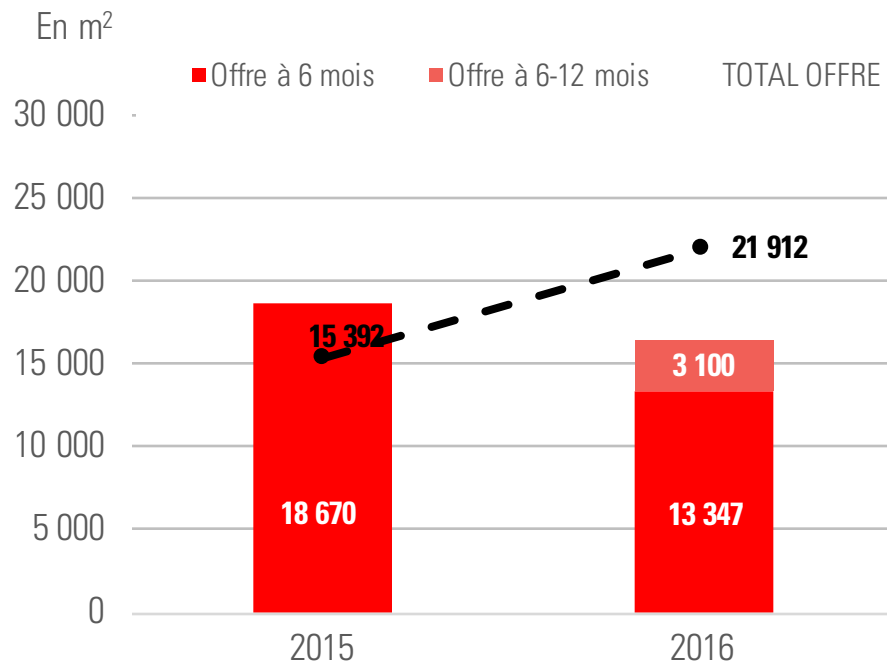
- Une baisse du stock disponible pour le secteur de Valence (-25%).
- L'activité de Bureau se déroule principalement sur le secteur de Valence (91%).



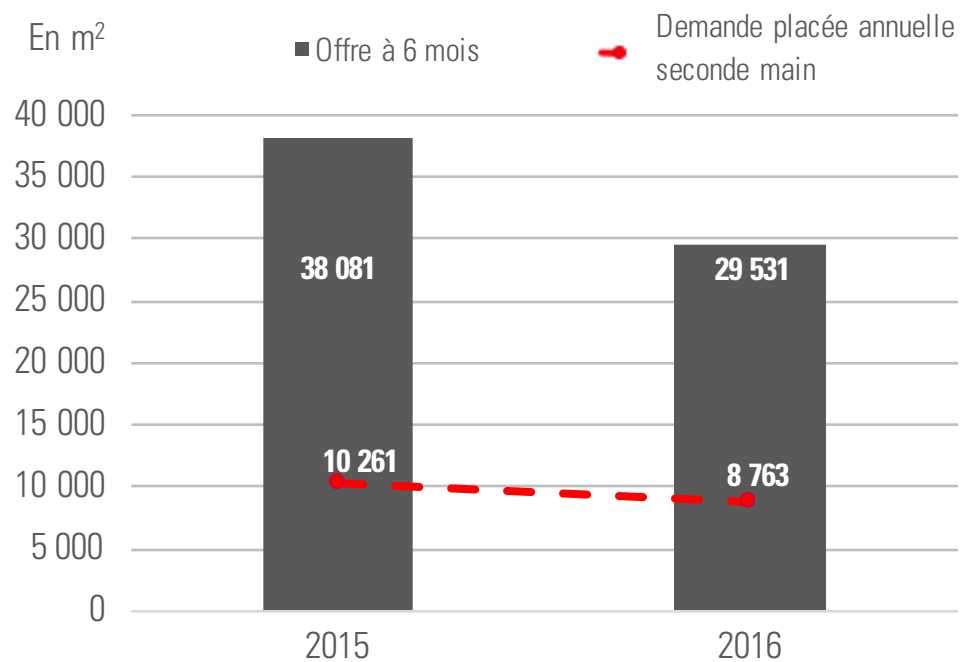
# 2b. ÉQUILIBRE OFFRE - DEMANDE

## BUREAUX

### LE STOCK NEUF COMPARÉ AU VOLUME DES TRANSACTIONS (en m<sup>2</sup>)



### LE STOCK SECONDE MAIN COMPARÉ AU VOLUME DES TRANSACTIONS (en m<sup>2</sup>)



L'équilibre théorique est entre 12 et 18 mois d'écoulement



# 2c. OFFRE FUTURE NEUVE (à plus de 12 mois)

## BUREAUX

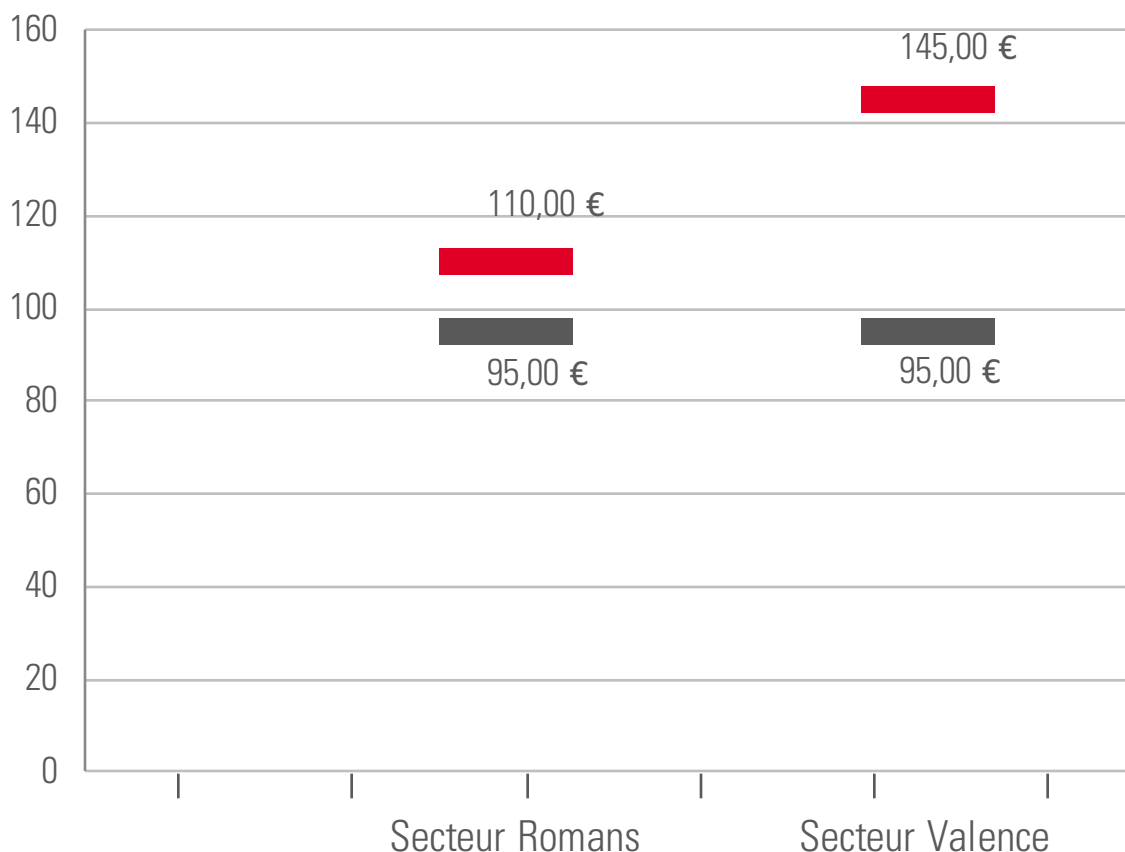
Adresse / Immeuble	Promoteur	Secteur / Ville	Surface	Date de livraison	Valeurs
Le Quadrige	Dejoannes	Le plateau de Lautagne / Valence	4 immeubles de bureau de 1 870 m <sup>2</sup>	2018	155 € du m <sup>2</sup>
Le M3	Patriarche	Rovaltain / Alixan	3051 m <sup>2</sup> divisibles à partir de 86 m <sup>2</sup>	1 <sup>er</sup> semestre 2018	170 € du m <sup>2</sup>

