



ENTREPRISES 38

LE MARCHÉ IMMOBILIER
D'ENTREPRISES 2023

Bilan & perspectives



FÉVRIER
2024



Après une année 2022 historique, l'année 2023 aura été finalement décevante. L'activité économique ralentie, la guerre en Ukraine et au Proche Orient, mais surtout la hausse brutale des taux d'intérêt aura eu comme conséquence de provoquer une baisse des transactions notamment en bureaux et en commerce.

En revanche, la baisse plus modérée des transactions en locaux d'activité est principalement dûe au manque d'offre de locaux et de terrain. Si on veut garder l'industrie ou réindustrialiser la France, il faudra que les pouvoirs publics arrivent à dégager du foncier industriel pour loger nos entreprises et notamment nos pépites / start-up qui font la richesse de notre territoire. Les industriels devront être plus économes sur les fonciers acquis et peut-être construire sur plusieurs niveaux à l'avenir.

Nous espérons et attendons en 2024 une baisse des taux d'intérêt ce qui pourrait relancer l'activité de la promotion immobilière.

*Hugues de Villard
Président de la FNAIM Entreprises Isère*

Bilan

Un marché DYNAMIQUE



& perspectives

Sommaire

Les bureaux

La demande et les surfaces commercialisées	P.4
Les répartitions par secteur	P.6
Les valeurs locatives et vénales	P.8
Stock disponible	P.9
Nouvelles opérations	P.10
Perspectives 2024	P.11

Les locaux d'activité

La demande et les surfaces commercialisées	P.12
Évolution & répartition de la demande placée	P.13
Répartition de la commercialisation	P.14
Les valeurs locatives et vénales	P.15
Stock disponible	P.16
Nouvelles opérations	P.17
Perspectives 2024	P.17

Les commerces

La demande placée et transactions	P.18
Grenoble centre / périphérie & valeurs locatives	P.19
Perspectives 2024	P.20

L'investissement

Bilan en France	P.21
Le marché grenoblois	P.22
Les taux de rendement	P.23
Typologie de l'investissement	P.24
Quelques transactions	P.25
Perspectives 2024	P.27



Les Bureaux

La demande / surfaces commercialisées

LA DEMANDE PLACÉE

En 2023 la demande placée est de **49 233 m²** placés en **121 transactions** (contre 97 478 m² placés en 160 transactions en 2022), soit une diminution de 49 %. Il faut relativiser cette baisse car l'année 2022 avait été une année record en m² transactés et en nombre de grandes transactions.

La demande placée en 2023 a diminué de 22 % par rapport à la moyenne décennale qui se situe à 61 912 m².

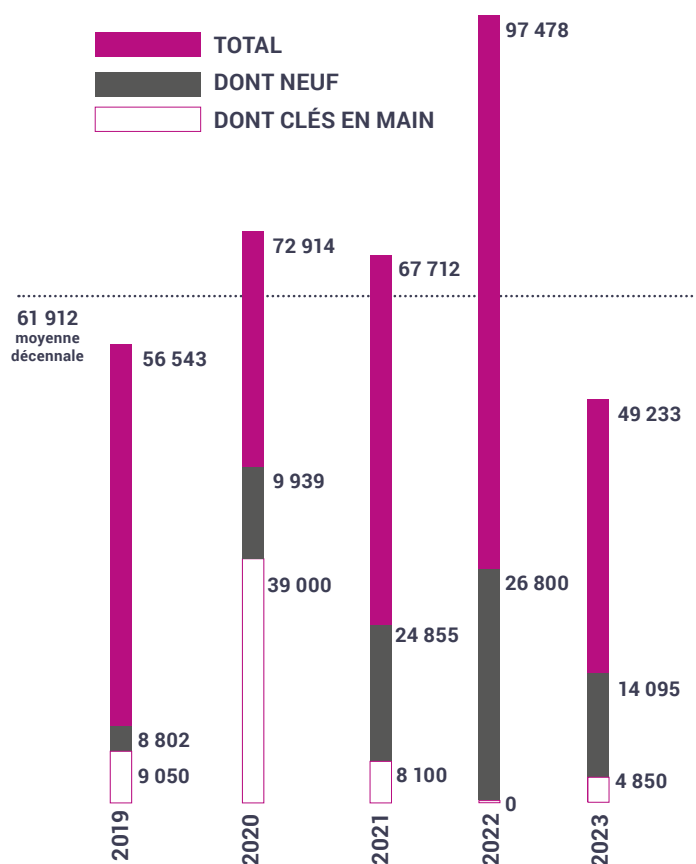
121 transactions

49 233 m² placés

Soit une diminution de 49 %



ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN M²



Répartition

Neuf / Seconde main

La répartition entre le neuf et la seconde main reste sur des valeurs habituelles avec 38 % de transactions dans le neuf en 2023 (évale par rapport à 2022).

Répartition

Location / Vente

En 2023, la répartition des transactions locations / ventes revient à ce que nous avons connu dans les années précédentes avec une majorité de transactions à la location.

SECONDE MAIN
30 288 m²
soit 62 %

En 97 transactions

NEUF
18 945 m²
soit 38 %

En 24 transactions

LOCATION
32 360 m²
soit 66 %

Transactions à la location

VENTE
16 873 m²
soit 34 %

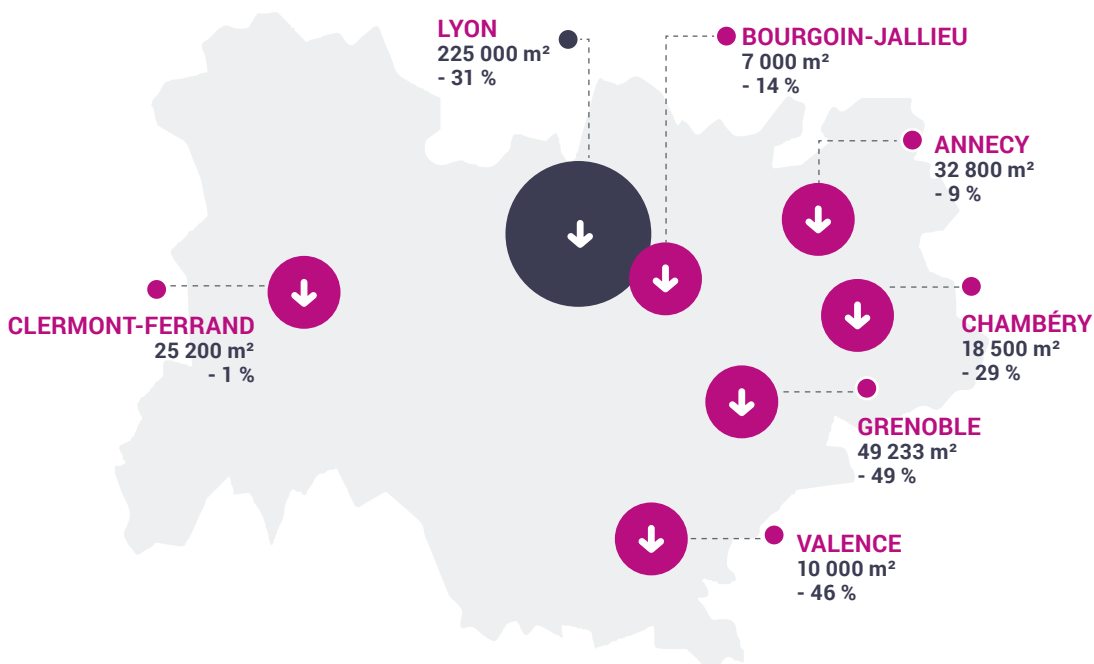
Transactions à la vente

406 m²

La surface moyenne placée en 2023 (contre 609 m² en 2022)

Demande placée en 2023

dans la région AuRa



Volumes région AuRa

367 733 m²
 Commercialisés en 2023

-32 %
 Évolution 2022 / 2023

Les secteurs

Répartition des transactions sur l'ensemble du territoire

8 % NORD DE L'AGGLOMÉRATION

4 042 m² en 8 transactions
Marché endogène.

30 % GRENOBLE

14 708 m² placés en 34 transactions
Secteur très demandé notamment par les grandes structures sur la Presqu'île, en raison de son image high-tech.

30 % GRÉSIVAUDAN

14 497 m² en 37 transactions
La Technopole Inovallée garde de son attractivité.

32 % SUD DE L'AGGLOMÉRATION

15 986 m² en 42 transactions
Belle progression de ce secteur qui passe devant Grenoble grâce notamment à sa position centrale dans le Y grenoblois, ce qui facilite les accès et recrutements.

