

LE MAGAZINE

DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL

DRÔME



Transaction | Investissement | Rénovation
Aménagement | Mobilier | Gestion | Syndic



LE GROUPE AXITE ET SES EXPERTISES

4 marques spécialisées en immobilier d'entreprise

CBRE AXITE, L'OFFRE IMMOBILIÈRE EN RHÔNE-ALPES

Les bureaux

Les commerces

Les locaux d'activité

WOM, EXPERT EN MOBILIER ET ÉQUIPEMENT D'ENTREPRISE

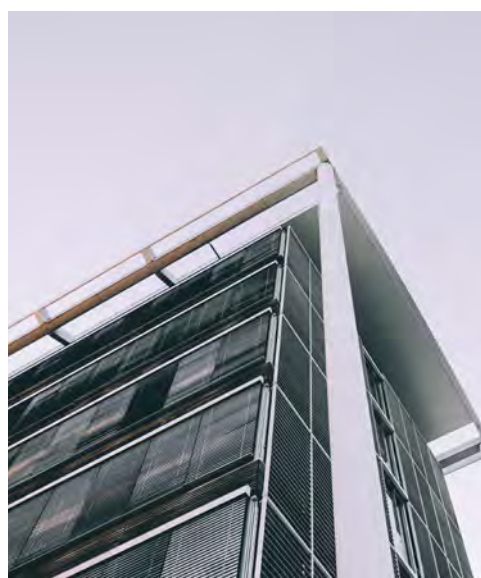
Box acoustiques : solution miracle ou simple gadget ?

INSIDE, SPÉCIALISTE DE L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE TRAVAIL

Vos espaces parlent pour vous : co-construisez des lieux qui vous ressemblent.

AXITE PROPERTY MANAGEMENT, GESTION & SYNDIC

Chronique d'un immeuble en règle ?



groupe axite.

Leader en immobilier d'entreprise en Rhône-Alpes, le Groupe Axite accompagne entreprises, administrations, propriétaires et investisseurs à chaque étape de leurs projets pour des solutions sur mesure, innovantes et adaptées à leurs enjeux.



4 MARQUES SPÉCIALISÉES

CBRE axite.

Conseil, transaction, investissement, expertise
Bureaux, locaux d'activité, commerces

INSide.
groupe axite.

Aménagement des espaces de travail
Rénovation de bâtiments professionnels

WOM.
groupe axite.

Mobilier, équipement et décoration

axite.
Property Management

Gestion et syndic



PROGRAMME NEUF



LOCATION Réf. 26_97056

Alixan • 2 004 m² (Divisibles à partir de 194 m²)

Au cœur du parc Rovaltain - Plateaux tertiaires disponibles
Dans un immeuble proposant de beaux espaces communs et des prestations de standing, 6 plateaux de bureaux sont disponibles, idéalement situés à seulement 5 minutes de la gare TGV d'Alixan.
Disponibilité : immédiate

PROGRAMME NEUF



VENTE Réf. 26_97386

Saint-Paul-Trois Château • 1 891 m² (Divisibles à partir de 66 m²)

Ensemble immobilier neuf proche autoroute
Dans une zone en pleine croissance, bâtiment de 1 890 m² environ sur trois niveaux. Plateaux de bureaux avec ascenseur. Livré clos couvert, réseau en attente.
Disponibilité : fin 2026



VENTE Réf. 26_97633

Valence • 1 920 m²

Immeuble tertiaire en centre-ville avec parking
Locaux ERP 5 accessibles PMR sur trois niveaux, avec accueil vitré sécurisé, bureaux, salles de réunion, sanitaires, archives, deux patios intérieurs et open space donnant sur toit-terrasse.
Disponibilité : immédiate



LOCATION Réf. 26_97670

Valence • 1 770 m²

Bâtiment récent sur 3 niveaux avec stationnement
Bâtiment récent (2019) avec des prestations de qualité, sur trois niveaux et équipé d'un ascenseur. Idéalement conçu pour accueillir vos équipes dans un espace professionnel moderne et fonctionnel.
Disponibilité : immédiate

