

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

Économie circulaire et mobilier : un nouveau modèle pour aménager durablement les espaces de travail

INSIDE, SPÉCIALISTE DE L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE TRAVAIL

Réinventer les bâtiments existants pour répondre aux nouveaux besoins

AXITE PROPERTY MANAGEMENT, GESTION & SYNDIC

Décret tertiaire : un enjeu majeur pour les copropriétés



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



Valence • 190 m² LOCATION Réf. 26_97799

En plein centre-ville, bureaux lumineux et fonctionnels
 Dans un environnement calme, bureaux en rez-de-chaussée, accessibles PMR, offrant un open space avec cuisine et terrasse, à proximité des pôles bus et des stationnements.
Disponibilité : immédiate



PROGRAMME NEUF
 Guilherand-Granges • 2 085 m² VENTE Réf. 07_92170

Immeuble tertiaire neuf et de standing avec stationnement
 Immeuble neuf de standing élevé sur quatre niveaux, seize lots de 90 à 635 m² sont disponibles, avec 180 m² de terrasse et livraison possible en brut, semi-fini ou fini, avec parkings extérieurs et sous-sol.
Livraison : Début 2027



Valence • 5 000 m² (Divisibles à partir de 127 m²) LOCATION Réf. 26_97652

Immeubles neufs à usage tertiaire et commercial
 Au cœur de la basse ville, deux immeubles neufs certifiés BREEAM Very Good avec des surfaces pour bureaux ou commerces, à proximité des transports et des services de restauration.
Disponibilité : immédiate



Valence • 1 771 m² LOCATION Réf. 26_97670

Bâtiment récent sur 3 niveaux avec stationnement
 Bâtiment récent (2019) offrant 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



Bourg-lès-Valence • 261 m² VENTE Réf. 26_97783

Locaux visibles et polyvalents sur un axe principal
 Ces locaux idéalement situés, offrent une belle visibilité et un fort potentiel de développement, pour une activité de bureaux, de commerce ou de restauration.
Disponibilité : immédiate



Valence • 400 m² LOCATION Réf. 26_97716

Locaux dans la zone de Briffaut avec espace de stockage
 Locaux mixtes composés de sept bureaux, salle de réunion et entrepôt de 95 m² avec mezzanine et porte sectionnelle, complétés par treize places de stationnement dont quatre équipées de bornes électriques.
Disponibilité : immédiate



Portes-lès-Valence • 185 m² LOCATION Réf. 26_97574

Local récent idéal pour showroom et bureaux avec parking
 Locaux récents comprenant un showroom de 130 m², trois bureaux, une cuisine, douche et terrasse, accessibles ERP et PMR, idéals pour bureaux ou showroom, à proximité des restaurants.
Disponibilité : mai/juin



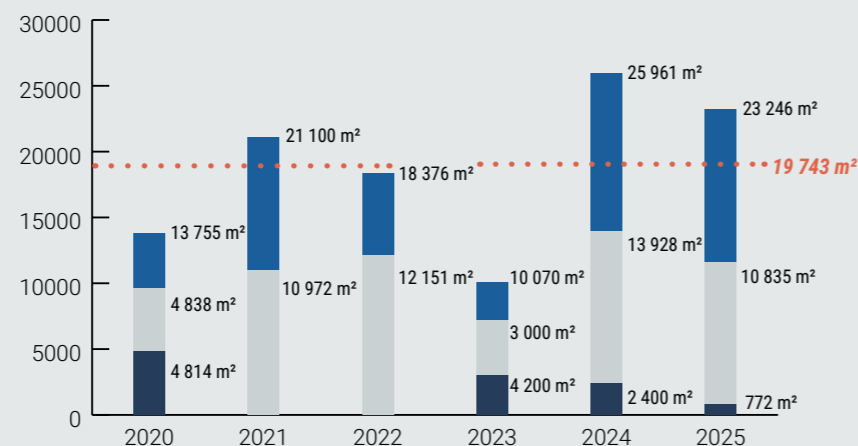
Alixan • 871 m² (Divisibles à partir de 52 m²) VENTE Réf. 26_97621

