

Aucun segment n'échappe à la baisse de la demande placée à Grenoble

Publié le 27/02/2024 à 13:15

Lecture 2 min



Hugues de Villard,
président de la Fnaim Entreprises 38 et directeur de CBRE Axite © DR

La Fnaim Entreprises 38 vient de publier un bilan du marché de l'immobilier d'entreprise de l'agglomération Grenobloise en 2023. Il est à souligner que l'ensemble des secteurs sont en baisse : la demande placée pour les bureaux chute de 49 %, celle des locaux d'activités de 35 % et celle des commerces de 40 %.

« Par ailleurs, à l'image du marché national, mais de manière plus modérée, Grenoble a subi une baisse d'environ 21 % de l'investissement à 120 M€ (vs 152 M€ en 2022). Malgré une baisse par rapport à 2022, le marché 2023 reste supérieur à la moyenne décennale (106 M€) », note la Fnaim Entreprises 38.

56 800 m² de bureaux « obsolètes »

Concernant le marché de bureaux, le nombre de transactions de plus de 1 000 m² reste au-dessus de la moyenne décennale de 8 transactions avec 9 transactions pour

2023. Et le nombre de transactions est passé de 160 en 2022 à 121 soit 25 % de baisse.

« La demande reste majoritairement orientée vers des bureaux neufs ou récents », relate la Fnaim Entreprises 38. « Environ 25 programmes livrés ou en cours de construction, représentant un stock à venir de 58 921 m², pourront répondre à cette demande. L'attrait pour les immeubles neufs s'explique avant tout par la volonté des entreprises de se doter de lieux de travail modernes et confortables, capables d'embarquer les nouvelles organisations du travail demandées par les salariés. (...) »

Le stock de bureaux quant à lui a augmenté passant de 119 471 m² à 139 800 m², dont 56 800 m² obsolètes, trop vétustes pour trouver preneur en l'état, poursuit la Fnaim Entreprises 38. « Les locaux anciens ne trouveront 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. »

Un manque d'offre sur les locaux d'activités

En outre, la performance du marché des locaux d'activités est quant à elle freinée par le manque d'offre disponible. Les stocks sont au plus bas. « Ces chiffres sont la conséquence du fort rebond de l'activité économique enregistré depuis le printemps 2021. Ils ont été peu impactés par les contraintes actuelles (inflation, prix de l'énergie, incertitudes géopolitiques). »

En chiffres, la demande placée en locaux d'activités passe de 158 847 m² en 2022 à 102 577 m² en 2023 (pour une moyenne décennale de 125 774 m²). Le stock a atteint 62 000 m², soit seulement 6 mois de commercialisation. En 2015, l'agglomération grenobloise comptait 166 000 m² de stock.

« Enfin, le commerce a réalisé une mauvaise année avec une baisse des transactions de 40 % et une augmentation de la surface moyenne qui passe de 195 m² en 2022 à 240 m² en 2023. 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 », précise la Fnaim Entreprises 38.