

An aerial photograph of a park area. In the center, there is a large, octagonal gazebo with a dark roof and a fountain. To the left of the gazebo is a rectangular pool with water spraying upwards. The park is paved with light-colored stone tiles and has several rows of young trees planted in a grid pattern. In the foreground, there is a stone bridge with a decorative railing and a small structure. The background shows a road with cars and more trees.

ETUDE DE MARCHÉ 2022
EDITION 2023

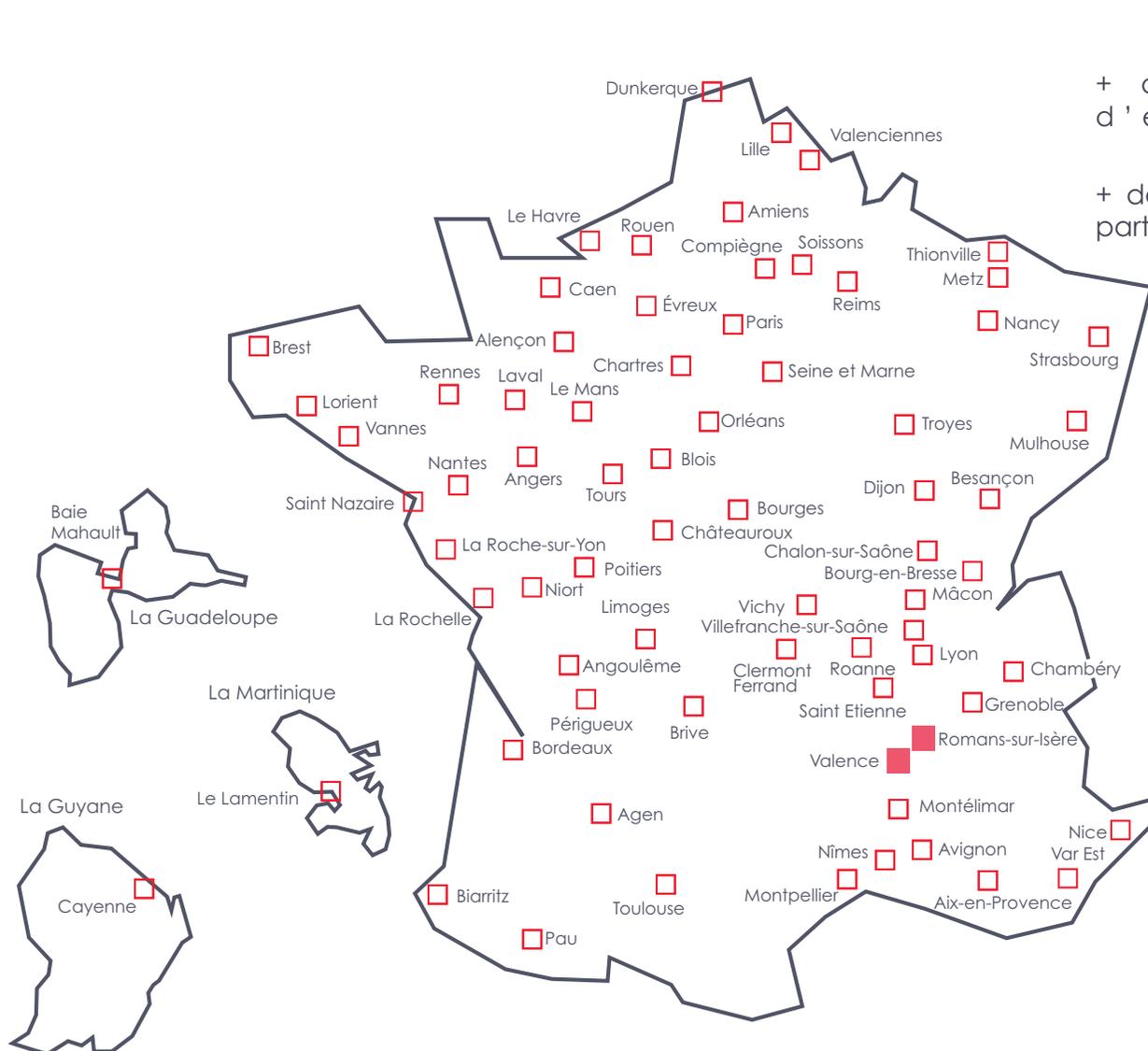
BUREAUX

-
ACTIVITÉ

-
FOCUS COMMERCE

Arthur Loyd
Valence

LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2022



+ de 30 ans
d'existence

+ de 75 Agences
partout en France



450 Collaborateurs
qualifiés & motivés

3 Structures Transverses :
Investissement – Logistique
- Asset Management -



3 560 000 m² commercialisés
vs 3 200 000 m² en 2021



3 600 transactions
vs 3 400 en 2021



72 M€ de CA
vs 73,4 M€ en 2021



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



CRÉATEUR ^{DE}
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

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

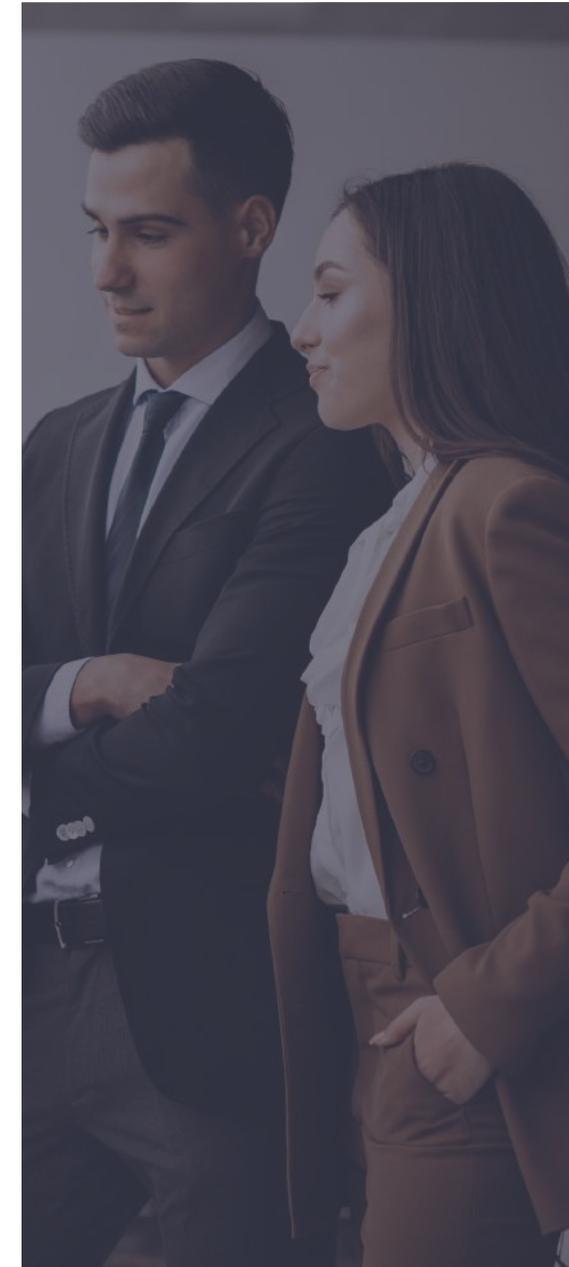
stratégie de commercialisation, identification de locataires et/ ou d'acquéreurs, mission de conseil en marketing des actifs

LE CONSEIL AUX INVESTISSEURS

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

L'ASSET MANAGEMENT

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



+ 50
transactions

EN
2022

+ 88
mandats

51 308 m²
commercialisés

L'agence de Valence

19 A avenue des Langories
Bâtiment A - 3^{ème} étage
valence@arthur-loyd.com
arthur-loyd.com/valence

04 75 55 50 50

- Arthur Loyd Valence
- @ArthurLoydValence
- @arthur_loyd_valence

Retrouvez nos offres :





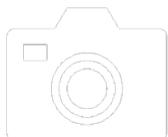
Arthur Loyd Coffee



Découvrez notre nouveau média.
Le rendez-vous convivial des décideurs locaux.



