

# ETUDE DE MARCHÉ

BUREAU  
-  
ACTIVITÉ  
-  
COMMERCE

Arthur Loyd **Valence**

Arthur Loyd **Romans**





## notre équipe



**Sébastien BESSON**  
Gérant  
Valence

[s.besson@arthur-loyd.com](mailto:s.besson@arthur-loyd.com)



**Gilles CHANOVE**  
Gérant  
Romans

[g.chanove.arthur-loyd.com](mailto:g.chanove.arthur-loyd.com)



**Jérémie GRELIER**  
Consultant Bureaux  
Valence

[j.grelier@arthur-loyd.com](mailto:j.grelier@arthur-loyd.com)



**Manuel JAMAKORZIAN**  
Consultant Commerces  
Valence

[m.jamakorzian@arthur-loyd.com](mailto:m.jamakorzian@arthur-loyd.com)



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

[n.michel@arthur-loyd.com](mailto:n.michel@arthur-loyd.com)



**Claire TRENTO**  
Chargée de  
communication &  
Marketing

[c.trento@arthur-loyd.com](mailto:c.trento@arthur-loyd.com)



**Virginie FONTANILLS**  
Assistante  
commerciale

[v.fontanills@arthur-loyd.com](mailto:v.fontanills@arthur-loyd.com)



**Carine MANGÉARD**  
Assistante  
commerciale

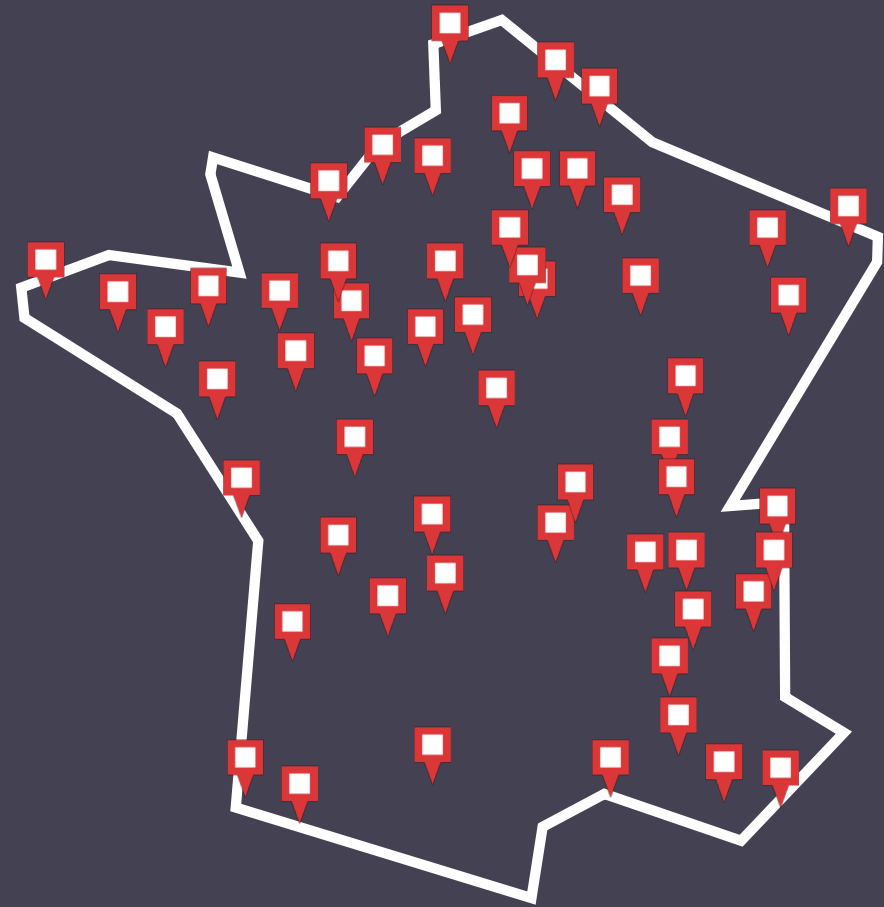
[romans@arthur-loyd.com](mailto:romans@arthur-loyd.com)



# Le réseau Arthur Loyd

1<sup>er</sup> Réseau National de Conseil en Immobilier d'Entreprise

- ❑ + de 70 implantations :  
la meilleure couverture du territoire /  
une connaissance fine des marchés
- ❑ 340 collaborateurs
- ❑ 4 équipes transverses :  
Logistique – Asset Management  
Investissement – Hôtellerie
- ❑ + de 2,2 millions de m<sup>2</sup>  
commercialisés /  
3 200 transactions en 2018

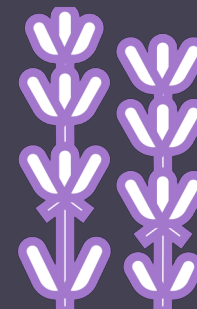




# La Drôme

## Les chiffres clés

- ▣ + de 65 % de la population Drômoise est concentré sur la vallée du Rhône
- ▣ 133 est le nombre de zones d'activités sur le territoire de la Drôme



### Situation démographique

▣ 506 156 habitants en Drôme dont 220 000 se situent sur l'Agglomération Valence-Romans, et 74 000 sur l'Agglomération de Montélimar

### Situation économique

9,68 %   
Industrie

14,18 %   
BTP

21,22 %   
COMMERCE

54,92 %   
SERVICES

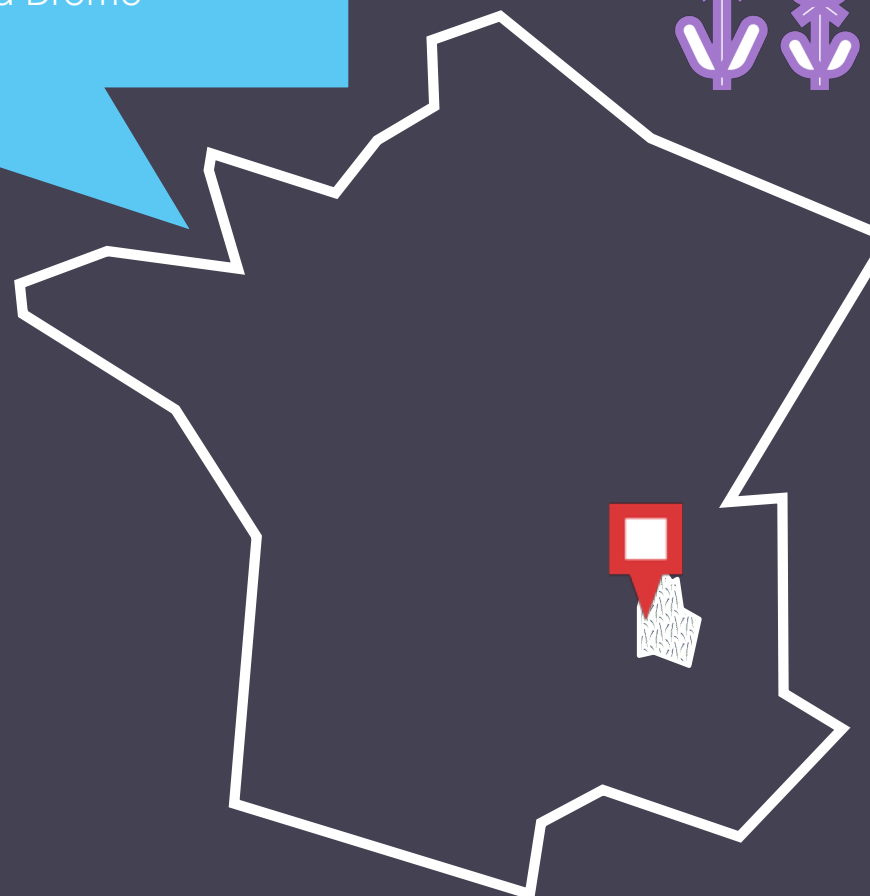
### Situation transport

2   
Axes autoroutiers  
A7/A49

2   
Gares principales

1   
Aéroport

2   
Ports de  
commerce &  
plaisance







# Valence Romans Agglomération

56 communes

- Valence Romans Agglo est la 5ème communauté d'agglomération de la Région Auvergne – Rhône-Alpes
- 56 est le nombre de zones d'activités économiques sur le territoire de Valence Romans Agglo (42% du territoire Drômois).

## Situation démographique

**220 000**

habitants



**37 %**

ont moins de 30ans



## Situation économique

**22 076** établissements actifs

**2 000** créations d'entreprises par an

**Des filières d'exception : les images animées, le cuir, le numérique...**

## Situation transport

**2**



Axes autoroutiers  
A7/A49

**1**



Gare principale

**1**

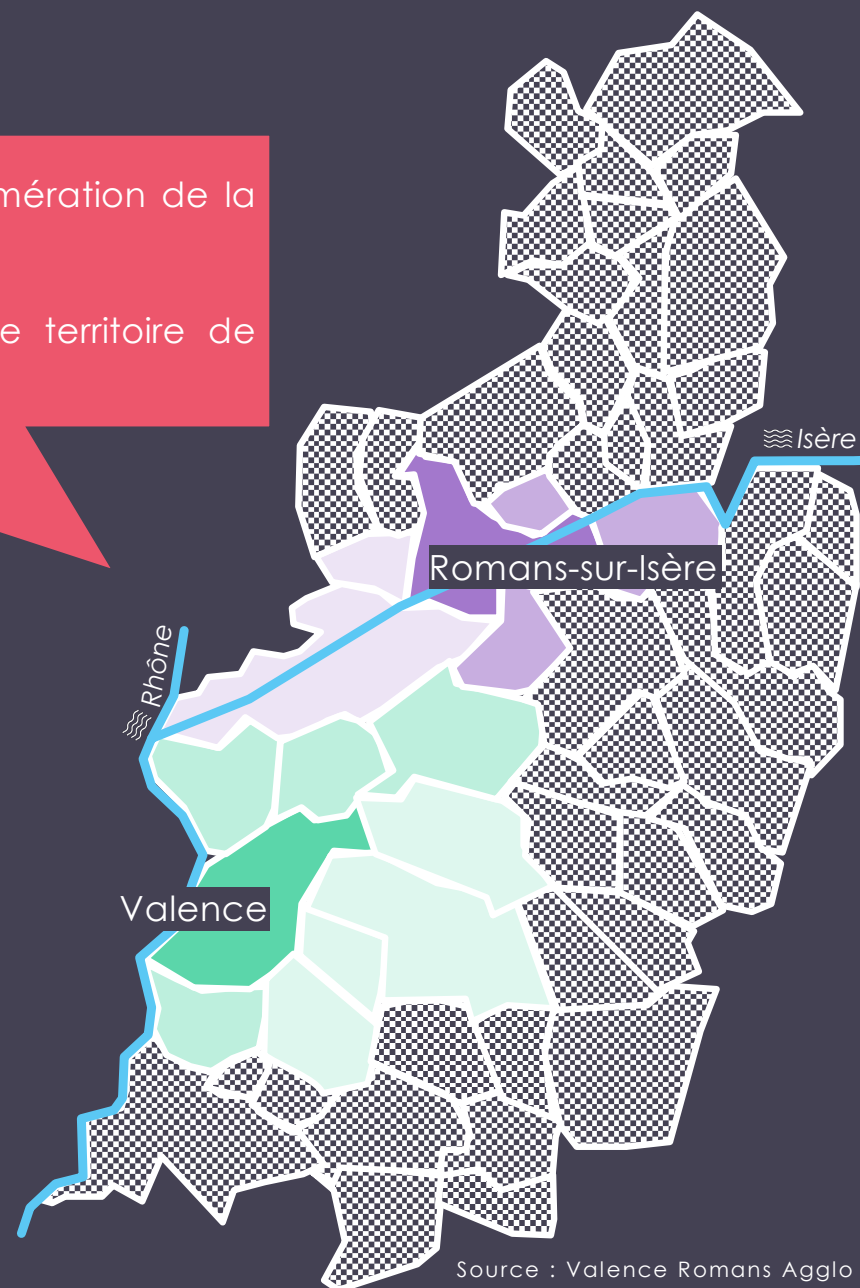


Aéroport

**1**



Port de commerce  
& plaisance





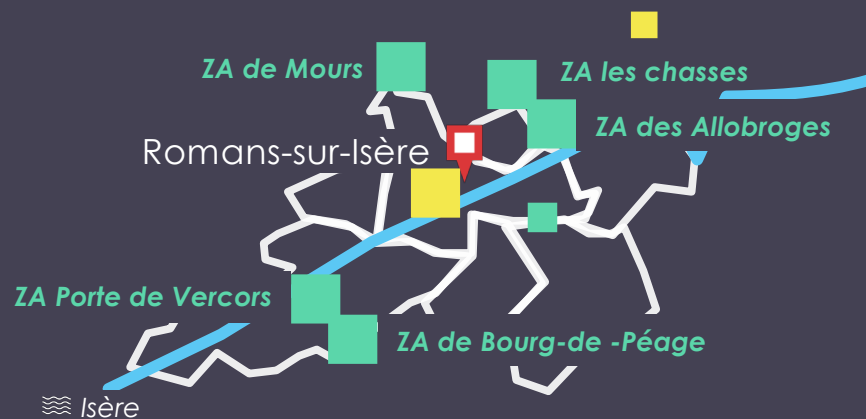
# L'agglomération Valence - Romans et son environnement

## AIRE URBAINE

L'aire urbaine représente l'ensemble des habitants d'un même bassin d'emploi (67 communes sont concernées en Drôme et en Ardèche).

