

Arthur
Lloyd

ÉTUDE DE MARCHÉ 2025

BUREAU – ACTIVITÉ – COMMERCE

Arthur Lloyd **Avignon**

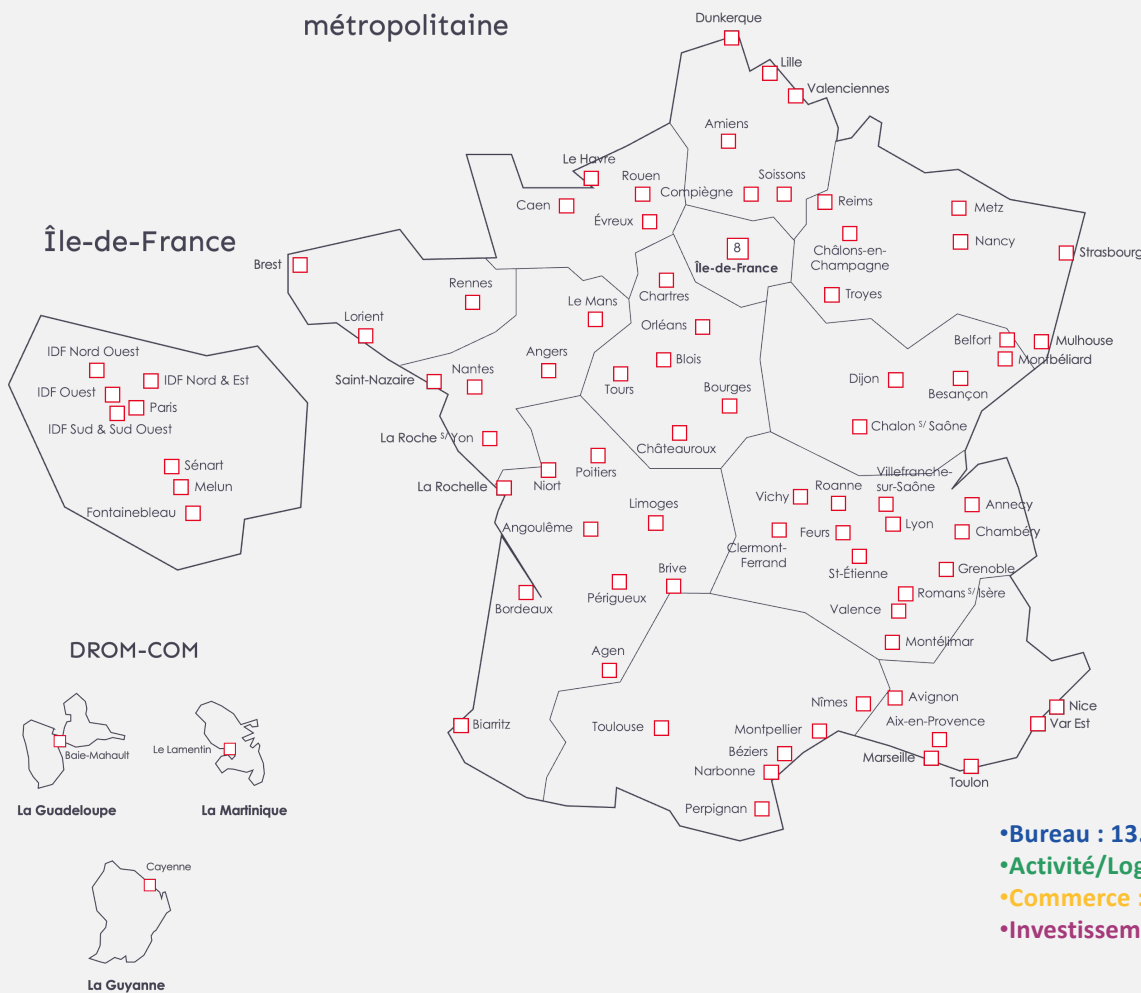


LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2025



France
métropolitaine

Île-de-France



+ de 30 ans
d'existence

80 Agences
partout en France



460 Collaborateurs
qualifiés & motivés

3 Structures Transverses :
Investissement – Logistique
- Asset Management -



2 900 000 m² commercialisés



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 €



CRÉATEUR ^{DE}
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

NOS MÉTIERS

DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



LE CONSEIL AUX UTILISATEURS

Recherche immobilière, cession/acquisition d'actifs, regroupements de vos équipes, désengagement contractuel de site(s), renégociation de bail,

LE CONSEIL AUX PROPRIÉTAIRES

Stratégie de commercialisation, identification de locataires et/ou d'acquéreurs, mission de conseil en marketing des actifs,

LE CONSEIL AUX INVESTISSEURS

Stratégie d'acquisition, arbitrage, externalisations, rationalisation immobilière ; actifs **à l'unité & portefeuilles nationaux...**

L'ASSET MANAGEMENT

Gestion d'actifs immobiliers pour le compte de tiers, - Gestion Patrimoniale / Stratégie, Optimisation Locative, Gestion Financière et Budgétaire...





Une implantation locale :

- Une présence dédiée sur le territoire du Grand Avignon
- Une connaissance fine du tissu économique et des zones d'activités



Un accompagnement sur mesure :

- Utilisateurs
- Investisseurs
- Propriétaires



La puissance du réseau Arthur Loyd :

- 1er réseau national de conseil en immobilier d'entreprise

Expertises :

- Bureaux
- Locaux d'activités
- Entrepôts
- Investissement



40, Boulevard Limbert
84000 AVIGNON



arthur-loyd.com/avignon



04 90 25 25 00



Suivez-nous sur les
réseaux sociaux



@arthurloydavignon



Arthur-loyd.com/avignon



@arthurloydavignon



Arthur-loyd-avignon

L'ÉQUIPE ARTHUR LOYD AVIGNON



Sébastien **BESSON**
Dirigeant
04 90 25 25 00
s.besson@arthur-loyd.com



Christelle **ESCALANT**
Assistante de Direction
04 90 25 25 00
c.escalant@arthur-loyd.com



Frédéric **ZAMITH**
Manager
04 90 25 25 00
f.zamith@arthur-loyd.com



Agnès **DUCLAUX**
**Consultante Bureaux et Locaux
Commerciaux**
06 25 31 05 14
a.duclaux@arthur-loyd.com



France **HERMENT**
Consultante Locaux d'Activités
07 56 47 87 51
f.herment@arthur-loyd.com

Sommaire

1

Introduction

page 8



2

Bureaux

page 16



3

Activité et
Logistique

page 28



4

Locaux
Commerciaux

page 47



5

Le Sale and
Leaseback

page 54



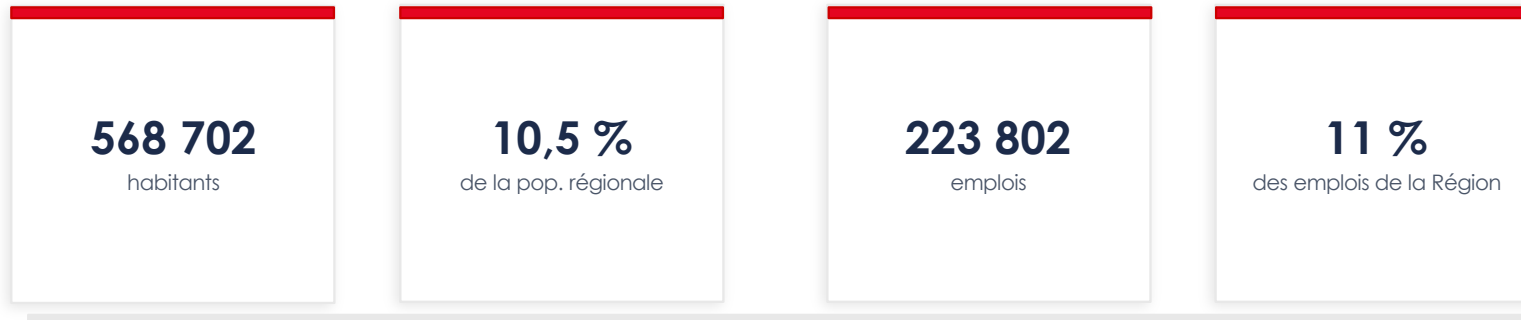


INTRODUCTION

LE VAUCLUSE

« UN TERRITOIRE EN MOUVEMENT »

Le Vaucluse comprend 151 communes et + de 70 % de la population du Vaucluse se concentre dans le couloir rhodanien avec plus de 133 zones d'activités économiques (ZAE) sur le département.



INFRASTRUCTURES :

- ▶ 2 axes autoroutiers A7 / A9
- ▶ 2 gares principales : Avignon Centre et TGV
- ▶ 1 aéroport régional : Avignon Provence - Caumont
- ▶ 1 port fluvial : Port d'Avignon – Le Pontet (Rhône)
- ▶ 133 zones d'activités économiques



LE GRAND AVIGNON

« AUX PORTES DE LA PROVENCE »

Le Grand Avignon est le **1^{er} pôle économique** du Vaucluse et le **5^{ème} pôle économique** de la région PACA. Il est composé de 16 communes et comprend **29** zones d'activités économiques sur le Grand Avignon (20% du territoire Vauclusien).

198 133
habitants

34,8 %
de la population du Vaucluse

92 480
emplois

41,3 %
des emplois du Vaucluse



INFRASTRUCTURES :

- ▶ 2 axes autoroutiers A7 / A9
- ▶ 2 gares principales : Avignon Centre et TGV
- ▶ 1 aéroport régional : Avignon Provence - Caumont
- ▶ 1 port fluvial : Port d'Avignon – Le Pontet (Rhône)
- ▶ 29 zones d'activités économiques découpées en 40 parcs d'activités

« Un territoire économique dynamique »

Le Grand Avignon constitue l'un des principaux pôles économiques du Vaucluse. Fort d'un tissu diversifié d'entreprises industrielles, logistiques et tertiaires, le territoire bénéficie d'infrastructures performantes et d'un environnement favorable au développement des activités productives.

