

ÉTUDE DE MARCHÉ



BUREAUX

ETUDE DU MARCHÉ 2017 DES BUREAUX / ACTIVITÉ / COMMERCE

ACTIVITÉ

VALENCE & ROMANS SUR ISERE

COMMERCE

# NOTRE ÉQUIPE



**Sébastien BESSON**  
*Directeur Associé*  
*Valence*



**Gilles CHANOVE**  
*Gérant*  
*Romans-sur-isère*



**Jérémie GRELIER**  
*Consultant Bureaux*  
*Valence*



**Manuel JAMAKORZIAN**  
*Consultant Commerces*  
*Valence*



**Nicolas MICHEL**  
*Consultant Local d'activité*  
*Valence*



**Claire TRENTO**  
*Chargée de*  
*communication*  
*& Marketing*



**Carine MANGÉARD**  
*Assistante commerciale*

# LE RÉSEAU ARTHUR LOYD

- 70 Implantations
- 340 Collaborateurs
- 3 200 Transactions
- 5 Structures Transverses :

*Asset Management - Hôtellerie -  
Investissement - Logistique -  
Valorisation*

- + de 2 100 000 m<sup>2</sup> commercialisés
- CA 2017 : 43,6 M€
- + de 30 ANS D'existence
- Partout en FRANCE

- Leader de l'Immobilier  
d'Entreprise & Commercial en  
Régions



## 1 INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DU MARCHÉ

## 2 BUREAUX

- a. DEMANDE PLACÉE 2017
- b. OFFRE DISPONIBLE
- c. OFFRE FUTURE (PLUS DE 12 MOIS)
- d. VALEURS DE MARCHÉ
- e. CONCLUSION ET PERSPECTIVES

## 3 ACTIVITÉ

- a. ACTIVITÉ : DEMANDE PLACÉE 2017
- b. ACTIVITÉ : OFFRE DISPONIBLE
- c. ACTIVITÉ : OFFRE FUTURE (PLUS DE 12 MOIS)
- d. ACTIVITÉ : VALEURS DE MARCHÉ
- e. ACTIVITÉ : CONCLUSION ET PERSPECTIVES

## 4 COMMERCE



# 1. INTRODUCTION

“ Les agences de Valence-Romans s’associent pour vous présenter sa seconde édition de l’étude de l’immobilier d’entreprise de l’agglomération Valence-Romans.

Nous vous présentons une approche globale sur l’immobilier du Bureaux, mais aussi des locaux d’activité et des commerces. Notre objectif est de dégager les grandes tendances ainsi qu’une analyse détaillée sur les transactions 2017, les valeurs de marché et l’évolution des stocks.

Nous espérons, par ce document, pouvoir contribuer de manière aussi complète que possible à la compréhension de nos marchés et mettre à disposition des acteurs économiques et politiques un outil objectif et fiable.

Nous accueillerons bien volontiers toutes observations, questions et suggestions.

**Sébastien BESSON**  
Directeur d’Arthur Loyd Valence

**Gilles CHANOVE**  
Gérant d’Arthur Loyd Romans-sur-Isère

**Etude réalisée par :**

Sébastien BESSON, Gilles CHANOVE, et Claire TRENTO.



## LES CHIFFRES CLES DE LA DROME en 2017

**65 %**


de la population Drômoise est concentré sur la vallée du Rhône

**133**

Nombre de zones d'activités sur le territoire de la Drôme

### SITUATION ECONOMIQUE

Répartition des établissements sur le territoire Drômois :

**9,68 %**   
INDUSTRIE

**14,18 %**   
BTP

**21,22 %**   
COMMERCE

**54,92 %**   
SERVICES

### SITUATION DEMOGRAPHIQUE

506 156 habitants en Drôme dont 220 000 se situent sur l'Agglomération Valence-Romans, et 74 000 sur l'Agglomération de Montélimar

### SITUATION TRANSPORT

**2**   
Axes autoroutiers  
A7/A49

**2**   
Gares principales

**1**   
Aéroport

**2**   
Ports de commerce  
& plaisance



## LES CHIFFRES CLES VALENCE ROMANS AGGLO

### 5<sup>ème</sup>

Valence Romans Agglo est la **5<sup>ème</sup>** communauté d'agglomération de la Région Auvergne – Rhône-Alpes


### 56

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

### SITUATION TERRITORIALE & DEMOGRAPHIQUE

56   
Communes

220 000   
habitants

37 %   
Ont moins de 30ans

### SITUATION ECONOMIQUE

22 076 établissements actifs

2 000 créations d'entreprises par an

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

### SITUATION TRANSPORT

2   
Axes autoroutiers  
A7/A49

1   
Gare principales

1   
Aéroport

1   
Port de commerce  
& plaisance

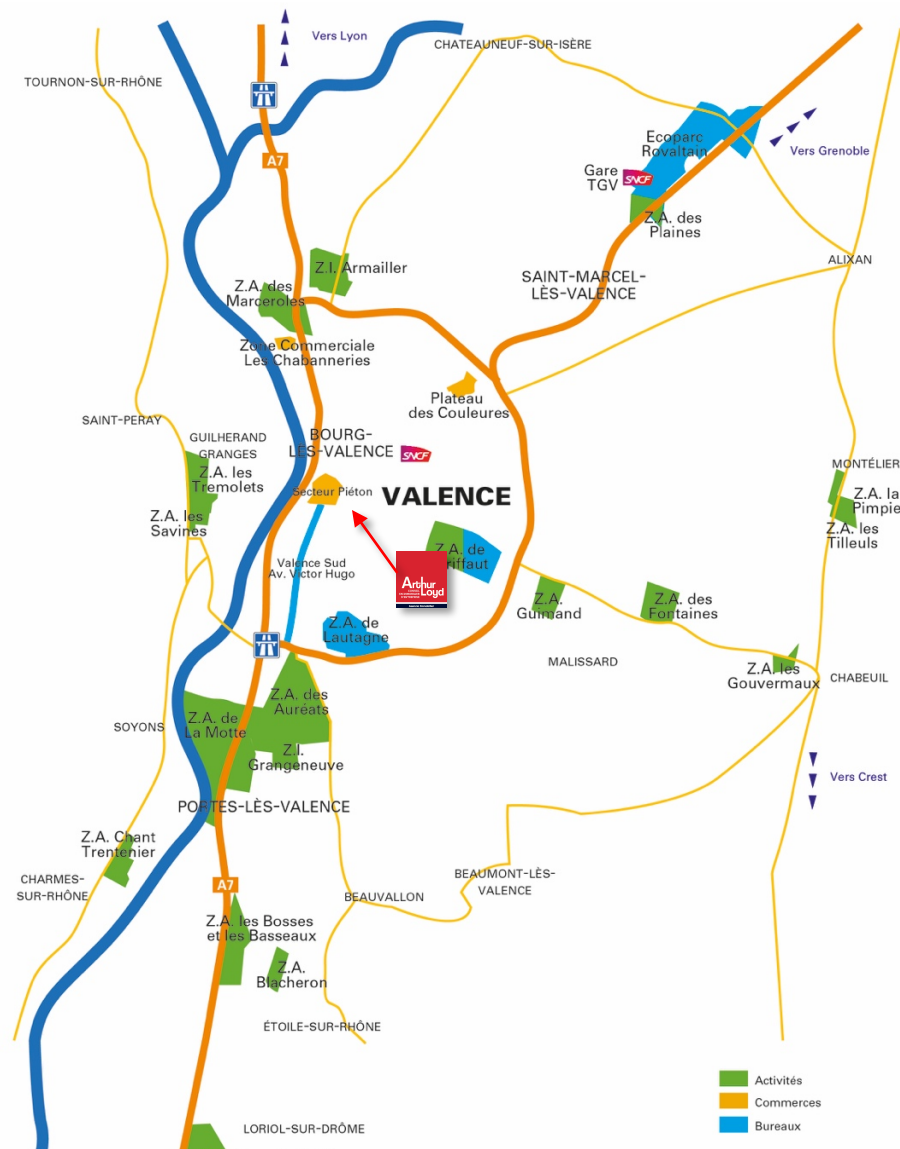
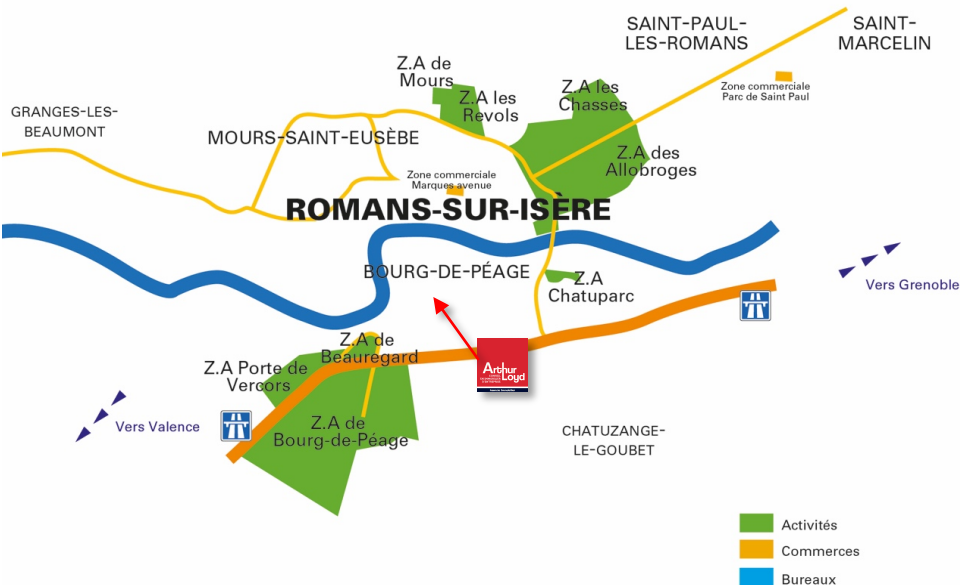
# L'AGGLOMÉRATION VALENCE - ROMANS ET SON ENVIRONNEMENT

## AIRE URBAINE :

L'aire urbaine représente l'ensemble des habitants d'un même bassin d'emploi (67 communes sont concernées en Drôme et en Ardèche).

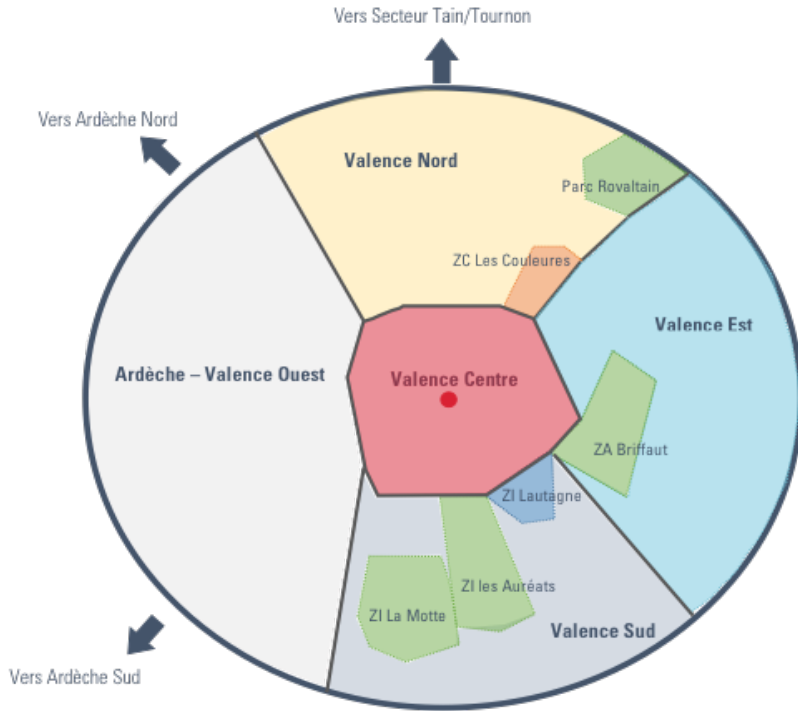
## 251 254 habitants :

- **177 507** habitants (bassin Valentinois)
- **73 747** habitants (bassin Romains)



# ANALYSE PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE

Cartographie – Arthur Loyd Valence



- Valence Sud :** Beaumont-lès-Valence, Beauvallon, ...
- Valence Nord :** Bourg-Lès-Valence, Saint Marcel-Lès-Valence, Alixan, ...
- Valence Est :** Montéliér, Chabeuil...



# 2. BUREAUX





## Zoom sur les principales zones d'activités de Valence :

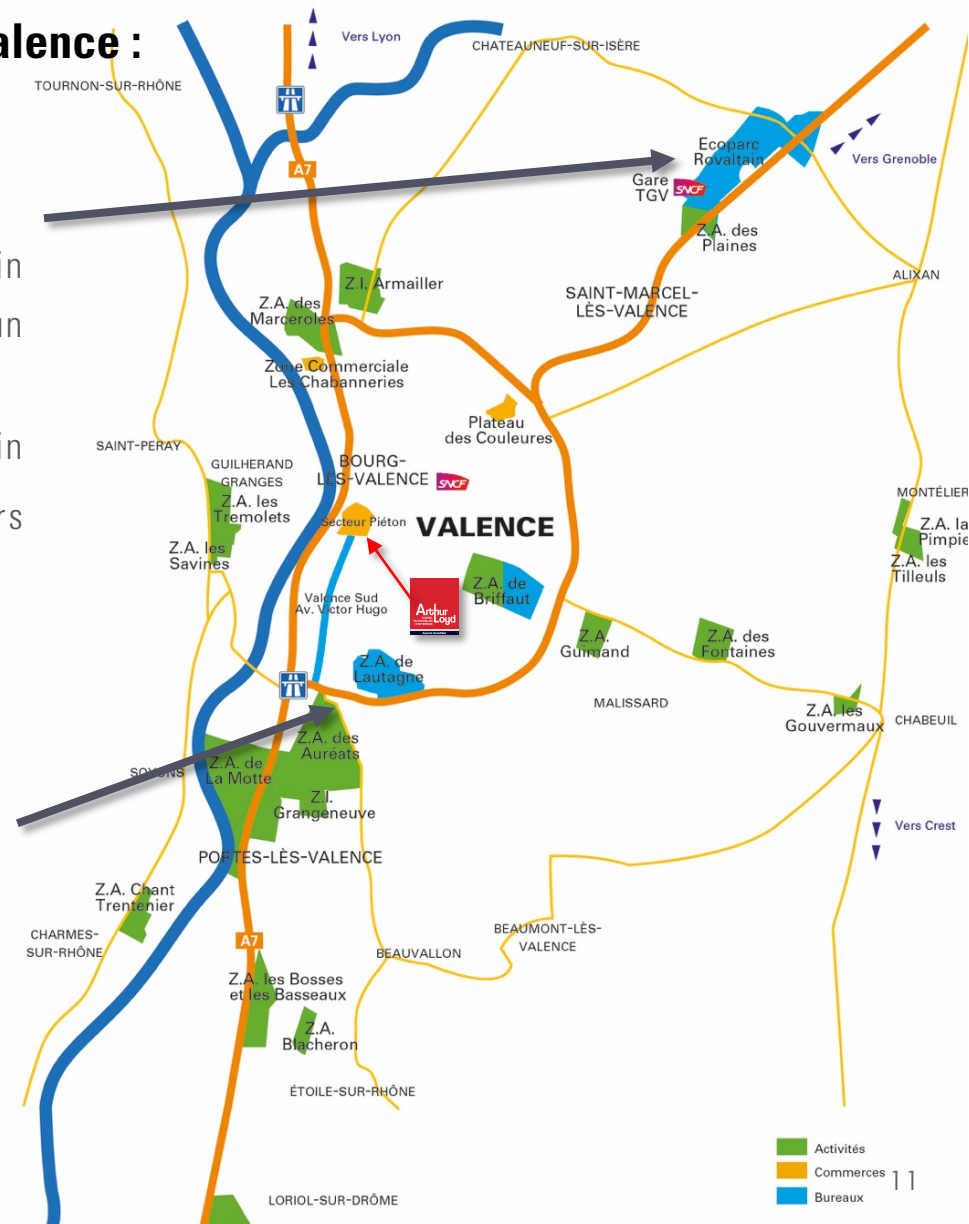
### Rovaltain, parc d'activités de Valence TGV:

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.

