groupe axite.

LA PAUSE IMMO'

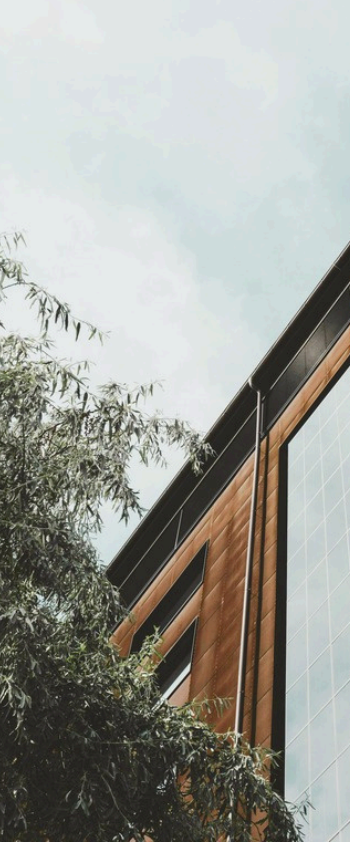
Immobilier d'entreprise en Rhône-Alpes

Tendances locales, conseils et signaux à retenir à mi-année

BONNE LECTURE

ÉDITION ÉTÉ 2026

www.axite.fr



À retrouver dans

cette édition spéciale été

01 LE GROUPE AXITE
p.3

02 LE PANORAMA ÉCONOMIQUE
p.4-5

03 LES DONNÉES DES TERRITOIRES
p.6-15

04 NOS ARTICLES CONSEIL
p.16-21

05 NOS COUPS DE CŒUR
p.22-23

Les données présentées sont issues exclusivement de l'activité de CBRE Axite et ne prétendent pas refléter l'intégralité du marché régional.

Pourquoi choisir le **Groupe Axite ?**

Parce que votre métier n'est pas l'immobilier, le Groupe Axite met à votre disposition une alliance unique de **quatre marques spécialisées**. Une approche globale pensée pour **simplifier vos démarches, optimiser vos performances et sécuriser vos décisions**.

CBRE axite.

CONCRÉTISER VOS PROJETS IMMOBILIERS
Nous identifions les locaux adaptés aux entreprises et trouvons les locataires ou acquéreurs pour les biens qui nous sont confiés.

➤ Un gain de temps précieux et l'assurance d'une transaction au juste prix du marché

INside. groupe axite.

RÉNOVER ET AMÉNAGER
Nous rénovons vos bâtiments et aménageons des espaces de travail pensés pour allier performance et confort.

➤ Des espaces fonctionnels pour soutenir durablement votre activité

WOM. groupe axite.

ÉQUIPER ET DÉCORER
Nous concevons et équipons vos espaces professionnels avec des solutions adaptées à vos usages et à vos enjeux.

➤ Des collaborateurs plus productifs dans un environnement plus moderne

axite. Property Management

PILOTER ET VALORISER
Nous assurons la gestion et le syndic de vos locaux professionnels pour vous libérer des contraintes administratives et techniques.

➤ Vous vous concentrez sur votre cœur de métier, nous gérons le reste

Qu’en est-il du panorama économique ?

France : une économie prudente, des arbitrages plus sélectifs

2026 s’ouvre sur une économie en demi-teinte : l’activité ralentit, le financement se stabilise, mais l’incertitude reste forte. Dans ce contexte, les entreprises n’abandonnent pas leurs projets, elles les sélectionnent davantage et les préparent plus finement.

4 indicateurs pour comprendre le climat économique

- 0,1 % — **croissance du PIB au 1er trimestre 2026**
L’activité marque le pas après + 0,2 % au trimestre précédent.

8,1 % — **taux de chômage**
Le marché de l’emploi se durcit et le nombre de chômeurs augmente de 68 000 par rapport au trimestre précédent.

+ 2,4 % — **inflation sur un an**
Les prix à la consommation augmentent en raison de la forte croissance des coûts de l’énergie.

3,56 % — **taux moyen pour les nouveaux crédits bancaires aux entreprises**
Le financement se stabilise. Les projets les mieux préparés et les plus solides ont plus de chances d’aboutir.

données Insee & Banque de France

Ce qu’il faut retenir

La faible croissance ne met pas les projets à l’arrêt, mais elle change les critères de décision. Les entreprises avancent avec plus de prudence, en privilégiant les projets utiles, finançables et capables de répondre à leurs enjeux d’exploitation : coûts, recrutement, énergie, localisation et performance des espaces.

