



ETUDE DE MARCHÉ 2020
EDITION 2021

BUREAUX

-

ACTIVITÉ

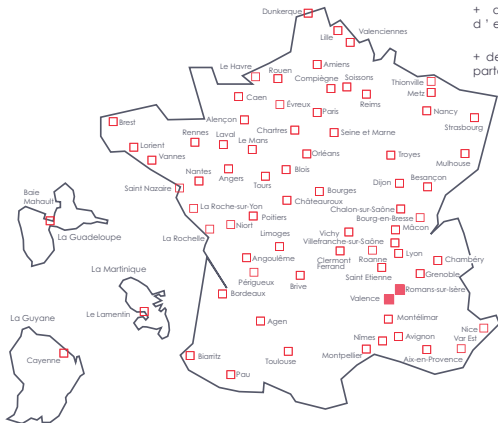
-

FOCUS COMMERCE

Arthur Loyd
Valence - Romans

Arthur
Loyd

LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2020



+ de 30 ans
d'existence

+ de 70 Agences
partout en France



360 Collaborateurs
qualifiés & motivés

3 Structures Transverses :
Investissement – Logistique
- Asset Management -



2 520 000 m² commercialisés

3 260 000 m² commercialisés en 2019



2 760 transactions

3 070 transactions en 2019



43 M€ de CA

53,35 M€ de CA en 2019



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



CRÉATEUR ^{DE}
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'ÉQUIPE ARTHUR LOYD VALENCE - ROMANS



Sébastien **BESSON**
Dirigeant

06 75 51 63 15

s.besson@arthur-loyd.com



Jérémie **GRELIER**
Consultant Bureau

06 60 10 47 73

j.grelier@arthur-loyd.com



Nicolas **MICHEL**
Consultant Entrepôt

06 83 85 17 05

n.michel@arthur-loyd.com



Manuel **JAMAKORZIAN**
Consultant Commerce

06 29 31 46 92

m.jamakorzian@arthur-loyd.com



Claire **TRENTO**
Chargée de communication
& marketing

c.trento@arthur-loyd.com



Virginie **FONTANILLS**
Assistante administrative
& commerciale

v.fontanills@arthur-loyd.com

1

Introduction

page. 4



2

Bureaux

page. 10



3

Activité

page. 22



4

Commerce

page. 32



1



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



2020

Population



520 560 habitants en Drôme dont 220 000 se situent sur l'agglomération Valence-Romans, et 74 000 sur l'agglomération de Montélimar

Nombre d'entreprises



46 636 dont 5 917 créations d'entreprise

Nombre de commerces



9 376

L'emploi



217 530 dont 12,7% non salariés

Transports



2 Axes autoroutiers A7/A49
2 Gares principales
1 Aéroport
2 Ports de commerce & plaisance

VALENCE ROMANS AGGLO



Valence Romans Agglo est la **5ème communauté** d'agglomération de la Région Auvergne – Rhône-Alpes, avec 56 communes.

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

2020

Population



220 000 habitants sur l'Agglomération Valence-Romans, dont 37% ont moins de 30 ans.

Nombre d'entreprises



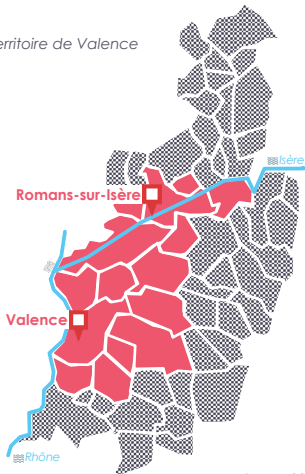
22 076 établissements actifs
2 000 créations d'entreprises par an

