

LE MAGAZINE

DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL

DRÔME



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



#SEPTEMBRE 2026

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

Tout ce que l'on fait pour supporter un bureau

INSIDE, SPÉCIALISTE DE L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE TRAVAIL

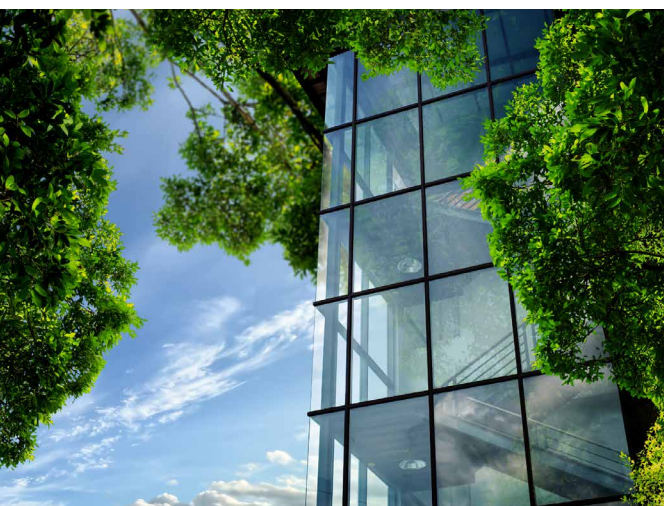
Valoriser un site industriel devenu surdimensionné en un actif immobilier plus performant

AXITE PROPERTY MANAGEMENT, GESTION LOCATIVE & SYNDIC

Gestion énergétique des immeubles : trouver le juste équilibre

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 locative et syndic



LOCATION Réf. 26_97777
Portes-lès-Valence • 756 m² (Divisibles dès 189 m²)
Bâtiment neuf et modulable sur deux niveaux
Au cœur de la zone de Morlon, deux plateaux de bureaux à aménager selon vos besoins. 30 places de parking sécurisées par portail. Accompagnement possible pour l'aménagement.
Disponibilité : immédiate



LOCATION Réf. 26_97760
Romans-sur-Isère • 150 m²
Bureaux dans un environnement tertiaire stratégique
À proximité des Allobroges, les locaux offrent un hall d'accueil, une grande salle de réunion, 4 bureaux, une kitchenette, des sanitaires et un espace de rangement. Parking libre au pied du bâtiment.
Disponibilité : immédiate



LOCATION Réf. 26_97644
Valence • 140 m²
Bureaux rénovés et fonctionnels au cœur de la zone de Briffaut
Au rez-de-chaussée, les locaux offrent un accueil, plusieurs espaces de travail, une salle de réunion et une kitchenette. Climatisation réversible et parking privé fermé. Pas de travaux à prévoir.
Disponibilité : 14 octobre 2026



LOCATION Réf. 26_97716
Valence • 400 m²
Espace de travail alliant bureaux et entrepôts
Au cœur de Briffaut, les locaux offrent 7 grands bureaux, une salle de réunion et un entrepôt avec mezzanine. 13 places de parking, dont 4 équipées de bornes de recharge électrique.
Disponibilité : immédiate



LOCATION Réf. 26_97670
Valence • 1 770 m²
Immeuble récent moderne, fonctionnel et accessible
Bureaux sur 3 niveaux avec ascenseur, espaces modulables, climatisation réversible et équipements de qualité. 92 places de parkings, lignes de bus à proximité et restaurants accessibles à pied.
Disponibilité : immédiate

