



Il est très compliqué d'anticiper sur la demande en matière d'immobilier d'entreprise, car il y a un fossé entre les besoins réels et exprimés », indique Franck Lombard, président de la Société d'aménagement de la Savoie (SAS). Un bon résumé de la casse-tête que peut représenter ce marché pour les professionnels privés, semi-privés, et les collectivités.

UN MARCHÉ 2017 EN BAISSÉ. « Il y a deux principales raisons à cette situation sur l'année passée.

Les élections présidentielles ont affecté l'activité et la demande exprimée, avec un côté attentiste, plus marqué sur le territoire Chambéry-Grand Lac qu'ailleurs en France, explique Xavier Troillard, dirigeant associé d'Axite CBRE, acteur privé très actif sur le sillon alpin. *Le second événement, c'est la constitution le 1^{er} juillet dernier du syndicat mixte Chambéry-Grand Lac Économie, qui a vocation à devenir un guichet d'entrée unique dans l'accompagnement des entreprises. »* Résultat, Axite CBRE

constate sur l'année une baisse de 22 % de la demande exprimée et de 37 % de la demande placée (l'ensemble des transactions). Toutefois, Xavier Troillard se montre optimiste pour 2018. « *Le programme d'EDF représentait à lui seul 35 % de la demande placée en 2016. Si on en fait abstraction, le niveau de 2017 est semblable à celui de 2016. Le dynamisme économique est de retour et ces deux facteurs devraient faire repartir à la hausse le marché de l'immobilier d'entreprise cette année. »*

Après une activité en demi-teinte l'an passé, les perspectives économiques font que le marché de l'immobilier d'entreprise a toutes les chances de repartir à la hausse en Savoie en 2018. Tour d'horizon des acteurs et des projets, entre foncier rare et solutions à inventer lorsque l'existant ne correspond plus à la demande !

PAR BENJAMIN LECOUTURIER ET VIRGINIE TRIN

IMMOBILIER D'ENTREPRISE, LA REPRISE...

DES TERRITOIRES DISTINCTS. C'est sur le bassin Aix-Chambéry que l'offre et la demande sont les plus importantes. Axite CBRE met cependant en garde les élus du bassin. « Il y a une nécessité d'adapter les productions neuves à l'offre et à la demande. Au vu de ce que l'on voit, il y a un potentiel risque de suroffre à l'horizon 2019-2021. Il est nécessaire d'avoir une réflexion globale sur le sujet », souligne Xavier Troillard. La Maurienne et la Tarentaise restent relativement attractives, mais l'activité doit

quasiment être corrélée à un contexte local, notamment le chantier du tunnel Lyon-Turin en ce qui concerne la Maurienne ou la montagne pour la Tarentaise. « On remarque un petit regain d'intérêt pour l'entrée de la Maurienne, à Aiton, mais cela reste assez modéré », indique Xavier Troillard.

Sur l'Avant-Pays savoyard et la Chautagne, la proximité de Lyon et de l'Ain est potentiellement intéressante, « mais du côté de Belley ou de Chindrieux, la problématique d'accès se pose réelle-

ment. Il y a du foncier disponible pour s'installer mais c'est vraiment ce paramètre qui bloque les implantations », conclut-il.

FONCIER, OÙ ES-TU ? Là non plus on ne vous apprendra rien de neuf, en Savoie, le foncier, c'est encore plus précieux que l'or blanc ! Pour Xavier Troillard, « il n'y a pas trente-six mille solutions, on doit reconstruire sur l'existant et rénover quand c'est possible ». Pourrait-on alors mixer activité professionnelle et habitat dans un même immeuble ? « On a sou-

vent affaire à des zones exclusivement industrielles ou d'habitat. Les règlements d'urbanisme font que la mixité des deux est rare. Ou alors on trouve dans l'urbain et le périurbain des boulangeries, services médicaux en pied d'immeuble, mais il n'y a pas vraiment de véritable stratégie en ce sens. La Cassine pourrait cependant prendre cette orientation », appuie Thierry Mazzilli, président de Palmyr'Immo. Pour Franck Lombard, « il est de plus en plus compliqué de refabriquer du foncier. Il y a quinze

Pour Laurent Dubois, le gestionnaire et animateur du « 42 », tout est dans la diversification des locaux et des services proposés.

