



| AGIR POUR LE LOGEMENT |  
Chambre  
ISÈRE



# Bilan & perspectives

Le marché de l'immobilier d'entreprises 2024



ENTREPRISES 38

Étude février 2025  
[www.fnaim38.com](http://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 m<sup>2</sup>**  
placés

## Évolution de la demande placée en m<sup>2</sup>



## La demande placée

En 2024, la demande placée pour les bureaux s'élève à **37 637 m<sup>2</sup>** répartis sur **124 transactions**, marquant une baisse de 24 % par rapport à 2023, où 49 233 m<sup>2</sup> avaient été enregistrés au travers de 121 transactions.

Nous observons une légère hausse du nombre de transactions par rapport au nombre de m<sup>2</sup> placé qui lui est en baisse. Ceci s'explique par une demande exprimée de surface plus petite qui passe de 409 m<sup>2</sup> en 2023 à **304 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**. 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 m<sup>2</sup>**

**La surface moyenne placée en 2024  
(contre 409 m<sup>2</sup> 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 dominent, 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 m<sup>2</sup>**  
soit 70%

**100 transactions**

#### Neuf

**11 195 m<sup>2</sup>**  
soit 30%

**24 transactions**

#### Location

**25 182 m<sup>2</sup>**  
soit 67%

**97 transactions**

#### Vente

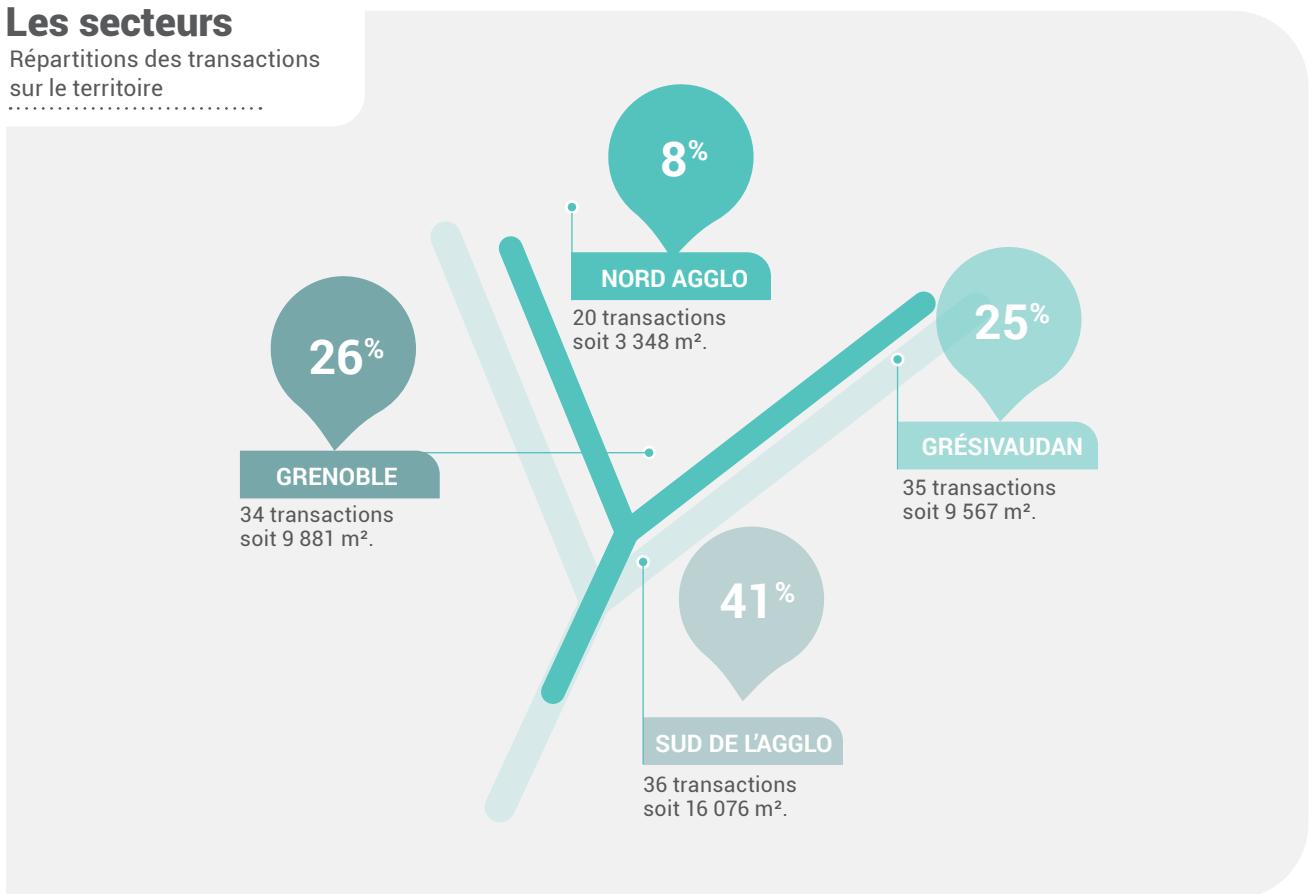
**12 455 m<sup>2</sup>**  
soit 33%

**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 m<sup>2</sup> 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.