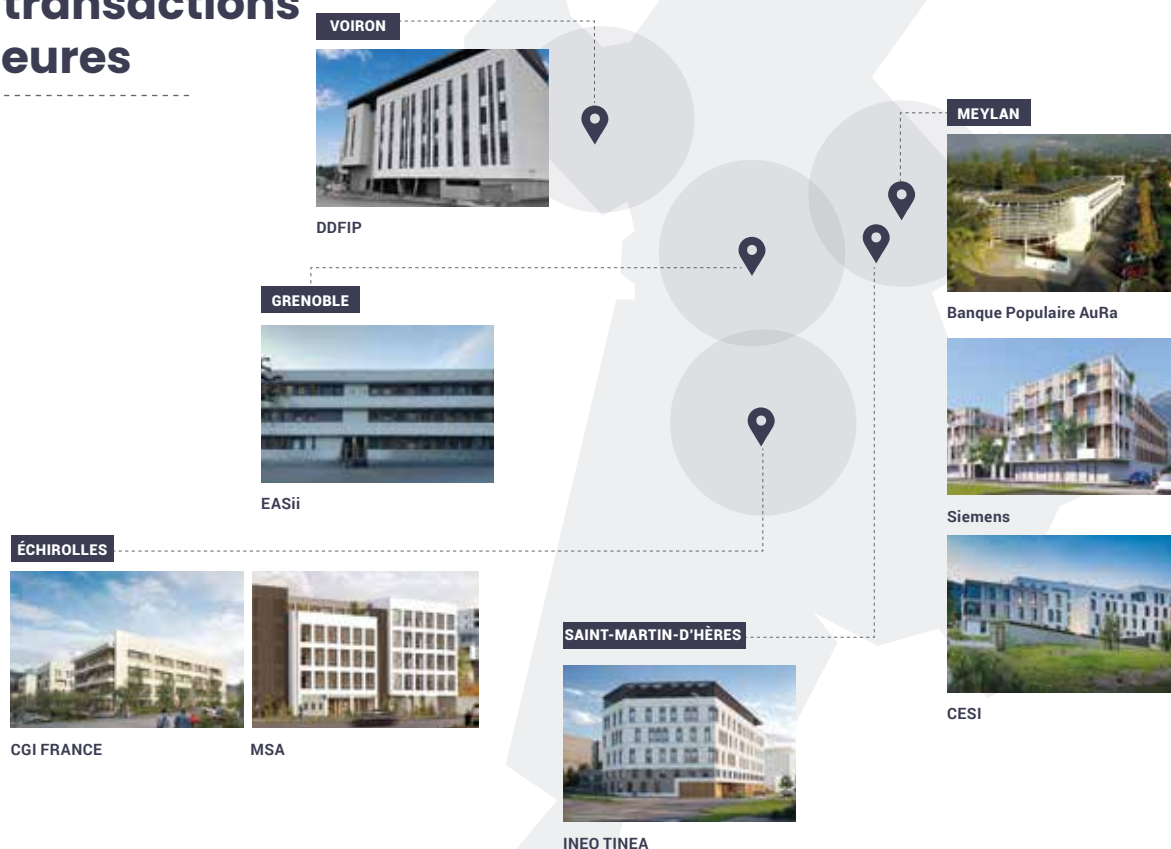
TRANSACTIONS MAJEURES

Le nombre de transactions de plus de 1000 m² reste encore élevé en 2023 mais a été essentiellement réalisé sur le 1^{er} semestre et est issu de demandes exprimées en 2022 ou auparavant. Nous notons un tarissement des demandes depuis l'été 2022 et plus nettement depuis début 2023.

9 transactions de +1 000 m² en 2023 contre **16** en 2022 et **8** en moyenne décennale

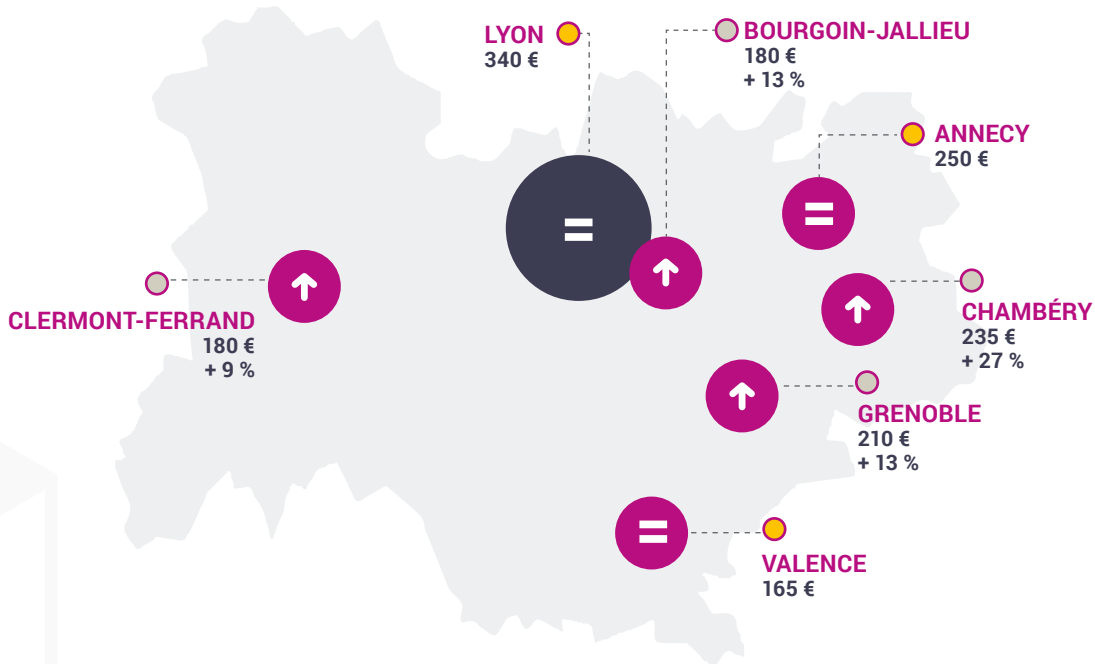
PRENEUR ACHETEUR	BAILLEUR VENDEUR	SURFACE M ²	LOCATION ou VENTE	VILLE	NEUF / RÉCENT ou ANCIEN	LOYER / PRIX DE VENTE / M ² (HORS PARKING)
STMicroelectronics	CLÉS EN MAIN	4 850	Clés en main	Grenoble	N	NC
Banque Populaire AuRa	SCI PRIVÉE	2 595	L	Meylan	R	147 € HT
CGI France	FERRIER ET ASSOCIÉS	2 532	L	Échirolles	N	168 € HT
EASii	PRIVÉ	1 935	V	Grenoble	A	1 018 € HD
MSA	BATIMMO	1 800	V	Échirolles	N	2 650 € HT
Siemens	ARTEA	1 850	L	Meylan	N	170 € HT
Ineo Tinea	ELEGIA	1 223	L	Saint-Martin-d'Hères	N	Labo : 90 € HT Bur. 140 € HT
CESI	SCPI	1 177	L	Meylan	R	140 € HT
DDFIP	SAFILAF	1 118	L	Voiron	N	160 € HT

Localisation des transactions majeures



Loyers Prime*

dans la région AuRa



Pression à la hausse sur les loyers « Prime ».

223 €

+ 7 %

Loyer Prime moyen AuRa

* Loyer le plus élevé pour l'immeuble le mieux placé et avec les meilleures prestations.



LES VALEURS LOCATIVES

Les bailleurs consentent plus de franchises aux locataires (1 à 2 mois par année d'engagement) contre 1 mois maximum en 2022.
 Les loyers du neuf connaissent un fort rattrapage depuis environ 2 ans, cependant le loyer Prime de Grenoble de 210 € reste inférieur à celui de Chambéry de 230 € ou celui d'Annecy à 250 €.

185 € à 210 €	135 € à 165 €	170 € à 190 €	110 € à 135 €	155 € à 170 €	90 € à 135 €
NEUF	ANCIEN	NEUF	ANCIEN	NEUF	ANCIEN

GRENOBLE
 Bouchayer-Viallet
 Presqu'île / Europole

GRÉSIVAUDAN

PÉRIPHÉRIE

Exprimées en euros HT/m²/an

LES VALEURS VÉNALES

Les prix restent stables à la vente depuis 2 ans pour les immeubles anciens alors que les bureaux neufs subissent une hausse de prix depuis 3 ans.

2 800 € à 2 900 €	1 700 € à 2 200 €	2 600 € à 2 860 €	1 600 € à 2 000 €	2 370 € à 2 760 €	900 € à 1 700 €
NEUF	ANCIEN	NEUF	ANCIEN	NEUF	ANCIEN

GRENOBLE
 Bouchayer-Viallet
 Presqu'île / Europole

GRÉSIVAUDAN

PÉRIPHÉRIE

Exprimées en euros/m² - Neuf : hors taxes - Ancien : hors droits d'enregistrement.



