

VIVR' IMMO & HABITAT

SUPPLÉMENT GRATUIT DU MERCREDI 28 FÉVRIER 2024

ZOOM

Le Bourg-d'Oisans, sous pression **P. 6**

ACHAT IMMOBILIER

Signer un compromis de vente, est-ce gratuit ou payant ? **P. 10**

LOCATION

Pouvez-vous refuser un Airbnb dans votre copropriété ? **P. 12**

VIAGER

La rente perçue par le vendeur est-elle imposable ? **P. 14**

NOTRE DOSSIER SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Une année 2023 tourmentée



Stock de bureaux trop vétustes, offre de locaux d'activités au plus bas, demande pour les commerces qui s'effondre... le marché de l'immobilier d'entreprise dans le bassin grenoblois a subi une forte baisse l'an dernier. Mais les investisseurs sont restés présents. **P. 2 À 5**

Si Suzanne immobilier
Profitez de votre retraite
Pensez au **VIAGER**

Etude personnalisée sur RDV

20 rue Condorcet - 33000 GRENOBLE 04 76 48 96 04 / 06 71 72 50 41



Un marché de l'immobilier d'entreprise fragilisé dans le bassin grenoblois

DOSSIER. Après des années de croissance, la cassure a été brutale en 2023 pour le marché de l'immobilier d'entreprise dans le bassin grenoblois, mettant davantage en lumière la vétusté grandissante du parc et le déficit de stock en locaux d'activités.

L'immobilier d'entreprise a subi de plein fouet le ralentissement de l'activité économique et la hausse des taux de crédit l'an dernier. « 2023 est une année de rupture avec de fortes baisses de commercialisation sur tous les secteurs du bassin grenoblois », résume Hugues de Villard, président de la FNAIM 38 Entreprises, chiffres à l'appui. Cette chute a en effet été de 49% pour les surfaces de bureaux, secteur le plus impacté l'an dernier, de 35% pour les surfaces de locaux d'activités et de 40% pour les transactions de commerces.

Mais ce retournement doit être analysé au regard des spécificités du marché grenoblois. C'est ce qu'a proposé la FNAIM 38 Entreprises à l'issue de la 2^e édition des Rencontres de l'immobilier d'entreprise, organisé le 13 février par la CCI de Grenoble. La baisse de l'immobilier de bureaux est par exemple bien supérieure à celle enregistrée en Auvergne-Rhône-Alpes (-32%), à Lyon (-31%), Chambéry (-29%) et Annecy (-9%). « Mais 2022 avait été une année exceptionnelle avec 97 478 m² commercialisés dans le bassin grenoblois et 16 transactions de plus de 1 000 m². Il convient de comparer les 49 233 m² placés en 2023 à la moyenne décennale qui se situe autour de 62 000 m². Ce qui porte la baisse à -22% en 2023 », modère Sophie Blanc, consultante bureaux chez BNP Paribas Real Estate.

40% des bureaux disponibles obsolètes

La situation n'en reste pas moins délicate. Le stock a augmenté pour atteindre 139 800 m² de bureaux disponibles en 2023, dont 56 800 m² obsolètes. Ces bureaux trop vétustes pour trouver preneurs nécessitent de lourds travaux de rénovation et génèrent un taux de vacance élevé (8%).

Et le phénomène risque de s'accroître. La demande est en effet toujours orientée vers les immeubles récents, voire vers le neuf moins énergivore et plus attractif pour recruter des salariés. La production de neuf a d'ailleurs forte-



L'opération Neo, lancée en 2023, est en cours de construction au sein de la zac Bouchayer-Viallet à Grenoble. Il s'agit d'un ensemble de bureaux de 3878 m² au total dont la livraison est prévue au 4^e trimestre 2024. ©PHOTO SOHO ATLAS

ment augmenté. Avec 25 programmes livrés ou en cours de construction comme l'Impulsion de Gilles Trignat Résidences à Inovallée à Meylan², le stock va atteindre 58 921 m², soit près de cinq fois plus qu'en 2023.

