

# ETUDE DE MARCHÉ



BUREAU



ACTIVITÉ



COMMERCE

Arthur Loyd *Valence*

Arthur Loyd *Romans*

# notre équipe

DIRECTION



Sébastien BESSON  
Dirigeant VALENCE & AVIGNON

ADMINISTRATIF



Virginie FONTANILLS  
Assistante administrative & commerciale

MARKETING



Claire TRENTO  
Chargée de communication & marketing

DIRECTION



Gilles CHANOVE  
Dirigeant ROMANS-SUR-ISÈRE

BUREAUX



Jérémie GRELIER  
Consultant Bureau

ACTIVITÉS



Nicolas MICHEL  
Consultant Entrepôt

COMMERCES



Manuel JAMAKORZIAN  
Consultant Commerce

ADMINISTRATIF



Carine MANGEARD  
Assistante administrative & commerciale



Mégane ROBERT  
Consultante

VALENCE

ROMANS





# Le réseau Arthur Loyd

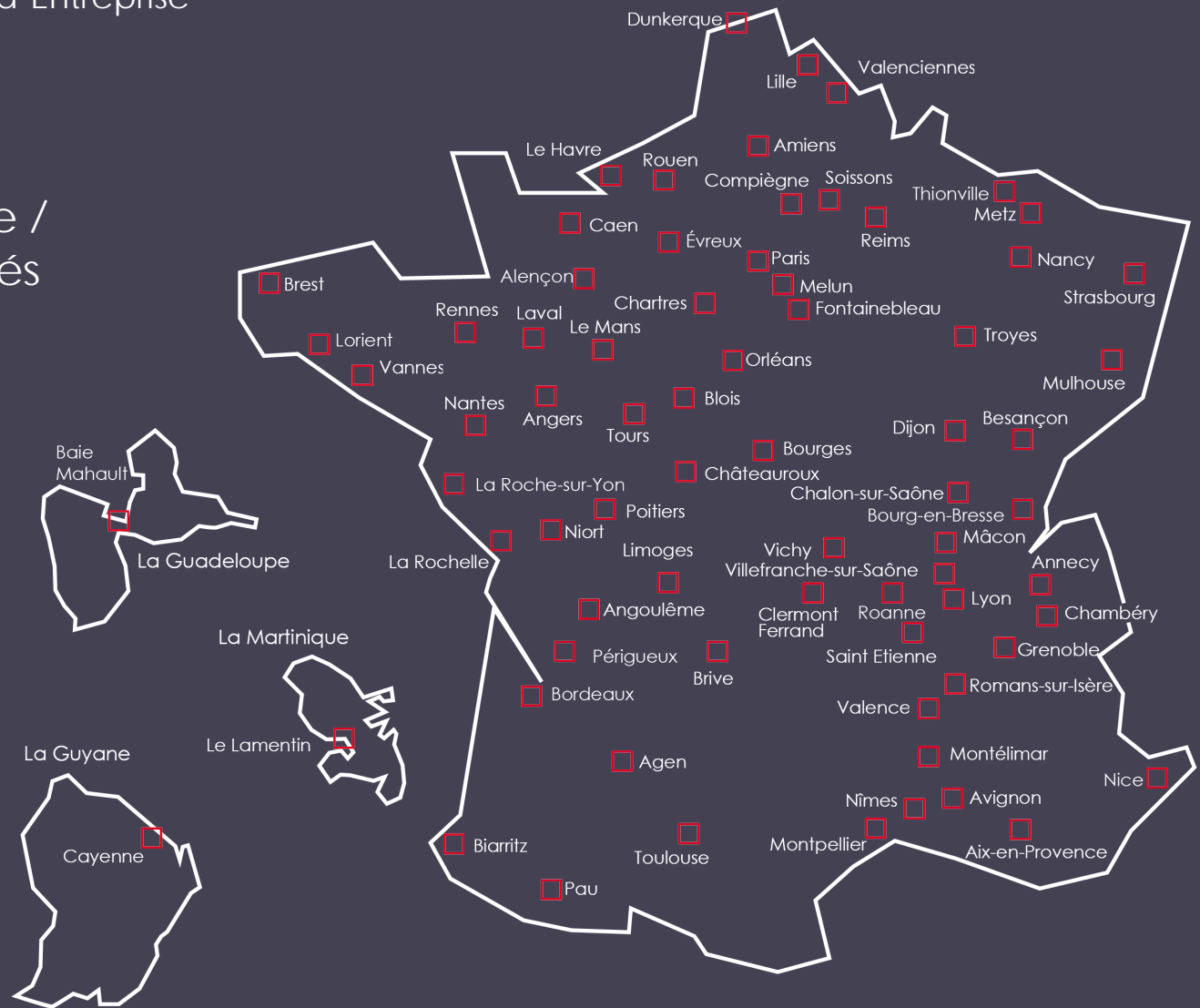
1<sup>er</sup> Réseau National de Conseil en Immobilier d'Entreprise

▣ + de 70 implantations :  
la meilleure couverture du territoire /  
une connaissance fine des marchés

▣ 360 collaborateurs

▣ 3 équipes transverses :  
Logistique – Asset Management  
Investissement

▣ + de 3,2 millions de m<sup>2</sup>  
commercialisés  
3 000 transactions en 2019

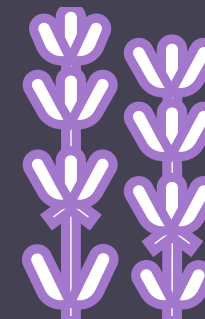




# La Drôme

## Les chiffres clés

- ▣ + 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



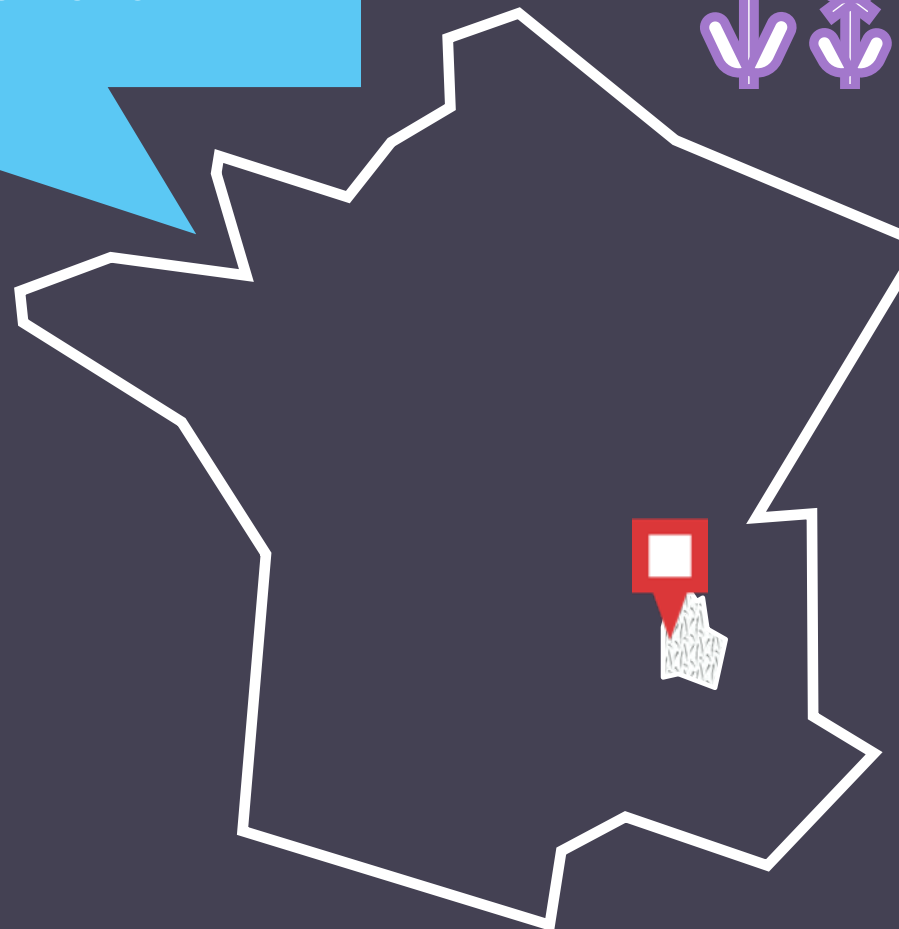
### Situation démographique

- ▣ 517 414 habitants en Drôme dont 220 000 se situent sur l'Agglomération Valence-Romans, et 74 000 sur l'Agglomération de Montélimar

### Situation économique



### Situation transport





# Valence Romans Agglomération

56 communes

- Valence Romans Agglo est la 5ème communauté d'agglomération de la Région Auvergne - Rhône-Alpes
- 56 est le nombre de zones d'activités économiques sur le territoire de Valence Romans Agglo (42% du territoire Drômois).

