

perproductions et de la pression des coûts. « Il faut nuons de le faire », constate Romain Chabert, président de la PME basée au Champ-près-Froges. Les ballons Air-

## gonflables

Créées par Olivier Neveu, un professionnel du cinéma,

solutions à ce budget adapté aux exigences des plateaux de tournage. Elles sont innovantes et d'une légèreté

rencontrée avec les réalisateurs qu'il voulait céder ses marques et prendre sa retraite. Comme ces solutions sont

Airstar s'adresse au marché de l'événementiel et de la sécurité.

• Matthieu Estrangin

Isère

DL 21/02/2025

# Trop de bureaux, pas assez de locaux industriels dans la région grenobloise !

**Forte chute des investissements (- 45 %) et nette contraction du marché des bureaux (- 42 % de volumes placés), progression du commerce (+ 56 % de m<sup>2</sup> placés) et hausse des locaux industriels (+ 56 % de surface placée)... 2024 aura été une année contrastée pour l'immobilier d'entreprise sur la région grenobloise.**

**L**es investisseurs ont été plutôt attentistes en 2024. Avec 65,6 M€ investis contre 120 M€ en 2023, le marché grenoblois de l'immobilier d'entreprise accuse une baisse de 45 %. C'est le plus faible volume investi depuis 2016. Et ces investissements se sont moins portés sur les bureaux (44 % contre 59 % en 2023) et plus sur le commerce (15 % des montants contre 1 % en 2023). Secteur pourtant fragilisé par les achats en ligne et la baisse de la consommation, le commerce affiche d'autres

belles progressions dans le bilan dressé par la Fnaim Entreprises 38 : 52 transactions hors centres commerciaux contre 37 en 2023, 14 012 m<sup>2</sup> placés soit + 56 % en un an et + 37 % de transactions dans Grenoble intra-muros.

### Sanctuariser les fonciers

Le taux de vacance a augmenté (de 9 % à 12 %) mais il reste dans la moyenne des villes de la même taille. « Si les enseignes surpayaient les emplacements premium pour capter des parts de marché, aujourd'hui elles recherchent des parts de rentabilité. Des réajustements sont nécessaires », assure François Gagliardi, conseiller en immobilier retail chez Axite CBRE. Illustration ? L'enseigne Normal s'est installée à la place de Nespresso rue de la République à Grenoble avec un loyer divisé par 2,5.

Côté locaux d'activités, l'année 2024 a été exceptionnelle

avec 159 960 m<sup>2</sup> placés (+ 56 %). Un résultat lié à 15 opérations clés en main (+ 92 % de surface), notamment sur le Grésivaudan qui accueille 11 d'entre elles. Lié aussi à deux ventes majeures de successives commercialisées en seconde main : 29 555 m<sup>2</sup> de l'ancien siège HP d'Eybens à BSO et 19 700 m<sup>2</sup> du site Schneider de Montbonnot à Framatome. Et pour la première fois, la vente de surface hors opération clé en main a dépassé la location. En revanche, avec 55 000 m<sup>2</sup> disponibles en locaux d'activité (dont 12 409 m<sup>2</sup> en neuf livrés fin 2025), le stock (quatre mois de commercialisation) est largement sous-offre, d'où l'urgence de « sanctuariser des fonciers » pour répondre à la demande.

« Nous sommes sur un marché à deux vitesses avec d'un côté un manque de produits en locaux industriels et de l'autre une surproduction de bureaux », souligne Hugues de Villard, président de la Fnaim Entreprises 38.

Photo Le DL/Nathalie Ruffier

reaux », souligne Hugues de Villard, président de la Fnaim Entreprises 38. Le nombre (124) et le volume (37 637 m<sup>2</sup> soit - 24 %) de transactions de bureaux ont en effet atteint un niveau plancher en 2024.

Le stock dépasse désormais les 4,5 ans de commercialisation. Et même le neuf est à la peine. Livrés en décembre, le Wood sur la Presqu'île ou le Néo sur Bouehayer-Viallet sont vides.

• Nathalie Ruffier



ISS09 - VI