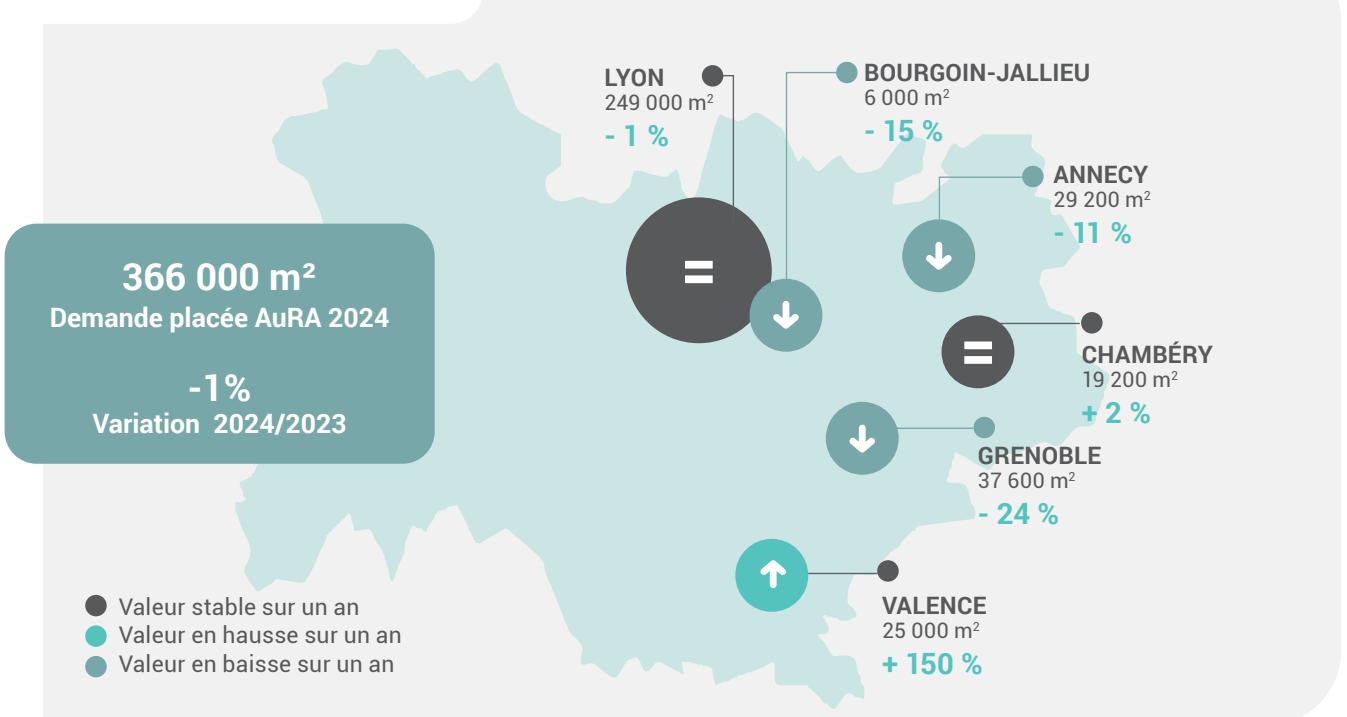
**4 transactions de + 1000 m<sup>2</sup> en 2024**  
**contre 9 en 2023 et 16 en 2022**

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

## Localisation des transactions majeures



## Demande placée AuRA

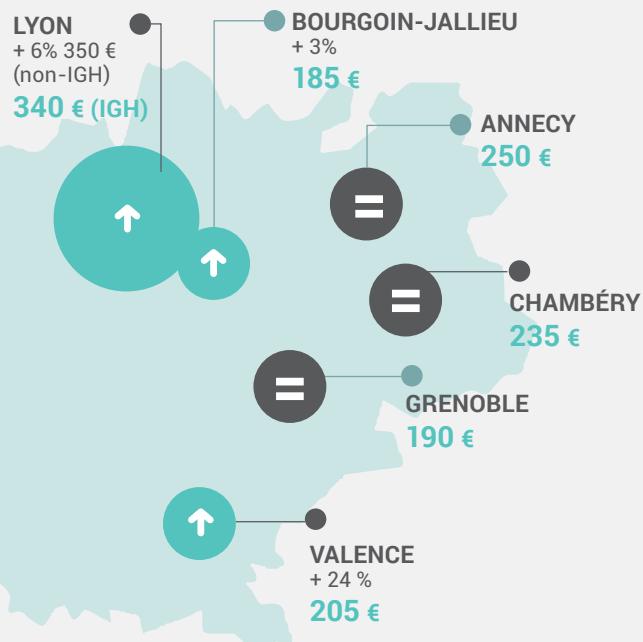


## Loyers prime AuRA

Pression à la hausse sur les loyers prime

**234 € + 3%**  
loyer prime moyen AuRA

- Valeur stable sur un an
- Valeur en hausse sur un an
- Valeur en baisse sur un an



## Les valeurs locatives

Exprimées en euros HT/m<sup>2</sup>/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 véniales

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

Exprimées en euros/m<sup>2</sup> – Neuf : hors taxes - Ancien : hors droits d'enregistrement.