L'ÉQUIPE ARTHUR LOYD VALENCE



Sébastien **BESSON**
Dirigeant
06 75 51 63 15
s.besson@arthur-loyd.com



Camille **COMBOURE**
Chargée de mission
04 75 55 50 50
c.comboroure@arthur-loyd.com



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



Nicolas **MICHEL**
Consultant Activité
06 83 85 17 05
n.michel@arthur-loyd.com



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



1

Introduction

page. 8

2

Bureau

page. 16

3

Activité

page. 26

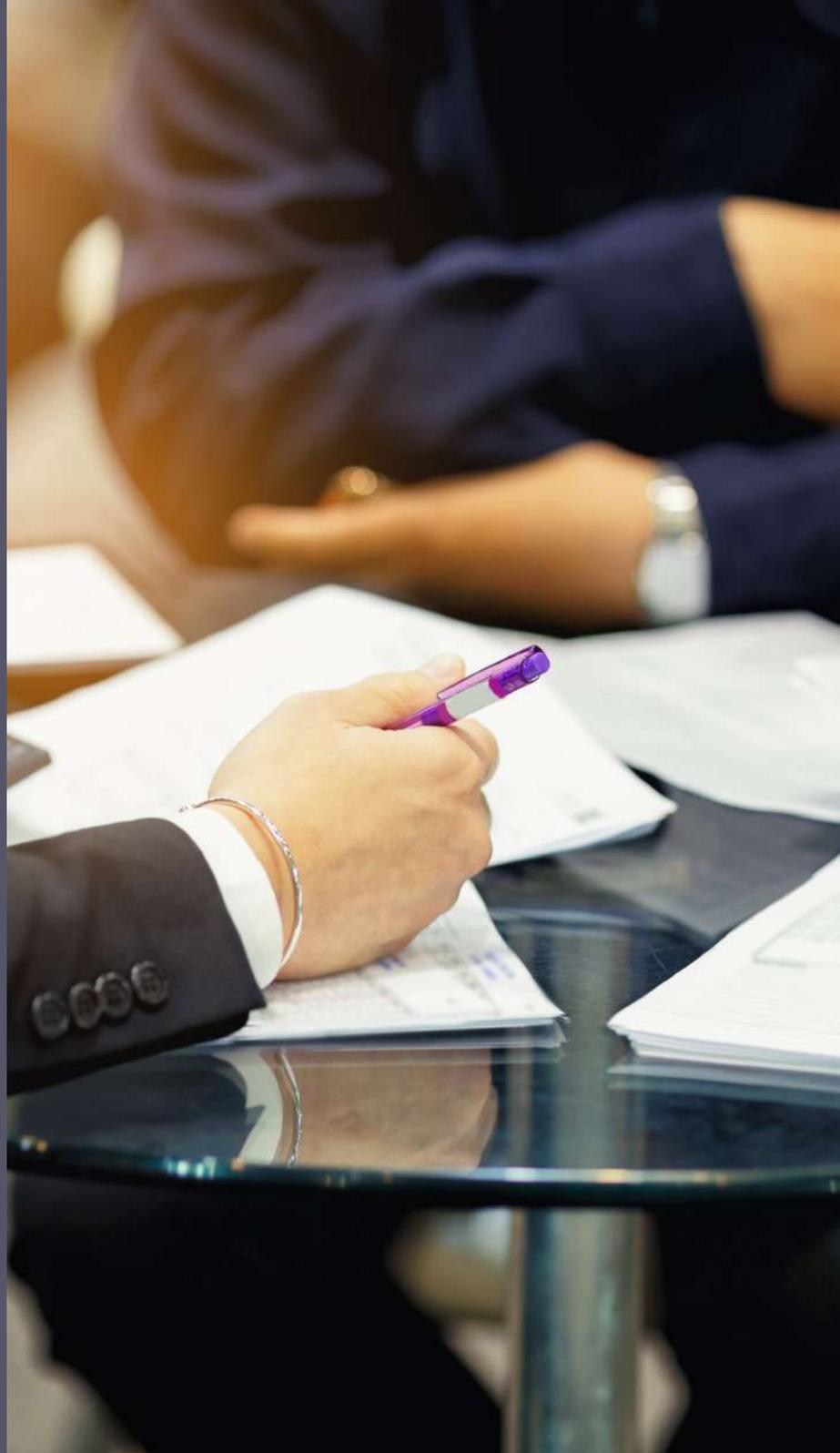
4

Commerce

page. 35



Introduction



+ 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



2022

Population		524 500 habitants en Drôme dont 227 000 se situent sur l'agglomération Valence-Romans, et 74 000 sur l'agglomération de Montélimar
Nombre d'entreprises		49 710 dont 6 163 créations d'entreprise
Nombre de commerces		11 000
L'emploi		222 690 dont 12,9% non salariés
Transports		2 Axes autoroutiers A7/A49 2 Gares principales 1 Aéroport 2 Ports de commerce & plaisance

Source : CCI Drôme

AIRE URBAINE DE VALENCE & ROMANS-SUR-ISÈRE

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

68 communes sont concernées en Drôme et en Ardèche.



262 183 habitants :

- 186 502 habitants (bassin Valentinois)
- 75 681 habitants (bassin Romanais)

Pôle urbain



9 communes de l'aire urbaine sont situées dans le pôle urbain

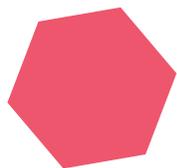
Parcs d'activités



+100 parcs d'activités recensés sur l'aire urbaine

- Zone tertiaire
- Zone d'activité
- Zone commerciale





Valence Romans Agglo est la **6ème communauté** d'agglomération de la Région Auvergne – Rhône-Alpes, avec 54 communes.

25 est le nombre de zones d'activités économiques sur le territoire de Valence Romans Agglo (42% du territoire Drômois).

2022

Population



227 000 habitants sur l'Agglomération Valence-Romans

Nombre d'entreprises



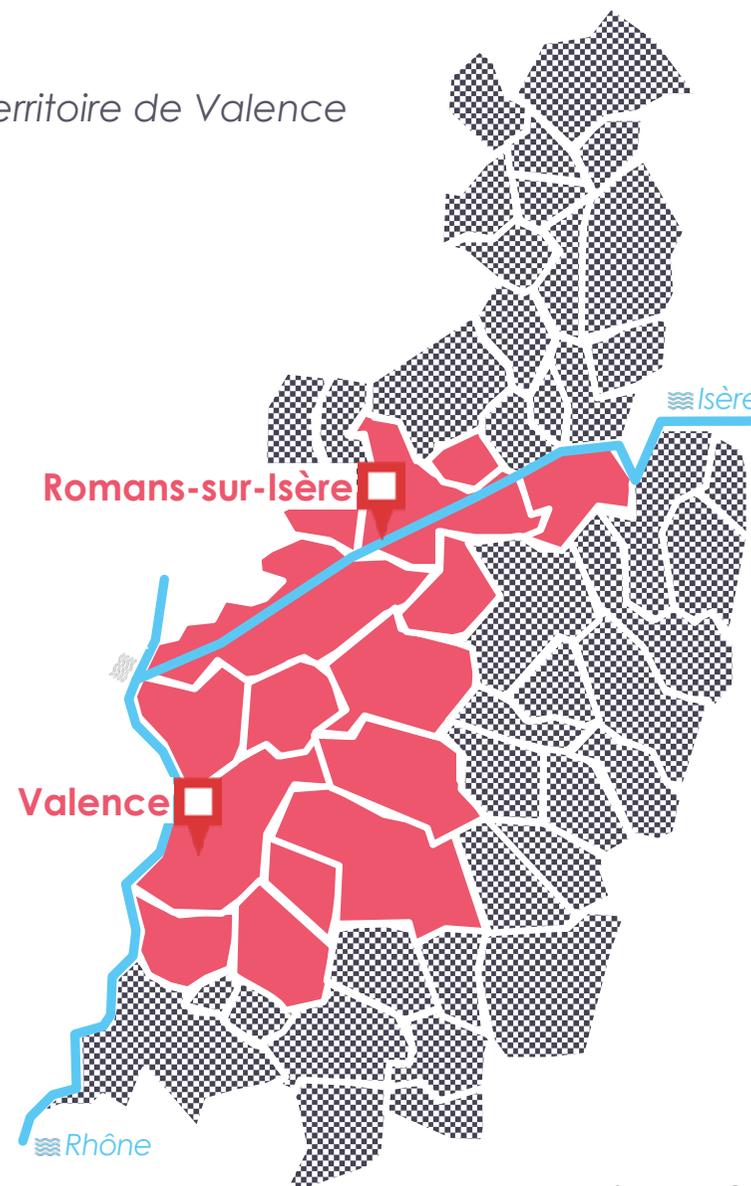
43 123 établissements actifs
6 163 créations d'entreprises par an

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

Transports



2 Axes autoroutiers A7/A49
1 Gare principale
1 Aéroport
1 Port de commerce & plaisance



Source : CCI Drôme

LE

BAROMÈTRE

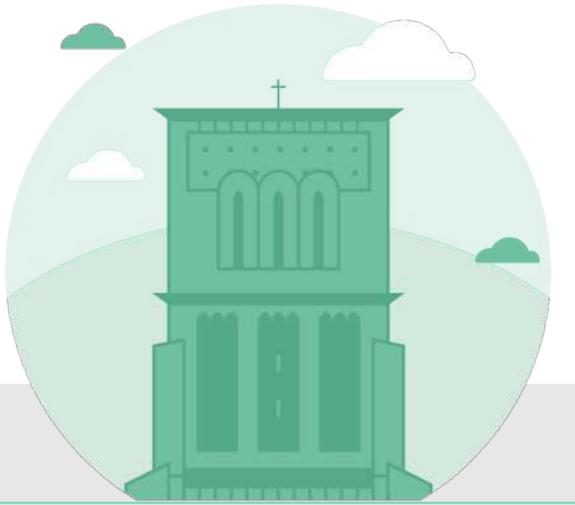
2022

6^e édition

Arthur
Loyd



#3/ VALENCE PÈSE DANS LA BALANCE !



