

GRENOBLE ALPES PRÉSENTE SON ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE AU SIMI DU 12 AU 14 DÉCEMBRE 2023 À PARIS

Opérations de rénovation de bâtiments tertiaires, convention des entreprises pour le climat, offre de foncier économique... Du 12 au 14 décembre, les partenaires Grenoble Alpes investissent le Palais des Congrès de Paris à l'occasion du SIMI, rendez-vous de référence des acteurs de l'immobilier d'entreprise. L'occasion de valoriser le dynamisme et l'attractivité du bassin grenoblois, récemment mis en lumière par le baromètre de l'économie grenobloise réalisé par la Banque de France.



Photo : Intensity Schneider Electric © Groupe-6 - Michel Denancé

Entouré de quatre massifs alpins, le bassin grenoblois combine culture de l'innovation et cadre de vie d'exception. Nature, proximité, ouverture d'esprit, culture écologique de longue date... Grenoble Alpes offre de multiples opportunités foncières et immobilières, tertiaire, commerciales, technologiques et industrielles. Des preuves ? 125 ha de disponibilité foncière immédiate et en développement, 166 parcs d'activité et zones économiques, 152 M€ d'investissement en immobilier d'entreprise en 2022... Plus de 97 000 m² de bureaux ont été placés l'année dernière.

Cette richesse sera mise en lumière sur le stand Grenoble Alpes au Salon de l'immobilier d'entreprise (SIMI), du 12 au 14 décembre au Palais des Congrès de Paris. L'occasion aussi de faire un point d'étape sur des projets structurants tels la reconversion du bâtiment Malraux à Grenoble, les témoignages d'entreprises engagées dans les Conventions des entreprises pour le Climat « Alpes » et « Bassin Lyonnais », une opération innovation de logistique en hauteur à Villard-Bonnot ou encore l'actualité du projet urbain de la Presqu'île de Grenoble.

Entre Silicon Valley française et Capitale verte européenne 2022, le bassin grenoblois est un territoire pionnier des transitions énergétique, écologique, et sociale. Fin 2022, la Métropole a par exemple adopté sa stratégie de développement économique à horizon 2030, en concertation avec les acteurs du territoire. Structurée autour de quatre axes, elle ambitionne de conjuguer économie et écologie et toujours mieux accompagner les changements de pratiques des entreprises et des employés en faveur des transitions et répondre aux besoins des acteurs économiques par des aménagements responsables.

Stratégie économique, actualités des projets et opportunités de développement sur le territoire sont à découvrir au SIMI au Palais des Congrès de Paris, du 12 au 14 décembre, sur les stands B05 et B06 - Niveau 1.

LES PREMIERS ENSEIGNEMENTS DU BAROMÈTRE DE L'ÉCONOMIE GRENOBLE ALPES

La santé économique du territoire grenoblois se porte bien, très bien même, comme en témoignent les premiers enseignements du baromètre de l'économie métropolitaine, révélé par la Banque de France jeudi 30 novembre dernier. L'économie grenobloise se distingue par de nombreux indicateurs supérieurs aux autres aires métropolitaines françaises. Le territoire grenoblois se caractérise comme :

- Fortement tertiaire comme toutes les métropoles mais avec **une part de la valeur ajoutée industrielle beaucoup plus forte qu'ailleurs** et qui demeure stable entre 2018 et 2022 (39 %) alors qu'elle diminue fortement sur les autres aires métropolitaines (de 27 % à 21 %).
- **A haut niveau technologique** : 69 % de la valeur ajoutée industrielle du territoire est produite par des entreprises à fort niveau technologique contre 49 % en moyenne pour les autres métropoles.
- **Particulièrement forte de ses PME** : les PME grenobloises portent une part plus importante de l'emploi, du chiffre d'affaire et de la valeur ajoutée locaux que sur les autres métropoles (emploi : 63 % vs 58 %, chiffre d'affaires : 67 % vs 58 %, valeur ajoutée : 60 % vs 55 %).
- **Très internationale** : les exportations représentent 25 % du chiffre d'affaires total contre 20 % en moyenne pour les autres métropoles, et même plus de 50 % pour l'industrie (contre 35,5 % sur les autres métropoles).

AGENDA GRENOBLE ALPES SIMI 2023

📍 Stand Niveau 1 - B05 | B06

MARDI 12 DECEMBRE

12h-13h30 📍 STAND GRENOBLE ALPES

Dégustation de fromages des Alpes.

