



1<sup>er</sup> SEMESTRE 2023

# ESPACES ENTREPRISES

**BUREAUX**



**COMMERCES**



**ACTIVITÉS**



Photos : Unsplash

ARTHUR LOYD GRENOBLE  
**04 76 43 15 15**  
grenoble@arthur-loyd.com



[www.arthur-loyd-isere-savoies.com](http://www.arthur-loyd-isere-savoies.com)

## ARTHUR LOYD, UNE ÉQUIPE À VOS CÔTÉS POUR RÉALISER VOS PROJETS



Laure Ferrier, Rachel Beaugendre, Marie Beriot, Guillaume Woutaz, Mélanie Bertrand, Stéphanie Baroncelli

Dans cette période marquée par un climat morose, nous pouvons cependant nous réjouir de l'année 2022 qui fût, du point de vue de la commercialisation en immobilier d'entreprise au sein de l'agglomération grenobloise, une excellente année (tant pour le secteur des bureaux, que pour celui des locaux d'activités et industriels).

Le commerce est quant à lui un peu en retrait, alors même que la vacance n'a jamais été aussi faible au centre-ville et en périphérie (ce qui dénote un « turn over » moindre, et une stabilité accrue des commerçants dans l'occupation de leurs locaux). La reprise post-Covid a bien eu lieu.

En dépit de ces motifs de satisfaction, nous devons rester vigilants sur un sujet crucial : le manque de foncier.

Pour le développement de nouvelles opérations immobilières répondant aux attentes des utilisateurs (notamment pour les locaux d'activité), les opportunités se font rares et les opérateurs de la construction doivent redoubler d'audace et

d'inventivité en matière de développement de programmes.

Les opérations de promotion de bureaux sont plus nombreuses et offrent sur tous les secteurs de l'agglomération des prestations qualitatives, que ce soit au niveau de la Presqu'île, du sud grenoblois ou d'Innovallée : nous vous avons parlé de l'opération « Arterparc » développant plus de 25 000 m<sup>2</sup>. C'est aujourd'hui une belle réussite : après la première pierre posée mi-2020, sa commercialisation est en passe de s'achever.

Vous pourrez retrouver le détail des chiffres et leur analyse dans l'étude de marché de la FNAIM Entreprise, qui sera publiée tout début mars.

Pour finir, toute l'équipe Arthur Loyd Grenoble se joint à moi pour remercier l'ensemble de nos mandants et clients qui nous ont fait confiance tout au long de l'année.

**Laure FERRIER, gérante**

# LE BAROMÈTRE ARTHUR LOYD

Chaque année le baromètre Arthur Loyd analyse en profondeur le marché de l'immobilier d'entreprise français. Pour cette 6<sup>e</sup> année consécutive, le baromètre scrute le dynamisme des métropoles et la résilience des territoires.

## LES GRANDS GAGNANTS DE CETTE ÉDITION



**Très grandes métropoles**  
Plus de 1 M d'habitants

- 1 - Lyon
- 2 - Toulouse
- 3 - Bordeaux



**Grandes métropoles**  
500 000 à 1 M d'habitants

- 1 - Montpellier
- 2 - Rennes
- 3 - Strasbourg



**Métropoles intermédiaires**  
300 000 à 500 000 habitants

- 1 - Angers
- 2 - Reims
- 3 (ex-aequo) - Brest
- 3 (ex-aequo) - Caen



**Agglomérations de taille moyenne**  
100 000 à 300 000 habitants

- 1 - Poitiers
- 2 - Bayonne
- 3 - Valence

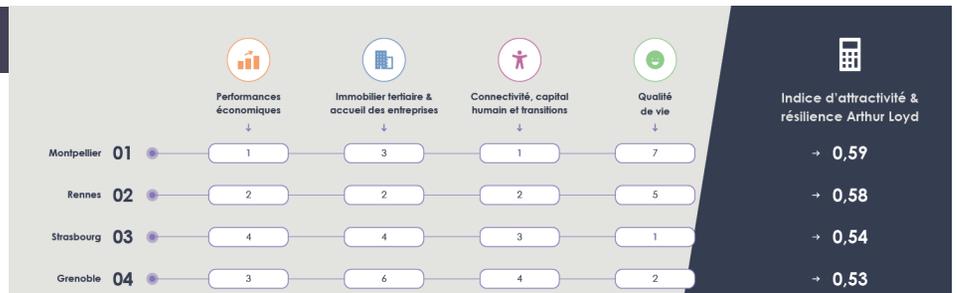
**50** aires d'attraction passées au crible

**75** indicateurs chiffrés utilisés pour la construction de l'indice

**30+** sources de données officielles ou reconnues

### GRENOBLE AU PIED DU PODIUM

Une belle 4<sup>e</sup> place pour Grenoble dans la catégorie Grandes Métropoles. Le territoire grenoblois s'illustre notamment sur la « qualité de vie » où nous arrivons 2<sup>e</sup> et sur les « performances économiques » où nous sommes 3<sup>e</sup>.