Valence

LE
BAROMÈTRE

Carrefour dans le couloir rhodanien, elle bénéficie notamment – de par sa desserte LGV – d'une **bonne connexion aux principales métropoles nationales**. Elle est également l'agglomération de sa catégorie la plus ouverte à l'international, s'appuyant sur sa connexion aux plateformes aéroportuaires régionales, ce qui lui permet de **disposer d'un bon indice de desserte européenne**. Si elle dispose, à l'échelle locale, d'une offre de pistes cyclables et de transports en commun satisfaisante, elle est néanmoins pénalisée par un faible nombre d'aires de covoiturage.

Sur le plan économique, Valence peut s'appuyer sur une **bonne performance de l'économie régionale**, et connaît plus spécifiquement une **progression notable de l'emploi privé et de sa masse salariale**. Son marché de l'immobilier d'entreprise s'avère par ailleurs particulièrement actif, le deuxième de sa catégorie en termes de niveau de transactions. Il est néanmoins ralenti par un faible niveau d'offre de bureaux neufs.

#3/ VALENCE PÈSE DANS LA BALANCE !



Pour consulter le [Baromètre 2022](#)

Et

Découvrir en détail la position de Valence
sur les [14 items du Baromètre !](#)



ÉDITO

2022, une année de rebondissement

L'immobilier professionnel valentinois a connu une année 2021 exceptionnelle, mais la fin de l'année 2022 a connu un ralentissement. En effet, la tendance économique de l'année 2022 a freiné les investisseurs, entraînant une baisse importante de 15 879 m² de la demande placée générale pour les bureaux et les locaux d'activités.

Ce ralentissement a été d'autant plus ressenti en raison du manque d'offre neuve sur le marché, ce qui a favorisé la location de seconde main plutôt que l'acquisition.

De nouveaux programmes neufs devraient être disponibles pour 2023/2024, ce qui devrait permettre de relancer le marché de l'acquisition.

En tant qu'observateurs du marché, il est important de noter ces tendances et d'adapter les stratégies d'investissement en conséquence. Bien que le marché ait connu un ralentissement, il reste un secteur clé de l'économie locale.



BUREAUX
14 425 m²
transactés



ACTIVITÉS
67 350 m²
transactés



COMMERCE
13 790 m²
transactés

Sébastien BESSON
Dirigeant de l'agence



Le marché des bureaux



ZOOM SUR LES PRINCIPALES ZONES TERTIAIRES 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 150 entreprises et de 2100 emplois, Rovaltain regroupe des activités de haute technologie autour de leaders européens, de PME et de laboratoires de recherche.

Plateau de Lautagne

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

Zone Mixte de Briffaut

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.

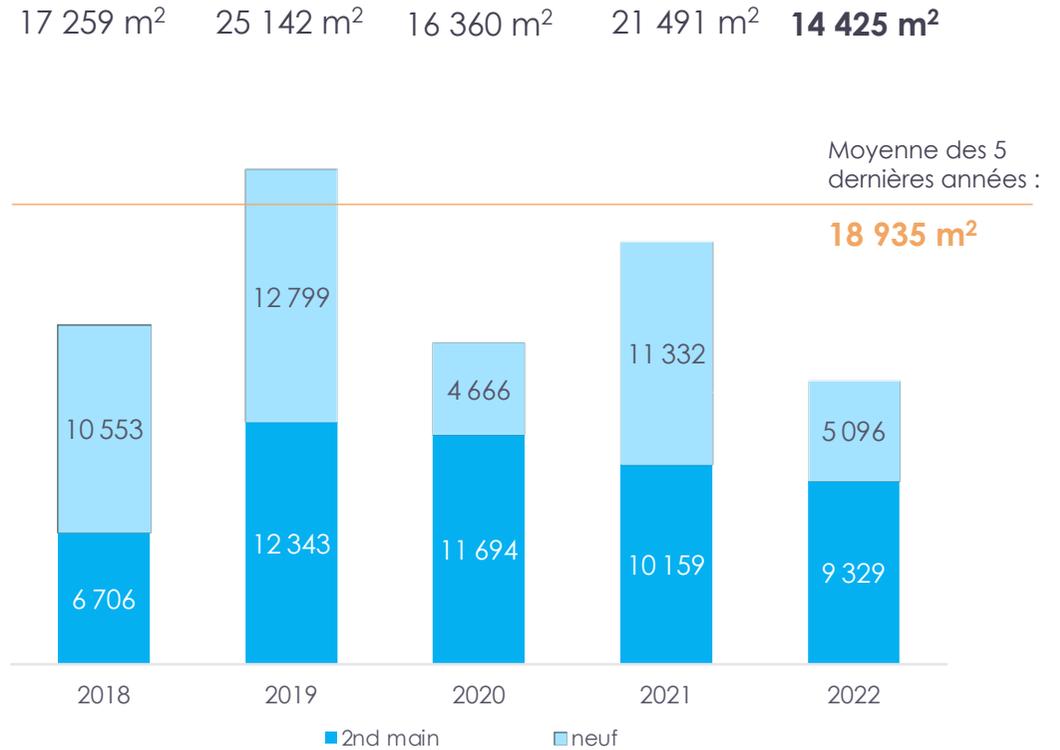
L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME (m²) – NEUF / 2ND MAIN



Une diminution de 33 % de la demande placée comparé à 2021 soit – 7 066 m². En 2022 nous enregistrons la plus importante baisse de demande placée sur les 5 dernières années.

Les principaux programmes neufs étant en construction en 2022, ils seront disponibles pour 2023. Cela permettra de dynamiser de nouveau le marché.

Jérémie **GRELIER**
Consultant Bureau



À SAVOIR

- ❑ 35 % de neuf (- 18 pts vs 2021) et 65 % 2nd main en 2022 (+18 pts vs 2021).
- ❑ Une baisse importante de l'offre neuve impacte le marché.



Moyenne Neuf

222 m² vs 451 m² en 2021

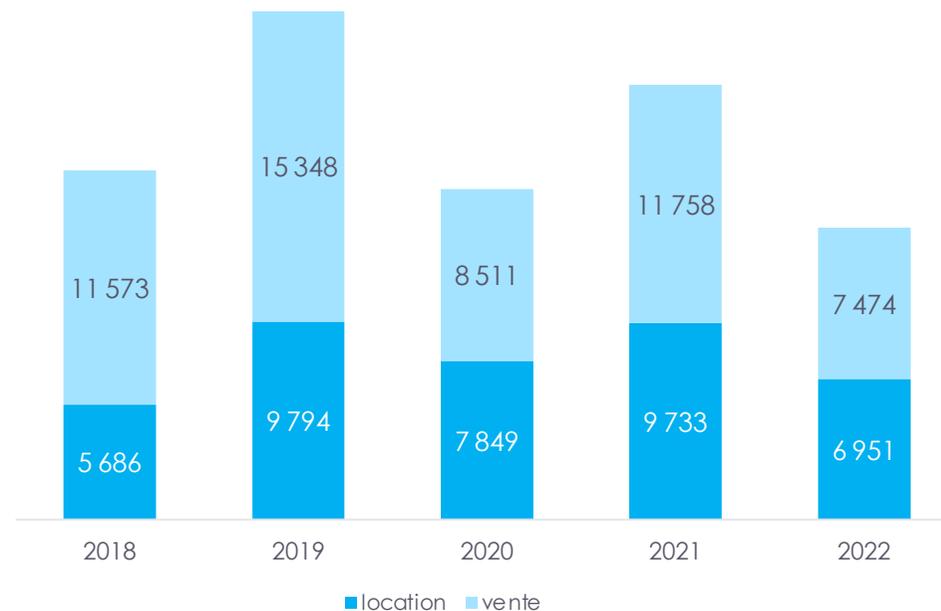


Moyenne Seconde Main

246 m² vs 320 m² en 2021

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME (m²) – LOCATION / VENTE

17 259 m² 25 142 m² 16 360 m² 21 491 m² **14 425 m²**



La part de bureaux à l'achat transactée est en recul de 36 % en raison de la rareté de l'offre. En septembre 2022 nous avons fait face à une hausse des taux qui a rendu l'acquisition plus compliquée sur la fin de l'année.

Le marché de la location connaît un recul de 29 %.

Jérémie **GRELIER**
Consultant Bureau

À SAVOIR

▣ Location : -2 782 m² vs 2021 / Vente : -4 284 m² vs 2021

▣ Un recul significatif du marché de l'acquisition dû à une conjoncture économique défavorable.



