

Les territoires Savoie

Immobilier d'entreprise

« LES DEUX SAVOIE, TERRITOIRE DE PERFORMANCE »

Entre les agglomérations de Chambéry et d'Annecy, c'est la carte de la complémentarité que prône Axite CBRE sur un marché qui se porte bien au niveau des bureaux du tertiaire, mais qui doit faire face à une pénurie de locaux d'activité.

Axite CBRE avait donné rendez-vous aux acteurs locaux et régionaux, promoteurs, dirigeants d'entreprise ou encore investisseurs à l'Impérial Palace d'Annecy pour un point marché dédié à l'immobilier d'entreprise sur les deux Savoie. Son slogan ? « Un seul territoire de performance ». C'est en effet dans une optique de complémentarité que les agences annécienne et chambérienne voient et pensent leurs marchés sur les principales agglomérations des deux départements.

« Aujourd'hui, et encore plus demain, nous serons amenés à travailler ensemble pour nous développer et apporter les meilleures solutions à nos clients », affirme Jean-François Berthier, directeur

de l'agence d'Annecy. D'autant plus que « la relative similitude des territoires observée depuis une dizaine d'années appuie la pertinente addition des données économiques », souligne pour sa part Xavier Troillard, directeur de l'agence de Chambéry.

L'évidence, c'est que 2016 aura été une belle année pour les marchés tertiaires savoyard et haut-savoyard. La demande placée est honorable avec respectivement 33 800 m² et 32 130 m² : le contexte économique favorable permet une hausse des transactions (+ 29,3 % par rapport à 2015) sur l'agglomération annécienne, alors que sur l'agglomération chambérienne, la commercialisation d'un compte propre de 21 800 m² vient gonfler les chiffres. Le stock disponible est de 25 500 m² (+ 40 %) pour l'agglomération chambérienne et 39 880 m² (+ 13 %) pour l'annécienne. Seule ombre au tableau : le vieillissement et l'obsolescence de près d'un tiers du parc immobilier, qu'il devient quasiment impossible de commercialiser en l'état actuel. Cependant, la demande exprimée continue de progresser avec 28 302 m² (+ 28 %) en Savoie et 21 025 m² (+ 39 %) en Haute-Savoie, illustrant l'attractivité des deux territoires.



Jean-François Berthier et Xavier Troillard, directeurs respectifs des agences d'Annecy et Chambéry, entendent travailler de concert pour apporter les meilleures solutions en matière d'immobilier d'entreprise

En revanche, sur le marché des locaux d'activité, la pénurie perdure. Que ce soit en Savoie (83 000 m²) ou en Haute-Savoie (48 810 m²), l'offre disponible est soit vieillissante, soit inadaptée, soit trop chère, voire les trois. On ne dénombre aucun programme neuf à venir sur les deux territoires. Les opérations sont souvent reportées et la demande exprimée (+ 26 % à Chambéry contre - 18 % à Annecy), compliquée à satisfaire : à défaut d'un cahier des charges tenu, il faut composer avec un marché bancal. L'année écoulée reste intéressante avec

70 000 m² placés en Savoie (+ 20 %) et 72 681 m² (+ 23 %) en Haute-Savoie, même si la construction de comptes-propres (respectivement 17 500 m² et 32 830 m²) vient quelque peu fausser ces chiffres.

Globalement, pour situer la force de frappe des deux Savoie en matière d'immobilier d'entreprise disponible, on peut la comparer à des métropoles comme Montpellier ou encore Grenoble, ce qui invite plus que jamais à jouer la carte de la complémentarité.

Bruno Fournier



L'Onyx, à Annecy-le-Vieux, un bel exemple d'un bâtiment tertiaire de qualité

Stabilité des prix

Dans le tertiaire, les prix moyens pour l'agglomération annécienne tournent autour de 210 € le m² à la location et 2 600 €/m² à la vente pour du neuf ; 122,5 €/m² et 1600 €/m² pour de l'ancien. Pour l'agglomération chambérienne, il faut compter 150 €/m² à la location et 2 075 €/m² à la vente pour du neuf ; 92,5 €/m² et 1 000 €/m² pour de l'ancien. Du côté des locaux d'activité, étant donné la conjoncture, les prix restent cohérents. Il faut compter en moyenne sur la Savoie 40 € le m² pour de la location (400 €/m² à la vente) pour de l'ancien ; 70 € (875 € à la vente) pour du neuf. Sur la Haute-Savoie : 50 €/m² à la location (475 €/m² à la vente) pour de l'ancien.