# 2d. VALEURS LOCATIVES - FOURCHETTES DE LOYERS EN 2016

## BUREAUX

■ Neuf / restructuré ■ Seconde main

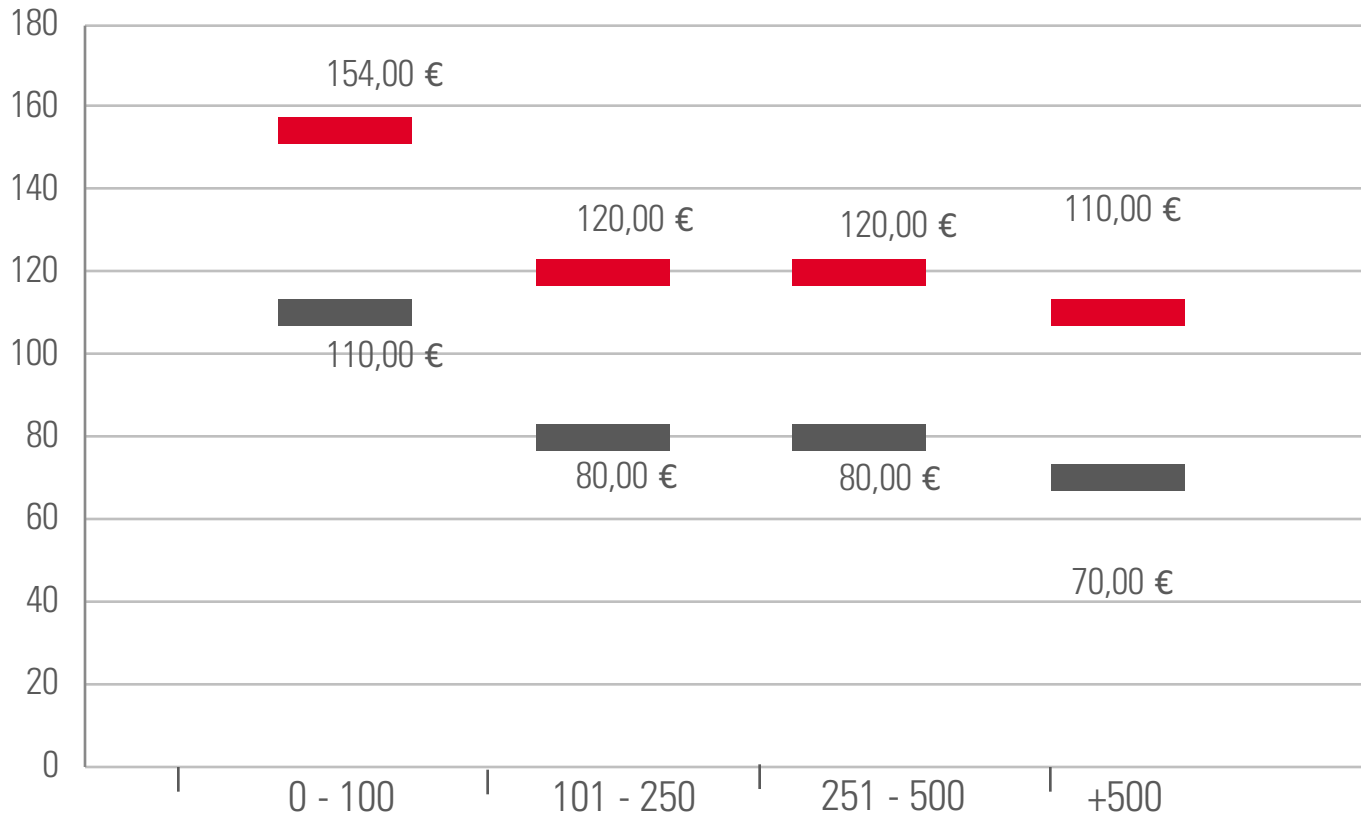
Moy € / m<sup>2</sup> / an HT HC



- Sur le secteur de Valence, la barre des 120 € du m<sup>2</sup> reste le plafond maximal pour les biens en seconde main.
- La fourchette valeurs locatives 2016 Neuf/restructuré est aux alentours de 130 à 160 €/m<sup>2</sup>/an HT HC

# 2d. VALEURS LOCATIVES - FOURCHETTES DE LOYERS (SECONDE MAIN) EN 2016 PAR TRANCHE DE SURFACE

€/m<sup>2</sup>/an HT HC



- Sur le secteur de Valence, la fourchette valeurs locatives (Seconde main) est aux alentours de 80 à 120 €/m<sup>2</sup>/an HT HC pour la tranche 101 à 250 m<sup>2</sup>.
- Les écarts de valeurs sont importants pour les bâtiments de seconde main en fonction des prestations, de la localisation et de l'ancienneté.

## BUREAUX

Une partie vieillissante de l'offre seconde main se loue entre 60 et 80 € du m<sup>2</sup>. Sans rénovation de celle-ci, la commercialisation semble difficile.

Quant à l'offre seconde main récente ou rénovée, la valeur locative se maintient à 120 € du m<sup>2</sup> environ.

Nous remarquons deux tendances au sein de l'offre neuve :

Les immeubles de bureau de dernière génération arrivent globalement à maintenir leur tarif entre 150 et 170 € du m<sup>2</sup>.

Les autres projets neufs en comptes propres demeurent le meilleur rapport qualité/prix (entre 120 et 130 € du m<sup>2</sup>).

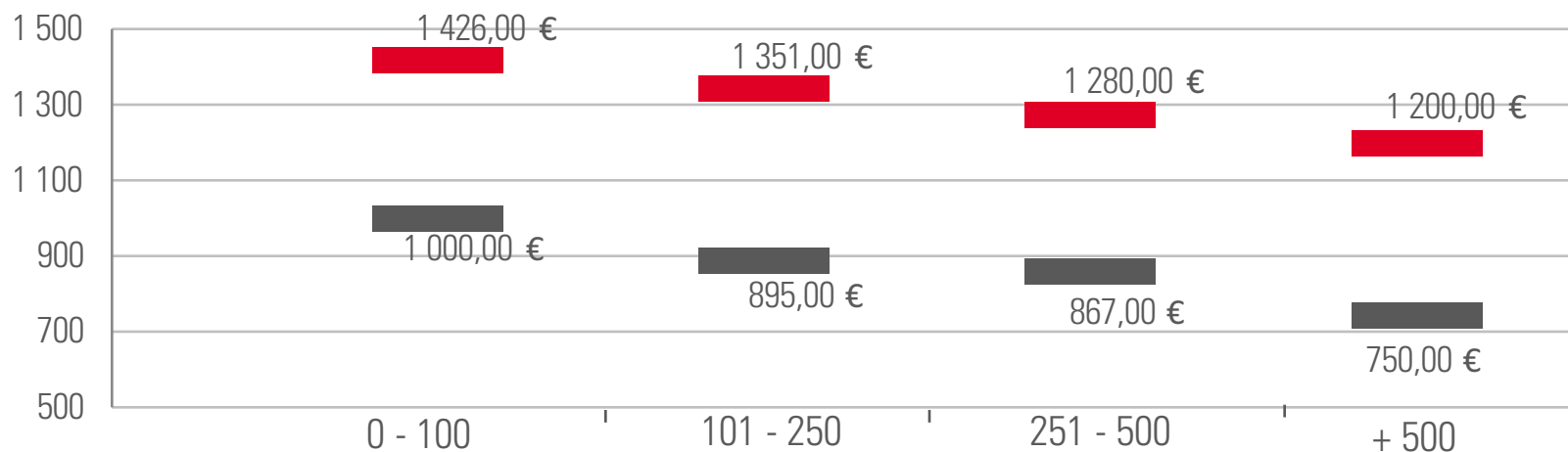
# 2d. VALEURS MOYENNES 2016 À L'ACQUISITION (en € HD/m<sup>2</sup>)

