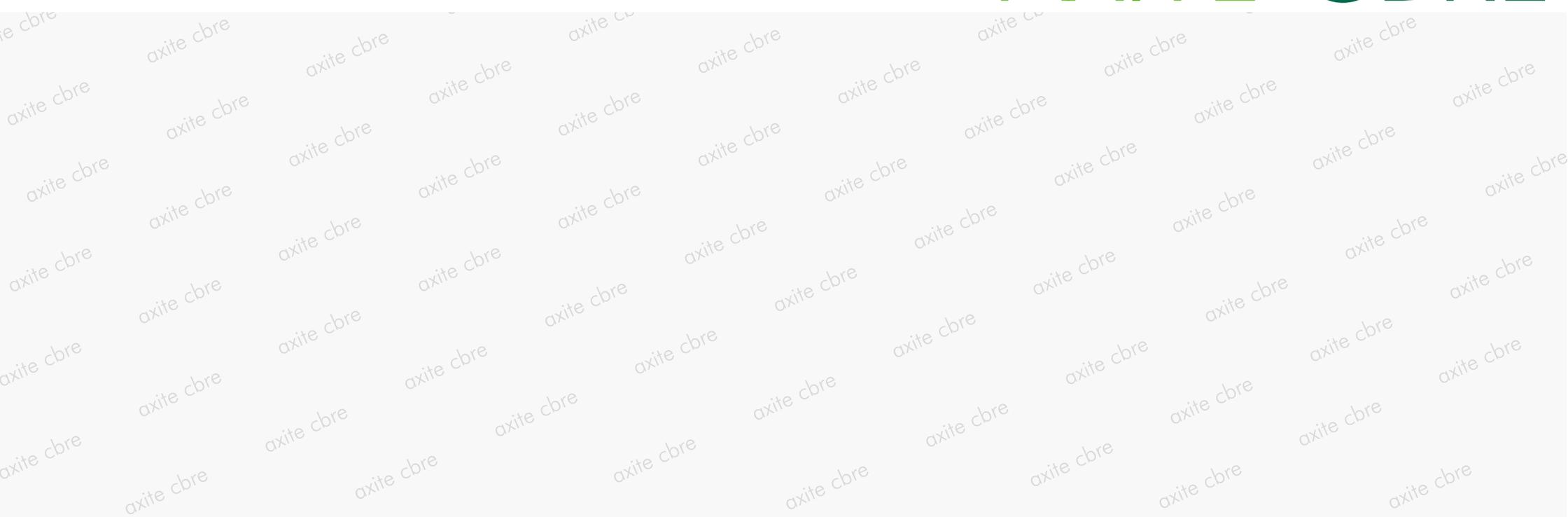


M V  
A I  
R E  
K W  
E  
T

ANNECY

Bilan 2014 & Perspectives 2015

AXITE CBRE



Market View Bilan 2014 - Perspectives 2015

## Etat des lieux

Evénements marquants

Transactions significatives

## Bureaux | Chiffres clés & analyse

Offres

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

## Locaux d'activité & entrepôts | Chiffres clés & analyse

Offres

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

## Lexique



N°1 DU CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE  
SUR LE SILLON ALPIN