## Situation démographique

220 000

habitants



37 %

ont moins de 30ans



## Situation économique

22 076 établissements actifs

2 000 créations d'entreprises par an

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

## Situation transport

2



Axes autoroutiers  
A7/A49

1



Gare principale

1

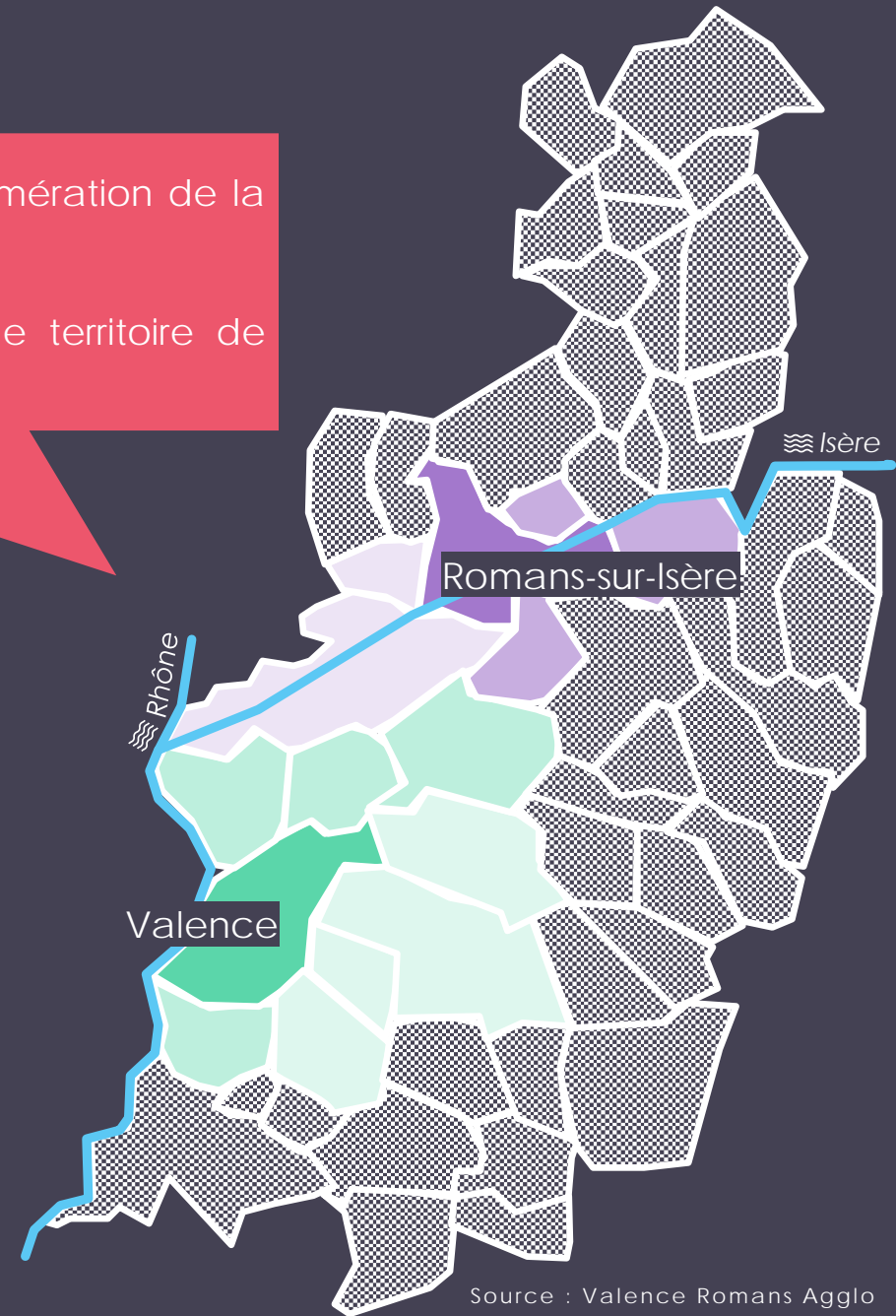


Aéroport

1



Port de commerce  
& plaisance





# L'agglomération Valence - Romans et son environnement

## AIRE URBAINE

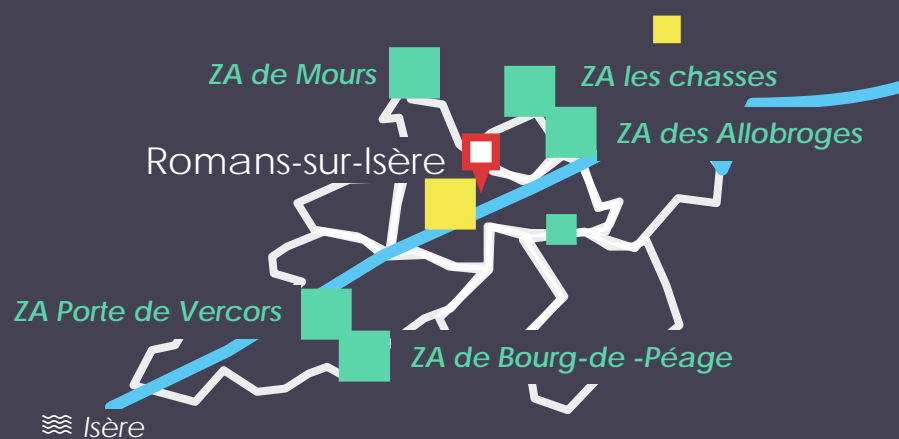
L'aire urbaine représente l'ensemble des habitants d'un même bassin d'emploi (67 communes sont concernées en Drôme et en Ardèche).

**255 756 habitants :**

- 180 075 habitants (bassin Valentinois)
- 75 681 habitants (bassin Romanais)



V  
A  
L  
E  
N  
C  
E



R  
O  
M  
A  
N  
S



# Valence s'illustre par son attractivité

Arthur Loyd | Baromètre de l'attractivité et du dynamisme des métropoles Françaises

Pour la 2ème année consécutive, Valence arrive en tête pour les deux grandes thématiques de l'immobilier tertiaire et de la Connectivité & Capital Humain.

« Avec près de 18 000 m<sup>2</sup> de bureaux placés en 2018, la taille du marché immobilier de Valence rivalise avec celui de métropoles deux fois plus peuplées. Elle propose également la plus grande offre de formation universitaire parmi les métropoles de sa catégorie et bénéficie d'une offre de soins importante. Valence est par ailleurs très bien reliée aux infrastructures de transport ferroviaire et bénéficie de sa position privilégiée sur l'axe rhodanien, ce qui lui confère un rayonnement national et européen.



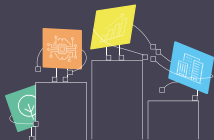
ORIGINE DES FIGURES  
Novembre 2018

ARTHUR LOYD PUBLIE LA 2<sup>E</sup> ÉDITION DU BAROMÈTRE  
DE L'ATTRACTIVITÉ ET DU DYNAMISME  
DES MÉTROPOLES FRANÇAISES

## Le Baromètre

Edition 2018

Un outil unique pour comprendre  
les mutations des aires urbaines



Baromètre de l'attractivité et du dynamisme des métropoles Françaises est à consulter sur



# SOMMAIRE

---

1

Introduction

page. 9

2

les bureaux

page. 10

3

les locaux  
d'activités

page. 24

4

les commerces

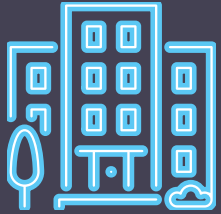
page. 38





## Notre marché

---



### Le Marché des BUREAUX :

Le marché du bureau continue sa progression, avec une augmentation de 46 % par rapport à 2018 – avec autant de transactions réalisées en neuf qu'en seconde main.

### Le Marché des LOCAUX D'ACTIVITÉ :

Avec une demande placée de 96 562 m<sup>2</sup> en 2019, le marché des locaux d'activité s'affiche à son plus haut niveau historique – avec une progression de 92%



### Le Marché des COMMERCES :



Avec un taux de vacance inférieur à 7%, la ville de Valence a enregistré 50 ouvertures ou mutations sur l'année 2019



## Le marché des 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 150 entreprises et de 2100 emplois, Rovaltain regroupe des activités de haute technologie autour de leaders européens, de PME et de laboratoires de recherche.
- ▣ Perspectives encourageantes pour l'année 2020 avec l'arrivée de nouvelles entreprises

### 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.



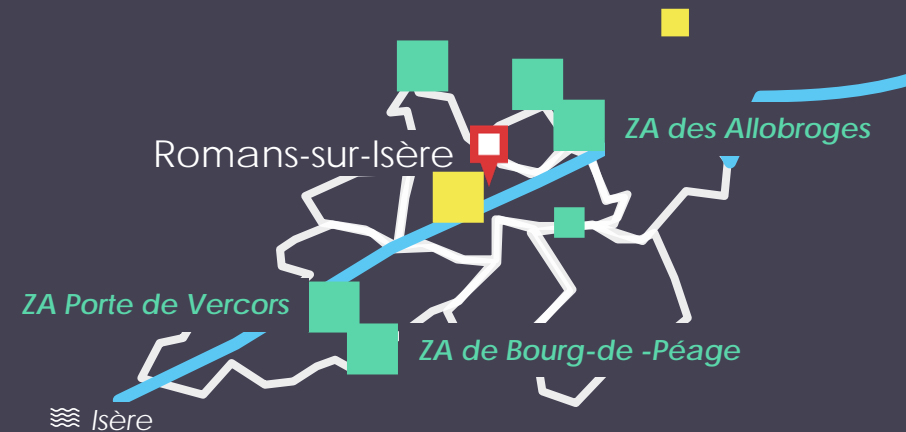
## Zoom sur les principales zones d'activités de Romans-sur-Isère :

### 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).

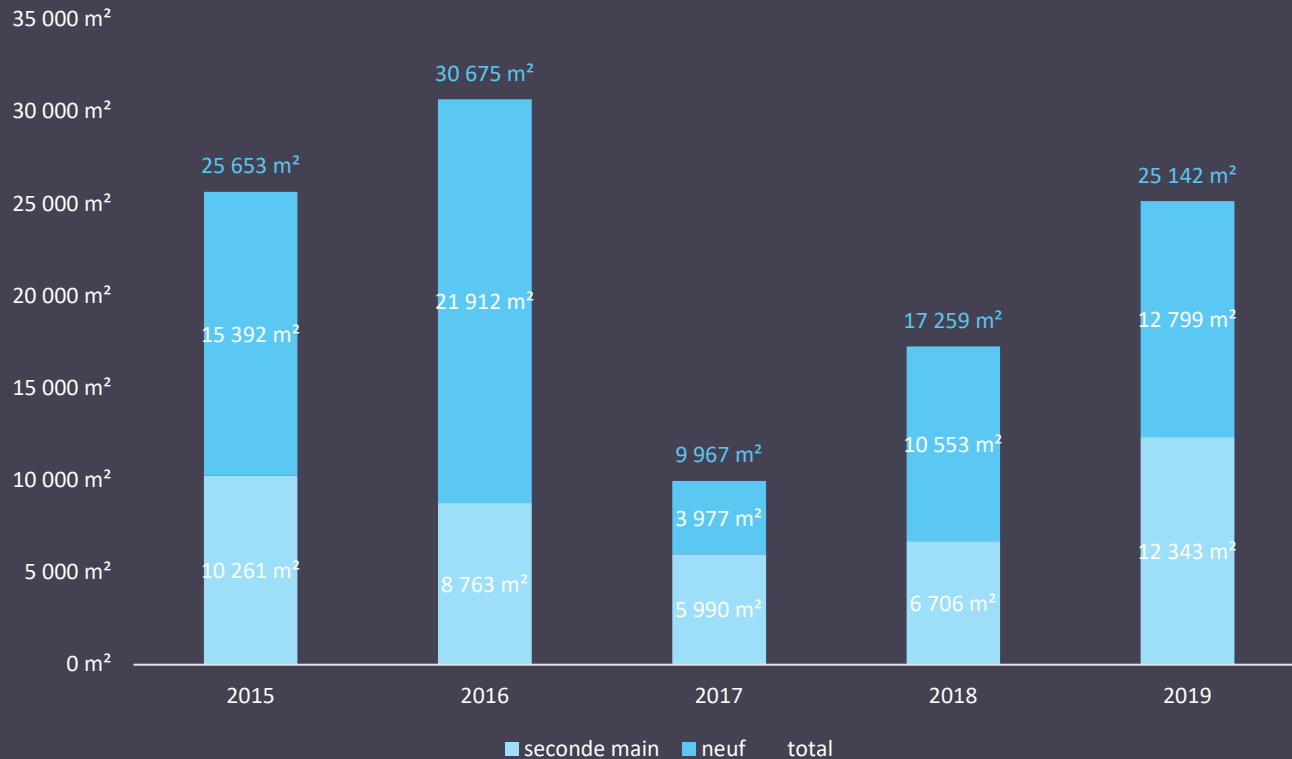
### ZA de Bourg de Péage, ZA de Beauregard et ZA Porte de Vercors :

- 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)