### 251 254 habitants :

- 177 507 habitants (bassin Valentinois)
- 73 747 habitants (bassin Romanais)



V  
A  
L  
E  
N  
C  
E

R  
O  
M  
A  
N  
S





# Valence monte sur la 1ère marche du podium du Baromètre des Métropoles Françaises !

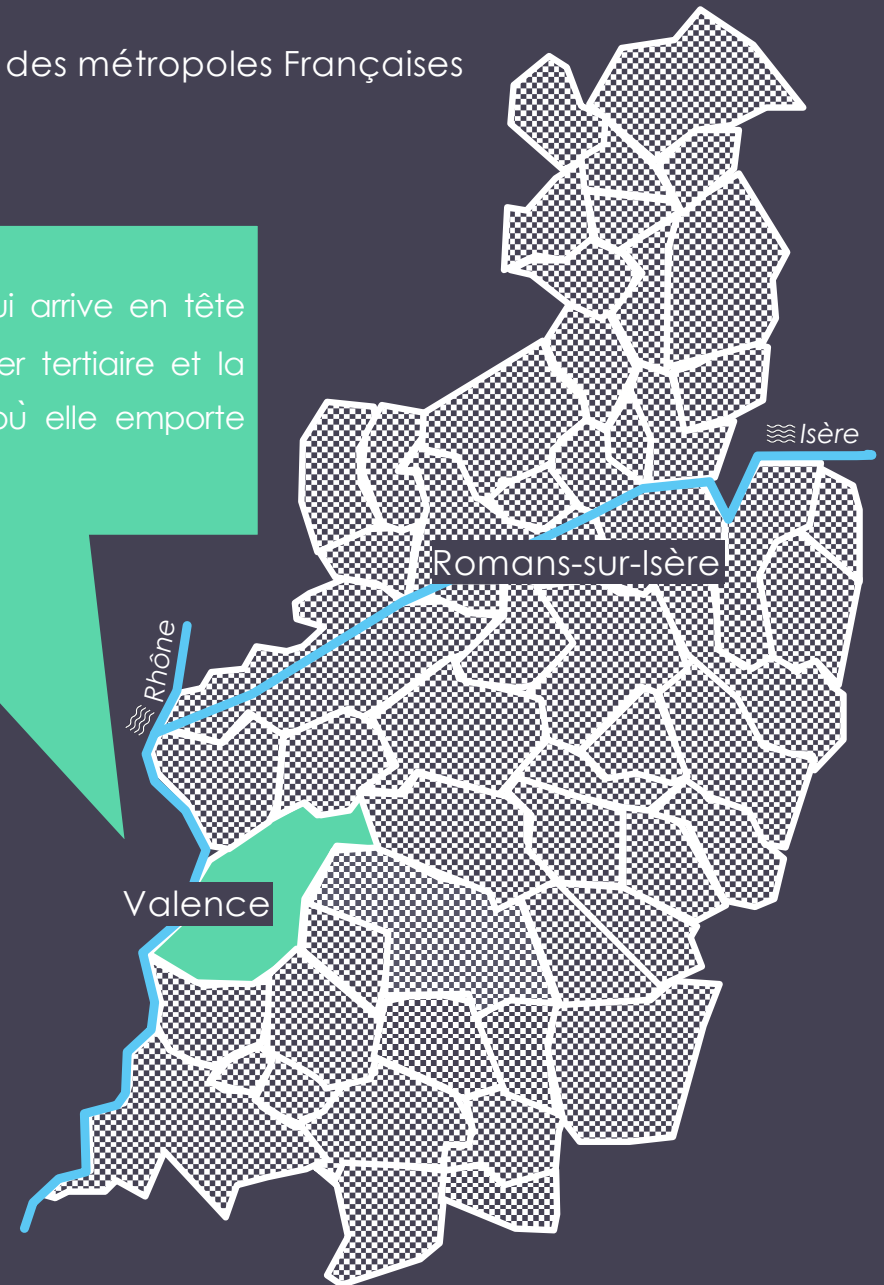
Baromètre de l'attractivité et du dynamisme des métropoles Françaises



**Une entrée fracassante** pour la ville qui arrive en tête dans 2 grandes thématiques sur 4 : l'Immobilier tertiaire et la Connectivité, Capital humain et Innovation, où elle emporte quasiment toutes les 1ères places.

« Dans l'axe du Rhône, hyper accessible par l'autoroute et par le TGV, Valence a su profiter de sa position avantageuse pour se développer, sans souffrir l'éclipse de Lyon ou de Grenoble. »

**Une métropole à surveiller de près !**



Baromètre de l'attractivité et du dynamisme des métropoles Françaises est à consulter sur

[www.arthur-loyd.com](http://www.arthur-loyd.com)



# SOMMAIRE

---

1

Introduction

page. 9

2

les bureaux

page. 12

3

les locaux  
d'activités

page. 34

4

les commerces

page. 40

5

l'investissement

page. 43





## Introduction



## Notre marché

Nous vous présentons la 3<sup>EME</sup> édition de l'étude de l'immobilier de bureaux de Valence - Romans agglomération complétée par celle des locaux d'activité et des commerces.

Comme chaque édition précédente, l'approche globale, dégagant les grandes tendances, sera suivie d'une analyse plus détaillée des transactions 2018, des valeurs de marché et évolution des stocks.

Nous compléterons l'étude bureaux par un examen de chacun des secteurs géographiques que nous avons identifiés comme composant le marché valentinois et romain.

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

Nous accueillerons bien volontiers toutes observations, questions et suggestions.

Sébastien BESSON & Gilles CHANOVE

Etude réalisée par :

Sébastien BESSON - Gilles CHANOVE – Claire TRENTO

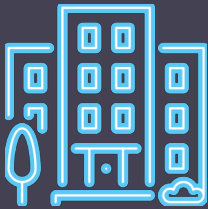




# Notre marché

## Le Marché en GENERAL

Après le ralentissement de l'année 2017, le marché de Valence – Romans retrouve son niveau habituel, et offre des perspectives encourageantes.



### Le Marché des BUREAUX :

Très forte progression de la demande placée – 17 259 m<sup>2</sup> demandes placées contre 9 967 m<sup>2</sup> en 2017

### Le Marché des LOCAUX D'ACTIVITÉ :

Avec une demande placée de 50 439 m<sup>2</sup> en 2018, le marché des locaux d'activité affiche une progression de 46%, portée essentiellement par les segments de surfaces intermédiaires (501 à 1 000 m<sup>2</sup>)



### Le Marché des COMMERCES :



Avec un taux de vacance inférieur à 7%, la ville de Valence a enregistré 45 ouvertures ou mutations sur l'année 2018



## Le marché des bureaux







## 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 140 entreprises et de 2100 emplois, Rovaltain regroupe des activités de haute technologie autour de leaders européens, de PME et de laboratoires de recherche.
- ❑ Perspectives encourageantes pour l'année 2019 avec l'arrivée de nouvelles entreprises

### 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.





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

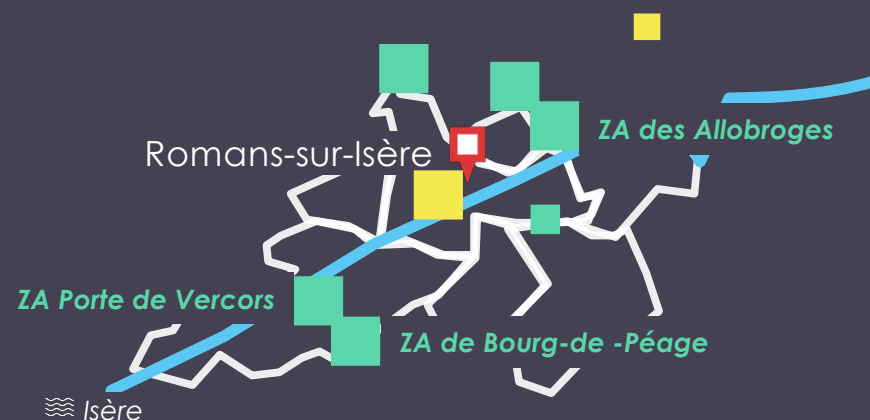
### Zone des allobroges :

- ▢ 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).

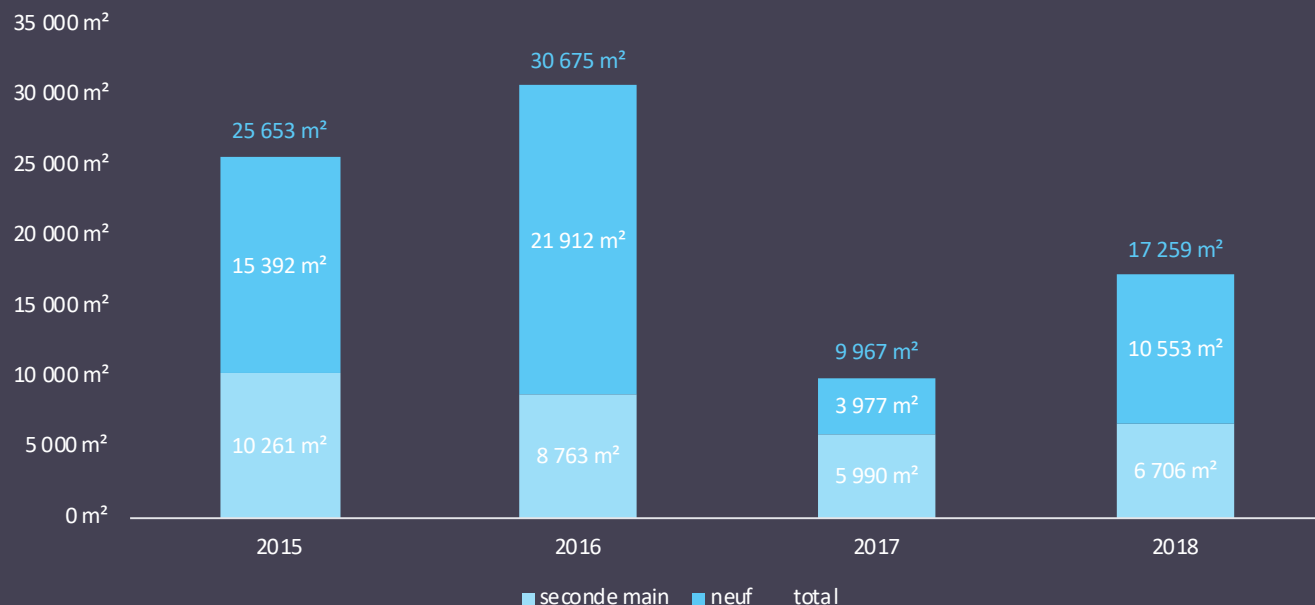
### ZA de Bourg de Péage, ZA de Beauregard et ZA Porte de Vercors :

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.