14h-14h45 📍 STAND GRENOBLE ALPES

LANCEMENT DE 2 CONSULTATIONS POUR DES OPÉRATIONS DE RÉNOVATION DE BÂTIMENTS TERTIAIRES.

Une métropole montagne engagée en faveur des défis de transition : reconversion du bâtiment Hoche Malraux à Grenoble.

👤 **INTERVENTION DE : Ludovic Bustos**, Vice-président de Grenoble Alpes Métropole chargé de la stratégie foncière, de l'urbanisme et du PLUi.

Bâtiment administratif de la ZAE de Moulin Vieux sur la commune de Pontcharra.

👤 **INTERVENTION DE : Jean-François Clappaz**, vice-président à l'Économie et au Développement industriel à la Communauté de communes Le Grésivaudan.

MERCREDI 13 DECEMBRE

10h30-11h 📍 STAND DU GRAND LYON

CONVENTION DES ENTREPRISES POUR LE CLIMAT « BASSIN LYONNAIS » ET « ALPES », DES ACTEURS DE L'IMMOBILIER ENGAGÉS.

Table ronde animée par **Bertrand Foucher**, Directeur général de l'Aderly, membre de la CEC Bassin Lyonnais.

INTERVENTIONS DE :

👤 **Béatrice Vessiller**, Vice-Présidente à l'Urbanisme et au Cadre de vie à la Métropole de Lyon.

👤 **Guy Jullien**, Vice-président de Grenoble Alpes Métropole chargé de l'économie, de l'industrie et de la résilience économique.

Témoignages d'entreprises impliquées dans les parcours CEC Lyonnaise et Alpes. Groupe Cuynat et Nexity.

11h30 📍 NIVEAU 2SALLE 242 A

Présentation d'une opération innovante de logistique en hauteur réalisée par la société Concerto à Villard Bonnot (ZAE La Grande Ile).

👤 **INTERVENTION DE JEAN FRANÇOIS CLAPPAZ**, vice-président à l'Économie et au Développement industriel à Le Grésivaudan.

12h-13h30 📍 STAND GRENOBLE ALPES

Dégustation de fromages des Alpes.

14h-14h30 📍 STAND GRENOBLE ALPES

ACTUALITÉ DU MARCHÉ ET DE L'OFFRE DE FONCIER ÉCONOMIQUE SUR LES TERRITOIRES GRENOBLE ALPES : MÉTROPOLE, PAYS VOIRONNAIS, LE GRÉSIVAUDAN, ET BIÈVRE-EST.

INTERVENTIONS DE :

👤 **Hugues De Villard**, président de la FNAIM Entreprises 38.

👤 **Jean François Clappaz**, vice-président à l'Économie et au Développement industriel à la Communauté de communes Le Grésivaudan.

👤 **Guy Jullien**, vice-président de Grenoble Alpes Métropole chargé de l'économie, de l'industrie et de la résilience économique.

JEUDI 14 DECEMBRE

9h30-10h 📍 STAND GRENOBLE ALPES

PETIT DÉJEUNER DES STARTUPS GRENOBLE ALPES.

Pitches et échanges avec 5 startups proptech grenobloises.

11h30-12h15 📍 STAND GRENOBLE ALPES

Grenoble Presqu'île – Place Nelson Mandela : présentation du lauréat de l'îlot Arc-en-ciel et actualités du projet urbain.

Temps fort organisé par la SEM InnoVia, aménageur de la Ville de Grenoble, en présence de l'agence 2 Portzamparc.

UNE TROISIÈME VIE POUR LE BÂTIMENT HOCHÉ-MALRAUX À GRENOBLE : LANCEMENT D'UN APPEL À PROJETS

Le bâtiment Hoche-Malraux, au cœur du centre-ville de Grenoble, cherche sa future vocation. Ancien siège de la Chambre de Commerce et d'Industrie, Grenoble Alpes Métropole et la ville de Grenoble lancent en 2024 un appel à projets pour réussir la transformation « bas carbone » de cet ensemble architectural marquant dans le paysage grenoblois.

Depuis 2021, la Métropole de Grenoble est propriétaire du bâtiment de l'ancienne Chambre de Commerce et d'Industrie place André Malraux à Grenoble. Dessiné par les architectes André Zanassi et Michel Bizet, ce bâtiment est emblématique de l'héritage architectural tertiaire de la fin du XX^e siècle. Après avoir accueilli le siège consulaire de la CCI et ses locaux de formation à destination des entrepreneurs, il est désormais occupé provisoirement par la Métropole jusqu'en 2028 dans l'attente de la fin des travaux de réhabilitation de son propre siège.

