



| AGIR POUR LE LOGEMENT |
Chambre
ISÈRE



Bilan & perspectives

Le marché de l'immobilier d'entreprises 2024



ENTREPRISES 38

Étude février 2025
www.fnaim38.com



Stéphane Chaissé

Président FNAIM de l'Isère

Si la crise de l'immobilier appartient désormais au passé, celle du logement reste un défi majeur à venir.

La fin de l'année 2024 représente un point charnière après plus de deux années éprouvantes.

Nous formulons le vœu d'une année 2025 plus favorable aux professionnels de l'immobilier, placée sous le signe de la stabilité.

La Chambre de l'Isère reste pleinement mobilisée aux côtés de ses agences et de ses partenaires, que je tiens à remercier chaleureusement.



Hugues de Villard

Vice-Président, Délégué à l'Entreprise

L'année 2024 ne sera pas un grand cru. En effet, l'instabilité politique, la baisse encore timide des taux d'intérêt et le ralentissement économique auront eu des effets négatifs sur le marché immobilier.

On constate une forte baisse du marché des bureaux et de l'investissement, une hausse du marché de l'activité grâce à 2 méga transactions.

Le marché du commerce reste stable.

2025 sera, je l'espère, une meilleure année pour notre industrie.

Un marché contrasté



2024 aura été une année contrastée entre une forte chute du marché des bureaux, une légère progression du commerce, un retrait de l'investissement et une forte hausse des locaux industriels. Nous détaillerons ces points dans cette étude.

Bureaux 04

La demande et les surfaces commercialisées.....	P.04
Les répartitions par secteur.....	P.06
Les valeurs locatives et vénales.....	P.08
Le stock disponible.....	P.09
Les nouvelles opérations.....	P.10
Les perspectives 2025.....	P.11

Locaux d'activité 12

La demande et les surfaces commercialisées.....	P.12
Les répartitions par secteur.....	P.13
Les valeurs locatives et vénales.....	P.15
Le stock disponible.....	P.16
Les perspectives 2025.....	P.17

Commerces 18

La demande et les surfaces commercialisées.....	P.18
Les valeurs locatives et vénales.....	P.19
Les perspectives 2025.....	P.20

Investissement..... 21

Le marché grenoblois.....	P.22
Les taux de rendement.....	P.23
La typologie de l'investissement.....	P.24
Les transactions significatives.....	P.25
Les perspectives 2025.....	P.26

Membres & partenaires 27

Bureaux

La demande / surfaces commercialisées

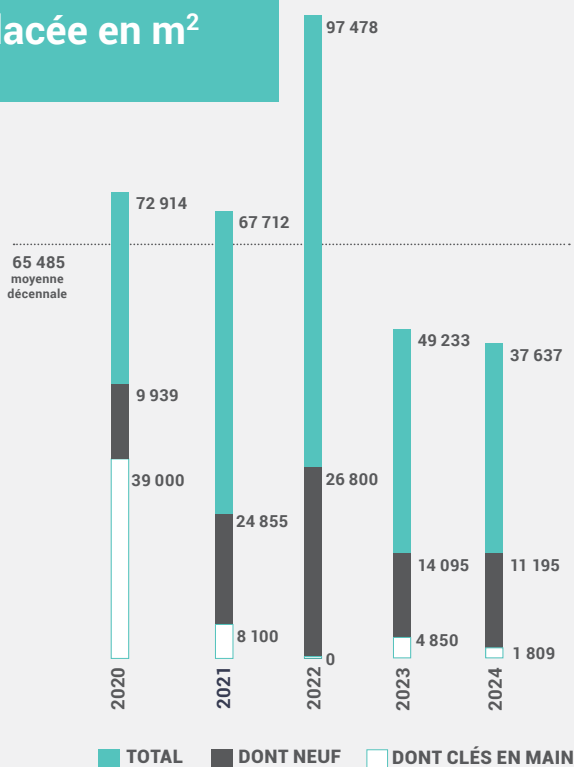


La demande de bureaux recule de 24 % par rapport à 2023 avec une baisse des surfaces moyennes recherchées, reflétant un ralentissement marqué de l'activité immobilière.

124
Transactions

37 637 m²
placés

Évolution de la demande placée en m²



La demande placée

En 2024, la demande placée pour les bureaux s'élève à **37 637 m²** répartis sur **124 transactions**, marquant une baisse de 24 % par rapport à 2023, où 49 233 m² avaient été enregistrés au travers de 121 transactions.

Nous observons une légère hausse du nombre de transactions par rapport au nombre de m² placé qui lui est en baisse. Ceci s'explique par une demande exprimée de surface plus petite qui passe de 409 m² en 2023 à **304 m² en 2024**.

Cette diminution de la demande placée reflète une contraction notable de l'activité, amplifiée par une comparaison avec la moyenne décennale, fixée à **65 485 m²**. Le volume de 2024 se situe donc à **- 42%** en dessous de cette référence, traduisant un contexte économique plus contraint et une prudence accrue des entreprises dans leurs projets immobiliers.

304 m²

La surface moyenne placée en 2024
(contre 409 m² en 2023)

Les répartitions

Neuf / seconde main

La répartition entre le neuf et la seconde main reste cohérente avec les tendances habituelles. En 2024, les biens de seconde main dominant, représentant 70 % des surfaces échangées, tandis que les biens neufs restent en retrait avec 30 % des surfaces, confirmant un équilibre proche des années précédentes (38 % de transactions dans le neuf en 2023).

Location / vente

En 2024, la répartition entre les transactions de location et de vente s'aligne avec les dynamiques des années passées. La location demeure majoritaire en nombre de transactions, représentant 67 % des surfaces transactées, tandis que la vente reste en retrait avec 33 %, reflétant une stabilité des comportements du marché observés en 2023.

