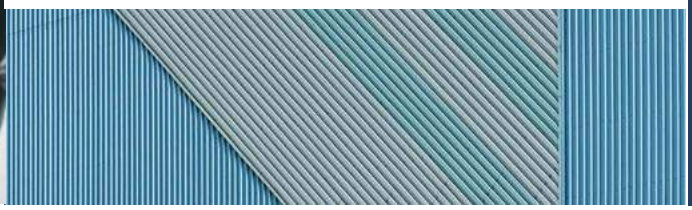
CBRE axite.

LE MAGAZINE

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

Bureaux - Locaux d'activité - Entrepôts - Commerces

Découvrez les offres en bureaux, commerces et locaux d'activité sur les deux Savoie. Retrouvez des articles et conseils pour développer votre business grace à l'immobilier d'entreprise.



1er Trim. 2024

axite.fr

Directeur Chambéry

Xavier Troillard

Jean-François Berthier

Directeur Annecy

EDITO

Nous sommes convaincus que l'immobilier reste un levier important au service du développement des entreprises. Notre magazine a pour ambition d'apporter des réponses concrètes aux enjeux immobiliers de professionnels comme vous.

À travers ces pages, plongez dans une analyse approfondie du marché des locaux d'activité et des bureaux en Savoie et Haute-Savoie. Découvrez les tendances de la demande, l'évolution des stocks et les variations des prix ces dernières années. Un autre article, crucial pour les commerçants, dévoile les clés pour choisir l'emplacement commercial parfait, alliant visibilité, trafic et potentiel de croissance.

Et pour ne pas perdre les bonnes habitudes, vous retrouverez une offre diversifiée d'opportunités immobilières autour des agglomérations d'Annecy et de Chambéry, sans oublier le Genevois français. Toute une sélection de bureaux, locaux d'activité et commerces pour développer votre activité. Chaque option est une porte ouverte vers de nouvelles possibilités, pour votre entreprise.

Nous vous invitons donc à explorer les pages de ce numéro, élaboré pour inspirer et accompagner votre démarche immobilière. Notre engagement reste de comprendre vos besoins spécifiques et de vous proposer des solutions sur-mesure. Découvrez, à travers cette lecture, comment nous pouvons vous aider à naviguer dans le paysage immobilier des deux Savoie.

Bonne lecture !

SOMMAIRE

Les bureaux

Agglomération chambérienne..... 06.
Agglomération annecienne..... 08.
Genevois français..... 10.

Retour sur les principales tendances du marché immobilier des deux Savoie

Marché des bureaux..... 12.
Marché des locaux d'activité..... 14.

Les locaux d'activité

Savoie..... 16.
Haute-Savoie..... 18.

Conseil

Comment bien choisir son emplacement commercial ?..... 20.

Les commerces

Agglomération chambérienne et aixoise..... 22.
Agglomération annécienne et Genevois français..... 24.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE
AU SERVICE DE
× DES ENTREPRISES

GESTION

TRANSACTION

INVESTISSEMENT

SYNDIC

AMÉNAGEMENT D'ESPACE

ÉQUIPEMENT ET MOBILIER

80 Collaborateurs

9 agences en AURA

1 groupe

× × ×

SALE & LEASEBACK

Votre immeuble professionnel est une véritable source de trésorerie !

CÉDEZ VOS LOCAUX À UN INVESTISSEUR MAIS RESTEZ EN UTILISATEUR !

- Dégager de la trésorerie
- Alléger votre bilan
- Obtenir un financement
- Eviter les coûts des nouvelles normes

Nos experts sont là pour vous accompagner !!

Cliquez pour consulter les annonces

VENTE & LOCATION Réf. 73.23121

Chambéry • 3 346 m² (Divisibles à partir de 150 m²)

Nouveau programme neuf
Un programme neuf à l'architecture contemporaine et novatrice, disposant de terrasses et de stationnements. Idéalement situé dans la zone du Grand Verger, proche des axes autoroutiers, de nombreux services de proximité et au cœur d'un quartier en pleine évolution.
Disponibilité : 2ème semestre 2025

VENTE & LOCATION Réf. 73.23114

Aix-les-Bains • 564 m²

Emplacement premium
Dans un quartier commercial dynamique, un espace de travail moderne de 564 m², grandes terrasses au R+2 avec vue sur le golf. Accessible en transports en commun.
Disponibilité : immédiate

VENTE Réf. 73.23031

Aix-les-Bains • 1 132 m²

Bureaux et logements de Standing
De grands open space, des bureaux cloisonnés, une salle de réunion, une cuisine équipée. Un appartement de 140 m² et un studio. 30 parkings, 6 garages et une borne de recharge. Accès A41 immédiat.
Disponibilité : à convenir entre les parties

