

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

C'est en plein coeur 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 étaient présents à cet événement incontournable qui retraçait en avant-première les chiffres clés des bureaux et locaux d'activité. L'occasion pour les agences 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 Régional CBRE Lyon, permettent de tirer une tendance générale pour la Région Auvergne Rhône-Alpes. Il faut retenir qu'environ 404 000 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 immédiate disponible quant à elle enregistre une légère hausse (+7 % par rapport à 2015) avec 577 400 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 CBRE :

En Rhône, agence CBRE Lyon

À Lyon, Jérôme Pouffier-Adnet, directeur du Département Bureaux, précise que le marché reste dynamique et devrait enregistrer une demande placée autour de 270 000 m² grâce à l'augmentation significative du nombre des transactions et notamment des transactions supérieures à 1 000 m². Les secteurs les plus actifs ont été la Techlid, la Part-dieu et Villeurbanne Tonkin (au 30 septembre 2016). Les loyers sont en hausse sur les secteurs de la Techlid, la Part-dieu et de la Presqu'île avec un loyer prime qui va s'établir à 300 €. Les perspectives pour 2017 sont prometteuses avec une précommercialisation positive des grandes opérations de l'agglomération lyonnaise.

En Savoie, agence Axite CBRE Chambéry

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 pour l'activité, 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 (12 000 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.

En Haute-Savoie, agence Axite CBRE Annecy

Le bilan est quasi-similaire pour la Haute-Savoie où « l'on trouve encore moins de foncier disponible et des prix encore plus élevés » selon Jean-François BERTHIER, directeur de l'agence d'Annecy. 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 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 sans 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, 13 000 m² sont sortis des radars de la commercialisation.

En Isère, agence Axite CBRE Grenoble

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 92 000 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 précommercialisation a du mal à fonctionner pour des raisons de délais entre la prise de décision et la livraison ». Deux importants « clés en main » verront le jour en 2017 (55 000 m²), il y a donc de belles perspectives, mais malheureusement, les entreprises ont du mal à satisfaire leurs besoins dans le parc existant.

En Drôme, agence Axite CBRE Valence

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 5 100 m² dans un bâtiment de 12 000 m². Pour ce qui est de la demande, on notera un léger repli sur 2016. À retenir qu'en 2017, quatre programmes neufs vont

Suite de l'article...

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

arriver (dont 3 sur le PARC ROVALTAIN – Gare TGV et 1 à VALENCE SUD-LAUTAGNE) et représenteront environ 12 000 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 aux entreprises pour venir s'installer sur le secteur.

En Auvergne, agence CBRE Clermont-Ferrand

Olivier Chapelle, directeur de l'agence CBRE Clermont-Ferrand, précise que la ville n'échappe pas à la pénurie de foncier. « Aujourd'hui, nous sommes obligés de travailler sur la restructuration de friches industrielles ou d'anciens locaux d'activité en proposant aux promoteurs de raser ces ensembles pour reconstruire du neuf ». La réforme de la régionalisation lancée en 2015 a marqué un arrêt sur les transactions et le changement de locaux pour les entreprises. Cependant, l'exercice 2016 a été très prometteur avec de belles opportunités notamment les 4 000 m² construits en plein centre de Clermont-Ferrand.

Malgré l'amélioration du statu quo sur l'ensemble du territoire, les grands enjeux de demain seront de 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.