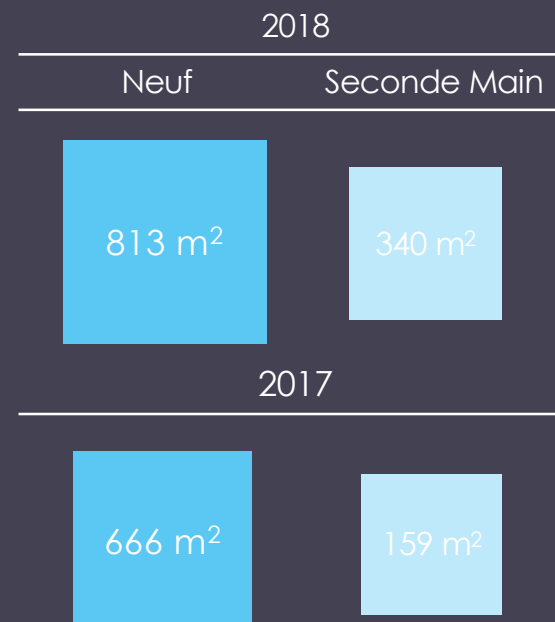
Principales entreprises : Courbis (étude et fabrication de pièces plastique, 50 emplois sur Bourg de Péage), Carrierscopic (location de matériel de levage et de transport, 50 emplois), Raviole de St Jean (40 emplois), PODIS (50 emplois)



## demande placée 2018 en volumes



### Taille moyenne des transactions



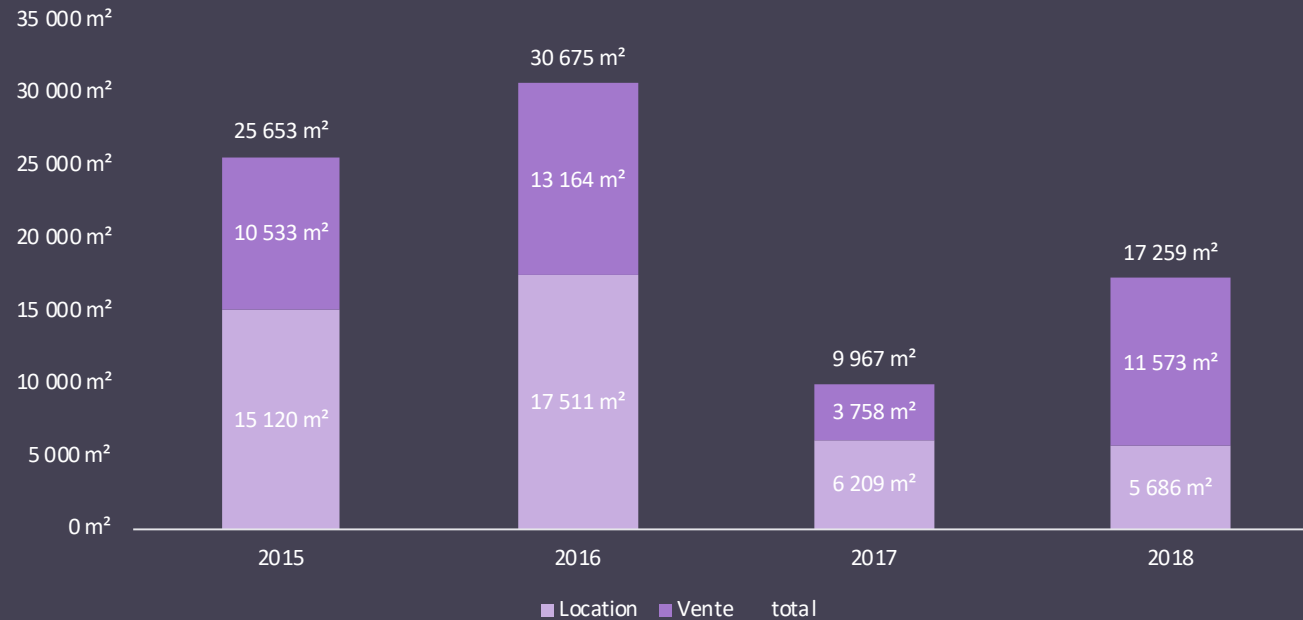
Le marché du bureau repart à la hausse, avec une augmentation de 73 % par rapport à 2017. Les tailles moyennes des transactions pour le neuf et le seconde main sont aussi à la hausse.

### Les faits marquants

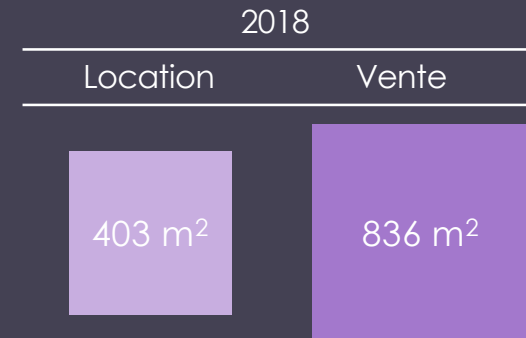
- Relance de la demande placée en 2018
- Augmentation de la taille moyenne des transactions
- 2015 & 2016 ont été marquées par des transactions exceptionnelles (autant à Romans-sur-isère qu'à Valence)



## évolution des volumes vente/location (en m²)



### Taille moyenne des transactions



En 2018, la part des ventes représentait 70 % du volume global.

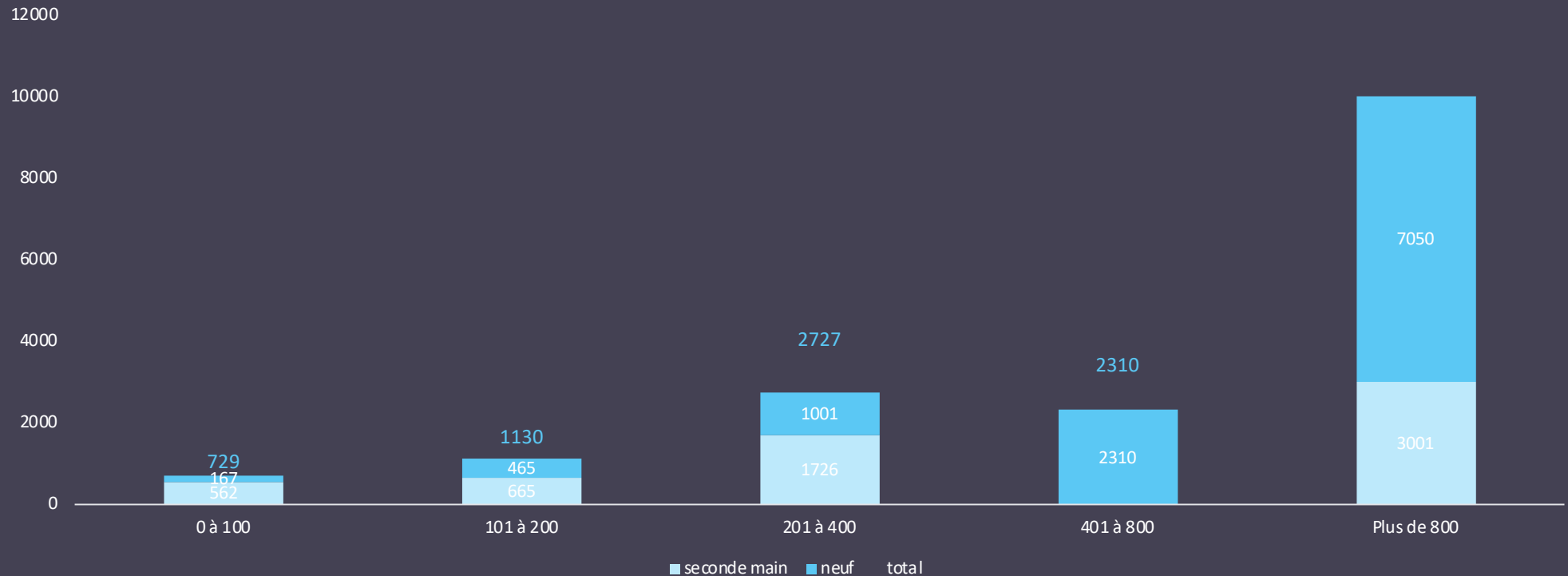
La transaction moyenne à la vente est au dessus de son niveau habituel (836 m²) – celle ci est dopée par les 8 transactions de plus de 700 m².

Le marché ne propose plus de projet neuf - une part significative est déjà pré-commercialisée.

### Les faits marquants

- Depuis plusieurs années, le marché valentinois et romain est à dominante locative
- Le marché ne propose plus de projet neuf

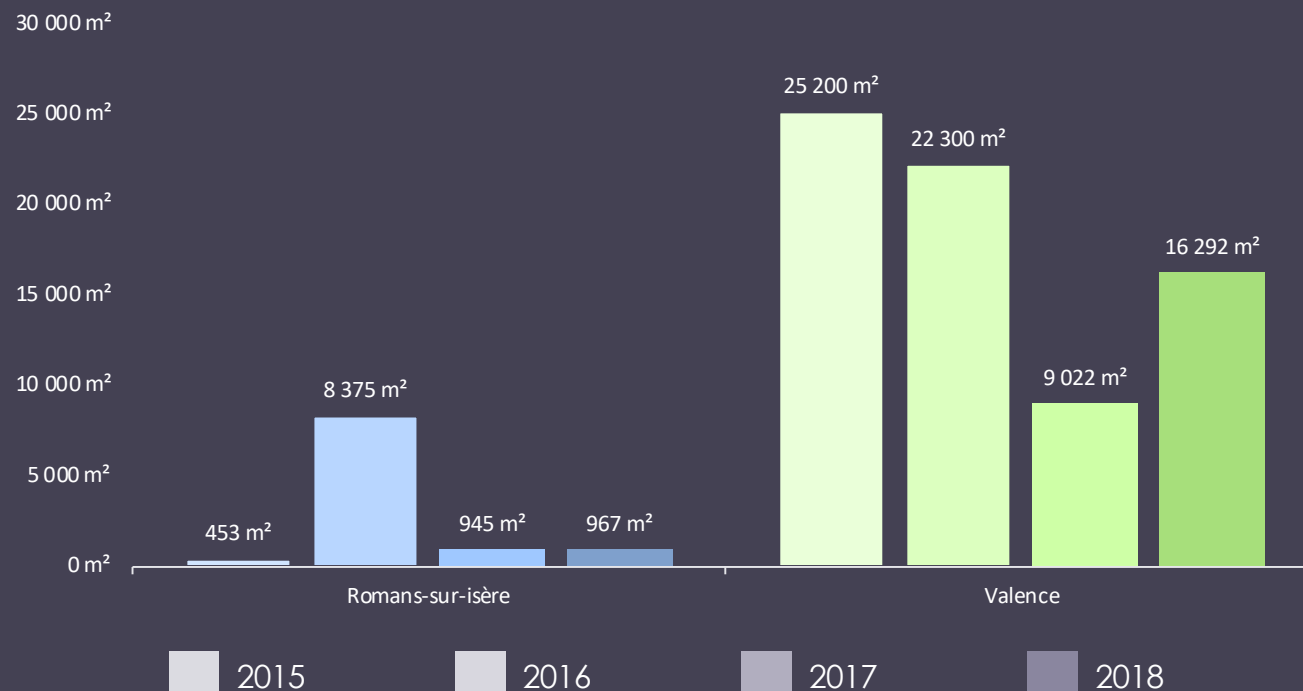
## analyse des volumes par tranches de surfaces



Les surfaces de plus de 800 m<sup>2</sup> animent toujours autant le marché (avec plus de 6 transactions recensées en 2018)

On constate également une montée des centres d'affaires et des espaces de coworking sur la région valentinoise. Cette nouvelle offre permet à présent de répondre à la demande pour les toutes petites surfaces (0 à 50m<sup>2</sup>). Le coworking répond à un besoin de souplesse et de flexibilité pour les entreprises.

## évolution des volumes par secteur de marché (en m²)

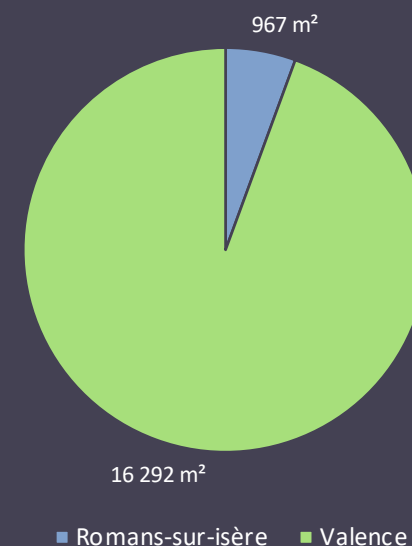


### Le fait marquant

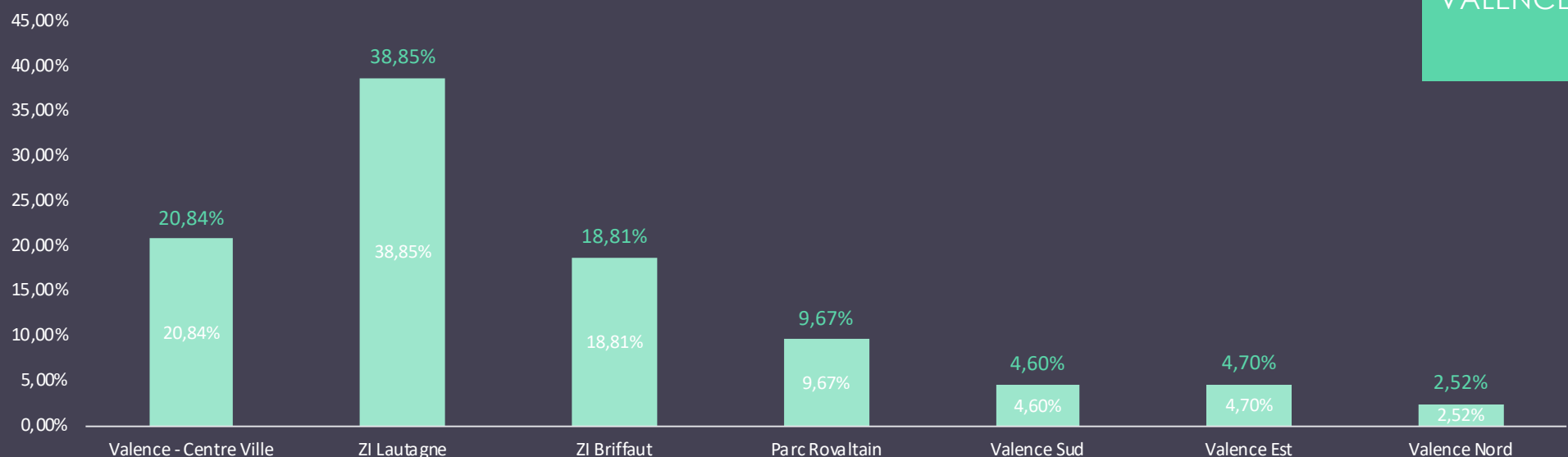
Le marché de bureau est essentiellement porté par Valence (à plus de 94 %)

Le marché de bureau à Romans se stabilise et redevient constant.