### 2021, UNE ANNÉE RECORD POUR LES LEVÉES DE FOND

Cette année représentera probablement l'année de l'accélération de la FrenchTech.

**803** + 20 % **7,3 MILLIARDS** + 138 %  
**OPÉRATIONS** vs 2020 **D'EUROS** vs 2020

Avec 7,3 milliards d'euros levés à travers 803 opérations, l'année 2021 s'est montrée très favorable aux start-up françaises.

### 2021, LA REPRISE DE L'EMPLOI

Dans les métropoles, la reprise de l'emploi en 2021 a largement dépassé les pertes de 2020.

**+ 31 %** des créations nettes d'emplois en France dans 20 aires d'attraction

Les aires d'attraction les plus peuplées sont également celles où les créations nettes d'emplois ont été les plus importantes : Lyon, Aix-Marseille, Bordeaux, Toulouse... Du fait d'une croissance économique record en 2021 (PIB France : +6,8 %), les créations d'emplois dans ces territoires ont elles aussi atteint un niveau record depuis 15 ans.



Laure FERRIER  
06 16 90 57 65  
lferrier@arthur-loyd.com

# BUREAUX

Stéphanie BARONCELLI  
06 50 83 60 15  
sbaroncelli@arthur-loyd.com



À LOUER Réf. 665 867



ÉCHIROLLES | 595 m<sup>2</sup>

Au sein du parc Sud Galaxie, à Échirolles, dans un bâtiment tertiaire BBC, est disponible à la location une surface de bureaux de 595 m<sup>2</sup>. **Immeuble de standing**, sécurisé avec de nombreux parkings.

À VENDRE OU LOUER Réf. 1 008 089



SEYSSINET-PARISSET | 2 543 m<sup>2</sup> (div.)

Au cœur de Seyssinet-Pariset dans un **secteur dynamique**, un bâtiment neuf de 5 étages avec une architecture chaleureuse et des places de stationnement sécurisées. Surfaces divisibles à partir de 252 m<sup>2</sup>.

À VENDRE Réf. 1 093 266



GRENOBLE | 867 m<sup>2</sup>

Surface de bureaux de 867 m<sup>2</sup> **disponible à la vente**. Le bâtiment est desservi par plusieurs transports en commun (différentes lignes de bus, tram). Des places de parking sont incluses au lot.

À LOUER Réf. 955 234



ÉCHIROLLES | 432 m<sup>2</sup> (div.)

**Bureaux neufs** de 432 m<sup>2</sup> au 5<sup>e</sup> étage du bâtiment, idéalement situés tout près du centre-ville d'Échirolles. Espace mutualisé de 158 m<sup>2</sup>, kitchenette partagée et transports à proximité (bus, gare, tram).

À LOUER Réf. 1 036 982



MEYLAN | 16 500 m<sup>2</sup> (div.)

L'ancien site emblématique du campus Orange R&D à Meylan va être **totalemt restructuré**, avec une labélisation PASSIV-HAUSS pour devenir un espace de 16 500 m<sup>2</sup> de bureaux et de salles blanches de grande qualité à louer.

À VENDRE OU LOUER Réf. 1 030 357



ÉCHIROLLES | 4 170 m<sup>2</sup> (div.)

Labélisé PASSIVHAUSS, ce bâtiment de plus de 4 170 m<sup>2</sup> est localisé sur un emplacement central et qualitatif à Échirolles. Ce **programme neuf d'envergure** est en accès direct à de nombreux transports en commun (bus, gare, tram). Parkings à proximité.

À VENDRE OU LOUER Réf. 942 116



ÉCHIROLLES | 3 463 m<sup>2</sup> (div.)