## BUREAUX

	Romans	Valence
Neuf ou restructuré	1500 € à 1800 € HT HD/m <sup>2</sup>	1700 à 2500 € HT HD/m <sup>2</sup>
Seconde main	750 € à 1000 € HT HD/m <sup>2</sup>	800 à 1750 € HT HD/m <sup>2</sup>

VALEURS D'ACQUISITION - FOURCHETTES D'ACQUISITION (SECONDE MAIN)  
EN 2016 PAR TRANCHE DE SURFACE

€/m<sup>2</sup> / an HT HC



## Les conclusions essentielles sur 2016

- Baisse du stock immédiat à fin 2016, ce qui explique une augmentation de la demande placée.
- Le marché tend de plus en plus à l'acquisition
- Renouvellement de l'offre prévu pour 2017-2018 (programmes neufs à venir)

## Quelles perspectives pour 2017?

- Mise aux normes progressives du parc ancien
- Homogénéisation progressive des valeurs marchés
- Le marché tend vers une normalisation et une modernisation de l'offre avec un ratio neuf/ancien qui s'équilibre
- Explosion de la réserve foncière sur le plateau de Lautagne (Valence).

# 3. ACTIVITÉ



*Etude réalisée par :  
Sébastien BESSON, Gilles CHANOVE, Nicolas MICHEL et Claire TRENTO.*

## Zoom sur les principales zones d'activités de Valence :

### Zone des Auréats :

La zone des Auréats est une zone industrielle dynamique qui s'étale sur les communes de Portes-lès-Valence et Valence. Située à un carrefour stratégique, elle se trouve sur les axes de circulation autoroutière (A7-A49) desservant le sillon alpin et la vallée du Rhône. Elle regroupe plusieurs secteurs d'activités comme l'automobile, l'industrie et l'outillage et l'ameublement. Véritable pôle économique, la zone des Auréats compte aujourd'hui 14 000 salariés et plus de 180 entreprises.

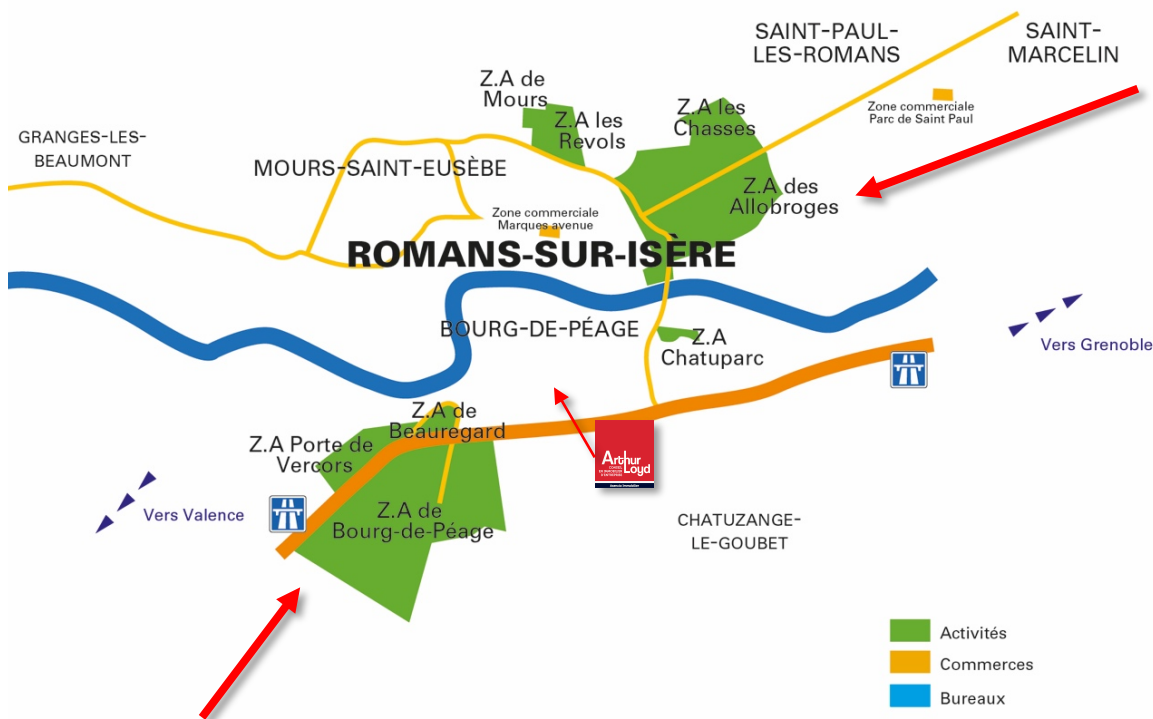
### Zone de La Motte :

Au Sud de l'agglomération Valence, la zone multimodale de La Motte se trouve au cœur de la vallée du Rhône. Elle possède une plateforme portuaire sur le Rhône, un accès direct à l'A7 (Lyon - Marseille) et de l'A49 (Grenoble – Genève), et d'une gare de marchandises. Avec plus de 240 ha de foncier industriel et logistique, elle constitue un véritable atout économique. Ce parc d'activité comprend, à ce jour, plus de 50 entreprises pour plus de 2 000 emplois.





## Zoom sur les principales zones d'activités de Romans-sur-Isère :



### Zone des allobroges :

Rassemble plus de 300 entreprises industrielles et artisanales. La zone détient depuis 2010 le label « Zone d'Activité Très Haut Débit ». Elle figure parmi les 2 premières à l'échelle de Rhône-Alpes.

Principales entreprises : FBFC (Nucléaire, 860 salariés), Appétit de France (Agroalimentaire, 400 salariés), Groupe Baulé (Plasturgie, 340 salariés), Saint Jean (Agroalimentaire, 170 salariés).

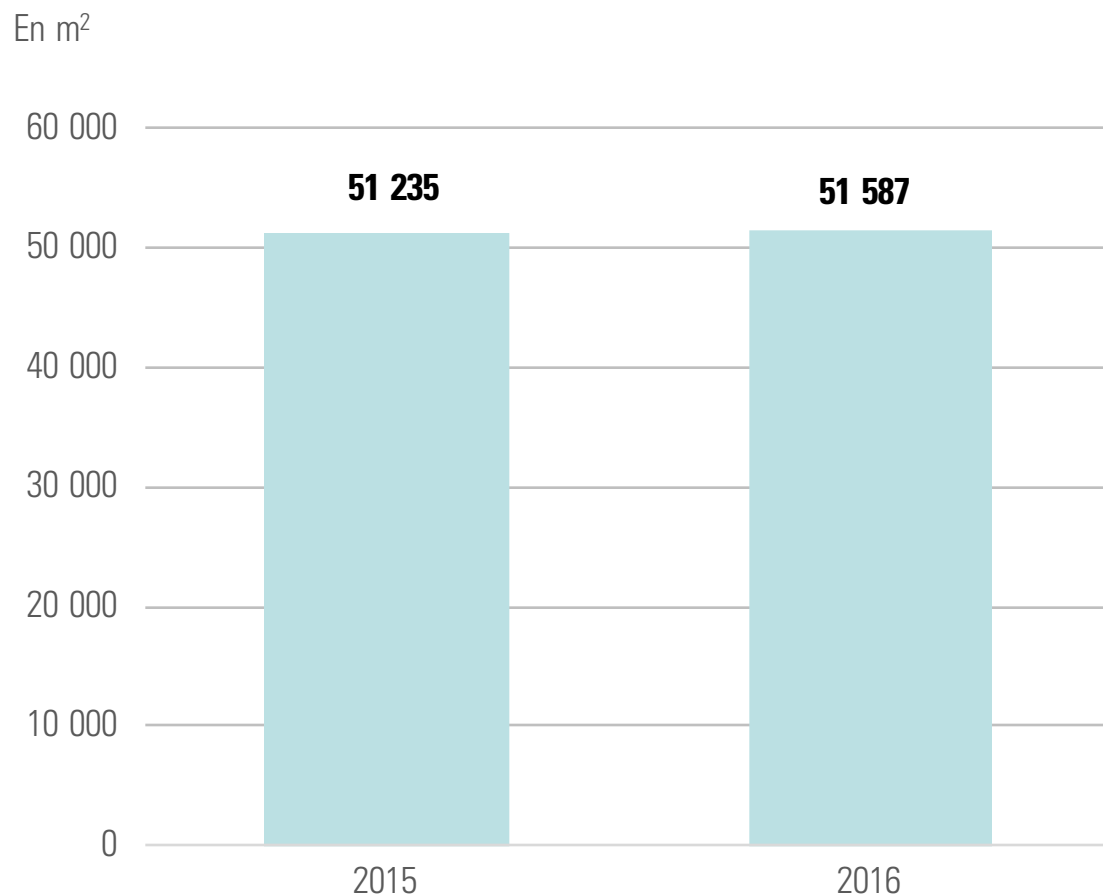
### ZA de Bourg de Péage, ZA de Beauregard et ZA Porte de Vercors :