VENTE & LOCATION Réf. 73.3112

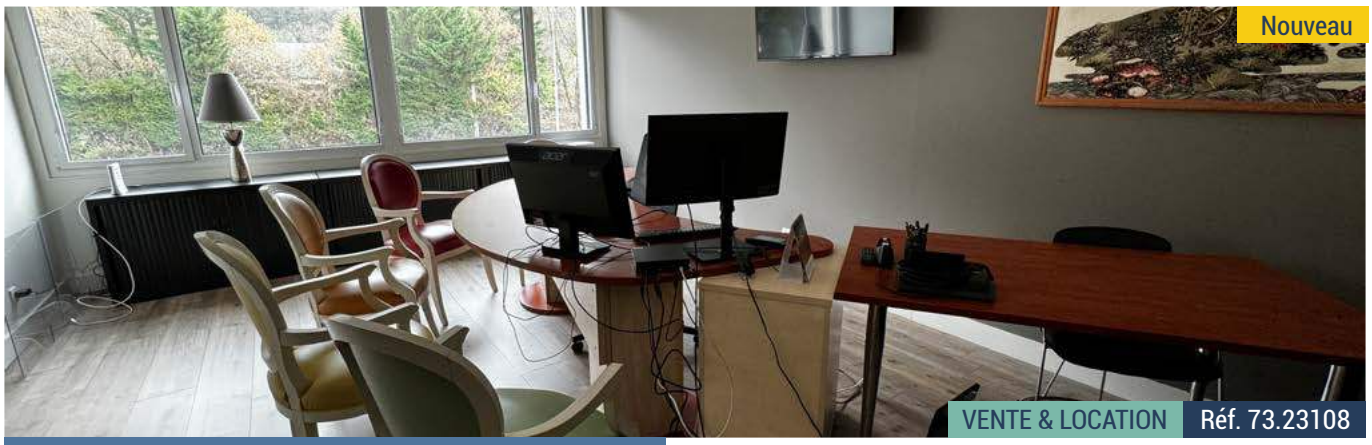
Barberaz • 247 m²

Emplacement exceptionnel
Sur un axe très fréquenté avec une visibilité exceptionnelle, à proximité immédiate d'une zone commerciale animée. 3 niveaux + sous-sol. Climatisation, planchers chauffants et aménagements de qualité.
Disponibilité : immédiate

LOCATION Réf. 73.23010

Challes-les-Eaux • 254 m²

Bureaux Secteur Médipôle
Bureaux cloisonnés et open space de 99 m². A disposition coin cuisine et espace détente/réunion. Immeuble récent à proximité de l'autoroute et de Médipôle. Lignes de bus régulières et grands parkings.
Disponibilité : immédiate



Challes-les-Eaux • 745 m²

Bâtiment indépendant
Sur 3 niveaux, des bureaux cloisonnés très lumineux en R+1 et R+2. Un sous-sol et une kitchenette. 35 places de stationnement. Facile d'accès et avec une belle visibilité, ce bâtiment est entouré de toutes les commodités.
Disponibilité : à convenir entre les parties

Chambéry • 427 m²

Zone du Gand Verger
Proches VRU et desservis par les transports en communs, 15 bureaux cloisonnés et 27 places de parking. Une salle de réunion, un réfectoire spacieux et lumineux équipé d'une cuisine moderne.
Disponibilité : à convenir entre les parties

La Motte-Servolex • 3 128 m² (Divisibles à partir de 150 m²)

A découvrir ! Programme neuf
Dans une zone dynamique et passante, un nouvel immeuble tertiaire édifié sur 6 niveaux. Design novateur favorisant la luminosité. Visibilité optimale. Un parking en silo de grande capacité.
Disponibilité : 1er semestre 2025

Méry • 617 m² (Divisibles à partir de 150 m²)

Nouveau programme - Dernier Lot de bureaux
En exclusivité à proximité directe de l'autoroute, au sein du Parc d'activités Savoie Hexapole un plateau de 618 m² environ avec une belle terrasse privative de 133 m² et 21 places de stationnement.
Disponibilité : 3ème trimestre 2024

Voglans • 2 500 m² (Divisibles à partir de 70 m²)

Secteur aéroport
Au sein du nouveau bâtiment JFK, un lot de 160 m² assorti d'une grande terrasse privative de 37 m². Livé fini hors cloisonnement intérieur. Parking en foisonnement autour du bâtiment.
Disponibilité : janvier 2025

