LE MAGAZINE

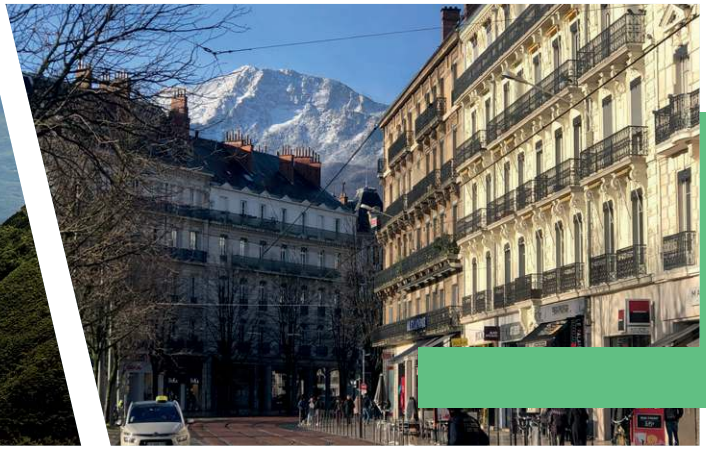
de l'immobilier d'entreprise sur le bassin grenoblois

AVRIL 2023

conseil
Comment évaluer le prix d'un entrepôt ?

décryptage
Plafonnement de l'Indice des Loyers Commerciaux

focus éco
Point sur le marché des bureaux en 2022



Membre indépendant du réseau
axite CBRE

LES BUREAUX SUR LE BASSIN GRENOBLOIS

ÉCHIROLLES • 1 110 M² (DIVISIBLE DÈS 528 M²)
PASSERELLE
Bureaux neufs d'une surface totale de 1 110 m² répartis sur deux étages. Idéalement situés à Échirolles. Terrasses privatives. Proche de toutes commodités. Tramway et accès autoroutiers à proximité.
Disponibilité : immédiate

BERNIN • 2 705 M² (DIVISIBLE DÈS 266 M²)
ANTHERALP
Zone des Fontaines, à proximité de STMicroelectronics, deux immeubles de bureaux en excellent état de 2 705 m² divisibles à partir de 266 m². Lignes de bus à 9 minutes à pied du site et accès autoroutiers à proximité.
Disponibilité : immédiate

ÉCHIROLLES • 4 463 M² (DIVISIBLE DÈS 933 M²)
CITYZEN
Bâtiment A : surface disponible au 3ème étage de 933 m². Bâtiment B : surface de 3 530 m² divisibles (disponible mars 2026). Terrasses privatives. Tramway et accès autoroutiers à proximité. Proche commerces.
Disponibilité (bâtiment A) : avril 2024

ÉCHIROLLES • 6 136 M² (DIVISIBLE DÈS 207 M²)
LE HUB
Deux bâtiments mitoyens proposant de larges plateaux paysagés et divisibles à partir de 207 m². Espaces de convivialité à chaque étage, espaces de détente extérieurs avec terrasses et cœur d'îlot paysager. Certification BREEAM very good et label Eco Quartier.
Disponibilité : fin 2025

EYBENS • 1 354 M² (DIVISIBLE DÈS 138 M²)
LE GOSPEL
Immeuble de bureaux de 1 354 m² divisibles à partir de 138 m² idéalement situé sur la commune d'Eybens proche des commerces et de l'accès rocade. Terrasse au dernier étage de l'immeuble.
Disponibilité : avril 2024

GRENOBLE • 3 678 M² (DIVISIBLE DÈS 459 M²)
PEOPLE CONNECT
Programme de qualité d'une surface de 12 400 m² comprenant de belles surfaces de bureaux lumineuses de 3 678 m² divisibles à partir de 459 m². Nombreuses prestations : salle de fitness, spa, piscine et restaurant. Arrêt de tram prévu à 50 mètres de l'immeuble.
Disponibilité : fin 2025

GRENOBLE • 3 160 M² (DIVISIBLE DÈS 164 M²)
XYLO
Presqu'île proche toutes commodités, immeuble de bureaux en bois en cours de construction. Surface de 3 160 m² divisibles. Locaux lumineux, aérés, terrasses privatives. Visibilité exceptionnelle. Certification BREEAM Very Good.
Disponibilité : fin 2023

GRENOBLE • 1 420 M² (DIVISIBLE DÈS 106 M²)
ZENTO
Immeuble neuf de bureaux à Bouchayer-Viallet en cours de construction, proche des commerces, tramway, restaurant inter-entreprises, salle d'escalade. Certification BREEAM Niveau Very Good – RT 2012 -40%.
Disponibilité : début 2024

