

Une année 2023 difficile pour l'immobilier d'entreprise

« 2023 n'a pas été une bonne année. » Au moment de présenter l'étude de marché annuelle de l'immobilier d'entreprise, à l'occasion de la 2^e édition des Rencontres de l'immobilier d'entreprise organisées en collaboration avec la CCI de Grenoble, Hugues de Villard n'y est pas allé par quatre chemins. « Depuis plusieurs années, on avait une croissance régulière des chiffres. La cassure a été assez brutale, à peu près similaire à celle de la hausse des taux », a ajouté le président de la Fnaim Entreprises de l'Isère. En ce qui concerne les bureaux, la demande placée s'élève à 49 233 m², avec 121 transactions (contre 97 478 m² placés en 160 transactions en 2022, mais qui avait été une année

record), soit une baisse de 49 % (- 22 % par rapport à la moyenne décennale). Le stock est ainsi passé de 119 000 à 139 000 m², dont 56 800 m² obsolètes, trop vétustes pour trouver preneurs. Cette situation s'explique notamment par « le développement du télétravail et les bureaux partagés », qui réduisent les surfaces nécessaires.

Manque de foncier

Du côté des locaux industriels, avec 102 577 m², les surfaces commercialisées ont connu une baisse de 34 % en 2023. « Elle est due à deux phénomènes : le ralentissement économique et le manque de stock et de foncier. Très régulièrement, nous avons des demandes d'entreprises que nous n'arrivons pas

à satisfaire », affirme Hugues de Villard, pour qui la solution pourrait être de « construire en étages », malgré le coût plus élevé et les contraintes de production, mais surtout de « vendre les terrains plus chers », sachant qu'ils sont à « 100 euros/m² à Grenoble, contre 350 euros/m² à Chambéry ».

Le commerce en berne

Concernant les commerces, le nombre de transactions hors centres commerciaux s'est effondré de 40 % pour 37 réalisations. Hugues de Villard l'explique par « le ralentissement économique », « le développement de la vente par internet », « l'extension de Grand-Place », « la future ouverture de Neyrpic » et « les lourdeurs administratives » pour obtenir



Stéphane Chaissé, président de la Fnaim de l'Isère, et Hugues de Villard, président de la Fnaim Entreprises de l'Isère.

une autorisation de travaux ou ouvrir une boutique. Quant à l'investissement, il est aussi en baisse de 47 % (- 58 % au niveau national). Pour 2024, la Fnaim Entreprises « espère faire mieux qu'en 2023 ». ●

L'Adie : des solutions à la ZFE pour les entrepreneurs les plus précaires

Pour sa future activité d'accompagnatrice en nature, difficile pour Karolaine de se passer d'une voiture. Mais comment faire lorsque l'on réside dans une zone à faibles émissions (ZFE), qu'on ne dispose que d'une camionnette diesel vieille de 16 ans et de peu de moyens pour passer à un véhicule plus durable ? Celle-ci s'est donc rendue, ce vendredi 9 février, à l'atelier organisé par l'Association pour le droit à l'initiative économique (Adie), offrant des clés de compréhension et un résumé des aides existantes pour la mobilité. Cette association permet en effet à des personnes n'ayant pas accès au système bancaire traditionnel de créer leur propre entreprise, grâce au microcrédit accompagné. La mobilité demeure un



En 2020, 81 % des entreprises individuelles financées par l'Adie étaient pérennes sur trois ans, contre 63 % pour la moyenne nationale.

sujet crucial pour l'Adie, ayant elle-même développé un microcrédit de 6 000 euros dédié à cette question, avec le constat qu'un client sur deux comptait acheter un véhicule.

Des alternatives aux voitures ?

« Le public le plus impacté par la ZFE est le plus précaire, alors que c'est celui roulant avec les véhicules les plus abîmés »,

résume Mérédith Cambonie, conseillère à l'Adie dédiant la moitié de son temps de travail sur les questions de mobilité et ayant animé ce premier atelier. À l'ordre du jour : l'étude des zones concernées par la ZFE de la métropole de Grenoble, avec les différences de traitements entre les véhicules particuliers (VP) et les véhicules utilitaires légers (VUL), mais aussi les

aides disponibles de primes à la conversion ou de bonus écologique, ainsi que leurs conditions d'accès. Ont aussi été évoquées les offres proposées par l'Adie, avec les alternatives à l'achat, comme la location de courte ou longue durée, ou même la mobilité douce, de plus en plus développée en zone urbaine. Il ne serait d'ailleurs pas impossible que vous ayez déjà croisé le vélo-cargo d'un des bénéficiaires de l'Adie, baladant parfois à travers tout Grenoble des toilettes dans son coffre de vélo électrique. Cet atelier a ainsi été l'occasion pour chacun de s'exprimer sur sa propre situation de mobilité, et de réfléchir à des alternatives sur-mesure. Un moment d'écoute et d'échanges qui devrait se renouveler dans les prochains mois. ●