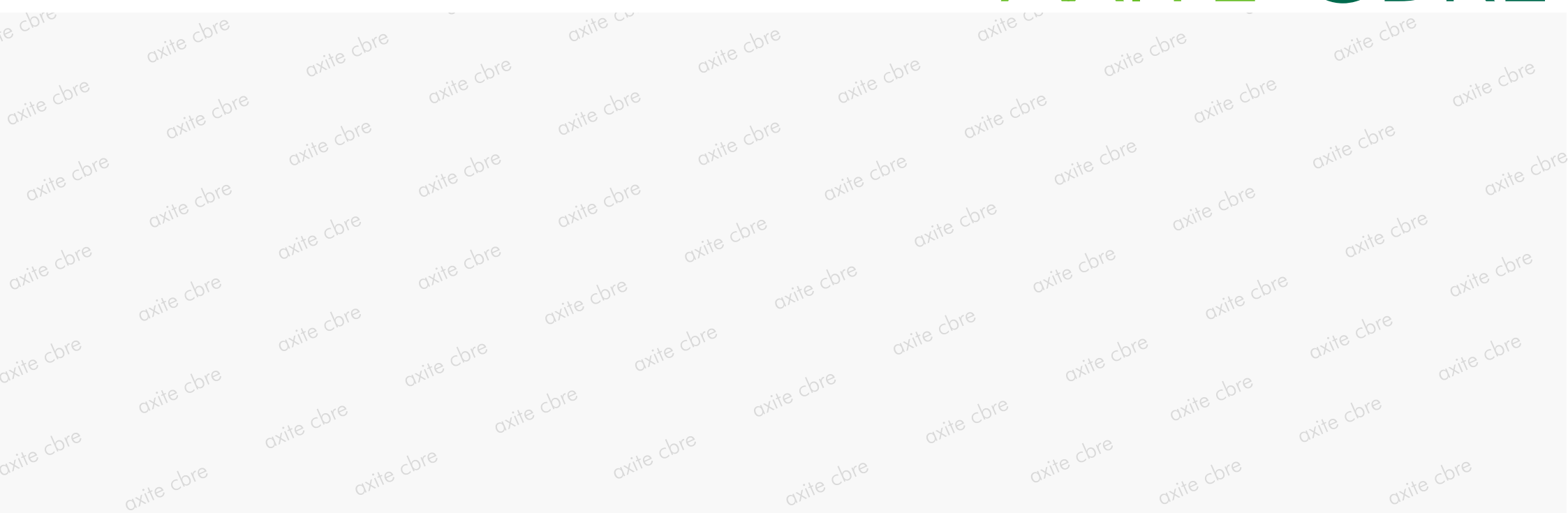


M V
A I
R E
K W
E
T

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

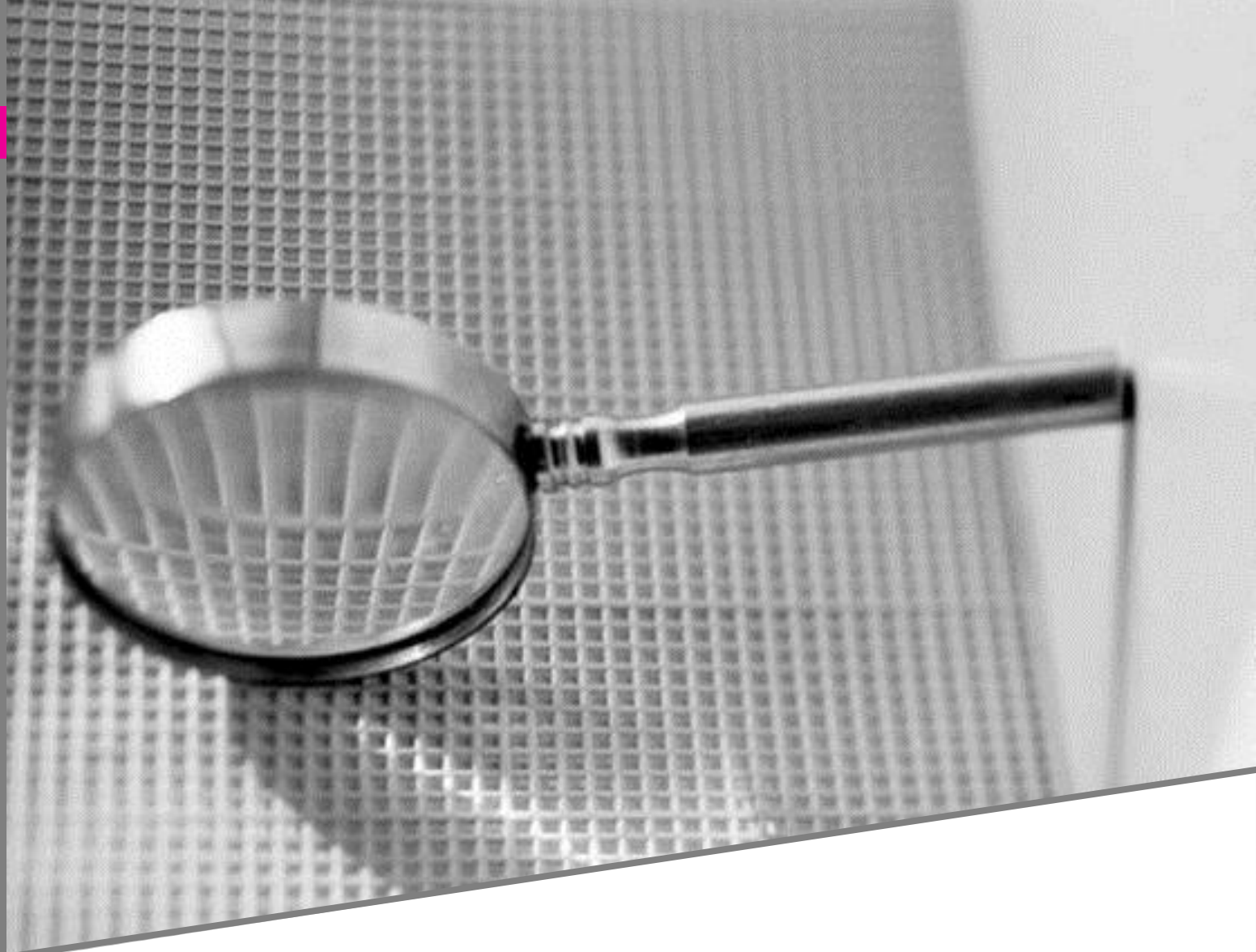
Offres

Demande exprimée

Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

Lexique



ÉTAT DES LIEUX

>>> 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

>>> 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 Anney-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, **Anney 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

>>> 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

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

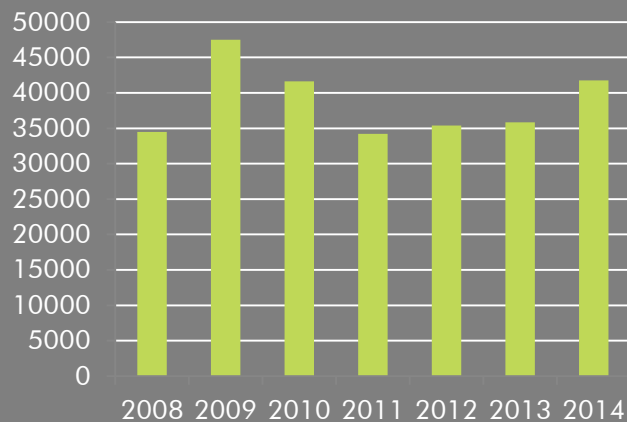
Demande exprimée

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 m² (dont 26 % neuve et restructurée)

Programmes certains livrables d'ici fin 2015
(Non pré-commercialisé) 11500 m²

Programmes probables (en gris, prêt à démarrer) **mais pas de lancement**
18000 m²