GRENOBLE • 1 029 M² (DIVISIBLE DÈS 118 M²)
OPENSKY
Programme mixte d'une surface totale de 1 029 m². Situation idéale au cœur du quartier Presqu'île et des axes autoroutiers, du tramway et des lignes de bus. À 10 minutes à pied de la gare de Grenoble.
Disponibilité : 3ème trimestre 2023

GRENOBLE • 2 530 M² (DIVISIBLE DÈS 99 M²)
CRAFT
Idéalement situé sur la Presqu'île, l'immeuble intègre les plus hautes normes environnementales pour offrir une efficience énergétique à ses occupants. Label BREEAM «qualification very good». Espace de convivialité en rooftop.
Disponibilité : 4ème trimestre 2023

LES BUREAUX SUR LE BASSIN GRENOBLOIS

GRENOBLE • 1 189 M² (DIVISIBLE DÈS 236 M²)
POLYTECH
Idéalement situées sur le polygone scientifique de la Presqu'île, plusieurs surfaces de 1 189 m² divisibles à partir de 236 m². Tramway devant l'immeuble.
Disponibilité : immédiate

GRENOBLE • 1 476 M² (DIVISIBLE DÈS 299 M²)
SPRING
Programme neuf sur Europole proche gare TGV : très bel immeuble d'une surface totale de 14 000 m² avec terrasses. Reste disponible surface de 1 476 m² divisibles à partir de 299 m².
Disponibilité : septembre 2024

GRENOBLE • 6 345 M² (DIVISIBLE DÈS 92 M²)
WOOD
Programme neuf de bureaux de 6 345 m² sur la Presqu'île. Projet à la pointe de l'innovation environnementale, tout en bois. Bureaux lumineux, terrasses. LABELS : BEPOS Effinergie 2017, Ready to Osmoz, HQE Très Performant, Biodiversity, E3 C2.
Disponibilité : décembre 2024

GRENOBLE • 4 876 M² (DIVISIBLE DÈS 298 M²)
LES REFLETS DU VERCORS
Belles surfaces de bureaux dans un immeuble très récent avec prestations de qualité. Situé à côté d'un restaurant inter-entreprises, des transports en commun et des accès autoroutiers. Le bâtiment est labellisé BBC - Effinergie.
Disponibilité : immédiate

GRENOBLE • 115 M²
GRENOBLE GARE
Europole - surface de bureaux de 115 m² à la vente dans un immeuble idéalement situé devant la gare TGV SNCF (à 3h de Paris en TGV). Nombreuses lignes de tramways et de bus.
Disponibilité : immédiate

SAINT-MARTIN D'HÈRES • 4 265 M² (DIVISIBLE DÈS 210 M²)
PERI 81
Deux immeubles de 3 290 m² et 975 m² divisibles à partir de 210 m². Rooftop avec espace partagé. Idéalement situés à côté de la Clinique Belledonne et du futur Centre Commercial Neyrpic. Nombreuses lignes de bus et de tramways en face de l'immeuble. Accès direct au centre-ville et aux gares de Grenoble et Gières en 10 minutes.
Disponibilité : 18 mois après la signature

GRENOBLE HYPER-CENTRE • 5 040 M² (DIVISIBLE DÈS 160 M²)
BLUE BIRD
Immeuble de bureaux réhabilité à neuf en centre-ville de Grenoble. Hautes performances énergétiques : certification BREEAM au niveau Excellent, Niveau E3C1 Label E+C-. Une salle d'escalade au pied de l'immeuble. Rooftop de 500 m².
Disponibilité : 1er semestre 2025

MEYLAN • 7 088 M² (DIVISIBLE DÈS 113 M²)
LE BINÔME
Deux immeubles de bureaux neufs idéalement situés à Inovallée de 3 960 m² et de 3 128 m². À proximité : restaurant inter-entreprises, ligne de bus C1 et accès autoroutiers. Jardin en partie centrale. Vues dégagées sur Belledonne et la Chartreuse.
Disponibilité : sous 15/18 mois

MEYLAN • 4 600 M² (DIVISIBLE DÈS 162 M²)
IMPULSION
À l'entrée d'Inovallée, programme neuf de bureaux, reste surface de 4 600 m² divisible à partir de 162 m². Possibilité de laboratoires au RDC. Grande terrasse de 329 m². Environnement calme et verdoyant.
Disponibilité : décembre 2024

MEYLAN • 2 897 M² (DIVISIBLE DÈS 133 M²)
COPAL
Bureaux neufs idéalement situés à Inovallée sur Meylan. Environnement calme et verdoyant. Rooftop avec panneaux photovoltaïques. Possibilité laboratoires au RDC. Ligne de bus C1 à 3 minutes à pied.
Disponibilité : sous 24 mois

LES BUREAUX SUR LE BASSIN GRENOBLOIS

VOIRON HÔPITAL • 3 941 M² (DIVISIBLE DÈS 549 M²)
LES NATURELLES

Programme de bureaux neufs, surface de 3 941,5 m² divisible, situés dans un cadre verdoyant, calme et lumineux à Voiron. Grandes terrasses d'environ 70 m² au dernier étage avec grande salle de réunion. Vestiaires avec douches au RDC.