Plus de 140 entreprises industrielles et artisanales ont fait le choix de s'installer le long de l'axe autoroutier Valence – Grenoble, et à 5 km de la gare TGV.

Principales entreprises : Courbis (étude et fabrication de pièces plastique, 50 emplois sur Bourg de Péage), Carrierscopic (location de matériel de levage et de transport, 50 emplois), Raviole de St Jean (40 emplois), PODIS (50 emplois).

# 3a. LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUMES COMMERCIALISÉS (en m<sup>2</sup>)

## ACTIVITÉ



### Demande placée 2016

Répartition par l'état des locaux

NEUF

SECONDE MAIN

32 %

68 %

- La demande placée entre 2015 et 2016 est stable.
- Le volume placé en seconde main représente une part importante.

# 3a. DEMANDE PLACÉE : NOMBRE DE TRANSACTIONS 2016

## ACTIVITÉ

	Valence Romans
Nombre de Transactions*	63

- La tranche de surface moyenne en 2016 se situe entre 800 et 1500 m<sup>2</sup>.
- Les principales transactions se font à l'achat.

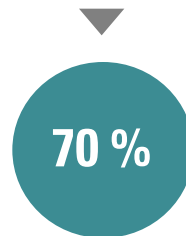
**2016**

Répartition par type de transactions (basé sur les m<sup>2</sup>)

LOCATION

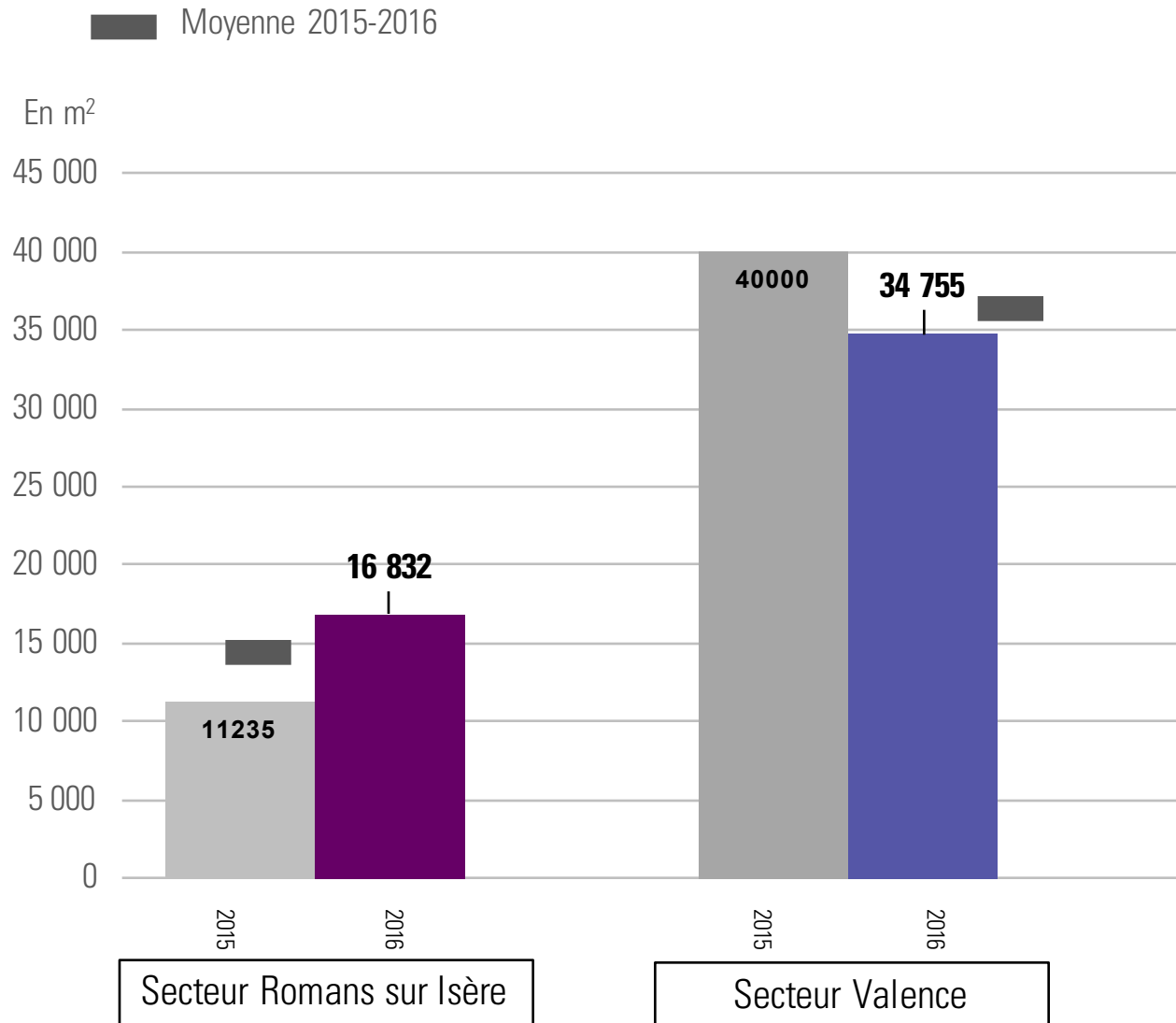


VENTE



# 3a. ÉVOLUTION DES VOLUMES PAR SECTEURS DE MARCHÉ (en m<sup>2</sup>)

## ACTIVITÉ



- Nous constatons un bond de 33 % de la demande placée pour le secteur de Romans-sur-Isère. L'acquisition d'un local d'activité de 3 180 m<sup>2</sup> par la ville de Romans-sur-Isère représente 20% de la demande placée en 2016.
- Quant au secteur de Valence, la demande placée recule de 13%.

