

CBRE axite.

LE MAGAZINE

de l'immobilier d'entreprise à Grenoble

Bureaux - Locaux d'activité - Entrepôts - Commerces



Découvrez les offres en bureaux, commerces et locaux d'activité à Grenoble et des conseils pour développer votre business grâce à l'immobilier d'entreprise.



axite.fr

4^{ème} Trim. X 2024

Directeur Grenoble



Hugues de Villard

Je suis convaincu que l'immobilier joue un rôle fondamental dans la croissance des entreprises. Notre magazine a pour objectif de vous apporter des solutions concrètes aux enjeux immobiliers que vous rencontrez.

Dans ce numéro, vous découvrirez les dernières actualités du secteur et les conseils avisés de nos experts pour booster votre activité. Deux articles phares vous permettront de rester informé et de ne rien manquer : comment choisir le bail idéal pour votre local professionnel, et comment aménager des bureaux adaptés aux personnes en situation de handicap.

Comme toujours, nous mettons à votre disposition une sélection variée d'opportunités immobilières dans l'agglomération grenobloise. Que vous cherchiez des bureaux, des locaux d'activité ou des commerces, vous trouverez ici des options pour accompagner le développement de votre entreprise.

Nous vous invitons à explorer ce numéro, spécialement conçu pour vous aider dans vos projets immobiliers. Notre mission est de comprendre vos besoins spécifiques et de vous proposer des solutions sur mesure.

Bonne lecture !

EDITO



SOMMAIRE

Les bureaux.....	04.
Les locaux d'activité.....	08.
Les commerces.....	10.
Conseils.....	12.



Label BREEAM Very Good



Grenoble • 1 743 m² (Divisibles à partir de 164 m²)

XYLO - Au coeur du quartier de la Presqu'île

Dans un bâtiment ossature bois, certifié BBCA et Label BREEAM Very Good, retrouvez des bureaux lumineux avec de belles terrasses en pied de tramway et au coeur des commerces et restaurants de la Presqu'île.

Disponibilité : immédiate

Certification PASSIVHAUS



Échirolles • 4151 m² (Divisibles à partir de 544 m²)

CITYZEN - Nouvelle opportunité, secteur Grandalpe

Immeuble neuf, très lumineux, bureaux performants, stratégiquement situé au pied du tramway et proche des sorties autoroutières. Nombreux services de proximité.

Livraison : juillet 2026



Échirolles • 190 m²

L'EPURE - Bureaux avec terrasse privative de 45 m²

Dans un secteur dynamique à proximité des transports en commun et toutes commodités, surface de bureaux entièrement rénovée avec terrasse.

Disponibilité : immédiate

Certification PASSIVHAUS



Échirolles • 856 m² (Divisibles à partir de 168 m²)

YPSILON - Dernière opportunité, secteur Grandalpe

Sur un site fermé et sécurisé et disposant d'une excellente visibilité, bâtiment neuf performant offrant des prestations haut de gamme et nombreuses places de parking.

Livraison : mars 2025

Label HQE Très Performant



Grenoble • 3 878 m² (Divisibles à partir de 239 m²)

NEO - Au coeur de la ZAC Bouchayer-Viallet

Immeuble neuf, certifié HQE, bénéficiant d'une belle visibilité autoroutière, bureaux avec terrasses à chaque étage avec une vue sur les montagnes environnantes.

Livraison : décembre 2024



Label BREEAM Very Good

Meylan • 6 714 m² (Divisibles à partir de 154 m²)

ICONE - Bureaux neufs Inovalée

Dans un parc de 2 hectares, immeuble de bureaux de 7 400 m² bénéficiant de plateaux de 2 200 m² divisibles. Prestations très haut de gamme, baies vitrées, services communs avec espace accueil, salle de sport, salles de réunion.

Disponibilité : immédiate



La Tronche • 858 m² (Divisibles à partir de 429 m²)

L'OBIOU - Surface de bureaux en pied de tramway

Plateaux de bureaux de 858 m², divisibles en 2 lots avec nombreux emplacements de parking privés. Situé au pied du tramway et du parking relais.