Une transformation bas carbone pour un bâtiment ouvert sur son quartier et le centre-ville

Grenoble Alpes Métropole et la Ville de Grenoble ont fait le choix de lancer un appel à projets afin de permettre l'émulation d'une réflexion sur ce site stratégique selon des objectifs qualitatifs.

Cet appel à projets ambitionne une transformation réfléchie d'un bâtiment emblématique de l'héritage architectural de la fin du XX^e siècle en valorisant ses qualités (spatiales, constructives, esthétiques...). Il est attendu une opération exemplaire en termes de bilans carbone pour un projet totem des défis actuels de la construction. L'enjeu est aussi d'animer le centre-ville et d'ouvrir le bâtiment sur le quartier à travers une forte valeur d'usage par une programmation mixte.

Les grandes lignes des orientations sont :

- Une grande souplesse laissée dans la programmation, pour ce bâtiment singulier et ce secteur stratégique.
- Un rez-de-chaussée actif ouvert sur la place André Malraux et la rue Hoche pour conforter cette place du centre-ville.
- Des étages accueillant de l'activité sur ce site idéalement situé, qui a participé historiquement à l'animation du cœur de ville métropolitain.
- Des logements dont 25 % de logements sociaux.

Le bâtiment Malraux : un emplacement exceptionnel

Le bâtiment Malraux bénéficie d'une situation géographique privilégiée, à l'articulation du centre historique de Grenoble, de l'écoquartier de la Caserne de Bonne et du pôle multimodal



Chavant, le plus fréquenté de l'agglomération avec deux lignes de tram, des bus, des chronovélos. Il est au cœur d'un quartier animé avec de nombreux équipements publics, des commerces et des services de proximité, de grands parcs.

Ce bâtiment singulier de 20 400 m² répartis sur deux ailes est doté d'un fort potentiel de réhabilitation :

- « Bâtiment Malraux » (ex siège consulaire) place Malraux, avec 10 500 m² sur 4 niveaux.
- « Bâtiment Hoche » (ex centre de formation) rue Hoche, avec 9 900 m² sur 5 niveaux.

Le tout complété par 186 places de stationnement.

Livré en 1984 alors que l'informatique faisait irruption dans les espaces tertiaires, le bâtiment devait se faire emblème de la modernité en intégrant l'impact de ces nouvelles technologies sur l'espace. Sa conception dénote d'une grande qualité tant d'usage, esthétique que constructive. Le binôme de concepteurs intégrait un designer reconnu, Michel Bizet, ce qui se traduit par un agencement intérieur totalement intégré, très qualitatif. Le bâtiment se compose notamment d'un atrium central, de grandes terrasses filantes, d'un toit terrasse généreux au deuxième étage, d'espaces de bureaux modulables, de quatre amphithéâtres.

LES MODALITÉS DE L'APPEL À PROJETS

L'appel à projets sera publié en janvier 2024 dans les journaux d'annonces légales et relayé sur le site Internet de la Métropole : <http://www.grenoblealpesmetropole.fr/67-repondre-a-un-appel-a-projet-a-candidature.htm>

Remise des candidatures : fin mars 2024.

Remise des offres : mi-octobre 2024.

Désignation du lauréat : début 2025.

Grenoble Alpes Métropole organise une réunion d'informations et visite du bâtiment le vendredi 2 février 2024 de 9h à 12h30.

Renseignements et inscriptions obligatoires sur grenoblealpesmetropole.fr rubrique « appel à projets et appels à candidatures »

Contact : aap.hochemalraux@grenoblealpesmetropole.fr

LA DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE DE GRENOBLE ALPES EN CHIFFRES

166 parcs d'activité et zones économiques
4 000 ha d'espaces économiques

125 HA DE DISPONIBILITÉ FONCIÈRE IMMÉDIATE ET EN DÉVELOPPEMENT

97 7478 m² de bureaux placés en 2022
152 M € d'investissement en immobilier d'entreprise en 2022

+ de 340 000 m² de projets tertiaires identifiés
119 470 m² de stock disponible de bureaux en 2022

1^{RE} MÉTROPOLÉ POUR LA DENSITÉ D'EMPLOIS DÉDIÉS À LA R & D : 7,4 %

Multidisciplinary Institute in Artificial Intelligence Grenoble Alpes : Institut 3IA spécialisé dans l'IA du futur et l'IA pour l'humain et l'environnement