Seconde main

26 442 m²
soit 70%

100 transactions

Neuf

11 195 m²
soit 30%

24 transactions

Location

25 182 m²
soit 67%

97 transactions

Vente

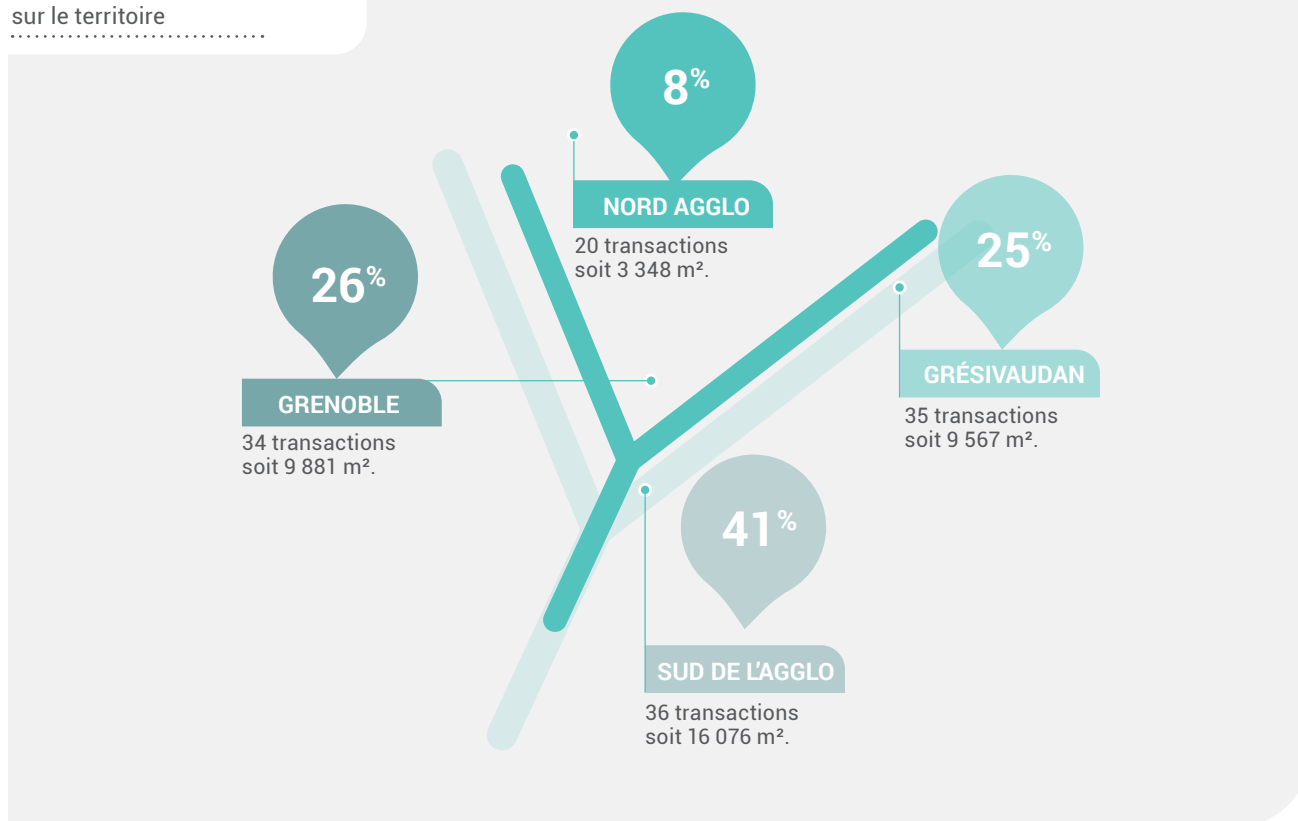
12 455 m²
soit 33%

27 transactions



Les secteurs

Répartitions des transactions sur le territoire



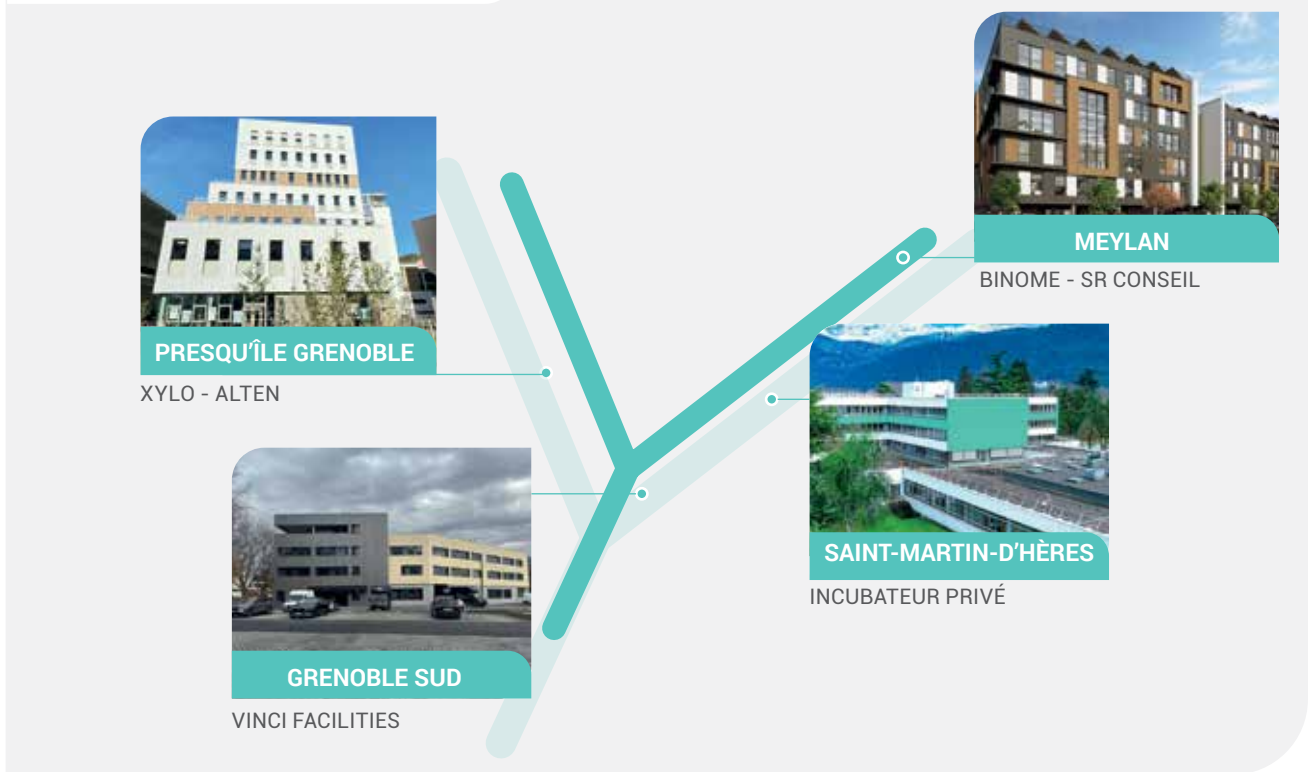
Transactions majeures

Le marché des bureaux a connu une nette contraction en 2024, particulièrement sur le segment des grandes surfaces. En effet, seulement quatre transactions portant sur une surface supérieure à 1 000 m² ont été enregistrées cette année, contre 9 en 2023 et 16 en 2022. Cette baisse considérable traduit un ralentissement marqué de l'activité sur les grandes surfaces.

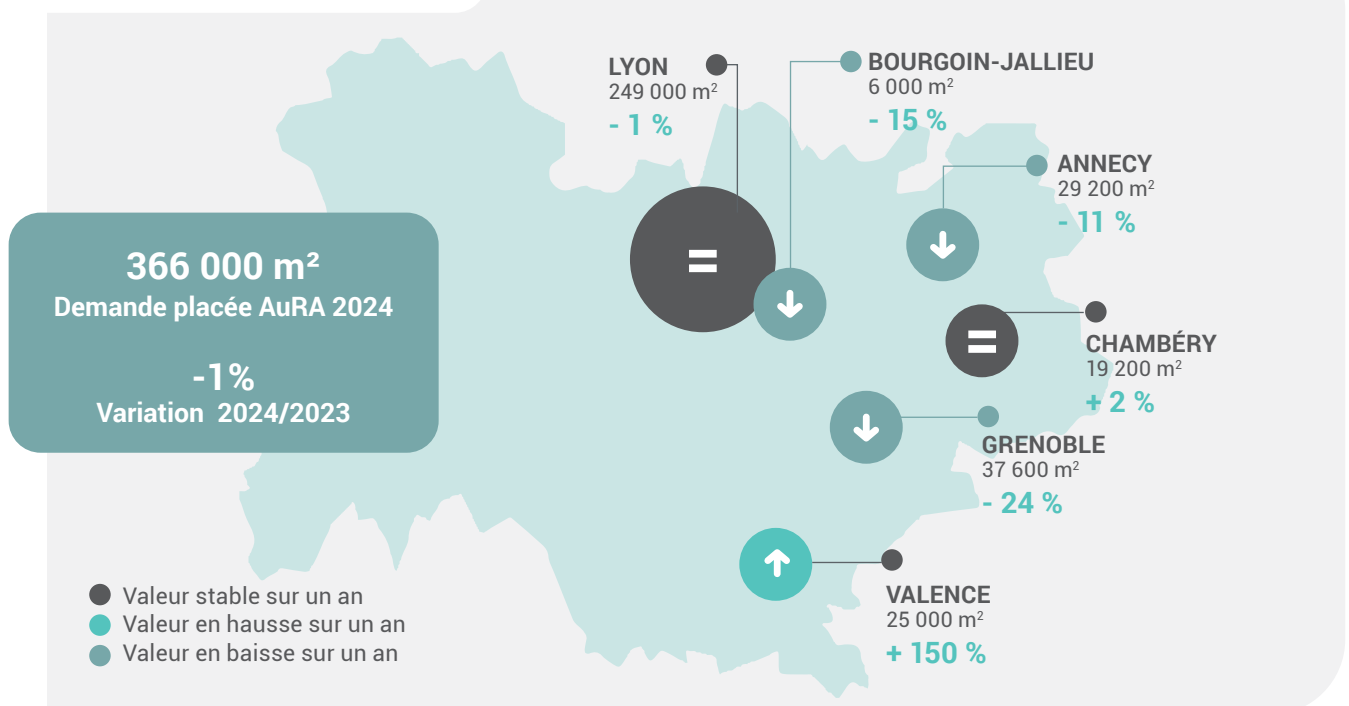
4 transactions de + 1 000 m² en 2024
contre **9** en 2023 et **16** en 2022

PRENEUR ACQUÉREUR	BAILLEUR VENDEUR	SURFACE	LOCATION VENTE	VILLE	NEUF ANCIEN	LOYER €HT/M ² /AN PRIX DE VENTE HT/HD
INCUBATEUR PRIVÉ	SOCIÉTÉ DU CAC 40	6 714 m ²	V	St-Martin-d'Hères	A	894 € HD
VINCI FACILITIES	PRIVÉ	1 809 m ²	L	Grenoble	N	152 € HT
ALTEN	LINKCITY	1 200 m ²	L	Grenoble	N	195 € HT
SR CONSEIL	CERIM	1 200 m ²	V	Meylan	N	2 700 € HT