Les valeurs vénales, plutôt stables dans l'ancien, ont aussi connu une forte augmentation dans le neuf depuis la crise sanitaire. « Mais nous sommes encore loin des villes limitrophes avec un loyer facial "prime"³ en neuf à 210€ hors taxes (HT) par m² et par an à Grenoble, contre 250€ (HT) à Annecy et 235€ (HT) à Chambéry », note Sophie Blanc. Compte tenu de la hausse des taux de rentabilité demandée par les investisseurs, les promoteurs seront sans doute obligés d'augmenter ces loyers en 2024.

Un stock de locaux d'activités au plus bas

Avec 102 577 m² placés en 2023, le secteur des locaux d'activités a accusé lui aussi une forte baisse, chute frisant les 67% pour les surfaces clé en main. Mais ce recul révèle une difficulté structurelle majeure sur ce marché très tendu. « Nous sommes passés de la frustration à l'énerverment », résume Guillaume Woutaz, responsable de l'agence Arthur Loyd de Grenoble. Alors que la demande pour les locaux

d'activités est « toujours très soutenue sur Grenoble », le manque d'offres foncières limite la réalisation d'opérations clé en main et la faiblesse du stock sclérose le marché. Avec 62 000 m² en 2023, contre 165 787 m² en 2015, ce stock est au plus bas et souffre d'une difficulté majeure : l'afflux de locaux « vieillissants et difficiles à commercialiser en l'état. »

La part du stock neuf s'est même effondrée en 2023 avec 908 m², contre 7 000 m² en 2022... Et cette pénurie va perdurer avec une seule opération neuve lancée en 2023, Espace Papeteries au Pont-de-Claix, soit 6 431 m² dont la livraison est prévue fin 2024. « Le stock de locaux d'activités est bien loin de ce qu'il faudrait pour renouveler le parc. Il faut en effet un stock large et important pour répon-

dre à des demandes très variées. Or, à fin 2023, nous n'avions aucun bâtiment de plus de 5 000 m², seulement trois supérieurs à 3 000 m² et aucun dédié à la logistique », se désole Guillaume Woutaz. Face à cette situation très préoccupante, la commercialisation de sites potentiels comme la friche Allibert à Grenoble est très attendue.

En 2023, Grenoble intra-muros a été le grand absent du marché des locaux d'activités avec moins de 5% de la surface placée et une seule transaction, l'acquisition par La Poste Immobilier d'un bâtiment de 3 170 m² sur l'ancien site de General Electric.

Suite en page 4

Vers un prix du foncier concerté ?

« Le prix du foncier est passé de 80 € à 100 € par m² sur Grenoble, alors qu'à Chambéry, il est déjà à 350 € par m² », observe Hugues de Villard, président de la FNAIM 38 Entreprises, qui milite pour une augmentation concertée du prix du foncier sur le bassin grenoblois où il est très rare. Objectif ? Que les collectivités ne perdent pas d'argent sur les opérations d'aménagement et débloquent certains verrous en termes d'espaces. « Un parking en silo coûte par exemple dix fois le prix d'un parking avec des emplacements extérieurs. Si vous mettez le terrain à 350 € par m², l'industriel va reconsidérer son choix », estime-t-il.