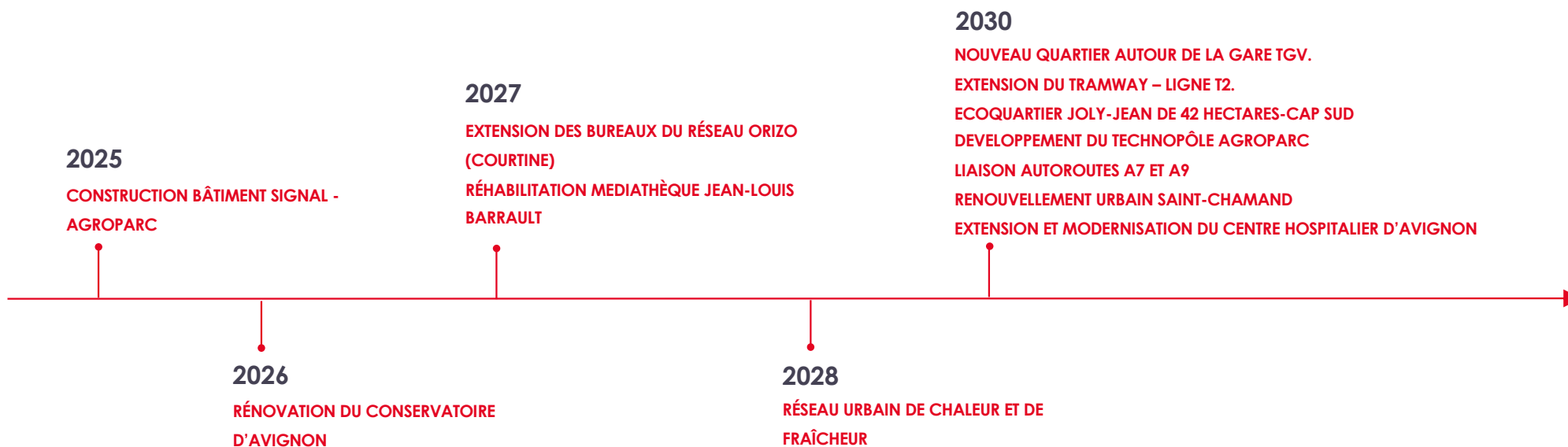


LES GRANDS PROJETS

ANCIENS / FUTURS



« Le Grand Avignon bénéficie de plusieurs projets structurants renforçant l'attractivité économique et la transformation urbaine du territoire à horizon 2030. »



AIRE D'ATTRACTION

GRAND AVIGNON

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

Aire urbaine d'Avignon

- 97 communes
- 490 000 habitants
- 190 000 emplois

- Zone tertiaire
- Zone d'activité
- Zone commerciale

Source : 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

Un marché du Grand Avignon en phase d'ajustement

L'année 2025 confirme la poursuite des ajustements engagés depuis 2023 dans l'immobilier d'entreprise. Si le contexte économique reste marqué par une prudence bancaire persistante et des arbitrages plus longs, le marché du Grand Avignon a démontré une réelle capacité de résilience, portée par un tissu économique diversifié et des infrastructures qui continuent de se renforcer.

Sur le Grand Avignon, les entreprises confirment leur préférence pour des solutions immédiatement opérationnelles : le marché des bureaux, malgré une offre abondante, peine à transformer cette disponibilité en transactions, les utilisateurs privilégiant la location et l'ancien plutôt que le neuf. Les locaux d'activités et entrepôts suivent une dynamique proche, avec une nette prédominance de la seconde main, en particulier à la vente. La logistique reste quant à elle dépendante de grandes opérations ponctuelles, comme l'illustre la commercialisation d'un entrepôt de 22 000 m² à Cavaillon cette année. Enfin, le commerce amorce une transformation progressive, portée par l'Opération de Revitalisation du Territoire engagée par la Ville d'Avignon et par une fréquentation touristique qui demeure un atout majeur du territoire.

Chez Arthur Loyd Avignon, notre rôle est d'accompagner cette transformation en nous appuyant sur notre ancrage local, notre vision marché à 360°, et notre capacité à détecter les signaux faibles. Cette nouvelle édition de notre étude de marché dresse un état des lieux complet de la demande placée sur 2025, enrichi d'analyses sectorielles, de retours terrain et de perspectives utiles aux décideurs.

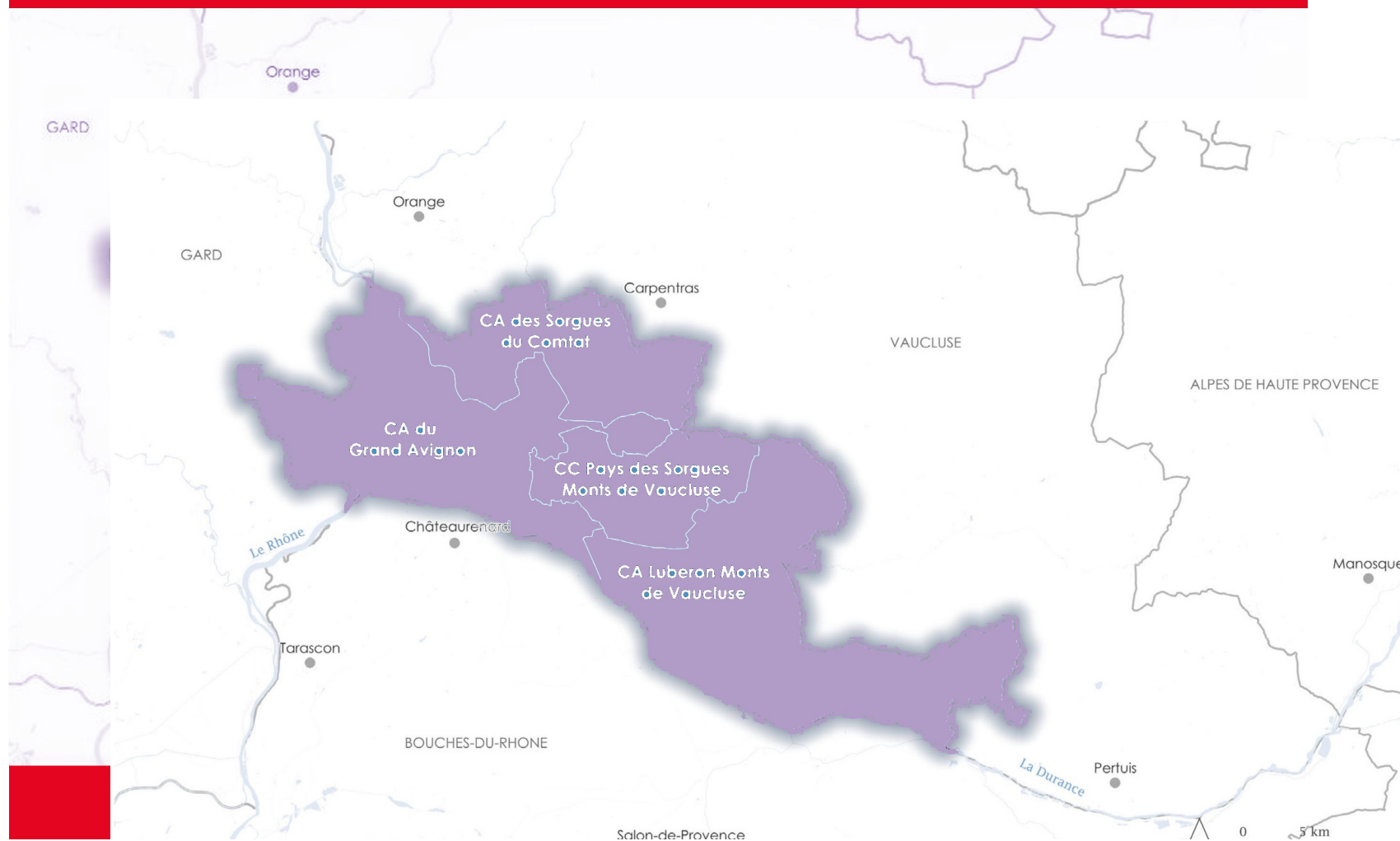
Nous sommes convaincus que l'immobilier d'entreprise n'est plus simplement une variable d'ajustement. Il devient un levier stratégique pour la performance, l'attractivité et la transformation des entreprises.

