LE MAGAZINE

de l'immobilier d'entreprise en Savoie & Haute-Savoie

Mai 2023

marché
L'immobilier d'entreprise des deux Savoie

décryptage
Optimiser les coûts énergétiques immobiliers

offre immo
Bureaux - Locaux d'activité
Entrepôts - Commerces

membre indépendant du réseau CBRE

axite.CBRE

HEY AMIGO,

**TU AS DES BUREAUX,
UN ENTREPÔT OU UN COMMERCE
À VENDRE OU À LOUER ?**

**ÇA TOMBE BIEN, NOS CLIENTS
RECHERCHENT DES LOCAUX
SUR LES DEUX SAVOIE !**

Contactez-nous !

membre indépendant du réseau CBRE

axite.CBRE

ÉDITO

Chers lecteurs,

Nous sommes ravis de vous retrouver dans les pages de notre magazine dédié à l'immobilier d'entreprise, un secteur en constante évolution qui façonne les espaces où nous travaillons, collaborons et innovons. Alors que nous franchissons le seuil d'une nouvelle ère, il est temps de réfléchir à la manière dont l'immobilier d'entreprise peut être un catalyseur de succès pour les entreprises et un levier d'épanouissement pour les individus.

En parcourant les pages de notre magazine, vous découvrirez non seulement les dernières tendances du secteur, mais vous trouverez également des rubriques dédiées aux annonces. Que vous soyez à la recherche de bureaux modernes, de commerces idéalement situés, de locaux d'activité adaptés à votre entreprise ou d'entrepôts spacieux pour votre activité logistique ou industrielle, notre magazine est votre allié pour trouver l'espace idéal.

Bienvenue dans le monde passionnant de l'immobilier d'entreprise, où les espaces se transforment en lieux d'opportunités et de réussite. Nous espérons que notre magazine vous guidera vers la découverte des locaux parfaits pour votre société, afin que vous puissiez bâtir un avenir prospère. Notre objectif est de vous accompagner tout au long de votre parcours immobilier.

Bonne lecture et bonne recherche immobilière !

Xavier Troillard
Directeur de l'agence de Chambéry

Jean-François Berthier
Directeur de l'agence d'Annecy

SOMMAIRE

p.04. Le marché de l'immobilier d'entreprise des Savoie.
p.06. Les bureaux sur le bassin chambérien et aixois.
p.08. Les bureaux sur le bassin annécien.
p.10. Les bureaux sur le Genevois Français.
p.12. Comment optimiser les coûts énergétiques de son entreprise ?
p.14. Les locaux d'activité & entrepôts en Savoie.
p.16. Les locaux d'activité & entrepôts en Haute-Savoie.
p.18. Les commerces en Savoie.
p.20. Le marché des commerces d'Annecy et Chambéry.
p. 21 Estimer la valeur de votre local commercial.
p.22. Les commerces en Haute-Savoie.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE 2022 : L'ATTRACTIVITÉ DES DEUX SAVOIE

Après deux années en distanciel, les équipes d'AXITE CBRE ont eu le plaisir d'accueillir au Village by CA, au Bourget-Du-Lac, une centaine de personnes ce jeudi 2 février pour la 7ème édition de la conférence Point Marché des 2 Savoie. L'assemblée était composée de promoteurs, d'utilisateurs, de partenaires et d'investisseurs. L'occasion de revenir sur les chiffres de l'année 2022, mais surtout d'évoquer les grandes tendances pour les mois à venir. Pour finir cette conférence, Laura Lange, Docteure en philosophie pratique et conférencière, s'est interrogée sur le rôle des espaces professionnels et de leur perception par les salariés dans cette ère de travail hybride. Retour sur les points marquants de cet évènement.

Avant d'entrer dans le cœur du sujet, il est important de souligner que les indicateurs économiques des 2 Savoie sont toujours au vert au regard des moyennes nationales avec une démographie en augmentation de + 0,5% pour la Savoie et + 1,1% pour la Haute-Savoie, contre 0,3% à l'échelle nationale. Pour ce qui est du taux de chômage, il est respectivement de 5,2% et 5,4%, des valeurs historiquement basses, contre 7,1% sur le reste de la France. L'attractivité des territoires reste accrue et de nombreuses entreprises s'y installent et s'y développent.

1.LE MARCHÉ DES BUREAUX

La demande placée continue d'être très dynamique avec 36 200 m² placés sur le Grand Annecy, soit une augmentation de 35% par rapport à l'année précédente. C'est un marché exceptionnellement actif qui atteint même un niveau record depuis 10 ans.

Du côté de Chambéry Grand Lac, ce sont 26 400 m² de demande placée, ce qui est au-dessus de la moyenne décennale et qui représente +3,5% depuis 2021. Une progression qui est plus modeste que sur le marché annécien, mais qui reste tout de même très dynamique.

On constate que le niveau de stock est particulièrement bas, notamment sur Annecy avec des baisses de 22% cette année et de 2% à Chambéry.

Les deux agglomérations progressent parallèlement au niveau des valeurs, qui suivent des deux côtés une certaine ascendance. Annecy reste en tête avec des valeurs historiquement plus hautes, mais on voit que Chambéry rattrape très rapidement son retard. La barrière des 200 euros par mètre carré à la location a été atteinte pour Annecy et s'en approche du côté de Chambéry. Les prix de vente prime ont eux aussi explosé, avec le plafond des 3 000 euros au mètre carré qui a été franchi.

Jean-François Berthier, directeur de l'agence Axite CBRE Annecy, explique que le taux de précommercialisation en Haute-Savoie est exceptionnel cette année, tant à l'achat qu'à la location. Sur les 36 200 m² de transactions réalisés, plus de 18 000 m² l'ont été sur des programmes neufs qui n'existent pas encore, soit 50% de la demande placée, contre 18% habituellement. Un constat assez déroutant au vu du contexte économique actuel et du futur qui peut sembler assez incertain.

Quelques pistes d'explication :

- Une demande très active depuis le printemps 2021 avec la reprise de l'économie post-covid
- Un report vers d'autres types de produits plus neufs, confortables et modernes qui attirent davantage que les produits anciens.
- Un stock qui n'a pas suivi la demande avec en 2020 un arrêt brutal des projets et des études, ce qui va demander un temps de latence avant leur démarrage. La pénurie de stock risque de se poursuivre jusqu'à mi-2024.

Manquant de produits qui leur conviennent sur le marché, les entreprises se reportent donc vers des produits en précommercialisation.