Etat des lieux

Evénements marquants

Transactions significatives

Bureaux | Chiffres clés & analyse

Offres

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

Locaux d'activité & entrepôts | Chiffres clés & analyse

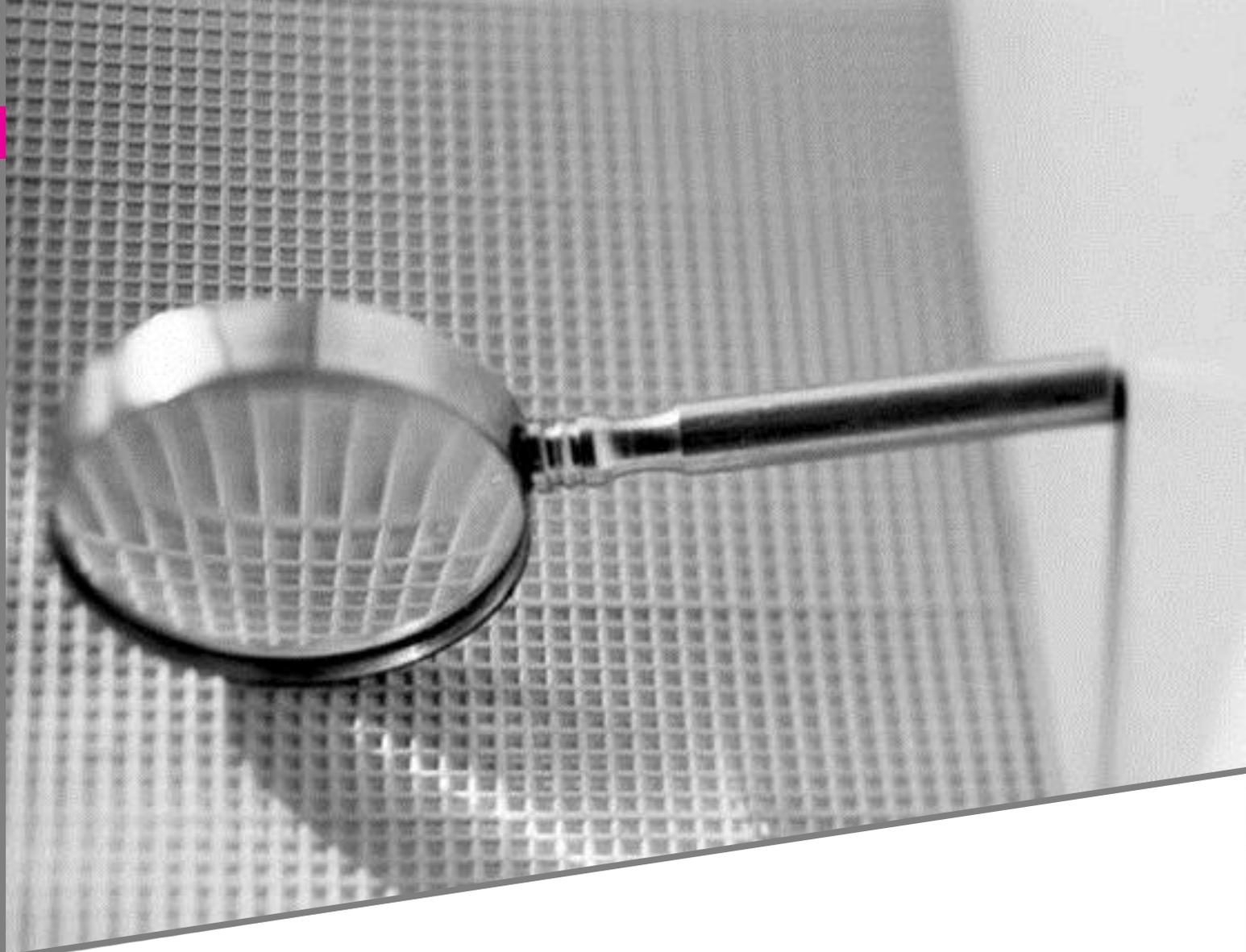
Offres

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

Lexique



# ÉTAT DES LIEUX

## &gt;&gt;&gt; Evénements marquants

Transactions significatives

## Bureaux | Chiffres clés &amp; analyse

Offres

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

## Locaux d'activité &amp; entrepôts | Chiffres clés &amp; analyse

Offres

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

## Lexique

## &gt;&gt;&gt; Evénements marquants

## Que s'est-il passé en 2014 ?

Anney, comme l'ensemble du département de la Haute-Savoie, **résiste globalement au ralentissement économique** en cours. Le taux de chômage reste inférieur à 8 %, les créations d'entreprises sont supérieures aux radiations même si elles connaissent un ralentissement en cours d'année.

Cependant, des points noirs apparaissent, notamment dans **le secteur de la construction** touché de plein fouet par le ralentissement du marché du logement et aussi par la cherté du foncier local. **Le commerce de détail urbain souffre également**, principalement l'équipement de la personne.

Les communes de l'agglomération, dont le revenu par habitant est largement supérieur à la moyenne nationale, voient **leurs budgets amoindris** par la baisse des dotations de l'Etat et les efforts accrus de péréquation qui leur sont demandés en faveur des territoires défavorisés. Aussi, les élus de l'Agglomération planchent-ils assidûment sur un rapprochement entre les communes visant à générer des économies de fonctionnement. On parle ainsi de fusion à **5 voire à 13 communes**.

**Les entreprises de l'agglomération poursuivent leur développement**. 2014 a vu l'annonce de la fusion de la SSII Sopra, dont le siège est à Annecy-le-Vieux, avec Steria. Le groupe Fournier Habitat rachète son concurrent Hygena. A l'inverse, Somfy se réorganise en se séparant de ses participations dans Ciat.

Contrairement à d'autres territoires du département, **Annecy n'a pas enregistré de cessation d'activité majeure** parmi les entreprises du bassin d'emploi, même si des craintes se font jour dans le BTP. Le tissu local de PME reste performant et de nombreuses entreprises enregistrent des succès à l'innovation ou à l'exportation.

## Etat des lieux

Evénements marquants

&gt;&gt;&gt; Transactions significatives

## Bureaux | Chiffres clés &amp; analyse

Offres

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

## Locaux d'activité &amp; entrepôts | Chiffres clés &amp; analyse

Offres

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

## Lexique

## Les principales transactions réalisées sur le bassin Annécien

Comme souligné précédemment, le bassin annécien a rencontré un grand nombre de faits marquants durant l'année 2014. Ceux-ci ont engendré des déplacements, mouvement de société. Découvrez ci-dessous les plus significatifs.