Bâtiment à **haute qualité environnementale**, visible depuis la rocade, situé entre deux sorties avec une accessibilité très aisée. Stationnement et local à vélo. À proximité des transports et de la gare d'Échirolles.

À LOUER Réf. 604 261



FONTAINE | 1 171 m<sup>2</sup> (div.)

Fontaine, proche Grenoble, est disponible à la location dans un immeuble indépendant de 1 860 m<sup>2</sup> plusieurs surfaces de bureaux divisibles dès 197 m<sup>2</sup>. **Site fermé et sécurisé**. La surface a été refaite à neuf.

À VENDRE Réf. 1 090 994



ÉCHIROLLES | 97 m<sup>2</sup>

Au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation est **disponible à la vente** une surface d'environ 100 m<sup>2</sup> avec une très belle terrasse de 52 m<sup>2</sup>. Idéal pour professions libérales.

# BUREAUX

À LOUER Réf. 1 004 212



ÉCHIROLLES | 480 m<sup>2</sup> (div.)

Localisé au cœur du **parc d'activités Sud Galaxie**, surface de bureaux disponible en RDC de 480 m<sup>2</sup> divisible à partir de 105 m<sup>2</sup>. Multiples services aux abords. Nombreux parkings.

À LOUER Réf. 989 724



MEYLAN | 2 676 m<sup>2</sup> (div.)

Au cœur de Meylan Inovalée, dans un **parc tertiaire de 3<sup>e</sup> génération** de 25 000 m<sup>2</sup>, 2 676 m<sup>2</sup> sont encore disponibles. Site à haute qualité environnementale et à l'architecture soignée.

À LOUER Réf. 1 031 588



GRENOBLE | 710 m<sup>2</sup> (div.)

Différentes surfaces de bureaux à louer, **très lumineuses** et qui bénéficient d'un espace extérieur paysagé. Parking en sous-sol, proximité avec le tram.

À VENDRE OU LOUER Réf. 862 274



MONTBONNOT | 235 m<sup>2</sup>

Dans un cadre avec des vues exceptionnelles, au sein d'un bâtiment labellisé **PASSIVHAUSS**, Arthur Loyd vous propose à la location le **dernier lot disponible** d'une superficie de 235 m<sup>2</sup>.

À LOUER Réf. 1 094 880



MONTBONNOT | 532 m<sup>2</sup> (div.)

Au cœur du parc technologique d'Inovalée, sur la commune de Montbonnot, 532 m<sup>2</sup> sont disponibles et divisibles dès 243 m<sup>2</sup>. Le bâtiment en R+3 dispose d'une **terrasse à chaque niveau**.

À VENDRE OU LOUER Réf. 1 060 648



ÉCHIROLLES | 500 m<sup>2</sup> (div.)

Situé au **carrefour de grands axes routiers**, 500 m<sup>2</sup> divisibles sont disponibles, à vendre ou à louer, dans un immeuble tertiaire de qualité. Idéalement situé et visible depuis le Rondeau. Accessibilité aisée en transport en commun, en vélo ou en voiture.

À VENDRE OU LOUER Réf. 1 046 096



SAINT-ISMIER | 298 m<sup>2</sup>

Au sein de la ZAC Isiparc de Saint-Ismier, très belle surface de bureaux de 298 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée. Le bien est très lumineux et bénéficie d'une **magnifique vue** sur le massif de Belledonne.

À LOUER Réf. 1 025 625



ST-MARTIN-D'HÈRES | 1 762 m<sup>2</sup> (div.)

Au cœur de la zone d'activité des Glairons, différentes surfaces de bureaux sont disponibles au sein d'un programme neuf. **Proche de nombreux services** : restaurants, futur centre Neypic, clinique Belledonne, professions médicales, commerces, etc.

À LOUER Réf. 583 487



GRENOBLE | 298 m<sup>2</sup>

Exclusivité, au cœur de la ZAC de Bouchayer-Viallet, dans l'immeuble « La Petite Halle », 298 m<sup>2</sup> de bureaux sont disponibles. **Bâtiment de caractère** avec une charpente signée Gustave Eiffel. Site fermé et sécurisé.

# COMMERCES

Rachel BEAUGENDRE  
06 50 29 76 68  
rbeaugendre@arthur-loyd.com



À LOUER Réf. 1 063 530



GRENOBLE | 183 m<sup>2</sup>

En hypercentre, à deux pas de la place Victor-Hugo, local commercial à louer de 183 m<sup>2</sup> dont 133 m<sup>2</sup> en RDC. **Entièrement rénové**, climatisé avec rideaux métalliques et portes automatiques. Belle visibilité avec une vitrine à l'angle de la rue Guétal et de la rue de Bonne.