Des attentes utilisateurs en mutation

L'appétence des acheteurs se tourne vers des produits principalement neufs ou récents, ce qui pose la question des bureaux anciens et de leur avenir. Ninon Desesquelle, responsable de l'agence du Genevois français, expose un constat net : il sera de plus en plus difficile de développer de nouveaux fonciers dans les zones économiques. Le parc immobilier ancien va devoir s'adapter et se réinventer avec notamment les problématiques de ZAN (Zero Artificialisation Net), de Décret Tertiaire et de réduction des consommations énergétiques…

Il faudra donc faire preuve d'ingéniosité pour arriver à reconstruire la ville sur la ville. L'idée ? Faire muter les bâtiments au lieu de continuer à en construire de nouveau : imaginer plus de mixité sur les zones, faire évoluer les règles d'urbanisme, avoir plus de services de proximité et permettre de surélever les bâtiments afin de limiter l'emprise au sol.

Au-delà de cela, le parc actuel ne répond plus forcément aux demandes des utilisateurs qui souhaitent plus de modernité et de résilience au sein des lieux de travail. En effet, en plus d'être un lieu de travail, les bureaux reflètent l'image de marque, la politique RSE, sa capacité à défendre son empreinte environnementale etc…

Phanie Guyot, consultante bureau sur Chambéry confirme ce point de bascule sur les attentes des utilisateurs avec une volonté d'avoir des aménagements de bureaux qui se tournent vers l'expérience utilisateur. Une mutation qui n'est pas sans conséquence sur les valeurs comme l'explique Phanie. On observe une évolution positive plutôt raisonnable sur les 10 dernières années, pour autant la majorité des offres disponibles tend à se rapprocher des prix prime. Il y a une vraie scission qui se fait entre les biens les plus anciens et les biens les plus récents. Ces mutations et nouvelles exigences vont se traduire par des immeubles plus coûteux, mais plus durables et plus performants.

2. Le marché des locaux d'activité

Xavier Troillard, directeur de l'agence de Chambéry a présenté un marché des locaux d'activité et des entrepôts relativement actif en 2022, avec du côté de Chambéry une légère hausse de 2% de la demande placée, représentant plus de 76 500 m². Sur Annecy une baisse de 8,5% est notée avec tout de même 80 200 m² placés.

Concernant les valeurs, le marché a atteint un niveau historique avec un loyer prime à 130€ pour Annecy et Chambéry et un prix de vente prime à 2 000 € pour Annecy et 1 800 € pour Chambéry. Les niveaux de prix entre les deux agglomérations sont presque similaires, ce qui n'était jamais arrivé précédemment, mais qui s'explique par la tension du marché qui est généralisée.

Le stock continue de diminuer et arrive à un niveau extrêmement bas avec des baisses de 2,5% à Annecy cette année et de 4% à Chambéry. Xavier Troillard explique alors que cette diminution de stock sur ce type de bien est relativement continue depuis presque 10 ans.

Face à cette pénurie, la loi ZAN vient également contraindre le marché en limitant le développement de foncier avec comme objectif la réduction de 50 % du rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. Il y a une dissonance entre la demande exprimée et le stock, sans appel d'air rapide, il sera difficile de rééquilibrer les valeurs et de stopper la hausse continue de celles-ci.

Arnaud Mendola, consultant locaux d'activité sur Annecy fait un balayage des valeurs observées sur son marché sur les 10 dernières années et insiste sur la hausse de 50% des valeurs neuves avec une accélération plus marquée sur les 4 dernières années. De manière plus générale, depuis 2019, une hausse de 8% sur les valeurs locatives a été notée et de 22% sur les valeurs vénales (actifs neufs ou anciens). Une hausse qui se justifie par un état de stock historiquement bas : seulement 25% de celui-ci est à la vente en 2022 contre 40% en 2019. De plus, le stock disponible est assez peu diversifié. On y trouve majoritairement des entrepôts de 80 à 90 m² sur des programmes neufs en copropriété avec des prix très élevés, mais qui ne correspondent pas forcément à la demande exprimée. Du côté des produits anciens, ils sont assez vétustes et ont du mal à se réhabiliter et à se transformer.

Une réorganisation nécessaire

Xavier Troillard expose également un phénomène notable sur les programmes neufs et sur les réhabilitations : la nécessité de basculer sur des livraisons de biens dits "finis" et non "bruts". Les locaux livrés "fluides en attente" ne correspondent plus à la demande du marché. En effet, il est actuellement plus compliqué pour des locataires qui s'installent de devoir directement réaliser des travaux. Le contexte économique ne permet pas d'avoir une maîtrise des coûts et des délais approximatifs. C'est donc une vraie plus-value et attente des utilisateurs de pouvoir s'installer dans des locaux finis.

Voir la conférence en vidéo !

De plus, un rôle majeur des utilisateurs et des opérateurs est attendu pour les années à venir, comme l'explique Jean-François Berthier. Pour les bâtiments industriels, les entreprises vont devoir sortir du modèle classique actuel où seule la fonctionnalité du bâtiment compte pour aller vers un modèle où la pérennité de l'ouvrage compte. Cela peut passer par exemple par des usines sur plusieurs niveaux comme il en existe en Allemagne. Une mutation qui implique des bâtiments plus chers, mais qui sont bien plus pérennes dans la durée et plus vertueux dans l'occupation de l'espace.

LES BUREAUX SUR LE BASSIN CHAMBÉRIEN & AIXOIS

CHAMBÉRY • 3 328 M² (DIVISIBLES À PARTIR DE 164 M²) • VENTE

Bureaux neufs à Chambéry

Bureaux neufs en cours de construction secteur des Landiers. A proximité de nombreux services, bus, piste cyclable. Grand parking privatif. Label BEPOS Effinergie. Les surfaces sont livrées finies hors cloisonnement intérieur. Ne manquez pas cette opportunité !

Disponibilité : fin 2023

MERY • 1 048 M² (DIV À PARTIR DE 93 M²) • VENTE & LOCATION

Bureaux neufs à Savoie Hexapole

Nouveau programme de 2 bâtiments mixtes et tertiaires à proximité de l'autoroute dans le Parc d'activités Hexapole à Méry. Des lots de bureaux à partir de 93 m² avec terrasses au 1er étage.

Disponibilité : 3ème trimestre 2024

LA MOTTE-SERVOLEX • 342 M² • LOCATION

Bâtiment neuf - Plateau de bureaux à louer

A l'entrée de la Motte-Servolex, un plateau de 342 m² (dont 301 m² privatifs) au R+2. Balcon de 8 m², 15 parkings disponibles en sus. A proximité de tous les services.

Disponibilité : immédiate

LE BOURGET-DU-LAC • 88 M² • VENTE

Bureaux à vendre à Savoie Technolac

Au Bourget-du-Lac, 88 m² dont 80 m² de surface privative : 2 grands bureaux, 1 open-space, 1 baie de brassage et des sanitaires communs. Environnement verdoyant, très agréable à vivre au quotidien !