Disponibilité : immédiate



Meylan • 850 m²

Bâtiment indépendant de plain-pied sur un terrain de 2 262 m²

Aux portes d'Inovalée, un bâtiment indépendant de bureaux de 850 m² avec de nombreuses places de parking et un patio intérieur. Accès PMR (Personne à Mobilité Réduite).

Disponibilité : immédiate



Meylan • 3 421 m² (Divisibles à partir de 123 m²)

LE BINÔME - Idéalement situé à Inovalée

Deux immeubles neufs reliés par une passerelle, avec Jardin en partie centrale et rooftop, vue dégagée sur les montagnes de Belledonne et Chartreuse.

Livraison : 2^{ème} trimestre 2025



Saint-Martin-d'Hères • 4 267 m² (Divisibles à partir de 70 m²)

PERI 81 - Bureaux avec rooftop

Proche du centre commercial Neyrpic et adossé à la clinique Belledonne, immeuble de bureaux avec prestations de qualité, jardin arboré et rooftop.

Livraison : 1^{er} semestre 2026

Label BREEAM Very Good



Meylan • 5 483 m² (Divisibles à partir de 162 m²)

IMPULSION - Immeuble situé à l'entrée d'Inovalée

Dans un environnement calme et verdoyant, immeuble de bureaux neuf bénéficiant d'une grande terrasse en rez-de-chaussée et d'un rooftop. Possibilité de laboratoires au rez-de-chaussée avec porte sectionnelle hauteur sous plafond 3,63m.

Livraison : juillet 2025

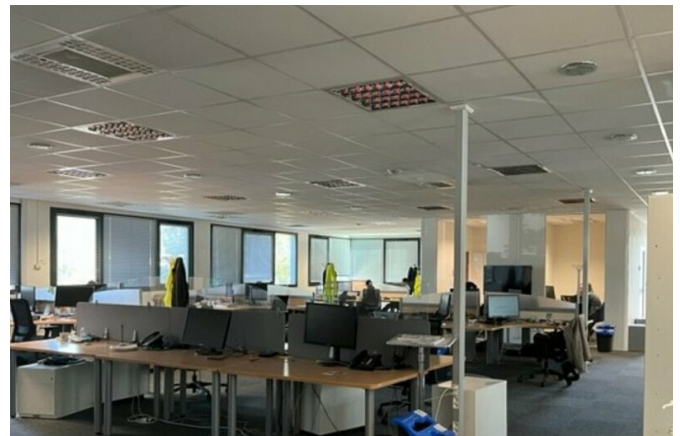


Eybens • 1 020 m² (Divisibles à partir de 278 m²)

Grenoble Sud, bureaux refaits à neuf

Plateaux de bureaux rénovés, situés dans un parc fermé et sécurisé avec parking. Proches des commodités du centre commercial Grand Place.

Disponibilité : immédiate



Grenoble • 2 728 m² (Divisibles à partir de 643 m²)

CALISTO - À proximité des transports en commun

Immeuble indépendant de bonne facture totalement aménagé et disposant de nombreux parkings, proche du tramway, des axes routiers et centre commercial.

Disponibilité : mars 2025



Grenoble • 2 638 m² (Divisibles à partir de 236 m²)

POLYTEC - Quartier Presqu'île

Sur la presqu'île, à proximité de l'autoroute et du tramway, plusieurs surfaces de bureaux, spacieuses, lumineuses et aménagées ainsi que nombreuses places de parking.