Disponibilité : fin 2023

MONTBONNOT-SAINT-MARTIN • 1 332 M² (DIVISIBLE DÈS 125 M²)
LE SUN

Sur un terrain clos, bâtiment de qualité d'une surface totale de 10 057 m². Surface disponible de 1 332 m² divisible à partir de 125 m², belles prestations et équipements fonctionnels. Cafétéria en parties communes de l'immeuble, parking sécurisé.

Disponibilité : immédiate

MONTBONNOT-SAINT-MARTIN • 1 734 M² (DIVISIBLE DÈS 420 M²)
LE NOVA

Idéalement situé sur Inovallée à Montbonnot, immeuble de qualité avec possibilité bureaux/laboratoires. Belles prestations. Surface restante : 1 734 m² divisibles à partir de 420 m².

Disponibilité : immédiate

SEYSSINET-PARISET • 2 422 M² (DIVISIBLE DÈS 253 M²)
MONTANA

Zone Tuilerie Seyssine-Pariset, immeuble de bureaux de qualité en cours de construction pour une livraison septembre 2023. Surface de 2 422 m² divisibles à partir de 253 m². Belles prestations.

Disponibilité : septembre 2023

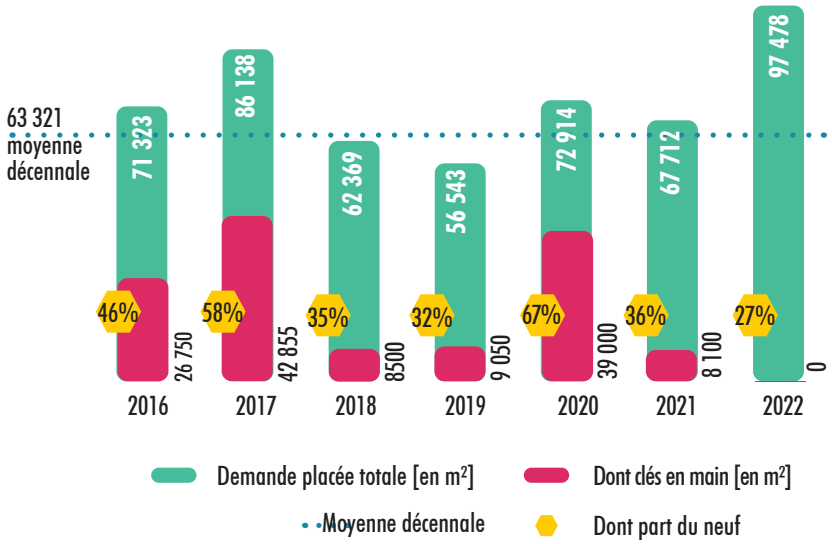
VOIRON HYPER-CENTRE • 2 678 M² (DIVISIBLE DÈS 82 M²)
LE CONFLUENCE

Programme neuf de bureaux en cours de livraison, surface de 2 678 m² divisibles à partir de 82 m² sur Voiron. Environnement idéal avec gare TER, transports en communs, accès autoroutiers, restaurants, supermarchés, cinéma à proximité.