A Valence, le marché remonte fortement, et s'approche de son niveau de ces dernières années.



## évolution des volumes par secteur de marché (en m²)



Cette année, la zone d'activité de Lautagne a capté plus de 38 % de la demande placée sur le secteur de Valence. Valence Romans Agglo libère depuis quelques années du foncier, favorisant ainsi l'installation en compte propre de nouvelles entreprises.

Quant à Valence centre, et à Briffaut, les parts se maintiennent par rapport à l'an passé. Essentiellement portés par des locaux de seconde main.

Le parc Rovaltain entame une progression avec notamment l'arrivée du bâtiment M3 où plusieurs entreprises se sont installées fin 2018 et 2019. Son développement se poursuit en 2019/2020, avec l'arrivée de Markem Imaje et de Solystic.

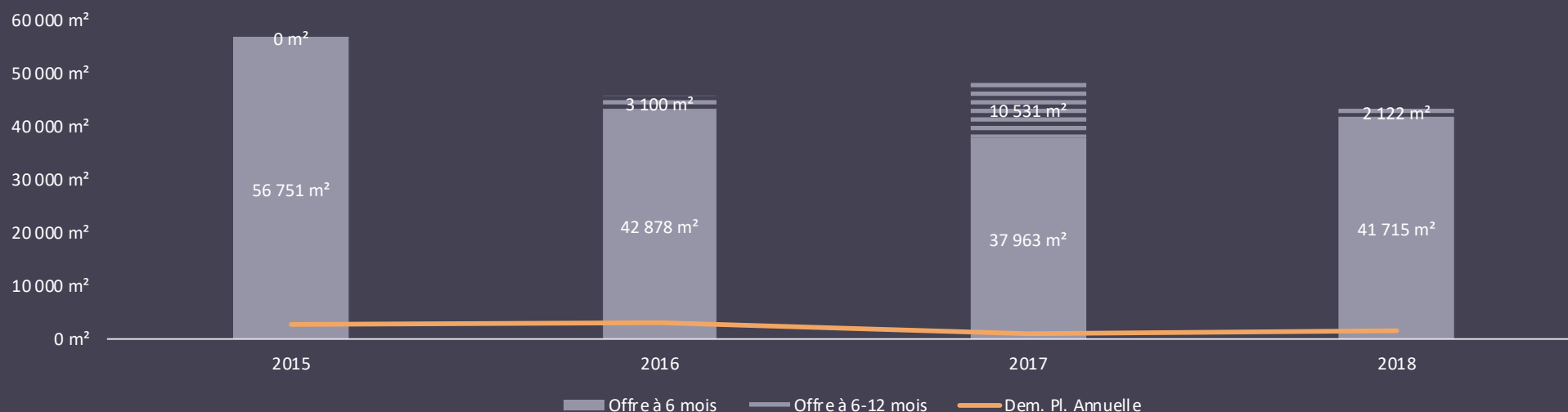




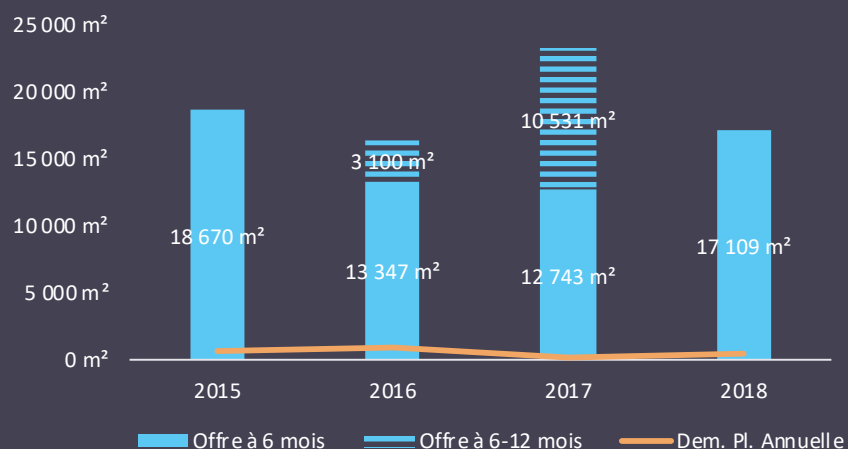
## Principales transactions de bureaux en 2018

Preneur / Acquéreur	Secteur / Ville	Location / Vente	Surface	Loyer / Prix de vente	Etat
BDO	Valence - Rovaltain	Location	760 m <sup>2</sup>	NC	Neuf
RM Consultants	Valence - Lautagne	Vente	1000 m <sup>2</sup>	NC	Neuf
monFairePart.com	Valence - Lautagne	Vente	1300 m <sup>2</sup>	NC	Neuf
ASSOCIATION PARI	Valence - Centre	Vente	2136 m <sup>2</sup>	NC	Seconde main
CONSTRUCTEL	Valence - Briffaut	Location	341 m <sup>2</sup>	NC	Seconde main
SOCOTEC	Valence - Rovaltain	Location	215 m <sup>2</sup>	NC	Seconde main

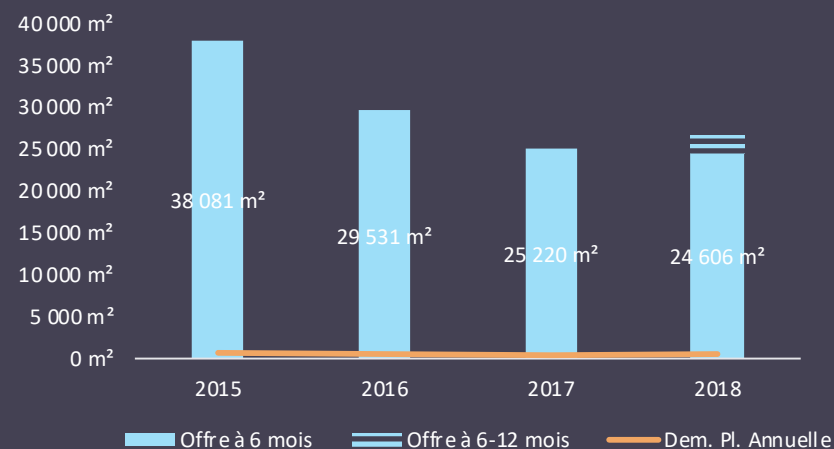
# évolution de l'offre : le stock global comparé au volume des transactions (m²)



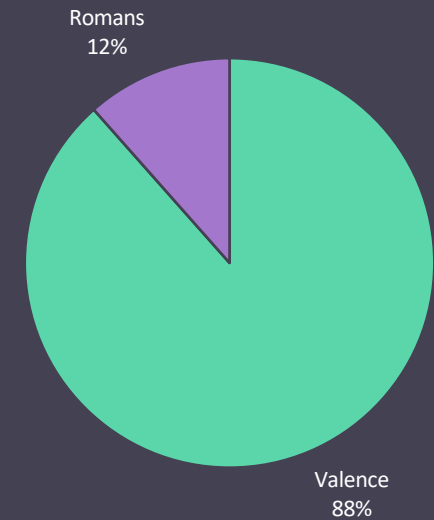
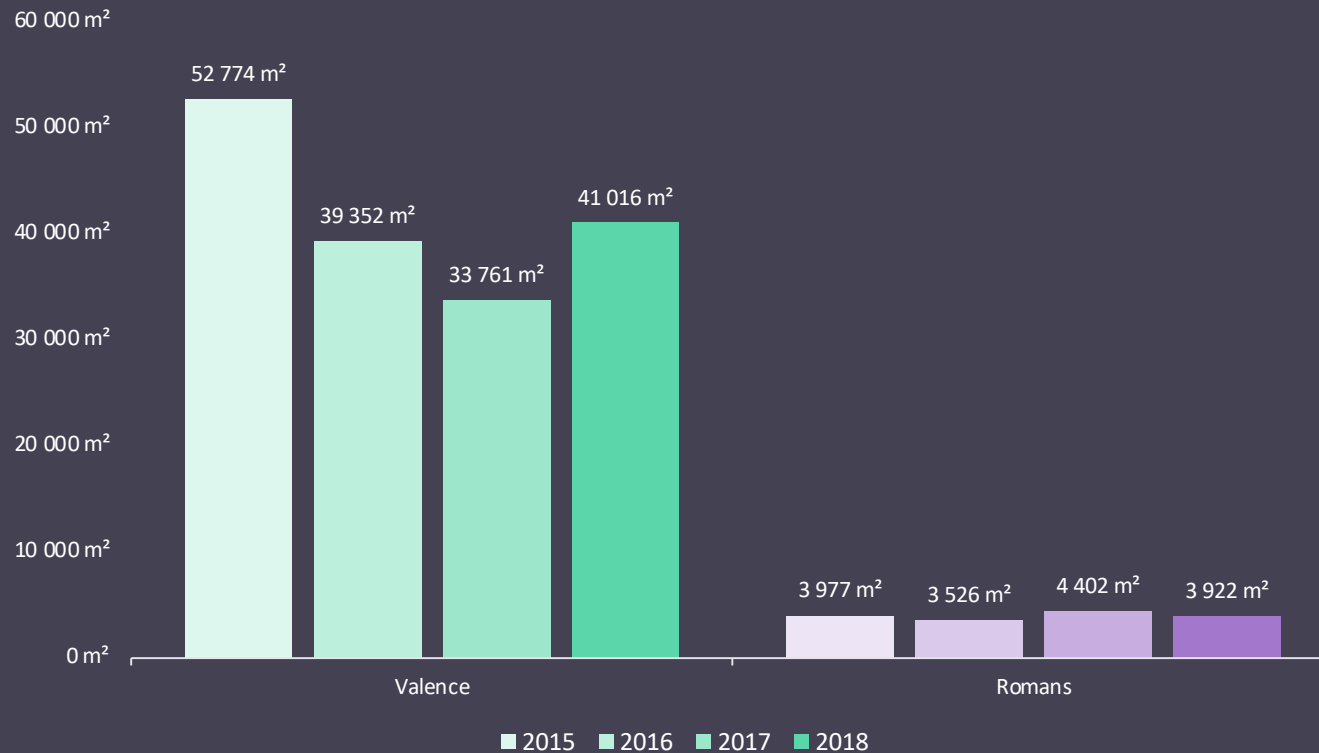
## évolution de l'offre : le stock neuf comparé au volume des transactions (m²)



## évolution de l'offre : le stock 2<sup>nd</sup>e main comparé au volume des transactions (m²)



## évolution de l'offre à 6 mois par secteurs (en m<sup>2</sup>)



Le stock disponible à fin 2018 à Valence est en hausse et retrouve son niveau de 2016.



## valeurs locatives – fourchettes de loyers en 2018

Moy € / m<sup>2</sup> / an HT HC



Valence

Romans-sur-Isère

Pour conclure sur les valeurs locatives, les valeurs sont stables.

Sur le secteur de Valence, la barre des 120 € du m<sup>2</sup> reste le plafond maximal pour les biens en seconde main.

Quant au neuf, la fourchette est située entre 130 à 160 € du m<sup>2</sup>



## Valeurs moyenne à l'acquisition – Année 2018

en € HD

	Valence	Romans-sur-isère
Neuf ou restructuré	1 600 / 1 800 € HT HD/M2	1 500 / 1 800 € HT HD/M2
Seconde main	800 / 1 400 € HT HD/M2	1 000 / 1 200 € HT HD/M2



## Conclusions & perspectives

Nos perspectives établies en 2017 pour 2018 étaient :

« L'année 2018 sera plus attractive avec de nouveaux programmes, notamment sur le secteur de Rovaltain ».