Disponibilité : immédiate



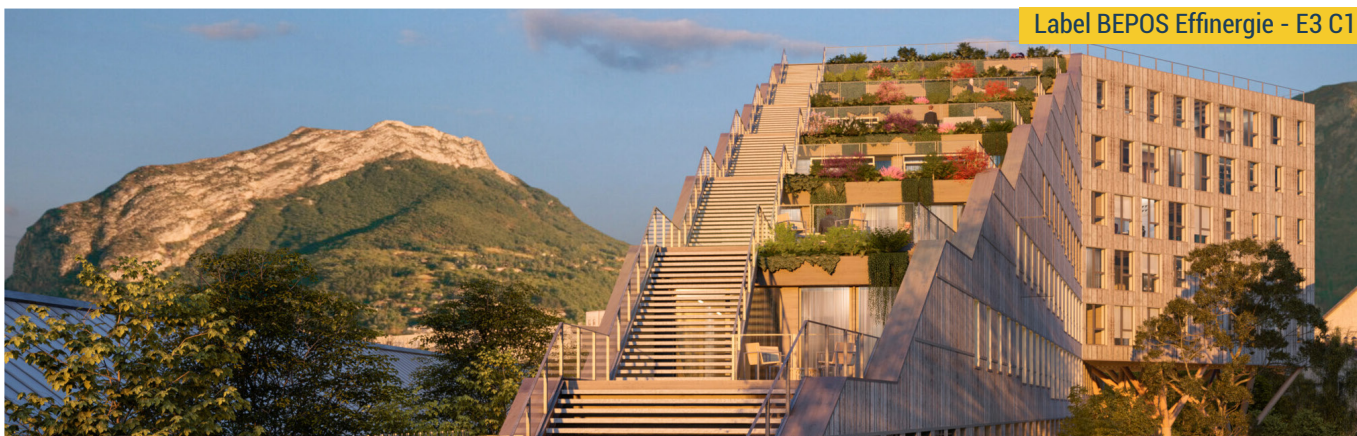
Meylan • 420 m²

L'ACANTHE - Immeuble récent

Plateau de bureaux totalement aménagé dans un immeuble très récent et situé sur un axe passant d'Inovalée, belles prestations et places de parking.

Disponibilité : sous 3 mois

À louer ou à vendre



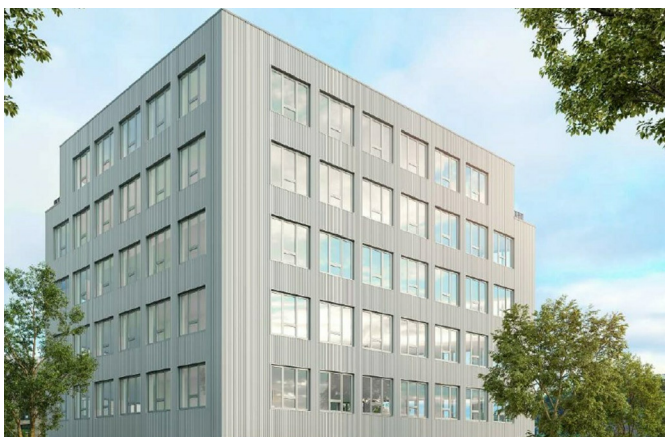
Label BEPOS Effnergie - E3 C1

Grenoble • 6 447 m² (Divisibles à partir de 92 m²)

WOOD - Bureaux neufs secteur Presqu'île

Immeuble naturellement durable avec une construction bois, bas carbone, prestations haut de gamme, grandes terrasses, plateaux très lumineux, vue montagnes. Labels : HQE, Biodiversity, Ready to Osmoz, RT 2012 - 77%.

Livraison : décembre 2024



Eybens • 1 340 m² (Divisibles à partir de 137 m²)

LE GOSPEL - Bureaux neufs à Eybens

Bel immeuble avec un très beau plateau au dernier étage bénéficiant d'une terrasse à la vue imprenable. Idéale pour les professions libérales.

Livraison : 2ème trimestre 2025



Eybens • 916 m² (Divisibles à partir de 120 m²)

ALPES CONGRÈS - Bureaux

Bureaux de seconde main situés dans un parc tertiaire avec de beaux espaces verts, nombreux parkings, proximité du tramway et du centre commercial Grand Place.

Disponibilité : immédiate



Grenoble • 588 m² (Divisibles à partir de 270 m²)

EUROPOLE POSITION - Bureaux quartier Gare

Situé à Europole, deux plateaux de bureaux entièrement rénovés avec nombreux emplacements de parking.