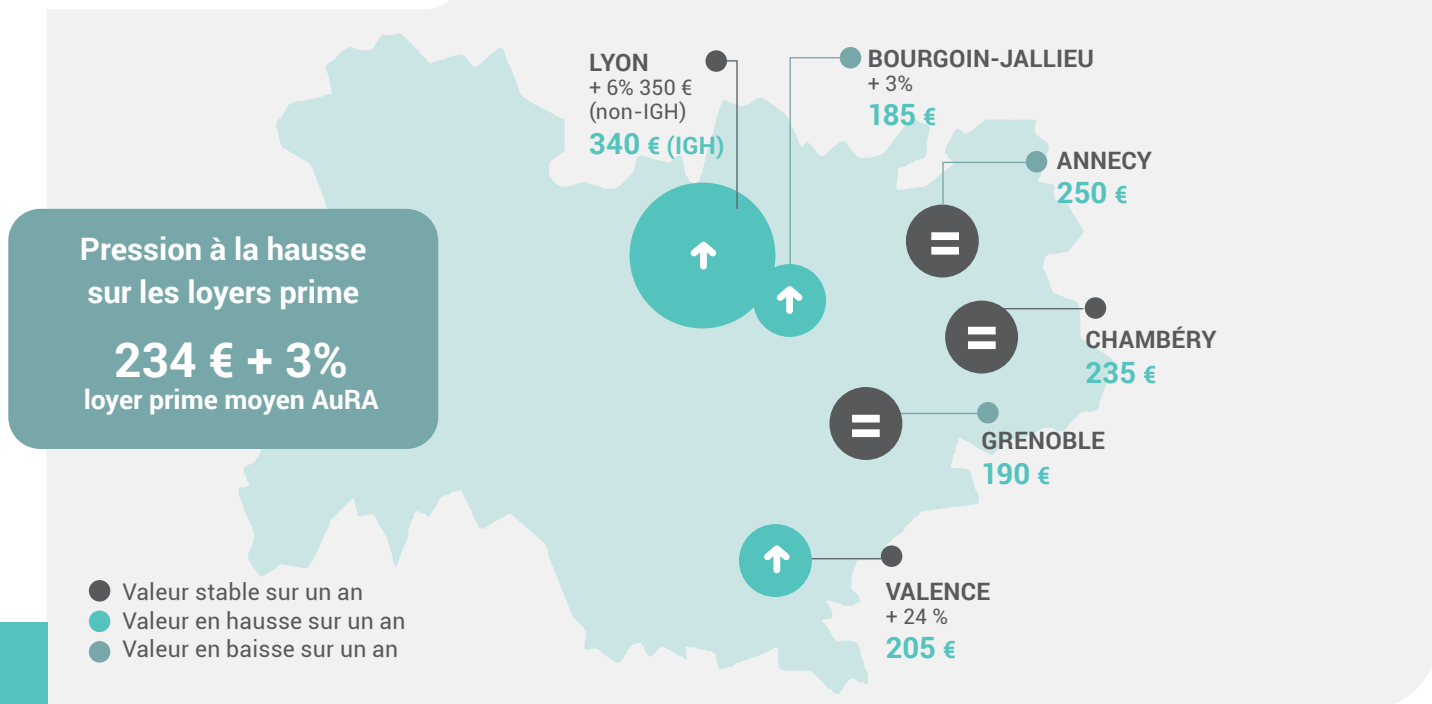
Localisation des transactions majeures



Demande placée AuRA



Loyers prime AuRA



Les valeurs locatives

Exprimées en euros HT/m²/an

En 2024, les valeurs locatives des bureaux connaissent une certaine stabilité malgré un contexte économique incertain et une baisse de la demande pour les grandes surfaces.



Les valeurs vénales

Exprimées en euros/m² - Neuf : hors taxes - Ancien : hors droits d'enregistrement.

En 2024, les prix de vente restent globalement stables, malgré une baisse de la demande et un environnement économique difficile.



Stock disponible

En 2024 le stock de bureaux augmente à 169 614 m² contre 139 800 m² en 2023.

Cette hausse est due à 3 raisons majeures :

- Libération de locaux anciens par des entreprises se dirigeant vers le neuf.
- Réduction de surfaces de certaines entreprises qui mettent en place le Flex office et le télétravail.
- Livraison d'immeubles neufs lancés sans pré commercialisation.

Le marché des bureaux présente un équilibre entre l'offre existante et les projets en développement, mais plusieurs éléments méritent une attention particulière.

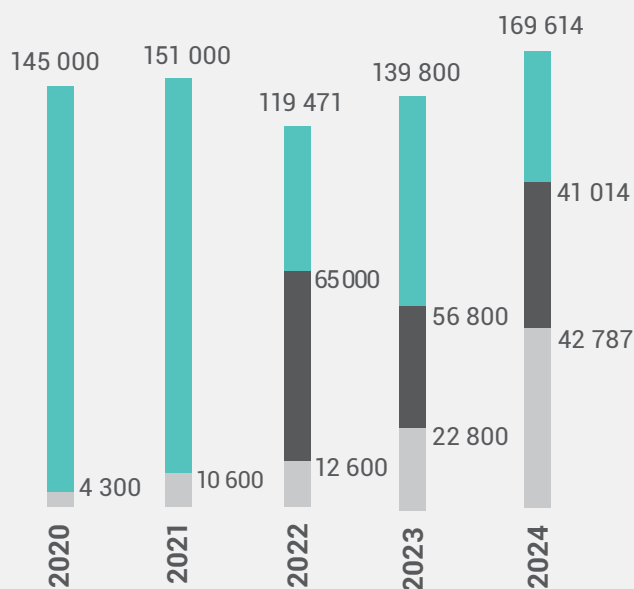
- Tout d'abord, le marché est largement alimenté par des bureaux de seconde main, avec **85 813 m²** disponibles. Cela suggère que de nombreuses entreprises pourront trouver des espaces rapidement, mais cette offre pourrait aussi poser des défis, notamment en terme de rénovation et d'adaptation aux normes énergétiques pour se conformer au décret tertiaire.

- En parallèle, l'offre de bureaux neufs est en forte croissance avec **42 787 m² de bureaux neufs disponibles, 7 000 m² en cours de construction** et 60 914 m² avec PC obtenu en pré-commercialisation, ce qui représente 110 701 m² de bureaux neufs commercialisables en 2025. Ces programmes en développement indiquent une volonté de répondre aux besoins futurs du secteur.

- Enfin, un autre constat majeur est la présence de **41 014 m²** de locaux vétustes incommercialisables en l'état. Cette offre, bien que potentiellement intéressante pour des projets de réhabilitation, constitue également un défi. Ces espaces nécessitent des investissements considérables pour être mis aux normes et adaptés aux besoins modernes des entreprises, notamment en matière de confort, d'efficacité énergétique et de normes environnementales.



Stock disponible exprimé en m²



■ TOTAL
 ■ DONT OBSOLÈTE
 ■ DONT NEUF

128 600 m²
 Commercialisables

41 014 m²
 Obsolètes

.....
Nouvelles opérations lancées en 2024
.....



Le HUB

Échirolles

Surface totale : 3 189 m²

Reste disponible : 1 593 m²

Loyer : 175 € HT/m²/an

Livraison : 4T 2026



Péri 81

Saint-Martin-d'Hères

Surface totale : 4 272 m²

Reste disponible : 2 155 m²

Loyer : 165 € HT/m²/an

Vente : 2 650 € HT/m²

Livraison : 3T 2026



PEOPLE CONNECT

Grenoble Presqu'île

Surface totale : 3 693 m²

Reste disponible : 3 693 m²

Loyer : 210 € HT/m²/an

Livraison : 1T 2026

Perspectives
2025



La demande devrait encore diminuer, mais un redressement reste envisageable d'ici la fin 2025. Par ailleurs, le stock de bureaux neufs pourrait diminuer du fait du ralentissement des mises en chantier.



■ La baisse de la demande exprimée devrait se poursuivre en 2025, mais nous restons optimistes quant à un possible rebond d'ici la fin de l'année.



■ Le stock de locaux neufs dans toute l'agglomération connaît une forte augmentation. À la fin de l'année 2025, il devrait diminuer du fait de l'arrêt des mises en chantier.



■ Le loyer de présentation reste stable et identique à celui de 2023 c'est-à-dire 210 € HT/m²/an. Nous restons en dessous des valeurs de Lyon, Annecy et Chambéry. Grenoble vit un rattrapage depuis environ 3 ans suite à la hausse des coûts de construction mais reste toujours sur des loyers modérés par rapport à certaines autres villes de la région AuRA.

Locaux d'activité

La demande / surfaces commercialisées

La demande placée

L'année 2024 a été une année exceptionnelle concernant la demande placée, laquelle atteint un niveau remarquable et seule l'année 2015 avait enregistré un score supérieur. 159 960 m² ont été commercialisés en 2024 et représente un niveau nettement plus élevé que la moyenne décennale, de 131 016 m².

Bien que tous les segments soient orientés à la hausse, cet excellent résultat s'explique pour une large part du fait de l'explosion de la surface placée au travers d'opérations "clés en main", laquelle progresse d'une année sur l'autre de près de 92 %.

Le pessimisme des membres de la FNAIM ENTREPRISES était pourtant de mise fin 2023 pour ce type d'opérations, compte tenu d'un manque croissant de terrains disponibles.

Force est de constater que le secteur du Grésivaudan a su proposer des possibilités foncières encore nombreuses : en effet, ce ne sont pas moins de 11 opérations "clés en main"

sur 15, qui se sont réalisées sur ce secteur (73 % de l'ensemble de ces projets).

Outre la surface placée aux travers d'opérations "clés en main", nous pouvons noter un très haut niveau de surfaces commercialisées en "seconde main" : 124 345 m² en 2024, en comparaison avec le résultat de 2023, n'atteignant "que" 72 553 m² pour mémoire (soit une hausse de plus de 71 %).

Ce segment en forte augmentation, s'explique en partie par la réalisation de 2 transactions majeures :

- Une partie du site HP d'EYBENS, vendue pour 29 555 m².
- Le site Schneider de Montbonnot vendu pour un total de 19 700 m².

