

The logo for Arthur Loyd, featuring the company name in white sans-serif font on a red square background.

Arthur
Loyd

ESPACES ENTREPRISES

A photograph of a modern office building with large glass windows reflecting the sky and mountains. A paved walkway leads towards the building. The sky is clear blue.

30 ANS ARTHUR LOYD GRENOBLE
Retour sur la soirée des 30 ans d'Arthur Loyd
Grenoble

ÉTUDE DE MARCHÉ
Tendances 2022 : bureaux,
commerces, locaux d'activité

BUREAUX

COMMERCES

ACTIVITÉS

ARTHUR LOYD GRENOBLE
04 76 43 15 15
grenoble@arthur-loyd.com



www.arthur-loyd.com/grenoble

RETOUR SUR LES 30 ANS D'ARTHUR LOYD GRENOBLE



L'agence de Grenoble fête ses 30 ans

Une belle occasion pour réunir nos clients, mandants et prestataires afin de partager un moment de convivialité mais également de les remercier pour leur confiance durant ces années.

À travers cette soirée, nous avons découvert l'artiste Joel Negri à travers une rétrospective de ses œuvres et sa dernière exposition, Enora Le Roy nous a initié à l'oenologie avec une dégustation de vins. Nous les remercions de s'être investis

pour la réussite de cette soirée. Nous remercions également Archibald traiteur pour leur délicieux buffet.

Grenoble a fait parti des premières agences à intégrer le réseau Arthur Loyd. Aujourd'hui, avec ses 74 agences (plus de 440 collaborateurs) réparties dans tout le territoire et dans les dom-tom, Arthur Loyd est le 1^{er} réseau national de Conseil en Immobilier d'Entreprise.



LE BAROMÈTRE ARTHUR LOYD

Chaque année le baromètre Arthur Loyd analyse en profondeur le marché de l'immobilier d'entreprise français. Pour cette 6^e année consécutive, le baromètre scrute le dynamisme des métropoles et la résilience des territoires.

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

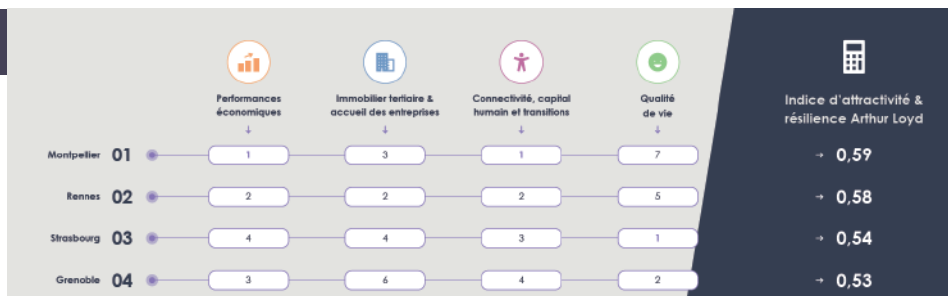
50 aires d'attraction passées au crible

75 indicateurs chiffrés utilisés pour la construction de l'indice

30+ sources de données officielles ou reconnues

GRENOBLE AU PIED DU PODIUM

Une belle 4^e place pour Grenoble dans la catégorie Grandes Métropoles. Le territoire grenoblois s'illustre notamment sur la « qualité de vie » où nous arrivons 2^e et sur les « performances économiques » où nous sommes 3^e.



2021, UNE ANNÉE RECORD POUR LES LEVÉES DE FONDS

Cette année représentera probablement l'année de l'accélération de la FrenchTech.

803 OPÉRATIONS + 20 % vs 2020
7,3 MILLIARDS D'EUROS + 138 % vs 2020

Avec 7,3 milliards d'euros levés à travers 803 opérations, l'année 2021 s'est montrée très favorable aux start-up françaises.

2021, LA REPRISE DE L'EMPLOI

Dans les métropoles, la reprise de l'emploi en 2021 a largement dépassé les pertes de 2020.