PROGRAMME NEUF



LOCATION Réf. 26_97745

Alixan • 90 m²

Plateau dans un immeuble « Éco Responsable » avec terrasse
En RDC, plateau lumineux, idéalement agencé avec open space spacieux, bureaux cloisonnés : confort, modernité et performance énergétique réunis.
Disponibilité : fin 2025



VENTE Réf. 26_97722

Valence • 128 m²

Grand plateau de bureau en R+1 avec places de parking
Proche des grands axes, grand plateau tertiaire de 128 m² à réhabiliter, avec places de stationnement.
Disponibilité : immédiate



LOCATION Réf. 26_92673

Valence • 106 m² (Divisibles à partir de 50 m²)

Zone Briffaut - Bureau en parfait état
Idéalement situé, ce bâtiment tertiaire propose, au 1er étage, un plateau de 106 m² pouvant être divisé en deux lots. Sanitaires communs, ascenseur, parking en façade. Accès facile.
Disponibilité : immédiate



LOCATION Réf. 26_97744

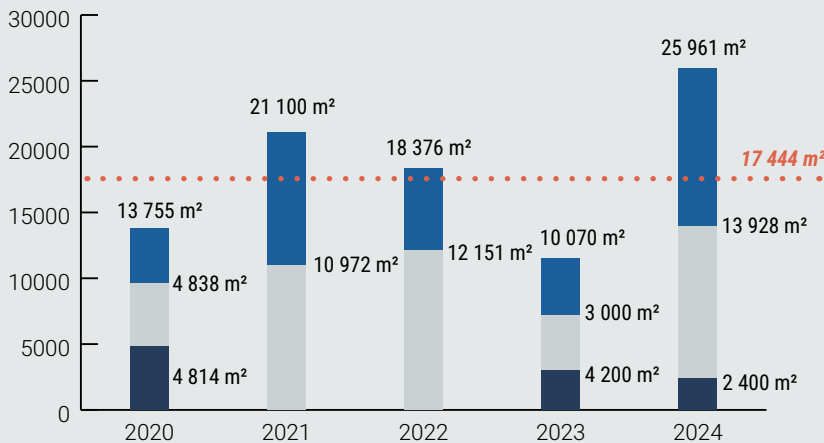
Valence • 263 m²

Immeuble de bureaux moderne
Situé au plateau de Lautagne, ensemble tertiaire en RDC entièrement aménagé, avec cuisine privative. Terrain clos et portail électrique.
Disponibilité : immédiate

ÉTUDE DE MARCHÉ

Évolution de la demande placée

- Demande placée totale [en m²]
- Dont clés en main et précommercialisations en m²
- Dont part du neuf
- ... Moyenne décennale



VOTRE INTERLOCUTRICE PRIVILÉGIÉE

AGENCE VALENCE

- Élisabeth **AUDON**, consultante bureaux
- 04 75 800 000

Retrouvez toutes nos offres sur axite.fr

BOX ACOUSTIQUES :

SOLUTION MIRACLE OU SIMPLE GADGET ?

Avec l'essor du flex office, du travail hybride et des open spaces, le besoin de calme et de concentration se fait plus pressant que jamais. Les box acoustiques, ces cabines isolées que l'on voit fleurir dans les bureaux, s'imposent comme une réponse à cette nouvelle réalité. Mais sont-elles une solution miracle ou juste un accessoire tendance ? Décryptage.

Un outil adapté aux nouveaux usages professionnels

Les modes de travail ont évolué : réunions en visio, brainstorming d'équipe, appels téléphoniques fréquents... Dans ce contexte, les box acoustiques offrent une alternative simple et rapide à l'aménagement classique. D'abord adoptées par les startups et espaces de coworking, elles sont désormais plébiscitées par de nombreuses entreprises. Elles permettent à chacun de s'isoler ponctuellement, sans cloisonner définitivement les espaces. C'est un compromis efficace entre ouverture et intimité, qui répond à des enjeux de bien-être et de productivité.