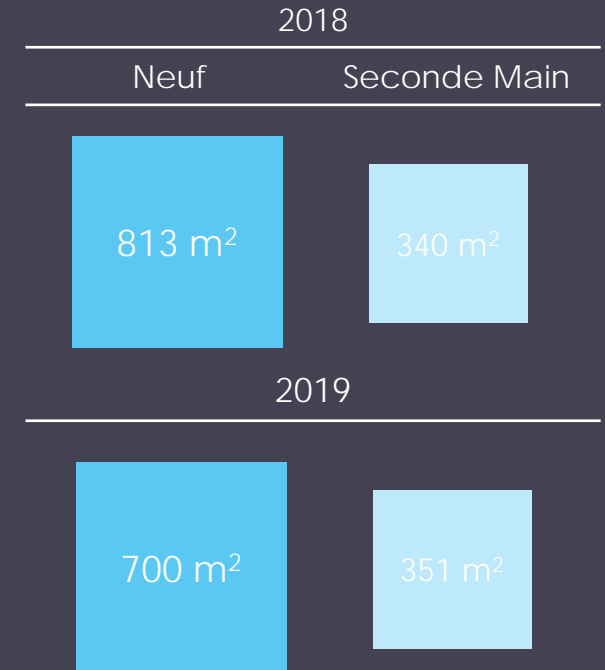




# demande placée 2019 en volumes



## Taille moyenne des transactions



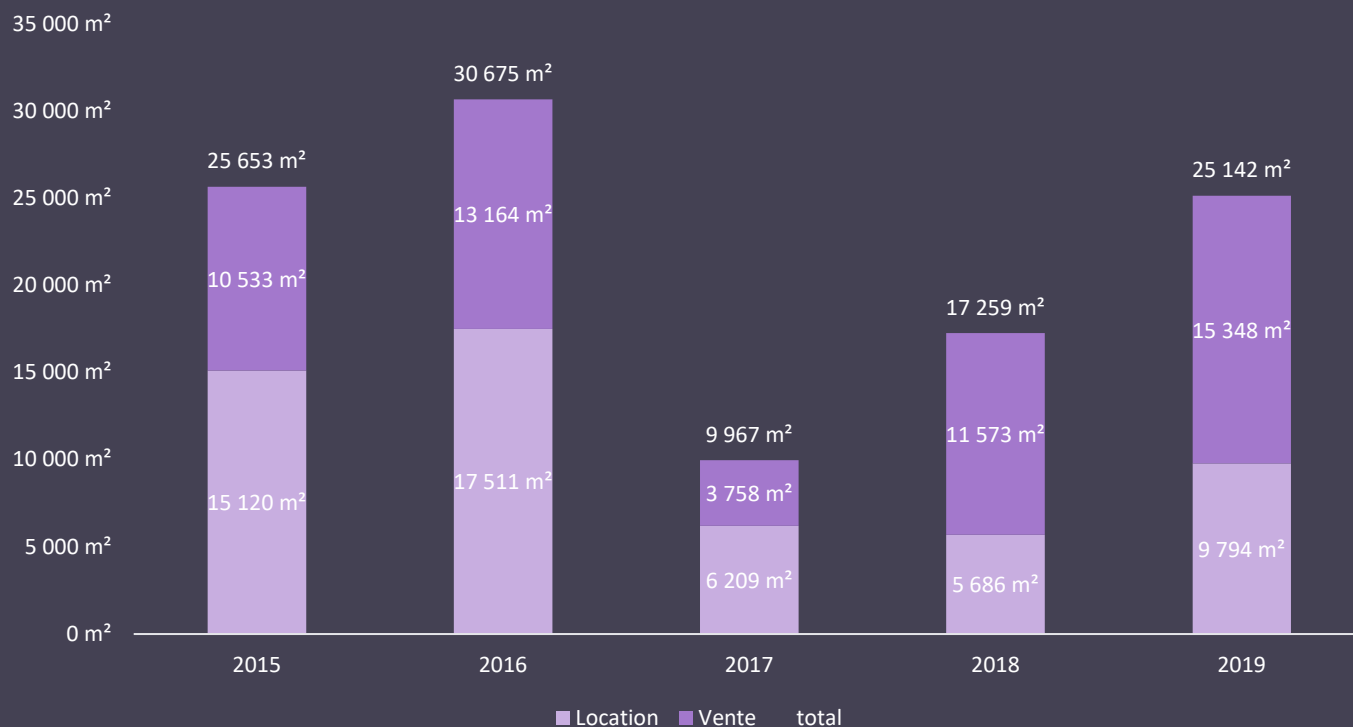
### Les faits marquants

- ▣ Progression de la demande placée en 2019
- ▣ La transaction moyenne demeure conforme aux années précédentes.

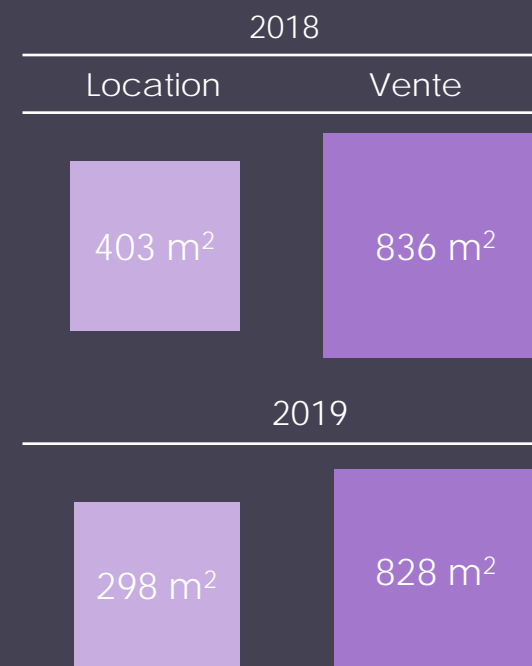
- Le marché du bureau continue sa progression, avec une augmentation de 46 % par rapport à 2018.
- Pour la première fois, le volume du neuf dépasse celui de la seconde main, dopé par les livraisons de Markem Imaje – ou encore Enedis.
- Toutefois, le marché de la seconde main est toujours en progression



## évolution des volumes vente/location (en m<sup>2</sup>)



### Taille moyenne des transactions



Historiquement, le marché est orienté à la location. Or depuis 2 ans, le marché à l'acquisition progresse, notamment pour les PME / PMI.

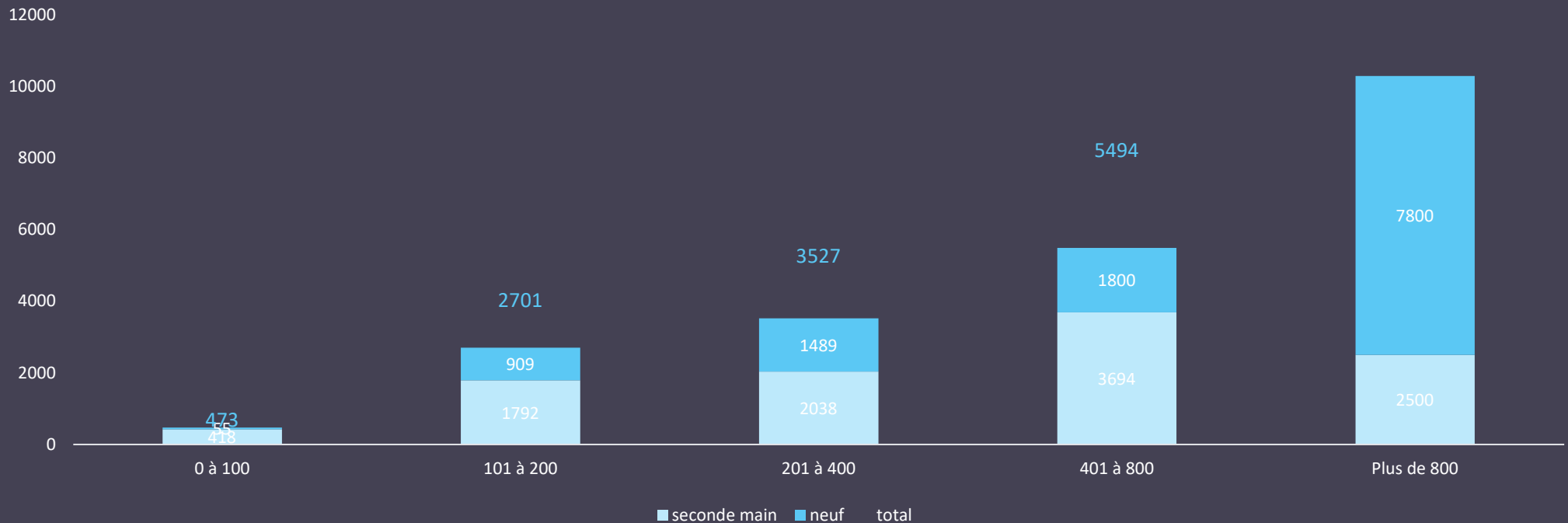
Portées par un taux d'intérêt bas, les entreprises ont tendance à investir.

### Les faits marquants

La moyenne des transactions à la location et à la vente est conforme aux années précédentes.



## analyse des volumes par tranches de surfaces

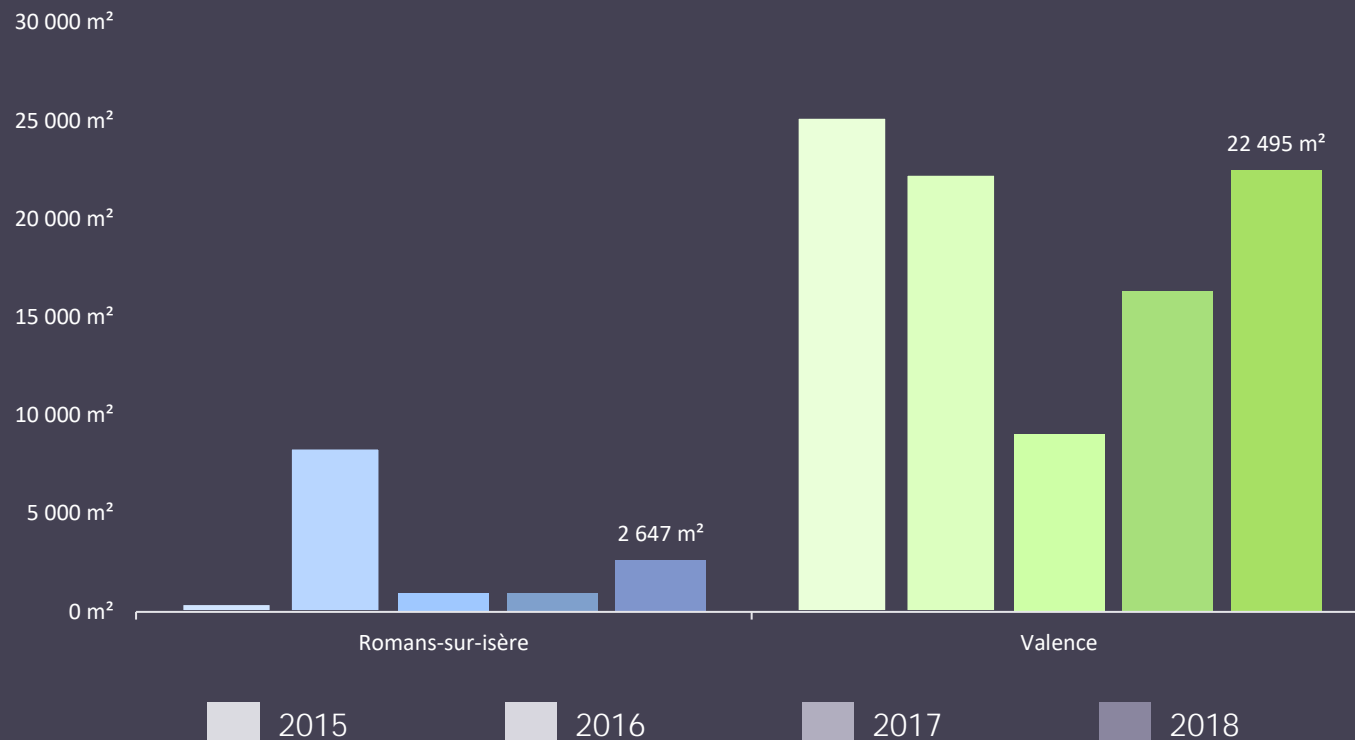


Les surfaces de plus de 800 m<sup>2</sup> animent toujours autant le marché (avec seulement 4 transactions recensées en 2019)

On constate également une montée des centres d'affaires et des espaces de coworking sur la région valentinoise. Cette nouvelle offre permet à présent de répondre à la demande pour les toutes petites surfaces (0 à 50m<sup>2</sup>). Le coworking répond à un besoin de souplesse et de flexibilité pour les entreprises.

