

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

2009 restera la pire performance de l'économie française depuis l'après-guerre. Les conséquences de la **crise financière mondiale** sur l'économie réelle dans notre pays ont été très lourdes avec notamment 450 000 emplois salariés marchands détruits en un an.

La consommation a néanmoins tenu grâce à la brutale décrue de l'inflation, mais l'arrêt progressif de la prime à la casse, l'atonie du marché du travail, la progression du taux d'inflation et du taux d'épargne font craindre une **croissance molle des achats des ménages en 2010. L'investissement des entreprises s'est effondré** (-7,2 % selon les estimations de l'INSEE). À cet égard, les engagements du secteur industriel ont lourdement chuté. Les entrepreneurs ont

manqué de visibilité, de trésorerie et de financement pour faire aboutir leurs projets. Les PME ont été particulièrement touchées par cet environnement.

Malgré le retour de la croissance, la reprise pourrait n'être que technique tant que les fondamentaux de la consommation et de l'investissement ne seront pas présents et pérennes. **Tout comme en 2009, les régions françaises observeront des conjonctures hétérogènes en 2010.** Globalement, l'Île-de-France et les régions du Sud et de l'Ouest de la France devraient à nouveau mieux résister en raison de leur plus forte tertiarisation.

En **Rhône Alpes**, les chiffres d'affaires devraient progresser en 2010 dans l'industrie et dans les services marchands et stagner dans la construction.

TENDANCES

Bureaux

Demande placée ↓

Offre immédiate ↑

Loyer « prime » ↑

Locaux d'activités et entrepôts

Demande placée =

Offre immédiate ↑

Loyer « prime » ↓

Investissements

Taux « prime » bureaux =

Évolution / fin 2008

LES FAITS MARQUANTS EN 2009

- Les études de faisabilité et l'enquête publique pour le tracé du tunnel sous la Bastille ont été réalisées suite au vote par le Conseil Général. La mise en circulation complète de ce périphérique, prévue pour 2015, devrait permettre un désengorgement de Grenoble.

- Le tracé de la ligne E a été voté, avec une mise en service prévue pour 2014. L'extension de la ligne B du tramway est prévue pour 2012.

- Les grandes entreprises de la région ont subi un fort ralentissement, à l'image de Caterpillar ou Soitec, qui a eu pour conséquence des licenciements, des dépôts de bilan de sous-traitants et enfin de nombreuses libérations de locaux industriels.

- L'entreprise Schneider Electric continue son regroupement de sites tertiaires mineurs sur les quatre principaux ensembles immobiliers du groupe. Les libérations de bureaux devraient continuer en 2010 et 2011.

CHIFFRES CLÉS DE L'UNITÉ URBAINE

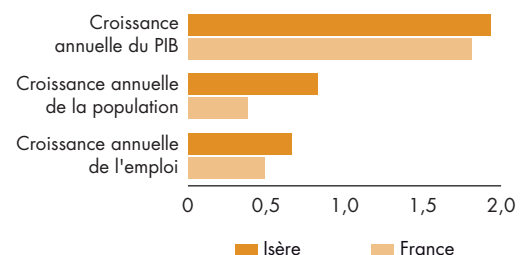
Données socio-économiques

Superficie (en km ²)	325
Population 2007	430 467
Emplois totaux 2008	236 325
Établissements 2008	32 079
Revenu moyen des ménages 2007	29 833 €
Indice de revenu moyen des ménages (France = 100)	103
Densité d'emplois (Nombre d'emplois au km ²)	728

Sources : Experian Business Strategies - INSEE

Perspectives socio-économiques

(en %, période 2009-2014)



Source : Experian Business Strategies



LES BUREAUX

L'offre

Au 31 décembre 2009, l'offre immédiate est estimée à 115 000 m² soit une **augmentation de 14 %** par rapport à fin 2008. La part du neuf, en légère baisse, représente 21 % du stock disponible. Ce dernier a été alimenté en 2009 par de nombreuses libérations. Les offres immédiates sont localisées surtout à Europôle, où 15 000 m² ont été libérés, et sur Meylan. Globalement, le marché se caractérise par une offre abondante de bureaux de seconde main proposés à la location et par une pénurie de bureaux proposés à la vente. **L'offre future certaine est faible. 14 800 m² seront livrés dans les deux années à venir** dont 5 000 m² en 2010. Il n'y a que deux programmes en cours de construction à la Caserne de Bonne dans l'hyper centre de Grenoble. De nombreux projets « en gris » sont envisagés mais ne démarrent pas faute de pré-commercialisations suffisantes.

