

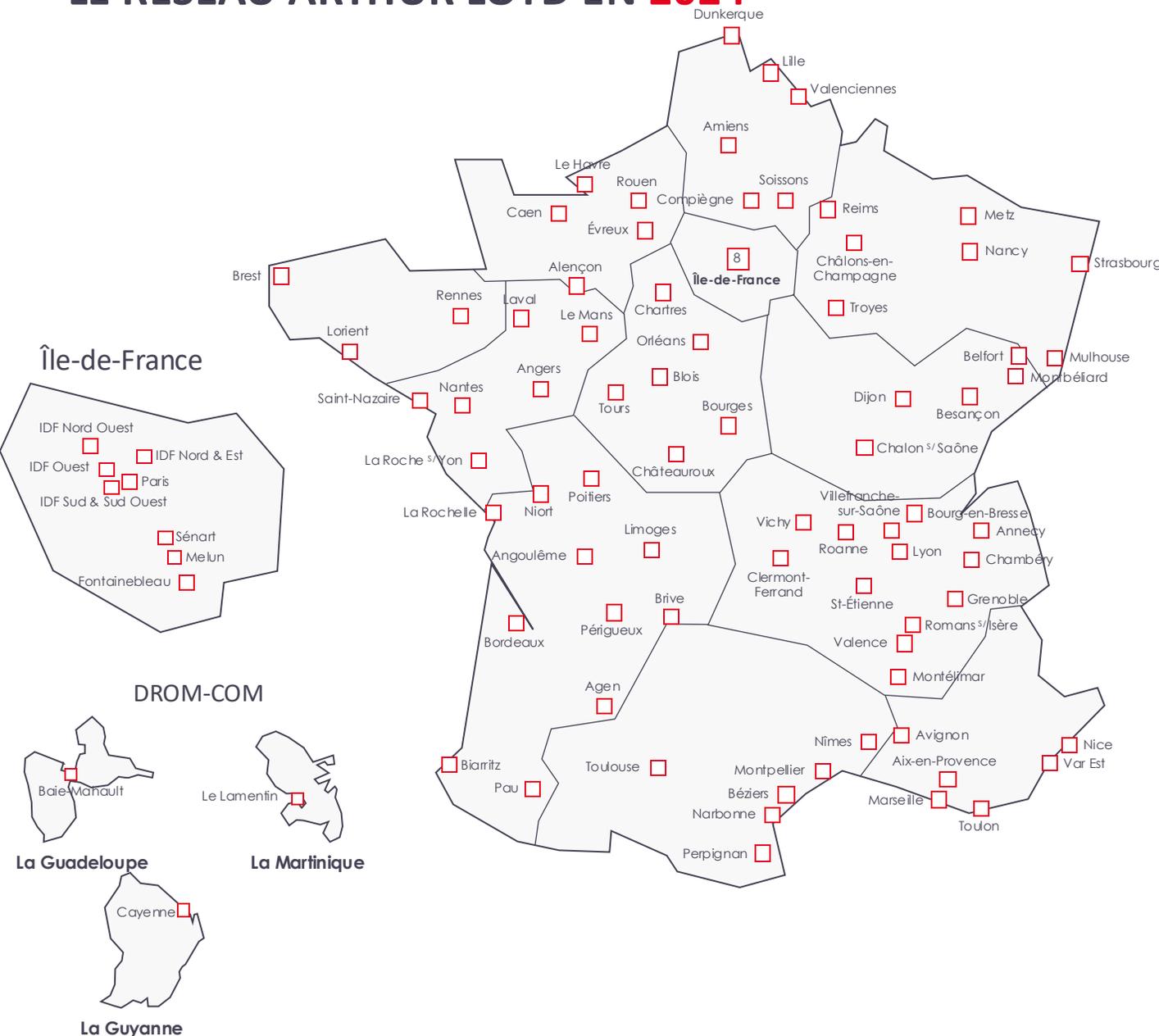
ÉTUDE DE MARCHÉ 2024

BUREAU – ACTIVITÉ - COMMERCE

Arthur Loyd **Valence**

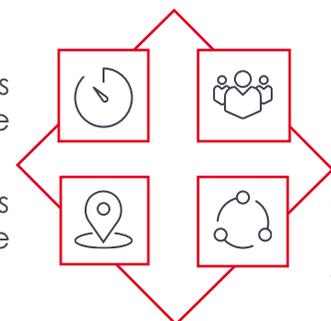


LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2024



+ de 30 ans d'existence

80 Agences partout en France



460 Collaborateurs qualifiés & motivés

3 Structures Transverses :
- Investissement - Logistique
- Asset Management -

Les chiffres 2024

+ 3 400
transactions

3,1 Millions de m²
de surfaces transactées

+ 460
collaborateurs

+ 80
agences

56 400 000 €
de chiffre d'affaires

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



+ 47
transactions

EN
2024

+ 133
mandats



29 419 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
06 75 51 63 15
s.besson@arthur-loyd.com



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



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

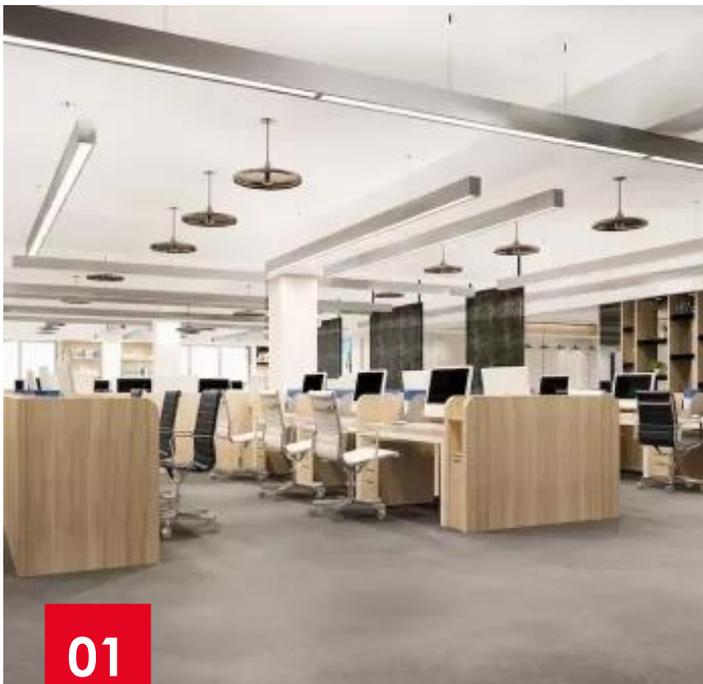


Nicolas **MICHEL**
Consultant Activité
06 83 85 17 05
n.michel@arthur-loyd.com



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

Sommaire



01

BUREAU

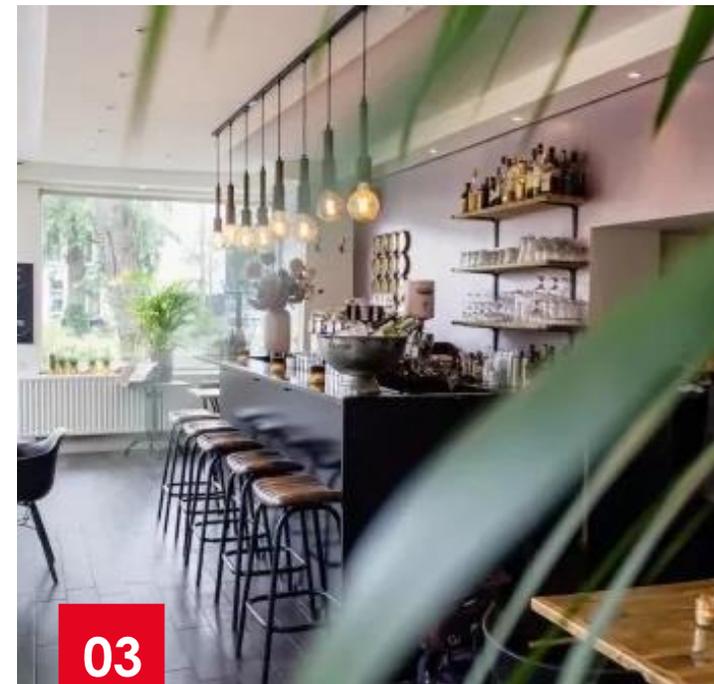
Page 15



02

ACTIVITÉ

Page 25



03

COMMERCE

Page 35

The logo for Arthur Loyd, featuring the name in a white serif font inside a white square border. The background is a red-tinted image of a person's hands typing on a laptop keyboard.

Arthur
Loyd

The word 'INTRODUCTION' in a white, bold, sans-serif font, centered on the page. It is framed by white L-shaped corner brackets on the left and right sides.

INTRODUCTION

LA DRÔME

« UN TERRITOIRE EN MOUVEMENT »

+ de **65 %** de la population Drômoise est concentré sur la vallée du Rhône avec **133** zones d'activités sur le territoire de la Drôme.

Quelques chiffres :

- 523 185 habitants,
- 6,4 % de la population régionale,
- 52 313 établissements,
- 7 427 créations d'entreprises.



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



VALENCE ROMANS AGGLO

« LA PORTE DU MIDI » DE LA FRANCE

Valence Romans Agglo est le **5^{ème} pôle économique** de la Région Auvergne Rhône-Alpes, avec 54 communes.

Avec **56** parcs d'activités économiques sur le territoire de Valence Romans Agglo (42% du territoire Drômois).