Moyenne Vente

222 m² vs 267 m² en 2021

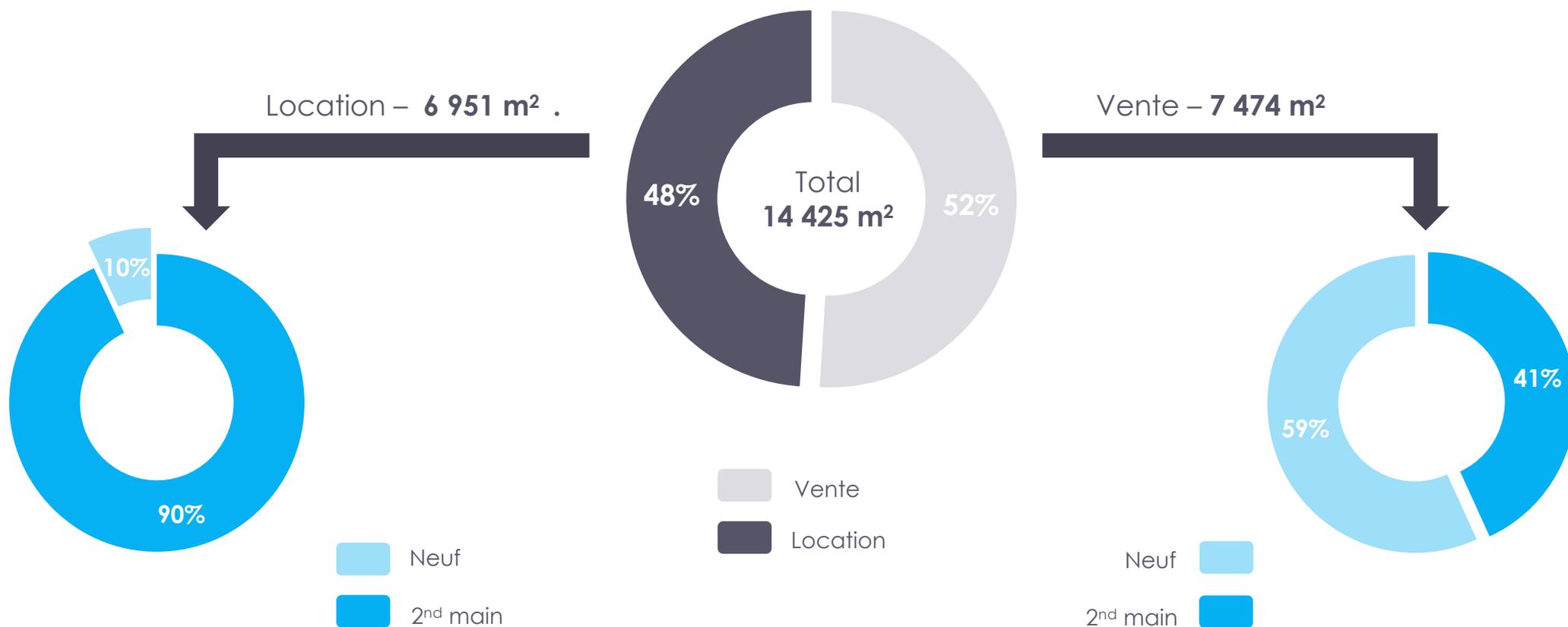


Moyenne Location

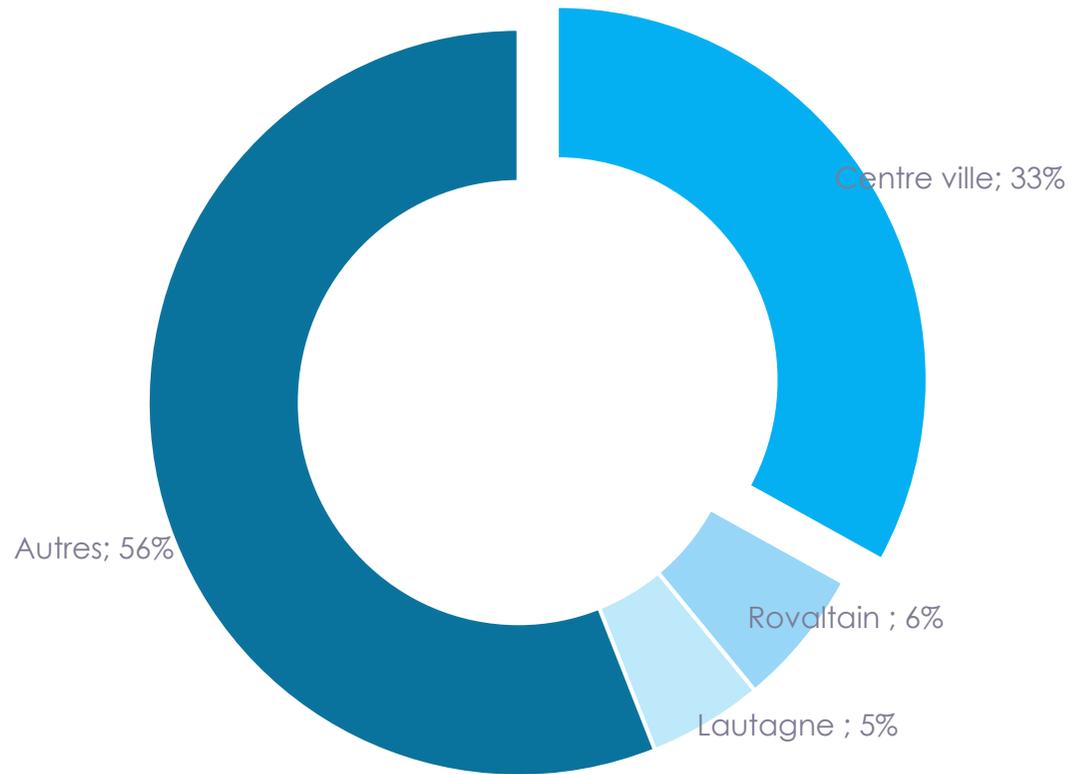
246 m² vs 483 m² en 2021

LA DEMANDE PLACÉE EN 2022

EN % – LOCATION / VENTE - NEUF / 2nd MAIN



DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR VALENCE



La zone tertiaire de Lautagne a rattrapé son retard par rapport au parc Rovaltain en étoffant son offre de locaux de standing. Cette dynamique se poursuit en 2023 et 2024 avec trois programmes neufs : Espace Aquilon, Les 3 Becs et l'Odysée.

Avec un léger recul, le centre-ville reste toujours très prisé mais il devient complexe de répondre à la demande de petites surfaces aux normes PMR.