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

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

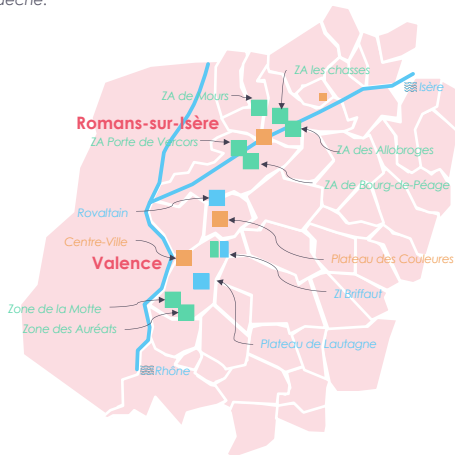


9 communes de l'aire urbaine sont situées dans le pôle urbain

Parcs d'activités



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



VALENCE, L'AGGLOMÉRATION DE TAILLE MOYENNE LA PLUS ATTRACTIVE DE FRANCE



Valence arrive pour la 3ème année consécutive en tête du Top 3 des agglomérations de taille moyenne.

Les atouts de son territoire, situé entre Vercors et Provence, sont désormais connus et tiennent la comparaison avec des aires urbaines d'une toute autre envergure : une croissance démographique comparable à celle d'Angers ou Orléans, un capital humain qualifié au même niveau que Metz ou Caen, ou encore, une accessibilité digne de certaines grandes métropoles.

D'autres aspects viennent consolider l'attractivité de la capitale de la Drôme : elle dispose du meilleur appareil de formation et d'enseignement supérieur de sa catégorie, et d'aménités urbaines très appréciées (offre culturelle, tables étoilées et mondialement connues, etc.). Cependant, Valence cède du terrain cette année sur les thématiques Performances économiques et d'Immobilier tertiaire. Un recul compensé en partie par la meilleure offre de soins de sa catégorie. Un classement qui tombe à pic...

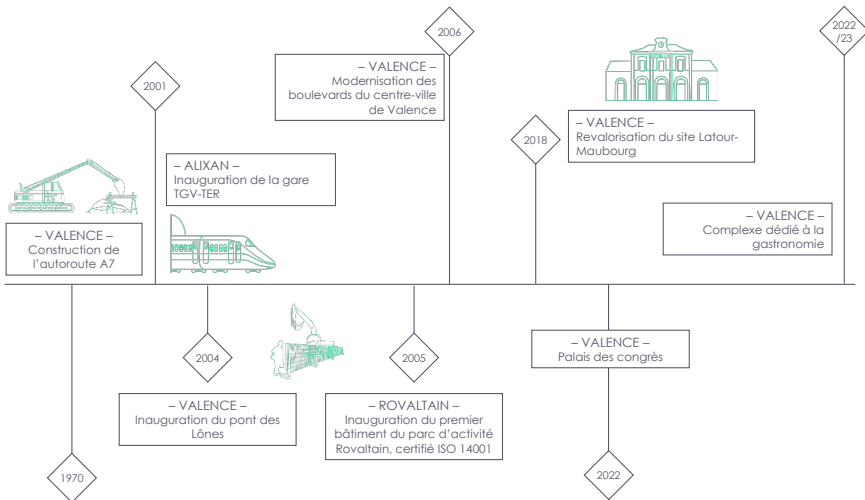
Plus de **75** indicateurs sélectionnés

| | | | |
|--|--|--|---|
|  17 indicateurs PERFORMANCES ÉCONOMIQUES |  9 indicateurs IMMOBILIER TERTIAIRE & ACCUEIL DES ENTREPRISES |  22 indicateurs CONNECTIVITÉ, CAPITAL HUMAIN & INNOVATION |  27 indicateurs QUALITÉ DE VIE |
|--|--|--|---|

DÉCOUVREZ LE BAROMÈTRE 2020
ATTRACTIVITÉ DES MÉTROPOLES FRANÇAISES ET
DYNAMISME DES TERRITOIRES



LES GRANDS PROJETS





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.

L'Institut pharmaceutique Mérieux va racheter le pôle Ecotox. Leur arrivée est prévue courant 2022.