## Stock disponible

**En 2024 le stock de bureaux augmente à 169 614 m<sup>2</sup> contre 139 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** de bureaux neufs disponibles, **7 000 m<sup>2</sup>** en cours de construction et 60 914 m<sup>2</sup> avec PC obtenu en pré-commercialisation, ce qui représente 110 701 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** de locaux vétustes incommerciaisables 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 m<sup>2</sup>



█ TOTAL  
█ DONT OBSOLÈTE  
█ DONT NEUF

**128 600 m<sup>2</sup>**  
Commercialisables

**41 014 m<sup>2</sup>**  
Obsolètes

## Nouvelles opérations lancées en 2024



### Le HUB

Échirolles

**Surface totale :** 3 189 m<sup>2</sup>

**Reste disponible :** 1 593 m<sup>2</sup>

**Loyer :** 175 € HT/m<sup>2</sup>/an

**Livraison :** 4T 2026



### Péri 81

Saint-Martin-d'Hères

**Surface totale :** 4 272 m<sup>2</sup>

**Reste disponible :** 2 155 m<sup>2</sup>

**Loyer :** 165 € HT/m<sup>2</sup>/an

**Vente :** 2 650 € HT/m<sup>2</sup>

**Livraison :** 3T 2026



### PEOPLE CONNECT

Grenoble Presqu'île

**Surface totale :** 3 693 m<sup>2</sup>

**Reste disponible :** 3 693 m<sup>2</sup>

**Loyer :** 210 € HT/m<sup>2</sup>/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 demande

■ 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

■ 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.



### Les valeurs

■ Le loyer de présentation reste stable et identique à celui de 2023 c'est-à-dire 210 € HT/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> ont été commercialisés en 2024 et représente un niveau nettement plus élevé que la moyenne décennale, de 131 016 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> en 2024, en comparaison avec le résultat de 2023, n'atteignant "que" 72 553 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

- Le site Schneider de Montbonnot vendu pour un total de 19 700 m<sup>2</sup>.

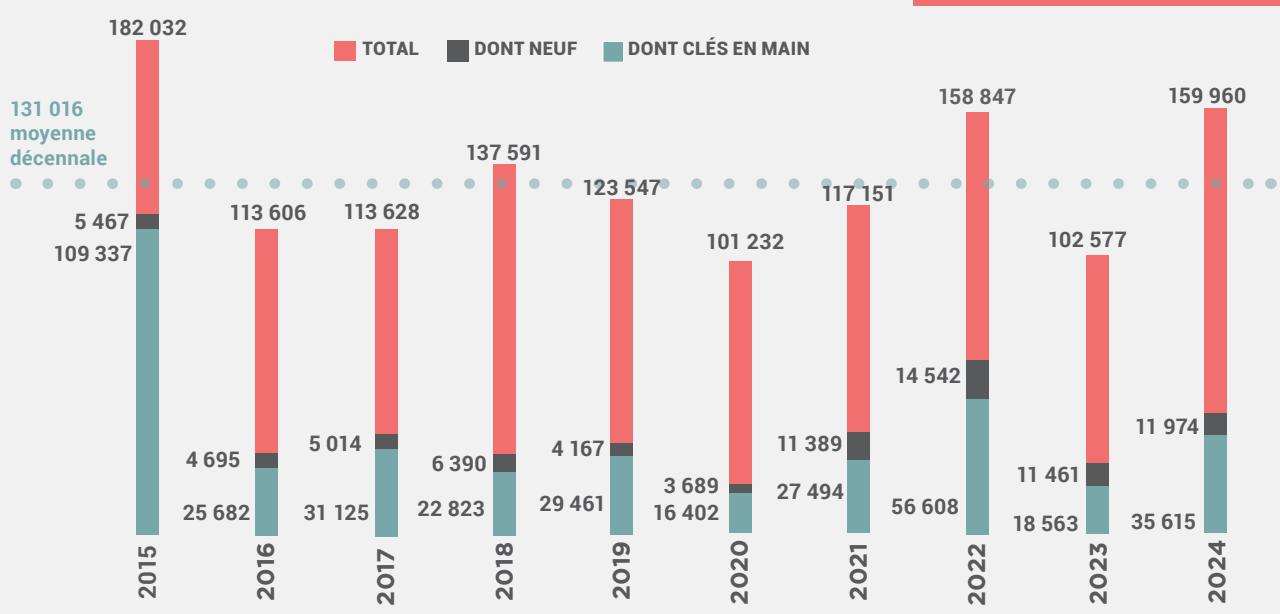
La part du neuf demeure, d'une année sur l'autre, relativement stable, (+ 513 m<sup>2</sup>, soit une augmentation continue de près de 4,5 %).