Jérémie **GRELIER**
Consultant Bureau

À SAVOIR



DEMANDE PLACÉE

Centre ville : 4 780 m²

Rovaltain : 901 m²

Lautagne : 719 m²

Autres : 8 025 m²

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES DU MARCHÉ



- ☐ Valence – Centre ville
- ☐ ECEMA



- ☐ Valence - LAUTAGNE
- ☐ SAURER TECHNOLOGIES



- ☐ Valence - BRIFFAUT
- ☐ RESALTO



- ☐ Valence - LAUTAGNE
- ☐ A+ Énergies



- ☐ Bourg-lès-Valence
- ☐ SOLANO



- ☐ Valence - BRIFFAUT
- ☐ TITI FLORIS

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

29 841 m²

+ 2 726 m² vs 2021

Consulter nos offres



- VALENCE -
Location
265 m²



- VALENCE -
Vente
865 m²



- VALENCE -
Vente
87 m²



- VALENCE -
Location
220 m²



- VALENCE ROVALTAIN -
Location
1 137 m²



- VALENCE -
Location
167 m²



- BOURG LES VALENCE -
Location
1 130 m²



- VALENCE -
Vente
356 m²



VALENCE Lautagne
Les 3 becs
1 460m²



VALENCE Rovaltain
Echo & Tango
7 800m²

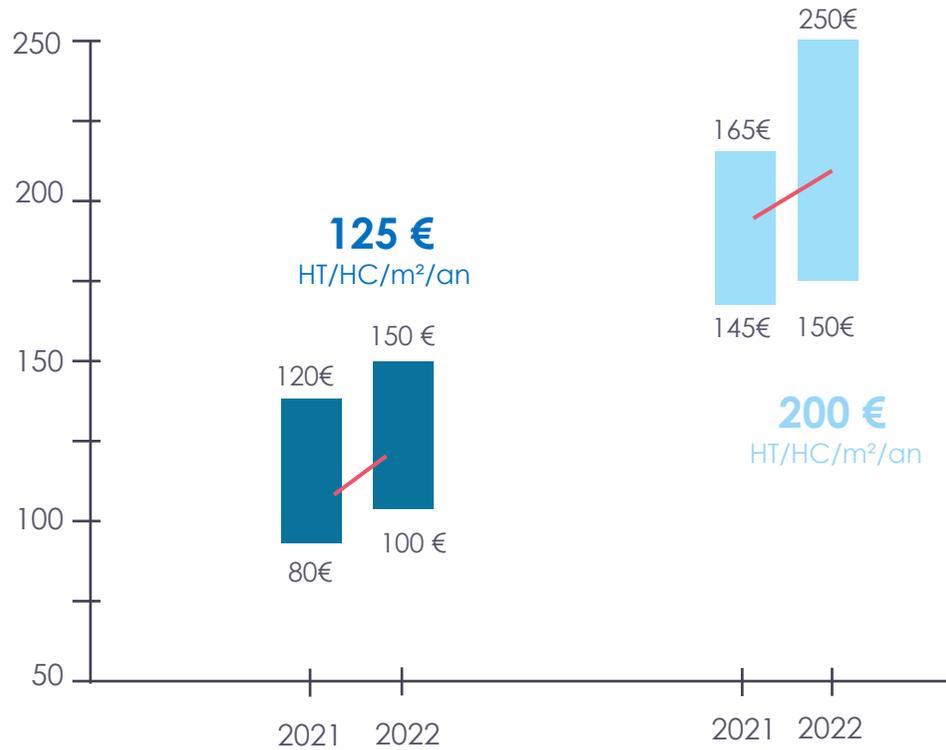
VALENCE Lautagne
L'Odysée
3 655m²



VALENCE Lautagne
Espace Aquilon
810 m²

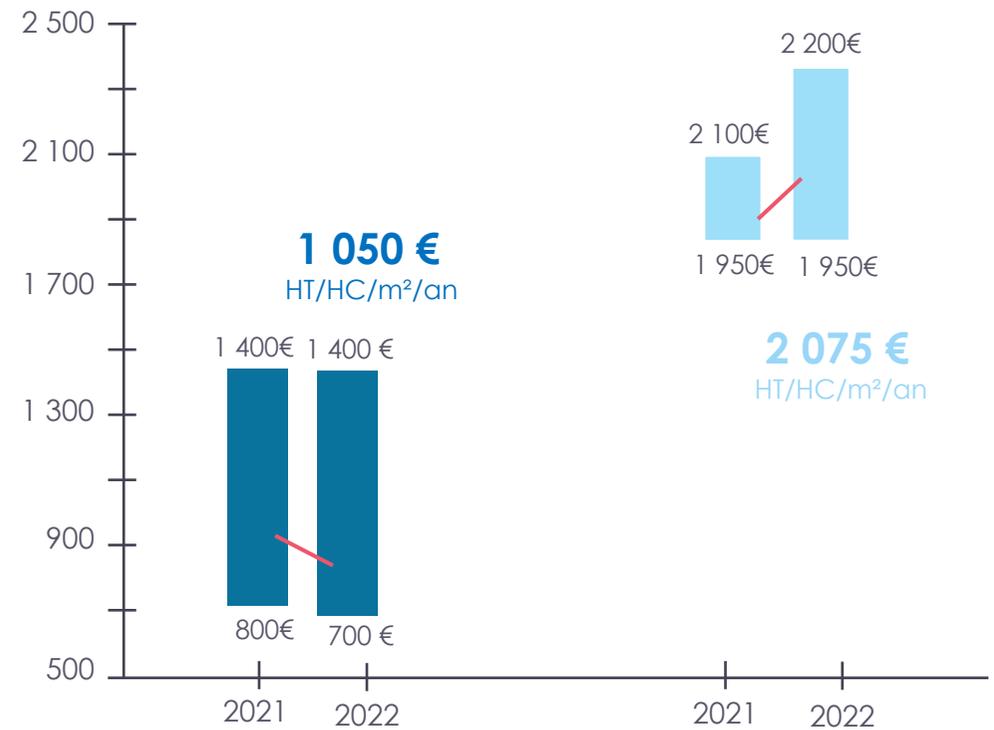


Valeurs locatives en HT/HC/m²/an



■ Seconde main ■ Neuf

Valeurs à l'acquisition HD



À SAVOIR

$$\text{Calcul des valeurs moyennes} = \frac{\text{Somme des loyers en € au m}^2}{\text{Nombre de transactions}}$$

Les valeurs étant des moyennes, celles-ci évoluent également en fonction de la taille et de la qualité de l'actif.

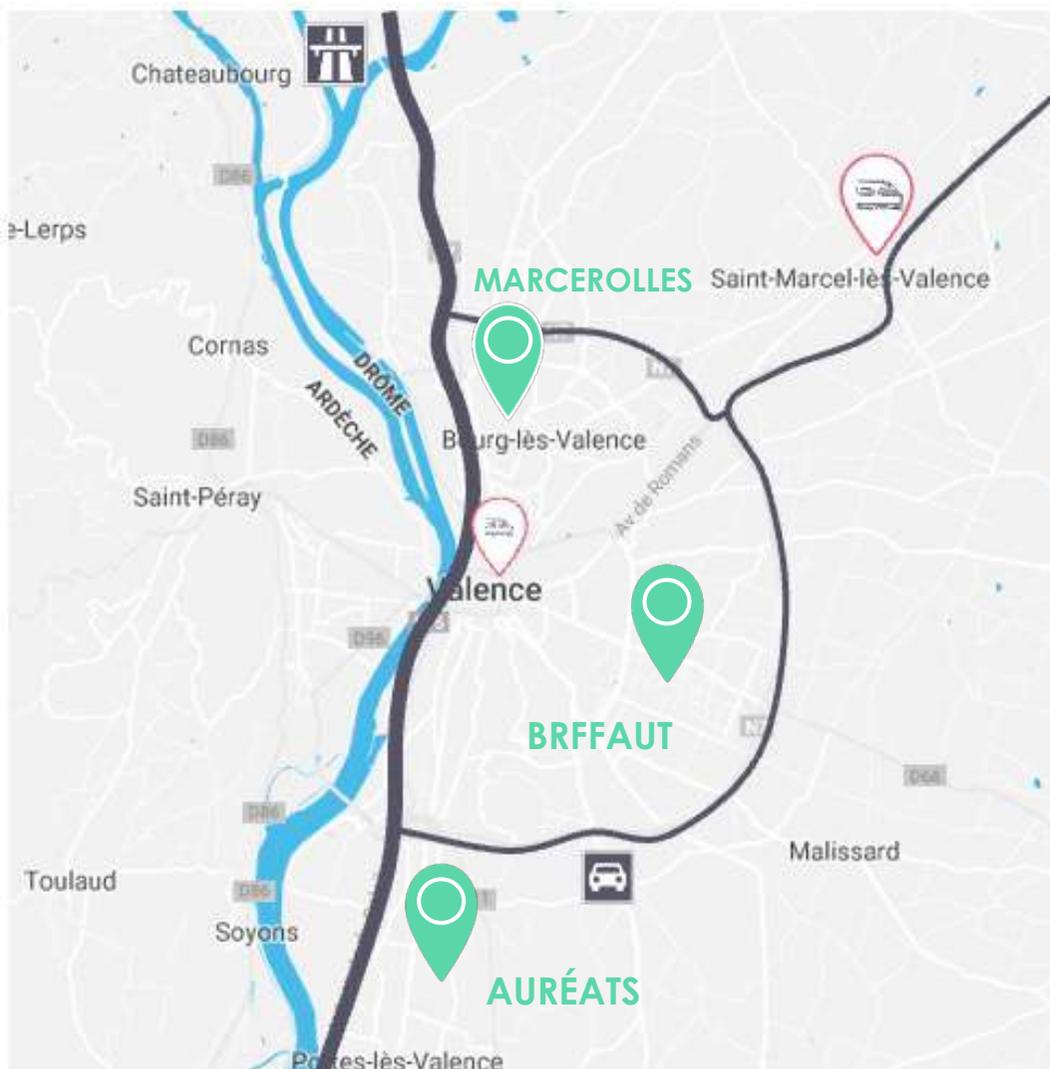


Le marché des locaux d'activité



Zone des Auréats

ZOOM SUR LES PRINCIPALES ZONES D'ACTIVITÉS DE VALENCE :



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 sur environ 220 hectares. 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, l'outillage et l'ameublement. Véritable pôle économique, la zone des Auréats compte aujourd'hui 15 000 salariés et plus de 270 entreprises.

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 350 entreprises.

La zone de Marcerolles

Zone d'activité dynamique au nord de Valence, proche des axes de circulation autoroutiers (A7 Nord) desservant le sillon alpin et la vallée du Rhône. Véritable pôle économique : elle fait partie des zones importantes de la couronne valentinoise pour les locaux d'activités.

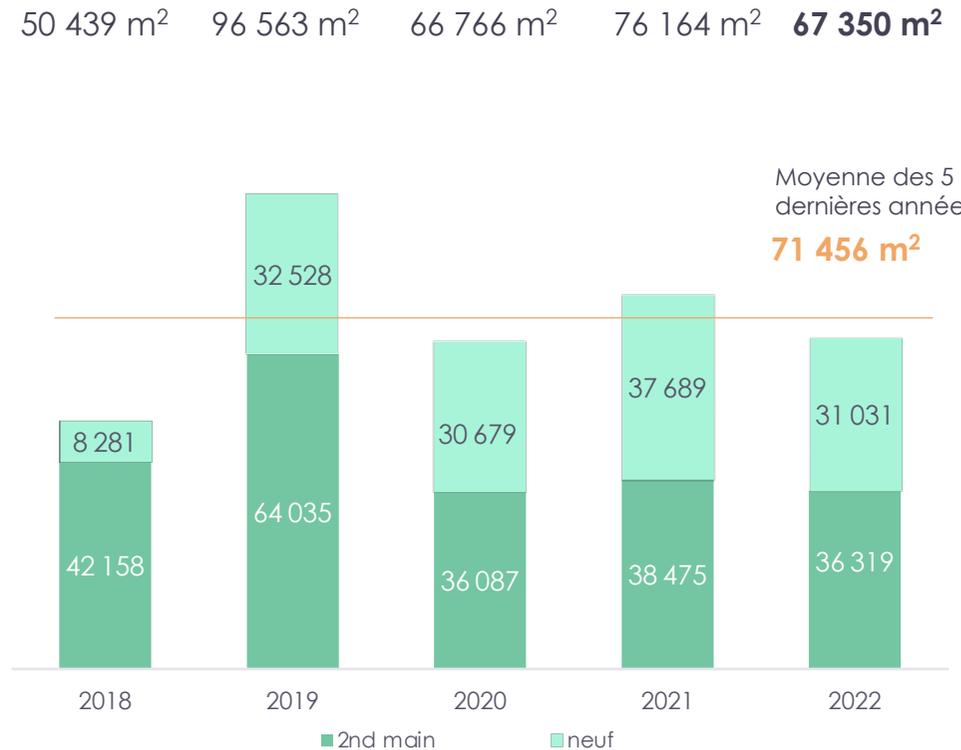
L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME (m²) – NEUF / 2ND MAIN



Le marché de l'activité affiche une baisse de 12 % de la demande placée sur l'année 2022 soit une diminution de plus de 8 000 m².