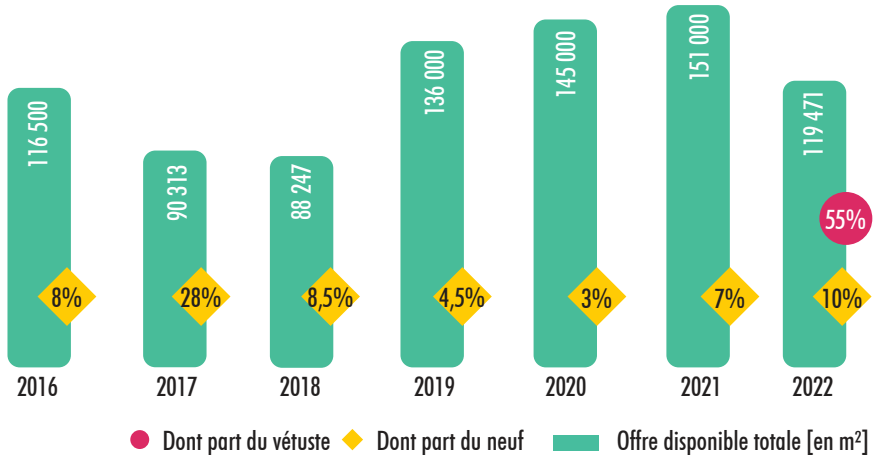
Disponibilité : immédiate

FOCUS ECO : POINT SUR LE MARCHÉ DES BUREAUX EN 2022

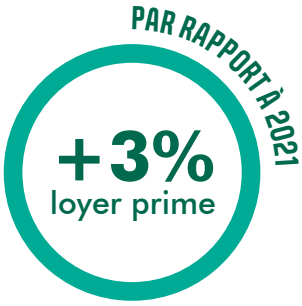
LA DEMANDE PLACÉE :



L'OFFRE DISPONIBLE



LES VALEURS



- La moyenne des loyers de seconde main est aux alentours de 110/120 € HT en périphérie et 145 à 155 € HT pour Grenoble Europole/Presqu'île. Les loyers des programmes neufs se maintiennent à des prix élevés, avec des valeurs de présentation de 185 à 205 € sur la Presqu'île. Les franchises de loyers restent toujours d'environ un mois par année d'engagement, voire un peu plus en raison de la concurrence des programmes neufs, notamment sur Presqu'île et Inovallée.
- La hausse du coût des matières impacte inévitablement le prix des nouveaux programmes. Par conséquent, ils affichent des prix plus élevés qu'en 2020. Pour rappel, les valeurs étaient déjà en augmentation en 2019.
- Le marché du seconde main se maintient compte tenu du manque d'offres neuves. Cependant, les biens obsolètes ne trouvent plus preneurs même s'ils présentent des loyers faibles.

LES LOCAUX D'ACTIVITÉ SUR LE BASSIN GRENOBLOIS

MONTBONNOT • 1 140 M²
LOCAL MIXTE ET INDÉPENDANT
Local d'activité indépendant de 1 140 m² composé de bureaux lumineux et d'une partie activité avec mezzanine le tout sur un terrain clos de 1 758 m². Facilement accessible depuis l'autoroute. Parking privatif.
Disponibilité : septembre 2023

ÉCHIROLLES • 397 M²
EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL
Local d'activité de bonne qualité à usage d'activité et de bureaux. Dans la zone de Comboire, avec un accès aisé pour les livraisons. 67 m² de bureaux au RDC, 93 m² de bureaux en mezzanine, 17 m² d'activité en mezzanine, 220 m² d'activité.
Disponibilité : juin 2023

ÉCHIROLLES • 15 385 M²
SITE INDUSTRIEL RÉHABILITÉ
Au cœur de la Métropole, site industriel réhabilité de plus de 15 000 m² sur un terrain privatif clos de plus de 36 000 m² avec un double accès. Bâtiment livré réhabilité avec aménagements à négocier suivant cahier des charges à fournir.
Disponibilité : décembre 2023

ÉCHIROLLES • 341 M²
COMBOIRE
Très beau local d'activité dans la zone de Comboire, de 363 m² avec de belles prestations et un accès aisé pour les livraisons. Parking privé devant le bâtiment.
Disponibilité : septembre 2023

GRENOBLE • 817 M²
TRÈS BELLES PRESTATIONS
A proximité du site Caterpillar, au sein d'un ensemble récent, local d'activité mixte atelier et bureaux de 817 m² avec de très belles prestations. Facile d'accès en transports en commun et par l'autoroute.
Disponibilité : immédiate

NOYAREY • 1 281 M²
LES PORTES DE NOYAREY
À l'entrée nord de l'agglomération, au pied du pont barrage, sur la commune de Noyarey au sein d'un ensemble de 3 bâtiments d'activité neufs, bâtiment neuf et indépendant de 1 281 m².
Disponibilité : 2ème semestre 2023

GRENOBLE • 150 M²
RARE EN CENTRE-VILLE
Rare en centre-ville, local d'activité de 150 m² bien situé en angle de rues et facile d'accès.
Disponibilité : immédiate

NOYAREY • 796 M²
PROGRAMME DE QUALITÉ
Au sein de la ZA du Ruisset à Noyarey en bordure de l'axe principal, dans un bâtiment clos et sécurisé, locaux d'activité neufs de 796 m², facilement accessibles depuis l'autoroute avec une très bonne visibilité.
Disponibilité : immédiate

