



COMMUNIQUE DE PRESSE

IMMOBILIER D'ENTREPRISE | IMPLANTATION D'ENTREPRISE | CHAMBERY, LE 31/01/2018

POINT MARCHÉ AXITE CBRE DES DEUX SAVOIE | ZOOM SUR LES CHIFFRES 2017 & LES PERSPECTIVES IMMOBILIERES DE DEMAIN

Pour la 2^{ème} année consécutive, Axite CBRE réalisait son point Marché dédié à l'immobilier d'entreprise sur les deux Savoie. Près de 100 personnes étaient présentes ce mardi 30 janvier au Château de Candie à Chambéry pour assister à la présentation des chiffres 2017 et découvrir les solutions immobilières de demain qui pourront accompagner le développement des territoires et des entreprises.

Rassembler autour d'un thème fédérateur, « L'immobilier d'entreprise et les territoires de demain », tel était l'objectif des agences Axite CBRE d'Annecy et de Chambéry pour ce 2^{ème} Point Marché. Au programme : une réflexion globale introduite par la présentation des chiffres 2017 puis articulée autour des enjeux de l'évolution des territoires pour répondre aux besoins des entreprises. En effet, Chambéry Grand Lac et le Grand Annecy (441 492 habitants et 33 594 entreprises) pèsent aussi bien dans la balance économique régionale que nationale ! « Le dynamisme de ces deux territoires n'est pas en reste en comparaison d'agglomérations similaires, comme les métropoles de Grenoble, Montpellier, St-Etienne ou encore Strasbourg » explique Xavier Troillard, dirigeant d'Axite CBRE Chambéry. Sur le marché de l'immobilier d'entreprise, en 2016, ils enregistraient une demande placée significative avec 208 611 m² cumulés (bureaux et locaux d'activité) contre respectivement 184 929 m², 152 100 m², 130 145 m² et 365 700 m². Malgré ce dynamisme évident, le marché de l'immobilier d'entreprise aura été en demi teinte en 2017, illustrant un marché en transition, à contre courant de la tendance nationale.

- **Bureaux :** la demande placée est en baisse par rapport à l'année précédente (-36% pour Chambéry et -12% pour Annecy). Ce phénomène s'explique notamment par le « peu de grandes transactions (supérieures à 1000 m²) mais également par le manque de grandes demandes émanant notamment des acteurs publics que ce soit en Savoie ou en Haute-Savoie » indique Jean-François Berthier, dirigeant de l'agence Axite CBRE Annecy. Le stock disponible représente quant à lui 27 500 m² en Savoie (+8%) et 34 343 m² en Haute-Savoie (-14%) avec un loyer prime de 160€ et 240€ pour du neuf. Pour ce qui est de la demande exprimée, en baisse de 22% en et 5% en Haute-Savoie : « les crèches

d'entreprises, la formation, les services au bâtiment, les métiers du droit, du chiffre et de la finance ont été les secteurs les plus actifs sur les deux départements ».

- **Locaux d'activité :** le stock disponible est stable par rapport à l'année précédente (97 000 m² en Savoie et 53 260 m² en Haute-Savoie) avec des loyers primes respectifs à 90€ et 110€. La demande placée diminue avec 65 000m² en Savoie (-7%) et 61 450 m² en Haute-Savoie (-15,4%). La demande exprimée est quant à elle disparate : en baisse sur la Savoie (-28%) où elle « se répartit assez uniformément sur Chambéry Grand Lac » souligne Xavier Troillard. En Haute-Savoie, c'est une forte hausse (+73%) émanant pour l'essentiel de l'industrie, le négoce et le transport lié au développement de l'e-commerce. Des chiffres qui laissent présager une bonne année 2018 si l'ensemble des demandes se transforment, malgré un manque d'offres neuves sur ce type de biens.

