

Arthur
Loyd

ETUDE DE MARCHÉ 2022
EDITION 2023

GRENOBLE

BUREAUX
-
ACTIVITÉ
-
COMMERCE



4 RUE DE L'OCTANT-38130 ECHIROLLES

Leader de l'immobilier
d'Entreprise et de Commerce
en Régions

+ de 30 ans
d'existence

Arthur Loyd

+ de 75 Agences
partout en France



4 structures transverses

- Investissement
- Logistique
- Asset Management
- Études et Recherche

440 Collaborateurs
qualifiés & motivés

LA GUADELOUPE



LA GUYANE



LA RÉUNION



LA MARTINIQUE





ARTHUR LOYD GRENOBLE | LA CONNAISSANCE DU MARCHÉ LOCAL



LAURE FERRIER

Gérante

06 16 90 57 65

lferrier@arthur-loyd.com



GUILLAUME WOUTAZ

Responsable d'Agence
Consultant activité / Investissement

06 03 03 73 19

gwoutaz@arthur-loyd.com



RACHEL BEAUGENDRE

Consultante commerce

06 50 29 76 68

rbeaugendre@arthur-loyd.com



STÉPHANIE BARONCELLI

Consultante bureaux

06 50 83 60 15

sbaroncelli@arthur-loyd.com



MARIE BERIOT

Assistante commerciale /
administrative

04 76 43 15 15

grenoble@arthur-loyd.com



MÉLANIE BERTRAND

Chargée de
communication/marketing

04 76 43 15 15

mbertrand@arthur-loyd.com

ÉDITO

Nous avons le plaisir de vous présenter l'édition 2022 de notre étude de marché de l'Immobilier d'Entreprise de Grenoble et son agglomération.

Nos consultants, chacun dans leur domaine d'intervention, présentent et analysent les grandes tendances, les valeurs et l'évolution des stocks des marchés Tertiaires, des Locaux d'Activités et Industriels et du Commerce.

Nous vous proposons également un focus sur le baromètre de l'attractivité des métropoles 2022 réalisé par Arthur Loyd au niveau national. Grenoble se classe 4^{ème} des Grandes Métropoles.

Vous le retrouverez dans son intégralité sur notre site internet avec le traitement approfondi de thèmes comme les métropoles et territoires face au défi climatique, l'emploi dans les territoires post covid, l'analyses des levées de fonds des startups ...

Également cette année nous vous proposons une présentation de 4 grands secteurs d'activité économique de notre agglomération et leurs spécificités.

Nous espérons que cette production vous éclairera sur notre marché et nous nous tenons à votre disposition pour vous commenter cette étude et répondre à vos interrogations.



Laure Ferrier
Gérante

SOMMAIRE

1

Introduction

page. 6

2

Bureaux

page. 15

3

Activités

page. 24

4

Commerce

page. 33



1



Introduction



QUELQUES DONNÉES SUR LA VILLE DE GRENOBLE



Grenoble, 3^e commune de la région Auvergne-Rhône-Alpes
Métropole grenobloise : 49 communes, 670 000 habitants.
Située au croisement de trois axes autoroutiers majeurs : A41, A48 et A51.
Destination touristique prisée : sports d'hiver et loisirs de montagne.

CLASSEMENT



Capitale verte européenne 2022



9^e meilleure destination Européenne

2^e ville française la plus innovante et top 50 mondial

1^{ère} ville cyclable en France



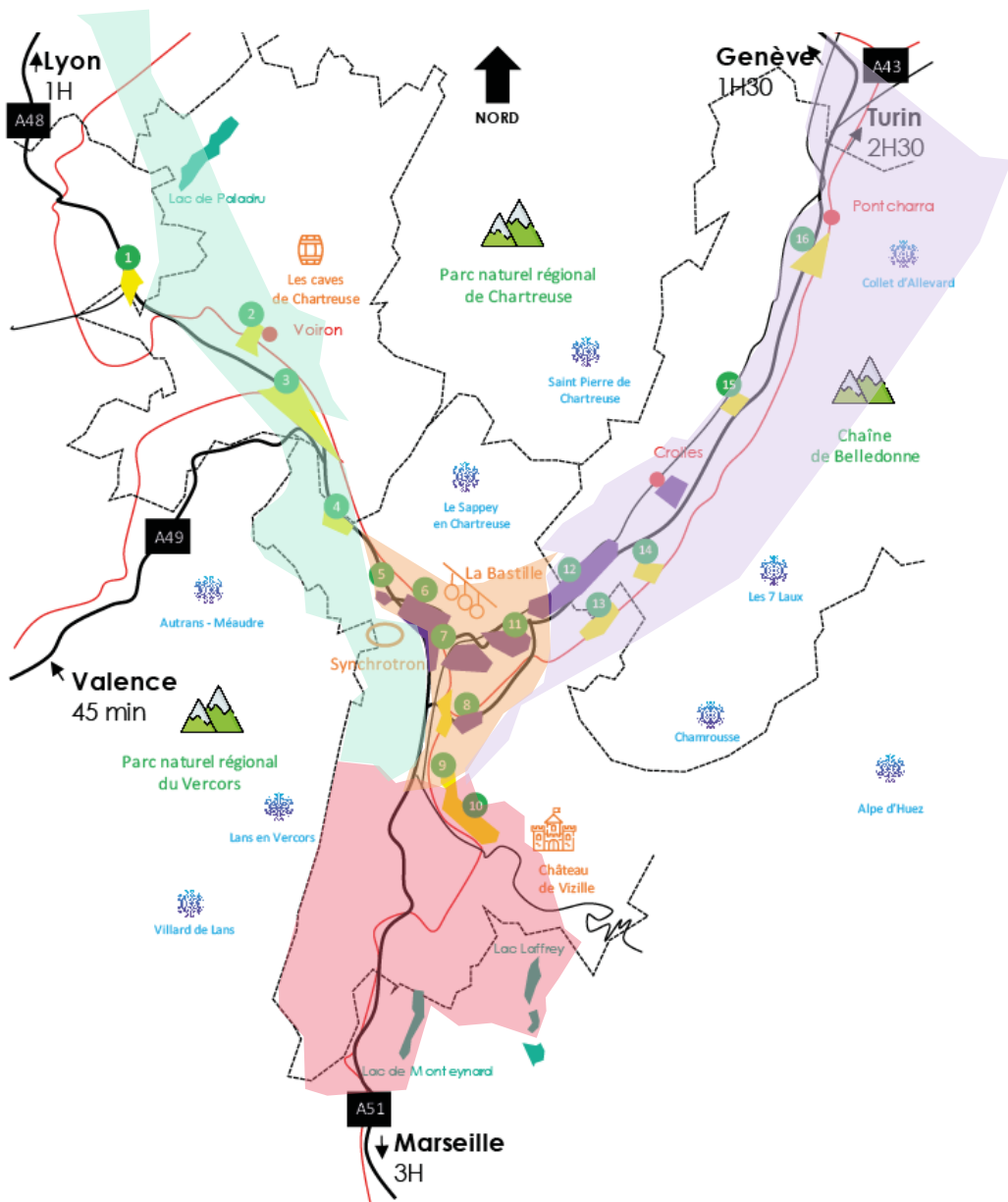
10^e centre-ville le plus attractif de France
(données MY TRAFFIC, Leader européen de l'analyse de flux piéton)

2^e ville française la plus attractive pour installer sa start-up.

2^e ville où il fait bon étudier : 68 000 étudiants.