NOYAREY • 2 100 M²
ENTIÈREMENT RÉNOVÉ
À Noyarey, en face du pont barrage, local d'activité à vocation d'atelier/stockage de 2 100 m² sur un terrain indépendant de 3 800 m². Emplacement exceptionnel pour ce bâtiment entièrement rénové à neuf équipé de quais.
Disponibilité : avril 2024

SAINT-ÉGRÈVE • 420 M²
NOVAPARC
À Saint-Egrève sur la zone de Vence Ecoparc, au sein de l'ensemble Novaparc, local d'activité et de laboratoire récent de 420 m² totalement équipé avec de très belles prestations. Surfaces entièrement climatisées.
Disponibilité : immédiate

LES LOCAUX D'ACTIVITÉ SUR LE BASSIN GRENOBLOIS

SAINT-MARTIN-D'HÈRES • 260 M²
IDÉAL PME/PMI/ARTISANS
À Saint-Martin-d'Hères dans la ZAC Centre, au sein d'un ensemble de bâtiments clos et sécurisé, local d'activité récent de 260 m², facilement accessible par la rocade sud.
Disponibilité : immédiate

SAINT-ÉGRÈVE • 224 M²
TRÈS BELLES PRESTATIONS
À Saint-Égrève, sur la zone Vence Eco Parc, au sein d'un bâtiment mixte neuf, local d'activité et bureaux de 224 m² en bordure d'autoroute. Très belles et nombreuses prestations. Surface d'atelier climatisée. Très facile d'accès.
Disponibilité : immédiate

SAINT-MARTIN-D'HÈRES • 1 536 M² (DIVISIBLE DÈS 218 M²)
PROGRAMME NEUF
À côté du projet Neyrpic, programme mixte de locaux d'activité divisibles à partir de 218 m² en RDC et de bureaux/labos en étage. Local collectif avec terrasse commune au dernier étage. Nombreux emplacements de parking.
Disponibilité : 1er trimestre 2024

SAINT-MARTIN-D'HÈRES • 150 M²
IDÉALEMENT SITUÉ
À Saint-Martin-d'Hères, dans un ensemble immobilier mixte, local d'activité d'environ 150 m², idéalement situé et desservi. Local équipé de la fibre optique débit 200 Mo.
Disponibilité : immédiate

SAINT-MARTIN-LE-VINOUX • 3 893 M² (DIVISIBLE DÈS 153 M²)
TECH OFFICE
Presqu'île programme neuf mixte comprenant 2 immeubles de bureaux/laboratoires proches des accès autoroutiers et du CEA par le Pont d'Oxford. Les bureaux sont livrés aménagés et non cloisonnés.
Disponibilité bâtiment A : immédiate

VILLARD-BONNOT • 180 M²
LOCAUX NEUFS
Au cœur du Grésivaudan, sur la commune de Villard-Bonnot au sein de la Z.I de la Grande Ile, surface d'activité neuve de 180 m². Surface de plain pied et surface en mezzanine à aménager.
Disponibilité : immédiate

VARCES • 1 148 M²
LOCAL MIXTE ET INDÉPENDANT
Sur la zone du Pré de l'Orme, local d'activité mixte et indépendant de 1 148 m² avec de belles prestations sur un terrain privatif de 2 350 m² accessible par 4 portails et de nombreuses places de parking. Atelier desservi par 3 portes industrielles.
Disponibilité : immédiate

VARCES • 470 M²
RÉNOVÉ
À Varces, local d'activité refait à neuf de 470 m² accessible par deux portes sectionnelles dont 45 m² de bureaux et locaux sociaux, sur un terrain clos avec stationnements. Possibilité de louer 150 m² de bureaux supplémentaires attenants.
Disponibilité : immédiate

VOIRON • 408 M²
ZONE DU PARVIS
Sur la zone du Parvis à Voiron, local d'activité mixte et indépendant de 408 m² très bien situé à proximité de l'autoroute. Local bien équipé avec forte puissance électrique. Nombreux emplacements de parking.
Disponibilité : immédiate

VOREPPE • 570 M² (DIVISIBLE DÈS 285 M²)
CENTR'ALP
Sur la zone de Centr'Alp, au sein d'un ensemble clos et sécurisé, locaux d'activité neufs, facilement accessibles depuis l'autoroute. Les locaux sont livrés brut de béton, fluides en attente et peuvent être aménagés selon les besoins du futur preneur.
Disponibilité : immédiate

LES COMMERCES SUR LE BASSIN GRENOBLOIS

ÉCHIROLLES • 1 122 M² (DIVISIBLE DÈS 490 M²)
RARE SUR COMBOIRE
Idéalement situé sur la zone commerciale de Comboire, très rare local commercial d'une surface totale de 1 122 m² et divisible à partir de 490 m².
Disponibilité : immédiate