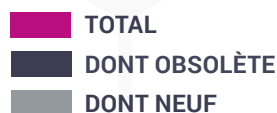
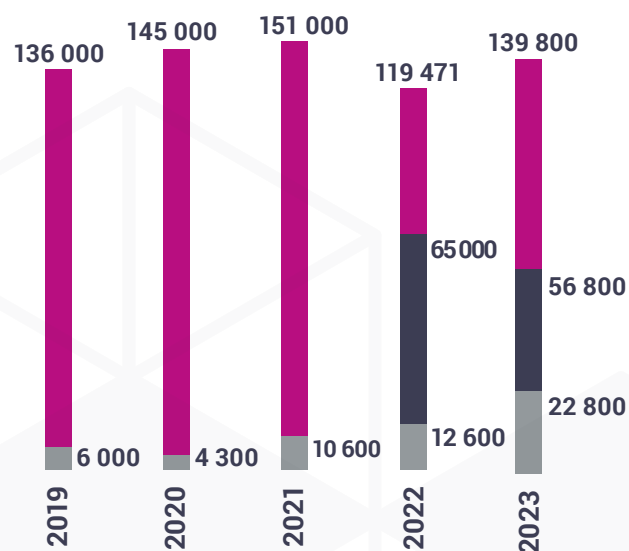
STOCK DISPONIBLE EN 2023

Le stock global augmente : 139 800 m² dont 22 800 m² de programmes neufs en cours de livraison et 56 800 m² obsolètes, trop vétustes pour trouver preneur en l'état.

Les locaux anciens ne trouvent pas preneur en l'état, sans travaux importants de rénovation afin de répondre aux obligations du décret tertiaire et d'être plus attractifs pour attirer les salariés. La hausse des coûts de l'énergie est aussi un frein à la commercialisation des immeubles vétustes.

De nombreux programmes neufs se font concurrence sur Grenoble et Inovalée. En revanche ils attirent les preneurs en recherche de locaux avec des prestations haut de gamme et aux nouvelles normes environnementales afin de fidéliser les collaborateurs et attirer les meilleurs talents.

Stock disponible exprimé en m²



83 000 m²
commercialisables

56 800 m²
obsolètes

LE MARCHÉ DU NEUF

Les 25 programmes neufs livrés ou en cours de construction représentent un stock à venir de 58 921 m² ce qui est 5 fois supérieur à l'année précédente et sont répartis de la manière suivante :

- Bouchayer-Viallet, Presqu'île, Europole (**9 programmes**) 27 396 m²
- Grésivaudan (**4 programmes**) 15 557 m²
- Sud Agglomération (**9 programmes**) 8 941 m²
- Nord Agglomération (**3 programmes**) 7 027 m²

Certains programmes neufs ont été lancés en blanc sur Inovalée et la Presqu'île grâce à des ventes investisseurs réalisées en 2022.

En complément des programmes en cours de construction, 14 projets sont en cours de pré-commercialisation (PC obtenu) mais non lancés qui représentent potentiellement encore 53 000 m².

NOUVELLES OPÉRATIONS lancées en 2023



BINOME INOVALLÉE

MEYLAN

Surface totale : 7 088 m²
Reste disponible : 5 673 m²
Loyer : 180 € HT/m²/an
Prix de vente : 2 860 € HT/m²
Livraison : 2T 2025



L'IMPULSION INOVALLÉE

MEYLAN

Surface totale : 5 465 m²
Reste disponible : 4 600 m²
Loyer : 180 € HT/m²/an
Livraison : 2T 2025



LE GOSPEL

EYBENS

Surface totale : 1 537 m²
Reste disponible : 1 340 m²
Loyer : 160 € HT/m²/an
Prix de vente : 2 830 € HT/m²
Livraison : décembre 2024



LE CONFLUENCE

VOIRON

Surface totale : 4 432 m²
Reste disponible : 1 786 m²
Loyer : 160 € HT/m²/an
Prix de vente : 2 375 € HT/m²
Livraison : immédiate



PEOPLE CONNECT

GRENOBLE

Surface totale : 3 678 m²
Reste disponible : 3 678 m²
Loyer : 210 € HT/m²/an
Livraison : janvier 2026



YPSILON

ÉCHIROLLES

Surface totale : 3 464 m²
Reste disponible : 860 m²
Loyer : 168 € HT/m²/an
Prix de vente : 2 550 € HT/m²
Livraison : 1T 2025



NEO

GRENOBLE

Surface totale : 3 878 m²
Reste disponible : 3 878 m²
Loyer : 205 € HT/m²/an
Livraison : 4T 2024

PERSPECTIVES 2024

La demande

- La baisse de la demande exprimée en 2023 risque de se confirmer en 2024 en raison du contexte économique et de l'attentisme de certains porteurs de projets.
- On observe une diminution de la surface moyenne demandée.
- Demande toujours orientée vers des immeubles neufs ou récents.

Le stock

- Augmentation du stock d'immeubles neufs sur Presqu'île / Bouchayer-Viallet / Europole et Innovée.
- 1/3 du stock disponible ne pourra pas trouver preneur en l'état en raison de sa vétusté. Il faudra trouver une solution pour ces actifs (raser, changer de destination, rénovation lourde).

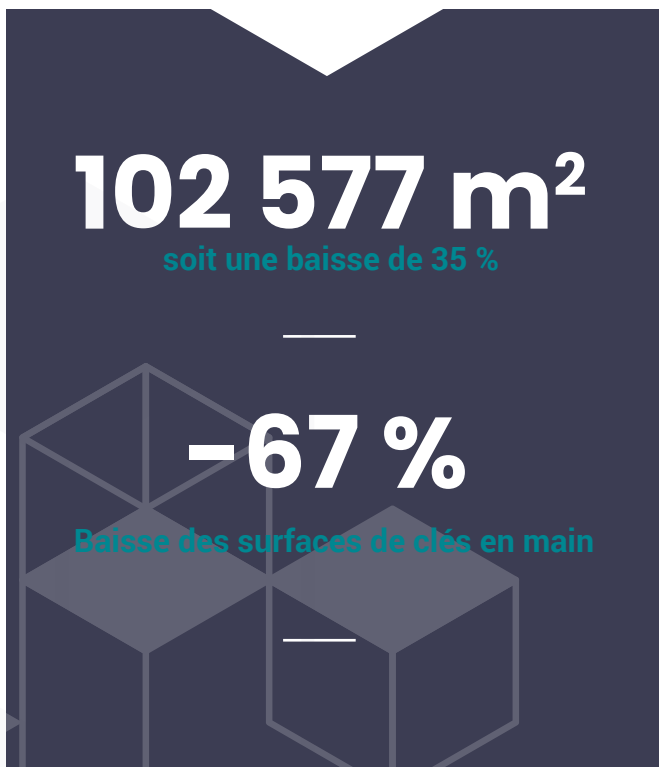
Les valeurs

- Le loyer Prime grenoblois à 210 € connaît un rattrapage depuis environ 2 ans. Toutefois nous sommes toujours loin des loyers Prime d'Annecy (250 € HT/m²/an) ou Chambéry (230 € HT/m²/an).
- Compte tenu de la hausse des taux de rentabilité demandés par les investisseurs, les promoteurs seront sans doute obligés d'augmenter les loyers des bureaux neufs.



Les locaux d'activité

La demande / surfaces commercialisées



LA DEMANDE PLACÉE

Après une année 2022 exceptionnelle et quasi record sur la décennie écoulée, le contexte économique et géopolitique plus défavorable en 2023, aura eu raison du cycle haussier, initié depuis 2020. La baisse de la demande placée est en effet notable. Le niveau de la demande placée atteint le chiffre de 102 577 m², soit un niveau comparable à 2020, dont l'exercice avait été durement impacté par la COVID.

Ce résultat est en outre bien inférieur à la moyenne décennale, laquelle se situe à 125 774 m².

La baisse globale est de moins 35 % par rapport à 2022, baisse importante certes, mais que dire alors des opérations clés en main, dont les résultats sont plus proches d'un effondrement que d'une simple baisse, avec moins 67 % !

Sur ce segment, l'exercice 2023 n'aura enregistré que 5 opérations (pour un total inférieur à 20 000 m²)...

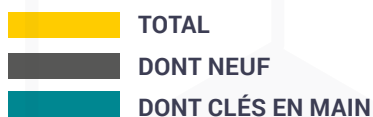
La conjoncture économique peut expliquer ce très faible résultat, mais pas seulement.

Il faut y voir également la conséquence directe du manque drastique de foncier, point sur lequel les membres de la FNAIM ENTREPRISES alertent depuis plusieurs années maintenant.

