



Chambre
Isère



[Février 2026]

Analyse & Perspectives

Le marché de l'immobilier d'entreprises 2025



ENTREPRISES 38

www.fnaim38.com

Un marché hétérogène

ÉTUDES

BUREAUX

LOCAUX D'ACTIVITÉ

COMMERCES

INVESTISSEMENT



Stéphane Chaisé
Président FNAIM de l'Isère

2025 a été une année de reprise pour le logement, malgré un contexte économique toujours incertain et un courage politique qui fait défaut.

La FNAIM reste pleinement engagée auprès de ses principaux métiers :

- **La transaction** : croissance de +11 % en habitation
- **La gestion locative** : un marché de plus en plus réglementé et tendu
- **Le syndic de copropriété** : un rôle central pour des immeubles bien gérés

Le logement n'est pas un luxe : il est vital car sans lui, il n'y a pas d'emploi, pas d'études et pas de mobilité.

C'est aussi un cercle vertueux : sans confiance, pas de construction et sans construction, pas d'avenir. L'investissement doit être encouragé.

2026 sera aussi pour la FNAIM une année symbolique :

80 ans d'engagement au service du logement et de ses acteurs.



Hugues de Villard
Vice-Président, Délégué à l'immobilier d'entreprise

L'année 2025 aura été comme 2024 une année difficile et contrastée. En effet, l'instabilité politique en France, l'instabilité mondiale (Ukraine, Vénézuéla, Iran...) et le ralentissement économique auront eu des effets négatifs sur le marché immobilier.

On constate un niveau de commercialisation inférieur à la moyenne décennale pour toutes les classes d'actifs : bureaux, locaux d'activité, commerce et surtout investissement qui affiche une baisse de 76% des volumes transactés. 2026 avec les élections municipales sera sans doute une année de transition.



+Index

Détails de l'étude



01

Bureaux

La demande et les surfaces commercialisées
Les répartitions par secteur
Les valeurs locatives et vénales
Le stock disponible
Les nouvelles opérations
Les perspectives 2026

P.4
P.6
P.8
P.9
P.10
P.11

Locaux d'activité

La demande et les surfaces commercialisées
Les répartitions par secteur
Les valeurs locatives et vénales
Le stock disponible
Les perspectives 2026

P.12
P.13
P.15
P.16
P.17

02

03

Commerces

La demande et les surfaces commercialisées
Les valeurs locatives
Les perspectives 2026

P.18
P.19
P.21

Investissement

Le marché grenoblois
Les taux de rendement
Les typologies de l'investissement
Les transactions significatives
Les perspectives 2026

P.22
P.23
P.25
P.25
P.26

04

Membres et Partenaires

P.27

LA DEMANDE PLACÉE

En 2025, la demande placée de bureaux s'établit à **48 551 m²** en **100 transactions**, en hausse d'environ **+29 %** par rapport à 2024 (**37 637 m²** en **124 transactions**).

La demande placée est inférieure à la moyenne décennale qui se situe à **64 990 m²**. Toutefois on peut noter que la demande placée en 2025 est supérieure à la moyenne triennale qui se situe à **45 140 m²**.

L'année 2025 a été portée par les grandes demandes (> 1 000 m²), principalement motivées par la recherche de locaux plus performants et vertueux, mais aussi par une optimisation des coûts immobiliers, souvent via une réduction des surfaces consécutive à la généralisation du télétravail et du flex office.

01

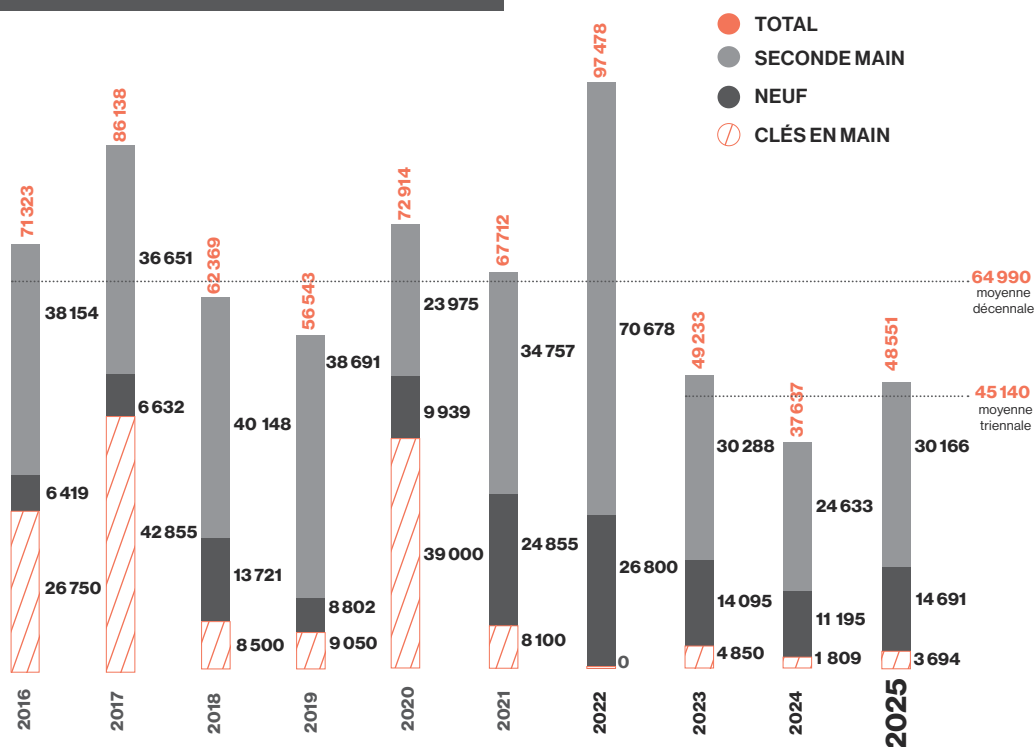
“

Bureaux

La demande / surfaces commercialisées

- 2025 une année de rattrapage suite à l'attentisme de 2024.
- Un intérêt certain pour les surfaces de seconde main de qualité et les immeubles neufs.
- Des projets immobiliers motivés par la rationalisation des coûts.
- Une demande placée supérieure à la moyenne triennale.

Évolution de la demande placée en m²



Les répartitions

> NEUF / SECONDE MAIN

La répartition entre le neuf et la seconde main reste conforme aux tendances observées historiquement.

À noter toutefois que les grandes demandes s'orientent majoritairement vers des immeubles neufs, tandis que les actifs de seconde main restent attractifs grâce à des ratios de stationnement plus favorables et des loyers plus maîtrisés.

Seconde main

30 166 m² soit 62%

73 transactions

Neuf

18 385 m² soit 38%

27 transactions

100

Transactions

48 551

m² placés

+29%

demande

> LOCATION / VENTE

En 2025 la majorité des transactions ont été réalisées à la location, tendance renforcée par le retour des grandes entreprises, qui privilégient majoritairement la souplesse locative.