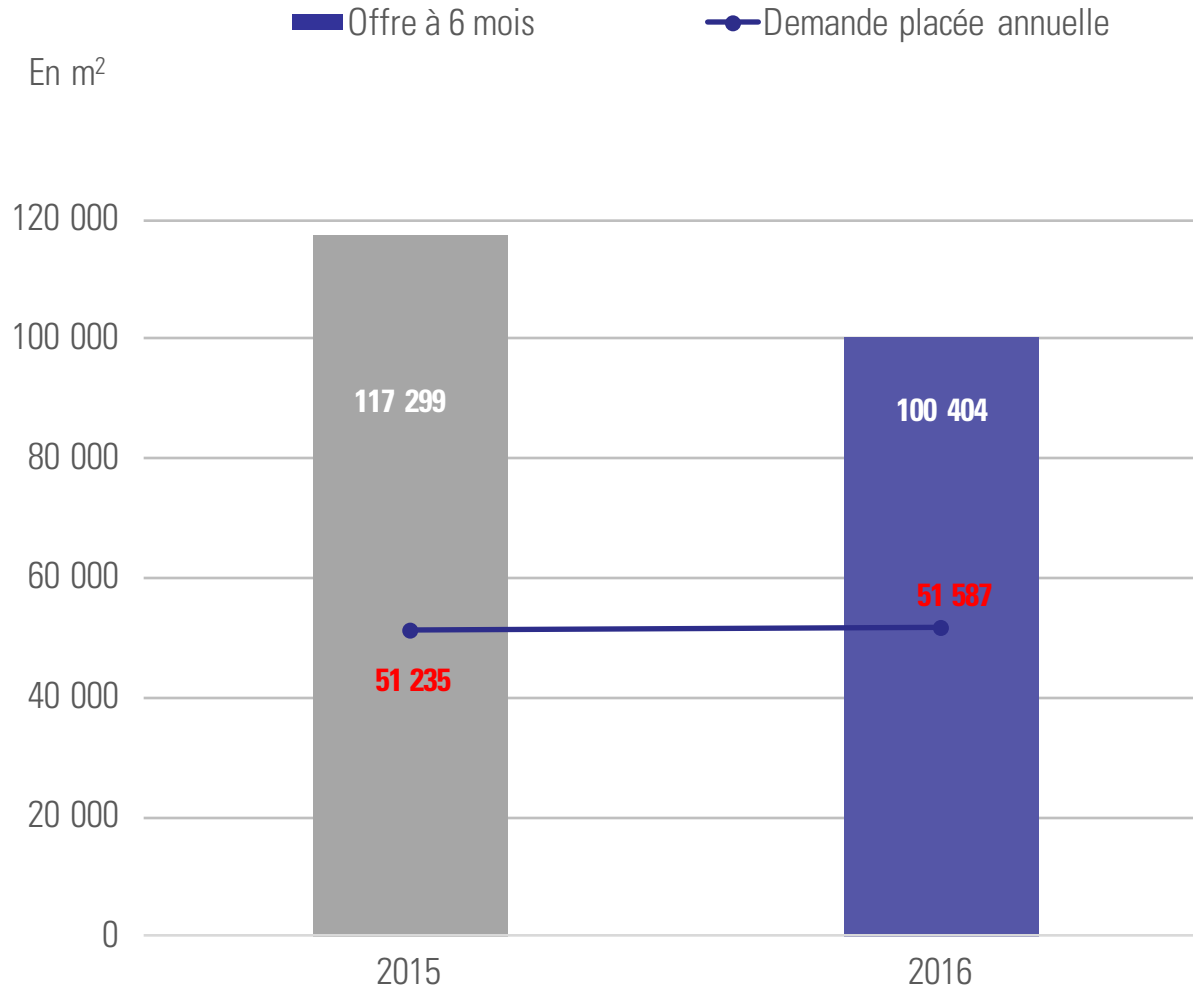
# 3a. PRINCIPALES TRANSACTIONS DES LOCAUX D'ACTIVITE EN 2016

## ACTIVITÉ

Preneur / Acquéreur	Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Location / Vente	Surface	Loyer / Prix de vente	Etat
Ville de Romans sur Isère	ZA les Allobroges	Romans sur Isère	Vente	3 180 m <sup>2</sup>	NC	Seconde main
Univers Enseigne	ZI des Auréats	Valence	Vente	2 479 m <sup>2</sup>	NC	Seconde main
Groupe CHEVAL	ZI de la Motte	Portes lès Valence	Location	1 460 m <sup>2</sup>	NC	Seconde main
–	–	Granges lès Beaumont	Vente	2 178 m <sup>2</sup>	NC	Neuf

# 3b. ÉVOLUTION DE L'OFFRE : LE STOCK GLOBAL COMPARÉ AU VOLUME DES TRANSACTIONS (en m<sup>2</sup>)

## ACTIVITÉ



## Offre disponible à fin 2016

Répartition par l'état des locaux

NEUF

SECONDE MAIN

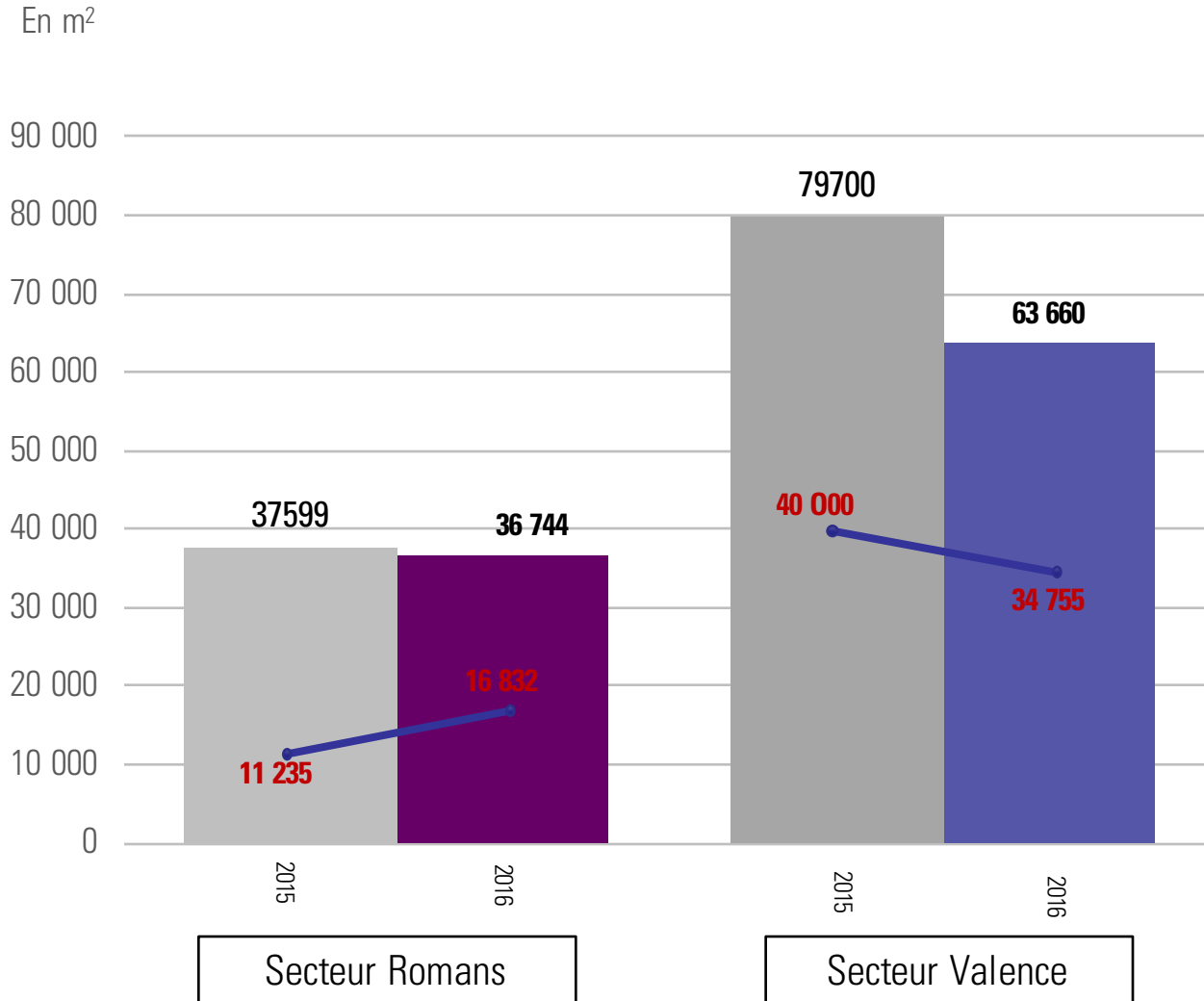
7%

93%

- L'offre à 6 mois reflète les volumes disponibles au 31 Décembre de l'année 2016 pour les 6 premiers mois de l'année suivante.
- L'offre disponible est en baisse de 14% par rapport à 2015.
- Une offre exclusivement accès sur des biens de seconde main.
- L'offre disponible à fin 2016 s'est renouvelée à hauteur de 34 692 m<sup>2</sup>.