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.

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



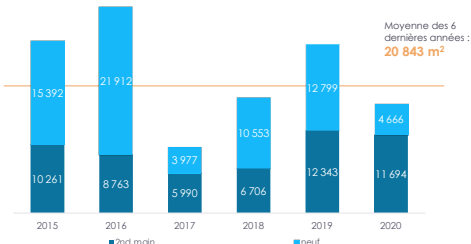
Sans surprise, le marché tertiaire est en retrait de 35% sur Valence et son agglomération. Les mois de confinement ont mis à l'arrêt des projets d'implantation où certaines entreprises ont dû revoir leurs stratégies immobilières.

Toutefois, cette situation concerne majoritairement les grandes entreprises. Les TPE/PME, les professions libérales ou encore les associations semblent être moins impactés par l'arrêt brutal du début de l'année 2020 ; leurs projets immobiliers engagés à fin 2019 ont pu se concrétiser sans embûche.

Cette baisse s'explique également par une diminution de projets neufs (en volume) par rapport à 2019. Les dépôts de PC et les mises en chantiers en 2021 devraient permettre une forte reprise pour fin 2021 – 2022.

Jérémie **GRELIER**
Consultant Bureau

25 653 m² 30 675 m² 9 967 m² 17 259 m² 25 142 m² 16 360 m²



À SAVOIR

- 71% de 2nde main et 29% de neuf
- Le volume de transactions en 2nde main est semblable à celui de 2019.
- La moyenne des transactions neuves est passée de 828 m² à 540 m² en 2020 – concernant la moyenne des transactions en 2nde main, celle-ci reste identique à 2019 (340 m²)



Moyenne Neuf*
530 m²



Moyenne Seconde Main*
345 m²

* En volume

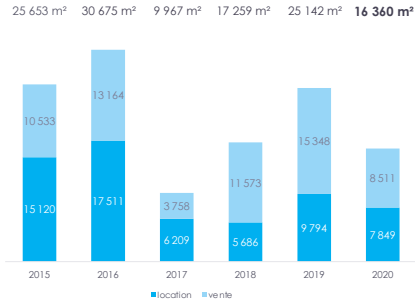
L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME (m²) – LOCATION / VENTE



Courant 2020, les transactions à la vente ont accusé une baisse significative par rapport à 2019 (-45%). Un recul important qui s'explique principalement par une baisse des projets neufs sur l'année 2020.

En 2021, nous devrions retrouver des proportions semblables aux années précédentes.

Jérémie **GRELIER**
Consultant Bureau



À SAVOIR

- Sur le marché de Valence-Romans, la moyenne de la demande placée est de 400 m²
- Recul de la moyenne des transactions à la vente 828 m² en 2019 vs 540 m² en 2020
- Les bureaux dont la surface est inférieure à 400 m² concernent 69% du nombre des transactions réalisées