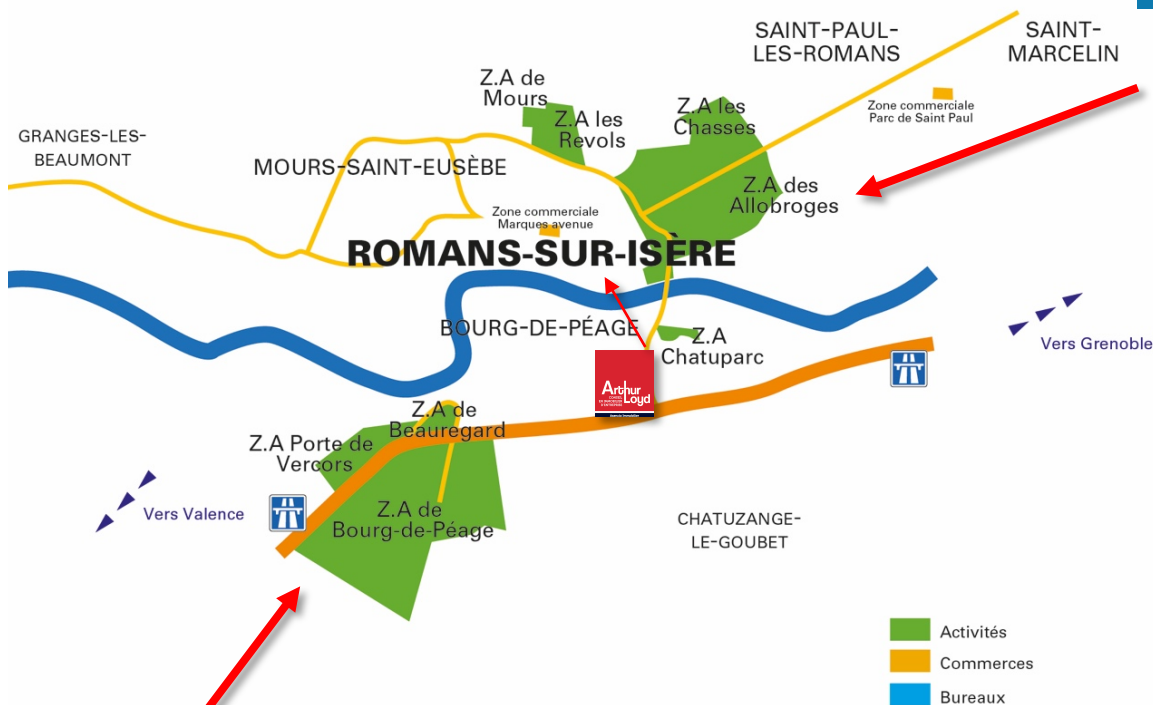
Comptant déjà plus de 130 entreprises et de 2000 emplois, Rovaltain regroupe des activités de haute technologie autour de leaders européens, de PME et de laboratoires de recherche.

### 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.



## Zoom sur les principales zones d'activités de Romans-sur-Isère :



### Zone des allobroges :

Rassemble plus de 300 entreprises industrielles et artisanales. La zone détient depuis 2010 le label « Zone d'Activité Très Haut Débit ». Elle figure parmi les 2 premières à l'échelle de Rhône-Alpes.

Principales entreprises : FBFC (Nucléaire, 860 salariés), Appétit de France (Agroalimentaire, 400 salariés), Groupe Baulé (Plasturgie, 340 salariés), Saint Jean (Agroalimentaire, 170 salariés).

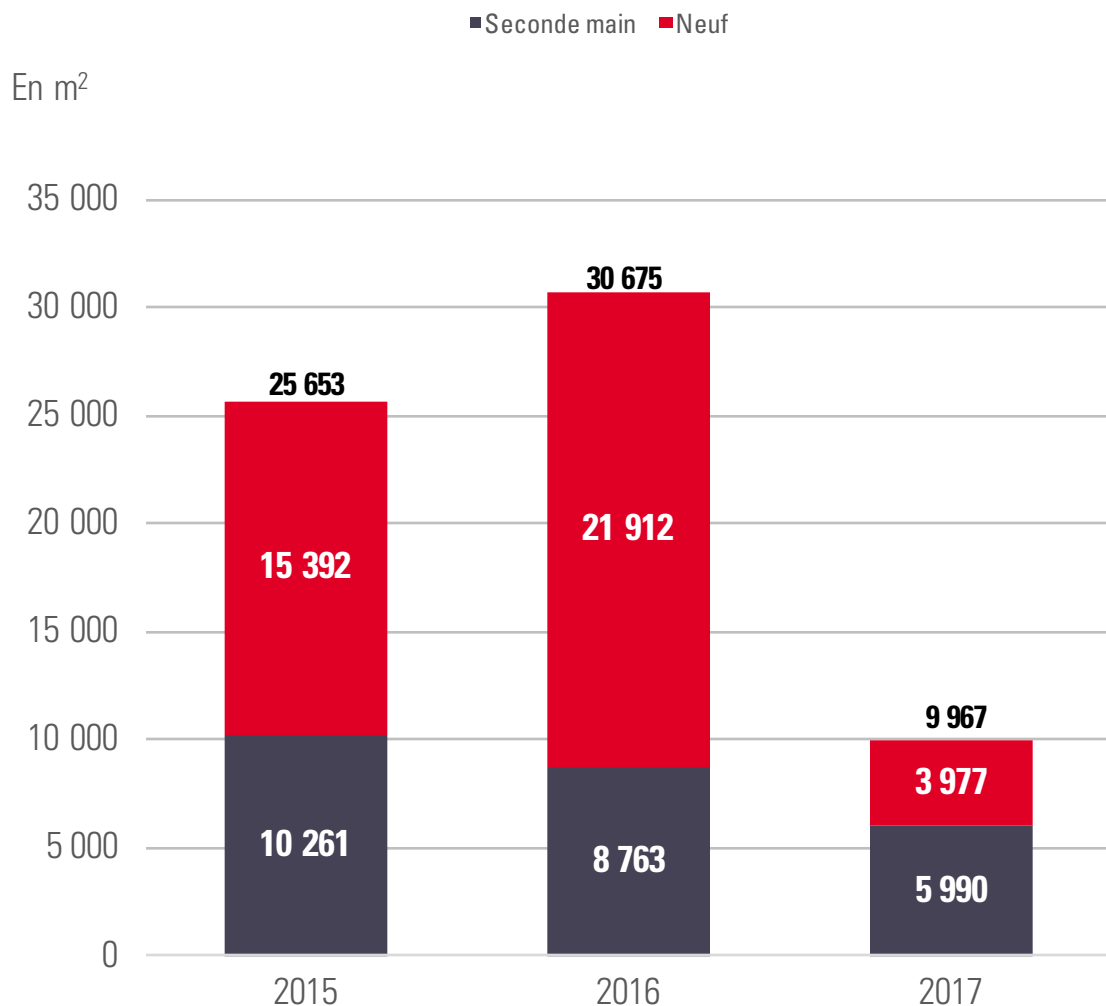
### ZA de Bourg de Péage, ZA de Beauregard et ZA Porte de Vercors :

Plus de 140 entreprises industrielles et artisanales ont fait le choix de s'installer le long de l'axe autoroutier Valence – Grenoble, et à 5 km de la gare TGV.

Principales entreprises : Courbis (étude et fabrication de pièces plastique, 50 emplois sur Bourg de Péage), Carrierscopic (location de matériel de levage et de transport, 50 emplois), Raviole de St Jean (40 emplois), PODIS (50 emplois)

# 2a. LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUMES COMMERCIALISÉS (en m<sup>2</sup>)

## BUREAUX



2017

Taille moyenne des transactions

NEUF

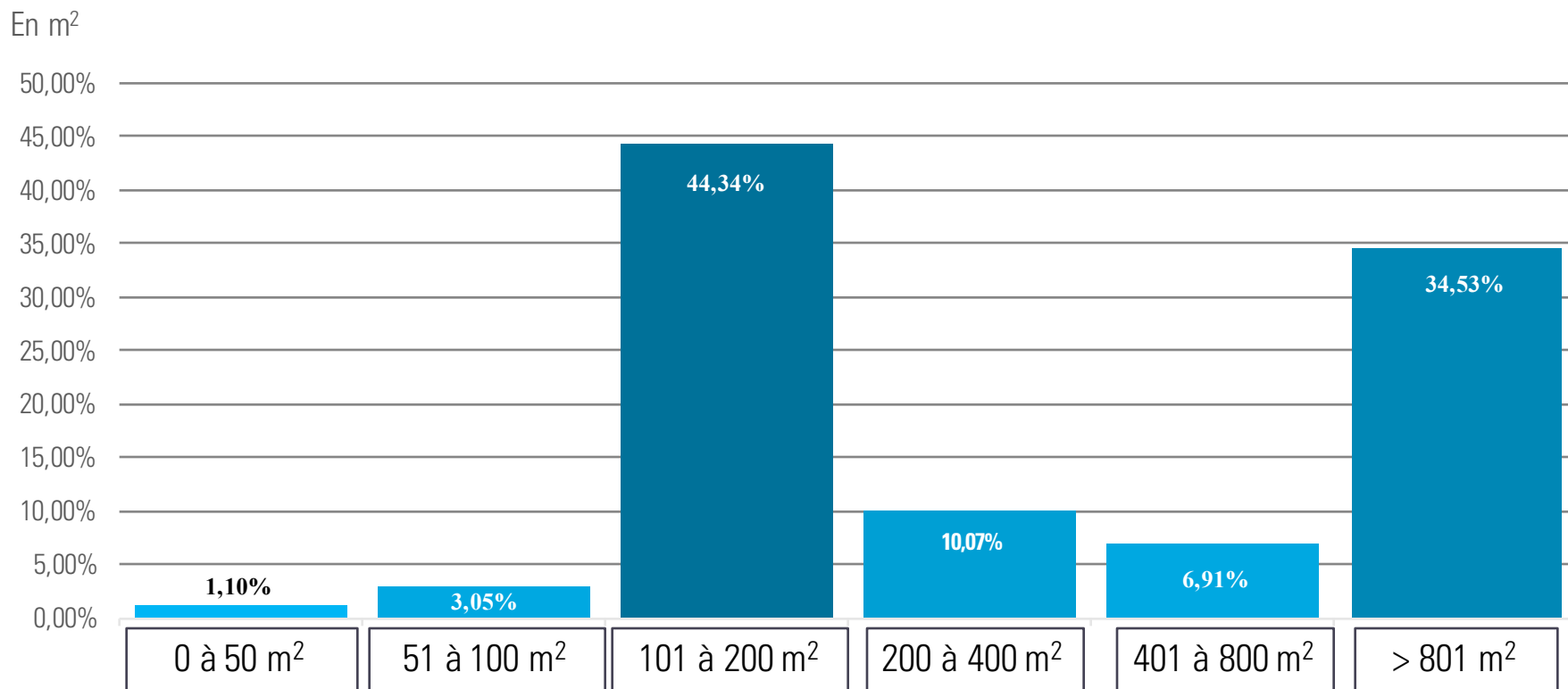


SECONDE MAIN



- Après deux années de hausse et une année record en 2016, le marché de Valence-Romans enregistre un repli de 67% avec seulement 9 967 m<sup>2</sup> de placés. En 2016, deux transactions exceptionnelles ont été enregistrées gonflant ainsi la part du neuf : La SFAM avec 7 500 m<sup>2</sup> et le Pôle Ecotox avec 12 000 m<sup>2</sup>.
- La part en seconde main enregistre une baisse (31%).

## 2a. L'ANALYSE DU VOLUME PAR TAILLE DE TRANSACTIONS (en m<sup>2</sup>)



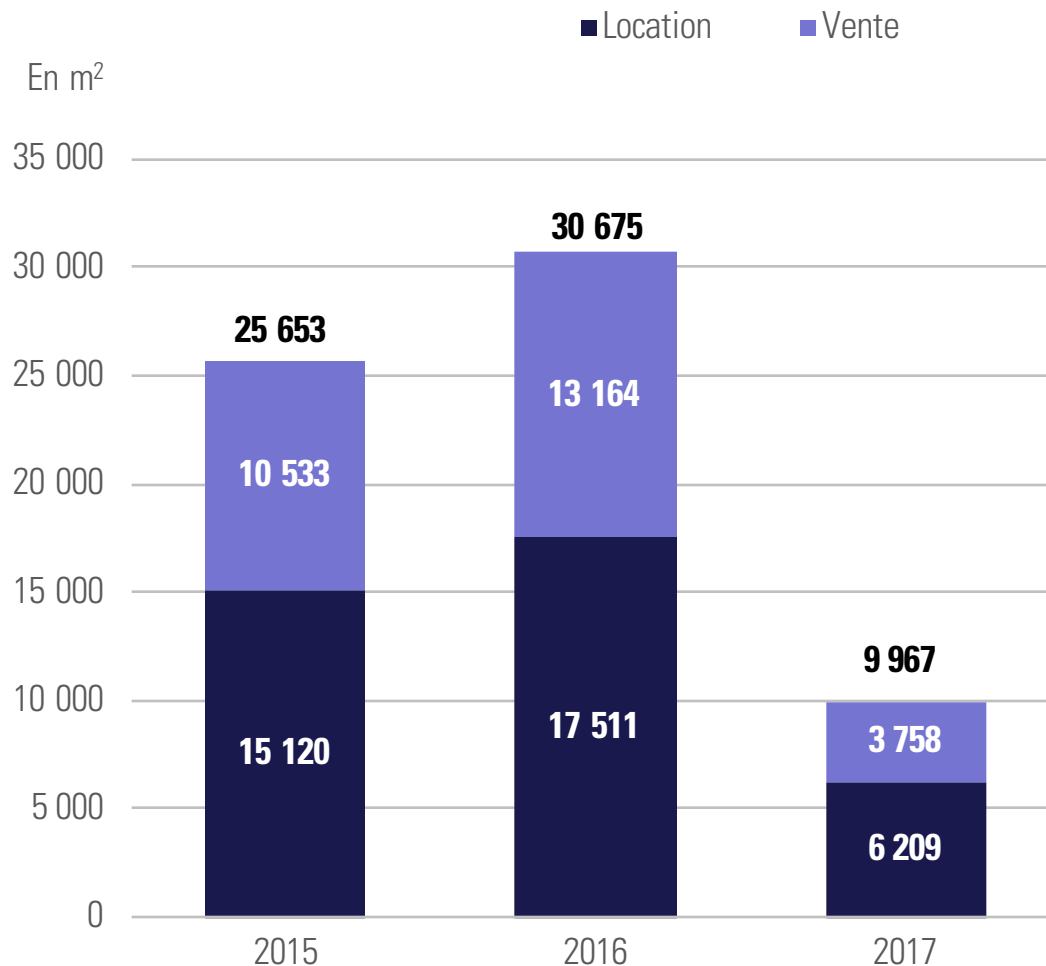
- La surface moyenne enregistrée pour l'année 2017 est de 213 m<sup>2</sup>. Les bureaux ayant une surface comprise entre 101 à 200 m<sup>2</sup> sont les mieux commercialisés, avec plus de 20 transactions enregistrées.
- Nous constatons toutefois une part importante des demandes placées pour des bureaux de plus 801 m<sup>2</sup> mais celle-ci ne représente seulement 2 transactions sur Rovaltain.

**2017**  
Taille moyenne des transactions

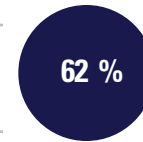
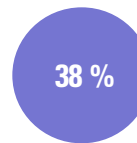
**213**  
m<sup>2</sup>

# 2a. ÉVOLUTION DES VOLUMES VENTE/LOCATION (en m<sup>2</sup>)

## BUREAUX



En  
2017



**2017**

Taille moyenne des transactions

LOCATION

230  
m<sup>2</sup>

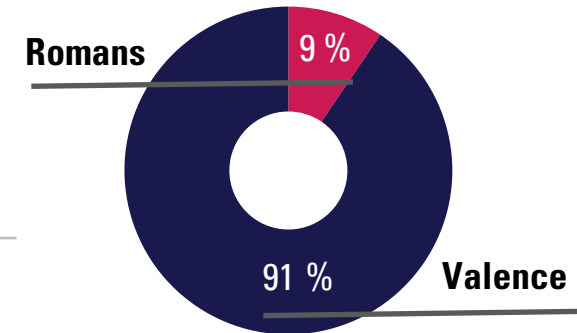
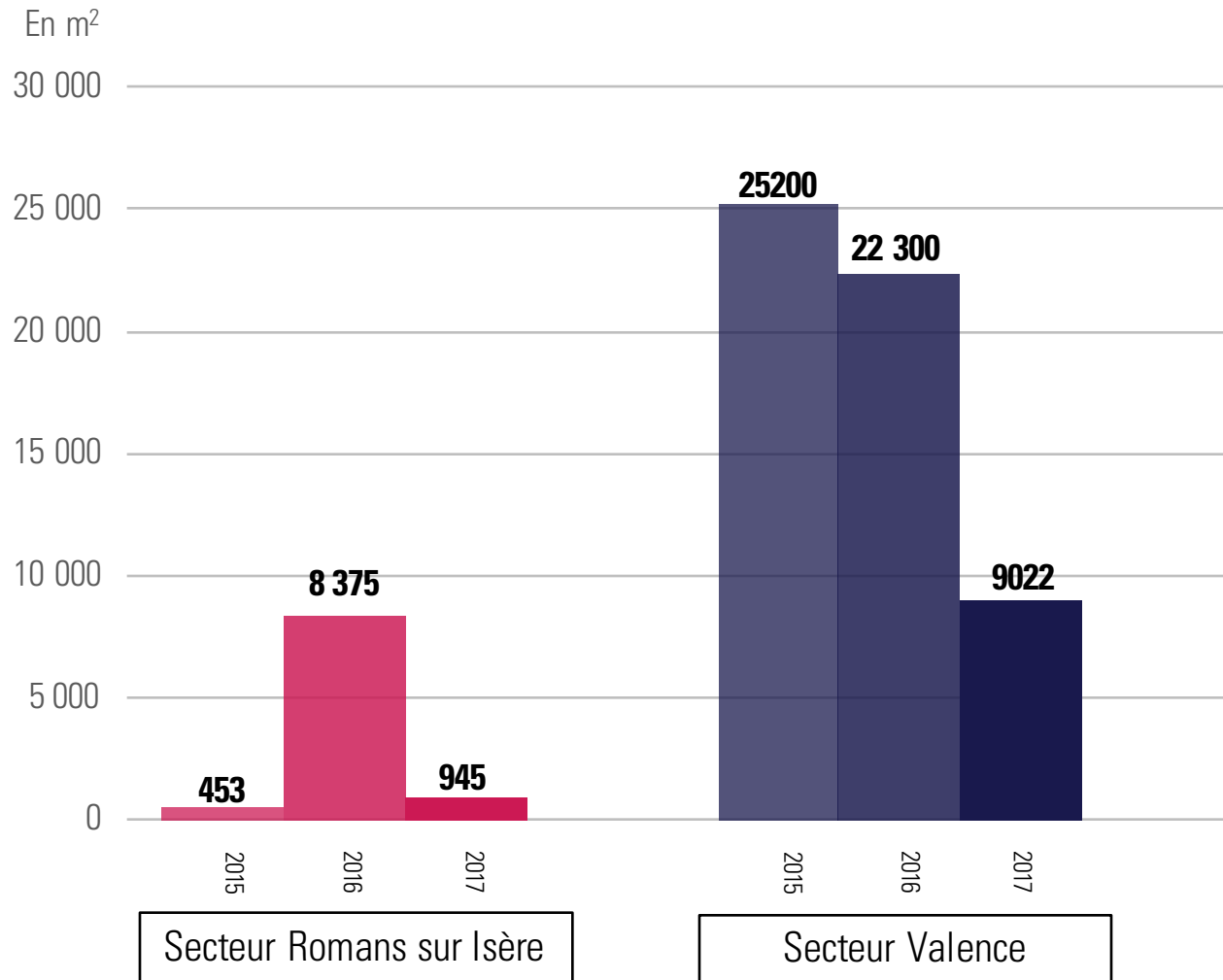
VENTE

537  
m<sup>2</sup>

- Les surfaces moyennes enregistrées pour la location et la vente sont en hausse (en 2016 : 130 m<sup>2</sup> en location et 186 m<sup>2</sup> à la vente).
- Depuis plusieurs années, le marché Valence/Romans reste toutefois à dominante locative (autour de 60%).