La demande

En 2009, les recherches ont concerné des bureaux récents à des valeurs de marché. La crise a impacté les budgets des utilisateurs qui se sont lancés massivement dans les renégociations de baux et ont gelé tout projet immobilier, surtout au 1^{er} semestre. **La demande placée s'élève à 38 400 m²** et affiche une **baisse annuelle de 21 %**. Les transactions ont été majoritairement effectuées à Grenoble (51 %) et à Meylan (28 %). **La part du neuf et restructuré est en régression**, à 33 % de la demande placée. La mise sur le marché d'immeubles anciens proposés à la vente en 2009 a entraîné une progression des transactions à l'acquisition qui représentent 50 % de la demande placée (contre 20 % les années précédentes). Les taux d'intérêts bas, la faiblesse des rendements des placements financiers et l'augmentation importante de l'indice du coût de la construction ces dernières années ont incité les utilisateurs à acquérir des surfaces de seconde main à moindre coût. **Les secteurs d'activités les plus actifs ont été les professions libérales, les associations et les administrations.**

Les valeurs

Les loyers ont peu évolué. Toutefois, les valeurs des bureaux neufs ont été tirées vers le haut, avec **un loyer « prime » qui passe de 160 € à 170 € HT HC/m²/an** alors que celles des bureaux de seconde main tendent au contraire à la baisse. Il y a un maintien des valeurs faciales dans les pôles tertiaires en général, sauf pour celles de l'Europôle en légère baisse due à la sur-offre locale. En revanche, des franchises de plus en plus importantes sont obtenues par les locataires. Les prix de vente des bureaux neufs se sont maintenus en raison du manque d'offres.

Valeurs au 31/12/2009

	Loyers € HT HC/m ² /an	Prix de vente € HT ou HD/m ²
Neuf ou restructuré	140 / 170	1 700 / 2 400
Récent	90 / 115	1 000 / 1 300
Ancien	80 / 95	700 / 900

Source : De Villard - CB Richard Ellis

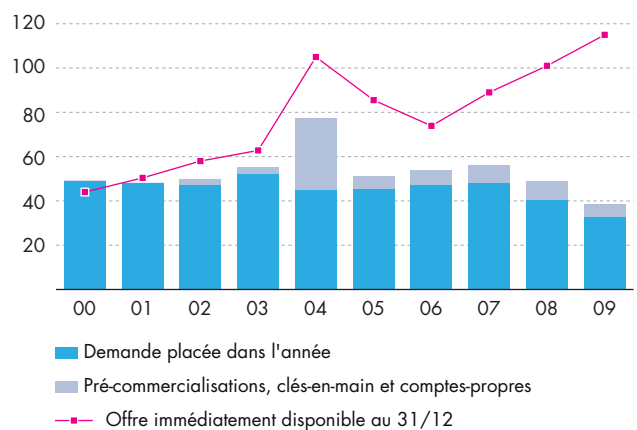
Données générales

	2008		2009
Offre disponible au 31/12	101 000 m ²	↑	115 000 m ²
Part du neuf ou restructuré	27 %		21 %
Demande placée dans l'année	48 700 m ²	↓	38 400 m ²
<i>dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres</i>	8 300 m ²		5 800 m ²
Part du neuf ou restructuré	46 %		33 %
Délai théorique d'écoulement	2,1 années	↑	3 années

Source : De Villard - CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée

(en milliers de m²)



Source : De Villard - CB Richard Ellis

Offre future

(en m²)



Source : De Villard - CB Richard Ellis

Valeurs par secteur au 31/12/2009

	Loyers neuf et restructuré € HT HC/m ² /an
Grenoble - Hyper centre	170
Grenoble - Europôle	155
Périphérie	140 / 145

