

Achat et vente

Location

Prêt

Travaux

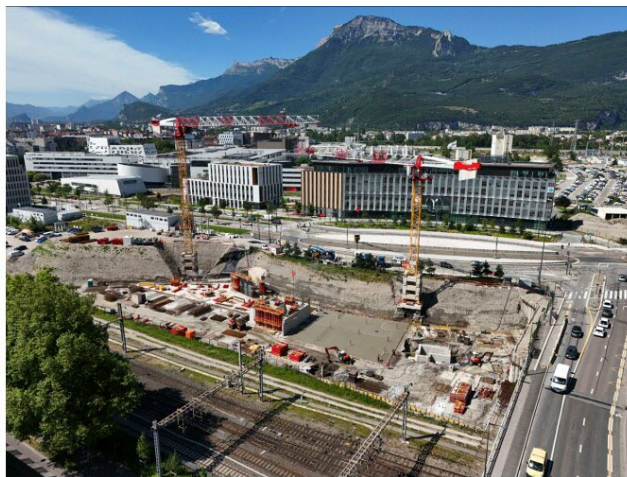
Nos conseils

Conjoncture

## Grenoble : l'immobilier d'entreprise entre crise et rebond !

2024 aura été une année très contrastée sur le marché immobilier d'entreprise de la région grenobloise avec une nette contraction des volumes placés en bureau (- 42%) et une forte hausse des surfaces d'activité commercialisées (+ 56%). Un bilan dressé par la **FNAIM Entreprises 38**.

Nathalie RUFFIER - Aujourd'hui à 13:30 - Temps de lecture : 6 min



Le chantier « People connect » prévu place Mandela face au Y-Spot sur la Presqu'île, l'une des grosses opérations lancées en 2024 (12 570 m<sup>2</sup>). Photo Ville de Grenoble

Arrêtons de construire des bureaux ! Ce message lancé lors du bilan 2024 du marché de l'immobilier d'entreprise dressé par la **FNAIM Entreprises 38** peut surprendre car l'immobilier tertiaire constitue une part importante du secteur sur l'Y grenoblois.

DL  
Publicité

A69 : pourquoi le chantier a été mis à l'arrêt par la j... ✕

Mais cette suggestion glissée à l'issue de l'état des lieux présenté le 18 février au Word Trade Center de Grenoble répond à un constat : le stock de bureaux disponibles frise désormais les 170 000 m<sup>2</sup>, avec 85 813 m<sup>2</sup> de seconde main, 41 014 m<sup>2</sup> obsolètes car trop vétustes pour être commercialisés en l'état et 42 787 m<sup>2</sup> de neuf disponibles.

Et si l'on ajoute les 7 000 m<sup>2</sup> en cours de construction et les 60 914 m<sup>2</sup> avec PC obtenu en pré-commercialisation, le stock de bureaux neufs commercialisables en 2025 atteint 110 701 m<sup>2</sup>.



Un niveau totalement inédit. Résultat, le marché est en sur-offre avec un stock équivalent à quatre voire cinq ans de commercialisation.

Autre fait inédit, certains immeubles tertiaires neufs livrés en décembre peinent à trouver des locataires, à l'instar du Wood sur la Presqu'île de Grenoble, immeuble R+6 en bois de 6 081 m<sup>2</sup>.

### Des programmes tertiaires neufs vides

Très vertueux, ce bâtiment construit par Vinci Immobilier a été revendu à Groupama avec une garantie locative. Livré en décembre dernier, il est pour l'heure vide de tout locataire.

Même chose pour Néo, immeuble de 3 693 m<sup>2</sup> de la Zac Bouchayer-Viallet. Il n'en est heureusement pas toujours ainsi.

#### A69 : pourquoi le chantier a été mis à l'arrêt par la j... ✕

À Meylan Inovallée, le Binôme, rare programme tertiaire d'emblée vendu à la découpe a trouvé sa clientèle et sa première tranche (3 500 m<sup>2</sup>) est commercialisée à 80 %.

Ypison, immeuble tertiaire R+4 de 3 463 m<sup>2</sup> en cours de construction à Échirolles est lui aussi réservé à 80 % mais en location par CGI, société de services-conseil en technologie de l'information.

« Les entreprises se tournent plus vers l'ancien. Et le flex office et le télétravail ont amené certaines à réduire leur surface de bureaux » explique Hugues de Villard, président de la FNAIM Entreprises 38.



La place Victor Hugo abrite certains des emplacements Premium de Grenoble. Photo Sophie Le Curieux (Belfond AURG)

## En dessous des valeurs de Lyon, Annecy et Chambéry

La dégringolade du marché tertiaire enregistré sur l'Y grenoblois en 2023 s'est poursuivie en 2024 avec une baisse annuelle de 24 % de surfaces placées (37 637 m<sup>2</sup> contre 49 233 m<sup>2</sup> en 2023).

Le volume 2024 se situe ainsi à moins de 42 % de la moyenne décennale (65 485 m<sup>2</sup>). « Cela traduit un contexte économique plus contraint et une prudence accrue des entreprises dans leurs projets immobiliers » indique Sophie Blanc, consultante BNP Paris Bas Real Estate.

Cette contraction du marché est très nette sur le segment des grandes transactions : seules quatre portent une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> en 2024 contre 9 en 2023 et 16 en 2022.

La région grenobloise est plus impactée que ses voisines : Bourgoin-Jallieu affiche une baisse de surfaces placées de 15 %, Annecy de 11 %, Lyon de 1 % et Chambéry une hausse de 2 %.

Mais ses prix de vente sont stables et ses loyers modérés. Son loyer prime (1) moyen a même baissé (190 € en 2024 contre 210 € en 2023) et demeure inférieur à celui de Chambéry (235 €), Annecy (250 €) ou Lyon (340 € ou 350 €) (2).

### A69 : pourquoi le chantier a été mis à l'arrêt par la j... ✖ 24

En France, le volume investi a atteint environ 15 milliards d'euros en 2024, soit un recul de 10 % en un an.

Avec 65,6 M€ investis contre 120 M€ en 2023, le marché grenoblois accuse une baisse plus forte, de l'ordre de 45 %.

C'est d'ailleurs le plus faible volume investi depuis 2016. « Mais si Grenoble n'a pas de grosse opération qui dépasse les 20 M€, nous sommes toujours sur un seuil d'investissement qui se situe entre 60 M€ et 90 M€ » modère Robert Di Foggia, directeur investissements de CBRE Axite.

Les investissements se sont moins portés sur les locaux d'activités (41 % contre 59 % en 2023) et plus le commerce (15 % des montants contre 1 % en 2023).

La part des bureaux est restée plus stable (40 % en 2023, 44 % en 2024). Qui investit ? La participation des fonds privés a augmenté de 12 % en 2024 avec un total de 45 M€ investis.

La part en nombre de transactions des fonds et des institutionnels est quant à elle passée de 66 % en 2023 à 58 % en 2024.

« *Il y a eu moins de gros volumes, du coup les privés ont repris de la place* » explique Sylvain Michalik, directeur sillon alpin de BNP Paribas Real Estate.

L'attentisme des investisseurs perdure actuellement. « *Mais 2025 ne devrait pas être une si mauvaise année, compte tenu des signaux forts que nous avons pour le second semestre* » avance Robert Di Foggia.

## Une très forte demande de locaux d'activité

Dans le secteur des locaux d'activité, pas de contraction du marché ni de sur-offre. C'est même tout le contraire. « *Nous sommes sur un marché à deux vitesses avec d'un côté une surproduction de bureaux et de l'autre un manque de produits en locaux industriels* » résume Hugues de Villard.

