

(73/74) "L'immobilier d'entreprise et les territoires de demain"

Tel était le thème du point annuel effectué par Axite CBRE sur les deux départements savoyards où, face au manque de locaux adaptés aux besoins des entreprises, il s'agit d'anticiper les évolutions qui les rendent attractifs et performants.

C'est la deuxième année consécutive qu'est réalisée cette mise en perspective du marché de l'immobilier d'entreprise. Une centaine de personnes s'est réunie à Chambéry autour d'un thème fédérateur, ciblant bien les enjeux de l'évolution des territoires. Car n'oublions pas que Chambéry Grand Lac et le Grand Annecy regroupent à eux seuls 441 492 habitants et 33 594 entreprises ! « Le dynamisme de ces deux territoires n'est pas en reste en comparaison d'agglomérations similaires, comme les métropoles de Grenoble, Montpellier, Saint-Étienne ou encore Strasbourg », précise Xavier Troillard, dirigeant d'Axite CBRE Chambéry. Sur le marché de l'immobilier d'entreprise, ils enregistraient en 2016 une demande placée significative avec 208 611 m² cumulés (bureaux et locaux d'activité), contre respectivement 184 929 m², 152 100 m², 130 145 m² et 365 700 m². Malgré ce dynamisme évident, le marché de l'immobilier d'entreprise aura été en demi-teinte en 2017, illustrant un marché en transition, à contre-courant de la tendance nationale.

Côté bureaux, la demande placée est en baisse par rapport à l'année précédente (-36 % pour Chambéry et - 12 % pour Annecy). Ce phénomène s'explique notamment par le « peu de grandes transactions (supérieures à 1 000 m²), mais aussi par le manque de grandes demandes émanant notamment des acteurs publics, que ce soit en Savoie ou en Haute-Savoie », indique Jean-François Berthier, dirigeant de l'agence Axite CBRE Annecy. Le stock disponible représente quant à lui 27 500 m² en Savoie (+ 8 %) et 34 343 m² en Haute-Savoie (-14 %), avec un loyer prime de 160 € et 240 € pour le neuf. En ce qui concerne la demande exprimée, en baisse de 22 % en Savoie et 5 % en Haute-Savoie : « les crèches d'entreprises, la formation, les services au bâtiment, les métiers du droit, du chiffre et de la finance ont été les secteurs les plus actifs sur les deux départements ».

Pour les locaux d'activité, le stock disponible est stable par rapport à l'année précédente (97 000 m² en Savoie et 53 260 m² en Haute-Savoie) avec des loyers primes respectifs à 90 € et 110 €. La demande placée diminue avec 65 000 m² en Savoie (-7 %) et 61 450 m² en Haute-Savoie (-15,4 %). La demande exprimée est quant à elle disparate : en baisse sur la Savoie (-28 %), où elle se répartit assez uniformément sur Chambéry Grand Lac, et en forte hausse sur la Haute-Savoie (+ 73 %), émanant pour l'essentiel de l'industrie, du négoce et du transport lié au développement de l'e-commerce. Des chiffres qui laissent présager une bonne année 2018 si l'ensemble des demandes se transforme, malgré un manque d'offres neuves sur ce type de biens.

Développer des synergies

Le développement des territoires est quelque peu freiné par le manque de locaux adaptés aux besoins des entreprises, ainsi que des équipements/infrastructures mis à leur disposition. « Notre relation privilégiée avec les chefs d'entreprise nous a permis de relever des besoins qui leur sont indispensables », indique Xavier Troillard. En premier lieu, la logique de l'entrepreneur est de chercher du foncier, mais le manque cruel de celui-ci devient une réelle contrainte sur les deux départements. Il est donc nécessaire de trouver d'autres solutions, notamment dans l'existant. Parkings, réseaux de transport performants, fibre optique, services aux entreprises deviennent des critères incontournables en ce qui concerne les demandes d'implantation des entreprises. Ils peuvent paraître évidents, mais toutes les localisations ne répondent actuellement pas à ces attentes essentielles. En effet, c'est en offrant des services adaptés que les contraintes géographiques s'effaceront au profit d'un territoire mutualisé et interactif, où pourront se développer des synergies inter-entreprises. Aussi, afin d'éveiller les esprits, Axite CBRE a souhaité évoquer différentes possibilités dont les deux Savoie pourraient s'inspirer pour réfléchir à un développement intelligent. À l'heure où le développement des zones d'activité est limité par la rareté et le coût du foncier, faire face rapidement au mal logement des entreprises est devenu un enjeu considérable.

par Bruno Fournier