

Arthur
Loyd

ÉTUDE DE MARCHÉ 2025

BUREAU - ACTIVITÉ - COMMERCE

Arthur Loyd **Valence**



Arthur
Loy

Île-de-France

DROM-COM

La Guadeloupe

La Martinique

La Guyanne

80 Agences
partout en France

3 Structures Transverses : Investissement – Logistique - Asset Management -

3 400 transactions

54,11 M€ de CA

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

- Bureau : 13.600.000 €
- Activité/Logistique : 18.200.000 €
- Commerce : 6.750.000 €
- Investissement & Autres : 15.560.000 €

Arthur Loyd CRÉATEUR ^{DE} POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

LE CONSEIL AUX PROPRIÉTAIRES

LE CONSEIL AUX INVESTISSEURS

L'ASSET MANAGEMENT

A 3D word cloud sphere. The word 'conseil' is the largest and most prominent, colored in a vibrant green. Other words are arranged around it in various sizes and orientations, including 'stratégie', 'accompagnement', 'dialogue', 'perspectives', 'projet', 'aide', 'suggestion', 'référence', 'recherche', 'astuces', 'confiance', 'projet', 'recommandations', 'organisation', 'accompagnement', 'dialogue', 'perspectives', 'projet', 'aide', 'suggestion', 'référence', 'recherche', 'astuces', 'confiance', 'projet', 'recommandations', 'organisation', 'accompagnement', 'dialogue', 'perspectives', 'projet', 'aide', 'suggestion', 'référence', 'recherche', 'astuces', 'confiance'. The sphere is white with a slight shadow on the surface it sits on.

ARTHUR LOYD **VALENCE**



+ 36
transactions

EN
2025

+ 109
mandats

Arthur
Loyd

12 435 m²
commercialisés

 **19 A, Avenue des Langories 26000 VALENCE**

 **arthur-loyd.com/valence**

 **04 75 55 50 50**



Suivez-nous sur les
réseaux sociaux :



@arthurloydvalence



arthur-loyd.com/valence



@arthurloydvalence



/arthur-loyd-valence

L'ÉQUIPE ARTHUR LOYD **VALENCE**



Sébastien **BESSON**
Dirigeant
04 75 55 50 50
valence@arthur-loyd.com



Christelle **ESCALANT**
Assistante de Direction
04 75 55 50 50
valence@arthur-loyd.com



Jérémie **GRELIER**
Consultant Bureaux
06 60 10 47 73
j.grelier@arthur-loyd.com



Nicolas **MICHEL**
Consultant Locaux d'Activités
06 83 85 17 05
n.michel@arthur-loyd.com



Manuel **JAMAKORZIAN**
Consultant Locaux Commerciaux
06 29 31 46 92
m.jamakorzian@arthur-loyd.com

Sommaire

1

Introduction

page 8



2

Bureaux

page 15



3

Activité et
Logistique

page 26



4

Locaux
Commerciaux

page 40



5

Le Sale and
Leaseback

page 50





INTRODUCTION



LA DRÔME

« UN TERRITOIRE EN MOUVEMENT »

523 185

habitants

6,4 %

de la pop. régionale

52 313

établissements

7 427

créations d'entreprises

INFRASTRUCTURES



- 2 axes autoroutiers A7 / A49
- 2 gares principales (Valence-Ville + TGV Rovaltain)
- 1 aéroport (Chabeuil)

- 2 ports de commerce & plaisance
- 133 zones d'activités
- +65 % pop. concentrée vallée du Rhône



VALENCE ROMANS AGGLO

« LA PORTE DU MIDI »

5ème pôle économique d'Auvergne-Rhône-Alpes — 54 communes — 56 parcs d'activités économiques

224 800

habitants

23 000

établissements

109 600

emplois

48 %

des emplois drômois

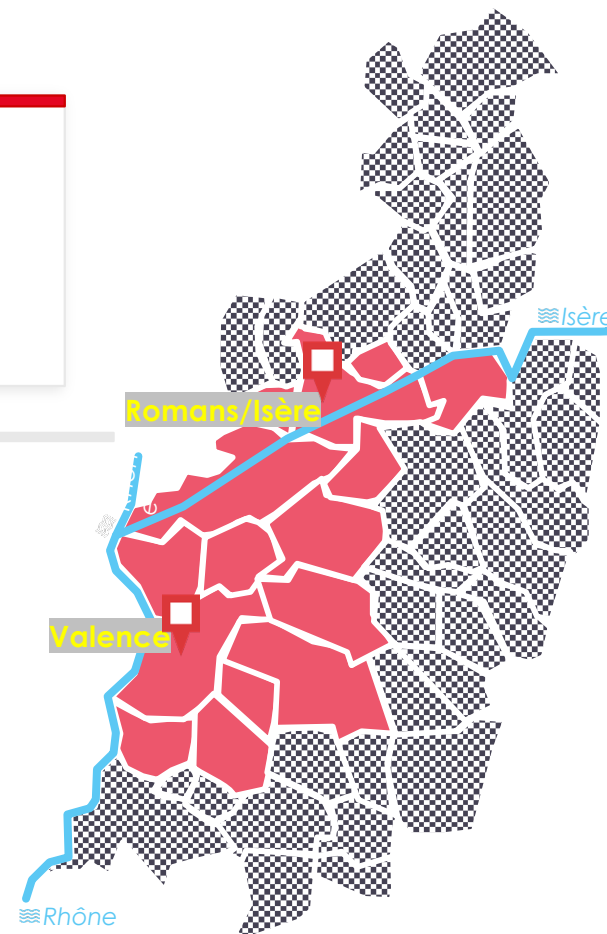
INFRASTRUCTURES



- 2 axes autoroutiers A7 / A49
- 2 gares principales (Valence-Ville + TGV Rovaltain)
- 1 aéroport (Chabeuil)
- 2 ports de commerce & plaisance

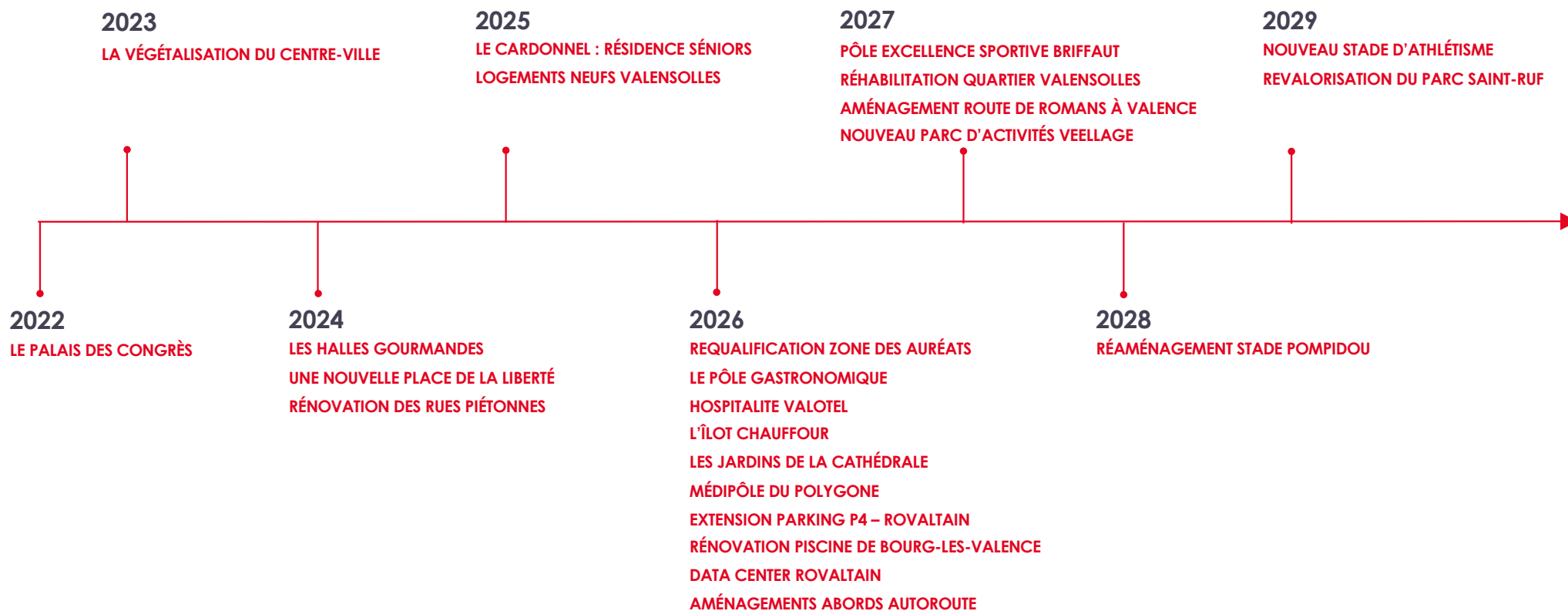
« Territoire d'industrie 2023 – 2027 »

Labellisé par l'État, Valence Romans Agglo bénéficie de financements exceptionnels pour les entreprises industrielles. Ce label reconnaît l'excellence industrielle du territoire et soutient sa transformation.



LES GRANDS PROJETS

ANCIENS / FUTURS



AIRE D'ATTRACTION

VALENCE & ROMANS-SUR-ISÈRE

L'aire urbaine représente l'ensemble des habitants d'un même bassin d'emploi.