Disponibilité : immédiate



RT2020 – Label BREEAM Very Good

St-Martin-d'Hères • 8 444 m² (Divisibles à partir de 167 m²)

DIDEROT LABS - Locaux neufs mixtes

Plateaux bureaux/labos proche de l'université, offrant des prestations de qualité. Aménagement à la demande.

Disponibilité : immédiate

Label BREEAM Very Good



Grenoble • 8 850 m² (Divisibles à partir de 225 m²)

Locaux d'activité neufs

Situé à proximité immédiate de Grand Place et des axes routiers, nouvel ensemble immobilier mixte de qualité, composé de 4 bâtiments d'activité d'une surface totale de 8 850 m², divisibles à partir de 225 m².

Livraison : fin 2025

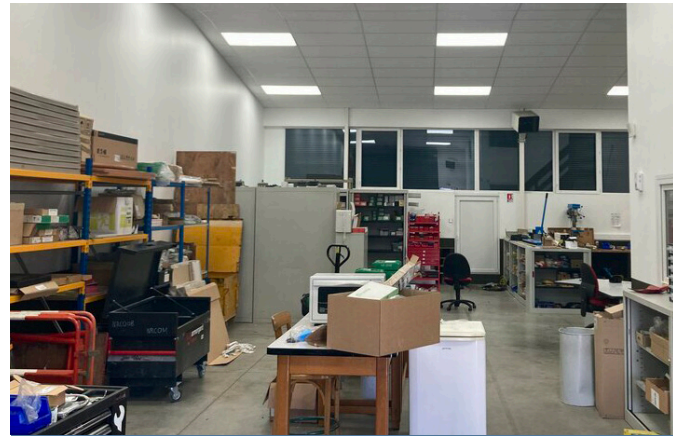


Bernin • 180 m²

Au sein du Parc Technologiques des Fontaines

Situé à proximité de la sortie de l'autoroute, local d'activité de 180 m² aménagé en bureaux et en stockage.

Disponibilité : immédiate

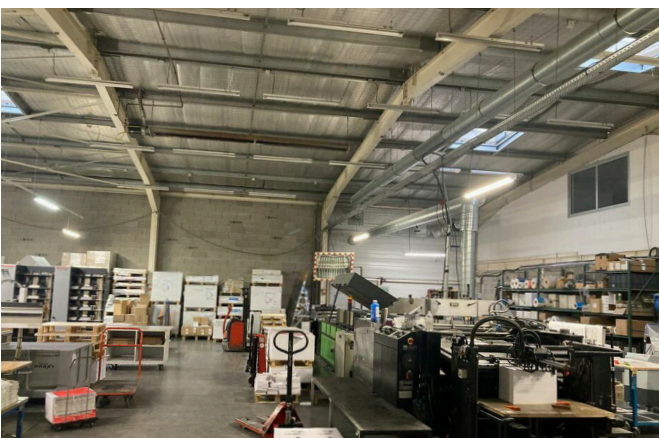


Claix • 204 m²

À Claix, dans la ZI des Bauches

Dans la commune de Claix, au cœur de la ZI des Bauches et à proximité directe de l'autoroute, dans un ensemble immobilier de 4 lots, surfaces à vocation d'activités de 204 m².

Disponibilité : immédiate



Claix • 790 m²

Situé au cœur de la ZA des Bauches à CLAIX

Local d'activité de 790 m² bénéficiant d'un emplacement privilégié à proximité de l'accès autoroute A48/A51.

Disponibilité : immédiate



Échirolles • 1000 m²

Bonne accessibilité et très belle visibilité

À proximité du cours Jean Jaurès, beau local d'activité de 1000 m², à usage de négoce ou de production/stockage, avec un terrain privatif clos de 1 970 m² et un showroom avec vitrines de 107 m².

Disponibilité : immédiate



Neufs

Le Pont de Claix • 6 431 m² (Divisibles à partir de 326 m²)

Idéalement situés dans la zone des Papeteries à Pont-de-Claix

5 bâtiments d'activité neufs d'environ 1 500 m² chacun bénéficiant de normes internationales et d'une grande hauteur. Ils offrent des prestations de qualité, des parkings extérieurs ainsi qu'une porte sectionnelle avec accès poids lourds.