ÉCHIROLLES • 195 M²
AXE TRÈS PASSANT
Très beau local commercial d'une surface de 195 m² idéalement situé en angle de rue à Échirolles.
Disponibilité : immédiate

FONTAINE • 70 M²
VISIBILITÉ EXCEPTIONNELLE
Très beau local commercial idéalement situé sur un axe passant à Fontaine. Visibilité exceptionnelle.
Disponibilité : immédiate

GRENOBLE • 142 M²
AXE TRÈS PASSANT
Très beau local commercial d'une surface de 142 m² sur un axe très passant dans le centre-ville de Grenoble : visibilité piétons, vélos, voitures.
Disponibilité : immédiate

GRENOBLE • 259 M²
CENTRE-VILLE
Très beau local commercial d'une surface de 259 m², emplacement exceptionnel, au croissement de 2 axes passants : autos, piétons, vélos.
Disponibilité : immédiate

GRENOBLE • 256 m²
LOCAUX NEUFS
Local commercial neuf de 256 m² situé au pied d'un bâtiment en R+5 de 4 472 m² rue Ampère dans la ZAC de BOUCHAYER-VIALLET. Certification BREEAM Niveau Very Good – RT 2012.
Disponibilité : 2ème trimestre 2024

GRENOBLE • 355 M²
ZONE PIÉTONNE
Emplacement N° 1 dans un secteur entièrement rénové. Local commercial d'une surface de 355 m² avec belles vitrines et façade.
Disponibilité : immédiate

GRENOBLE • 825 M²
LOCAL COMMERCIAL NEUF
Local commercial exceptionnel d'une surface de 825 m² dans un bâtiment innovant au caractère architectural affirmé. Idéalement situé dans le quartier d'affaires Europole, à côté de la gare et des transports en commun.
Disponibilité : septembre 2024

GRENOBLE • 180 M²
EMPLACEMENT N°1
Local commercial avec magnifique devanture d'une surface totale de 180 m². Emplacement N° 1 dans secteur entièrement rénové.
Disponibilité : immédiate

GRENOBLE • 1 608 M²
LOCAUX NEUFS
Local commercial d'une surface de 1 608 m² situé dans le programme neuf «BLUE BIRD» idéalement situé en centre-ville de Grenoble.
Disponibilité : 1er trimestre 2025

LES COMMERCES SUR LE BASSIN GRENOBLOIS

GRENOBLE • 445 M²
CASERNE DE BONNE
Local idéalement situé en angle du centre commercial de la Caserne de Bonne d'une surface totale de 445 m². Parking souterrain.
Disponibilité : immédiate

GRENOBLE • 89 M²
AXE TRÈS PASSANT
Très beau local commercial d'une surface de 89 m² sur un axe très passant rue Lesdiguières à Grenoble : visibilité piétons, vélos, voitures. Cession de droit au bail.
Disponibilité : immédiate

GRENOBLE • 130 M²
BOUCHAYER-VIALLET
Très beau local commercial d'une surface de 130 m² situé dans le secteur dynamique de Bouchayer-Viallet à Grenoble.
Disponibilité : immédiate

GRENOBLE • 90 M²
SECTEUR DYNAMIQUE
Très beau local d'une surface de 90 m² dans un secteur dynamique à Grenoble. Parking à proximité.
Disponibilité : immédiate

LE PONT-DE-CLAIX • 167 M²
LOCAL NEUF
Local commercial idéalement situé dans le quartier «Les minotiers « à Pont-de-Claix dans un immeuble neuf de très belle architecture. Surface disponible de 167 m².
Disponibilité : immédiate

GRENOBLE • 85 m²
ZONE PIÉTONNE
Très beau local commercial d'une surface de 85 m² situé en rue piétonne, donnant sur 2 rues (Sault et Guetal). Cession de droit au bail.
Disponibilité : immédiate

SAINT-ÉGRÈVE • 1 224 M² (DIVISIBLE DÈS 532 M²)
LOCAUX NEUFS
Deux nouveaux locaux commerciaux sur la ZAC « CAP DES H» d'une surface totale de 1 224 m² composée deux lots : un premier lot de 693 m² et un second lot de 531,6 m².
Disponibilité : 1er semestre 2023

SAINT-MARCELLIN • 444 M²
VISIBILIÉ EXCEPTIONNELLE
Très beau local commercial d'une surface de 444 m² composée de 318 m² en RDC atelier et surface de vente et de 126 m² à l'étage (appartement). Situé en sortie d'autoroute.
Disponibilité : immédiate

SAINT-MARTIN-D'HÈRES • 660 M²
AXE TRÈS PASSANT
Très beau local commercial sur axe très passant d'une surface de 660 m² avec terrasse extérieure de 90 m². Terrain traversant avec double entrée. 45 places de parking.
Disponibilité : immédiate

TULLINS • 1 100 M²
TRÈS BEL HÔTEL
Très beau local à usage d'hôtel ou d'habitation d'une surface de 1 100 m² à Tullins.
Disponibilité : immédiate

CONSEIL COMMENT ÉVALUER LE PRIX D'UN ENTREPÔT ?