4^e ville où s'installer pour travailler

PÔLES D'ACTIVITÉ DE L'AGGLOMÉRATION



ESPACES STRATÉGIQUES

- 1 Bièvre-Dauphiné
- 2 Parvis
- 3 Centr'Alp
- 4 Actipole
- 5 Hyparc
- 6 Les Sagnes
- 7 Presqu'île Bouchayer-Viallet
- 8 Centralité Sud
- 9 Les Papeteries
- 10 Saut du Moine
- 11 Chantourne
- 12 Inovalée
- 13 Pré-Charron
- 14 Grande-Ile / Pruney
- 15 Eurékalp
- 16 La Buisnière

PÔLES ÉCONOMIQUES EXISTANTS

- Pôles tertiaires et technologiques
- Pôles industriels et artisanaux
- Stations de ski
- Axes autoroutiers
- Axes secondaires
- Axes secondaires
- Lignes TGV et trains

ZONES GÉOGRAPHIQUES

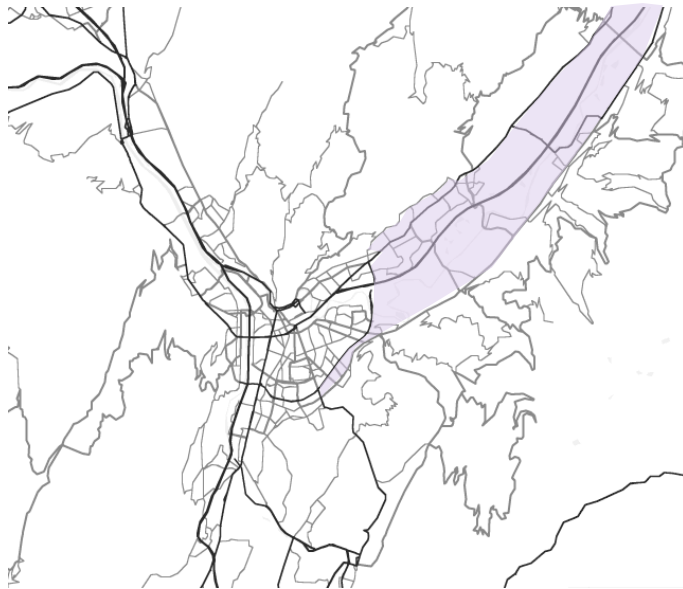
- Nord de l'agglomération
- Grenoble intra muros
- Sud de l'agglomération
- Grésivaudan

GRENOBLE ET SA MÉTROPOLE

Notre territoire peut s'analyser au travers de 4 secteurs géographiques distincts.

Vous trouverez ci-après un focus sur chacun d'entre eux, avec leurs particularités propres, et les faits notables observés.

SECTEUR GRÉSIVAUDAN



Ce secteur, orienté en direction des Savoies, jouxte Grenoble à l'Est, depuis les communes de Gières et Meylan, pour se terminer aux environs de Pontcharra. Nous retrouvons sur celui-ci l'un des pôles tertiaires majeures : **Inovallée** (110 Ha)

Il compte à ce jour 12 000 emplois et 350 entreprises dont 70 % sont des entreprises innovantes et 30 % sont dédiées aux fonctions supports.

Cette zone économique orientée **recherche et technologie** se situe sur les communes de Meylan et de Montbonnot.

Il s'agit, sur le plan historique, de l'une des premières technopole française, créée en 1971.

Inovallée fait depuis quelques années, preuve d'un **fort dynamisme**, avec le développement d'**opérations tertiaires d'envergures**, telles que :

- Le Signal à Meylan (environ 3 000 m² de bureaux).
- Les Terrasses à Montbonnot (environ 2 500 m² de bureaux).
- Et l'aboutissement de l'opération ARTEPARC, avec près de 30 000 m² de surfaces de bureaux neuves et de coworking.

Nous pouvons compter également sur plus de 21 000 m² de **programmes neufs tertiaires à construire** ou sur des projets de **restructuration profonde** avec la refonte totale de l'emblématique site d'Orange Lab pour 16 500 m².

Le Grésivaudan abrite également une concentration d'acteurs majeurs et à **rayonnement international** concernant le domaine des semi-conducteurs avec la présence de SOITEC d'une part, et bien évidemment d'STMicroelectronics d'autre part.

Ces 2 entreprises investissent massivement dans l'extension de leurs sites respectifs (plus de 5 milliard d'euros côté ST!), et il est probable que le secteur du Grésivaudan soit très recherché à court et moyen terme par une multitude d'entreprises en lien direct et indirect avec ces 2 géants industriels.

La **zone de la Grande Île**, localisée sur la commune de Villard Bonnot, et du Versoud, a également **très bien fonctionné en 2022**, tant dans le neuf que dans les bâtiments de seconde mains.

Pour ce qui est du neuf, nous pouvons citer l'opération Techniparc, développant plus de 7 000 m² de locaux d'activités divisibles et dont la commercialisation s'est faite sans difficultés.

Pour l'ancien, nous avons relevé la prise à bail du site ex Lestco par Eiffage Metal (près de 4 600 m²).

La zone de la Grande Île, est aujourd'hui appréciée des utilisateurs, du fait des atouts multiples dont elle bénéficie :

- son **accessibilité** optimisée (depuis la mise en service de l'échangeur complet au niveau de la sortie St Ismier),
- son **image** qualitative aux travers de bâtiments récents pour la plupart,
- et de quelques **disponibilités foncières** résiduelles permettant d'envisager de nouvelles opérations « clés en mains ».

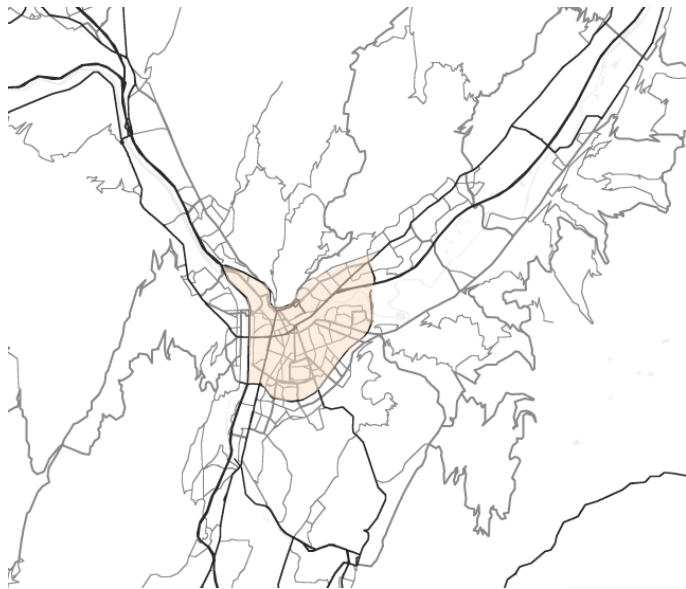
A souligner enfin qu'il s'agit de l'une des rares zones de notre territoire ou la logistique » a droit de citer » : pour preuve, la présence de GLD, sur près de 60 000 m² de bâtiments.

GRENOBLE ET SA MÉTROPOLE

Notre territoire peut s'analyser au travers de 4 secteurs géographiques distincts.

Vous trouverez ci-après un focus sur chacun d'entre eux, avec leurs particularités propres, et les faits notables observés.

GRENOBLE INTRA MUROS



Ce secteur souffre en toute logique d'une **tension foncière extrême**.

Mais ceci est à relativiser dans la mesure où la maîtrise d'une partie du site anciennement GE (Général Electric) par le groupe 6^{ème} Sens, pour près de 7 hectares, donne un peu d'oxygène et des **possibilités nouvelles d'implantations**.

Pour preuve, la venue récente d'Air liquide (5 291 m²), de Mc Phy (4 200 m²) (acteur reconnu dans le domaine de l'Hydrogène), et le développement en cours d'un nouveau bâtiment pour Urby (logistique du dernier kilomètre).

Soulignons également le site Allibert, qui offre une réserve foncière à moyen terme, de l'ordre de 9 hectares.

Le fait notable sur ce secteur, aura été bien entendu, la prise à bail par Verkor, de l'ancien site Siemens, pour près de 19 000 m² !

L'offre tertiaire est **assez fournie** pour sa part sur plusieurs secteurs du centre Grenoblois.

Le site Presqu'île offrent plusieurs programmes tertiaires de beaux volumes : environ 12 000 m² pour le SPRING, 6 500 m² pour le WOOD, 2 500 m² pour le CRAFT et 2 700 m² pour le XYLO.

Au **centre-ville** avance le projet de la restructuration de la Poste Chavant pour environ 5 000 m².