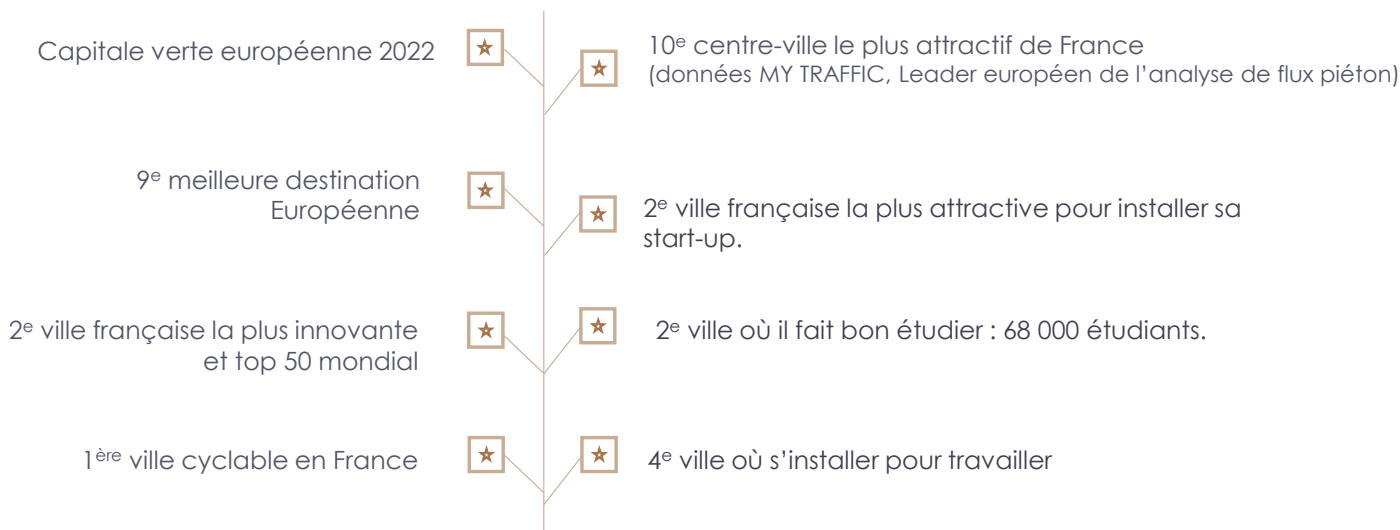
+ 31 % des créations nettes d'emplois en France dans 20 aires d'attraction

Les aires d'attraction les plus peuplées sont également celles où les créations nettes d'emplois ont été les plus importantes : Lyon, Aix-Marseille, Bordeaux, Toulouse... Du fait d'une croissance économique record en 2021 (PIB France : +6,8 %), les créations d'emplois dans ces territoires ont elles aussi atteint un niveau record depuis 15 ans.

NOTRE ÉTUDE DE MARCHÉ 2022 DANS LES GRANDES LIGNES

Nous avons le plaisir de vous présenter notre édition 2022 de l'étude de marché de l'immobilier d'entreprise de Grenoble et son agglomération. Cette étude reprend pour partie les chiffres issus de l'étude de marché de la FNAIM Entreprises 38 ainsi que des données que nous collectons toute l'année.

QUELQUES DONNÉES SUR LA VILLE DE GRENOBLE



BUREAUX

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.

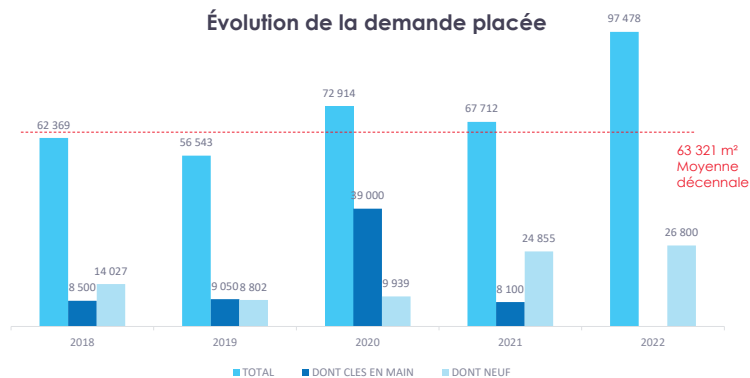
Ces derniers ayant peut-être déjà, pour grands nombres, assimilé l'évolution de l'organisation des modes de travail, au sein de leur parc immobilier ou par des mouvements durant 2022.

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.

Évolution de la demande placée



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 naissent sans doute des analyses énergétiques menées.