Vous vous demandez comment évaluer un entrepôt ou un local industriel avant de le vendre ? L'évaluation de biens tels que les locaux industriels ou les entrepôts peut s'avérer complexe. Quel sera le juste prix par rapport au marché ? Pour éviter les erreurs d'appréciation avant de vous lancer dans la vente, nous vous expliquons les critères essentiels et comment procéder. Objectif : éviter les écueils, attirer le maximum de potentiels acquéreurs et surtout tirer le meilleur profit. Suivez le guide !

Les 3 points essentiels à ne pas manquer pour estimer un entrepôt

1. La situation géographique

C'est un critère essentiel, si ce n'est le numéro un. La localisation donne de la valeur à l'entrepôt en particulier s'il est à proximité de grands réseaux de transports tels que les autoroutes, périphériques etc… Plus l'accès aux axes structurants d'un territoire est facilité, plus le local aura de la valeur. La proximité d'une zone géographique dynamique, d'un bassin d'emplois, d'une zone commerciale, de sites de production influencent également l'appétence des acquéreurs et bien évidemment le prix. A contrario, un secteur comportant de nombreux locaux vacants, traduit un marché peu dynamique et conditionne donc le prix à la baisse. Dernier point à ne pas négliger : les contraintes liées au plan local d'urbanisme. Elles prédisposent la potentielle reconversion du local.

2. La nature de l'entrepôt

Deuxième indicateur important à prendre en compte : la nature de l'entrepôt. En effet, le futur acquéreur regardera si le local est adapté aux marchandises qu'il souhaite stocker. On distingue différentes catégories :

L'entrepôt de stockage. De taille variable, il sert au stockage et à la gestion des flux de marchandises. Différents types de bâtiments existent : ouverts, semi-ouverts ou fermés. Ils sont en effet aménagés en fonction des besoins spécifiques de l'activité.
La plateforme logistique quant à elle est un lieu où les marchandises proviennent de différents fournisseurs et ne font que transiter.
L'entrepôt frigorifique est destiné à conserver des denrées périssables (produits laitiers, viande, légumes, médicaments…).
L'entrepôt de messagerie permet la distribution de proximité. Il comporte des portes à quai en vis-à-vis sur l'ensemble de sa façade et est souvent de hauteur moyenne.
À savoir : en fonction de leur activité et des matières stockées, les bâtiments de stockage peuvent relever de la réglementation sur les ICPE [Installations Classées pour la Protection de l'Environnement].

3. L'aspect général du bâtiment

Prendre le temps d'observer la qualité globale du bâtiment est incontournable. Veillez à bien faire l'inventaire de l'état des matériaux utilisés pour la construction et des racks. Le but est de savoir s'il faudra envisager une rénovation ou non pour stocker convenablement les marchandises du futur occupant. L'ensemble de ces éléments conditionne la valeur du bâtiment.

Les modes de calculs pour estimer votre entrepôt

Une fois que vous avez analysé l'ensemble des critères évoqués ci-dessus, vous pourrez procéder au calcul de la valeur de votre entrepôt. Pour ce faire, plusieurs méthodes existent.

La méthode par comparaison directe

Elle consiste à comparer la qualité de votre local avec d'autres bâtiments similaires situés dans un même territoire géographique. Pour être le plus précis possible, il faut prendre en compte le terrain, les aménagements, la surface, la disposition, l'usage… Le plus simple est de consulter les annonces en ligne d'entrepôts à vendre. Vous aurez également une idée du stock des biens en vente. Cependant l'idéal reste tout de même de vous rapprocher d'un professionnel de l'immobilier d'entreprise. Au-delà des annonces, il a une connaissance précise des prix pratiqués sur le marché et il a accès aux dernières transactions comparables réalisées sur votre secteur.

