



L'ESSOR

L'Essor Isère



+ Suivre
ENTREPRISE

FINANCES

Le Crédit agricole Sud-Rhône-Alpes résilient mais à la peine

ENTREPRISE

Photoweb veut ouvrir la voie de la décarbonation

HYDROGENE

La Région structure son modèle économique

71e Année

L'ESSOR

Isère



N° 4027

Vendredi 16 février 2024

1,50 €

Immobilier d'entreprise
Une sortie par le haut
en 2024 ?



Voici la une de ce vendredi 16 février 2024 de l'Essor Isère ...voir plus

Nos régions Rechercher

S'abonner Se connecter Services



Menu

- [Société](#)
- [Economie](#)
- [Politique](#)
- [Vie juridique](#)
- [Sorties](#)

L'ESSOR

MA RÉOLUTION POUR 2024,
c'est **gagner du temps**
en confiant mes
formalités juridiques à

Legal & digital

DÉCOUVRIR LES OFFRES

- [Economie](#)

Immobilier d'entreprise : peut-on imaginer un rebond en 2024 ?

En 2023, tous les secteurs de l'immobilier d'entreprise étaient en souffrance dans l'agglomération grenobloise. Les contextes foncier et économique n'ont fait que tendre davantage un secteur déjà à la peine. Pourtant, les investissements ont résisté.

[Caroline THERMOZ-LIAUDY](#), le mercredi 14 février 2024



© Shutterstock - L'immobilier d'entreprise a encore subi le manque de foncier à Grenoble en 2023, auquel s'est ajouté un contexte économique et bancaire difficile.

Mardi 13 février la section **entreprises** de la [FNAIM de l'Isère](#) présentait son étude annuelle retraçant les chiffres de l'année 2023 ainsi que les tendances qui devraient se poursuivre en 2024 sur la grande aire **grenobloise**.

Hugues de Villard, FNAIM entreprises Isère : "Tous les secteurs sont à la baisse"

En introduction de cette étude, le président de la **FNAIM entreprises**, **Hugues de Villard**, a annoncé la couleur :



"Les chiffres que l'on donne sont très attendus par les banques, les notaires, les professionnels... Cette année, comme on l'imagine, tous les secteurs sont à la baisse."

Un contexte baissier confirmé par les différents intervenants venus présenter les résultats dans le domaine des locaux tertiaires, des locaux d'activité, du commerce et de l'investissement.

Locaux tertiaires : Grenoble subit fortement

Dans le **tertiaire** d'abord, le marché fait état d'une **baisse de 49 % des surfaces commercialisées**, soit 49 233 m² placés en 2023. Un chiffre à nuancer, puisque 2022 avait été exceptionnellement bonne. Par rapport à la moyenne décennale, la baisse est de 22 %.

L'an dernier, 121 transactions ont été enregistrées mais sur des surfaces plus petites. Toutes les grandes villes de la région Auvergne Rhône-Alpes ont connu une baisse, mais c'est Grenoble qui la subit le plus fortement.

Échirolles, avec 32 % des opérations, est de plus en plus demandée. 30 % des opérations ont été réalisées à Grenoble et 30 % dans le Grésivaudan et seulement 8 % dans le nord de l'agglomération.