Programme neuf en zone Rovaltain en bois-paille
 Programme éco-responsable proposant dix plateaux modulables, avec salles communes, terrasses et accessibilité PMR, à proximité immédiate des transports et des restaurants.
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 commerces
- 04 75 800 000
- Valence@axite.fr

Retrouvez toutes nos offres sur axite.fr

ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET MOBILIER : UN NOUVEAU MODÈLE POUR AMÉNAGER DURABLEMENT LES ESPACES DE TRAVAIL

Face aux enjeux environnementaux et à l'évolution des modes de travail, les entreprises repensent désormais leurs espaces avec une approche plus responsable. Dans ce contexte, l'économie circulaire appliquée au mobilier s'impose comme une réponse concrète pour concilier performance, durabilité et qualité d'aménagement.

Une nouvelle approche de l'aménagement

Aujourd'hui, les exigences croissantes en matière de RSE et de réduction de l'empreinte carbone poussent les entreprises à s'intéresser au réemploi, au mobilier reconditionné, à l'upcycling et à la modularité. La loi AGECE impose déjà aux acheteurs publics une part croissante de mobilier issu du réemploi. Même si le secteur privé n'y est pas directement soumis, les attentes évoluent rapidement. Pourtant, un écart persiste entre les ambitions et la réalité du terrain. Coût, logistique, image de la seconde main : les freins restent nombreux. L'enjeu n'est donc pas seulement de recycler, mais de repenser les espaces et le mobilier dans une logique durable.

Repenser l'aménagement à partir de l'existant

L'économie circulaire change la manière d'aborder le mobilier d'entreprise. Il ne s'agit plus uniquement d'équiper un espace avec du mobilier neuf, mais de partir de l'existant pour construire un projet plus durable. L'enjeu n'est plus seulement d'aménager des bureaux fonctionnels, mais de prolonger la durée de vie des équipements, de limiter le gaspillage et de mieux utiliser les ressources disponibles.

Dans ce contexte, l'inventaire du mobilier existant devient une étape clé. Avant de remplacer, il s'agit d'identifier ce qui peut être conservé, réemployé, transformé ou intégré autrement dans le futur aménagement.

Pensé pour durer et s'adapter, le mobilier accompagne les évolutions de l'entreprise et devient un actif durable. Plus qu'une tendance, l'économie circulaire invite à concevoir l'aménagement dans une logique de long terme. WOM accompagne cette démarche en intégrant, dès la conception, des solutions plus flexibles, modulaires et responsables.

Le mobilier circulaire, un enjeu stratégique

Faire le choix d'une démarche circulaire, ce n'est pas seulement réduire l'impact environnemental d'un projet. C'est aussi améliorer sa cohérence économique, mieux maîtriser certains coûts et inscrire l'aménagement dans une logique de long terme. Un mobilier réemployé ou reconditionné, lorsqu'il est bien intégré, participe pleinement à la qualité d'un espace de travail.

L'aménagement devient alors un levier de valeur plus large. Il contribue à l'image de l'entreprise, à la lisibilité de ses engagements et à sa capacité à concevoir des espaces à la fois attractifs, responsables et adaptés aux nouveaux usages.

Un enjeu environnemental et opérationnel

Cette évolution ne répond pas seulement à une logique environnementale. Elle transforme aussi la manière de piloter un projet d'aménagement. Réemploi, rénovation, mobilier reconditionné, reprise de l'existant ou recyclage des matériaux : autant de leviers qui nécessitent d'anticiper, d'arbitrer et de coordonner les choix dès les premières phases du projet.

C'est souvent là que se joue la cohérence d'ensemble. Entre contraintes budgétaires, attentes esthétiques, usages des équipes et objectifs RSE, l'aménagement ne peut plus reposer sur une seule logique de remplacement. Il suppose une approche plus globale, capable d'articuler performance, durabilité et qualité d'usage.