Location

40 156 m² soit 82%

84 transactions

Vente

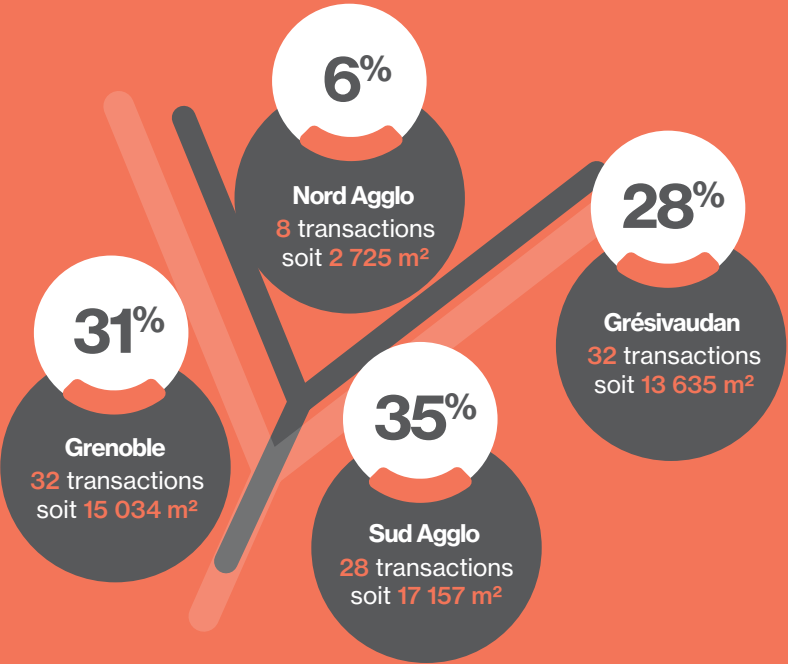
8 395 m² soit 18%

16 transactions



01 Les secteurs

Répartitions des transactions pour l'ensemble du territoire grenoblois



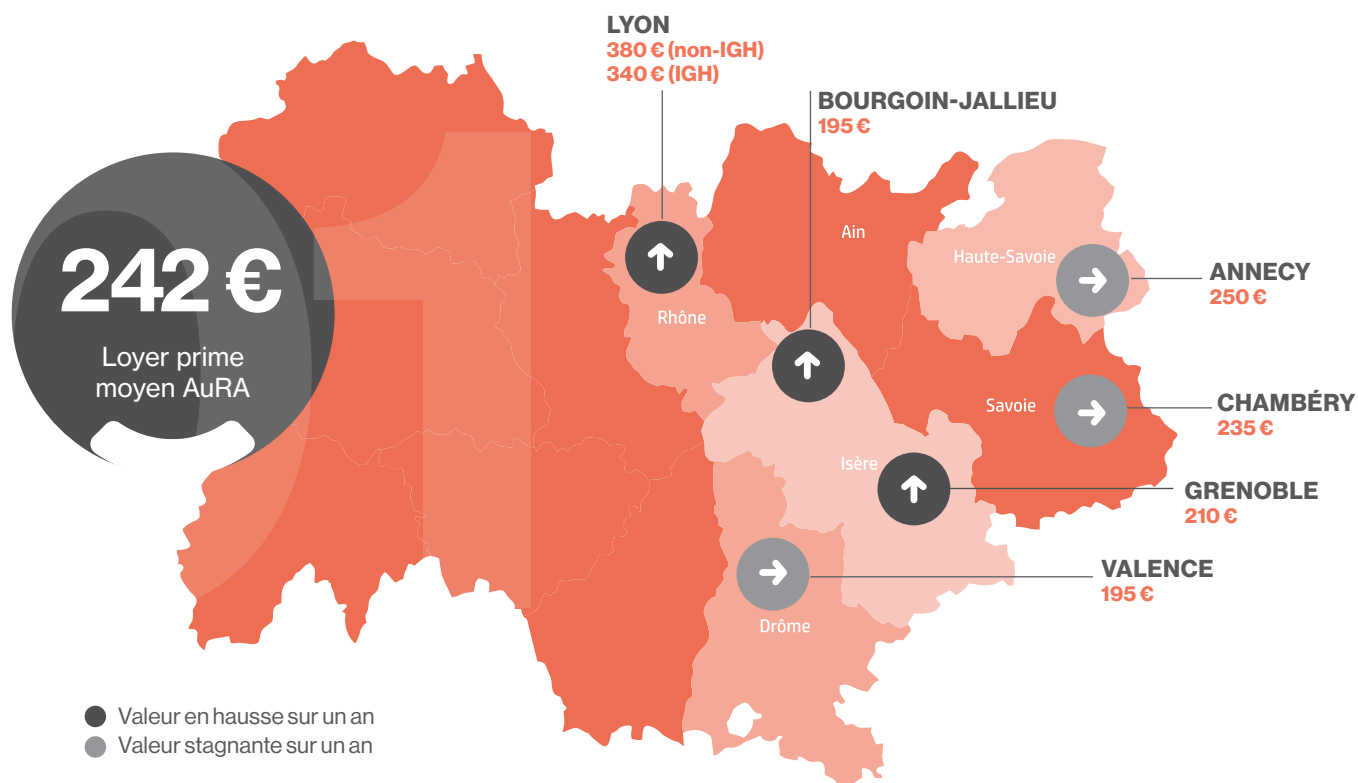
Transactions majeures

Le marché 2025 a été principalement **soutenu par les grandes demandes**, souvent accompagnées de réductions de surfaces, visant à réorganiser les espaces et maîtriser les coûts immobiliers.

Preneur Acquéreur	Surface	Type	État	Loyer € HT/m²/an Prix de vente € HT/HD/m²
BIOMERIEUX	3 694 m²	clés en main	neuf	non communiqué
ECOLE SCHNEIDER ELECTRIC	2 984 m²	location	seconde main	180 € HT
HPE FRANCE	2 751 m²	location	neuf	175 € HT
IXEAL	2 595 m²	vente	seconde main	non communiqué
ECONOCOM	2 566 m²	location	seconde main	135 € HT
SPARTOO	1 800 m²	location	seconde main	150 € HT
SINTEGRA	1 734 m²	vente	seconde main	2 500 € HD
SOPRA	1 600 m²	location	seconde main	179 € HT
VERKOR	1 512 m²	location	neuf	192 € HT
TOKYO ELECTRON	1 075 m²	location	neuf	190 € HT

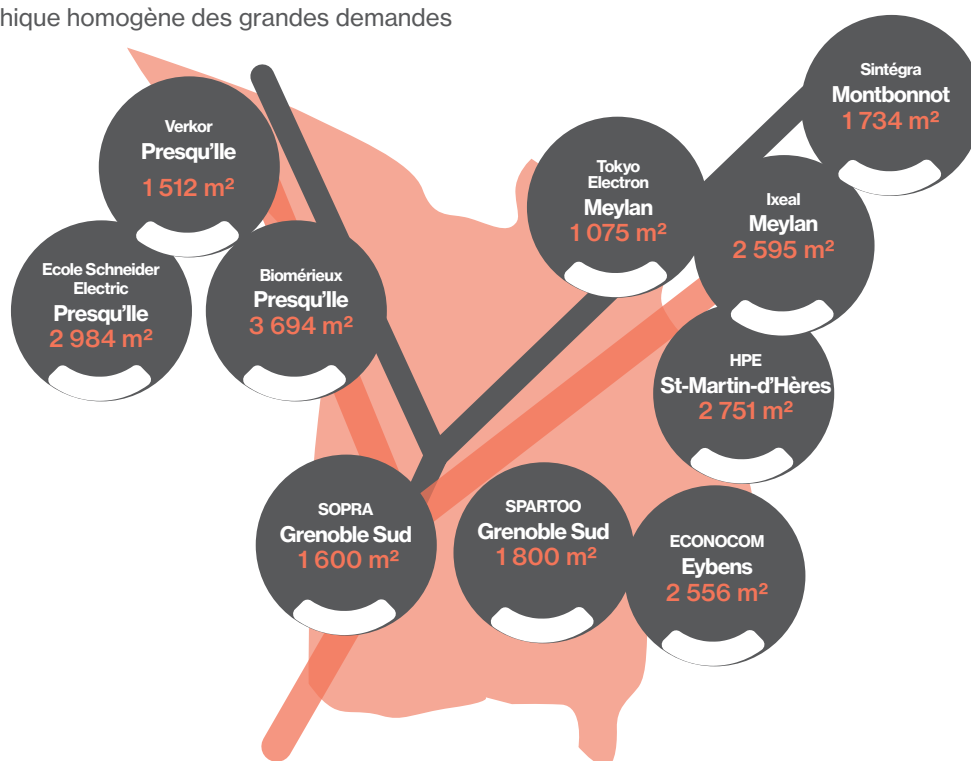
Loyers prime AuRA

Des loyers prime orientés à la hausse



Localisation des transactions majeures

Répartition géographique homogène des grandes demandes



Les valeurs locatives et vénales



Les valeurs locatives

Exprimées en euros HT/m²/an

En 2025, les valeurs locatives des bureaux connaissent une certaine stabilité.

A noter toutefois que le loyer prime passe de **195 à 210 € HT/m²/an**.

Les mesures d'accompagnement en raison du surstock passent de **1 mois** de franchise par année d'engagement à **1,5 mois** voire **2 mois** quand l'immeuble le nécessite.

NEUF	SECONDE MAIN
De 175 € à 210 €	De 120 € à 165 €

Grenoble

NEUF	SECONDE MAIN
De 175 € à 190 €	De 100 € à 140 €

Grésivaudan

NEUF	SECONDE MAIN
De 160 € à 180 €	De 90 € à 145 €

Périphérie

Les valeurs vénales

Exprimées en euros/m²

Neuf : hors taxes

Ancien : hors droits d'enregistrement

Les prix de vente des immeubles neufs restent stables sauf sur le secteur Presqu'île où ils augmentent compte tenu du positionnement Prime.