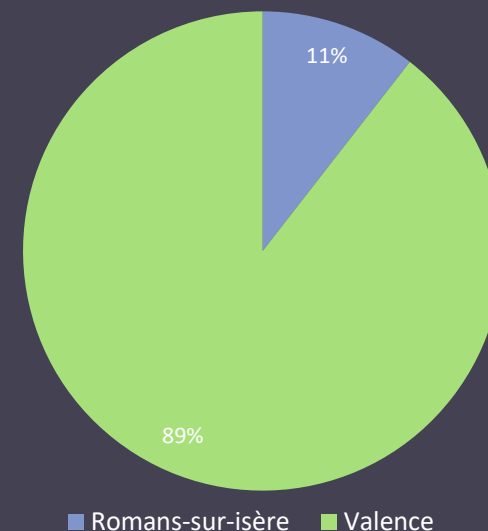


## évolution des volumes par secteur de marché (en m<sup>2</sup>)



### Le fait marquant

Le marché de bureau est essentiellement porté par Valence (90 %)



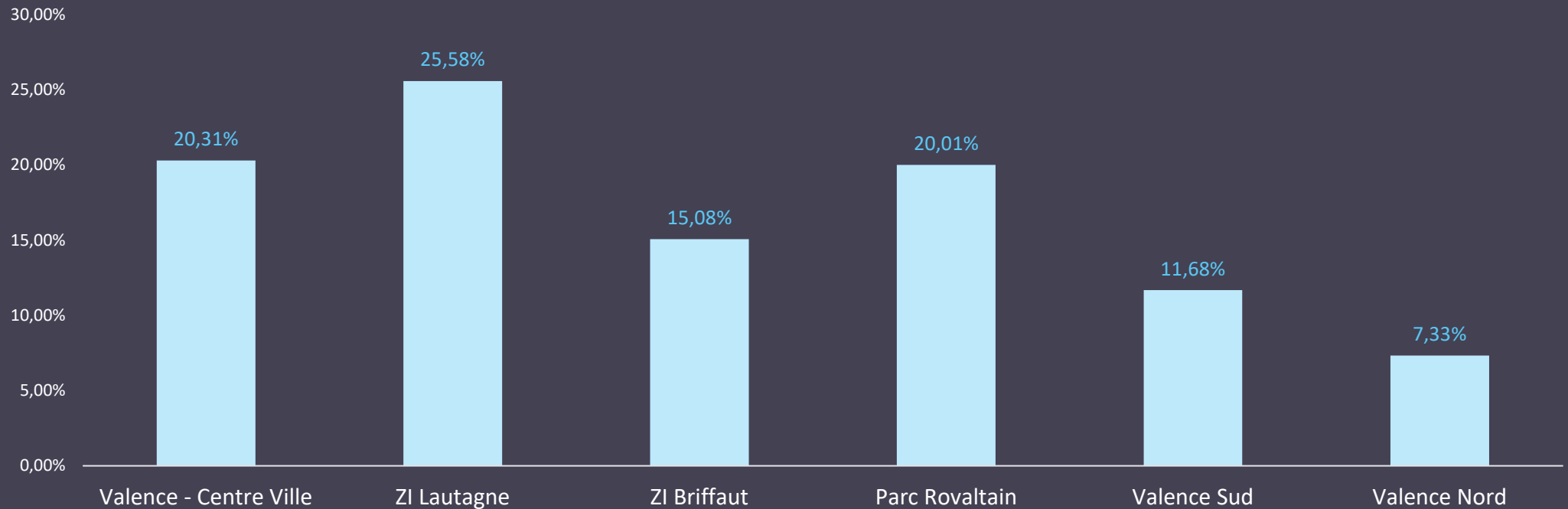
A Valence, le marché continue sa progression, et s'approche de son niveau des dernières années.

Le marché de bureau à Romans profite de cette dynamique, avec un volume de 2 647 m<sup>2</sup> placés.





## évolution des volumes par secteur de marché (en m<sup>2</sup>)



Un marché géographiquement équilibré où les principales zones d'activités se partagent les transactions. Toutefois, les chiffres réalisés par la zone d'activité de Lautagne et le centre-ville de Valence (plus de 10 transactions constatées) connaissent une forte progression par rapport aux années précédentes.

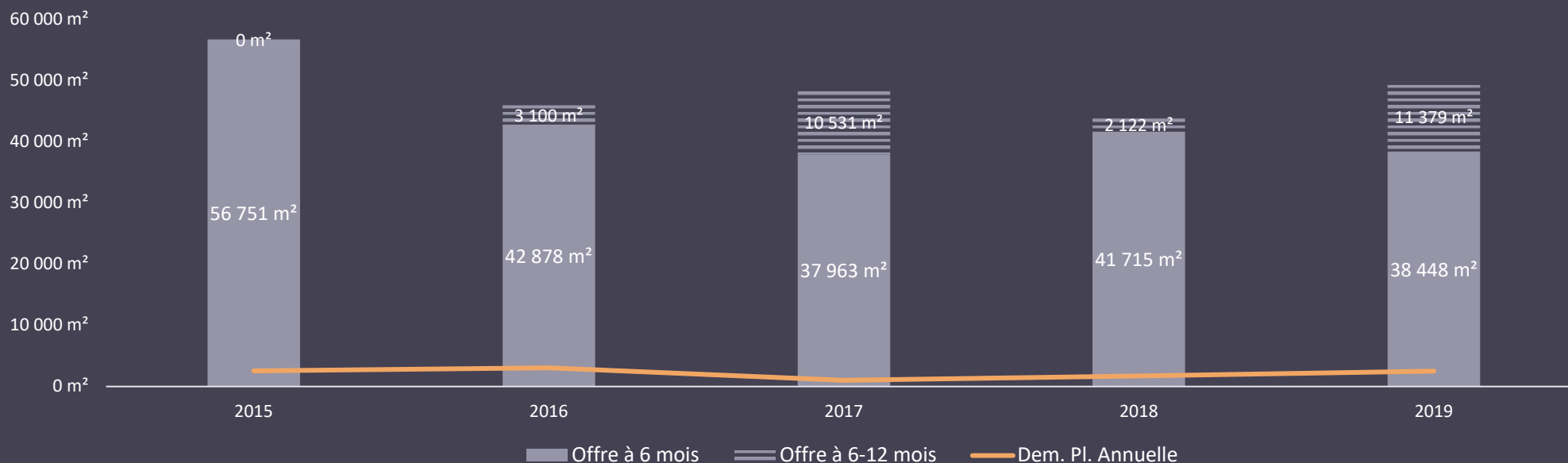


## Principales transactions de bureaux en 2019

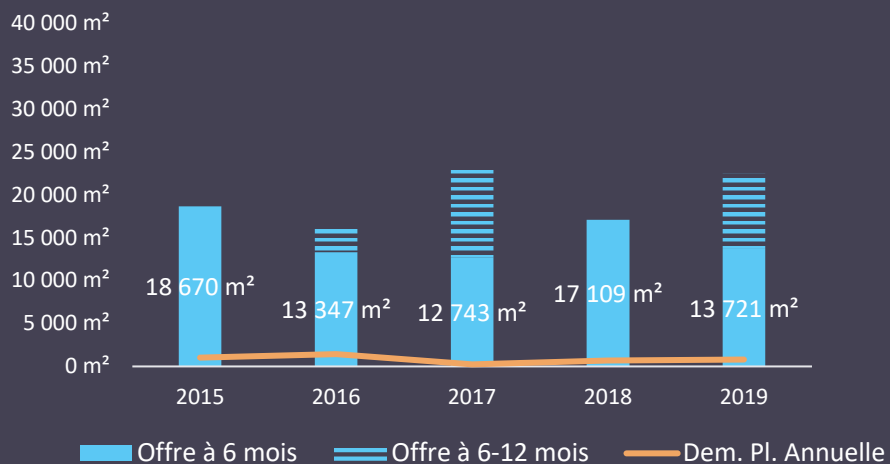
Preneur / Acquéreur	Secteur / Ville	Location / Vente	Surface	Etat
ECEMA VALENCE	Valence - Centre ville	Location	254 m <sup>2</sup>	Seconde main
LOCAPOSTE	Valence - Briffaut	Location	305 m <sup>2</sup>	Neuf
ELIPCE INFORMATIQUE	Valence - Briffaut	Location	384 m <sup>2</sup>	Neuf
EGE	Valence - Rovaltain	Location	720 m <sup>2</sup>	Seconde main
BUREAU AND CO	Valence - Centre ville	Location	1500 m <sup>2</sup>	Seconde main
FOLIMAGE	Valence Nord	Vente	1000 m <sup>2</sup>	Seconde main
MARKEM IMAJE	Valence - Rovaltain	Construction	1550 m <sup>2</sup>	Neuf



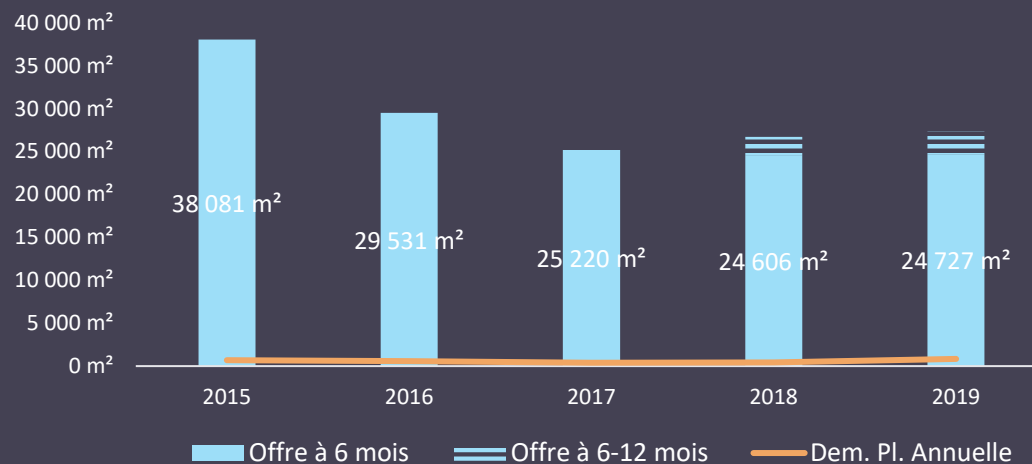
# évolution de l'offre : le stock global comparé au volume des transactions (m<sup>2</sup>)