Adresse	Preneur / Acquéreur	Surface	Type de locaux	Etat des locaux	Vente / Location	Loyer / Prix *
PAE des Glaisins Annecy-le-Vieux	Expert comptable	800	Bureaux	Neuf	Vente	N.C
PAE de la Bouvarde Metz-Tessy	Promoteur immobilier	750	Bureaux	Neuf	Location	178 €
Parc Altaïs rue Callisto	Service médical	507	Bureaux	Neuf	Vente	2400 €
Parc Altaïs	Courtier en assurances	396	Bureaux	Neuf	Vente	2400 €
Cran Gevrier PAE du Levray	Association	438	Bureaux	Ancien	Location	110 €
Annecy Avenue de France	Association	474	Bureaux	Ancien	Location	125 €
Rumilly, ZI de Balvé	Négoce de boissons	8600	Entrepôt	Ancien	Location	N.C
Allonzier la Caille PAE de la Caille	Messagerie	4369	Entrepôt	Ancien	Location	N.C
Seynod ZAE des Césardes	Foot Indoor	2200	Entrepôt	Ancien	Location	45 €
Argonay ZI des Contamines	Pièces industrielles	1844	Activité	Ancien	Vente	625 €
Meythet ZI du Pont de Tasset	Entretien espaces verts	1807	Activité	Ancien	Vente	442 €
Seynod ZAE des Césardes	Robinetterie industrielle	1650	Entrepôt	Ancien	Location	40 €
Seynod ZA des Prés Nouveaux	Automobile	3350	Activité	Neuf	Vente	N.C

## Etat des lieux

Evénements marquants

Transactions significatives

## Bureaux | Chiffres clés & analyse

Offres

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

## Locaux d'activité & entrepôts | Chiffres clés & analyse

Offres

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

## Lexique



# LE MARCHÉ DES BUREAUX

Etat des lieux

Evénements marquants

Transactions significatives

Bureaux | Chiffres clés & analyse

>>> Offres (1/2)

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

Locaux d'activité & entrepôts | Chiffres clés & analyse

Offres

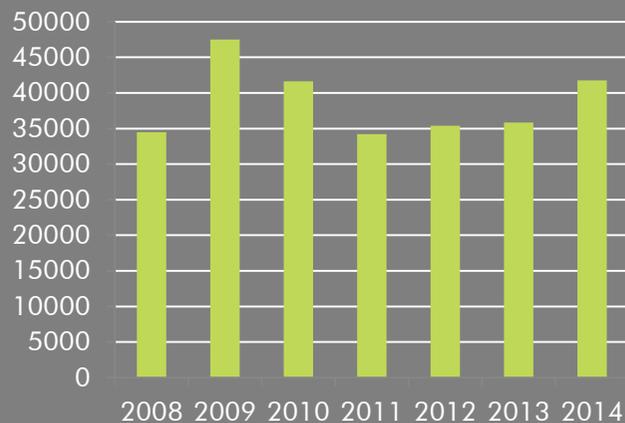
Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

Lexique

Evolution du stock de bureaux depuis 2008



# >>> L'offre immédiatement disponible (1/2)

## Chiffres Clés

**Offre immédiate**  
41750 m<sup>2</sup> (dont 26 % neuve et restructurée)

**Programmes certains livrables d'ici fin 2015**  
(Non pré-commercialisé) 11500 m<sup>2</sup>

**Programmes probables** (en gris, prêt à démarrer) **mais pas de lancement**  
18000 m<sup>2</sup>

## Chiffres 2013

**Offre immédiate au 31/12/2013**  
35830 m<sup>2</sup> (dont 23% neuve et restructurée)

**d'ici fin 2014**  
(Non pré-commercialisé) 7000 m<sup>2</sup>

**Projets | Programmes probables** 14600 m<sup>2</sup>

## Analyse

**Le stock a progressé de 10,46 %** sur un an et passe pour la première fois la barre des **40.000 m<sup>2</sup>**. Cette progression est liée à deux phénomènes : l'arrivée dans le stock de locaux anciens, souvent libérés par des utilisateurs ayant retenu des locaux neufs ou récents et le ralentissement de la demande placée.

S'agissant plus particulièrement des locaux anciens, **le stock est important pour les surfaces comprises entre 100 et 300 m<sup>2</sup>**, essentiellement en périphérie. A noter l'absence d'offre neuve disponible en ville.

En périphérie, des programmes livrables en 2015 (deux sur le Parc des Glaisins et un à Altaïs) vont venir compléter l'offre du Variation, livré en 2013 sur le PAE de la Bouvarde. A noter aussi la livraison en 2015 des importantes surfaces du Pôle Image destinées aux métiers de l'image et du multimédia.

**71,24 % du stock est proposé à la location.** Le centre ville ne recense que 20 % des offres disponibles. Le stock est donc en voie de modernisation et les entreprises sont désormais en situation de pouvoir examiner plusieurs solutions neuves pour leurs futurs locaux. Près de 18.000 m<sup>2</sup> de projets sont dans les cartons, disposant pour la moitié d'entre eux d'un permis de construire et attendant pour démarrer un niveau correct de commercialisation.

Seuls 4 immeubles (neufs ou anciens) sont en capacité d'accueillir des plateaux unitaires supérieurs à 700 m<sup>2</sup>. Le nord et l'est de l'agglomération (Glaisins, Bouvarde) concentrent près de 43 % de l'offre disponible et ce phénomène sera sans doute amplifié en cas de déblocage de l'offre probable. A noter a contrario que le Parc Altaïs ne propose que 5 % de l'offre disponible, avec un taux de vacance toujours aussi faible.

Les bureaux anciens sont également répartis sur l'agglomération, mais plus présents sur le Parc des Glaisins et le secteur de Cran-Gevrier et Seynod.