Bonne lecture à toutes et à tous,

Sébastien BESSON

Dirigeant de l'agence

LE PÉRIMÈTRE D'ANALYSE





Le marché des bureaux

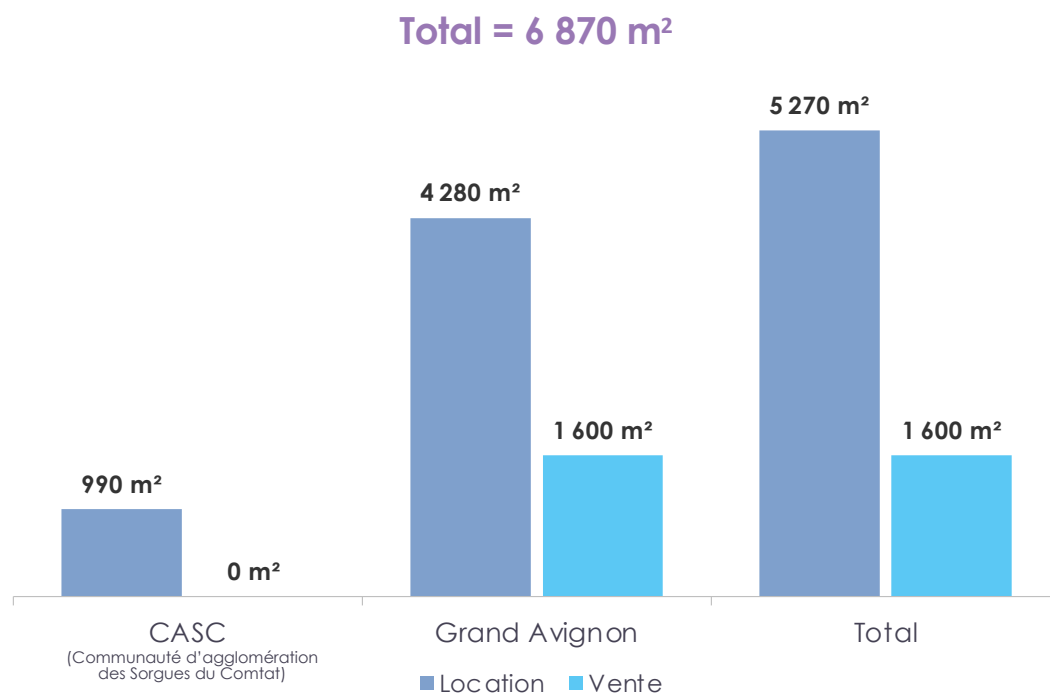
AVIGNON

RÉPARTITION DES SURFACES — OFFRE PLACÉE 2025

EN VOLUME (m²) – LOCATION / VENTE



BUREAUX



« La demande placée sur le marché des bureaux du Grand Avignon est portée par des profils variés : PME et TPE, professions libérales (avocats, experts-comptables, cabinets médicaux), entreprises du numérique, organismes publics et parapublics, ainsi que des sociétés de conseil et de services.

Cette diversité traduit un marché tertiaire structurant pour l'économie locale, avec des besoins d'implantation variés en surface et en localisation. »

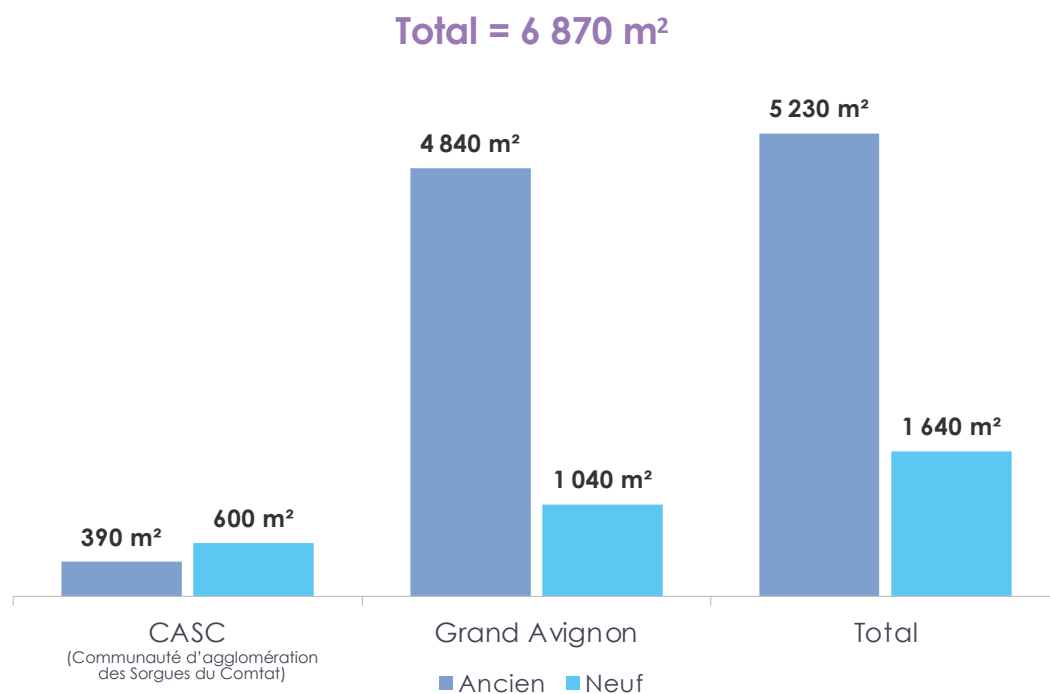
Agnès DUCLAUX
Consultante Bureaux

RÉPARTITION DES SURFACES — OFFRE PLACÉE 2025

EN VOLUME (m²) – 2ND MAIN / NEUF



BUREAUX



« Le marché du Grand Avignon suit les grandes tendances observées à l'échelle nationale : les entreprises privilégient des bureaux récents ou rénovés, et la demande se concentre sur les petites surfaces, de 50 à 300 m². Les actifs énergétiquement performants captent plus facilement les utilisateurs, tandis que les immeubles anciens connaissent des délais de commercialisation plus longs. »

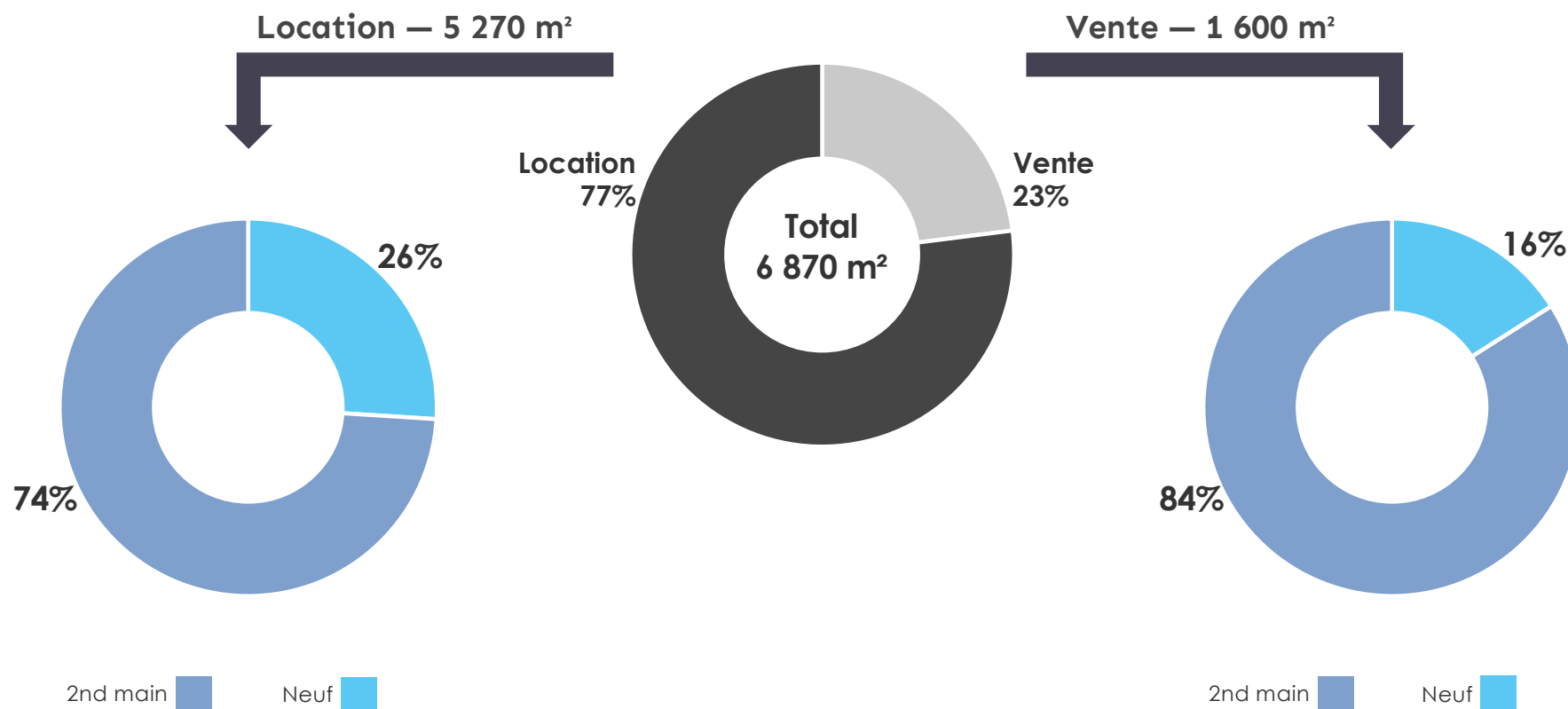
Agnès DUCLAUX
Consultante Bureaux

RÉPARTITION DES SURFACES — OFFRE PLACÉE 2025

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



BUREAUX



VALEURS MOYENNES – OFFRE PLACÉE 2025



LOCATION / VENTE

BUREAUX

Valeurs **locatives**

Territoire	Valeur basse (2nd main)*	Moyenne (2nd main)*	Médiane (2nd main)*	Valeur haute (2nd main)*	Moyenne (neuf)*
CASC	/	165 €	170 €	/	160 €
Grand Avignon	120 €	167 €	158 €	215 €	145 €
Total	121 €	167 €	165 €	213 €	148 €

*HT/HC/m²/an

Valeurs des **acquisitions**

Territoire	Valeur basse (2nd main)*	Moyenne (2nd main)*	Médiane (2nd main)*	Valeur haute (2nd main)*	Moyenne (neuf)*
Grand Avignon	/	1 991 €	1 989 €	/	2 565 €