Quelques chiffres

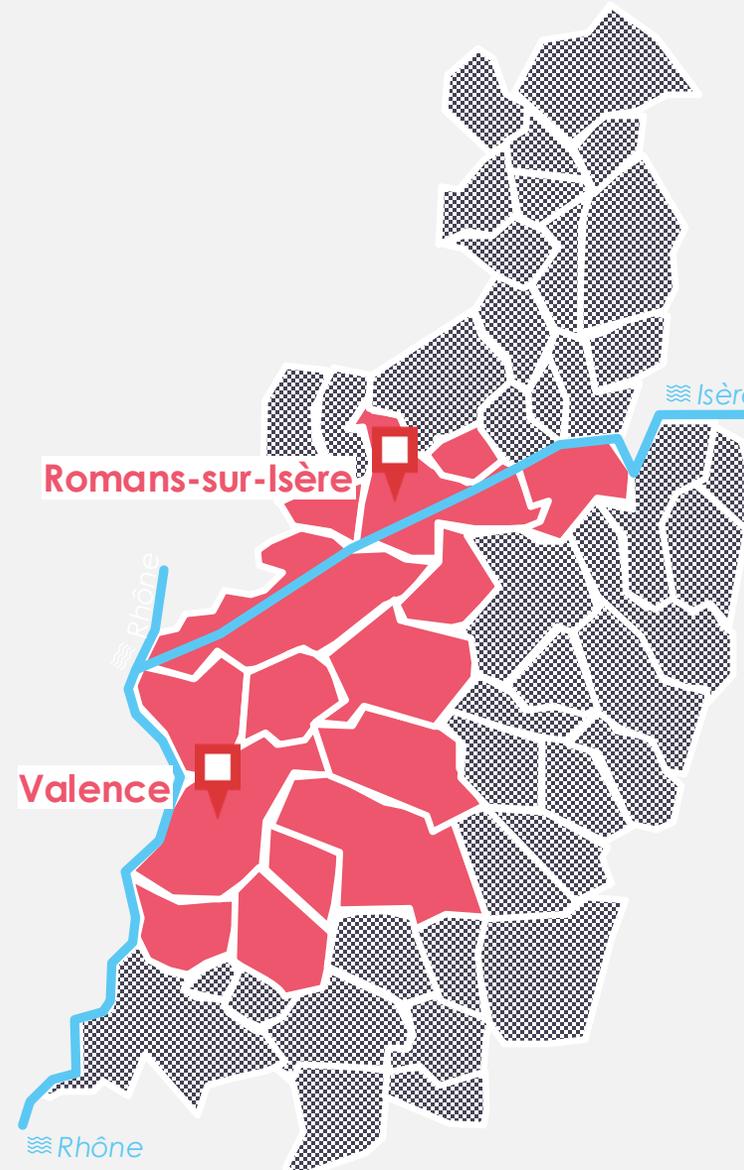
- 223 000 habitants
- 23 000 établissements
- 107 600 emplois
- 48 % des emplois de la Drôme



- 2 axes autoroutiers A7/A49
- 1 gare principale (Valence ville)
- 1 aéroport (Chabeuil)
- 1 port de commerce & plaisance

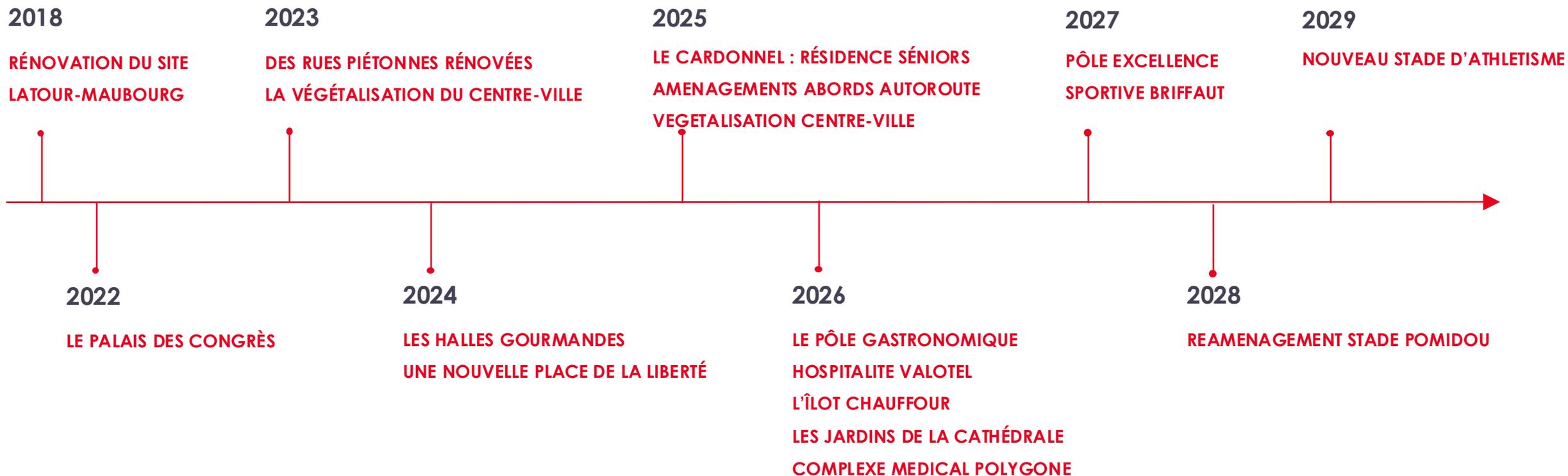
« Territoire d'industrie »

Valence Romans Agglo est labellisé « Territoire d'industrie » pour 2023-2027. Reconnu exemplaire pour l'industrie, le territoire va bénéficier de financements exceptionnels pour les entreprises du secteur industriel.



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.

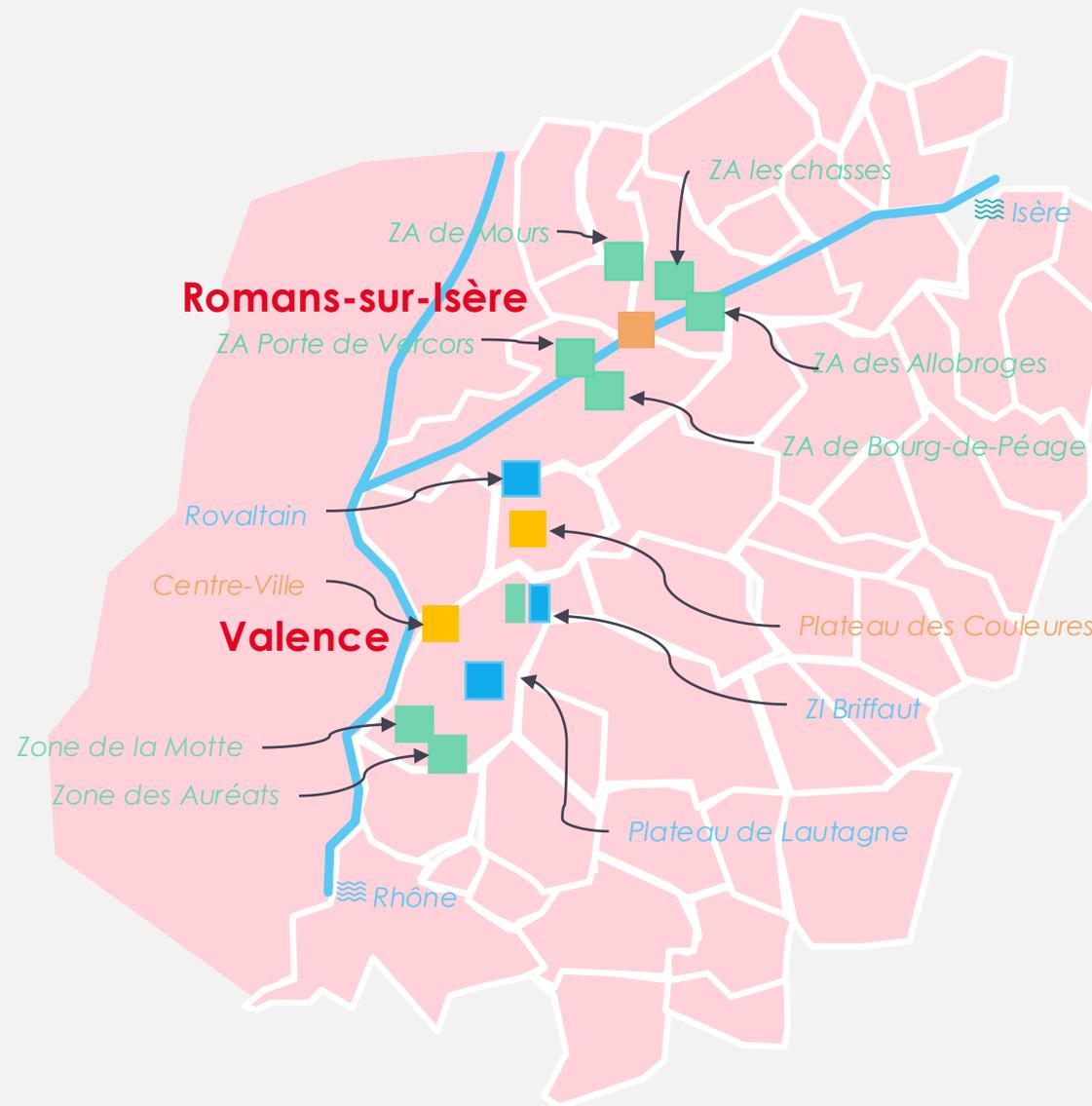
Aire urbaine de Valence

- 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



BAROMÈTRE ARTHUR LOYD 2024

VALENCE à la 3^{ÈME} PLACE



2ème	10ème
11ème	8ème
6ème	1er
18ème	1er
8ème	17ème
12ème	4ème
10ème	7ème

Téléchargez le [baromètre 2024](#) ici

ÉDITO

Vers un nouvel équilibre de l'immobilier d'entreprise...

L'année 2024 a été marquée par un double mouvement : la consolidation des dynamiques observées en 2023 et l'amorce de nouvelles logiques d'arbitrage et d'implantation dans l'immobilier d'entreprise. Si le contexte économique est resté incertain, entre inflation persistante, tensions géopolitiques et prudence bancaire, le marché a pourtant montré des signes tangibles de résilience – et parfois même de rebond, notamment sur certaines typologies de biens.

À Valence et dans l'agglomération, les entreprises ont confirmé leur capacité d'adaptation en reconfigurant leurs espaces ou en recherchant des opportunités plus flexibles, plus durables, mieux localisées. Le marché des bureaux a connu une progression équilibrée, porté par la livraison de programmes neufs et une seconde main plus dynamique. Côtés locaux d'activité, la raréfaction de l'offre neuve renforce l'intérêt pour les opérations opportunistes et les solutions en seconde main. Enfin, le commerce – après une année 2023 atone – reprend des couleurs grâce à une fréquentation en hausse dans les centralités urbaines et à la transformation progressive de l'offre.