## évolution de l'offre : le stock neuf comparé au volume des transactions (m<sup>2</sup>)

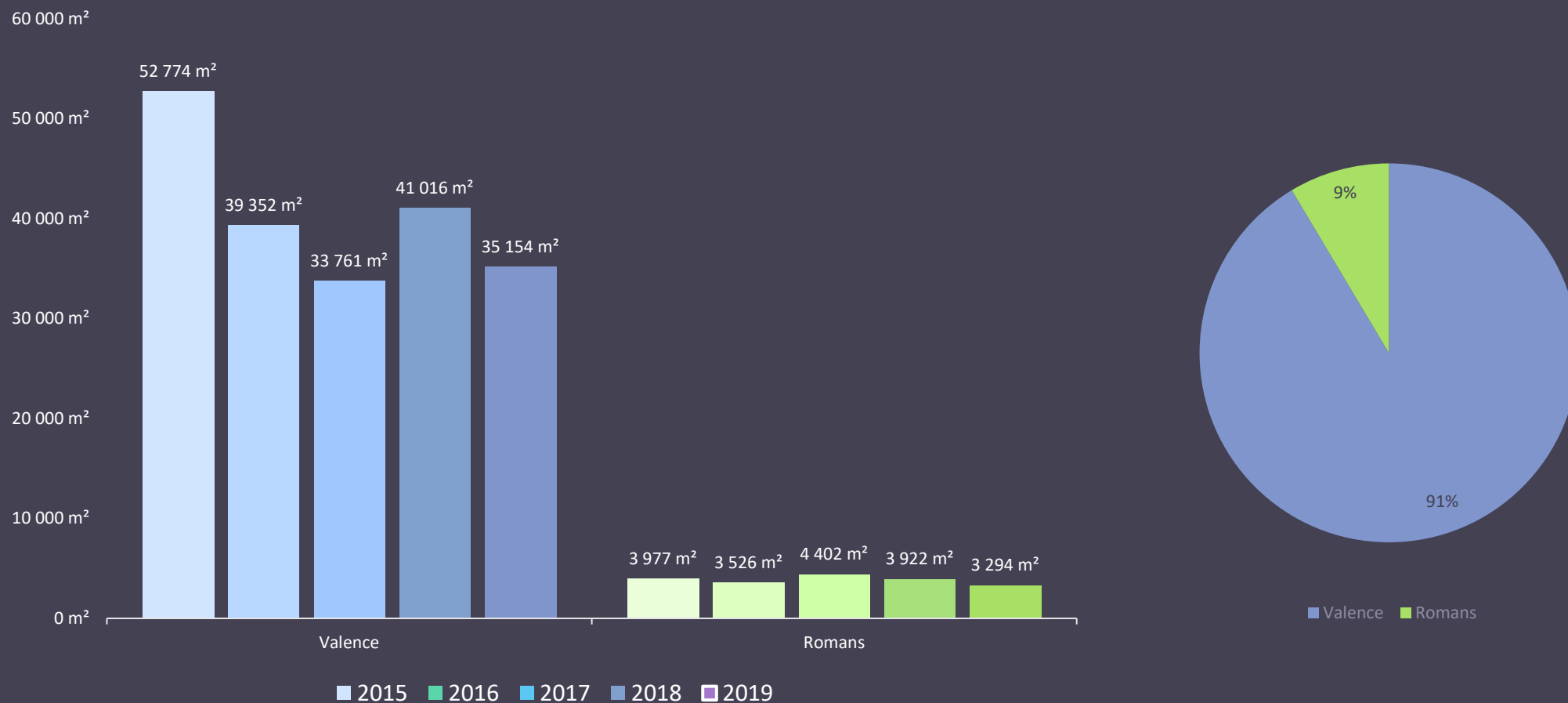


## évolution de l'offre : le stock 2<sup>de</sup> main comparé au volume des transactions (m<sup>2</sup>)





## évolution de l'offre à 6 mois par secteurs (en m<sup>2</sup>)



Le stock disponible à fin 2019 à Valence est en légère baisse ainsi que celui de Romans.

Ceci s'explique par la fin des livraisons de certains programmes, ce qui entraîne un manque d'offres neuves pour l'année 2020.



## valeurs locatives – fourchettes de loyers en 2019

---

Moy € / m<sup>2</sup> / an HT HC



---

Valence

Romans-sur-Isère

Pour conclure sur les valeurs locatives, les valeurs sont stables.

Sur le secteur de Valence, la barre des 120 € du m<sup>2</sup> reste le plafond maximal pour les biens en seconde main.

Quant au neuf, la fourchette est située entre 130 à 160 € du m<sup>2</sup> maximum.



# Valeurs moyenne à l'acquisition – Année 2019

en € HD

	Valence	Romans
Neuf ou restructuré	1 600 / 1 900 HT-HD/m <sup>2</sup>	1 500 / 1 800 HT-HD/m <sup>2</sup>
Seconde main	800 / 1 400 HT-HD/m <sup>2</sup>	1 000 / 1 100 HT-HD/m <sup>2</sup>



# Conclusions & perspectives

---

Nos perspectives établies en 2018 pour 2019 étaient :

« Une politique foncière menée depuis plusieurs années favorise l'installation en compte de propre des entreprises comme Prodeval, Markem Imaje, et Solystic. ».

2019 au regard des constats que nous avons faits est conforme à ces prévisions établies il y a un an.

---

## conclusions essentielles 2019

En 2019, le marché des bureaux continue sa progression avec une augmentation de 46% en volume placé.

Cela s'explique par :

- Une politique foncière menée depuis plusieurs années a favorisé l'installation en compte de propre des entreprises comme Prodeval, Markem Imaje, et Solystic.
- un taux d'intérêt bas favorisant l'investissement immobilier des entreprises
- Un territoire attractif pour le développement des entreprises

Le fonctionnement du marché du bureau à Valence reste conforme aux années précédentes.

Néanmoins :

Le délai d'écoulement d'un projet est de plus en plus long, pouvant dépasser les 24 mois.

---

## perspectives 2020

Des projets avec des surfaces importantes sur Lautagne , en centre ville et à Rovaltain devraient sortir de terre en 2020.



Le marché des locaux d'activités





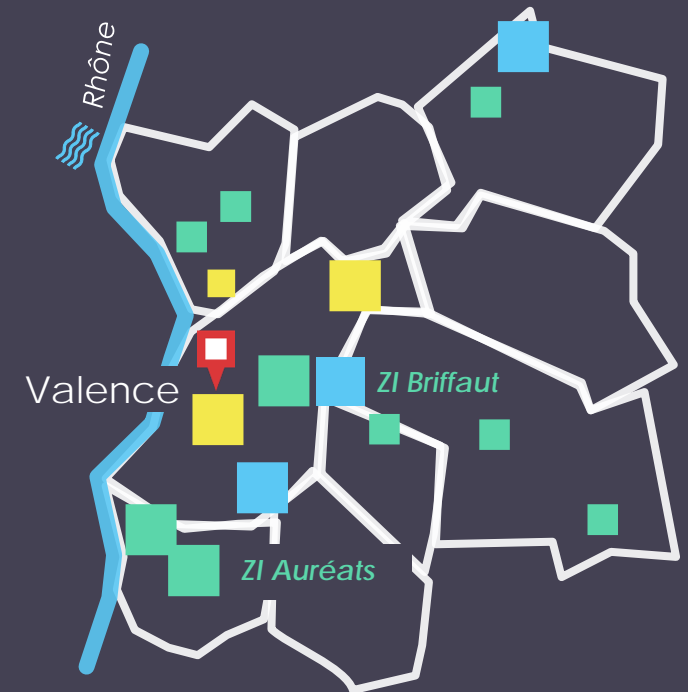
## Zoom sur les principales zones d'activités de Valence :

### 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.

### 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 et l'outillage et l'ameublement. Véritable pôle économique, la zone des Auréats compte aujourd'hui 14 000 salariés et plus de 180 entreprises.



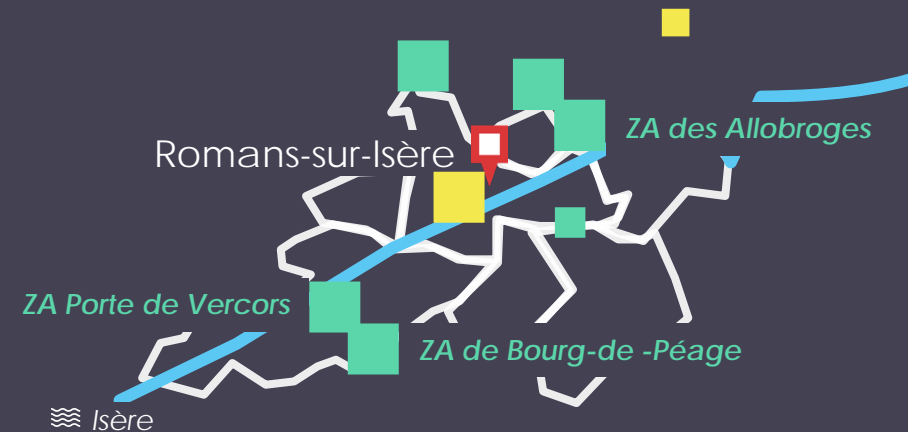
## Zoom sur les principales zones d'activités de Romans-sur-Isère :

### 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 : Framatome (Nucléaire, 860 salariés), Appétit de France (Agroalimentaire, 400 salariés), Groupe Baulé (Plasturgie, 340 salariés), Saint Jean (Agroalimentaire, 170 salariés), Exto (plasturgie), Courbis (plasturgie), Chambost Matériaux...

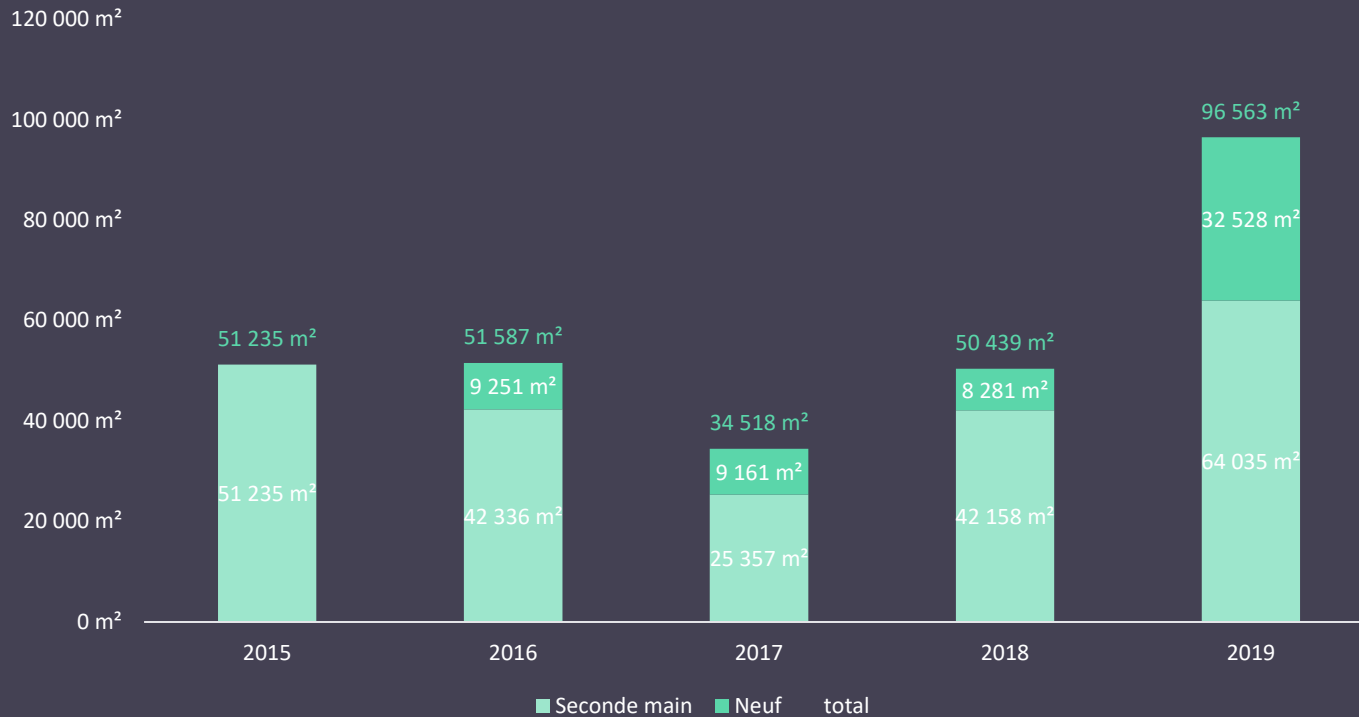
### ZA de Bourg de Péage, ZA de Beauregard et ZA Porte de Vercors :

- ▣ 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), ERM Vallon (mécanique générale), Groupe Cheval (Btp)...