Flexibilité et financement : une réponse agile aux nouveaux besoins

Un atout majeur des box acoustiques réside dans leur aspect « plug & play ». Déplaçables sur transpalette, montables et démontables, elles offrent une alternative simple aux travaux lourds. Les entreprises réaménagent ainsi leurs espaces sans toucher aux installations techniques, et les locataires conservent leur investissement en réinstallant leurs box lors d'un déménagement. Côté financement, la location avec option d'achat (LOA) séduit de plus en plus. Adaptée aux baux de trois ans ou aux contextes incertains, elle limite les risques financiers tout en donnant accès à un équipement moderne.

Phénomène de mode ? Non. Outil d'avenir ? Oui.

Le succès des box acoustiques n'est pas un effet de mode, mais le symbole d'un changement profond dans notre rapport à l'espace de travail. Elles répondent à des besoins réels : calme, flexibilité, bien-être. Lorsqu'elles sont bien pensées, bien placées et bien utilisées, elles deviennent un atout durable pour l'entreprise.

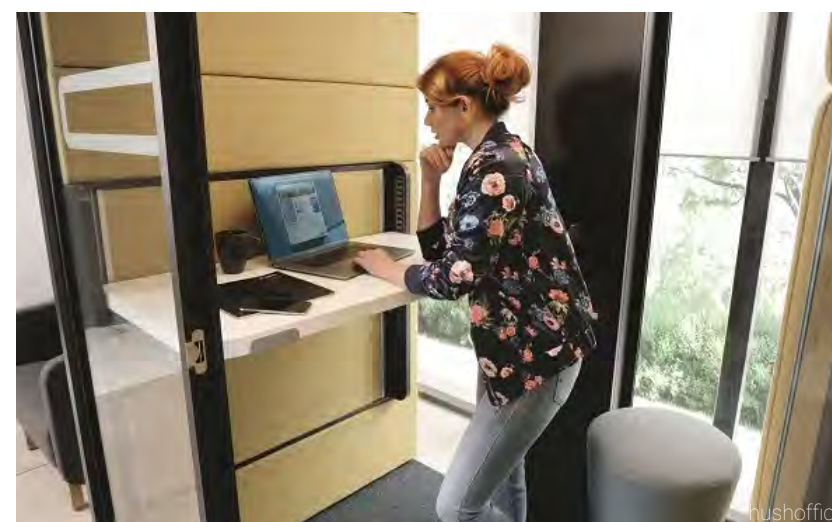
Des performances techniques au cœur de leur efficacité

Mais toutes les box ne se valent pas. Pour qu'elles remplissent pleinement leur rôle, plusieurs critères techniques sont à prendre en compte :

- L'isolation phonique : une bonne box doit offrir une atténuation sonore certifiée, idéalement jusqu'à 30 dB, afin de préserver la confidentialité des échanges.
- L'absorption acoustique : des parois épaisses, recouvertes de matériaux adaptés, évitent la résonance à l'intérieur. Cela garantit une bonne qualité de son, notamment pour les visio-conférences.
- Le confort d'usage : ventilation silencieuse, air renouvelé, éclairage intégré... autant d'éléments qui rendent l'expérience agréable.

Vers des box écoresponsables et bien équipées

La nouvelle génération de box acoustiques ne se contente pas d'être fonctionnelle : elle se veut durable et respectueuse de l'environnement. On voit émerger des modèles éco-conçus, fabriqués en France avec des matériaux recyclés ou certifiés PEFC, et dotés de systèmes d'économie d'énergie (détecteurs de présence, éclairage LED...). Côté équipements, les fabricants misent sur le confort : assises ergonomiques, prises intégrées, écrans pour visio, voire réglage de l'intensité lumineuse. Une mini-salle de réunion, en version mobile.



« Notre métier, c'est de transformer chaque mètre carré en espace utile et inspirant. C'est pourquoi nous sélectionnons des box modulables, esthétiques et techniquement approuvées. Nous accompagnons nos clients dans le choix des modèles, leur implantation stratégique dans les espaces, et leur intégration visuelle avec le mobilier et l'ADN de l'entreprise. »

Margaux KHANN

Directrice Générale de WOM office

VOUS AVEZ UN BESOIN ?
NOTRE ÉQUIPE D'EXPERTES EST À
VOS CÔTÉS POUR CONCRÉTISER
VOS PROJETS !