Disponibilité : immédiate

LE BOURGET-DU-LAC • 181 M² • LOCATION

Bureaux entièrement rénovés à Savoie Technolac

Bureaux à louer au R+1. Surface totale de 181 m², dont 28 m² de parties communes. Entièrement rénovés, lumineux et proches de toutes commodités. 9 places de parking privatives extérieures.

Livraison : immédiate

Réf. 73.22501

MERY • 766 M² (DIVISIBLES À PARTIR DE 130 M²) • LOCATION
Bureaux à louer - Parc Hexapole
Situés dans un environnement verdoyant et proches des axes autoroutiers, nous proposons des locaux de bureaux dans un bâtiment tertiaire récent. Lumineux, cloisonnés et climatisés. Places de parking privatives en extérieur.
Livraison : immédiate

Rénové

Réf. 73.22887

ALBERTVILLE • 372 M² • VENTE
Bureaux à vendre
Bureaux situés à Albertville centre, au 1er étage, 286 m² avec 8 bureaux cloisonnés, open-space, salle de réunion, kitchenette et sanitaires. 4 locaux d'archives en sous-sol. Parking gratuit au pied de l'immeuble.
Disponibilité : immédiate

Immeuble neuf

Réf. 73.22915

VOGLANS • 250 M² • LOCATION
Bureaux neufs disponibles immédiatement
Bureaux à louer au 1er étage d'un bâtiment neuf de 250 m². Livrés en plateau brut sans cloisonnement, avec terrasses, équipés d'une pompe à chaleur et de la fibre.
Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22700

VOGLANS • 185 M² • LOCATION
Bureaux idéalement situés
Bureaux lumineux. Arrêt de bus et VRU à proximité, 7 places de parking extérieur. Rénovés récemment avec fibre, chauffage, eau, électricité, câblage informatique. Entrée indépendante et élévateur PMR.
Disponibilité : immédiate

Immeuble neuf

Réf. 73.22936

LA MOTTE-SERVOLEX • 215 M² • VENTE & LOCATION
Excellente visibilité
Immeuble tertiaire avec visibilité optimale ! 191m² de bureaux au R+3, terrasse privative de 8 m² et 11 places de parking abritées. Locaux livrés finis hors cloisonnement intérieur et courants faibles.
Disponibilité : immédiate

LES BUREAUX SUR LE BASSIN ANNÉCIEN

ANNECY • PARC DES GLAISINS • 976 M² (DIVISIBLES À PARTIR DE 110 M²) • LOCATION
Bâtiment en construction au cœur des Glaisins
Construction d'un bâtiment tertiaire, au sein d'une opération de restructuration dans le Parc des Glaisins. Label Breeam Excellent.
Livraison : janvier 2024

CHAVANOD • 148 M² • LOCATION
Idéal professions créatives, cadre inspirant
Au sein d'une grange rénovée, une surface de bureaux très lumineuse, proposant de beaux volumes, dans un cadre calme et verdoyant.
Disponibilité : immédiate

ALLONZIER-LA-CAILLE • 159 M² • VENTE & LOCATION
Zone dynamique sur l'axe genevois
Dans un bâtiment neuf classé ERP, avec plusieurs services et belles prestations, à proximité directe du péage de Cruseilles. Belle opportunité d'acquérir ou louer le dernier lot de ce programme.
Disponibilité : immédiate

ANNECY - PRINGY • 167 M² • VENTE & LOCATION
Joli panorama, triple exposition
A l'entrée d'une zone d'activité dynamique et facile d'accès, un plateau de bureaux dans un bâtiment récent, traversant, lumineux et tout équipé.
Disponibilité : 1er juillet 2023

ANNECY VILLE • 181 M² • LOCATION
Agencement libre
En cœur de ville, surface de bureaux à aménager, idéale pour professions médicales. Proximité de tous commerces et de la gare.
Livraison : immédiate

Bâtiment neuf

Réf. 74.20886

POISY - PARC DU CALVI • 332 M² (DIVISIBLES À PARTIR DE 128 M²) • VENTE & LOCATION
Cadre de travail agréable
Bâtiment neuf et livré, proposant une belle luminosité, des stationnements et une terrasse privée.
Livraison : immédiate

Réf. 74.21115

MEYTHET • 175 M² • LOCATION
Tout équipé, aucun travaux à prévoir
Agencement de qualité pour ce plateau de bureaux, dans un environnement facile d'accès avec parking aisé.
Disponibilité : 1er juillet 2023

Réf. 74.21124

SAINT-JORIOZ • 87 M² • LOCATION
Secteur lac
Situé en bordure de lac, et au sein d'un bâtiment neuf, découvrez ce plateau de bureaux équipé d'une cuisine et d'une douche privative.
Livraison : immédiate

Réf. 74.20623

EPAGNY-METZ-TESSY • 240 M² • LOCATION
Bâtiment emblématique d'Annecy
Secteur Hôpital, un plateau de bureaux complètement refait à neuf, au sein d'un complexe tertiaire renommé. Parking abondant.
Disponibilité : immédiate

Réf. 74.2101

PRINGY - ANNECY • 483 M² • LOCATION
Rare sur le marché
Bâtiment indépendant de plain-pied dans une copropriété et sur une zone tertiaire dynamique. Ces locaux, très bien entretenus, disposent de 80 m² de stockage.
Disponibilité : septembre 2023

LES BUREAUX SUR LE GENEVOIS FRANÇAIS

Réf. 74.21134

ANNEMASSE • 447 M² • LOCATION
Magnifiques bureaux en étage
Au sein du quartier Chablais Parc, ces locaux en parfait état, aménagés avec soin sont classés ERP 5ème catégorie. Salle de réunion, auditorium, openspace, le plateau a été pensé avec des espaces généreux, ouverts et conviviaux.
Disponibilité : immédiate

Réf. 74.20291

SCIONZIER • 416 M² (DIV. DÈS 180 M²) • VENTE & LOCATION
Immeuble neuf
A l'entrée de la zone commerciale de Scionzier, en bordure de l'autoroute A40, un lot de 180 m² et 236 m² réunissables sont à vendre ou à louer. Stationnements privatifs au pied du bâtiment.
Livraison : immédiate

Réf. 74.1578

SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY • 53 M² • LOCATION
Petits bureaux hyper lumineux
Bureaux refaits à neuf situés au sein d'un immeuble dans le Parc d'Activités Economiques des Jourdies. 3 pièces + un bloc sanitaire. Ascenseur, parking extérieur, vue dégagée.
Disponibilité : immédiate

Réf. 74.20865

CRANVES-SALES • 947 M² (DIV. DÈS 155 M²) • VENTE & LOCATION
Programme neuf - derniers lots disponibles
Emplacement idéal pour ce nouveau programme de bureaux. 2 lots disponibles à la location au RDC et d'autres à la vente au 1er étage. Hyper accessible et stationnements privatifs.
Disponibilité : 1er trimestre 2024

Réf. 74.20954

LA TOUR • 260 M² (DIV. DÈS 130 M²) • LOCATION
Locaux neuf à la location
Situé au cœur d'une zone d'activité, ce petit bâtiment neuf propose 2 niveaux de bureaux réunissables. Livraison terminée hors cloisonnement intérieur. Places de stationnement au pied des locaux.
Disponibilité : immédiate

Programme neuf

Réf. 74.21173

ARCHAMPS • 126 M² • LOCATION

Au coeur d'Archparc

Au RDC d'un petit immeuble tertiaire, ces bureaux en parfait état car rénovés récemment sont hyper lumineux. Les espaces de travail sont ouverts, les stationnements sont libres autour de la coprorriéte et l'accès pour les PMR est adapté.