Moyenne Location*
315 m²

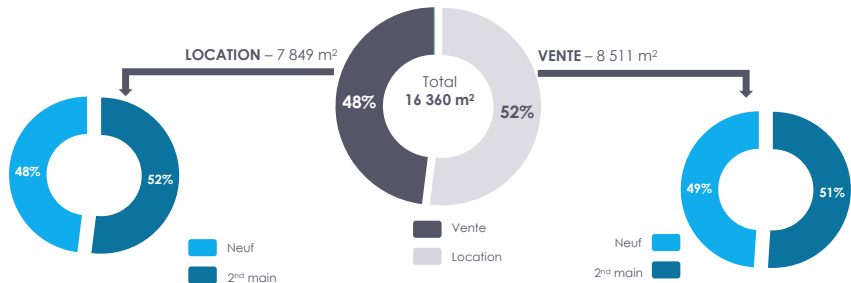


Moyenne Vente*
540 m²

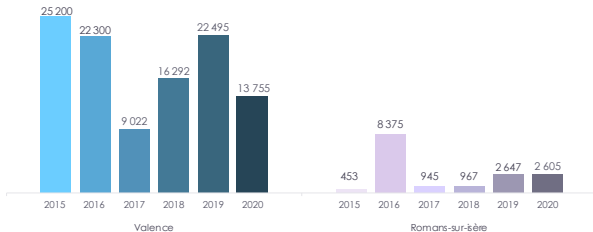
* En volume

LA DEMANDE PLACÉE EN 2020

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



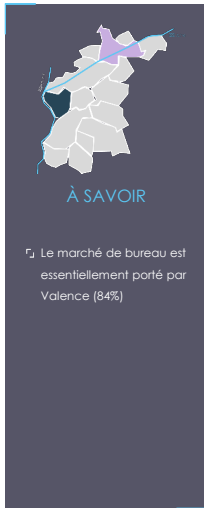
DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR VALENCE - ROMANS



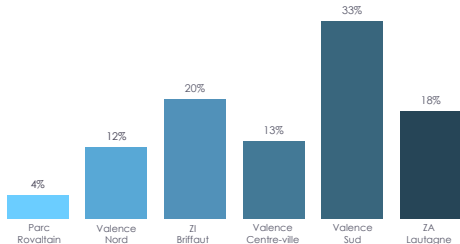
À SAVOIR

Recul de 38% de la demande placée en 2020 pour le secteur de Valence.

Cette baisse s'explique principalement par les projets neufs ajournés et/ou annulés suite à la crise sanitaire. La demande placée en 2nde main reste compétitive sur l'agglomération Valentinoise au regard de la baisse drastique sur les grosses métropoles.



DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR VALENCE



À SAVOIR

Le marché est essentiellement porté par le secteur de Valence Sud et de la zone d'activité de Lautagne au sud de Valence (51%). La proximité avec l'entrée et la sortie de l'autoroute A7 et du contournement pour rejoindre l'A49 en fait un choix stratégique pour les PME régionales.

La zone d'activité de Briffaut continue sa progression et arrive en 2^{ème} position des zones tertiaires prisées par les entreprises.

À SAVOIR

- La secteur Sud & le plateau de Lautagne représentent plus de la moitié des transactions réalisées en 2020 (51%)

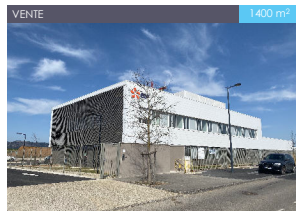
TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES DU MARCHÉ



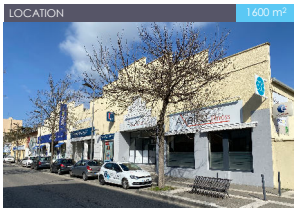
- Valence – ZA Lautagne
- Cabinet d'expertise comptable



- Valence – ZI Briffaut
- Comité d'entreprise



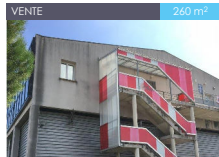
- Valence – ZA Lautagne
- Fournisseur d'énergie



- Valence – Victor Hugo
- Pôle Emploi



- Valence – ZI Briffaut
- Organisme Tutelle Curatelle



- Valence – ZI Briffaut
- Agence de marketing digital

L'EVOLUTION DE L'OFFRE

STOCK GLOBAL COMPARÉ AU VOLUME DES TRANSACTIONS (m²)

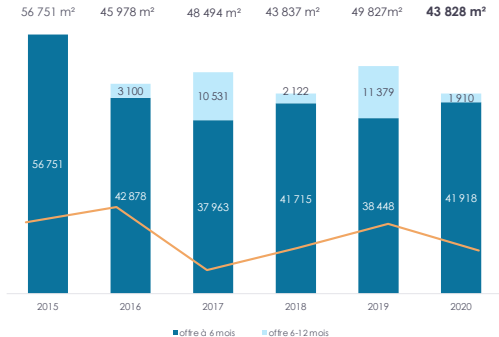


Le stock d'offres disponibles est constant d'année en année. Le secteur de Valence Sud ainsi que le plateau de Lautagne représentent plus de 30% du stock à fin 2020, suivi du secteur Briffaut (25%) et du cente-ville de Valence (24%).