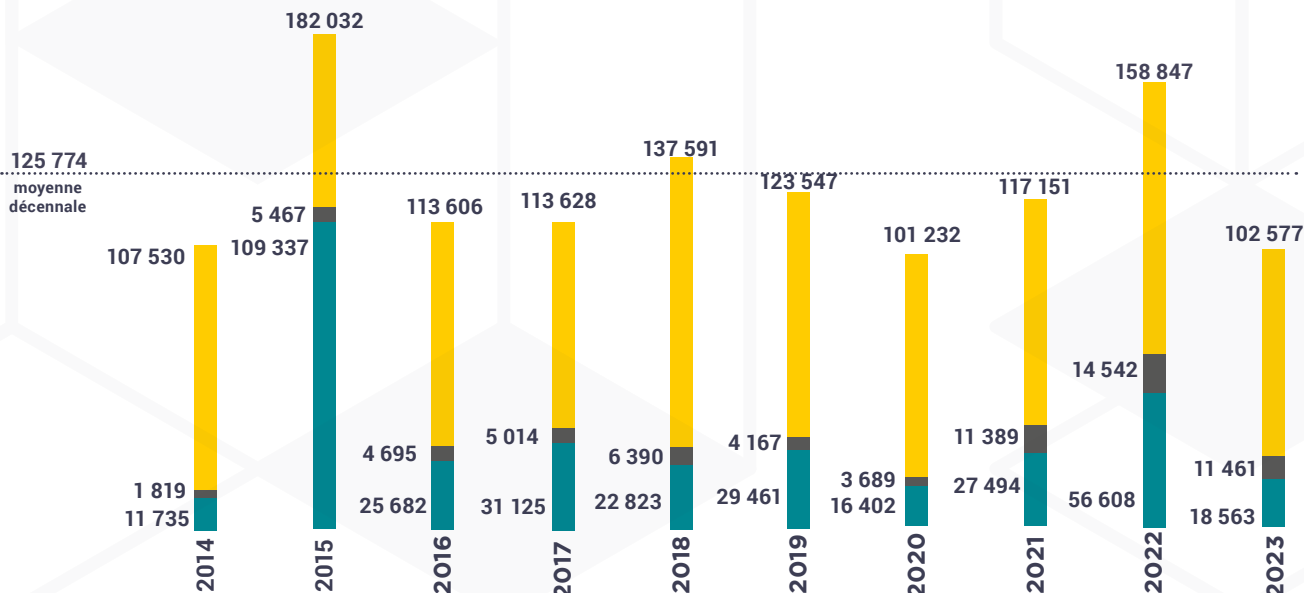
Sans surprise, la part du neuf est également en replis, avec une baisse de 21 %, se traduisant en surface, à 11 461 m² (contre 14 542 m² en 2022).

Les entreprises en recherche de nouveaux locaux, sont confrontés à une vraie problématique :

- Un stock de locaux existant qui demeure trop faible
- Couplé à des possibilités d'opérations « clés en main », toujours plus difficiles à réaliser au regard de l'offre foncière très faible (à fin 2022, sur le secteur Metro, moins de 2 hectares disponibles...).



Évolution de la demande placée en m²





RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE

LE TERRITOIRE DU GRÉSIVAUDAN

La situation demeure stable d'une année sur l'autre. La part de la demande placée a atteint 21,13 % (contre 21,61 % pour mémoire durant l'année 2022).

15 transactions ont été réalisées sur cette portion du territoire, et, fait notable, Montbonnot a été cette année, la commune la plus active en nombre de transactions (4). Montbonnot (mais aussi Meylan), sont effectivement toujours très demandées et recherchées par les utilisateurs, mais les possibilités de s'y implanter, demeurent rares et difficiles (absence de foncier, connotation globale plutôt tertiaire pour ces 2 communes).

Le territoire du Grésivaudan bénéficie aujourd'hui d'une complémentarité et d'une polyvalence dans les usages : un pôle majeur sur le plan des nanotechnologies (STMicroelectronics, Soitec...) et des acteurs notables de la logistique et du e-commerce (GLD, Snow Leader...).

LE SECTEUR NORD AGGLOMÉRATION

Ce secteur est habituellement le plus animé et 2023 n'aura pas dérogé à ce constat.

Une fois encore le nord agglomération aura été le plus performant, avec des scores significatifs, tant d'un point de vue de la surface placée (39 % contre 26 % sur l'année 2022 pour mémoire), que du nombre de transactions réalisées (36 % contre 34 % l'année dernière).

Nous pouvons souligner l'une des transactions les plus significatives de l'année 2022, réalisée sur ce secteur, avec la relocation de l'ancien site Homebox, sur la commune de Saint-Égrève (4 920 m²). Fontaine n'aura pas été en reste, avec plus de 6 331 m² placés durant 2022 (les transactions réalisées sur plusieurs des anciens bâtiments de la société LELY y étant pour beaucoup). Sans surprise, en raison de la zone majeure de Centr'Alp, Moirans a « droit de citer », étant donné le haut niveau de surface placée, de l'ordre de 4 400 m² (bien qu'en recul certain, par rapport au score de 2022 qui avait franchi le seuil des 10 000 m²).

GRENOBLE INTRA-MUROS

Ce secteur s'effondre cette année, 2023 venant sonner le glas d'une séquence très dynamique, initiée depuis 2021.

Les résultats sont sans équivoque :

- Seulement 2,82 % du nombre de transactions réalisées...
- Moins de 5 % de la surface totale placée...

Aucun mouvement recensé sur la zone emblématique de Technisud, ou sur la Presqu'île (sur laquelle s'était réalisée la plus grande transaction de 2022 : VERKOR, sur l'ancien site de Siemens).

Le seul fait notable est à mettre au crédit de la transaction réalisée sur l'ancien site GE, maîtrisée par 6^{ème} SENS : l'acquisition par Poste Immo, d'un bâtiment de type « messagerie du dernier kilomètre », d'une surface de 3 170 m².

La libération de foncier à bâtir devient plus qu'une nécessité et il est urgent d'initier la commercialisation de l'ancien site Allibert !

LE SECTEUR SUD AGGLOMÉRATION

Ce secteur a fait preuve d'un grand dynamisme sur l'année 2023, à l'instar de ce qui avait été observé en 2022.

Tant d'un point de vue de la surface placée, que du nombre de transactions réalisées, les scores sont élevés et significatifs :

- 29 % pour la part du nombre de transactions
- 35 % pour la part de la demande placée

Ces résultats élevés peuvent s'expliquer notamment par les 2 transactions majeures réalisées sur l'ancien site HP à Eybens, pour un total de 12 882 m². Sans compter également le fort dynamisme recensé sur la commune de Saint-Martin-d'Hères, avec pas moins de 7 transactions et 6 sur la commune d'Échirolles. Nous pouvons confirmer avec plusieurs années de recul maintenant que le chantier du Rondeau n'aura eu aucun impact négatif sur cette partie de l'agglomération.

84 014 m²

pour 93 transactions
(hors clés en main)



Répartition de la commercialisation

74 transactions à la location pour **58 419 m²** représentant près de 80 % du nombre de transactions et 70 % de la surface placée (surface moyenne par transaction : 789 m²).

19 transactions à la vente, pour **25 595 m²**, représentant 20 % du nombre de transactions, et 30 % de la surface placée (surface moyenne par transaction : 1 347 m²).



2023



Rappel répartition 2022

La proportion entre la part de la location et la part de la vente n'est absolument pas représentative de la demande exprimée par les utilisateurs, laquelle serait plutôt sur des proportions inverses (avec cependant un fléchissement sur le dernier trimestre 2023, eu égard à l'impact de la hausse des taux d'emprunts bancaires...).

QUELQUES TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES EN 2023

PRENEUR ACQUÉREUR	BAILLEUR VENDEUR	SURFACE M ²	LOCATION ou VENTE	VILLE	ÉTAT LOCAUX	LOYER € HT/m ² /an Prix de vente HT ou HD/m ²
EPFL	DXC	12 882	V	Eybens	Ancien	504 € HD
GRUPE LARIVIERE	CMI	4 920	L	Saint-Égrève	Ancien	61 € HT
TRANSPORT ALLEMAND	IMMO PRO 38	4 218	L	Tullins	Ancien	57 € HT
URBY	POSTE IMMO	3 170	L	Grenoble	Neuf	80 € HT
RC	FONCIÈRE	2 500	V	Le Fontanil	Ancien	740 € HT
CT LOG AMAZON	PORTES DE NOYAREY	2 100	L	Noyarey	Recent	81 € HT
INSIDIX	FONCIÈRE	1 610	L	Noyarey	Neuf	99 € HT
FINANCIERE	FONCIÈRE	1 578	V	Échirolles	Ancien	1 109 € HD
FLASH RC	APIM	1 576	V	Fontaine	Renové	1 093 € HT
MATELEC	SCI DSMAZ	1 500	L	Seyssins	Ancien	73 € HT
EMBALLAGES DU GUIERS	PRIVÉ	1 470	L	Renage	Ancien	45 € HT
WINAIR	FONCIÈRE	1 445	L	Champ-sur-Drac	Ancien	70 € HT