Seule opération de locaux d'activités neuve lancée sur le bassin grenoblois en 2023, Espace Papeteries propose 6 400 m² (divisibles en 17 lots à la vente et à la location) aux entreprises de production industrielle sur le site des anciennes Papeteries du Pont-de-Claix. ©PHOTO CABINET ARA GRANGE SCRITTORI

Si le Grésivaudan maintient son rythme, avec 21% des surfaces de locaux d'activités placées en 2023, l'essentiel du marché s'est effectué dans le nord (39%) et le sud (35%) de l'agglomération. « Tout simplement parce qu'il y avait de l'offre à l'image des 4 920 m² de l'ancien site Homebox de Saint-Égrève pris à bail par le groupe Larivière », illustre Paul-Olivier Escallier, consultant locaux d'activités d'Axite CBRE. Pour les locaux d'activités, les transactions s'effectuent toujours plus à la location (70%) qu'à l'achat, une répartition à l'inverse de la demande exprimée. En 2024, la valeur vénale devrait se stabiliser dans le neuf, mais continuer à baisser pour les locaux de seconde main, signe d'un essoufflement de ce segment. Et qui des loyers ? « Globalement, dans la moyenne régionale avec un loyer "prime"² à 95€ (HT) par m² et par an, contre 98€ au niveau régional, ces loyers restent, comme pour les bureaux, inférieurs à ceux des Savoie », note Paul-Olivier Escallier. Mais celui-ci estime qu'il « serait risqué de les augmenter en 2024. » La conjoncture et la santé des industriels interrogent en effet sur leur capacité à absorber des montants plus élevés.

Les commerces à la peine

Pour les commerces, la question ne se pose plus. « Les loyers faciaux élevés sont en baisse face à des modèles économiques de plus en plus difficiles à faire fonctionner », résume la FNAIM 38 Entreprises. Le secteur a en effet subi de plein fouet la conjoncture, et la demande s'est effondrée avec 37 transactions réalisées (240 m² de surface moyenne) hors centres commerciaux, soit -40%. « Les lourdeurs administratives liées aux contraintes

du PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal), aux déclarations de travaux d'aménagement, n'aident pas. Les délais peuvent être bien trop longs et découragent certains preneurs », souligne Xavier Filippi, associé de l'agence Valoris Immobilier Entreprise à Grenoble.

La vacance s'accroît

Et le taux de vacance augmente. Aux artères grenobloises déjà fortement impactées, comme les Grands Boulevards ou les cours Jean-Jaurès et Berriat, « certaines comme la rue Clôt-Bey jusqu'ici considérée comme premium, parce que située dans le triangle d'or de Grenoble, commencent à l'être », constate Rachel Beaugendre, consultante commerce d'Arthur Loyd Grenoble. Et l'extension récente de Grand'Place (+ 16 000 m²), comme l'ouverture prochaine du centre commercial Neyrpic (50 000 m²) à Saint-Martin-d'Hères, rendent la dynamisation du centre-ville difficile. « Cela va prendre un peu de temps. Il faut être patient », prévient-elle. Le secteur reste en effet fragile. L'indexation annuelle des loyers qui se poursuit, le coût de l'énergie et l'augmentation de la taxe foncière (refacturée au locataire) ne facilitent pas l'installation de nouveaux commerçants. Les business plans sont impactés par ces hausses (d'en moyenne 30%) qui limitent les obtentions de prêts pour travaux ou installation. 2024 restera donc une année compliquée pour le secteur des locaux commerciaux.

Nathalie RUFFIER

¹ De Vizille au sud à Voiron au nord et Pontcharra à l'est
² Loyer le plus élevé pour l'immeuble le mieux placé et avec les meilleures prestations
³ Ensemble de bureaux à louer de 5 465 m² sur quatre étages dont la livraison est prévue au 2^e trimestre 2025