# 2a. ÉVOLUTION DES VOLUMES PAR SECTEURS DE MARCHÉ (en m<sup>2</sup>)

## BUREAUX



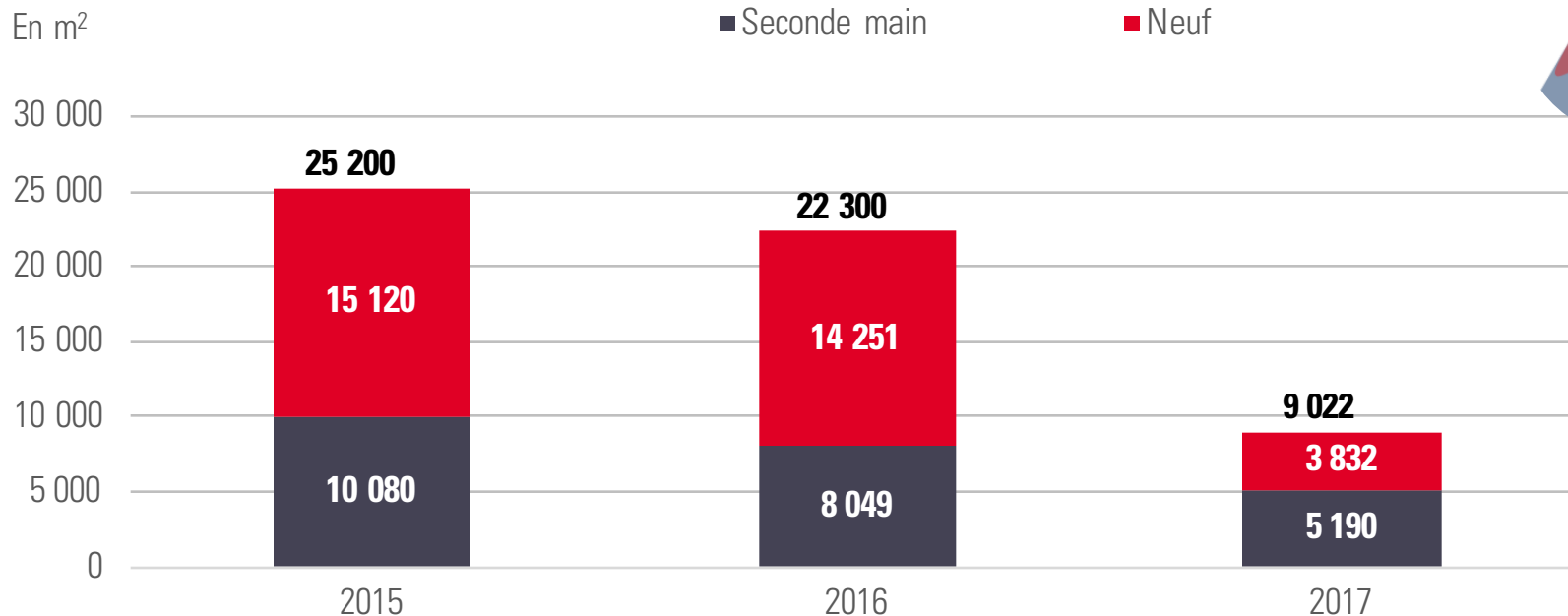
- Le marché de bureau de Romans-sur-Isère revient à la normale. Généralement couplé avec le marché des locaux d'activité. Il représente 9% du marché Valence-Romans.
- Le reste est assuré par le secteur de Valence et principalement par le centre ville de Valence (25%), la zone mixte de Briffaut (25%) et le parc d'activité Rovaltain (40%).



# 2a. DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR (en m<sup>2</sup>)

## BUREAUX

## Secteur Valence

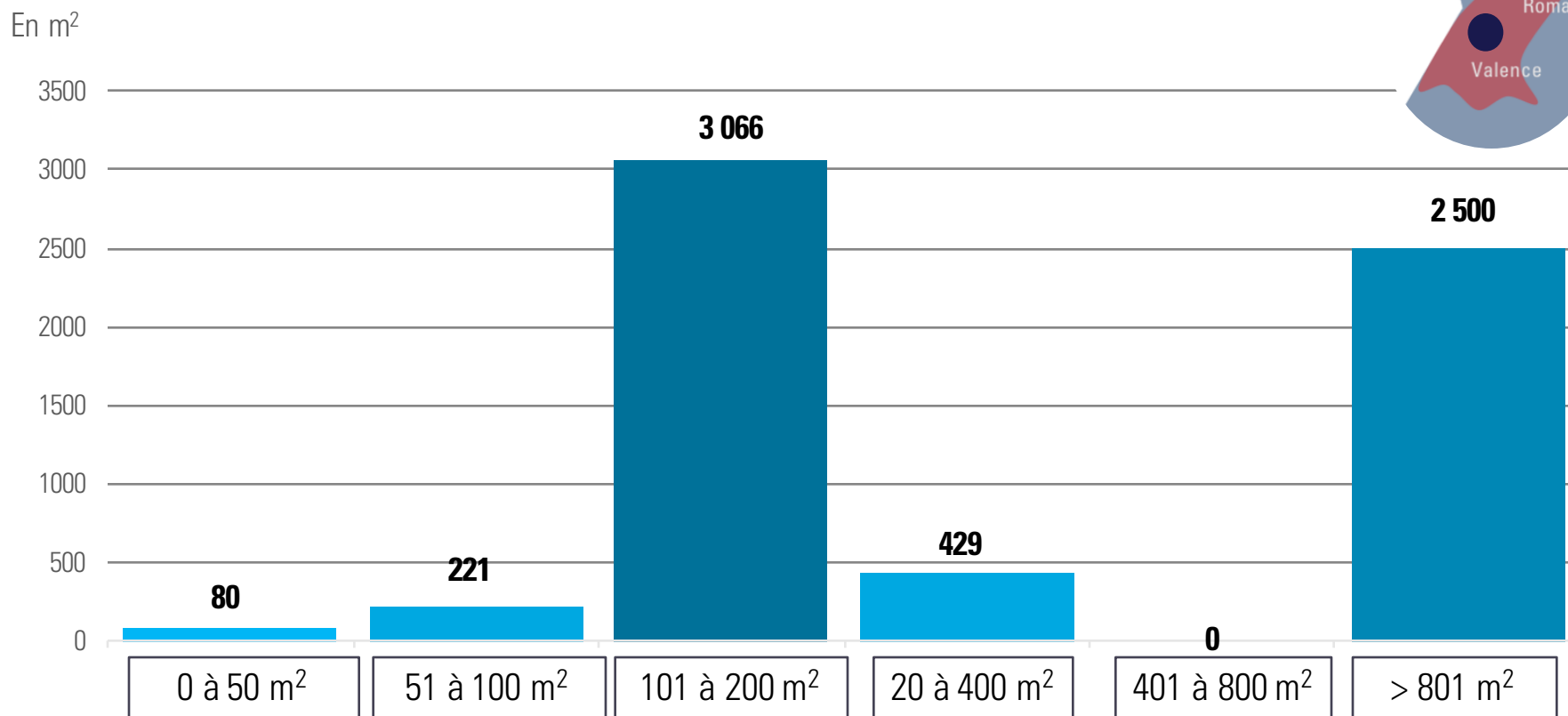
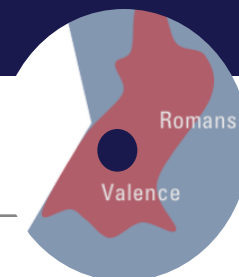


- 2017 a connu un ralentissement du nombre de demandes. Par conséquent, les programmes neufs ne se sont pas écoulés en totalité et le marché de Seconde main s'est vu également ralenti. (Non commercialisé à fin 2017 : Le Cube Numérique (parc Rovaltain) 1 400m<sup>2</sup> - Le Galilée (parc Rovaltain) 700m<sup>2</sup> – Pôle Ecotox (parc Rovaltain) 800m<sup>2</sup>).
- Outre le contexte économique et politique connu cette année, le cadre juridique modifie les attentes du marché (Ex. Norme d'Accessibilité – PMR).
- Progressivement, nous constatons une densification de l'offre ainsi qu'une homogénéisation des prix marché.

# 2a. L'ANALYSE DU VOLUME 2017 PAR TAILLE DE TRANSACTIONS

BUREAUX

Secteur Valence

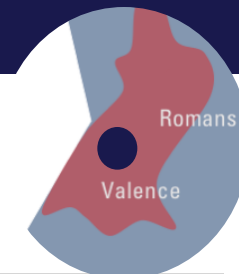


- Les surfaces entre 101 à 200 m<sup>2</sup> animent toujours autant le marché (avec plus de 20 transactions recensées en 2017). Nous constatons également une part importante pour les locaux de plus de 801 m<sup>2</sup> (principalement sur le parc Rovaltain).

# 2a. L'ANALYSE DU VOLUME 2017 PAR SECTEUR

## BUREAUX

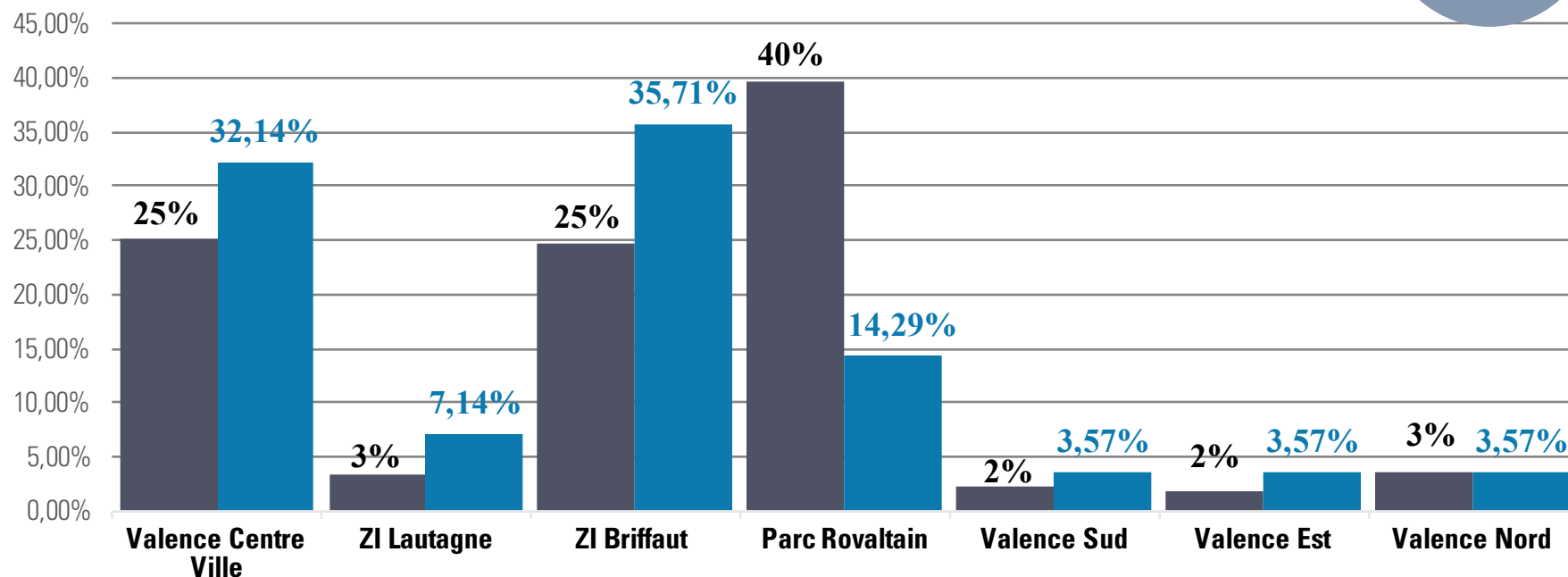
## Secteur Valence



En %

% de M2 placés

% de transactions placées (en nbre)

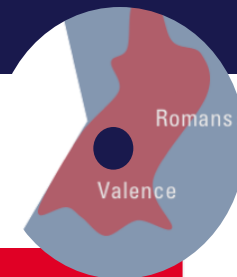


- Le secteur « Parc Rovaltain » concentre plus de 40% du volume total des demandes placées en m<sup>2</sup> mais représente seulement 14 % en nombre de transactions. Le secteur « Centre ville » de Valence comptabilise plus de 900 m<sup>2</sup> de demande placée, représentant ainsi plus de 32 % de transactions (en nombre).

# 2a. PRINCIPALES TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2017

## BUREAUX

## Secteur Valence



Preneur / Acquéreur	Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Location / Vente	Surface	Loyer / Prix de vente	Etat
Charles & Alice	Le Galilée	Alixan – Parc Rovaltain	Location	900m <sup>2</sup>	NC	Neuf
CHS VALMONT	Quartier Hugo	Valence – Centre Ville	Vente	900m <sup>2</sup>	NC	Seconde Main
YZIACT	Le Cube Numérique	Alixan – Parc Rovaltain	Vente	800 m <sup>2</sup>	NC	Neuf

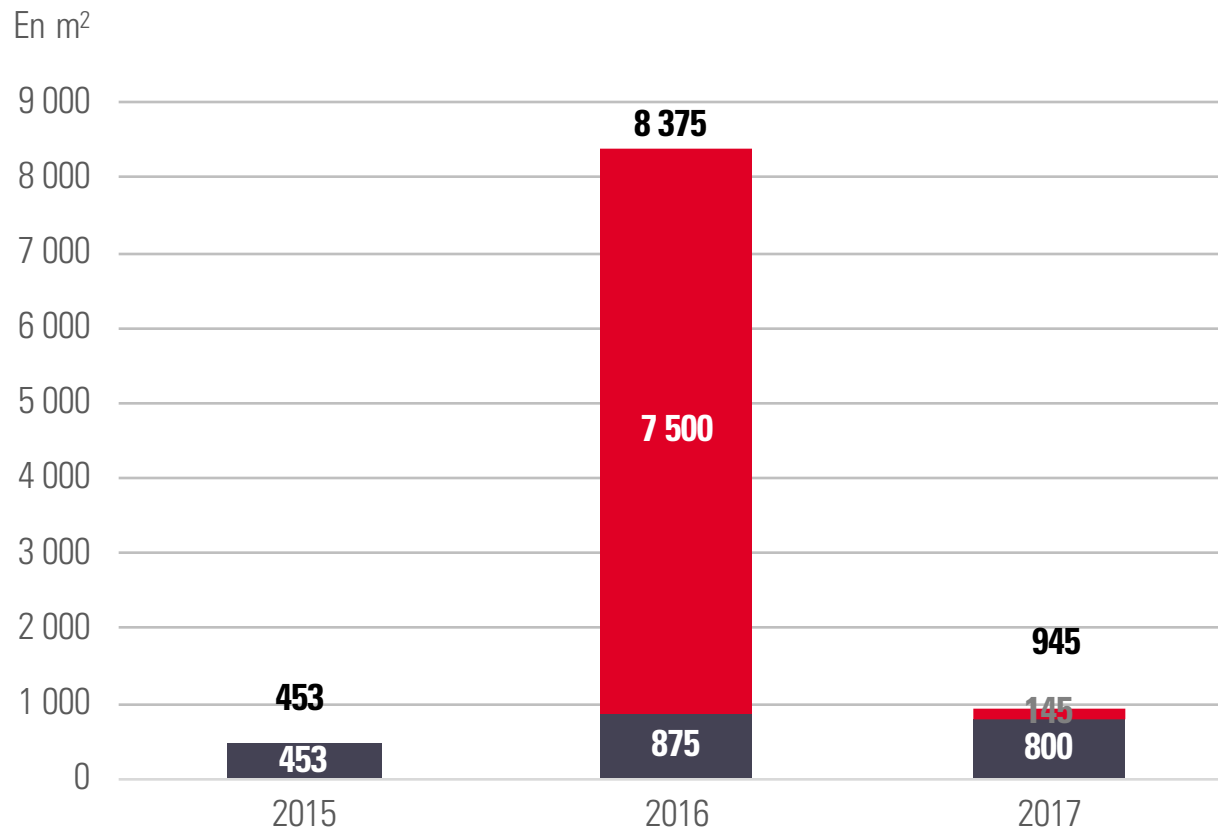
# 2a. DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR (en m<sup>2</sup>)

## BUREAUX

## Secteur Romans-sur-Isère



■ Seconde main ■ Neuf



- L'installation de la société SFAM (7 500 m<sup>2</sup> de bureau neuf) a fait de l'année 2016 exceptionnelle.
- La part en second de main est toutefois stable entre 2016 & 2017.