«L'économie circulaire, ce n'est pas seulement recycler, c'est penser le mobilier pour durer et s'adapter.»

Margaux KHANN
Directrice Générale de WOM

VOUS AVEZ UN PROJET ?
Inventaire, réemploi, mobilier reconditionné, nouvelles implantations : identifions ensemble les solutions adaptées à vos espaces.

CONTACT
| 04 85 58 03 85
| contact@wom-office.fr
| www.wom-office.fr



Alixan • 844 m² VENTE Réf. 26_97710

Grand local commercial avec visibilité sur la LACRA
Local idéal pour vente, bureaux ou stockage avec parking privé, accès livraison et terrain clos sécurisé. Face à la gare TGV, proche LACRA et transports.
Disponibilité : immédiate



Valence • 110 m² (Divisibles à partir de 50 m²) VENTE Réf. 26_97599

Local commercial en angle de rue au centre-ville de Valence
Local PMR en pied d'immeuble avec 2 entrées et bureaux modulables. Accès facile, proche du pôle bus, idéal pour une activité tertiaire ou de services.
Disponibilité : immédiate



Guilherand-Granges • 89 m² VENTE Réf. 07_92098

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



Saint-Paul-lès-Romans • 219 m² (Divisibles à partir de 70 m²) VENTE Réf. 26_97629

Locaux commerciaux à la vente sur un axe passant
Livrés bruts de béton, ils disposent d'une vitrine et de parkings, permettant un aménagement sur mesure selon vos besoins. Proches des commerces et services, ils bénéficient d'une visibilité optimale.
Disponibilité : immédiate



Alixan • 111 m² LOCATION Réf. 26_97712

Zone des Marllhes - Surface brute avec parking
À proximité immédiate de la LACRA et de Rovaltain, local commercial récent avec mezzanine pour un petit espace de stockage. Livré brut, aménagements à prévoir.
Disponibilité : immédiate



Valence • 1 042 m² LOCATION Réf. 26_97626

Local spécial « Automobiles »
Surface de vente d'environ 600 m² avec atelier et réserve sur 2 150 m² de foncier. Proche des gares TGV et TER, transports, restauration et services.
Disponibilité : immédiate



Valence • 549 m² LOCATION Réf. 26_97695

Local commercial pour vente BtoB avec places de parking
Idéalement situé le long de l'avenue de Marseille, à 100m de l'A7, proche de Valence centre et des grands acteurs commerciaux, avec un accès rapide à Lyon, Marseille et Genève.
Disponibilité : immédiate

ÉTUDE DE MARCHÉ

Secteurs actifs en 2025



Loisirs



Restauration / Halles gourmandes



Commerce de détail



Aménagement de la maison

VOTRE INTERLOCUTRICE PRIVILÉGIÉE

AGENCE VALENCE

- Élisabeth **AUDON**, consultante commerces
- 04 75 800 000
- Valence@axite.fr

Retrouvez toutes nos offres sur [axite.fr](https://www.axite.fr)

RÉINVENTER L'EXISTANT : UN NOUVEAU TERRAIN DE PROJET

Sous l'effet du Zéro artificialisation nette, l'immobilier change de logique. La création de valeur ne repose plus uniquement sur la construction neuve, mais sur la capacité à transformer les bâtiments existants pour les adapter à de nouveaux usages. Une évolution de fond qui redonne toute sa place à la rénovation, à l'aménagement et à la requalification des espaces.

Quand le neuf n'est plus la seule réponse

Pendant longtemps, le développement immobilier s'est appuyé sur un réflexe simple : construire pour répondre à de nouveaux besoins. Aujourd'hui, cette mécanique évolue. Avec l'objectif de Zéro artificialisation nette, l'enjeu n'est plus d'étendre systématiquement les zones, mais de mieux utiliser ce qui existe déjà.