La raréfaction d'offre neuve ne permettant plus de répondre aux besoins immobiliers des utilisateurs, ils s'orientent alors sur l'offre de seconde main.

Nicolas MICHEL
Consultant Activité



À SAVOIR

- ☐ Neuf : -18 % vs 2021 Seconde main : -6 % vs 2021
- ☐ La part du seconde main représente 54 % et la part du neuf représente 46 %

Moyenne neuf
2 586 m² vs 1 322 m² en 2021

Moyenne 2nde main
1 038 m² vs 1 023 m² en 2021

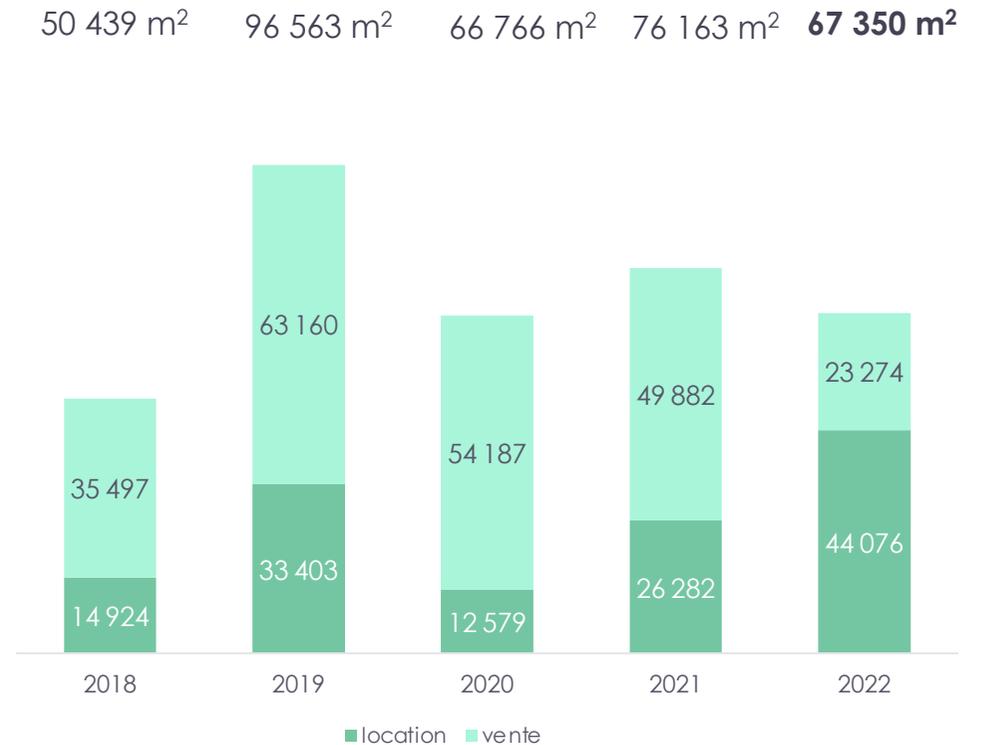
L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME – LOCATION / VENTE



Le manque d'offre neuve à l'acquisition se ressent avec une baisse de 26 608 m² de la demande placée alors que la location connaît une augmentation de 17 794 m².

L'offre neuve disponible pour 2023/2024 va permettre de relancer le marché de l'acquisition.

Nicolas MICHEL
Consultant Activité



À SAVOIR

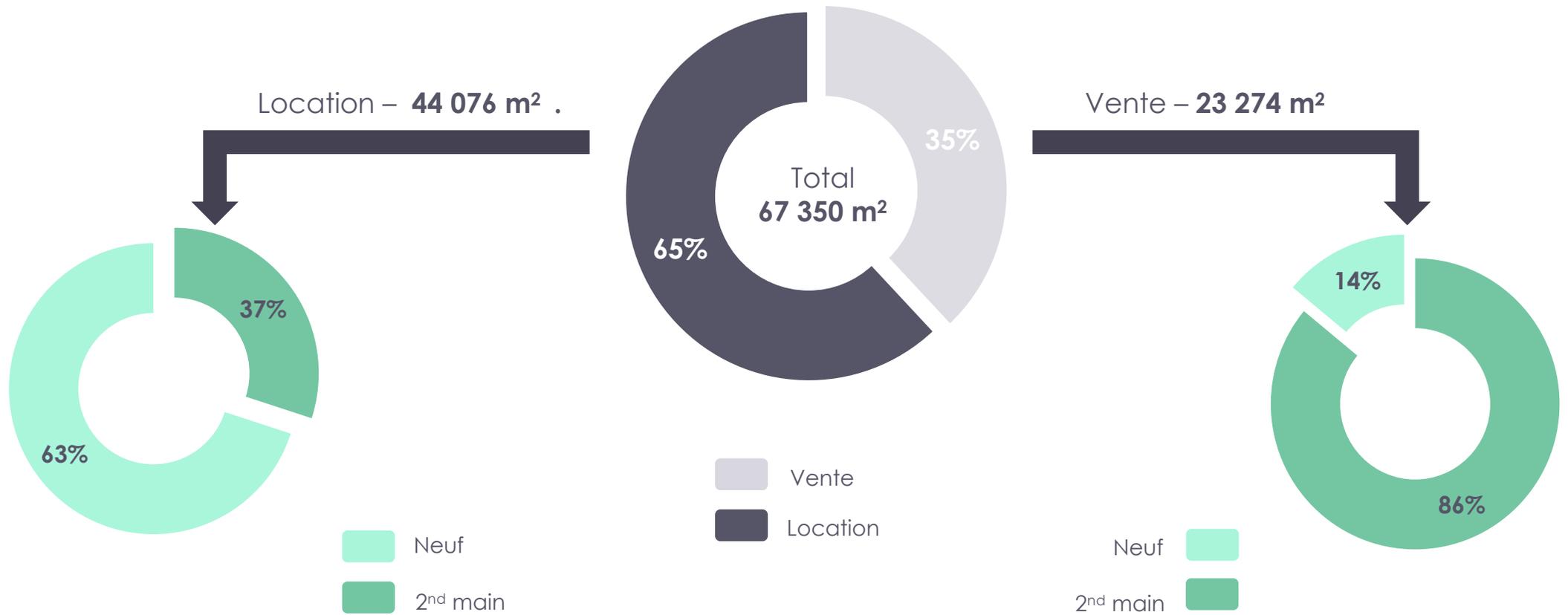
- ☐ L'acquisition est en baisse de 53 % en 2022, la plus forte baisse depuis 2018. (-14 415 m² vs 2021)
- ☐ A contrario, la demande en location augmente de 68 % la plus haute depuis 2018. (-17 794 m² vs 2021)