## 2a. PRINCIPALES TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2016

### BUREAUX

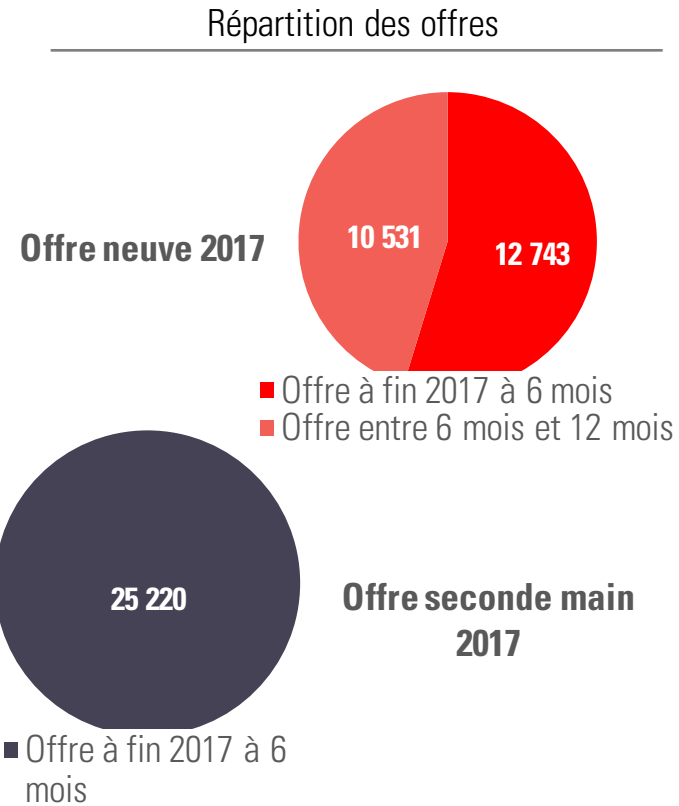
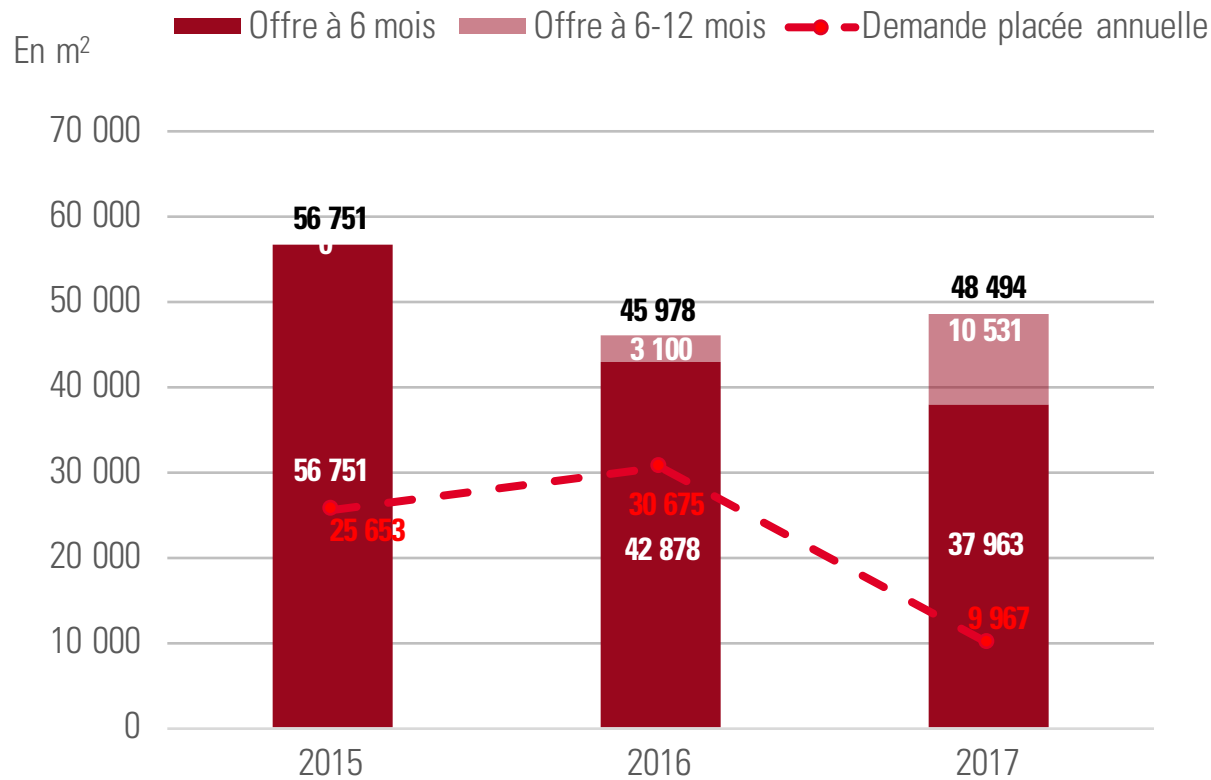
### Secteur Romans-sur-Isère



Preneur / Acquéreur	Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Location / Vente	Surface	Loyer / Prix de vente	Etat
PDR TEAM / SAS VTD	NC	Romans-sur- Isère	Location	145 m <sup>2</sup>	120,00 € / m <sup>2</sup>	Rénové
SAS PFLB AUTO EVLUTION / SCI APADANA	NC	Mours-Saint- Eusèbe	Location	500 m <sup>2</sup>	72,00 € / m <sup>2</sup>	Seconde main



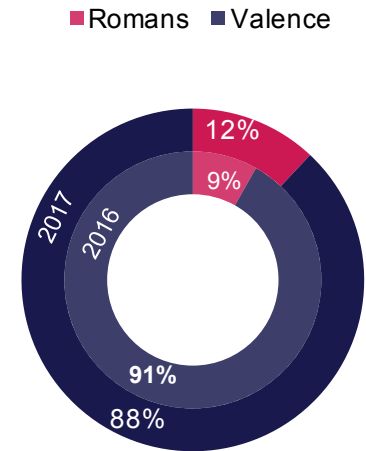
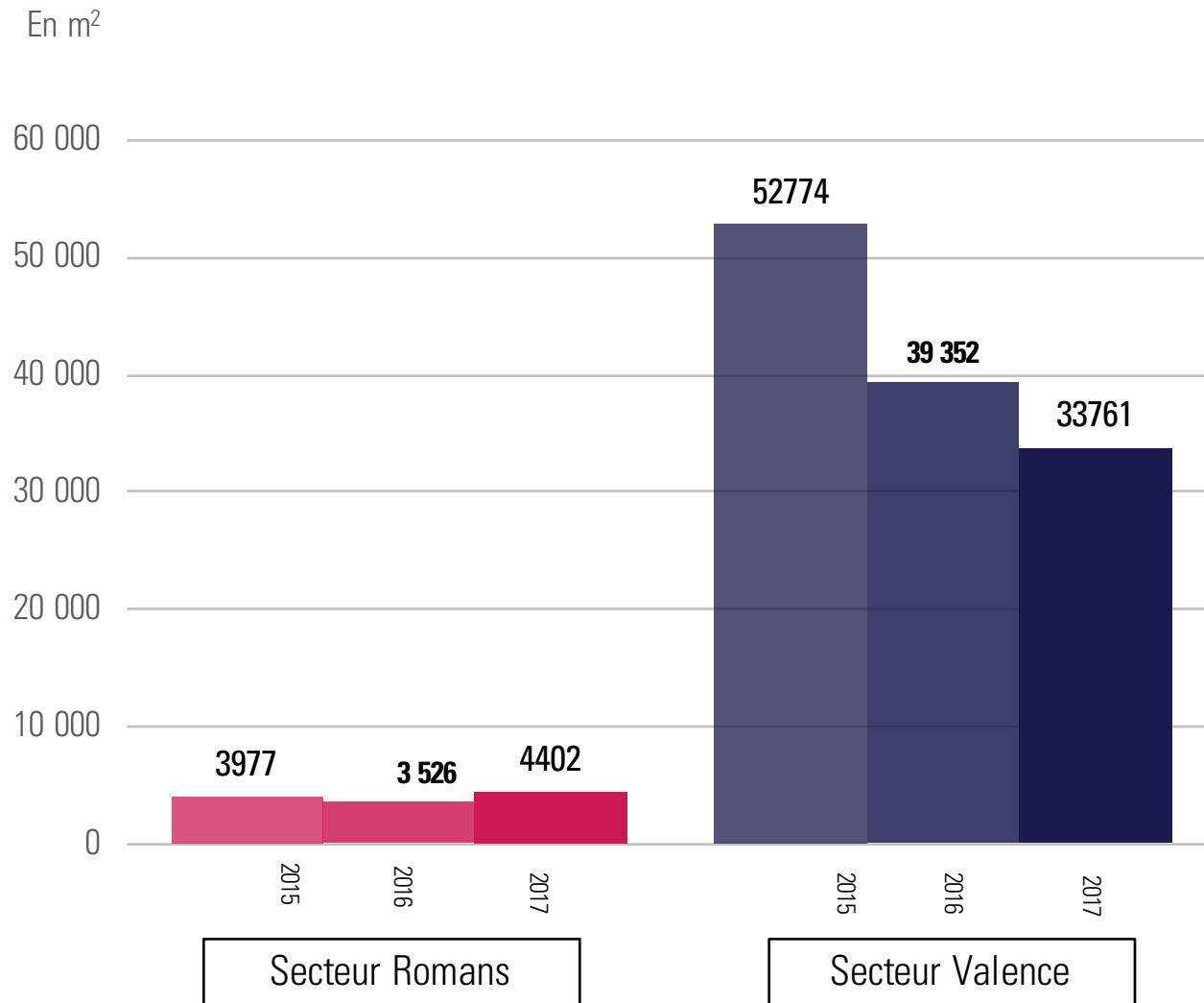
# 2b. ÉVOLUTION DE L'OFFRE : LE STOCK GLOBAL COMPARÉ AU VOLUME DES TRANSACTIONS (m<sup>2</sup>)



- Le stock immédiat à fin 2017 accuse une baisse moins significative qu'en 2016 (soit -11,46% au lieu de -24% entre 2015 et 2016).
- Le stock futur à 12-18 mois a sensiblement augmenté. Plusieurs programmes prévus à la livraison pour fin 2018 / 2019 :
  - Le M3 (surface disponible 2 400 m<sup>2</sup>)
  - Programme neuf sur Lautagne

## 2b. ÉVOLUTION DE L'OFFRE À 6 MOIS PAR SECTEURS (en m<sup>2</sup>)

### BUREAUX

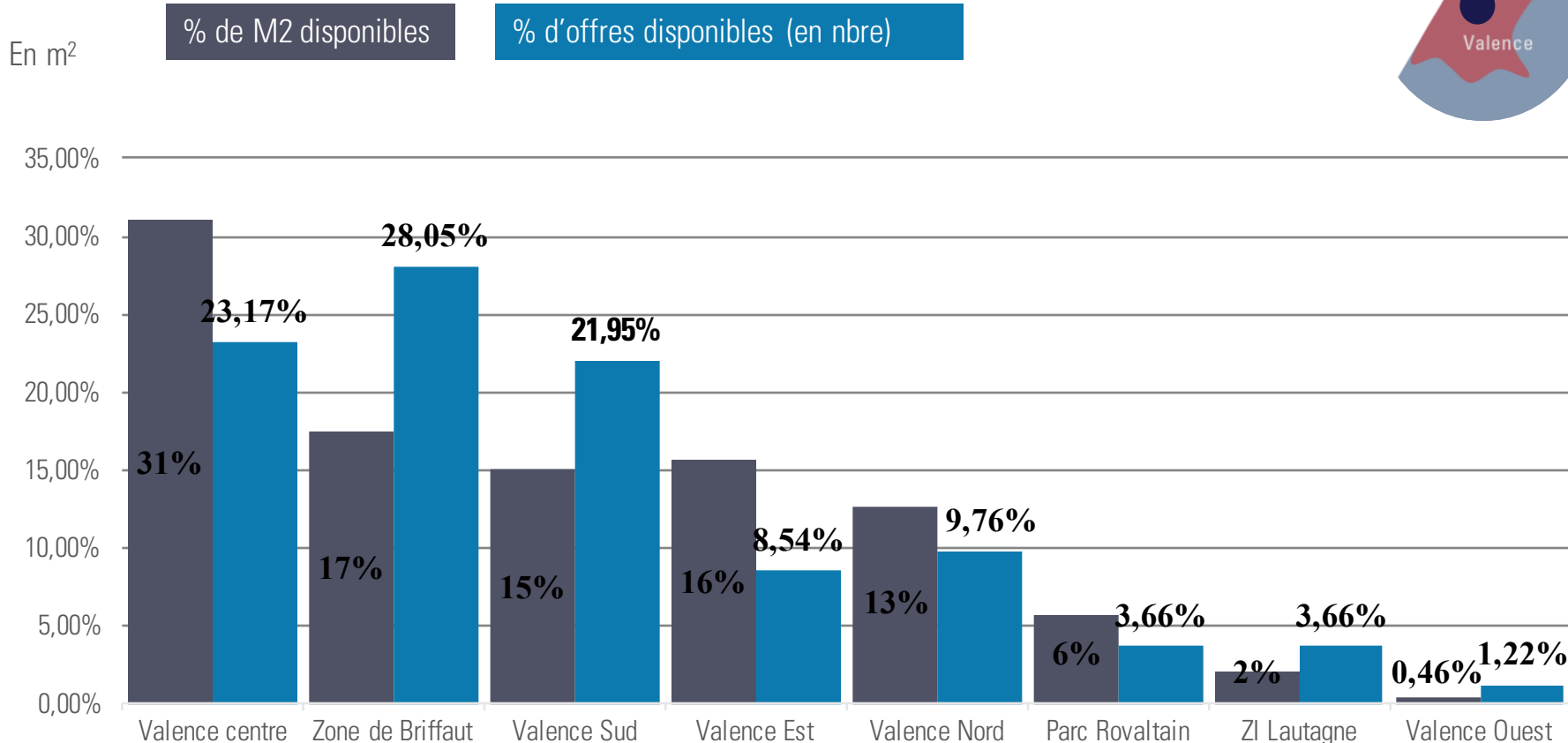
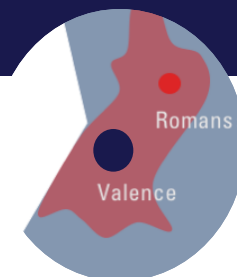


- Une baisse du stock disponible pour le secteur de Valence (-14%), mais qui sera largement rattrapée par les offres disponibles à fin de 2018/2019.
- Le cœur du marché de bureau se déploie principalement sur le secteur de Valence (88%).

# 2b. ÉVOLUTION DE L'OFFRE À 6 MOIS PAR SECTEURS (en m<sup>2</sup>)

## BUREAUX

## Secteur Valence



- La zone mixte de Briffaut continue de rester attractive et propose du neuf comme du seconde main.
- ZI Lautagne et Valence Sud restent des secteurs très recherchés mais le parc vieillissant ne permet pas de répondre à la demande.
- ZI Lautagne est un secteur stratégique mais qui n'a vu émerger que des constructions en compte propre.