+ DE 2,5 MILLIARDS D'EUROS DE FONDS LEVÉS DEPUIS 2020 PAR LES START-UP DU TERRITOIRE

Plus de 700 start-up créées depuis 2000
30 000 chercheurs publics et privés
25 % de start-up deeptech



UNIVERSITÉ GRENOBLE ALPES
DANS LE TOP 150 DU CLASSEMENT DE SHANGHAI 2023

44 400 entreprises dans l'aire d'attraction

2^e territoire français pour le taux d'emplois industriels : 20 %
315 000 emplois

2^E MÉTROPOLÉ DERRIÈRE TOULOUSE POUR LE NIVEAU DE QUALIFICATION DE LA MAIN-D'ŒUVRE INDUSTRIELLE (54 % D'EMPLOIS QUALIFIÉS SUR L'EMPLOI TOTAL INDUSTRIEL : CADRES, INGÉNIEURS, AGENTS DE MAÎTRISE ET TECHNICIENS)

PRINCIPAUX EMPLOYEURS INDUSTRIELS

- de 7000 à 8000 employés :
STMICROELECTRONICS
- de 1500 à 2000 employés :
AIR LIQUIDE / BD / EDF / ORANGE / SOITEC
- de 1000 à 1500 employés :
ARAYMOND
ATOS
CAP GEMINI
CATERPILLAR
LYNRED
- 250 à 500 salariés :
APPLIED MATERIALS
ARKEMA
ARTELIA
AVERY DENNISON
AXIMA CONCEPT
BRIOCHE PASQUIER
CGI FRANCE
ECONOCOM
ECM TECHNOLOGIES
HEWLETT PACKARD
CENTRE DE COMPÉTENCES
OPEN
PETZL
POMA
RADIALL
ROSSIGNOL
SAMSE
TELEDYNE E2V
TEISSEIRE
TRIXELL
VENCOREX
VICAT
- 500 à 1000 employés :
GE HYDRO
HARDIS GROUPE
HPE
ROCHE DIAGNOSTICS
FRAMATOME
MINITUBES
- de 4000 à 5000 employés :
SCHNEIDER ELECTRIC

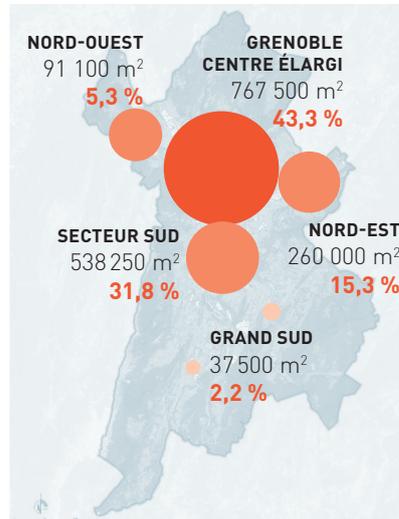
REPÈRES IMMOBILIER TERTIAIRE FOCUS GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

Le marché de l'immobilier de bureau grenoblois est le douzième marché national et deuxième de la région Auvergne Rhône-Alpes après celui de la région lyonnaise. 2022 signe une année record avec 97 478 m² placés, soit plus de 54 % par rapport à la moyenne décennale (63 321 m²).

Son dynamisme et sa capacité à passer les crises sont liés à sa typologie marquée par plus de 27 % d'immobilier tertiaire technologique et à la composition de l'écosystème métropolitain qui rassemble plus de 35 grands groupes et ETI locomotives du territoire dans les filières numérique, énergie, santé, chimie environnement, mécanique métallurgie, et sport.

Ce marché s'organise autour des 3 grandes polarités du territoire qui concentrent offres de mobilité, de services et de restauration adaptées aux entreprises et à leurs salariés : Grenoble centre (Presqu'île, Bouchayer-Viallet, Europole, centre-ville), Sud avec le projet d'aménagement GrandAlpe (Grenoble, Eybens, Échirolles), Nord-Est (Inovalée Meylan, Saint-Martin-d'Hères, La Tronche).