Cliquez pour consulter les annonces

Argonay • 1 130 m² (Divisibles à partir de 133 m²)

Derniers lots à la vente
A la vente des surfaces de bureaux livrées terminées hors cloisons, chaque lot possède soit une petite terrasse soit un petit jardin, ainsi que des stationnements privatifs.
Disponibilité : juillet 2024

Annecy - centre-ville • 180 m²

Plateau atypique en cœur de ville
Magnifique plateau de bureaux en duplex, proposant de belles prestations : cuisine équipée, climatisation, terrasse, douche et parkings privatifs. Aucun travaux. Toutes les charges sont privatives hormis l'entretien des espaces verts.
Disponibilité : immédiate

Annecy - secteur Parmelan • 198 m²

Rez-de-chaussée disponible en ville
Plateau tout équipé en centre-ville d'Annecy, avec parkings privatifs, cuisine, douches et espace de travail lumineux.
Disponibilité : 4ème trimestre 2024

Annecy - Parc des Glaisins • 263 m²

Dans un immeuble récent
Une surface de bureaux aménagée, avec espaces communs et stationnements privatifs, au cœur des Glaisins.
Disponibilité : immédiate

Annecy - Parc des Glaisins • 224 m²

Plateau de bureaux à la location
Une surface de bureaux proposant de belles prestations, au sein du Parc des Glaisins. Stationnements, cuisine et terrasse sont prévus pour le confort des futurs occupants de cet espace.
Disponibilité : immédiate

Annecy - Les Glaisins • 11 000 m² (Divisibles à partir de 77 m²)

Surfaces à la vente et à la location
Ensemble tertiaire, labélisé BREEAM Excellent, à l'architecture innovante, à proximité de tous les services du parc. Il propose de vastes terrasses arborées dans les étages élevés et des patios centraux végétalisés permettant un parfait éclairage naturel.
Disponibilité : 4ème trimestre 2024

Epagny-Metz-Tessy • 1 300 m² (Divisibles à partir de 300 m²)

Deux plateaux de bureaux sur le secteur Hôpital
Belles prestations au sein de ces deux plateaux de bureaux situés sur le parc de la Bouvarde, à proximité directe de la sortie autoroute Annecy Nord.
Disponibilité : mars 2024

Epagny-Metz-Tessy • 1 192 m² (Divisibles à partir de 16 m²)

Plusieurs surfaces disponibles
Plusieurs surfaces de bureaux à la location sur le site de Park Nord, de 16 m² à 437 m².
Disponibilité : à convenir

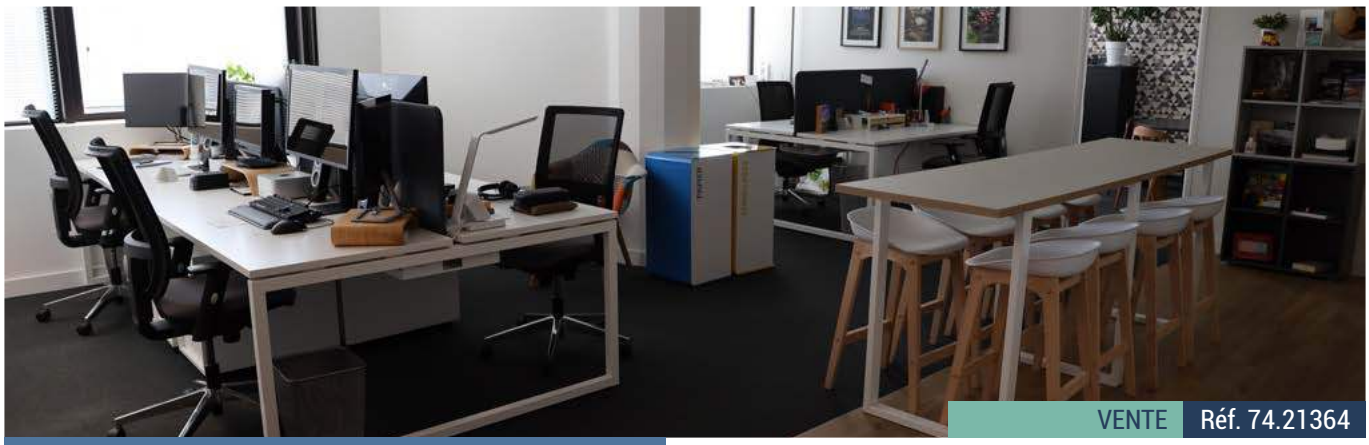
Meythet • 175m² et 165m²

Deux lots de bureaux dans un même bâtiment
Plateaux de bureaux avec de belles prestations au premier étage d'un bâtiment professionnel, à proximité directe de la voie rapide et disposant de nombreux parkings libres de copropriété.
Disponibilité : à convenir

