

(38) Grenoble : la demande placée de bureau en hausse de 20,77 % (Axite CBRE)

L'agglomération grenobloise reste un territoire dynamique, bénéficiant de nombreux attraits du point de vue des entreprises mais aussi des investisseurs, rapporte Axite CBRE. Du côté des bureaux, le nombre de m2 placés a atteint les 86 138 m2 contre 71 323 m2 en 2016, ce qui correspond à une augmentation de 20,77 %. Le taux de vacance est semblable à des villes telles que Lyon ou Paris et avoisine les 6,4%.

" Ces excellents résultats sont tout de même à modérer, précise Hugues de Villard, directeur de l'agence Axite CBRE de Grenoble. En effet, 2 transactions clés en main hors-normes ont pesé à elles seules pour 49,7% de la demande placée. Il s'agit des bâtiments d'EDF à Saint-Martin-le-Vinoux (24 885 m2) et du site de 18 000 m2 destiné à Schneider Electric, situé à Grenoble ".

Les secteurs les plus plébiscités par les utilisateurs sont Grenoble représentant 40 % des transactions, tout particulièrement les secteurs d'Europole, Presqu'île et d'Innovallée, suivi par le territoire du Grésivaudan avec 29 %. Le nord et le sud de l'agglomération quant à eux rassemblent respectivement 19 % et 12 % de la demande placée. Le stock diminue de 8 % par rapport à la période précédente avec 90 313 m2 .

Le manque de grandes surfaces, supérieures à 1 000 m2 , perdure tant à la location qu'à la vente freinant la mobilité des grands utilisateurs. Autre facteur bloquant : la vétusté des 2/3 des locaux disponibles. Axite CBRE constate un fossé entre les attentes des entreprises et l'offre accessible. Les valeurs locatives restent stables sur l'ensemble de l'agglomération avec des loyers primes allant de 150 € HT/ m2 à 160 € HT/ m2 . Les prix de vente sont à la hausse particulièrement dans le second main en raison de la forte demande.

" Ce décalage entre l'offre et les souhaits des usagers doit inciter les différents acteurs à repenser et à faire évoluer le parc immobilier souligne Hugues de Villard. Le marché à plus ou moins court terme ne répondra plus à la demande, si ce n'est pas déjà le cas ! Il s'agit de s'éloigner des traditionnels bureaux cloisonnés et open-spaces classiques. Aujourd'hui les bâtiments tertiaires doivent faire rimer travail et convivialité avec une synergie entre les différents espaces et une offre de services élargie non seulement en termes de transports mais aussi de commodités. On va vers un écosystème startupeur. Le changement devient nécessaire, même si l'année 2018 s'annonce dynamique portée par des taux d'intérêt toujours bas. "

La tendance positive continue pour le marché logistique

Le marché des locaux d'activité reste sur une tendance positive depuis 4 années déjà. La période a été favorable au niveau de la demande placée avec 113 629 m2 équivalente à l'année 2016, sans la forte disparité qui avait pu être constatée entre le premier et le second semestre. La régularité fût donc de mise en matière de surfaces commercialisées et de transactions effectuées.

" On note le retour des grands comptes et des industriels lié à des besoins d'extension. A l'inverse de 2016 où l'optimisation était de rigueur. Nous avons également beaucoup de sollicitations pour des surfaces logistiques en raison des nouveaux modes de consommation " explique Paul-Olivier Escallier, consultant locaux d'activité pour le compte d'Axite CBRE.

Le commerce reste stable

Le marché des commerces demeure sensiblement identique à 2016 avec 28 971 m2 placés. 46 % des transactions ont concerné des locaux à la vente traduisant un dynamisme à l'acquisition. A une nuance près et non la moindre : la rareté des murs à vendre ayant pour effet de pousser les acquéreurs exploitants ou les investisseurs à raccourcir leurs négociations et à devenir très réactifs.

François Gagliardi, consultant commerces Axite CBRE donne les grandes lignes d'un marché en mutation : " un véritable turn-over des enseignes s'opère en centre-ville, du fait notamment des changements de modes de consommation. On a remarqué le départ d'enseignes telles que New Man, GStar, Malboro Classique, Jennyfer au profit de l'arrivée de nouvelles : Bricorama, Naturalia, Hema, Mad Vintage. Ces départs s'expliquent en grande partie par la concurrence sévère que subissent les acteurs de l'habillement de la part du e-commerce. Mais pas seulement. L'évolution des profils clients en matière de consommation, d'habitude ou de circulation prend part à ce constat. La conséquence logique de tout changement entraîne une certaine inquiétude se traduisant bien évidemment chez les commerçants. Le lancement de nouveaux concepts redynamise certaines zones du fait de l'attrait de la nouveauté mais a aussi pour effet d'augmenter la pression de la concurrence ".

Année exceptionnelle pour l'investissement

L'année 2017 aura été exceptionnelle en matière d'investissement avec 187 M€ de transactions, du fait des deux méga transactions (Schneider et EDF, représentant à elles seules 130 M€). A titre de comparaison la moyenne décennale est

Suite de l'article...

(38) Grenoble : la demande placée de bureau en hausse de 20,77 % (Axite CBRE)

d'environ 55 M€. Le nombre de transactions de même que le volume investi sont tous deux en nette croissance. Cette année, le marché se sera concentré sur les bureaux avec 96% des transactions, contre 3% pour les locaux d'activité et 1% pour les surfaces commerciales. Malgré cela le marché demeure attentiste en raison d'une plus grande demande que d'offre.

" Le profil des investisseurs évolue également, indique Robert Di Foggia, consultant investissement Axite CBRE. On note une augmentation des investisseurs privés qui ne trouvent plus la rentabilité suffisante dans l'habitation. Les investisseurs institutionnels et les fonds étrangers qui avaient disparus ces dernières années reviennent et s'intéressent également au marché grenoblois du fait de la saturation constatée sur des villes de plus grandes ampleurs ".

Comme tout ne peut pas être parfait, certains freins viennent contrarier cette tendance : le manque d'offres à vendre, la qualité des locataires, le faible taux de remplissage de certains actifs et enfin le manque d'entretien de certains biens. Les taux de rendement " prime " ont atteint un niveau record à 5,8 % sur un immeuble présentant des conditions idéales. Les taux sur les immeubles neufs loués en baux fermes oscillent entre les 6% et 6,3% AEM. Les secondes mains prennent le pas en réduisant leur taux et conserveront, selon Axite CBRE, une place de choix aux yeux des investisseurs.