# 3b. ÉVOLUTION DE L'OFFRE : LE STOCK GLOBAL COMPARÉ AU VOLUME DES TRANSACTIONS (en m<sup>2</sup>)

## ACTIVITÉ



- Baisse annuelle du stock immédiat à fin 2016 pour le secteur de Valence (-20%), et une demande placée qui recule également. Le renouvellement de l'offre ne semble pas suffisant pour 2016.
- L'offre disponible à fin 2016 pour le secteur de Romans-sur-Isère reste stable de 2015 à 2016.
- Equilibre offre – demande : **Le délai d'écoulement théorique** est autour de 23 mois (pour les deux secteurs confondus).

# 3c. OFFRE FUTURE NEUVE (à plus de 12 mois)

## ACTIVITÉ

Adresse / Immeuble	Promoteur	Secteur / Ville	Surface	Date de livraison	Valeurs
BICEMPARC Tranche 5	BICEM	Zone de l'Armailler / Bourg-lès- Valence	2150 m <sup>2</sup>	Fin 2017	NC
ACTIVAL	NOVELIGE	Plateau de Lautagne / Valence	2320 m <sup>2</sup> (R+2)	2017-2018	NC
ACTIVAL	NOVELIGE	Plateau de Lautagne / Valence	1310 m <sup>2</sup> (R+1)	2017-2018	NC

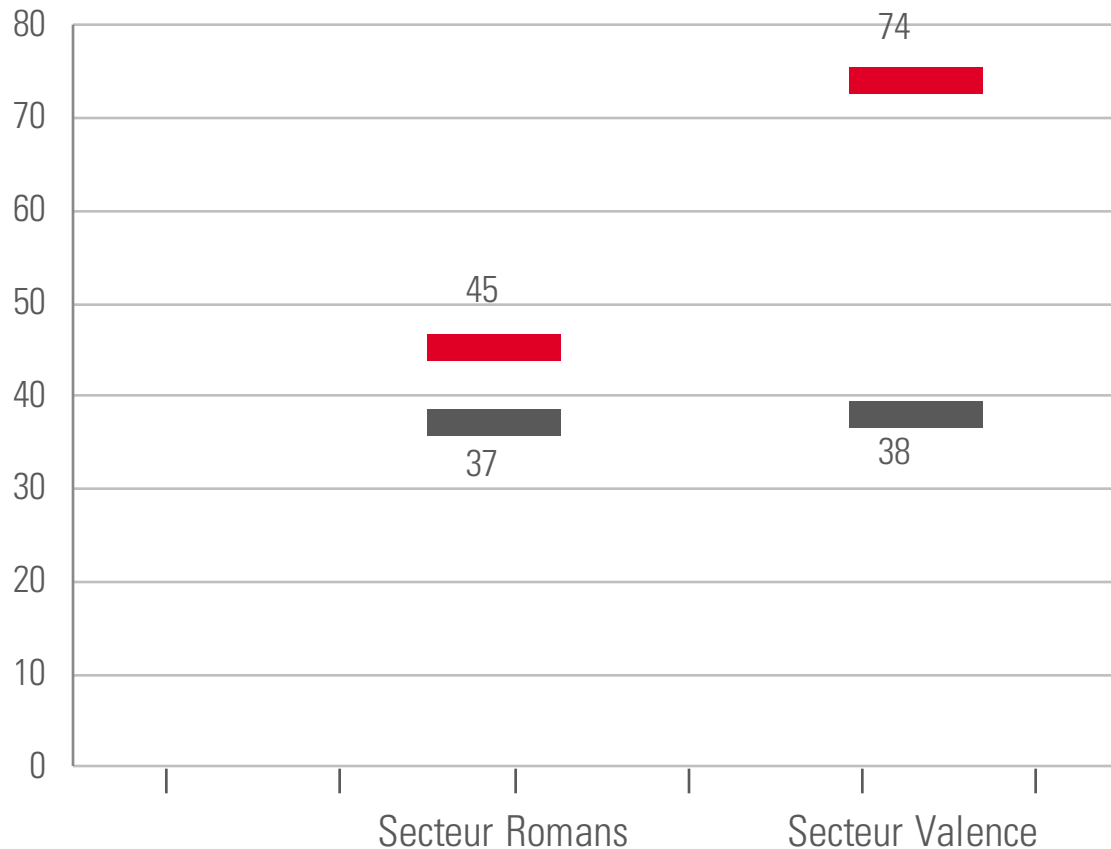


# 3d. VALEURS LOCATIVES - FOURCHETTES DE LOYERS EN 2016

## ACTIVITÉ

■ Neuf / restructuré ■ Seconde main

Moy € / m<sup>2</sup> / an HT HC



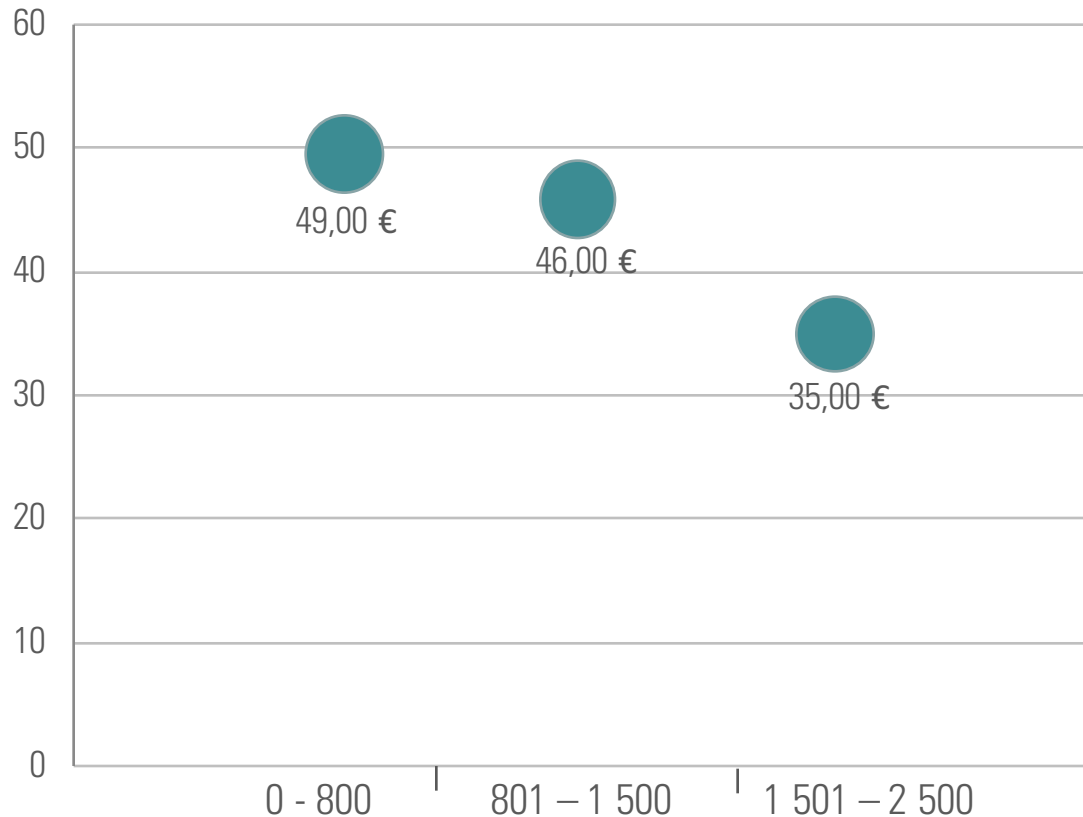
- Les valeurs locatives pour le secteur de Romans-sur-Isère restent stables d'année en année. La fourchette de loyers en 2016 se situe entre 35 à 40 €/m<sup>2</sup>/an HT HC pour du seconde main.
- L'écart se creuse pour le secteur de Valence entre le neuf et le seconde main.