Les prix de vente des immeubles de seconde main ont tendance à baisser compte tenu des travaux à prévoir pour la conformité au Décret Tertiaire et la baisse des consommations énergétiques.

NEUF	SECONDE MAIN
De 2 800 € à 3 050 €	De 1 350 € à 2 220 €

Grenoble

NEUF	SECONDE MAIN
De 2 600 € à 2 850 €	De 1 100 € à 2 000 €

Grésivaudan

NEUF	SECONDE MAIN
De 2 600 € à 2 800 €	De 950 € à 1 600 €

Périphérie

Stock disponible

En 2025 le stock de bureaux **atteint 188 367 m²** (contre **169 614 m²** en 2024) dont **116 342 m²** de seconde main, **33 650 m²** de friches / locaux obsolètes et **38 375 m²** de locaux neufs livrés à fin 2025.

Cette hausse s'explique par de nombreux déménagements d'immeubles anciens vers des actifs neufs ou récents, combinés à des réductions de surface.

Le marché présente un déséquilibre structurel, avec un stock équivalent à environ **4 années de commercialisation**, allongeant sensiblement les délais d'écoulement, y compris pour des immeubles qualitatifs.

Les immeubles vétustes ne trouvent plus du tout preneur. Environ **80 000 m²** de bureaux sont disponibles depuis plus de 4 ans.

Le taux de vacance dans l'agglomération grenobloise est de **7,5 %** contre en moyenne **6,1 %** en région.

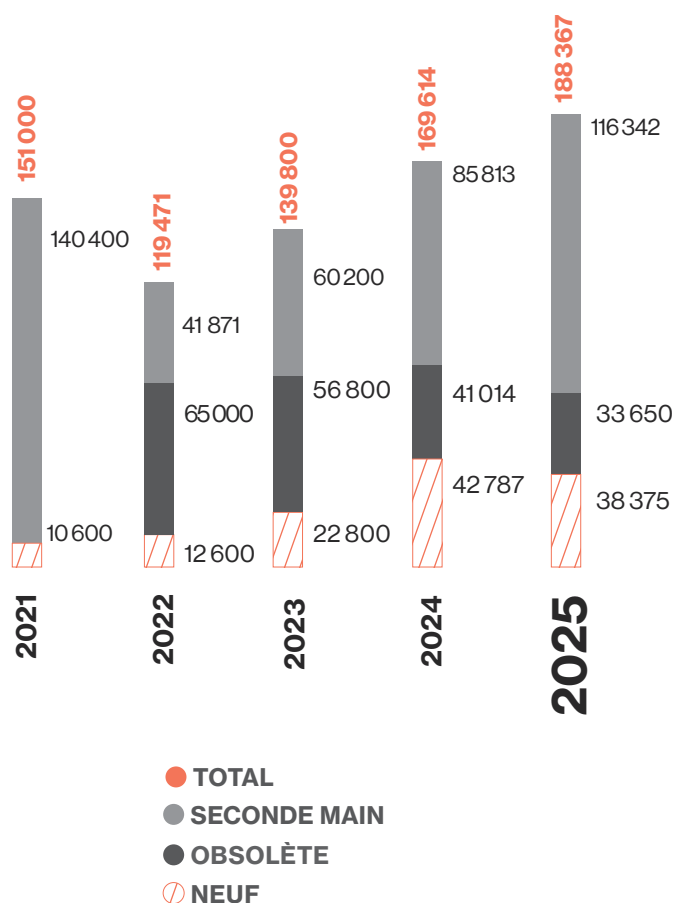
La pré-commercialisation reste très compliquée compte tenu des délais de livraison de ces sites, du stock important et du faible nombre de grandes demandes (10 dans toute l'agglomération en 2025).

Le stock de neuf baisse de 10 % et atteint 38 375 m². Les programmes en cours de construction et livrables avant mi-2027 représentent 11 200 m².

Il existe **14 immeubles** sous pré-commercialisation représentant 70 500 m².

Certains d'entre eux ne verront pas le jour. La pré-commercialisation reste très compliquée et incertaine compte tenu des délais.

188 367
m² de stock



Nouvelles opérations lancées en 2025



CITYZEN Tranche B / Échirolles

Surface totale : 3 189 m²

Reste disponible : 2 859 m²

Loyer : 190 € HT/m²/an

Livraison : 1T 2027



PERI 81 / Saint-Martin-d'Hères

Surface totale : 3 295 m²

Reste disponible : 2 066 m²

Prix de vente : 2 700 € HT/m²

Livraison : T4 2026



DIDEROT LABS 2 / Saint-Martin-d'Hères

Surface totale : 4 985 m²

Surface restante : 1 698 m²

Loyer bureaux : 175 € HT HC/m²

Loyer activité : 100 € HT HC/m²



DIDEROT LABS 3 / Saint-Martin-d'Hères

Surface totale : 3 400 m²

Surface restante : 1 043 m²

Prix vente bureaux : 2 700 € HT/m²

Prix vente activité : 1 500 € HT/m²

+ Perspectives 2026

En 2026, la demande placée devrait rester proche de la moyenne triennale et portée partiellement par les grandes demandes.



01 ▼ La demande

La hausse de la demande placée en 2025 doit être relativisée, l'année 2024 ayant été marquée par un fort **attentisme** et **des reports de projets**, l'année 2025 reflète donc en partie un effet de rattrapage.

Le retour des grandes demandes s'est majoritairement accompagné de **réductions de surfaces**, traduisant davantage une optimisation des coûts qu'une dynamique de croissance des effectifs. Ainsi, la demande exprimée devrait rester **stable mais mesurée**.

Au regard des actualités économiques, des calendriers politiques (municipales, campagnes présidentielles) et des incertitudes géopolitiques, le marché devrait souffrir encore d'un certain attentisme ce qui laisse entrevoir **une demande placée qui ne devrait pas excéder la moyenne triennale**.



02 ▼ Le stock

Les délais d'écoulement devraient demeurer longs en raison du **niveau élevé de stock** (4 années).

Les projets **sous pré-commercialisation** ne devraient pas voir le jour **avant 2027/2028**, hors clés en main ou demande spécifique correspondant exactement à tel ou tel projet.



03 ▼ Les valeurs

Le loyer prime signé devrait passer **de 195 à 210 € en 2026**. Les nouveaux projets sous pré-commercialisation sur la Presqu'île devraient passer de **210 à 230 €/m²/an**.

Les mesures d'accompagnement vont rester stables à 1 mois de franchise de loyer par année d'engagement pour les immeubles Primes.

En revanche **la seconde main** devrait voir **les franchises doubler** dans la plupart des projets.

LA DEMANDE PLACÉE

En 2025, la demande placée s'établit à **99 003 m²**, soit **un repli de 38 %** par rapport à 2024, année exceptionnelle pour rappel, ayant culminé à 159 960 m² (largement au-dessus de la moyenne décennale, qui s'établit à 122 714 m²).

Ce net recul s'explique notamment par **l'absence de transactions de grande envergure en 2025 : aucune opération supérieure à 5 000 m² en seconde main n'ayant été enregistrée**, alors que l'exercice 2024 avait été porté par plusieurs mouvements majeurs. L'une des transactions la plus significative de l'année 2025 concerne **la cession du dernier bâtiment PORTALP**, d'une surface de 3 303 m², située **zone des Plans à Fontaine**.

Abstraction faite des clés en main, la contraction de **la demande placée** est dans des proportions nettement supérieures, accusant une baisse de 54 % sur un an, celle-ci passant de **112 371 m² en 2024 à 51 201 m² en 2025**.

Cependant, cette diminution est à relativiser. L'année 2024 avait été fortement biaisée par deux méga-transactions en seconde main - les sites **HP (Eybens) et Schneider (Montbonnot)** - qui représentaient à elles seules **49 255 m²**. Abstraction faite de ces deux opérations exceptionnelles, la demande placée en seconde main atteignait **63 116 m² en 2024**.