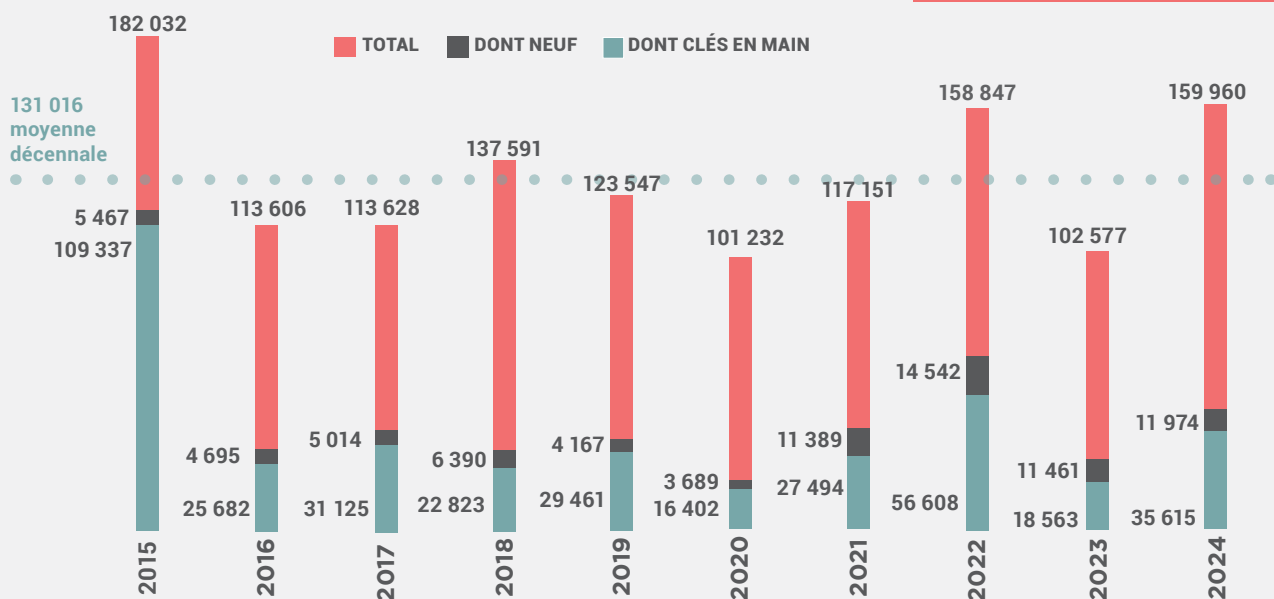
La part du neuf demeure, d'une année sur l'autre, relativement stable, (+ 513 m², soit une augmentation continue de près de 4,5 %).

159 960 m²

hausse de 56%

+ 92% surface clé en main

Évolution de la demande placée en m²





Les répartitions

Le territoire du Grésivaudan

Ce secteur de notre agglomération a fait preuve d'un fort dynamisme : 29,52 % de la surface placée (hors opérations clés en main), l'a été sur ce secteur.

C'est sensiblement plus élevé que ce qui avait été recensé en 2023 : 21,13 % pour mémoire).

Cette augmentation significative peut s'expliquer au travers de plusieurs sites majeurs ayant été recommercialisés sur ce périmètre :

- 19 700 m² à Montbonnot (site Schneider)

- 5 500 m² à Le Versoud (site Letsco)

En revanche, le nombre de transactions effectuées sur ce secteur est en forte baisse, passant de 15 l'année passée, contre seulement 8 réalisées en 2024.

Meylan, bien que toujours recherché par les utilisateurs, brille par son absence (faute d'offres disponibles).

Nous pouvons également noter le cas de Crolles, qui, bien que disposant d'un marché local d'industriels (dont certains majeurs) n'a enregistré aucun mouvement.

Le secteur Nord de l'agglomération

Cette portion du territoire a connu un phénomène inverse à ce qui s'est produit sur le Grésivaudan.

En effet, le Nord-agglomération a enregistré un très fort nombre de transactions : 44,62 % des transactions réalisées, l'ont été sur ce secteur ! Soit près d'une transaction sur 2, hors opérations "clés en main" !

A l'inverse, la surface globale placée est en fort repli, passant de 39 % en 2023, pour atteindre près de 28 % sur 2024.

Fait notable cette année : le fort recul de la zone de Centr'alp où seules 2 transactions ont été recensées.

Voirion se taille la part du lion au sein du Pays Voironnais, avec 6 transactions et 7 174 m² placés, dont 3 555 m² en une seule transaction faite sur la zone du Parvis.

Sur le secteur Metro, Fontaine aura connu une année 2024 très animée, avec 7 transactions, et plus de 10 296 m² placés

(quelques deals significatifs expliquent ce haut niveau, tel que l'acquisition par le Conseil Général d'une partie de l'ancien site Portalp sur la zone des Plans).

Grenoble Intra-muros

Peu de mouvements cette année pour Grenoble intra-muros, où seulement 3 transactions ont été recensées.

Nous pouvons noter l'implantation de Mondial Relay au sein d'un bâtiment de 3 035 m² de type messagerie, réalisée initialement pour une filiale de La Poste et dont le projet a avorté.

Tout comme 2023, aucun mouvement n'a été recensé sur la zone de Technisud et une difficulté à recommercialiser les locaux se trouvant disponibles sur cette zone, pourtant centrale. L'achèvement prochain des travaux du Rondeau devrait permettre une certaine redistribution des cartes pour les années à venir, tout comme la mise en commercialisation des fonciers se trouvant sur l'ancien site Allibert...

Le secteur Sud de l'agglomération

Le Sud de l'agglomération a été très animé en 2024, tant d'un point de vue du nombre de transactions (34 % des transactions réalisées) que de la surface placée (près de 36 %). Sur ce critère de surface placée, il convient de relativiser compte tenu des mouvements massifs effectués au sein du site HP sur Eybens, où une seule transaction a permis de commercialiser près de 30 000 m².

Ceci étant, ces scores sont supérieurs de ceux de 2023, et en hausse continue depuis 2022.

Le Sud de l'agglomération connaît indiscutablement une dynamique en sa faveur, portée par de nombreuses zones économiques à la notoriété établie, et à la profondeur de marché incontestable (Zone des Iles, des Essarts, ZI Sud, les Ruires, Mayencin...).



Répartition de la commercialisation

La surface "placée" en 2024, l'aura été principalement à la vente (près de 62 % du total de la surface commercialisée hors clés en main), au détriment de la surface "locative" qui enregistre un score historiquement faible avec seulement 38 % du total de la surface placée, hors clés en main.

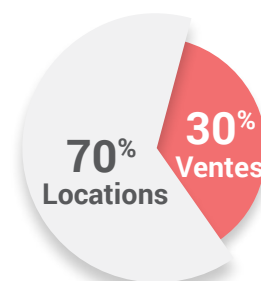
Cette répartition dans de telles proportions est inédite car la surface placée en location étant généralement surreprésentée d'une année sur l'autre.

L'inversion de cette tendance s'explique par la commercialisation à la vente de plusieurs sites à forte superficie durant 2024.

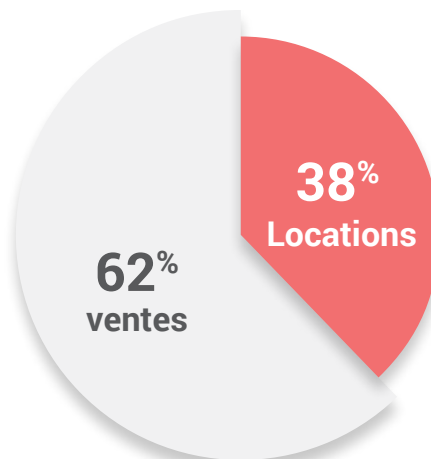
Nous en voulons pour preuve, la surface moyenne par transaction à la vente, ayant littéralement explosée, qui passe de 1 347 m² en 2023 à 2 654 m² en 2024 !

La surface moyenne en location, est en légère augmentation : 829 m² en 2024, contre 789 m² l'année précédente.

2023



2024



Transactions significatives 2024

ADRESSE	PRENEUR ACQUÉREUR	SURFACE M ²	ÉTAT DES LOCAUX	LOCATION VENTE	LOYER M ²	PRIX DE VENTE M ²
EYBENS	BSO	29 555	ANCIEN	V		406 €
MONTBONNOT	FRAMATOME	19 700	RÉCENT	V		NC
LA GRANDE ÎLE - LE VERSOUD	PVCM	4 525	NEUF	V		1 325 €
LA GRANDE ÎLE - LE VERSOUD	ECTRA	4 320	ANCIEN	L	54 €	
ZA DU PARVIS - VOIRON	LOKACAZ	3 555	ANCIEN	V		712 €
FONTAINE	DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE	3 549	RÉCENT	V		1 128 €
FONTAINE	RENAISSANCE FUSION	3 503	RÉCENT	L	71 €	
GRENOBLE	SAS MONDIAL RELAY	3 035	NEUF	L	90 €	
VOIRON	SOVERT (GAMM VERT)	3 000	NEUF	L	100 €	



PVCM
LE VERSOUD
Surface totale : 4 525 m²
Prix de vente : 1 325 € HT/m²



ECTRA
LE VERSOUD
Surface totale : 4 320 m²
Loyer : 54 € HT/m²/an



RENAISSANCE FUSION
FONTAINE
Surface totale : 3 503 m²
Loyer : 71 € HT/m²/an



Département de l'Isère
FONTAINE
Surface totale : 3 549 m²
Prix de vente : 1 128 € HT/m²



FRAMATOME
MONTBONNOT
Surface totale : 19 700 m²
Prix de vente : NC



BSO
EYBENS
Surface totale : 29 555 m²
Prix de vente : 406 € HT/m²



Malgré un contexte économique difficile, nous n'avons pas perçu de replis des valeurs locatives ou vénales.