## Etat des lieux

Evénements marquants

Transactions significatives

## Bureaux | Chiffres clés & analyse

>>> Offre (2/2)

Demande exprimée

Demande placée

Valeurs (Vente et location)

## Locaux d'activité & entrepôts | Chiffres clés & analyse

Offre

Demande exprimée

Demande placée

Valeurs (Vente et location)

## Lexique

## Principales offres futures



### Vivacité, Parc Altaïs

Livraison : Sept 2015  
Surface : 4950 m<sup>2</sup> à vendre  
Reste à commercialiser 3300 m<sup>2</sup>  
Promoteur Sogelym Dixence / Orenda  
Prix : 2400 € / m<sup>2</sup>



### Anney, Chevesnes

Livraison : 2017  
Surface : 5300 m<sup>2</sup> à louer  
Reste à commercialiser 5300 m<sup>2</sup>  
Promoteur privé  
Prix : 190 € / m<sup>2</sup> / an



### Les Illettes, Anney-le-Vieux

Livraison : 2017  
Surface : 1864 m<sup>2</sup> à vendre  
Reste à commercialiser 1864 m<sup>2</sup>  
Promoteur AIA  
Prix : 2500 € / m<sup>2</sup>



### Pôle Image, Cran Gevrier

Livraison : Septembre 2015  
Surface : 5200 m<sup>2</sup> à vendre  
Reste à commercialiser 3800 m<sup>2</sup>  
Promoteur Teractem  
Prix : 2400 € / m<sup>2</sup>



### Les bureaux du lac, Anney

Livraison : Juillet 2015  
Surface : 900 m<sup>2</sup> à louer  
Reste à commercialiser 900 m<sup>2</sup>  
Promoteur local  
Prix : 200 € / m<sup>2</sup> / an



### Anney-le-Vieux, PAE des Glaisins

Livraison : Septembre 2015  
Surface : 5171 m<sup>2</sup> à louer et à vendre  
Reste à commercialiser 4300 m<sup>2</sup>  
Promoteur Premium RE  
Prix : 2200 €



### Portes du Piémont, Poisy

Livraison : Janvier 2016  
Surface : 1487 m<sup>2</sup> à vendre  
Reste à commercialiser 1487 m<sup>2</sup>  
Promoteur Euroéquipement  
Prix : 2500 € / m<sup>2</sup>



### Pré de Challes, PAE des Glaisins

Livraison : 2016  
Surface : 2264 m<sup>2</sup> à louer  
Reste à commercialiser 2264 m<sup>2</sup>  
Promoteur SARL Mauriange  
Prix : 180 € / m<sup>2</sup> / an



### B3 Glaisins, Anney-le-Vieux

Livraison : Juillet 2015  
Surface : 1283 m<sup>2</sup> à louer  
Reste à commercialiser 523 m<sup>2</sup>  
Promoteur Groupe Babylone  
Prix : 170 € / m<sup>2</sup> / an



### Rue Pré Paillard, PAE des Glaisins

Livraison : 2016  
Surface : 3754 m<sup>2</sup> à louer et à vendre  
Reste à commercialiser 3754 m<sup>2</sup>  
Immobilière Duret  
Prix : 2600 € HT / m<sup>2</sup>

## Etat des lieux

Evénements marquants

Transactions significatives

## Bureaux | Chiffres clés & analyse

Offres

>>> Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

## Locaux d'activité & entrepôts | Chiffres clés & analyse

Offres

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

## Lexique

# >>> Demande exprimée

## Chiffres Clés

## Chiffres 2013

Demande exprimée au 31/12/2014  
15384 m<sup>2</sup>

au 31/12/2013  
20950 m<sup>2</sup>

## Analyse

Déjà observé au premier semestre, **le ralentissement de la demande exprimée se confirme en fin d'année**. La baisse est de **26,57 %**.

Les recherches locatives concernent 70 % de la demande et se focalisent sur les secteurs périphériques à plus de 80 %. Elles concernent essentiellement des lots de taille moyenne (13 seulement portent sur des surfaces supérieures à 500 m<sup>2</sup>, dont certaines avaient déjà été formulées en 2013, mises en sommeil avant d'être relancées).

Les recherches significatives proviennent des secteurs d'activité suivants : mutuelle-assurance, formation, établissements financiers, cabinets d'avocats, experts comptables, informatique-multimedia et outdoor. On note également des demandes venant du secteur associatif et quelques recherches de services publics dont certaines visent des surfaces supérieures à 2.000 m<sup>2</sup>.

Les principales motivations de transfert vers de nouveaux locaux sont les suivantes : rassemblement d'équipes opérant sur des sites différents, recherche de locaux modernes et correspondant aux exigences des entreprises en terme de confort et d'image (chez les grandes sociétés essentiellement), développement de l'activité et des effectifs. La recherche d'économies est en revanche peu présente.

Enfin, parmi les acteurs économiques locaux, la volonté patrimoniale reste bien marquée, quoiqu'en légère perte de vitesse par rapport aux années précédentes.