Ces chiffres* illustrent la configuration actuelle des territoires dont le développement est quelque peu freiné par le manque de locaux adaptés aux besoins des entreprises ainsi que les équipements/infrastructures mis à leur disposition. « Notre relation privilégiée avec les chefs d'entreprises nous a permis de relever des besoins qui leur sont indispensables » indique Xavier Troillard. « En premier lieu, la logique de l'entrepreneur est de chercher du foncier mais le manque cruel de celui-ci devient une réelle contrainte sur les 2 départements : il devient donc nécessaire de s'ouvrir à d'autres solutions dans l'existant notamment. Parkings, réseau de transport performant, fibre optique, services aux entreprises (crèches d'entreprise, restauration, lieux de rencontre sportives et loisirs...) deviennent des critères incontournables en ce qui concerne les demandes d'implantation des entreprises. Ils peuvent paraître évidents, mais toutes les localisations ne répondent actuellement pas à ces attentes essentielles ». En effet, c'est en offrant des services adaptés que les contraintes géographiques s'effaceront au profit d'un territoire mutualisé et interactif où pourront se développer des synergies inter-entreprises.

Afin d'éveiller les esprits, Axite CBRE a souhaité évoquer différentes solutions d'ores et déjà existantes en France ou dans le Monde, dont les deux Savoie pourraient s'inspirer pour réfléchir à un développement intelligent, tant en matière d'occupation d'espace que de conception immobilière. En effet, pour ne plus subir les contraintes, des transformations sont envisageables tant sur l'aménagement du territoire (intégrer les entreprises en milieu urbain, reconquérir les zones industrielles vieillissantes tout en réfléchissant sur l'adaptation des PLU) que sur les bâtiments eux-mêmes. Comment ?

- S'adapter aux modes de consommation de l'immobilier en créant par exemple un quai des marques pour les négociants (Point P, SAMSE...) afin de rassembler sur un même secteur ces gros consommateurs de foncier,
- Proposer des bâtiments « tout sur place » où la mixité devient la norme : logement, commerces, bureaux, restauration...
- Anticiper la réversibilité des espaces habités et techniques pour plus d'agilité face aux besoins futurs et ne pas construire des produits qui deviendront obsolètes en quelques années. « Demain, les parkings pourront devenir des habitations/bureaux/commerces s'ils ont été bien pensés dès le départ pour être réversibles » ajoute Xavier Troillard.
- Pour la logistique, les besoins également changent avec l'avènement de l'automatisation et opte pour l'architecture verticale afin de limiter l'emprise au sol comme l'entrepôt GSE construit en Pologne, entièrement automatisé érigé sur plus de 40 m de haut. « En Haute-Savoie, nous étudions actuellement avec un client la construction d'une usine de 10000 m² sur deux étages » indique alors Jean-François Berthier.

L'occasion pour les acteurs locaux d'anticiper les évolutions et les solutions qui s'offrent à eux pour construire un territoire commun attractif et performant. En effet, à l'heure où le développement des zones d'activité est limité par la rareté et le coût du foncier, faire face rapidement au mal logement des entreprises est devenu un enjeu considérable. De quoi réfléchir à de belles perspectives pour les années à venir et continuer d'attirer les entreprises sur les Savoie.

* Données sur les périmètres d'agglomération chambérien et annécien



A propos d’Axite CBRE : 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

A propos de CBRE Group, Inc. : première société de conseil en immobilier d’entreprise au monde

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG), société cotée au Fortune 500 et au S&P 500 ayant son siège social à Los Angeles, est la plus grande société au monde dans le secteur des services et de l’investissement dans l’immobilier d’entreprise (en termes de chiffre d’affaires pour l’année 2016). La Société compte plus 75 000 personnes (hors sociétés affiliées) et répond aux besoins des propriétaires et investisseurs immobiliers ainsi que des locataires dans le monde entier grâce à son réseau de plus de 450 bureaux (hors sociétés affiliées). CBRE a une activité de conseil en matière de stratégie et de mise en œuvre dans le cadre de ventes et de locations immobilières ; une activité de service aux entreprises, de gestion d’immeubles, d’installations et de projets ; de conseil en matière d’emprunt immobilier; d’étude et d’évaluation; de développement; de gestion d’investissements, et de recherche et consulting. Consultez notre site web à www.cbre.com.

Pour en savoir plus : www.cbre.fr

.....

••• CONTACT PRESSE

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

➤ *Merci de contacter :*

Nadège GRANIER | Chargée de communication, Tél. : 04 50 10 22 22 | n.granier@axite.fr

.....

••• VISUELS