**159 960 m<sup>2</sup>**

hausse de 56%

+ 92% surface clé en main

Évolution de la demande placée en m<sup>2</sup>





## 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 m<sup>2</sup> à Montbonnot (site Schneider)
- 5 500 m<sup>2</sup> 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.

Voiron se taille la part du lion au sein du Pays Voironnais, avec 6 transactions et 7 174 m<sup>2</sup> placés, dont 3 555 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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

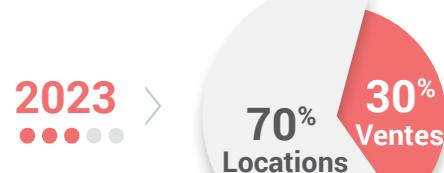
La surface "placée" en 2024, l'aura été principalement à la vente (près de 62 % du total de la surface commercialisée hors clés en main), au détriment de la surface " locative" qui enregistre un score historiquement faible avec seulement 38 % du total de la surface placée, hors clés en main.

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 m<sup>2</sup> en 2023 à 2 654 m<sup>2</sup> en 2024 !

La surface moyenne en location, est en légère augmentation : 829 m<sup>2</sup> en 2024, contre 789 m<sup>2</sup> l'année précédente.



## Transactions significatives 2024

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

**PVCM**

LE VERSOUD

**Surface totale :** 4 525 m<sup>2</sup>**Prix de vente :** 1 325 € HT/m<sup>2</sup>**ECTRA**

LE VERSOUD

**Surface totale :** 4 320 m<sup>2</sup>**Loyer :** 54 € HT/m<sup>2</sup>/an**RENAISSANCE FUSION**

FONTAINE

**Surface totale :** 3 503 m<sup>2</sup>**Loyer :** 71 € HT/m<sup>2</sup>/an**Département de l'Isère**

FONTAINE

**Surface totale :** 3 549 m<sup>2</sup>**Prix de vente :** 1 128 € HT/m<sup>2</sup>**FRAMATOME**

MONTBONNOT

**Surface totale :** 19 700 m<sup>2</sup>**Prix de vente :** NC**BSO**

EYBENS

**Surface totale :** 29 555 m<sup>2</sup>**Prix de vente :** 406 € HT/m<sup>2</sup>

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

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 redoutions 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 premières 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**