## 2c. OFFRE FUTURE NEUVE (à plus de 12 mois)

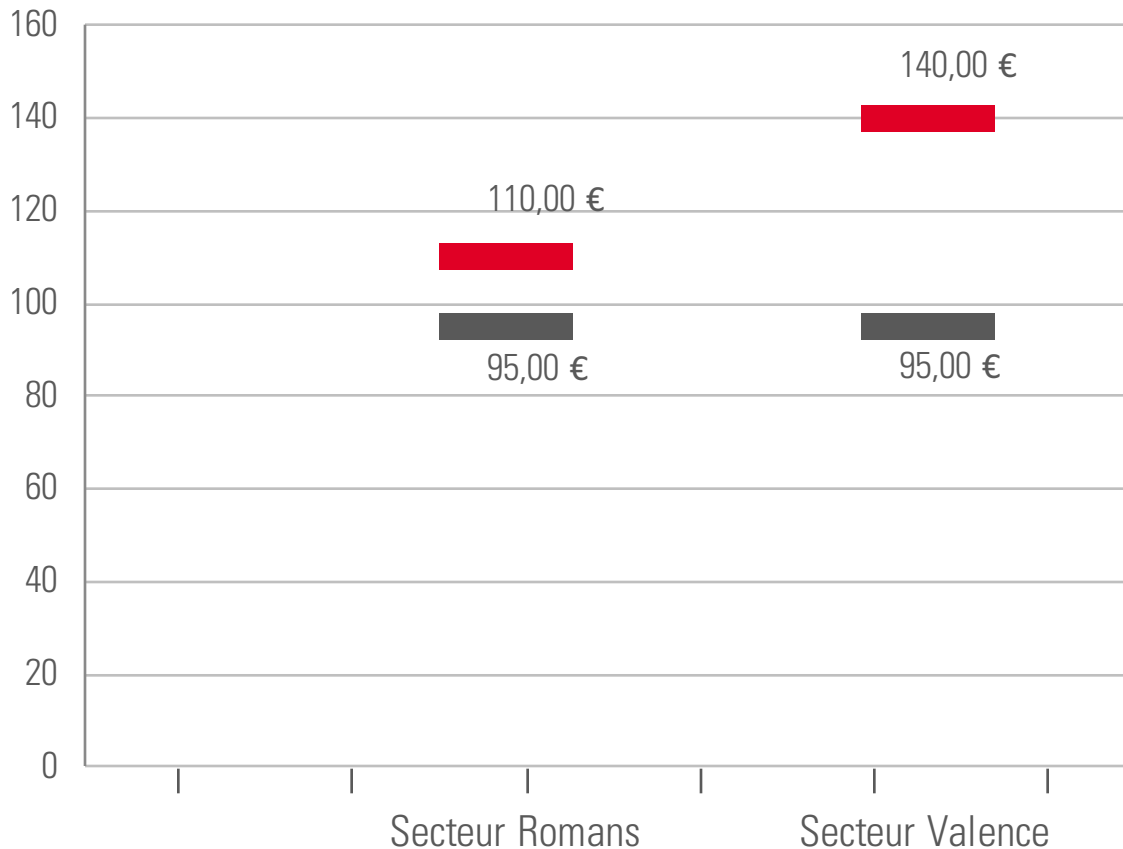
Adresse / Immeuble	Promoteur / investisseur	Secteur / Ville	Surface	Date de livraison prévisionnelle	Valeur de présentation
Le M3	Patriarche	Le parc Rovaltain	2 400 m <sup>2</sup>	4° Trimestre 2018	170 € / m <sup>2</sup> / an HT
HEVOL		Le parc Rovaltain	2 030 m <sup>2</sup>	2019	NC

# 2d. VALEURS LOCATIVES - FOURCHETTES DE LOYERS EN 2017

## BUREAUX

■ Neuf / restructuré ■ Seconde main

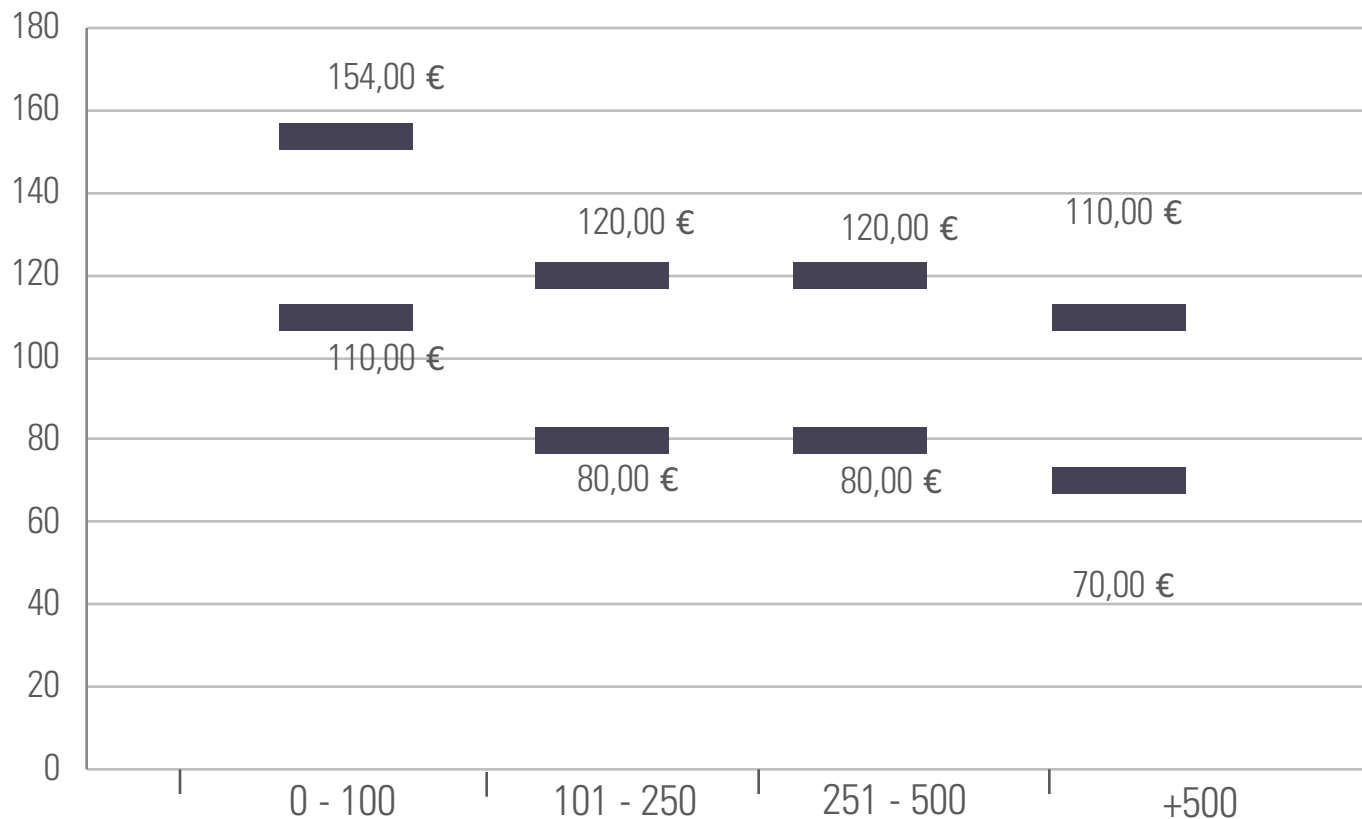
Moy € / m<sup>2</sup> / an HT HC



- Sur le secteur de Valence, la barre des 120 € du m<sup>2</sup> reste le plafond maximal pour les biens en seconde main.
- La fourchette valeurs locatives 2017 Neuf/restructuré est aux alentours de 130 à 160 €/m<sup>2</sup>/an HT HC
- La fourchette de valeurs locatives s'affine, ce qui devrait faciliter les transactions futures.

## 2d. VALEURS LOCATIVES - FOURCHETTES DE LOYERS (SECONDE MAIN) EN 2017 PAR TRANCHE DE SURFACE

€/m<sup>2</sup>/an HT HC



- Sur le secteur de Valence, la fourchette valeurs locatives (Seconde main) est aux alentours de 80 à 120 €/m<sup>2</sup>/an HT HC pour la tranche 101 à 250 m<sup>2</sup> (tranche la plus importante).
- Les écarts de valeurs sont importants pour les bâtiments de seconde main en fonction des prestations, de la localisation et de l'ancienneté.



## 2d. VALEURS MOYENNES 2017 À L'ACQUISITION (en € HD/m<sup>2</sup>)

### BUREAUX

	Romans	Valence
Neuf ou restructuré	1500 € à 1800 € HT HD/m <sup>2</sup>	1600 à 1800 € HT HD/m <sup>2</sup>
Seconde main	750 € à 1000 € HT HD/m <sup>2</sup>	1000 à 1200 € HT HD/m <sup>2</sup>

### Les conclusions essentielles sur 2017

- Une demande axée principalement sur le locatif, et se situe sur des surfaces entre 100 et 200 m<sup>2</sup>.
- Fort ralentissement de la demande placée. Pourtant, à fin 2016 l'offre de Bureaux était plutôt prometteuse avec deux programmes neufs. Le contexte économique et politique a sensiblement ralenti la demande.
- Le marché à l'achat est toujours porté par des taux favorables.

### Quelles perspectives pour 2018 ?

- L'année 2018 sera plus attractive avec de nouveaux programmes, notamment sur le secteur de Rovaltain.

# 3. ACTIVITÉ



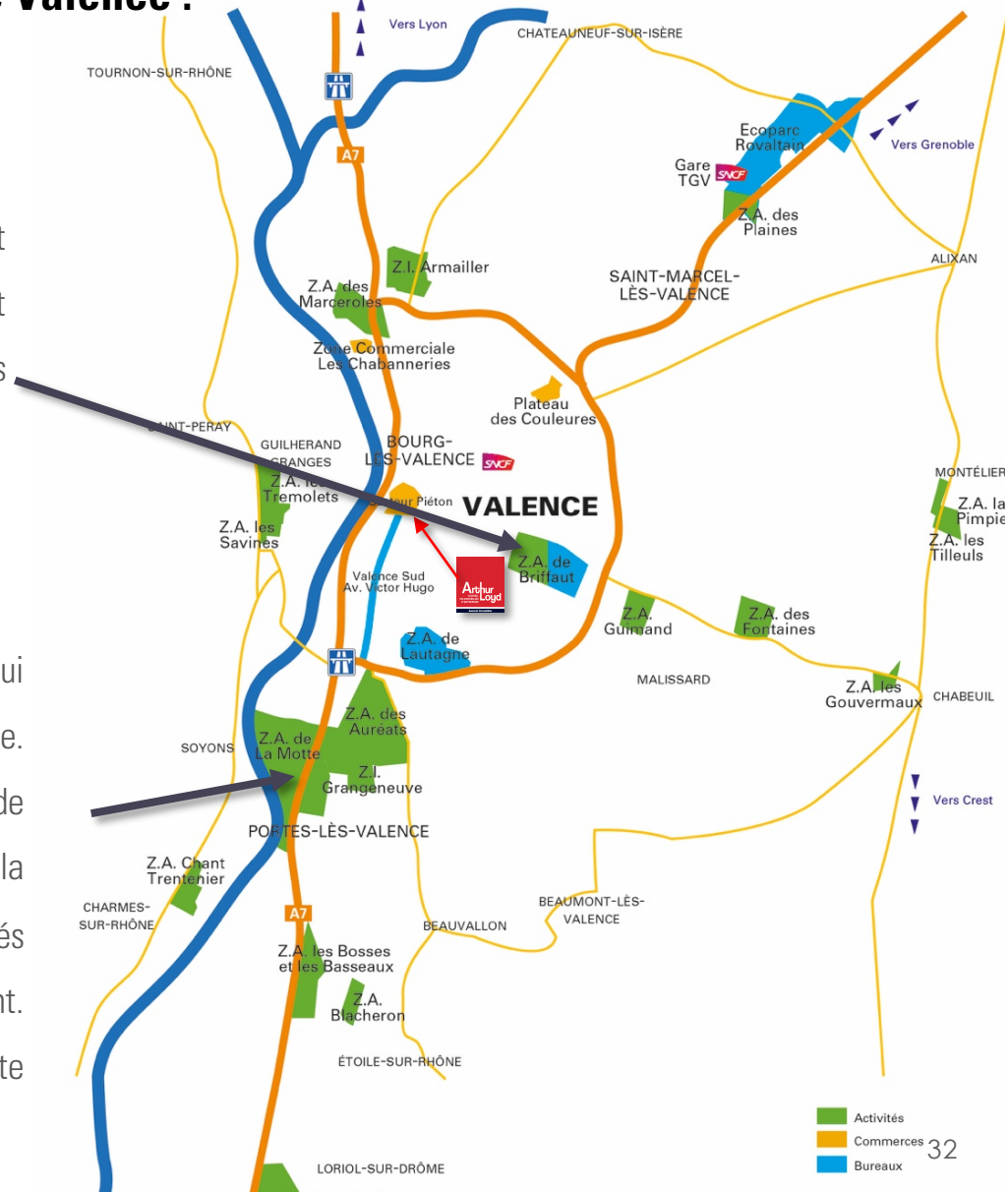
## Zoom sur les principales zones d'activités de Valence :

### Zone Mixte de Briffaut

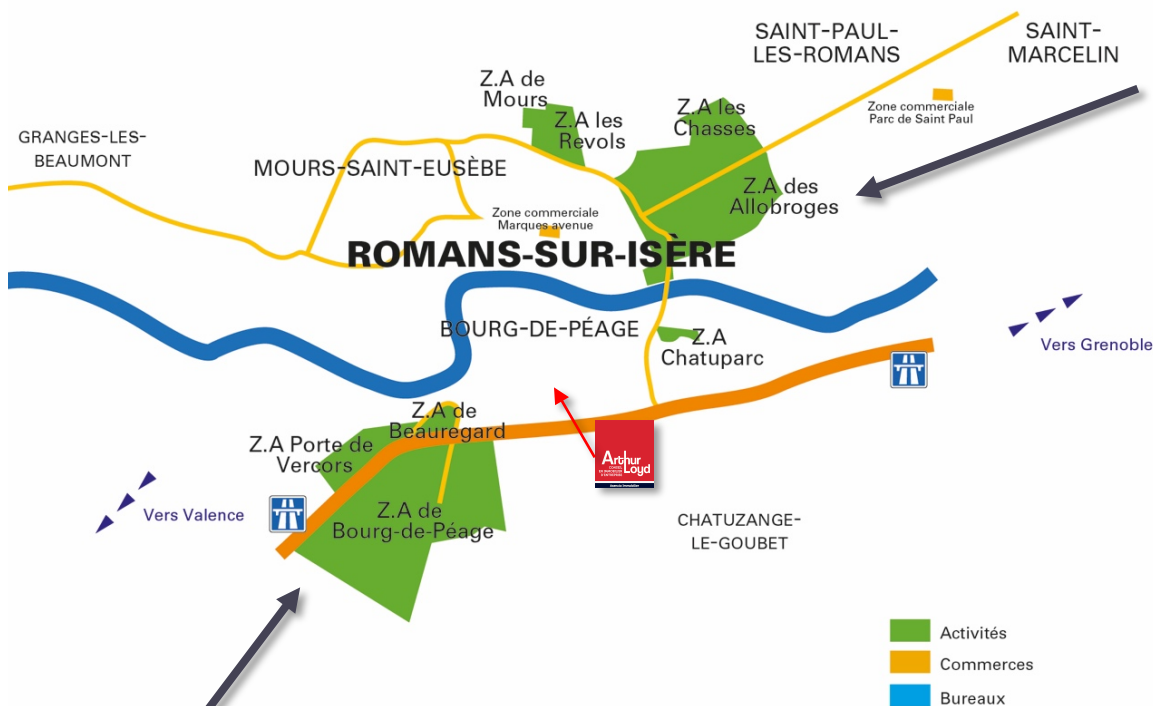
D'une surface totale de 117.29 hectares, la zone de Briffaut Est constitue un important pôle d'activité automobile, regroupant différentes concessions et services associés. Elle regroupe plus de 300 entreprises.

### Zone des Auréats :

La zone des Auréats est une zone industrielle dynamique qui s'étale sur les communes de Portes-lès-Valence et Valence. 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 et l'outillage et l'ameublement. Véritable pôle économique, la zone des Auréats compte aujourd'hui 14 000 salariés et plus de 180 entreprises.



## Zoom sur les principales zones d'activités de Romans-sur-Isère :



### Zone des allobroges :

Rassemble plus de 300 entreprises industrielles et artisanales. La zone détient depuis 2010 le label « Zone d'Activité Très Haut Débit ». Elle figure parmi les 2 premières à l'échelle de Rhône-Alpes.

Principales entreprises : FBFC (Nucléaire, 860 salariés), Appétit de France (Agroalimentaire, 400 salariés), Groupe Baulé (Plasturgie, 340 salariés), Saint Jean (Agroalimentaire, 170 salariés).

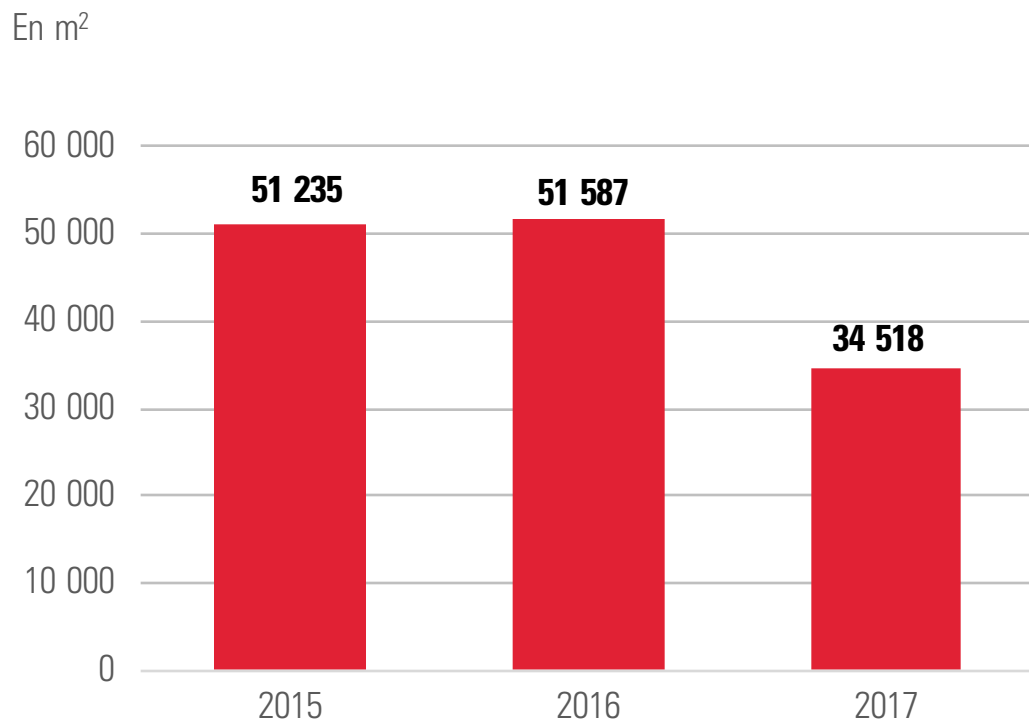
### ZA de Bourg de Péage, ZA de Beauregard et ZA Porte de Vercors :

Plus de 140 entreprises industrielles et artisanales ont fait le choix de s'installer le long de l'axe autoroutier Valence – Grenoble, et à 5 km de la gare TGV.