Même si le secteur de Rovaltain ne représente que 8% du stock disponible à moins de 6 mois, celui-ci va pouvoir proposer plus de 7 800m² d'ici 2022, avec le projet Echo & Tango.

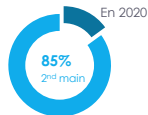
A noter la quasi-absence du stock d'offre de 6 à 12 mois sur l'année 2021. Toutefois, nous allons pouvoir compter sur 4 grands programmes neufs pour 2022/2023.

Jérémie **GRELIER**
Consultant Bureau



À SAVOIR

- 85 % du stock disponible concernent le 2nd main
- Baisse du stock entre 6 et 12 mois



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

43 828 m²

Dont 10 855 m² de bureaux neufs

Consulter
nos offres



- VALENCE Hyper-centre -
Vente
377 m²



- VALENCE Briffaut -
Location
650 m²



- VALENCE Rovaltain -
Location
954 m² Divisible



- Valence Lautagne -
Vente/Location
650 m²



- VALENCE Rovaltain -
Location
637 m²



- VALENCE Sud -
Location
2 500 m² Divisible



- VALENCE Mozart -
Vente
324 m²



- VALENCE Boulevard -
Vente
320 m²

L'OFFRE NEUVE
A PLUS DE 12 MOIS – PROGRAMME NEUF



- VALENCE Lautagne –
Les 3 becs
1 460 m²



- VALENCE Rovaltain –
Echo & Tango
7 800 m²

2022 / 2023

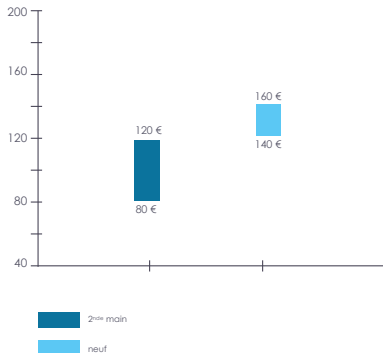
- VALENCE Centre-ville –
EDEN Work
1 440 m²



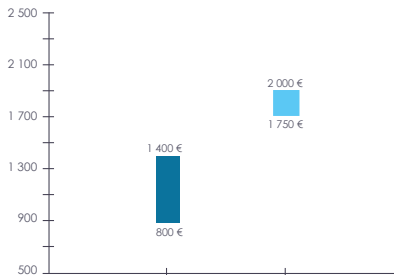
- VALENCE Lautagne –
A de Lautagne
3 905 m²



VALEURS LOCATIVES en HT/HC/m²/an



VALEURS À L'ACQUISITION HD



À SAVOIR

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

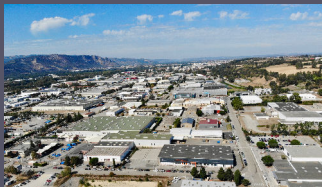
Les valeurs étant des moyennes, celles-ci évoluent également en fonction de la taille et de la qualité de l'actif.



Le marché des locaux d'activité



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.

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



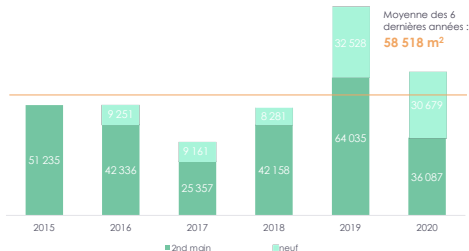
La demande placée en 2020 accuse une diminution de 30% par rapport à 2019. Toutefois, le niveau de 2020 est au-dessus de la moyenne de ces 6 dernières années.