À LOUER Réf. 1 061 826



GRENOBLE | 259 m<sup>2</sup>

Au centre-ville à l'angle des rues Gambetta et Béranger et à deux pas de Victor-Hugo, 259 m<sup>2</sup> sont disponibles, dont 181 m<sup>2</sup> en RDC avec de **grandes vitrines**. Proche tous commerces. Accès PMR et ERP.

À LOUER Réf. 946 927



GRENOBLE | 485 m<sup>2</sup>

**Belle opportunité**, au cœur de l'hypercentre piéton de Grenoble, emplacement de 1<sup>er</sup> choix sur un axe très passant. Le local commercial de 485 m<sup>2</sup> sur trois niveaux se situe en vis-à-vis de la FNAC, de C&A et de McDonald's.

À LOUER Réf. 1 102 464



GRENOBLE | 240 m<sup>2</sup>

Surface rare au sein de l'**hyper centre** de Grenoble. Local commercial de 240 m<sup>2</sup> de plain-pied. Belles prestations avec vitrines sur la rue de la Poste, verrière et issue sur cour intérieure côté rue Saint-Jacques.

À VENDRE Réf. 1 007 879



VOIRON | 278 m<sup>2</sup>

À vendre pour investissement, local commercial occupé de 278 m<sup>2</sup>, dont 123 m<sup>2</sup> au RDC. L'étage de 155 m<sup>2</sup> est utilisé pour des archives mais pourrait être rénové pour un usage bureau. **Belle vitrine en angle de rue**, accès PMR.

À LOUER Réf. 1 021 104



GRENOBLE | 450 m<sup>2</sup> (div.)

ZAC de Bouchayer-Viallet, deux locaux commerciaux disponibles en janvier 2024 :  
- 200 m<sup>2</sup> de surface de vente sur la rue Ampère  
- 250 m<sup>2</sup> côté esplanade de la Belle Électrique.

À LOUER Réf. 1 073 399



GRENOBLE | 150 m<sup>2</sup>

Emplacement au centre-ville de Grenoble proche de l'avenue Gambetta, et au pied du tram. Ce local commercial de 150 m<sup>2</sup>, dont 110 m<sup>2</sup> en RDC avec accès PMR, est en angle de rue avec de **belles vitrines toute hauteur**. Il vous promet une bonne visibilité pour votre activité avec son environnement commercial de premier ordre. Activité tout commerce sauf restauration et nuisances.

# LOCAUX D'ACTIVITÉS

Guillaume WOUTAZ  
06 03 03 73 19  
gwoutaz@arthur-loyd.com



À VENDRE

Réf. 1 093 478



VOIRON | 3 555 m<sup>2</sup>

Opportunité rare ! Très beau bâtiment industriel en pleine propriété, **à vendre**, développant plus de 3 555 m<sup>2</sup>, le tout sur son terrain d'assiette de 5 968 m<sup>2</sup>. Localisé sur la commune de Voiron, à moins de 10 minutes de la zone de Centr'Alp, et en prise directe avec l'échangeur autoroutier de Champfeuillet. Site très qualitatif et à l'image soignée. Prestations et équipement d'un très bon niveau.

À LOUER

Réf. 1 066 503



SAINT-ÉGRÈVE | 450 m<sup>2</sup>

Au cœur de la zone de Vence Ecoparc, dans un ensemble de locaux d'activités en copropriété, récent et à l'image soignée. Local **à usage mixte** disponible en location d'une surface développée d'environ 450 m<sup>2</sup>.

À LOUER

Réf. 925 427



NOYAREY | 2 100 m<sup>2</sup>

Excellente visibilité, au pied de l'échangeur autoroutier du pont barrage. Bâtiment d'une surface de plancher de 2 100 m<sup>2</sup> environ sur un terrain d'environ 3 800 m<sup>2</sup>. Excellent état, grande fonctionnalité, belle hauteur libre, **zone à quoi...**

À LOUER

Réf. 1 025 866



ST-MARTIN-D'HÈRES | 1 536 m<sup>2</sup>

Implanté au cœur de la zone d'activité des Glairons, **à côté du campus universitaire**. Divers lots à usage d'activités en rez-de-chaussée sont disponibles à la location. Ils sont divisibles à partir de 217 m<sup>2</sup>.