Au regard des constats que nous avons faits en 2018, les prévisions établies sont conformes

### conclusions essentielles 2018

volume global conforme aux attentes espérées

Forte proportion de neuf : les projets initiés en 2017 se sont concrétisés en 2018

La transaction moyenne à la vente est au dessus de son niveau habituel (836 m<sup>2</sup>) – celle ci est dopée par les 8 transactions de plus de 700 m<sup>2</sup>.

Le secteur de Lautagne a capté une bonne partie de la demande placée.

Néanmoins :

Une offre toujours aussi importante : évolution du stock de seconde main

### perspectives 2019

2019 devrait rester en ligne avec les exercices précédents.

Une politique foncière menée depuis plusieurs années favorise l'installation en compte propre des entreprises comme Prodeval, Markem Imaje, et Solystic.

Des projets avec des surfaces importantes sur Lautagne devraient sortir de terre en 2020.

Dans le contexte d'une offre en neuf faible pour 2019, les comptes propres resteront des solutions d'implantations intéressantes. – cependant, le stock neuf devrait partir à la hausse en 2020





Le marché des locaux d'activités





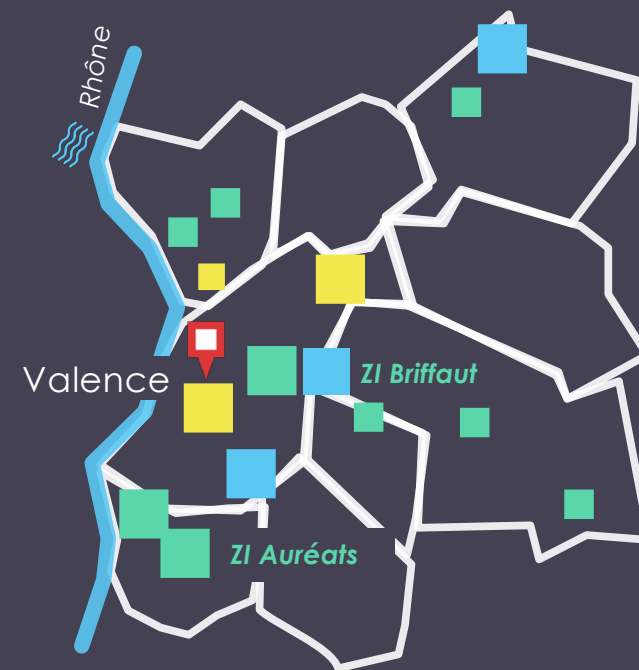
## Zoom sur les principales zones d'activités de Valence :

### Zone Mixte de Briffaut

「 D'une surface totale de 117.29 hectares, la zone de Briffaut Est constitue un important pôle d'activité automobile, regroupant différentes concessions et services associés. Elle regroupe plus de 300 entreprises.

### La 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.





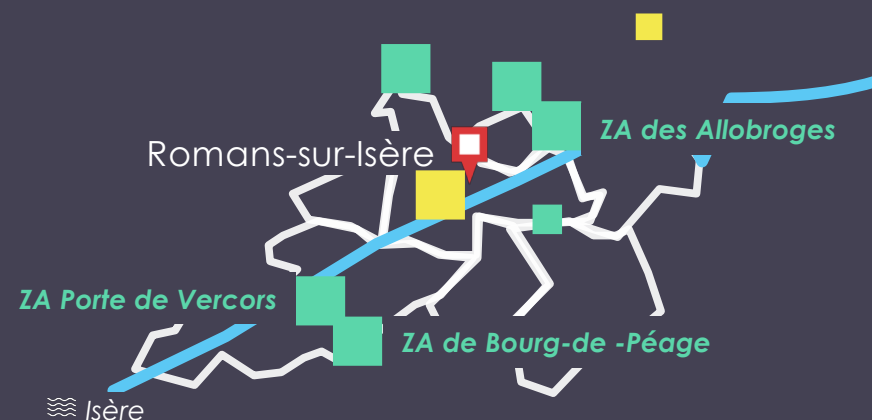
## Zoom sur les principales zones d'activités de Romans-sur-Isère :

### 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).

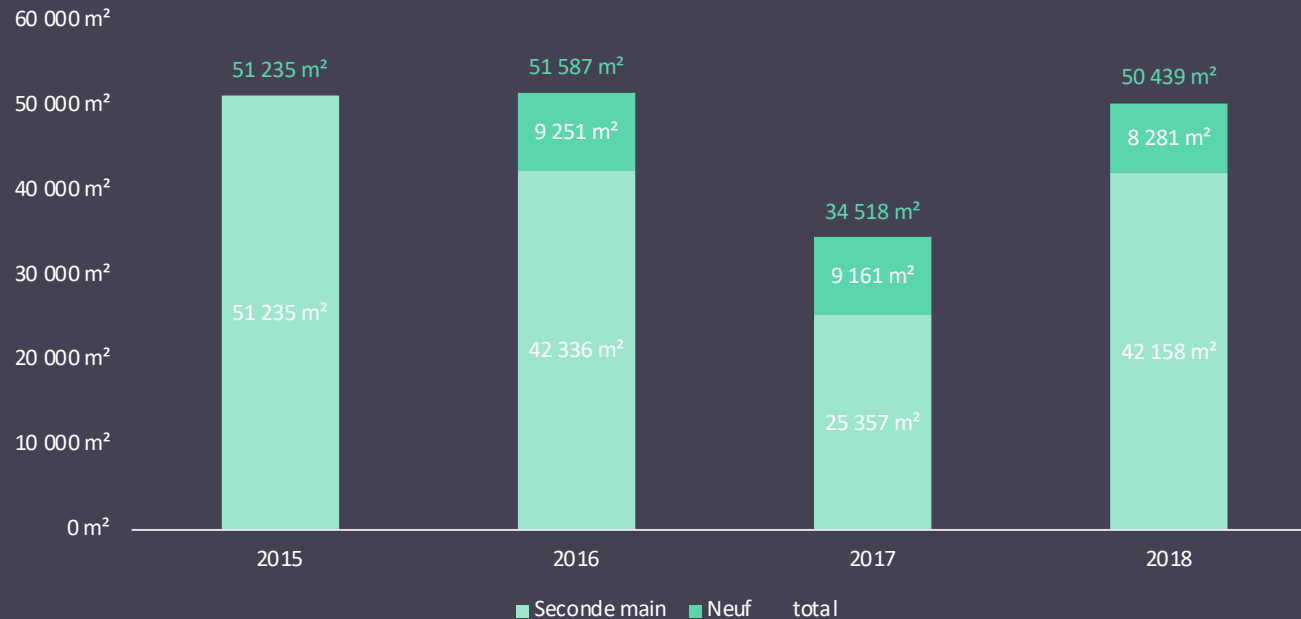
### ZA de Bourg de Péage, ZA de Beauregard et ZA Porte de Vercors :

- ▢ 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)

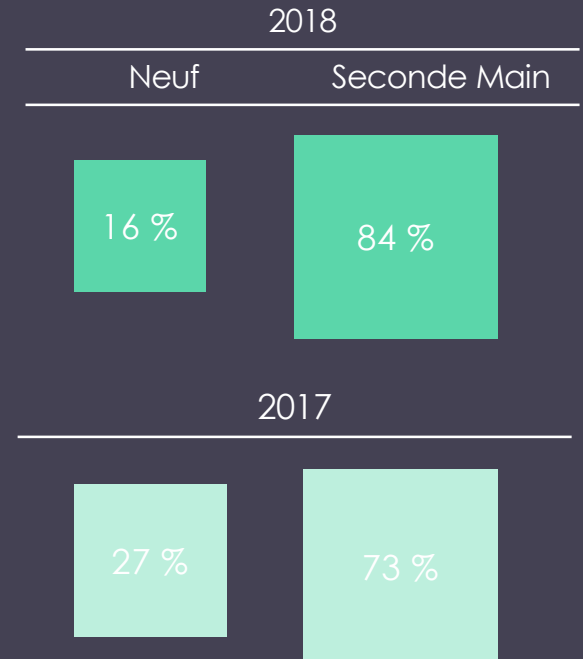




## demande placée 2018 en volumes



Répartition en % - état des locaux -

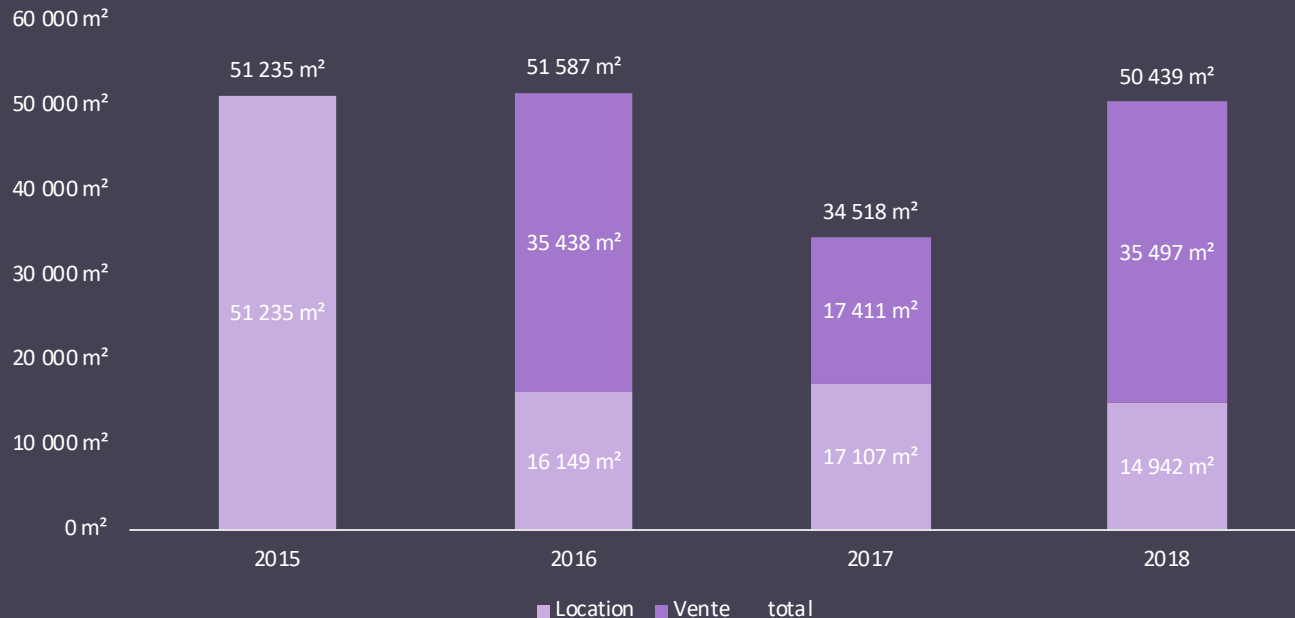


- Le marché retrouve son niveau habituel avec 50 439 m² placés, soit une progression de 46 % par rapport à 2017.
- La proportion des transactions de second main est toujours aussi importante – Une pénurie de biens neufs est à prévoir sur les prochaines années.
- Très forte progression du nombre de transactions : 60 demandes placées contre 40 en 2017

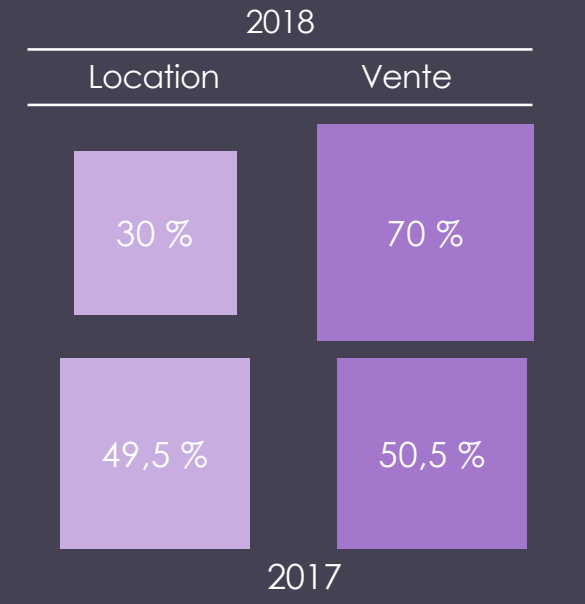
### Les faits marquants

- ▢ Un volume conforme aux moyennes des années 2015 & 2016
- ▢ Augmentation de 50 % du nombre de transactions par rapport à 2017
- ▢ La part du seconde main augmente de 11 points.