Aire urbaine de Valence

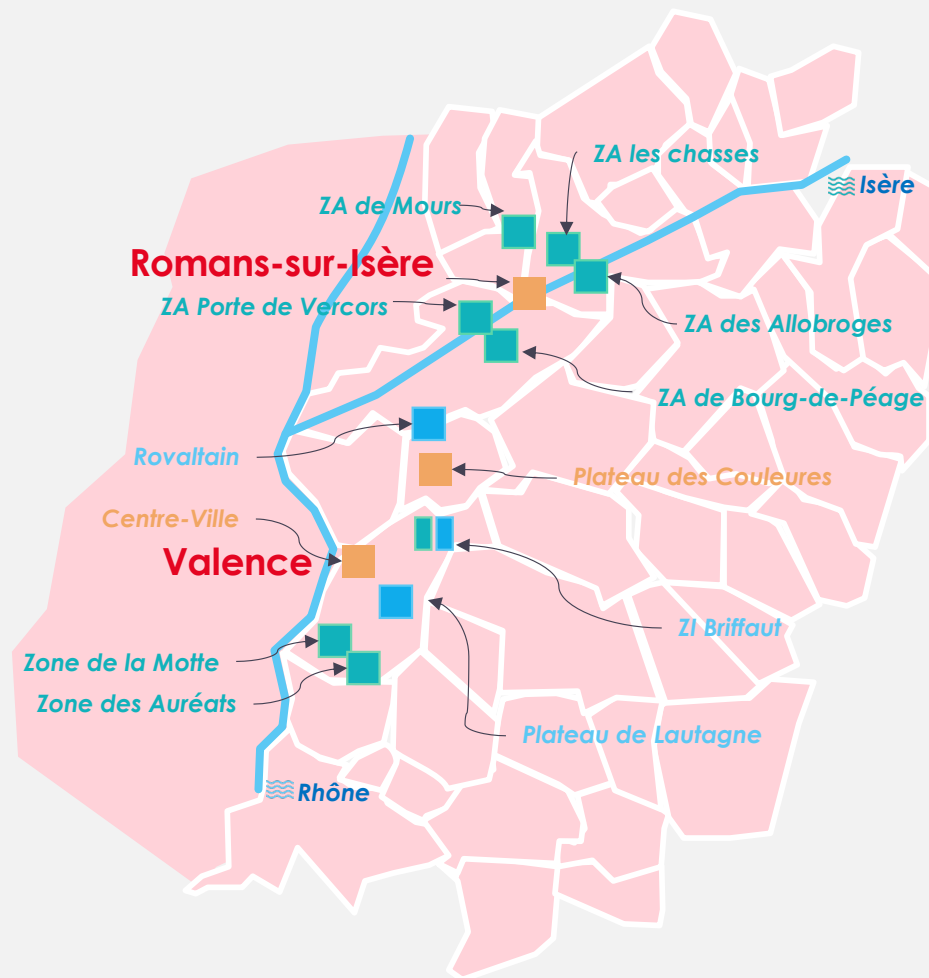
- 10 communes
- 132 446 habitants
- 74 324 emplois

Aire urbaine de Romans-sur-Isère

- 6 communes
- 57 747 habitants
- 25 501 emplois

-  Zone tertiaire
-  Zone d'activité
-  Zone commerciale

Sources : Valence Romans Agglo et Insee



BAROMÈTRE ARTHUR LOYD 2025

Attractivité & Résilience des métropoles



Ce palmarès des métropoles et agglomérations les plus dynamiques de France a pour ambition de rappeler que l'attractivité et la résilience d'un territoire ne se mesurent pas au seul prisme d'une poignée de paramètres, mais selon une multitude de critères, sur lesquels métropoles et agglomérations ont à cœur de jouer pour s'illustrer dans la course à l'attractivité.

Enrichissez vos connaissances des 50 principales aires urbaines françaises en téléchargeant le Baromètre 9^{ème} édition : Métropoles et agglomérations les plus attractives et résilientes.

[Téléchargez le baromètre ici](#)

ÉDITO

Ce que 2025 nous apprend de notre territoire...

À première vue, 2025 pourrait sembler une année de transition. En y regardant de plus près, elle révèle surtout la maturité de notre marché et la lucidité des dirigeants qui le font vivre.

Les bureaux en sont la meilleure illustration : une demande placée revenue à sa moyenne de long terme, portée – fait rare – par la seconde main. Et surtout, davantage de ventes que de locations : quand un entrepreneur achète ses murs, il exprime une confiance durable dans son activité et dans son territoire. Le format des transactions, recentré sur les petites surfaces, dit aussi la prudence et l'agilité de nos PME.

Du côté des locaux d'activités, les volumes reculent, mais gardons la bonne grille de lecture : 2024 avait été portée par des implantations exceptionnelles dans le neuf ; 2025 revient au régime courant du marché avec une seconde main particulièrement active. Le vrai sujet est devant nous : le stock disponible s'est nettement contracté, et 2026 récompensera ceux qui auront anticipé leurs projets immobiliers.

La logistique confirme cette tension : l'offre neuve disponible a été entièrement absorbée et le stock pour 2026 repose désormais intégralement sur la seconde main.

Le commerce nous offre la belle surprise de l'année : +28 % de demande placée, des acquisitions dynamiques, de nouvelles enseignes en centre-ville. Restons néanmoins attentifs : le début d'année 2026 rappelle que cette reprise demande encore à être confortée.

De tout cela, je retiens un message simple : notre territoire attire, nos entreprises investissent, et l'offre se raréfie sur tous les segments. Plus que jamais, l'immobilier d'entreprise se pense en amont et c'est précisément là que nous nous tenons aux côtés des décideurs.

Bonne lecture à toutes et à tous,

Sébastien BESSON

Dirigeant de l'agence

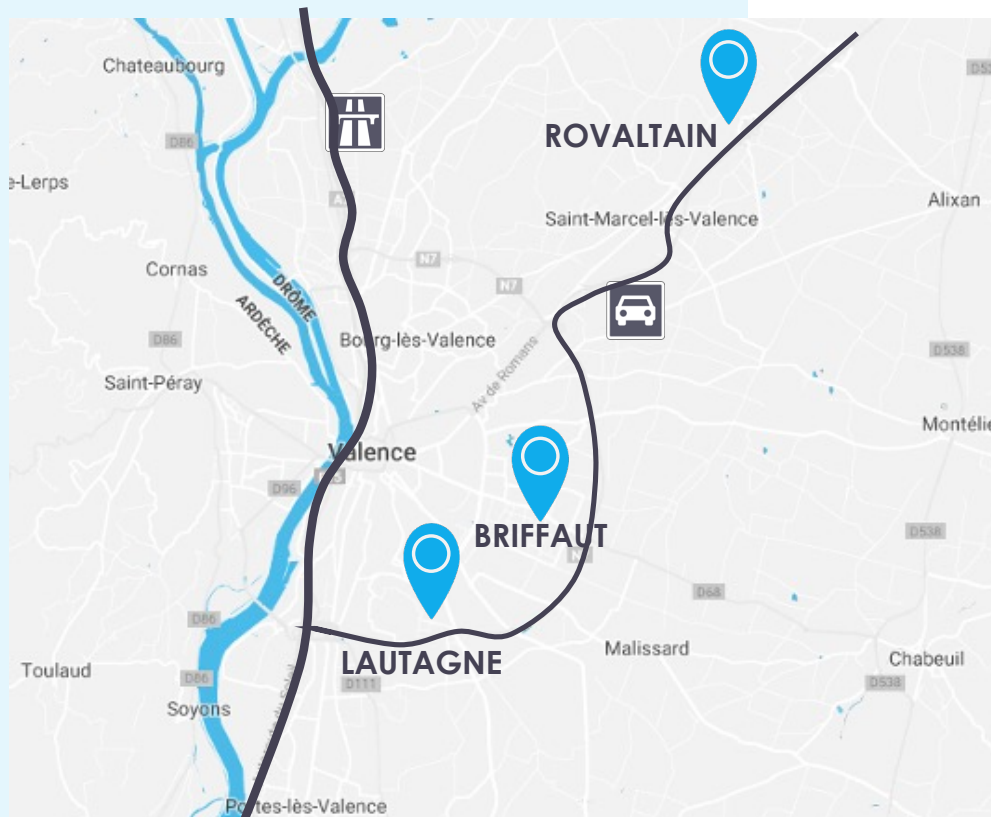
Arthur
Loyd

Le marché des bureaux

VALENCE



LES PRINCIPALES ZONES TERTIAIRES DE VALENCE



Rovaltain – parc d'activité de Valence TGV

Rovaltain, le cœur dynamique du parc d'activités de Valence TGV, profite d'une situation privilégiée au carrefour de la vallée du Rhône et du sillon alpin. Autour de la gare TGV de Valence, ce hub d'innovation est une plateforme d'échanges stratégique. Avec plus de 150 entreprises et 2 100 professionnels à son actif, le parc foisonne d'activités de pointe. Il accueille un écosystème diversifié, allant de leaders européens à des PME dynamiques, sans oublier des centres de recherche avant-gardistes.

Plateau de Lautagne

Le Plateau de Lautagne se distingue comme un hub dynamique pour les entreprises du tertiaire et du secteur technologique, ainsi que pour les industries propres, en particulier celles liées à la santé. Positionné stratégiquement à la jonction des autoroutes A7 et A49, ce parc d'activité se démarque par son cadre paysager de grande qualité et sa proximité exceptionnelle avec le cœur de Valence.

Zone mixte de Briffaut

Le secteur de Briffaut Est se distingue comme un pôle majeur dédié à l'automobile, concentrant une diversité de concessions de renom et une panoplie de services annexes. Avec plus de 350 entreprises vibrantes, cette zone s'impose non seulement comme un carrefour économique pour les professionnels de l'automobile, mais aussi comme un point de rencontre privilégié pour les consommateurs à la recherche de qualité et d'innovation. L'implantation stratégique de ce pôle, alliée à son offre complète et diversifiée, fait de la zone de Briffaut Est un acteur incontournable du paysage automobile régional.

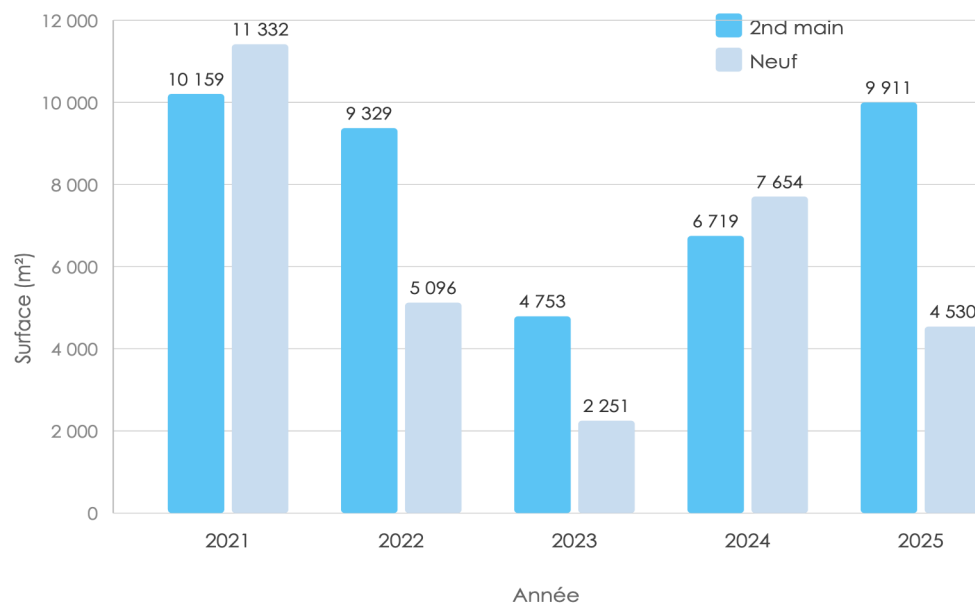
L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

