

COMMUNIQUE DE PRESSE AXITE CBRE

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

- COMMUNICATION GROUPE - Pour publication immédiate - le 25/11/2016

Immobilier d'entreprise 2016 : le marché des bureaux et locaux d'activité en Auvergne Rhône-Alpes

C'est en plein cœur de la Cité Internationale de Lyon que s'est déroulé ce 23 novembre le Point Marché CBRE 2016 pour la Région Auvergne Rhône-Alpes. De nombreux acteurs du marché de l'immobilier d'entreprise (promoteurs, investisseurs, utilisateurs soit une centaine de personnes) étaient présents à cet événement incontournable qui retraçait en avant-première les chiffres clés bureaux et locaux d'activité en Auvergne Rhône-Alpes. L'occasion pour les agences Axite CBRE d'illustrer les tendances et les perspectives pour 2017 sur leur territoire.



Malgré certaines disparités entre Lyon et les autres villes, les chiffres introduits par Loïc de Villard, directeur de l'agence CBRE Lyon, permettent de tirer une tendance générale pour la Région ARA. Il faut retenir qu'environ 404000 m² de bureaux ont été placés en 2016 : un chiffre stable par rapport à 2015 et au dessus de la moyenne décennale pour la 4^{ème} année consécutive. Le marché tertiaire est donc très dynamique mais ne produit malgré tout pas assez d'offres neuves.

L'offre quant à elle enregistre une légère hausse (+4% par rapport à 2015) avec 577400 m². Même constat pour le neuf qui représente seulement 27% du stock disponible. Cette tendance générale se reflète bien sur les différentes villes où sont implantées les agences Axite CBRE :

- Pour Xavier Troillard, directeur de l'agence Axite CBRE Chambéry, la Savoie reste un « *petit département attractif par son cadre de vie mais aussi très dynamique avec un PIB supérieur à la moyenne et une démographie +5% en 5 ans* ». Sa topographie contrainte a pour conséquence un prix du foncier élevé, souvent supérieur à 100€/m², quant au loyer prime tertiaire, il s'établit à 160€ HT/m² (avec une probable évolution à 170-175€ en 2018), ce qui n'empêche pas de belles installations comme EDF (12000 m²), Kolor (1790 m²) et d'enregistrer 5 demandes placées supérieures à 1 000 m² en 2016. Joliment appelée « *La Belle Endormie* » par son Président Xavier Dullin, Chambéry-Grand Lac prouve qu'elle a encore de quoi séduire les entreprises pour de futures installations.
- Le topo est quasi-similaire pour la Haute-Savoie où « *l'on trouve encore moins de foncier disponible et des prix encore plus élevés* ». Malgré un marché très dynamique notamment dans l'industrie de précision, l'alimentaire, l'outdoor et le multimédia... la tension se fait ressentir principalement sur les locaux d'activité. Jean-François Berthier, directeur de l'agence Axite CBRE d'Annecy, tient à souligner qu'« *il y a de la place pour du blanc, il y a de la place pour du neuf et pour la prise de risque pour des produits bien calibrés* ». Il en veut pour exemple le programme ONYX qui, démarré fin 2015 avec 0 client, vient de commercialiser son dernier lot disponible. Reste à présent à avoir une réflexion sur la rénovation du parc existant lorsqu'on sait qu'un 1/3 du stock est totalement obsolète : aujourd'hui, 13000 m² sont sortis des radars de la commercialisation.
- Pour Grenoble, le marché affiche un constat similaire à la Haute-Savoie avec un marché très obsolète difficile à re-commercialiser (également à 1/3 du stock de 92000 m²). Qui plus est, le stock d'offres neuves est le plus bas de Rhône-Alpes : 12% de l'offre disponible. Hugues de Villard, directeur de l'agence Axite CBRE Grenoble, indique que pour « *des promoteurs un peu audacieux, il ne faut pas hésiter à lancer des programmes neufs en blanc. Sur Grenoble, la pré-commercialisation a du mal à fonctionner pour des raisons de délais entre la prise de décision et la livraison* ». Deux importants clés en mains verront le jour en 2017 (55000 m²), il y a donc de belles perspectives mais malheureusement, les entreprises ont du mal à satisfaire leurs besoins dans le parc existant.
- Le marché de Valence s'illustre par une demande placée en augmentation particulièrement grâce à Rovaltain Research Company, une société de recherche en écotoxicologie qui vient de prendre à bail 5100 m² dans un bâtiment de 12000 m². Pour ce qui est de la demande, on notera un léger repli sur 2016. A retenir qu'en 2017, quatre programmes neufs vont arriver (dont 3 sur le Parc Rovaltain – Gare et 1 sur Valence Sud - Lautagne) et représenteront environ 12000 m² de bureaux. Selon Christine Moret, directrice de l'agence Axite CBRE Valence, « *Valence n'a pas fini d'attirer de nouvelles entreprises grâce à sa situation géographique exceptionnelle, entre le TGV et les autoroutes A7 et A49* ». De quoi donner quelques idées aux promoteurs et entreprises pour venir s'installer sur le secteur.