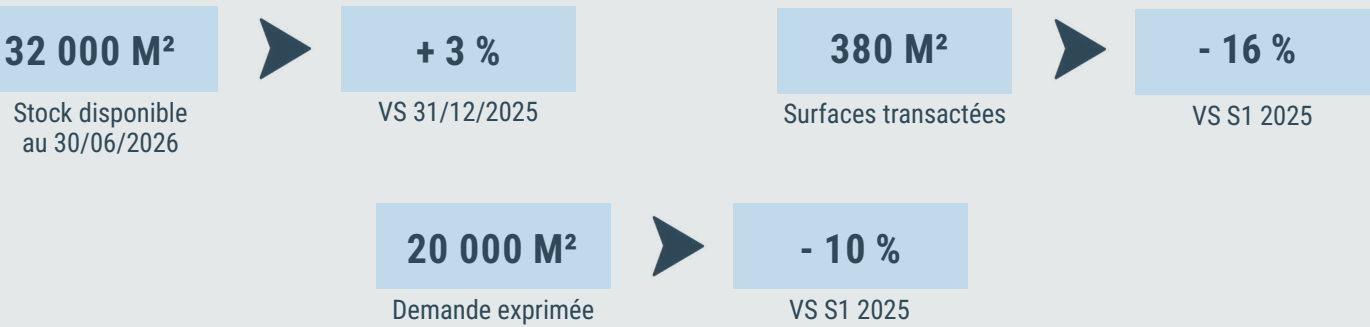


VENTE Réf. 26_97794
Valence • 1 090 m²
Actif récent de standing au Technoparc
Immeuble tertiaire idéalement situé, avec 545 m² par niveau. RDC entièrement loué, R+1 partiellement occupé. Ascenseur, accès PMR, parking privatif et belles prestations.
Disponibilité : immédiate



« À Valence, l'offre de bureaux progresse légèrement, tandis que la demande et les transactions reculent légèrement. »

POINT MARCHÉ MI-ANNÉE



VOTRE INTERLOCUTRICE PRIVILÉGIÉE

AGENCE VALENCE

- Elisabeth **AUDON**, consultante commerces
- 04 75 800 000
- valence@axite.fr

Retrouvez toutes nos offres sur axite.fr

Tout ce que l'on fait pour supporter un bureau

Casque sur les oreilles, déjeuner en décalé, jambes en mouvement, salle de réunion occupée en solitaire... Derrière certains comportements que l'on remarque se cachent parfois des efforts que l'on ne voit pas. Des stratégies discrètes pour retrouver du calme, préserver son attention ou simplement rendre son environnement de travail plus supportable.

Un espace n'est jamais neutre

Nous partageons les mêmes bureaux, mais nous ne les vivons pas tous de la même manière.

Une conversation en arrière-plan peut rapidement disparaître de l'attention de certains. Pour d'autres, chaque mot reste parfaitement audible. Un éclairage considéré comme agréable peut sembler agressif. Une odeur de café ou de parfum, anodine pour la majorité, peut devenir difficile à ignorer. Les mouvements dans le champ de vision, la température, la proximité des autres ou la texture d'une assise peuvent également influencer la capacité à se concentrer.

Il n'existe donc pas un niveau universel de calme, de lumière, de confort ou de stimulation. Une même personne peut d'ailleurs rechercher certains stimuli et en éviter d'autres.

Pourtant, de nombreux environnements sont encore conçus autour d'un collaborateur théorique : moyennement sensible au bruit, à la lumière, aux odeurs et aux mouvements.

Mais cette personne moyenne existe-t-elle vraiment ?

La taxe invisible de l'adaptation

Lorsqu'un environnement ne répond pas à leurs besoins, les occupants trouvent leurs propres solutions.

Ils mettent un casque. Ils arrivent plus tôt pour retrouver une place précise. Ils réservent une salle afin de terminer un dossier. Ils quittent l'open space quelques minutes. Ils déjeunent en décalé. Ils bougent, manipulent un objet ou changent régulièrement de posture.

Pris séparément, ces gestes paraissent insignifiants. Additionnés tout au long de la journée, ils représentent pourtant

Un bureau inclusif n'est pas un bureau qui convient à tout le monde de la même manière. C'est un bureau qui laisse à chacun plusieurs façons de s'y sentir bien. Chez WOM, nous ne cherchons pas à imposer une façon de travailler, mais à créer les conditions pour que chacun trouve la sienne.

une forme de taxe invisible : du temps, de l'attention et de l'énergie consacrés à rendre l'espace utilisable.