# 3d. VALEURS LOCATIVES – Par tranche de surface

## ACTIVITÉ

## Secteur Valence

€/m<sup>2</sup> / an HT HC



- Les écarts de valeurs sont importants pour les bâtiments de seconde main en fonction des prestations, de la localisation et de l'ancienneté.
- Concernant le neuf, peu de transaction pour 2016.
- Les futures offres neuves qui seront disponible à la location en 2018, vont faire évoluer les prix à la hausse.

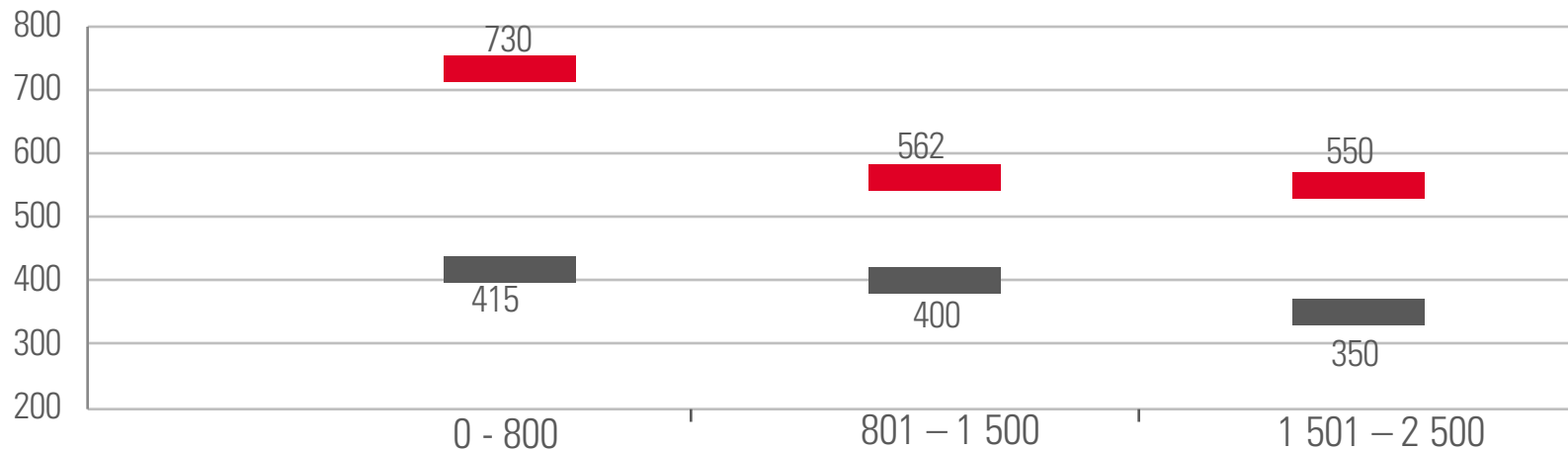
# 3d. VALEURS MOYENNES 2016 À L'ACQUISITION (en € HD/m<sup>2</sup>)

## ACTIVITÉ

	Romans	Valence
Neuf ou restructuré	450 à 550 € HT HD/m <sup>2</sup>	900 à 1 100 € HT HD/m <sup>2</sup>
Seconde main	350 à 420 € HT HD/m <sup>2</sup>	320 à 800 € HT HD/m <sup>2</sup>

€ / m<sup>2</sup> / an HT HC

VALEURS D'ACQUISITION - FOURCHETTES D'ACQUISITION (SECONDE MAIN)  
EN 2016 PAR TRANCHE DE SURFACE



## ACTIVITÉ

Les prix au m<sup>2</sup> pour les locaux d'activité sont différents suivant l'ancienneté, le secteur géographique (avec une zone des Auréats dynamique), l'équipement (chauffage, quai...), et la part des bureaux par apport à la surface totale.

Leur évolution reste notamment conditionnée par l'environnement économique, les volumes d'offres futures neuves et l'intensité des libérations de surfaces qui arriveront sur le marché et pourront éventuellement menacer l'équilibre offre – demande dans certains secteurs de l'agglo.

Dans l'ensemble les valeurs locatives restent stables sur les dernières années.

Nous observons une diversification de l'offre qui entraîne une difficulté à placer la demande.

## ACTIVITÉ

### Les conclusions essentielles sur 2016

- Une demande stable avec une offre disponible à fin 2016 en baisse.
- Forte proportion à l'acquisition, et de biens de seconde main
- Pour le secteur de Valence, nous observons en cette fin d'année une légère baisse du renouvellement du parc.

### Quelles perspectives ?

- Un démarrage en douceur pour ce début d'année 2017
- Le contexte économique semble ralentir la demande.
- En 2018, l'offre neuve va dynamiser le marché et aidera à renouveler le parc vieillissant.

# 4. COMMERCE



*Etude réalisée par :  
Sébastien BESSON, Gilles CHANOVE, Manuel JAMAKORZIAN et Claire TRENTO.*

## Côté commerce à Valence :

### Le plateau des Couleures :

Principale zone commerciale de Valence qui rassemble plus de 60.000m<sup>2</sup> de surface de vente. Elle peut compter sur plus de 80 enseignes grand public dans le domaine de l'équipement de la maison et de la personne, et exerce un rayon d'attraction de plus de 30km autour de Valence.



### Le Centre Ville, Rue Emile Augier :

Reliant la mairie de Valence au boulevard Bancel et l'Avenue Victor Hugo, la rue Emile Augier est une des rues avec le plus de magasins dans le centre-ville. Environnement commercial de qualité, nous pouvons y trouver des boutiques de vêtement, de chaussures...



*Mais aussi, Rue Madier de Montjau, Rue Vernoux, La place des Clers, avenue Victor Hugo, Grande Rue...*

### ■ TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2016

- Situé auparavant dans les rues piétonnes de Valence, le magasin de meubles et de la décoration, la « Maison du Monde » a fait le choix de s'implanter sur la principale zone commerciale de Valence, le plateau des Couleures.

### ■ COMMENTAIRES

- Le marché du local commercial se concentre toujours autant sur la périphérie Valentinoise notamment sur le plateau des Couleures.
- La zone « South Drive », au sud de Valence continue son développement, et propose une zone mixte de locaux commerciaux et bureaux.

### ■ OUVERTURES SIGNIFICATIVES 2017-2018

- Valence – Proche Plateau des Couleures – 5 000 m<sup>2</sup> - Décathlon – Novembre 2017
- Valence – Plateau des Couleures - Burger King – Mars 2017

### ■ PERSPECTIVES 2017

- Le magasin Décathlon déménage dans la zone commerciale Valence 2, proche du centre ville. Un espace de 5 000m<sup>2</sup> va être entièrement construit pour l'enseigne sportive.
- Le restaurant Quick laisse place au géant Américain Burger King. L'ouverture du restaurant est prévue pour fin mars. Un nouvel attrait pour le Plateau des Couleures.
- A l'entrée de Portes-lès-Valence, le local commercial de anciennement ATLAS va connaître un nouveau souffle : installation d'un commerce alimentaire & restauration sur 3.000 m<sup>2</sup>.