1 250 €

à

1 450 €

NEUF

850 €

à

1 100 €

ANCIEN DE QUALITÉ

450 €

à

800 €

ANCIEN VIEILLISSANT

**LOCATIONS**

85 €

à

100 €

NEUF

65 €

à

80 €

ANCIEN DE QUALITÉ

50 €

à

60 €

ANCIEN VIEILLISSANT

105 €

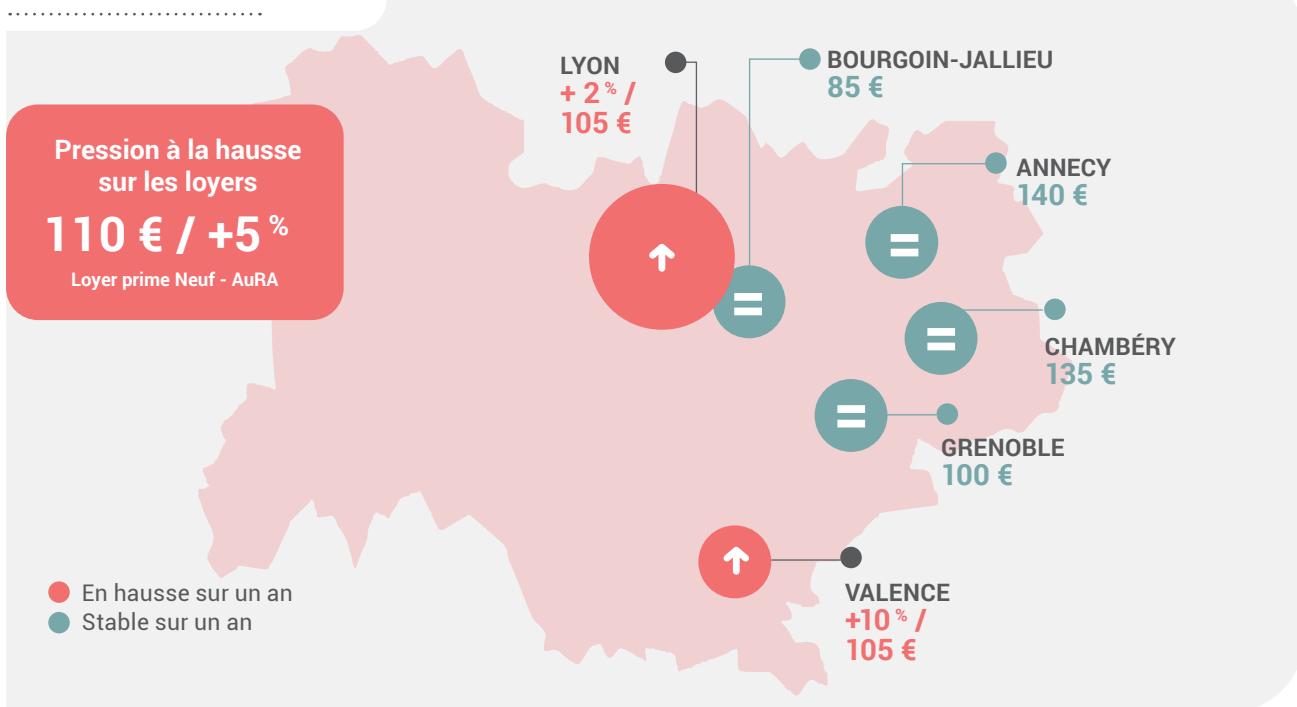
à

120 €

CLÉS EN MAIN

## Loyers prime neufs

dans la région AuRA\*



## Stock disponible en m<sup>2</sup>

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.

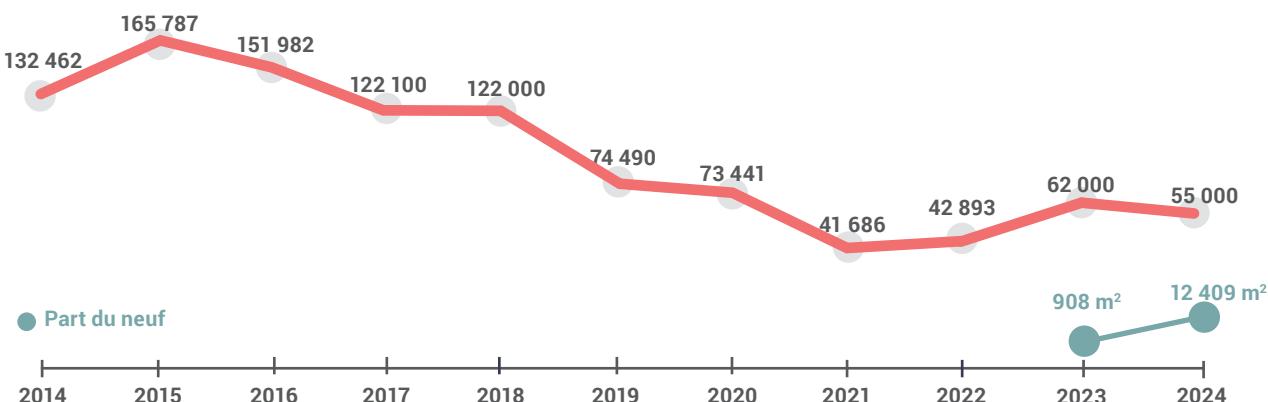
Fait notable, le stock se compose majoritairement de surfaces disponibles à la vente (environ 55%) le solde étant proposé à la location (45%).

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 m<sup>2</sup> en 2023, à 12 409 m<sup>2</sup>**.

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 m<sup>2</sup> à elle seule.



**ESPACE PAPETERIES**

Le Pont-de-Claix

**Surface totale :** 6 431 m<sup>2</sup>**Loyer :** 97 € HT/m<sup>2</sup>/an**Prix de vente :** 1 286 € HT/m<sup>2</sup>**Livraison :** 4T 2025**ACTIPARC DE LA SURE**

Voiron

**Surface totale :** 4 569 m<sup>2</sup>**Reste disponible :** 1 452 m<sup>2</sup>**Prix de vente :** 1 173 € HT/m<sup>2</sup>/an**Livraison :** 4T 2025**SPACE EUROPE**

Grenoble

**Surface totale :** 9 177 m<sup>2</sup>**Reste disponible :** 4 251 m<sup>2</sup>**Loyer :** 105 € HT/m<sup>2</sup>/an**Prix de vente :** 1 480 € HT/m<sup>2</sup>**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 2<sup>nd</sup> semestre 2024. L'essentiel des transactions a été réalisé au 1<sup>er</sup> semestre 2024. Peu de dossiers abouti au 2<sup>nd</sup> 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 souffrant 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 m<sup>2</sup>**  
de surface moyenne

## Les transactions

La location représente **67 %** des transactions avec 63 % des m<sup>2</sup> 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 Neyric avec **24 000 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> placés est passé de 8 958 à 14 012 m<sup>2</sup> soit **56%**. La moyenne des surfaces a aussi augmenté en passant à 240 m<sup>2</sup> environ à 270 m<sup>2</sup>.