NEUF / 2ND MAIN EN VOLUME (m²)

Moyenne des 5 dernières années : 14 347 m²

21 491 m² 14 425 m² 7 004 m² 14 373 m² 14 441 m²

Évolution de la Surface (m²) en Seconde Main et Neuf



« La demande se concentre majoritairement sur le marché de seconde main qui représente environ deux fois le volume du neuf. Le marché prime reste un marché de niche orienté vers les enseignes nationales, les PME locales se tournant prioritairement vers les locaux de seconde main. Néanmoins, les utilisateurs restent attentifs à la qualité des prestations et aux nouveaux enjeux énergétiques. »

Jérémy GRELIER
Consultant Bureaux

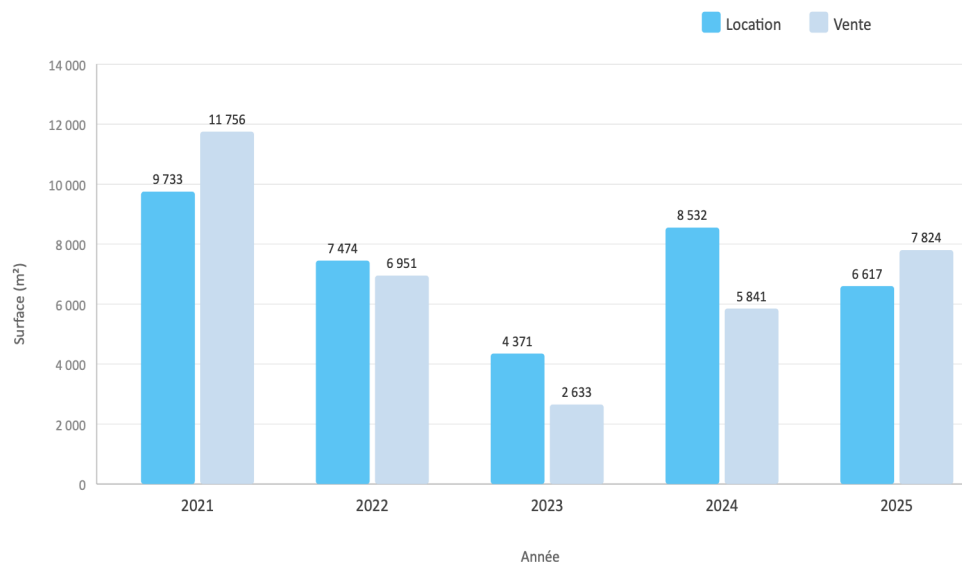
L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

LOCATION / VENTE EN VOLUME (m²)

Moyenne des 5 dernières années : **14 347 m²**

21 491 m² 14 425 m² 7 004 m² 14 373 m² **14 441 m²**

Évolution de la Surface (m²) en Location et Vente



« Le marché des bureaux à Valence se caractérise en 2025 par une légère prédominance des ventes par rapport à la location, même si les deux marchés restent relativement équilibrés.

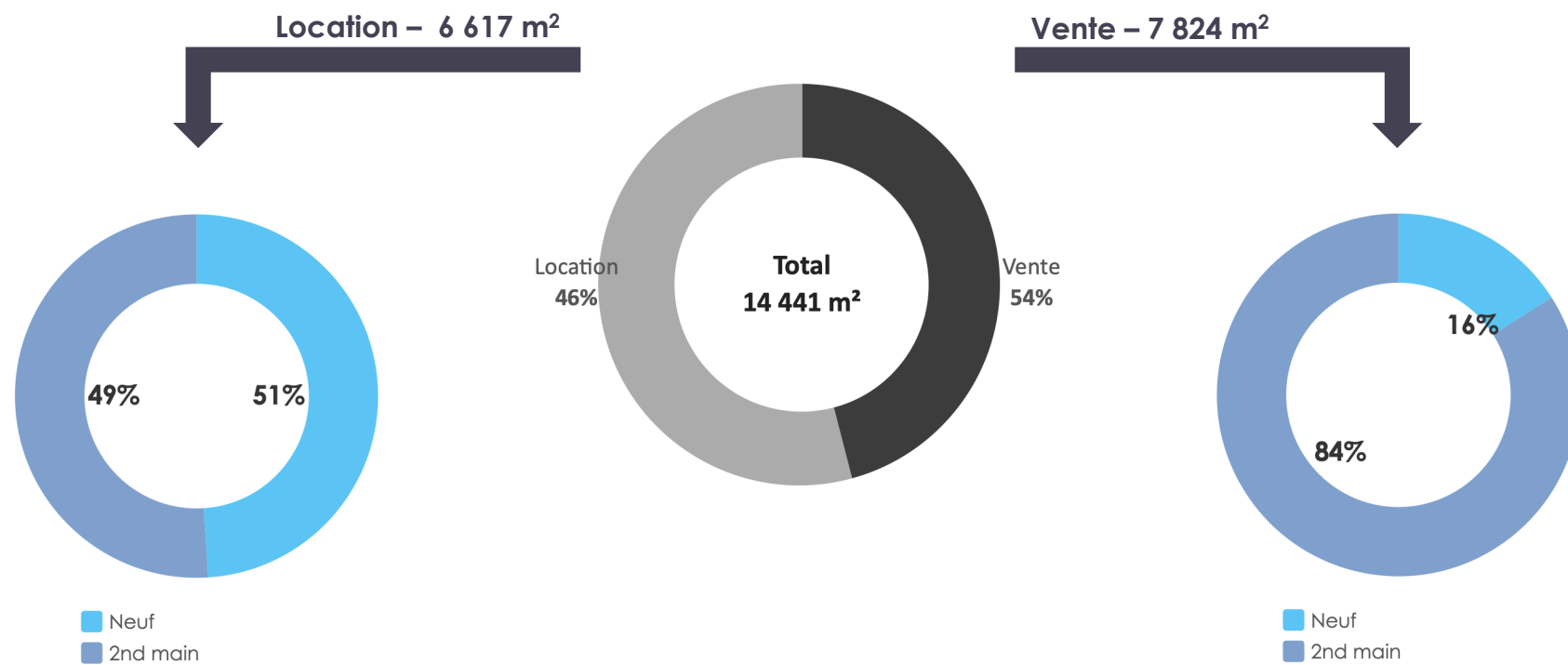
Cette situation est néanmoins nouvelle, un marché historiquement orienté à la location. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette évolution : Baisse de l'activité qui touche en priorité les PME, grands comptes en recherche de souplesse ou de redimensionnement, manque de visibilité freinant les engagements sur les baux commerciaux.

En parallèle, de nombreux programmes neufs à la vente sont venus combler un manque dans notre offre pour les bureaux de standing, motivant l'acquisition de nombreux utilisateurs vers des locaux neufs. Les ventes sur le neuf restent cependant contenues par un différentiel de prix conséquent avec le marché de seconde main, allant jusqu'à 100% parfois. »

Jérémy GRELIER
Consultant Bureaux

LA DEMANDE PLACÉE EN 2025

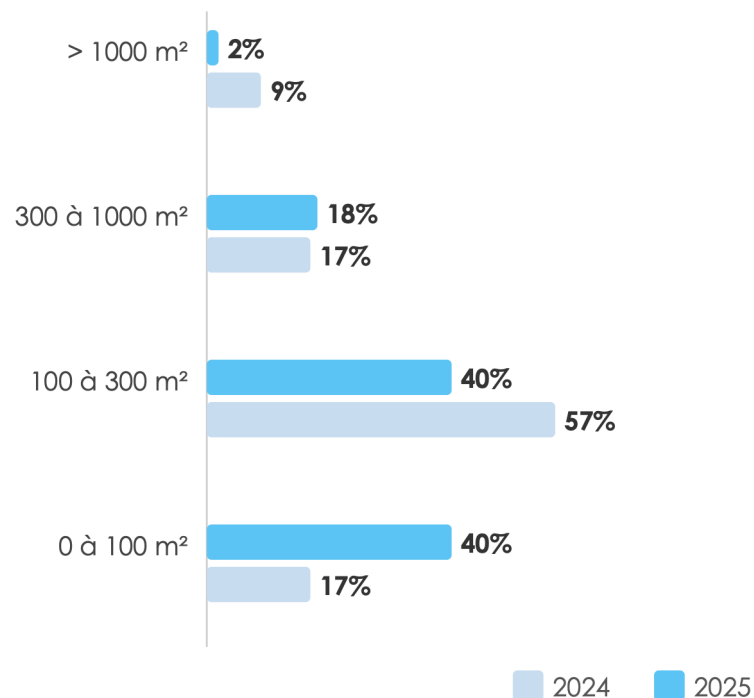
LOCATION/VENTE – 2ND MAIN / NEUF EN %



L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

PAR TRANCHE DE SURFACE EN NOMBRE DE TRANSACTIONS

Répartition des opérations par surface en 2024 et 2025



« L'analyse de la demande placée par tranche de surface met en évidence en 2025 un net recentrage du marché sur les petites surfaces. Les bureaux inférieurs à 100 m² représentent ainsi près de 40 % des transactions, contre seulement 17 % en 2024, traduisant un repli marqué des utilisateurs sur des formats plus compacts.

À l'inverse, le segment intermédiaire des surfaces comprises entre 100 et 300 m² recule sensiblement, passant de 57 % des transactions en 2024 à 40 % en 2025. Cette évolution confirme une tendance à la réduction des surfaces occupées, dans un contexte économique incertain.

Les surfaces comprises entre 300 et 1 000 m² restent globalement stables, autour de 17 à 18 % des transactions, témoignant d'un maintien relatif de la demande sur ce segment.

Enfin, les grandes surfaces supérieures à 1 000 m² connaissent un net recul, ne représentant plus que 2 % des transactions en 2025 contre 9 % en 2024, illustrant la raréfaction des opérations d'envergure.