COMMERCES

ZONES COMMERCIALES	EMPLACEMENTS N°1
Échirrolles - Comboire	Place Victor Hugo (à proximité de Zara)
Saint-Martin d'Hères Péri - Champ Roman	Rue de Bonne
Saint-Égrève - Cap des H	Félix Poulat / Grenette
Saint-Égrève - Cap 38	Rue Lafayette
Grand-Place	EMPLACEMENTS N°1 bis
Caserne de Bonne	Grand-Rue
	Rue de Strasbourg
	Rue Saint-Jacques
	Rue de la Poste

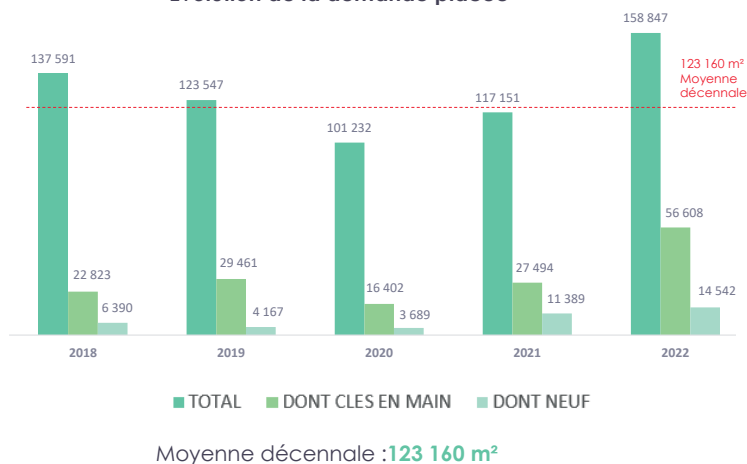
Même si l'essor du web est toujours important, le point de vente physique représente toujours 84% des ventes dans le commerce spécialisé.

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.

LOCAUX D'ACTIVITÉS

Évolution de la demande placée



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 NOTRE ÉTUDE DE MARCHÉ 2022 COMPLÈTE
SUR NOTRE SITE INTERNET ARTHUR-LOYD.COM/GRENOBLE

FOCUS GRENOBLE ET CHAMP-SUR-DRAC



265
hectares



8 000 m²
d'équipements publics



300 000 m²
d'immobilier tertiaire



6 600 m²
de commerces et services



230 000 m²
de bâtiments de
laboratoires/recherche



50 000 m²
de bâtiments pour
l'enseignement supérieur

ZONE - PRESQU'ÎLE DE GRENOBLE



© www.grenoble-metropole-amenagement.fr

La Presqu'île de Grenoble est un pôle d'excellence scientifique et universitaire.

Son attractivité ne cesse d'augmenter, notamment grâce aux programmes neufs au nombre sans précédent : Le CRAFT, Le XYLO, Le SPRING, PEOPLE CONNECT, YSPOT, etc.

Par ailleurs, 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 ».

Des aires urbaines plus accueillantes qui misent sur un développement durable :

Attractivité + durabilité = écocité.

ZONE - SAUT DU MOINE



Bâtiment HRS
© ARA ARCHITECTES



26 hectares
dont **20 hectares commercialisables.**

Zone d'activité récente (2019), au sud de l'agglomération grenobloise (Champ sur Drac) aménagée sur l'ancien site chimique Polimeri (dont l'activité a cessé en 2006).

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

NOTRE SÉLECTION PROGRAMMES NEUFS

BREEM[®] Bâtiments certifiés
BREEM

LOCAUX D'ACTIVITÉS ET BUREAUX



4 110 m² divisibles
à partir de 100 m²



SASSENAGE

À louer :

Opération SERENUM : un bâtiment à usage de bureaux et d'activité, d'environ 4 110 m² (surface utile) divisible. Image qualitative, parkings et accès livraisons. Labellisé RT 2012 - 20 % BREEM VERY GOOD.



SERENUM

* image non contractuelle

TECH OFFICE



* image non contractuelle

BUREAUX ET LABORATOIRES



4 698 m² divisibles
à partir de 554 m²



ST-MARTIN-LE-VINOUX

À louer :

Aux portes de Grenoble, programme neuf de deux immeubles de bureaux et laboratoires. Les deux bâtiments à louer ont une surface de 4 698 m², sur un tènement de 4 698 m². Labellisé BREEM GOOD RT 2021 -30%.