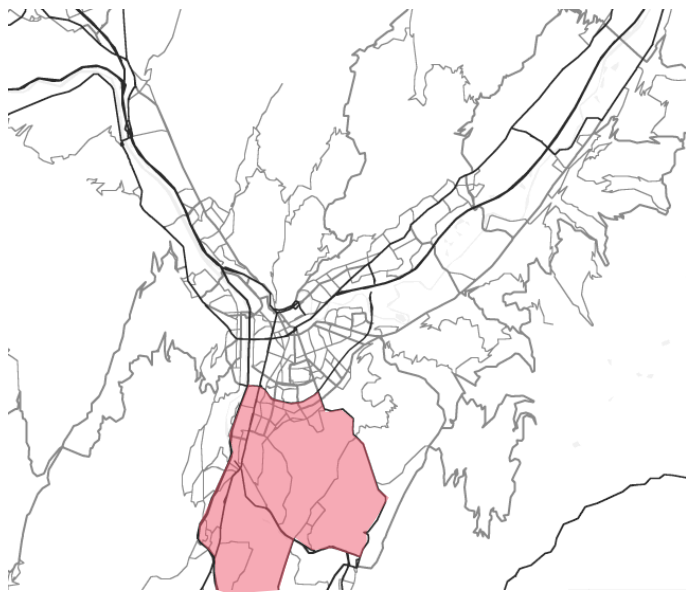
Le site historique de **Bouchayet-Viallet** n'est pas en reste avec deux programmes : le ZENTO : 2 500 m² et le NEO 3 800 m²:

GRENOBLE ET SA MÉTROPOLE

Notre territoire peut s'analyser au travers de 4 secteurs géographiques distincts.

Vous trouverez ci-après un focus sur chacun d'entre eux, avec leurs particularités propres, et les faits notables observés.

SUD DE L'AGGLOMÉRATION



L'extrême sud de l'agglomération connaît un **dynamisme très important**.

Historiquement reconnu pour son pôle chimique, nous avons observé une mutation partielle de celui-ci, permettant une libération de foncier et la création d'une nouvelle zone : le Saut du Moine, sur près de 26 hectares.

Des entreprises high tech, et/ou au profil start up en voie d'industrialisation, ont choisi de s'y implanter, et non des moindres :

Aledia (plus de 5 000 m² de salles blanches, et des capacités d'extension à terme) ou encore HRS, acteur reconnu dans le domaine de l'Hydrogène.

Ce secteur permet donc de trouver de l'espace pour des réalisations de **bâtiments clés en mains**, et bénéficie d'un **très bon accès au réseau routier** (l'échangeur du Rondeau, nœud central de l'agglomération, se trouvant à moins de 10 minutes).

La zone de la Plaine, a également été très animée, avec l'extension sur près de 8 000 m², de l'usine Avery Dennison.

De fait, l'extrême Sud agglo, est une **partie du territoire avec lequel il va falloir compter**.

Aussi plusieurs **programmes neufs de bureaux** viennent compléter cette offre à Echirolles : YPSILON pour 3 500 m², le CITY ZEN en deux tranches de 3500 m² chacune, le PIXEL de 8 000 m² ayant été livré mi 2022.

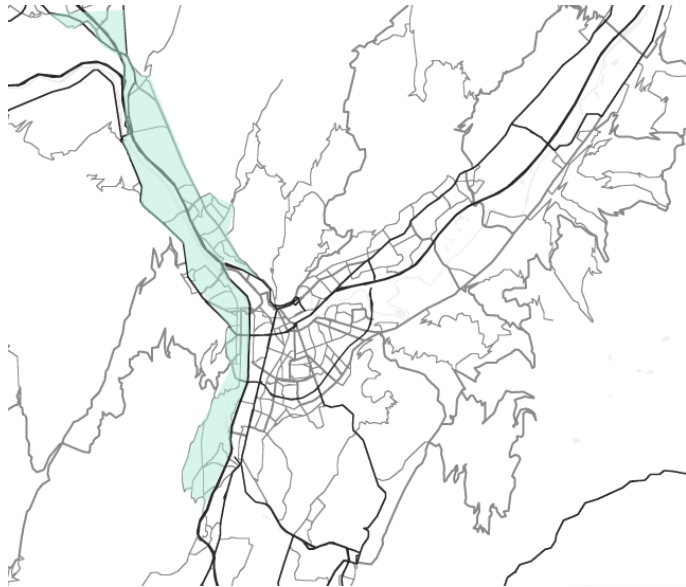
Sans oublier CONNEXIONS prévu sur l'ancien site historique BULL, ATOS aujourd'hui, rassemblant des programmes de bureaux, dédiés à des écoles du secondaires, un campus sport et santé, une résidence étudiante, une maison de santé des commerces ...

GRENOBLE ET SA MÉTROPOLE

Notre territoire peut s'analyser au travers de 4 secteurs géographiques distincts.

Vous trouverez ci-après un focus sur chacun d'entre eux, avec leurs particularités propres, et les faits notables observés.

NORD DE L'AGGLOMÉRATION



Cette partie du territoire, bénéficie d'un **emplacement privilégié**, permettant un rayonnement évident tant en direction de l'agglomération lyonnaise, que du Sud (direction Valence).

En outre, des opportunités foncières sur la zone de **Centr'Alp** (Voreppe-Moirans) et sur Actinord (Veurey) ont permis ces dernières années, de multiples réalisations de **bâtiments clés en mains**.

2022 n'a pas été en reste, avec le nouveau site de l'entreprise MGF Grimaldi sur environ 3 800 m².

Le choix de cette zone par l'entreprise ARaymond pour une implantation à terme de près de 30 000 m² de bâtiments, est également un signe clair de la **vitalité et de l'attrait** de ce secteur de notre agglomération.

Nous retrouvons également sur cette portion du territoire, plusieurs entreprises dans le domaine de la logistique et de la messagerie : Kuehne + Nagel, Geodis, XPO...

Une attention particulière sera portée sur le devenir de l'ancien site Sintertech (Actinord), libérant près de 10 hectares à la construction.

BAROMETRE ARTHUR LOYD

LES GRANDS GAGNANTS DE CETTE ÉDITION



Très grandes métropoles
Plus de 1 M d'habitants

- 1 - Lyon
- 2 - Toulouse
- 3 - Bordeaux



Grandes métropoles
500 000 à 1 M d'habitants

- 1 - Montpellier
- 2 - Rennes
- 3 - Strasbourg



Métropoles intermédiaires
300 000 à 500 000 habitants

- 1 - Angers
- 2 - Reims
- 3 (ex-aequo) - Brest
- 3 (ex-aequo) - Caen



Agglomérations de taille moyenne
100 000 à 300 000 habitants

- 1 - Poitiers
- 2 - Bayonne
- 3 - Valence

50 aires d'attraction passées au crible

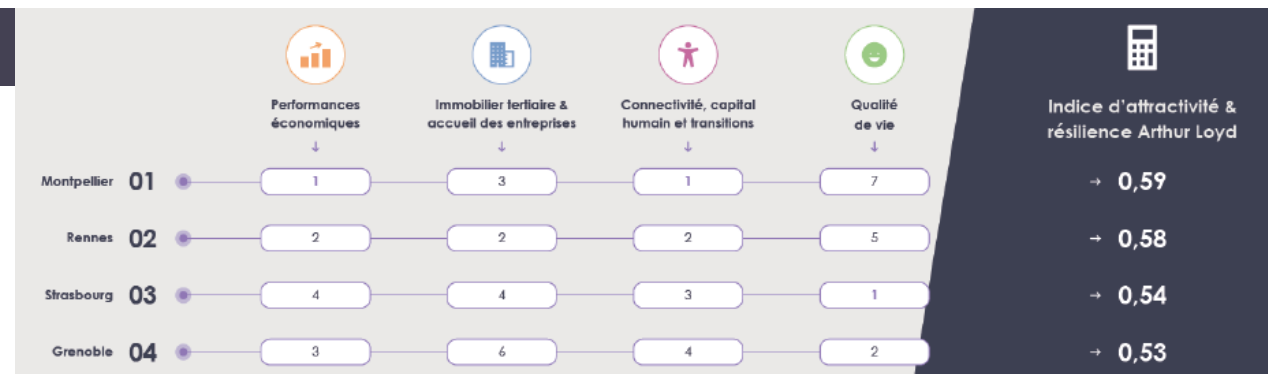
75 indicateurs chiffrés utilisés pour la construction de l'indice

30+ sources de données officielles ou reconnues

GRENOBLE, AU PIED DU PODIUM

Une belle 4e place pour Grenoble dans la catégorie Grandes Métropoles.

Le territoire grenoblois s'illustre notamment sur la « qualité de vie » où nous arrivons 2ème et sur les « performances économiques » où nous sommes 3ème.