Pringy-Annecy • 191 m²

Plateau en rez-de-chaussée dans un programme neuf
Ce nouveau programme, situé à Pringy, dispose d'une grande visibilité, et d'une facilité d'accès. Choisir ce site, c'est vous assurer d'une localisation idéale et d'un espace de travail agréable.
Disponibilité : immédiate

Cliquez pour consulter les annonces



VENTE Réf. 74.21364

Archamps • 133 m²

Bureaux en parfait état
Situés au cœur du Technoparc, dans un petit immeuble en R+1, ces bureaux complètement rénovés avec soin sont lumineux et très bien équipés. Openspace, bureau cloisonné, cuisine et stationnement libre autour de la copro. Un ascenseur permet de rendre l'étage accessible aux PMR.
Disponibilité : avril 2024

LOCATION Réf. 74.20983

Annemasse • 262 m²

Gare d'Annemasse (Léman Express) à 400 m
Au 1er étage, plateau lumineux aménagé avec des matériaux de qualité composé de 6 bureaux, 1 openspace, 1 espace cuisine, 2 locaux techniques et 3 places privatives de stationnement en sous-sol.
Disponibilité : immédiate

LOCATION Réf. 74.21017

Annemasse • 190 m²

Idéal profession libérale, médicale ou association
Emplacement stratégique, rénovation tout juste terminée et stationnements privatifs en proximité immédiate, ces locaux ERP sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.
Disponibilité : immédiate

LOCATION Réf. 74.21297

Archamps • 329 m² (Divisibles à partir de 150 m²)

Local mixte bureaux / stockage avec visibilité
Locaux en RDC répartis entre 1/3 de bureaux avec accès à la lumière naturelle et 2/3 de stockage en partie borgne avec accès livraison sur palette. Stationnement libre autour de la copropriété.
Disponibilité : immédiate

Programme neuf

VENTE & LOCATION Réf. 74.21105

Cranves-Sales • 947 m² (Divisibles à partir de 155 m²)

Dernières opportunités / Programme neuf
Programme de bureaux neufs hyper accessible sur un axe passant. Les plateaux, ERP, sont disponibles au RDC ou au 1er étage. Des places privatives de stationnement viennent compléter le bien.
Disponibilité : avril 2024

VENTE & LOCATION Réf. 74.21292

Évian-les-Bains • 1 152 m² (Divisibles à partir de 89 m²)

Bâtiment emblématique en cœur de ville
Des bureaux accessibles PMR, nichés dans l'emblématique site de l'ancienne usine des eaux d'Evian. Offrant une fusion entre histoire et modernité, ces espaces uniques sont prêts à accueillir votre entreprise. Il ne vous reste qu'à aménager et décorer votre lieu de travail idéal.
Disponibilité : immédiate

Programme neuf

VENTE & LOCATION Réf. 01.97056

Ferney-Voltaire • 246 m²

Immeuble neuf, idéal professions libérales
Situés dans le nouveau quartier «la Fin» à Ferney-Voltaire, ces bureaux en RDC sont parfaits pour accueillir des professionnels de santé. 5 garages en sous-sol viennent compléter le bien.
Disponibilité : immédiate

LOCATION Réf. 74.21345

Marnaz • 200 m²

Location dans ZI Ecotech - Marnaz
Bureaux complètement aménagés proche d'un axe passant, situés au 1er étage d'un bâtiment mixte. 3 bureaux, une salle détente avec kitchenette, 3 sanitaires privatifs. Stationnement libre au pied de l'immeuble.
Disponibilité : immédiate

LOCATION Réf. 74.21333

Saint-Julien-en-Genevois • 156 m² (Divisibles à partir de 61 m²)

Hyper centre de Saint-Julien-en-Genevois
Situés au RDC d'une ancienne bâtisse au cœur de la commune, bureaux divisibles en 2 lots. Emplacement stratégique et charme de l'ancien, ces bureaux aménagés sont fonctionnels & confortables.
Disponibilité : à convenir

LOCATION Réf. 74.21307

Scionzier • 488 m² (Divisibles à partir de 150 m²)

Offre rare au cœur de Scionzier
Premier étage d'un immeuble mixte bureaux / activités, ces locaux divisibles fraîchement rénovés profitent d'une vue dégagée et d'une visibilité exceptionnelle. Places de stationnement privatives.
Disponibilité : avril 2024