Rhône-Alpes : un territoire résilient face à un marché plus exigeant

Les fondamentaux rhônalpins demeurent solides : un tissu industriel dense, des bassins d'emploi diversifiés, une attractivité touristique forte et des pôles d'innovation reconnus. Mais cette solidité ne signifie pas homogénéité. En 2026, la dynamique économique se lit davantage par secteurs et par territoires. Certains secteurs restent porteurs, quand d'autres subissent davantage les effets du ralentissement.

5 secteurs qui soutiennent la dynamique régionale

- Santé et action sociale
- Industrie
- Numérique microélectronique
- Services aux entreprises
- Tourisme, montagne

Regard terrain : "le marché trie davantage les actifs"

Le contexte économique ne bloque pas les projets, il les rend plus exigeants
Les entreprises ne cherchent plus seulement des mètres carrés supplémentaires. Elles recherchent désormais des implantations plus justes : plus fonctionnelles, plus sobres et plus adaptées à leurs usages. Dans un environnement marqué par le coût du financement, les tensions de recrutement et la maîtrise des charges d'exploitation, l'immobilier devient un véritable levier de performance.

L'existant redevient stratégique
Dans un marché plus sélectif, les actifs bien placés, adaptables et rapidement mobilisables regagnent en intérêt. Rénover, transformer, optimiser ou repositionner un bien peut aujourd'hui s'avérer plus pertinent que construire ou attendre le produit idéal.

En 2026, la valeur ne se mesure plus seulement en mètres carrés. Elle se joue dans l'usage, l'emplacement, la sobriété et la capacité d'adaptation.

Les données **du territoire**

CBRE axite.

ZOOM SUR L'IMMO PRO' À MI-ANNÉE

Le marché haut-savoyard reste attentiste, particulièrement dans le Genevois. Après un T1 historiquement faible, le T2 montre un **léger rattrapage**, sans véritable reprise.

Les entreprises demeurent prudentes et l'activité reste portée par la location, avec **quatre fois plus de transactions qu'à la vente**. Le marché fonctionne à deux vitesses : les demandes traditionnelles reculent, tandis que quelques demandes importantes en m² émergent.

En locaux d'activité, la demande reste en retrait malgré un léger rebond, surtout sur les petites surfaces. Les grandes demandes concernent principalement le transport et les loisirs, la **demande industrielle n'étant pas encore revenue**.

LOCAUX D'ACTIVITÉ

36 621 m²
STOCK DISPONIBLE AU 30/06/2026

110 020 m² ➤ **+ 29 %**
DEMANDE EXPRIMÉE — VS S1 2025

33 445 m² ➤ **- 65 %**
SURFACES TRANSACTÉES — VS S1 2025

BUREAUX

78 530 m² ➤ **+ 13 %**
STOCK DISPONIBLE AU 30/06/2026 — VS 31/12/2025

28 245 m² ➤ **+ 8%**
DEMANDE EXPRIMÉE — VS S1 2025

8 507 m² ➤ **+ 3 %**
SURFACES TRANSACTÉES — VS S1 2025

COMMERCES

18 039 m²
STOCK DISPONIBLE AU 30/06/2026

139 232 m² ➤ **+ 17 %**
DEMANDE EXPRIMÉE — VS S1 2025

1 359 m² ➤ **- 79 %**
SURFACES TRANSACTÉES — VS S1 2025

Dans un marché où le rapport de force est favorable aux preneurs, les bailleurs ont intérêt à privilégier le maintien de leurs locataires et à engager le dialogue. L'accompagnement, la souplesse et la confiance accordées aux professionnels sont aujourd'hui des leviers essentiels pour faire aboutir les projets.

Ninon Desesquelle
Directrice opérationnelle agences Annecy et Archamps

🧐 À SURVEILLER À ANNECY : LES PREMIERS ARBITRAGES DE LA NOUVELLE MUNICIPALITÉ

À la suite du changement de majorité municipale, les premiers arbitrages en matière d'aménagement, d'urbanisme et de mobilité seront à suivre de près. Ils pourraient influencer les projets immobiliers et les dynamiques d'implantation sur le bassin annécien.

SIGNAUX MARCHÉ

Ce qui bouge : les clients s'adaptent progressivement au niveau des taux bancaires et se montrent plus enclins à se repositionner sur leurs projets.

Ce qui est compliqué : la modification du PLUi du Grand Annecy limite l'installation des activités de service sur une grande partie du territoire. Et les activités tertiaires désertent le centre-ville, devenu difficilement accessible.

