

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

2016 : LE MARCHÉ DES BUREAUX PERFORME

AXITE CBRE VIENT DE PRÉSENTER SES CHIFFRES 2016. LES TRANSACTIONS EXPLOSENT : + 45 % À CHAMBÉRY ET + 29,3 % À ANNECY. PREUVE QUE LES ENTREPRISES SE DÉVELOPPENT ET RECRUTENT.

Par Patricia Rey et Audrey Lebedeff

Le marché des bureaux à Annecy et Chambéry se consolide et enregistre une forte croissance en lien avec l'attractivité du territoire.

À Annecy et son agglomération, l'offre disponible au 31 décembre 2016 atteint 39 879 mètres carrés, en hausse de 9,26 %. Comme traditionnellement, elle se concentre à 80 % en périphérie et sur trois pôles essentiellement, à savoir le parc des Glaisins, Altaïs et La Bouvarde. Des secteurs tertiaires premium où l'offre neuve est très inférieure à la demande des entreprises, toujours en quête de locaux récents, valorisants et performants pour soigner leur image.

«La demande et la consommation de l'offre neuve connaissent un vrai engouement, auquel nous ne pouvons que partiellement répondre, faute de nouveaux programmes, et les immeubles très anciens, voire vétustes, représentant un tiers du parc», se désole Jean-François Berthier, directeur associé Axite CBRE Annecy.

Sur ce marché, les transactions progressent de 29,3 % avec 32 130 mètres carrés placés par rapport à un an plus tôt. Les plus importantes ont été réalisées pour l'essentiel aux Glaisins (Annecy-le-Vieux), où le stock chute de 20 % à 9 % de l'offre totale disponible sur l'agglomération. Sur ce

périmètre, le tout nouveau programme Onyx qui s'est traduit par 3 800 m² de bureaux centralisés, à lui seul, 12 % de la demande placée. Et, fait suffisamment rare pour être souligné, le promoteur a engagé les travaux avec seulement 30 % de réservations... Un choix risqué mais porteur puisque la commercialisation s'est achevée avant la livraison. Quant à la demande exprimée, elle bondit de 39 %. Sans surprise, les locaux neufs remportent la faveur des entreprises. Comme depuis cinq ans, 70 % de la demande exprimée sont à la location.

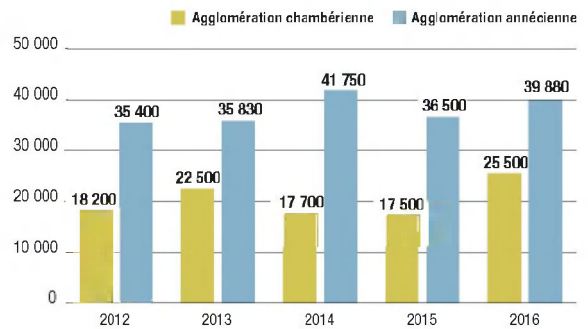
Autre territoire, autre ville. En Savoie, l'agglomération de Chambéry attire toujours plus les entreprises. Les transactions affichent + 45 % à 33 800 m², dont un compte propre de 12 000 m² à Savoie Technolac. «Ce bâtiment, baptisé *Étincelle*, a été construit par EDF sur trois niveaux et abritera 900 personnes», se félicite Xavier Troillard, dirigeant d'Axite CBRE Chambéry, lequel précise toutefois «qu'il faudra requalifier les 11 000 m² laissés vacants par le groupe, qui

occupe 20 % de Savoie Technolac». Un gros chantier sur lequel planche le professionnel en synergie avec la direction du parc d'activité. La demande exprimée, elle aussi, augmente de 28 %, soit 28 302 m² comparativement à 2015 alors que le stock affiche 25 500 m² disponibles à la vente et à la location. «Certes il augmente de 45 %, mais ce chiffre est à relativiser car 2015 fut une année en forte baisse : c'est + 13 % par rapport à 2015», analyse Xavier Troillard. La part du neuf, rarement suffisante, se réduit et le stock ancien, trop vétuste, n'intéresse plus les utilisateurs. ■

LA RARETÉ DU FONCIER LIMITE LES PROGRAMMES NEUFS.

ÉVOLUTION DE L'OFFRE DISPONIBLE DE BUREAUX

En m²



Source: Axite CBRE

EN HAUSSE. L'offre disponible a augmenté de plus de 45 % par rapport à 2015 dans l'agglomération chambérienne. Un écart lié à une diminution du stock sur les années 2014-2015. Sur Annecy et ses environs, l'offre a augmenté de 9,2 %. La part du neuf tend à se réduire sur les deux territoires.

VALEUR DES BUREAUX

En 2016

AGGLOMÉRATION CHAMBÉRIENNE	LOCATION	VENTE
Neuf	de 120 à 160 €	de 1 650 à 2 500 €
Récent	de 115 à 130 €	de 1 250 à 1 800 €
Ancien	de 70 à 115 €	de 700 à 1 300 €

AGGLOMÉRATION ANNÉCIENNE	LOCATION	VENTE
Neuf	de 170 à 250 €	de 2 400 à 2 800 €
Récent	de 145 à 180 €	de 1 450 à 2 500 €
Ancien	de 100 à 145 €	de 1 100 à 2 100 €

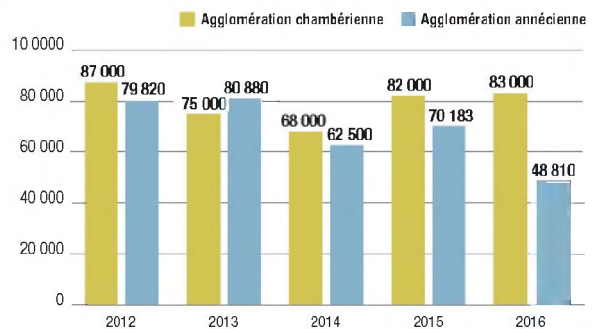
Location € HT/HC/m²/an
Vente € HT/m²

Sources: Axite CBRE

INVESTISSEMENTS. Dans l'agglomération de Chambéry, on constate une stagnation dans le neuf, avec une valeur faciale à 2 500 € pour les produits premium. À Annecy, la tension sur le neuf se renforce, due à la rareté du foncier et des contraintes des promoteurs, tandis que dans l'ancien, les prix reculent.

ÉVOLUTION DE L'OFFRE DISPONIBLE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ

En m²



Source: Axite CBRE

ASSÈCHEMENT. Entre vieillissement du stock et pénurie d'offres neuves, il y a de réelles difficultés pour loger les entreprises. Si l'offre disponible a légèrement augmenté en un an sur l'agglomération de Chambéry, elle a fortement diminué sur Annecy : plus de 20 000 m² ont été consommés sans retrouver de solutions entre-temps.