LE

BAROMÈTRE

2022

6^e édition



TÉLÉCHARGEZ-LE
DÈS MAINTENANT

A large QR code is centered on a green rectangular background that has a hole at the top, resembling a folder tab. The QR code is white with a green border.

1



Le marché des bureaux



L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME (m²)

97 478 m²

Soit une hausse de 44 %

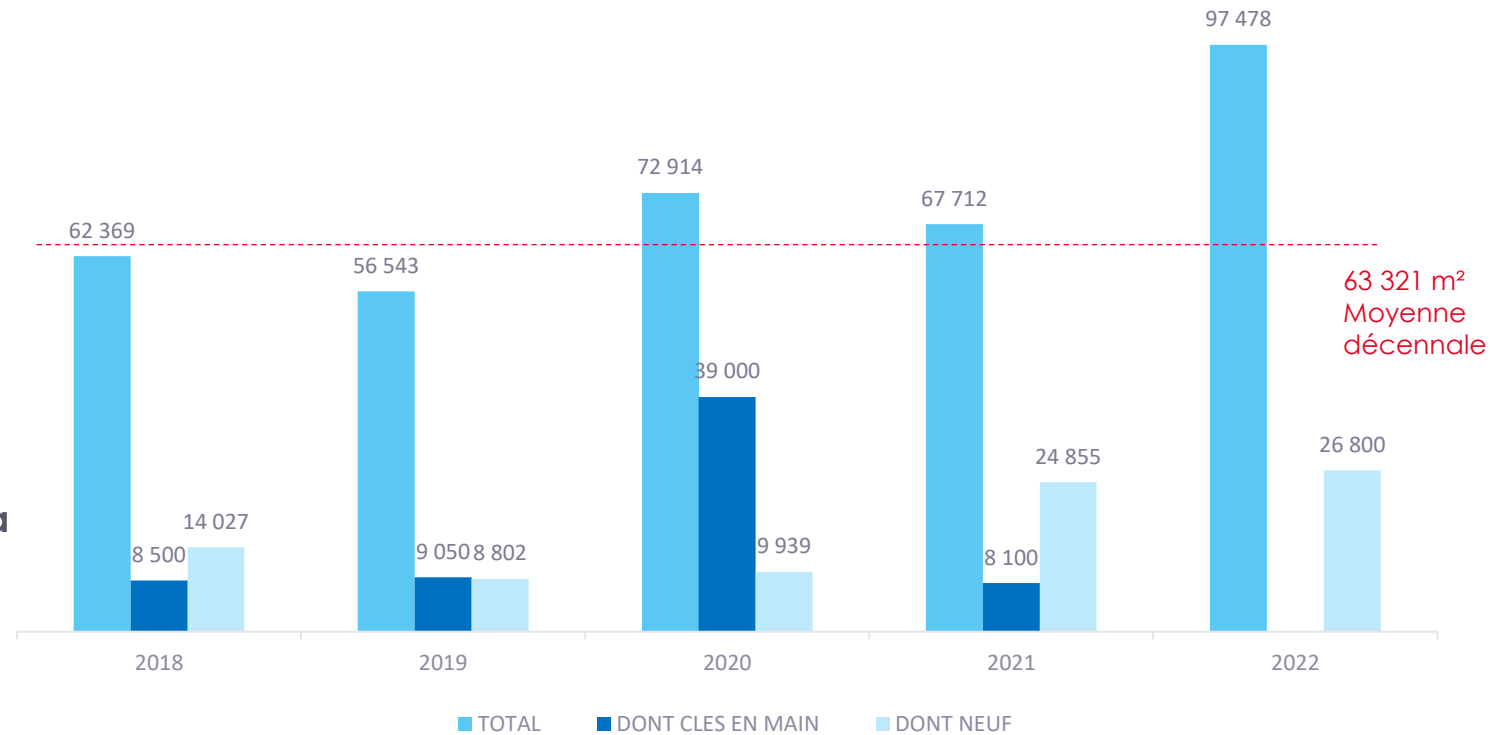
+53%

De surface placée par rapport à la
moyenne décennale

À SAVOIR

Cette année deux transactions de
tailles exceptionnelle :

- 15 577 m² à Eybens (sud de
l'agglomération)
- 10 000 m² au centre ville de
Grenoble



2022 a été une année exceptionnelle.

Le contexte économique favorable a ouvert des perspectives, dynamisé les projets des entreprises et les recrutements.

Disposer de bureaux attrayants, est un facteur essentiel pour attirer de nouveaux talents, ce que les entreprises ont parfaitement compris.

Les nouveaux modes de travail étant maintenant bien intégrés (flex-office, espaces de convivialité...), les utilisateurs ont donc pu concrétiser leurs projets d'importance. Nous constatons dans ce sens une multiplication par deux des transactions de + de 1 000 m².

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN NOMBRE – NEUF / 2ND MAIN

Cette année, le nombre de m² commercialisés a fortement augmenté (+53%).

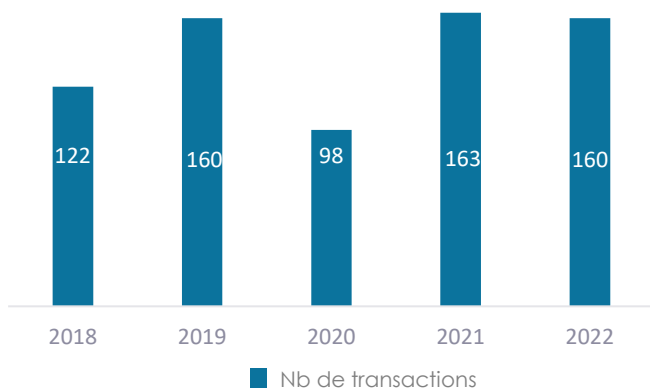
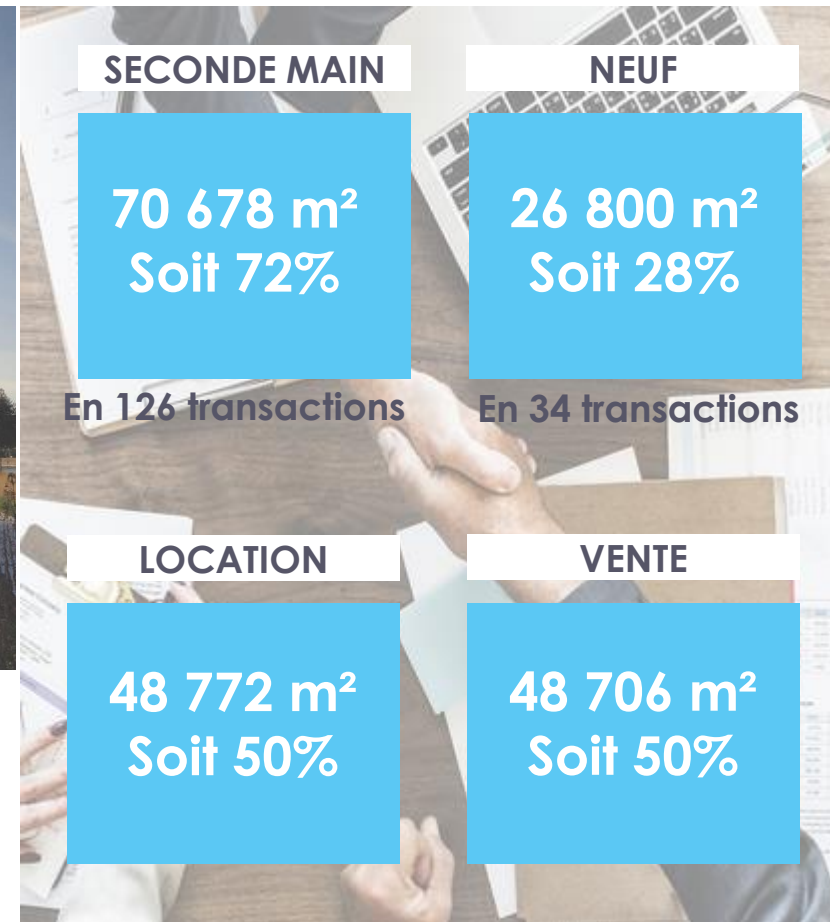
Comme évoqué, le contexte économique plutôt favorable en 2022 a été porteur, malgré un contexte géopolitique compliqué. (croissance + 2,6 %).

Nous observons un équilibre entre la vente et la location.