# évolution des volumes vente/location (en m²)



Répartition en % - Type de transaction -



Les 3 plus importantes transactions de l'année sont à l'acquisition :

- 5 550 m² placés à Valence (Service technique de Valence Romans Agglo)
- 3200 m² placés sur le secteur de Romans-sur-Isère (Royans Carrelage)
- 2 120 m² placés sur le secteur de Romans-sur-Isère

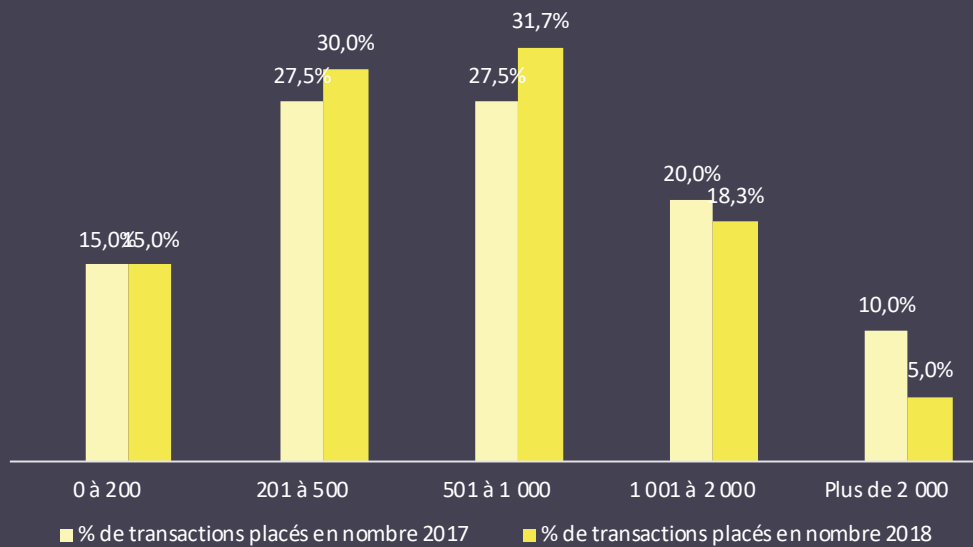
Les opportunités de location sur des programmes neufs ont été épuisées en 2017, cependant, de nouveaux programmes sont prévus à la livraison pour 2019/2020

## Les faits marquants

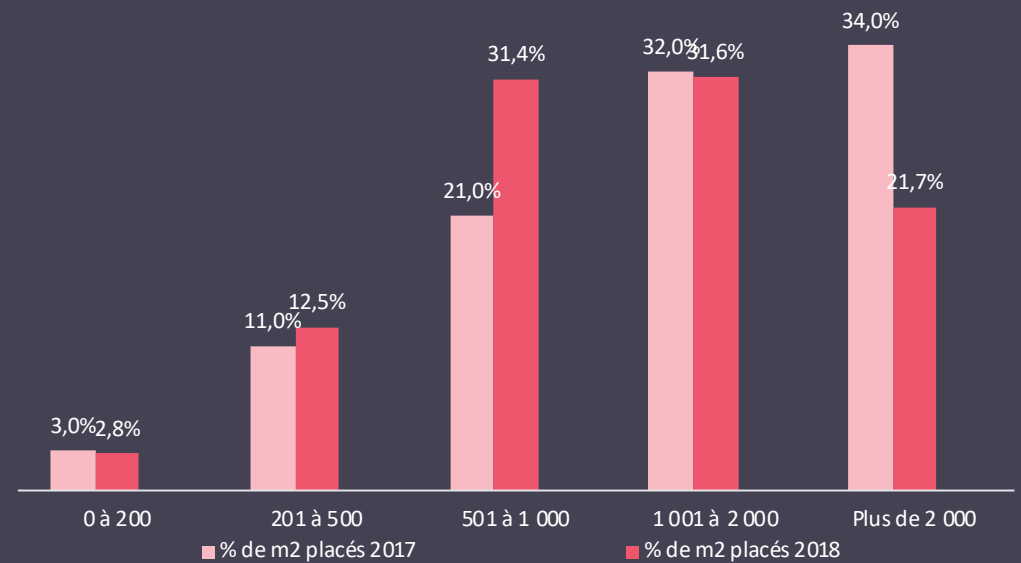
- ❑ Grosse proportion à l'acquisition pour 2018
- ❑ Opportunité de biens à la location en baisse

# analyse des volumes par tranches de surfaces

% de transactions placées en nombre



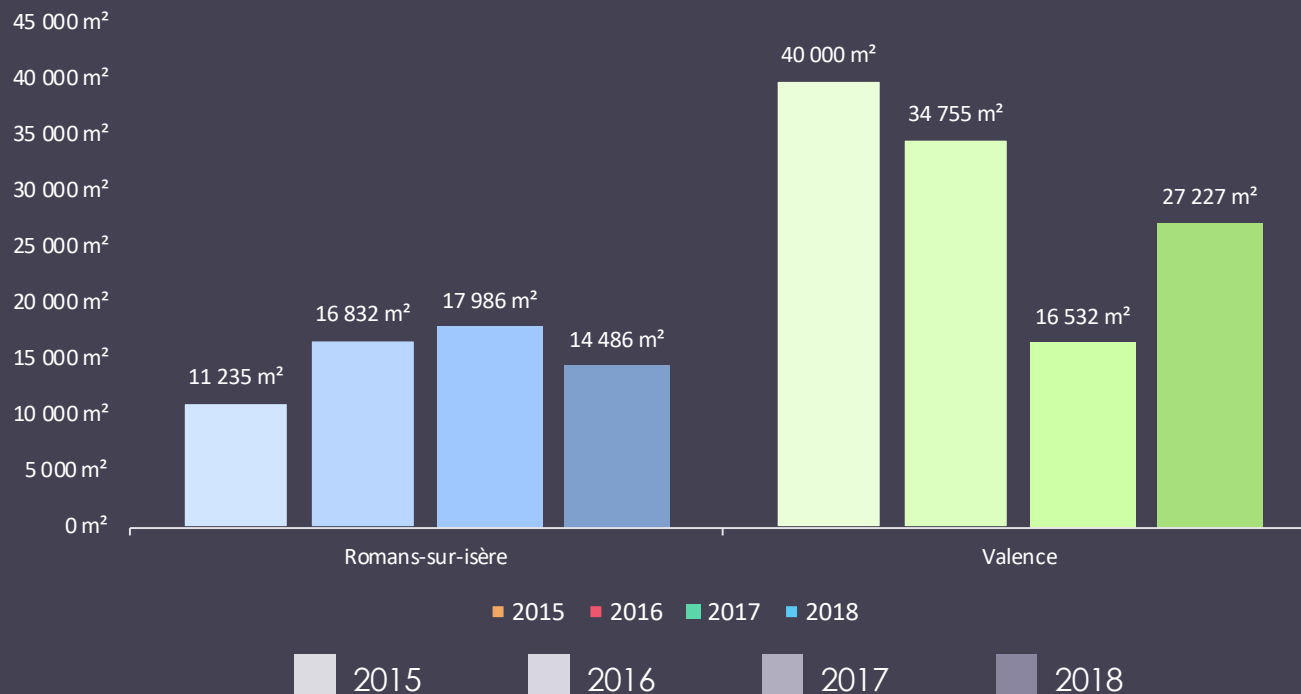
% de transactions placées en m²



La demande placée est toujours portée pour les deux tranches de surface de 201 à 500 m² et 501 à 1 000 m², que ce soit en nombre de transactions ou en m² placé.



## évolution des volumes par secteur de marché (en m²)

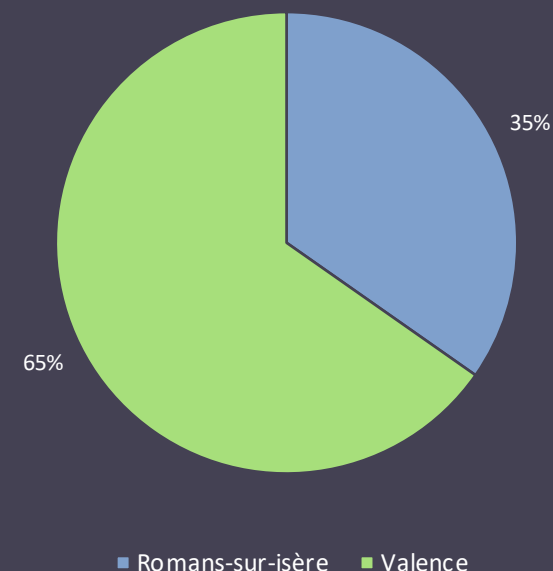


### Les faits marquants

- Reprise d'activité pour le secteur de Valence
- Progression de la part de marché du secteur Romanais
- Perspectives encourageantes

Le marché de Valence rattrape son niveau des années précédentes, alors que le marché de Romans-sur-Isère est en repli de 19 %.

Il est néanmoins satisfaisant et engageant pour l'année 2019 avec la libération de grandes surfaces (déménagement de DF EMBALLAGE sur 1500 m² - de SPIE sur 900 m² - et d'INNODEC sur 800 m²)



# Principales transactions des entrepôts en 2018 sur Valence

Preneur / Acquéreur	Secteur / Ville	Location / Vente	Surface	Loyer / Prix de vente	Etat
SUN FACADE	Bourg-lès-valence	Vente	500 m²	NC	Seconde main
ADTIM	Portes-lès-valence - ZI Auréat	Location	850 m²	NC	Neuf
Maison PIC	Portes-lès-valence - ZI Auréat	Location	840 m²	NC	Seconde main
Département de la Drôme	Valence - ZI Briffaut	Vente	1 050 m²	NC	Seconde main

## [Ils nous ont fait confiance]

### La success story d'Euveka

« Ils ont su répondre à mes attentes sans me faire perdre de temps. Après deux visites, j'ai trouvé l'endroit parfait pour la nouvelle implantation d'Euveka » Février 2018.

L'intégralité du témoignage est à retrouver sur

<https://www.arthur-loyd-sudrhonealpes.com/actualites>



Asencio Immobilier

ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE

### LA SUCCESS STORY D'EUVEKA !

Implantée au cœur de la région Rhône-Alpes depuis près de 3 ans, Audrey Laura Bergenthal, fondatrice de la start-up d'innovation EUVEKA et ses collaborateurs ont inventé et développé, avec la précieuse aide de l'accompagnement valencinois, la première mannequin intelligent connecté, évalué et piloté par un logiciel de conception. Expert français de la personnalisation des processus de l'industrie du textile et de l'habillement, la société ne cesse de se développer.

L'activité a débuté dans de petits locaux à Valence mais Euveka a vite été rattrapée par son hyper croissance.

Audrey Laura Bergenthal fait appel à Arthur Loyd pour trouver de nouveaux locaux plus adaptés.

Le projet immobilier en collaboration avec Sébastien Besson devient vite une évidence. Il faut tout de suite trouver de nouvelles faces à l'urgence que représente l'arrivée des nouvelles salubités.

Il propose une solution clé en main en mettant de front les rouages, les visites et aussi les négociations. Pour cette brillante entrepreneuse à l'emploi du temps chargé, c'est l'idéal. « Sébastien Besson a su répondre à mes attentes sans me faire perdre de temps. Après deux visites, j'ai trouvé l'endroit parfait pour la nouvelle implantation d'Euveka ».

Cette valorisation d'adoption souhaite plus que tout assurer à ses salariés un cadre professionnel croissant. « Je veux vraiment que mes collaborateurs se sentent comme chez eux quand ils viennent travailler ». Ce projet a pu voir le jour grâce à cette coopération fructueuse entre Euveka et Arthur Loyd.

Audrey Laura Bergenthal,  
Présidente et Fondatrice d'Euveka  
6 avenue de Provence  
26200 St Marcel les Valence

ARTHUR LOYD SUD RHONE-ALPES

ARTHUR LOYD VALENCE  
07 Av. Jean Gambetta  
26000 Valence  
T. 04 75 42 72 03  
valence@arthur-loyd.com

ARTHUR LOYD MONTELMAR  
Le Petit Pelican  
26200 Montélimar  
T. 04 75 04 25 03  
montelmar@arthur-loyd.com

ARTHUR LOYD ROMANS  
6bis allée de Provence  
26200 Bourg-de-Péage  
T. 04 75 45 08 03  
romans@arthur-loyd.com

Asencio

WWW.ARTHUR-LOYD-SUDRHONEALPES.COM

# Principales transactions des entrepôts en 2018 sur Romans-sur-Isère

Preneur / Acquéreur	Secteur / Ville	Location / Vente	Surface	Loyer / Prix de vente	Etat
FRAMATOME	Romans	Location	3 000 m2	NC	SM
SCI SARB	Romans	Vente	2120	NC	SM
LAMAZUNA	Marches	Location	450	NC	SM

## [Ils nous ont fait confiance]

### LAMZUNA, Avant-gardiste par nature

« Après seulement cinq visites, j'ai eu un coup de cœur pour ce local de 450 m2 face à la montagne ! J'ai beaucoup apprécié la réactivité avec laquelle notre dossier a été pris en charge par l'agence Arthur Loyd » Février 2018.