Chez Arthur Loyd Valence, notre rôle a été plus que jamais d'accompagner cette mutation, 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 2024, 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

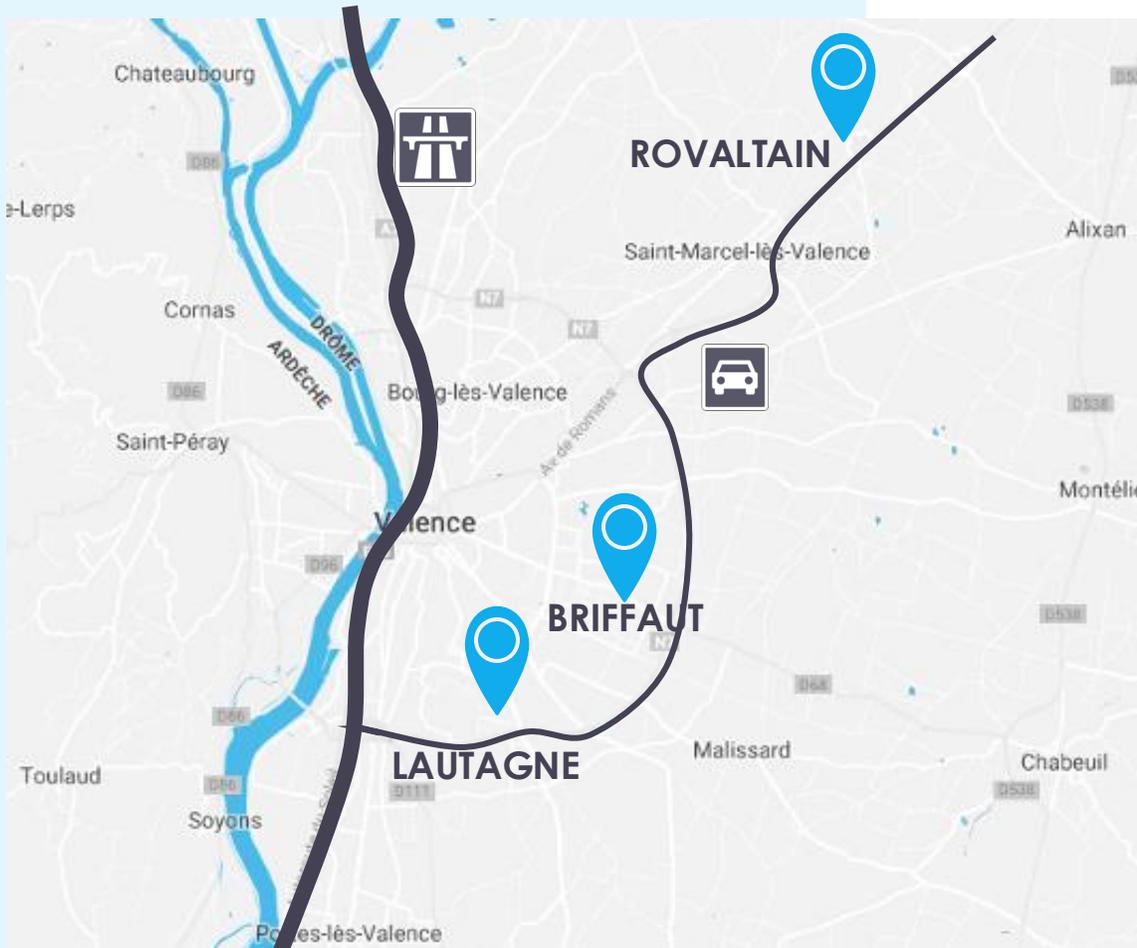
The logo for Arthur Loyd, featuring the name in a white, sans-serif font. 'Arthur' is on the top line and 'Loyd' is on the bottom line, with a vertical line separating the two words. The logo is enclosed in a white square border.

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 hub 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, allié à son offre complète et diversifiée, fait de la zone de Briffaut Est un acteur incontournable du paysage automobile régional.

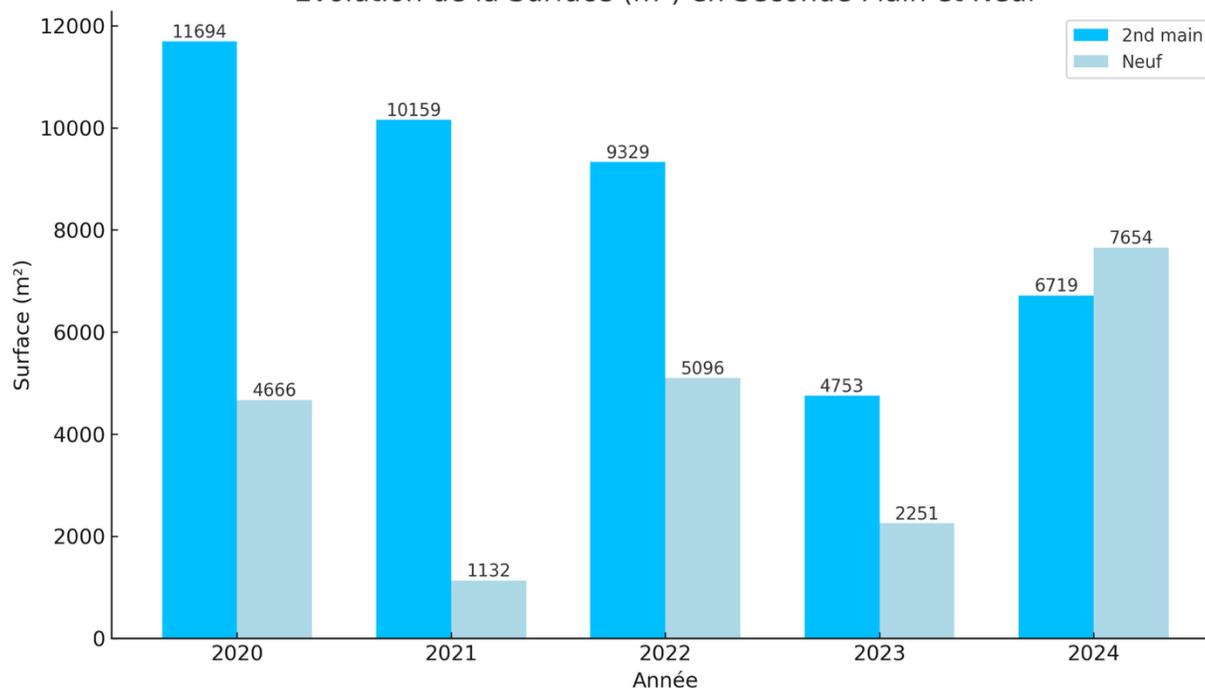
L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

EN VOLUME (m²) – NEUF / 2ND MAIN

16 360 m² 21 491 m² 14 425 m² 7 004 m² **14 373 m²**

Moyenne des 5 dernières années : **14 730 m²**

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



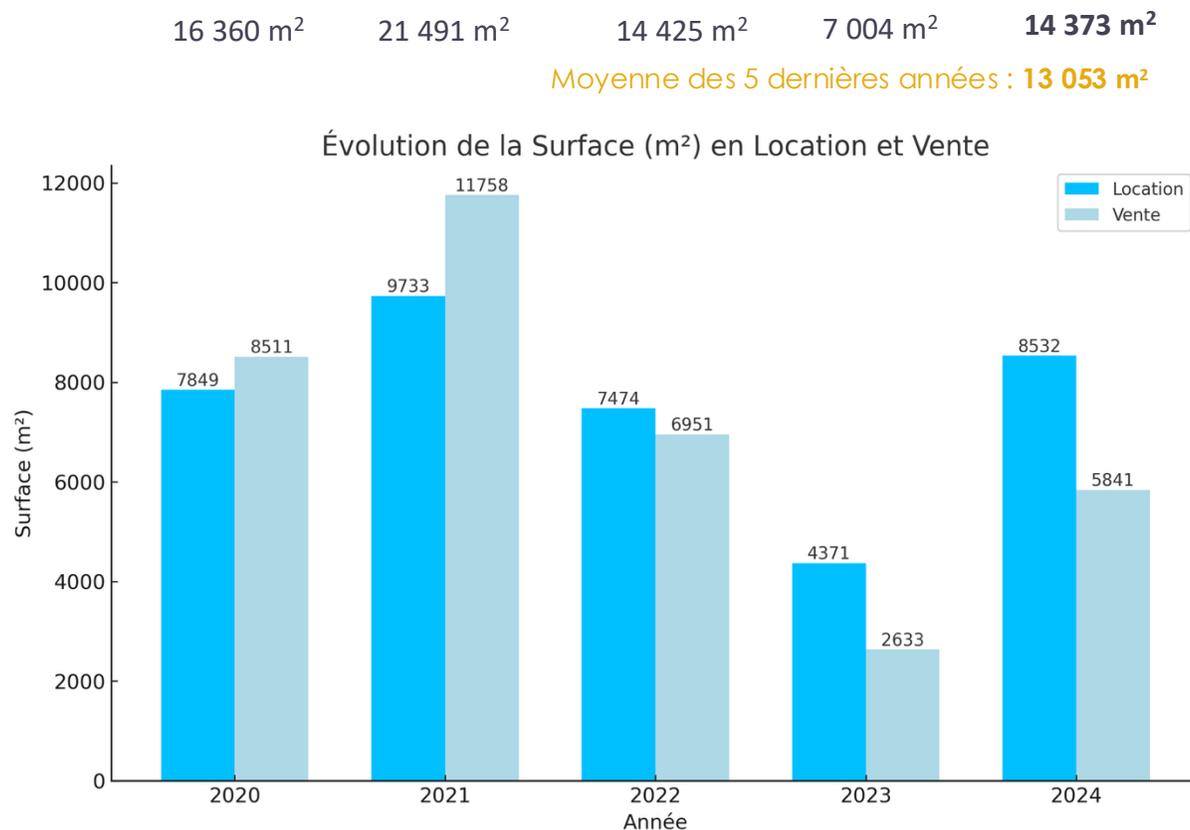
« On constate une nette évolution de la demande placée sur les programmes neufs suite à leurs livraisons courant 2023, début 2024. D'autre part, le marché recherche des locaux normés et répondant au confort et aux standards de l'époque.

La demande placée en seconde main connaît une augmentation de plus de 40% reflétant le dynamisme retrouvé sur le 1er semestre 2024. Globalement, la demande d'équilibre et le marché restent en mesure de répondre à tous les profils en recherche. »

Jérémie GRELIER
Consultant Bureau

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

EN VOLUME (m²) – LOCATION / VENTE



« Comme l'an dernier, le marché du bureau reste majoritairement orienté à la location. L'assouplissement des conditions de financement fait que l'on voit cette tendance s'inverser sur l'exercice 2024-2025.