Or habituellement, la location a un net avantage. De belles opportunités à l'acquisition expliquent ces chiffres. Nous noterons deux transactions majeures à la vente de 10 000 m² et de 15 000 m².

La répartition entre le seconde main et le neuf reste dans les seuils habituels : 72% de seconde main (126 transactions) versus 28% de neuf (34 transactions).

160
TRANSACTIONS



LE MARCHÉ DES BUREAUX EN 2022

VALEURS LOCATION/ACQUISITION

GRENOBLE

Bureaux	Neuf	Ancien
Location €/ m ² /an HT HC	175 – 195 €	140 – 160 €
Acquisition €/ m ² HT HC	2 750 – 2 900 €	1 700 – 2 200 €

Les loyers de seconde mains restent stables : de 90 € HT/m²/an à 160 € HT/m²/an en fonction des secteurs.

En plus de la qualité du bâti, nous constatons que la proximité des transports, la possibilité de stationnements ou des axes routiers influences les prix.

Les loyers des programmes neufs quant à eux ont subi une augmentation liée notamment aux coûts de construction fortement impactés par le prix du foncier. La rareté de ce dernier boost son prix à des niveaux encore jamais connus.

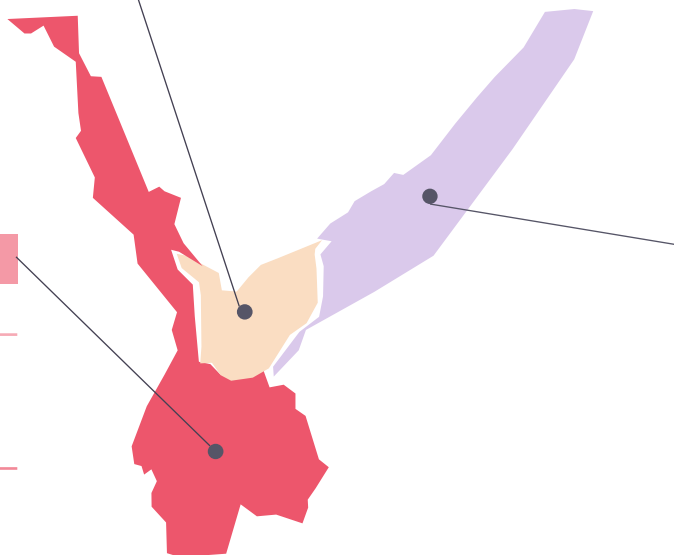
Cette augmentation se répercute également sur les prix de vente qui peuvent atteindre 2 900 € HT/m².

PÉRIPHÉRIE

Bureaux	Neuf	Ancien
Location €/ m ² /an HT HC	150 – 165 €	90 – 135 €
Acquisition €/ m ² HT HC	2 250 – 2 650 €	900 – 1 700 €

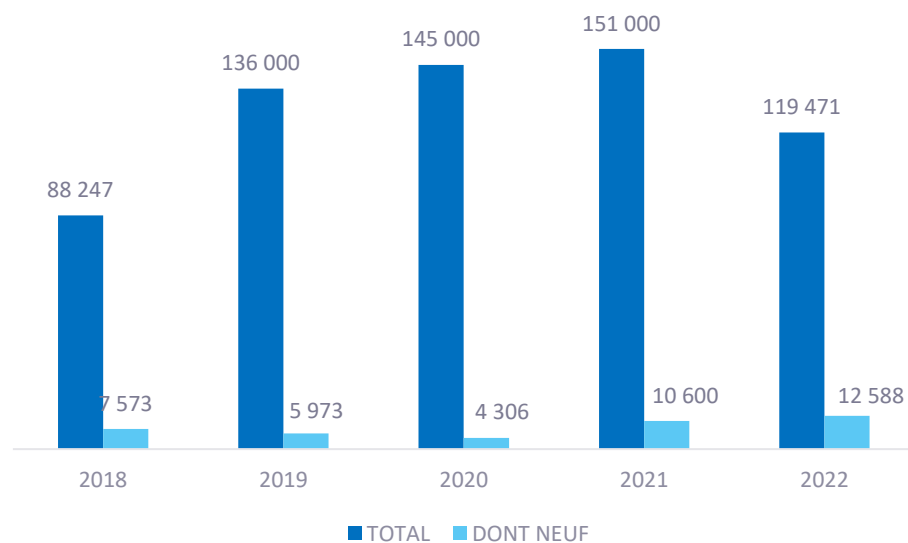
GRÉSIVAUDAN

Bureaux	Neuf	Ancien
Location €/ m ² /an HT HC	155 – 180 €	110 – 135 €
Acquisition €/ m ² HT HC	2 300 – 2 850 €	1 600 – 2 000 €



LE STOCK DISPONIBLE

LE STOCK DISPONIBLE



À SAVOIR

- ❑ Le stock est vieillissant
- ❑ Fin de la hausse du stock que nous observons depuis ces 4 dernières années
- ❑ Peu d'offres mixtes laboratoires bureaux en bon état dans les secteurs Presqu'île et Inovalée.

Le stock disponible diminue passant de 151 000 m² à 119 471 m².

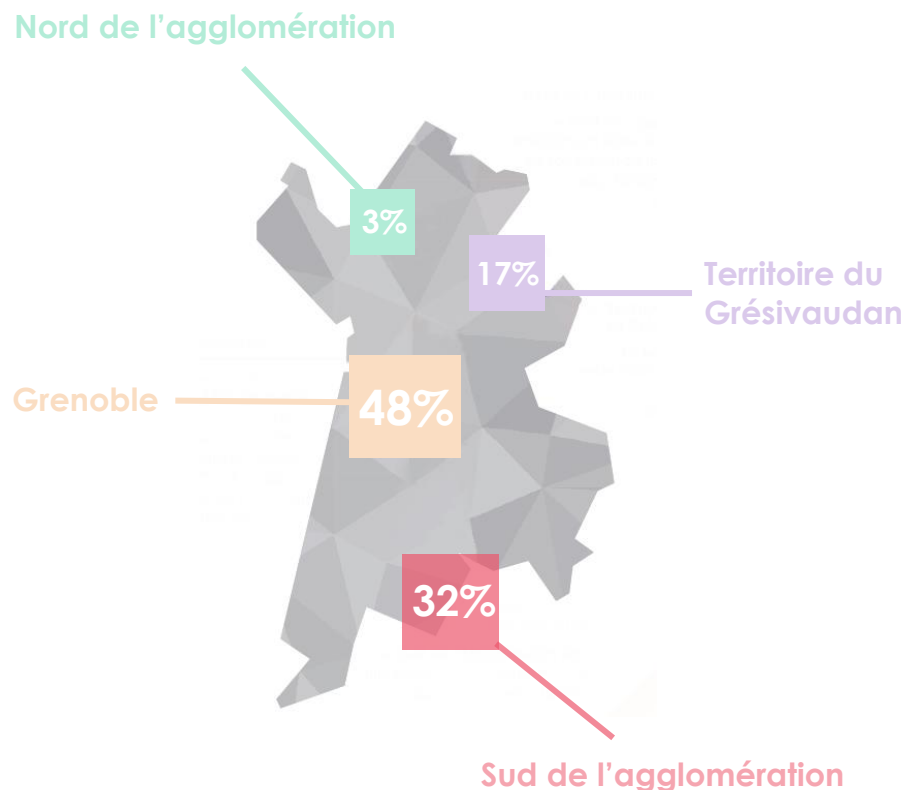
Une proportion significative du stock Ancien (environ 65 000 m²) est difficilement re louable en l'état au regard de son niveau de vétusté. Certaines surfaces devront faire alors l'objet de restructurations lourdes pour atteindre le niveau de prestations attendues par les utilisateurs. Par ailleurs l'impact du décret tertiaire est non négligeable. Il oblige à la réhabilitation du parc ancien et vient alourdir l'enveloppe de travaux à prévoir.

De ce fait l'attrait pour le neuf s'en trouve renforcé, et un nombre croissant d'utilisateurs s'y intéresse.

Les opérateurs et promoteurs l'ont bien compris, multipliant les opérations sur l'agglomération : le stock aura connu de fait, une augmentation de plus de 16 %, passant de 10 600 m² en 2021 à 12 588 m² à fin 2022.