L'intégralité du témoignage est à retrouver sur

<https://www.arthur-loyd-sudrhonealpes.com/actualites>



Agence Immobilière

**ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE**

**LAMAZUNA, AVANT-GARDISTE PAR NATURE.**

Laetitia Van de Walle est une chef d'entreprise heureuse. Cette jeune femme rêvait de développer une marque avec un concept fort, arriver à être dénichée dans la salle de bains en créant des alternatives aux produits du quotidien. Une marque alliant des cosmétiques bio et végan qui soient sains pour l'homme et la planète mais aussi totalement made in France. C'est chose faite depuis 2010 avec le lancement de Lamazuna. Aujourd'hui, on retrouve ces produits dans une boutique en propre à Paris mais ils sont aussi expédiés partout en France, en Belgique, en Italie... Et jusqu'en Nouvelle-Calédonie.

Mais l'aventure ne s'arrête pas là pour cette écologiste convaincue. Implantée depuis 8 ans à Montélimar en région périssienne, elle décide de déménager dans la Drôme en emmenant avec elle tous ses collaborateurs ! Une région reconnue de tous mois qui correspond à leurs valeurs et à celles de Lamazuna. C'est ce projet ambitieux qu'elle expose à l'Agence d'Arthur Loyd Romans. Quelques critères sont prépondérants dans sa recherche : avoir des locaux avec une magnifique vue sur la Vennaise mais qui soient aussi proches de la gare TGV afin de faciliter les déplacements professionnels de l'équipe.

« Après seulement cinq visites, j'ai eu un coup de cœur pour ce local de 450m² face à la montagne ! J'ai beaucoup apprécié la réactivité avec laquelle notre dossier a été pris en charge par l'agence Arthur Loyd », explique Laetitia. Seulement quatre mois se sont écoulés entre la première visite avec Arthur Loyd et l'arrivée de nos membres de l'équipe sur le terrain.

**ARTHUR LOYD SUD RHONE-ALPES**

ARTHUR LOYD VALENCE  
87 Av. Louis Gambetta  
26000 Valence  
T 04 75 56 50 50  
valence@arthur-loyd.com

ARTHUR LOYD MONTÉLIMAR  
La Petite Nique  
Bd Albert Lebrun  
26000 Montélimar  
T 04 75 04 26 83  
montelimar@arthur-loyd.com

ARTHUR LOYD ROMANS  
52 rue Jacquemart  
26100 Romans sur Isère  
T 04 75 45 09 83  
romans@arthur-loyd.com

**Asencio**

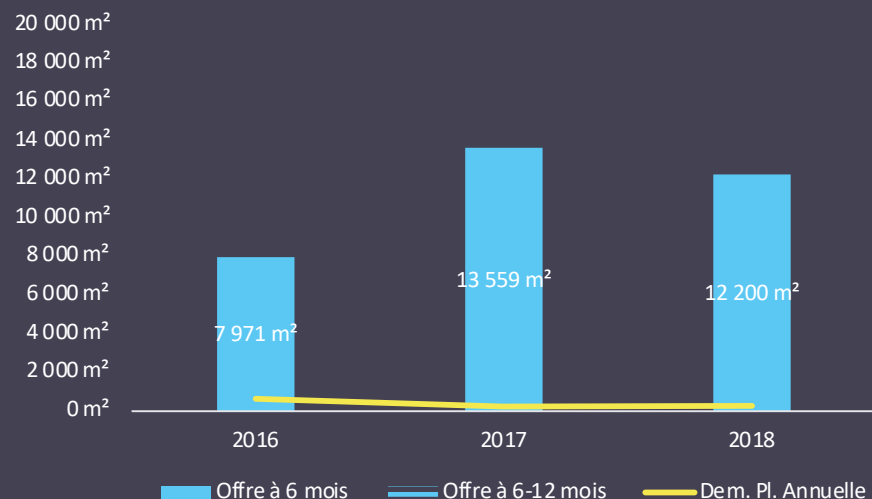
WWW.ARTHUR-LOYD-SUDRHONEALPES.COM

# évolution de l'offre : le stock global comparé au volume des transactions (m²)

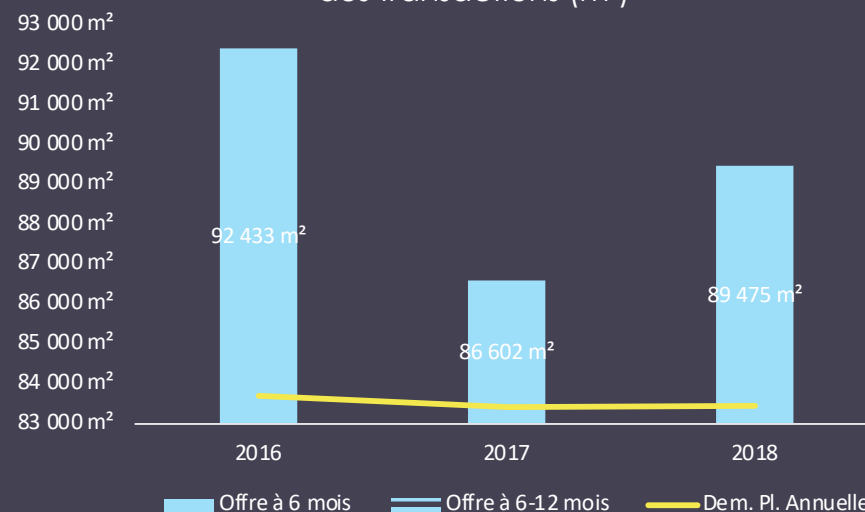


Augmentation de l'offre disponible de 4,6 %.

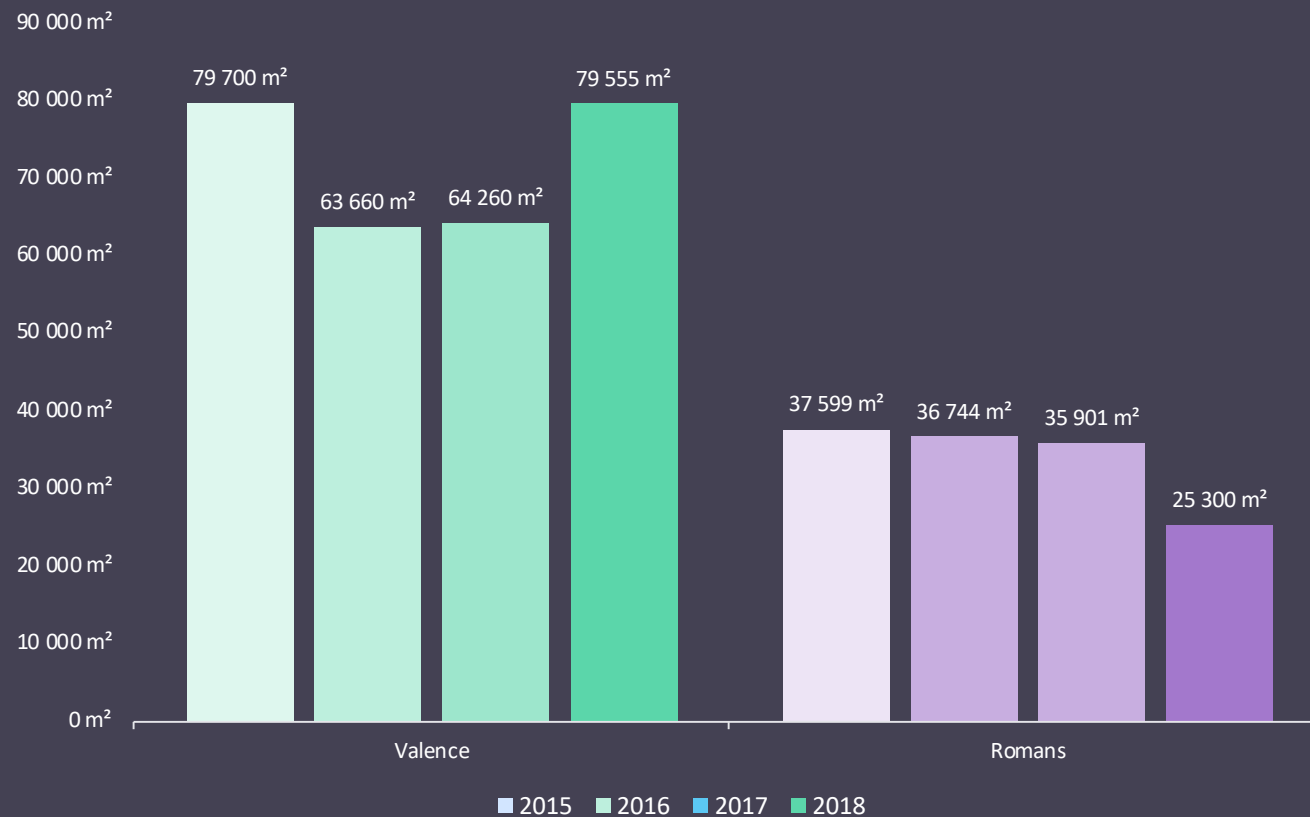
## évolution de l'offre : le stock neuf comparé au volume des transactions (m²)



## évolution de l'offre : le stock 2<sup>de</sup> main comparé au volume des transactions (m²)



## évolution de l'offre à 6 mois par secteur (en m<sup>2</sup>)



### Les faits marquants

- ▣ Le stock global de locaux d'activité à Valence augmente en même temps
- ▣ On observe une diminution du stock tout début 2019



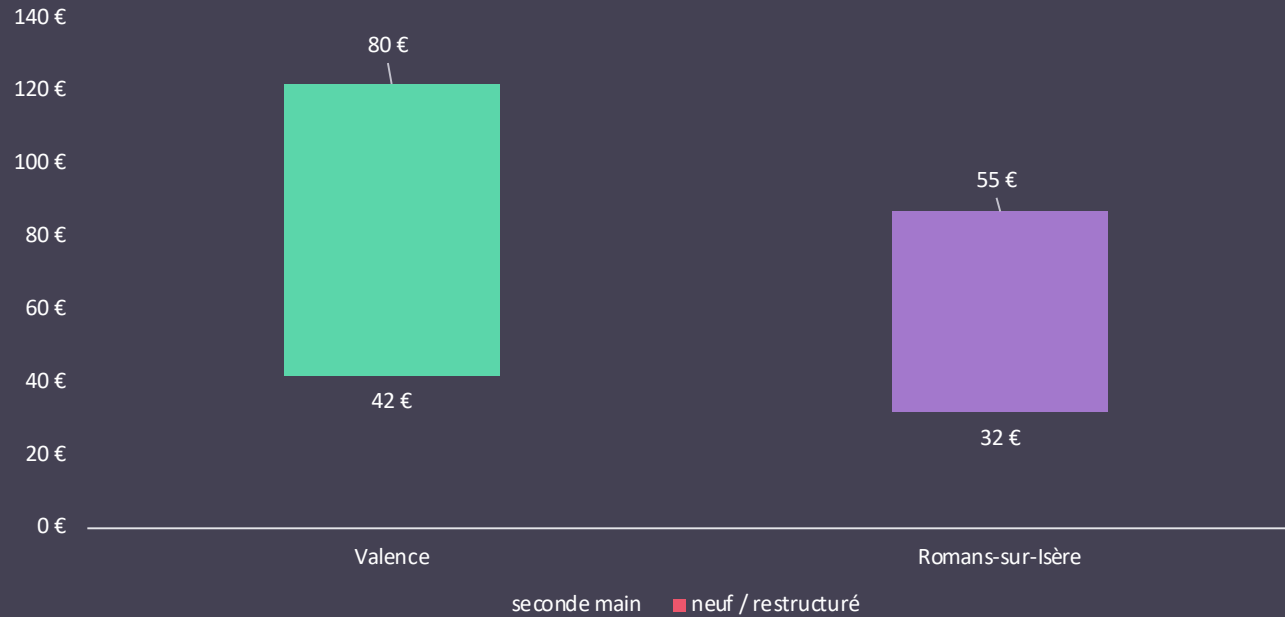
## offre future neuve (à plus de 12 mois)

Adresse / Immeuble	Promoteur / investisseur	Secteur / Ville	Surface	Date de livraison prévisionnelle	Valeur de présentation
	OMEGAVAL	Valence - zone des Auréats	3 500 m <sup>2</sup>	2019	80 à 90 € du m <sup>2</sup>



## valeurs locatives – fourchettes de loyers en 2018

Moy € / m<sup>2</sup> / an HT HC



Les valeurs locatives pour le secteur de Valence et Romans restent stables d'année en année.