6 mois — **Délai moyen de décision observé chez nos clients**

DYNAMIQUES MARCHÉ

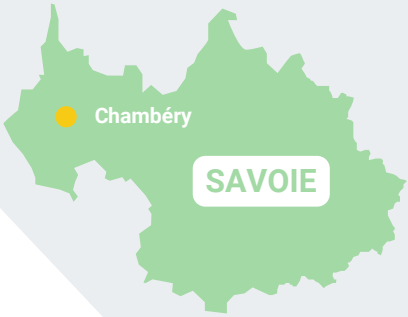
Ce qui capte la demande :

- Marché très local, porté par des PME
- Petites ou moyennes surfaces (200 m² max)
- Biens récents, fonctionnels, confortables
- Attention portée à l'isolation thermique et phonique

Ce qui freine les transactions :

- Locaux vétustes nécessitant des travaux dès l'installation
- Biens isolés ou mal desservis
- Projets en pré-commercialisation
- Petits box de stockage

Les données du territoire



CBRE axite.

ZOOM SUR L'IMMO PRO' À MI-ANNÉE

À mi-année, le marché chambérien reste **sélectif mais actif.** Les utilisateurs privilégient les biens récents, performants énergétiquement et immédiatement exploitables. Les bureaux restent marqués par la rationalisation des surfaces, tandis que les locaux d'activité demeurent portés par les besoins d'usage.

À surveiller : l'impact croissant des exigences réglementaires et énergétiques sur la valeur des actifs.

DYNAMIQUES MARCHÉ

Les biens qui partent le plus vite : les bureaux récents ou rénovés, bien situés et alignés avec les attentes ESG. Côté locaux d'activité, les surfaces fonctionnelles avec stationnements et bonnes performances énergétiques sont les plus recherchées. Les petites et moyennes surfaces immédiatement exploitables restent très demandées.

Les biens qui demandent le plus d'efforts : les actifs énergivores ou nécessitant des travaux importants rencontrent davantage de difficultés. Les grandes surfaces de commerce ou les biens mal configurés souffrent également d'un délai de commercialisation plus long lorsque le niveau de prestations n'est plus adapté aux attentes actuelles des utilisateurs.

SIGNAUX MARCHÉ

Ce qui bouge : les utilisateurs approfondissent davantage leurs analyses avant de s'engager. La maîtrise des charges, la flexibilité des locaux et l'anticipation des besoins futurs prennent une place croissante dans les arbitrages.

Ce qui est compliqué : l'incertitude économique conduit certains acteurs à différer leurs projets. Les contraintes réglementaires, les coûts de mise en conformité et la disponibilité limitée du foncier pèsent sur les stratégies d'implantation et d'investissement.

FOCUS RÉGLEMENTATION

Les obligations liées au décret tertiaire, au décret BACS, aux IRVE et aux énergies renouvelables continuent de transformer le marché. La conformité énergétique devient un critère déterminant dans les décisions d'implantation, de valorisation et d'investissement.

Anticiper les exigences réglementaires, investir dans la performance énergétique et privilégier des bâtiments adaptables pour préserver la valeur des actifs et sécuriser les besoins futurs.

Xavier Troillard,
Directeur agence Chambéry

COUP DE PROJECTEUR

Le secteur du Nord de Chambéry, jusqu'à Aix-les-Bains et les programmes récents ou en développement autour du Bourget-du-Lac, Voglans et Grésy-sur-Aix, restent des pôles majeurs d'attractivité.

Ils concentrent une demande soutenue grâce à leur environnement économique, leur accessibilité et la qualité des immeubles proposés.

Les données du territoire

CBRE axite.

ZOOM SUR L'IMMO PRO' À MI-ANNÉE

À mi-année, le marché grenoblois poursuit le **ralentissement amorcé en 2025**. Les **demandes sont en baisse**, les **prises de décision s'allongent** et la visibilité reste limitée. Le contexte géopolitique rend les décideur prudents.

En bureaux, l'activité reste soutenue par les **grandes demandes**, majoritairement orientées vers la location. Les utilisateurs privilégient des **locaux de meilleure qualité**, tout en cherchant à **optimiser leurs surfaces**.

Dans ce climat plus attentiste, les projets avancent de manière plus sélective, avec une attention portée à la **qualité**, à la **flexibilité** et à la **maîtrise des coûts**.