Également sont en pré commercialisation bon nombres de programmes sur l'ensemble des secteurs de l'agglomération : Presqu'île à Grenoble, Meylan Inovalée, GrandAlpes à Echirolles, Saint Martin D'Hères à proximité du programme Neyrpic.

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS



La répartition au niveau de l'agglomération des transactions confirme la tendance de la **hausse de l'attractivité du Sud Grenoblois**. Ce secteur est de plus en plus demandé grâce à sa position géographique et sa desserte en transports en commun.

Le centre de Grenoble gagne 10% par rapport à 2021, atteignant presque la moitié des transactions du territoire, soit 46 6536 m² placés.

Cette hausse s'explique notamment par l'attractivité de la Presqu'île/Europole et de ses programmes neufs au nombre sans précédent :

- Le CRAFT
- WOOD
- CONNECT PEOPLE
- XYLO
- NANOMETRE
- LE SPRING
- LE ZENTO

Le territoire du Grésivaudan demeure attractif, principalement par le dynamisme du parc technologique Inovallee localisé sur les communes de Meylan et Montbonnot ; Inovallee étant principalement axé dans le secteur des technologies de l'information et de la communication.

Le nord de l'agglomération, comme à son habitude, garde la faveur des utilisateurs de locaux d'activité et industriels.

Le marché des bureaux sur ce secteur, est clairement endogène.

LES BUREAUX

FOCUS SUR LA PRESQU'ÎLE DE GRENOBLE



265 hectares



1 000 logements étudiants



2 400 logements familiaux



8 000 m² d'équipements publics

300 000 m² d'immobilier tertiaire



230 000 m² de bâtiments de laboratoires et de recherche



50 000 m² de bâtiments pour l'enseignement supérieur



6 600 m² de commerces et services



Pôle d'excellence scientifique et universitaire.

Ce quartier est en passe de devenir un véritable lieu de vie, avec de nouveaux logements, de nouveaux espaces publics et une nouvelle offre de mobilité.



Attractivité + durabilité = écocité

Les territoires labellisés écocité comme la Presqu'île ont remporté un appel à projet lancé par l'Etat dont l'objectif était de faire naître « une nouvelle façon de concevoir, construire et gérer la ville ».
→ aires urbaines plus accueillantes qui misent sur un développement durable.



Une mobilité douce et durable

- Déplacements piétons privilégiés : une passerelle sera créée reliant l'Esplanade
- Pistes cyclables
- Transports en communs : bus, tram
- En 2023 : Métrocâble, téléphérique urbain (Fontaine – St Martin le Vinoux)



LE MARCHÉ DES BUREAUX EN 2022

CONCLUSION ET PERSPECTIVES 2023

Nous constatons une baisse de la demande exprimée sur le dernier trimestre 2022.

L'année 2023 devrait revenir à des volumes de transaction plus proches de la moyenne décennale.

Cette perspective s'expliquerait par un recul éventuel de la demande des utilisateurs grands comptes.

Ces derniers ayant peut-être déjà, pour grands nombres, assimilé l'évolution de l'organisation des modes de travail, au sein de leur parc immobilier ou par des mouvements durant 2022.

Par ailleurs, la maîtrise du montant de charges de fonctionnement des immeubles est de plus en plus un sujet analysé en détails par les preneurs. Notamment le coût des consommations énergétiques qui, lorsque les contrats ont été renégociés récemment, augmentent très fortement à iso-consommation.

Les programmes neufs seraient alors plus attractifs sur ce point : maîtrise des volumes de consommations, maîtrise des coûts de fonctionnement de maintenance et petits travaux d'entretien sur des bâtiments neufs.

Également, le décret tertiaire suscite des inquiétudes et interrogations côté preneur comme côté bailleur.

Les locataires s'interrogent sur la répartition bailleur/preneur des travaux à venir et leurs coûts. Ils s'orientent alors plutôt vers des locaux neufs, récents ou dans des immeubles rénovés.

Les propriétaires s'interrogent également sur les travaux à effectuer pour se conformer au Décret.

Certaines décisions d'arbitrages naîtrons sans doute des analyses énergétiques menées.



RETROUVEZ TOUTES NOS OFFRES ET PLUS SUR NOTRE SITE INTERNET

→ arthur-loyd.com/grenoble



LAURE FERRIER

Gérante

06 16 90 57 65

lferrier@arthur-loyd.com



STEPHANIE BARONCELLI

Consultante bureaux

06 50 83 60 15

sbaroncelli@arthur-loyd.com

ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE EN 2022



Arthur Loyd





Le marché de l'activité



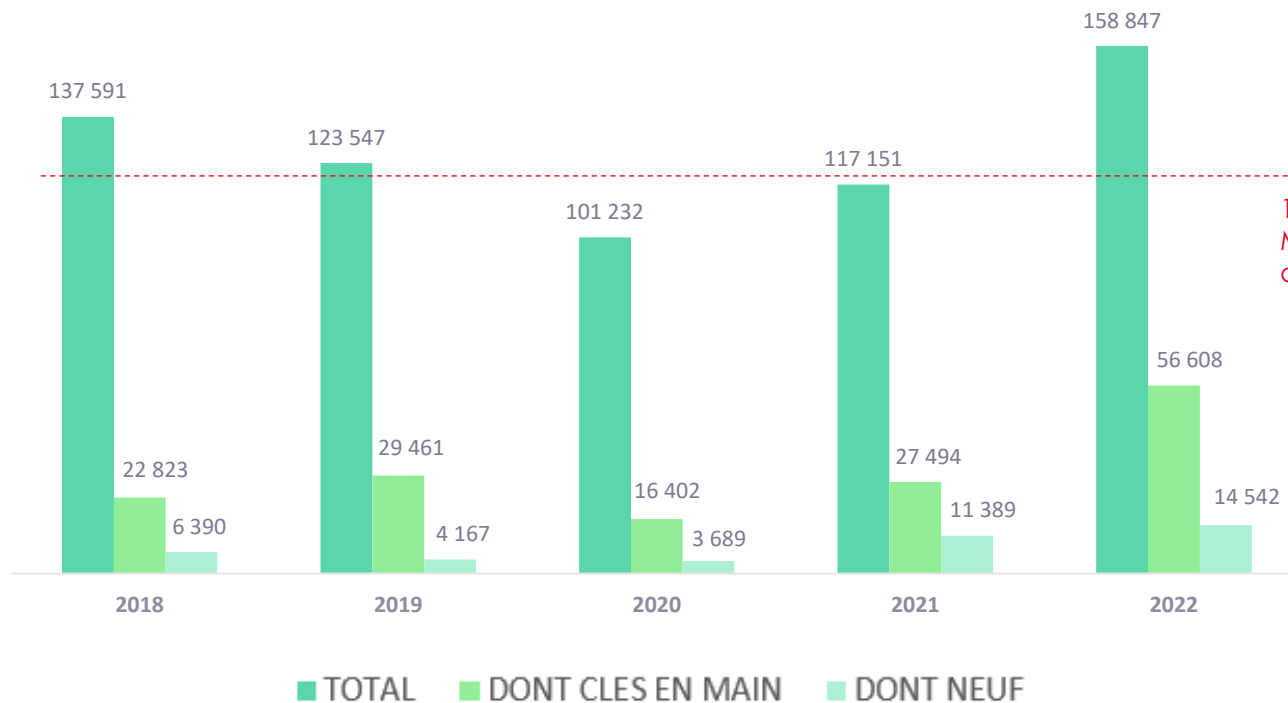
L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME (m²) – NEUF / 2ND MAIN

158 847 m²

Soit une hausse de 35,59%

+105%

De surfaces clés en mains



L'année 2022 est la deuxième meilleure année de la décennie écoulée.

Les opérations « clés en mains » ont été nombreuses, cela sur l'ensemble du territoire. Le Clé en main a profité de la faiblesse du stock de locaux existants.

Le secteur du Neuf a également bien fonctionné, en raison de plusieurs opérations livrées et commercialisées dans des délais brefs.

Les bâtiments de secondes mains, ont été prisés, et nul doute qu'un stock plus abondant, aurait permis des scores encore meilleurs

RÉPARTITION DE LA COMMERCIALISATION (HORS CLÉS EN MAIN)

112

TRANSACTIONS

La répartition entre location et vente, n'a pas été le reflet des demandes des utilisateurs, majoritairement orientées à l'acquisition.