Malgré l'amélioration du statut quo sur l'ensemble du territoire, les grands enjeux de demain seront trouver des terrains pour construire du neuf mais surtout d'avoir une réflexion sur le parc existant et sa rénovation, au-delà des réglementations de mise aux normes

énergétiques. Vous retrouverez les études de marché complètes Axite CBRE dès Janvier 2017 : bilans, tendances, perspectives... pour tout savoir sur le contexte économique et le marché de l'immobilier d'entreprise sur le Sillon Alpin.

Pour plus d'informations sur les points évoqués, n'hésitez pas à contacter nos agences Axite CBRE et à consulter notre site www.axite.fr.



Axite CBRE | est la première société de conseil en immobilier d'entreprise sur le sillon alpin – en termes de chiffre d'affaires et nombre de transactions.

Le groupe compte 27 collaborateurs répartis sur les bureaux d'Annecy, Bourgoin-Jallieu, Chambéry, Grenoble, Valence et Vienne.

*Le groupe a développé une **expertise** en matière de transaction et commercialisation de biens immobiliers, ainsi que de conseil en investissement. Il pratique également l'aide à la maîtrise d'ouvrage, l'administration de biens et les expertises immobilières et propose des études d'implantation.*

*Son savoir-faire se décline sur plusieurs types de **produits** : les bureaux, les locaux d'activités, les entrepôts, les locaux commerciaux et les terrains.*

Axite CBRE est membre indépendant du groupe CBRE et bénéficie de ce fait de nombreuses synergies de compétences.

>>> Pour en savoir plus : www.axite.fr

CBRE Group, Inc. | est la première société de conseil en immobilier d'entreprise au monde – en termes de chiffre d'affaires 2015 (7,2 MDS \$).

Le groupe, dont le siège est basé à Los Angeles, compte près de 44 000 employés répartis sur plus de 449 bureaux internationaux (hors filiales, dont AXITE CBRE en Rhône-Alpes). Il propose ses services de conseil stratégique en immobilier d'entreprise, gestion de patrimoine et d'investissement, assistance à maîtrise d'ouvrage, et bien d'autres encore, aux propriétaires, investisseurs et utilisateurs du monde entier.

CBRE est la seule société de services immobiliers commerciaux à figurer dans la liste des 50 meilleures entreprises de sa catégorie publiée par BusinessWeek. L'entreprise figure également dans la liste publiée par Fortune des 100 entreprises dont la croissance est la plus rapide.

>>> Pour en savoir plus : www.cbre.fr



●●● CONTACT PRESSE

Pour d'avantage de précisions, organiser une interview, obtenir des visuels supplémentaires ou toute autre demande,

➤ Merci de contacter en priorité :

Linda Merzem | Chargée de Communication & Marketing, Tél. : 04 50 10 22 22,
l.merzem@axite.fr

Nadège Granier | Chargée de Communication & Marketing, Tél. : 04 50 10 22 22,
n.granier@axite.fr

•••ANNEXES