« Six ans, les terrains acquis étaient rarement pollués, de temps en temps c'était des décharges. Maintenant, ce sont systématiquement des ruines, le foncier est déjà occupé et il s'agit de dépolluer les sols, de désamianter parfois, et cela coûte très cher. Il faut être de plus en plus inventif. Le défi est d'aller vers la hauteur et les PLU le permettent. »

QUELLE DEMANDE ? La question des conditions de travail semble un peu plus « à la mode » aujourd'hui qu'hier. Et c'est d'ailleurs tant mieux. Mais à quel type de demande les acteurs de l'immobilier d'entreprise font-ils face pour trouver la « perle rare » ? « Ce genre de demandes dépend toujours d'où on se trouve. Dans les grandes zones comme Technolac, il n'y a que des bâtiments d'activités, donc la demande est forte. Mais par exemple, à Gilly-sur-Isère, on avait prévu un point de restauration, qui va ouvrir, mais le projet de crèche a été abandonné, car la demande est déjà satisfaite aux alentours », indique Franck Lombard. Chez Palmyr'Immo, on souligne que la demande croissante pour des espaces sociaux au sein de l'entreprise est effectivement l'une des grandes évolutions de l'époque : « L'extension des salles de réunion et un soin apporté pour créer des cuisines et des coins détente, en fait, de vrais espaces aménagés et non plus austères comme avant, c'est quelque chose de nouveau. On se rend enfin compte que les collaborateurs passent beaucoup de temps au sein de l'entreprise, et que leur offrir ce genre de prestations peut augmenter leur rendement. » Tout comme leur bien-être au travail ! ●



« Le marché de l'immobilier d'entreprise est très cyclique »

Une architecte, un psychanalyste, des pros du BTP, des experts-comptables, et même les journalistes de *La Vie nouvelle*... Le « 42 », c'est un peu l'auberge espagnole, version entreprise. Une trentaine d'entre elles se partage aujourd'hui les 1 150 m² de bureaux et d'entrepôts et ateliers alentour, situés au 42 rue Pré-Demaison, à Bissy. Mais il n'en a pas toujours été ainsi. « Quand mon père a arrêté son activité dans l'étanchéité, j'ai longtemps loué à une seule entreprise, explique Laurent Dubois. Puis, il y a six ans, le bail a expiré et je me suis retrouvé avec des locaux vides. La période était très compliquée sur le marché de l'immobilier d'entreprise qui, à Chambéry est très cyclique. Quelques promoteurs balancent de gros programmes, et il leur faut ensuite quelque temps pour les épurer. La situation change tous les cinq ans environ. »

DIVERSIFICATION ET FLEXIBILITÉ

Il va sans dire, en effet, que la concurrence fait rage : « Le marché est varié, moderne, avec de beaux immeubles. » C'est alors qu'il pense à « un genre de minicentre d'affaires », en morcelant les bureaux... qui n'ont pas tardé à trouver preneurs. Les profils ? « Des gens qui en avaient marre de travailler

de chez eux, d'autres en création d'entreprise, et des entreprises déjà bien implantées. J'adapte les baux en fonction. J'ai vraiment pris le parti de ne me spécialiser dans aucun domaine d'activité en particulier. Cela crée du lien. Je ne connais pas un locataire qui n'a pas un jour travaillé avec un autre locataire ! » Très vite, il reproduit le même schéma avec ses entrepôts, qu'il loue à une dizaine d'entreprises différentes.