Dans l'ensemble, le marché valentinois apparaît ainsi davantage porté par des prises à bail ou acquisitions de petite taille, en cohérence avec les stratégies actuelles des entreprises, orientées vers la maîtrise des coûts et une plus grande flexibilité immobilière. »

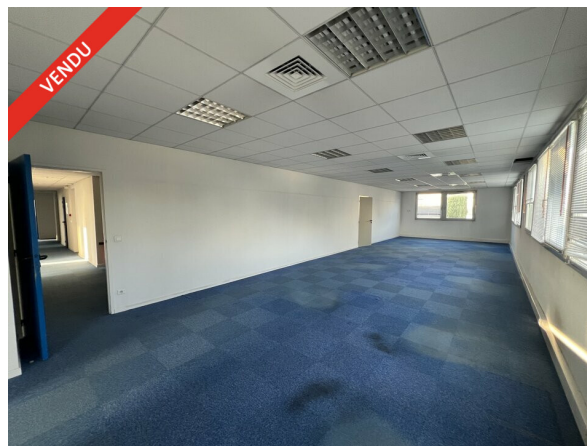
Jérémie GRELIER
Consultant Bureaux

Quelques unes de nos transactions significatives du marché



koesio

Valence – Plateau de Lautagne
Location - 680 m²



SUNFORWATT
énergie photovoltaïque

Valence – Plateau de Lautagne
Vente - 415 m²

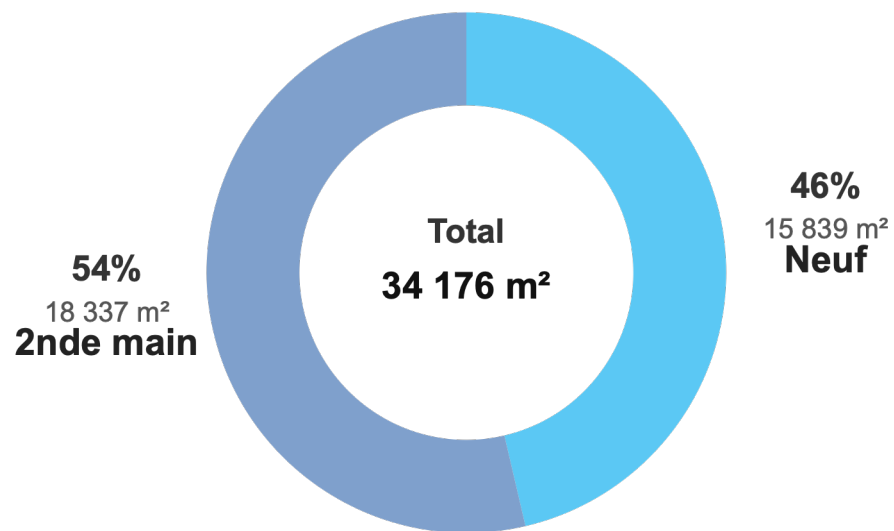


Sauvegarde 26
ENFANCE & ADOLESCENCE

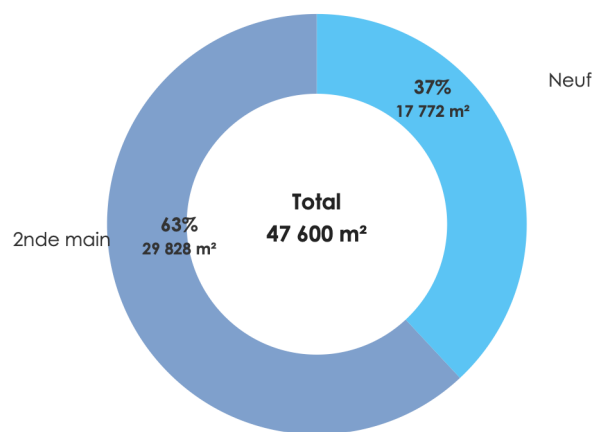
Valence – Centre ville
Location - 230 m²

Stock d'offres disponibles du marché des bureaux à 6 mois

Stock disponible au 31 décembre 2025



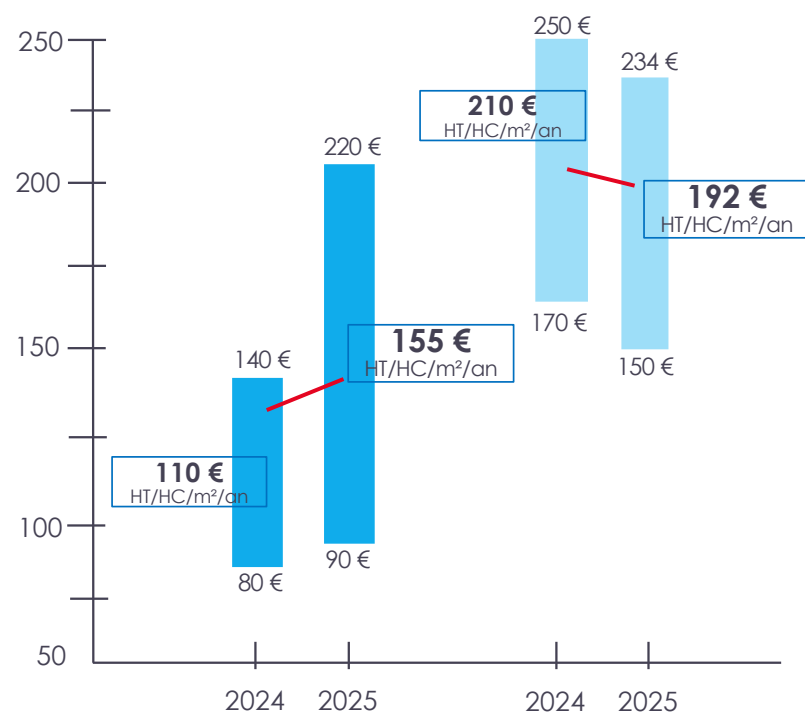
Stock disponible au 31 décembre 2024



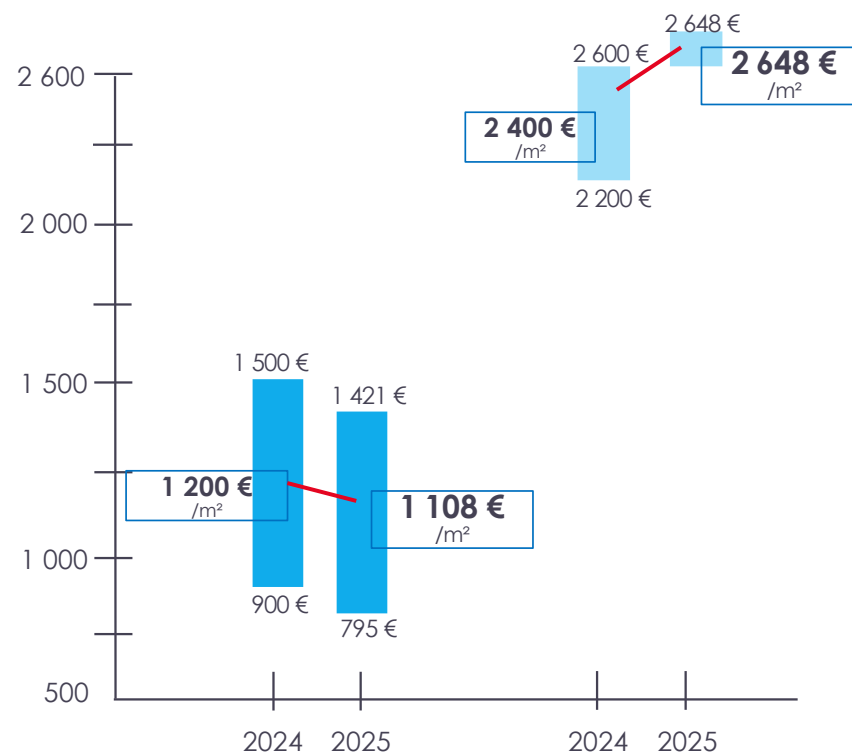
VALEURS MOYENNES

LOCATION / ACQUISITION

Valeurs locatives (€ HT/HC/m²/an)



Valeurs à l'acquisition (€ HD/m²)



■ Seconde main

■ Neuf

De nouvelles opportunités pour votre projet d'entreprise avec **Arthur Loyd** !



VALENCE Briffaut
Vente ou location
345 m²



BOURG-LES-VALENCE
Vente
1 130 m²



BOURG-DE-PEAGE
Location
906 m²



VALENCE – Plateau de Lautagne
Location
427 m²

Offres Nouves



« LE BELVEDERE »
Location - A partir de 128 m²
VALENCE Ville



« LE CLOS LÉOPOLDINE »
Vente - A partir de 133 m²
VALENCE Hugo



« ECHO TANGO »
Location - A partir de 200 m²
ALIXAN Parc Rovaltain



« VITRUVÉ »
Vente - 2 085 m²
GUILHERAND-GRANGES



« LES 3 BECS »
Vente - 532 m²
ALIXAN - Rovaltain



« MÉDIPÔLE »
Vente - 2191 m² divisibles
VALENCE Ville

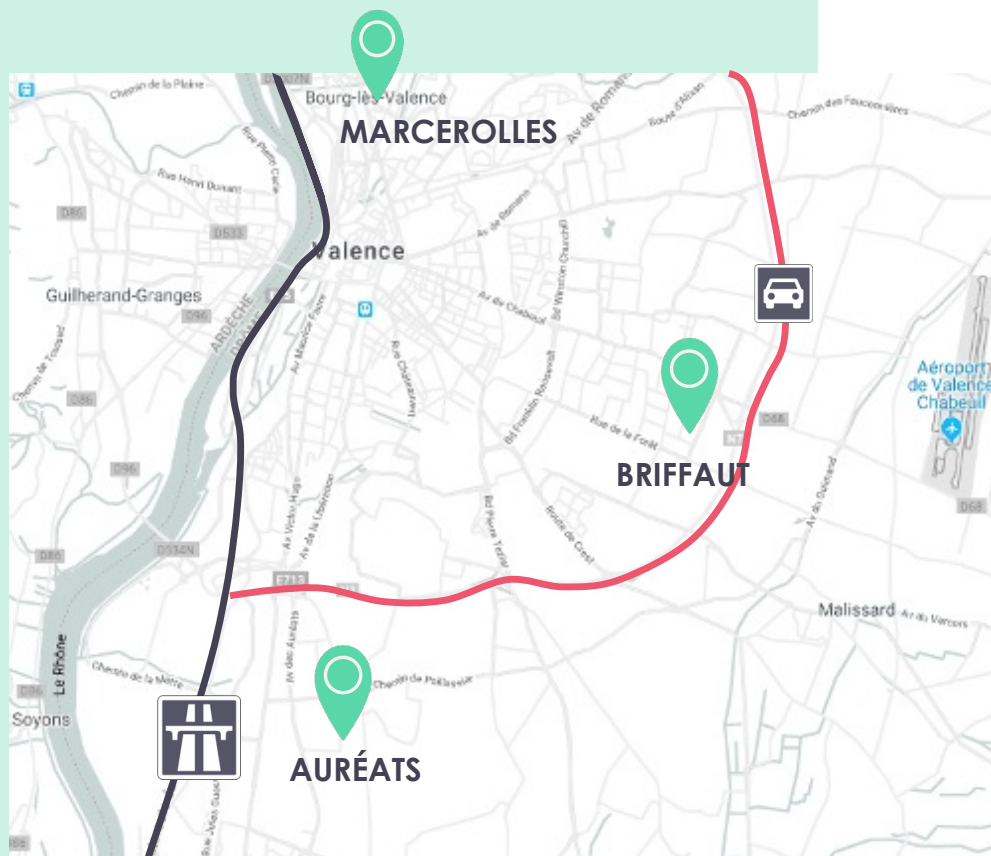


Le marché Des locaux d'activités

VALENCE



LES PRINCIPALES ZONES D'ACTIVITÉS DE VALENCE



Zone des Auréats

Nichée au cœur de la dynamique région de Valence, la Zone Industrielle des Auréats s'étend majestueusement sur 220 hectares de pure innovation et de dynamisme économique, chevauchant les communes de Portes-lès-Valence et Valence. Un véritable carrefour des possibles, cette zone se positionne stratégiquement au croisement des autoroutes A7 et A49, des artères vitales qui irriguent le sillon alpin et la fertile vallée du Rhône.