Moyenne location
1 520 m² vs 830 m² en 2021

Moyenne vente
1 293 m² vs 1 387 m² en 2021

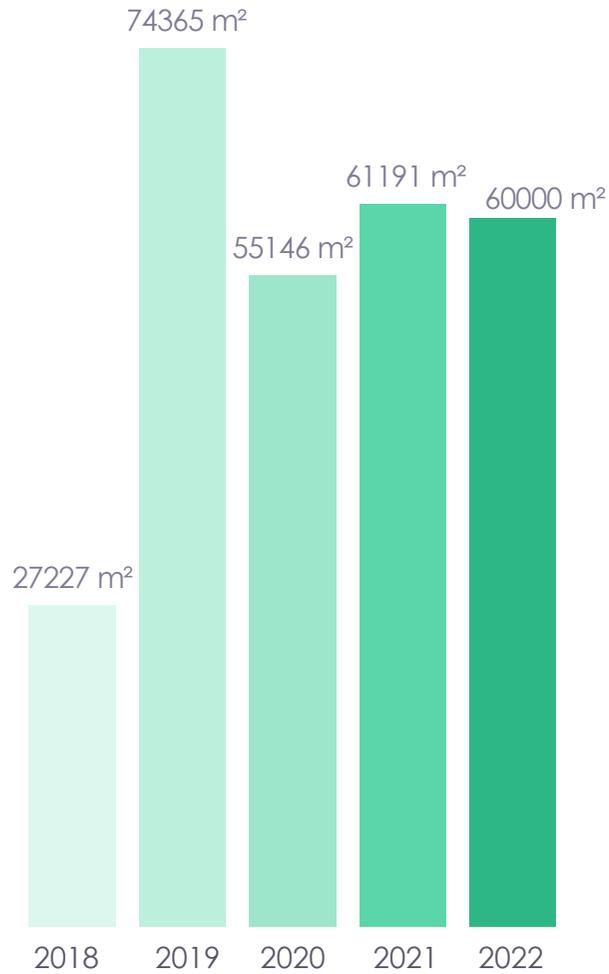
LA DEMANDE PLACÉE EN 2022

EN % – LOCATION / VENTE - NEUF / 2nd MAIN

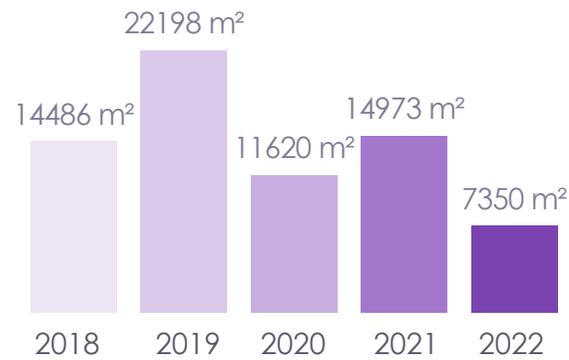


DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR

VALENCE - ROMANS



VALENCE



ROMANS

À SAVOIR



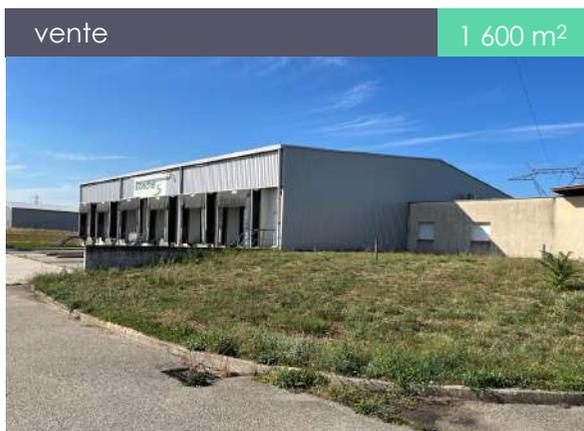
DEMANDE PLACÉE

Romans :
- 7 623 m² vs 2021

Valence :
- 1 191 m² vs 2021

Le marché de l'activité est principalement orienté sur le territoire de Valence (89%)

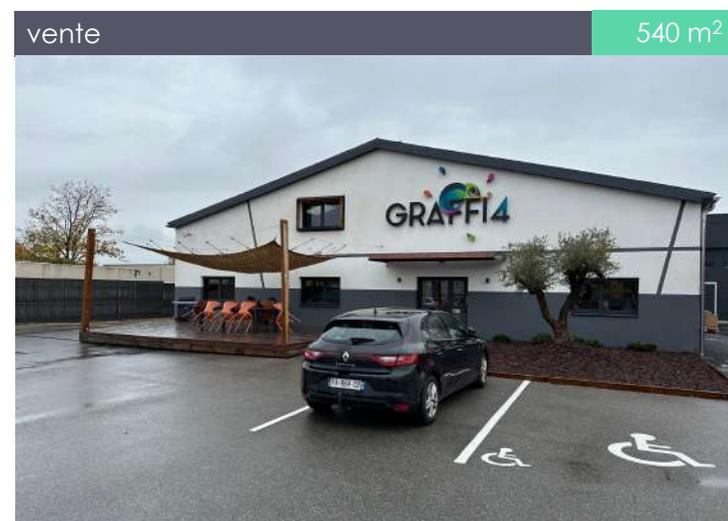
TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES DU MARCHÉ



- Malissard – ZA du Guimand
- Transports BLANCHER



- Valence – ZI Auréats
- SAINT-GOBAIN



- Valence – ZI Briffaut
- GRAFFI 4

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

38 596 m²

- 20 952 m² vs 2021

Consulter nos offres



- PORTES LES VALENCE -
Vente
603 m²



- VALENCE -
Location
810 m²



- VALENCE -
Location
770 m²



- PORTES LES VALENCE -
Vente
630 m²

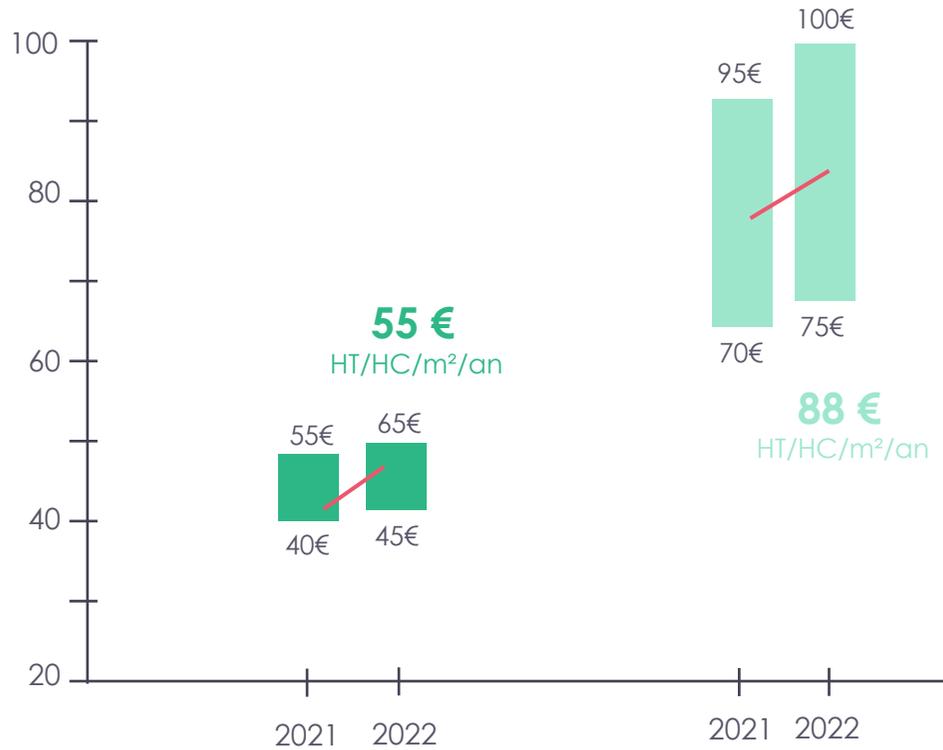


- BOURG LES VALENCE -
Location
1 297 m²



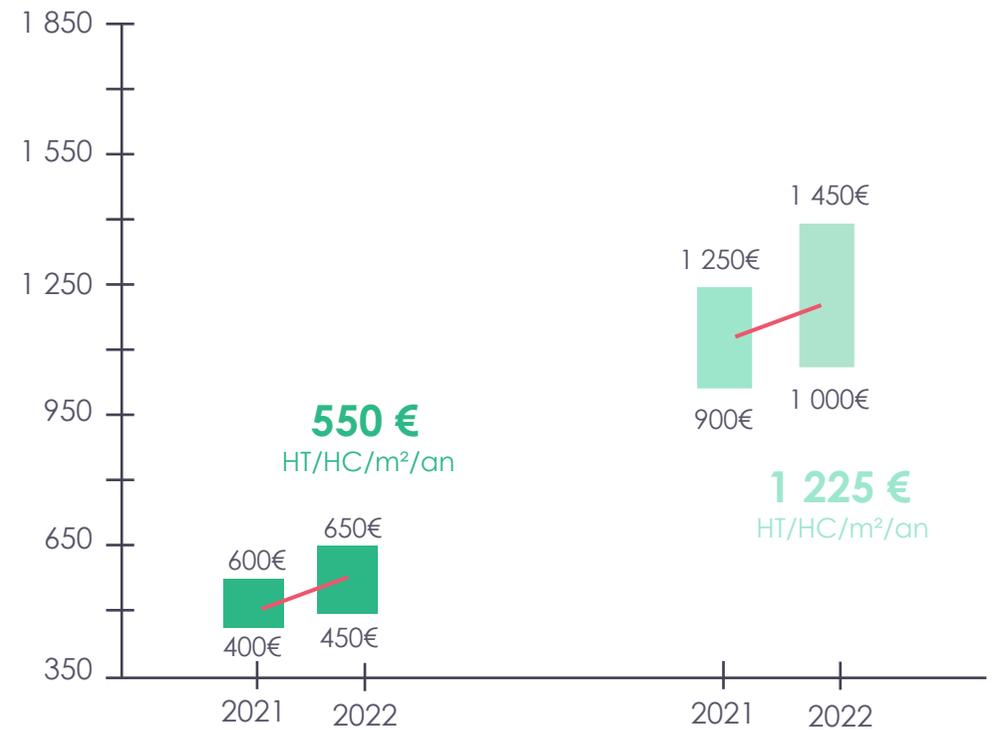
- BEAUMONT LES VALENCE -
Location
162 m²

Valeurs locatives en HT/HC/m²/an



■ Seconde main ■ Neuf

Valeurs à l'acquisition HD



À SAVOIR

$$\text{Calcul des valeurs moyennes} = \frac{\text{Somme des loyers en € au m}^2}{\text{Nombre de transactions}}$$

Les valeurs étant des moyennes, celles-ci évoluent également en fonction de la taille et de la qualité de l'actif.