DES BUREAUX COMME À LA MAISON

Côté projets, Laurent Dubois compte surélever certains ateliers pour y installer aussi des bureaux. Résultat : « Des lots mixtes de 200 m² maximum qui correspondent à une vraie demande à l'heure actuelle. Si l'offre de bureaux à Chambéry est pléthorique, il y a toujours des besoins sur les locaux de stockage ». Un salon zen verra aussi bientôt le jour. L'originalité du 42 réside dans toutes les nouvelles activités annexes proposées. Dans ce domaine, Laurent Dubois ne ménage pas ses efforts. Les « déjeuners du vendredi », les barbecues-concerts, le challenge foot-bulle... Prochainement, il compte faire revenir un food truck, un service de conciergerie, ainsi qu'un masseur réflexo-plantaire à domicile... Enfin, au bureau ! ●

Les grands projets sur Aix-Chambéry avancent

Initié en 2015 puis officiellement créé sous cette forme en 2017, Chambéry-Grand Lac Économie rassemble les services économiques des deux agglomérations, ainsi que les parcs d'activités de Technolac et d'Hexapôle. « De plus, nous travaillons avec Cœur de Savoie pour Alpespace afin de compléter l'offre lorsque nous faisons du sourcing pour des contacts ou lorsque l'on répond aux entreprises et investisseurs qui cherchent des emplacements », explique Xavier Dullin, président de Chambéry-Grand Lac Économie. En parallèle, de nouveaux projets sont en phase d'éclosion ou sortent de terre.

CE QUI VA VENIR. La zone du Grand Verger va poursuivre sa transformation, avec le démarrage d'un quatrième immeuble, « sans doute le plus beau de l'agglomération » (voir photo ci-contre), d'ici la fin de l'année. Juste en face, la friche de Rubanox sera réhabilitée avec les bâtiments existants, pour accueillir un centre de loisirs en intérieur. La zone des Fontanettes située à Bissy, « dédiée entièrement à l'industrie innovante », est commercialisée et les Fontanettes 2 « apporteront un complément de 10 000 m² supplémentaires ». Dans le quartier de la Cassine, la Société publique locale (SPL) va pro-



chainement leur son assemblée constituante et ainsi, initier ce projet qui va mêler locaux d'entreprises, commerces et logements. Porté par la Ville de Chambéry, l'écoquartier de Vétrotex sera en lien très étroit avec la Cassine. Les premières livraisons auront lieu en 2019. À terme, cette zone comportera plus de 600 logements et accueillera des locaux destinés aux associations, mais aussi à des services et à des commerces de proximité. Enfin, le parc de Côte-Rousse verra l'un de ses bâtiments être détruit pour le remplacer par des ateliers-relais pour mieux répondre à la demande de proximité. « Et concernant le parc, il y a encore du foncier disponible derrière, là où se trouvent les terrains de tennis abandonnés », détaille Xavier Dullin.

tégies et l'autre de BNP Paribas, montrent que le territoire chambérien bénéficie d'une réelle attractivité, ce qui nous donne raison dans cette politique d'aménagement, d'autant plus que l'on ne construit pas pour construire. On va chercher les investisseurs, et il y a de la demande ! », appuie Xavier Dullin. Pour cela, l'entité Chambéry-Grand Lac Économie s'appuie sur un maillage territorial en fonction de l'activité (pour faire simple : la montagne à Alpespace, les énergies nouvelles à Technolac, le secteur outdoor à Hexapôle), mais aussi sur « l'attractivité d'un territoire qui offre un cadre de vie formidable : proche des stations, des aéroports internationaux et des axes de communication. Les générations qui viennent surfent autant sur le numérique que sur les pistes, et nous avons une vraie carte à jouer sur ce point-là », indique-t-il. ●

DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ. « Deux études, l'une de France Stra-

© Gilles Garofolin



« On ne construit pas pour construire, on va chercher les investisseurs et il y a de la demande »