Rappelons qu'en 2019, la demande placée a été boostée par la livraison du bâtiment Solystic de 20 000 m² sur le parc Rovaltain.

L'équilibre entre le neuf et le 2nde main se confirme en 2020. La libération du foncier menée depuis quelques années continue d'alimenter la part en neuf – 10 000 m² sur la zone de la Motte, 4 500 m² à Lautagne, 1000 m² sur Bicem Parc à Bourg-lès-Valence.

Nicolas **MICHEL**
Consultant Locaux d'activité

51 235 m² 51 587 m² 34 518 m² 50 439 m² 96 563 m² **66 766 m²**



À SAVOIR

- La surface moyenne reste stable d'année en année
- Les locaux d'activité dont la surface est inférieure à 1 000 m² concernent 60% du nombre des transactions réalisées
- L'équilibre entre le neuf/seconde main se confirme en 2020

Moyenne neuf*
2 134 m²

Moyenne 2nde main*
956 m²

* En volume

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



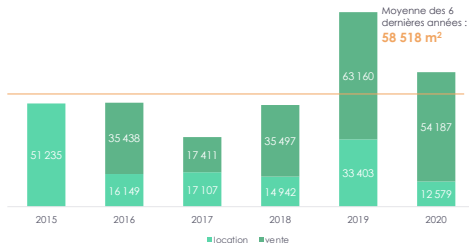
En 2020, les transactions à la location ne représentent que 18,8% alors qu'en 2019, le part était de 34,6%. Cette situation s'explique principalement par deux raisons :

- les petites surfaces principalement proposées à la location, se raréfient
- le compte propre a toujours une part importante – elle représente 39,9% des transactions réalisées à la vente.

La moyenne des transactions à la location/vente reste toutefois stable.

Nicolas **MICHEL**
Consultant Locaux d'activité

51 235 m² 51 587 m² 34 518 m² 50 439 m² 96 563 m² **66 766 m²**



À SAVOIR

- Sur un marché structurellement orienté à la vente, 2020 ne déroge pas à la règle
- Les locaux d'activité dont la surface est inférieure à 500 m² concernent 17% du nombre des transactions réalisées

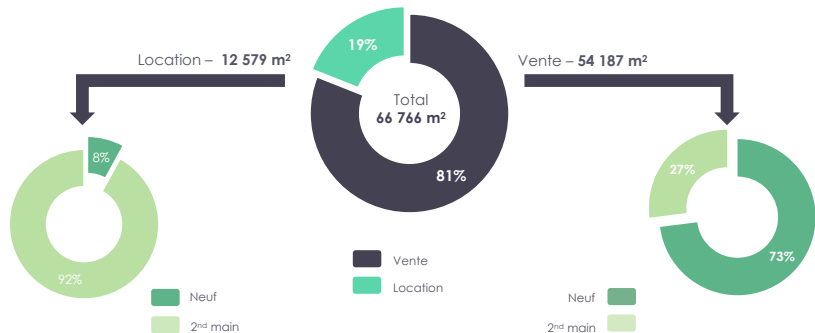
Moyenne location*
698 m²

Moyenne vente*
1620 m²

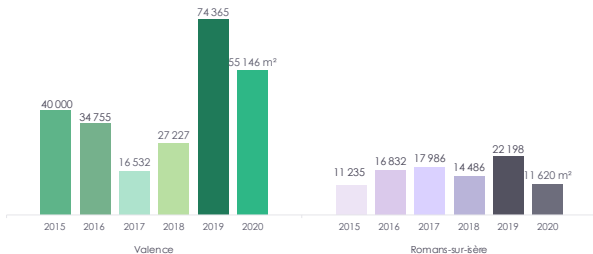
* En volume

LA DEMANDE PLACÉE EN 2020

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



DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR VALENCE - ROMANS



À SAVOIR

Chute de moitié de la demande placée pour le secteur de Romans-sur-Isère. Celui-ci retrouve son niveau de 2015.