LOCAUX COMMERCIAUX



450 m² divisibles
à partir de 200 m²



GRENOBLE

À louer :

Au sein de la ZAC Bouchayer-Viallet, proche de lieux culturels, sont disponibles 2 locaux commerciaux neufs livrés en janvier 2024. En pied d'un immeuble neuf de bureaux, un local de 200 m² et un local de 250 m². Labellisé BREEM et RT 2012.



* image non contractuelle

LE ZENTO

LE BINOME



* image non contractuelle

BUREAUX



7 080 m² divisibles
à partir de 112 m²



MEYLAN

À vendre ou louer :

Meylan Inovallée, bureaux disponibles dans deux bâtiments neufs. Nombreux services de proximité. Situé à deux pas des transports, de la sortie autoroutière et d'une piste cyclable accès direct centre de Grenoble. Labellisé BREEM VERY GOOD.



Laure FERRIER
06 16 90 57 65
lferrier@arthur-loyd.com

BUREAUX

Stéphanie BARONCELLI
06 50 83 60 15
sbaroncelli@arthur-loyd.com



À LOUER Réf. 665 867



ÉCHIROLLES | 595 m²

Au cœur du parc verdoyant Sud Galaxie, belle surface de bureaux de 595 m² dans un **bâtiment tertiaire de standing BBC**. Nombreux parkings. Gare, tram et bus à proximité.

À VENDRE OU LOUER Réf. 942 116



ÉCHIROLLES | 3 463 m² (div.)

Bâtiment **labellisé Passivhaus**, visible depuis la rocade, situé entre deux sorties avec une **accessibilité très aisée**. Stationnement et local à vélo. À proximité des transports et de la gare d'Échirolles.

À LOUER Réf. 1 072 031



GRENOBLE | 122 m²

Grenoble centre, dans un bel immeuble de standing, surface de bureaux de 122 m² disponible au 2^{ème} étage avec ascenseur **entièrement rénovée**. Un arrêt de TRAM se trouve au pied de l'immeuble.

À VENDRE Réf. 1 019 325



ÉCHIROLLES | 139 m²

RARE : à la vente, surface de 150 m² de bureaux dans un bâtiment indépendant **de plain-pied** avec jardin et stationnement privé. Environnement calme et paysagé, à proximité des lignes de bus et de tram.

À LOUER Réf. 598 966



MONTBONNOT | 1 733 m² (div.)

Au sein de la **technopôle d'Inovallée** Montbonnot, plusieurs surfaces de bureaux sont disponibles en rez-de-chaussée d'un bâtiment de 4 800 m². Divisibilité dès 420 m². Situé sur un terrain clôt de 1 hectare.

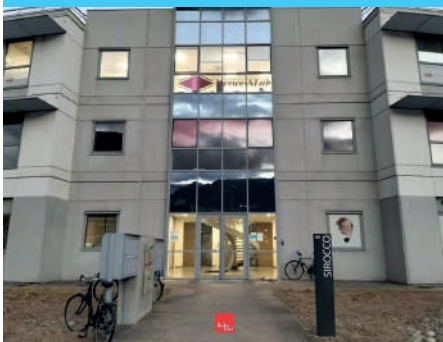
À LOUER Réf. 955 234



ÉCHIROLLES | 431 m²

Dans un immeuble tertiaire neuf à l'architecture soignée, bureaux disponibles au 5^e étage. **Restaurant en rooftop**. Proximité de la rocade sud et des transports en commun (Tram, bus, gare SNCF).

À LOUER Réf. 788 763



GRENOBLE | 953 m² (div.)

Au sein du quartier de la **Presqu'île**, des bureaux sont disponibles dans un immeuble tertiaire de qualité. **Surfaces lumineuses et agréables**, situées au 1^{er} étage. Accessible PMR. Tram au pied du bâtiment, Gare SNCF de Grenoble à 3 arrêts de tram.

À LOUER Réf. 1 105 855



SAINT-ÉGRÈVE | 684 m² (div.)

Dans la **Z.I. de l'Île Brune**, deux surfaces de bureaux de 273 m² et **411 m² sont disponibles**. Belle visibilité et possibilité d'enseigne en toiture. Agencés avec soin et très lumineux. Stationnement à foison et transports en commun à proximité.