Livraison : immédiate

Réf. 74.20983

ANNEMASSE • 277 M² • LOCATION

Bureaux en parfait état, aménagés avec soin

Au 1er étage, ce plateau aménagé avec des matériaux de qualité se trouve à quelques mètres de la gare d'Annemasse. 3 places privatives de stationnement sont disponibles en sous-sol.

Disponibilité : immédiate

Rénové

Réf. 74.21017

ANNEMASSE • 190 M² • LOCATION

Refait à neuf, emplacement idéal

Emplacement stratégique, rénovation tout juste terminée et stationnements privatifs en proximité immédiate. Accessible aux PMR, idéal pour une profession libérale, médicale ou une association.

Disponibilité : juin 2023

Réf. 74.21135

ANNEMASSE • 154 M² • VENTE

Hyper centre d'Annemasse

Dans Chablais Parc, locaux en rez-de-chaussée avec espace privatif extérieur. Deux accès vitrés de plain-pied depuis la rue des Alpes, local ERP, vendu brut fluides en attente.

Disponibilité : immédiate

Programme neuf

Réf. 01.97051

FERNEY-VOLTAIRE • 4 095 M² (DIV. 137 M²) • VENTE & LOCATION

Programme neuf. Produit rare !

Au cœur du projet urbain de la ZAC Ferney-Voltaire, construction de 2 bâtiments YAKI & SUGI. Bureaux lumineux, terrasses privatives, parking en sous-sol et label Suisse Minergie, tout y est !

Disponibilité : 3ème trimestre 2025

COMMENT OPTIMISER LES COÛTS ÉNERGÉTIQUES DE SON ENTREPRISE ?

Important poste de dépense, la consommation énergétique devient l'une des préoccupations principales des entreprises en 2023. Les récentes évolutions au niveau européen (Taxonomie verte), ou au niveau français (Dispositif éco-énergie tertiaire, RE 2020), ainsi que l'augmentation des coûts amènent les acteurs à se mobiliser pour identifier les différents leviers à leur disposition.

Des réglementations qui évoluent : exemple de la taxonomie verte

Dans le cadre du pacte vert pour l'Europe (Green Deal), l'Union européenne a pris d'importantes mesures pour construire un écosystème plus durable. En effet, 1 000 milliards d'euros devront être mobilisés entre 2021 et 2027 pour réussir la transition bas-carbone des 27 pays membres.

Un des objectifs principaux étant de pouvoir identifier et favoriser les investissements vers les activités soutenables pour permettre à l'Union européenne d'atteindre la neutralité climatique d'ici à 2050. En résulte une classification des activités selon leur potentiel de contribution aux 6 objectifs environnementaux définis par l'UE.

Pour être éligible, l'activité en question doit contribuer substantiellement à au moins un des objectifs sans porter atteinte aux 5 autres.

Rappel : les 6 objectifs environnementaux

- Atténuation du changement climatique : l'impact d'une organisation sur le changement climatique
- Adaptation au changement climatique : l'impact du changement climatique sur une organisation
- Utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines
- Transition vers une économie circulaire
- Prévention et réduction de la pollution
- Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

90 activités économiques, représentant plus de 93 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) de l'Union européenne, sont ainsi évaluées en fonction de leur durabilité, selon différents niveaux :

- Les activités qui sont déjà considérées comme bas-carbone et compatibles avec l'accord de Paris (exemple : les transports bas-carbone) ;
- Les activités qui contribuent à la transition vers une économie zéro émission nette en 2050, malgré des obstacles à la fois économiques et technologiques (exemple : la rénovation de bâtiments) ;
- Les activités qui permettent le « verdissement » ou la réduction des émissions d'autres activités, telles que l'élaboration de technologies entraînant une réduction substantielle des émissions dans d'autres secteurs (exemple : usine de fabrication d'éoliennes).

Un contexte qui pèse sur les budgets

Ces derniers mois ont été marqués par l'importante volatilité des matières premières et par l'inflation. L'énergie est l'un des éléments au cœur de cette crise avec un prix du MWh qui a fortement augmenté.

Cette tendance haussière n'est pas récente, nous observons un parc nucléaire français vieillissant qui nécessite une forte mobilisation d'investissement afin de moderniser et de développer la part du renouvelable dans le mix énergétique. Ces dépenses se répercutent ensuite sur le prix de l'énergie.

À cela s'ajoutent les divers évènements en 2021 et 2022, avec un fort rebond économique suite à la crise sanitaire ainsi que des températures hivernales basses provoquant une hausse conséquente des consommations à l'échelle mondiale. Enfin, les événements provoqués en Ukraine ont fortement bouleversé le marché de l'énergie.

On observe, à iso-consommation, des dépenses plus importantes, voire qui viennent complètement déséquilibrer les budgets des entreprises.

Les leviers d'optimisation des charges :

Suite à l'appel du gouvernement à la sobriété, les entreprises utilisatrices démontrent une urgence à agir sur la question des économies d'énergie, elles ont compris que ce qui auparavant était insignifiant sur le coût allait devenir particulièrement prégnant.

Les leviers pour faire baisser les consommations des immeubles sont variés et peuvent rapidement alléger la facture finale.

S'assurer des performances de l'immeuble

Le niveau de consommation énergétique dépend intrinsèquement de la qualité du bâtiment. Pour être améliorées, les performances demandent généralement de lourds travaux comme de l'isolation par les façades ou la toiture, le changement des systèmes de génération d'énergie et de ventilation

et donc des investissements.

Des travaux et investissements qui vont s'imposer aux entreprises dans le cadre des nouveaux dispositifs français comme le décret Tertiaire, mais aussi la RE2020.

Maîtriser les usages et la maintenance
La conception des bâtiments gagne en technicité et permet une meilleure maîtrise de la consommation en phase d'exploitation ainsi qu'une meilleure maintenance.