Chiffres 2013

Offre immédiate au 31/12/2013
35830 m² (dont 23% neuve et restructurée)

d'ici fin 2014
(Non pré-commercialisé) 7000 m²

Projets | Programmes probables 14600 m²

Analyse

Le stock a progressé de 10,46 % sur un an et passe pour la première fois la barre des **40.000 m²**. 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 m²**, 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 m² 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 m². 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 m² à vendre
Reste à commercialiser 3300 m²
Promoteur Sogelym Dixence / Orenda
Prix : 2400 € / m²



Anney, Chevesnes

Livraison : 2017
Surface : 5300 m² à louer
Reste à commercialiser 5300 m²
Promoteur privé
Prix : 190 € / m² / an



Les Illettes, Anney-le-Vieux

Livraison : 2017
Surface : 1864 m² à vendre
Reste à commercialiser 1864 m²
Promoteur AIA
Prix : 2500 € / m²



Pôle Image, Cran Gevrier

Livraison : Septembre 2015
Surface : 5200 m² à vendre
Reste à commercialiser 3800 m²
Promoteur Teractem
Prix : 2400 € / m²



Les bureaux du lac, Anney

Livraison : Juillet 2015
Surface : 900 m² à louer
Reste à commercialiser 900 m²
Promoteur local
Prix : 200 € / m² / an



Anney-le-Vieux, PAE des Glaisins

Livraison : Septembre 2015
Surface : 5171 m² à louer et à vendre
Reste à commercialiser 4300 m²
Promoteur Premium RE
Prix : 2200 €



Portes du Piémont, Poisy

Livraison : Janvier 2016
Surface : 1487 m² à vendre
Reste à commercialiser 1487 m²
Promoteur Euroéquipement
Prix : 2500 € / m²



Pré de Challes, PAE des Glaisins

Livraison : 2016
Surface : 2264 m² à louer
Reste à commercialiser 2264 m²
Promoteur SARL Mauriange
Prix : 180 € / m² / an



B3 Glaisins, Anney-le-Vieux

Livraison : Juillet 2015
Surface : 1283 m² à louer
Reste à commercialiser 523 m²
Promoteur Groupe Babylone
Prix : 170 € / m² / an



Rue Pré Paillard, PAE des Glaisins

Livraison : 2016
Surface : 3754 m² à louer et à vendre
Reste à commercialiser 3754 m²
Immobilière Duret
Prix : 2600 € HT / m²

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 m²

au 31/12/2013
20950 m²

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 m², 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 m².

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

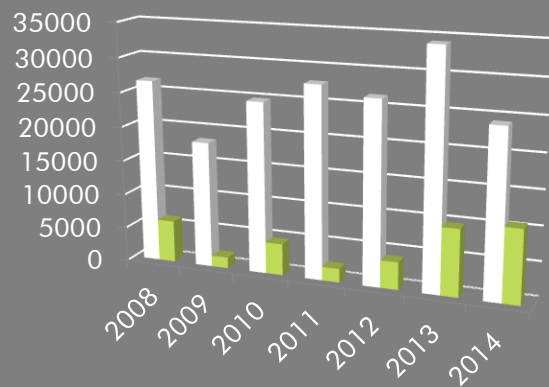
Offres

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

Demande placée 31/12/2014 24 170 m² (dont 10 688 m ² neuve ou restructurée)	au 31/12/2013 34 142 m ²
Part du neuf et restructuré dans la demande placée totale 44 %	d'ici fin 2013 28 %

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 m². Cette année, aucune opération significative à l'exception de l'extension de 1.540 m² de la Chambre de Métiers. Par ailleurs et comme en 2013, on note l'absence de grandes transactions supérieures à 1.000 m². D'autre part, le segment des transactions comprises entre 400 et 800 m² 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 m². 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/ m²/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/m²/an)

** Fourchettes des Prix de vente à utilisateurs* observés lors des transactions (en € HT ou HD/m²)

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)