Avec une diversité d'activités qui fait sa richesse, la ZI des Auréats est le théâtre d'une symphonie industrielle où l'automobile, l'industrie lourde, l'outillage de précision et l'ameublement de style jouent les premiers rôles. Ici, innovation rime avec tradition, et dynamisme avec performance.

Véritable poumon économique de la région, cette zone comprend 320 entreprises pour 4 100 salariés, faisant d'elle non seulement le premier parc d'activités de l'Agglo, mais aussi un lieu de vie et d'échanges.

Zone Mixte de Briffaut

Le secteur de Briffaut Est se distingue comme un pôle majeur dédié à l'automobile, concentrant une diversité de concessions de renom et une panoplie de services annexes. Avec plus de 350 entreprises vibrantes, cette zone s'impose non seulement comme un carrefour économique pour les professionnels de l'automobile, mais aussi comme un point de rencontre privilégié pour les consommateurs à la recherche de qualité et d'innovation. L'implantation stratégique de ce pôle, alliée à son offre complète et diversifiée, fait de la zone de Briffaut Est un acteur incontournable du paysage automobile régional.

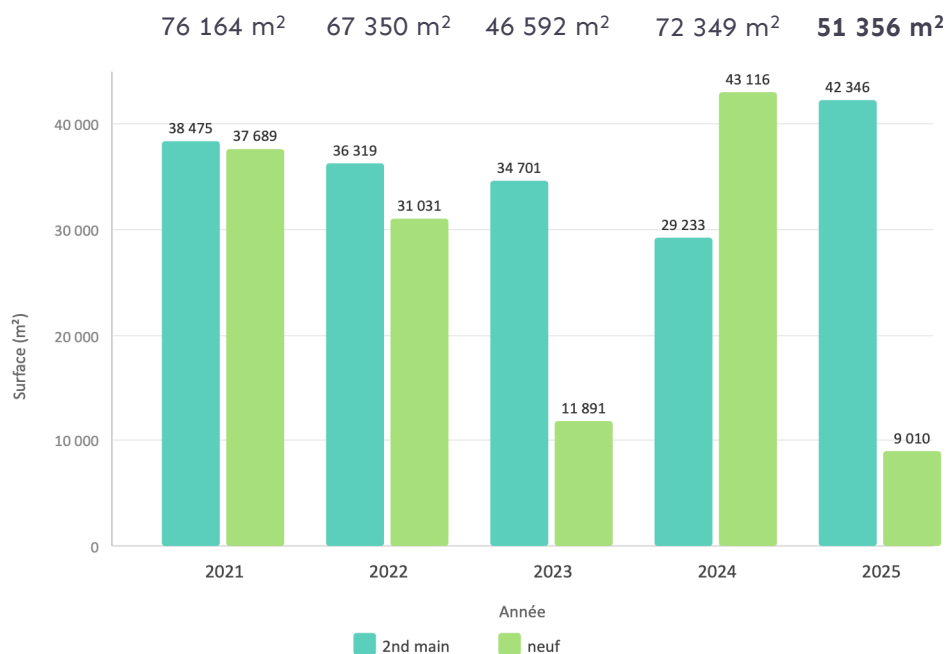
Zone de Marcerolles

Située au cœur d'une zone d'activité effervescente au nord de Valence, cette aire se distingue par son dynamisme économique et sa position stratégique. À proximité immédiate des grands axes de circulation, notamment l'autoroute A7 Nord, elle offre un accès privilégié vers les principaux centres nerveux de la région, tels que le sillon alpin et la vallée du Rhône. Ce secteur constitue un pôle économique majeur au sein de la couronne valentinoise, se révélant être un choix de prédilection pour les entreprises à la recherche de locaux d'activités. Avec son tissu économique riche et diversifié, la zone attire une variété d'entreprises, des start-ups innovantes aux sociétés établies, faisant d'elle un lieu où dynamisme et opportunités se rencontrent. Cette zone bénéficie également d'un environnement propice au développement des affaires, grâce à une offre immobilière adaptée aux besoins variés des entreprises et à un réseau de services soutenant leur croissance.

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

EN VOLUME (m²) – NEUF / 2ND MAIN

Moyenne des 5 dernières années : **62 762 m²**



« Les volumes de la demande placée en 2025 renouent avec la tendance observée en 2023, marquée par une raréfaction des signatures dans le neuf. L'année 2024 avait été atypique, portée par le déménagement de plusieurs grands utilisateurs.

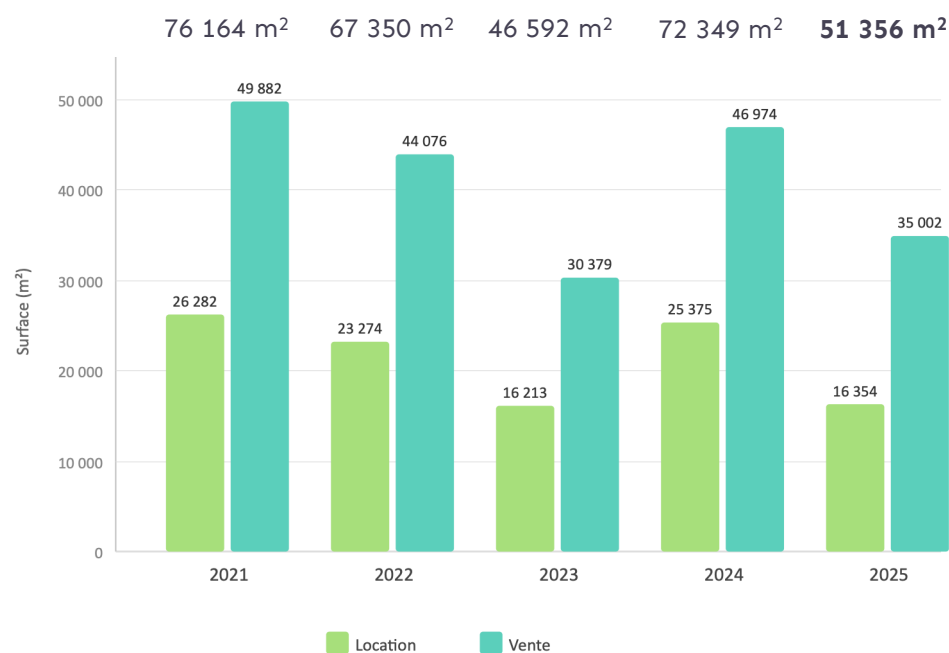
La forte hausse des coûts de construction tire les prix de commercialisation des nouveaux programmes vers le haut, ce qui allonge mécaniquement les délais de transaction. L'offre neuve s'étoffe, tandis que les signatures dans l'ancien s'accroissent dès lors que le prix est correctement positionné. »

Nicolas MICHEL
Consultant Locaux d'Activités

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

EN VOLUME (m²) – LOCATION / VENTE

Moyenne des 5 dernières années : **62 762 m²**



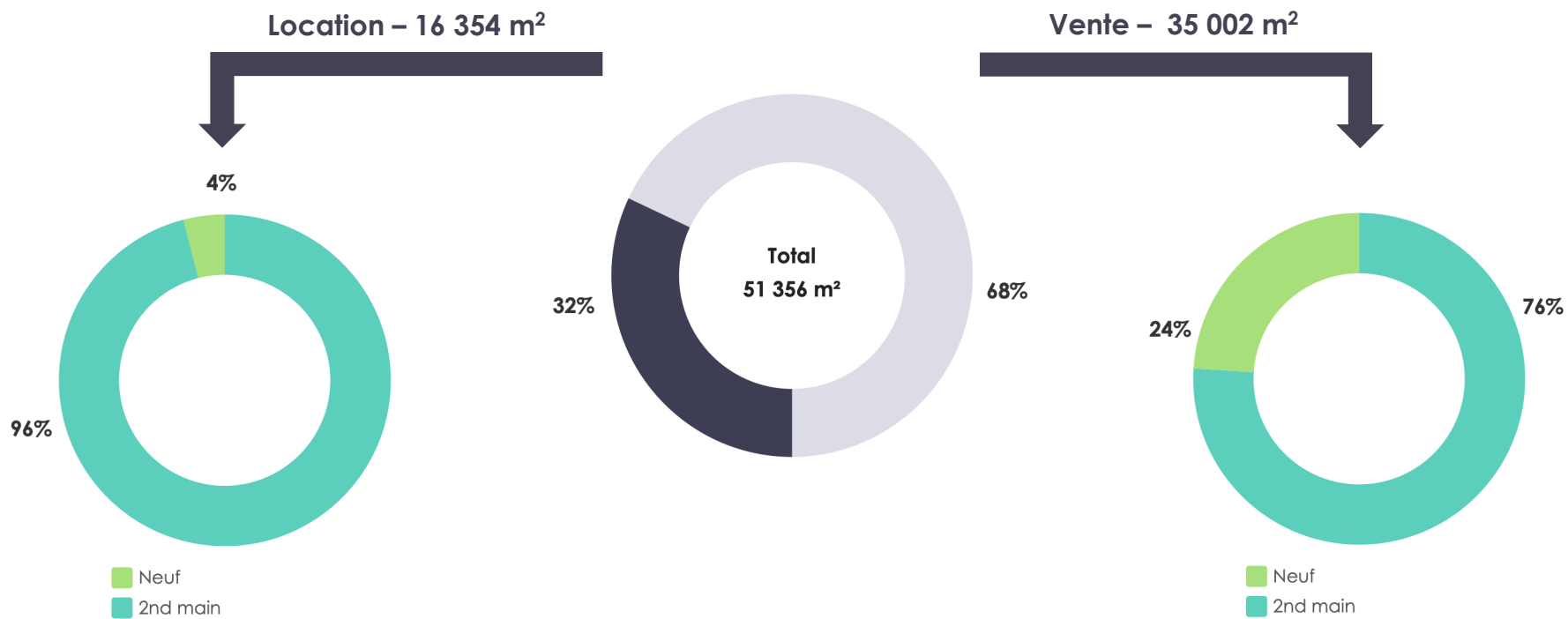
« La répartition Location / Vente reste conforme aux standards habituels et retrouve les niveaux de 2023, année qui demeure faible au regard des exercices précédents. Ce repli s'explique en partie par le recul des demandes et des projets de création d'entreprise.

