



INOVALLEE À MEYLAN Un grand projet de la ville pour réhabiliter l'offre immobilière entreprises

■ « La zone d'Inovallee Meylan est vieillissante (photo Le DL/Christophe AGOSTINIS), datant des premières années de l'ex-Zirst, à l'orée des années 70, et ne présente plus la quantité ni la qualité immobilière d'entreprise espérée. » Jean-Claude Peyrin, adjoint à l'urbanisme

de la Ville de Meylan était clair mardi dernier lors de la présentation des résultats 2010 de la Fnaim Entreprises (voir page suivante). « Après études cofinancées par la Métro et via la révision du PLU qui va débuter fin 2011, nous lançons un grand projet de ville qui intègre une politique d'acquisition

foncière pour améliorer et augmenter le bâti en intégrant les nouvelles normes de construction (bâti BBC voire à énergie positive, NDLR). » Inovallee Meylan annonce 150 000 m² de bâti Entreprises, 185 entreprises et 4 000 emplois.

BUREAUX, LOCAUX D'ACTIVITÉS, COMMERGES, INVESTISSEMENTS : APRÈS LA CRISE

Immobilier d'entreprises :

Philippe de Longevialle, adjoint au maire de Grenoble, chargé de l'urbanisme et de l'aménagement, n'hésite pas à parler de Grenoble comme « une ville référence en France et bien au-delà. On est un exemple en matière environnementale mais aussi d'accessibilité ». Interview.



■ En matière d'immobilier d'entreprises, l'offre sur Grenoble est-elle suffisante ?

« La situation n'est pas la même que pour le logement, pour lequel on a une demande très forte qui s'est maintenue malgré la crise et a porté le marché. Pour l'immobilier d'entreprises, on avait un stock important de bureaux sur la ville. Tant que ce stock n'était pas épuisé, il était difficile de lancer de nouvelles opérations. Maintenant que l'on sort de la crise, le stock diminue. Il va devenir intéressant de construire des bâtiments de bureaux ici.

En volume, l'offre est largement suffisante mais il faut être attentif à ce qu'elle correspond à la demande. Les chefs d'entreprises privilégient logiquement des bâtiments neufs qu'ils peuvent adapter à leur demande à court et moyen terme. Dans l'ancien, les locaux non adaptés à la demande seront toujours difficiles à commercialiser. Nous devons être vigilants sur ce point. Certains seront détruits, d'autres réhabilités. »

■ Qu'est ce qui attire



« La Ville de Grenoble applique les normes "HQE" dans l'ensemble des constructions : logements et logements sociaux, équipements publics et bâtiments d'entreprises », insiste l'adjoint à l'urbanisme Philippe de Longevialle. C'est donc le cas sur les locaux d'entreprises de la ZAC Bouchayer-Viallet, comme ici, avec les "Reflets du Drac".

Le DL/Christophe AGOSTINIS

aujourd'hui les entreprises à Grenoble ?

« Grenoble est en concurrence avec des villes comme Lyon, Saint-Étienne ou Annecy mais de plus en plus la concurrence est mondiale.

Ici, des entreprises de niveau mondial trouvent ce qu'elles ne trouvent pas ailleurs : un environnement économique, scientifique et universitaire. Grenoble est une ville référence pour beaucoup d'entreprises. L'environnement de la ville

est aussi important. Le cadre est essentiel pour attirer. Et nous offrons des bâtiments qui répondent aux attentes des entreprises. »

■ Grenoble impose à l'immobilier d'entreprises de hautes normes environnementales (HQE)...

« En effet. La Ville de Grenoble applique les normes "HQE" dans l'ensemble des constructions qu'elle réalise : loge-

ments et logements sociaux, équipements publics et donc bâtiments d'entreprises. Les bureaux ou les locaux des sociétés sont donc soumis aux mêmes contraintes et aux mêmes objectifs d'économie d'énergie que le reste du bâti sur la ville. L'accessibilité est aussi au premier rang de nos préoccupations. Grenoble est d'ailleurs aussi réputée, sur ce point, pour imposer des normes au-delà de la loi. Et il n'est pas question de lâcher sur ce

point. »

■ Ces normes ne sont-elles pas aussi un frein pour la construction de nouveaux bâtiments, pour l'arrivée de certaines sociétés ?

« Non. Beaucoup d'entreprises souhaitent aujourd'hui afficher une image de marque à travers leurs locaux. Avoir des bâtiments modernes, adaptés aux nouvelles normes environnementales renvoie l'image d'une société citoyenne. C'est un élément décisionnaire pour beaucoup de chefs d'entreprises chez qui la prise en compte de la qualité environnementale est au moins aussi forte que chez les particuliers.

Qui plus est aujourd'hui, ces bâtiments sont de véritables enjeux économiques puisque, pour les entreprises, les charges de leurs locaux sont des dépenses importantes. Les normes que nous imposons réduisent sensiblement ces charges. »

■ Ces normes ne créent pas une augmentation "artificielle" du prix au m² ?

« Non pas du tout, c'est la même chose que pour le logement. On l'a constaté sur Bonne, on n'a pas d'augmentation significative du coût de construction à partir du moment où toutes les préconisations sont intégrées dès la conception des bâtiments. Sur Bonne, le "surcoût" est de 7 % maximum, mais on essayait un peu les plâtres. Aujourd'hui, ça ne coûte pas plus cher de construire HQE. »

Propos recueillis par Matthieu ESTRANGIN