CONTACT

| 18 rue du Lac Saint-André
| 73382 Le Bourget-du-Lac
| 04 85 58 03 85
| contact@wom-office.fr
| www.wom-office.fr



LOCATION Réf. 26_97615

Loriol-sur-Drôme • 259 m²

Surfaces commerciales neuves
Locaux commerciaux neufs livrés avec carrelage, climatisation, double vitrine (4 ml) et espace sanitaires.
Disponibilité : immédiate



PROGRAMME NEUF

VENTE Réf. 07_92150

Meysse • 760 m² (Divisibles à partir de 169 m²)

Locaux commerciaux à la vente
Locaux vides à aménager, au bord de la RD86 et à proximité des enseignes nationales.
Disponibilité : 2026



PROGRAMME NEUF

VENTE Réf. 26_97677

Romans-sur-Isère • 430 m²

Cellules commerciales en RDC
Au cœur des enseignes commerciales, avec grande visibilité, locaux au sein d'un site clos avec places de parking en evergreen.
Disponibilité : 2026



LOCATION Réf. 26_97712

Alixan • 111 m²

Zone des Marthes - Surface brute avec parking
À proximité immédiate de la Lacra et de Rovaltain, local commercial récent avec mezzanine pour petit stockage.
Livré brut, aménagements à réaliser.
Disponibilité : immédiate



VENTE Réf. 07_92098

Guilherand-Granges • 89 m²

Cellule commerciale adaptée PMR sur axe principal
Local commercial ou bureau au centre de Guilherand-Granges, vendu aménagé avec vitrine, volets électriques, entrée sécurisée, parking en sous-sol, cuisine et sanitaires avec douche.
Disponibilité : immédiate



VENTE Réf. 26_97592

Roman-sur-Isère • 211 m²

Charmant espace de vente avec garage
Local commercial avec pierres apparentes, sur les quais de l'Isère. Plusieurs niveaux dont mezzanine, 14 ml de vitrine et garage.
Disponibilité : immédiate



LOCATION Réf. 26_97695

Valence • 549 m²

Local commercial pour vente BtoB avec places de parking
Implanté le long de l'avenue de Marseille (ancienne N7), le bien bénéficie aussi de la proximité immédiate de l'autoroute A7.
Disponibilité : immédiate



VENTE & LOCATION Réf. 26_97626

Valence • 1 042 m²

Local spécial « Automobiles »
Surface de vente d'environ 600 m² + atelier et réserve sur 2 150 m² de foncier.
Disponibilité : immédiate

ÉTUDE DE MARCHÉ

Secteurs actifs en 2024



Loisirs



Restauration



Métiers de
bouche



Beauté et
Bien-être

VOTRE INTERLOCUTRICE PRIVILÉGIÉE

AGENCE VALENCE

➤ Élisabeth **AUDON**, consultante commerces

➤ 04 75 800 000

Retrouvez toutes nos offres sur axite.fr

VOS ESPACES PARLENT POUR VOUS :

CO-CONSTRUISEZ DES LIEUX QUI VOUS RESSEMBLENT

Dans un monde du travail bouleversé par l'hybridation, les espaces professionnels ne peuvent plus se contenter d'être fonctionnel. Ils doivent devenir un lieu à forte valeur ajoutée : un environnement qui rassemble, inspire et crée du lien. Chez INSIDE, nous sommes convaincus que l'aménagement est avant tout un projet d'entreprise, à la croisée de l'humain, du design et de la performance.

Penser l'espace comme un outil stratégique

Chaque entreprise possède son ADN, ses valeurs, ses modes de fonctionnement, sa culture managériale. Ces éléments immatériels peuvent s'incarner physiquement dans les espaces de travail.