Etat des lieux

Evénements marquants

Transactions significatives

Bureaux | Chiffres clés & analyse

Offres

Demande exprimée

>>> Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

Locaux d'activité & entrepôts | Chiffres clés & analyse

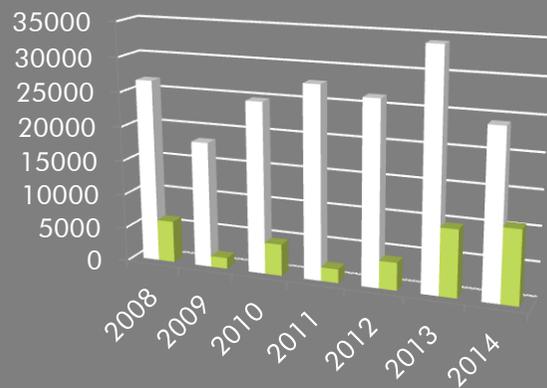
Offres

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

Lexique



■ Demande placée

■ Pré-commercialisation, Clés-en-main, Comptes propres

# >>> Demande placée

## Chiffres Clés

## Chiffres 2013

<p><b>Demande placée 31/12/2014</b>  <b>24 170 m<sup>2</sup></b> (dont 10 688 m<sup>2</sup> neuve ou restructurée)</p> <p><b>Part du neuf et restructuré dans la demande placée totale</b>                  44 %</p>	<p><b>au 31/12/2013</b>                  34 142 m<sup>2</sup></p> <p><b>d'ici fin 2013</b>                  28 %</p>
--	--

## Analyse

La demande placée enregistre un recul de 29,2 % sur un an, à la suite de celui enregistré depuis le deuxième semestre 2013 par la demande exprimée.

A ce résultat, plusieurs explications. Tout d'abord, 2013 avait connu un niveau élevé de constructions clés en mains, dont deux opérations de 3.790 et 2.748 m<sup>2</sup>. Cette année, aucune opération significative à l'exception de l'extension de 1.540 m<sup>2</sup> de la Chambre de Métiers. Par ailleurs et comme en 2013, on note l'absence de grandes transactions supérieures à 1.000 m<sup>2</sup>. D'autre part, le segment des transactions comprises entre 400 et 800 m<sup>2</sup> a été moins actif qu'en 2013. C'est donc essentiellement sur la base des opérations moyennes que s'est construit le marché. Hors clés en mains et comptes propres, il aura reculé de 23,50 %.

La part du neuf ressort à 44,21 %, dont 24,73 % pour les clés en mains, 9,25 % pour les transactions en produits neufs livrés et 10,24 % pour les précommercialisations. Le rapport vente-location s'est maintenu (2/3 au profit des locations).

La demande placée en centre ville a chuté légèrement pour s'établir à 21,55 % des transactions. Les problématiques d'accès et de stationnement rebutent de plus en plus d'utilisateurs, phénomène renforcé par l'absence d'offres neuves. Seules les structures publiques et certaines professions libérales ou financières continuent à plébisciter le centre ville. Le Nord et l'Est de l'agglomération (Annecy-le-Vieux, Metz-Tessy) concentrent 38 % des opérations. Le Parc Altaïs, traditionnellement sous-offreur, n'a enregistré que 10 % des transactions. La taille moyenne des opérations est de l'ordre de 120 à 150 m<sup>2</sup>. Parmi les secteurs d'activité les plus actifs, on retrouve essentiellement le milieu associatif, les experts comptables, l'informatique et l'industrie du sport, ainsi que la banque-assurance et les mutuelles.

Etat des lieux

- Evénements marquants
- Transactions significatives

Bureaux | Chiffres clés & analyse

- Offres
- Demande exprimée
- Demande placée

>>> Fourchette des prix (Vente et location)

Locaux d'activité & entrepôts | Chiffres clés & analyse

- Offres
- Demande exprimée
- Demande placée
- Fourchette des prix (Vente et location)

Lexique

# >>> Fourchette des prix

## Prix à la location\*

restructuré	170 à 200
Récent	135 à 170
Ancien	80 à 110

## Chiffre 2013\*

Neuf ou restructuré	165 à 210
Récent	135 à 165
Ancien	80 à 120

## Prix à la vente\*\*

Neuf ou restructuré	1950 à 2500
Récent	1400 à 1800
Ancien	900 à 1100

## Chiffre 2013\*\*

Neuf ou restructuré	2000 à 2600
Récent	1300 à 1600
Ancien	1200 à 1500

## Analyse

Les valeurs faciales annoncées **restent stables dans des fourchettes de 170 à 190 € HT/ m<sup>2</sup>/an pour le neuf**. On observe un développement des franchises commerciales (d'un à deux mois par année d'engagement sur certains programmes) mais ce phénomène n'est pas généralisé et se retrouve essentiellement sur des opérations de surface significative. Les résistances à la baisse du loyer sur les immeubles anciens sont de moins en moins fortes, car ce type d'actif est de plus en plus présent dans le stock et la concurrence est plus dure que pour les immeubles neufs et récents, plus rares sur le marché.

## Analyse

Comme pour les loyers, on observe une relative stabilité des valeurs sauf pour les bâtiments anciens (années 1980) où les prix ont tendance à reculer sur un an. Cependant, ce recul est moins perceptible que celui du loyer car on trouve globalement peu de produits offerts à l'achat.

