

Hugues De Villard (FNAIM Entreprises 38) : Quelles perspectives pour l'immobilier d'entreprises dans le bassin grenoblois ?

En ce début d'année, nous vous proposons une série d'interviews de décideurs économiques de la région sur leurs espoirs et visions pour 2024.

Aujourd'hui, rencontre avec Hugues de Villard, dirigeant d'Axite CBRE et président de la FNAIM Entreprises 38, qui nous offre quelques pistes de réflexion sur l'immobilier d'entreprise à Grenoble. Le modèle industriel du bassin grenoblois est-il condamné ? Le programme d'extension de capacité de production de STMicroelectronics mené conjointement avec GlobalFoundries pourrait bien être le dernier d'une race en voie d'extinction faute de foncier pour s'installer. Les perspectives dans l'immobilier d'entreprise offrent un visage contrasté....

Bref Eco : Quelles sont pour vous les perspectives de l'immobilier tertiaire sur le grand bassin grenoblois ?

Hugues de Villard : C'est un secteur dynamique. Il se passe des choses avec des terrains qui se libèrent contrairement à des zones comme Annecy ou même Lyon. Le coût du terrain n'est pas un frein car le prix moyen aux alentours de 250 euros du m² est celui que paiera un promoteur dans l'habitat social. Donc l'avenir est assez dégagé, même s'il y a juste un petit voyant d'alerte. En effet, il y a un peu trop de stocks en particulier pour des locaux obsolètes que l'on ne peut commercialiser à l'exemple de la barre des anciens locaux de la SNCF en bordure du Drac.

Avant, les grands groupes n'allaient pas dans la rénovation. Finalement avec la loi ZAN (...), je suis persuadé que cela sera une opportunité dans les années à venir

Peut-on s'attendre à ce que les grands acteurs de la promotion et de la construction s'intéressent à la question de la réhabilitation industrielle ?

H.d.V. : Avant, les grands groupes n'allaient pas sur ce type d'opération car dans la rénovation, il y a des inconnues. Finalement avec la loi ZAN, les contraintes administratives et environnementales, des villes comme Lyon qui ne souhaitent plus construire en neuf, ils s'y mettent. Je suis persuadé que cela sera une opportunité dans les années à venir. Prenez l'ancienne CCI de Grenoble. Je suis certain qu'il y aura des dizaines de candidats pour la réhabilitation car il peut y avoir une mutation de l'activité vers du logement.

Qu'en est-il du secteur industriel et artisanal ?

H.d.V. : Il y a un énorme problème sur le bassin grenoblois. La baisse des transactions est due au manque de biens. Si la partie terrain est bloquée,

le cycle de transactions et de dynamique d'entreprise s'arrête. Verkor par exemple a cherché pendant plus d'une année un bâtiment existant car la société n'avait pas le temps d'engager une construction. Nous avons trouvé le bâtiment de Siemens mais il n'y avait aucune autre possibilité. Si demain la société me rappelle, je ne pourrai rien faire.

Est-ce que l'opération industrielle de STMicroelectronics à Crolles peut se reproduire ?

H.d.V. : Je pense que c'est sans doute l'une des dernières opérations industrielles de cette taille. Est-ce que c'est normal que sur un territoire comme le Grésivaudan il n'y a pas de terrains possibles ? Il y a les zones humides, la loi ZAN, le PPRI... Et beaucoup de terrains ont été déclassés par l'État il y a une quinzaine d'années. Au-delà, sur le Voironnais, si un groupe comme Araymond qui construit une nouvelle usine (branche Santé) parce qu'il ne pouvait s'étendre à Saint-Égrève, veut envisager une évolution, il ne pourra pas. Alors, il faut aller plus loin comme à Tullins, à Rives, près de King Jouet, au Cheylas. L'avenir serait peut-être là pour des artisans mais pour de grands groupes, cela pose la question du déplacement des salariés.

Une opération à suivre : People Connect

Situé au cœur de la presqu'île scientifique de Grenoble, en face d'Y Spot, ce projet mixte de 12 350 m² se composera d'espaces de bureaux et de coworking, d'un hôtel 4* de 102 chambres, neuf appartements de coliving et d'un tiers-lieu offrant des services de restauration, de conciergerie, de sport, de séminaire, d'événementiel, etc. Le coût des travaux se monte à 25,80 M€ pour un objectif de fin de chantier en 2025. La maîtrise d'ouvrage est assurée par un binôme composé de Yousse et Redman. L'architecte est le cabinet parisien Hardel Le Bihan.

Cet article est issu de notre hebdo n°2564, à retrouver ici



https://www.brefeco.com/medias/hugues-de-villard_1.png

Hugues De Villard, dirigeant d'Axite CBRE et président de la FNAIM Entreprises 38.



https://www.brefeco.com/medias/styles/thumb_280x156/public/city-5772040_1280.jpg?itok=VJyr60Q8



https://www.brefeco.com/medias/styles/thumb_280x156/public/laboratory-563423_1280.jpg?itok=fw3OR5He



https://www.brefeco.com/medias/styles/thumb_280x156/public/casino-manif-siege.jpg?itok=mTfOSf1J