À LOUER Réf. 1 121 320



SEYSSINS | 280 m²

Bureaux de 280 m² au deuxième étage d'un bâtiment tertiaire en R+3. **Idéalement situé** à proximité immédiate des axes autoroutiers. Services de proximité et points de restauration à proximité.

BUREAUX

À LOUER

Réf. 989 724



MEYLAN | 1 500 m² (div.)

Au cœur de Meylan Inovallée, dans un **parc tertiaire de 3^e génération** de 27 000 m², 1 500 m² sont encore disponibles. Site à haute qualité environnementale et à l'architecture soignée.

À VENDRE OU LOUER

Réf. 609 973



ST MARTIN D'HÈRES | 124 m²

Belle surface de bureaux au 1^{er} étage, avec **entrée indépendante** et ascenseur privatif. Facilement accessible grâce à la proximité immédiate de la rocade Sud et des transports en commun. Nombreuses places de parking.

À LOUER

Réf. 1105 962



GRENOBLE | 78 m²

A louer, **quartier Europole** au cœur de la ville de Grenoble. Le bâtiment est idéalement localisé proche des transports en commun et à deux pas de la gare SNCF de Grenoble.

À LOUER

Réf. 1 105 805



GRENOBLE | 247 m²

Au sein du quartier de la **presqu'île de Grenoble**, surface de bureaux de 247 m². Des places de stationnement sont incluses au lot. Idéalement accessible en transport en commun (tram en pied d'immeuble).

À LOUER

Réf. 583 487



GRENOBLE | 298 m² (div.)

Au cœur de la ZAC de **Bouchayer-Viallet**, dans l'immeuble « La Petite Halle », 298 m² de bureaux sont disponibles. **Bâtiment de caractère** avec une charpente signée Gustave Eiffel. Site fermé et sécurisé. Accès direct autoroute, tram à proximité.

À VENDRE

Réf. 1 121 705



LA TRONCHE | 743 m²

Localisé sur la commune de La Tronche, secteur Grand-Sablon, Arthur Loyd vous propose **à la vente**, au 2^{ème} étage, un plateau de bureaux en l'état d'environ 743 m². **Idéalement situé** en pied de tram, et à proximité de l'autoroute A41.

À LOUER

Réf. 1 032 261



GRENOBLE | 237 m²

Belle surface climatisée et lumineuse de 237 m² au 5^e étage d'un bâtiment accessible PMR. Composé de plusieurs espaces, il est possible de **diviser en deux lots** de 118 m² et 119 m² avec entrée indépendante.

À LOUER

Réf. 1 080 373



GRENOBLE | 817 m² (div.)

Situé sur Grenoble sud, **plusieurs lots** de bureaux sont disponibles et divisibles à partir de 185 m². Le bâtiment dispose également d'un **local d'activité en RDC** d'une surface de 185 m² environ, avec porte sectionnelle.

À LOUER

Réf. 1 106 420



GRENOBLE | 180 m² (div.)

Sur la commune de Grenoble sud, nous vous proposons à la location une surface divisible de bureaux de 180 m² environ. L'immeuble est **très bien desservi par les transport en commun** (tram et bus).

COMMERCES

Rachel BEAUGENDRE
06 50 29 76 68
rbeaugendre@arthur-loyd.com



À LOUER Réf. 1 117 448



GRENOBLE | 91 m²

Local Commercial de 91 m² dont 65 m² en RDC à louer en **hypercentre de Grenoble**. Très belle visibilité avec de grandes vitrines. Au pied du tram et des parkings, dans une rue piétonne très vivante.

À VENDRE Réf. 1 019 825



GRENOBLE | 515 m²

Local en **pied d'immeuble** avec parking, portail et une partie extérieure privatisée. Près de 300 m² disponibles en RDC et mezzanine (local commercial et bureaux) et 225 m² en sous-sol (stockage/réserve).

À LOUER Réf. 1 073 399



GRENOBLE | 150 m²

Au **Centre-ville de Grenoble** proche de l'avenue Gambetta, et au pied du tram. Ce local commercial de 150m² dont 110m² en RDC avec accès PMR est en angle de rue avec de **belles vitrines** toute hauteur.