LOCAUX D'ACTIVITÉ

121 954 m²	STOCK DISPONIBLE AU 30/06/2026	+ 11 % VS 31/12/2025
84 450 m²	DEMANDE EXPRIMÉE	- 10 % VS S1 2025
8 102 m²	SURFACES TRANSACTÉES	- 56 % VS S1 2025

COMMERCES

15 888 m²	DEMANDE EXPRIMÉE	+ 72 % VS S1 2025
2 645 m²	SURFACES TRANSACTÉES	+ 55 % VS S1 2025

BUREAUX

197 000 m²	STOCK DISPONIBLE AU 30/06/2026	+ 11 % VS 31/12/2025
45 950 m²	DEMANDE EXPRIMÉE	- 36 % VS S1 2025
23 678 m²	SURFACES TRANSACTÉES	- 1,57 % VS S1 2025

DYNAMIQUES MARCHÉ

Ce qui capte la demande : les actifs récents et fonctionnels restent les plus recherchés, en bureaux comme en locaux d'activité. Les utilisateurs arbitrent sur la qualité, l'emplacement et des loyers cohérents. En commerce, la demande reste diffuse, sans règle marquée.

Ce qui demande le plus d'efforts : les biens anciens, mal desservis ou éloignés des zones dynamiques nécessitent plus d'accompagnement dans un marché devenu plus sélectif.

ZOOM LOCAL : DEUX OPPORTUNITÉS À DÉCOUVRIR

GRENOBLE
À louer et à vendre | Yello

➤ **Programme de bureaux**
➤ **Surface** : 4 365 m² div. dès 129 m²
➤ **Disponibilité** : sous 24 mois

FONTANIL-CORNILLON
À louer | Veellage

➤ **Programme d'activités**
➤ **Surface** : à partir de 411 m²
➤ **Livraison** : 2028

SIGNAUX MARCHÉ

Ce qui bouge : les bureaux livrés en blanc fin 2024 retrouvent de l'attractivité auprès des grands utilisateurs. La demande se concentre sur des actifs immédiatement exploitables, bien situés et alignés avec les nouveaux standards d'usage.

Ce qui est compliqué : les actifs anciens ou mal positionnés restent plus difficiles à valoriser. En commerce, les délais liés aux travaux, autorisations et démarches administratives continuent de complexifier les projets.

14 mois Délai moyen de décision observé chez nos clients **grands comptes**

6 mois Délai moyen de décision observé chez nos clients pour des **demandes de taille moyenne**

Face à des utilisateurs plus rares et plus exigeants, les bailleurs doivent faire preuve d'écoute, de souplesse et proposer davantage d'accompagnement à l'implantation.

Hugues de Villard
Directeur agence Grenoble

Les données du territoire

CBRE axite.

ZOOM SUR L'IMMO PRO' À MI-ANNÉE

À mi-année, **le marché nord-isérois reste contrasté**. Les bureaux concentrent surtout des demandes ponctuelles, tandis que la demande en locaux d'activité reste présente malgré un **volume de marché divisé par deux**.

Les recherches portent principalement sur les très petites ou très grandes surfaces, notamment en locaux d'activité. Côté commerce, les petites surfaces de centre-ville progressent, mais **l'offre ERP reste insuffisante** face à des demandes sérieuses. Les décisions demeurent longues, en raison de processus impliquant de nombreux interlocuteurs.

LOCAUX D'ACTIVITÉ

129 299 m²
STOCK DISPONIBLE AU 30/06/2026

45 600 m²
DEMANDE EXPRIMÉE

5 808 m²
SURFACES TRANSACTÉES

BUREAUX

32 776 m²
STOCK DISPONIBLE AU 30/06/2026

7 250 m²
DEMANDE EXPRIMÉE

2 812 m²
SURFACES TRANSACTÉES

COMMERCES

14 166 m²
STOCK DISPONIBLE AU 30/06/2026

20 580 m²
DEMANDE EXPRIMÉE

2 744 m²
SURFACES TRANSACTÉES

ACTUALITÉ À SURVEILLER 🔍

Le devenir des sites industriels
Dans un contexte de fermetures industrielles, la question du devenir des sites se pose de plus en plus en Nord-Isère. De nombreux locaux tendent à évoluer d'un usage industriel vers un usage logistique de moyennes et petites surfaces, sur la ville de Saint-Quentin-Fallavier principalement.

SIGNAUX MARCHÉ

👍 **Ce qui bouge** : les locaux commerciaux ERP de grandes surfaces suscitent de l'intérêt, tout comme les bâtiments indépendants de seconde main proposés à la vente.