* HD

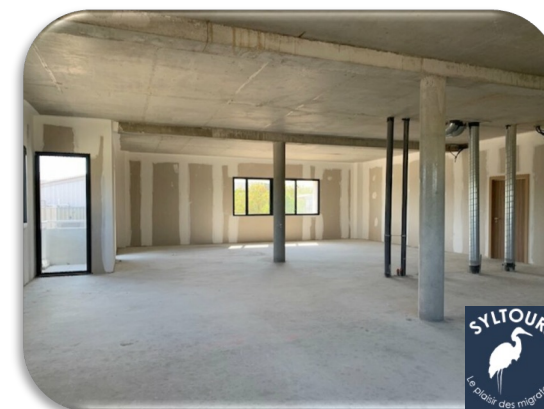
Quelques-unes de nos transactions significatives du marché



Avignon - Centre ville
Vente - 150 m²



Avignon - Montfavet
Vente - 279 m²



Avignon - Agroparc
Vente - 150 m²



Avignon - ZI Courtine
Vente - 430 m²



Avignon - Agroparc
Location - 864 m²

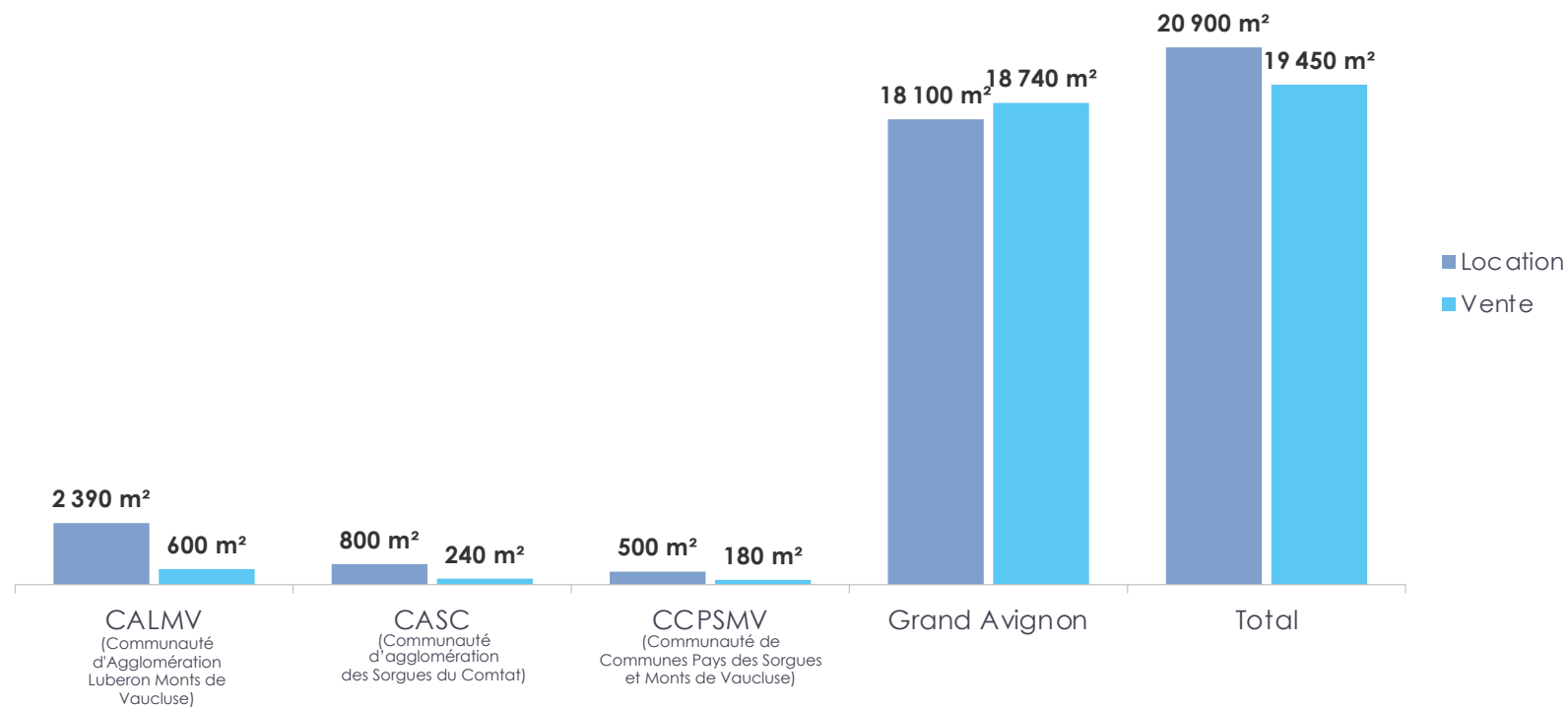
RÉPARTITION DES SURFACES - Offre disponible

LOCATION / VENTE – 2ND MAIN



BUREAUX

Total = 40 350 m²

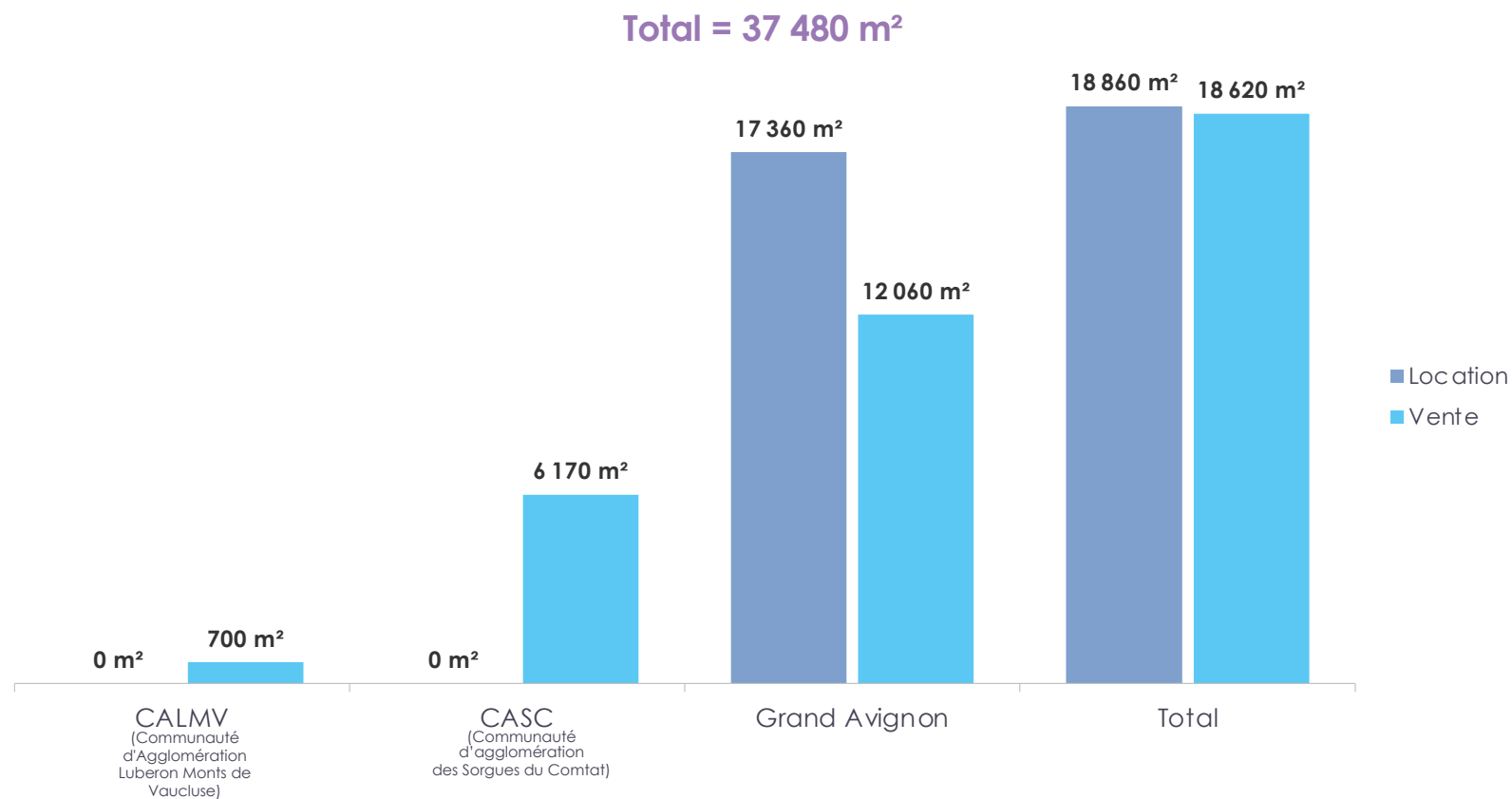


RÉPARTITION DES SURFACES - Offre disponible à 6 mois

LOCATION / VENTE – NEUF



BUREAUX



VALEURS MOYENNES – OFFRE DISPONIBLE



LOCATION

BUREAUX

2^{NDE} Main

Territoire	Moyenne 2nd main *
CALMV	120 €
CASC	113 €
CCPSMV	154 €
Grand Avignon	172 €
Total	171 €

Neuf

Territoire	Moyenne neuf *
CALMV	151 €
CASC	170 €
CCPSMV	/
Grand Avignon	168 €
Total	167 €