Livraison : 2ème semestre 2025



Veurey Voroize • 876 m²

Bâtiment récent bien équipé

A l'entrée nord de l'agglomération, local d'activité indépendant de 876 m² sur un terrain clos de 1 699 m² permettant du stockage extérieur. Très bonne localisation à proximité du Dauphiné libéré.

Disponibilité : immédiate



Bâtiment de qualité

Eybens • 955 m²

À Eybens dans la zone des Ruires

Placé à la sortie de la rocade, bâtiment d'activité, construit en 1991, d'une surface de 955 m² sur un terrain privatif de 2 500 m² avec une façade en béton et un parking partiellement fermé.

Disponibilité : immédiate

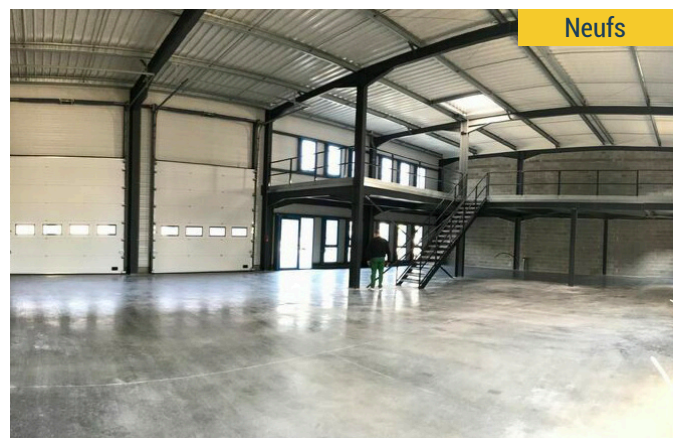


Fontaine • 564 m² (Divisibles à partir de 234 m²)

Locaux d'activité avec belles prestations

Ensemble de bureaux et de locaux d'activités, avec une cour arrière réservée aux livraisons, de grandes portes industrielles et une aire de retournement. Hauteur dans la partie activité de 6.20 m.

Disponibilité : 1er janvier 2025



Neufs

Voreppe • 570 m² (Disponibilités à partir de 223 m²)

À Centr'Alp ensemble neuf clos et sécurisé

Proche autoroute, 5 lots d'activités offrant des espaces de travail adaptés aux PME/PMI/ARTISANS, livré fluides en attente et aménageable selon les besoins du futur preneur.

Disponibilité : immédiate

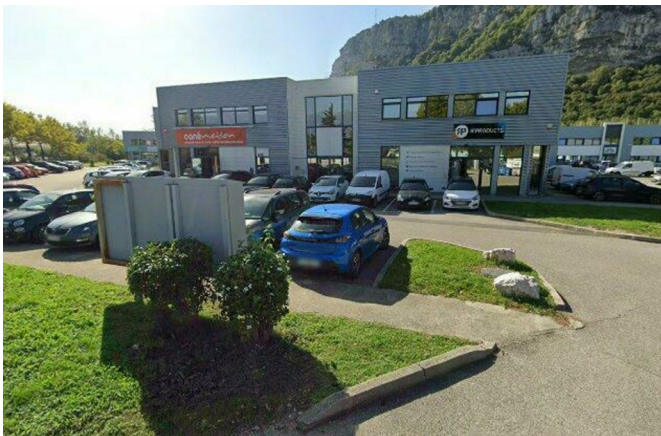


Grenoble • 513 m²

Très beau local commercial en angle

Situé dans le quartier dynamique et passant Alsace Lorraine, un spacieux local commercial d'une surface totale de 531 m², dont 259 m² au rez-de-chaussée.

Disponibilité : immédiate



Échirolles • 289 m²

Très beau local commercial ZAC de Comboire

Local commercial d'une surface de 289 m² situé sur le passage de l'entrée SUD dans la ZAC de Comboire.

Disponibilité : immédiate



Échirolles • 260 m²

Très bonne visibilité et accessibilité

Magnifique local commercial situé en entrée de la zone commerciale de Comboire, du côté nord, bénéficiant d'une excellente visibilité et accessibilité.