“Inovaction commerce”, nouvel outil de revitalisation commerciale

Avec trois commerces repris au cœur de Vizille et deux cours Berriat à Grenoble, la SAS Inovaction commerce lancée en 2023 est déjà entrée en action. Et le premier accueille depuis fin octobre une librairie. Cette foncière est une filiale de la SEM métropolitaine Inovaction. Elle bénéficie du soutien de la Caisse des dépôts et consignations, du Crédit Agricole Sud Rhône Alpes et de la Caisse d'Épargne Rhône Alpes. Créer pour réduire la vacance commerciale et redynamiser certains secteurs, la foncière rachète les murs de commerces fermés et effectue les travaux de rénovation et de modernisation nécessaires à l'installation de porteurs de projets. En location d'abord, puis en pleine propriété. « L'idée est de réinvestir ensuite l'argent de ces ventes dans d'autres acquisitions pour élargir notre périmètre d'action », précise Guillaume Spirhanzi, directeur de la SEM Inovaction. Le prévisionnel prévoit 33 actions cibles jusqu'en 2031. Et ce, grâce à une enveloppe de 4,3 millions d'euros financés par un emprunt bancaire et sur fonds propres à hauteur de 2,378 millions d'euros.



Rue du Général-de-Gaulle à Vizille, Inovaction Commerce a repris et rénové un commerce qui a rouvert en octobre dernier. Il abrite une librairie baptisée La page d'accueil. ©PHOTO MALD GAY DE VERNON-INOVACTION COMMERCE

120 millions d'euros investis dans la région grenobloise en 2023

DOSSIER. Deuxième marché régional d'investissement pour l'immobilier d'entreprise, le bassin grenoblois a résisté l'an dernier. Mais il reste aujourd'hui attentiste, à la recherche d'un nouvel équilibre financier.



Les 25 000 m² du site logistique de l'entreprise Snowleader au Versoud ont été vendus 25,6 millions d'euros. ©PHOTO SNOWLEADER

Avec 120 millions d'euros investis en 2023, contre 152 millions d'euros en 2022, la région grenobloise a enregistré une baisse des investissements dans l'immobilier d'entreprise. Mais ce repli de 21% reste modéré au regard des -52% enregistrés au niveau national. Le marché est resté solide pendant la tourmente. « La demande, malgré un marché compliqué, demeure importante et stable », note Robert Di Foggia, directeur des investissements d'Axite CBRE. Et si Lyon reste en pole position avec 380 millions d'euros inves-

tis en 2023, le marché grenoblois dépasse largement celui des villes voisines: 20 millions d'euros investis à Valence, 15 millions à Chambéry et 5 millions à Annecy. Mais le marché, fortement impacté par la hausse des taux d'intérêt, s'est fait sur les six premiers mois de l'année sur des transactions qui avaient été négociées en 2022.

Qui investit ? « Sans surprise, les institutionnels ont réalisé les deux tiers des transactions en 2023. Mais les privés ont été très actifs et ont maintenu leur appétit pour le marché grenoblois », résume Robert Di Foggia.

La prudence est de mise
Depuis le second semestre 2023, on assiste en revanche à un retrait progressif

des acteurs institutionnels qui font face notamment à de moindres collectes. « Ce phénomène les pousse à être encore plus prudents sur le choix de leurs acquisitions et peut même les conduire à vendre certains actifs », précise la FNAIM 38 Entreprises dans son bilan 2023.

Une année de transition
Et les acquisitions de locaux d'activités ont dépassé celles des bureaux avec 59% des investissements. Une première sur Grenoble, conséquence du poids de certaines transactions, comme les 25 000 m² de la plateforme logistique de l'entreprise Snowleader au Versoud vendus 25,6 millions d'euros à un institutionnel. En ce début 2024, les investisseurs restent attentistes, à la recherche d'un nouvel équilibre financier, avec une hausse probable des taux de rentabilité exigés. « 2024 sera une année de transition », estime Sylvain Michalik, directeur associé du réseau BNP Paribas Real Estate.

N.R.

EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL
10 logements disponibles

CLAIX

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS
T4 disponibles

ST-MARTIN-D'HÈRES

CŒUR DE VILLE
Appartements du T2 au T5

DOMÈNE

6 logements du T2 au T4

JARRIE

HC RÉSIDENCES
PROMOTION IMMOBILIÈRE
Un Nouvel Art de Vivre !

04 76 77 56 26
06 27 43 48 34