Principales entreprises : Courbis (étude et fabrication de pièces plastique, 50 emplois sur Bourg de Péage), Carrierscopic (location de matériel de levage et de transport, 50 emplois), Raviole de St Jean (40 emplois), PODIS (50 emplois).

# 3a. LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUMES COMMERCIALISÉS (en m<sup>2</sup>)

## ACTIVITÉ



- Stable entre 2015 et 2016, la demande placée diminue de 33 % en 2017.
- Le seconde main représente 73% du volume placée soit 25 198 m<sup>2</sup>.
- Un marché équilibré entre la vente et la location (20 transactions recensées pour la location).

## Demande placée 2017

Répartition par l'état des locaux

NEUF

SECONDE MAIN

27 %

73 %

Répartition par type de transactions  
(basé sur les m<sup>2</sup>)

LOCATION

VENTE

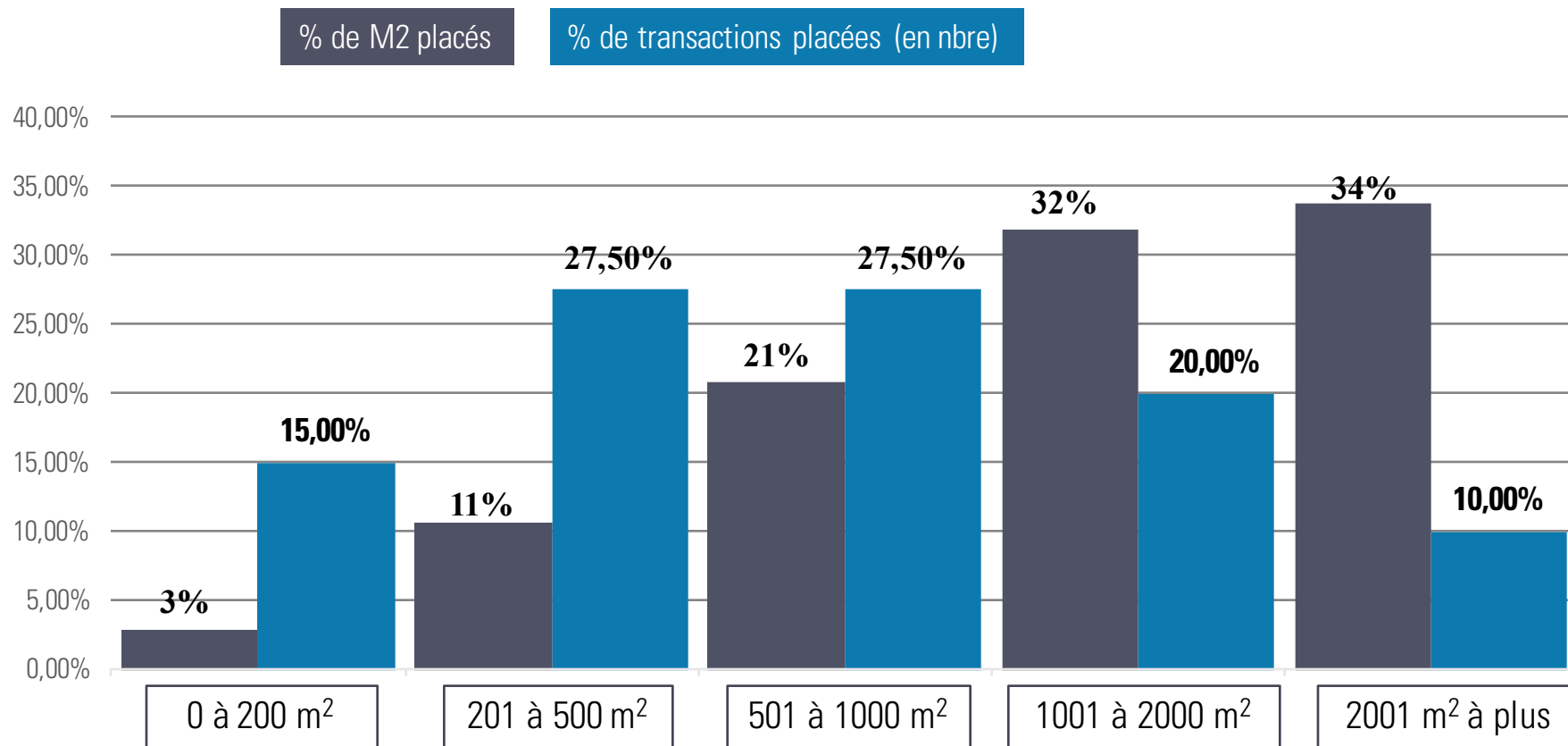
49,5%

50,5 %



# 3a. REPARTITION DU VOLUME PAR NIVEAU DE SURFACE (en %)

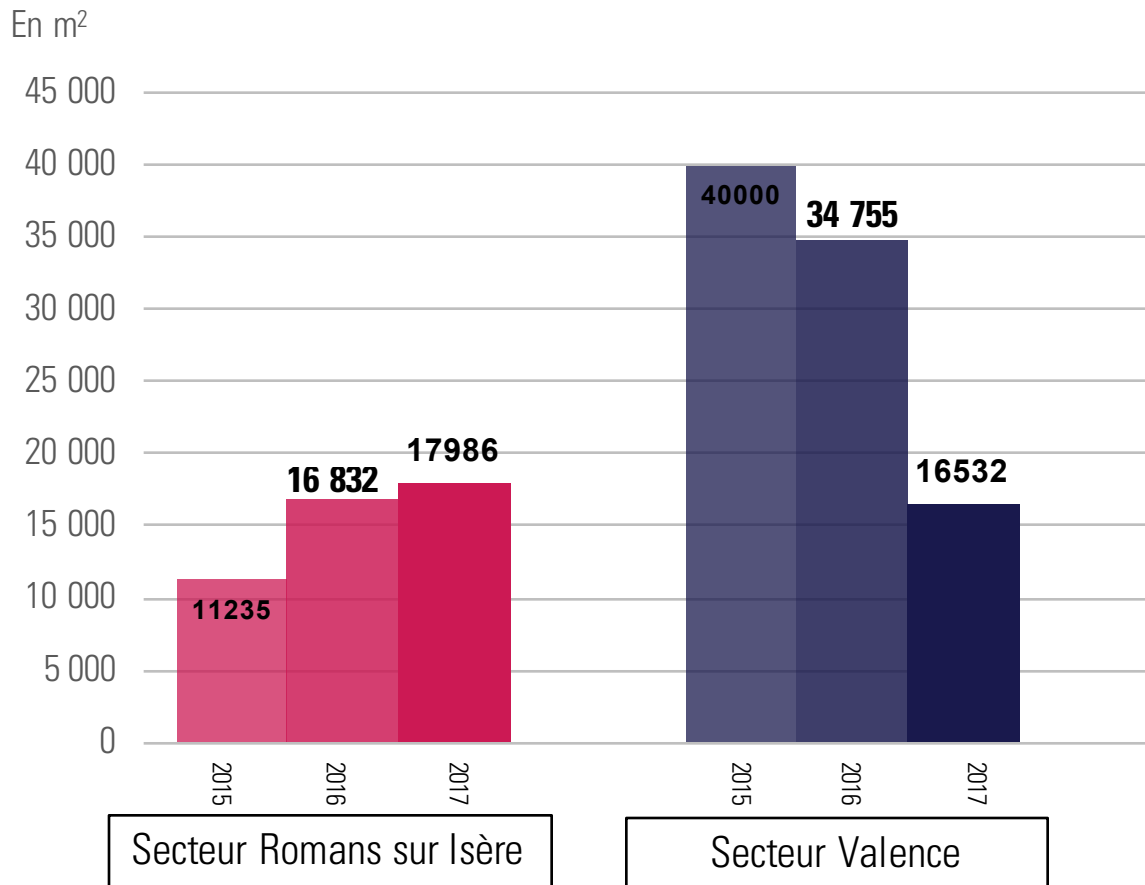
## ACTIVITÉ



- Le marché est porté par les transactions comprises entre 201 à 500 & 501 à 1000 m² avec près de 20 transactions réalisées (soit plus de 50% du nombre total). Les moyennes et grandes surfaces ont également une part importante sur le marché avec 30% de transactions placées (en nombre). A noter l'installation de Chronopost (+de 5000 m²) dans la zone des Auréats à Valence, et de la fabrique des Ravioles (2 300 m²) à Romans sur Isère.

# 3a. ÉVOLUTION DES VOLUMES PAR SECTEURS DE MARCHÉ (en m<sup>2</sup>)

## ACTIVITÉ



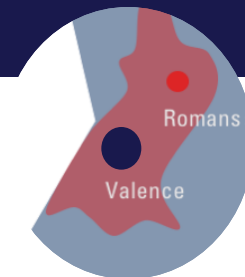
- Le secteur de Romans-sur-Isère continue d'être stable, et réalise la moitié des transactions sur le marché Valence-Romans. Plusieurs implantations importantes : **Les ravioles St Jean** (2300 m<sup>2</sup> placé dans la zone des Allobroges) + **AREVA** (2019 m<sup>2</sup>)
- Quant au secteur de Valence, le 1er semestre 2017 a été marqué par un fort repli. Une situation inhabituelle qui a conduit la demande à adopter un comportement attentiste. Toutefois, la reprise de l'activité et la confiance revenue au dernier trimestre donnent des perspectives encourageantes pour l'année 2018.



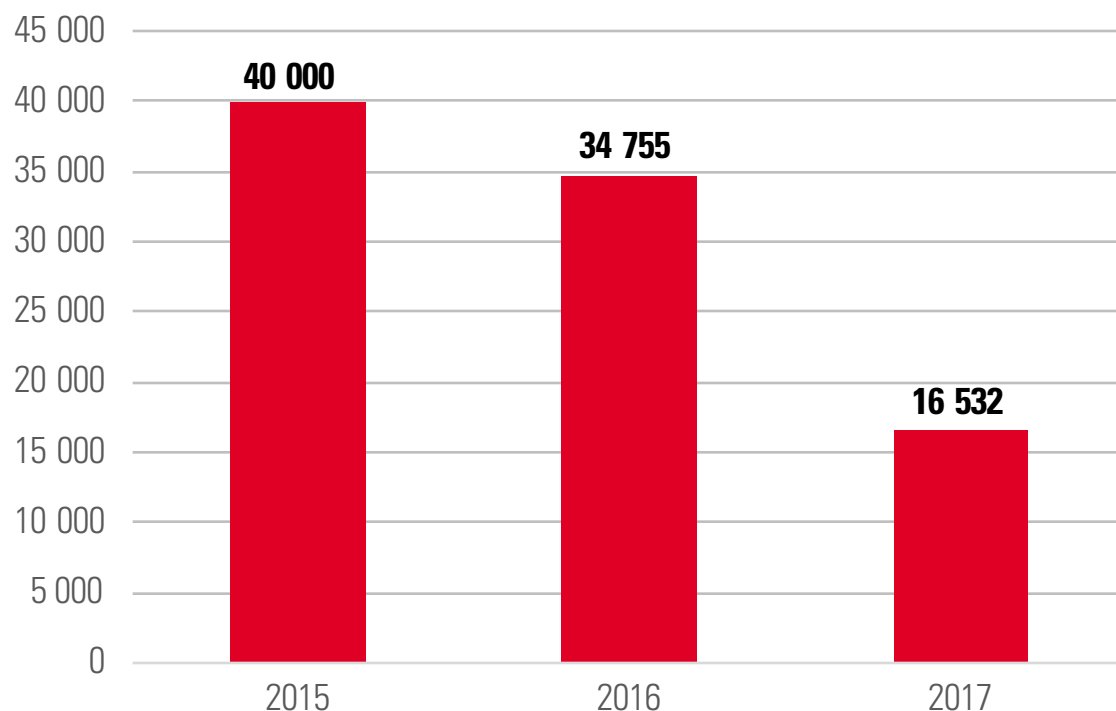
# 3a. ÉVOLUTION DES VOLUMES PAR SECTEURS DE MARCHÉ (en m<sup>2</sup>)

ACTIVITÉ

Secteur Valence



En m<sup>2</sup>

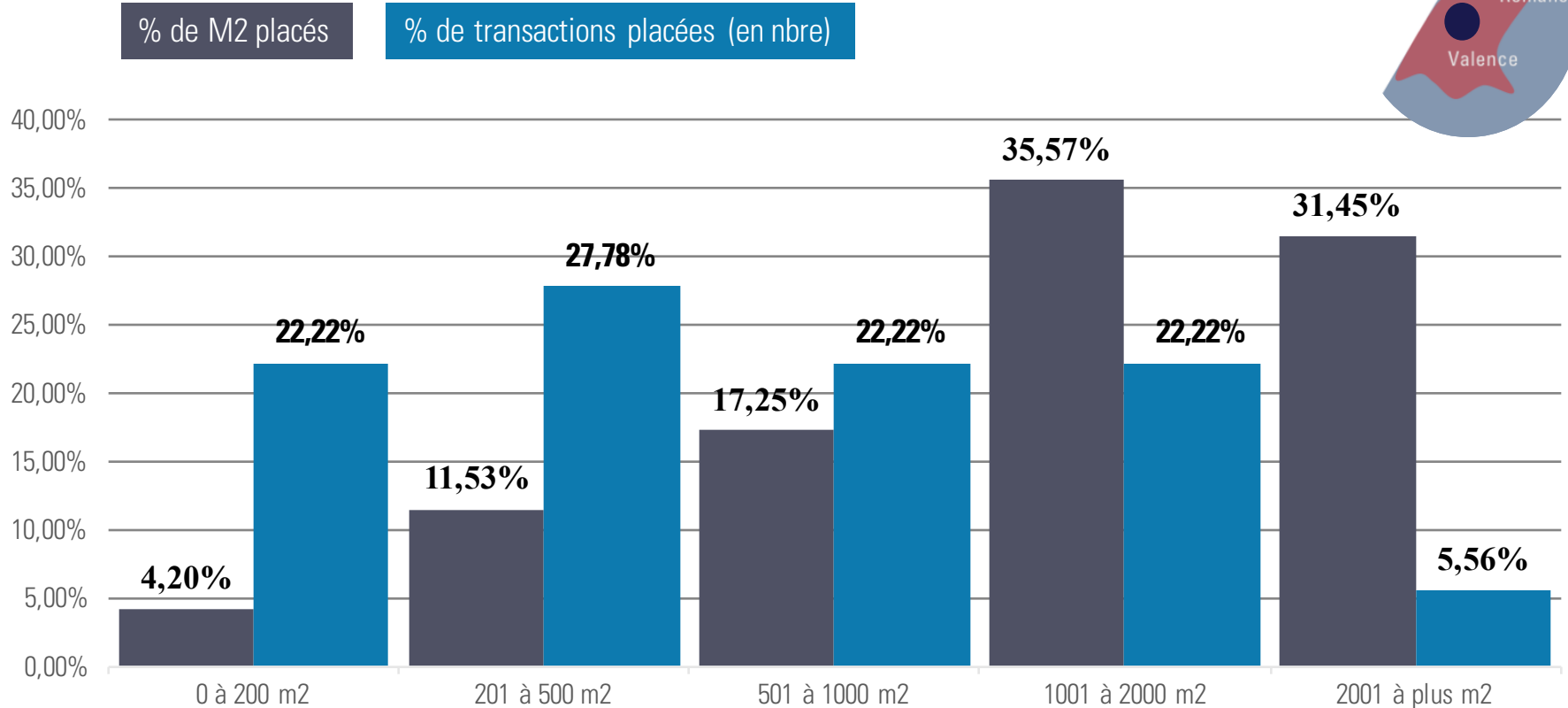
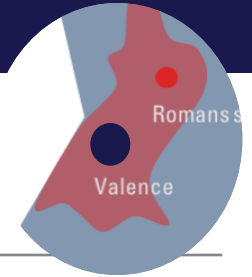


- Une année inhabituelle pour le marché valentinois, où nous enregistrons une baisse de 51%. Fin 2016, la baisse s'est fait ressentir et s'est poursuit tout le 1<sup>er</sup> semestre. L'environnement politique du début d'année 2017 semble avoir impacté l'activité.
- La demande s'est relancée après les période estivale 2017 et se conclura donc pour 2018.