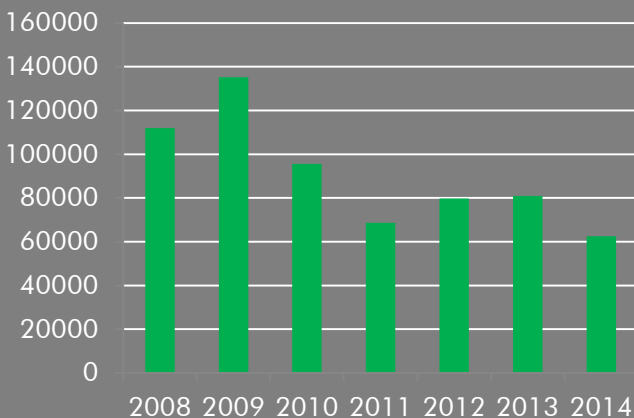
Demande exprimée

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
62 500 m² (dont 5% neuve et restructurée)

Projet « en blanc »
2744 m²

Offre future probable
2200 m²

Chiffres 2013

au 31/12/2013
 80 880 (dont 3% neuve et structurée)

Projet "en blanc"
 7320 m²

Offre future probable
 4803 m²

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 m² 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 inadéquat 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 m²) sont quasi absents du marché, principalement à la vente**, alors qu'ils sont très recherchés. **Les grands bâtiments (>2.000 m²) 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 m²
Reste à commercialiser 2744 m²
Alseï
Prix : 1200 € / m²



Villaz, ZI

Livraison : 2015
Surface : 950 m² à vendre
Reste à commercialiser 950 m²
Promoteur BG Immo
Prix : 1250 m²



Poisy, Parc de Calvi

Livraison : 2015
Surface : 1250 m²
Reste à commercialiser 1250 m²
BGD
Prix : 1300 € / m²

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 2014

Demande exprimée au 31/12/2014
55 620 m²au 31/12/2013
39 540 m²

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 m² observés depuis 5 ans. Parmi les principales demandes supérieures à 2.000 m², 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

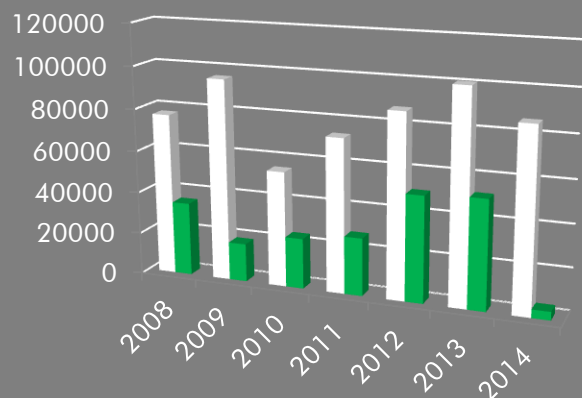
Offres

Demande exprimée

>>> Demande placée

Fourchette des prix (Vente et location)

Lexique



- Demade placée
- Pré- Commercialisation, Clés-en-main, comptes propres

>>> Demande placée

Chiffres Clés

Chiffres 2013

<p>Demande placée 31/12/2014</p> <p>86 200 m² (dont 32 280m² neuve ou restructurée)</p> <p>Part du neuf et restructuré dans la demande placée totale</p> <p style="text-align: right;">40 %</p>	<p>au 31/12/2013</p> <p>100 485 m²</p> <p>Part du neuf</p> <p>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 m² 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 m². **En 2012 et 2013, deux opérations de 12.000 m² avaient été enregistrées.** Le marché de l'existant a bien résisté avec 58.400 m² placés, contre 48.685 m² en 2013, soit une progression de près de 20 %. Deux opérations majeures à signaler, la location de 8.600 m² à Rumilly et celle de 4.369 m² à Allonzier. En 2013, une seule transaction supérieure à 4.000 m² 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/m²/an)

** Fourchettes des Prix de vente à utilisateurs* observés lors des transactions (en € HT ou HD/m²)

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

+ 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