Disponibilité : immédiate



Grenoble • 216 m²

En angle de rue piétonne et proche de la gare SNCF

Un magnifique local commercial de 172 m², comprenant 126 m² de surface commerciale, 13,35 m² d'atelier et 31,90 m² de bureaux et bénéficiant d'une visibilité remarquable grâce à son emplacement.

Disponibilité : immédiate



Grenoble • 100 m²

Dans la rue la plus passante du centre ville

Local commercial situé dans la rue la plus fréquentée du centre-ville s'étendant sur 100 m² répartis sur deux niveaux : 57 m² au rez-de-chaussée et 43 m² en R+1, avec 65 m² de réserve en sous-sol.

Disponibilité : immédiate



photo non contractuelle

Grenoble • 485 m²

Très beau local en centre-ville, rue piétonne

Un local commercial d'une superficie totale de 485,38 m², comprenant 186,2 m² au rez-de-chaussée, 181,04 m² en R+1 et 118,14 m² en R+2. Idéalement situé dans une zone très fréquentée à proximité des parkings Philippe, des Trois Dauphins et Vaucanson.

Disponibilité : immédiate



Grenoble • 163 m²

Local aménagé en agence commerciale

Superbe local commercial aménagé en agence commerciale, offrant une surface de 163 m², dont un espace de 51 m² en mezzanine.

Disponibilité : immédiate



Grenoble • 190 m²

Local en angle de rues passantes

Magnifique espace commercial, ERP, bénéficiant d'une excellente visibilité et offrant un aménagement adapté aux personnes à mobilité réduite.

Disponibilité : immédiate

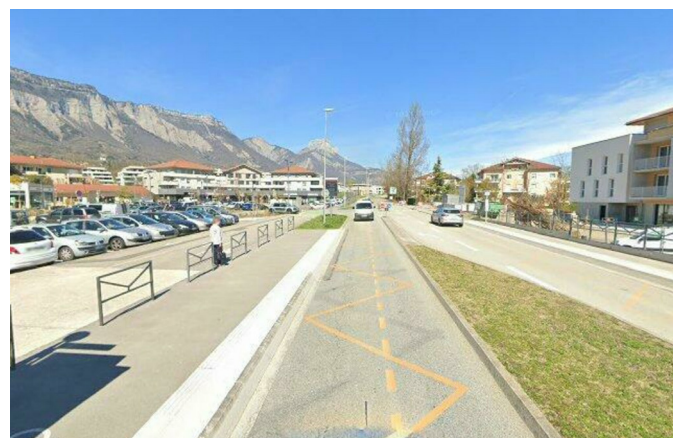


Grenoble • 142 m²

Destiné à la restauration ou métier de bouche

Très beau local commercial, sur les quais, destiné à la restauration ou métier de bouche, boulangerie, etc...

Disponibilité : immédiate



Montbonnot • 429 m² (Divisibles à partir de 215 m²)

Très beau local commercial en pied d'immeuble neuf

Magnifique local commercial au rez-de-chaussée, livré brut de béton, hors d'eau hors d'air.

Disponibilité : immédiate



Choisir le bon bail pour son local professionnel

Lorsqu'il s'agit de louer un local professionnel, choisir le bon type de bail est essentiel. Quatre options principales sont disponibles : le bail commercial classique 3-6-9, le bail professionnel, le bail mixte, et le bail précaire ou dérogoaire. Chaque type de bail répond à des besoins spécifiques et présente des caractéristiques distinctes.

Le bail commercial 3-6-9 s'adresse aux entreprises exerçant une activité commerciale, industrielle, artisanale ou agricole. Ce bail a une durée minimale de neuf ans, avec la possibilité pour le locataire de résilier tous les trois ans, sous réserve d'un préavis de six mois. Le loyer est indexé sur des indices comme l'ILAT ou l'ILC, et le locataire bénéficie d'un droit au renouvellement à l'issue du bail, sauf en cas de refus par le propriétaire qui pourrait entraîner le versement d'une indemnité d'éviction.