La difficulté à identifier des biens répondant à l'ensemble des critères des utilisateurs demeure néanmoins une constante du marché des locaux d'activités. »

Nicolas MICHEL
Consultant Locaux d'Activités

LA DEMANDE PLACÉE EN 2025

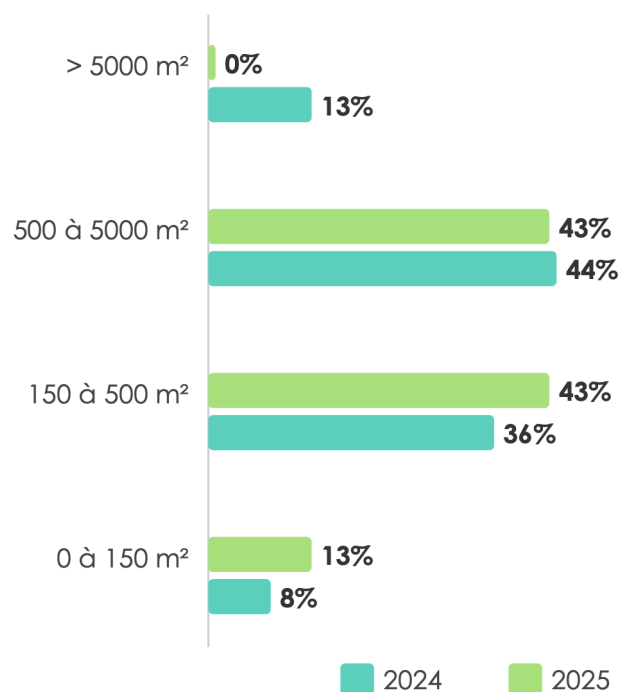
EN % – LOCATION / VENTE – 2ND MAIN / NEUF



L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

PAR TRANCHE DE SURFACE EN NOMBRE DE TRANSACTIONS

Répartition des opérations par surface en 2024 et 2025



« La ventilation des transactions par tranche de surface revient en 2025 sur des équilibres habituels, après plusieurs exercices marqués par des opérations de très grande ampleur. Les bâtiments supérieurs à 5 000 m² restent l'exception, faute d'offre adaptée sur ce segment.

Le cœur du marché se concentre sur les surfaces intermédiaires, qui captent l'essentiel des signatures et reflètent la structure réelle de la demande utilisateurs sur le bassin valentinois. »

Nicolas MICHEL
Consultant Locaux d'Activités

Quelques unes de nos transactions significatives du marché



VALENCE – Zone des Auréats
Vente – 1 879 m²



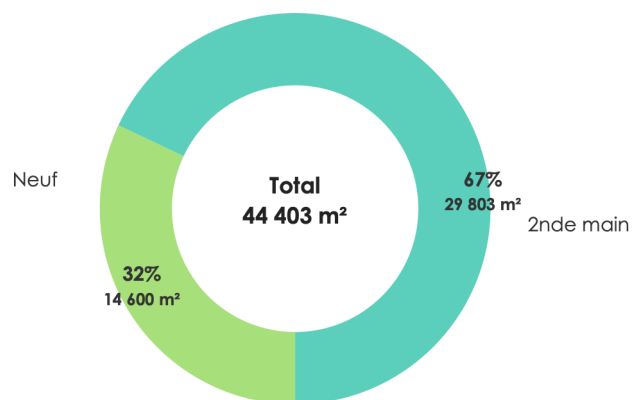
ST-MARCEL-LES-VALENCE
Vente - 475 m²



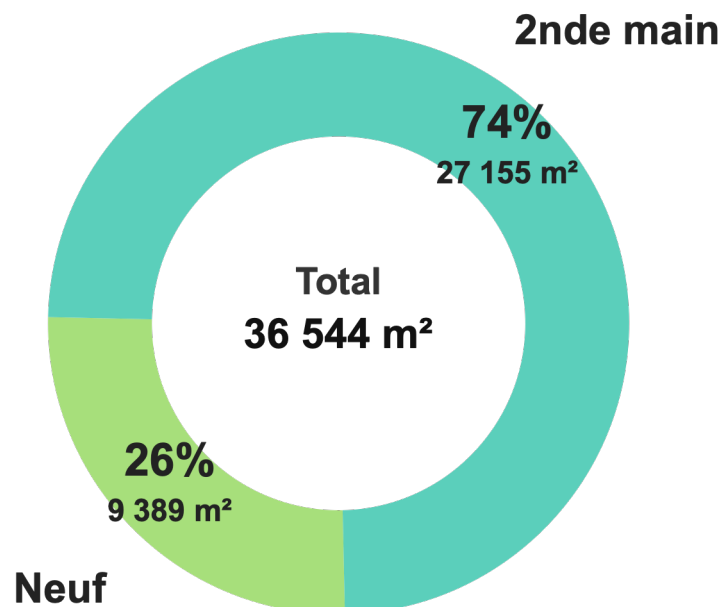
VALENCE – Zone des Auréats
Location - 518 m²

Stock d'offres disponibles du marché des locaux d'activités à 6 mois

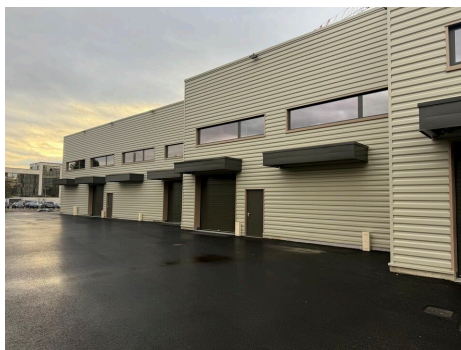
Stock disponible au 31 décembre 2024



Stock disponible au 31 décembre 2025



De nouvelles opportunités pour votre projet d'entreprise avec **Arthur Loyd** !



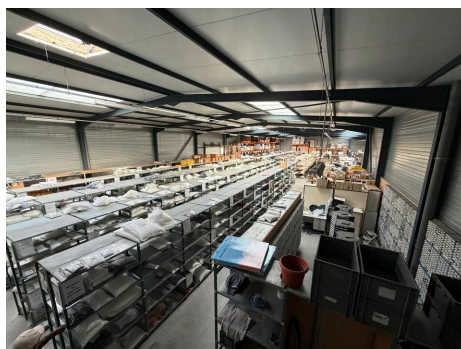
VALENCE Sud
Vente
89 m²



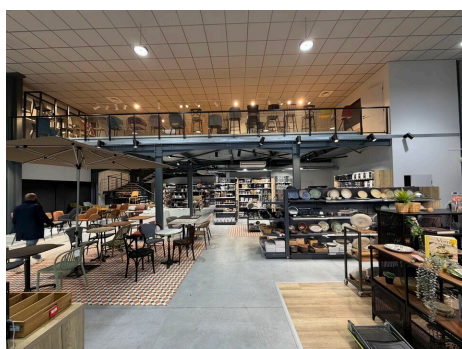
VALENCE – Zone des Auréats
Location
277 m²



VALENCE Est
Location
383 m²



PORTES-LES-VALENCE
Vente
1 150 m²



VALENCE – Zone des Auréats
Location
499 m²



VALENCE – Zone des Auréats
Location
257 m²

Offres Nouves



« VEELAGE POUDREED »

Location
à partir de 300 m2

VALENCE Est



« LE PARC DE L'ORÉE »