MARCHÉ

BUREAUX

Chiffres et tendances clés des bureaux sur les deux Savoie

Face à un tournant majeur, le marché de l'immobilier de bureaux est mis à l'épreuve en 2023. Bouleversé par les incertitudes économiques et les évolutions dans les pratiques professionnelles, il subit une transformation notable. La demande formulée pour les espaces de bureaux plonge à Chambéry comme à Annecy avec des baisses respectives de -22% et -26%. Le télétravail et la flexibilité des bureaux redéfinissent les besoins en immobilier d'entreprise. Après une année 2022 dynamique, le secteur peine à garder le cap face aux défis de financement des entreprises, orientant le marché vers une préférence pour la location. Découvrez les principaux indicateurs qui ont marqué l'immobilier de bureaux sur les deux Savoie.

DEMANDE PLACÉE EN 2023

Annecy

32 800 m²

-9 %
VS 2022

Chambéry

18 800 m²

-29 %
VS 2022

STOCK 2023

Annecy

33 500 m²

+48 %
VS 2022

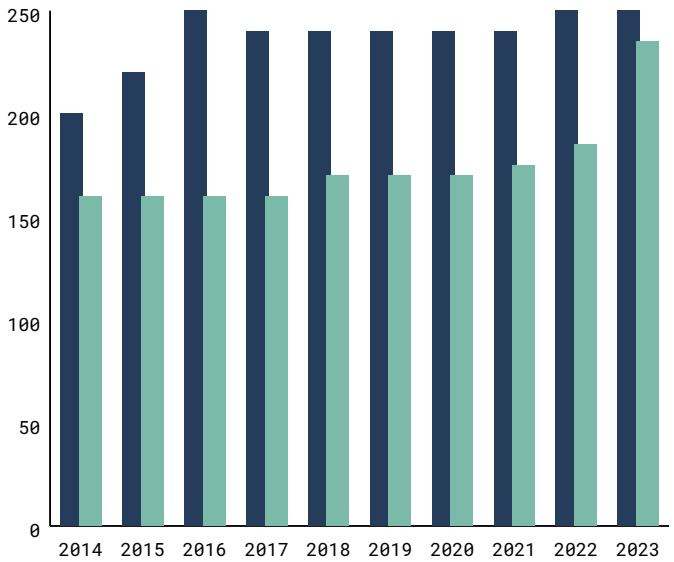
Chambéry

28 500 m²

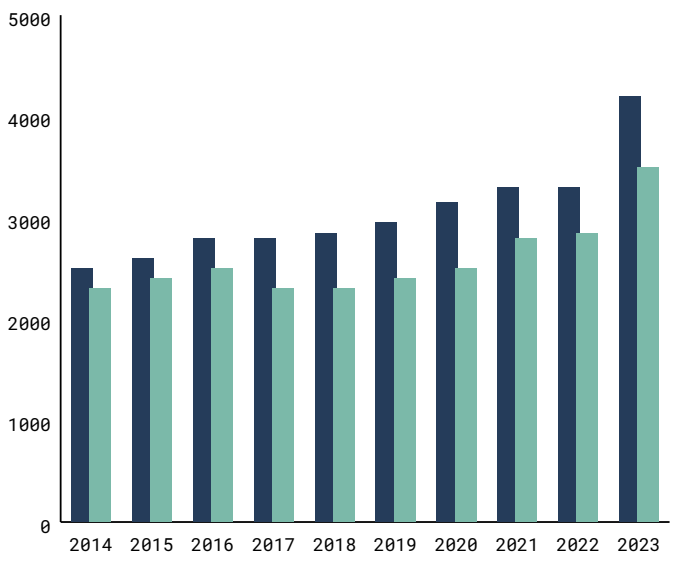
-10 %
VS 2022

ÉVOLUTION DES VALEURS EN 10 ANS

Loyer prime



Prix de vente prime



Évolution
loyer Prime
entre **2022** et **2023**