L'organisation spatiale, le design, les flux, les ambiances : tout peut devenir un vecteur d'identité. Un aménagement bien conçu crée un environnement qui soutient les dynamiques internes, renforce le sentiment d'appartenance, valorise la marque employeur et reflète l'évolution des usages.

Donner la parole à ceux qui vivent les espaces au quotidien

Chaque projet démarre par une phase de diagnostic approfondi, où l'on croise enjeux stratégiques, contraintes techniques et usages réels. Chez INSIDE, nous donnons la possibilité d'impliquer les collaborateurs au cœur de la démarche. Selon les besoins du projet, cela peut prendre la forme d'ateliers collaboratifs, d'entretiens ou d'immersions métiers, afin de recueillir leurs attentes et leurs expériences. Ce processus permet de concevoir des lieux adaptés et désirés. Il engage les équipes, favorise l'appropriation du projet et facilite la conduite du changement. Ce n'est pas une étape annexe : c'est ce qui fait la différence entre un espace « imposé » et un espace vécu.

Le lieu de travail : épicentre des relations sociales

Plus que jamais, les entreprises ont besoin de lieux qui favorisent la transversalité et les connexions informelles. Les espaces partagés ne sont pas des «à-côtés» : ce sont des accélérateurs de collaboration. Bien conçus, ils fluidifient les échanges et encouragent la créativité. Un lieu de travail doit donner envie : envie de venir, de collaborer, de rester. Il doit proposer une expérience complète, à la fois stimulante et adaptée aux besoins. Les espaces professionnels sont désormais pensés comme des ressources collectives et deviennent des lieux vivants, qui s'adaptent aux rythmes des organisations.



Guillaume PRINA, directeur du territoire 73/74, partage sa vision sur les enjeux d'aménagement et de rénovation dans une interview à découvrir dès maintenant.



Projet d'aménagement sur mesure pour l'entreprise Kirving à Seyssinet-Pariset.



« Co-construire un bureau avec INSIDE, ce n'est pas livrer un espace "tendance". C'est bâtir un lieu qui parle de vous, qui révèle votre identité, qui porte votre vision et qui rassemble vos équipes. C'est penser chaque détail comme une réponse concrète à vos usages, vos valeurs, vos ambitions. En impliquant vos collaborateurs dès les premières phases, en croisant expertise technique, immersion humaine et design sur mesure, nous créons des environnements efficaces, engageants, évolutifs. »

Olivier LABEAUME

Directeur du développement d'INSIDE

VOUS SOUHAITEZ RENDRE VOS LOCAUX PLUS FONCTIONNELS ET ATTRACTIFS ? PARLONS-EN !



CONTACT

| 1 rue Claude Chappe

| 38300 Bourgoin-Jallieu

| 09 72 40 90 00

| contact@in-side.fr

| www.inside-amenagements.fr

PROGRAMME NEUF



VENTE Réf. 26_97222
Bourg-lès-Valence • 1 239 m² (Divisibles à partir de 170 m²)

Programme neuf proposant des modules mixtes
Idéalement situé, cellules de plain-pied pouvant accueillir un local d'activité et un ou plusieurs bureaux.
Aire de manœuvre, places de stationnement.
Disponibilité : pré-commercialisation

PROGRAMME NEUF



LOCATION Réf. 26_97723
Marches • 720 m² (Divisibles à partir de 200 m²)

Bâtiment en cours de construction
Surface divisible en plusieurs cellules d'activités.
Disponibilité : immédiate

PROGRAMME NEUF



LOCATION Réf. 26_97752
Valence • 108 m²

Site neuf à proximité de grands axes
Local d'activité aménagé non cloisonné, avec mezzanine.
Hauteur libre de 6 mètres. Porte sectionnelle, dallage avec surcharge admissible.
Disponibilité : décembre 2025



VENTE Réf. 26_97747
Beaumont-lès-Valence • 300 m²

Bâtiment indépendant sur 1 700 m² de foncier
Local indépendant comprenant une surface tertiaire et un petit stockage, pouvant être aménagé en bureaux supplémentaires.
L'ensemble est implanté sur un terrain clos, arboré et bitumé.
Disponibilité : immédiate