👎 **Ce qui est compliqué** : les bureaux en centre-ville restent pénalisés par les problématiques de stationnement et d'accès. Les dossiers industriels se complexifient sur le plan administratif. Et les locaux commerciaux à la vente, toutes surfaces confondues, deviennent plus difficiles à positionner.

DYNAMIQUES MARCHÉ

Ce qui capte la demande : les locaux commerciaux de moins de 80 m² et les locaux d'activité de moins de 100 m² à la location concentrent l'essentiel de la demande. À la vente, les locaux d'activité indépendants restent attractifs, toutes surfaces confondues.

Ce qui demande le plus d'efforts : les bureaux à la location demandent davantage d'efforts, tout comme les locaux d'activité situés en parc d'activités.

Les valeurs doivent être réajustées à la réalité du marché actuel. Sur la CAPI, les valeurs de 2022 ne sont plus d'actualité : elles correspondaient à une période post-Covid marquée par la pénurie, et la spéculation du fait de l'arrivée du flux lyonnais.

Pauline COMTE
Directrice agences Bourgoin-Jallieu et Vienne

COUP DE PROJECTEUR

Un marché qui s'étire le long de l'A43
La demande et les transactions tendent à s'éloigner progressivement du cœur historique de la CAPI (concentré entre Saint-Quentin-Fallavier et Bourgoin-Jallieu).
Elles s'étirent désormais davantage le long de l'A43, jusqu'à des secteurs comme les Abrets ou Aoste.

Les données du territoire

CBRE axite.

ZOOM SUR L'IMMO PRO' À MI-ANNÉE

Le marché drômois reste freiné par un **climat géopolitique anxiogène** et des **délais de décision qui s'allongent**. Les grandes entreprises poursuivent leurs projets de déménagement. Les TPE et petites PME animent le reste du marché, alors que les entreprises de taille moyenne sont moins présentes.

Côté transactions, les locaux d'activité se positionnent davantage à la vente, tandis que les bureaux et commerces restent plutôt portés par la location. **L'investissement demeure le segment le plus ralenti**, notamment en raison du nombre important de dossiers sur le marché.

LOCAUX D'ACTIVITÉ

95 000 m²	**+ 30 %**	STOCK DISPONIBLE AU 30/06/2026 — VS 31/12/2025
20 000 m²	**- 40 %**	DEMANDE EXPRIMÉE — VS S1 2025
1 333 m²	**- 40 %**	SURFACES TRANSACTÉES — VS S1 2025

BUREAUX

32 000 m²	**+ 3 %**	STOCK DISPONIBLE AU 30/06/2026 — VS 31/12/2025
20 000 m²	**- 10 %**	DEMANDE EXPRIMÉE — VS S1 2025
380 m²	**- 16 %**	SURFACES TRANSACTÉES — VS S1 2025

COMMERCES

26 000 m²	**+ 30 %**	STOCK DISPONIBLE AU 30/06/2026 — VS 31/12/2025
15 000 m²	**- 40 %**	DEMANDE EXPRIMÉE — VS S1 2025
250 m²	**- 29 %**	SURFACES TRANSACTÉES — VS S1 2025

12-16 mois Délai moyen de décision observé chez nos clients pour des **grandes demandes**

6-9 mois Délai moyen de décision observé chez nos clients pour des **demandes classiques**

COUP DE PROJECTEUR : 2 BIENS À NE PAS MANQUER

VALENCE
À louer

- **Local d'activité**
- **Surface** : 13 297 m² (Div. dès 304 m²)
- **Disponibilité** : immédiate

ALIXAN
À louer

- **Bureau**
- **Surface** : 130 m²
- **Disponibilité** : immédiate

Le marché est aujourd'hui davantage guidé par la demande. L'adage selon lequel "qui détient l'offre détient le marché" n'est plus vrai.

Mathieu ROUMEAS
Directeur agence Valence

DYNAMIQUES MARCHÉ

Ce qui capte la demande : les petites surfaces concentrent l'essentiel de la demande, toutes typologies confondues. Elles répondent souvent à des créations ou débuts d'activité.

Ce qui demande le plus d'efforts : les biens "prime" demandent davantage d'efforts, les grands comptes recherchent des surfaces plus réduites, bien situées et récentes. Les actifs nécessitant des travaux ou générant des charges importantes sont plus freinés.