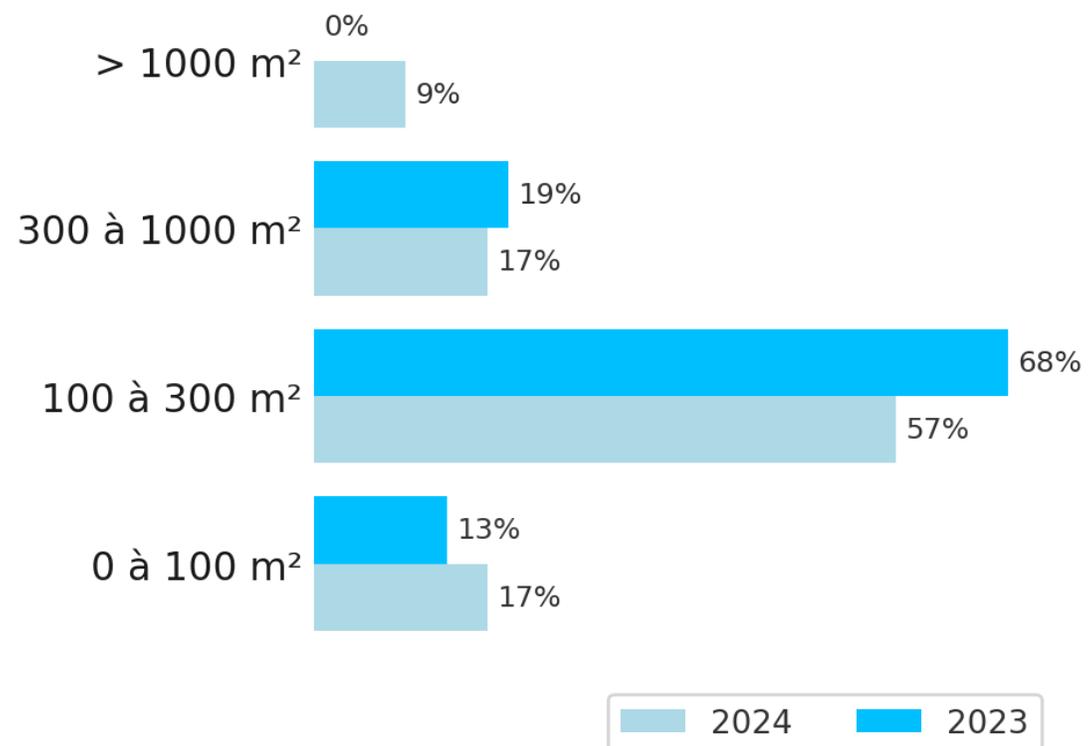
On note une forte augmentation des transactions de plus de 50% sur l'ensemble du marché laissant entrevoir une reprise pour revenir sur les niveaux de 2022 »

Jérémie GRELIER
Consultant Bureau

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

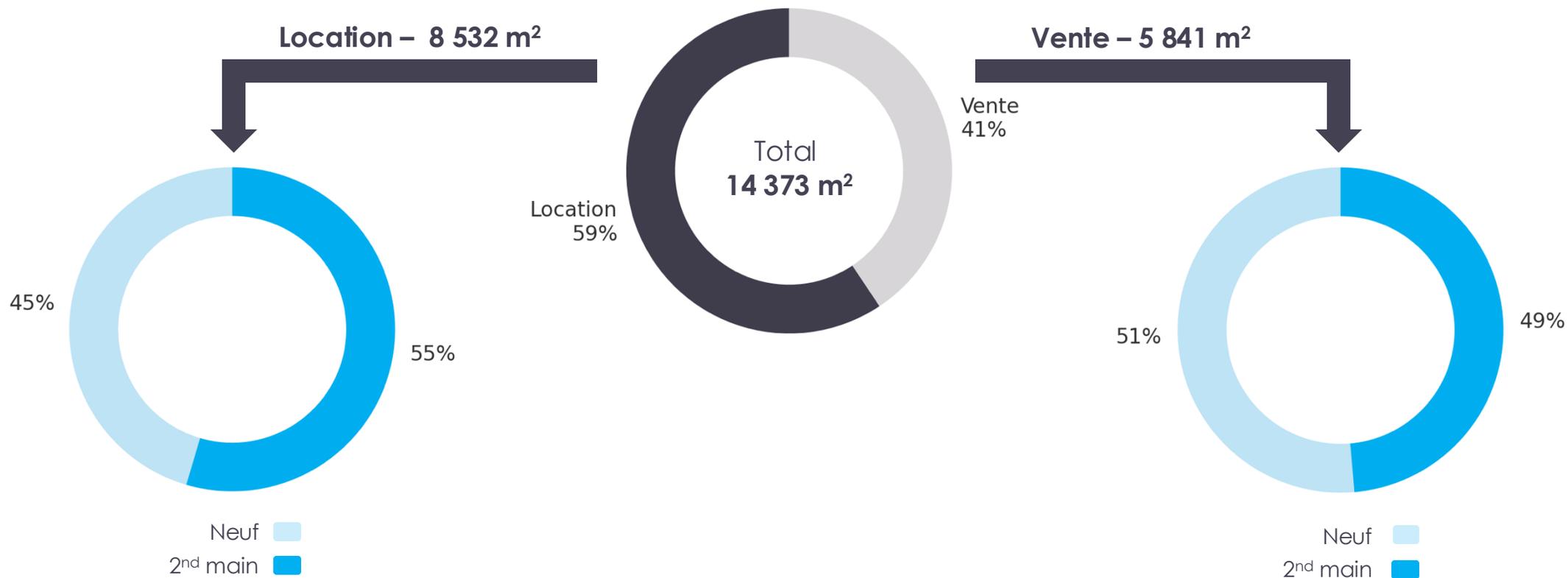
PAR TRANCHE DE SURFACE EN NOMBRE DE TRANSACTIONS

Répartition des opérations par surface en 2023 et 2024



LA DEMANDE PLACÉE EN 2024

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



Transactions Significatives du marché



CERFRANCE

Valence – Z.I. Plateau de Lautagne
Vente - 851 m²

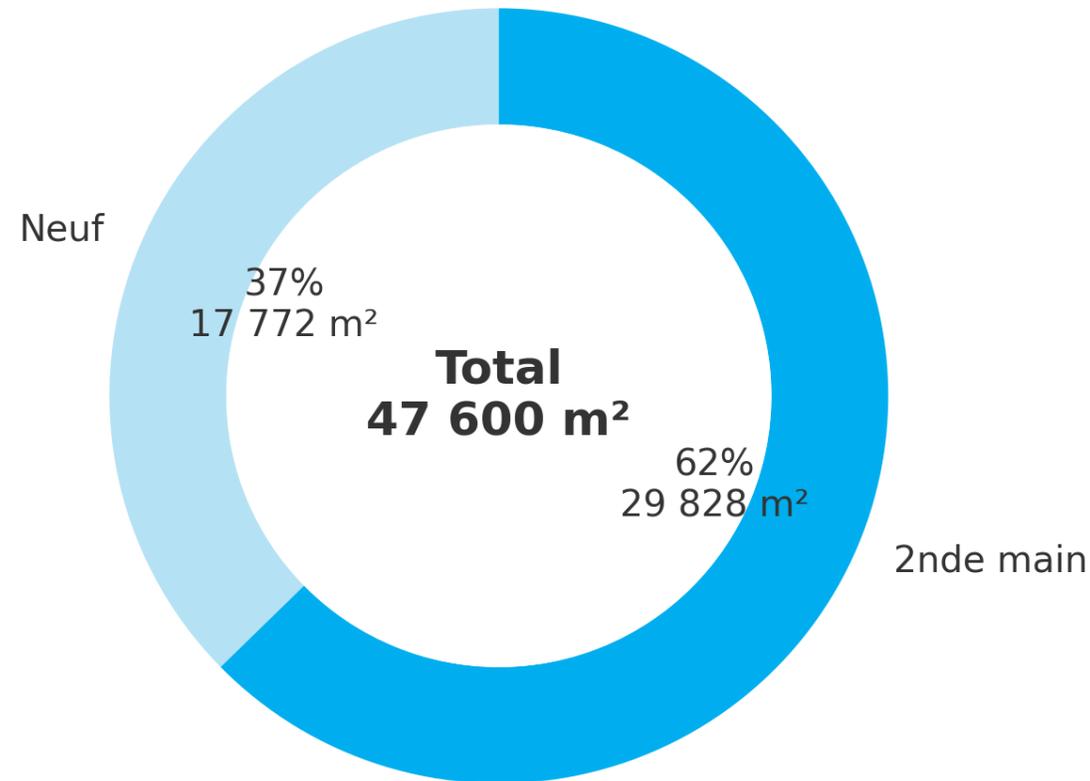


Valence – Z.A. Briffaut
Location – 1 150 m²



Valence – Z.I. des Auréats
Vente - 589 m²

Stock d'offres disponibles du marché des bureaux



* Stock disponible au 1^{er} janvier 2025

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



VALENCE – Plateau de Lautagne
Location
1 770 m²



BOURG-DE-PEAGE
Location
906 m²



BOURG-LES-VALENCE
Vente
1 975 m²



VALENCE – Plateau de Lautagne
Location
427 m²



ROMANS-SUR-ISERE
Vente
5 578 m²



GUILHERAND-GRANGES
Vente
2 085 m²



BOURG-LES-VALENCE
Vente
1 130 m²



ALIXAN - Rovaltain
Vente
532 m²

Offres Nouves



« ESPACE AQUILON »

Location – Vente
à partir de 99 m²

Valence – Plateau de Lautagne



« MONOGRAMME »

Location
à partir de 130 m²

Valence – Centre-ville



« ECHO TANGO »