# 4. LES CHIFFRES 2016 DU MARCHÉ DU COMMERCE

## COMMERCE

## Secteur Valence

### ▪ COMMERCE - VALEURS

	Valeurs locatives – Loyer annuel € / m <sup>2</sup> HT HC	Identification des rues / CC / Boîtes à vendre / Retail parks / Zones CCIEL premium
Centre Ville N°1 (grandes enseignes, marques)	Entre 190 et 250 €/m <sup>2</sup> /an HT HC	<i>Début de l'avenue Victor Hugo Rue Emile Augier</i>
Emplacements 1 Bis / 2 (services)	Entre 120 et 153 €/m <sup>2</sup> /an HT HC	<i>Centre ville de Valence Avenue Victor Hugo Rue Madier Montjau Grande Rue</i>
Zones Commerciales premium (avec locomotives alimentaires hypermarchés)	Entre 100 et 250 €/m <sup>2</sup> /an HT HC	<i>Le Plateau des Couleurs</i>

### ▪ COMMERCE - STOCK

	Centre Ville N°1	Emplacements 1 Bis / 2	Périphérie
Evolution du stock à 6 mois au 1 <sup>er</sup> Janvier 2017	Légère diminution	stable	Légère diminution
Equilibre Offre-Demande au 1 <sup>er</sup> Janvier 2017	Equilibre	Equilibre	Equilibre

# 4. LES CHIFFRES 2016 DU MARCHÉ DU COMMERCE

## COMMERCE

### Secteur Romans-sur-Isère

#### COMMERCE - VALEURS

	Valeurs locatives – Loyer annuel € / m <sup>2</sup> HT HC	Identification des rues / CC / Boîtes à vendre / Retail parks / Zones CCIEL premium
Centre Ville N°1 (grandes enseignes, marques)	120 € à 150 € du m <sup>2</sup>	<i>Rue Jacquemart, Place Jean Jaurès, Côte des Cordeliers, à Romans sur Isère (26)</i>
Emplacements 1 Bis / 2 (services)	100 € du m <sup>2</sup>	
Retail parks	150 € du m <sup>2</sup>	<i>Parc de Saint Paul les Romans Marque Avenue, au centre de Romans sur isère</i>
Zones Commerciales premium (avec locomotives alimentaires hypermarchés)	150 € du m <sup>2</sup>	<i>Parc de Saint Paul les Romans Hypermarché Géant Casino à Bourg de Péage HyperU à Romans sur Isère</i>

#### COMMENTAIRES

- Certaines rues commerciales restent encore dynamiques comme la côte des Cordeliers ou la Rue Jacquemart
- Le Parc de Saint Paul lès Romans accueille environ 35 enseignes, et dispose d'une offre disponible de 3 000 m<sup>2</sup>.

#### COMMERCE - STOCK

	Centre Ville N°1	Emplacements 1 Bis / 2	Périphérie
Evolution du stock à 6 mois au 1 <sup>er</sup> Janvier 2017	Stable	Stable	Légère Hausse
Equilibre Offre-Demande au 1 <sup>er</sup> Janvier 2017	SurOffre	SurOffre	SurOffre

#### OUVERTURES SIGNIFICATIVES 2017-2018

- Romans-sur-Isère – Marque 1083 – Tènement immobilier de 7 600 m<sup>2</sup> - 2018

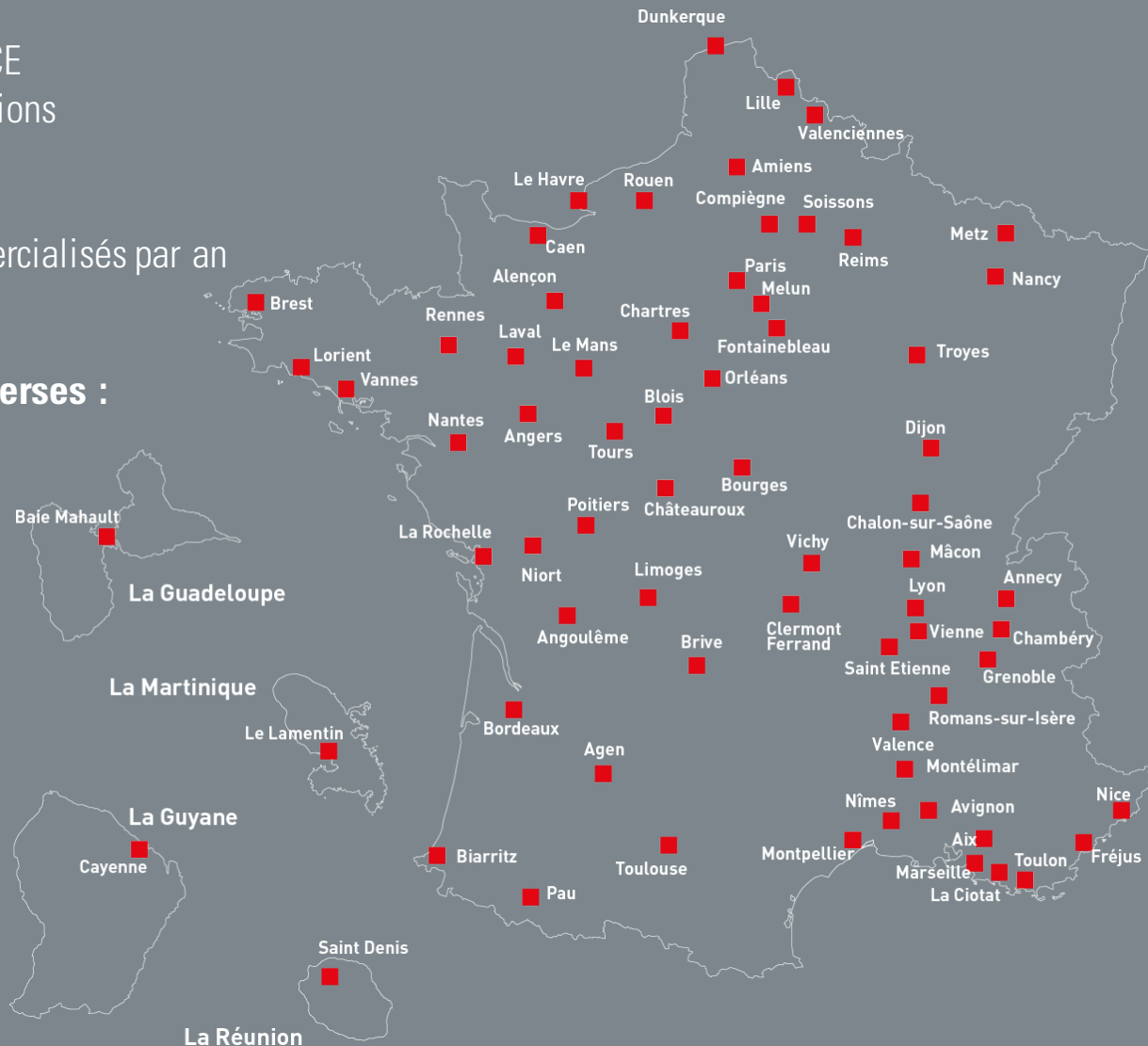
#### PERSPECTIVES 2017-2018

- Romans-sur-Isère, capital de la Chaussure, a de nouveau projet dans le textile. La marque de Jeans 1083 va s'installer courant 2018 dans l'ancienne usine Charles Jourdan. Le site pourrait à terme regrouper les activités de production, mais aussi une boutique, un espace consacré à la chaussure à Romans ou encore un restaurant.

**PARTOUT EN FRANCE**  
 Plus de **70** Implantations  
**330** collaborateurs  
**3 000** transactions  
**1 300 000 m<sup>2</sup>** commercialisés par an

## 5 structures transverses :

Logistique,  
 Investissement,  
 Asset Management,  
 Valorisation,  
 Hôtellerie



## VALENCE - ROMANS

### ARTHUR LOYD Valence

67 Av. Léon GAMBETTA – 26 000 VALENCE  
 Tél. 04 75 42 72 63 - valence@arthur-loyd.com -  
 www.arthur-loyd-sudrhonealpes.com

### ARTHUR LOYD Romans-sur-Isère

6bis allée de Provence – 26 300 Bourg-de-péage  
 Tél. 04 75 45 08 03 - romans@arthur-loyd.com -  
 www.arthur-loyd-sudrhonealpes.com