+0%
250 €
Annecy

Chambéry
+27%
235 €

Évolution
prix de vente Prime
entre **2022** et **2023**

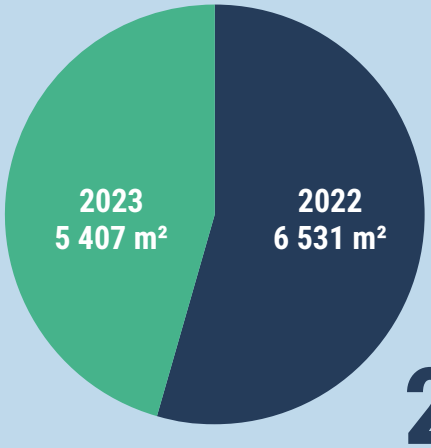
+27%
4 200 €
Annecy

Chambéry
+22%
3 500 €

Genevois français

Focus

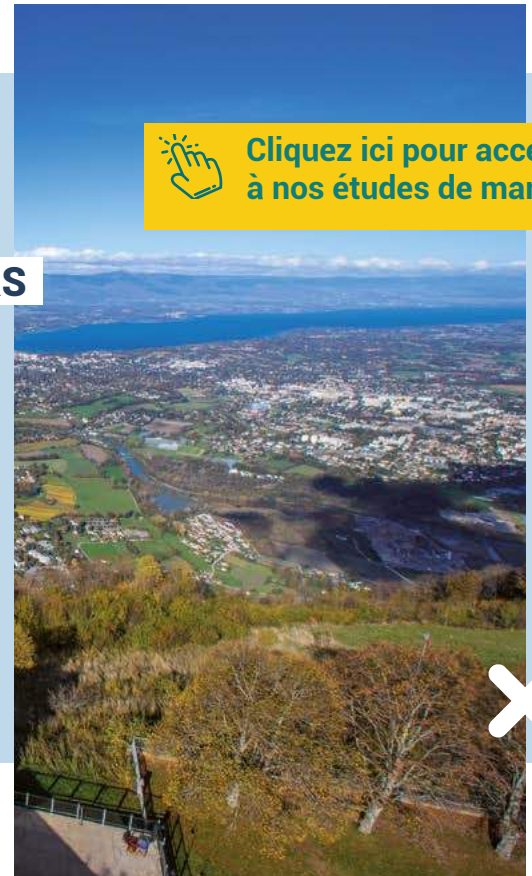
DEMANDE PLACÉE



VALEURS

220 €
loyer Prime

2 800 €
Prix de vente Prime



Cliquez ici pour accéder à nos études de marché

MARCHÉ

LOCAUX D'ACTIVITÉ

Chiffres et tendances clés des locaux d'activité sur les deux Savoie

L'évolution du marché des locaux d'activité en Savoie et en Haute-Savoie est marquée par des dynamiques distinctes, reflétant les spécificités économiques et territoriales de ces deux départements alpins. Depuis 2018, la région a été témoin d'une augmentation notable des valeurs locatives, avec une intensité particulière à Chambéry et une progression plus linéaire à Annecy. Cette tendance s'explique largement par l'escalade des coûts de construction et des prix des terrains, un phénomène qui s'est accentué dans le sillage de la crise post-COVID. Les projections suggèrent que ces augmentations pourraient perdurer, posant de nouveaux défis et opportunités pour les acteurs du marché.