VENTE Réf. 26_97694
Malissard • 1 000 m²

Local agroalimentaire sur 3 800 m² de foncier
Site comprenant une surface tertiaire de 200 m², un atelier organisé en plusieurs zones de travail et de stockage à usage alimentaire (avec évacuation au sol et chambre froide) ainsi que trois quais.
Disponibilité : immédiate



LOCATION Réf. 07_92163
Saint-Péray • 100 m²

Local mixte et d'activités
Bâtiment neuf composé d'un espace de stockage équipé d'une porte sectionnelle et offrant une hauteur libre de 3 mètres. À l'étage : trois bureaux climatisés avec sol en parquet, volets roulants électriques et espace sanitaire.
Disponibilité : immédiate



VENTE Réf. 26_97553
Valence • 835 m² (Divisibles à partir de 133 m²)

Parc d'activités implanté au cœur de Valence sud
Livré brut, fluides en attente et cloisons séparatives entre les lots.
Le site dispose d'un accès comprenant une entrée et une sortie, adaptées aux véhicules légers comme aux poids lourds.
Disponibilité : octobre 2025

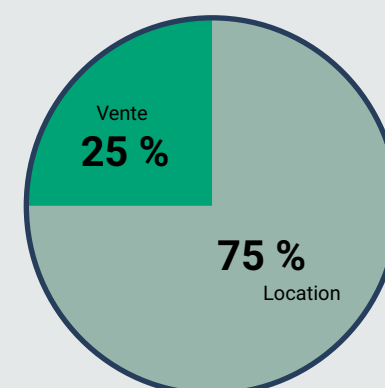


LOCATION Réf. 26_97585
Valence • 6 187 m² (Divisibles à partir de 225 m²)

Belle visibilité - Avenue de Marseille
Plusieurs cellules d'activités avec porte sectionnelle, bureau.
Disponibilité : immédiate

ÉTUDE DE MARCHÉ

Répartition de l'offre
en 2024



VOTRE INTERLOCUTEUR PRIVILÉGIÉ

AGENCE VALENCE

> Mathieu **ROUMEAS**, consultant locaux d'activité

> 04 75 800 000

Retrouvez toutes nos offres sur axite.fr

CHRONIQUE D'UN IMMEUBLE EN RÈGLE

C'est un immeuble de bureaux comme il en existe tant : une façade vitrée, une moquette légèrement défraîchie, des locataires exigeants. Un bâtiment qui fonctionne... jusqu'au jour où il cesse de le faire.

Un extincteur jamais vérifié. Une rampe d'accès jamais installée. Un audit énergétique oublié. Et tout bascule.

Ce n'est pas un scénario catastrophe. C'est la réalité de nombreux immeubles professionnels, sans pilote à bord. Car la réglementation, ne prévient pas : elle constate, puis elle sanctionne.

Ce que vous ne voyez pas peut réellement vous coûter

Un immeuble bien géré, c'est comme un avion en vol stable. L'apparence est rassurante, mais sans contrôles réguliers, sans un pilote qualifié, la trajectoire peut rapidement devenir critique. Le véritable risque ne réside pas dans ce qui se voit, mais dans ce qui échappe à la vigilance.

Un registre d'accessibilité jamais mis à jour. Une déclaration énergétique laissée en attente. Un éclairage de sécurité défectueux oublié dans un local technique.

C'est là que commence la responsabilité du gestionnaire immobilier : non pas dans le confort quotidien, mais dans une rigueur discrète et constante. Celle qui permet à un immeuble de traverser les années sans litige, sans incident.

La conformité comme levier de valorisation

Les immeubles bien gérés se distinguent : taux de vacance plus faible, attractivité accrue, confiance des utilisateurs renforcée.

La conformité ne doit pas être perçue comme une charge, mais comme un facteur de performance patrimoniale. C'est une conviction que nous mettons en œuvre, chaque jour, pour chaque immeuble que nous accompagnons.