Ce changement de cap dépasse le seul cadre réglementaire. Il impose une nouvelle lecture des territoires et du bâti, où la valeur se crée moins par l'expansion que par la transformation. Il ne s'agit plus seulement de produire des mètres carrés supplémentaires, mais de révéler le potentiel de bâtiments parfois sous-exploités, inadaptés ou devenus obsolètes.

Transformer l'usage pour redonner du sens au bâti

C'est dans ce contexte que la transformation d'usage s'impose comme un levier concret. Elle permet de redonner une fonction, une attractivité et une nouvelle pertinence à des actifs existants, tout en s'inscrivant dans une logique de sobriété foncière.

Les mutations déjà visibles sur le terrain en sont l'illustration. Des friches industrielles deviennent des tiers-lieux ou des espaces de coworking. Des halles logistiques se réinventent en plateformes e-commerce ou en lieux à vocation mixte. Des bureaux évoluent vers d'autres usages. Des surfaces commerciales accueillent de nouvelles activités tertiaires ou de services. Partout, les lignes bougent et les bâtiments se réadaptent à des besoins contemporains.

La rénovation comme outil de repositionnement

Cette évolution change aussi la façon d'aborder un projet immobilier. Le bâtiment existant n'est plus uniquement perçu à travers ses contraintes, mais comme une base à réinventer. Dans ce cadre, la rénovation ne se limite plus à une remise à niveau technique ou esthétique. Elle devient un véritable

outil de repositionnement. Repenser les volumes, redistribuer les espaces, intégrer de nouveaux usages, améliorer le confort et la performance du bâtiment : autant d'actions qui permettent de prolonger la vie d'un actif et de le réaligner avec les attentes actuelles.

Entre contraintes du bâti et nouveaux besoins

Transformer un bâtiment existant ne relève pourtant ni de l'évidence ni de l'improvisation. Chaque projet suppose de composer avec une réalité physique, réglementaire et fonctionnelle.

Portance, hauteurs, réseaux, accessibilité, performances énergétiques, circulation des personnes, modularité des espaces : tous ces paramètres conditionnent la réussite d'une reconversion. L'enjeu consiste alors à faire dialoguer les contraintes du bâti avec les nouveaux besoins des utilisateurs, sans perdre de vue la cohérence globale du projet.

Cette lecture transversale est devenue essentielle pour imaginer des espaces viables, durables et adaptés à leurs futurs usages.

Des lieux plus souples, pensés pour évoluer

Du côté des entreprises et des occupants, les attentes évoluent elles aussi. Les espaces doivent être plus flexibles, plus lisibles, plus confortables et capables d'accompagner les transformations de l'activité dans le temps.

Cette dynamique favorise l'émergence de lieux hybrides, où plusieurs fonctions peuvent cohabiter et évoluer. Le bâtiment devient moins figé, plus adaptable, plus en phase avec les réalités de travail et d'usage d'aujourd'hui.

Réinventer l'existant, ce n'est donc pas seulement conserver. C'est projeter un bâtiment dans une nouvelle trajectoire, plus utile, plus performante et plus durable. À l'heure où chaque mètre carré compte davantage, transformer plutôt que construire apparaît comme une réponse de plus en plus stratégique et comme un savoir-faire à part entière.

TRANSFORMEZ L'EXISTANT AVEC INSIDE

Rénover un bâtiment, c'est bien plus que le remettre à niveau. C'est lui redonner une fonction, une cohérence et une place dans les usages d'aujourd'hui.



COMPRENDRE

Analyser le site, les contraintes et les usages cibles

CONCEVOIR

Imaginer une réponse spatiale, technique et fonctionnelle cohérente.

ADAPTER

Intégrer les enjeux techniques, réglementaires et énergétiques.

RÉALISER

Coordonner et piloter les travaux jusqu'à la mise en service

INSIDE conçoit et réalise des projets de rénovation et d'aménagement pour adapter les bâtiments existants à de nouveaux usages, améliorer leur performance et prolonger leur attractivité.



VOUS AVEZ UN PROJET ?
PARLONS-EN !