Dès lors, comparée à ce niveau « pondéré », la demande placée observée en 2025 (51 201 m²) affiche **une baisse limitée, de 19 %** d'une année sur l'autre, traduisant davantage un ralentissement conjoncturel du marché qu'un décrochage structurel de la Demande.

Concernant les opérations dites clés en main, 2025 aura été un excellent cru, avec **40 311 m² (+ 12 %)**.

02

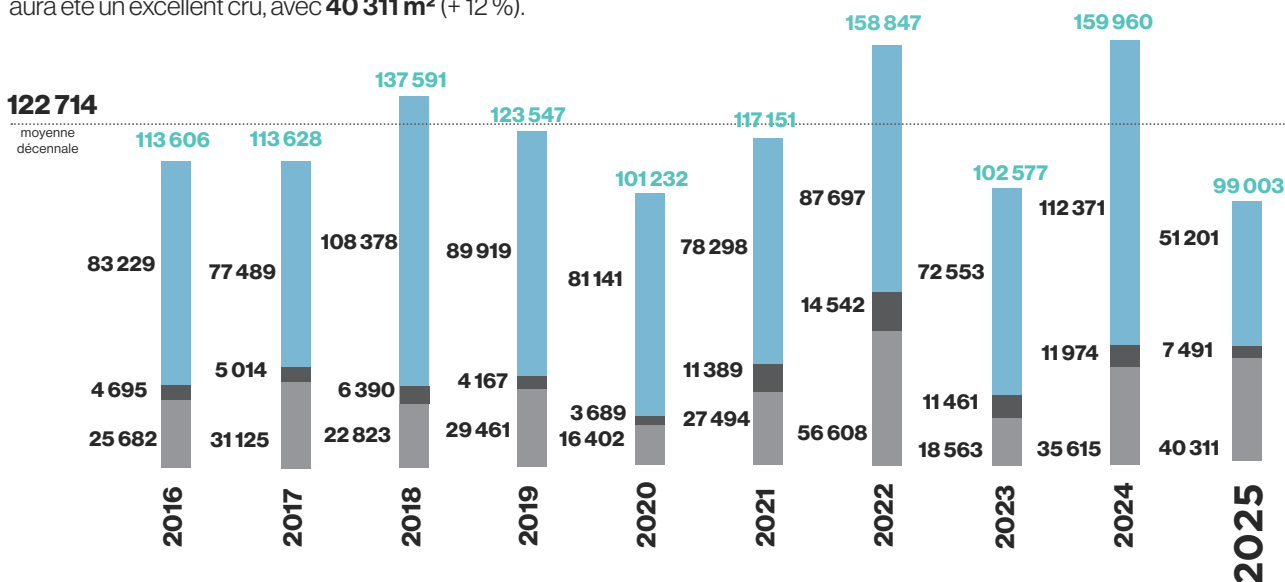
“Locaux d'activité”

La demande / surfaces commercialisées

• Les opérations “clés en main” performant, les transactions en seconde main décroissent de 38 %.

Évolution de la demande placée en m²

- TOTAL
- DONT SECONDE MAIN
- DONT NEUF
- DONT CLÉS EN MAIN



Les répartitions

> NEUF / SECONDE MAIN

Grenoble intra-muros

Après une année 2024 particulièrement atone, **Grenoble intra-muros retrouve un certain niveau d'activité en 2025**, avec **8 transactions recensées** pour un total de **8 957 m² placés**.

L'année est marquée par la cession d'un bâtiment de 3 600 m² sur l'ex-site Général Electric, qui constitue la transaction la plus significative du secteur. Ce regain d'activité traduit un retour progressif des utilisateurs sur un périmètre historiquement contraint par le manque d'offre qualitative, même si les volumes demeurent limités au regard des autres secteurs de l'agglomération.

Le territoire du Grésivaudan

À l'inverse de 2024, le Grésivaudan **enregistre un net recul de son poids dans la demande placée en 2025**. Le secteur totalise **9 transactions** pour seulement **3 926 m² placés**.

Après avoir été largement surreprésenté l'an passé, sous l'effet de plusieurs opérations majeures, le marché retrouve un niveau d'activité plus conforme à une année sans transactions structurantes. L'absence de mouvements d'envergure et la rareté de l'offre immédiatement disponible expliquent en grande partie ce repli.

Le Sud de l'agglomération

Il s'affirme comme l'un des secteurs les plus dynamiques en 2025, avec **28 transactions recensées** pour **17 205 m² placés**.

L'activité y est soutenue et relativement diffuse, **avec une mention particulière pour les communes de Saint-Martin-d'Hères, Échirolles et Seyssins**, qui concentrent une part significative des mouvements. Ce secteur confirme ainsi son attractivité structurelle, portée par la profondeur de son tissu économique et la diversité de son offre, même en l'absence de transactions de grande taille.

Le Nord de l'agglomération

Il apparaît comme la partie la plus animée du territoire en 2025, totalisant **27 transactions** pour **19 436 m² placés**.

Les communes de **Fontaine et Sassenage** se distinguent particulièrement, avec des niveaux d'activité très proches l'un de l'autre, avec respectivement 5 229 m² et 5 091 m² placés.

À l'inverse, le secteur de **Centr'Alp affiche une performance plus en retrait** sur l'exercice, confirmant un ralentissement déjà perceptible l'année passée.

Autre

À noter **un événement atypique cette année avec la vente d'un bâtiment de 2 400 m² sur la commune de Clelles**, au cœur du Trièves, illustrant ponctuellement l'élargissement géographique de la demande au-delà du périmètre traditionnel de l'agglomération.

99 003

m² de demande
placée





Répartitions de la commercialisation

En 2025, 51 201 m² de locaux ont été commercialisés hors opérations clés en main à travers 77 transactions. Ce volume marque un net recul par rapport à l'année exceptionnelle 2024 et s'accompagne d'une évolution de la structure de la demande.

La location redevient le mode de commercialisation majoritaire, avec 54 transactions représentant 27 644 m², soit 54 % des surfaces placées. La surface moyenne par transaction locative s'établit à 512 m², contre 829 m² en 2024, traduisant une demande davantage orientée vers des surfaces plus contenues.

La vente totalise 23 transactions pour 23 557 m² (46 % des surfaces), avec une surface moyenne de 1 024 m², en forte baisse par rapport à 2024, marquée par plusieurs cessions industrielles de grande ampleur.

Cette recomposition s'explique par l'absence de transactions massives en 2025 et traduit un retour à des volumes plus normatifs, dans un contexte économique attentiste où la location retrouve son rôle central de flexibilité, tandis que la vente reste cantonnée à des projets ciblés.

Transactions significatives 2025

Aucun méga deal réalisé durant 2025, ni même de transactions supérieures unitairement à plus de 4 000 m² (ce qui traduit un replis de la Demande type « Grands comptes »).

Lieu	Preneur Acquéreur	Surface	Type	État	Loyer €HT/m²/an Prix de vente €HT/ HD/m²
ST-ET-DE-ST-GEOIRS	ELS	9 731m²	VENTE	CLÉ EN MAIN	NC
DOMENE	ARTI PRO	4 132 m²	VENTE	CLÉ EN MAIN	NC
GRENOBLE SUD	ANNEXX	3 600 m²	VENTE	ANCIEN	506 €
FONTAINE	BEMIS	3 240 m²	VENTE	ANCIEN	880 €
CLELLES	DURAND	2 427 m²	VENTE	ANCIEN	165 €
GRENOBLE SUD	VERNET	1 892 m²	LOCATION	NEUF	93 €
SASSENAGE	LAMBERTON	1 840 m²	VENTE	ANCIEN	1 032 €
ECHIROLLES	IEFFAGE	1 700 m²	VENTE	ANCIEN	647 €
SEYSSINS	VENDRAMINI	1 454 m²	LOCATION	BON	101 €
GRENOBLE SUD	BRULEURS DE LOUP	1 027 m²	VENTE	NEUF	1 400 €
ST- MARTIN-D'HERES	IRELEC	1 187 m²	VENTE	NEUF	1 825 €

› Ventes/locations



› Les valeurs locatives & vénales

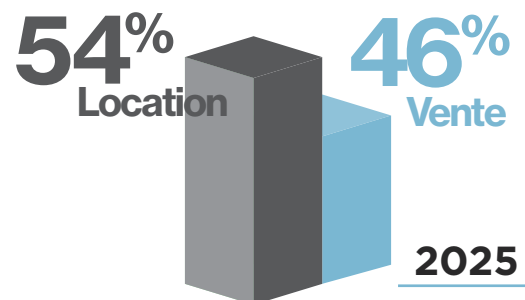
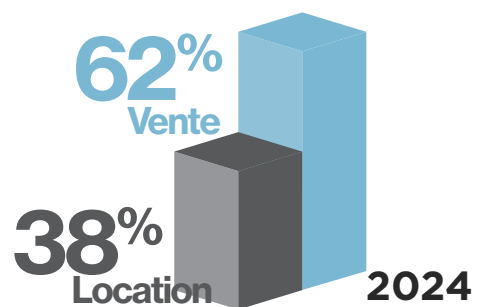
Dans un contexte marqué par **une baisse significative de la demande placée**, les valeurs auraient pu en toute logique s'orienter à la baisse. Or, **aucun repli des valeurs locatives ni vénales n'a été observé**, et ce malgré un environnement économique globalement dégradé.