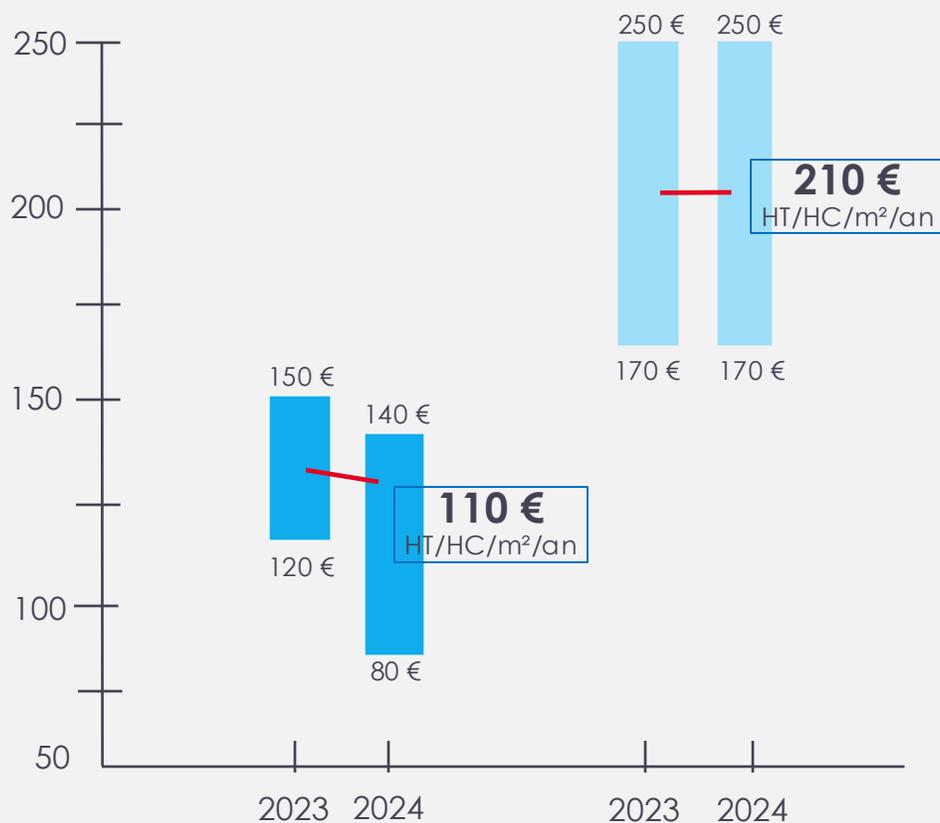
Location – Vente
à partir de 200 m²

Valence – Parc Rovaltain

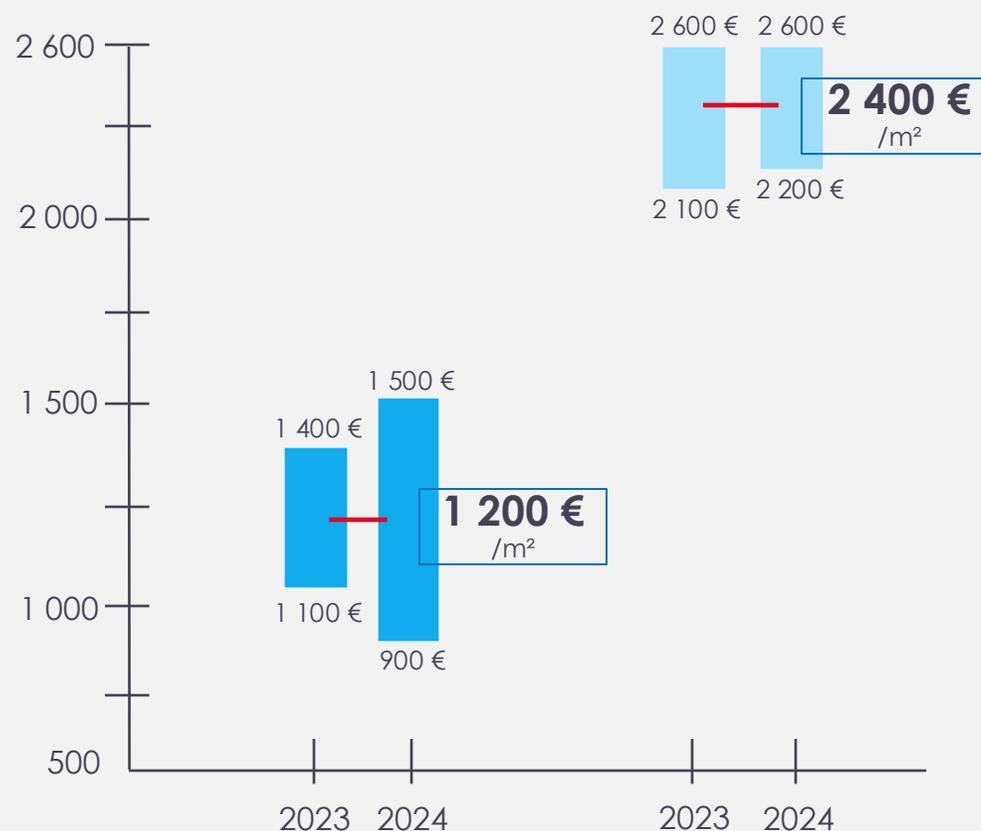
VALEURS MOYENNES

LOCATION / ACQUISITION

Valeurs locatives HT/HC/m²/an



Valeurs à l'acquisition HD



 Seconde main

 Neuf

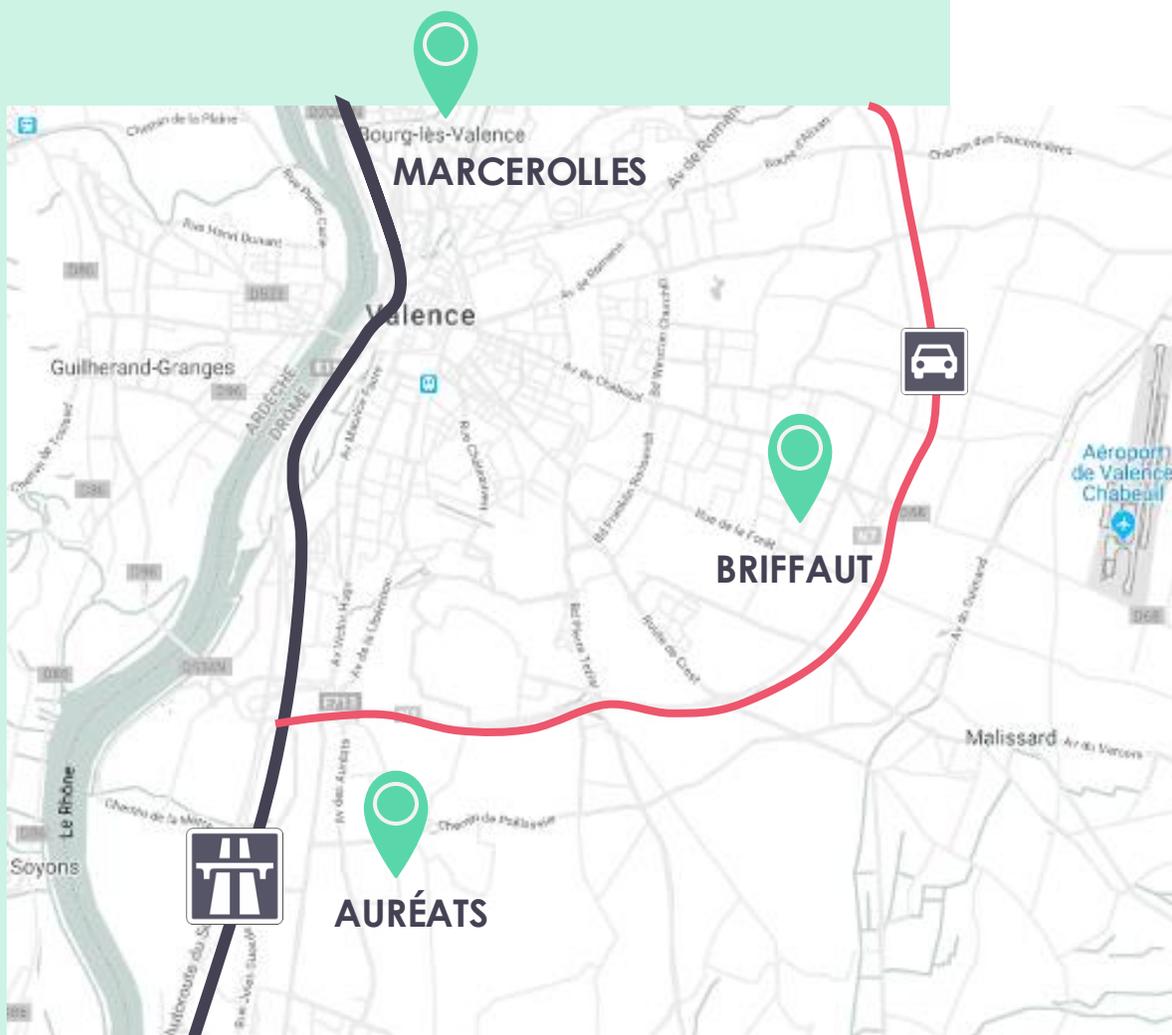
The logo for Arthur Loyd, featuring the name in a white serif font inside a white square border. The background is a dark, semi-transparent overlay of a person's hands working at a desk with papers and a calculator.

Arthur
Loyd

Le marché
des locaux d'activité

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 fièrement 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 270 entreprises pour 15 000 salariés passionnés, faisant d'elle non seulement un pôle d'activité incontournable mais aussi un lieu de vie et d'échanges où l'avenir se construit chaque jour.

Zone Mixte de Briffaut

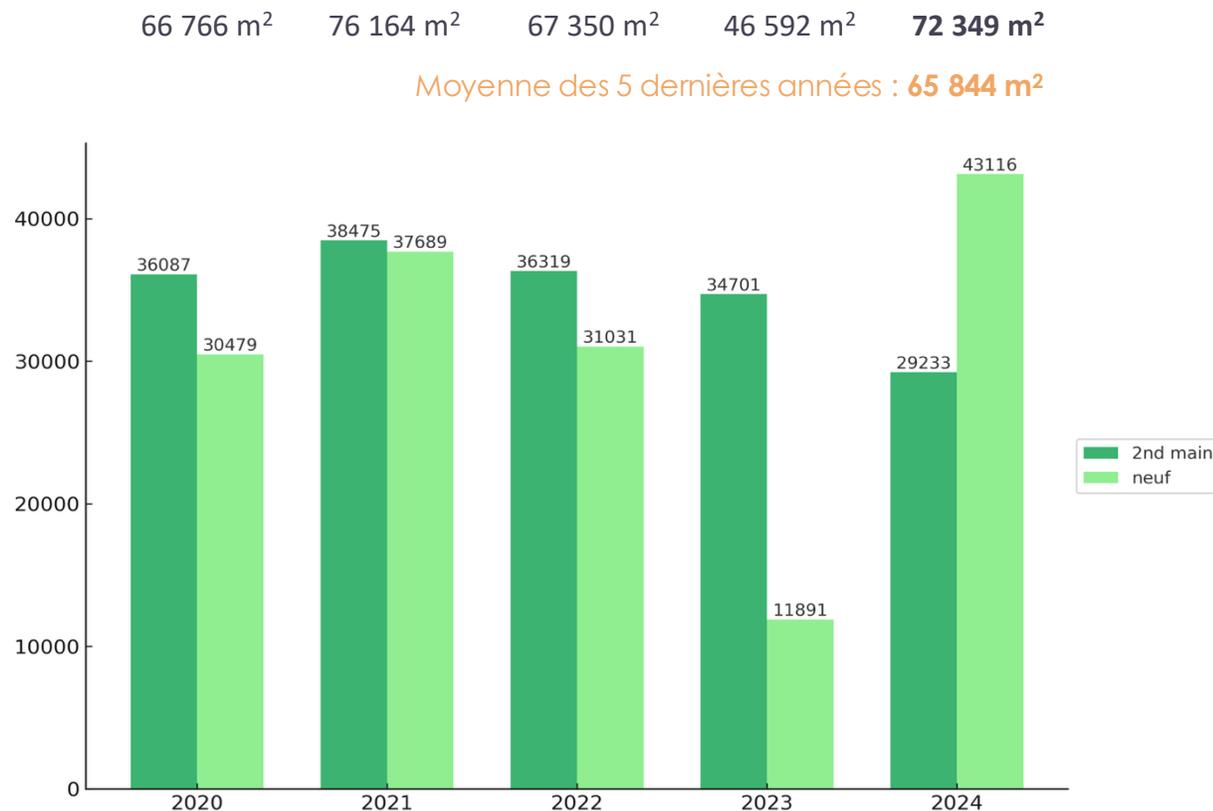
Le secteur de Briffaut Est se distingue comme un hub majeur dédié à l'automobile, concentrant une diversité de concessions de renom et une panoplie de services annexes. Avec plus de 350 entreprises vibrantes, cette zone s'impose non seulement comme un carrefour économique pour les professionnels de l'automobile, 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, allée 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



« Les chiffres de la demande placée en 2024 dans le neuf sont perturbés par plusieurs gros projets et ne reflètent pas une tendance engagée depuis 2023 à savoir, une raréfaction de l'offre dans le neuf.