Quant à Valence, la baisse est plus raisonnable. Son niveau reste au dessus de la moyenne de ces 6 derniers années (41 336 m²).



À SAVOIR

Le marché de Romans-sur-Isère est représenté principalement par des biens en second main, soit plus de 89%.

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES DU MARCHÉ

vente 1 879 m²



- Valence – ZI Auréats
- OXENA

location 913 m²



- Valence – ZI Auréats
- ORKYN – Air Liquide

Construction 4 500 m²



- Valence - Lautagne
- Union des Industries et Métiers de la Métallurgie

Construction 600 m²



- Valence - Rovaltain
- Bro Brumisation

L'EVOLUTION DE L'OFFRE STOCK GLOBAL COMPARÉ AU VOLUME DES TRANSACTIONS (m²)



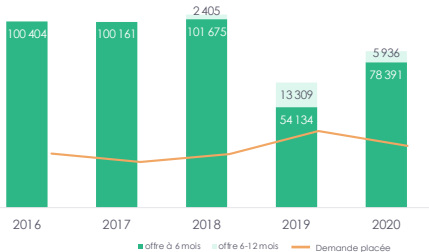
L'offre disponible repart à la hausse pour cette année, avec une augmentation de 45% sur le stock de moins de 6 mois.

Depuis début 2020, nous constatons une tension sur l'offre disponible, et plus particulièrement sur le 2nde main, et à la vente. Les offres restent très peu de temps sur le marché.

L'offre disponible à plus 6 mois continue sa chute, et le marché propose peu de projets livrés fin 2021/2022.

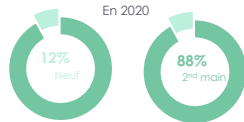
Nicolas **MICHEL**
Consultant Locaux d'activité

100 404 m² 100 161 m² 104 080 m² 67 443 m² **84 327 m²**



À SAVOIR

- ☐ L'offre disponible est soutenue en grande partie par un stock de 2nde main – 88% en 2020
- ☐ Le faible nombre de projets neufs devrait tendre le marché en 2021/2022



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

84 327 m²

Consulter
nos offres



- SAINT MARCEL LES VALENCE -
Location / vente
6 310 m²



- BOURG LES VALENCE -
Vente
2 730 m²



- VALENCE -
Location
1 330 m²

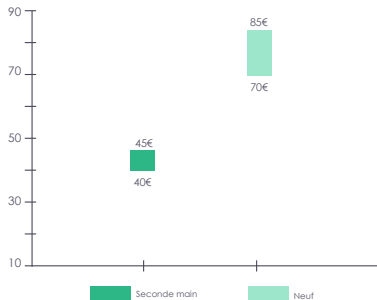


- VALENCE -
Location
800 m²

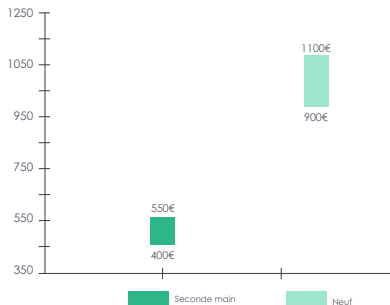


- VALENCE -
Location
1 348 m²

Valeurs locatives en HT/HC/m²/an



Valeurs à l'acquisition HD



À SAVOIR

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

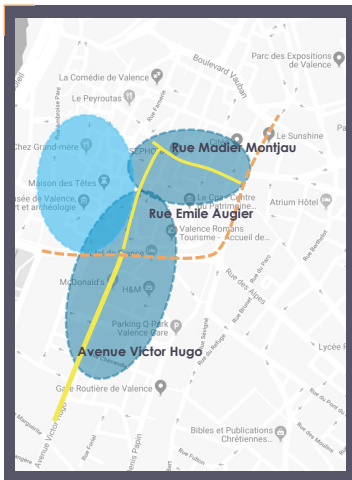
Les valeurs étant des moyennes, celles-ci évoluent également en fonction de la taille et de la qualité de l'actif.