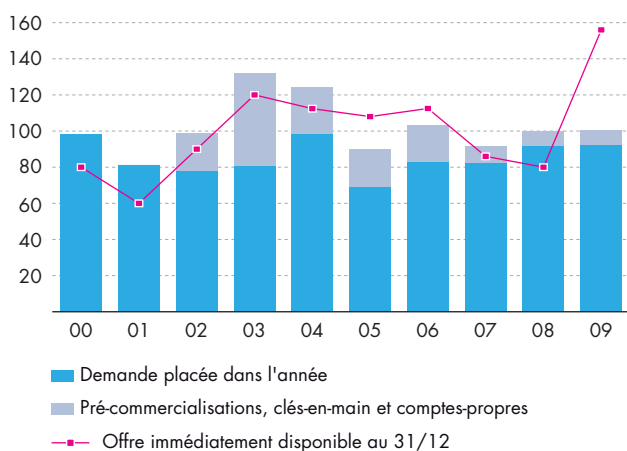
Source : De Villard - CB Richard Ellis

Données générales

	2008		2009
Offre disponible au 31/12	80 000 m ²	↑	156 000 m ²
Part du neuf ou restructuré	10 %		7 %
Demande placée dans l'année	100 000 m ²	=	100 300 m ²
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	8 500 m ²		8 000 m ²
Part du neuf ou restructuré	17 %		9 %
Délai théorique d'écoulement	10 mois	↑	1,6 année

Source : De Villard - CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en locaux d'activités et entrepôts

(en milliers de m²)

Source : De Villard - CB Richard Ellis

Offre future

(en m²)

Source : De Villard - CB Richard Ellis

Valeurs au 31/12/2009

	Loyers € HT HC/m ² /an	Prix de vente € HT ou HD/m ²
Neuf ou restructuré	74 / 84	840 / 980
Récent	50 / 65	550 / 750
Ancien	35 / 45	380 / 500

Source : De Villard - CB Richard Ellis

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

L'offre

Au 31 décembre 2009, l'offre immédiate est estimée à 156 000 m² et affiche une forte augmentation, de + 95 %, par rapport à fin 2008. Cela s'explique par de nombreuses libérations suite, entre autre, à des faillites d'entreprises industrielles, notamment des sous-traitants de Caterpillar.

Par ailleurs, l'arrêt quasi-total desancements « en blanc » impacte significativement la qualité du stock immédiat et futur. Seuls 7 % du stock disponible sont neuf ou restructuré. Les mises en chantier ne concernent que les projets ayant obtenu une part importante de pré-commercialisations. Ainsi une tension se fait ressentir sur le marché actuellement, surtout sur les petites surfaces comprises entre 150 m² et 350 m².

La demande

De la demande exprimée 2009 émane une volonté forte d'acquisition alors que l'offre est principalement locative.

La demande placée s'est pourtant maintenue en 2009 totalisant 100 300 m². Les transactions se sont effectuées dans la proche périphérie, notamment au Sud de l'agglomération à Echirrolles et St Martin d'Hères. La surface moyenne des transactions a diminué pour passer de 1 100 m² en 2008 à 946 m² en 2009. La part du neuf et restructuré dans la demande placée diminue et passe à 9 % en 2009. Les mouvements des entreprises ont été motivés avant tout par une volonté patrimoniale des chefs d'entreprises, puis par la recherche de locaux plus adaptés et bien placés.

Les valeurs

Le loyer « prime », en baisse, se situe au 31 décembre 2009 à 84 € HT HC/m²/an. Les loyers sont assez peu négociés et les avantages commerciaux restent limités. Les valeurs des locaux de seconde main ont moins subit la situation de crise et sont restés relativement stables à la location et à la vente. Des tensions se feront probablement ressentir dès 2010 sur les valeurs vénales en raison du manque d'offres à l'acquisition.

LES INVESTISSEMENTS

Le marché de l'investissement a été attentiste en 2009, avec un réel manque d'opportunités pour les investisseurs à la recherche de bureaux ou locaux d'activités sécurisés (neufs, bien placés et loués). 19,1 M€ ont été engagés sur les actifs grenoblois en 2009 avec une prépondérance pour le secteur des bureaux (18 M€). Si les investisseurs, surtout privés, recherchent des locaux d'activités, l'offre demeure pour l'instant inadaptée ou inexistante.