En l'absence de dynamique haussière, **les prix se maintiennent à des niveaux stables**.

Cette résistance des valeurs s'explique en grande partie par **le rattrapage opéré en 2024**, au cours duquel le marché grenoblois, historiquement positionné à des niveaux bas, s'est partiellement réaligné par rapport à ses marchés voisins, notamment **Lyon, Chambéry et Annecy**.

Par ailleurs, bien que **le stock disponible soit en hausse** par rapport aux exercices précédents, celui-ci **n'exerce pas de pression baissière sur les valeurs de marché**.

La stagnation des valeurs locatives et vénales traduit ainsi **un marché attentiste**, dans lequel l'offre et la demande peinent encore à retrouver un point d'équilibre clair.



› Récapitulatif des surfaces moyennes

Typologie	2024	2025	Évolution
Vente	2 654 m²	1 024 m²	Forte baisse
Location	829 m²	512 m²	Baisse marquée

› Vente

NEUF	ANCIEN DE QUALITÉ	ANCIEN VIEILLISSANT
1 250 € à 1 450 €	850 € à 1 100 €	450 € à 800 €

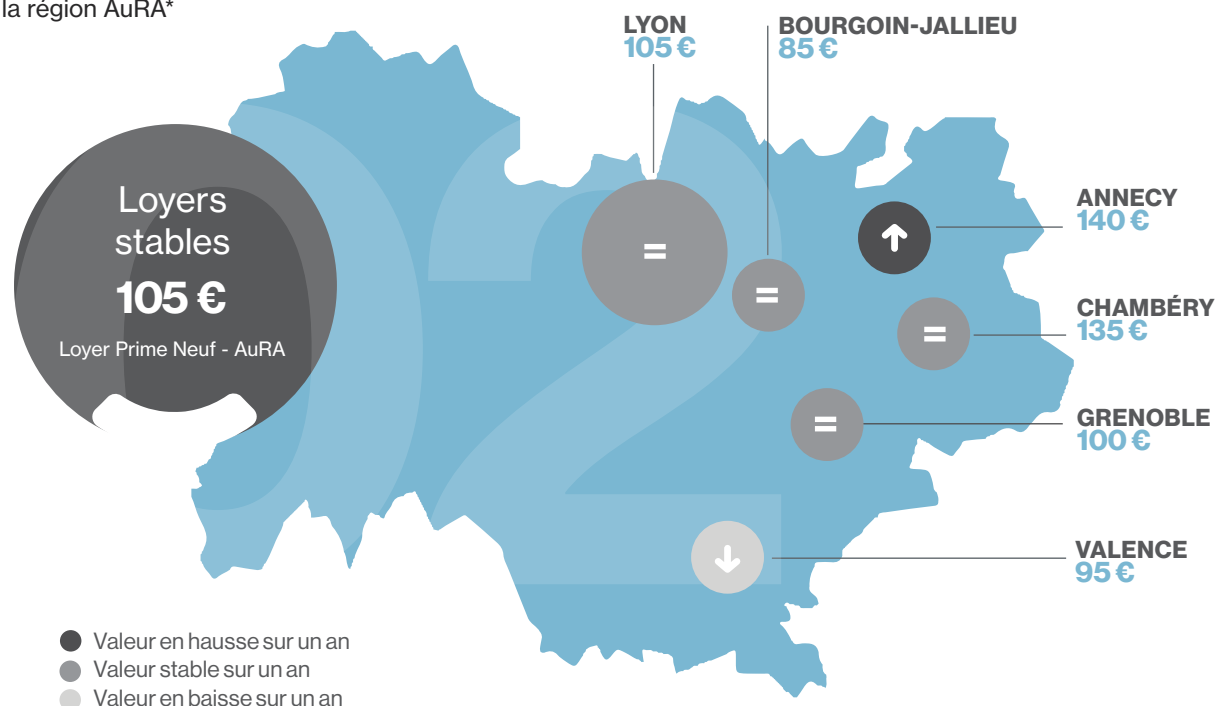
› Locations

NEUF	ANCIEN DE QUALITÉ
90 € à 110 €	65 € à 80 €
ANCIEN VIEILLISSANT	CLÉS EN MAIN
50 € à 60 €	105 € à 120 €



Loyers prime neufs

Dans la région AuRA*



Stock disponible en m²

Le stock disponible a doublé en un an, une évolution historique pour le marché des locaux d'activités et industriels de l'agglomération grenobloise.

Cette hausse s'explique par un net recul de la demande placée, combiné à la libération de plusieurs sites industriels de grande taille, liée à des défaillances d'entreprises ou à des stratégies de regroupement et de rationalisation, parfois accompagnées de relocalisations vers le marché lyonnais.

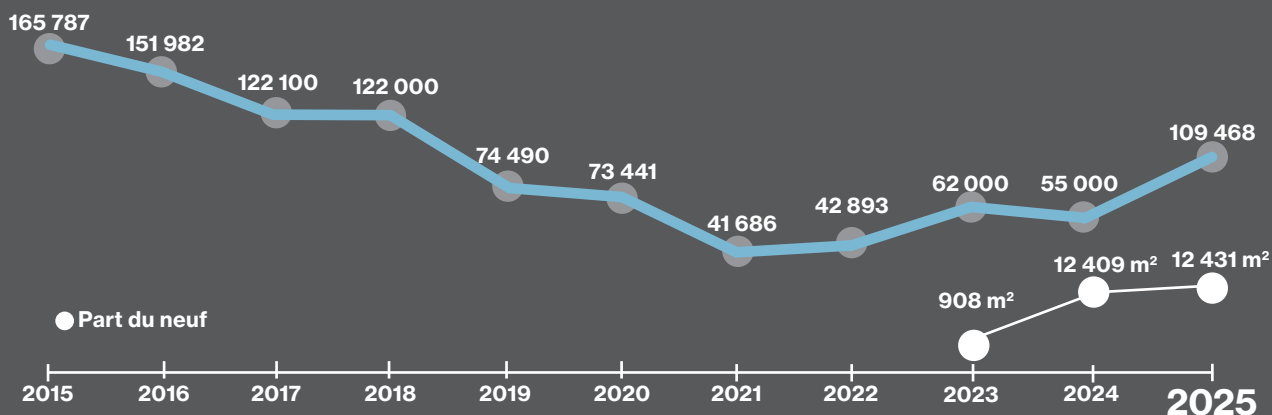
Cette évolution structurelle renforce un marché plus favorable aux utilisateurs, leur offrant davantage de choix et un rapport de force plus équilibré face aux propriétaires. Dans ce contexte, les locaux neufs en cours de construction restent particulièrement recherchés, répondant aux exigences environnementales et offrant une forte souplesse d'aménagement.



La stabilité de l'offre neuve disponible à moins de six mois, d'une année sur l'autre.

La faiblesse de l'offre de seconde main à la vente < à 27 000 m².

La rareté croissante des bâtiments indépendants disposant d'un **vaste foncier privé**, particulièrement recherchés par les utilisateurs industriels.



+ Perspectives 2026

La récente baisse des coûts de construction n'a pas entraîné de recul des prix de vente, en raison du niveau toujours élevé de la charge foncière, lié à la rareté du foncier industriel. Dans ce contexte, les valeurs des immeubles neufs devraient se maintenir, voire progresser dans les secteurs les plus stratégiques où la tension foncière reste forte.



01 ▼ La demande

La tendance observée en 2025, marquée par **un net repli de la demande placée**, devrait se prolonger en 2026.