C'est même plutôt la tendance inverse qui a été constatée :

- Une stagnation des valeurs pour le segment des bâtiments "clés en main".

- Une hausse des valeurs, parfois significative, pour l'ensemble des autres segments.

Nous redoutons une baisse notable des valeurs en 2024, étant donné le climat difficile des affaires, et le durcissement des conditions d'emprunts bancaires.

Cependant, le facteur déterminant sur les valeurs a été le niveau du stock, avec une faiblesse persistante de l'offre pour des locaux qualitatifs.

En outre, nous assistons plutôt aux prémices d'un rattrapage des valeurs de notre marché, par rapport aux valeurs historiquement plus élevées et pratiquées sur les autres marchés Rhônalpins (Nord Isère, Lyonnais et Savoie).

Le renchérissement significatif des valeurs locatives pour des locaux vieillissants, en est l'une des parfaites illustrations.

Les valeurs vénales et locatives

Valeurs susceptibles de fluctuer à la hausse ou à la baisse, selon la taille des bâtiments considérés.

VENTE

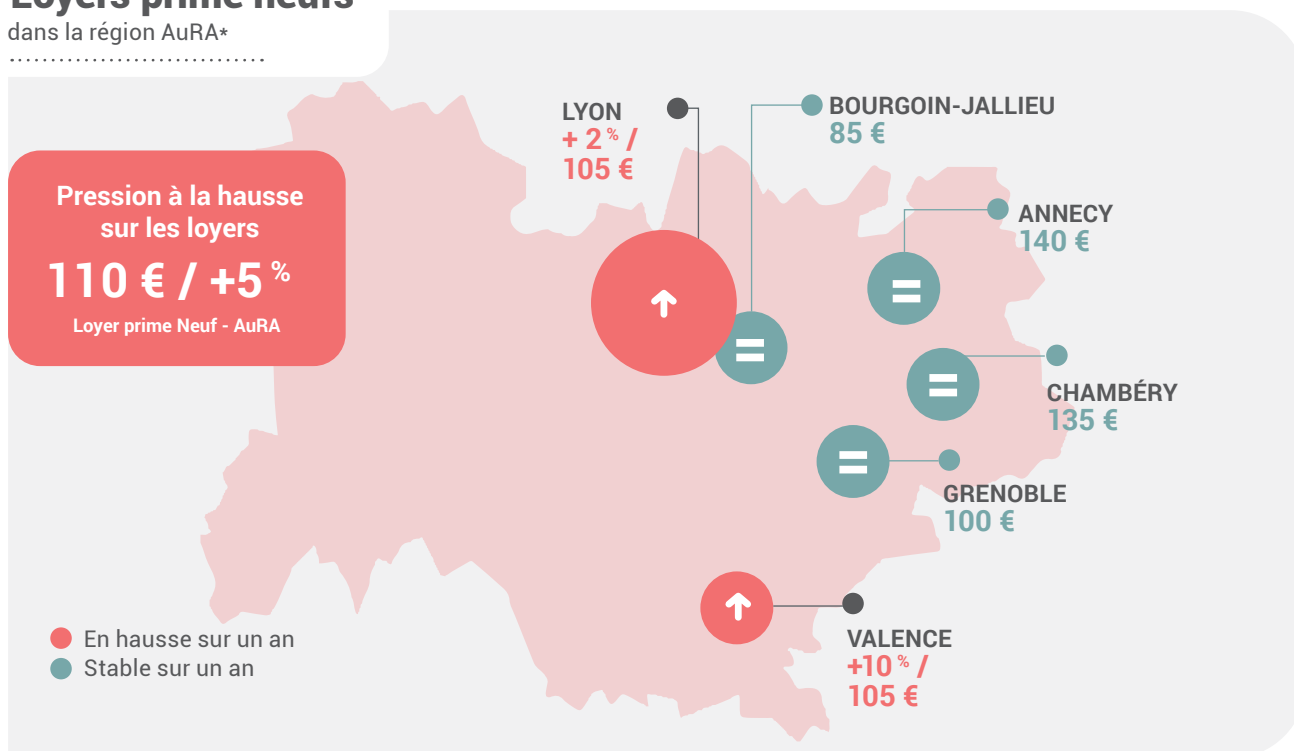


LOCATIONS



Loyers prime neufs

dans la région AuRA*



Stock disponible en m²

La hausse du stock que nous avons connu en 2023 a été pour partie absorbée par le haut niveau de surface placée **en 2024**.

Nous retrouvons un niveau de stock faible, qui ne représente que **4 mois de commercialisation** sur la base de la surface placée en 2024.

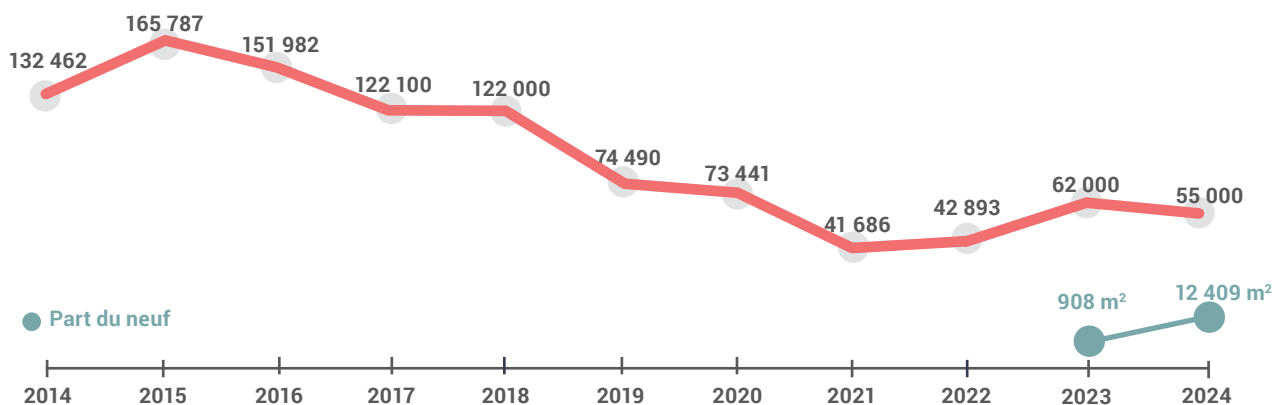
Fait notable, le stock se compose majoritairement de surfaces disponibles à la vente (environ 55%) le solde étant proposé à la location (45%).

Ceci peut sans doute s'expliquer par la crainte de certains propriétaires à devoir gérer des difficultés de règlement de loyers.

Ces derniers préférant dès lors renoncer à louer leurs locaux et privilégier la vente de leurs actifs industriels et d'activité. Sans compter le fait de devoir engager des investissements significatifs pour répondre aux exigences du Décret Tertiaire. Concernant la part du neuf, celle-ci est en augmentation notable passant de **908 m² en 2023, à 12 409 m²**.

Plusieurs opérations neuves en développement, permettent d'expliquer cette tendance :

- L'opération ACTIPARC DE LA SURE à VOIRON
- L'opération SPACE EUROPE à Grenoble, pour près de 9 000 m² à elle seule.





ESPACE PAPETERIES

Le Pont-de-Claix
Surface totale : 6 431 m²
Loyer : 97 € HT/m²/an
Prix de vente : 1 286 € HT/m²
Livraison : 4T 2025



ACTIPARC DE LA SURE

Voiron
Surface totale : 4 569 m²
Reste disponible : 1 452 m²
Prix de vente : 1 173 € HT/m²/an
Livraison : 4T 2025



SPACE EUROPE

Grenoble
Surface totale : 9 177 m²
Reste disponible : 4 251 m²
Loyer : 105 € HT/m²/an
Prix de vente : 1 480 € HT/m²
Livraison : 4T 2025

**Perspectives
2025**



La demande devrait se ralentir, le stock augmenter et les valeurs devraient se stabiliser.



La demande

■ Fort repli plausible, suivant la tendance déjà amorcée au 2nd semestre 2024. L'essentiel des transactions a été réalisé au 1^{er} semestre 2024. Peu de dossiers abouti au 2nd semestre.

Conjonction de plusieurs facteurs qui explique cette tendance, et qui devrait perdurer en 2025 :

- Instabilité politique
- Contexte inflationniste (bien qu'en baisse)
- Marasme de certains secteurs économiques (TP, Construction, Transport...).



Le stock

■ Le stock devrait augmenter, compte tenu d'un accroissement des défaillances d'entreprises, libérant de fait les locaux qu'elles occupent.

Certains locaux, bien que qualitatifs, souffriront d'une commercialisation difficile, compte tenu d'une demande en baisse (ce constat a déjà été fait à fin 2024, certains sites demeurant vacants, et ne souffrants pour autant, d'aucun défaut majeur...).



Les valeurs

■ **Au niveau locatif**

Après une hausse généralisée en 2024, les valeurs locatives devraient se stabiliser, le contexte économique ne permettant pas d'absorber une nouvelle augmentation.

Au niveau de l'achat

Stabilisation probable compte tenu d'un stock en hausse venant satisfaire des acquéreurs potentiels moins nombreux.