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES



EYBENS
 Acquéreur : EPFL
 Surface : 12 882 m²
 Prix de vente : 504 € HT/m²



SAINT-ÉGRÈVE
 Locataire : Groupe LARIVIERE
 Surface : 4 920 m²
 Loyer : 61 € HT/m²/an



TULLINS
 Locataire : TRANSPORT ALLEMAND
 Surface : 4 218 m²
 Loyer : 57 € HT/m²/an



NOYAREY
 Locataire : CT LOG AMAZON
 Surface : 2 100 m²
 Loyer : 81 € HT/m²/an



NOYAREY
 Locataire : INSIDIX
 Surface : 1 610 m²
 Loyer : 99 € HT/m²/an



FONTAINE
 Locataire : FLASH RC
 Surface : 1 576 m²
 Prix de vente : 1 093 € HT/m²

En dépit des soubresauts de la conjoncture économique et géopolitique, les valeurs se sont globalement maintenues à des niveaux comparables à ceux observés en 2022. À l'exception cependant des valeurs de vente pour les locaux de seconde main. Le haut de fourchette est effectivement en repli sur cette catégorie de locaux ; signe d'un essoufflement de la demande pour ce segment, les utilisateurs ayant des difficultés pour l'obtention de leur financement, ou plus généralement devant emprunter à des taux d'emprunts significativement plus élevés (ce qui impacte directement leur capacité d'emprunt).

Concernant la location, il nous a semblé nécessaire d'ajouter une catégorie de locaux (dénommée « clés en main »), pour laquelle la valeur locative dépasse aisément la barre des 100 € HT/HC/HIF/m²/an.

À noter également que notre marché demeure à des niveaux de valeurs bien inférieurs aux autres marchés situés à proximité : Lyon et son agglomération, Chambéry et Annecy.

LES VALEURS LOCATIVES ET VÉNALES

VENTES		
1 250 € à 1 400 €	850 € à 1 050 €	400 € à 750 €
NEUF	ANCIEN DE QUALITÉ	ANCIEN VIEILLISSANT

Exprimées en euros HT/m²/an
 Neuf : Hors taxes - Ancien : Hors droits

LOCATION		
85 € à 95 €	60 € à 75 €	35 € à 55 €
NEUF	ANCIEN DE QUALITÉ	ANCIEN VIEILLISSANT

Exprimées en euros HT/m²/an

Locaux livrés brut de béton

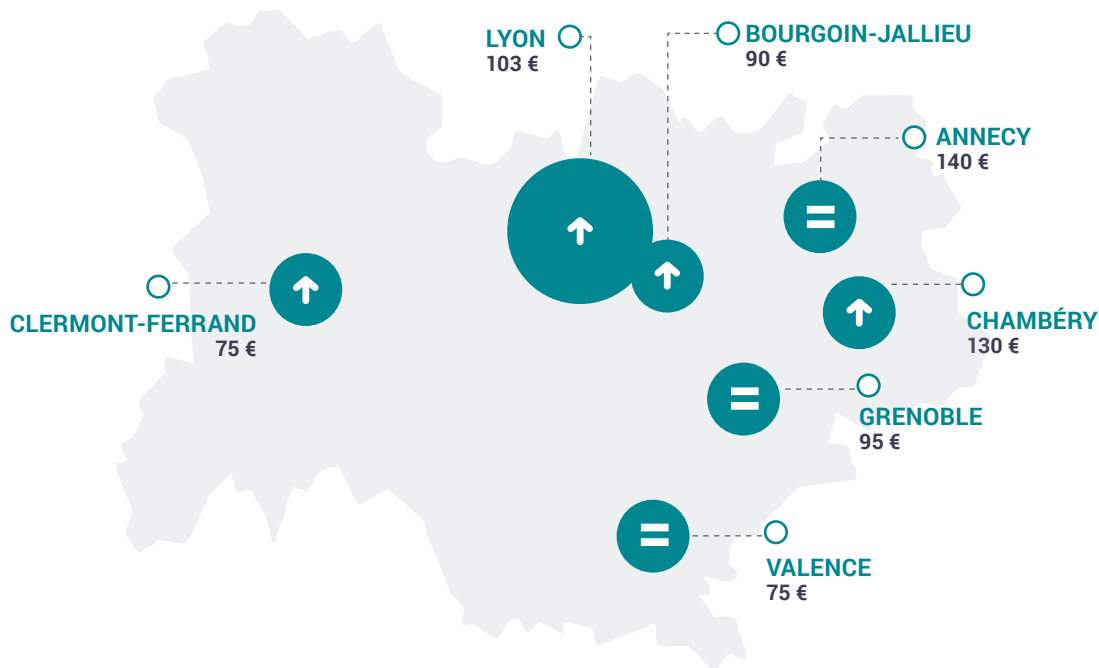
105 € à 120 €

CLÉS EN MAIN

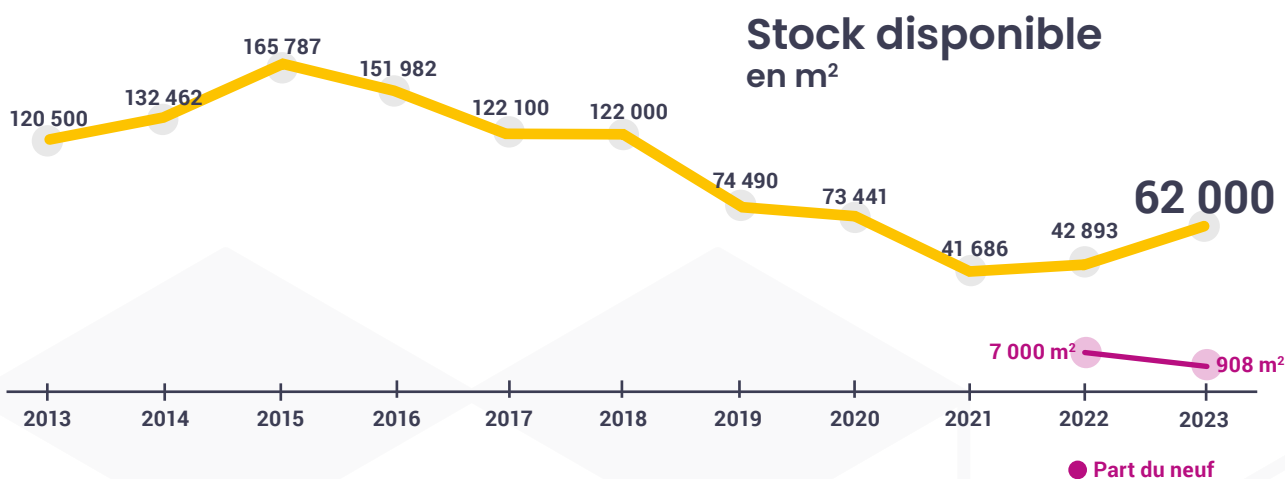
Locaux livrés chauffés, éclairés, zones bureaux et sanitaires équipés

Loyers Prime neufs

dans la région AuRa



Pression à la hausse des loyers



Un stock, qui d'une année sur l'autre, a connu une hausse significative, de près de 45 %, induite essentiellement par l'afflux de locaux anciens.

Bien que de prime abord satisfaisante, cette hausse demeure insuffisante, par rapport à l'importance de la demande collectée par les membres de la FNAIM ENTREPRISES, laquelle demeure soutenue. Le stock demeure majoritairement composé de locaux peu qualitatifs, essentiellement à la location. L'offre de locaux à vendre, demeure toujours extrêmement faible. Enfin et surtout, le niveau du stock de locaux neufs doit véritablement nous alerter ! En effet, ce dernier n'a jamais été aussi faible : 908 m² de surface neuve disponible à fin 2023 ! C'est tout simplement inédit. Aucune opération neuve disponible à 6 mois, ce qui laisse à craindre que la faiblesse de l'offre neuve perdure. La comparaison de l'offre neuve en locaux d'activités, avec l'offre neuve de bureaux, doit nous interroger et mobiliser l'ensemble des acteurs de la chaîne immobilière à un rééquilibrage nécessaire.

SEULE OPÉRATION

lancée en 2023



ESPACE PAPERIES

LE PONT-DE-CLAIX

Surface totale : 6 431 m²

Loyer : 97 € HT/m²/an

Prix de vente : 1 420 € HT/m²

Livraison : fin 2024



PERSPECTIVES

2024

La demande

■ Une demande en repli en ce qui concerne l'acquisition : l'impact de la hausse des taux d'emprunts bancaires est aujourd'hui avéré.

■ Une part des potentiels acheteurs, qui ne sont de fait, plus en capacité de l'être, vont se recentrer sur de la location.

■ Plus généralement, les utilisateurs seront pour une partie importante d'entre eux, dans une posture attentive, sensibles à l'évolution de l'inflation et au niveau de la croissance économique.