Le bail professionnel, destiné aux professions libérales, présente une durée minimale de six ans. Contrairement au bail commercial, il ne garantit pas le droit au renouvellement, ce qui donne plus de flexibilité au bailleur. Le locataire peut résilier le bail à tout moment avec un préavis de six mois, offrant ainsi une grande souplesse. Le bail doit obligatoirement être écrit et inclut des diagnostics comme le DPE, le diagnostic amiante, et l'ERP. Le bail mixte est une solution idéale pour les arti-

sans et professions libérales souhaitant combiner habitation et activité professionnelle. Ce bail permet de louer un local à la fois professionnel et résidentiel, avec une durée de trois ans si le propriétaire est une personne physique, et six ans si c'est une personne morale. Le locataire peut résilier à tout moment avec un préavis de trois mois, et bénéficie d'un droit au renouvellement similaire à celui du bail commercial, sous certaines conditions.

Le bail précaire, souvent confondu avec le bail dérogoaire, est une solution adaptée aux locations temporaires. Le bail précaire, encadré par la loi Pinel depuis 2014, est utilisé dans des situations où la durée est incertaine en raison de circonstances extérieures. Le bail dérogoaire, quant à lui, permet de déroger aux règles du bail commercial pour une durée maximale de trois ans, sans possibilité de renouvellement automatique. Si le locataire reste dans les lieux après la fin du bail dérogoaire sans intervention du propriétaire, le bail peut se transformer en bail commercial.

Chaque type de bail présente des avantages et des contraintes spécifiques, d'où l'importance de bien comprendre les différences avant de faire un choix. Pour naviguer dans ce processus complexe, il est recommandé de consulter des experts, comme les consultants de CBRE Axite, pour un accompagnement personnalisé dans la recherche du local idéal.

VOS BUREAUX SONT-ILS ADAPTÉS POUR ACCUEILLIR DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP ?



8,4 %

54 968 de demandeurs d'emploi en situation de handicap sont inscrits à France Travail fin 2022 = 8,4 % de l'ensemble des demandeurs d'emploi en France

LES RÉGLEMENTATIONS EN VIGUEUR



Bureaux ERP :
Loi Handicap du 11 Février 2005



Bureaux non ouverts au public :
Code du Travail

LES NORMES À RESPECTER

ÉTABLISSEMENTS NON OUVERTS AU PUBLIC

Locaux neufs = adaptation des postes de travail et accessibilité pour les fauteils roulants

Locaux existants = Si -20 salariés -> obligation d'employer 6% de travailleurs handicapés (OETH)

ÉTABLISSEMENTS OUVERTS AU PUBLIC (ERP)

Stationnement, accès extérieurs et circulation accessibles
Accès, accueil et sanitaires aménagés
Equipements adaptés

RENDRE SON ENTREPRISE ACCESSIBLE AUX CONFORME AUX NORMES PMR



Places de parking handicapé
- de 20 salariés = 1 place
+ 20 salariés = au - 1 place/tranche de 50 places