Locaux commerciaux



ETUDE SUR L'ATTRACTIVITE DU CENTRE VILLE DE VALENCE



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

Structure de l'offre commerciale :

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

La répartition de l'offre commerciale :

Le quartier de la vieille ville est reconnu pour son ambiance conviviale, et accueillante. De nombreux cafés & restaurants s'y trouvent ainsi que le marché du samedi matin rendant les lieux dynamiques.

La zone qui accueille principalement les commerces destinés à l'équipement de la personne : l'avenue Victor Hugo, le centre Victor Hugo, la rue Emile Augier, et la rue Madier Montjau sont reconnues pour le shopping.

L'accessibilité de l'offre commerciale :

Le quartier Victor Hugo dispose de 3 parkings souterrains permettant une bonne accessibilité.

Quant à la vieille ville et les rues piétonnes, le stationnement est moins satisfaisant pour les utilisateurs.

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2020

PRINCIPALES TRANSACTIONS RÉALISÉES

- MANGO – Plateau des Couleurs – VALENCE - 550 m²
- B&M – Plateau des Couleurs – VALENCE - 3 500 m²
- CUIR CENTER – Plateau des Couleurs – VALENCE - 500 m²
- France Literie – Plateau des Couleurs – VALENCE – 200 m²
- Centrakor – Plateau des Couleurs – VALENCE – 1 000 m²
 - Literie 26 – BOURG LES VALENCE – 290 m²
 - LIDL – BOURG LES VALENCE – 1 500 m²
- Urban Store - les p'tits Branchés – Hyper-centre – VALENCE - 120 m²
 - SFR – Hyper-centre – VALENCE – 240 m²

À SAVOIR

La crise sanitaire liée à la Covid-19 a modifié les habitudes d'achat des consommateurs – ainsi les commerces ont dû apporter de nouveaux services pour se maintenir à flot (drive, livraison à domicile, click and collect impulsé par les villes...). Le taux de fréquentation en centre-ville a diminué mais le taux de transformation semble se maintenir. Des plans en faveur des commerces de proximité ont été lancés depuis octobre, l'impact économique n'est donc pas encore ressenti.

MANGO





De nouvelles installations sont à prévoir pour 2021 :

- Ouverture de l'école institut LIVE en centre-ville de Valence
- Ouverture de la mutuelle EOVI – boulevard Bancel à Valence
- Ouverture HUBSIDE Store dans le centre commercial Victor-Hugo à Valence

Des projets de rénovation du centre-ville vont voir le jour d'ici fin 2022 pour embellir les rues Madier de Montjau et Emile Augier.

Le plateau des Couleures va également bénéficier d'un nouvel aménagement d'ici 2024. Le carrefour des Couleures est souvent engorgé aux heures de pointes, le réaménagement viendra fluidifier la circulation.

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2020

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 & premium (grandes enseignes, marques) | Entre 250 et 600 €/m ² /an HT HC | Début de l'avenue Victor Hugo Début des rues piétonnes |
| Emplacements 1 Bis / 2 (services) | Entre 120 et 180 €/m ² /an HT HC | Boulevard de Valence Grande Rue Rue Madier Montjau |
| Zones Commerciales premium (avec locomotives alimentaires hypermarchés) | Entre 100 et 250 €/m ² /an HT HC | Le Plateau des Couleurs Bourg-lès-Valence |

Annexe

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 31/12/2019. L'offre disponible à 6 mois correspond aux locaux disponibles avant le 30 juin 2020.

┌ Offre à 6/12 mois

L'état du stock est arrêté au 31/12/2019. L'offre disponible à 6/12 mois correspond aux locaux disponibles entre le 30 juin 2020 et le 31 décembre 2020.

┌ 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