DEMANDE PLACÉE EN 2023

Annecy

55 400 m²

-31 %
VS 2022

Chambéry

76 900 m²

+1 %
VS 2022

STOCK 2023

Annecy

41 033 m²

+49 %
VS 2022

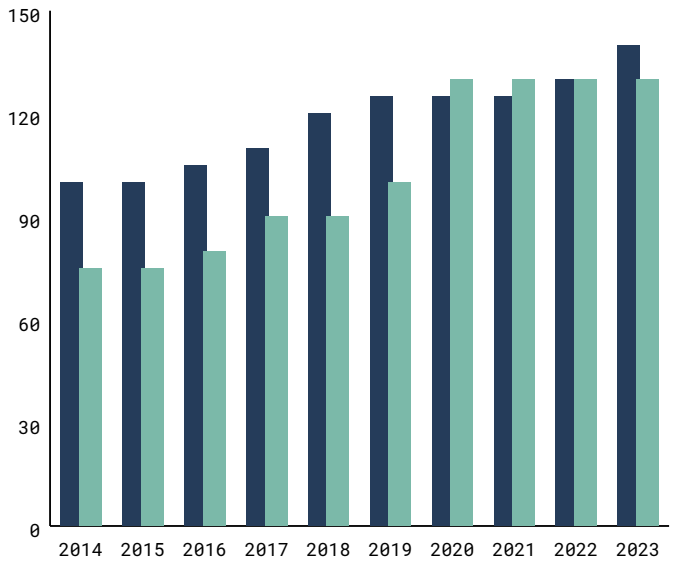
Chambéry

57 600 m²

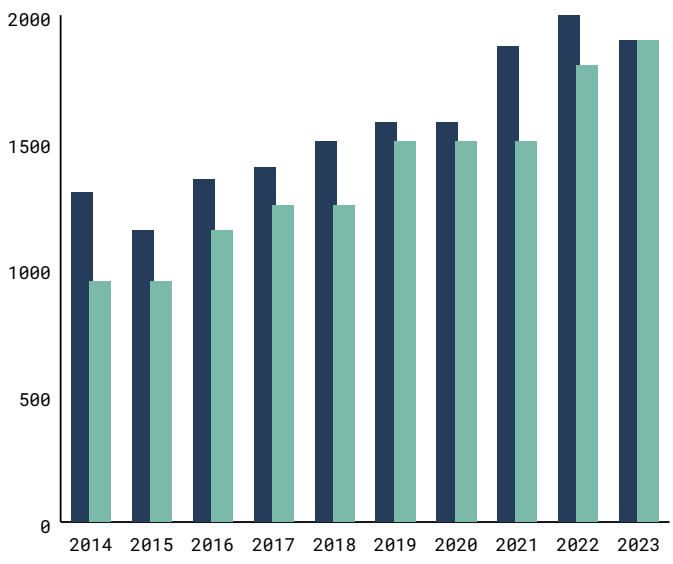
-4 %
VS 2022

ÉVOLUTION DES VALEURS EN 10 ANS

Loyer prime



Prix de vente prime



Évolution
loyer Prime
entre **2022** et **2023**

+8%
140 €
Annecy

Chambéry
=
130 €

Évolution
prix de vente Prime
entre **2022** et **2023**

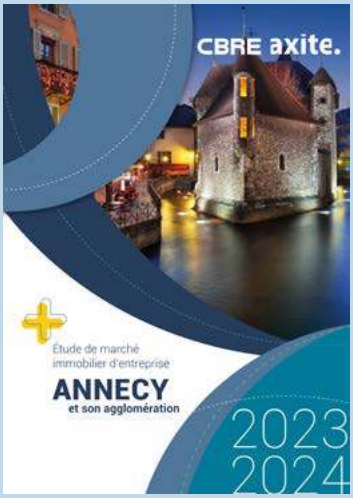
-5%
1900 €
Annecy

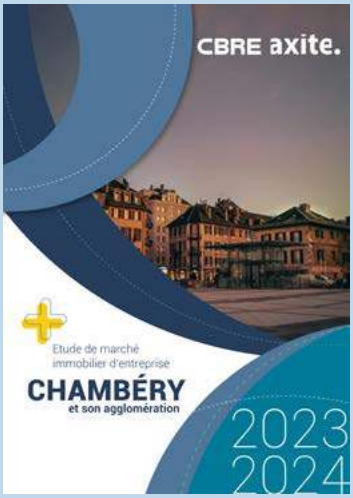
Chambéry
+5%
1900 €

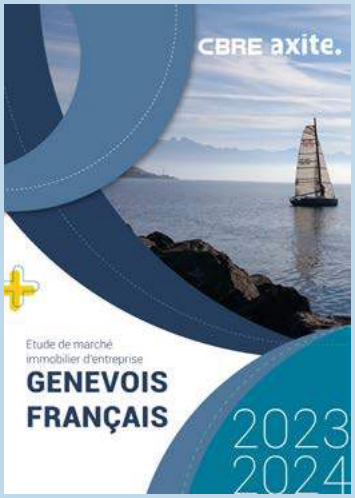
Cliquez ici pour accéder à nos études de marché