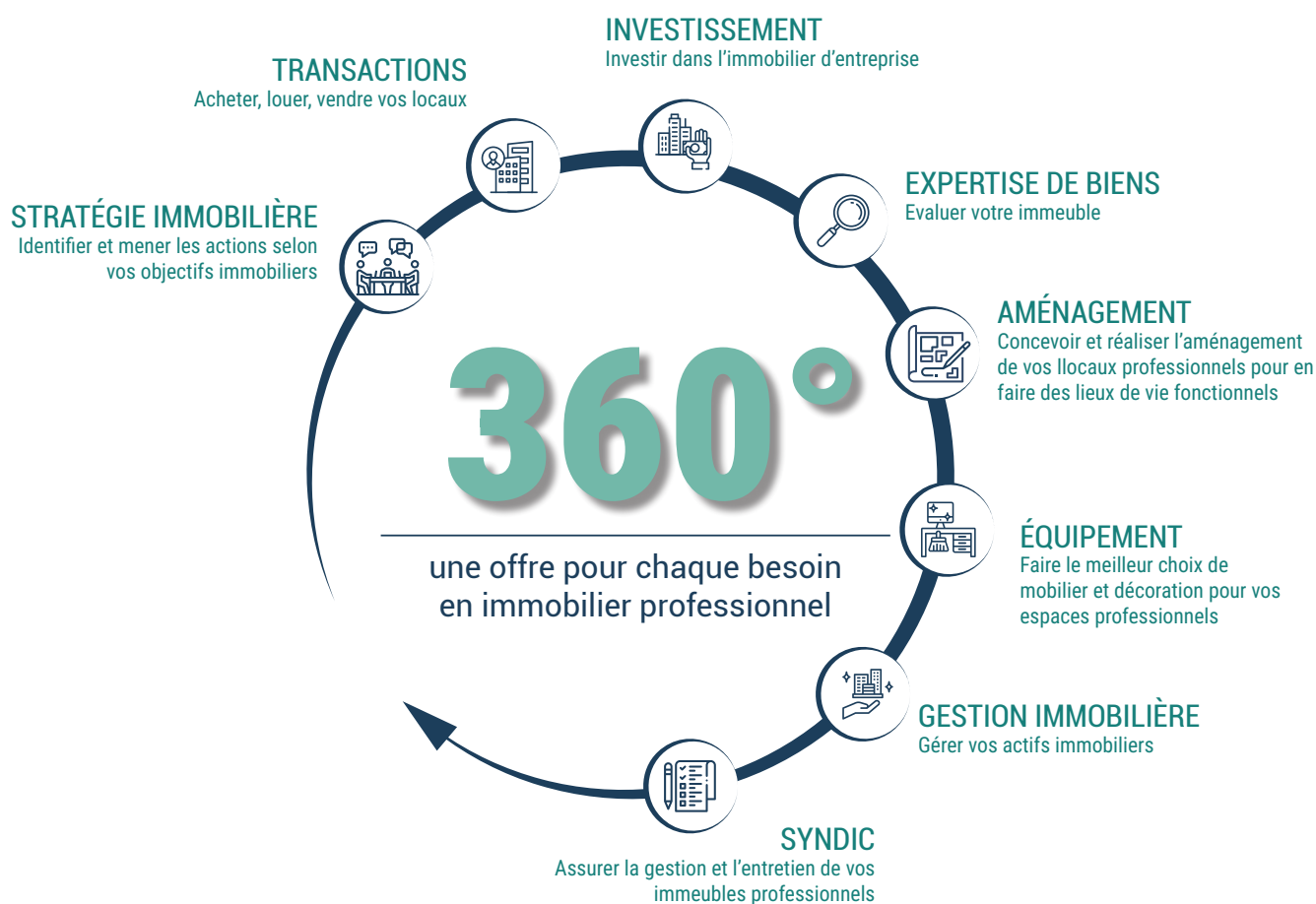


+ 10 cabines = au - 1 cabine accessible au fauteuil roulant
- 10 cabines : 1 cabine et 1 lavabo accessibles avec quelques travaux



Accès extérieurs et intérieurs accessibles
Signalétique, rampe d'accès, portes adaptées, ...

VOS EXPERTS AU SERVICE DE L'IMMOBILIER **X D'ENTREPRISE**



80 collaborateurs

9 en AURA
agences

1 groupe
30 ans

VOS PROJETS X NOS EXPERTS

// DIRECTION



Hugues de Villard
Directeur



Robert Di Foggia
Directeur associé
et consultant
investissement

// SUPPORT



Nadine Lormet
Assistante de
direction



Amal Ben Fadhila
Assistante
commerciale et
administrative

// BUREAUX



Sylvie Para
Consultante bureaux



Virginie Rosin
Consultante bureaux



Laurence Cordier
Consultante bureaux



Philippine Roux
Consultante bureaux

// COMMERCES



François Gagliardi
Consultant commerces

// LOCAUX D'ACTIVITÉ



Paul-Olivier Escallier
Consultant locaux
d'activité

CBRE axite.

**Notre agence est à votre
service, en Isère**

AGENCE DE GRENOBLE

56 Boulevard Gambetta
38000 GRENOBLE
04.76.46.47.00
grenoble@axite.fr

axite.fr