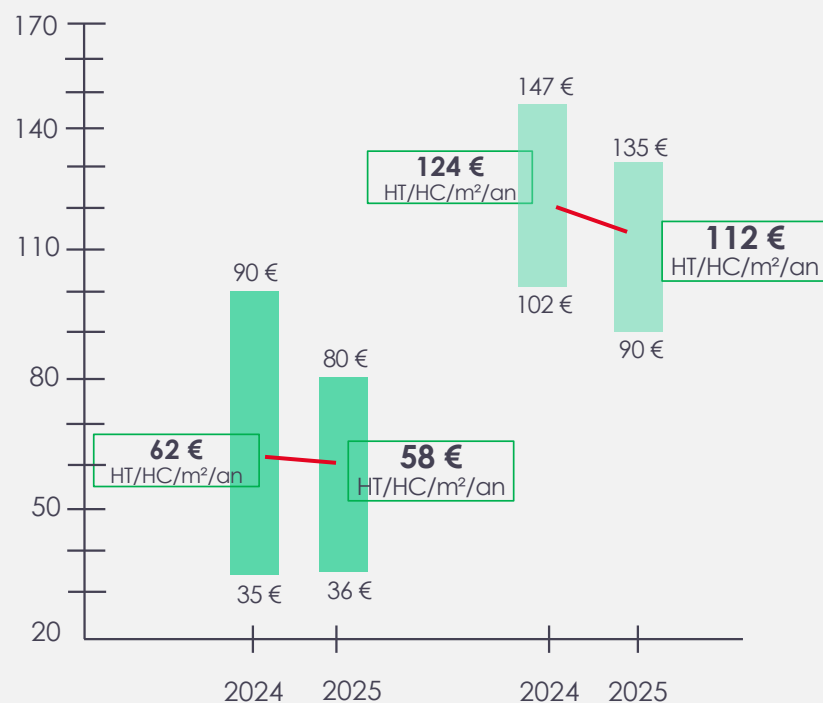
Location - Vente
à partir de 300 m2

VALENCE Zone des Auréats

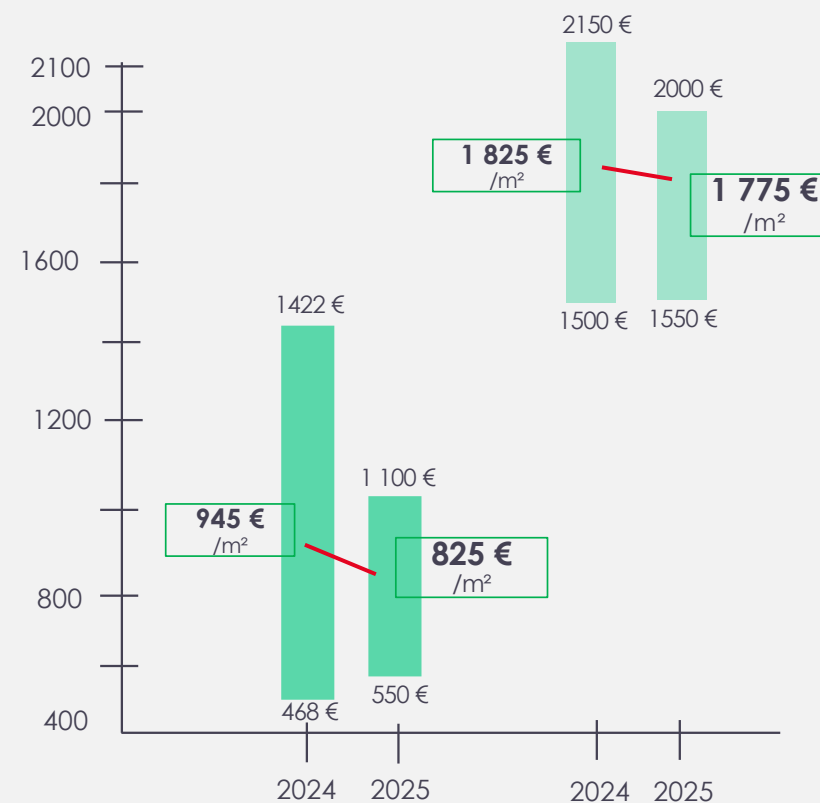
VALEURS MOYENNES

LOCATION / ACQUISITION

Valeurs locatives HT/HC/m²/an



Valeurs à l'acquisition HD



■ Seconde main

■ Neuf

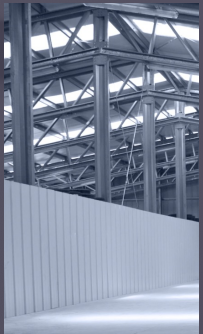
The logo for Arthur Loyd, featuring the company name in a white serif font inside a white square border. The background of the entire slide is a dark, desaturated photograph of a person's hands working on documents and a calculator.

Arthur
Loyd

A graphic element consisting of two white L-shaped lines forming a partial frame around the title text.

Le marché
De la logistique

VALENCE

A small rectangular inset image showing the interior of a modern warehouse with a high ceiling and complex steel structural beams.

LA DEMANDE PLACÉE EN 2025



Total Demande Placée Générale

10 900 m²

2024 : 18 002 m²

Vente

9 700 m²

Location

1 200 m²

Neuf

6 000 m²

2024 : 6 000 m²

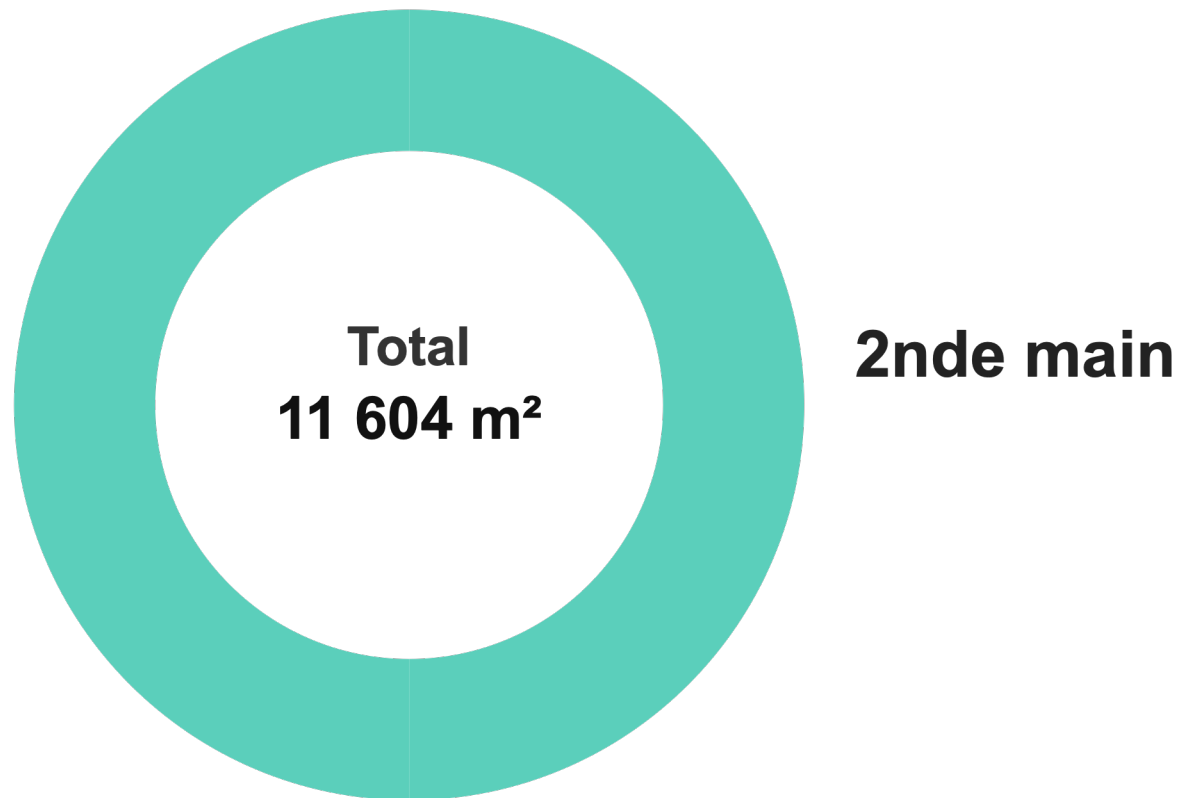
Seconde Main

4 900 m²

2024 : 12 002 m²

Stock d'offres disponibles du marché de la logistique à 6 mois

Stock disponible au 31 décembre 2025



Arthur
Loyd

Le marché des locaux commerciaux

VALENCE

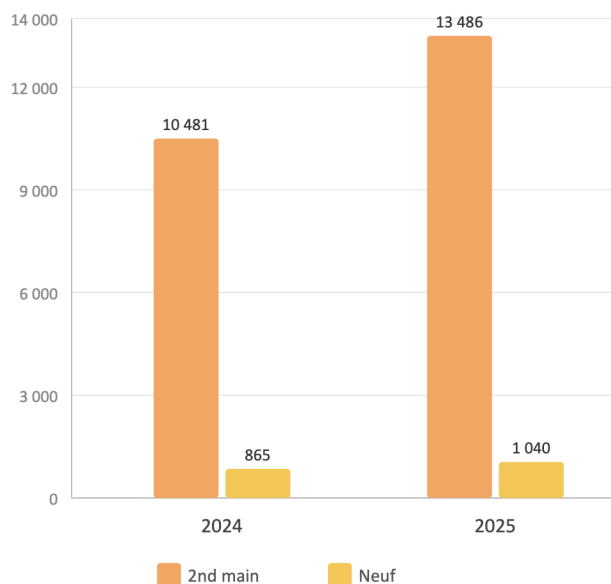


L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

EN VOLUME (m²) - NEUF / 2nd MAIN

Total 2024 = 11 346 m²

Total 2025 = 14 526 m²



« En 2025, la demande placée à Valence enregistre une progression significative par rapport à 2024, avec un volume total atteignant 14 526 m² contre 11 346 m², soit une hausse d'environ 28 %. Cette croissance est principalement portée par le marché de la seconde main, qui passe de 10 481 m² à 13 486 m², confirmant son rôle central dans les transactions.

Le segment du neuf progresse également, bien que de manière plus modérée, passant de 865 m² en 2024 à 1 040 m² en 2025. Malgré cette amélioration, il reste limité en volume, illustrant une offre encore contrainte sur ce créneau.

Globalement, le marché bénéficie d'un regain d'activité en 2025 avec une dynamique positive sur l'ensemble des segments, particulièrement marquée sur la seconde main. »

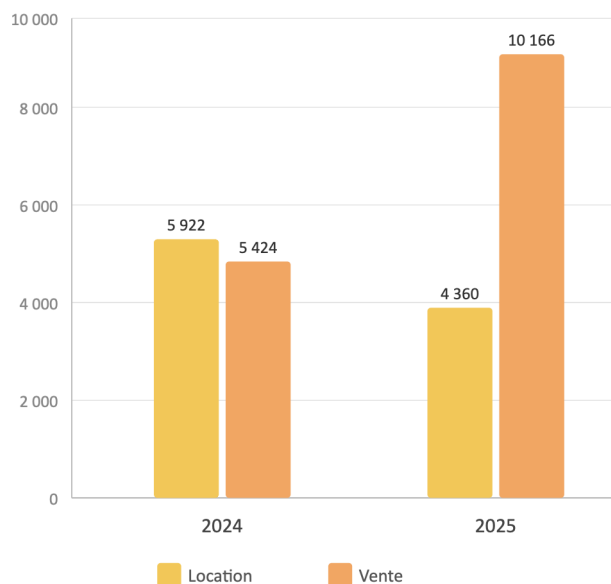
Manuel JAMAKORZIAN
Consultant Locaux Commerciaux

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

EN VOLUME (m²) – LOCATION / VENTE

En 2024 = 11 346 m²

En 2025 = 14 526 m²



« En 2025, la demande placée à Valence affiche une nette progression qui s'accompagne toutefois d'un rééquilibrage marqué entre location et vente.

La location recule sensiblement, passant de 5 922 m² en 2024 à 4 360 m² en 2025, traduisant un ralentissement de ce segment. À l'inverse, la vente connaît une forte progression, avec un volume qui bondit de 5 424 m² à 10 166 m², devenant ainsi le principal moteur du marché.