A LIRE AUSSI

Immobilier : des raisons d'espérer en 2024 pour la Fnaim Entreprises

La première année sans livraison de parc d'activité

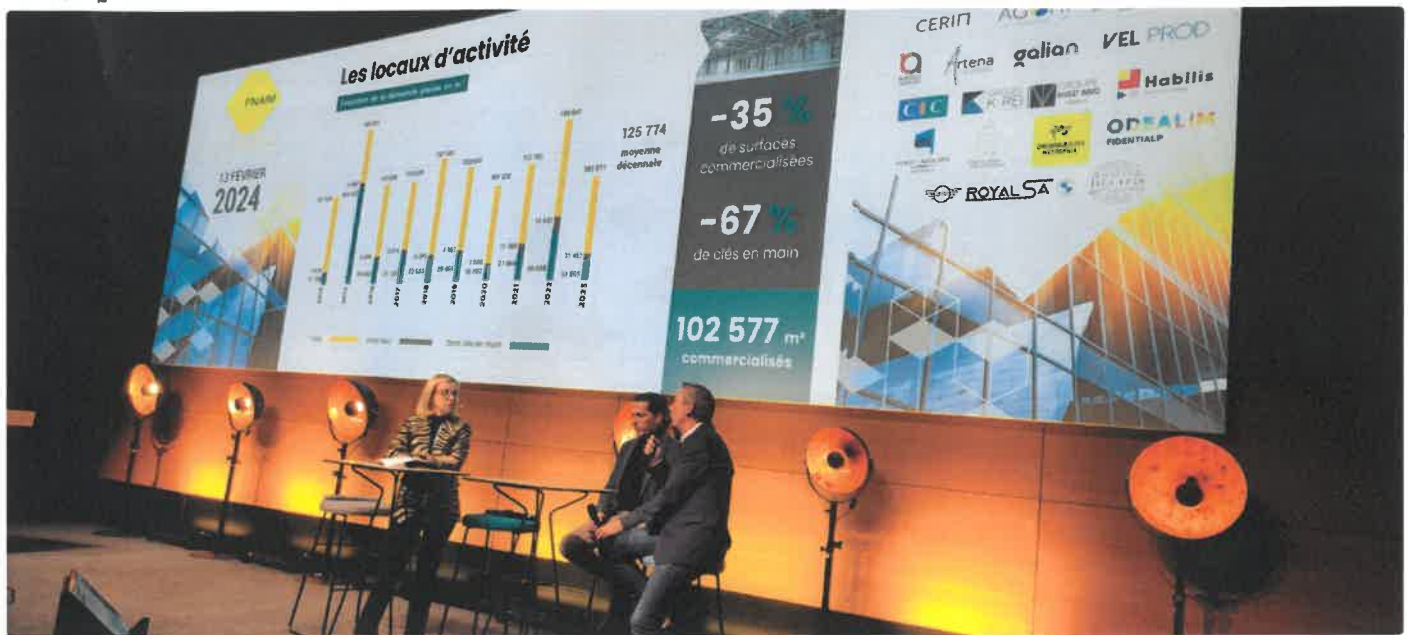
Concernant les **locaux d'activité**, dédiés à la production, à l'industrie, à l'artisanat... Le tableau est pessimiste : - **35 % d'activité en 2023** avec un stock qui diminue depuis de nombreuses années provoquant de plus en plus de **difficultés pour les professionnels de l'immobilier à répondre à la demande** toujours soutenue des entreprises.

Le secteur recense une baisse de 67 % des opérations clés en main.

Les professionnels font état de 70 % d'opérations en location et 30 % de ventes (soit - 3 % par rapport à 2022).

Concernant la géographie de ces opérations, c'est le Pays voironnais, qui disposait encore de terrains, qui tire le marché avec 39 % des surfaces placées en 2023 ; 35 % dans le sud de l'agglomération grenobloise, 21 % dans le Grésivaudan, et Grenoble intra-muros figure étonnamment aux abonnés absents, avec seulement 5 % des opérations.

Le secteur se veut particulièrement inquiet puisque le foncier reste une denrée rare : 2024 sera la première année qui ne verra pas de parc d'activité neuf livré dans l'aire grenobloise.



© Caroline Thermozy-Liaudy - Les professionnels de l'immobilier d'entreprise ont fait état d'une situation difficile dans tous les domaines.

À PARTIR DU 1ER JANVIER 2024




DEVIENNENT **Legal digital**
ANNONCES & FORMALITÉS



Locaux commerciaux : résistance difficile face aux centres commerciaux

Dans le domaine des **locaux commerciaux** en revanche, il y a de la livraison de nouveaux programmes : [Grand'Place en 2023](#), et bientôt [Neyrpic](#). Pas de quoi favoriser le commerce de centre-ville qui recense 37 transactions l'an dernier soit 40 % de moins qu'en 2022, hors centres commerciaux. **En effet, en ajoutant les 30 ouvertures de Grand'Place, les chiffres 2022 et 2023 sont les mêmes.**

A noter que la plupart des 37 opérations ont eu lieu avant le mois de septembre. Le secteur ayant subi un coup d'arrêt cet automne.

Les professionnels notent cependant une **hausse des demandes** depuis fin 2023, malgré un contexte général difficile et [la hausse de la taxe foncière importante](#) à Grenoble, qui, dans 100 % des cas, serait refacturée aux bailleurs.

120 millions d'euros investis pour les locaux d'entreprises

Dernier secteur présenté lors de la soirée de la FNAIM entreprises : l'investissement. **120 millions d'euros investis en 2023** soit 13 % de plus que la moyenne décennale. Grenoble a aussi plutôt bien résisté par rapport à la moyenne des autres grandes villes de France.

Sur ces 120 millions, on note tout de même que 80 ont été opérés sur les six premiers mois de l'année. Il faut dire que le bilan tient souvent à quelques grosses opérations.

Parmi les profils des investisseurs, **34 % sont des investisseurs privés** (qui n'ont fait aucun investissement au deuxième trimestre), et 66 % d'institutions ou de fonds.

59 % des montants investis l'ont été pour des programmes de locaux d'activité, 40 % pour le tertiaire et 1 % seulement pour le commerce.