Fourchettes des Valeurs locatives faciales signées (en € HT HC/m<sup>2</sup>/an)

\*\* Fourchettes des Prix de vente à utilisateurs\* observés lors des transactions (en € HT ou HD/m<sup>2</sup>)

## Etat des lieux

Evénements marquants

Transactions significatives

## Bureaux | Chiffres clés & analyse

Offres

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

## Locaux d'activité & entrepôts | Chiffres clés & analyse

Offres

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

## Lexique



# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS

Etat des lieux

- Evénements marquants
- Transactions significatives

Bureaux | Chiffres clés & analyse

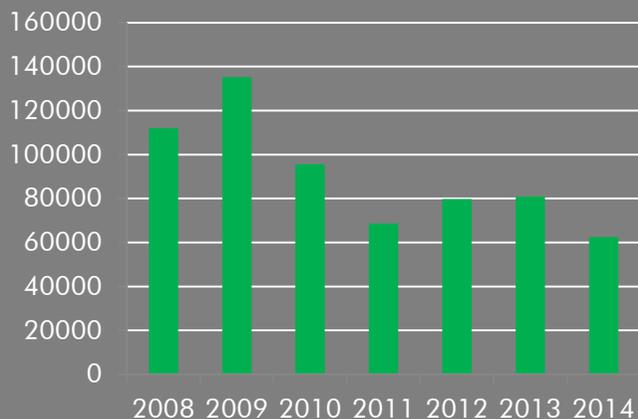
- Offres
- Demande exprimée
- Demande placée
- Fourchette des prix (Vente et location)

Locaux d'activité & entrepôts | Chiffres clés & analyse

- >>> Offres (1/2)
- Demande exprimée
- Demande placée
- Fourchette des prix (Vente et location)

Lexique

Evolution du stock de locaux d'activité depuis 2008



# >>> L'offre immédiatement disponible

## Chiffres Clés

Offre immédiate au 31/12/2014
<b>62 500 m<sup>2</sup></b> (dont 5% neuve et restructurée)
Projet « en blanc »
<b>2744 m<sup>2</sup></b>
Offre future probable
<b>2200 m<sup>2</sup></b>

## Chiffres 2013

au 31/12/2013
80 880 (dont 3% neuve et structurée)
Projet "en blanc"
7320 m <sup>2</sup>
Offre future probable
4803 m <sup>2</sup>

## Analyse

**Le stock en locaux d'activité et entrepôt atteint son plus bas niveau depuis 5 ans** et a connu un recul historique de **22,7 %** en un an. Des actifs significatifs ont en effet été loués ou vendus au premier semestre de 2014 ( pour un total de près de 18.000 m<sup>2</sup> sur 6 opérations).

En parallèle, **les entreprises sont très prudentes** en raison de la conjoncture et diffèrent leurs projets. De ce fait, on **enregistre peu de nouvelles entrées en stock** et ce dernier est de plus en plus inadapté à la demande. La faiblesse et l'inadéquation du stock sont d'ailleurs le frein essentiel à la progression de la demande placée, car la demande exprimée reste à un bon niveau.

Parmi les poches de pénurie, la proche agglomération d'Annecy est sous-offreuse et cela pose de réels problèmes à certaines entreprises en recherche. La livraison du programme Innovespace sur le Parc Altaïs a quelque peu relancé le marché du neuf, mais elle ne peut répondre à toutes les demandes, car certaines activités ne sont pas éligibles pour ce parc.

D'une façon générale, **les actifs récents de taille moyenne (de 300 à 1.000 m<sup>2</sup>) sont quasi absents du marché, principalement à la vente**, alors qu'ils sont très recherchés. **Les grands bâtiments (>2.000 m<sup>2</sup>) sont également peu présents**. La rareté des terrains disponibles ne permet pas d'initier de nouvelles opérations pouvant accueillir les activités non éligibles à Altaïs.

Contrairement au bureau, **le stock se répartit équitablement entre la vente et la location**. La part du neuf reste marginale. Les bâtiments offerts à la vente sont pour la plupart très anciens et requièrent des travaux d'adaptation lourds. La problématique des entrepôts de transport est toujours aussi forte, ainsi que celle des locaux de négoce. La demande existe, pas l'offre.

Du point de vue géographique, le Nord-Est ( Argonay, Pringy, Annecy-le-Vieux) et le Sud-Ouest (Seynod, Cran-Gevrier, Meythet) s'équilibrent et concentrent 60 % du stock. 40 % des locaux sont hors agglomération (Albanais, Cruseilles, Pays de Fillière).

## Etat des lieux

Evénements marquants

Transactions significatives

Bureaux | Chiffres clés & analyse

Offre

Demande exprimée

Demande placée

Valeurs (Vente et location)

## Locaux d'activité & entrepôts | Chiffres clés & analyse

>>> Offre (2/2)

Demande exprimée

Demande placée

Valeurs (Vente et location)