Concernant les bâtiments neufs

Les coûts de construction, en repli, ne suffiront pas à eux seuls, à orienter les prix à la baisse. La valeur de la charge foncière est en très forte hausse, de même que les frais financiers pour les opérateurs de la construction. Nous parions sur une stabilisation, voire une légère hausse.

Commerces

La demande / surfaces commercialisées



On remarque une baisse de la demande des enseignes qui est compensée par une augmentation des demandes des commerçants indépendants. Les délais légaux pour l'obtention des autorisations administratives sont de plus en plus difficiles à supporter par les bailleurs et les porteurs de projets. La crise économique européenne a des conséquences sur la consommation des ménages français avec un impact important sur les classes moyennes. La consommation est principalement orientée à la fois sur les produits haut de gamme et entrée de gamme. Les produits intermédiaires ne se vendent plus ce qui explique la disparition et la fermeture des enseignes moyenne gamme.



52

Transactions

270 m²
de surface moyenne

Les transactions

La location représente **67 %** des transactions avec 63 % des m² placés. Les ventes ont progressées de **+ 23 %** et de **+ 42 %** en terme de surface.

La demande placée

Pour l'immobilier commercial, l'année 2024 a été une bonne année par rapport à 2023 avec une augmentation du nombre de transactions. L'augmentation des coûts de l'énergie et de l'inflation ont fortement impactés la rentabilité des commerces et le pouvoir d'achat des consommateurs.

Le nombre de transactions, hors centres commerciaux a progressé en passant de **37** à **52 réalisations**.

L'année 2024 a été marquée par l'ouverture du centre commercial Neyrpic avec **24 000 m²** de surfaces commerciales et **89 boutiques**. Le taux de vacance de LA METRO Grenobloise a légèrement augmenté pour arriver à **12%** ce qui reste dans la moyenne des villes de mêmes tailles. Le nombre de m² placés est passé de 8 958 à 14 012 m² soit **56%**. La moyenne des surfaces a aussi augmenté en passant à 240 m² environ à 270 m².

Il est à noter que les transactions réalisées dans le centre commercial Neyrpic ne sont pas prises en compte dans ces chiffres.

PRENEUR ACHETEUR	SURFACE M ²	LOCATION OU ACHAT	VILLE	NEUF OU ANCIEN	LOYER M ²
ALTITUDE MOTO	1 288	L	Seyssins	Ancien	145 €
FITNESS PARK	1 224	L	Échirolles	Ancien	137 €
ROCHE BOBOIS	950	L	St-Égrève	Ancien	140 €
PRO BTP	250	L	Grenoble	Neuf (Zento)	145 €
CITY BIKE	350	L	Échirolles	Ancien	75 €
NORMAL	535	L	Grenoble	Ancien	449 €
CAP AUDITION	80	L	Grenoble	Ancien	202 €
KRIS OPTIQUE	250	L	Montbonnot	Ancien	160 €



POINT JURIDIQUE

LE PAIEMENT DES LOYERS

Pour accompagner les entreprises au niveau de leur trésorerie, de nouvelles dispositions ont été mises en place pour permettre le paiement du loyer mensuellement au lieu de trimestriellement comme cela pouvait être le cas dans certains baux commerciaux.

Positionnement

Grenoble Centre

- Les transactions en intra-muros sont en progression par rapport à 2023. **+ 37% : 78% des locations / 22% des ventes.**
- Augmentation de la vacance commerciale sur les emplacements N°1 avec des loyers élevés.
- Les ventes de fonds de commerce sont les plus difficiles à réaliser avec une offre de plus en plus importante.
- Le montant des valeurs locatives est à la baisse pour les emplacements Premium.

Périphérie

- Toujours une forte demande pour les zones commerciales de Saint-Egrève, Comboire et Saint-Martin-d'Hères avec un taux de vacance très faible.
- L'ouverture de NEYRPIEC avec 24 000 m² de surfaces commerciales et 89 boutiques.

Les valeurs locatives



Artères commerciales principales

Emplacement N°1

- Place Victor Hugo
- Rue de Bonne
- + Felix Poulat / Grenette
- + Rue Lafayette
- = Rue de la République

Emplacement N°1 bis

- Grand Rue
- = Rue de Strasbourg
- Rue Saint-Jacques
- Rue de la Poste

Zones commerciales

- = Échirrolles Comboire
- + St-Martin-d'Hères / Péri
- = Saint-Égrève / CAP des H
- = Saint-Égrève / CAP 38
- + Grand'Place
- Caserne de Bonne

Perspectives
2025



2025 sera une année de transition avec la disparition de certaines enseignes et l'arrivée de nouveaux commerçants indépendants qui redonneront de l'activité et de la vie dans l'ensemble des communes de la métropole grenobloise.



- L'instabilité politique en France avec les problèmes géopolitiques du moment ne permettent pas de se projeter à court ou moyen terme, ce qui impacte fortement la consommation des ménages et par conséquent l'activité des commerces.
- Un rebond notable de la demande de profils divers et d'indépendants (Concept Stores).



- L'augmentation du taux de vacance en centre-ville est due d'une part aux défaillances de certaines entreprises et d'autre part à leur déplacement sur LA METRO dans le centre commercial NEYRPIE... Sous réserve d'un réajustement des loyers à la baisse, les fermetures actuelles et à venir, seront progressivement compensées par de nouveaux concepts principalement de commerçants indépendants.



- L'impact du coût de l'énergie, l'inflation du coût des matériaux et du matériel seront des éléments importants qui pèseront sur la baisse des valeurs locatives et des prix de vente.
- Dans le cadre de nouveaux baux, nous assistons depuis plusieurs années à un allongement de la période de franchise.

Investissement

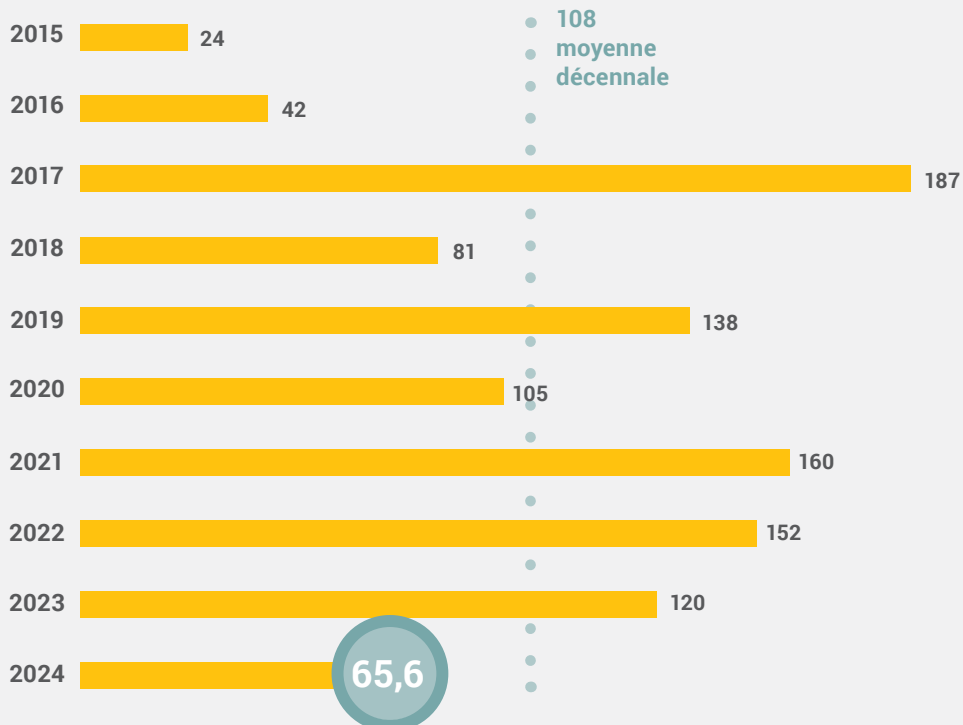


En France, l'année 2024 a été comme nous l'imaginions, assez compliquée avec une chute des transactions. Au total, le volume investi a atteint environ 15 milliards d'euros et accuse une baisse d'environ 10% par rapport à l'année précédente et 50% en deux ans.

Cette année encore, le poids des régions dans le total des investissements en France est proche de 50%. En revanche, le segment des bureaux (32% du volume) continue de diminuer au bénéfice des locaux d'activités (26%), de la logistique (8%) et de l'hôtellerie (18%).



Montants investis en m€



Grenoble et Agglomération

Le marché grenoblois accuse une baisse importante des transactions avec un volume engagé de 65,6 M€ contre 120 M€ en 2023 soit une chute de 45%. C'est le plus faible volume d'investissement depuis 2016. Cette moyenne décennale passe à 108 M€.



Les taux de rendement remonte

Marché Grenoblois

L'incertitude liée au contexte géopolitique actuel et le maintien des taux d'emprunt à un niveau encore élevé, le tout couplé à la frilosité de financement des banques, poussent les investisseurs à la prudence et crée un climat d'attentisme. Seules 5 transactions (sur 19) ont concerné des actifs neufs. Cependant, Grenoble et son agglomération intéressent toujours les investisseurs et la prise en compte de travaux liés au décret tertiaire est un préalable à toutes cessions d'actifs anciens.