Taux de rendement au 31/12/2009

	Bureaux	Locaux d'activités / Entrepôts
Neuf ou restructuré	7,5 % - 8,5 %	9,5 % - 10 %
Seconde main	9,5 % - 10,5 %	11 % - 11,5 %

Source : De Villard - CB Richard Ellis

PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2009

Adresse - Programme	Preneur / Acquéreur	Surface (en m ²)	Type de locaux	Nature du contrat	Etat des locaux	Loyer/prix (€ HT HC/m ² /an ou € HD/m ²)
Pont de Claix	Imprimerie de Pont de Claix	10 400	Activités	Vente	Ancien	200
Moirans	GTL	10 300	Entrepôts	Location	Récent	45
Polytec - Grenoble	Corys	5 900	Bureaux	Clés-en-main	Neuf	145
Moirans	Ectra	5 000	Entrepôts	Location	Ancien	35
Bouchayer Viallet - Grenoble	Territoires 38	1 600	Bureaux	Location	Neuf	155
Inovallée - Meylan	Macifilia	1 600	Bureaux	Location	Neuf	135
Inovallée - Meylan	Cherchons.com	1 400	Bureaux	Vente	Ancien	850
La Tronche	CHU	1 300	Bureaux	Vente	Récent	1 238

Source : De Villard - CB Richard Ellis

PRINCIPALES OFFRES FUTURES

Adresse - Programme	Date de livraison	Surface (en m ²)	Type de locaux	Promoteur / Constructeur	Nature du contrat	Loyer/prix (€ HT HC/m ² /an ou € HD/m ²)	Offre future
Bonne Energie	Avril 2010	1 600	Bureaux	PRD	Location / Vente	189 / 3 000	Certaine
Caserne de Bonne	Septembre 2010	3 000	Bureaux	Soderip	Location	175	Certaine
St-Martin-le-Vinoux	Mai 2011	2 000	Bureaux	Villes et Villages	Vente	2 050	Certaine
Seyssinet	Avril 2011	3 300	Bureaux	ANY	Vente	2 100	Probable
Sud Galaxie - Échirrolles	Avril 2011	3 100	Bureaux	Urbiparc	Location / Vente	165 / 1 930	Probable
Bouchayer	Juillet 2011	13 000	Bureaux	Urbiparc	Location	155	Probable
Veurey-Voroize	Novembre 2011	3 500	Activités	Batimmo	Location / Vente	72 / 750	Probable

Source : De Villard - CB Richard Ellis

POINT DE VUE

“ En 2009, les utilisateurs ont été contraints de comprimer leurs dépenses pour faire face à la crise. Cela aura favorisé les renégociations de baux mais aussi réduit le volume de transactions. En effet, sur un panel de 15 villes, la demande placée 2009 est en recul de 11 %. Les ajustements ont été plus ou moins marqués selon la structure économique des agglomérations (présence d'entreprises internationales, diversité des secteurs d'activité...). Point commun à tous les marchés : le dynamisme du secteur public au sens large aura permis de soutenir une partie de la demande.

L'offre immédiate s'est accrue de 13 % en un an, avec une légère augmentation de la part du neuf. Néanmoins le gel de l'offre « en blanc » depuis mi-2008 présage d'une accélération de l'obsolescence du stock dès 2011. Ce phénomène est très inquiétant d'autant que, de manière récurrente, 40 % de la demande placée concerne des immeubles neufs. Ainsi, la raréfaction de l'offre neuve devrait aboutir à de nouvelles tensions sur les loyers à partir de 2011. En conséquence, 2010 constitue une année d'opportunités, notamment pour les utilisateurs, qui souhaitent se positionner sur des immeubles neufs, fonctionnels et bon marché. ”

Stanislas LEBORGNE,
Directeur du Développement Régions

Correspondant

De Villard - CB Richard Ellis

Adresse

5, rue Beyle Stendhal
38 000 Grenoble

Téléphone

04 76 46 47 00

Fax

04 76 46 71 40

E-mail

hugues.devillard@cbre.fr

Site web

www.devillard-cbre.com

Contact

Hugues de VILLARD

Taxe professionnelle 2009

Commune / intercommunes	21,48 %
Département	9,75 %
Région	2,49 %
Autres	3,90 %
Total	37,62 %