À LOUER Réf. 875 867



ST-MARTIN-D'HÈRES | 537 m²

Saint-Martin-d'Hères, face à la zone commerciale de **Neyrpic**, à deux pas de l'avenue Gabriel Péri, local commercial neuf. L'immeuble l'Intemporel offre un cadre de travail agréable et des **performances énergétiques** (BREEAM very good).

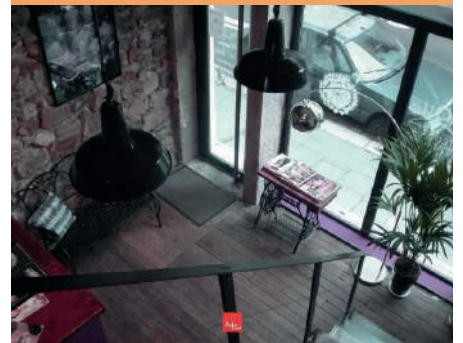
À LOUER Réf. 1 120 876



NOYAREY | 162 m²

Au sein d'un **programme neuf** à Noyarey, local commercial à louer de 162 m². Situé au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation en R+2, ce local donne sur une nouvelle place cohabitant avec d'autres commerces.

CESSION DE BAIL Réf. 1 059 029



GRENOBLE | 58 m²

A Grenoble, rue Thiers, **cession d'un local commercial**. Très lumineux, il est composé de deux espaces de 32 m² et 26 m² réunis par un couloir intérieur ; complétés par deux mezzanines exploitables de 25m². Soit 83 m² au total. Belles prestations

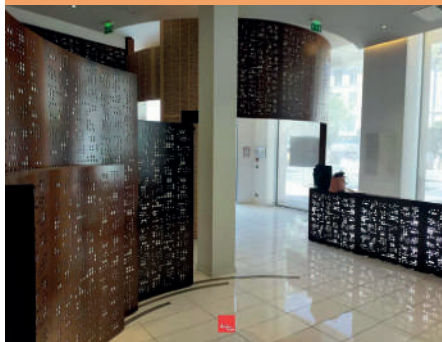
À LOUER Réf. 985 346



GRENOBLE | 300 m² (div.)

Au cœur de Grenoble, proche des grands boulevards, plusieurs locaux commerciaux, de 76 m² à 200 m² sont disponibles. **Quartier en pleine expansion**, résidentiel, dynamique et verdoyant. Transports en commun à proximité immédiate.

À VENDRE Réf. 1 061 826



GRENOBLE | 259 m²

Au centre-ville, à deux pas de la place Victor-Hugo, commerce de 259 m² dont 181 m² en RDC avec de **grandes vitrines qui offrent une visibilité** sur les axes passants de la ville. Proche de nombreux commerces, restaurants et lieux de loisirs.

CONSULTEZ NOS OFFRES



→ arthur-loyd.com/grenoble

LOCAUX D'ACTIVITÉS

Guillaume WOUTAZ

06 03 03 73 19

gwoutaz@arthur-loyd.com



À LOUER Réf. 1 121 793



SEYSSINS | 997 m²

À proximité de l'échangeur du Rondeau, sur la commune de Seyssins, local à **usage mixte** d'une surface développée de 997 m² + 240 m² de mezzanine. Transports en commun à proximité.

À LOUER Réf. 1 120 256



VIZILLE | 2 001 m²

Bâtiment industriel et d'activité neuf, à l'image qualitative, avec partie bureaux. Le site dispose d'un **quai de livraison**. Idéal pour de la production industrielle ou de la petite livraison.

À LOUER Réf. 1 119 720



NOYAREY | 1 270 m²

Bâtiment **d'activité neuf**, d'une surface développée de 1 270 m², bénéficiant d'une accessibilité optimale. Ce **bâtiment indépendant**, dispose de prestations qualitatives. Positionnement stratégique.

À LOUER Réf. 1 078 202



ÉCHIROLLES | 15 385 m²

Exceptionnel. **Site industriel d'envergure**, développant plus de 15 000 m², le tout sur son terrain d'assiette de plus de 3,5 hectares. Bon état d'ensemble et prestations à niveau. Forte puissance électrique. Site bien desservi.

À LOUER Réf. 1 107 963



NOYAREY | 796 m²

Au sein de la **zone Actipôle**, à proximité immédiate du péage de Voreppe et de l'échangeur autoroutier, le **dernier lot** du programme d'une superficie de 796 m² est disponible en location. Bâtiment d'activités très **qualitatif et à l'image soignée**.