Lexique

## Principales offres futures



### Innovespace, Parc Altaïs

Livraison : 2015

Surface : 4800 m<sup>2</sup>

Reste à commercialiser 2744 m<sup>2</sup>

Alseï

Prix : 1200 € / m<sup>2</sup>



### Villaz, ZI

Livraison : 2015

Surface : 950 m<sup>2</sup> à vendre

Reste à commercialiser 950 m<sup>2</sup>

Promoteur BG Immo

Prix : 1250 m<sup>2</sup>



### Poisy, Parc de Calvi

Livraison : 2015

Surface : 1250 m<sup>2</sup>

Reste à commercialiser 1250 m<sup>2</sup>

BGD

Prix : 1300 € / m<sup>2</sup>

## Etat des lieux

Evénements marquants

Transactions significatives

## Bureaux | Chiffres clés &amp; analyse

Offres

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

## Locaux d'activité &amp; entrepôts | Chiffres clés &amp; analyse

Offres

&gt;&gt;&gt; Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

## Lexique

## &gt;&gt;&gt; Demande exprimée

## Chiffres Clés

## Chiffres 2014

Demande exprimée au 31/12/2014  
55 620 m<sup>2</sup>au 31/12/2013  
39 540 m<sup>2</sup>

## Analyse

La demande exprimée connaît une hausse de 40 % sur un an. Résultat à nuancer car la baisse en 2013 avait été équivalente. On revient donc sur des niveaux moyens de 50 à 55.000 m<sup>2</sup> observés depuis 5 ans. Parmi les principales demandes supérieures à 2.000 m<sup>2</sup>, on retrouve le transport-messagerie, le négoce professionnel (matériaux de construction et fournitures industrielles), l'habitat et le sport et loisirs (nombreuses recherches de salles de foot indoor). L'ensemble de ces activités peine à trouver des locaux adaptés. La demande est pour 60 % locative.

On ne note pas de grandes évolutions dans la demande exprimée. Les PME locales sont toujours très présentes dans le cadre de recherche de locaux de taille petite à moyenne à l'achat. Ces entreprises sont pour la plupart en croissance. Au-delà de la logique patrimoniale, c'est bien la recherche de locaux plus fonctionnels qui motive les dirigeants pour assurer leur développement. La rareté des biens disponibles conduit certains utilisateurs à acquérir des actifs nécessitant de gros travaux, quitte à fortement négocier les conditions financières. La rareté des biens disponibles rend ces négociations plus délicates qu'en bureau.

Etat des lieux

Evénements marquants

Transactions significatives

Bureaux | Chiffres clés & analyse

Offres

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

Locaux d'activité & entrepôts | Chiffres clés & analyse

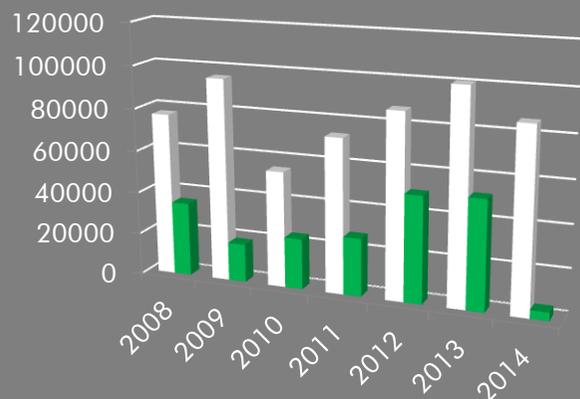
Offres

Demande exprimée

>>> Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

Lexique



■ Demande placée

■ Pré- Commercialisation, Clés-en-main, comptes propres

# >>> Demande placée

## Chiffres Clés

## Chiffres 2013

<p><b>86 200 m<sup>2</sup></b> (dont 32 280m<sup>2</sup> neuve ou restructurée)</p> <p>Demande placée 31/12/2014</p> <p>Part du neuf et restructuré dans la demande placée totale <b>40 %</b></p>	<p>au 31/12/2013</p> <p>100 485 m<sup>2</sup></p> <p>Part du neuf 55 %</p>
---	--

## Analyse

**La demande placée recule de 14,2 %.** C'est principalement le marché des clés en mains et des comptes propres qui a été touché, avec moins de 30.000 m<sup>2</sup> autorisés contre 51.800 en 2013 et 50.443 en 2012.

Aucune opération d'envergure à signaler sauf l'atelier de carrosserie d'une concession automobile à Seynod pour 3.350 m<sup>2</sup>. **En 2012 et 2013, deux opérations de 12.000 m<sup>2</sup> avaient été enregistrées.** Le marché de l'existant a bien résisté avec 58.400 m<sup>2</sup> placés, contre 48.685 m<sup>2</sup> en 2013, soit une progression de près de 20 %. Deux opérations majeures à signaler, la location de 8.600 m<sup>2</sup> à Rumilly et celle de 4.369 m<sup>2</sup> à Allonzier. En 2013, une seule transaction supérieure à 4.000 m<sup>2</sup> avait été enregistrée.

Hors clés en mains, **la part du neuf est marginale à 5,4 %**, mais en légère progression par rapport aux années précédentes. Les ventes ressortent à 52 % de la demande placée. Les principaux acteurs du marché ont été : le transport et le négoce ; le service à l'industrie.

Géographiquement, on note une répartition assez égale entre les territoires de l'agglomération. Sur le marché des constructions neuves, c'est le Parc Altaïs qui est le mieux pourvu. Outre le programme Innovespace, de nombreux bâtiments d'activité auront été livrés en compte propre sur l'année 2014, tendance qui devrait se poursuivre en 2015.