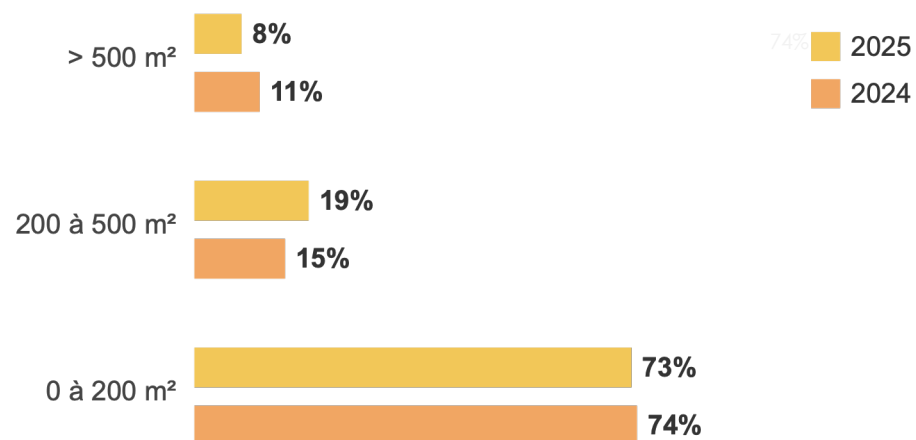
Ce basculement illustre un changement de dynamique, avec une activité désormais largement tirée par les acquisitions, tandis que le marché locatif marque le pas. »

Manuel JAMAKORZIAN
Consultant Locaux Commerciaux

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

PAR TRANCHE DE SURFACE EN NOMBRE DE TRANSACTIONS

Répartition des opérations par surface en 2024 et 2025



« En 2025, le marché du centre-ville de Valence confirme la prédominance des petites surfaces, qui concentrent à elles seules près des trois quarts des transactions.

Si cette catégorie reste globalement stable, on observe une progression des locaux de 200 à 500 m², traduisant une demande plus soutenue pour des surfaces intermédiaires.

À l'inverse, les transactions portant sur les grandes surfaces de plus de 500 m² diminuent, signe d'un marché davantage orienté vers des formats plus compacts et adaptés aux besoins actuels des commerçants et des activités de service. »

Manuel JAMAKORZIAN
Consultant Locaux Commerciaux

Quelques unes de nos transactions significatives du marché



**L'OPTIQUE
VALENTINOISE**

VALENCE – Victor Hugo
Location – 100 m²



VALENCE centre
Location - 230 m²



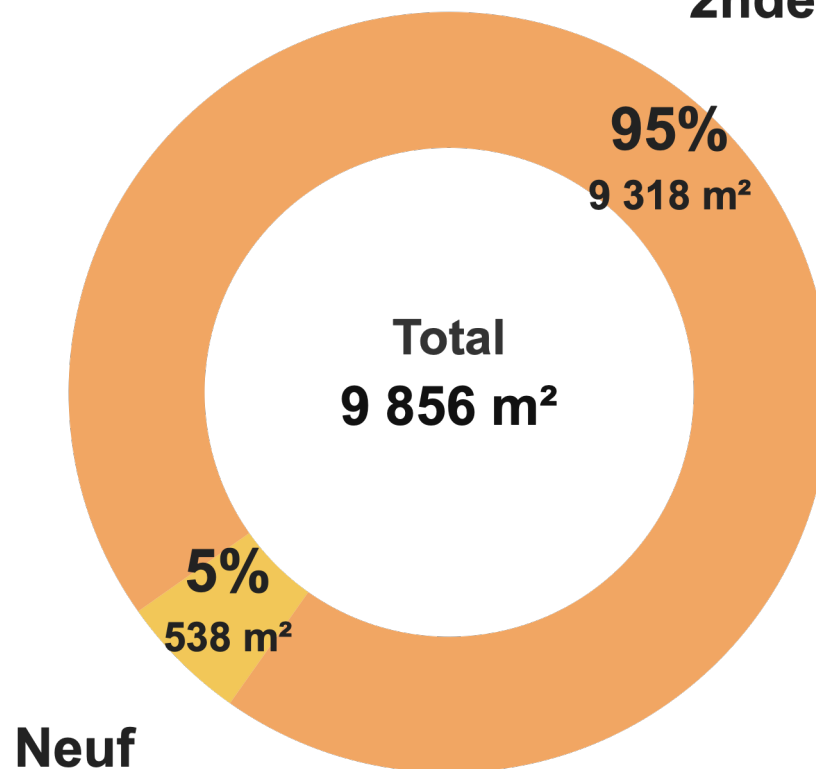
Allianz

BOURG-LES-VALENCE
Location - 112 m²

Stock d'offres disponibles du marché des locaux commerciaux à 6 mois

Stock disponible au 31 décembre 2025

2nde main



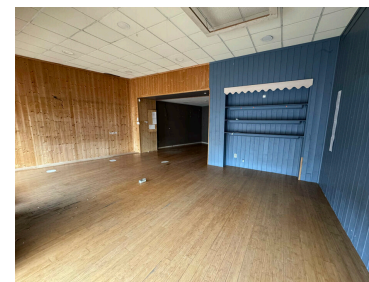
De nouvelles opportunités pour votre projet d'entreprise avec **Arthur Loyd** !



VALENCE – Les Couleurs
Location ou Vente
A partir de 300 m²



BOURG-LES-VALENCE
Location
490 m²



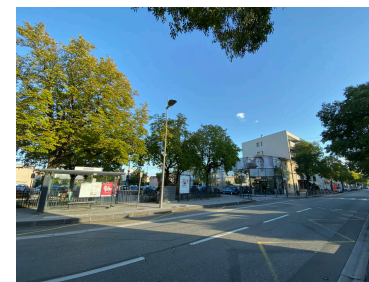
VALENCE Centre
Location
87 m²



VALENCE Centre
Location
230 m²



ST-MARCEL-LES-VALENCE
Location
720 m²



VALENCE Victor Hugo
Location
345 m²

QUELQUES CHIFFRES

COMMERCE



Valence

- 65 486 habitants
- 715 commerces
- 65 ouvertures ou reprises



Pied d'immeuble
+
Centre Victor Hugo
(centre commercial)
=
613 emplacements



Taux de vacance

2024 9,5 %  2025 12,1 %

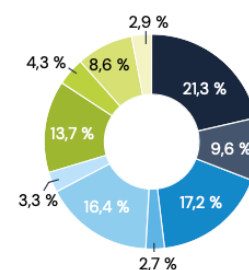


% Retailers

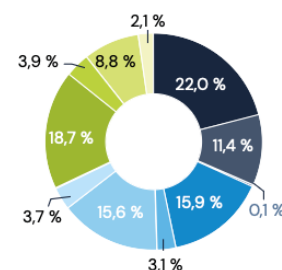
2024 35,2 %  2025 33,8 %

Répartition des activités

Valence
Centre-ville (2025)



Moyenne nationale
Centres-villes France (2024)



● Café - Hôtel - Restaurant ● Chaussures - Maroquinerie ● Équipement de la maison
● Alimentation ● Parfumerie - Beauté - Soins ● Loisirs
● Grande surface ● Cadeaux - Bijoux ● Autres - Divers
● Habillement - Vêtement ● Services

Sources : Codata, Valence Romans Agglo

VALEURS MOYENNES

LE MARCHÉ DU COMMERCE



	Valeurs locatives loyer annuel €/m² HT HC	Identification des rues / CC / Boîtes à vendre /Retail parks / Zones Commerciales Premium
CENTRE VILLE N°1 (GRANDES ENSEIGNES, MARQUES)	250 € - 500 €	Début Avenue Victor Hugo Rue Émile Augier
EMPLACEMENTS 1 BIS / 2 (SERVICES)	120 € - 250 €	Boulevard de Valence Grande Rue Rue Madier De Montjau
ZONES COMMERCIALES / RETAIL PARKS	100 € - 250 €	Le plateau des Couleures Bourg-lès-Valence Zone Pôle 2000

LES NOUVELLES ENSEIGNES EN 2025





Le SALE AND LEASEBACK

STRATÉGIE FINANCIÈRE IMMOBILIÈRE

QU'EST-CE QUE LE SALE AND LEASEBACK ?

Transformer votre immobilier en levier de financement

Le Sale and Leaseback, ou cession-bail, consiste pour une entreprise propriétaire de ses murs à les céder à un investisseur tout en signant un bail pour continuer à les occuper, sans interrompre l'activité.



AVANTAGES DU SALE AND LEASEBACK



Libération de liquidités

Les capitaux immobilisés dans les murs redeviennent disponibles pour financer le développement.



Bilan allégé

L'actif sort du bilan et les loyers passent en charges : les ratios d'endettement s'améliorent.



Déduction fiscale

Les loyers versés sont déductibles du résultat imposable, réduisant la charge fiscale globale.



Continuité d'exploitation

Aucun déménagement : l'entreprise reste dans ses locaux et poursuit son activité sans rupture.



Financement alternatif

Des capitaux mobilisés sans nouvel emprunt bancaire ni ouverture du capital de l'entreprise.



Valorisation optimale

Un bail long et un loyer de marché sécurisent l'investisseur et optimisent le prix de cession.

LIMITES ET RISQUES

Perte de propriété

L'entreprise renonce à la propriété des murs et à leur valorisation future, souvent patrimoniale.

Engagement de longue durée

Les loyers sont dus sur toute la durée ferme du bail, souvent 9 à 12 ans, quelle que soit la conjoncture.

Coût total supérieur

Sur la durée, le cumul des loyers peut excéder le prix de cession : à comparer aux autres financements.

Fiscalité de la cession

La vente dégage une plus-value imposable : un point à anticiper avec votre expert-comptable.

Dépendance au bailleur

Renouvellement et conditions futures du bail dépendront désormais du nouveau propriétaire.

Loyer à calibrer

Un loyer surévalué gonfle le prix mais fragilise l'exploitation : le taux d'effort doit rester soutenable.

POINTS CLÉS À RETENIR

- Un levier puissant de trésorerie et de gestion du bilan
- Adapté aux entreprises propriétaires de leurs murs : industrie, logistique, production
- Anticiper la fiscalité de la cession avec votre expert-comptable
- Négocier soigneusement le bail : durée ferme, loyer, indexation, options de sortie
- Faire évaluer l'actif et le loyer de marché avant d'engager l'opération



En résumé

Le Sale and Leaseback est un outil de financement éprouvé qui, bien structuré, transforme le patrimoine immobilier en capacité d'investissement, sans quitter les locaux ni fragiliser l'exploitation.



Arthur
Loyd

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE
CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE