



L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

À LA RECHERCHE D'UN SECOND SOUFFLE

Si les tendances de l'immobilier d'entreprise traduisent les mutations du monde du travail, elles reflètent aussi la conjoncture économique nationale, les évolutions réglementaires et les contraintes locales. Dans la région grenobloise, une offre très qualitative de bureaux neufs excède désormais la demande, tandis que les nouveaux projets d'implantations industrielles peinent à se concrétiser, faute de foncier disponible.

Comment l'immobilier d'entreprise peut-il rebondir en 2025 dans ce contexte incertain ? Tertiaire, locaux d'activités, commerces : les professionnels grenoblois du secteur font le bilan de l'année écoulée et tracent les perspectives d'un marché en demi-teinte.

PAR R. GONZALEZ



Le Zento : les bureaux, modulables et accueillants, font entrer la lumière du jour à l'intérieur des plateaux de travail.

© J. Cahillou CBL

Quelques beaux mouvements d'entreprises ont été enregistrés en 2024. Conduite par Axite CBRE, l'opération de cession de l'ancien site de production de Schneider Electric à Montbonnot (3 bâtiments pour près de 20 000 m²) à Framatome, l'un des leaders mondiaux de l'énergie nucléaire, confirme l'attractivité du territoire de la région grenobloise. Framatome a d'ailleurs déjà planifié des extensions sur ce beau tènement de 42 500 m². L'année a aussi vu l'installation de BSO, fournisseur d'infrastructures IA et de connectivité, dans 30 000 m² des bâtiments historiques de HP, désormais arrimé à la Presqu'île. Ces opérations clés ne sauraient cependant masquer l'atonie du marché de l'immobilier d'entreprise sur l'année écoulée. « Le secteur a dû composer avec l'instabilité politique, le flou fiscal et réglementaire qui en découle, et un contexte économique plutôt morose, qui bloque l'élan des entreprises à se projeter dans de nouveaux locaux », observe Hugues de Villard, directeur de l'agence Axite CBRE à Grenoble et président de la Fnaim Entreprises Isère.

BUREAUX : PANNE GÉNÉRALE

C'est l'activité tertiaire qui littéralement dégringole. Avec seulement 36 000 m² de bureaux commercialisés en 2024 autour de Grenoble, le volume de transactions atteint son plus bas niveau depuis au moins quinze ans, à comparer avec la moyenne décennale de 62 000 m² annuels, d'après les chiffres de la Fnaim Entreprises 38. En contrepartie, les stocks de bureaux s'élevèrent à 170 000 m², encore en augmentation par rapport à 2023 (140 000 m²). Paradoxe apparent : le montant des loyers ne baisse pas. Intégrant les coûteuses innovations pour la performance énergétique depuis le décret tertiaire, le prix moyen atteint même 200 € le mètre carré sur le segment prime. Prohibitif quand les perspectives de croissance se nimbent d'incertitude. Des franchises temporaires de loyers, accordées par les propriétaires en échange d'un bail long, encouragent alors les entreprises à sauter le pas. Avec des secteurs géographiques plébiscités : « En temps de crise, Inovalée et la Presqu'île résistent mieux, parce qu'ils contribuent à l'image des entreprises et au confort

au travail des salariés. En revanche, dès que l'on s'éloigne vers Voreppe ou Bernin, la demande est très faible car il y manque des bureaux premium », indique Sylvain Michalik, directeur de l'agence BNP Paribas RealEstate.

LES PARCS INDUSTRIELS ARRIVENT À SATURATION

Les locaux d'activité connaissent une situation plus nuancée. « Nous avons commercialisé environ 146 000 m² en 2024, contre 102 000 m² l'année précédente. C'est davantage que la moyenne décennale, à 126 000 m². Les stocks, quant à eux, représentent approximativement 55 000 m², soit à peine quatre mois de transactions », déplore Guillaume Woutaz, directeur de l'agence Arthur Loyd, à Grenoble. Il y a donc urgence à construire. Oui, mais où ? « La vallée du Grésivaudan sera bientôt arrivée à saturation », prévient Jean-François Clappaz, vice-président de la communauté de communes à l'économie et au développement industriel. L'installation de Unity SC achève de boucler Isiparc, à Saint-Ismier. Le spécialiste grenoblois des instruments de métrologie



HUGUES DE VILLARD,

PRÉSIDENT DE LA FNAIM ENTREPRISES ISÈRE

« IL EST IMPÉRATIF DE DÉGAGER
DU FONCIER INDUSTRIEL
POUR NOS PÉPITES GRENOBLOISES. »

Quels constats faites-vous sur l'année écoulée pour l'immobilier d'entreprise ?

Hugues de Villard : Le nombre et le volume des transactions de bureaux ont atteint un niveau plancher. Le stock dans l'agglomération grenobloise dépasse quatre ans et demi ! Même le neuf a du mal à se commercialiser. Des bâtiments de bureaux de très grande qualité comme le Wood, livré en décembre dernier sur la Presqu'île, en façade autoroutière, ont encore zéro occupant en début d'année. Même chose avec le nouveau bâtiment près du siège de la Caisse d'Épargne, sur Bouchayer-Viallet. Après les importants mouvements post-Covid, l'arrivée du télétravail et son reflux partiel, l'heure est à l'attentisme. L'environnement politique national et les perspectives économiques n'aident pas à la reprise du marché.

La situation des locaux d'activité reste meilleure, d'après les chiffres ?

HV : C'est une amélioration en trompe-l'œil. Deux grosses opérations, sur les anciens sites de HP à Eybens et de Schneider Electric à Montbonnot, font bondir le volume de transactions en 2024. Sans elles, nous sommes au même niveau que 2023, voire un peu moins. Notre stock de locaux d'activités est quasi nul, ce qui pénalise fortement la croissance des ETI, PME et start-up de l'industrie.

Il faut construire de nouvelles zones d'activité. Or, les terrains sont lâchés au compte-gouttes par les collectivités. Pourtant, grâce au jeu des taxes, une entreprise comme Framatome apportera chaque année 2 M€ par an au territoire du Grésivaudan. Comment pourrait-on s'asseoir des-

sus ? D'ailleurs, pour économiser du foncier, l'entreprise s'efforcera de construire un parking en silo, moyennant 20 000 à 25 000 euros la place, contre 3 000 euros sur un parking en surface. Les entreprises ont intégré l'enjeu de l'artificialisation des sols. Il faut leur faire confiance et encourager ces initiatives.

Quels freins au déploiement industriel observez-vous ?

HV : D'une façon générale, les collectivités préfèrent accueillir des bureaux plutôt que de l'activité industrielle, pour une question d'image. Il y a aussi la loi ZAN, qui était beaucoup trop restrictive dans sa version initiale. Nous attendons avec impatience son assouplissement officiel pour donner de l'oxygène. Dans leur immense majorité, les entreprises industrielles ont besoin de construire des bâtiments spécifiques, qui collent à leurs propres exigences de production, de stockage, d'ateliers, etc. Il est impératif de dégager du foncier industriel sous peine de voir partir nos pépites à l'étranger. De plus, nous pointons également la frilosité accrue des banques pour accorder des crédits, que ce soit aux entreprises désireuses d'acheter, aux promoteurs ou aux investisseurs privés.

Un mot sur les commerces ?

HV : 2024 a été marquée par la reprise du nombre de transactions. Les commerçants se retrouvent avec plus de choix et les prix des loyers baissent enfin. Les propriétaires ont compris que des niveaux de loyers plus réalistes leur permettent d'effectuer davantage de transactions. ■