XAVIER DULLIN, PRÉSIDENT DE CHAMBÉRY-GRAND LAC ÉCONOMIE

Chambéry veut attirer les investisseurs

Présent au Salon de l'immobilier d'entreprise (Simi) à Paris en décembre dernier, et ce pour la troisième année consécutive, Chambéry Grand Lac Économie a lancé deux appels à manifestation d'intérêt pour les parcs d'Hexapôle et de Savoie Technolac. « Il y a eu cinq candidatures formulées pour le

premier et six pour le second. Cela concerne à chaque fois un lot entre 6 000 et 8 000 m². Pour Hexapôle, le jury final entre les deux candidats restants est en cours et il devrait avoir prochainement lieu pour Technolac. Cela fait que d'ici la fin du mois de mars, nous aurons donc accueilli deux nouveaux investisseurs

sur notre territoire suite au Simi. Nous possédons réellement tous les atouts sur ce territoire pour séduire les entreprises. Il arrive que les grandes métropoles siphonnent les territoires alentour, mais dans notre cas, c'est même l'inverse », sourit Xavier Dullin, président de Chambéry-Grand Lac Économie.

Les grands parcs s'étendent...

Savoie Technolac et Alpespace, qui sont les deux parcs d'activités les plus importants dans le département, ont eu l'intelligence et la prévoyance il y a plusieurs années en arrière de densifier le bâti existant et de préserver leurs réserves foncières. Résultat, aujourd'hui les deux parcs ont beaucoup de terrain disponible et réalisent des extensions pour répondre à la demande des entreprises déjà installées qui veulent s'étendre ou des entreprises désireuses de s'implanter.

SAVOIE TECHNOCLAC. Le projet d'extension de Savoie Technolac vise, d'ici à 2030, 30 hectares supplémentaires. « Nous avons l'ambition d'y maîtriser la consommation énergétique et l'impact environnemental, car du fait de son positionnement sur les énergies intelligentes et renouvelables, Savoie Technolac doit être

exemplaire en la matière », souligne Xavier Dullin, président de Chambéry-Grand Lac Économie. Ce projet ambitieux d'extension doit permettre d'attirer 18 000 personnes sur le site, soit deux fois plus qu'aujourd'hui, et de créer 7 500 emplois supplémentaires sur le territoire.

ALPESPACE. « Alpespace a été créé il y a une trentaine d'années sur 105 ha. Nous prévoyons une extension de 30 ha. Sur ces 30 ha, 9 ha ont été retenus, il y a deux ans, par RTE pour installer le départ des lignes à très haute tension pour l'interconnexion entre la France et l'Italie (liaison Chambéry – Piossasco). Il nous reste donc 20 ha commercialisables, dont certains ont déjà trouvé preneurs. Les choses démarrent très fort. C'est pour cela que dans le Scot, que nous sommes en train de réviser, nous réfléchissons sur comment



agrandir le parc et où. Il faut garder un équilibre indispensable entre le développement économique, le besoin en terres agricoles, en logements, et aussi laisser la place aux espaces naturels dans un souci de développement durable. C'est un vrai défi et la solution n'est pas simple », détaille Béatrice Santais, présidente d'Alpespace. Situé à l'entrée de l'autoroute menant aux vallées de la Tarentaise et de la Maurienne, Alpespace a rapidement su trouver « son public » grâce à de bonnes décisions des élus de l'époque. Ainsi de nombreuses entreprises spécialisées dans le monde de la montagne y sont implantées. « Il faut s'adapter aux entreprises

que l'on reçoit. C'est ainsi que nous restons disponibles pour imaginer toutes sortes de solutions. Et notamment le parcours résidentiel, avec une offre rapide et variée pour s'adapter aux besoins des entreprises qui se créent et/ou s'entendent. Aujourd'hui, dans un parc d'activités, on doit être dans le service à l'entreprise, avec des services de reprographie, de restauration, des salles de réunion et Internet tout compris par exemple. Pour les entreprises qui débutent, on se doit de proposer des conditions financières intéressantes, avec des loyers bas, pour évoluer, petit à petit, au bout de 35 mois, vers des loyers au prix du marché », conclut-elle. ●

IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN SAVOIE

Les chiffres-clés de 2017 sur le bassin Aix-Chambéry.