*HT/HC/m²/an

VALEURS MOYENNES – OFFRE DISPONIBLE



VENTE

BUREAUX

2^{NDE} Main

Territoire	Moyenne 2nd main *
CASC	1 983 €
Grand Avignon	2 438 €
Total	2 423 €

Neuf

Territoire	Moyenne neuf *
CALMV	2 097 €
Grand Avignon	2 802 €
Total	2 731 €

*HT/m²/an HD

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



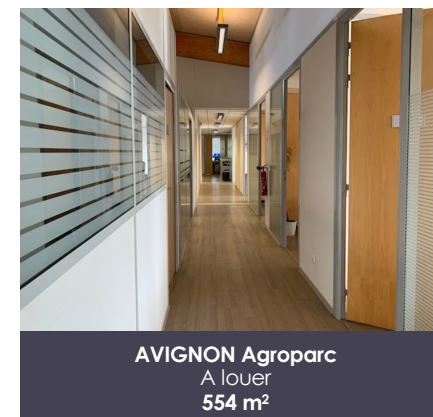
BUREAUX



AVIGNON Agroparc
A louer
À partir de 400 m²



CHATEAURENARD
A vendre
975 m²



AVIGNON Agroparc
A louer
554 m²



AVIGNON Courtine
A louer
Immeuble indépendant de 417 m²



AVIGNON Centre
A louer
Immeuble de cachet - 390 m²



AVIGNON Zone La Cristole
A vendre
911 m² + Terrain privatif

Nos Offres Neuves



« LE GREEN WORK 2 »

A vendre
931 m² divisibles

AVIGNON Agroparc



« LE SIGNAL »

A vendre
615 m² divisibles + Terrasse

AVIGNON Agroparc



« L'AURE »

A vendre
113 m² + Terrasse

AVIGNON Agroparc



**Le marché
des locaux d'activités**

AVIGNON

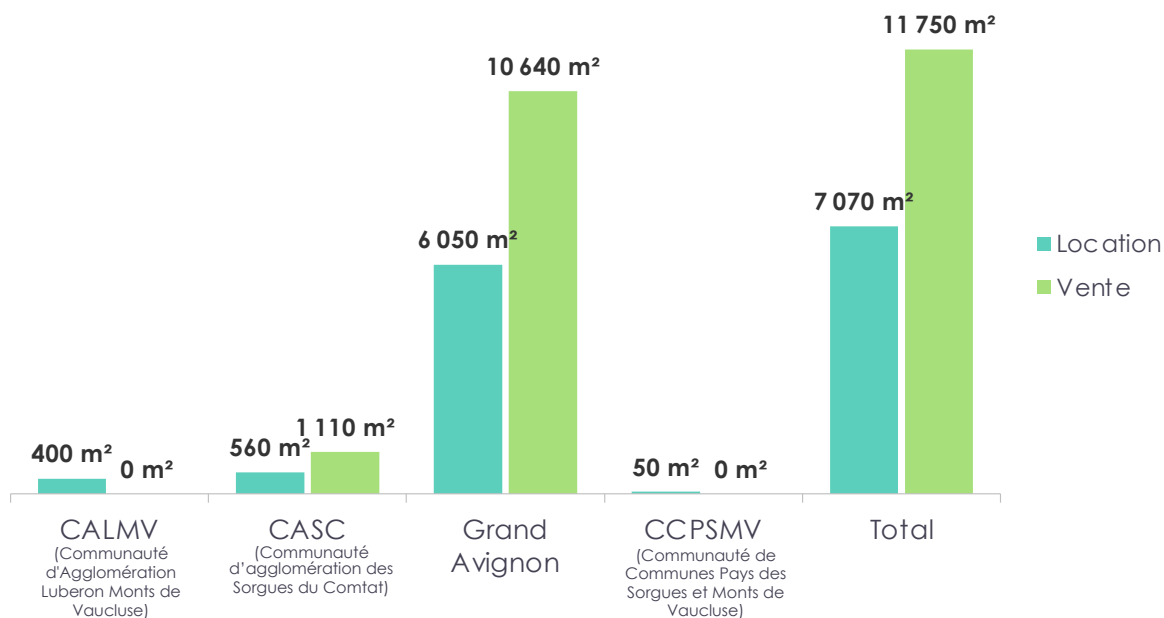
RÉPARTITION DES SURFACES — OFFRE PLACÉE 2025

EN VOLUME (m²) – LOCATION / VENTE



LOCAUX D'ACTIVITÉS

Total = 18 820 m²



« Sur les 18 900 m² de demandes placées en 2025 sur les locaux d'activités, la vente domine nettement avec 11 800 m² contre 7 100 m² en location, confirmant l'appétence des utilisateurs pour l'acquisition de murs professionnels.

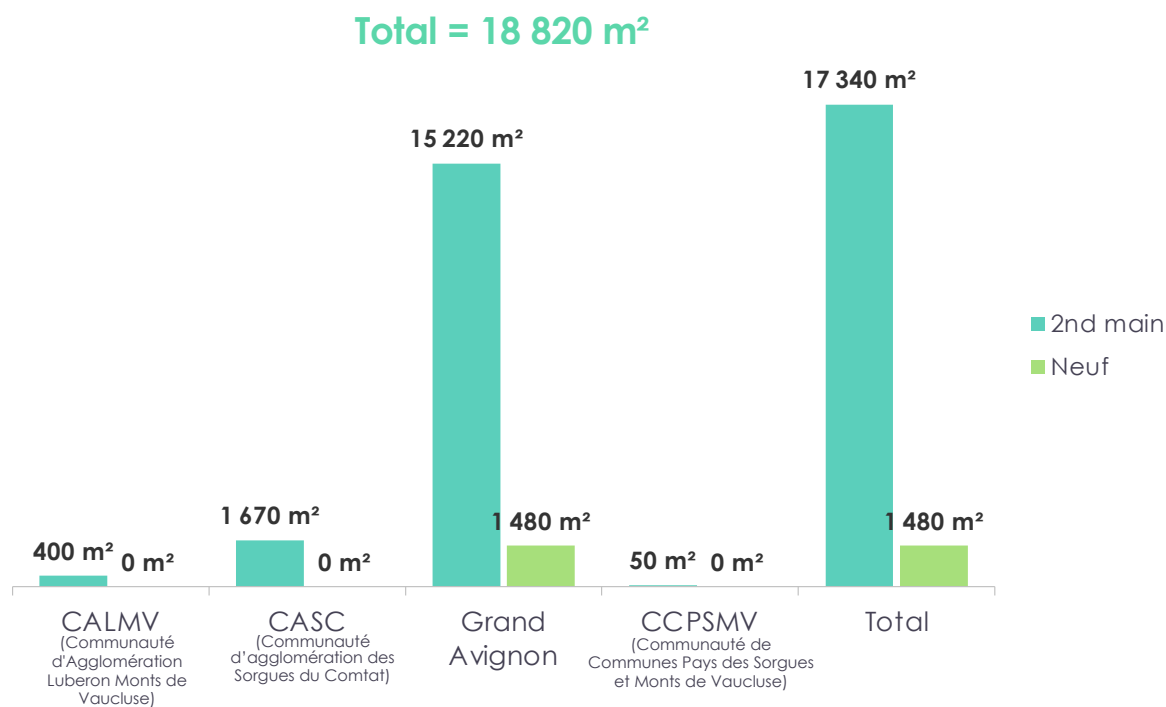
Le Grand Avignon concentre l'essentiel des volumes (16 800 m² sur 18 900 m²), porté notamment par la vente (10 700 m²), tandis que les autres intercommunalités (CALMV, CASC, CCPSMV) restent sur des volumes modestes et quasi exclusivement en location. Cette polarisation traduit la profondeur de marché du Grand Avignon, seul territoire capable de répondre aux deux typologies de demande. »

France HERMENT
Consultante Locaux d'Activités

RÉPARTITION DES SURFACES — OFFRE PLACÉE 2025

EN VOLUME (m²) – NEUF / 2ND MAIN

LOCAUX D'ACTIVITÉS



« L'offre placée 2025 reste très largement dominée par la seconde main, qui représente 17 400 m² sur un total de 18 900 m², soit plus de 92 % des volumes.

Le neuf ne pèse que 1 500 m², intégralement localisé sur le Grand Avignon, signe d'une rareté persistante de programmes neufs disponibles.

Cette prédominance de l'ancien s'explique par la tension sur le foncier et les délais de sortie des opérations neuves, qui poussent les utilisateurs à se positionner sur de l'existant, plus disponible et plus rapidement mobilisable. »