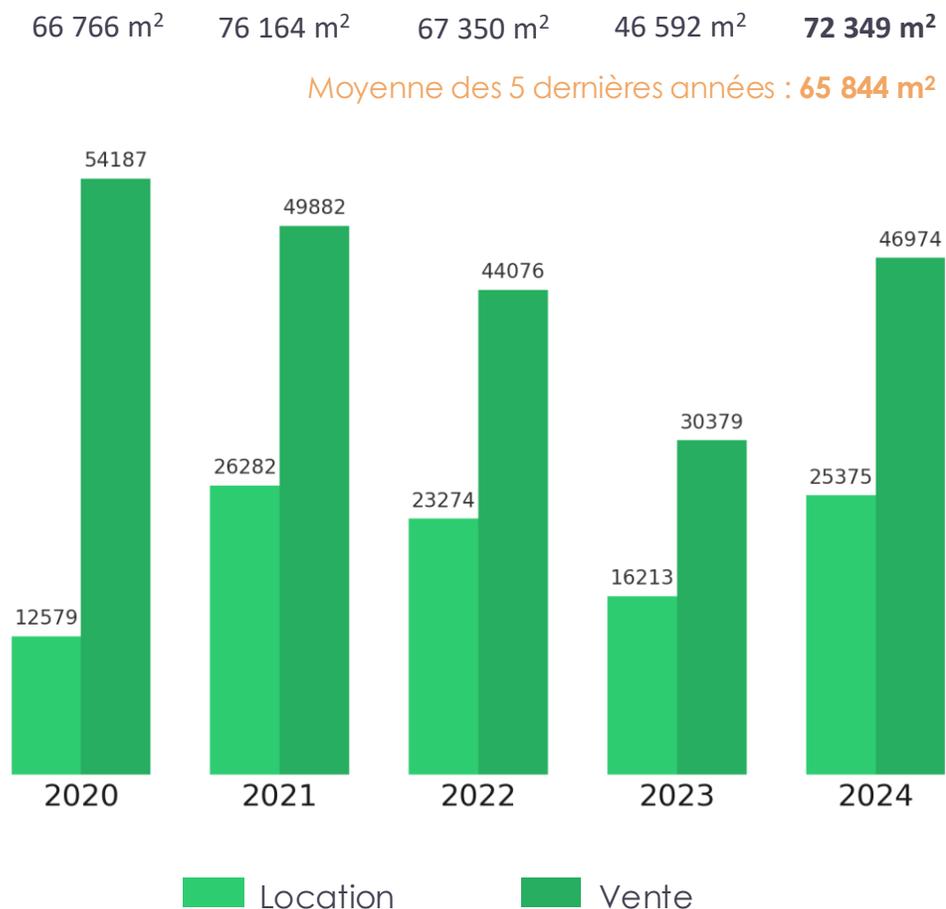
Plusieurs raisons à cela, d'une part les coûts de construction évoluant fortement à la hausse, les nouveaux programmes neufs voient difficilement le jour et nous restons sur les programmes déjà lancés il y a quelques années.

Et d'autre part, l'évolution à la hausse de l'offre disponible dans la seconde main.»

Nicolas MICHEL
Consultant Activité

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

EN VOLUME (m²) – LOCATION / VENTE



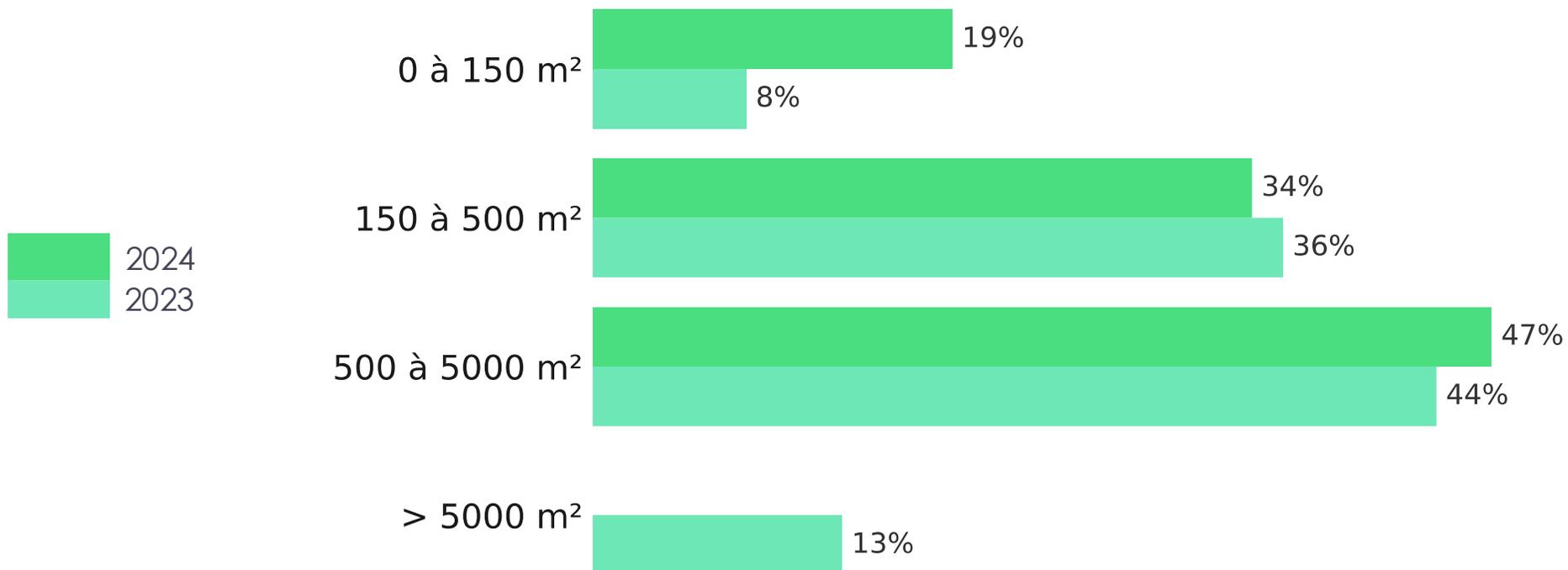
« La proportion Location / Vente reste sur des standards habituels et revient à des niveaux que nous avons connus en 2021 et 2022. Cela s'explique en partie par une offre disponible dans le neuf en légère hausse alors qu'elle était en pénurie depuis quelques temps.

La difficulté de trouver des biens correspondants à tous ses critères d'achat reste tout de même une constante dans le domaine des locaux d'activités. »

Nicolas MICHEL
Consultant Activité

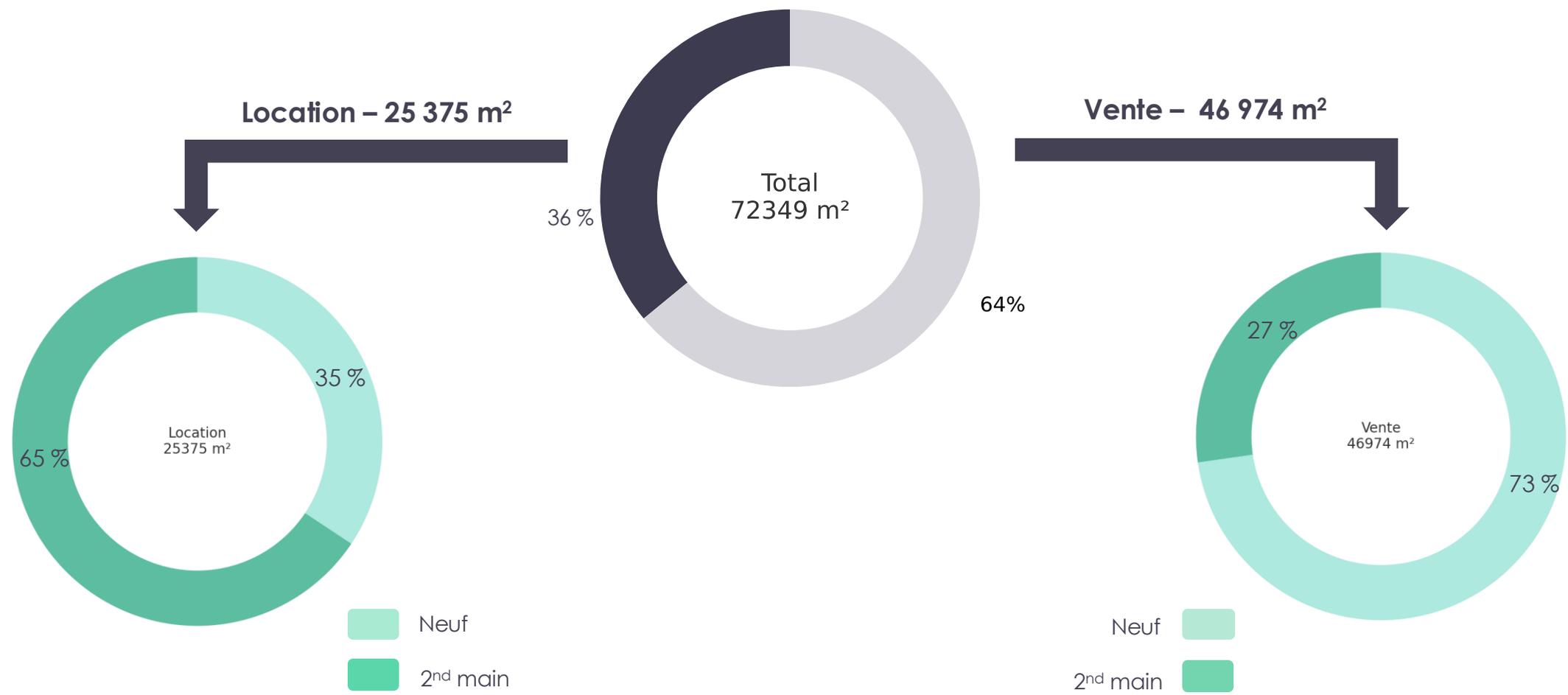
L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