Le stock

■ Devrait se stabiliser concernant le stock de locaux de seconde main, les utilisateurs étant réticents à libérer leurs locaux, faute d'offre neuve suffisante.

■ Sur ce dernier point, la situation demeure préoccupante, la part de l'offre neuve étant bien trop faible pour un marché comme le nôtre et dont la profondeur est avérée. Il est primordial de mobiliser les acteurs de la chaîne immobilière en vue d'initier de nouvelles opérations.

■ L'accélération de la mise en commercialisation de sites potentiels tels que le site Allibert demeure essentielle.

Les valeurs

■ **Au niveau locatif** : augmentation possible compte tenu de facteurs multiples :

- Une part des utilisateurs se détournant de l'achat au profit de la location
- Hausse des indices de révision des baux

- Les investisseurs en recherche de rentabilité supérieure augmenteront les loyers de leurs actifs.

■ **Au niveau de l'achat** :

Une légère baisse des prix devrait se poursuivre s'agissant de bâtiments vieillissants, cela compte tenu :

- De la raréfaction des crédits et sur des taux d'emprunts dont la hausse a été brusque et soudaine

- De l'anticipation des acquéreurs à se conformer aux dispositions du décret tertiaire et plus généralement à rendre leurs bâtiments plus vertueux et économes.

■ **Concernant les bâtiments neufs** : les prix devraient se stabiliser, étant donné le coût de construction en repli, mais dans le même temps, un renchérissement du prix du foncier du fait de sa rareté.

Les commerces

La demande / surfaces commercialisées



LA DEMANDE PLACÉE

Alors que l'année 2022 est apparue comme une année de transition après le COVID pour le commerce, l'année 2023 a subi de plein fouet la conjoncture. Le nombre de transactions hors centres commerciaux s'est effondré de 40 % pour 37 réalisations. L'année 2023 avait pourtant démarré correctement mais les demandes se sont tariées à la rentrée de septembre.

Nous notons une baisse plus modérée pour les m² placés de - 25 %.

Les surfaces moyennes augmentent et passent à 240 m² environ contre 195 m² l'an passé.

37 transactions

Soit une baisse de 40 %

240 m²
de surface moyenne

À noter

Les transactions réalisées par l'extension de Grand'Place ne sont pas prises en compte dans ces chiffres. **Une trentaine de commerces** s'est installée sur **16 000 m²**. Ce qui nous fait un total de transactions équivalent à l'an passé.

LES TRANSACTIONS

La location représente **48 %** des transactions mais **70 % des m² placés**. Les ventes **se sont maintenues** en terme de volume.

À noter

On remarque une forte baisse de la demande qualifiée tant du côté des entrepreneurs locaux que des enseignes nationales. La conjoncture, l'inflation, l'augmentation du coût de la vie et les refus de prêt entraînent un attentisme des porteurs de projets. Les émeutes de juin ont également fortement impacté l'attractivité du centre-ville avec les images qui ont circulé et les dégâts causés.

Quelques exemples de transactions significatives :

PRENEUR ACHETEUR	SURFACE M ²	LOCATION OU ACHAT	VILLE	NEUF OU ANCIEN	LOYER M ²
ADVENTURE FACTORY	1 224	L	Saint-Égrève	Ancien	98 €
ACTION FRANCE	1 100	L	Pontcharra	Neuf	125 €
CARTER CASH	1 580	L	Échirolles	Ancien	101 €
GROUPE DU MAIL	705	L	Grenoble	Ancien	210 €
SAMSE	420	L	Grenoble	Ancien	167 €
CHALLENGE THE ROOM	349	L	Échirolles	Ancien	103 €
DOCARIV	225	L	Grenoble	Ancien	164 €

POSITIONNEMENT GRENOBLE CENTRE / PÉRIPHÉRIE

Grenoble Centre

- Les transactions en intra-muros sont toujours prédominantes et représentent :
 - 61 % des locations globales
 - 64 % des ventes globales
- Mais seulement 43 % des m² placés à cause de grosses transactions en périphérie
- Souffre à nouveau de la vacance commerciale, visible notamment sur les grands boulevards comme le cours Jean Jaurès et le cours Berriat mais également en hyper-centre.
- De plus en plus de fonds de commerce sont en commercialisation et malgré la conjoncture, il y a une croissance de la demande sur ces sujets.

La périphérie

- Toujours de la demande sur les grandes zones commerciales de Saint-Égrève et Saint-Martin-d'Hères mais peu d'offres pour y répondre et beaucoup de contraintes liées aux PLUI et PPRI.
- L'ouverture de NEYRPIEC avec 50 000 m² de surfaces commerciales va impacter une fois de plus les offres du centre-ville.

LES VALEURS LOCATIVES

Les bailleurs consentent plus de franchises aux locataires (1 à 2 mois par année d'engagement). Les loyers du neuf connaissent un fort rattrapage depuis environ 2 ans, cependant le loyer Prime de Grenoble de 210 € reste inférieur à celui de Chambéry 230 € ou d'Annecy à 250 €.

450 € à 500 € -	200 € à 300 € =	100 € à 150 € =	100 € à 120 € =	110 € à 180 € +
N°1	N°1 BIS	GRANDS BOULEVARDS	N°2	PÉRIPHÉRIE

POINT JURIDIQUE : TAXE FONCIÈRE

Outre l'indexation annuelle des loyers à la hausse qui se poursuit, le coût de l'énergie, la forte augmentation de la taxe foncière sur l'agglomération grenobloise (refacturée au locataire) ne facilite pas l'installation de nouveaux commerçants. Les business plans sont impactés directement par cette hausse de 30 % en moyenne et limitent les obtentions de prêt pour travaux ou installation. Pour les commerçants existants, cela ne permet pas de nouveaux investissements.

ARTÈRES COMMERÇANTES PRINCIPALES

Emplacement N°1

Place Victor Hugo	— =
Rue de Bonne	— =
Felix Poulat / Grenette	— +
Rue Lafayette	— +

Emplacement N°1 bis

Grand Rue	— =
Rue de Strasbourg	— =
Rue Saint-Jacques	— =
Rue de la Poste	— -

Zones commerciales

Échirolles Comboire	— =
SMH Peri	— =
Saint-Égrève / CAP des H	— -
Saint-Égrève / CAP 38	— =
Grand'Place	— +
Caserne de Bonne	— -

PERSPECTIVES 2024

2024 sera une année compliquée pour l'exploitation des commerces qui pour autant ne freinera pas l'arrivée de nouveaux concepts et l'implantation de nouvelles enseignes.

La demande

■ Les 65 000 m² commercialisés à Grand'Place et Neyrpc impactent la demande en général. Il va falloir trouver des nouvelles enseignes ou concepts pour dynamiser le centre-ville et les centre-bourgs et répondre aux attentes des consommateurs d'aujourd'hui (proximité, accessibilité, prix...).

Le stock

■ L'augmentation du taux de vacance est principalement dû aux défaillances des entreprises. Les offres de vente de fonds de commerce sont en hausse. En centre-ville se sont principalement des petites surfaces qui sont disponibles. Des liquidations judiciaires d'enseignes nationales comme Habitat et Minelli sont encore attendues et vont augmenter le stock.

Les valeurs

■ Les loyers faciaux élevés sont en baisse face à des modèles économiques qui sont de plus en plus difficiles à faire fonctionner. Il y a une prise de conscience des bailleurs qui conduit à des accompagnements sur les loyers (franchise, baisse de loyer). Nous espérons que les taux d'intérêt stagnent ou baissent. L'effort reste néanmoins important pour les preneurs et les banques restent frileuses pour prêter. Elles demandent toujours plus de garantie.



L'investissement

EN FRANCE

Cette année aura été marquée par un effondrement des transactions en investissement en France. Le marché est passé de 29 Mds € à près de 14 Mds € soit une baisse de 52 % en volume.

■ Si le marché parisien est particulièrement touché, la situation pour les métropoles françaises est beaucoup plus nuancée. En effet, des agglomérations comme Marseille, Lyon, Lille sont en retrait de plus de 60 %, alors que Bordeaux, Nantes sont en très large hausse des investissements sur leur territoire.

■ Cependant, il est à noter que la plus grande partie des ventes a été réalisée au cours du premier semestre et que les transactions ont nettement ralenti depuis...

■ Sur les grandes métropoles, les taux « Prime » sont remontés à plus de 5 % alors qu'ils étaient autour de 3,8 à 4 % en 2022.

■ On assiste depuis le 2nd semestre à un retrait progressif des acteurs institutionnels qui font face à de moindres collectes, voire à de la décollecte pour certaines SCPI.

■ Ce phénomène les pousse à être encore plus prudents sur le choix de leurs acquisitions et peut même les conduire à vendre certains actifs.

Nous constatons que les investissements de plus de 20 M€ se font extrêmement rares et que les critères de choix sont de plus en plus stricts sur les prestations techniques et les baux en cours.