À LOUER

Réf. 1 040 352



VARCES | 1 148 m<sup>2</sup>

Bâtiment indépendant à **usage mixte**, avec une partie bureaux et une partie atelier/dépôt. Le tout sur un terrain d'assiette de 2 354 m<sup>2</sup> (dont l'emprise de l'immeuble) permettant le stationnement de 40 VL.

À LOUER

Réf. 1 078 202



ÉCHIROLLES | 15 385 m<sup>2</sup>

Exceptionnel. Au cœur de l'agglomération grenobloise, sur la commune d'Échirolles, Arthur Loyd vous propose un **site industriel d'envergure**, développant plus de 15 000 m<sup>2</sup>, le tout sur son terrain d'assiette de plus de 35 000 m<sup>2</sup>. Site bien desservi tant d'un point de vue routier que transport en commun. Bon état d'ensemble et prestations à niveau. Forte puissance électrique.

À LOUER

Réf. 581 026



SAINT-ÉGRÈVE | 4 907 m<sup>2</sup>

Exceptionnel : bâtiment d'environ 4 907 m<sup>2</sup> sur son terrain de 12 987 m<sup>2</sup> environ. Le site dispose d'un linéaire de près de 160 m<sup>2</sup> sur autoroute ! Il figure parmi **les bâtiments les plus visibles** de l'agglomération grenobloise.



# CRÉATEUR <sup>DE</sup> POSSIBILITÉS

GRENOBLE - CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

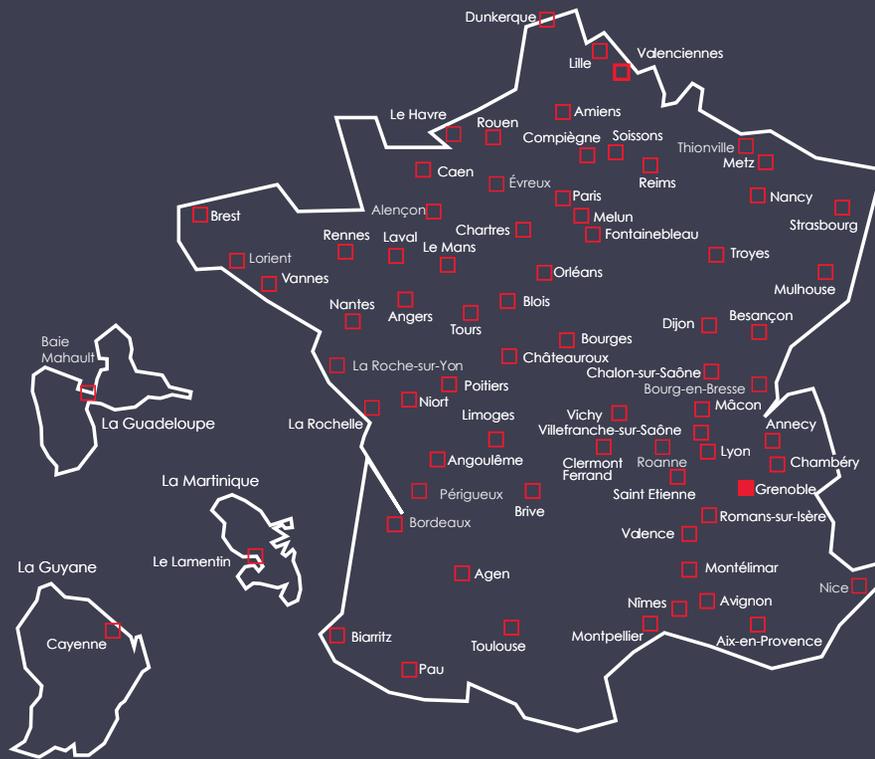
+ de **30** ans  
d'existence

+ de **70**  
implantations partout  
en France



**380** collaborateurs  
qualifiés & motivés

**4** structures transverses :  
Investissement - Logistique  
Asset Management - Études



RETROUVEZ  
NOS OFFRES



ARTHUR LOYD GRENOBLE

**04 76 43 15 15**

[grenoble@arthur-loyd.com](mailto:grenoble@arthur-loyd.com)

**BUREAUX COMMERCES ACTIVITÉS**