PAR TRANCHE DE SURFACE EN NOMBRE DE TRANSACTIONS



LA DEMANDE PLACÉE EN 2024

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



Transactions Significatives du marché



clauger 

Valence Nord
Location - 471 m²

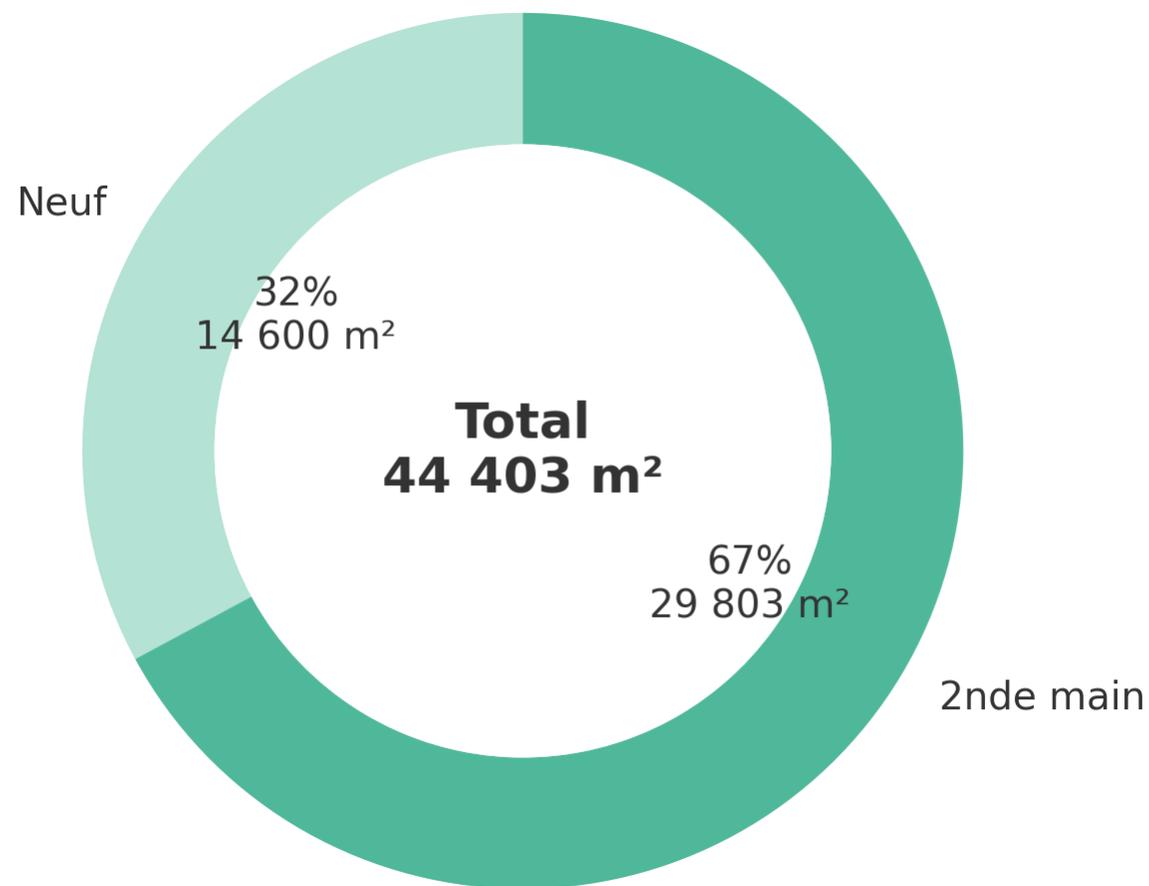


Portes-Les-Valence
Location - 587 m²



Valence – Zone des Auréats
Location - 392 m²

Stock d'offres disponibles du marché des locaux d'activités



* Stock disponible au 1^{er} janvier 2025

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



VALENCE
Vente
1 166 m²



VALENCE
Vente
1 348 m²



LA ROCHE DE GLUN
Vente
946 m²



VALENCE – Zone des Auréats
Location
1 000 m²



VALENCE – Zone des Auréats
Location
277 m²



VALENCE – Zone des Auréats
Location
360 m²

Offres Nouves



« LE 130 »

Location
à partir de 250 m²

Valence – Zone des Auréats



« LE PARC DE L'ORÉE »

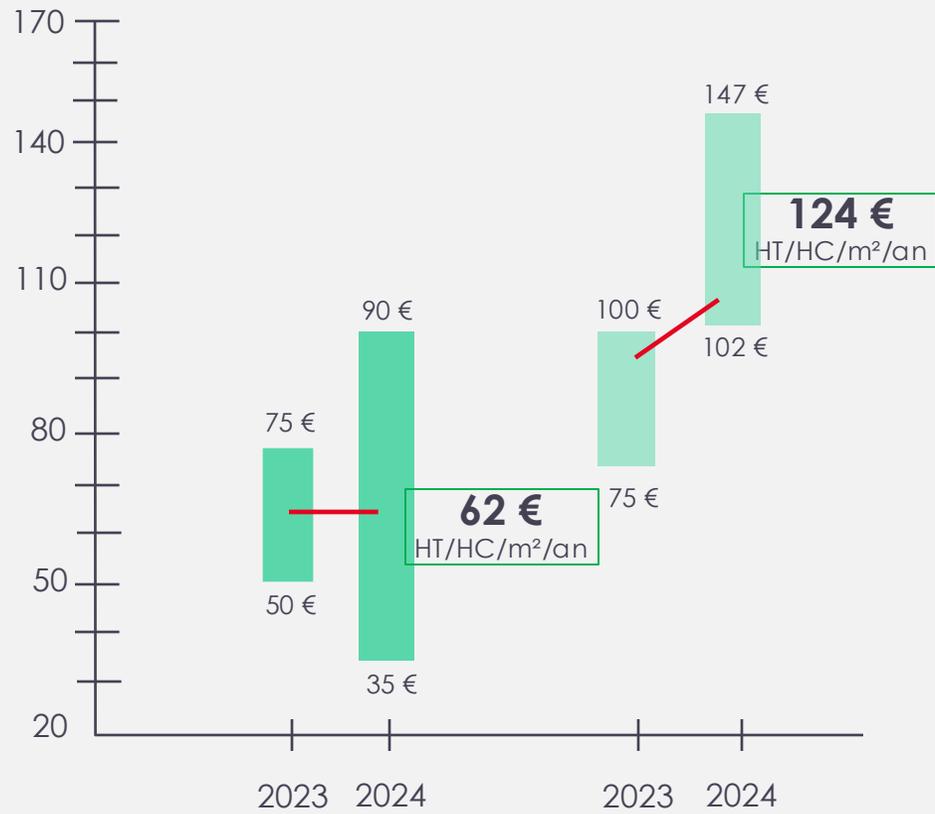
Location - Vente
à partir de 300 m²

Valence – Zone des Auréats

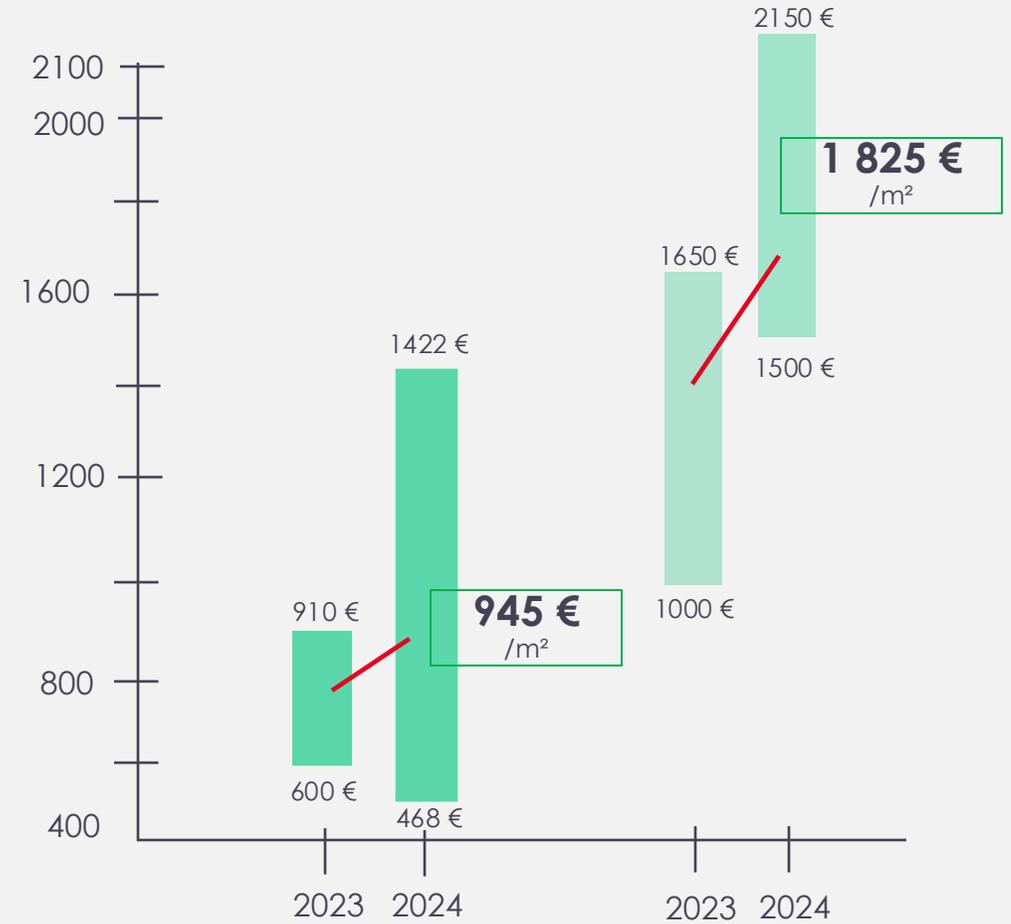
VALEURS MOYENNES

LOCATION / ACQUISITION

Valeurs locatives HT/HC/m²/an



Valeurs à l'acquisition HD



Seconde main

Neuf

The logo for Arthur Loyd, featuring the name in a white serif font inside a white square border. The background is a dark, semi-transparent image of a person's hands working at a desk with a calculator and a pen.