Nous interprétons parfois ces comportements comme des préférences, des habitudes ou des manies. Ils sont pourtant susceptibles de révéler un décalage entre les besoins d'une personne et les possibilités offertes par son environnement.

Donner le choix plutôt qu'imposer une norme

Concevoir un espace inclusif ne signifie pas créer un environnement différent pour chaque personne. Il ne s'agit pas non plus de chercher une configuration parfaite qui conviendrait à tous.

L'enjeu est d'offrir plusieurs possibilités.

Pouvoir choisir entre un espace animé et un espace calme. Travailler assis, debout ou dans une posture plus informelle. Régler son siège, mais aussi réduire la lumière, limiter les distractions visuelles ou s'éloigner momentanément du bruit. S'isoler sans avoir à se justifier. Bouger sans déranger. Faire une pause sans nécessairement participer à une activité collective.

Le mobilier joue ici un rôle essentiel. Non parce qu'il détermine une bonne manière de travailler, mais parce qu'il peut donner à chacun davantage de contrôle sur son expérience.

Le meilleur aménagement n'est peut-être pas celui que l'on remarque le plus. C'est celui qui réduit les efforts nécessaires pour se sentir à sa place.

Car un bureau ne devrait pas seulement permettre de travailler. Il devrait éviter que l'on dépense une partie de son énergie à le supporter.



Celui qui porte toujours son casque
Son casque ne diffuse parfois aucune musique. Il crée juste un peu de silence.



Celle qui évite la cuisine à midi
Ce ne sont peut-être pas les moments collectifs qu'elle évite. C'est tout ce qui l'accompagne : bruits, odeurs, conversations...



Celle qui bouge pour rester concentrée
Son corps bouge pour permettre à son attention de rester en place.



Celui qui occupe une salle de réunion tout seul
Il ne cherche pas plus d'espace. Il cherche moins de stimulations.

Image générée avec l'IA



CONTACT

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

CBRE axite.

**Un emplacement commercial stratégique**

Cellule commerciale idéalement située sur un axe passant, au cœur d'un environnement attractif. Livrée brute, avec parking bitumé.

Disponibilité : immédiate

**Une façade valorisante pour votre activité**

Idéalement situé en centre-ville, face à la fontaine monumentale, ce local commercial / show-room bénéficie d'une grande vitrine en pied d'immeuble. Tous commerces sauf restauration.

Disponibilité : immédiate

**Un espace stratégique à l'entrée de Valence**

Près du Champ-de-Mars, ce local modulable sur deux niveaux est livré nu. Il dispose également d'une cave de 66 m² et de parkings à proximité.

Disponibilité : immédiate

**Local neuf dans un environnement de standing**

En pied d'immeuble il offre une belle visibilité avec 33 m² de vitrine, accès PMR, 5 places de parking privatives et réserve possible de 20 m². Hors restauration.

Disponibilité : immédiate

VOTRE INTERLOCUTRICE **PRIVILÉGIÉE**

AGENCE VALENCE

- Elisabeth **AUDON**, consultante commerces
- 04 75 800 000
- valence@axite.fr

Retrouvez toutes nos offres sur axite.fr

groupe
axite.

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

**GRÂCE À NOUS, CHAQUE MÈTRE
CARRÉ DEVIENT UNE SOURCE DE
MOTIVATION POUR VOS ÉQUIPES**



**NOS MÉTIERS : TRANSACTION, INVESTISSEMENT, RÉNOVATION,
AMÉNAGEMENT, MOBILIER, GESTION ET SYNDIC**

VALORISER UN SITE INDUSTRIEL DEVENU SURDIMENSIONNÉ EN UN ACTIF IMMOBILIER PLUS PERFORMANT

À Voglans, RECORD Portes Automatiques a choisi de conserver son bâtiment et de le reconfigurer pour accompagner l'évolution de son activité. Une démarche qui illustre tout le potentiel de valorisation d'un patrimoine immobilier existant.