Cependant, le fonctionnement des équipements énergétiques tels que le chauffage, le refroidissement ou l'éclairage, doit être parfaitement adapté à l'usage des locaux et de ses occupants. Ces derniers doivent être entièrement impliqués dans la mise en place de bonnes pratiques pour réduire les consommations énergétiques en parallèle.

Connaître l'occupation précise des bâtiments, réduire les horaires de présence ou des cantines, passer à la semaine de 4 jours, installer des détecteurs de présence pour limiter l'éclairage, intégrer une intelligence artificielle pour optimiser la gestion des bâtiments, autant de solutions qui permettent de réduire les dépenses énergétiques et de maîtriser sa facture d'énergie.

S'appuyer sur les aides proposées par l'État
Parfois mal connu par les entreprises, l'État met à disposition un certain nombre de dispositifs les aidant à réduire ou payer les factures d'énergie. Nous vous en présentons quelques-uns ci-dessous :

TICFE : toutes les entreprises bénéficient de la baisse de la fiscalité sur l'électricité à son minimum légal européen. En 2022 et 2023, la baisse de taxe représente un soutien de 8,4 milliards d'euros pour les entreprises.

ARENH : Les entreprises peuvent également bénéficier du mécanisme d'ARENH, qui leur permet d'obtenir une part importante de leur électricité à un prix fixe de 42€/MWh, plutôt qu'au prix de marché. Pour en bénéficier, l'entreprise doit se rapprocher du fournisseur d'énergie.

Le bouclier tarifaire : 1,5 million de TPE de moins de 10 salariés, réalisant moins de 2 millions d'euros de chiffre d'affaires et ayant un compteur électrique d'une puissance inférieure à 36 kVA sont éligibles au bouclier tarifaire des particuliers. Pour en bénéficier, l'entreprise doit se rapprocher du fournisseur d'énergie.

L'amortisseur d'électricité : pour une partie des TPE et toutes les PME (moins de 250 salariés, 50 M€ de chiffre d'affaires et 43 M€ de bilan) non éligibles au bouclier tarifaire, et à toutes les collectivités et les établissements publics n'ayant pas d'activités concurrentielles, quel que soit leur statut. L'amortisseur prendra en charge 50% de la « part énergie » de votre facture, si le prix unitaire est entre 180 €/MWh et 500 €/MWh. L'aide sera intégrée directement dans la facture d'électricité des consommateurs et l'État compensera les fournisseurs. Les consommateurs n'auront qu'à confirmer à leur fournisseur qu'ils relèvent du statut de PME.

Le guichet d'aide au paiement des factures d'électricité et de gaz est prolongé jusqu'au 31 décembre 2023. L'objectif de cette aide est de remédier aux effets de la crise énergétique, de soutenir la compétitivité des entreprises et d'éviter les arrêts de production des sites les plus consommateurs de gaz et d'électricité, notamment ceux assurant des productions essentielles. Vérifiez votre éligibilité à l'aide gaz et électricité avec le simulateur d'aide mis en place sur le site impots.gouv.fr

LES LOCAUX D'ACTIVITÉ & ENTREPÔTS EN SAVOIE

Réf. 73.22823

LES MARCHES • 3 116 M² (DIVISIBLES À PARTIR DE 216 M²) • LOCATION

Nouveau programme neuf aux Marches

Programme neuf divisé en 8 cellules. Chacune comprend atelier + mezzanine (stockage ou bureaux). Terrain arboré, 53 places de stationnement, matériaux qualitatifs. Lots livrés bruts fluides en attente.

Disponibilité : fin 2023

Réf. 73.22859

GILLY-SUR-ISÈRE • 887 M² • VENTE

Rare à la vente !

Local d'activité de 887 m² à Gilly-sur-Isère, avec 70 m² de bureaux, vestiaires, labo. Equipé d'un pont roulant 2t. En bord de RN90, excellente accessibilité pour ce local.

Disponibilité : immédiate

Réf. 38.99431

CHAPAREILLAN • 379 M² • VENTE & LOCATION

Locaux neufs

Lot d'activité de 379 m² à Chapareillan, à 7 min du péage de Chignin (A41) Hauteur 7 m, porte sectionnelle 3 m x 3 m et 7 places de parking privatives. Livré brut avec les réseaux en attente.

Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22765

CHAMBÉRY • 200 M² • LOCATION

Locaux mixtes : atelier et bureaux

Local neuf de 200 m² à louer à Bissy. 100 m² d'atelier en RDC et 100 m² de stockage/bureaux en mezzanine. Accès poids lourds, stationnements et porte sectionnelle. Livré brut avec les réseaux en attente.

Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22913

VOGLANS • 170 M² • LOCATION

Bâtiment neuf et indépendant

Dans un bâtiment neuf, local de 170 m² au Nord de la zone des Landiers. Locaux livrés bruts fluides en attente. Les plus : porte sectionnelle, porte piétons, hauteur sous plafond de 4 m.

Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22863

CHAMBÉRY • 1 200 M² • LOCATION
Chambéry Bissy : entrepôt / locaux d'activité
Superbe emplacement pour ce local d'activité d'une surface de 1 200 m² environ à proximité immédiate de Chambéry et de la VRU.
2 portes sectionnelles, grand parking extérieur. Excellente visibilité dans la Zone de Bissy !
Disponibilité : juillet 2023

Local neuf

Réf. 73.22691

SAINT-BALDOPH • 388 M² • LOCATION
Bâtiment neuf
Zone du Terraillet, 388 m² disponibles dans un bâtiment neuf. Hauteur sous plafond : 7 m pour du stockage en hauteur - porte sectionnelle. Livré brut fluides en attente.
Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22803

AIX-LES-BAINS • 1 880 M² • LOCATION
Zone des Combaruches - A louer
Sur les hauteurs d'Aix-les-Bains, à la location un lot mixte activité et bureaux de 1 880 m² répartis en 730 m² de bureaux + 1 150 m² d'atelier avec pont élévateur et 20 places de parking.
Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22472

LA MOTTE-SERVOLEX • 400 M² • LOCATION
En exclusivité !
Zone de l'Erier, une extension de 400 m² à usage mixte activité-bureaux répartis en 287 m² en RDC et 113 m² en mezzanine. Livrés courant 2023, brut fluides en attente, équipés + 2 portes sectionnelles.
Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22910

BARBY • 750 M² • LOCATION
Local d'activité indépendant
Nous proposons à la location dans un immeuble indépendant, une surface de 750 m² de locaux d'activité composée de 150 m² de bureaux sur deux niveaux + 600 m² de stockage. Belle hauteur sous plafond.
Disponibilité : à convenir