SIGNAUX MARCHÉ

Ce qui bouge : les petites surfaces bien situées et immédiatement exploitables concentrent la demande. Les biens de seconde main restent aussi recherchés lorsqu'ils offrent des atouts rares : foncier privatif, stationnement et accessibilité.

Ce qui est compliqué : le neuf reste à l'arrêt et les valeurs de transaction ont évolué. Certains actifs recherchés ne sont pas toujours alignés avec les nouvelles réalités du marché. Les biens moins adaptés aux attentes actuelles peinent davantage à trouver preneur, tandis que les mieux positionnés se négocient souvent en off-market.

Après les chiffres,
place aux usages

Au-delà des données territoriales CBRE Axite, ce baromètre donne aussi la parole aux autres expertises du Groupe Axite. Trois sujets pour décrypter les évolutions du marché, éclairer vos décisions et vous aider à passer à l'action.

SUJET 1 | L'économie circulaire dans le mobilier d'entreprise : entre ambitions et réalité...

En 2026, la RSE entre dans les décisions concrètes : choix des matériaux, durée de vie du mobilier, réemploi, consommation énergétique, confort des équipes. Dans l'aménagement des espaces de travail, chaque arbitrage compte.

-40 %

Objectif de **réduction des consommations d'énergie finale d'ici 2030** pour les bâtiments tertiaires concernés par le décret tertiaire. Un cap qui replace la performance énergétique au cœur de l'exploitation et des usages des espaces de travail.

66 600 tonnes

Volume de **mobiliers professionnels collectés, ou réemployés en 2023 par Valdelia**, éco-organisme dédié au mobilier professionnel usagé. Un signal fort : le mobilier d'entreprise devient une ressource à gérer sur tout son cycle de vie.

Aménager responsable, ça veut dire quoi ?

Aménager responsable, ce n'est pas renoncer à l'esthétique, au confort ou à l'efficacité. C'est faire des choix plus justes.

- Réemployer plutôt que remplacer systématiquement
- Rénover plutôt que jeter
- Louer plutôt qu'acheter pour un besoin ponctuel
- Choisir des produits réparables, durables et mieux sourcés
- Penser l'espace pour qu'il puisse évoluer sans être entièrement repensé

En 2026, l'aménagement devient un levier RSE très concret. Il touche à la fois l'impact environnemental, la maîtrise des coûts, la qualité de vie au travail et l'image employeur.

Loi AGEC : le mobilier entre dans l'économie circulaire

Avec la loi AGEC, les acheteurs publics doivent intégrer une part minimale de biens issus du réemploi, de la réutilisation ou contenant des matières recyclées. Le mobilier et l'aménagement d'intérieur sont directement concernés : pour le mobilier de bureau, une part minimale des achats publics doit être issue du réemploi ou de la réutilisation. Elle est fixée à **20 % depuis 2024 et atteindra 25 % en 2030.**

Même si cette obligation vise d'abord la commande publique, elle installe un nouveau réflexe dans les projets d'aménagement : avant d'acheter neuf, regarder ce qui peut être conservé, transformé, réemployé ou mieux sourcé.

Sobriété des espaces : le mobilier a aussi son rôle à jouer

Le décret tertiaire fixe une trajectoire de réduction des consommations d'énergie pour les bâtiments concernés. En parallèle, les projets d'aménagement doivent eux aussi intégrer une logique de sobriété : **modularité, durabilité, optimisation des surfaces, choix d'équipements adaptés et capacité à faire évoluer les espaces sans tout remplacer**.

Le bon réflexe

Avant d'acheter du mobilier neuf, 3 questions à se poser :

- **Que peut-on conserver ?**
- **Que peut-on transformer ?**
- **Que faut-il vraiment remplacer ?**

MARGAUX KHANN
Directrice générale WOM

groupe axite.

ENVIE D'ALLER PLUS LOIN ?

Margaux Khann partage son regard sur les nouvelles pratiques d'**aménagement responsable**. Retrouvez son post LinkedIn en **scannant ou en cliquant sur le QR code**.

SUJET 2 | L'immobilier d'entreprise : une ressource stratégique plutôt qu'une contrainte

En 2026, l'immobilier d'entreprise ne se pense plus seulement en surfaces à trouver, mais en potentiel à révéler. Dans un contexte de **sobriété foncière**, de maîtrise des coûts et d'évolution des usages, les bâtiments existants prennent une nouvelle valeur.

Rénover, transformer, réaménager ou optimiser permet de répondre aux besoins des entreprises sans repartir systématiquement de zéro. Un site vieillissant, mal organisé ou sous-exploité peut devenir une ressource stratégique, à condition d'être repensé à partir des usages réels.