À la suite du transfert d'une partie de sa production vers un autre site, la société s'est retrouvée avec un bâtiment dont une partie des surfaces n'était plus utilisée. Plutôt que de vendre ou de déménager, l'entreprise a fait le choix de conserver son implantation historique et de repenser l'usage de son site.

L'ambition était double : adapter les espaces aux nouveaux besoins des équipes tout en valorisant les surfaces libérées grâce à l'accueil d'un futur locataire.

Une reconfiguration stratégique du bâtiment

Avant même d'engager les travaux, plusieurs scénarios d'occupation ont été étudiés afin d'identifier la solution la plus pertinente sur les plans immobilier, technique et économique.

Cette analyse a conduit à une décision structurante : conserver une partie du site pour les activités de RECORD et préparer l'arrivée de PIKKEL, entreprise spécialisée dans le développement de complexes dédiés au pickleball.

Une orientation qui permet à l'entreprise d'optimiser l'utilisation de son patrimoine tout en créant de nouvelles perspectives de valorisation.

Préparer l'arrivée d'un nouveau locataire

L'intégration de PIKKEL représentait un véritable défi technique. Le bâtiment, conçu à l'origine pour un seul occupant, devait désormais accueillir deux activités distinctes, avec des contraintes réglementaires et opérationnelles différentes.

Cette transformation a nécessité un important travail de coordination et de supervision technique : création d'une séparation physique des espaces, mise en autonomie des réseaux, gestion des accès et des flux de circulation, adaptation des dispositifs de sécurité incendie et prise en compte des contraintes liées à l'accueil du public.

Au-delà des travaux, INSIDE a également accompagné RECORD dans les échanges avec son futur locataire afin de sécuriser l'ensemble du projet et d'anticiper les besoins de chacun.

Transformer sans interrompre

Autre enjeu majeur : maintenir les équipes sur site pendant les travaux.

Le chantier a donc été organisé en plusieurs phases successives afin de permettre la continuité de l'activité, tout en poursuivant la transformation du bâtiment. Réorganisation des espaces de stockage, réaménagement des bureaux et transferts internes ont été coordonnés de manière progressive pour limiter les impacts sur le quotidien des collaborateurs.

En parallèle, INSIDE a mené un travail d'audit auprès des managers et responsables de service afin de concevoir des espaces plus adaptés aux usages réels de l'entreprise.

Une nouvelle trajectoire pour le site

Aujourd'hui, le site de Voglans dispose d'une nouvelle organisation. Les espaces occupés par RECORD ont été modernisés, les infrastructures techniques sécurisées et une partie du bâtiment a été préparée pour accueillir PIKKEL dans des conditions optimales.

Au-delà du chantier, ce projet illustre une conviction forte : lorsqu'une entreprise évolue, la meilleure réponse n'est pas toujours de construire ou de déménager. Repenser l'existant permet souvent de concilier performance immobilière, maîtrise des coûts et valorisation durable du patrimoine.



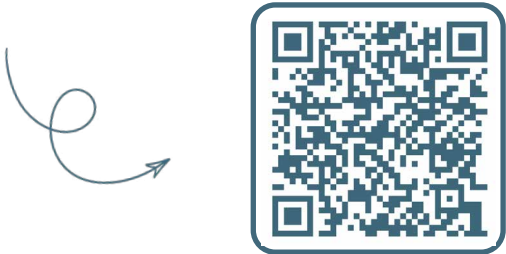
TRANSFORMER UNE CONTRAINTE EN OPPORTUNITÉ : LE RETOUR D'EXPÉRIENCE



« Nous sommes toujours dans notre bâtiment historique, nous avons trouvé un locataire de qualité et amélioré nos conditions de travail ! »

Gilles BERNARD, RECORD

Découvrez l'interview complète juste ici



QUELQUES INFOS CLÉS :