LES LOCAUX D'ACTIVITÉ & ENTREPÔTS EN HAUTE-SAVOIE

Programme neuf

Réf. 74.21116

POISY • 289 M² (DIVISIBLES À PARTIR DE 210 M²) • VENTE
Local d'activité dans programme neuf
Local d'activité au sein d'un nouveau parc d'activité. Entrepôt de 156 m² en RDC et étage de 153 m² permettant la création de bureaux au R+1. Accès livraison et 3 places de parking privatives.
Disponibilité : septembre 2023

Réf. 74.21153

SAINT-MARTIN-BELLEVUE • 131 M² • LOCATION
Local d'activité proche autoroute
Local d'environ 131 m² composé d'une zone de stockage et d'un grand bureau. Sanitaire et douche. Accès livraison et 3 places de parking privatives.
Disponibilité : juillet 2023

Réf. 74.21123

LA BALME-DE-THUY • 302 M² • LOCATION
Local entre Annecy et Thônes
Bâtiment artisanal indépendant d'une superficie d'environ 302 m², édifié sur un terrain de 1 000 m², partiellement engravillonné pour stationnement. Deux accès livraison par portes sectionnelles.
Disponibilité : immédiate

Réf. 74.21143

THONON-LES-BAINS • 780 M² • LOCATION
Entrepôt à louer en bail dérogatoire 36 mois
Entrepôt d'environ 780 m² en REZ (non chauffé et non isolé) associé à une zone de extérieure d'environ 630 m² sur un terrain enrobé et sécurisé.
Disponibilité : immédiate

Bâtiment récent

Réf. 74.21150

EPAGNY •397 M² • LOCATION
Local d'activité grande hauteur
Local d'activité au sein d'un bâtiment récent, lui-même intégré à un ensemble immobilier. Grande hauteur (6 à 7m)
Atelier d'environ 271 m² et bureaux d'environ 126 m², le tout de plain-pied.
Disponibilité : nous consulter

Bâtiment neuf

Réf. 74.21108

ALLONZIER-LA-CAILLE • 3 265 M² (DIVISION POSSIBLE) • LOCATION

Bâtiment d'activité neuf grande hauteur

Bâtiment neuf en voie de construction sur la zone d'activité à Allonzier.
Grande cour extérieure, 34 places de parking privatives. Possibilité d'installer des moyens de manutention lourds (ponts roulants).

Disponibilité : 1er trimestre 2024

Réf. 74.21130

SAINT-FERREOL • 655 M² • VENTE

Bâtiment indépendant avec réserve foncière

Bâtiment d'activité récent disposant d'un grand terrain, partiellement enrobé, permettant une importante capacité de stockage ou extension.

Livraison : Fin 2024

Réf. 74.20182

THYEZ • 3 470 M² • VENTE

Bâtiment industriel avec réserve foncière

Bâtiment édifié sur un foncier d'environ 8 900 m² (clos et sécurisé). Le site est accessible par 3 accès depuis la ZI des Lanches avec la proximité d'un échangeur autoroutier à moins de 10 min.

Disponibilité : immédiate

Réf. 74.20866

SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY • 562 M² • VENTE

Local d'activité proche autoroute

Local d'activité développé sur 2 niveaux, rez-de-chaussée à usage de stockage ou atelier et R+1 pouvant être aménagé en bureaux. Divisibilité envisageable : nous consulter).

Disponibilité : immédiate

Réf. 74.20789

CHAVANOD • 1 589 M² (DIV. 398 M²)• LOCATION

Local d'activité avec quais

Locaux à usage mixte de bureaux et entrepôt situé sur le parc Altaïs d'environ 1 589 m² en rez-de-chaussée. Accès livraison / réception par 2 quais PL et 3 accès de plain-pied.

Disponibilité : immédiate

LES COMMERCES EN SAVOIE

Réf. 73.22882

CHAMBÉRY • 542 M² • VENTE
Exclusivité Bissy
Ensemble immobilier rare à la vente à Bissy côté La Motte-Servolex incluant une surface commerciale, du stockage, des bureaux, sur 1 000 m² de terrain clos. En + un appartement de 80 m² à l'étage avec toit terrasse.
Disponibilité : septembre 2023

Réf. 73.22939

CHAMBÉRY • 134,55 M² • LOCATION
Cession droit au bail
Local commercial moderne, une grande vitrine pour une visibilité optimale, actuellement aménagé en 5 bureaux, salle de réunion et zone d'accueil. Kitchenette et sanitaires privatifs inclus.
Disponibilité : juin 2023

Réf. 73.22919

CHALLE-LES-EAUX • 240 M² • LOCATION
Grand showroom
Belle visibilité depuis un axe très emprunté. Local rénové en juin 2020, 8 stationnements extérieurs. Portes coulissantes, petite réserve et locaux sociaux.
Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22680

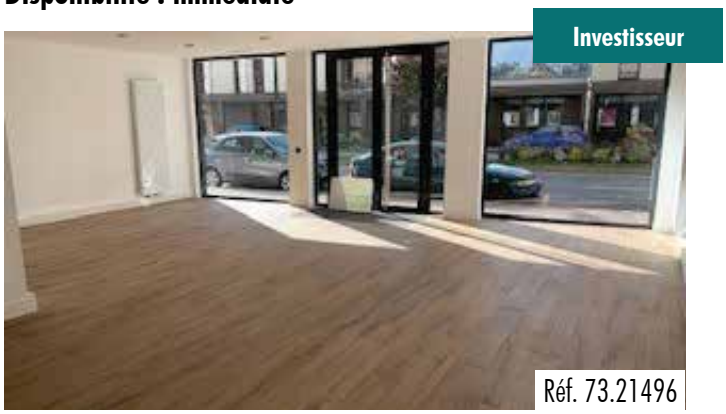
ALBERTVILLE • 182 M² • LOCATION
Restaurant en centre commercial
Restaurant à Albertville, comprenant une salle de 113 m², une cuisine de 53 m² avec vestiaires, sanitaires privatifs et sanitaires PMR. Centre commercial dynamique, parking de 1 300 places mutualisées.
Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22926

ALBERTVILLE • 200 M² • LOCATION
Idéal restauration
Local de 200 m² avec terrasse de 100 m² au 1er étage d'un bâtiment récent en zone commerciale diversifiée. Grand parking commun. Accès PMR. Convient à la restauration ou aux professions médicales.
Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22907

CHAMBÉRY • 2 130 m² • VENTE
Bord de VRU
RARE A LA VENTE - A découvrir rapidement sur une parcelle de 5 648 m², un bâtiment indépendant de 2 130 m² en emplacement n°1 en bordure de VRU. Double accès et de nombreux stationnements.
Disponibilité : immédiate