À LOUER Réf. 1 040 352



VARCÈS | 1 148 m²

Bâtiment indépendant à **usage mixte**, avec une partie bureaux et une partie atelier/dépôt. Le tout sur un terrain d'assiette de 2 354 m² (dont l'emprise de l'immeuble) permettant le stationnement de 40 VL.

À LOUER Réf. 1 110 648



FONTAINE | 3 022 m²

Très beau bâtiment d'activités, disposant de prestations qualitatives et d'une image soignée. Superficie de 3 022 m² dont 1 111 m² de bureaux et locaux sociaux. Les zones d'ateliers/stockage sont très propres, lumineuses et chauffées.

À VENDRE Réf. 1 093 478



VOIRON | 3 555 m²

Opportunité rare ! Très beau bâtiment industriel en pleine propriété, **à vendre**, développant plus de 3 555 m², le tout sur son terrain d'assiette de 5 968 m². Site très **qualitatif et à l'image soignée**. Prestations et équipement d'un très bon niveau.

À LOUER Réf. 1 066 503



SAINT-ÉGRÈVE | 450 m²

Au cœur de la zone de **Vence Eco Parc**, dans un ensemble de locaux d'activités en copropriété, récent et à l'image soignée, local à usage mixte d'une surface développée d'environ 450 m².

Arthur
Loyd

CRÉATEUR ^{DE} POSSIBILITÉS

GRENOBLE - CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

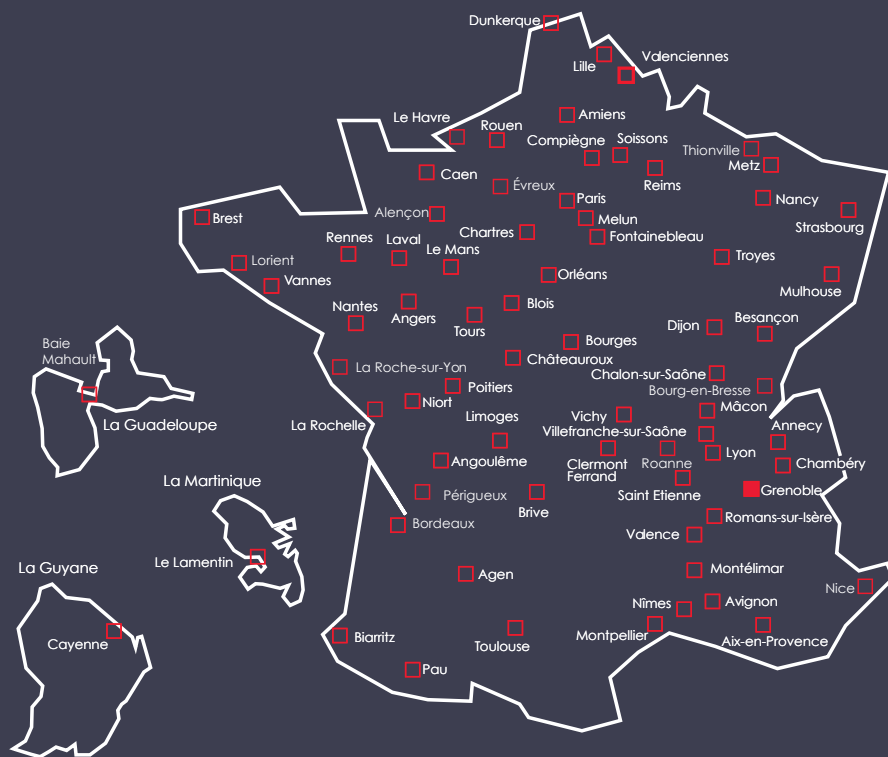
+ de **30** ans
d'existence

+ de **70**
implantations partout
en France

Arthur
Loyd

380 Collaborateurs
qualifiés & motivés

4 Structures Transverses :
Investissement - Logistique
Asset Management - Études



RETROUVEZ
NOS OFFRES



ARTHUR LOYD GRENOBLE
4 RUE DE L'OCTANT 38130 ÉCHIROLLES

04 76 43 15 15

grenoble@arthur-loyd.com

BUREAUX COMMERCES ACTIVITÉS