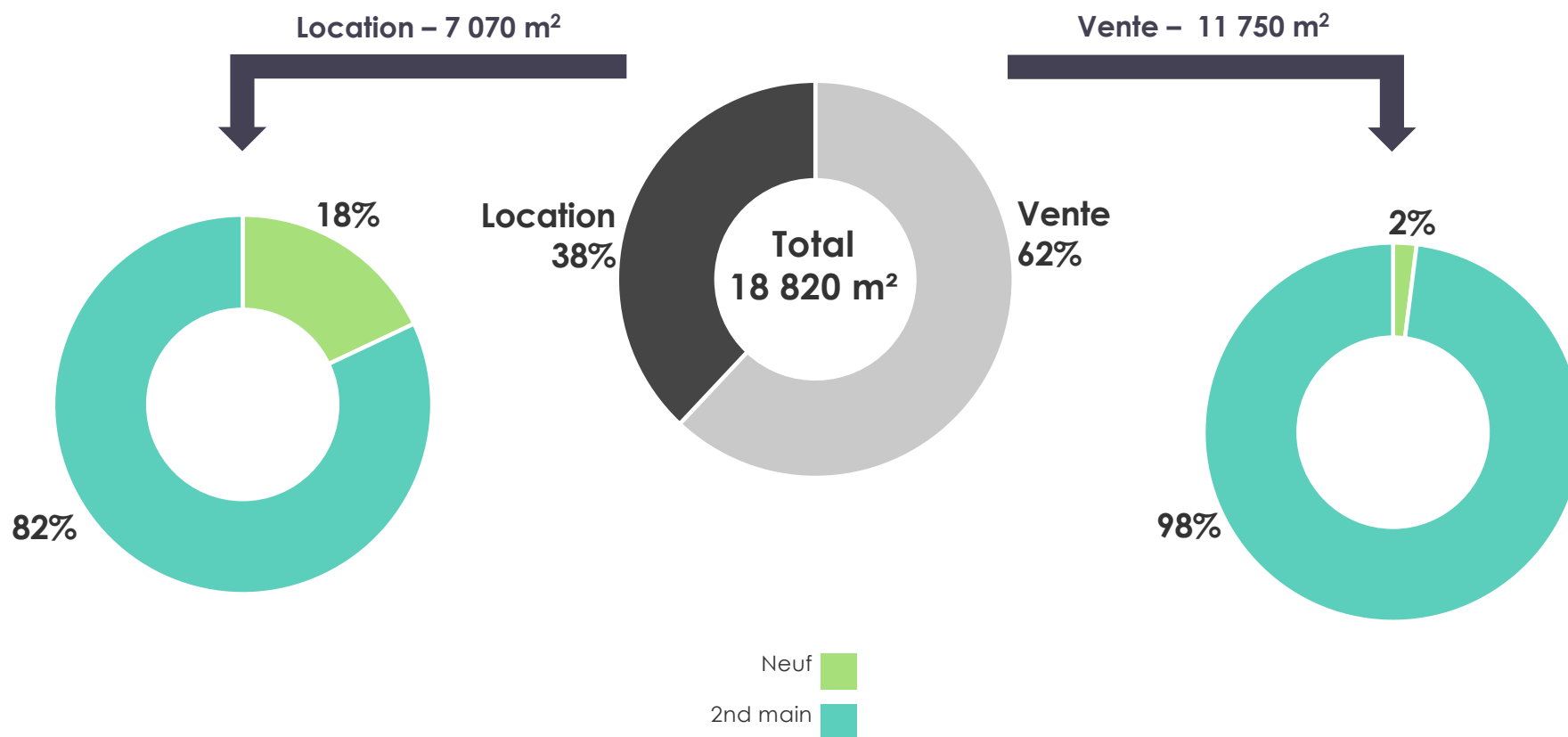
France HERMENT
Consultante Locaux d'Activités

LA DEMANDE PLACÉE EN 2025

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



LOCAUX D'ACTIVITÉS



VALEURS MOYENNES – OFFRE PLACÉE 2025

LOCATION / VENTE



LOCAUX D'ACTIVITÉS

Valeurs **locatives**

Territoire	Valeur basse (2nd main) *	Moyenne (2nd main)*	Médiane (2nd main)*	Valeur haute (2nd main)*	Moyenne (neuf) *
CALMV	/	75 €	75 €	/	/
CASC	/	113 €	113 €	/	/
Grand Avignon	60 €	86 €	91 €	108 €	101 €
CCPSMV	/	126 €	126 €	/	/
Total	62 €	90 €	91 €	128 €	101 €

*HT/HC/m²/an

Valeurs des **acquisitions**

Territoire	Moyenne (2nd main) *	Valeur unique (neuf) *
CASC	1 281 €	/
Grand Avignon	876 €	700 €
Total	977 €	700 €