CONTACT

| 09 72 40 90 00

| contact@in-side.fr

| www.inside-amenagements.fr



LOCATION Réf. 26_97780

Valence • 360 m²

Bâtiment offrant espace d'accueil et atelier spacieux
Local avec accueil, bureaux et atelier. Bus à proximité, accès autoroute et LACRA à 2 min. Un emplacement pratique pour votre activité, avec des solutions de restauration à proximité.

Disponibilité : immédiate



PROGRAMME NEUF

LOCATION Réf. 26_97795

Chateauneuf-sur-Isère • 356 m²

Local stratégique au cœur de la Porte du Vercors
Local neuf avec mezzanine, idéalement situé avec accès direct à la LACRA. Bonne desserte routière et livraison brute ou clé en main selon votre projet.

Disponibilité : immédiate



PROGRAMME NEUF

VENTE Réf. 26_97793

Valence • 86 m²

Local neuf idéalement situé sur l'avenue Victor Hugo
Local avec un atelier de 67 m² et mezzanine de 23 m², prestations de qualité, environnement sécurisé, accès véhicules légers et utilitaires, avec 2 parkings inclus.

Disponibilité : immédiate



LOCATION Réf. 26_97775

Montélimar • 750 m²

Local adapté à la vente au comptoir
Bâtiment avec une surface de vente de 200 m², bureaux, atelier de 300 m² et mezzanine de 250 m². Pont roulant 2T, aire de lavage, portails et parking clients pour une exploitation fonctionnelle.

Disponibilité : immédiate



LOCATION Réf. 26_97342

Chabeuil • 65 m² (Divisibles à partir de 15 m²)

Solution clé en main avec bureaux, stockage et stationnement
Local professionnel à louer charges comprises avec bureaux équipés RJ45, climatisation et volets électriques. Idéal pour une équipe ou un espace d'accueil.

Disponibilité : immédiate



PROGRAMME NEUF

LOCATION Réf. 26_97594

Romans-sur-Isère • 990 m²

Site neuf avec bureaux et espace extérieur sécurisé
Bâtiment neuf avec bureaux climatisés, accueil, salle de réunion, atelier avec 2 portes sectionnelles, mezzanine et terrain clos. Accès poids lourds et aire de retournement.

Disponibilité : immédiate



PROGRAMME NEUF

LOCATION Réf. 26_97631

Valence • 13 297 m² (Divisibles à partir de 304 m²)

Locaux d'activité neufs à Briffaut
Locaux neufs et modulables, avec bureaux et ateliers, accès poids lourds, parkings et excellente accessibilité à proximité des grands axes et du centre-ville.

Livraison : mai 2026



LOCATION Réf. 07_92164

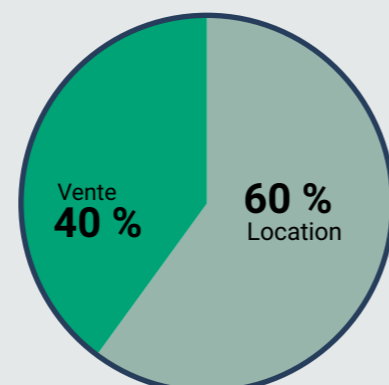
Saint-Peray • 300 m²

Bâtiment mixte avec atelier et bureaux modulables
Bâtiment indépendant avec parkings, atelier partiellement climatisé et bureaux à l'étage. Prestations de qualité et espace modulable selon les besoins de votre activité.

Disponibilité : immédiate

ÉTUDE DE MARCHÉ

Répartition de l'offre en 2025



VOTRE INTERLOCUTEUR PRIVILÉGIÉ

AGENCE VALENCE

- Mathieu **ROUMEAS**, consultant locaux d'activité
- 04 75 800 000
- Valence@axite.fr

Retrouvez toutes nos offres sur [axite.fr](https://www.axite.fr)

DÉCRET TERTIAIRE : UN ENJEU MAJEUR POUR LES COPROPRIÉTÉS

Longtemps, le décret tertiaire a été abordé comme une contrainte supplémentaire dans la gestion des immeubles professionnels. Aujourd'hui, le cadre est posé et les échéances sont connues. Les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles immobiliers à usage tertiaire de 1 000 m² ou plus doivent s'inscrire dans une trajectoire de réduction de leurs consommations d'énergie : -40 % en 2030, -50 % en 2040 et -60 % en 2050.