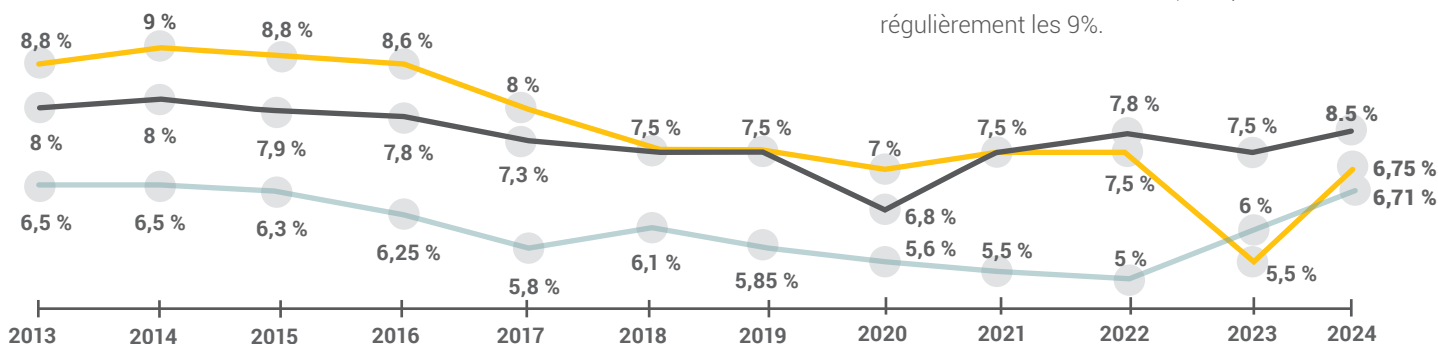
Les actifs bénéficiant de baux fermes avec des locataires de qualité sont bien évidemment les plus plébiscités.

Les locaux d'activités neufs ou récents sont les actifs les plus rares et sont actuellement le premier choix des investisseurs privés, voire d'institutionnels en quête de diversification.

Les différences entre le Prime et le récent augmentent et passent à 179 points de base contre 150 en 2023.

Les rentabilités sur les actifs moins recherchés (bureaux de seconde main ou bâtiments sur des secteurs secondaires) dépassent très régulièrement les 9%.

Les taux de rendement exprimés en %

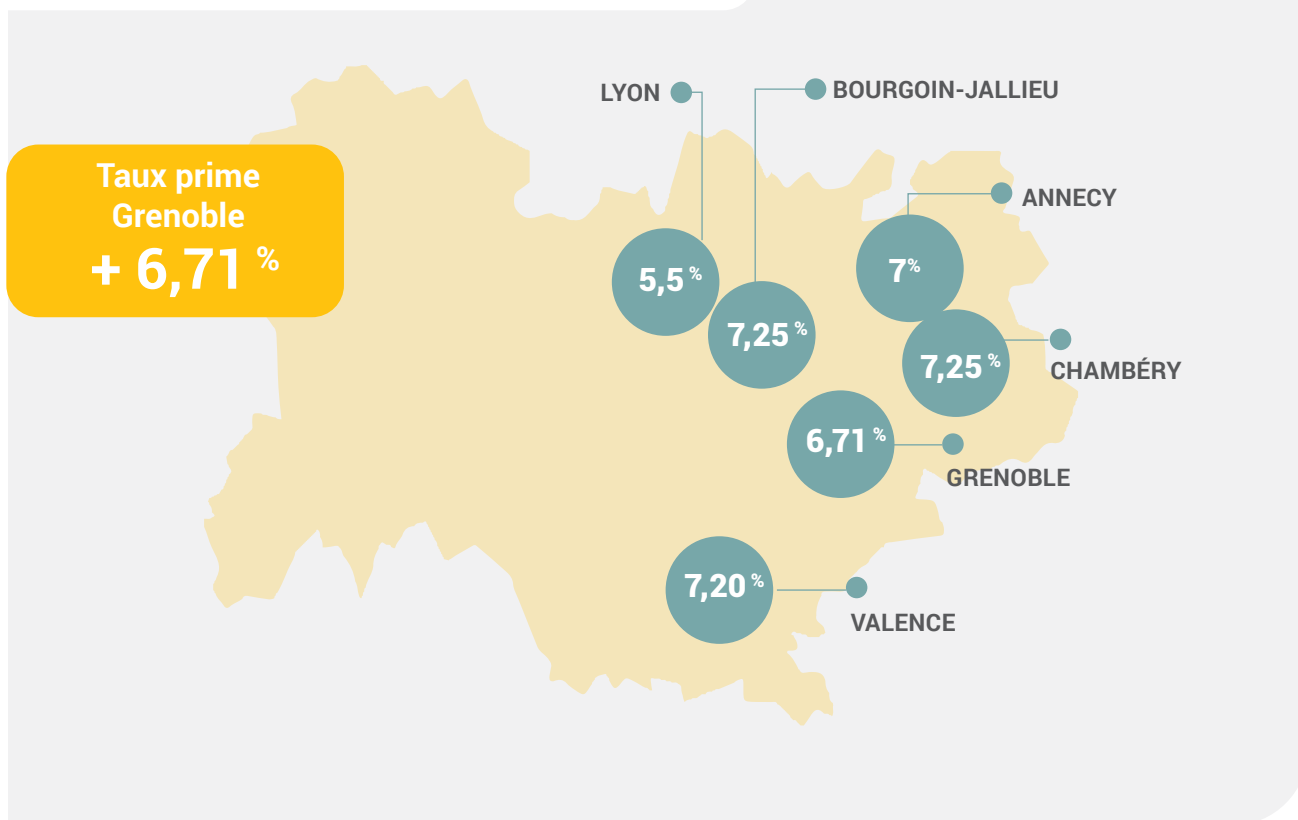


* Taux Prime : immeuble neuf labellisé, au meilleur emplacement, loué en bail ferme à un locataire de premier ordre.

- Taux activité / logistique « Prime* »
- Taux bureaux « Récents »
- Taux bureaux « Prime* »

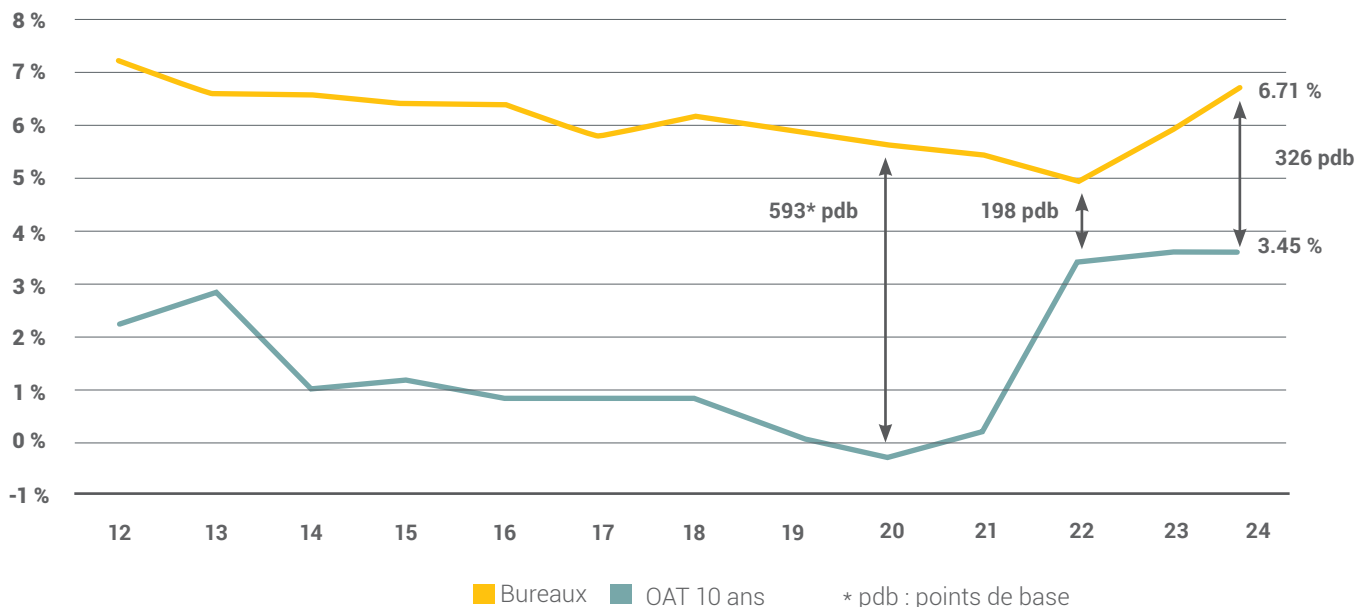
Investissement bureaux et taux de rendement Prime constatés

dans la région AuRA*



Évolution comparée des taux de rendement Prime

exprimés en %



Typologie de l'investissement

exprimée en %

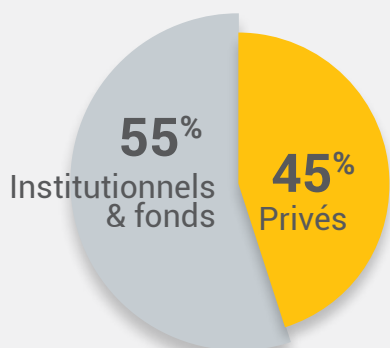
La participation des fonds privés augmente avec 45 M€, sur 65,6 M€ soit + 12 % vs 2023.