Locaux commerciaux



À SAVOIR



DEMANDE
PLACÉE

13 790 m² transactés



LES CHIFFRES
HYPER CENTRE

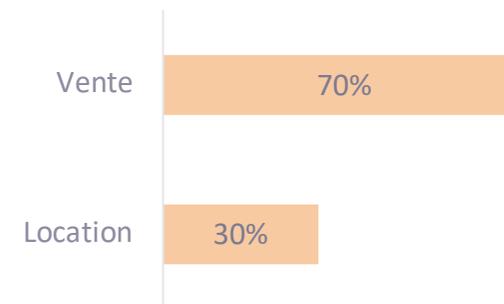
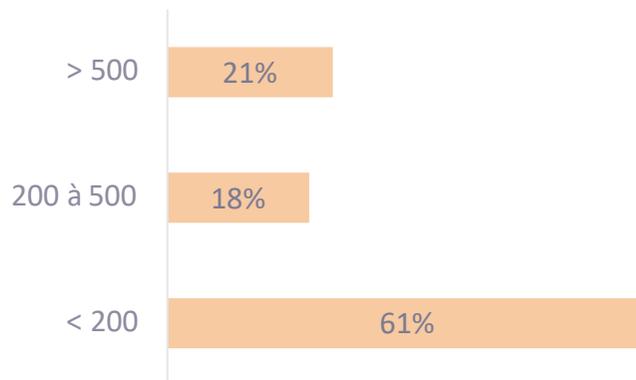
710 boutiques en
centre ville

43 ouvertures

5 fermetures

5,5 % taux de vacance

ANALYSE DE LA DEMANDE EN m²



Cette année nous constatons un changement de la typologie d'activité qui s'oriente désormais vers le service à la personne, la restauration et l'aménagement de la maison, délaissant le prêt-à-porter.

Une offre importante disponible pour la rue piétonne Madier-de-Montjau et des loyers plus bas ont permis de réduire le taux de vacance sur cet axe commerçant.

Manuel JAMAKORZIAN
Consultant Commerce



LE CENTRE VILLE SE TRANSFORME

La deuxième phase des travaux de **rénovation des rues commerçantes** Madier-de-Montjau et Émile Augier a débuté en ce début d'année 2023 et prévu jusqu'à fin juillet 2023. Pour le réaménagement de ces deux rues piétonnes, la ville de Valence et Valence Romans Agglo vont investir 2.100.000 €.

LA DIVERSITÉ COMMERCIALE

25 % Café-Hôtel-Restaurants

23 % Équipement de la personne

83 % des enseignes nationales sont présentes uniquement en centre-ville

+ 8,7 % de fréquentation pour le centre-ville de Valence en décembre 2022 VS décembre 2021

PERSPECTIVES 2023

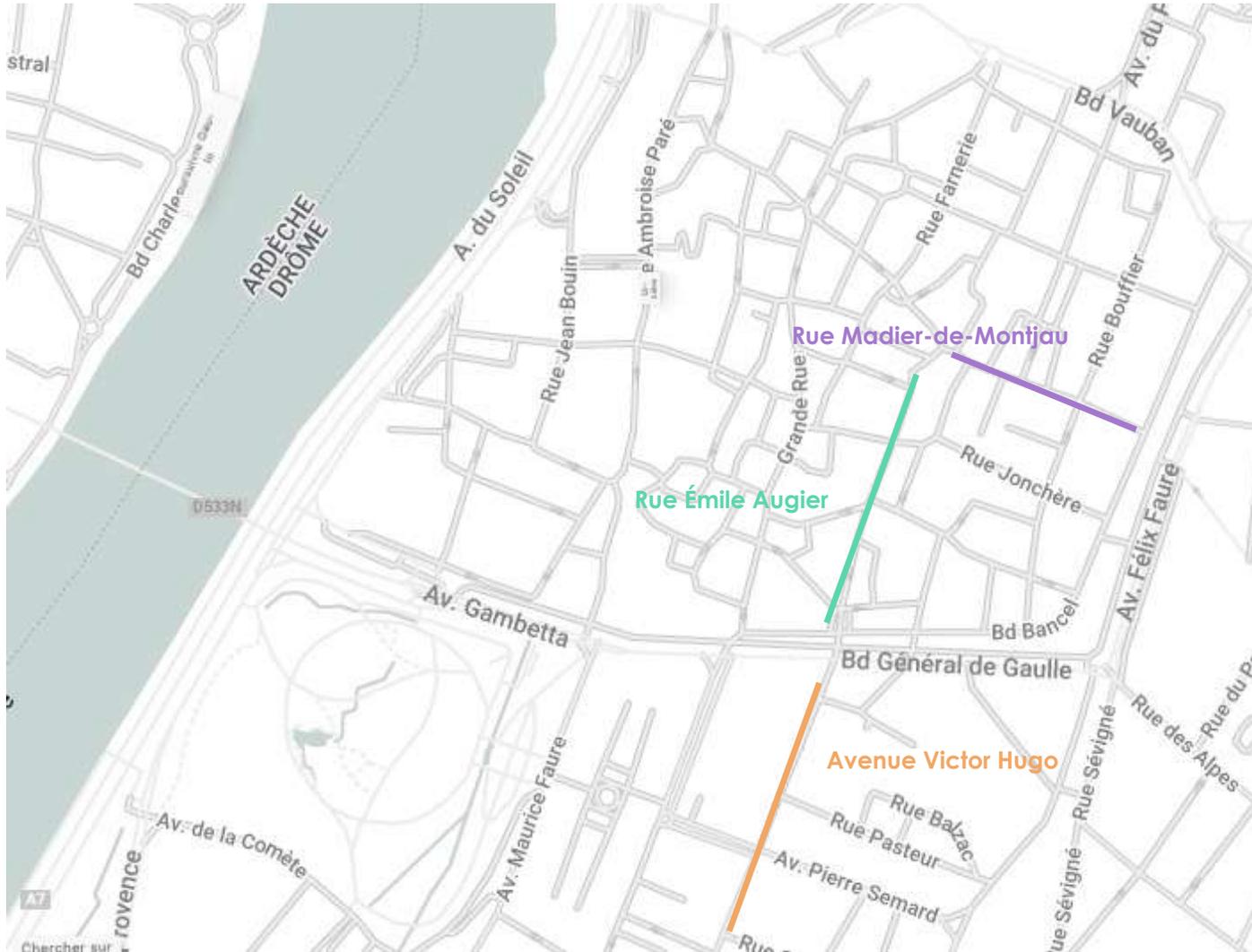
- ❑ Ouverture d'un glacier rue Saunière (anciennement Luigi)
- ❑ Ouverture d'un restaurant italien place de la République (anciennement Héritier)
- ❑ Ouverture d'un fromager rue Madier-de-Montjau (anciennement France Loisirs)
- ❑ Ouverture d'un centre de médecine esthétique LAZEO avenue Victor Hugo (anciennement ACE Crédit)
- ❑ Ouverture d'un coiffeur rue Madier-de-Montjau (anciennement Authentique)
- ❑ Ouverture La Savonnerie de Marseille rue Madier-de-Montjau (anciennement petit bateau)

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2022

VALEURS MOYENNES



	Valeurs locatives loyer annuel €/m ² HT HC	Identification des rues / CC / Boîtes à vendre /Retail parks / Zones CCIEL premium
CENTRE VILLE N°1 (GRANDES ENSEIGNES, MARQUES)	250 € - 500€	Début de l'avenue Victor Hugo Rue Émile Augier
EMPLACEMENTS 1 BIS / 2 (SERVICES)	120 € - 250 €	Boulevard de Valence Grande Rue Rue Madier Montjau
ZONES COMMERCIALES	100 € - 250 €	Le plateau des Couleurs Bourg-lès-Valence Zone Pôle 2000



Avenue Victor Hugo

- 9 354 passages piétons journaliers
- 3 ouvertures

Rue Madier de Monjau

- 7 755 passages piétons journaliers
- 11 ouvertures / 3 fermetures

Rue Emile Augier

- 7 546 passages piétons journaliers
- 5 ouvertures

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2022

PRINCIPALES TRANSACTIONS RÉALISÉES



L'état des locaux

▣ 2nde main

Tout actif ayant plus de 5 ans et ne nécessitant pas de gros travaux de remise en état.

▣ Neuf

Tout actif ayant moins de 5 ans ou ayant fait l'objet d'une réhabilitation lourde.

▣ Obsolète

Tout actif ayant besoin d'une remise en état (réhabilitation) profonde et ne pouvant être occupé en l'état.

La transaction

▣ Demande placée

Il s'agit de toutes les transactions (location, vente, compte propre, VEFA et BEFA) ayant abouties au cours de l'année N-1 (2019 pour cette étude) et donc des sociétés ayant pris à bail ou acquis un actif.

▣ VEFA / BEFA

La vente ou bail en l'état futur d'achèvement est une vente ou une location d'un programme à construire.

L'offre

▣ Offre à 6 mois

L'état du stock est arrêté au 31/12/2022. L'offre disponible à 6 mois correspond aux locaux disponibles avant le 30 juin 2023.

▣ Offre à 6/12 mois

L'état du stock est arrêté au 31/12/2022. L'offre disponible à 6/12 mois correspond aux locaux disponibles entre le 30 juin 2023 et le 31 décembre 2023.

▣ Projet en blanc

Un projet de construction est dit « blanc » lorsque le promoteur commence les travaux de construction sans avoir pour autant signé de promesse de vente ou bail. Cette construction à lieu car elle répond à une demande/ attente du marché.



1^{ER} RÉSEAU NATIONAL ^{DE} CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



www.arthur-loyd/valence.com



Arthur Loyd Valence