Réf. 73.21496

AIX-LES-BAINS • 70 M² • VENTE
Spécial investisseur
Belle opportunité pour investisseur : local commercial de 70 m² à vendre en centre-ville d'Aix-Les-Bains, à 200 m de la gare SNCF. Bail 3/6/9 en place, intégralement refait à neuf.
Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22614

CHAMBÉRY • 150 M² • VENTE
Centre commercial Chamnord
Local commercial avec mezzanine dans le centre commercial Chamnord. 2 entrées privatives, vitrine visible depuis parking. Excellent état, terrasse pour restauration ou snacking.
Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22930

CHALLE-LES-EAUX • 1 300 M² • VENTE
Belle opportunité à saisir
Local de 1 300 m² au cœur d'une zone d'activité commerciale à Challes-les-Eaux. Plateau de plain-pied sans cloisons ni poteaux grande hauteur sous plafond. Nombreux stationnements en extérieur.
Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22860

CHAMBÉRY • 608 M² • VENTE
A vendre : centre-ville
Rare ! Local commercial de 241 m² au RDC d'un immeuble, au cœur de Chambéry 4 m de vitrine, une cour extérieure. Surfaces annexes : 62 m² de stockage, 127 m² d'atelier, un bureau et 170 m² de sous-sol.
Disponibilité : immédiate

POINT SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL SUR LES DEUX SAVOIE EN 2022

Malgré les nombreuses incertitudes, l'année 2022 s'est montrée plutôt encourageante, révélant ainsi la résilience du modèle économique.

"*Le marché des commerces a connu beaucoup de changements ces dernières années, mais n'est pas à bout de souffle, il évolue et se réinvente*" explique Florentine Farnier, consultante commerce sur la Haute-Savoie. En effet, nous avons pu constater que les centres-villes de Savoie et Haute-Savoie ne se vident pas, mais changent de visages. Plusieurs facteurs expliquent ce phénomène :

- Le déplacement des lieux de consommation et de vie avec par exemple le télétravail
- Des nouveaux besoins : rapidité, proximité et conseils sont attendus en boutique
- Le e-commerce qui continue d'être toujours aussi présent sur le marché
- De nouvelles prises de conscience, notamment écologiques.
- Le modèle économique de nos commerces reste résilient, il s'adapte aux nouveaux besoins même si les business models plus fragiles ont été mis à mal.

Doriane Gicquel, consultante commerce en Savoie, revient sur la répercussion concrète de ces changements sur le terrain. La demande reste assez soutenue, particulièrement sur les commerces de proximité et l'alimentaire. Les deux agglomérations ont vu s'installer divers restaurants avec des concepts un peu plus axés sur le client et sur l'expérience. L'équipement de la maison continue également sa progression. L'offre, comme sur les autres marchés, est assez faible et parfois en décalage avec la demande. On recense un taux de vacance assez faible sur les deux territoires.

D'un point de vue économique, les commerces ont dû faire face à de nombreux défis : augmentation de l'indice des loyers commerciaux (ILC), augmentation des coûts des matières premières et de l'énergie, baisse de fréquentation depuis l'automne 2022. Ces perturbations amènent un plafonnement des valeurs, qui restent néanmoins élevées, notamment sur des emplacements dits "prime". Le constat est similaire sur les deux départements concernant les valeurs locatives.

Téléchargez nos études sur le marché de l'immobilier d'entreprise

Pour Annecy, on peut observer des valeurs à la vente extrêmement hautes et décorrélées du marché, sur des emplacements très bien placés. Un phénomène moins vrai sur l'agglomération de Chambéry, avec des prix à l'achat qui restent pour le moment plus cohérents et raisonnés.

Sur certaines ventes investisseurs, des valeurs ont pu être enregistrées à la baisse de par les conditions d'accès au crédit qui sont de plus en plus difficiles, mais aussi de par la volonté des investisseurs d'avoir un taux de rentabilité qui reste cohérent.

ESTIMER LA VALEUR DE VOTRE LOCAL COMMERCIAL : NOTRE GUIDE COMPLET

Si vous voulez vendre votre local commercial, il est essentiel de connaître sa valeur actuelle sur le marché, qu'il soit vide ou loué. Si vous n'êtes pas un expert, la méthode la plus simple pour obtenir une évaluation précise, sera de vous faire accompagner par un professionnel de l'immobilier d'entreprise. D'une part, vous obtiendrez une évaluation précise en adéquation avec le marché, d'autre part, vous pourrez bénéficier de ses conseils pour le valoriser dans le but d'augmenter son prix. Tous les conseils indispensables pour estimer la valeur de votre local.

Différencier les murs et le fonds de commerce

Beaucoup confondent murs et fonds de commerce. On ne les blâme pas, le distinguo n'est pas évident à faire. Dans le cas d'une estimation, il est crucial de bien comprendre la différence. Le fonds de commerce est exploité par un professionnel qui occupe le local en tant que locataire. Selon la jurisprudence, le fonds de commerce correspond à "l'ensemble des éléments corporels (marchandises, matériel, etc.) et incorporels (clientèle, compétences du personnel, droit au bail, nom commercial, etc.), affectés à l'exploitation d'une activité commerciale ou industrielle". Autrement dit, vendre un fonds de commerce consiste à céder l'ensemble des éléments qui en constitue la valeur. En revanche, les murs commerciaux appartiennent à un propriétaire qui pourra, dans le cadre d'un investissement locatif, les louer à un locataire pour y exercer son activité commerciale.

Prendre en compte les bons critères

Pour estimer la valeur d'un local commercial, il ne suffit pas de se baser sur le prix au mètre carré d'un quartier, comme pour un logement. Les critères entre les acheteurs d'immobilier résidentiel et professionnel diffèrent. Dans un premier temps, il est primordial d'évaluer l'environnement commercial, car la situation géographique peut considérablement influencer la valeur d'un local commercial. Inutile de préciser qu'un local bien situé trouvera plus facilement un acquéreur. Vous devrez également bien penser à vous renseigner sur les activités autorisées à s'installer. En effet, des restrictions peuvent s'appliquer dans certaines copropriétés, de même que sur certains secteurs. Une fois ces éléments pris en compte, il vous restera à étudier l'offre disponible sur le marché. Selon l'état du stock, votre commerce suscitera plus ou moins l'intérêt des acquéreurs potentiels. Enfin, vous pourrez procéder à l'analyse des diffrents critères liés au local, tels que :

- sa surface totale (surface réelle et surface pondérée),
- le type de commerce qu'il peut accueillir,
- ses équipements,
- son accessibilité et sa visibilité,
- son état,
- sa performance énergétique,
- sa rareté.

Dans le cas d'un investissement locatif, d'autres éléments feront varier le prix :

La rentabilité du local : pour cela, il est nécessaire d'évaluer le montant du loyer, le degré des charges et la surface commerciale des locaux.