Les fonds et institutionnels représentent un peu moins de la moitié des transactions en nombre, en montant c'est 42 % du marché et majoritairement en bureaux.

Le cumul des opérations d'activités et de commerces, dépassent cette année les bureaux avec 59 % du volume transacté.

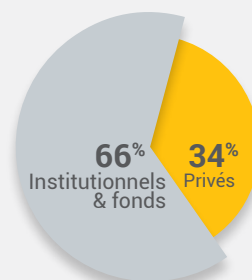
**Participation
des fonds privés
+ 12 %**

2024 >
●●●●●



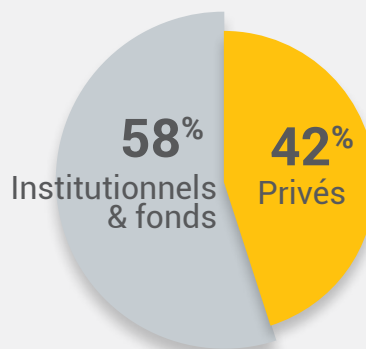
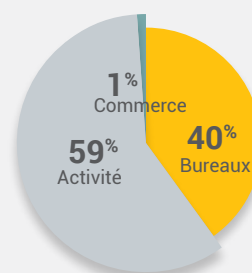
Montants investis % relatif au nombre de transactions

Typologie de clients % relatif au nombre de transactions

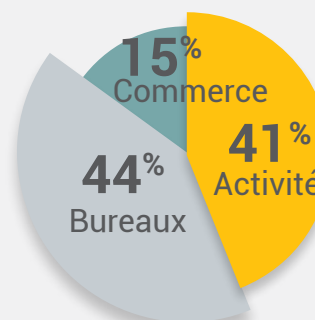


2023 >
●●●●●

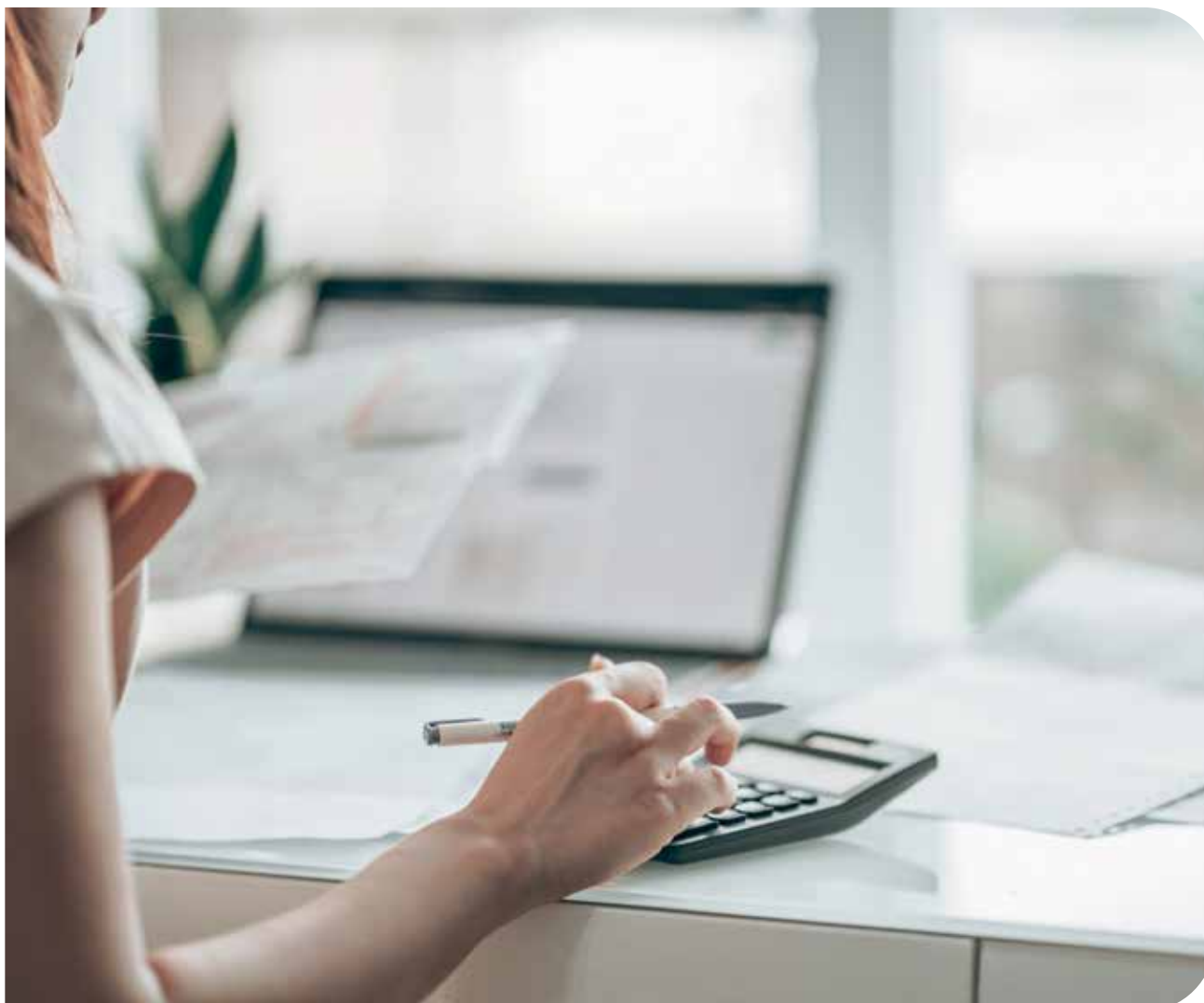
Typologie de produits fonction des montants € investis



Typologie de clients % relatif au nombre de transactions



Typologie de produits fonction des montants € investis



Transactions significatives 2024

ADRESSE	SURFACE M ²	TYPLOGIE	ÉTAT	MONTANT	TAUX	ACÉQUÉREUR	VENDEUR
ÉCHIROLLES	3 388	BUREAUX	NEUF/VEFA	8 640 000	7.36	SCPI	PROMOTEUR
GRENOBLE	924	BUREAUX	NEUF	2 750 000	6.71	FONCIÈRE	PROMOTEUR
GRENOBLE	3 017	BUREAUX	ANCIEN	6 270 000	8.8	FONCIÈRE	SCPI
GRENOBLE	2 320	BUREAUX	NEUF	4 650 000	7,76	PRIVÉ	PROMOTEUR
MEYLAN	11 716	ACTIVITÉS	ANCIEN	13 450 000	9,62	FONCIÈRE	FONCIÈRE
EYBENS	1 168	ACTIVITÉS	ANCIEN	2 680 000	9,5	FONCIÈRE	PRIVÉ
MONTBONNOT	1 341	ACTIVITÉS	ANCIEN	1 350 000	7.6	PRIVÉ	FONCIÈRE
ST-MARTIN-D'HÈRES	1 953	COMMERCE	ANCIEN	3 130 000	8.38	SCPI	SCPI
ÉCHIROLLES	395	COMMERCE	ANCIEN	900 000	7.24	PRIVÉ	SCPI
ST-ÉGRÈVE	460	COMMERCE	ANCIEN	840 000	8.38	PRIVÉ	FONCIÈRE

Perspectives
2025



Le redémarrage attendu pour la mi-2024, n'ayant pas eu lieu, 2025 devrait être une nouvelle année de transition. Sans surprise les locaux d'activités devraient rester la cible préférée des investisseurs. Les bureaux quant à eux, après avoir marqué une pause durant ces 2 dernières années devraient retrouver des couleurs au second semestre.



■ Le climat restera morose durant les 6 premiers mois de l'année. Il est probable que cela ait un effet de décalage sur les 3^e et 4^e trimestre 2025. Malgré ce ralentissement, le marché de l'investissement reste un marché attractif. Cependant, avec les nouvelles attentes des investisseurs (augmentation des taux de rendement) certains vendeurs attendent un retournement du marché pour mettre leurs locaux en vente.

■ Pour l'année 2025, le stock d'actifs anciens devrait augmenter. La prise en compte du décret tertiaire devient une priorité avant toute mise sur le marché de tous types de biens. Le neuf peine à retrouver des couleurs car les taux attendus par les promoteurs ne sont plus en adéquation avec le nouveau marché. Les acquisitions en VEFA (même accompagnées de garanties locatives) ne sont plus la cible des institutionnels.

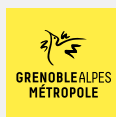
■ Les immeubles neufs ou récents avec des baux de longues durées resteront la cible des institutionnels. Les taux Prime en bureaux devraient augmenter légèrement et se stabiliser autour de 6,9 % à 7 % AEM selon l'emplacement et la durée ferme des baux. Pour les autres, les prix de cession devraient être en baisse, ce qui pourrait ouvrir des possibilités de vente à des marchands de biens ou utilisateurs opportunistes.

Membres 2025

Membres du Conseil d'Administration de la Fnaim Isère



Partenaires 2025





| AGIR POUR LE LOGEMENT |
Chambre
ISÈRE

Chambre FNAIM de l'Isère

Immeuble Bonne Énergie
56, boulevard Gambetta
38000 Grenoble

Tél. 04 76 46 37 36
secretariat@fnaim38.com

www.fnaim38.com