Si **une légère reprise des demandes** a été constatée au cours **du second semestre 2025**, les volumes demeurent **largement inférieurs à la moyenne décennale**, ne permettant pas d'identifier à ce stade un véritable retournement de tendance.

Par ailleurs, **le contexte politique instable** et la tenue **des élections municipales en 2026** constituent des facteurs d'attentisme supplémentaires, peu favorables à une reprise significative de l'activité du marché à court terme.



02 ▼ Le stock

Le stock disponible devrait continuer à progresser en 2026, sous l'effet combiné d'une **augmentation du stock observée en 2025** et d'un **niveau de demande placée en retrait**. Dans ce contexte, **les locaux neufs actuellement en cours de construction** demeurent particulièrement recherchés : ils répondent **aux exigences environnementales actuelles** et offrent **une forte capacité d'adaptation** aux besoins spécifiques des utilisateurs.



03 ▼ Les valeurs

Sur le plan locatif

Après une phase **de stabilisation des valeurs en 2025**, cette tendance devrait se poursuivre **en 2026**. Le contexte économique incertain, conjugué à **la hausse du stock disponible**, ne laisse pas entrevoir **de pression haussière significative sur les loyers** à court terme.

Sur le plan de l'acquisition

À l'instar des valeurs locatives, **les valeurs vénales devraient globalement se stabiliser**. Cette stabilité s'observe **malgré une détente progressive des taux d'emprunt** et **un stock disponible à l'achat plus restreint**, traduisant un équilibre encore fragile entre l'offre et la demande.



LA DEMANDE PLACÉE

L'année 2025 s'inscrit dans la continuité de 2024, avec **une faible variation à la baisse** du nombre de transactions, estimée à **environ 7 %**.

La question de la rentabilité des commerces demeure centrale. Les taux de marge continuent d'être fortement impactés par la **hausse du coût de l'électricité**, l'augmentation générale du **matériel d'exploitation**, ainsi que par la **baisse du pouvoir d'achat des consommateurs**.

À titre d'exemple, le prix d'achat d'un véhicule neuf ou d'occasion a augmenté **d'environ 40 % en quatre ans**.

Le nombre de transactions a connu une légère diminution, non significative, passant de **52 à 48 opérations**.

Par ailleurs, l'effet de l'ouverture du centre commercial **NEYRPIC** est resté limité sur le centre-ville de Grenoble. On observe néanmoins une dynamique positive, marquée par la réapparition de nouvelles enseignes et l'implantation de commerces indépendants, jusqu'alors absents du tissu commercial local.

Le taux de vacance a très peu varié tout en restant à **12%** en étant inférieur à la moyenne nationale par rapport à des villes de tailles comparables en France. Le nombre de m² placé est passé de **14 012 m² à 11 088 m²**, ce qui s'explique par un manque de grande surface disponible sur la métropole.

03

“

Commerces

La demande / surfaces commercialisées

- La location représente **58% des transactions** en nombre mais **68% des m² placés**.

Les ventes ont légèrement augmenté en termes de volume.

48

Transactions

Baisse légère
en 2025

Transactions significatives 2025

Preneur Acquéreur	Surface	Location Vente	Commune	Neuf Ancien	Loyer/PV au m ²
TEDI	1200	L	Comboire	Ancien	150 €
MAZDA	1400	L	Fontaine	Ancien	110 €
IRUN	239	L	Centre-ville	Ancien	293 €
ANIMALIS	300	L	Centre-ville	Ancien	217 €
HOMELINE	300	V	La Tronche	Ancien	2 066 €

Positionnement

> GRENOBLE CENTRE

Les transactions réalisées intra-muros représentent environ la moitié du volume total des opérations, se répartissant de la manière suivante :

- 60 % de locations
- 40 % de ventes

Le centre-ville souffre à nouveau d'une vacance commerciale accrue, y compris sur les emplacements n°1, où les niveaux de loyers apparaissent désormais déconnectés de la demande réelle du marché.

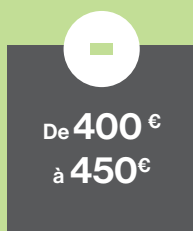
Par ailleurs, on constate une augmentation significative du nombre de fonds de commerce mis sur le marché, face à une demande très limitée. Cette situation entraîne une baisse marquée du nombre de transactions, traduisant un ralentissement global de l'activité commerciale.

> LA PÉRIPHÉRIE

Toujours de la demande sur les grandes zones commerciales de Saint-Egrève, Saint-Martin-d'Hères et Comboire avec un taux d'occupation de 94% en moyenne, mais peu d'offres pour y répondre et beaucoup de contraintes liées au PLUI et PPRI.



» Les valeurs locatives



N°1



N°1 bis



Grands Boulevards



N°2



Périphérie

Loyer en baisse
principalement
pour les meilleurs
emplacements





03

Point juridique

Encadrement des loyers commerciaux

La Grenoble-Alpes Métropole étudie la possibilité d'un encadrement des loyers commerciaux afin de lutter contre la vacance et les loyers jugés excessifs en centre-ville. À ce jour, aucun dispositif légal ne permet un encadrement contraignant des loyers commerciaux, ceux-ci restant soumis à la liberté contractuelle et aux règles de la valeur locative.

Toute mesure locale ne pourrait être qu'incitative, en l'absence d'évolution législative nationale. Plutôt que d'encadrer les loyers, la Ville de Grenoble devrait encadrer sa taxe foncière qui a augmenté de 22% en 2024.

Taxe foncière

Projet de réforme :

Dans le cadre du projet de loi de simplification de la vie économique, un amendement introduit à l'Assemblée nationale prévoit de modifier l'article L. 145-40-2 du Code de commerce afin d'interdire la refacturation de la taxe foncière aux locataires commerciaux.

Selon ce projet, la taxe foncière serait automatiquement à la charge du bailleur et toute clause contraire serait réputée non écrite. Cette réforme rapprocherait le régime du bail commercial de celui du bail d'habitation, où le transfert de cette charge est déjà prohibé.

Artère commerçante principale

Emplacement N°1

- Place Victor Hugo
- Rue de Bonne
- Felix Poulat / Grenette
- Rue Lafayette

Emplacement N°1bis

- Grand Rue
- Rue de Strasbourg
- Rue Saint-Jacques
- Rue de la Poste

Zones Commerciales

- = Échirolles Comboire
- + St-Martin-d'Hères / Péri
- = Saint-Égrève / CAP des H
- = Saint-Égrève / CAP 38
- Caserne de Bonne

+ Perspectives 2026

Le marché des commerces reste marqué par une stabilité fragile, avec un volume de transactions contenu et un taux de vacance maîtrisé mais toujours élevé sur certains segments, notamment les emplacements prime.



01 ▼ La demande

L'année 2026 s'inscrit dans la continuité de l'instabilité observée en 2025, marquée par des tensions géopolitiques persistantes ne permettant pas une projection claire à court et moyen terme. Dans ce contexte incertain, la demande demeure hétérogène, avec une appétence constante pour les profils indépendants et les concepts différenciants, notamment les concept stores, qui répondent davantage aux attentes actuelles des consommateurs.



02 ▼ Le stock

Le taux de vacance n'augmente pas par rapport à l'année précédente. Le niveau de stock demeure globalement stable, avec toutefois des disparités selon les secteurs, certains étant plus impactés que d'autres.



03 ▼ Les valeurs

Les valeurs locatives sont globalement orientées à la baisse, ce qui impacte directement les prix de vente.

Cette évolution contribue à maintenir un taux de vacance élevé sur les locaux prime, dont les niveaux de loyers restent encore supérieurs à la demande réelle du marché.



GRENOBLE & AGGLOMÉRATION

A l'image de la forte baisse du marché investissement français, les transactions sur l'agglomération ont été particulièrement faibles en 2025.

Seuls 25 M€ ont été placés à comparer à la moyenne décennale de 107 M€.

En l'espace de 2 années, le marché **s'est effondré de 76 %**.

Ceci s'explique par :

- Le retrait de la plupart des investisseurs institutionnels sur le Tertiaire (*pour preuve c'est la 1^{ère} fois que les investissements privés font jeu égaux avec les fonds et institutionnels*)
- La crainte des investisseurs privés qui ne savent plus quelle rentabilité fixer pour couvrir un risque difficilement mesurable actuellement
- La difficulté de trouver des financements pour ces mêmes investisseurs, à qui les banques demandent de plus en plus de fonds propres.
- Une politique nationale et climat international pas très rassurant.

04

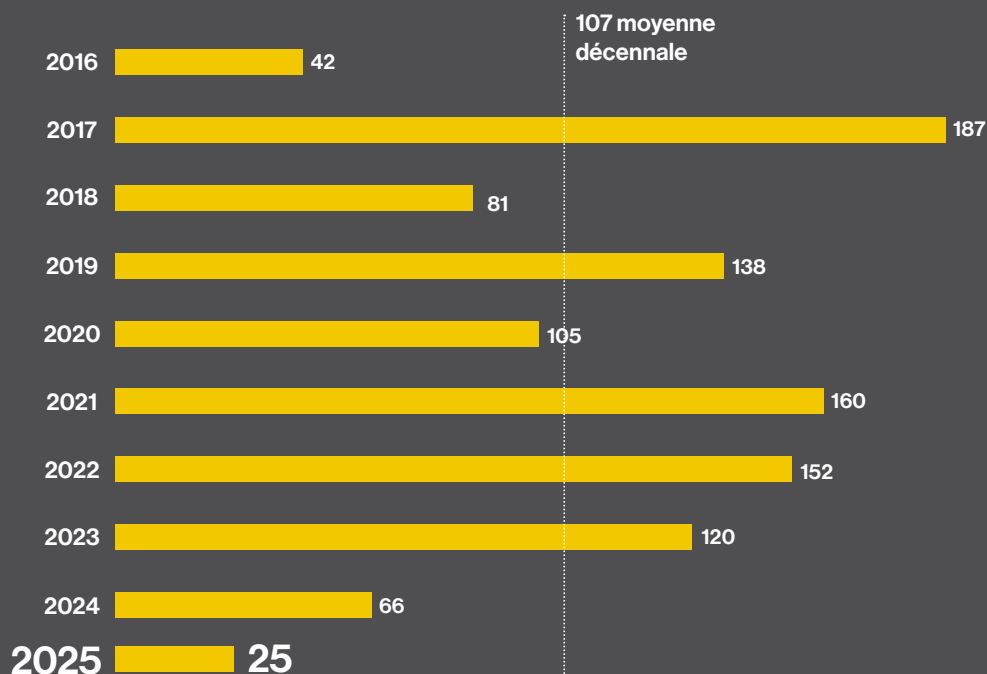
“

Investissement

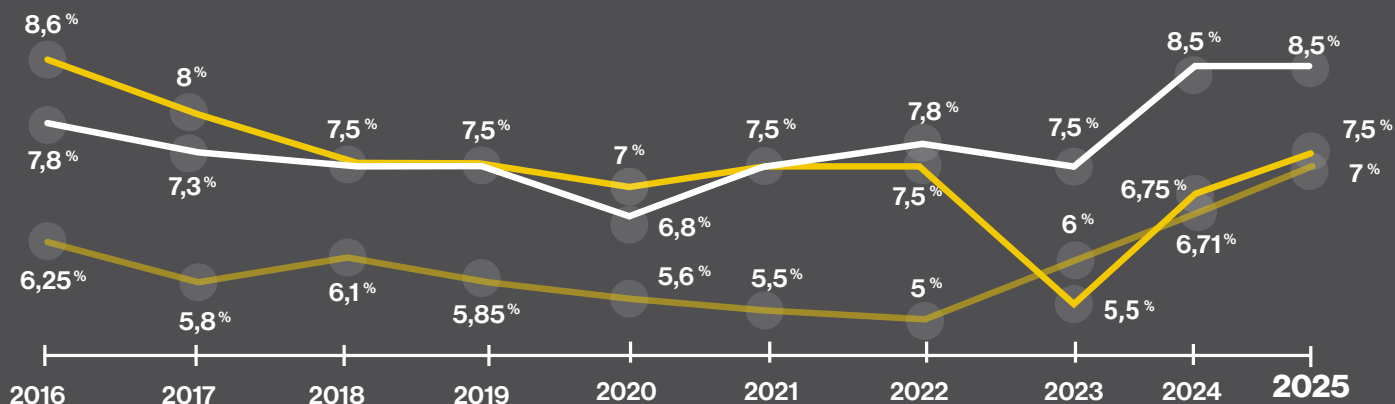
• Un net décrochage en 2025.

Report de projets, frilosité des investisseurs, absence de grosses opérations, durcissement des conditions d'emprunt ont conduit à la plus mauvaise performance de ces 10 dernières années.

› Montants investis en m€



Les taux de rendement



* Taux Prime : immeuble neuf labellisé, au meilleur emplacement, loué en bail ferme à un locataire de premier ordre.

- Taux activité « Prime* »
- Taux bureaux « Récents »
- Taux bureaux « Prime* »

➤ Taux légèrement en hausse en 2025 avant stabilisation

Les taux ont légèrement augmenté en 2025 en raison d'un manque d'investisseurs sur un marché devenu majoritairement offreur. Ce déséquilibre entre l'offre et la demande a exercé une pression à la hausse sur les conditions de financement, rendant les transactions plus complexes à concrétiser. Les actifs traditionnellement les plus recherchés ont, quant à eux, été progressivement retirés du marché, les propriétaires préférant ne pas subir un contexte défavorable.

Dans un climat d'attentisme généralisé, ces derniers choisissent de différer leurs arbitrages dans l'espoir d'une amélioration des valorisations.

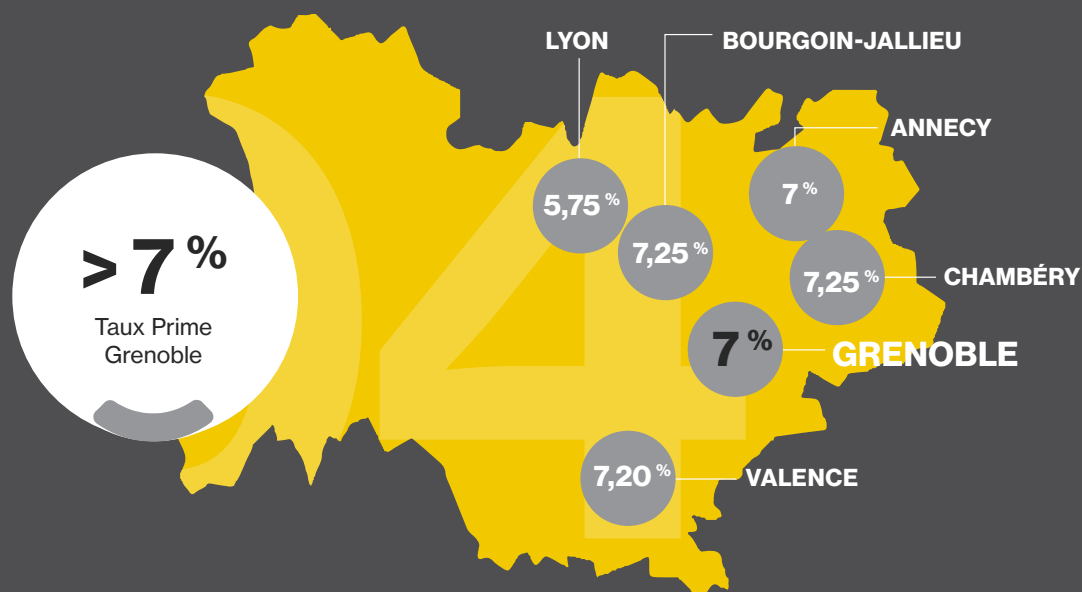
Cette contraction de l'offre qualitative a contribué à une baisse du volume global des transactions.

Néanmoins, les signaux observés en cette fin d'année indiquent que les taux commencent à se stabiliser, voire à amorcer une légère décrue, laissant entrevoir des perspectives plus favorables pour les mois à venir.



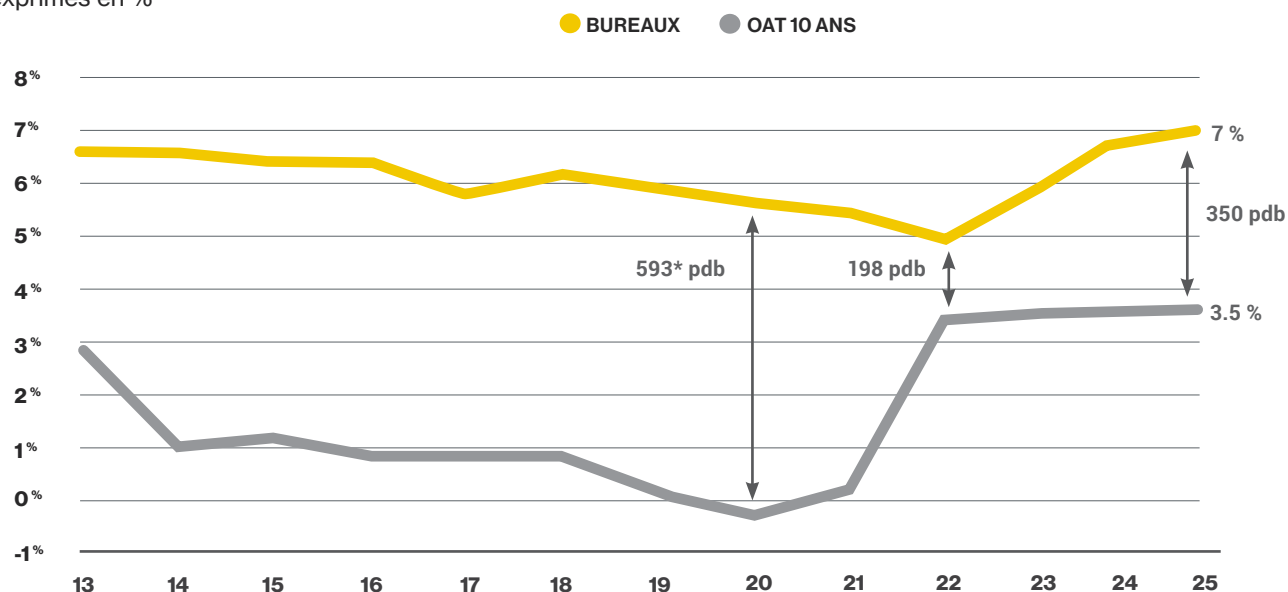
Investissement bureaux et taux de rendement Prime constatés

Dans la région AuRA*



Évolution comparée des taux de rendement Prime

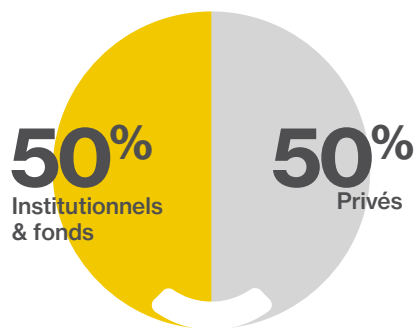
exprimés en %



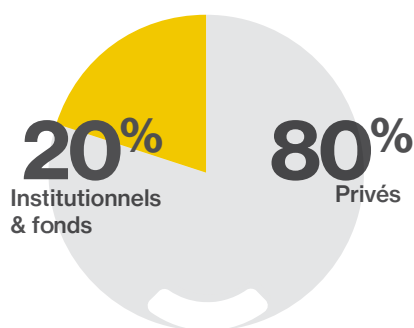
* pdb : points de base

Les typologies de l'investissement

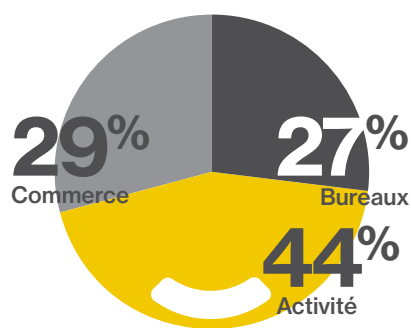
Une nouvelle fois, les investissements en locaux d'activité dépassent ceux des bureaux : preuve d'une désaffection pour le tertiaire...



➤ **Montants investis %**
relatif au nombre de transactions



➤ **Typologie de clients %**
relatif au nombre de transactions



➤ **Typologie de produits %**
fonction des montants investis

Transactions significatives 2025

Ville/programme	Surface m²	État	Type	Profil Acq.	Vendeur	Locataire	Prix m€	Taux % hors acte
ECHIROLLES /COMBOIRE VOIRON	6890	ANCIEN	COM	FONCIERE		B&M, Besson, Aldi	7,20	8,46%
ECHIROLLES/CITYZEN	3940	ANCIEN	ACT	SCPI	Foncière	Mono	4,12	8,2%
SASSENAGE	544	NEUF	BUR	Privé	Promoteur	Blanc	1,98	7,20%
ECHIROLLES/SUD	6000	ANCIEN	ACT	Privé	Privé	Blanc	1,60	nc
VOIRON/CHAMPFEUILLET	2263	ANCIEN	ACT	Privé	Privé	LUMIFORTE	1,56	8,80%
MONTBONNOT/INOVALLEE	820	NEUF	BUR/ACT	Privé	Privé	SCHINDLER	1,32	8,46%
ECHIROLLES ST GOBAIN	800	ANCIEN	BUR	Privé	Privé	Mono	1,20	9,30%
ST EGREVE/EOLIANCE	1000	RECENT	ACT	Privé	Privé	ST GOBAIN	1,10	7,20%
MEYLAN/BIPOD	1041	RECENT	ACT	SCPI	Privé	EOLIANCE	1,08	8,00%
SASSENAGE	1307	ANCIEN	BUR	Privé	SCPI	MULTI	0,98	nc
SEYSSINS/ATELCOM	230	ANCIEN	BUR	Privé	Privé	Transport PALAZZI	0,95	4,50%
ST ET. DE CROSSEY	1363	ANCIEN	ACT	Privé	Privé	ATELCOM-NSLV	0,65	7,45%
VEUREY/LEON GROSSE	2713	ANCIEN	ACT	Privé	Privé		0,50	nc
	130	RECENT	BUR	Privé	Privé	LEON GROSSE	0,22	8,26%

+ Perspectives 2026

Le stock d'actifs anciens devrait augmenter, avec des cessions ciblées sur les immeubles vieillissants. Les investisseurs resteront très sélectifs, privilégiant des biens neufs ou rénovés avec des baux longs.

Malgré un climat difficile et incertain, des opportunités pourraient émerger via le sale and lease back et la baisse des prix sur certains actifs hors marché.



01 ▼ La demande

Compte tenu du climat ambiant, les acquéreurs vont se montrer très sélectifs pour ceux qui ont des objectifs longs termes. Leurs choix vont se porter sur des biens neufs ou récents ou entièrement rénovés, et ayant des baux signés sur des durées longues. D'autres cessions plus opportunistes devraient apparaître sur des biens dont les valeurs seront très largement dégradées.



02 ▼ L'offre

Pour l'année 2026, l'offre d'actifs anciens devrait sensiblement augmenter.

Beaucoup d'acteurs vont vouloir se délester de leurs immeubles vieillissants (surtout s'ils sont soumis au décret tertiaire), car en l'état ils ne trouveront plus de locataires et n'ont pas envie (ou les moyens) d'injecter des fonds propres pour effectuer les rénovations nécessaires pour maintenir leurs biens dans le marché.

Mis à part quelques immeubles à lancer en VEFA/BEFA, il n'y a plus d'opération neuve sur le marché de l'investissement, d'où la difficulté d'avoir une véritable idée des taux prime à ce jour.



03 ▼ Le marché

Le climat restera difficile en 2026 car beaucoup d'incertitudes pèsent sur les investisseurs immobiliers, notamment sur les aspects réglementaires et fiscaux (ex. taxes foncières charge Bailleur non refacturable...). Malgré cela, plusieurs éléments devraient permettre que l'investissement rebondisse :

- De nombreuses sociétés en recherche de trésorerie sont en train de se positionner pour réaliser des sale and lease back.
- Les actifs hors marché devraient afficher des prix de vente enfin en baisse, ce qui devrait permettre quelques opérations de Marchand de biens (pour peu que les banques accompagnent ces derniers...).

Membres 2026

Membres du Conseil d'Administration de la Fnaim Isère



Partenaires 2026



Pautric Grenoble



Labelimmo





Chambre
Isère

Chambre FNAIM de l'Isère
Immeuble Bonne Énergie
56, boulevard Gambetta
38000 Grenoble
Tél. 04 76 46 37 36
secretariat@fnaim38.com

www.fnaim38.com