■ Dans ce contexte, les immeubles de seconde main n'intéressent plus que des fonds privés, les institutionnels se positionnant uniquement sur des biens neufs labellisés.

GRENOBLE & AGGLOMÉRATION

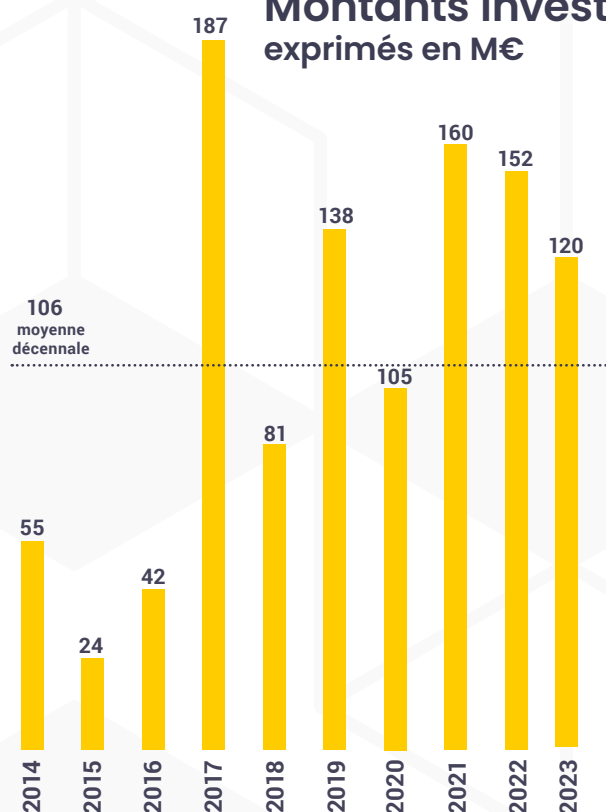
À l'image du marché national, mais de manière plus modérée, Grenoble a subi une baisse d'environ 21 % à **120 M€** (vs 152 M€ en 2022).

Malgré une baisse vs 2022 le marché 2023 reste **supérieur à la moyenne décennale** (106 M€). Cette performance démontre que le marché est resté solide durant cette tourmente.

L'offre de qualité demeure rare et les investisseurs ne trouvent que peu d'actifs correspondant à leurs critères d'acquisition.



Montants investis exprimés en M€



GRENOBLE UN MARCHÉ QUI SÉDUIT TOUJOURS

L'impact lié à la crise sanitaire est désormais maîtrisé. Les entreprises ont adapté leur fonctionnement en intégrant des jours de télétravail. Cette nouvelle donnée n'a pas entamé la confiance des investisseurs. La demande est restée très soutenue constante avec toujours une forte présence d'acteurs privés.

Les fonds et institutionnels poursuivent leur développement sur des volumes plus importants.

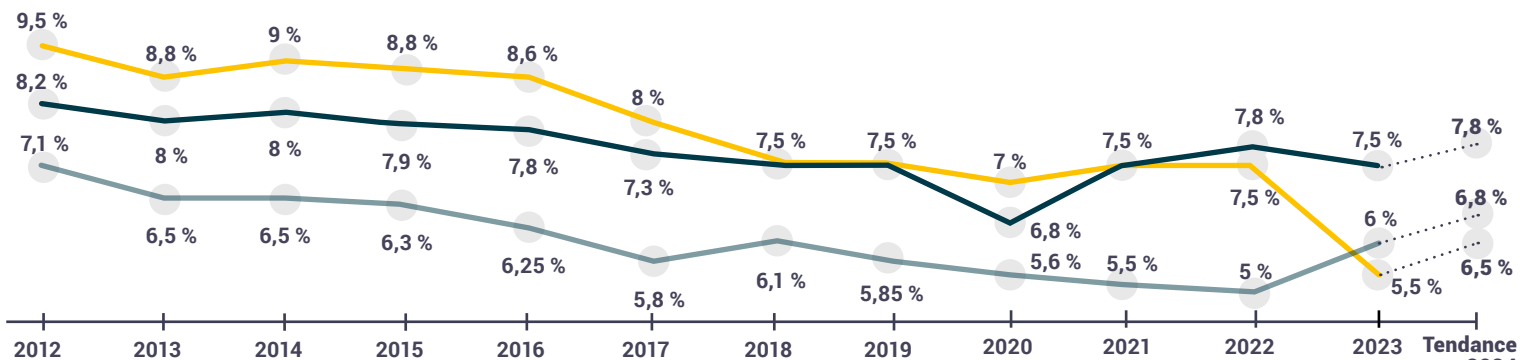
Les critères de sélection se durcissent encore plus sur les points suivants :

- ▲ L'emplacement
- ▲ Niveau de performance énergétique
- ▲ Qualité du locataire
- ▲ Durée ferme du bail
- ▲ Qualité technique de l'actif



Les taux de rendement EN HAUSSE ↑

Les taux de rendement exprimé en %



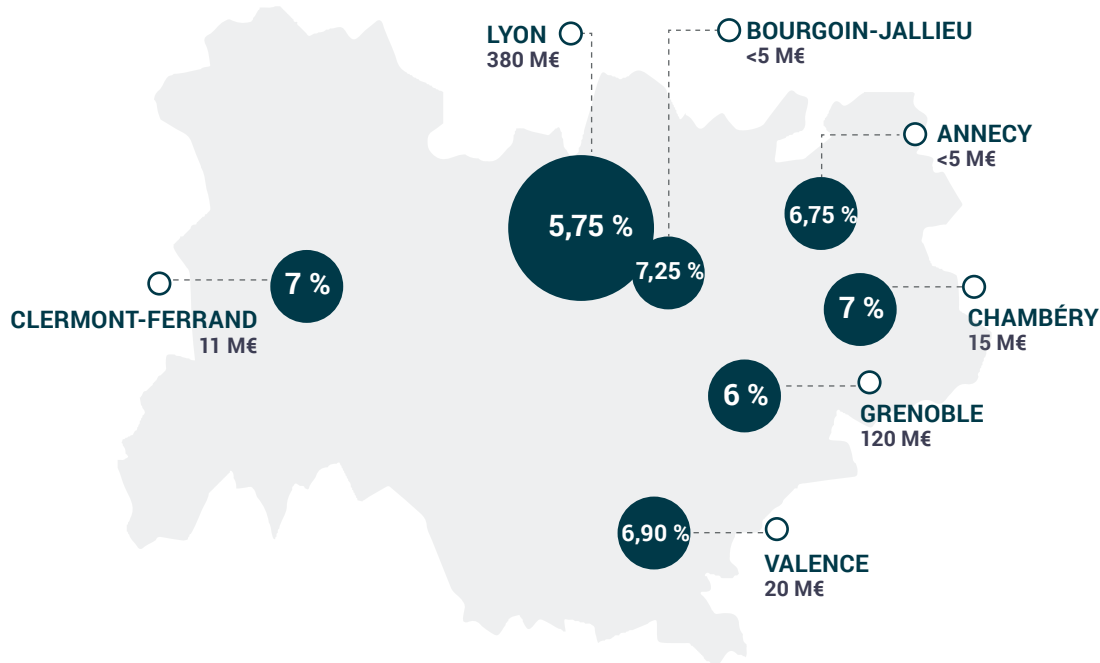
Ces taux Prime ont été atteints au 1^{er} semestre et ne font que remonter depuis. Nous estimons l'impact à + 50 points de base sur le second semestre.

* Taux Prime : immeuble neuf labellisé, au meilleur emplacement, loué en bail ferme à un locataire de premier ordre.