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

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

### Périmétrie

- 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 NEYRPIC avec 24 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et 89 boutiques.

## Les valeurs locatives



## Artères commerçantes principales

### Emplacement N°1

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

### Emplacement N°1bis

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

### Zones commerciales

- = Échirolles Comboire
- + St-Martin-d'Hères / Péri
- = Saint-Egrève / CAP des H
- = Saint-Egrève / 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.



### La demande

■ 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).



### Le stock

■ L'augmentation du taux de vacance en centre-ville est dûe d'une part aux défaillances de certaines entreprises et d'autre part à leur déplacement sur LA METRO dans le centre commercial NEYRIC... 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.



### Les valeurs

■ 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

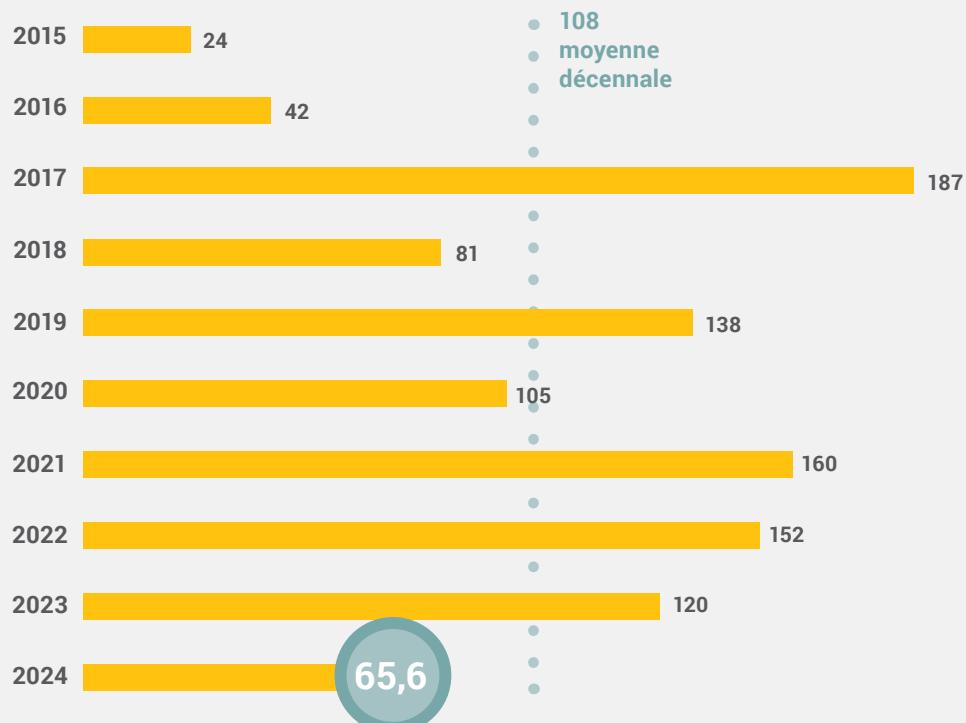


En France, l'année 2024 a été comme nous l'imaginions, assez compliquée avec une chute des transactions. Au total, le volume investi a atteint environ 15 milliards d'euros et accuse une baisse d'environ 10% par rapport à l'année précédente et 50% en deux ans.

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€.