- Voglans (73)
- 2 850 m² reconfigurés
- 60 collaborateurs maintenus sur site
- Accueil d'un futur locataire : PIKKEL
- Accompagnement de 2024 à 2026
- Travaux réalisés en site occupé



**VOUS AVEZ UN PROJET ?
PARLONS-EN !**
CONTACT
| 09 72 40 90 00
| contact@in-side.fr
| www.inside-amenagements.fr



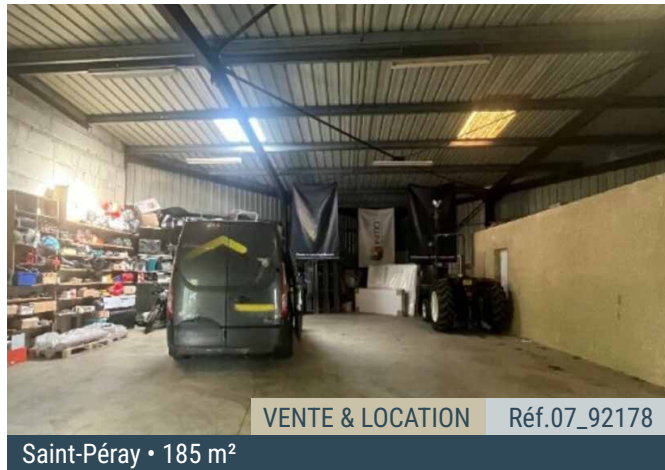
LOCATION Réf. 07_92152
Baix • 960 m² (Divisibles dès 320 m²)
Bâtiment neuf, fonctionnel et évolutif
Implanté sur un foncier de 2 774 m². Il dispose de 3 portes sectionnelles et bénéficie de 1 211 m² de surface. Offrant une réelle flexibilité d'aménagement.
Disponibilité : immédiate



VENTE Réf.26_97822
Bourg-de-Péage • 1 253 m²
Local adapté aux activités industrielles et logistiques
Un site fonctionnel avec plus de 7 m de hauteur libre, 4 portes sectionnelles, un quai de déchargement et un pont roulant, idéal pour la production et la logistique.
Disponibilité : immédiate



LOCATION Réf. 26_92506
Saint-Marcel-lès-Valence • 690 m²
Un local au cœur d'un secteur bien desservi
À proximité des grands axes et de nombreuses commodités, ce local profite d'un accès rapide, d'une bonne desserte routière et d'un environnement pratique.
Disponibilité : immédiate



VENTE & LOCATION Réf.07_92178
Saint-Péray • 185 m²
Entrepôt brut dans un immeuble restructuré
Un espace à aménager selon vos besoins, équipé d'une porte sectionnelle et bénéficiant de places de parking directement devant l'immeuble.
Disponibilité : immédiate



VENTE Réf. 26_97632
Saint-Marcel-lès-Valence • 3 737 m² (Divisibles dès 152 m²)
Cellules neuves, modulables, fonctionnelles et évolutives
Surfaces de 150 à 680 m² avec mezzanine, porte sectionnelle et accès poids lourd. Idéal stockage et gestion des flux. Extérieur privatif et option clé en main pour votre activité.
Disponibilité : immédiate



VENTE & LOCATION Réf.26_97837
Saint-Marcel-lès-Valence • 4 099 m²
Entrepôt logistique clé en main
Idéal pour le stockage et la logistique, cet entrepôt dispose de quais de chargement, bureaux et cellules frigorifiques, pour une gestion fluide des flux et de la chaîne du froid.
Disponibilité : immédiate



« Le marché des locaux d'activité se détend, avec une offre en forte hausse face à une demande et des transactions en recul. »



Le marché est aujourd'hui davantage guidé par la demande.
L'adage selon lequel «qui détient l'offre détient le marché»
n'est plus vrai.