- A Valence, la fourchette de loyers se situe entre 40 et 45 € / m<sup>2</sup> / an HT HC pour la seconde main.
- A Romans, la fourchette de loyers en 2018 se situe entre 32 et 40 € / m<sup>2</sup> / an HT HC pour la seconde main.



## traà l'acquisition – Année 2018

en € HD

	Valence	Romans-sur-isère
Neuf ou restructuré	900 / 1 100 € HT HD/M2	450 / 550 € HT HD/M2
Seconde main	400 / 460 € HT HD/M2	350 / 420 € HT HD/M2



# Conclusions & perspectives

Nos perspectives établies en 2017 pour 2018 étaient :

« 2017 a marqué une phase attentiste ; une reprise est à prévoir en 2018 avec des perspectives encourageantes. »

Au regard des constats que nous avons faits en 2018, les prévisions établies sont conformes.

## conclusions essentielles 2018

Une demande placée à la hausse

Une politique foncière menée depuis les 5 dernières années favorise les implantations sur certains secteurs.

## perspectives 2019

2019 devrait rester en ligne avec 2018

Néanmoins :

Une suroffre par l'importance du stock de seconde main qui pèse sur l'ensemble des valeurs.

Pénurie de locaux proposés à la vente

Demandes importantes de locaux avec un critère de visibilité (non satisfaite à ce jour)

Une pénurie d'offres est à prévoir sur la fin d'année 2019 et 2020



Le marché du commerce



# Commerces



Valence – centre ville



Valence – Rue piétonne



Romans-sur-Isère – centre commercial Marque avenue



Saint-Paul-lès-romans – centre commercial



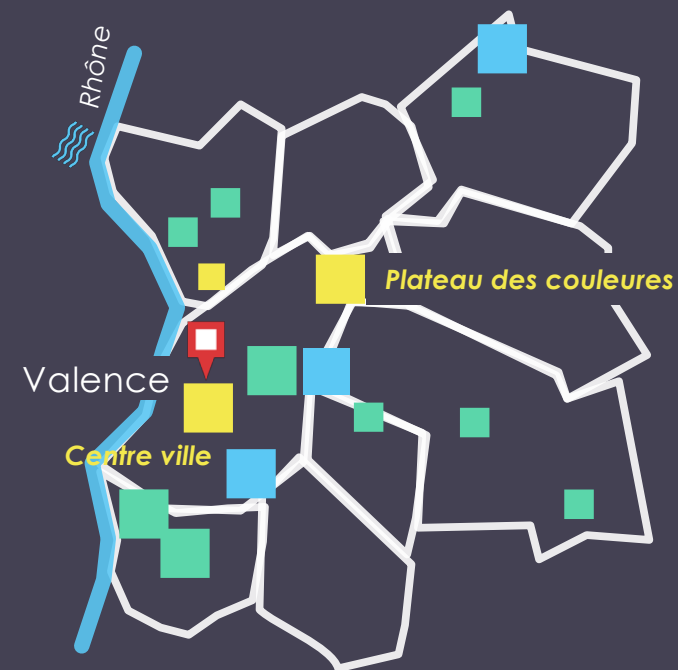
## Zoom sur les principales zones commerciales de Valence :

### Plateau des couleurs

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

### Le Centre Ville, Rue Emile Augier, Rue Madier Monjau :

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...





# Etude sur l'attractivité du centre ville de Valence



L'Etude et Stratégie d'Attractivité du Centre Ville menée par la Ville de Valence montre que 77 % des visiteurs déclarent avoir une image globalement positive du centre ville.

## Structure de l'offre commerciale :

- 710 commerces recensés, dont 23,6 % de CHR, 23 % d'équipement de la personne, et 8,3 % de commerce alimentaire (hors GMS).

## La répartition de l'offre commerciale :

- Le quartier de la vieille ville est reconnu pour son ambiance conviviale, et accueillante. De nombreux cafés & restaurants s'y trouvent ainsi que le marché du samedi matin rendant les lieux dynamiques.
- La zone qui accueille principalement les commerces destinés à l'équipement de la personne : l'avenue Victor Hugo, le centre Victor Hugo, la rue Emile Augier, et la rue Madier Montjau sont reconnues pour le shopping.

## L'accessibilité de l'offre commerciale :

- Le quartier Victor Hugo dispose de 3 parkings souterrains permettant une bonne accessibilité.
- Quant à la vieille ville et les rues piétonnes, le stationnement est moins satisfaisant pour les utilisateurs.



# Faits marquants & transactions

VALENCE

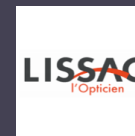
## Le plateau des couleurs

### Peu de changement d'enseignes courant l'année 2018 pour le plateau des Couleurs

- ❑ - Optique Lissac déménage de quelques mètres en prenant la place de Brisach (210 m<sup>2</sup>). Cette dernière, s'implante sur la zone à l'entrée de Saint Marcel lès Valence.
- ❑ - Fermeture fin 2018 de l'enseigne Tati. L'enseigne libère ainsi un bâtiment de 2 800 m<sup>2</sup> environ
- ❑ - Changement d'enseigne pour Impact avec l'arrivée d'Only Price

### Perspectives 2019 :

- ❑ Stockomani s'installe à l'entrée du Plateau des Couleurs dans l'ancien bâtiment Décathlon.







# Le marché du commerce en 2018 - Valence

## Faits marquants 2018

Avec un taux de vacance inférieur à 7%, la ville de Valence a enregistré 45 ouvertures ou mutations sur l'année 2018

Fait rare : peu de mouvement au plateau des Couleures

Une nouvelle génération de commerces a investi les rues du centre ville de Valence

## Transactions significatives

L'arrivée de la franchise en pleine expansion : O'Tacos sur les boulevards de Valence - 251 m<sup>2</sup> – une transaction Arthur Loyd Valence

Basic fit s'est installé dans les anciennes galeries du centre ville de Valence – sur un plateau de 1 500 m<sup>2</sup>

Installation de plusieurs concepts stores : Les petits Branchés, Le Labo, It.

## Autres transactions

Ouverture de nombreuses boutiques en centre-ville :

- Rue Emile Augier - Rue Madier Monjau : IKKS, Eden Park, La Draperie, Table 10
- Grande rue : des concepts stores, des magasins éphémères, et des friperies se sont également ouverts
- Installation de nouvelles boutiques sur l'avenue Victor Hugo : Librairie L'oiseau Siffleur, Le bar à cheveux, Ace Crédit, Les petits branchés, Izac...
- Giraud Cycle déménage pour laisser la place à Indian Motorcycle

## Perspectives 2019

- Fermeture de ERAM Chaussure libérant ainsi un emplacement premium en centre ville de Valence
- Ouverture du centre optique Point Vision – sur l'avenue Victor Hugo
- L'enseigne La Vie Claire poursuit son expansion avec une ouverture à Bourg-lès-Valence
- Boulangerie Marie Blachère s'implante sur la N7 à Portes-lès-Valence
- Arrivée de Stockomani au plateau des Couleures



# Les chiffres du marché du commerce en 2018 - Valence

VALENCE

	Valeurs locatives loyer annuel €/m <sup>2</sup> HT HC	Identification des rues / CC / Boîtes à vendre / Retail parks / Zones CCIEL premium
<b>Centre Ville N°1 &amp; premium (grandes enseignes, marques)</b>	Entre 250 et 600 €/m <sup>2</sup> /an HT HC*	Début de l'avenue Victor Hugo Début des rues piétonnes
<b>Emplacements 1 Bis / 2 (services)</b>	Entre 120 et 180 €/m <sup>2</sup> /an HT HC	Boulevard de Valence Grande Rue Rue Madier Montjau
<b>Zones Commerciales premium (avec locomotives alimentaires hypermarchés)</b>	Entre 100 et 250 €/m <sup>2</sup> /an HT HC	Le Plateau des Couleurs Bourg-lès-Valence

\* le montant varie en fonction d'un éventuel droit au bail ou droit d'entrée



# Le marché du commerce en 2018 - Romans

## Transactions significatives / Faits marquants 2018

Ouverture de 11 nouvelles cellules à MARQUES AVENUE

Réaménagement des Boulevards en centre-ville

Ouverture des Cuisines SCHMITT, d'AUTOUR DE BEBE et de CAP ANIMAL

3 cellules commerciales orientées vers le commerce

## Perspectives 2019

Ouverture de la Cité de la Chaussure avec magasins d'usine

Déménagement de l'Office du Tourisme

Ouverture de 5 nouvelles cellules à MARQUES AVENUE

Ouverture de KFC à la place de Quick

Implication de la ville de Romans dans la redynamisation du centre-ville

## ouvertures significatives 2019-2020 / centre commerciaux & retail

Secteur ouest de Romans, à côté de l'hyper U, ouverture d'une pharmacie de 600 m<sup>2</sup> et d'une boulangerie restaurant de 200 m<sup>2</sup>  
Extension de la SFAM avec un hôtel, une salle de conférence et un commerce tourné vers le digital  
Déménagement de l'entreprise 1083 sur le site JOURDAN



## Les chiffres du marché du commerce en 2018 - Romans

ROMANS

	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>	Rue Jacquemart, Place Jean Jaurès, Côte des Cordeliers, à Romans sur Isère (26)
Emplacements 1 Bis / 2 (services)	100 € du m <sup>2</sup>	
Retail parks	100 € du m <sup>2</sup>	Parc de Saint Paul les Romans Marque Avenue, au centre de Romans sur isère
Zones Commerciales premium (avec locomotives alimentaires hypermarchés	150 € du m <sup>2</sup>	Parc de Saint Paul les Romans Hypermarché Géant Casino à Bourg de Péage HyperU à Romans sur Isère

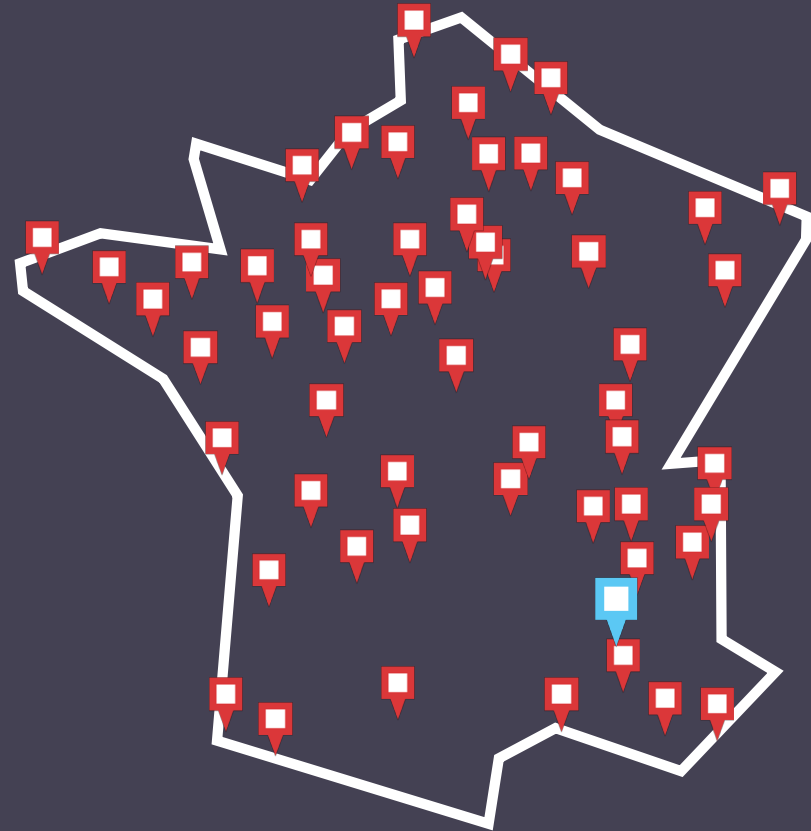
Arthur Loyd **Valence**

6 personnes à l'écoute de vos besoins

Arthur Loyd **Romans**

2 personnes à l'écoute de vos besoins

1 site internet dédié :  
[www.arthur-loyd-sudrhonealpes.com](http://www.arthur-loyd-sudrhonealpes.com)



CRÉATEUR <sup>DE</sup>  
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



[arthur-loydsudrhonealpes.com](http://arthur-loydsudrhonealpes.com)



[/company/arthurloydvalence](https://www.linkedin.com/company/arthurloydvalence)



[@arthurloyd](https://twitter.com/arthurloyd)