

(38) La demande placée en bureaux a dévissé à Grenoble en 2023

La FNAIM Entreprises de l'Isère a fait part en cours de semaine dernière de ses chiffres de demande placée en bureaux sur la métropole grenobloise, en baisse de près de moitié par rapport à 2022.

La FNAIM Entreprises de l'Isère organisait mardi dernier les chiffres de l'immobilier d'entreprise sur la métropole grenobloise, lors d'une conférence qui suivait la deuxième édition des rencontres de l'immobilier d'entreprise organisées par la CCI de Grenoble.

Sur le front des chiffres de l'immobilier tertiaire, après une année 2022 exceptionnelle, l'année 2023 a été marquée, en région grenobloise, par une chute de la demande placée en 2023, avec 49.233 m² placés sur ce segment. Le repli est ainsi très net, de l'ordre de 49% par rapport à l'année précédente, lorsque 97.478 m² avaient été placés en 160 transactions en 2022. Le repli est aussi très net sur le front des deals, passant de 160 à 121 transactions.

Reste que, comme le souligne la FNAIM Entreprises, « 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 n'est en effet qu'en retrait de « seulement » 22% si on la rapporte à la moyenne décennale qui se situe à 61.912 m².

On constate également un repli des surfaces des biens. La surface moyenne placée en 2023 s'est élevée à 406 m², contre 609 m² en 2022. Au sein des 49.233 m² placés, on compte 14.095 m² de neuf, dont 4.850 m² de clés en main. On constate d'ailleurs que la répartition entre le neuf et la seconde main reste sur des valeurs habituelles avec 18.945 m² et 38% de transactions dans le neuf en 2023, une proportion étale par rapport à 2022. On compte ainsi 30.288 m² d'actifs de seconde main soit 62 %. 24 transactions ont été enregistrées dans le neuf et 97 en seconde main.

Moins de grandes transactions

9 transactions de plus de 1.000 m² ont été enregistrées en 2023, contre 16 en 2022 et 8 en moyenne décennale. Le nombre de transactions de plus de 1.000 m² est resté encore élevé l'année dernière, mais a été essentiellement réalisé sur le 1er semestre. Le score élevé de ce segment est ainsi issu de demandes exprimées en 2022 ou auparavant. Nous notons un tarissement des demandes depuis l'été 2022 et plus nettement depuis début 2023.

En 2023, la répartition des transactions locations / ventes reste sur ses valeurs habituelles, avec une majorité de transactions à la location. On compte en effet 32.360 m² soit 66% de transactions à la location, et 16.873 m² de transactions à la vente soit 34%.

Par secteur, 30% des transactions ont été actées sur Grenoble intramuros, avec 14.708 m², au travers de 34 transactions. Le secteur reste très demandé notamment par les grandes structures sur la Presqu'île, en raison de son image high-tech. La ville centre n'est toutefois pas celle qui concentre la plus forte part des transactions, puisque 32% ont été réalisées au sud de l'agglomération, soit 15.986 m² en 42 transactions. Le secteur est favorisé par son emplacement, grâce notamment à sa position centrale dans le Y grenoblois, qui facilite les accès et recrutements. Le Grésivaudan agrège pour sa part 14.497 m², en 37 transactions. « La Technopole Inovalée garde de son attractivité », note la FNAIM Entreprises. Enfin, 8% de la demande placée se situe dans le nord de l'agglomération.

Loyer prime en hausse, à 210€ le m²

Parmi les grosses transactions, on peut citer un clé en mains de 4.850 m² de ST Microelectronics sur Grenoble, la location d'un actif récent de 2.595 m² de la Banque Populaire AURA sur Meylan (147€ le m²) ou encore la prise à bail d'un actif de 2.532 m² pour 168€ le m² sur Échirolles.

Le loyer prime augmente de 13% à 210€ le m². Les bailleurs consentent plus de franchises aux locataires, de un à deux mois par année d'engagement contre un mois maximum en 2022. Les loyers du neuf connaissent un fort rattrapage depuis environ 2 ans. Il n'en reste pas moins que le loyer prime de Grenoble reste inférieur à celui de Chambéry (230€) ou celui d'Annecy (250€).

Les valeurs locatives vont de 185€ à 210€ le m² dans le neuf à Grenoble, et de 135€ à 165€ dans l'ancien. Elles vont de 170€ à 190€ le m² dans le neuf dans le Grésivaudan, et de 110€ à 135€ dans l'ancien. En périphérie, les loyers vont de 155€ à 170€ dans le neuf, et de 90€ à 135€ dans l'ancien.

A la vente, 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. Les valeurs vénales vont de 2.800€ à 2.900€ le m² sur Grenoble dans le neuf et de 1.700€ à 2.200€ le m² dans l'ancien. Elles vont de 2.600€ à 2.860€ le m² dans le neuf et de 1.600€ à 2.000€ le m² dans l'ancien dans le Grésivaudan. En périphérie de Grenoble, les valeurs vénales vont de 2.370€ à 2.760€ le m² dans le neuf et de 900€ à 1.700€ le m² dans l'ancien.

Suite de l'article...

(38) La demande placée en bureaux a dévissé à Grenoble en 2023

Offre disponible en hausse

La FNAIM Entreprises note que le stock global augmente à 139.800 m², dont 22.800 m² de programmes neufs en cours de livraison mais aussi 56.800 m² « obsolètes, trop vétustes pour trouver preneur en l'état ». Ainsi, 83.000 m² étaient commercialisables.

La FNAIM note que 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 ». Elle souligne que l'augmentation 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 Inovallée. 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 à venir de 58.921 m² dans le neuf

Sur le front du marché du neuf, la FNAIM note que 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. Ils sont répartis entre Bouchayer-Viallet, Presqu'île, Europole (9 programmes) pour 27.396 m², Grésivaudan (4 programmes) pour 15.557 m², le sud de l'agglomération (9 programmes) pour 8.941 m² et le nord de l'agglomération (3 programmes) pour 7.027 m². La fédération note que certains programmes neufs ont été lancés en blanc sur Inovallée 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 avec des permis de construire obtenus mais non lancés. Ils représentent potentiellement encore 53.000 m².

Concernant les perspectives pour 2024, la baisse de la demande exprimée en 2023 pourrait se confirmer du fait du contexte économique et de l'attentisme de certains porteurs de projets. La FNAIM Entreprises observe une diminution de la surface moyenne demandée. La demande est toujours orientée vers des immeubles neufs ou récents.

La fédération note une augmentation du stock d'immeubles neufs sur Presqu'île / Bouchayer-Viallet / Europole et Inovallée. Un tiers du stock disponible ne pourra pas trouver preneur en l'état, du fait de sa vétusté. Il faudra trouver une solution pour ces actifs (raser, changer de destination, rénovation lourde).

Le loyer prime grenoblois à 210€ connaît un rattrapage depuis environ deux ans. La FNAIM Entreprises note que, « 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 ».