* HD

Une de nos transactions significatives du marché



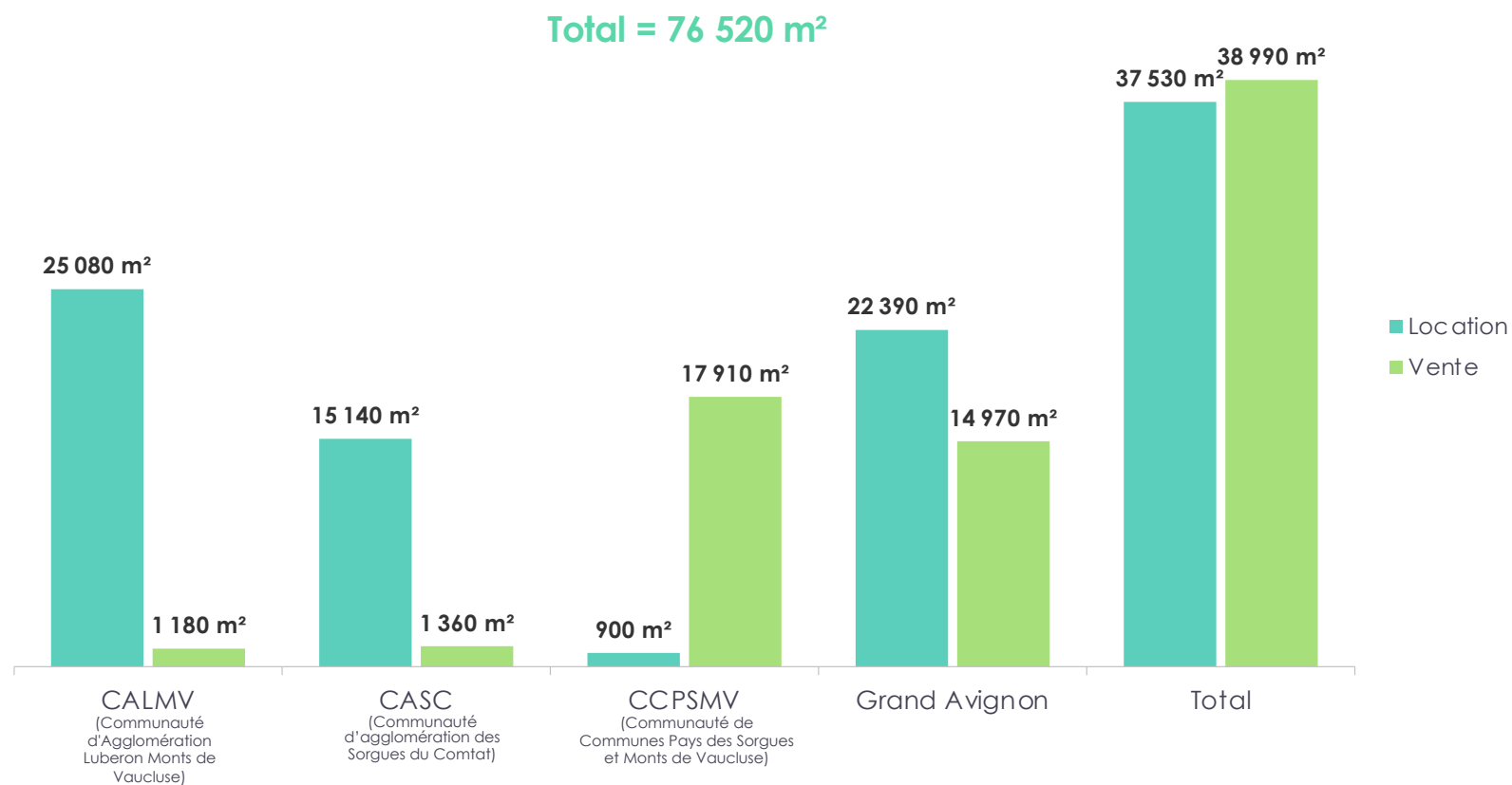
AVIGNON Fontcouverte
Vente – 1 700 m²

RÉPARTITION DES SURFACES - Offre disponible

LOCATION / VENTE – 2ND MAIN



LOCAUX D'ACTIVITÉS

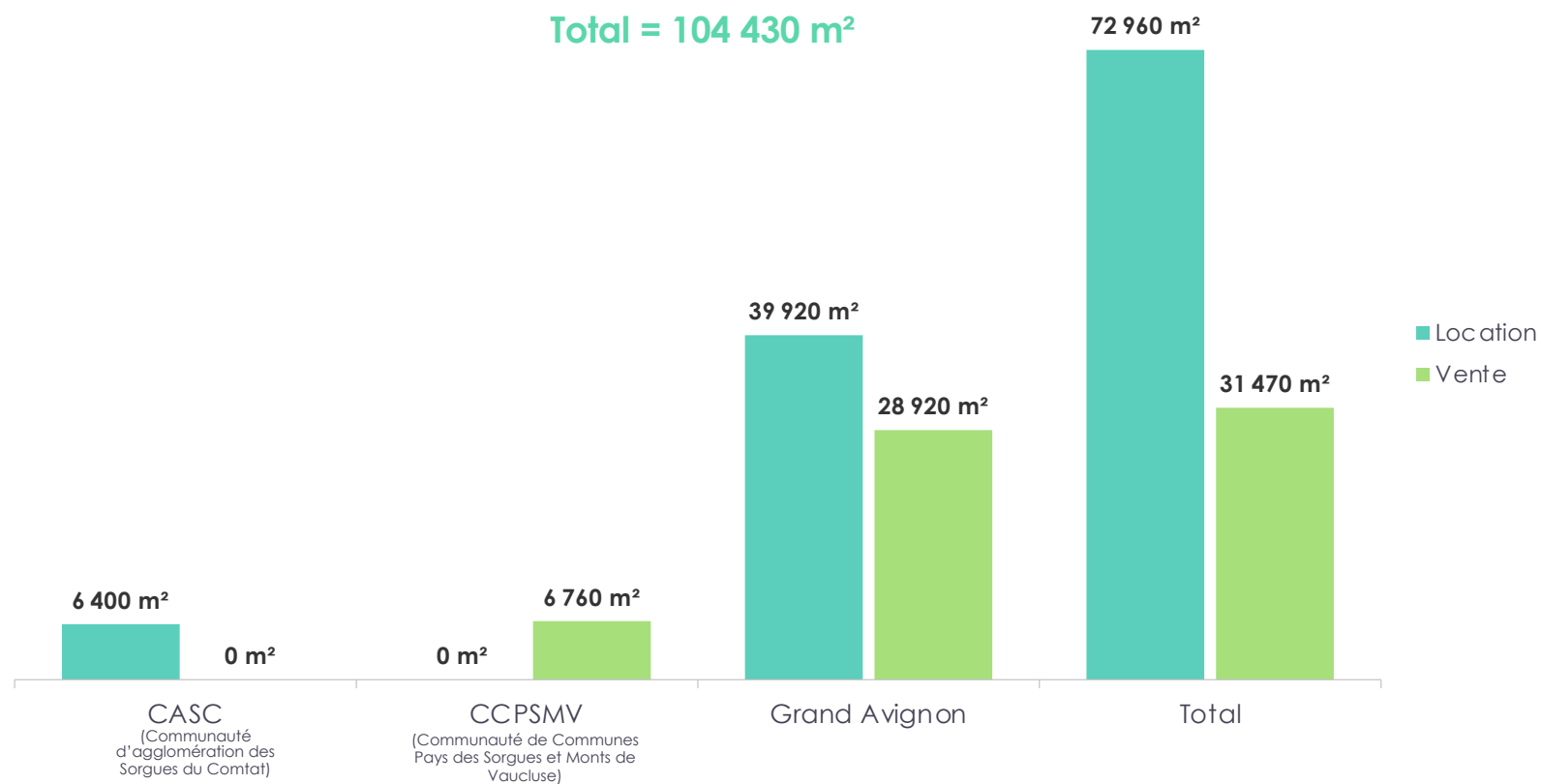


RÉPARTITION DES SURFACES - Offre disponible à 6 mois

LOCATION / VENTE - NEUF



LOCAUX D'ACTIVITÉS



VALEURS MOYENNES – OFFRE DISPONIBLE



LOCATION

LOCAUX D'ACTIVITÉS

2^{NDE} Main

Territoire	Moyenne 2nd main *
CASC	76 €
Grand Avignon	92 €
Total	88 €

Neuf

Territoire	Moyenne neuf *
CALMV	110 €
CASC	111 €
CCPSMV	111 €
Grand Avignon	96 €
Total	104 €

*HT/HC/m²/an

VALEURS MOYENNES – OFFRE DISPONIBLE



VENTE

LOCAUX D'ACTIVITÉS

2^{NDE} Main

Territoire	Moyenne 2nd main *
CASC	1 040 €
CCPSMV	1 282 €
Grand Avignon	1 129 €
Total	1 148 €

Neuf

Territoire	Moyenne neuf *
Grand Avignon	1 579 €
Total	1 579 €

*HT/m²/an HD

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



LOCAUX D'ACTIVITÉS



Nos Offres Neuves



LOCAUX D'ACTIVITÉS



« VEELAGE POUDREED »

A louer
à partir de 310 m²

VILLENEUVE-LÈS-AVIGNON



Le marché
De la Logistique

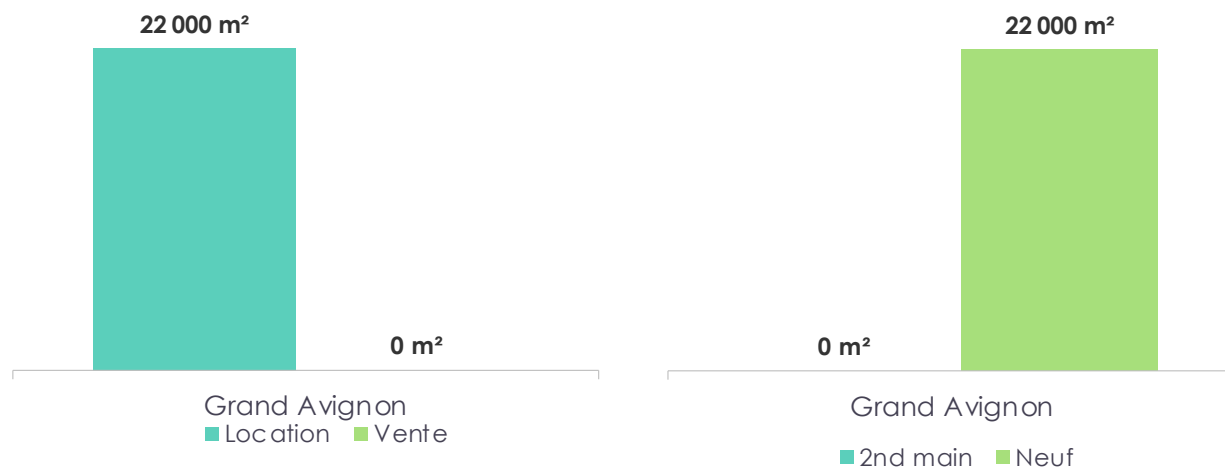
AVIGNON

RÉPARTITION DES SURFACES — OFFRE PLACÉE 2025

EN VOLUME (m²) – LOCATION

LOGISTIQUE

Une seule transaction enregistrée en 2025 : Location d'un entrepôt neuf de 22 000 m² (Aroma Zone, Cavaillon).
Aucune acquisition.



« Le marché de la logistique n'enregistre qu'une seule transaction en 2025 sur le Grand Avignon : la location d'un entrepôt neuf de 22 000 m² par Aroma Zone à Cavaillon. Aucune acquisition n'a été recensée sur l'année.

Ce résultat, bien qu'unique, illustre une caractéristique propre au segment logistique, où quelques opérations de grande taille suffisent à structurer l'ensemble du marché annuel.

Cela confirme également l'attractivité du territoire pour l'implantation de plateformes neuves de grande dimension. »

France HERMENT
Consultante Locaux d'Activités

VALEURS MOYENNES – OFFRE PLACÉE 2025

Valeurs **locatives** HT/HC/m²/an

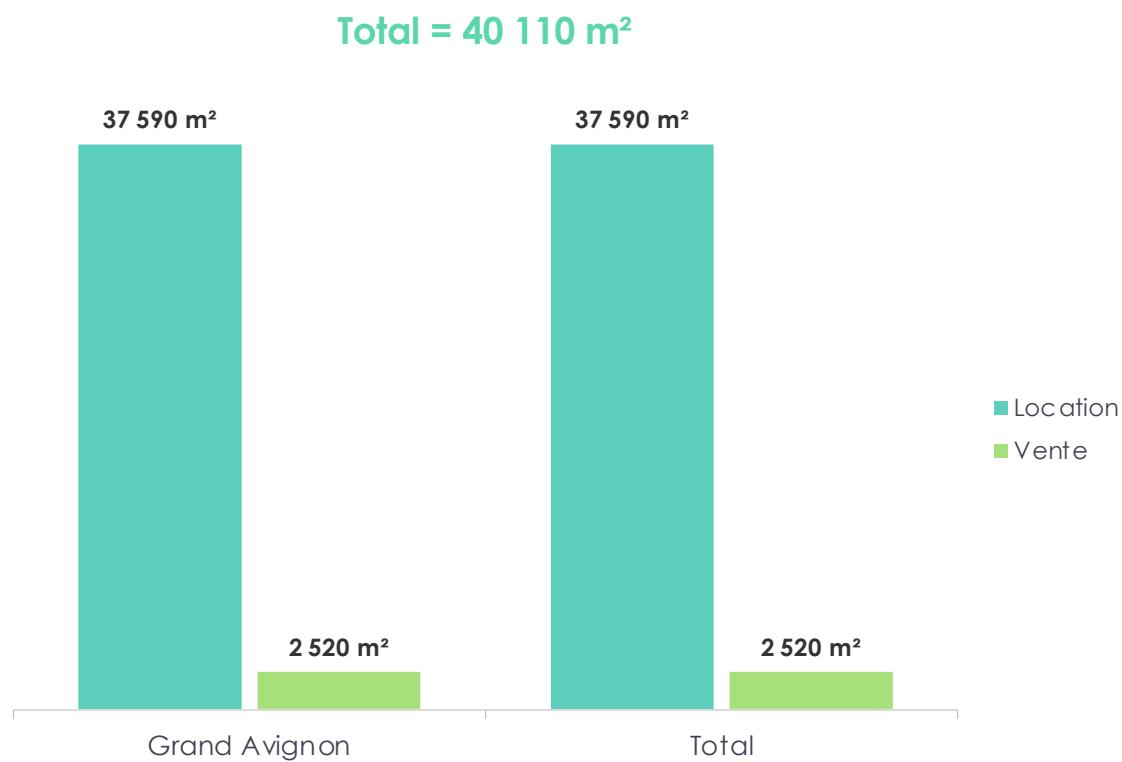
Territoire	Valeur unique (neuf)
Grand Avignon	63 €