Arthur
Loyd

**Le marché
des locaux commerciaux**

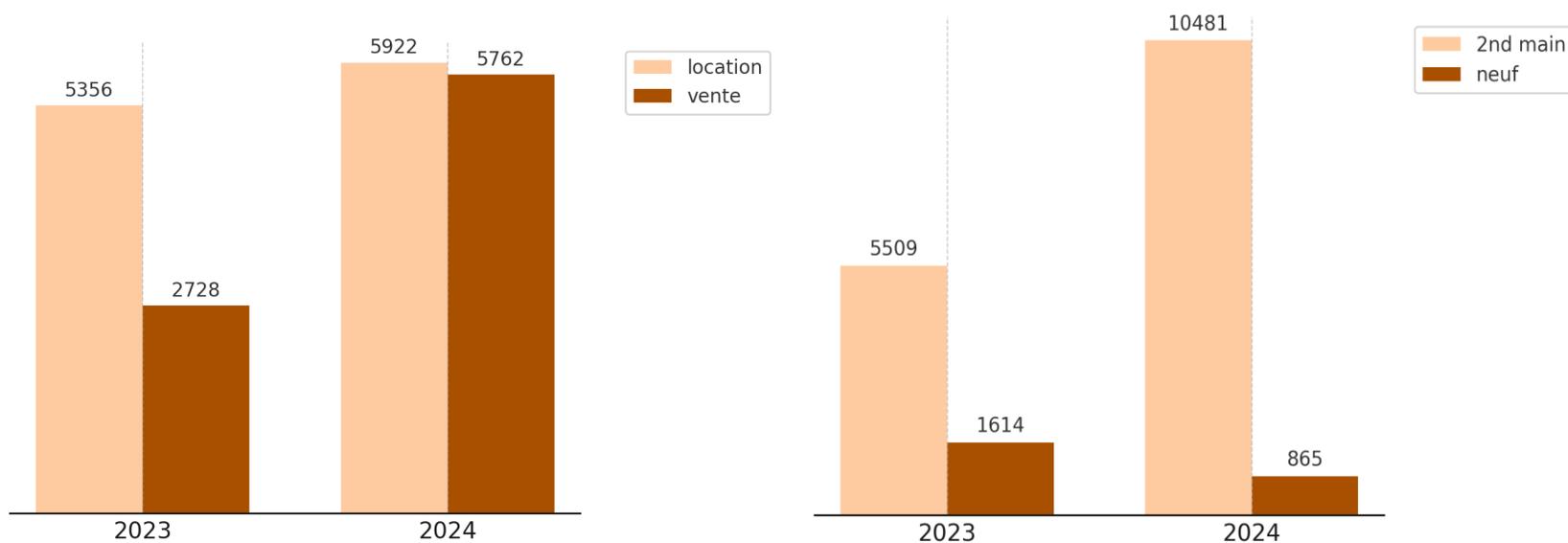
VALENCE

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

EN VOLUME (m²) – LOCATION / VENTE & 2nd / NEUF

Total 2023 = 6 914 m²

Total 2024 = 11 346 m²

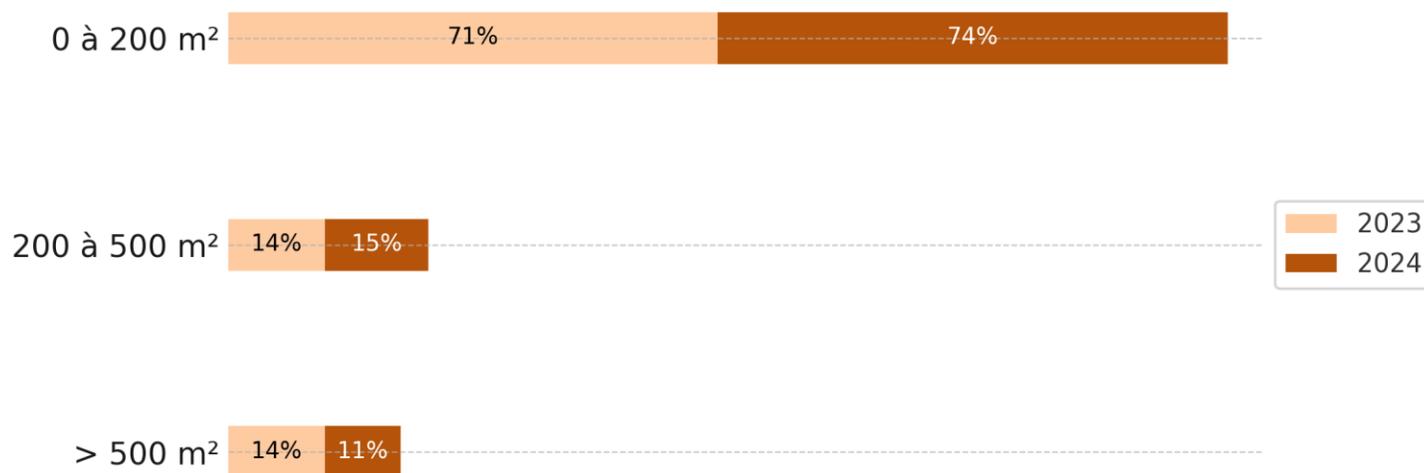


En 2024, la demande placée à Valence affiche un net rebond, doublant par rapport à 2023. Ce regain d'activité s'explique en partie par le très faible niveau atteint l'année précédente, où la demande avait été divisée par deux par rapport à 2022. Malgré cette reprise, le marché reste encore contraint par une offre neuve toujours limitée et un contexte économique incertain.

Manuel JAMAKORZIAN
Consultant Commerce

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

PAR TRANCHE DE SURFACE EN NOMBRE DE TRANSACTIONS



En 2024, le centre-ville de Valence connaît une transformation de son tissu commercial. Le prêt-à-porter, en recul constant, cède progressivement la place à des activités de service, de bien-être et de petite restauration. Cette évolution reflète une adaptation aux nouveaux modes de consommation et à la demande locale, dans un centre rénové désormais plus attractif.

Manuel JAMAKORZIAN
Consultant Commerce

Transactions Significatives du marché



Valence
Location - 100 m²



Valence – Zone des Auréats
Location – 440 m²



Valence – Zone des Auréats
Location - 560 m²

2 424 m² disponibles



VALENCE
Location
60 m²



VALENCE
Location
84 m²



VALENCE
Location
70 m²



ST-MARCEL-LES-VALENCE
Vente
887 m²



VALENCE
Location
80 m²



VALENCE
Vente
165 m²

QUELQUES CHIFFRES

COMMERCE



- 715 commerces
- 5 % taux de vacance commerciale
- 63 ouvertures ou reprises
- + 9 % de fréquentation en centre-ville, soit en moyenne 2,65 millions de visiteurs par mois

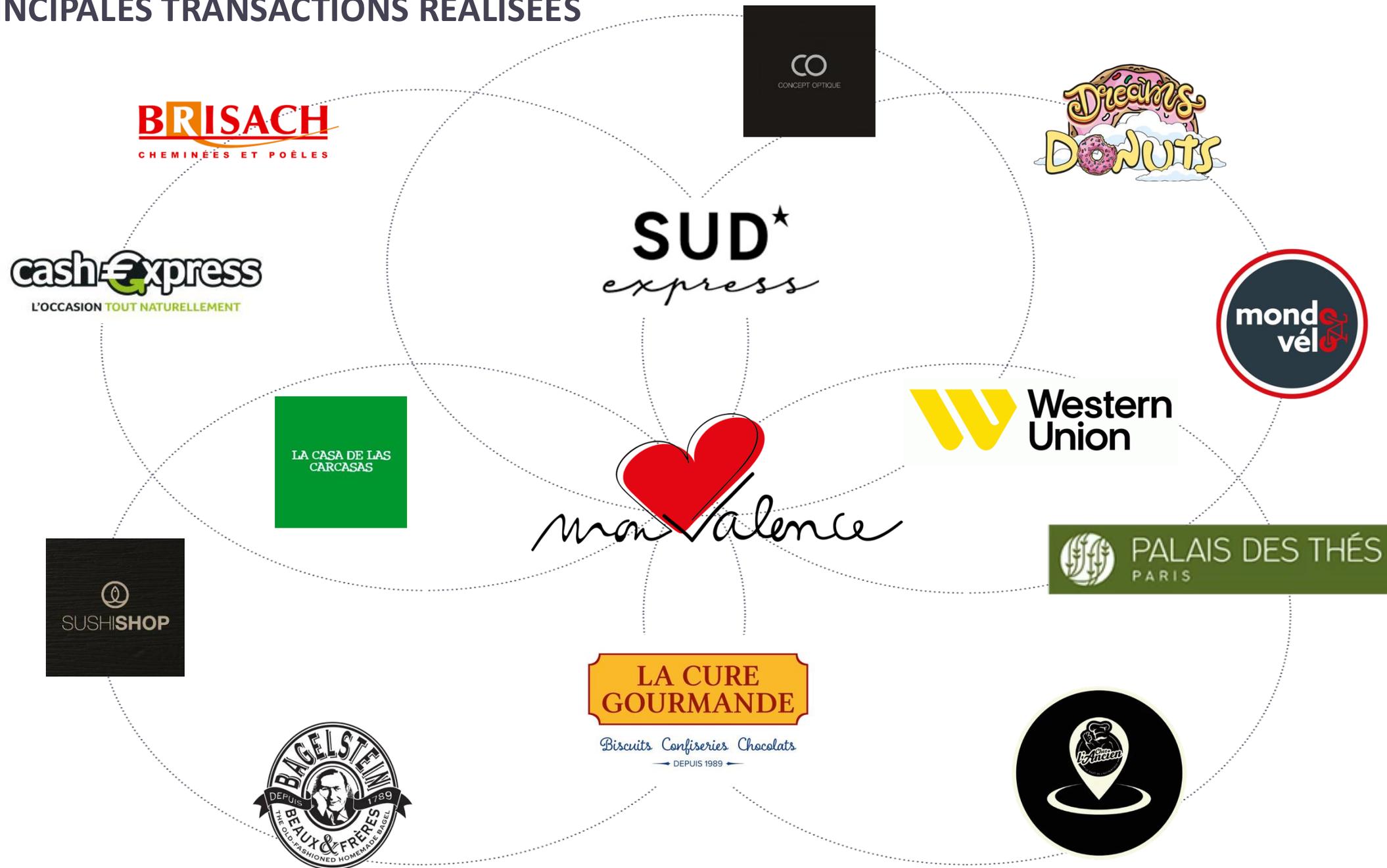
VALEURS MOYENNES

LE MARCHÉ DU COMMERCE



	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

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 (2024 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 31/12/2024. L'offre disponible à 6 mois correspond aux locaux disponibles avant le 30 juin 2024.

▣ Offre à 6/12 mois

L'état du stock est arrêté au 31/12/2024. L'offre disponible à 6/12 mois correspond aux locaux disponibles entre le 30 juin 2024 et le 31 décembre 2024.

▣ 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.



Arthur
Loyd

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE
CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE