



Grenoble
Alpes

LETTRE DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE GRENOBLOIS

2019



Xpole Schneider - Grenoble-Presqu'île

Avec plus de 62 000 m² de demandes placées en 2018, le marché de l'immobilier tertiaire grenoblois est le deuxième marché de la région Auvergne-Rhône-Alpes, après celui de la région lyonnaise.

Ce marché répond aux besoins et à la croissance des entreprises du bassin grenoblois et de son éco-système technologique unique autour de 6 filières d'excellence : numérique, énergie, médical, mécanique, chimie-environnement et sport-santé.

L'offre tertiaire de Grenoble-Alpes Métropole

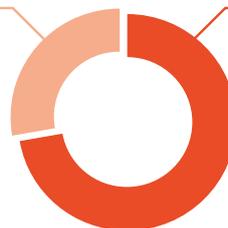
- 1 630 000 m² d'immobilier de bureaux (hors CEA et domaine universitaire);
- 440 ha dédiés aux activités tertiaires et technologiques (inscrits dans le PLUI);
- 407 sites accueillant des ensembles tertiaires > 500 m²;
- 408 800 m² de projets tertiaires, dont 84 000 m² en chantier (20 %).

- 60 % du parc immobilier implanté à Grenoble et limité à la première couronne grenobloise.

- Un parc tertiaire polarisé

28 %

IMPLANTÉS
DANS
LE DIFFUS



72 %

IMPLANTÉS
DANS LES PÔLES
ÉCONOMIQUES

(Zones d'activités, sites économiques spécialisés, pôles d'emploi urbains et quartiers d'affaires.)

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN 2018

Extrait de l'étude de marché* : FNAIM Entreprises 38

(*périmètre Grenoble-Alpes Métropole, le Grésivaudan et le Pays voironnais)

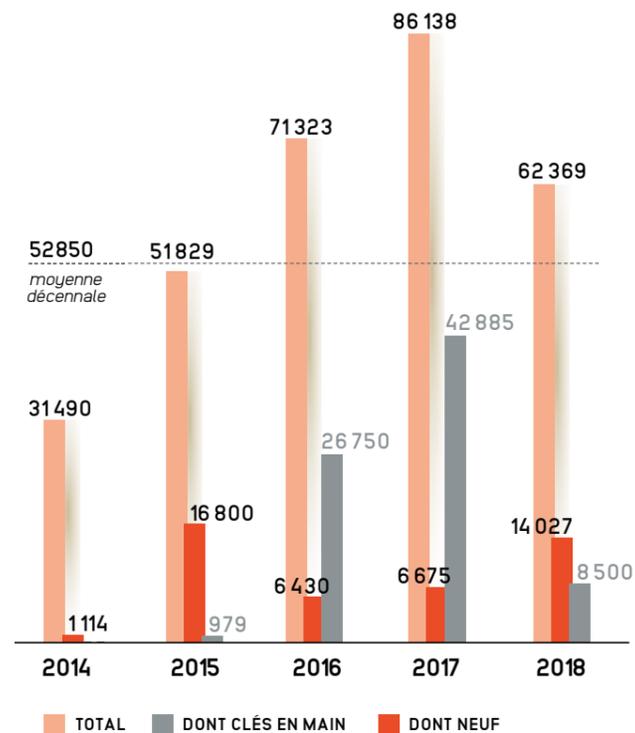


122 transactions
62 369 m² de demandes placées (moyenne décennale de 52 850 m²)
88 247 m² de stocks disponibles à un an
5,4 % taux de vacance
46 % des transactions sont réalisées à la vente (contre 36 % en 2017)



Econocom : 4 366 m² - Livraison T1 2019

Évolution de la demande placée en m²



2018 a été une très belle année avec un marché porteur en bureaux. Deux secteurs confirment leur attractivité : Grenoble et Inovalée (Meylan-Montbonnot) qui enregistrent respectivement 36 % et 39 % des transactions du territoire. Plus d'une dizaine de transactions supérieures à 1 000 m² ont été réalisées, dont 4 366 m² pour le compte d'Econocom à Saint-Martin-le-Vinoux. La surface moyenne commercialisée est de nouveau en hausse passant de 330 m² à 450 m².

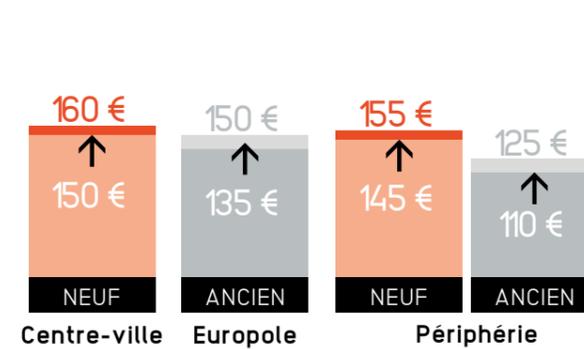
Le marché du neuf a représenté **22 % de la surface placée**, soit 1/3 de plus par rapport à 2017, grâce à un immobilier de bureaux construits sans pré-commercialisation, en deçà du taux moyen national de 30 %.

Le stock disponible de 88 247 m² contient en majorité des petites surfaces, avec seulement **8,5 % d'offres neuves**.

Évolution des valeurs locatives et prix de vente de référence (entre 2017 et 2018)

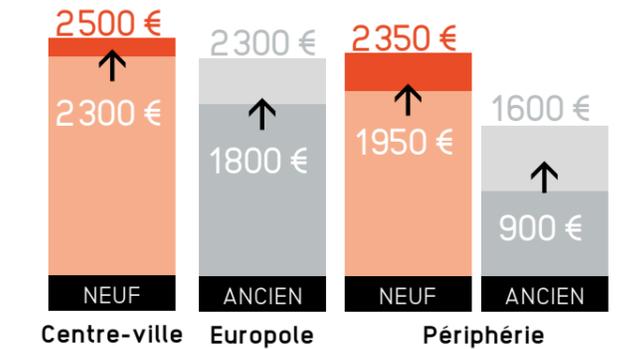
LOYERS

en euros HT/m²/an

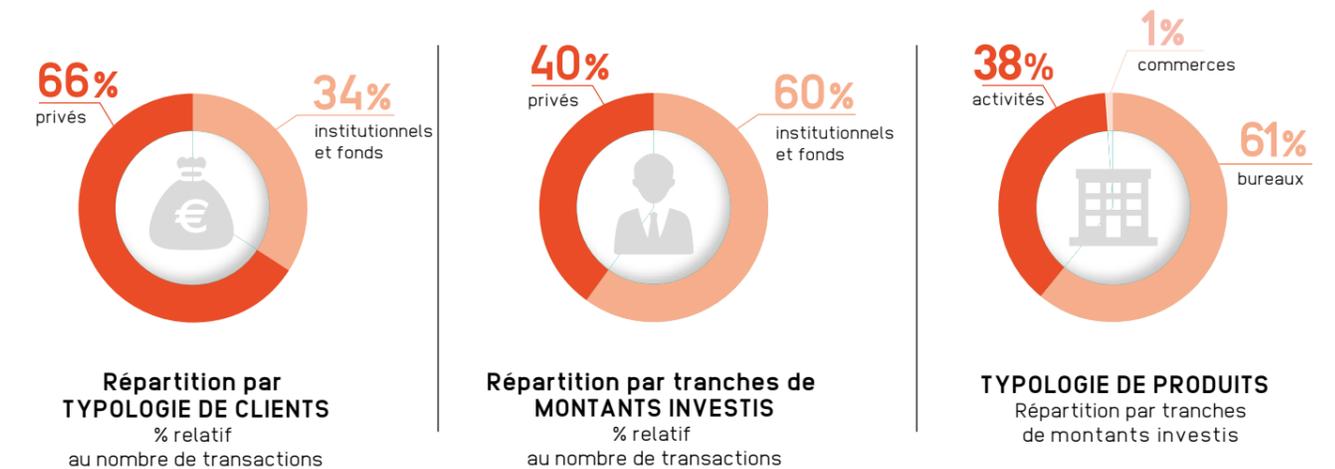


VENTES

en euros/m² (Neuf : hors taxes - Ancien : hors droits)

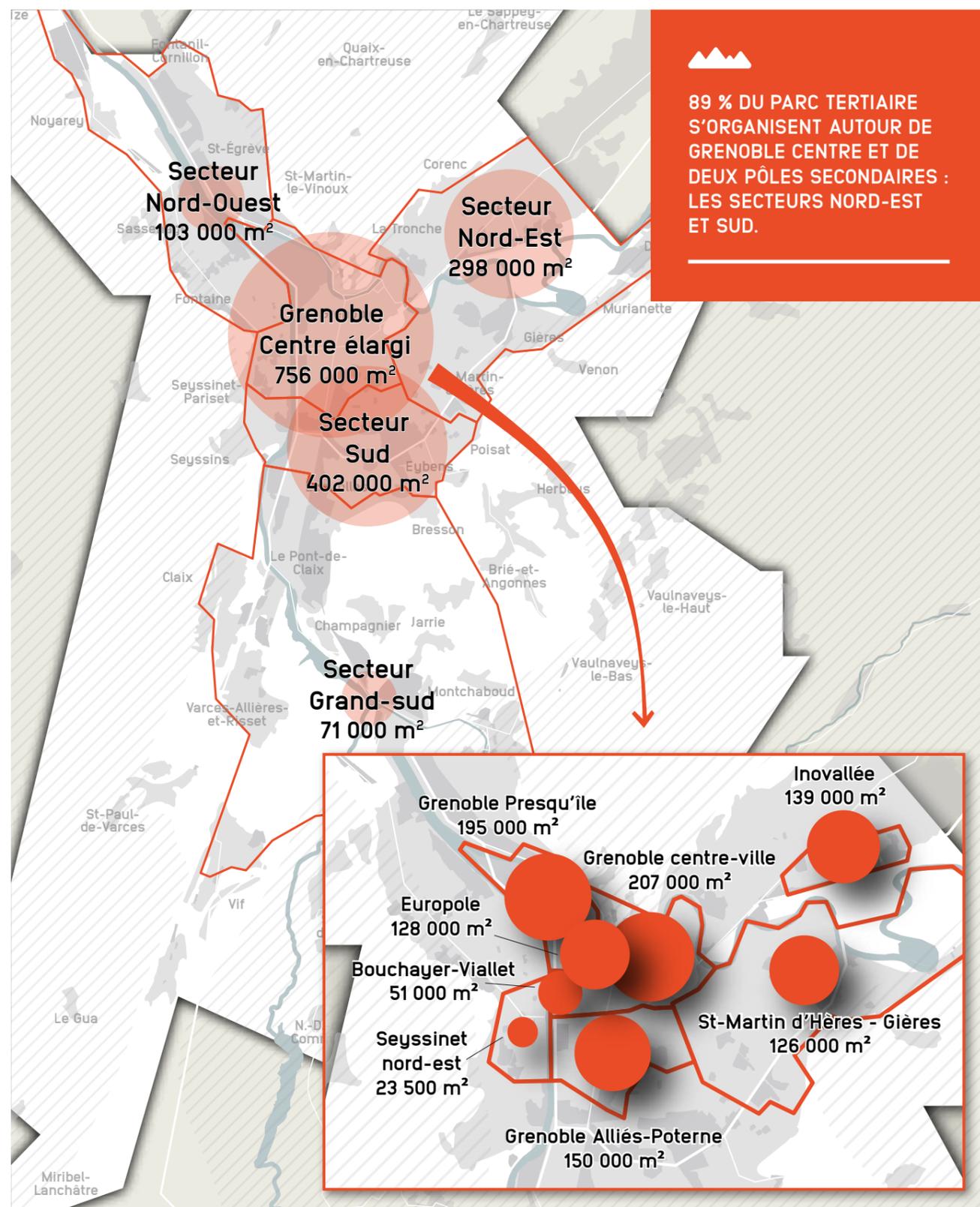


L'investissement



81 M€ d'investissements avec un taux stabilisé autour de 6 % pour les bureaux «Prime» (maintenu par des baux fermes de 12 ans).

UN PARC TERTIAIRE ADOSSÉ AUX TROIS POLARITÉS MÉTROPOLITAINES



Grenoble Centre élargi

Premier pôle tertiaire de la Métropole avec 756 000 m², il propose une offre mixte et complète :

- **Grenoble Presqu'île** (195 000 m²), grand projet urbain qui concentre centres de recherches, universités et sièges d'entreprises ;
- **Bouchayer-Viallet** (51 000 m²), quartier de renouvellement urbain et économique en cours de développement, en lien avec la Presqu'île ;
- **Europole** (128 000 m²), quartier d'affaires autour de la gare lancé dans les années 1990. Il comprend aujourd'hui un grand centre d'affaires (World Trade Center), le palais de Justice et Grenoble Ecole Management ;
- **le centre-ville** (207 000 m²) et le secteur de **Grenoble Allié - Poterne** (150 000 m²) avec de nombreuses administrations ainsi que des activités de services ;

- **Seyssinet-Pariset nord-est** (23 500 m²), pôle tertiaire en émergence qui peut s'appuyer sur sa desserte en transports en commun (tramway).

Secteur Sud (402 000 m²)

Il s'articule autour de la rocade sud, axe structurant de la Métropole, et d'espaces dédiés aux activités économiques : Technisud, Parc Sud Galaxie, Site Atos-Bull, Site HP, Parc des Ruies. L'Opération d'Intérêt Métropolitaine **Centralité Sud** programme le redéveloppement d'immobilier tertiaire autour du boulevard de l'Europe et du quartier gare d'Echirrolles.

Secteur Nord-Est (298 000 m²)

- Il regroupe deux principales entités :
- **Inovalée** (139 000 m² sur sa partie Meylanaise), une des premières technopoles

françaises (créée en 1971) qui dispose d'un écosystème riche, axé autour des technologies du numérique ;

- Un pôle constitué autour des communes de **Saint-Martin-d'Hères et de Gières** (126 000 m²), à proximité du domaine universitaire, proposant une offre mixte bureaux urbains et business parcs (Parc Equation).

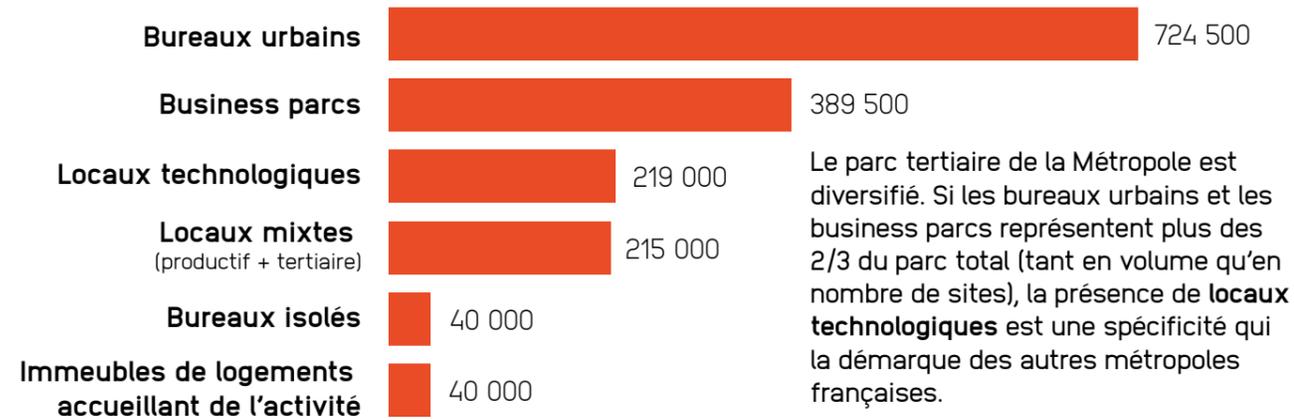
Secteurs Nord-Ouest (103 000 m²) et Grand-Sud (71 000 m²)

Attractifs pour des besoins d'activités productives en lien avec un parc tertiaire restreint sur les communes de Fontaine, St-Égrève, Veurey-Voroize, Echirrolles sud, Pont-de-Claix, Claix et Varcès.

ANALYSE & COMPOSITION DU PARC TERTIAIRE

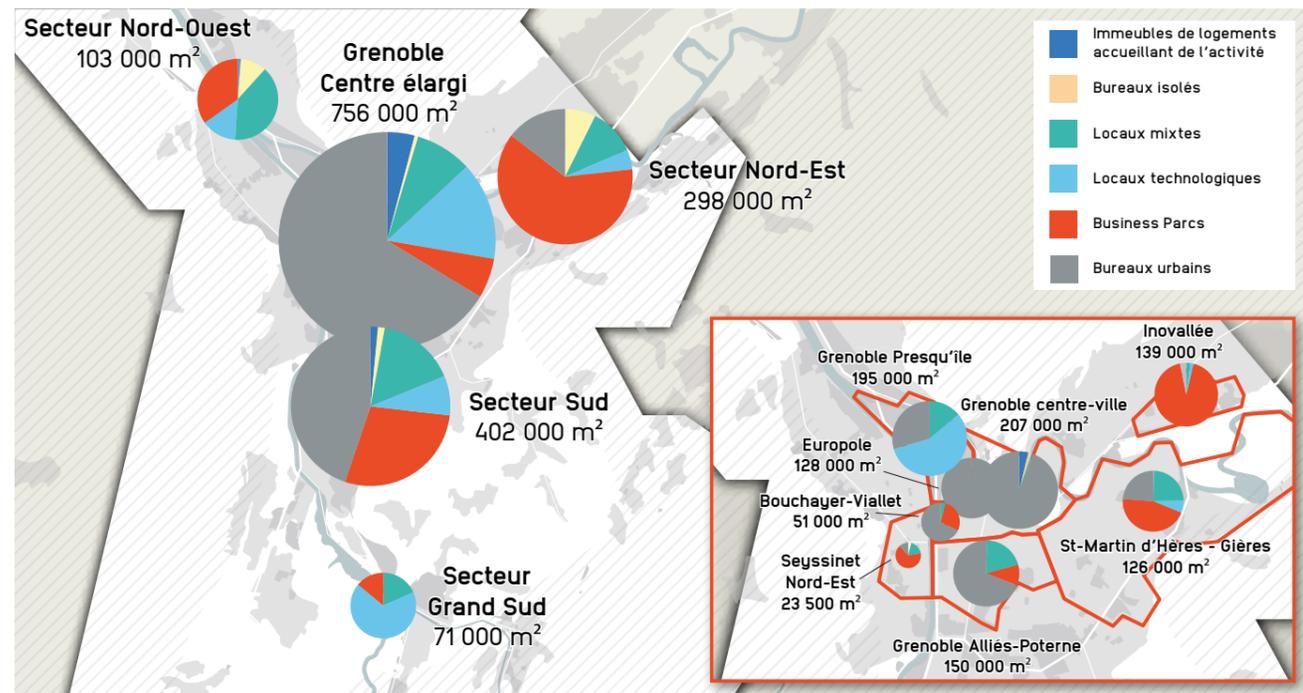
Le tertiaire technologique : une spécificité grenobloise

Typologie du parc de bureaux (en m²)



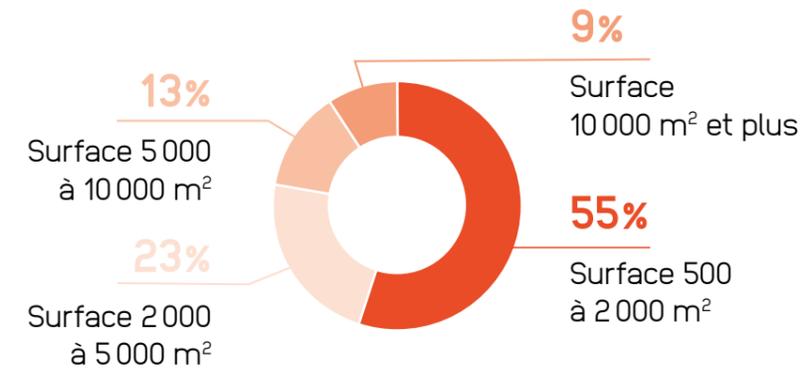
Répartition du parc selon le type de biens - par secteurs et pôles tertiaires

Deux sites hautement spécialisés : Grenoble - Presqu'île avec ses locaux technologiques et Inovalée-Meylan avec un environnement Business parc.



Une variété de surfaces adaptées à la typologie des activités économiques

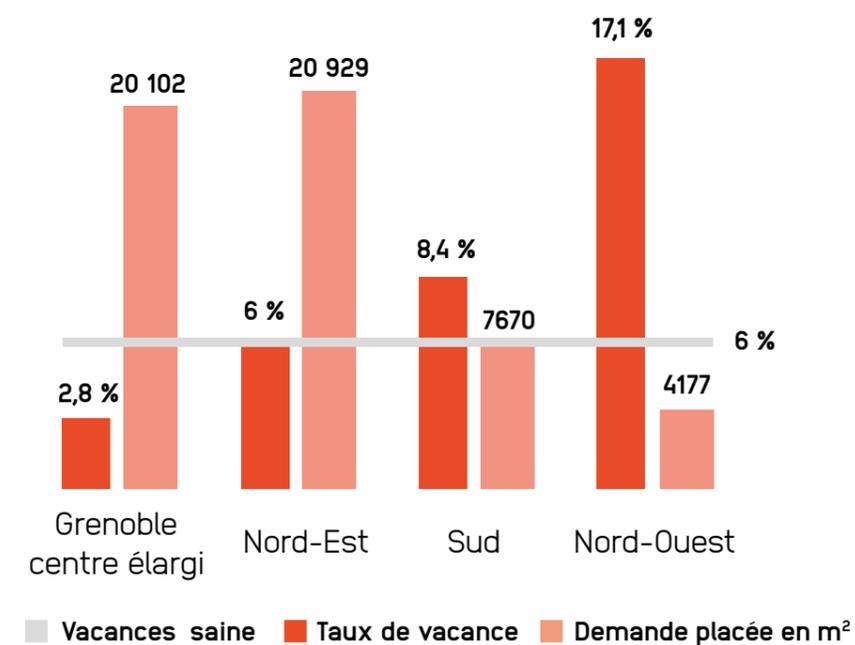
Parc de bureaux par tranche de surfaces dans la Métropole



Europe, Presqu'île et Bouchayer-Viallet proposent une part importante de bureaux de grande taille couplés à un état des biens neufs ou récents. Dans ces secteurs, entre 33 % et 40 % des bureaux font plus de 10 000 m². À l'inverse, à Inovalée 73 % des sites font moins de 2 000 m².

Structure de la vacance et demande placée 2018 dans la Métropole

Taux de vacance et demandes placées en mètres carrés



Une étude de 2018 a souligné un état de vacance inégal sur le territoire où des secteurs sous tension côtoient des secteurs moins attractifs. La vacance touche principalement les bureaux isolés et les business parcs vieillissants qui ne correspondent plus aux attentes des entreprises. Par ailleurs, 45 des 66 sites identifiés sont situés hors Grenoble.

(Source FNAIM entreprises 38)

UNE VISION STRATÉGIQUE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE SUR LA MÉTROPOLE

Pour soutenir le développement des entreprises, favoriser l'innovation et l'emploi, la Métropole grenobloise est attentive au rythme de production du parc tertiaire et technologique et à l'offre proposée et diversifiée sur son territoire.

6 conditions de réussite pour l'implantation d'un projet tertiaire sur le territoire métropolitain :

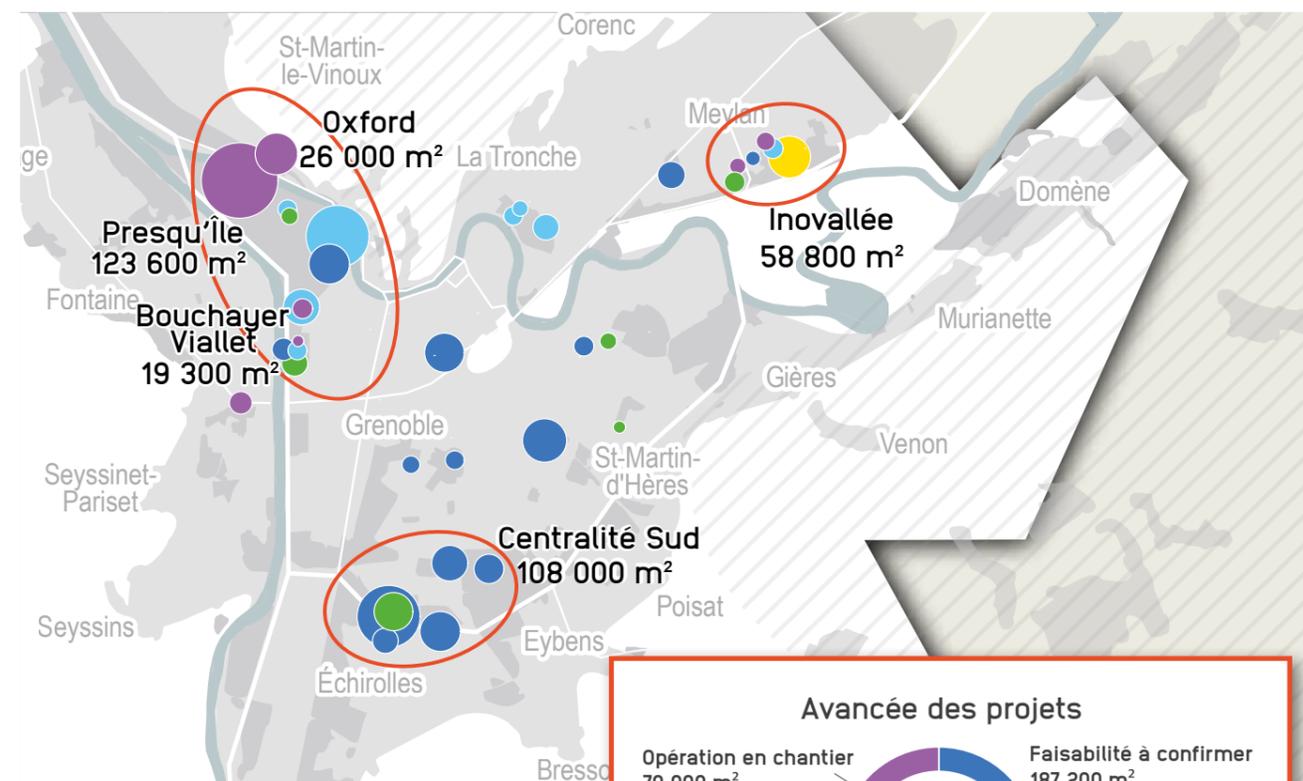
- s'implanter au cœur des polarités et à proximité des offres de service ;
- maîtriser le rythme de production de chaque polarité ;
- s'adosser aux lignes fortes d'accessibilité et de mobilité ;
- proposer une architecture et des espaces de travail adaptés ;
- maîtriser la dépense énergétique ;
- disposer d'une desserte numérique performante.

L'objectif métropolitain est de soutenir une production d'immobilier de bureaux de plus de 50 000 m² par an au cœur des 3 polarités métropolitaines.

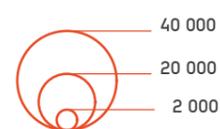
Le nombre de mètres carrés mis en chantier a progressé de 25 % sur les 10 dernières années pour atteindre une moyenne de 37 000 m² par an. 70 000 m² d'opérations sont actuellement en chantier portés notamment par les grands

comptes du territoire. La Métropole s'est fixée comme objectif de soutenir **une mise en chantier annuelle de 50 000 m² qui doit prendre part tant dans une offre neuve que dans la rénovation de grands sites tertiaires.**

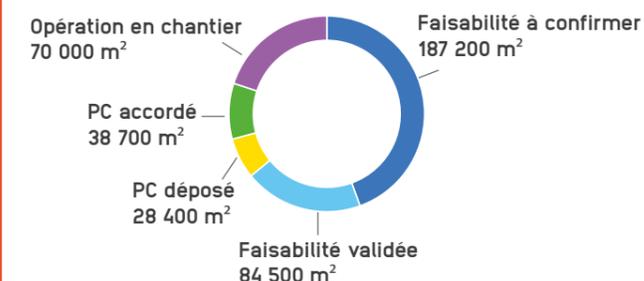
408 800 M2 DE PROJETS TERTIAIRES IDENTIFIÉS



Surfaces (m²)



Avancée des projets



- 17 % des projets immobiliers sont en chantier et commercialisés (70 000 m²);
- un prévisionnel de **8,5 années de production de projets immobiliers**;
- 3 secteurs regroupent 75 % des m² de tertiaire projetés : Presqu'île, Inovalée et Centralité Sud. Presqu'île et Inovalée présentent de forts

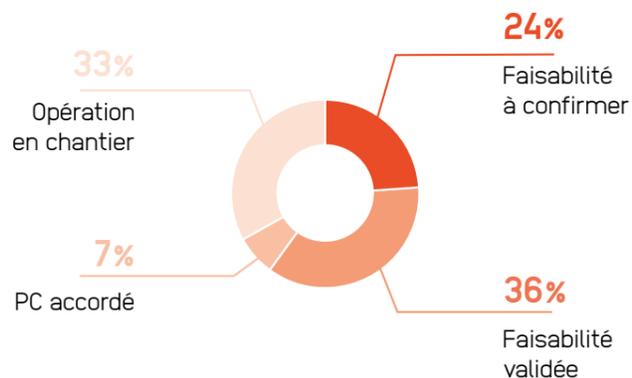
niveaux d'avancement des projets, tandis que 83 % des m² prévisionnels de la Centralité Sud sont en phase de faisabilité ;

- un développement qui projette **30 à 40 % de densification des 3 pôles tertiaires** ;
- **34 %** des projets concernent la réhabilitation d'immobilier existant.

3 SECTEURS DE PROJETS

Grenoble Presqu'île (168 200 m²), et les quartiers Bouchayer-Viallet, Europole, Parc Oxford

- 56 000 m² d'immobilier de bureaux urbains et technologiques en chantier, avec en livraison : le centre d'innovation Xpole de Schneider Electric et le pôle hydraulique d'EDF, prévus au 2^e semestre 2019.
- 25 000 m² de consultations tertiaires sur Presqu'île et 11 200 m² d'opérations clefs en main sur Bouchayer-Viallet, dont l'implantation du siège de la Caisse d'Épargne.
- 76 000 m² de développement identifiés et 3,5 ha actuellement en étude prospective sur les anciens sites EDF en proximité de l'échangeur A 48.



PÔLE HYDRAULIQUE EDF

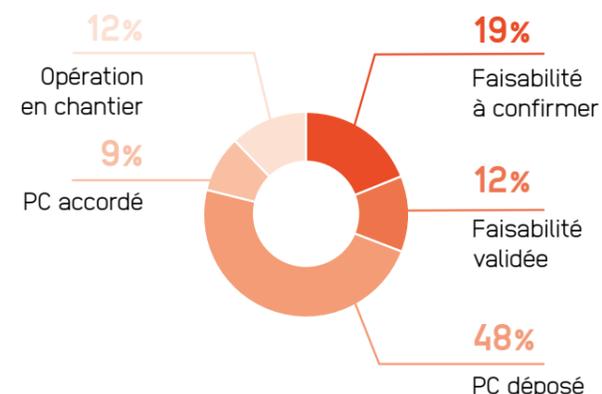
Parc d'Oxford - Saint-Martin-le-Vinoux
21 500 m² SDP
Livraison : Trimestre 2 - 2019

Inovallée-Meylan (58 800 m²)

Les dernières opérations en chantier finalisent le projet de densification et de mixité urbaine engagé il y a plus de 3 ans pour près de 35 000 m².

L'offre neuve à court terme est présente sur un ancien site productif de Schneider Electric. Le promoteur propose une opération en 3 lots de 7 500 m² actuellement en phase de commercialisation.

Un projet de requalification et de densification de la technopôle Inovallée Meylan-Montbonnot est engagé pour 2022. Il proposera des solutions de rénovation des patrimoines existants et identifiera les capacités constructibles. Des sites majeurs intègrent ces réflexions comme ceux d'Orange Labs ou Schneider Electric.



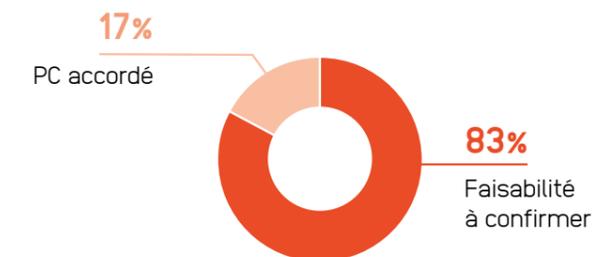
ARTEPARC

Technopôle Inovallée - Meylan
30 000 m² SDP
Livraison : 1^{ère} tranche de 7 500 m²- 2020

Centralité Sud (107 000 m²)

Opération d'intérêt métropolitaine, la Centralité Sud articule huit tènements en mutation, dont les stratégies de développement et de rythme de production sont à l'étude.

- 17 000 m² sur les communes d'Échirolles et de Grenoble sur le boulevard de l'Europe proposés à la commercialisation sur des opérations neuves et rénovation de parcs existants.
- 30 000 m² de clefs en main identifiés pour trois grands comptes du territoire : Atos, Artelia et Samse.
- 60 000 m² d'opérations tertiaires en promotion sur les fonciers valorisables des grands comptes.
- 16,45 ha de foncier à requalifier, dont les programmations et capacités tertiaires sont en cours de définition.



PIXEL

Centralité Sud - Echirolles
8 000 m² SDP
Livraison : Semestre 1 - 2021



grenoblealpes.fr

lametro.fr

aurg.org

fnaim38.com

Crédits photos : © Groupe 6, © Groupe Artea,
© Perspectim, © Pierre Jayet