# 3a. REPARTITION DU VOLUME PAR NIVEAU DE SURFACE (en %)

ACTIVITÉ

Secteur Valence

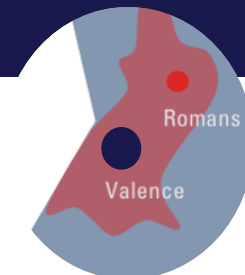


- Comme constaté ultérieurement, les transactions principales concernent les tranches de surface de 201 à 500 m<sup>2</sup> et de 501 à 1 000 m<sup>2</sup> (en nombre de transactions placées). La tranche 2001 & plus représente plus de 31% en volume avec + 5 000 m<sup>2</sup> pour Chronopost.

# 3a. ÉVOLUTION DES VOLUMES PAR SECTEURS DE MARCHÉ (en m<sup>2</sup> & nb)

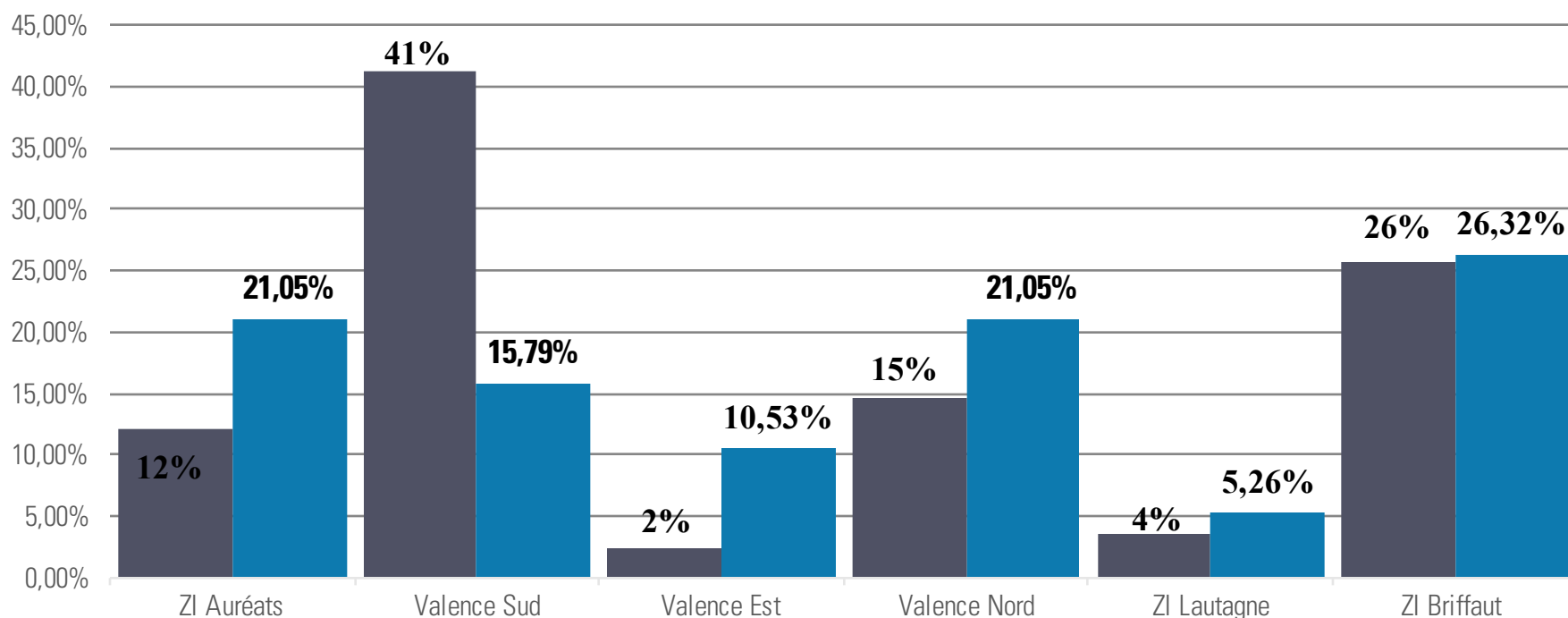
ACTIVITÉ

Secteur Valence



% de M2 placés

% de transactions placées (en nbre)



- Le secteur Valence Sud se place en pôle position sur le marché valentinois en réalisant plus de 41% de la demande placée en m<sup>2</sup>. La Zone mixte de Briffaut est constante et enregistre 5 transactions en plaçant plus de 4 200 m<sup>2</sup> de placés.

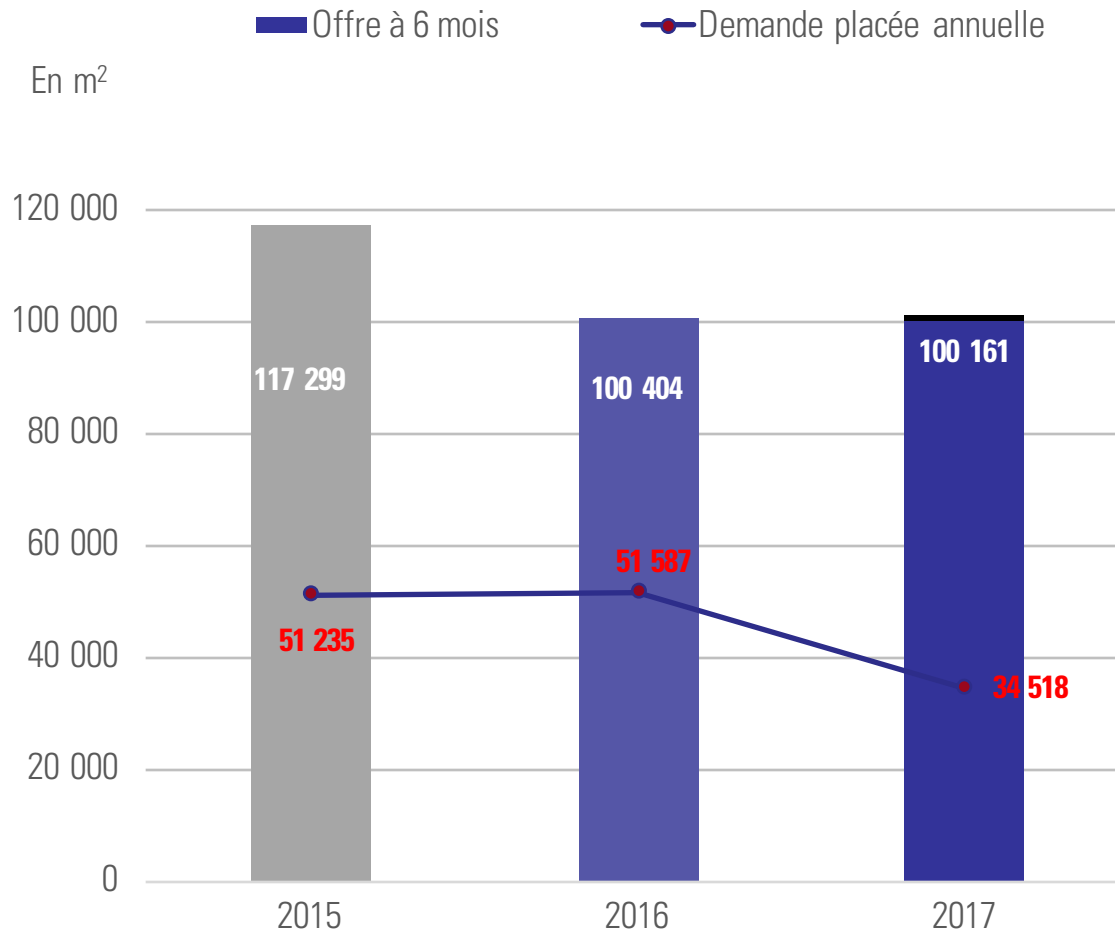
# 3a. PRINCIPALES TRANSACTIONS DES LOCAUX D'ACTIVITE EN 2017

## ACTIVITÉ

Preneur / Acquéreur	Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Location / Vente	Surface	Loyer / Prix de vente	Etat
Raviolle de SaintJean		Romans sur Isère / ZA des Allobroges	Vente	2 300 m <sup>2</sup>	NC	Seconde main
Planète Fitness		Valence / ZA des Auréats	Location	1 280 m <sup>2</sup>	52 € du m <sup>2</sup> / an	Seconde main
Chronopost		Valence / ZA des Auréats	Location	+ 5 000 m <sup>2</sup>	NC	Neuf

# 3b. ÉVOLUTION DE L'OFFRE : LE STOCK GLOBAL COMPARÉ AU VOLUME DES TRANSACTIONS (en m<sup>2</sup>)

## ACTIVITÉ



## Offre disponible à fin 2017

Répartition par TYPE DE TRANS

LOCATION

VENTE

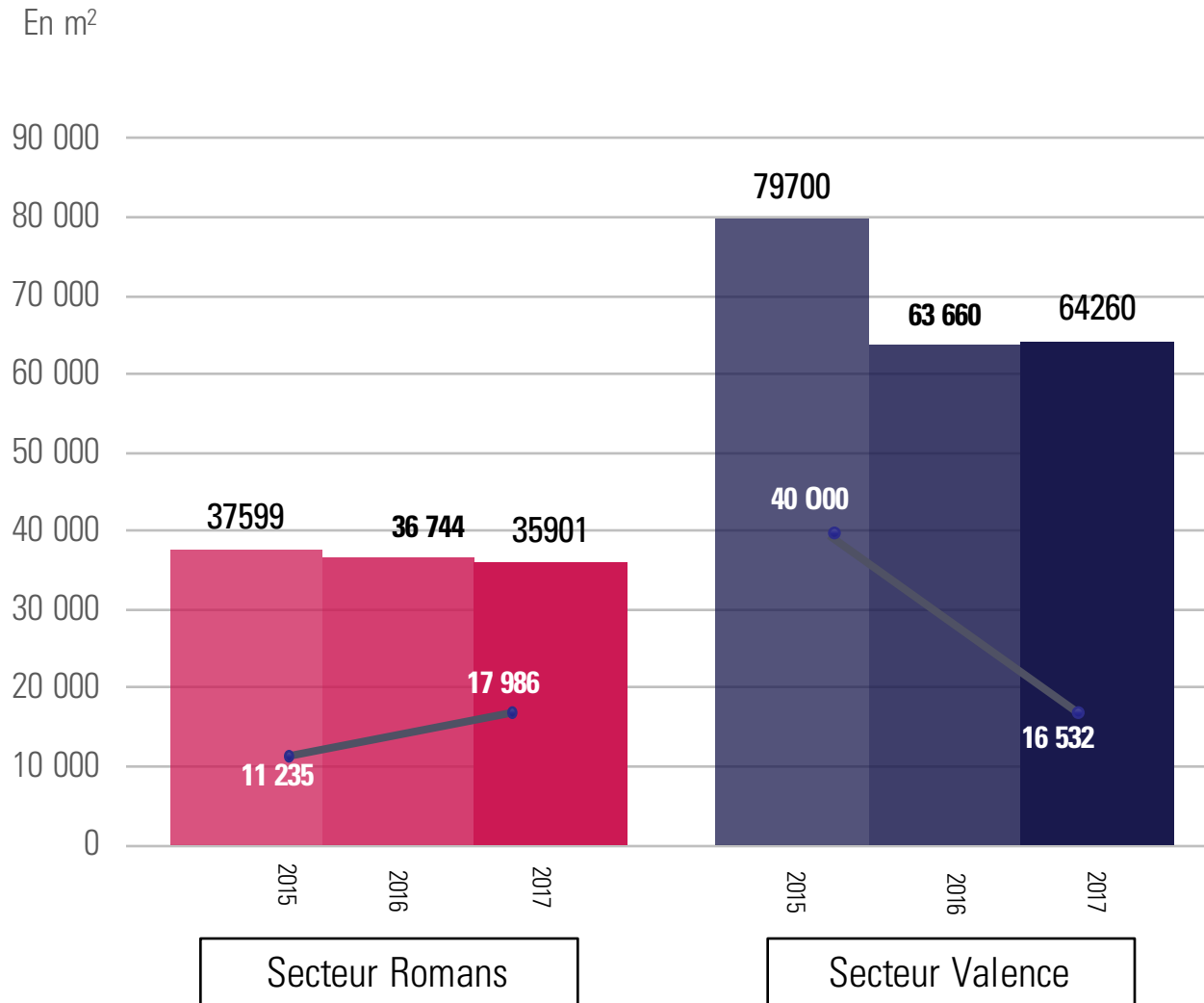
53 %

47 %

- L'offre à 6 mois reflète les volumes disponibles au 31 Décembre de l'année 2017 pour les 6 premiers mois de l'année suivante.
- L'offre disponible est stable à fin 2017
- Une offre exclusivement accès sur des biens de seconde main.
- L'offre disponible à fin 2017 s'est renouvelée à hauteur de 34 275 m<sup>2</sup>. Renouvellement identique entre 2015 et 2016.

# 3b. ÉVOLUTION DE L'OFFRE : LE STOCK GLOBAL COMPARÉ AU VOLUME DES TRANSACTIONS (en m<sup>2</sup>)

## ACTIVITÉ



- Le stock global de locaux d'activité pour Valence stagne pendant que la demande placée baisse. Cette perte de vitesse engendre un boom du délai d'écoulement théorique, soit **46 mois à fin 2017**. Ce délai est une moyenne théorique, il met toutefois en lumière des délais de décision de plus en plus longs et des demandes de plus en plus exigeantes.
- Pour le secteur de Romans, le délai d'écoulement théorique reste stable avec **23 mois**.

# 3c. OFFRE FUTURE NEUVE (à plus de 6 mois)

## ACTIVITÉ

Adresse / Immeuble	Promoteur	Secteur / Ville	Surface	Date de livraison	Valeurs
BICEM Parc Tranche 5	BICEM	Zone de l'Armailler/ Bourg-lès- Valence	1 500 m <sup>2</sup>	Fin d'année 2018	NC
ACTIVAL	NOVELIGE	Plateau de Iautagne	2 400	Mi 2019	NC
OMEGAVAL	RR Diffusion	Zone des Auréats - Valence	3 000 m <sup>2</sup>	Fin d'année 2018	NC

# 3d. VALEURS LOCATIVES - FOURCHETTES DE LOYERS EN 2017

## ACTIVITÉ

■ Neuf / restructuré ■ Seconde main

Moy € / m<sup>2</sup> / an HT HC



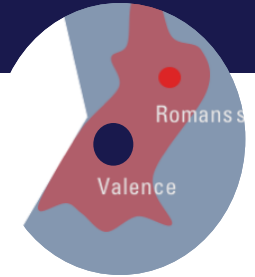
- Les valeurs locatives pour le secteur de Romans-sur-Isère restent stables d'année en année. La fourchette de loyers en 2017 se situe entre 35 à 40 €/m<sup>2</sup>/an HT HC pour du seconde main.
- Les valeurs et l'écart restent constant pour le secteur de Valence. La fourchette de loyers en seconde main se situe entre 40 à 45 €/m<sup>2</sup>/an HT HC.



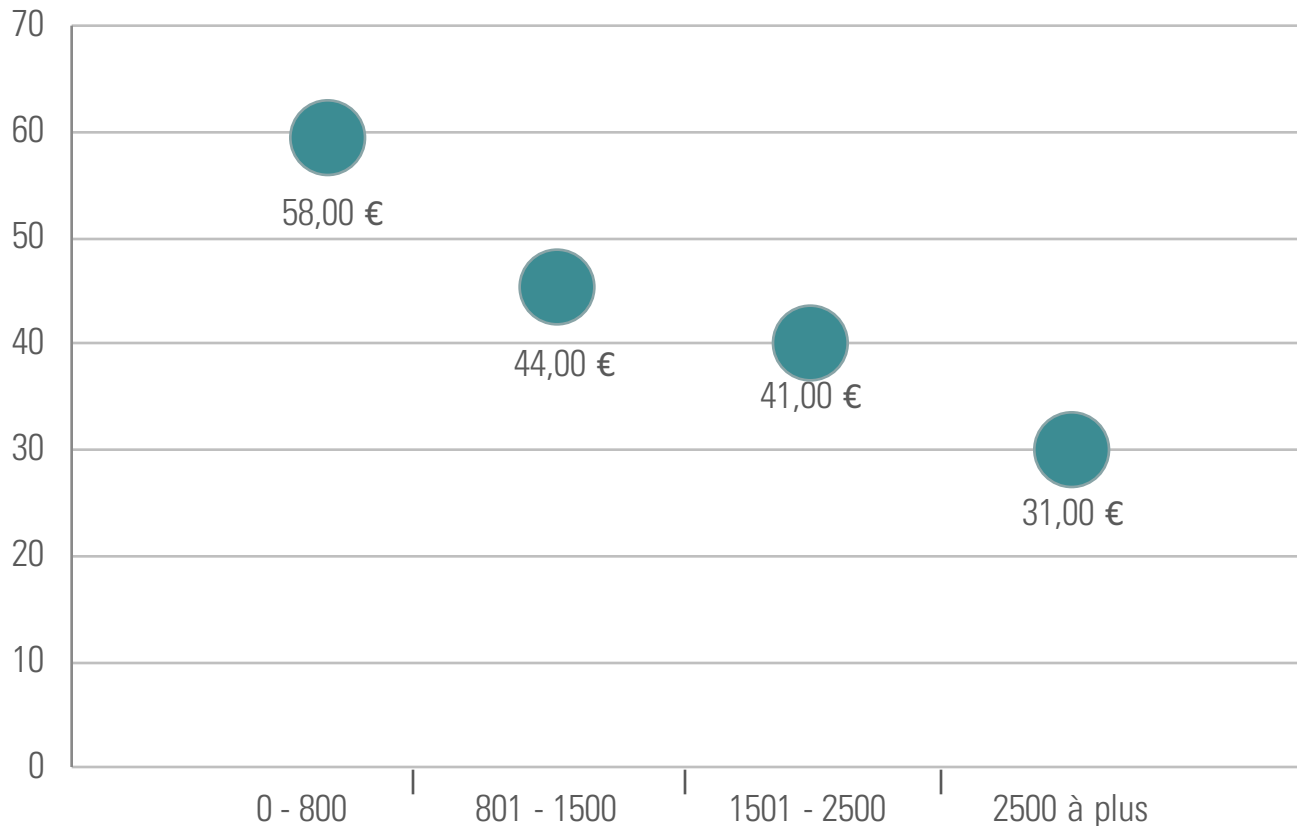
# 3d. VALEURS LOCATIVES – Par tranche de surface

## ACTIVITÉ

## Secteur Valence



€/m<sup>2</sup> / an HT HC



- Les écarts de valeurs sont importants pour les bâtiments de seconde main en fonction des prestations, de la localisation et de l'ancienneté.