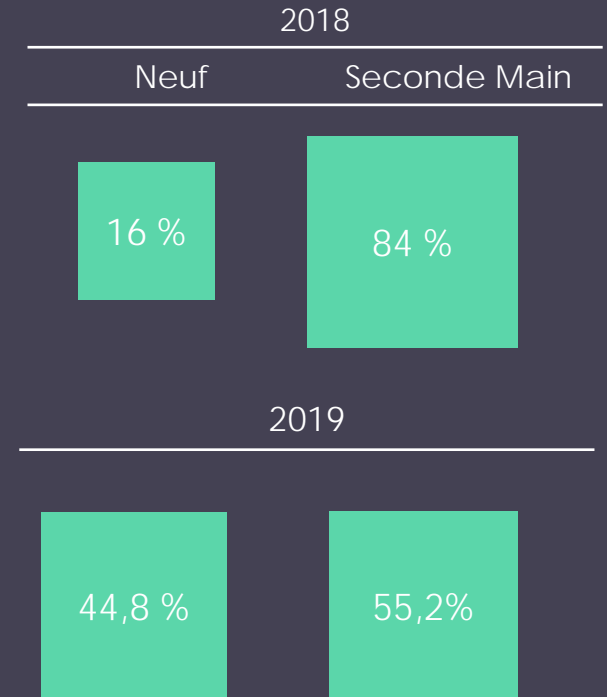




# demande placée 2019 en volumes



## Répartition en % - état des locaux -



### Les faits marquants

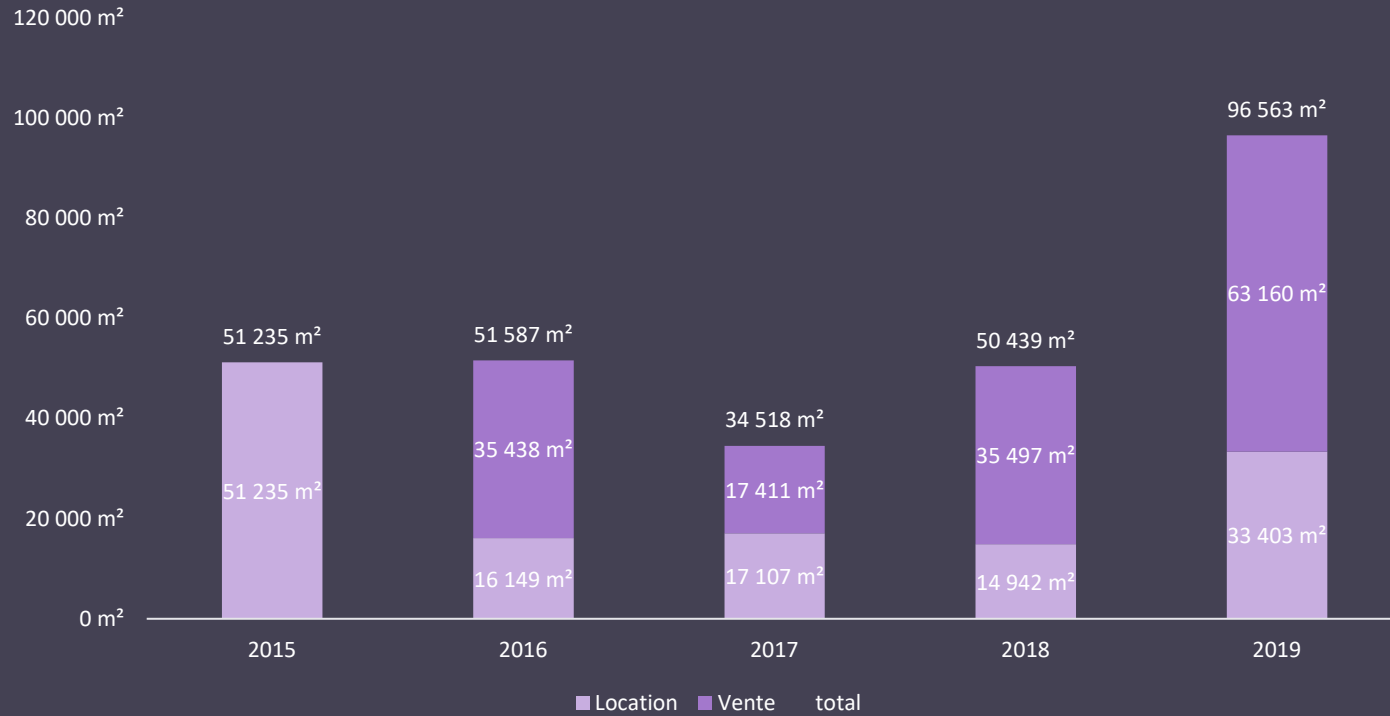
- Seuil des 95 000 m2 franchi
- Contribution forte du neuf avec la livraison de Solystic (20 000m²)
- Equilibre entre le neuf/second main jamais connu

En 2019, le marché de Valence-Romans s'affiche à son plus haut niveau historique – en effet, les volumes échangés en neuf et en seconde main battent tous les records avec une progression de 92%.

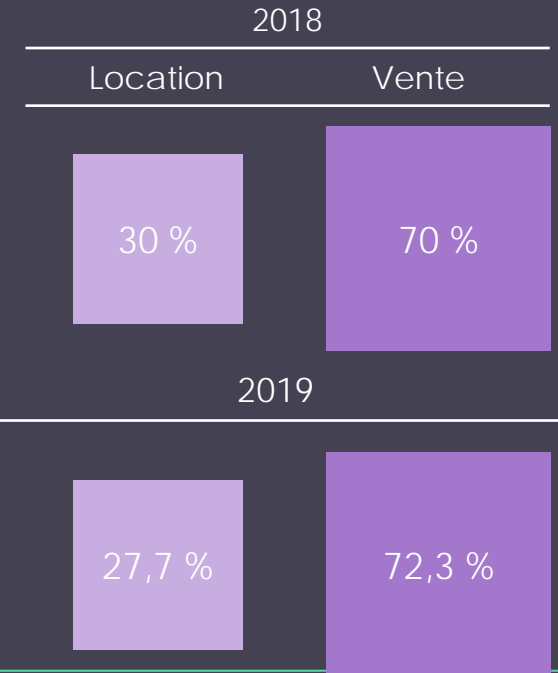
La proportion des transactions de second main / neuf tend à s'équilibrer sur l'année 2019 – la libération du foncier menée depuis quelques années a favorisé de nouvelles implantations et constructions.



# évolution des volumes vente/location (en m<sup>2</sup>)



Répartition en % - Type de transaction -



## Les faits marquants

↳ Forte proportion à l'acquisition pour 2019

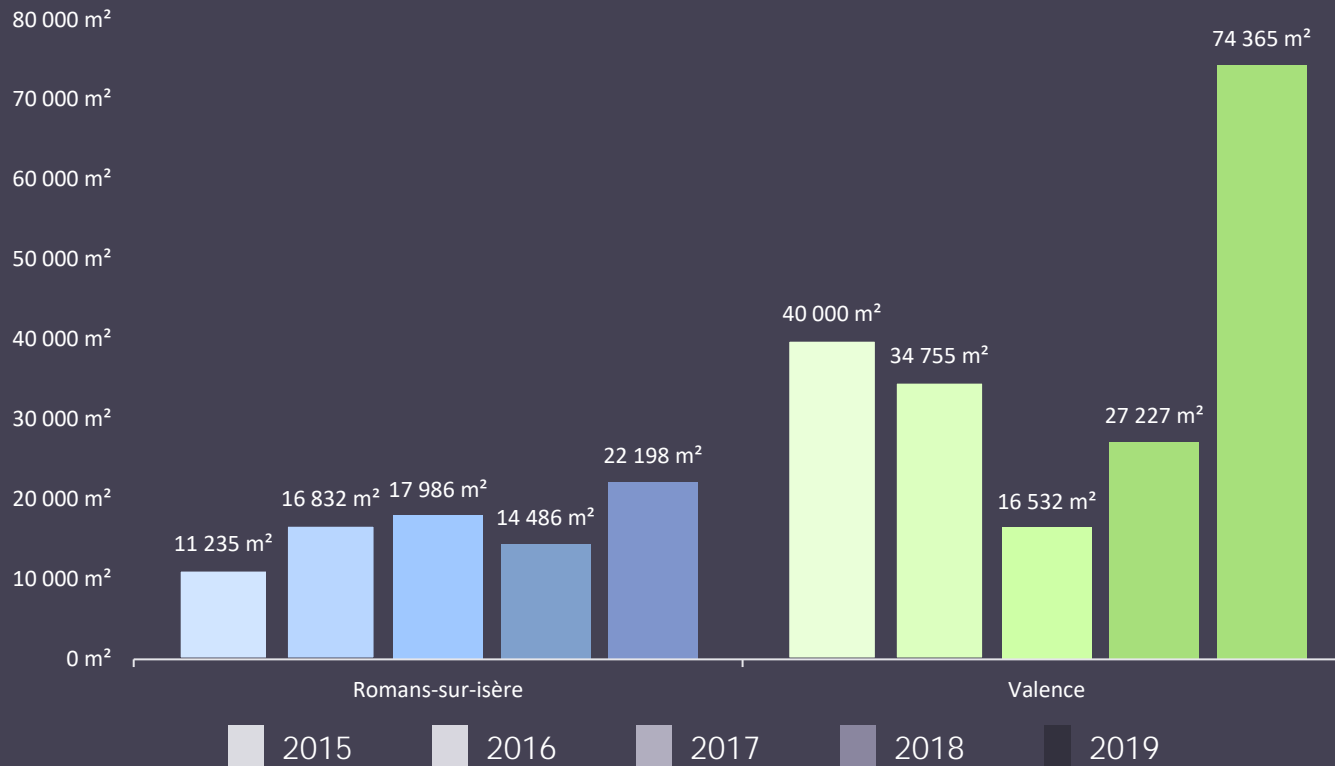
Forte augmentation de la part du neuf cette année où les 3 plus importantes transactions de l'année sont à l'acquisition :

- 20 000 m<sup>2</sup> placés à Rovaltain (Construction d'un nouveau bâtiment pour Solystic)
- 2 700 m<sup>2</sup> placés toujours à Rovaltain (Construction d'un nouveau bâtiment pour Prodeval)
- 1 500 m<sup>2</sup> Valence (Zone de Lautagne) pour PHAREL

Sur un marché structurellement orienté à la vente, 2019 ne déroge pas à la règle.