Notre engagement : pouvoir affirmer à chaque utilisateur « Oui, ce bâtiment est conforme. Oui, nous maîtrisons. Oui, vous êtes en sécurité ». Jean-François BERTHIER

Entretien, conformité, sinistre : tout se joue en amont

Prenons un exemple concret : une alarme incendie dysfonctionne. L'assurance refuse d'indemniser le sinistre, faute de contrôle annuel. Le locataire engage la responsabilité du propriétaire, qui à son tour se retourne contre le syndic. Et là... silence.

Pourquoi ? Parce que personne n'avait vérifié à qui incombait cette obligation : occupant, bailleur ou gestionnaire. Et aucun élément du bail ne permet de trancher.

C'est précisément ce que nous sécurisons chez Axite Property Management : aucune zone d'ombre, aucune approximation. Les responsabilités sont définies, les baux relus, les registres mis à jour. Et surtout, une posture claire : ne jamais attendre d'être rattrapé par la réglementation mais toujours l'anticiper.

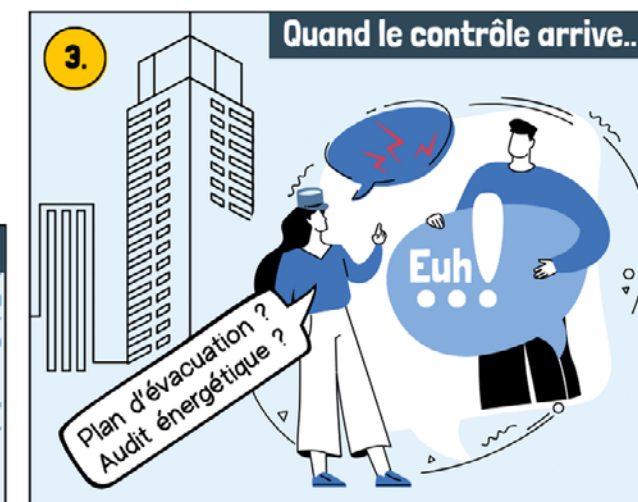
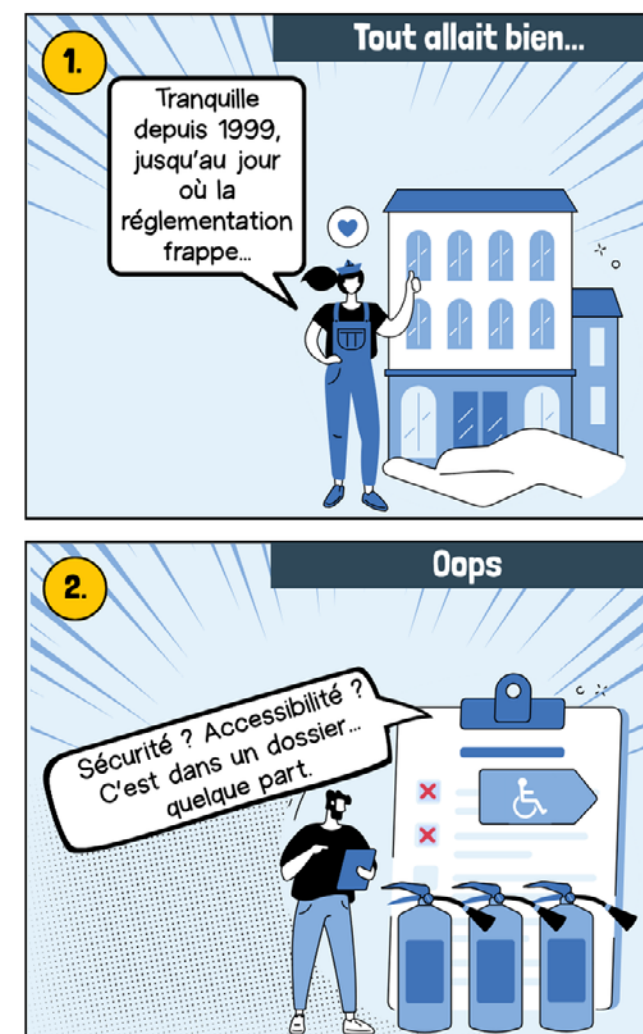
Conclusion : deux visions, un choix stratégique

- Poursuivre selon les habitudes, en espérant échapper aux aléas réglementaires.