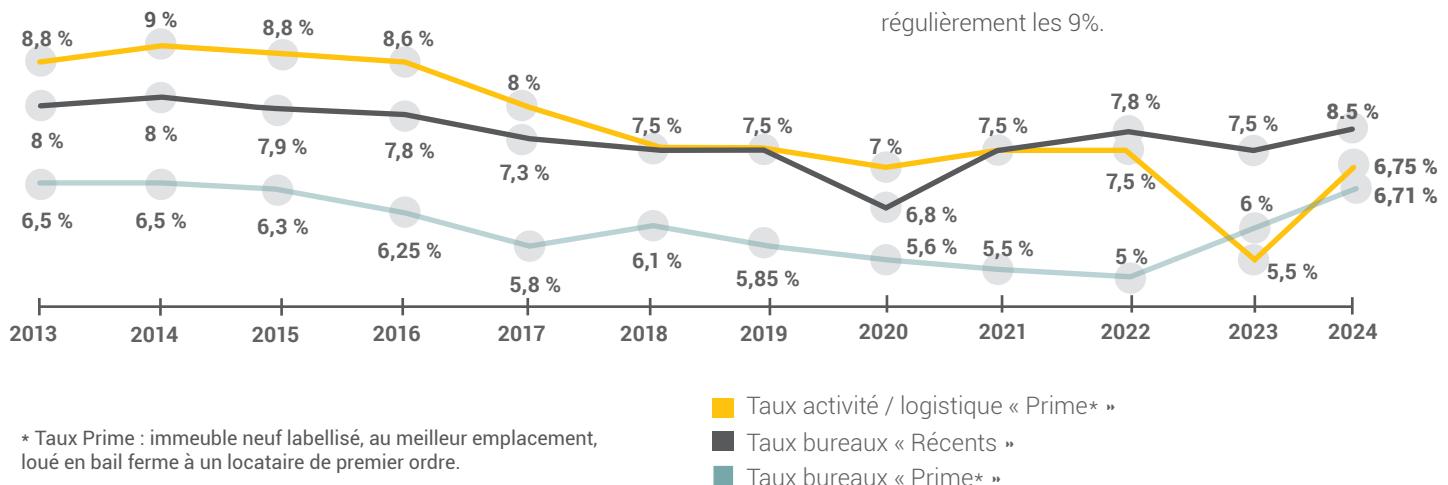
## Les taux de rendement remontent

### 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 taux de rendement

exprimés en %

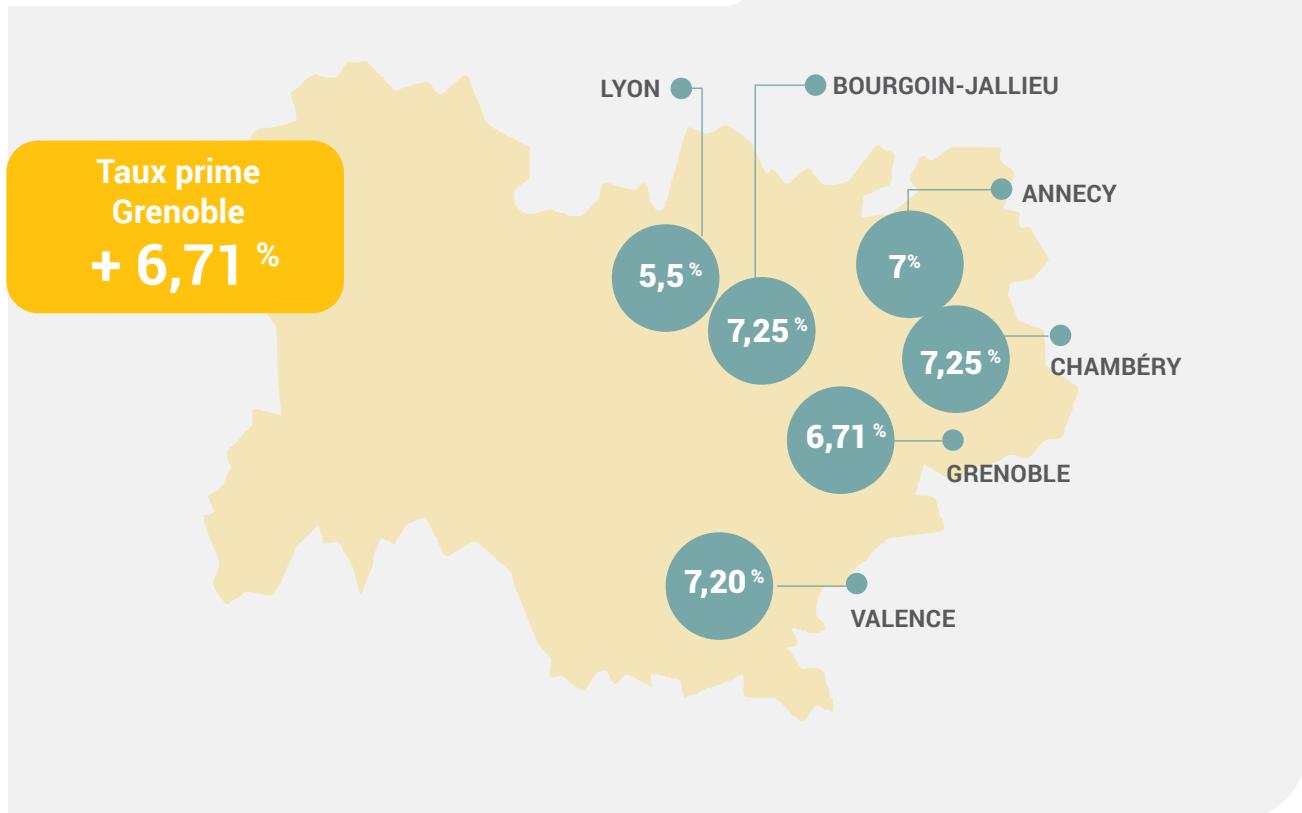


\* Taux Prime : immeuble neuf labellisé, au meilleur emplacement, loué en bail ferme à un locataire de premier ordre.