Avec 159 960 m<sup>2</sup> de locaux d'activité placés en 2024, soit une hausse de 56 % en un an, 2024 a été une année exceptionnelle pour ce secteur.

« *On surpasse même l'année 2022 où les fondamentaux étaient beaucoup plus favorables, avec notamment une explosion des surfaces placées en clé en main de près de 92 % en un an* » souligne Guillaume Woutaz, directeur de l'agence Arthurud Loyd de Grenoble.

Et 11 de ces 15 opérations clé en main 2024 se sont réalisées sur le secteur du Grésivaudan. Autre segment en forte augmentation, les surfaces placées de seconde main (124 345 m<sup>2</sup> en 2024 contre 72 553 m<sup>2</sup> en 2023).

Et ce grâce à deux deux mégas ventes : les 29 555 m<sup>2</sup> de l'ancien site HP d'Eybens achetés par BSO pour y installer le plus gros data center d'Europe et les 19 700 m<sup>2</sup> du site Schneider repris par Framatome à Montbonnot.

Ces ventes expliquent la part historiquement faible des surfaces placées en location en 2024 : 38 % contre 70 % en 2023 et 67 % en 2022.



L'opération S.Pace Europe est l'une des quatre nouvelles opérations neuves de locaux d'activité lancées dans l'agglomération grenobloise. Photo FNAIM Entreprises38

## Un secteur en sous-offre

Mais ces hausses masquent les difficultés du secteur à répondre à la demande des industriels, et plus particulièrement sur les zones très recherchées proches de la rocade.

Avec 55 000 m<sup>2</sup> disponibles en 2024, le stock est trop faible. Et ce malgré un rebond sur les opérations neuves (12 409 m<sup>2</sup> disponibles en 2024 contre 908 m<sup>2</sup> en 2023) avec par exemple l'Espace Papeteries (6 431 m<sup>2</sup>) au Pont-de-Claix, S.Pace Europe (8 850 m<sup>2</sup>) sur Grenoble sud ou le futur Veillage (5 000 m<sup>2</sup>) au Fontanil.

« Cela fait bien longtemps que nous n'avons pas eu autant d'opérations neuves simultanément » se félicite Guillaume Woutaz. Mais cela ne suffira pas.

« Le stock oscille entre huit et quatre mois de commercialisation. Il est donc crucial de sanctuariser les zones d'activité et de développer des fonciers pour répondre aux différentes typologies de demande » insiste Pierre-Olivier Escallier, consultant CBRE Axite.

(1) loyer les plus élevés pour l'immeuble le mieux placé et avec les meilleures prestations, exprimé en Euros HT/m<sup>2</sup>

(2) 340 € pour les immeubles de grande hauteur (IGH) et 350 € pour les non IGH.

### Le marché grenoblois toujours n°2 en Rhône-Alpes

En volume d'investissement, Lyon reste en pole position sur le marché de l'immobilier d'entreprise en 2024 avec 311 M€ (contre 380 M€ en 2023).

Même si l'écart s'est creusé avec la capitale des Gaules, Grenoble demeure sur la deuxième marche du podium avec 65 M€ investis (contre 120 en 2023).

Et elle dépasse toujours largement ces voisines, Valence (cinq millions d'euros), Annecy (moins de cinq millions) et Chambéry (moins de cinq millions) (1).

Grenoble maintient également le deuxième meilleur taux de rendement prime constaté en 2024 sur le tertiaire, soit 6,71 %.

Ce taux est en effet de 5,5 % à Lyon, 7 % à Annecy, 7,20 % à Valence, et 7,25 % à Chambéry et Bourgoin-Jallieu.

A69 : pourquoi le chantier a été mis à l'arrêt par la j... ✕

(1) estimations CBRE Axite

Magazine Immobilier

France - Monde



A69 : pourquoi le chantier a été mis à l'arrêt par la j... ✕

A69 : pourquoi le chantier a été mis à l'arrêt par la j... ✕