RÉPARTITION DES SURFACES - Offre disponible

LOCATION / VENTE – 2ND MAIN



LOGISTIQUE

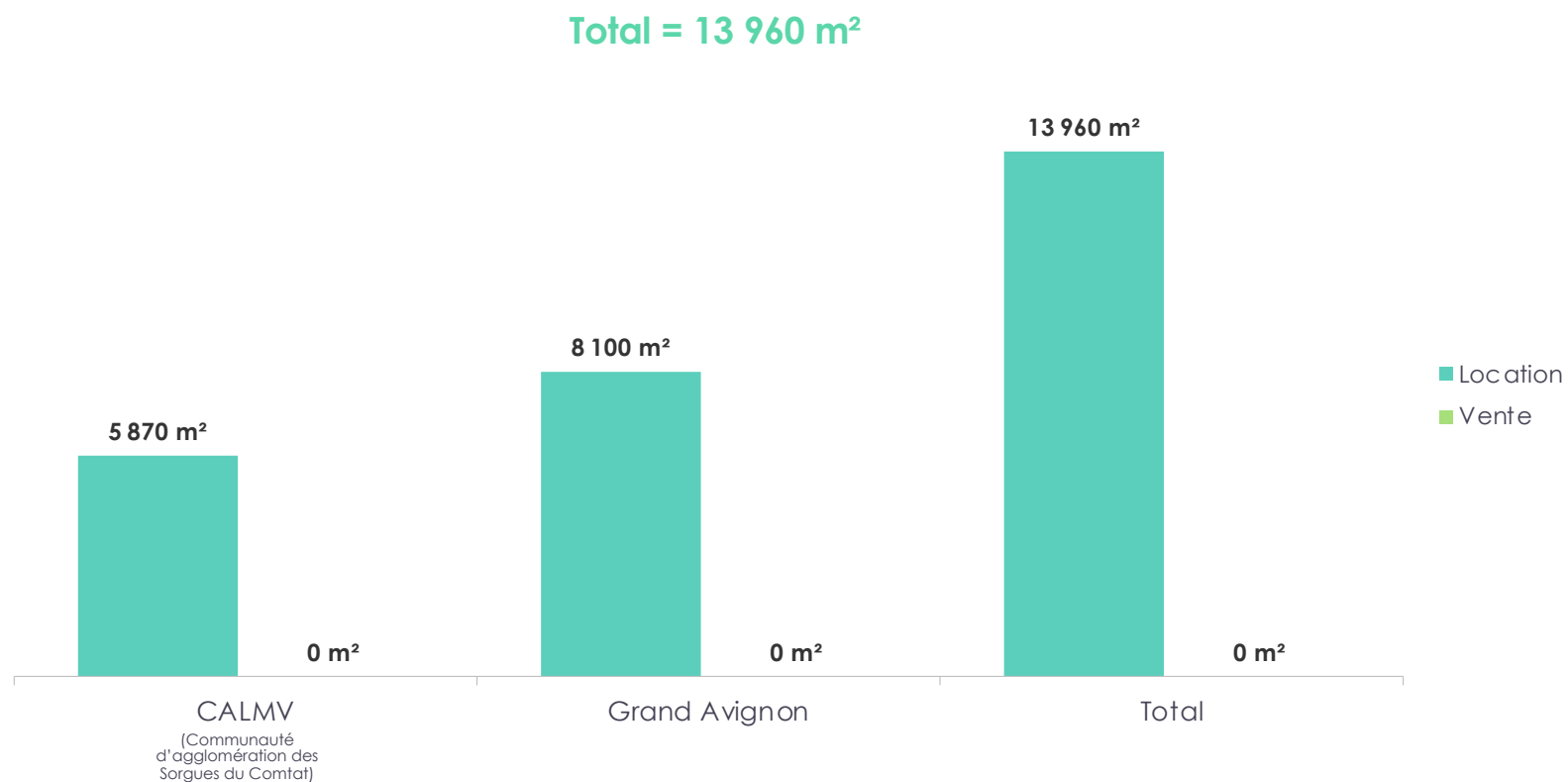


RÉPARTITION DES SURFACES - Offre disponible à 6 mois

LOCATION / VENTE - NEUF



LOGISTIQUE



VALEURS MOYENNES – OFFRE DISPONIBLE



LOCATION / VENTE

LOGISTIQUE

LOCATION

2^{NDE} Main

Territoire	Moyenne 2nd main *
Grand Avignon	63 €
Total	63 €

*HT/HC/m²/an

Neuf

Territoire	Moyenne neuf *
CALMV	120 €
Grand Avignon	103 €
Total	107 €

VENTE

2^{NDE} Main

Territoire	Valeur unique 2nd main *
Grand Avignon	1 150 €

*HT/m²/an HD

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



LOGISTIQUE



L'ISLE-SUR-LA-SORGUE
Entrepôt logistique à louer
4 789 m²





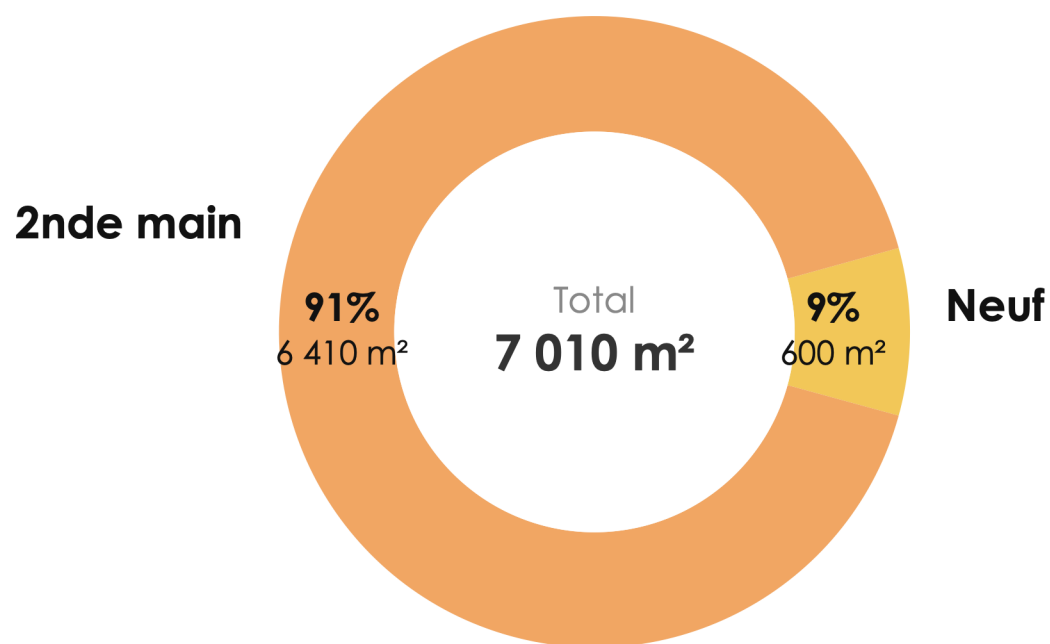
**Le marché
des locaux commerciaux**

AVIGNON

Stock d'offres disponibles du marché des locaux commerciaux - **Arthur Loyd Avignon**



COMMERCE

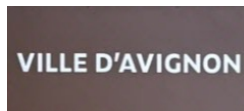


* Stock disponible au 31 décembre 2025

Quelques-unes de nos transactions significatives du marché



VEDÈNE
Location - 180 m²



AVIGNON – Centre Ville
Location – 248 m²



AVIGNON – Zone La Cristole
Vente - 614 m²

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



COMMERCE



AVIGNON centre ville
A louer
235 m²



AVIGNON La Cristole
A louer
1 100 m²



AVIGNON Sud
A louer
1 200 m²



AVIGNON centre ville
A vendre
455 m²



AVIGNON Cap Sud
Dans centre commercial
A louer
800 m²



AVIGNON Courtine
Dans centre commercial
A vendre
A partir de 279 m²



SORGUES
Avignon Nord
A louer
630 m²



AVIGNON Cap Sud
Dans centre commercial
A louer
2 160 m²

Nos Offres Nouves



COMMERCE



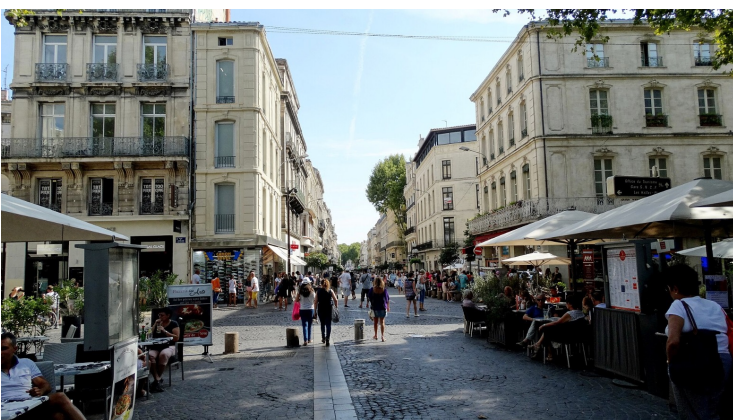
LES ANGLES ville

A louer - 255 m²

A vendre - 475 m²

QUELQUES CHIFFRES

LE MARCHÉ DU COMMERCE



Sources : Insee, ANCT, ville d'Avignon

AVIGNON

1 300 commerces intra-muros dont 800 dans l'hyper centre

13,9 % de taux de vacance commerciale

824 créations de commerces de gros, de détail, transport, hébergement et restauration

Environ 4 millions de visiteurs par an

VALEURS MOYENNES

LE MARCHÉ DU COMMERCE



COMMERCE

Secteur	Location	Vente
Centre-ville	200 / 350 €	1 000 / 3 000 €
Périphérie	90 / 400 €	1 000 / 3 000 €

« Le marché des locaux commerciaux d'Avignon et du Grand Avignon demeure actif, tant en location qu'en vente.

La demande se concentre sur les emplacements offrant une forte visibilité, une bonne accessibilité et un environnement commercial établi (Avignon Nord, Cap Sud et centre-ville). »

Agnès DUCLAUX
Consultante Locaux Commerciaux



Loyer HT/HC/m²/an hors parking – prix HT/HD/m² par an hors parking. Valeurs moyennes pour des immeubles en bon état et bien situés.



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