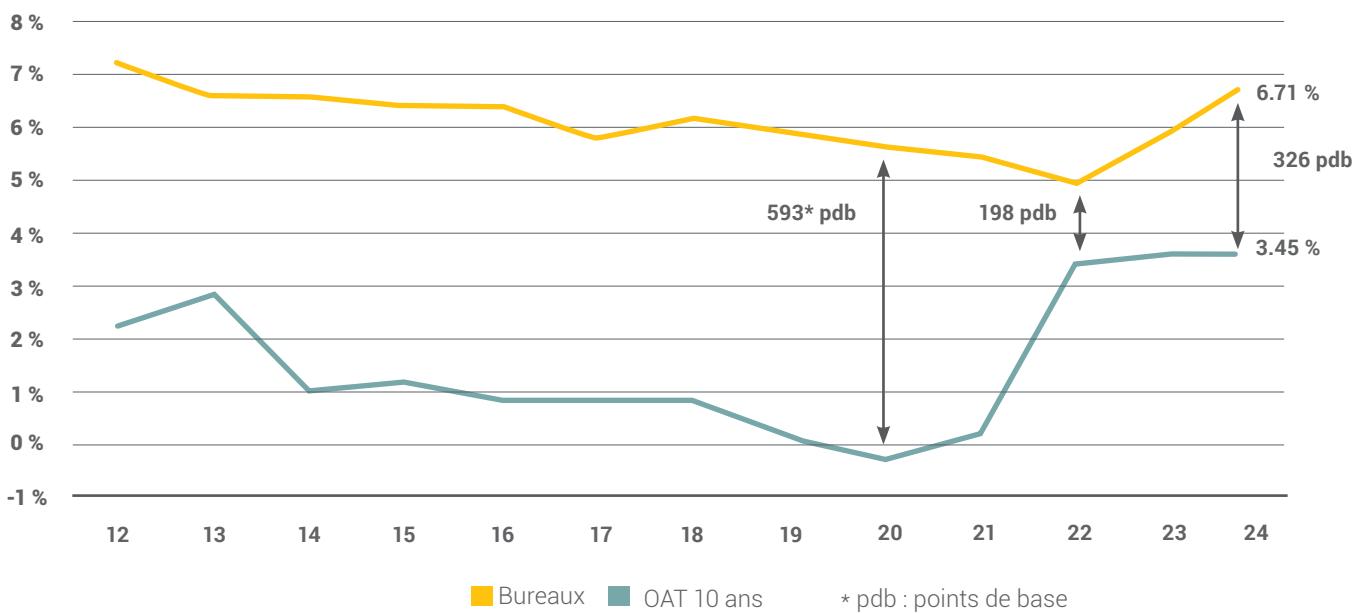
Source : Agence Immobilière Grenobloise

## 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

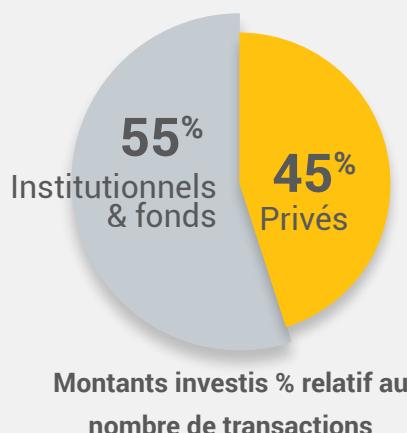
exprimée en %

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.

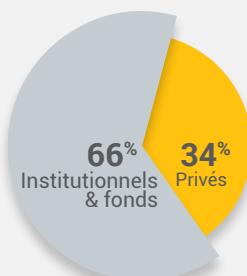
Le cumul des opérations d'activités et de commerces, dépassent cette année les bureaux avec **59 %** du volume transacté.

**Participation  
des fonds privés**  
**+ 12 %**



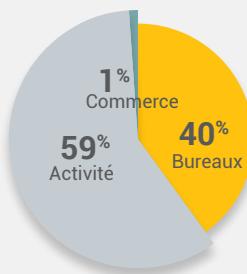
**2024**  
•••••

Typologie de clients %  
relatif au nombre de transactions



**2023**

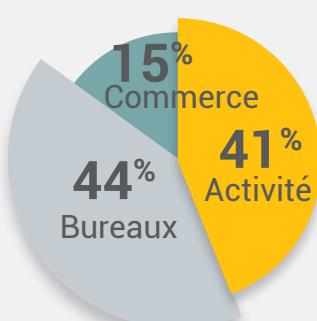
Typologie de produits  
fonction des montants € investis



• • • • • • • • • • • • • • •



Typologie de clients % relatif  
au nombre de transactions



Typologie de produits fonction  
des montants € investis



## Transactions significatives 2024

ADRESSE	SURFACE M <sup>2</sup>	TYPOLOGIE	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.



### La demande

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<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> 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.



### Le stock

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.



### Le marché

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



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**CBRE axite.**



## Partenaires 2025





**FNAIM**

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](mailto:secretariat@fnaim38.com)

[www.fnaim38.com](http://www.fnaim38.com)

Agence Allieurs - Tél. 04 76 85 02 57