Source : batifiscalite.com

Taux de transport intercommunal

Métro	1,80 %
Pays Grésivaudan	0,40 %
Pays Voironnais	0,40 %

Source : De Villard - CB Richard Ellis

CB Richard Ellis en Régions

AIX-EN-PROVENCE

Philippe LE NORMAND
Tél : 04 42 60 01 31
Fax : 04 42 39 76 77
aix@cbre.fr

ANNÉCY

Jean-François BERTHIER
Tél : 04 50 10 22 22
Fax : 04 50 10 22 23
annecy@cbre.fr

AVIGNON

Pierre MURGUET
Tél : 04 90 85 96 00
Fax : 04 90 85 96 40
avignon@cbre.fr

BORDEAUX

Alexandre CIEUX
Tél : 05 56 90 52 30
Fax : 05 56 52 24 63
alexandre.cieux@cbre.fr

BOURGOIN-JALLIEU

Marc GENTY
Tél : 04 74 43 34 33
Fax : 04 74 93 40 78
marc.genty@cbre.fr

CAEN

Céline FLOREK
Tél : 02 31 44 73 75
Fax : 02 31 28 57 43
caen@cbre.fr

CHAMÉRY

Xavier TROILLARD
Tél : 04 79 33 03 30
Fax : 04 79 33 03 32
chamery@cbre.fr

CLERMONT-FERRAND

Karine RODDE
Tél : 04 73 28 78 28
Fax : 04 73 28 78 29
contact@atrium-cbre.com

DIJON

Patrick PEYRUSSIE
Tél : 03 80 51 71 71
Fax : 03 80 51 71 70
dijon@cbre.fr

GRENOBLE

Hugues de VILLARD
Tél : 04 76 46 47 00
Fax : 04 76 46 71 40
hugues.devillard@cbre.fr

LE HAVRE

Nicolas CARON
Tél : 02 35 44 73 75
Fax : 02 35 22 99 30
lehavre@cbre.fr

LILLE

Patrick DUEZ
Tél : 03 20 21 88 50
Fax : 03 20 21 88 51
lille@cbre.fr

LYON

Thibaut d'ANTERROCHES
Tél : 04 72 83 48 48
Fax : 04 37 24 15 10
lyon@cbre.fr

MARSEILLE

Philippe LE NORMAND
Tél : 04 96 11 46 11
Fax : 04 96 11 46 12
marseille@cbre.fr

METZ

François SUTY
Tél : 03 87 18 99 99
francois.suty@cbre.fr

MONTLUÇON

Philippe SESSIECQ
Tél : 04 70 02 50 44
Fax : 04 73 28 78 29
p.sessiecq@atrium-cbre.com

MONTPELLIER

Marine PATIENT
Tél : 04 67 50 07 06
Fax : 04 67 15 50 38
montpellier@cbre.fr

MULHOUSE

Jean-Arnaud DESAULLES
Tél : 03 89 46 20 80
Fax : 03 89 46 30 46
jad@desaulles.fr

NANCY

François SUTY
Tél : 03 83 32 86 77
Fax : 03 83 32 70 24
nancy@cbre.fr

NANTES

Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
stanislas.leborgne@cbre.fr

NICE

Léon PIMENTA
Tél : 04 93 88 66 58
Fax : 04 93 88 68 29
nice@ficer-cbre.com

ORLÈANS

Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
atrium@cbre.fr

PARIS

Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
stanislas.leborgne@cbre.fr

RENNES

Pierre de la VILLARMOIS
Tél : 02 23 30 23 30
Fax : 02 23 30 23 39
delavillarmois.pierre@kemarec.fr

ROUEN

Bertrand BONNET
Brigitte AUVRE
Tél : 02 35 70 73 75
Fax : 02 35 07 78 80
rouen@cbre.fr

SOPHIA ANTIPOLIS

Georges BENICHO
Tél : 04 93 65 22 54
Fax : 04 93 65 47 04
sophia@ficer-cbre.com

STRASBOURG

Olivier HEYDT
Tél : 03 88 37 11 00
Fax : 03 88 62 02 77
rivegauche@cbre.fr

TOULOUSE

Michèle BELLAN
Tél : 05 62 72 44 60
Fax : 05 62 72 44 61
toulouse@cbre.fr

VANNES

Stéphane GRIBIU
Tél : 02 97 69 10 00
Fax : 02 23 30 23 39
vannes@cbre.fr

CONTACTS ÉTUDES ET RECHERCHE

Aurélien LEMOINE

Directrice

Tél : 33 (0) 1 53 64 36 35
aurelie.lemoine@cbre.fr

Marie-Josée LOPES

Chargée d'études Régions

Tél : 33 (0) 1 53 64 30 78
mj.lopes@cbre.fr