Cependant, l'offre de locaux à la vente étant structurellement faible, un report s'est naturellement effectué au profit des locaux en location.

Location :

- **78 transactions** (67 % du total des transactions)
- **68 984 m²** (67,5 % de la surface placée)

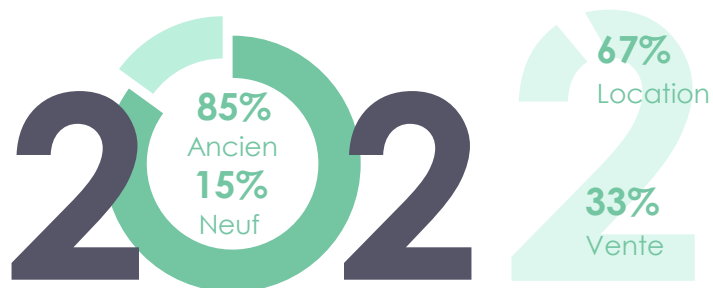
Vente :

- **34 transactions** (33 % du total des transactions)
- **33 255 m²** (32,5 % de la surface placée).

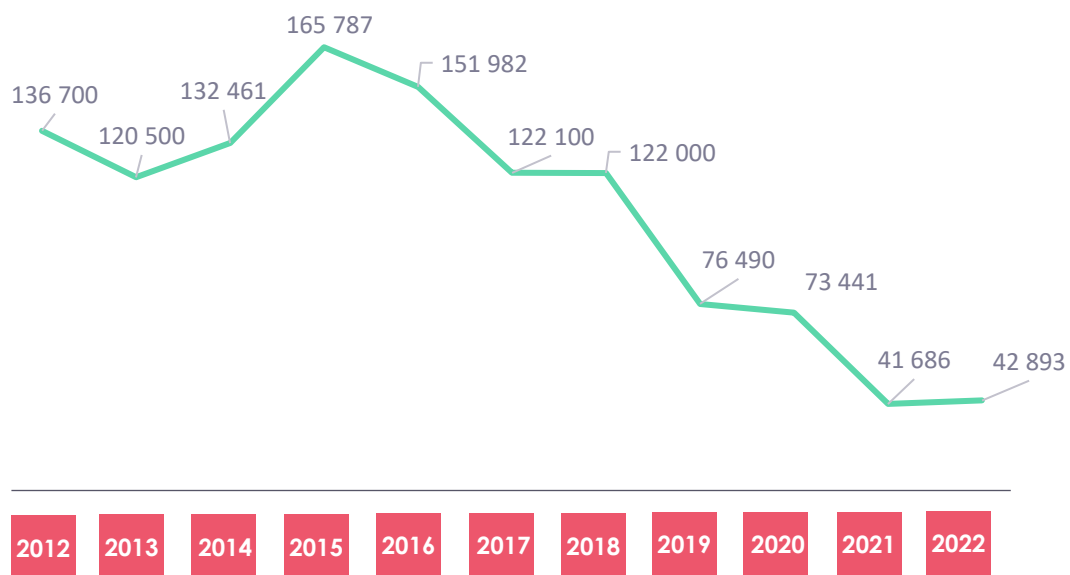


À SAVOIR

- ❑ Surface moyenne des transactions en location : **884 m²**.
- ❑ Surface moyenne des transactions à la vente : **978 m²**.



LE STOCK DISPONIBLE



Le stock demeure à un niveau toujours aussi faible, et nettement insuffisant par rapport à la vitalité de la demande exprimée. Cela représente, en rythme de commercialisation, à peine 3 mois...

Toutes les typologies de Biens sont déficientes : neuf, ancien, petites ou grandes surfaces...

Il s'agit là d'une tendance lourde et structurelle compte tenu de facteurs multiples :

- dynamisme de notre territoire (la libération de locaux induite par des défaillances d'entreprises, étant de fait très marginale)
- tension sur le foncier

VALEURS LOCATION/ACQUISITION

Location	Neuf	Ancien de qualité	Ancien vieillissant
Loyer annuel €/m ² HT HC	85 € - 95 €	60 € - 75 €	35 € - 55 €

Vente	Neuf	Ancien de qualité	Ancien vieillissant
Prix €/m ² HT HC	1 250 € - 1 400 €	850 € - 1 150 €	400 € - 750 €

2022 aura connu une forte inflation des valeurs, tant à la location qu'à la vente.

C'était attendu, compte tenu du déséquilibre entre l'offre et la demande, s'ajoutant à cela la forte augmentation des prix du foncier à bâtir, et des coûts de construction en général.

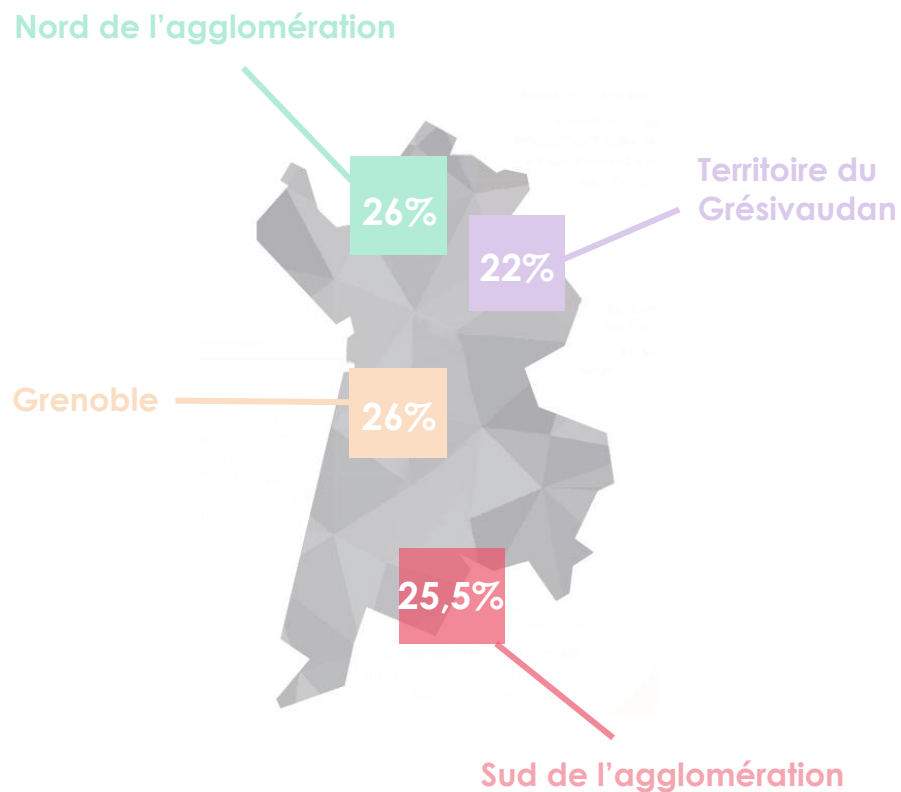
Les valeurs quel qu'elles soient, n'ont jamais atteint ces niveaux.

À SAVOIR

Calcul des valeurs moyennes = $\frac{\text{Somme des loyers en € au m}^2}{\text{Nombre de transactions}}$

Les valeurs étant des moyennes, celles-ci évoluent également en fonction de la taille et de la qualité de l'actif.

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS



Les différents secteurs de notre territoire, ont quasiment fait jeu égal entre eux.

Le score significatif de Grenoble intra-muros, s'explique notamment par la transaction exceptionnelle induite par Verkor ayant pris à bail l'ancien site Siemens (18 706 m²) !

Le secteur Sud tout comme celui du Nord agglomération, demeurent stables d'une année sur l'autre.

Le territoire du Grésivaudan a retrouvé un niveau d'activité conséquent (pour rappel : 9,87 % de la surface placée en 2021) ; Certaines zones ont fait preuve d'un fort dynamisme : La Grande Ile notamment sur les communes de Villard-Bonnot et le Versoud. Ce secteur a également fait parlé de lui, du fait de l'investissement massif sur le site ST Micro à Crolles, ainsi que l'extension de SOITEC (Bernin).

LOCAUX D'ACTIVITÉ : FOCUS ZONE SAUT DU MOINE



Zone d'activité récente (2019), aménagée sur l'ancien site chimique Polimeri (dont l'activité a cessé en 2006).

Superficie: 26 hectares dont 20 hectares commercialisables.