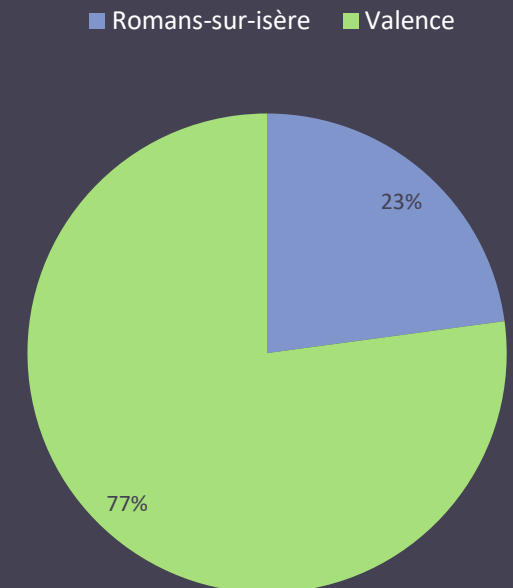


## évolution des volumes par secteur de marché (en m<sup>2</sup>)



### Les faits marquants

- Le volume d'activité atteint pour le secteur de Valence est historique
- Progression de la part de marché du secteur Romanais



Le marché de Valence explose littéralement, avec un score jamais atteint. Quant à Romans, le marché continue sa progression.



# Principales transactions des entrepôts en 2019 sur Valence

Preneur / Acquéreur	Secteur / Ville	Location / Vente	Surface	Etat
BATICONFORM	Valence - ZI Auréat	Vente	1030 m <sup>2</sup>	SM
PHAREL	Valence - Lautagne	Construction	1500 m <sup>2</sup>	SM
France DEBOSELAGE	Valece - Briffaut	Location	2374 m <sup>2</sup>	SM
PRODEVAL	Valence - Rovaltain	Construction	2700 m <sup>2</sup>	Neuf
HORSE STOP	Malissard	Construction	5700 m <sup>2</sup>	Neuf
SOLYSTIC	Valence - Rovaltain	Construction	20000 m <sup>2</sup>	Neuf

## [Ils nous ont fait confiance]

Horse Stop, concepteur & fabricant d'équipement équestre installé dans la Drôme depuis plus de 10 ans nous a fait confiance pour leur choix d'entrepôt. Souhaitant obtenir plus de surface pour stocker leur produit, ils vont dans quelques mois, s'installer dans la zone d'activité de Guimand à Malissard - dans un local d'activité de 5 700m<sup>2</sup> !



Photo horse stop

Fiers d'avoir conseillé  
pour le choix de leur entrepôt



En bref

objectif

Agrandir la surface de stockage

challenge

Trouver une grande surface proche de Valence

le choix

La zone d'activités du Guimand à Malissard





# Principales transactions des entrepôts en 2019 sur Romans-sur-Isère

Preneur / Acquéreur	Secteur / Ville	Location / Vente	Surface	Etat
Délice Briochés	Romans – ZI Les Chasses	Location	600 m <sup>2</sup>	SM
Entreprise Berie	Bourg-de-péage – ZA du sud	Vente	800 m <sup>2</sup>	SM
My beers	Bourg-de-péage – ZA de Beauregard	Vente	2 800 m <sup>2</sup>	SM
Entreprise pneumatique	Saint-Paul-lès-Romans	Vente	5 000 m <sup>2</sup>	SM
Saint Jean	Romans - Zone des allobroges	Terrain (projet global étalé sur plus de 2ans)	12 000 m <sup>2</sup>	/

## [Ils nous ont fait confiance]

« Afin de pouvoir réaliser ce projet ambitieux, nous avons avant tout besoin d'augmenter notre capacité de production. Nous souhaitons agrandir le site de Romans-sur-Isère afin de faciliter le flux logistique et c'est là que Gilles Chanove d'Arthur Loyd nous a été d'une grande aide ! », explique Guillaume Blanloeil, directeur général. »

Fier d'avoir conseillé pour l'agrandissement de leur site à Romans



En bref

objectif

Augmenter la capacité de production à Romans

challenge

Racheter à 13 propriétaires des terrains autour du site actuel

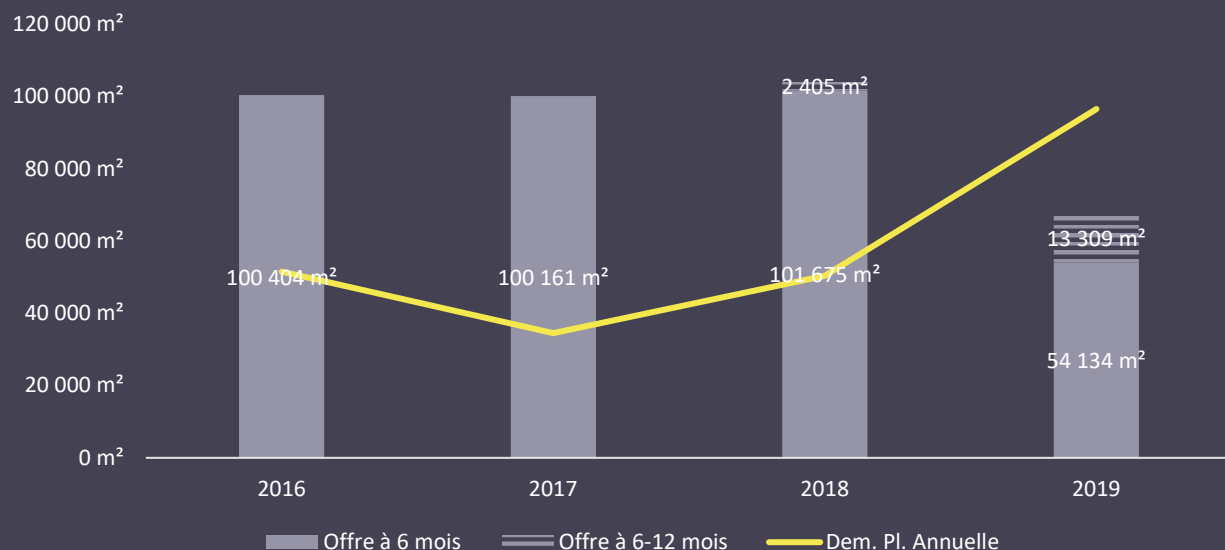
Le résultat

Un espace de 30 800 m<sup>2</sup> supplémentaire pour accueillir la nouvelle usine





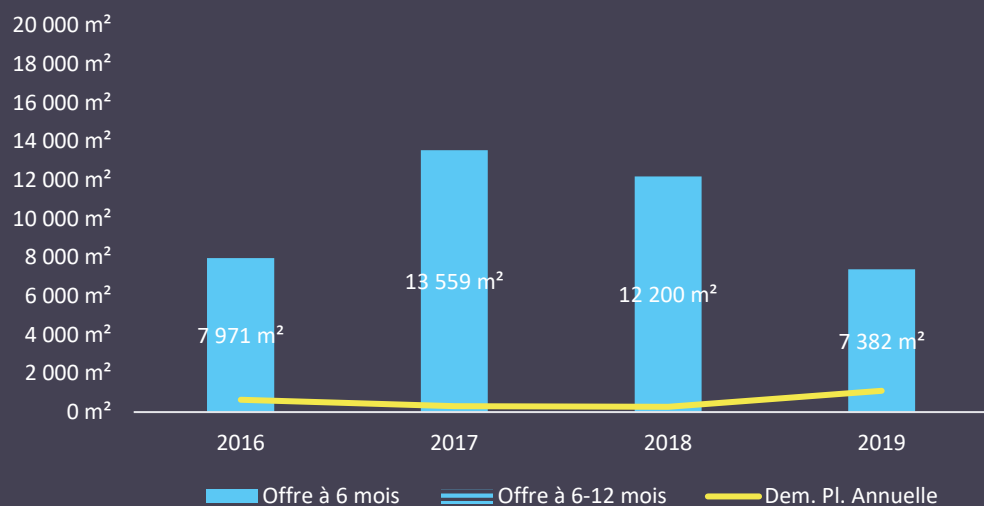
# évolution de l'offre : le stock global comparé au volume des transactions (m<sup>2</sup>) à 6 mois et 12 mois



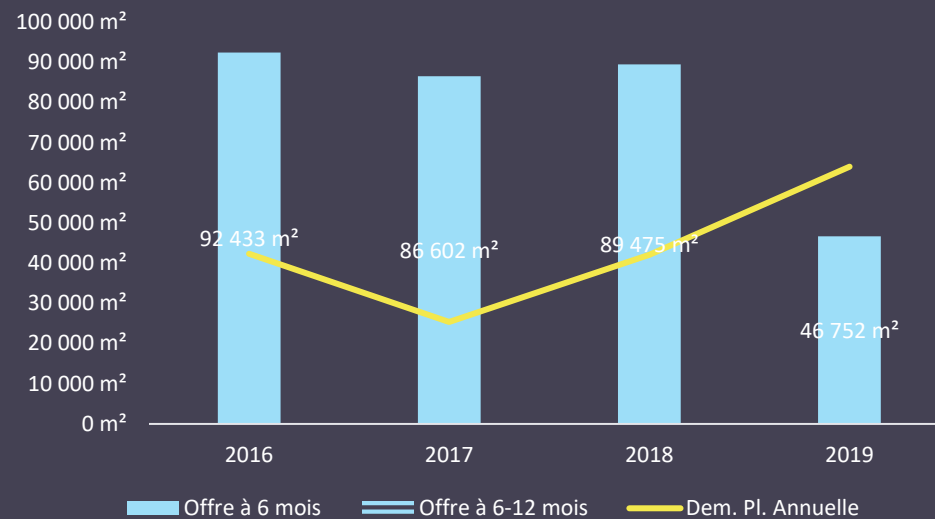
▣ Recul de l'offre disponible à 6 mois de 46% qui s'explique par la fin de livraison de certains programmes.

▣ Toutefois, l'offre disponible au deuxième semestre s'annonce riche avec 13 309 m<sup>2</sup> d'offres disponibles.

## évolution de l'offre : le stock neuf comparé au volume des transactions (m<sup>2</sup>)



## évolution de l'offre : le stock 2<sup>nde</sup> main comparé au volume des transactions (m<sup>2</sup>)







## évolution de l'offre à 6 mois par secteurs (en m<sup>2</sup>)



### Les faits marquants

- La diminution du stock global de locaux d'activité annoncée début 2019, se confirme
- En toute logique, les scores élevés des transactions réalisées en 2019 ne permettent pas au stock d'offres disponibles de se maintenir. Il atteint son plus bas niveau.



## offre future neuve (à plus de 12 mois)

Promoteur / investisseur	Secteur / Ville	Surface	Date de livraison prévisionnelle	Valeur de présentation
NOVELIGE	Valence - zone de Lautagne	1 500 m <sup>2</sup>	2021	80 à 90 € du m <sup>2</sup>
GSE	Bourg-de-péage – ZA de Beauregard	5 000 m <sup>2</sup> (23 lots de 300m <sup>2</sup> )	2021	NC



## valeurs locatives – fourchettes de loyers en 2019

Moy € / m<sup>2</sup> / an HT HC



Les valeurs locatives pour le secteur de Valence et Romans restent stables d'année en année.