La loi Climat et Résilience

Promulguée en août 2021, la loi Climat et Résilience a inscrit dans le droit français l'objectif d'atteindre le **zéro artificialisation nette des sols en 2050**.
Elle fixe une trajectoire progressive : réduire fortement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, puis tendre vers un **équilibre entre les surfaces artificialisées et celles renaturées**.
C'est dans ce cadre que le ZAN devient un repère concret pour les projets immobiliers : il invite à mieux utiliser ce qui existe déjà avant de créer de nouvelles surfaces.

Trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

2011 - 2021
PÉRIODE DE RÉFÉRENCE

On mesure la consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers

2021 - 2031
PREMIÈRE ÉTAPE

Réduire de 50 % la consommation foncière par rapport à la période 2011-2021

2050
OBJECTIF FINAL

Atteindre le zéro artificialisation nette : tout espace artificialisé devra être compensé par une renaturation équivalente

Pour l'immobilier d'entreprise, cette trajectoire invite à privilégier la rénovation et l'optimisation du parc existant.

ZAN : l'existant devient une ressource à valoriser

Avec l'objectif de **zéro artificialisation nette**, la logique immobilière évolue : le **foncier disponible** devient plus rare, plus encadré et plus stratégique.
Pour l'**immobilier d'entreprise**, cela change la manière d'aborder les projets. Avant de chercher à construire, étendre ou déménager, il devient essentiel d'évaluer le potentiel de l'existant : **bâtiments à rénover, friches à reconvertir, surfaces sous-utilisées à optimiser, locaux à adapter aux nouveaux usages**.

Cette approche invite à regarder autrement les sites déjà implantés. Un bâtiment ancien, mal organisé ou partiellement occupé peut encore créer de la valeur : en améliorant les flux, le confort, la performance technique et énergétique ou l'expérience des équipes.
Rénover l'existant, ce n'est donc pas seulement limiter la consommation de foncier. C'est aussi prolonger la **durée de vie des bâtiments**, **maîtriser les coûts** et faire de l'immobilier un **actif capable d'évoluer avec l'entreprise**.

Avant de repartir de zéro

Pour évaluer la pertinence d'un déménagement, d'une extension ou d'une construction neuve, 3 questions à se poser :

- **Que peut-on optimiser dans l'existant ?**
- **Quels usages ont réellement évolué ?**
- **Que faut-il vraiment créer ?**

OLIVIER LABEAUME
Gérant associé INSIDE

INside. groupe axite.

ENVIE D'ALLER PLUS LOIN ?

Olivier Labeaume apporte son éclairage sur l'immobilier d'entreprise face aux **enjeux de sobriété foncière**. Retrouvez son post LinkedIn en **scannant ou en cliquant sur le QR code**.

SUJET 3 | Gestion immobilière : comment concilier souplesse et sécurisation des actifs ?

En 2026, les attentes des entreprises évoluent. Elles recherchent davantage de **souplesse,** de **visibilité** et de **simplicité** dans la gestion de leurs locaux. Dans le même temps, les propriétaires restent attentifs à la **performance de leurs actifs** et à la **sécurisation de leurs revenus locatifs**.

Cette évolution transforme progressivement la relation entre **propriétaires, occupants et gestionnaires**. Au-delà de l'administration courante, la **gestion immobilière** devient un levier d'équilibre entre **qualité de service, maîtrise des risques et valorisation des actifs**. Trouver cet équilibre est devenu un enjeu central dans un contexte où les usages évoluent rapidement et où les attentes de réactivité sont de plus en plus fortes.

La loi de simplification de la vie économique

Promulguée le 26 mai 2026, la loi de simplification de la vie économique (SVE) vise à **alléger certaines démarches administratives** et à **faciliter les relations entre les entreprises et leurs partenaires**.
Elle poursuit un objectif de **simplification et de fluidification des pratiques économiques**, notamment à travers plusieurs mesures ayant un impact sur la gestion immobilière et les relations locatives.
Cette évolution s'inscrit dans une tendance de fond : **rendre les pratiques plus lisibles pour les occupants,** tout en maintenant un **cadre sécurisé pour les propriétaires.**

3 points clés à retenir

Souplesse
Des modalités de gestion plus adaptées aux besoins des entreprises.

Lisibilité
Des pratiques plus simples et plus compréhensibles pour l'ensemble des parties.