Mathieu ROUMEAS
Directeur de l'agence de Valence



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

Gestion énergétique des immeubles : trouver le juste équilibre

Face à la hausse durable du coût de l'énergie, la performance des bâtiments est devenue un enjeu central pour les propriétaires comme pour les occupants. En quelques années, certains immeubles professionnels ont vu leur facture d'électricité tripler, voire quadrupler, faisant de l'énergie bien plus qu'une simple ligne comptable : elle influence désormais directement la gestion, l'attractivité et la valeur des actifs immobiliers. Lors d'une vente ou d'une relocation, le montant du loyer ne constitue donc plus le seul critère de décision. Les entreprises s'intéressent également à la performance énergétique du bâtiment, à la qualité de ses équipements et au niveau prévisionnel des charges. Dans ce contexte, le property manager joue un rôle déterminant pour suivre les consommations, optimiser les équipements et programmer les travaux, tout en maîtrisant les charges et en préservant le confort des utilisateurs.

Concilier performance et confort

Réduire les consommations ne consiste pas simplement à diminuer le chauffage ou à limiter la climatisation. Une stratégie énergétique efficace doit tenir compte des conditions de travail et des usages réels du bâtiment.

Chauffage, climatisation, ventilation, éclairage des parties communes, production d'eau chaude ou encore équipements techniques : chaque poste doit être suivi et réglé avec précision.

Les bâtiments anciens sont particulièrement concernés. Isolation insuffisante, équipements vieillissants ou systèmes de chauffage peu performants peuvent entraîner des consommations importantes. Pour autant, les solutions doivent être adaptées aux caractéristiques techniques de chaque immeuble.

Piloter les équipements au plus près des usages

La mise en place ou l'optimisation d'une gestion technique du bâtiment, appelée GTB ou GTC, fait partie des premières pistes étudiées. Ces dispositifs permettent de programmer les équipements selon les horaires d'occupation, de réguler automatiquement les températures et de détecter plus rapidement les anomalies.

Ils évitent ainsi le fonctionnement inutile de certaines installations et facilitent le suivi des consommations dans le temps. Ce pilotage contribue également à répondre aux objectifs réglementaires fixés par les décrets BACS et tertiaire.

Selon les conclusions de l'audit, d'autres actions peuvent être envisagées : isolation, remplacement des huisseries, modernisation du chauffage et de la climatisation, amélioration de la ventilation ou individualisation de certaines installations.

Mesurer avant d'agir

Avant d'engager des travaux, il est essentiel de comprendre précisément le fonctionnement du bâtiment. L'analyse des factures, des usages et des équipements permet d'identifier les principales sources de consommation et les éventuelles dérives.

Réalisé par un bureau d'études spécialisé, l'audit énergétique constitue souvent le point de départ de cette démarche. Il permet notamment d'étudier les consommations réelles, les déperditions de chaleur, l'état des installations ainsi que les réglages du chauffage, de la climatisation et de la ventilation. L'objectif n'est pas de multiplier les interventions, mais de hiérarchiser les actions selon leur efficacité, leur coût et leur retour sur investissement.