- A Valence, la fourchette de loyers se situe entre 40 et 45 € / m<sup>2</sup> / an HT HC pour la seconde main.
- A Valence, la fourchette de loyers se situe entre 75 et 85 € / m<sup>2</sup> / an HT HC pour le neuf.
- A Romans, la fourchette de loyers en 2019 se situe entre 32 et 40 € / m<sup>2</sup> / an HT HC pour la seconde main.



## Valeurs moyenne à l'acquisition – Année 2019

en € HD

	Valence	Romans
Neuf ou restructuré	900 / 1 100 HT-HD/m <sup>2</sup>	800 / 1 000 HT-HD/m <sup>2</sup>
Seconde main	400 / 460 HT-HD/m <sup>2</sup>	350 / 450 HT-HD/m <sup>2</sup>



# Conclusions & perspectives

---

Nos perspectives établies en 2018 pour 2019 étaient :

« 2017 a marqué une phase attentiste, 2018 par une reprise, 2019 par un record ! Le marché des locaux d'activités a été dynamique, comme en témoigne, ce chiffre historique dépassant les 95 000 m<sup>2</sup> placés.

2019 au regard des constats que nous avons faits est parfaitement conforme à ces prévisions établies il y a un an.

---

## conclusions essentielles 2019

Une demande placée à la hausse  
Une politique foncière menée depuis les 5 dernières années favorise les implantations sur certains secteurs.

---

## perspectives 2020

La pénurie d'offres actuelle ne pourra pas satisfaire les demandes 2020.

Néanmoins :

La particularité de cette année, qui retient toute notre attention, est la diminution des volumes d'offres disponibles. Ce dernier a chuté de 46,7% - ce qui implique pour l'année prochaine - une tension du marché et notamment pour les locaux de seconde main.

La libération de surface ne suffira pas pour combler le manque d'offres.



Le marché du commerce





# Commerces



Valence – centre ville



Romans-sur-Isère – centre commercial Marque avenue



Valence – Rue piétonne



Saint-Paul-lès-romans – centre commercial

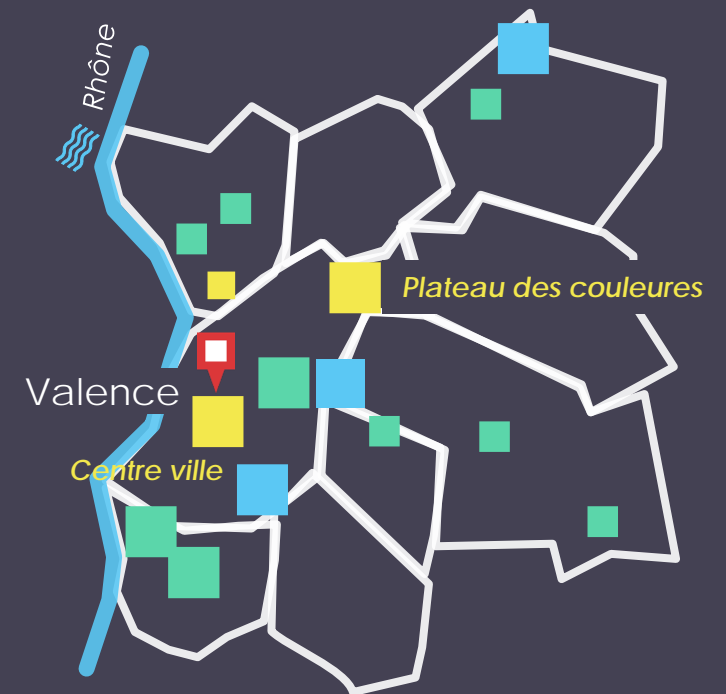
## Zoom sur les principales zones commerciales de Valence :

### Plateau des couleurs

Principale zone commerciale de Valence qui rassemble plus de 60.000 m<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 30 km 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...







# Etude sur l'attractivité 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.

# Faits marquants & transactions

VALENCE

## Le plateau des couleurs

L'année 2019 a été marquée par de nouvelles implantations d'enseignes sur le plateau des Couleurs

- ❑ **GEKA** libère son emplacement pour **Centrackor**, et s'installe à côté de MaxiToys
- ❑ **GIFI** prend la place de l'enseigne Tati. L'enseigne s'installe dans un bâtiment de 2 800 m<sup>2</sup> environ
- ❑ **Mobilier de France** s'installe sur un plateau de 1 000m<sup>2</sup>
- ❑ **Groupama & Tacos & co** s'implantent dans la partie sud du plateau des couleurs

Le plateau des Couleurs suscite toujours d'intérêt pour les enseignes, et notamment les discounters.





# Le marché du commerce en 2019 - Valence

VALENCE

## Faits marquants 2019

Avec un taux de vacance inférieur à 7%, la ville de Valence a enregistré 50 ouvertures ou mutations sur l'année 2019

Particularité de cette année : la rue Emile Augier a de nombreux locaux vacants. Elle devrait de nouveau se remplir en 2020 avec l'arrivée de nouvelles enseignes.

**Fait rare** : 3 centres d'ophtalmologie ouvrent à Valence dont 2 avenue Victor Hugo

Fermeture de 2 boutiques historiques de Valence : Aux classes laborieuses" et People's Paradise

## Autres transactions

Ouverture en centre-ville :

- Rue Madier Monjau : Siana, boutique de prêt à porter
- Grande rue : le début de la rue continue de se remplir avec l'arrivée notamment de la boutique Maison Vintage, et de Pimprenelle - jardinerie
- Avenue Victor Hugo : Acuitis, Opticien & Audioprothésiste

## Transactions significatives

Ophtavenir, centres d'ophtalmologie a repris les locaux de People's Paradise

Ouverture du centre optique Point Visio – sur l'avenue Victor Hugo

ERAM Chaussure a laissé place à l'enseigne de confiserie sucrée ou salée Lolly's sur les boulevards du centre ville

L'enseigne La Vie Claire poursuit son expansion avec une ouverture à Bourg-lès-valence

## Perspectives 2020

- Ouverture du Supermarché Aldi, avenue de romans
- Déménagement de la boutique SFR rue Emile Augier
- Fermeture de la boutique de Chaussures Instant pour laisser place à de la restauration – bar à salade.



# Les chiffres du marché du commerce en 2019 - Valence

VALENCE

	Valeurs locatives loyer annuel €/m <sup>2</sup> HT HC	Identification des rues / CC / Boîtes à vendre / Retail parks / Zones CCIEL premium
<b>Centre Ville N°1 &amp; premium (grandes enseignes, marques)</b>	Entre 250 et 600 €/m <sup>2</sup> /an HT HC*	Début de l'avenue Victor Hugo Début des rues piétonnes
<b>Emplacements 1 Bis / 2 (services)</b>	Entre 120 et 180 €/m <sup>2</sup> /an HT HC	Boulevard de Valence Grande Rue Rue Madier Montjau
<b>Zones Commerciales premium (avec locomotives alimentaires hypermarchés)</b>	Entre 100 et 250 €/m <sup>2</sup> /an HT HC	Le Plateau des Couleurs Bourg-lès-Valence

\* le montant varie en fonction d'un éventuel droit au bail ou droit d'entrée



# Le marché du commerce en 2019 - Romans

ROMANS

## Transactions significatives / Faits marquants 2019

Ouverture de la Cité de la Chaussure avec magasins d'usine

Ouverture de 5 nouvelles cellules à MARQUES AVENUE

Dans le cadre du plan de revitalisation du centre ville, plusieurs commerces ont ouvert (Escape game, Bar à jus, Restaurant...)

Agrandissement d'environ 400m<sup>2</sup> de l'enseigne Intersport sur le parc à Saint-Paul-lès-Romans

Ouverture de Wine and beer (400m<sup>2</sup>) à Romans

Déménagement de l'Office du Tourisme

Ouverture de KFC à la place de Quick

Aucunes enseignes se sont implantées en centre ville

Implantation de Darty (1 000m<sup>2</sup>) au Parc de Saint-Paul-lès-Romans

## ouvertures significatives 2020-21 / centre commerciaux & retail

Projet d'implantation d'un restaurant chinois et d'un supermarché sur le parc de Saint-Paul-lès-Romans

Extension de la SFAM avec un hôtel, une salle de conférence et un commerce tourné vers le digital



# Les chiffres du marché du commerce en 2019 - Romans

ROMANS

	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>	Rue Jacquemart, Place Jean Jaurès, Côte des Cordeliers, à Romans sur Isère (26)
Emplacements 1 Bis / 2 (services)	100 € du m <sup>2</sup>	
Retail parks	100 € du m <sup>2</sup>	Parc de Saint-Paul-lès-Romans Marque Avenue, au centre de Romans-sur-isère
Zones Commerciales premium (avec locomotives alimentaires hypermarchés)	150 € du m <sup>2</sup>	Parc de Saint Paul les Romans Hypermarché Géant Casino à Bourg de Péage HyperU à Romans sur Isère



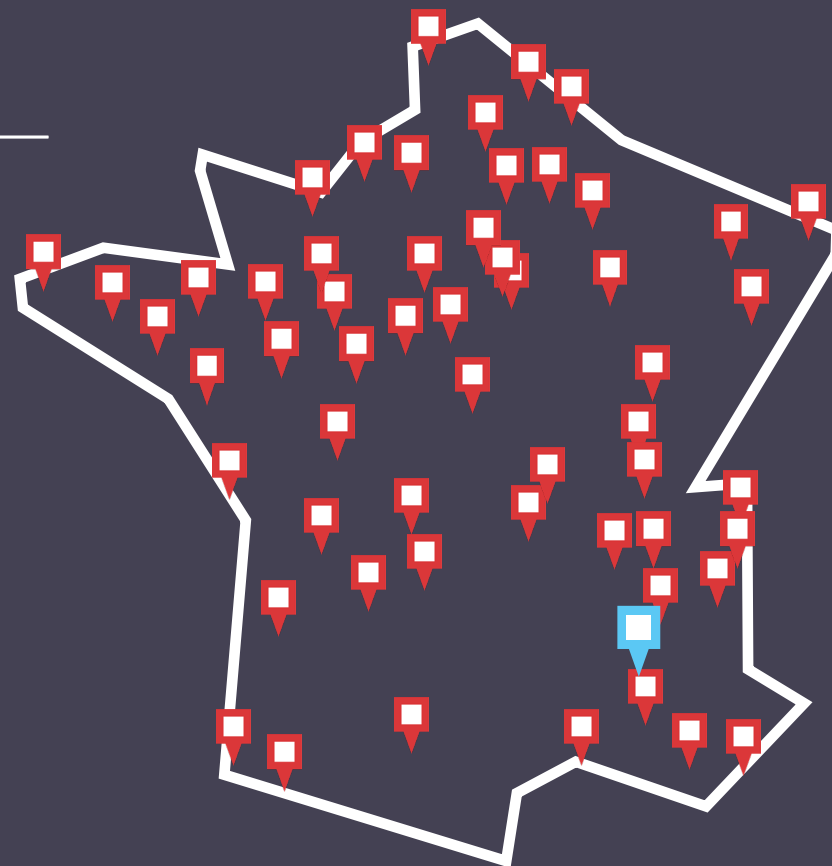
Arthur Loyd **Valence**

6 personnes à l'écoute de vos besoins

Arthur Loyd **Romans**

2 personnes à l'écoute de vos besoins

1 site internet dédié :  
[www.arthur-loyd-sudrhonealpes.com](http://www.arthur-loyd-sudrhonealpes.com)



CRÉATEUR <sup>DE</sup>  
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