Suivre les consommations pour mieux piloter le bâtiment

Le décret tertiaire change la manière d'aborder la gestion d'un immeuble tertiaire. Il ne demande pas une action isolée, mais une démarche continue, fondée sur le suivi des consommations, la fiabilité des données et la capacité à inscrire les décisions dans le temps. Les consommations doivent également être déclarées chaque année sur la plateforme OPERAT, gérée par l'ADEME. L'enjeu n'est plus seulement d'assurer le fonctionnement courant du bâtiment, mais d'en suivre les performances.

Dans ce contexte, la gestion énergétique devient un véritable levier de pilotage, au service d'une trajectoire plus cohérente et plus lisible.

Un enjeu technique mais aussi collectif

En copropriété, cette transformation prend une dimension particulière. Le sujet n'est pas seulement réglementaire ou technique. Il est aussi collectif. Les données doivent être partagées, les priorités clarifiées, les arbitrages rendus compréhensibles, et les décisions portées par plusieurs parties prenantes qui n'avancent pas toujours au même rythme.

C'est souvent là que se joue la réussite du projet. Entre les contraintes d'exploitation, les questions budgétaires, les attentes des copropriétaires et les échéances réglementaires, la trajectoire ne peut pas reposer sur la seule logique de conformité. Elle suppose de construire une démarche lisible, progressive et partagée, capable d'embarquer l'ensemble des acteurs autour d'un cap commun.

Le décret tertiaire n'est donc plus seulement un texte à appliquer. Il devient un cadre qui oblige à mieux connaître ses immeubles, à mieux organiser leur gestion et à mieux préparer leur avenir. Pour les copropriétés tertiaires, l'enjeu n'est pas simplement d'être en règle. Il est de transformer une contrainte annoncée en trajectoire maîtrisée, durable et créatrice de valeur.

La performance énergétique comme levier de valeur

Réduire les consommations d'un immeuble, ce n'est pas seulement répondre à une obligation. C'est aussi renforcer sa qualité d'exploitation, améliorer la maîtrise des charges et consolider sa valeur dans la durée. À mesure que les critères de performance prennent du poids dans l'immobilier tertiaire, la sobriété énergétique devient un indicateur de solidité autant qu'un sujet technique.

La maîtrise des charges, la qualité d'exploitation et la valorisation patrimoniale sont désormais étroitement liées. Un immeuble mieux piloté, devient donc plus attractif. La conformité ne se limite plus à une case à cocher : elle participe à la qualité globale de l'actif, à son positionnement et à sa capacité à rester pertinent dans le temps.

Accompagner la trajectoire plutôt que subir l'échéance

Face à ces enjeux, le rôle du syndic évolue lui aussi. Il ne s'agit plus uniquement d'assurer la gestion courante, mais d'accompagner une démarche qui touche à la fois au suivi technique, à la coordination des parties prenantes et à la projection patrimoniale.

C'est précisément dans cette logique qu'Axite Property Management inscrit son accompagnement, avec une approche qui vise à rendre le sujet compréhensible, à sécuriser les étapes et à aider les copropriétés à avancer avec méthode.



axite.
Property Management

VOUS AVEZ BESOIN D'UN
ACCOMPAGNEMENT ?

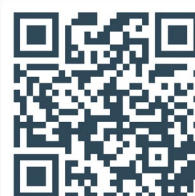
► 04 76 46 71 39



www.axite.fr

LE GROUPE AXITE EST À VOTRE SERVICE EN RHÔNE-ALPES

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



www.axite.fr