L'occupation actuelle du bien : la valeur sera influencée par la qualité du locataire en place. Et cerise sur le gâteau, le nouveau propriétaire n'aura pas à chercher un locataire.

Calculer la rentabilité d'un local professionnel

Pour déterminer la rentabilité, il faut prendre en compte le coût d'acquisition du local ainsi que le loyer brut annuel. Vous pouvez réaliser le calcul de la façon suivante : multiplier par 100 le montant du loyer annuel et diviser ce résultat par le prix d'achat. Cependant, afin d'obtenir une rentabilité nette, il est conseillé de prendre en compte l'intégralité des frais liés à l'acquisition du bien. Il s'agit des frais de notaire, de l'agence, du crédit souscrit et des éventuels travaux. Il convient également de tenir compte des frais d'entretien et de gestion du bien. La rentabilité est un indicateur essentiel pour déterminer la faisabilité de la vente du bien à un investisseur.

Déterminer la valeur locative du local

Dans le cadre d'un bien commercial, la valeur locative correspond au montant du loyer qu'il pourrait générer en fonction des tendances du marché. Contrairement au loyer fixé dans le contrat de location initial, la valeur locative est sujette à des fluctuations en fonction de l'évolution de l'environnement économique et commercial. Elle peut aussi comporter des suppléments de loyer, tels que le pas-de-porte ou le droit au bail. Pour estimer la valeur locative d'un local, il convient d'ajouter 10 % du montant de la cession (Droit au Bail ou pas de porte) au loyer annuel et de diviser le résultat par la surface pondérée. Cette estimation donne ainsi une valeur au mètre carré.

Pourquoi utiliser la pondération pour l'estimation?

Il faut fréquemment prendre un compte la pondération de manière à réaliser l'estimation d'un local commercial. Il s'agit d'une technique qui consiste à attribuer une valeur à chaque zone du local en fonction de son importance et de son usage. Son objectif est de restituer une valeur plus précise du loyer qui n'est parfois pas mesurable physiquement, en fonction des spécificités propres au local.

Elle dépend donc de plusieurs critères :

- L'emplacement géographique du bien. Une boutique avec une vitrine sur une rue passante aura une valeur locative plus élevée que la même boutique sans vitrine ou sur une rue moins passante.
- Sa situation dans l'immeuble. Une boutique en rez-de-chaussée aura plus de valeur qu'un commerce en mezzanine et ce même si la surface en mètres carrés bruts est similaire.
- Ses caractéristiques : sa surface totale, mais aussi les surfaces dédiées à l'accueil du public, le stockage…. Plus elles sont importantes, plus la surface pondérée augmente. Le nombre de vitrines, de façades…
- Sa conformité avec les normes, notamment celles du code du travail.
- Les équipements mis à disposition du futur locataire.

LES COMMERCES EN HAUTE-SAVOIE

Réf. 74.21137

ANNECY • 106 M² • VENTE
Rare à la vente
Nous vous proposons un local commercial en pied d'immeuble idéalement situé à proximité des Haras. Refait à neuf récemment et traversant, ce local vous offre une très belle luminosité. De nombreux parkings facilitent l'accès à ce dernier.
Disponibilité : immédiat

Réf. 74.21122

ANNECY • 188 M² • VENTE
Local secteur gare à la vente
Local commercial situé en centre-ville, à proximité de la gare. Il est composé d'une espace de vente, d'une réserve et d'un petit bureau.
Disponibilité : 3ème trimestre 2024

Réf. 74.21141

ANNEMASSE • 65 M² • VENTE
Local en centre-ville à la vente
Nous vous proposons à la vente un local commercial rénové récemment, idéalement situé à proximité d'un parking public et de la place de l'Hôtel de ville.
Disponibilité : immédiate

Réf. 74.20925

VILLE-LA-GRAND • 85 M² • LOCATION
Locaux commerciaux récents
Locaux commerciaux cloisonnés en bureaux dans un immeuble récent. Deux garages viennent compléter le bien.
Disponibilité : immédiate

Réf. 74.20423

THONON-LES-BAINS • 2 200 M² • LOCATION
Locaux divisibles sur Thonon-les-Bains
A l'entrée de Thonon-les-Bains, nous proposons un bâtiment indépendant d'une superficie d'environ 1 200 m² en RDC et 1 000 m² en R-1 accessible par un monte-charge, divisible en plusieurs lots.
Disponibilité : immédiate

Réf. 74.21140

SALLANCHES • 730 M² • LOCATION
Rare à la location
Local à usage commercial idéalement situé au bord de l'axe principal de Sallanches. Ce local, composé d'un espace de vente et d'une réserve, offre une belle hauteur sous plafond et une excellente visibilité. Un parking en foisonnement vient compléter ce bien.
Livraison : octobre 2023

Réf. 74.21074

SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS • 144 M² • LOCATION
A proximité de la frontière
Local commercial bénéficiant d'une excellente visibilité au bord de l'axe principal vous garantissant une très belle visibilité.
Disponibilité : immédiate

Réf. 74.21085

ANNEMASSE • 174 M² • LOCATION
Excellente luminosité et visibilité
Superbe local commercial en angle bénéficiant d'une très belle hauteur sous plafond, idéalement situé à proximité de la gare. Livré brut de béton, fluides en attente.
Livraison : immédiat

Réf. 74.21142

ANNECY • 183 M² • LOCATION
Superbe visibilité et accessibilité
Local commercial disposant d'un très beau linéaire et d'une belle hauteur sous-plafond garantissant luminosité. Des places de parking assurent une facilité d'accès.
Disponibilité : immédiate

Programme neuf

Réf. 74.20964

ARGONAY • 196 M² • LOCATION
Locaux neufs sur un axe passant
Locaux commerciaux livrés bruts de béton fluides en attente, bénéficiant d'une excellente visibilité, au pied d'un immeuble à usage de bureaux et disposant de places de stationnement.
Disponibilité : 2ème semestre 2024

membre indépendant du réseau CBRE

axite.CBRE

Archamps

Annecy

Bourgoin-Jallieu

Chambéry

Vienne

Grenoble

Valence

7 AGENCES EN AUVERGNE RHÔNE-ALPES

Axite CBRE | ANNECY
7 impasse des Prairies
74940 ANNECY
04.50.10.22.22
annecy@axite.fr

Axite CBRE | ARCHAMPS
72 rue Georges de Mestral
74160 ARCHAMPS
04.50.10.22.22
genevois@axite.fr

Axite CBRE | CHAMBÉRY
18 allée du Lac Saint André
73382 LE BOURGET-DU-LAC
04.79.330.330
chambery@axite.fr

www.axite.fr