Zone en limite de la réserve naturelle des Isles du Drac.

ZAC rachetée par Grenoble Alpes Métropole dans le but de créer des emplois industriels dans le sud grenoblois.

Des sociétés présentes sur la zone, comme :

- HRS
- Aledia
- Sdcem

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS EN 2022

CONCLUSION

2022 aura enregistré plusieurs records :

- Records sur les niveaux des valeurs observées
- Records sur la quantité des opérations clés en mains
- Records de la part du Neuf sur l'ensemble de la surface placée

Les 4 secteurs de notre territoire, auront été à l'équilibre quasi parfait entre eux : ¼ du Marché chacun sur le plan de la surface placée...

Tout comme en 2021, les observations ci-après peuvent être émises :
Maturité claire du secteur High Tech / start-up avec un accroissement des recherches de sites, et une augmentation de leur taille moyenne

Les acteurs de la supply chain n'ont pas de solutions pour s'implanter sur notre territoire, et répondre aux nouveaux modes de distribution et consommation.

Le déséquilibre entre Offre et Demande devrait perdurer.

Nous avons également observé durant 2022, des interrogations croissantes de nos clients-Utilisateurs, au sujet de la mise en place de la ZFE (zone à faible émission).
De même, la volonté d'une « zéro artificialisation des sols », sans doute nécessaire sur le plan environnemental, est un sujet d'inquiétude sur le plan économique, avec le risque d'une sclérose du Marché.



RETROUVEZ TOUTES NOS OFFRES
ET PLUS SUR NOTRE SITE INTERNET

→ www.arthur-loyd.com/grenoble



GUILLAUME WOUTAZ

Responsable d'Agence
Consultant activité / Investissement

06 03 03 73 19

gwoutaz@arthur-loyd.com

ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE EN 2022



YOU**CARVE**

Arthur Loyd





Le marché des commerces





Valeurs locatives

Commerce	N°1	N°1 bis	Grands boulevards	N°2	Périphérie
Location - Loyer annuel €/ m ² HT HC	450 – 600 €	200 – 300 €	100 – 140 €	80 – 120 €	90 - 180 €

Le commerce grenoblois a connu une baisse de 34 % des transactions par rapport à 2021. Le rebond attendu après Covid n'a pas été aussi fort que prévu. 2022 a été marquée par une année de fortes interrogations.

Plusieurs causes :

- frein des financements par les banques pour les créations
- nombreuses liquidations d'enseignes réputées.
- l'augmentation des coûts annexes comme les matières premières, l'énergie.
- les taux d'effort augmentent, le rapport loyer/charges n'est plus le même.
- et bien d'autres facteurs...

La difficulté d'un magasin, de deux, puis trois, peut entraîner un réseau entier et limite d'autant les nouvelles ouvertures.

Les artères commerçantes principales

EMPLACEMENTS N°1

Place Victor Hugo
(à proximité de Zara)



Rue de Bonne



Félix Poulat / Grenette



Rue Lafayette



EMPLACEMENTS N°1 bis

Grand-Rue



Rue de Strasbourg



Rue Saint-Jacques



Rue de la Poste



ZONES COMMERCIALES

Échirolles - Comboire



Saint-Martin d'Hères
Péri - Champ Roman



Saint-Égrève - Cap des H



Saint-Égrève - Cap 38



Grand-Place



Caserne de Bonne



LE MARCHÉ DES COMMERCES EN 2022

LES GRANDS PROJETS

Saint-Martin-d'Hères

représente la plus grande ouverture en France en 2023 avec 24 000 m² de surface de vente.

La zone de Saint-Martin-d'Hères va ainsi connaître un renouveau avec une offre différenciante.

Grenoble

après avoir modernisé le centre historique, va s'étendre sur près de 12 000 m², avec des locomotives et une trentaine de boutiques et restaurants.

NEYRPIC



GRAND'PLACE



Ces projets veulent répondre à un besoin client et aux enjeux de demain.

Difficultés

Les problèmes récents identifiés de quelques enseignes dites medium doivent faire prendre conscience de l'effet ciseaux actuel sur les modèles économiques du retail.

Il faut agir vite en ;

- Aidant l'investissement accéléré, **l'Etat doit mobiliser les banques pour qu'elles accompagnent les acteurs du retail dans une telle période** et qu'elles se souviennent qu'elles travaillent avec les enseignes depuis des dizaines années dont beaucoup ont été florissantes.
- Limitant les hausses de loyers et d'énergie par des plafonnements.
- Protégeant l'accès des clients et des livraisons. Attention aux ZFE qui en plus de contraindre l'accès aux clients vont contraindre la logistique des magasins dans un environnement grenoblois peu enclin au déploiement de solutions logistiques adaptées.

Cela fait des années que l'on en parle sans agir vraiment sur les moyens d'investissement ni sur la répartition de la valeur avec l'écosystème.

Enjeux

Même si l'essor du web est toujours important, le point de vente physique représente toujours **84% des ventes** dans le commerce spécialisé.

Aujourd'hui ceux qui souffrent le plus sont le Prêt à porter et la restauration traditionnelle à contrario des enseignes de sport et loisirs mais aussi alimentaires qui se réinventent.

Plusieurs axes pour cela

- **L'expérience client**, en centre-ville il faudrait s'inspirer de certains centres commerciaux et procurer un espace de vie réunissant toutes les commodités : accès parking et transports facilités, accès wifi, installations pratiques, espaces de jeux pour enfants, drive piéton, click and collect... Certains commerces s'y sont déjà mis et jouent le rôle de locomotive.
- **Le digital** est omniprésent et joue un rôle majeur. La data bien maîtrisée permet aux commerçants d'obtenir toutes informations concernant l'audience, la zone de chalandise et le besoin produit. Aujourd'hui il faut accompagner et proposer des solutions aux commerçants pour utiliser les outils qui leur permettront de s'adapter.

LE MARCHÉ DES COMMERCE EN 2022

PERSPECTIVES À VENIR

Le début 2023 est plutôt rassurant, la demande qui avait faibli fin 2022 repart à la hausse.

Mais nous allons devoir nous adapter à l'écosystème et ses contraintes, alors qu'il faudrait l'inverse ; que l'écosystème accompagne les commerces, enseignes et indépendants locaux avec :

- une politique du commerce,
- une prise de conscience des bailleurs de la pérennité nécessaire de leurs locataires
- une mobilisation des banques pour investir dans les transformations souhaitées. Ce qui permettra de s'adapter aux nouveaux modes de consommation et de répondre aux attentes des consommateurs.



RACHEL BEAUGENDRE

Consultante commerce

06 50 29 76 68

rbeaugendre@arthur-loyd.com



RETROUVEZ TOUTES NOS OFFRES
ET PLUS SUR NOTRE SITE INTERNET

→ www.arthur-loyd.com/grenoble

ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE EN 2022



///ACTION



Arthur Loyd

Affut'Alpe

DAMMANN
FRÈRES
Paris 1692



DJO'S STYLE



DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS POUR VOTRE ENTREPRISE

Bureaux

Commerces

Vente / Location Réf. 1 056 868



MEYLAN

7 080 m²

divisibles à partir de 112 m²

Vente / Location Réf. 942 116



ÉCHIROLLES

3 463 m²

divisibles à partir de 865 m²

Location Réf. 1 021 104



GRENOBLE

450 m²

divisibles à partir de 200 m²

Location Réf. 946 927



GRENOBLE

485 m²

Locaux d'activités

Location Réf. 1 121 793



SEYSSINS

997 m²

non divisibles

Location Réf. 1 078 202



ÉCHIROLLES

15 385 m²



RETROUVEZ TOUTES NOS OFFRES
ET PLUS SUR NOTRE SITE INTERNET

→ www.arthur-loyd.com/grenoble

ARTHUR LOYD GRENOBLE



PARC SUD GALAXIE

4 rue de l'Octant, 38 130 Échirolles

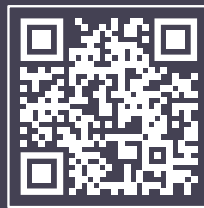
Tél. : 04 76 43 15 15

E-mail : grenoble@arthur-loyd.com

www.arthur-loyd.com/grenoble



1^{ER} RÉSEAU NATIONAL ^{DE} CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



→ www.arthur-loyd.com/grenoble

in Arthur Loyd Grenoble