La méthode par capitalisation des revenus

Souvent employé en complément de la méthode par comparaison, ce procédé prend en compte les revenus locatifs du propriétaire ou les loyers pratiqués pour des biens de même typologie sur votre secteur, si les prix sont hors marché ou les locaux vacants depuis plusieurs années. Cette méthode consiste à déterminer la valeur locative en prenant soit le loyer existant [hors charges] soit le loyer théorique [loyer de marché]. Ensuite il faut définir le taux de capitalisation. Il s'agit du rapport entre le revenu annuel et la valeur vénale du bien. Pour obtenir la valeur vénale de l'entrepôt, la formule de calcul est la suivante :

V [valeur vénale] = R [revenu]/t [taux de capitalisation]

Il s'agit de la méthode la plus précise, souvent employée dans le cadre de la vente d'un bien loué ou d'un investissement locatif.
La méthode la plus sûre : faites-vous accompagner par un professionnel de l'immobilier d'entreprise
Pour optimiser vos chances de vendre rapidement votre entrepôt et au bon prix, faire appel à un professionnel [comme nous] reste la meilleure solution. Un consultant se déplacera dans vos locaux pour déterminer les défauts et qualités du bâtiment afin de calculer son prix au plus près du marché. Il vous donnera également des conseils pour le mettre en valeur et augmenter son prix de vente, par exemple avec quelques travaux.

Les erreurs à ne pas commettre
Pour éviter de perdre du temps et vendre au meilleur prix, il y a quelques écueils à éviter.

- Se lancer dans votre projet de vente sans avoir pris le temps d'étudier l'état du marché
- Être récalcitrant aux travaux si votre local nécessite un rafraîchissement. Vous risquez de rater une vente au meilleur prix en laissant à l'acquéreur une marge de négociation
- Expérimenter le marché en se positionnant avec un prix élevé. Les acquéreurs connaissent souvent les tarifs pratiqués. Surévaluer le prix peut vous faire prendre le risque de les faire fuir.

DÉCRYPTAGE LE PLAFONNEMENT DE L'INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

Vous avez (peut-être) entendu parler de la mesure limitant la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) votée dans le cadre de la loi visant à protéger le pouvoir d'achat des Français (article 14 de la loi n°2022-1158 du 16 août 2022). Si vous êtes passé à côté de cette information, nous vous expliquons les caractéristiques et particularités de ce plafonnement.

Limiter l'impact de l'inflation
Depuis l'été 2021, l'inflation à fait un retour en force après plusieurs années de modération. Entre concurrence de l'e-commerce et crise sanitaire, les locataires de commerces n'ont pas été épargnés. Ils font à ce jour face à une hausse des coûts globale, qui menace dorénavant le pouvoir d'achat et les marges bénéficiaires des commerçants.

C'est dans ce contexte et dans une volonté de protéger les petites et moyennes entreprises que l'indice des loyers commerciaux est actuellement plafonné à 3,5 %. Cette mesure s'applique pour une période de quatre trimestres, depuis le 2e trimestre 2022, afin que tous les baux des PME soient concernés, quel que soit leur trimestre de rattachement.

L'ensemble des PME est concerné, c'est-à-dire les entreprises qui emploient moins de 250 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros. Elles doivent impérativement être indépendantes et justifier d'un bail commercial. L'ILC plafonné intervient alors pour les cas de figure suivants :

- les révisions automatiques dans le cas d'application d'une clause d'échelle mobile au vu du trimestre sur laquelle la revalorisation annuelle est adossée
- les révisions triennales demandées par l'une des parties (preneur ou bailleur)
- le calcul du plafonnement de la révision du loyer lors d'un renouvellement de bail. Le plafond de 3,5 % s'applique uniquement sur contrats dont les révisions sont soumises à l'indice des loyers commerciaux, il ne concerne donc pas, à ce jour, les autres indices de révision tels que l'indice des coûts à la construction (ICC) ou l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

Une méthode de calcul inchangée
Il est bon de noter que cette mesure n'implique pas pour autant un changement de méthode pour le calcul de l'ILC, qui a déjà évolué en mars 2022. Pour rappel, comme l'énonce l'article 1er du décret du 4 novembre 2008, l'ILC est constitué "d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation et de celle des prix de la construction neuve". Cela correspond plus précisément à 75 % l'indice des prix à la consommation (IPC) et à 25 % l'indice du coût de la construction (ICC).

Bonne nouvelle, une mention « anti-rattrapage » prévoit expressément que les révisions de loyers ultérieures ne pourront pas prendre en compte la partie supérieure à la révision de 3,5 % pour calculer les futurs loyers : le plafonnement sera donc définitif sur la période protégée !

Membre indépendant du réseau

axite CBRE

Archamps

Annecy

Bourgoin-Jallieu

Chambéry

Vienne

Grenoble

Valence

7 AGENCES EN AUVERGNE RHÔNE-ALPES

Axite CBRE | GRENOBLE
56 Boulevard Gambetta
38000 GRENOBLE
04 76 46 47 00
grenoble@axite.fr

www.axite.fr