Sécurisation
Une vigilance renforcée sur les engagements contractuels et la gestion des actifs.

Ce qui change dans la gestion quotidienne

DES LOYERS PLUS RÉGULIERS

Aujourd'hui, de nombreux baux commerciaux fonctionnent encore avec des appels trimestriels. La **mensualisation**, lorsqu'elle est demandée par le locataire et prévue par le cadre applicable, modifie le rythme habituel de gestion.

Impact terrain : anticiper les demandes, adapter les échéanciers et assurer une information claire entre propriétaire, occupant et gestionnaire.

DES GARANTIES DAVANTAGE ENCADRÉES

Le texte prévoit également un encadrement des dépôts de garantie dans la limite d'un trimestre de loyer. Cette mesure vise à **limiter les montants immobilisés** au moment de l'entrée dans les locaux.

Impact terrain : vérifier les clauses, sécuriser les garanties et accompagner les propriétaires dans la lecture des nouvelles pratiques.

À RETENIR

Ces évolutions illustrent une **transformation plus large de la gestion immobilière professionnelle**. Les attentes de **simplicité** et de **flexibilité** progressent, tandis que les **enjeux de sécurisation et de valorisation** des actifs demeurent essentiels.

La performance d'un actif ne repose plus uniquement sur son emplacement ou ses caractéristiques techniques. Elle dépend aussi de la **qualité de sa gestion** et de sa capacité à r**épondre durablement aux attentes de ses utilisateurs**.

axite.
Property Management

UNE QUESTION SUR L'IMPACT DE CES ÉVOLUTIONS SUR VOS ACTIFS ?

Axite Property Management est à votre écoute.
Retrouvez-nous sur LinkedIn en scannant ou en cliquant sur le QR code.

Nos recommandations

coup de cœur

Vu, lu, écouté, aimé

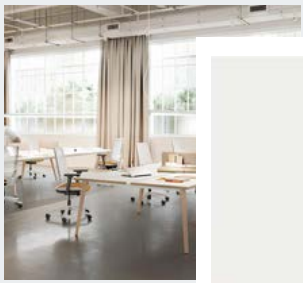
LE PODCAST À SUIVRE

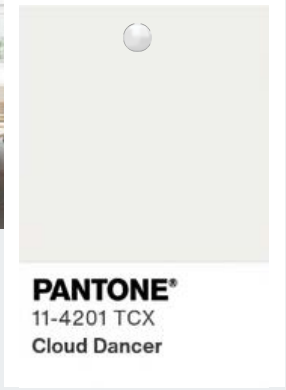
À écouter dans les bouchons ou entre deux rendez-vous...
Officieux, le podcast qui donne la parole à celles et ceux qui font l'immobilier d'entreprise : investisseurs, promoteurs, architectes, DRH, etc. Un format utile pour prendre du recul sur le bureau, les usages, l'investissement, l'écologie, etc.

CLOUD DANCER : COULEUR DE L'ANNÉE 2026

En 2026, le blanc ne s'impose plus comme un choix par défaut. Cloud Dancer incarne le retour d'un blanc pensé autrement : moins froid, moins neutre, plus intentionnel. Une teinte qui structure l'espace avec douceur et crée une atmosphère apaisante dans les environnements de travail.

Et si Cloud Dancer s'écoutait aussi ? On vous partage la playlist qui nous a inspirés.





MATIÈRE À DÉCOUVRIR

Oceanic® : un textile qui conjugue design et engagement

Fabriqué à partir de plastique recyclé issu des océans, le tissu Oceanic® de Haworth donne une seconde vie à des déchets collectés en mer. Avec son aspect chaleureux inspiré de la laine et sa palette de coloris contemporains, il s'impose comme une solution idéale pour les espaces de travail en quête de sens et de durabilité.

Plongez dans l'univers d'Oceanic® en scannant ou en cliquant sur le QR code.

L'ESQUISSE : UN TIERS-LIEU CULTUREL À DÉCOUVRIR

Ouvert à Grésy-sur-Aix (73), L'Esquisse réunit sous un même toit une médiathèque, des espaces associatifs, des studios son et vidéo ainsi que des lieux dédiés aux rencontres et à la création. Pensé comme un véritable lieu de vie, il favorise les échanges, les initiatives locales et l'accès à la culture pour tous. Une belle illustration de ces espaces hybrides qui créent du lien et font vivre la vie locale.

Petit clin d'œil : ces espaces ont été aménagés par WOM !

groupe axite.

Parlons de **votre projet**

Suivez-nous