Etat des lieux

Evénements marquants

Transactions significatives

Bureaux | Chiffres clés & analyse

Offres

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

Locaux d'activité & entrepôts | Chiffres clés & analyse

Offres

Demande exprimée

Demande placée

>>> Fourchette des prix (Vente et location)

Lexique

# >>> Fourchette des prix

## Prix à la location\*

Neuf ou restructuré  
80 à 100  
Récent  
50 à 65  
Ancien  
40 à 50

## Chiffre 2012\*

Neuf ou restructuré  
75 à 90  
Récent  
55 à 65  
Ancien  
40 à 55

## Prix à la vente\*\*

Neuf ou restructuré  
1100 à 1300  
Récent  
650 à 950  
Ancien  
300 à 600

## Chiffre 2012\*\*

Neuf ou restructuré  
950 à 1200  
Récent  
550 à 900  
Ancien  
350 à 550

## Analyse

Les valeurs sont globalement stables en raison de la faiblesse de l'offre. Même les locaux anciens ne connaissent pas de recul de valeur comme c'est le cas en bureaux. Les franchises sont elles aussi assez peu présentes. Des ajustements à la baisse sont cependant observés sur des actifs anciens et de grande taille.

## Analyse

Les prix du neuf connaissent une forte résistance voire des progressions, certes minimes. Dans l'ancien, c'est plus la situation particulière des vendeurs qui peut, en cas d'urgence, générer des baisses de prix. La rareté de l'offre, tous produits confondus, limite ces phénomènes.

\*Fourchettes des Valeurs locatives faciales signées (en € HT HC/m<sup>2</sup>/an)

\*\* Fourchettes des Prix de vente à utilisateurs\* observés lors des transactions (en € HT ou HD/m<sup>2</sup>)

Etat des lieux

Evénements marquants

Transactions significatives

Bureaux | Chiffres clés & analyse

Offres

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

Locaux d'activité & entrepôts | Chiffres clés & analyse

Offres

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

Lexique

**Demande placée** : somme des surfaces commercialisées dans l'année dont comptes-propres et clé-en-main.

**Offre future probable** : les locaux pour lesquels les autorisations administratives ont été obtenues, mais dont les travaux ne débiteront qu'après engagement d'un ou plusieurs utilisateurs pour tout ou partie des surfaces ; les locaux pour lesquels une demande de permis a été déposée ou pour lesquels le délai de recours des tiers, après l'obtention du permis de construire, n'a pas encore été purgé ; les libérations probables.

**Programmes certains** : les locaux en cours de construction, de restructuration ou de rénovation ; les locaux dont les travaux n'ont pas commencé, mais pour lesquels la date de début du chantier est définie ; les libérations certaines

**Offre future certaine** : Offre en cours de construction et non pré-commercialisée pour 2014 et 2015 et + (Grue sur le chantier).

**Offre future probable** : les programmes prêts à démarrer ou en PC déposé mais non lancés en blanc au 01/01/2014 (dates de disponibilité probable imaginées)

**Projet "En blanc"** : immeuble destiné à la location (en général), dont la construction est lancée sans qu'il ait été loué à l'avance à un ou plusieurs utilisateurs.

**Projet "En gris"** : immeuble pour lequel l'ensemble des démarches préalables au lancement de la construction sont déjà réalisées (acquisition du foncier, études préparatoires, obtention du permis de construire...), mais dont la construction est lancée uniquement quand un utilisateur s'est positionné sur tout ou partie de l'immeuble.

**Projet éventuel** : les charges foncières maîtrisées par un promoteur qui a indiqué son intention de lancer un projet, les projets pour lesquels la visibilité, en termes de faisabilité et de date de disponibilité, est encore faible, les libérations éventuelles.

**Vente à utilisateurs** : Vente d'un local (bureaux, locaux d'activités...) destiné à l'utilisation du future acheteur. Il ne l'achète donc pas pour mettre le bien en location.

Etat des lieux

Evénements marquants

Transactions significatives

Bureaux | Chiffres clés & analyse

Offres

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

Locaux d'activité & entrepôts | Chiffres clés & analyse

Offres

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

Lexique



# AXITE CBRE c'est une équipe expérimentée entièrement dédiée à vos projets immobiliers



Jean-François BERTHIER

Gérant Associé



Séverine SALVADOR

Assistante de gestion et administrative



Grégory DORDET

Consultant Locaux Industriels

Secteur Anney & Vallée de l'Arve



Nathalie JOURNAL

Consultante Bureaux

Secteur Anney



Linda MERZEM

Assistante Marketing



Pierre VOISENET

Chargé de veille

## AXITE CBRE ANNECY

PAE des Glaisins | 7 Impasse des Prairies  
74940 Annecy-le-Vieux

Tél. 04 50 10 22 22 | Fax. 04 50 10 22 23 | Mail. [annecy@cbre.fr](mailto:annecy@cbre.fr)

+ de chiffres, + de tendances, + d'actualités, suivez-nous



<https://plus.google.com/u/0/b/112217297600694719818/112217297600694719818/posts>



<http://fr.viadeo.com/fr/company/axite-cbre>



<https://twitter.com/AXITECBRE>



[http://www.linkedin.com/company/axite-cbre?trk=hb\\_tab\\_compy\\_id\\_2981686](http://www.linkedin.com/company/axite-cbre?trk=hb_tab_compy_id_2981686)