# 3d. VALEURS MOYENNES 2017 À L'ACQUISITION (en € HD/m<sup>2</sup>)

## ACTIVITÉ

	Romans	Valence
Neuf ou restructuré	450 à 550 € HT HD/m <sup>2</sup>	900 à 1 100 € HT HD/m <sup>2</sup>
Seconde main	350 à 420 € HT HD/m <sup>2</sup>	400 à 460 € HT HD/m <sup>2</sup>

-----

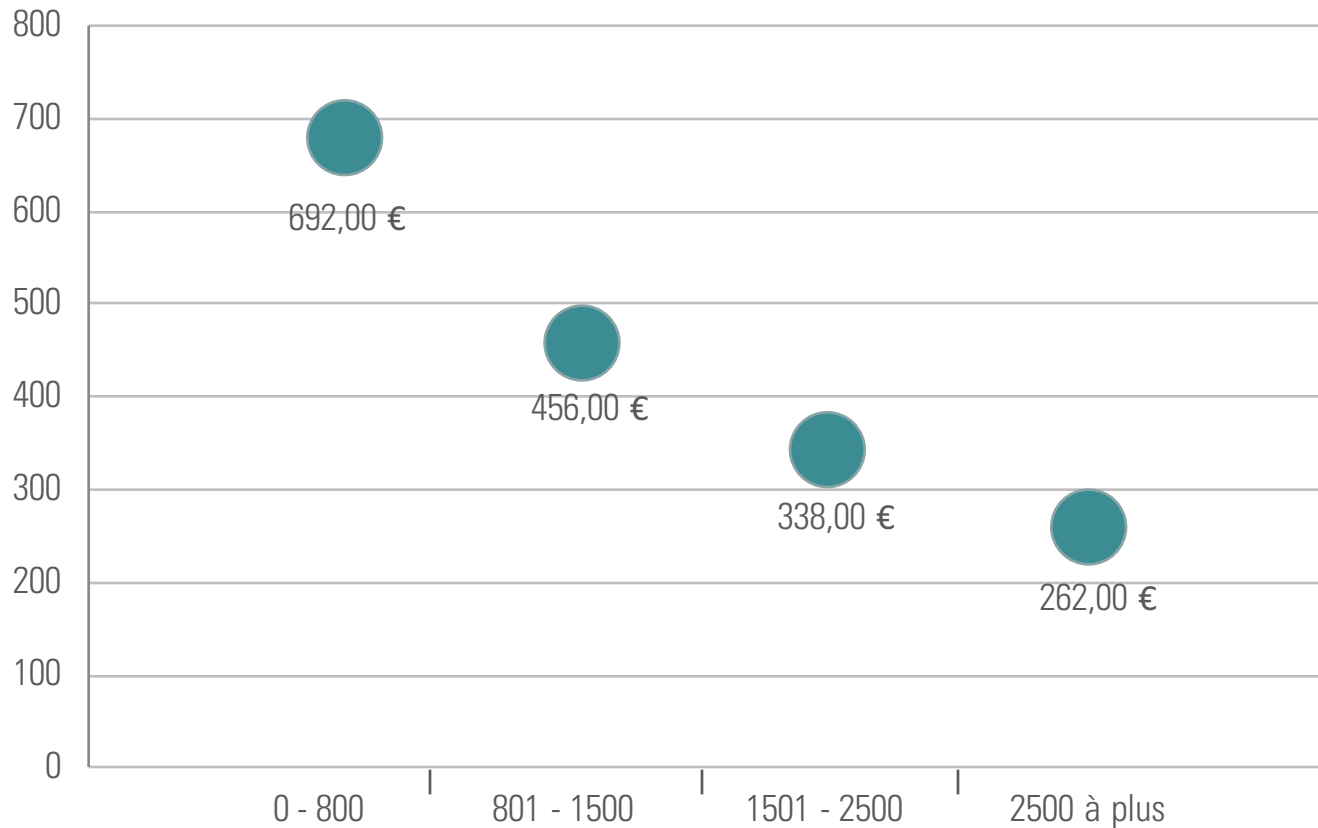
# 3d. VALEURS MOYENNES À L'ACQUISITION (en € HD/m<sup>2</sup>) – Par tranche de surface

## ACTIVITÉ

## Secteur Valence



€/m<sup>2</sup> / an HT HC



- Les écarts de valeurs sont importants pour les bâtiments de seconde main en fonction des prestations, de la localisation et de l'ancienneté.

## ACTIVITÉ

### Les conclusions essentielles sur 2017

- Le contexte politique incertain en début d'année a engendré un comportement attentiste.
- Ce démarrage en douceur n'a donc pas suffi pour atteindre le chiffre espéré de 2016.
- Une demande en forte baisse avec une offre disponible à fin 2017 stable, font augmenter considérablement le délai d'écoulement théorique du stock.
- Des valeurs locatives et d'acquisition stables.

### Quelles perspectives ?

- La confiance revenue au dernière semestre donnent des perspectives qui s'avèrent encourageantes pour l'année 2018.

# 4. COMMERCE





## Côté commerce à Valence :

### Le plateau des Couleurs :

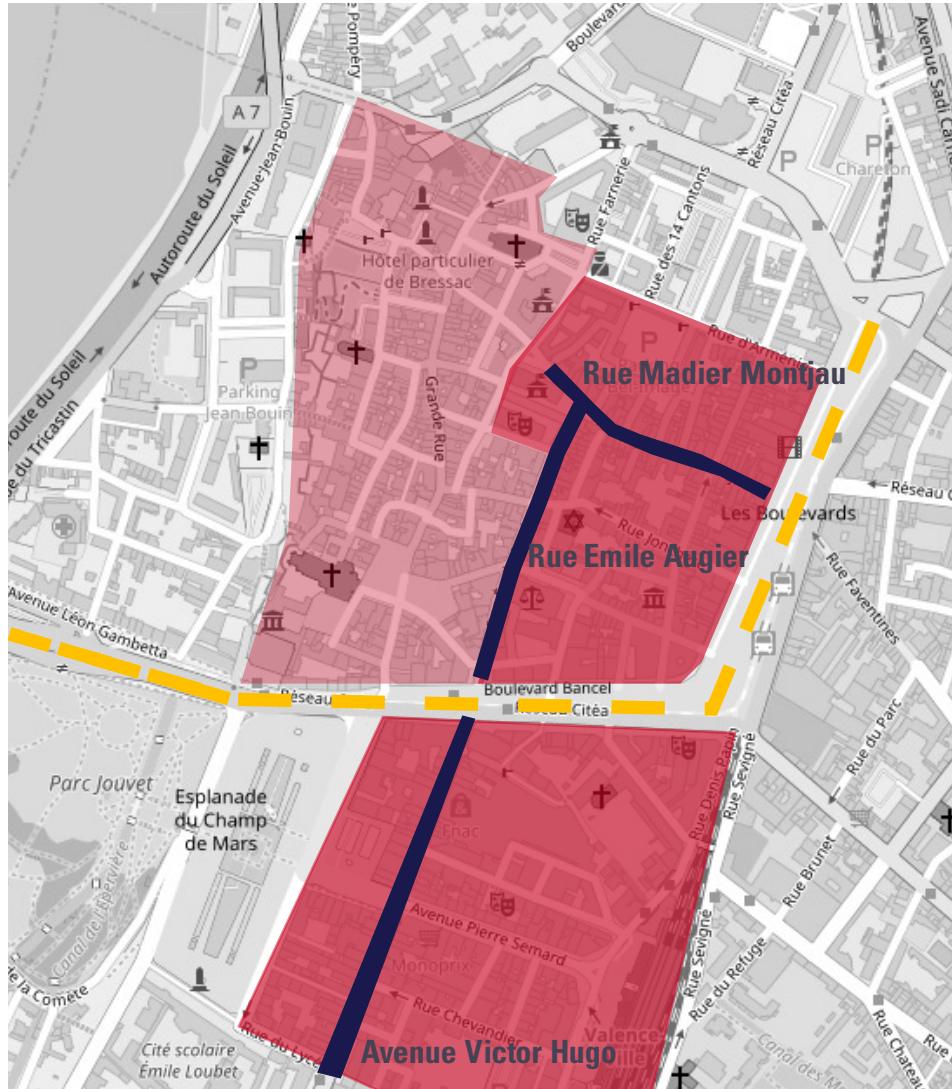
Principale zone commerciale de Valence qui rassemble plus de 60.000m<sup>2</sup> de surface de vente. Elle peut compter sur plus de 80 enseignes grands publics dans le domaine de l'équipement de la maison et de la personne, et exerce un rayon d'attraction de plus de 30km autour de Valence.



### Le Centre Ville, Rue Emile Augier, Rue Madier Monjau :

Reliant la mairie de Valence au boulevard Bancel et l'Avenue Victor Hugo, la rue Emile Augier est une des rues avec le plus de magasins dans le centre-ville. Environnement commercial de qualité, nous pouvons y trouver des boutiques de vêtement, de chaussures...





La récente [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.

## ▪ TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2017

- Le centre ville de Valence :
  - **Carrefour City** poursuit son développement en s'implantant au cœur de la ville de Valence (rue Madier Montjau).
  - **Darjeeling**, franchise de sous-vêtement prend la place de Magic Système, avenue Victor Hugo.
  - **Sac o Bag** vient d'ouvrir ses portes rue Emile Augier
- A noter les offres disponibles:
  - Fermeture du **Temps des cerises**, et de **Eliot Bijou**, avenue Victor Hugo. **MS Mode** a fermé également ses portes courant 2017. A ce jour, ces locaux sont vacants.

## ▪ OUVERTURES SIGNIFICATIVES 2018-2019

- Valence – Boulevard de Valence – 1 400 m<sup>2</sup> - Basic Fit – Mars 2018
- Valence – Zone des auréats – 1500 m<sup>2</sup> - Planète fitness – Mars 2018

## ▪ PERSPECTIVES 2018

- Du côté de la restauration / bar, plusieurs enseignes et franchises font le pas de s'installer sur Valence :
  - Le restaurant **O'Tacos** poursuit son développement à Valence et s'installe le long des boulevards sur un plateau de 250m<sup>2</sup>. Ouverture prévue Juin 2018.
  - **Place 2 Beer** a réalisé début d'année une extension de 250m<sup>2</sup> dans la zone de Briffaut (Fin d'année 2017)
  - **Guillaume le Boulanger** s'est installé début 2018 route de Lyon à Bourg-lès-Valence.
- 2 salles de sport vont ouvrir en ce début d'année :
  - **Basic Fit** sur les boulevards de Valence. En reprenant le rez-de-chaussée des anciennes galeries, Basic Fit s'est installé début mars sur 1400 m<sup>2</sup>.
  - **Planète fitness** s'est lancé mi février en ouvrant un espace de plus de 1 500 m<sup>2</sup>.
- Equipement de la personne :
  - La franchise Undiz s'installe au Centre Victor Hugo.



# 4. LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2017

## COMMERCE

## Secteur Valence – Zoom sur le Plateau des Couleurs

### TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2017

- Le plateau des Couleurs a connu des changements d'enseignes courant l'année 2017 :
  - Installation de la **GMF** (assurance) sur un plateau de 187 m<sup>2</sup>
  - Général Optic**
  - Nicotech** (magasin de cigarette électronique)
  - Ouverture d'**Impact Discount**, magasin situé au bord de l'avenue de Romans (anciennement Vet'Affaire).
- Déménagement de l'enseigne sportive **Déathlon** (vers Valence 2)



# 4. LES CHIFFRES 2017 DU MARCHÉ DU COMMERCE

## COMMERCE

## Secteur Valence

### COMMERCE - VALEURS

	Valeurs locatives – Loyer annuel € / m <sup>2</sup> HT HC	Identification des rues / CC / Boîtes à vendre / Retail parks / Zones CCIEL premium
Centre Ville N°1 (grandes enseignes, marques)	Entre 250 et 500 €/m <sup>2</sup> /an HT HC	<i>Début de l'avenue Victor Hugo Début des rues piétonnes</i>
Emplacements 1 Bis / 2 (services)	Entre 120 et 180 €/m <sup>2</sup> /an HT HC	<i>Boulevard de Valence Grande Rue Rue Madier Montjau</i>
Zones Commerciales premium (avec locomotives alimentaires hypermarchés)	Entre 100 et 250 €/m <sup>2</sup> /an HT HC	<i>Le Plateau des Couleures</i>

### COMMERCE - STOCK

	Centre Ville N°1	Emplacements 1 Bis / 2	Périphérie
Evolution du stock à 6 mois au 1 <sup>er</sup> Janvier 2018	Légère hausse	stable	Légère diminution
Equilibre Offre- Demande au 1er Janvier 2018	Sous offre	Equilibre	Equilibre

### Les conclusions essentielles sur 2017

- Le marché du local commercial est porté essentiellement par le plateau des Couleures, en périphérie Valentinoise.
- La zone « **South Drive** », au sud de Valence est en perte de vitesse pour les locaux commerciaux.
- De l'autre côté du Pont des Lônes, la zone commerciale **Les Freydières** est quant à elle en fort développement.

# 4. LES CHIFFRES 2017 DU MARCHÉ DU COMMERCE

## COMMERCE

## Secteur Romans-sur-Isère

### COMMERCE - VALEURS

	Valeurs locatives – Loyer annuel € / m <sup>2</sup> HT HC	Identification des rues / CC / Boîtes à vendre / Retail parks / Zones CCIEL premium
Centre Ville N°1 (grandes enseignes, marques)	120 € à 150 € du m <sup>2</sup>	<i>Rue Jacquemart, Place Jean Jaurès, Côte des Cordeliers, à Romans sur Isère (26)</i>
Emplacements 1 Bis / 2 (services)	100 € du m <sup>2</sup>	
Retail parks	150 € dum <sup>2</sup>	<i>Parc de Saint Paul les Romans Marque Avenue, au centre de Romans sur isère</i>
Zones Commerciales premium (avec locomotives alimentaires hypermarchés)	150 € du m <sup>2</sup>	<i>Parc de Saint Paul les Romans Hypermarché Géant Casino à Bourg de Péage HyperU à Romans sur Isère</i>

### COMMERCE - STOCK

	Centre Ville N°1	Emplacements 1 Bis / 2	Périphérie
Evolution du stock à 6 mois au 1 <sup>er</sup> Janvier 2018	Stable	Stable	Stable
Equilibre Offre-Demande au 1 <sup>er</sup> Janvier 2018	SousOffre	SurOffre	SurOffre

### TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES 2017

- **Carrefour Market** poursuit son développement en s’implantant place Jean Jaurès dans un local de 200m<sup>2</sup>
- **SAMIR Mutuelle** s’implante dans un local de 100m<sup>2</sup>
- **Arthur Loyd Romans** a fait le choix de s’implanter en centre ville dans un local de 70m<sup>2</sup>
- **Marque Avenue** agrandit son centre en ouvrant 18 magasins supplémentaires dans 7 bâtiments (Converse, Guess, Sandro homme, IKKS, Swarovski, Haribo...) soit une extension de plus 3 000m<sup>2</sup>.

### PERSPECTIVES 2018-2019

- Romans-sur-Isère, capital de la Chaussure, a de nouveau projet dans le textile. Le projet de la marque de Jeans 1083 est repoussé à 2019. Elle s’installera dans l’ancienne usine Charles Jourdan proposant des boutiques, un espace consacré la chaussure, un restaurant et les activités de production.

## PARTOUT EN FRANCE

70 Implantations  
 340 collaborateurs  
 3 200 transactions  
 + de 2 100 000 m<sup>2</sup> commercialisés par an

### 5 structures transverses :

Logistique,  
 Investissement,  
 Asset Management,  
 Valorisation,  
 Hôtellerie



## VALENCE - ROMANS

### ARTHUR LOYD Valence

67 Av. Léon GAMBETTA – 26 000 VALENCE  
 Tél. 04 75 42 72 63 - valence@arthur-loyd.com -  
 www.arthur-loyd-sudrhonealpes.com

### ARTHUR LOYD Romans-sur-Isère

6bis allée de Provence – 26 300 Bourg-de-péage  
 Tél. 04 75 45 08 03 - romans@arthur-loyd.com -  
 www.arthur-loyd-sudrhonealpes.com