La production de bureaux neufs ou restructurés enregistre une baisse depuis 2020 et se situe à 44 000 m² annuel sur les 5 dernières années. Au-delà de la production de bureaux neufs bas carbone, l'enjeu de demain réside dans la rénovation massive du parc existant afin de répondre aux enjeux climatiques et à l'obsolescence de certains biens immobiliers. ●



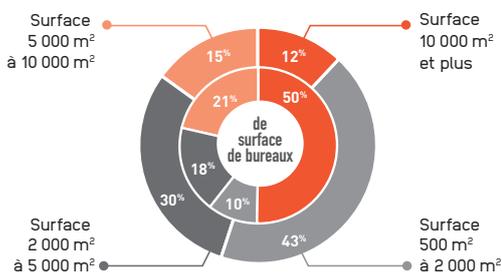
90 % du parc organisé autour de **Grenoble centre** et de deux pôles secondaires : secteur **Nord-Est** (Meylan, Saint-Martin-d'Hères, Gières) et **Sud** (Grenoble, Eybens, Échirolles).

Une offre qui ne concerne que 20 des 49 communes de la Métropole

427 sites répertoriés accueillant des ensembles tertiaires supérieurs à 500 m² (valeur unité foncière).

Pour une surface totale de bureaux (toute surface confondue) de 1 694 350 m².

PARC DE BUREAUX PAR TRANCHE DE SURFACE



LES PARTENAIRES DU COLLECTIF GRENOBLE ALPES AU SIMI 2023



Capitale Verte Européenne 2022, Grenoble se distingue par son action de longue date en faveur de la lutte contre le réchauffement climatique, le respect de la biodiversité, le développement des modes de transports alternatifs à la voiture, la lutte contre la pollution ou la gestion des déchets. La métropole accompagne l'écosystème industriel et de recherche local qui dispose de tous les atouts pour faire face aux défis actuels et à venir : industriels performants, formations supérieures et laboratoires de recherche de renommée internationale. La métropole propose des opportunités en foncier économique et une offre de services pour la transition énergétique des entreprises.



Idealement situé au carrefour Grenoble-Lyon-Valence, le Pays voironnais constitue un bassin de vie de 95 000 habitants et 31 communes dont Voiron qui regroupe les grandes fonctions urbaines. Le territoire est doté d'un tissu économique extrêmement dynamique grâce notamment au parc d'activité économique Centr'Alp, et de paysages et de sites d'exception.



Au cœur du Sillon Alpin, la vallée reliant Grenoble à Chambéry est une voie d'accès propice aux échanges économiques. Creuset d'industries pionnières, le Grésivaudan est une terre d'innovation accueillant des activités industrielles de pointe qui en font l'un des pôles d'excellence économique de l'Isère. La qualité de vie et la diversité des activités de loisirs lui confèrent une forte attractivité renforcée par des opportunités de développement dans de nombreux domaines.



La communauté de communes de Bièvre Est, aux portes de Grenoble et Lyon, accueille dans un environnement naturel et abordable des entreprises de production et de services. Entre développement local, protection des espaces agricoles et naturels, préservation du cadre et de la qualité de vie, la transition énergétique et l'environnement sont au cœur des projets du territoire.



Elegia, groupement d'intérêt économique fédère plusieurs entreprises publiques locales qui ont mutualisé leurs ressources et leurs compétences pour gagner en performance. Aménageur, constructeur, promoteur et investisseur, Elegia maîtrise l'ensemble de la chaîne de valeur, depuis les études pré-opérationnelles jusqu'au portage et à l'investissement immobilier. Il favorise l'émergence et la réalisation de projets complexes pour lesquels l'action publique reste déterminante, en partenariat avec des organismes publics et/ou privés.



La SEM InnoVia, membre du groupement Grinnters, est l'aménageur de la Ville de Grenoble en charge des projets urbains Presqu'île et Bouchayer Viallet. Sur 265 hectares, InnoVia contribue à mobiliser l'ensemble de acteurs vers la ville en transition, à enrichir le quotidien de l'espace urbain pour les usagers, qu'il s'agisse d'habiter, de travailler, d'étudier, se cultiver ou se déplacer.



L'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné accompagne les collectivités, à leur demande, dans le cadre de conventions d'études ou d'opérations pour préfigurer ou réaliser leurs projets d'aménagement urbain. Il contribue à l'aménagement des territoires des collectivités, dynamise leurs projets urbains et apporte appui stratégique et opérationnel au long cours.



ENTREPRISES

Association loi 1901, la Fnaim Entreprises Isère regroupe les cabinets immobiliers isérois membres de la Fnaim ayant une activité significative en immobilier d'entreprises. Elle collecte l'ensemble des données pour réaliser les études des marchés sur l'immobilier professionnel, collabore et intervient auprès des collectivités locales pour l'évolution de nos territoires.