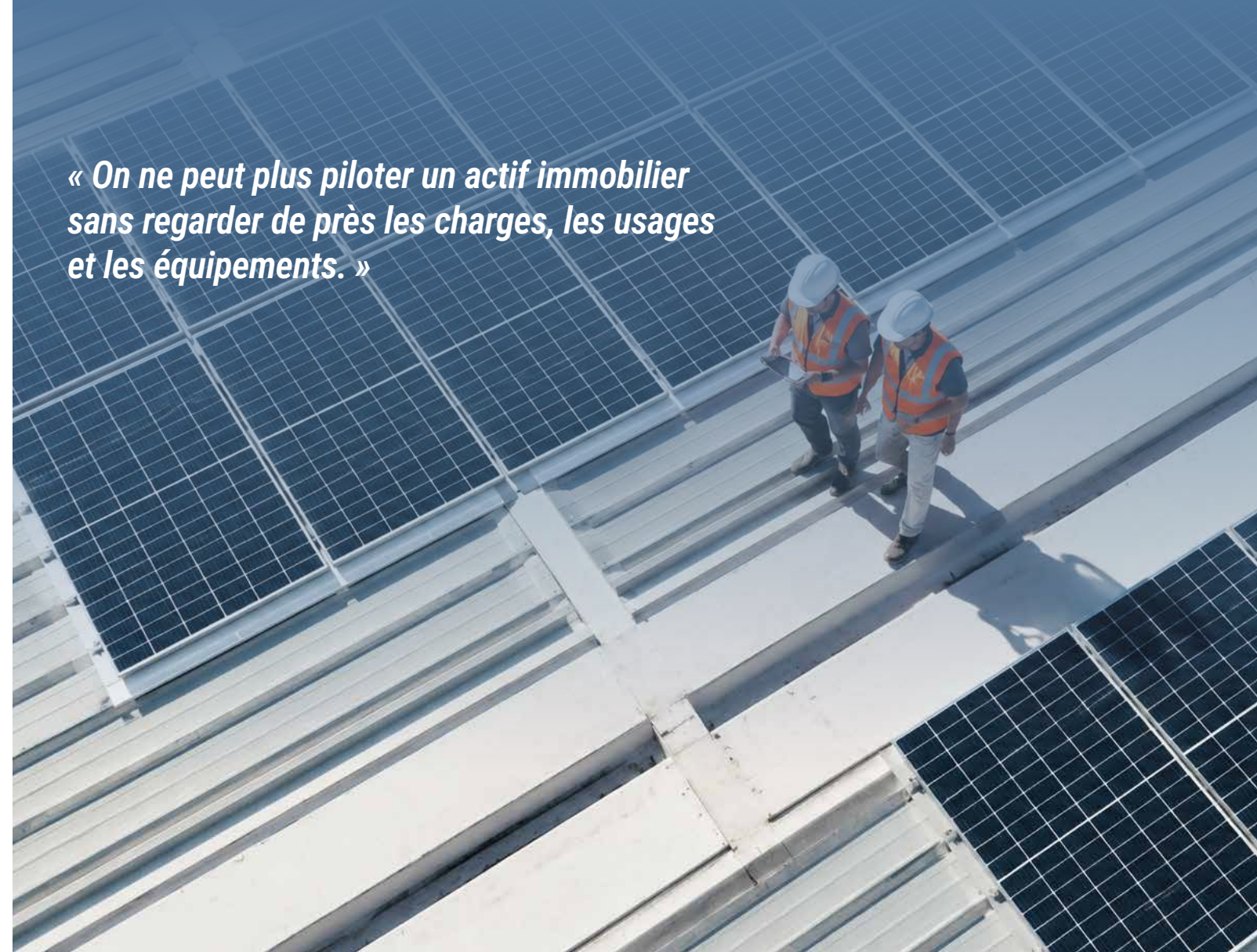
Le property manager, chef d'orchestre de la performance

Au-delà des travaux, la maîtrise des coûts passe aussi par le suivi et la négociation des contrats d'énergie. Axite Property Management travaille notamment avec un energy manager afin d'identifier des fournisseurs fiables, de sécuriser les conditions tarifaires et de lisser les dépenses sur plusieurs années.

Le property manager coordonne ainsi l'ensemble de la démarche : suivi des consommations, pilotage des prestataires, accompagnement des propriétaires, programmation des investissements et contrôle des budgets.

Cette vision globale permet de rechercher en permanence le meilleur équilibre entre confort des occupants, maîtrise des charges et valorisation durable du patrimoine immobilier.

« On ne peut plus piloter un actif immobilier
sans regarder de près les charges, les usages
et les équipements. »



Les équipes d'Axite Property
Management vous accompagnent
dans la définition et le pilotage de
solutions adaptées à votre bâtiment.

axite.
Property Management

VOUS AVEZ BESOIN D'UN
ACCOMPAGNEMENT ?

04 76 46 71 39



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