- Taux activité / logistique « Prime* »
- Taux bureaux « Récents »
- Taux bureaux « Prime* »

Investissement bureaux et taux de rendement Prime constatés

dans la région AuRa



554 M€
Volume bureaux AuRa 2023

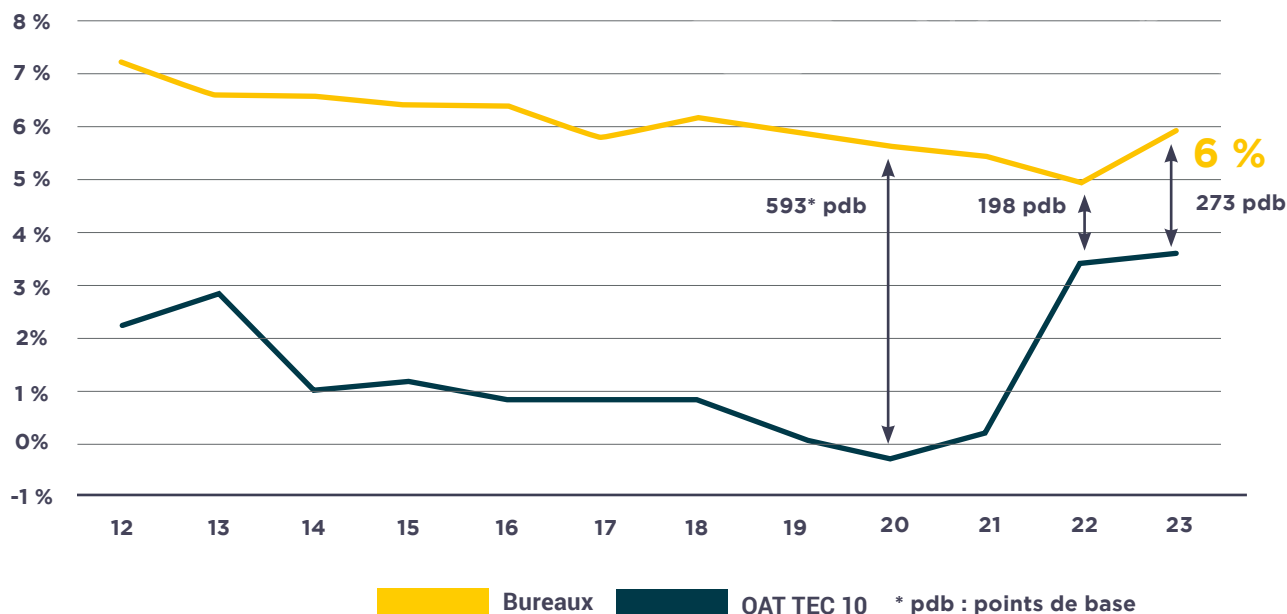
6 %
Taux Prime Grenoble début 2023

6,5 %
Taux Prime Grenoble fin 2023

Évolution comparée des taux de rendement Prime exprimés en %

Décompression
continue des taux de rendement Prime

6 %

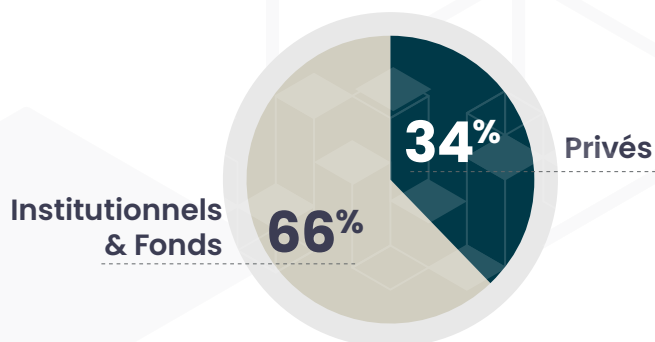


Les taux de rendement grimpent à un rythme très élevé

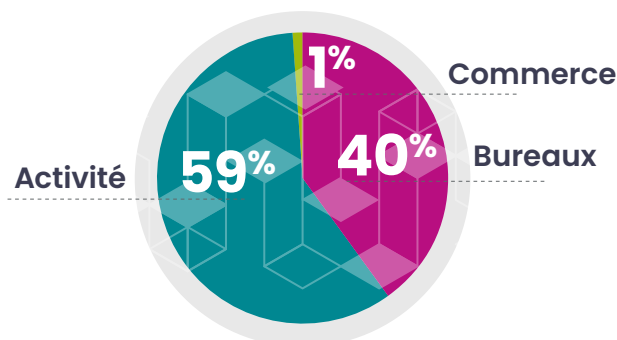
Au fur et à mesure que l'OAT remontait, les exigences des investisseurs en matière de rendement sont devenues plus dures. Seuls les biens loués, avec moins de 20 % de vacance, continuent à être étudiés par les acquéreurs. Dans ces nouvelles conditions, les ventes en blanc sont devenues rarissimes. Les locaux d'activité et logistiques ont été très prisés avec une vente remarquable, celle de la plateforme de Snowleader (env. 25 000 m²) vendue pour 25 M€ à un institutionnel. Ces actifs industriels et logistiques demeurent rares, et les acteurs de la distribution savent qu'il sera compliqué dans les années à venir d'obtenir des droits à construire pour de telles surfaces. Les investisseurs parient donc sur une valorisation liée à leur rareté future.

Typologie de l'investissement

Les privés ont été très actifs et ont maintenu leur appétit pour le marché grenoblois. Le volume qu'ils ont acquis représente plus de 40 M€ (un record). Les fonds et institutionnels sont quant à eux en retrait. Les opérations de commerces sont rarissimes car, d'une part les mises sur le marché sont peu nombreuses, et d'autre part les acquéreurs sont aussi interrogatifs sur les valorisations longs termes. Pour la première fois sur l'agglomération, les acquisitions sur les actifs activité/logistique ont été les plus importantes. En effet, plusieurs « Sale and Lease Back » de grandes surfaces ont pesé.



Typologie de clients % relatif au nombre de transactions



Typologie de produits en fonction des montants investis



QUELQUES TRANSACTIONS en 2023

VILLE	SURFACE M ²	ÉTAT	TYPLOGIE	ACQUÉREUR	VENDEUR	MONTANT	TAUX HORS ACTE
MONTBONNOT	2 871	Ancien	BUR	Privé	Exploitant	4,35	7,6
GRENOBLE	6 960	Neuf	BUR	Foncière	Promoteur	24	nc
VOIRON	1 162	Récent	ACT	SCPI	Privé	1,725	7,55
MOIRANS	559	Récent	BUR	Privé	Privé	0,885	8,5
LA FRETTE	818	Récent	ACT	Privé	Privé	0,95	9,5
MONTBONNOT	5 451	Récent	BUR	SCPI	SCPI	9	8
VILLARD-BONNOT	25 620	Récent	LOG	SCPI	Privé	25,6	5
GRENOBLE	2 784	Récent	BUR	SCPI	SCPI	5,875	6,3
GRENOBLE	3 036	Neuf	ACT/LOG	Foncière	Promoteur	5,955	5
GRENOBLE	29 000	Ancien	ACT/BUR	Privé	Industriel	17	nc
GRENOBLE	5 291	Ancien	ACT	Privé	Promoteur	6,7	5,64
GRENOBLE	4 082	Ancien	ACT	Privé	Promoteur	5,04	5,15
SAINT-ISMIER	1 537	Ancien	BUR/ACT	Privé	Privé	2,35	6,48



MONTBONNOT

Acquéreur : SCPI
 Vendeur : SCPI
 Surface totale : 5 451 m² (2 immeubles)
 État : bon état
 Prix de vente : 9 M€



GRENOBLE PRESQU'ÎLE

Acquéreur : foncière
 Vendeur : industriel
 Surface totale : 29 000 m²
 État : bon état et à rénover
 Prix de vente : 17 M€



GRENOBLE PRESQU'ÎLE

Acquéreur : foncière
 Vendeur : promoteur
 Surface totale : 6 960 m²
 État : neuf
 Prix de vente : 24 M€



VOIRON

Acquéreur : foncière
 Vendeur : promoteur
 Surface totale : 1 162 m²
 État : neuf
 Prix de vente : 1,72 M€



GRENOBLE SUD

Acquéreur : foncière
 Vendeur : promoteur
 Surface totale : 8 291 m²
 État : bon état
 Prix de vente : 6,7 M€



GRENOBLE SUD

Acquéreur : foncière
 Vendeur : promoteur
 Surface totale : 4 082 m²
 État : bon état
 Prix de vente : 5,04 M€

Localisation des transactions majeures



PERSPECTIVES 2024

La demande

- La demande, malgré un marché compliqué, demeure importante et stable.
- Les fonds opportunistes seront très actifs et se positionneront sitôt que les biens redescendront à des niveaux de rentabilité « acceptables » et « finançables ».
- Pour le neuf, les certifications et durées fermes des baux sont incontournables pour obtenir un rendement Prime.

Le stock

- Actuellement, peu de bâtiments correspondant aux critères des investisseurs sont à vendre.
- L'augmentation des taux d'emprunts, ayant eu pour conséquence une remontée des taux de rendement, pousse certains vendeurs à suspendre leurs arbitrages dans l'attente d'une inversion des tendances.
- De nouvelles opérations de Sales and Lease Back devraient se présenter pour permettre à des industriels de consacrer leurs capitaux à leurs activités principales.

Le marché

- Le 1^{er} semestre devrait rester attentiste.
- Les opérateurs privés ont besoin de retrouver des marges plus confortables entre leur taux de financement et leur taux de rentabilité AEM qui devraient atteindre aisément plus de 8 % pour la plupart des actifs voire plus de 10 % pour les plus risqués.
- Les institutionnels devraient eux se focaliser sur les biens neufs et là aussi avec des exigences de rentabilité qui devraient se rapprocher des 6 % à 6,2 %.





MEMBRES



PARTENAIRES



ENTREPRISES 38

Chambre FNAIM Entreprises de l'Isère
 Immeuble Bonne Énergie
 56, boulevard Gambetta
 38000 Grenoble
www.fnaim38.com