- Ou prendre la mesure du changement et faire appel à un vrai pilote.

Chez Axite Property Management, nous ne nous contentons pas d'assurer une gestion classique. Nous apportons une expertise structurée, opérationnelle et exigeante. Une expertise capable de transformer un actif exposé en immeuble sécurisé.

CE QUE VOTRE IMMEUBLE NE VOUS DIRA JAMAIS...



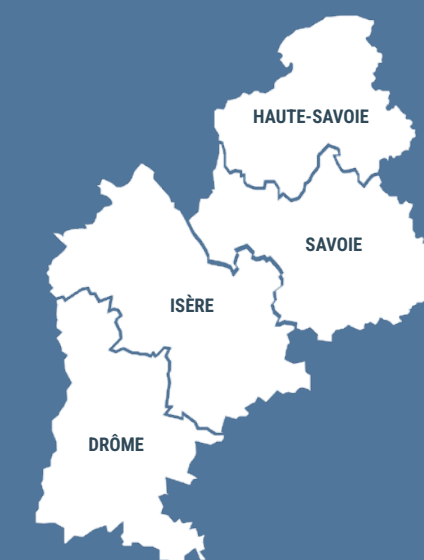
Le saviez-vous ?

Une vérification annuelle des extincteurs est obligatoire... même s'ils n'ont jamais servi !

axite.
Property Management

VOUS AVEZ BESOIN D'UN
ACCOMPAGNEMENT ?

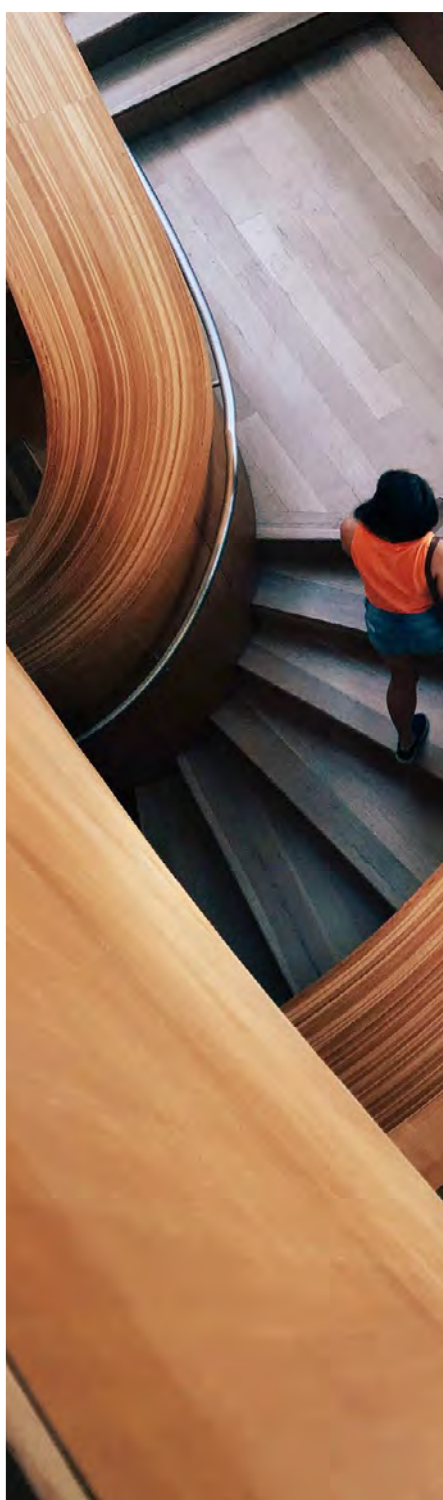
► 04 76 46 71 39



www.axite.fr

LE GROUPE AXITE EST À VOTRE SERVICE EN RHÔNE-ALPES

Nos implantations : Annecy, Archamps, Bourgoin-Jallieu, Chambéry, Grenoble, Valence, Vienne



www.axite.fr