3 études de marché

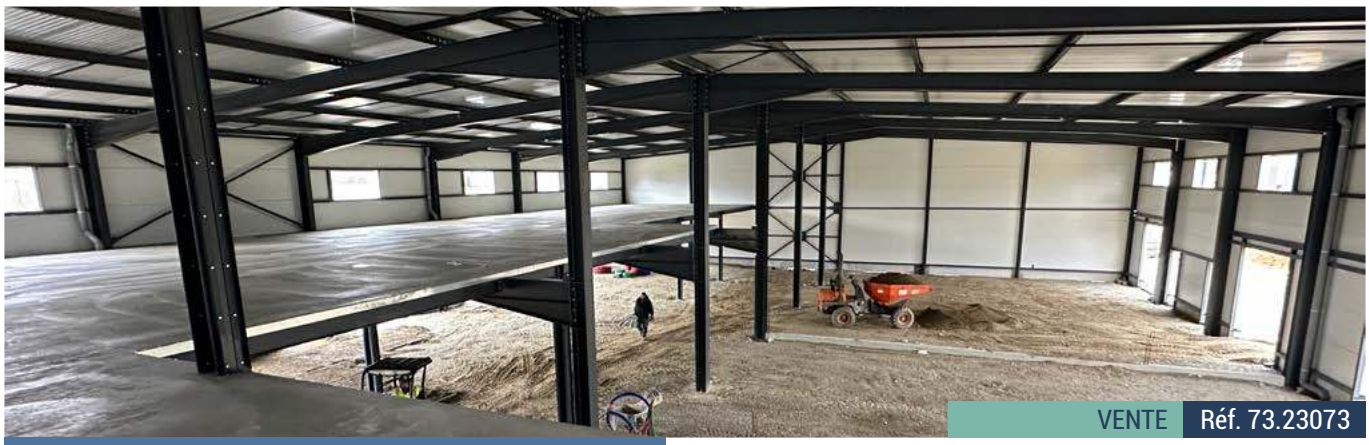
Pour en savoir +







Cliquez pour consulter les annonces



VENTE Réf. 73.23073

Les Marches • 252 m²

Derniers lots disponibles
A saisir : les dernières opportunités dans notre programme neuf de cellules d'activité aux Marches ! Livraison avril 2024. Deux lots distincts de 252 m² au sol chacun + une mezzanine de 164 m² attribuée au lot 1A, livrés bruts avec fluides en attente.
Disponibilité : avril 2024

VENTE Réf. 73.22921

Laissaud • 105 m²

Nouveau programme à Laissaud
Devenez propriétaires de vos locaux d'activité. Programme neuf de 8 cellules d'activité en bord de la départementale. Plusieurs lots disponibles avec mezzanine. Livrés bruts fluides en attente.
Disponibilité : septembre 2024

LOCATION Réf. 73.20918

La Ravoire • 675 m²

Bâtiment mixte bureaux - atelier
A 5 minutes de l'autoroute, dans la zone d'activité de la Villette, nous proposons une surface d'activité ou d'entreposage de 350 m² avec 325 m² bureaux en excellent état.
Disponibilité : immédiate

Dernière opportunité

VENTE Réf. 73.22823

Les Marches • 669 m² (Divisibles à partir de 252 m²)

Programme neuf Les Marches
Lot 1 - Spacieux et modulable, une surface au sol exceptionnelle de 555 m² pour un atelier ou un entrepôt, livré brut avec les fluides en attente.
Disponibilité : avril 2024

LOCATION Réf. 73.22096

Méry • 336 m²

Parc d'activité Savoie Hexapôle
Dans un ensemble récent, 336 m² pour cet espace fonctionnel offrant en RDC un entrepôt de 216 m² et en mezzanine 120 m² de bureaux lumineux. Porte sectionnelle.
Disponibilité : immédiate

La Motte-Servolex • 400 m²

Zone d'activité de l'Érier à la Motte-Servolex
Une extension neuve de 400 m² de locaux d'activité et de bureaux répartis en 287 m² au RDC et 113 m² en mezzanine. Les locaux seront livrés bruts de béton fluides en attente et équipés de 2 portes sectionnelles.
Disponibilité : immédiate

Montmélian • 400 m²

Local d'activité neuf
Local neuf de 300 m² au sol et 100 m² en mezzanine aménagés en bureaux avec sanitaires, douche, climatisation réversible. 6 stationnements. Possibilité d'installer des bornes de recharge.
Disponibilité : immédiate

Pontcharra • 301 m²

Bâtiment indépendant avec terrain
D'une superficie de 301 m², ce bien est en excellent état, accessible PL. Atelier et vestiaires : 237 m². Bureaux climatisés, mezzanine et showroom. Toiture isolée et entièrement refaite à neuf.
Disponibilité : immédiate

Saint-Genix-sur-Guiers • 900 m²

A Saint-Genix Les Villages, à proximité de l'A43
Locaux d'activité de 900 m², excellente isolation, proposés bruts de béton fluides en attente. Equipes d'une porte sectionnelle motorisée. Site sécurisé, accès PL. 60 m² de bureaux déjà aménagés.
Disponibilité : immédiate

Voglans • 185 m²

Voglans - Landiers Nord
Local neuf de 185 m² situé au Nord de la zone des Landiers à Voglans. Le local est équipé d'une porte sectionnelle, hauteur sous plafond de 4 m.
Disponibilité : immédiate

Cliquez pour consulter les annonces

LOCATION Réf. 74.21387

Annecy-le-Vieux • 1 038 m²

Local industriel au PAE des Glaisins
Local industriel développant environ 700 m² d'atelier et 338 m² de bureaux / vestiaires - sanitaires / locaux techniques et réfectoire. Hauteur disponible de 7,00 m. 20 places de parking privatives.
Disponibilité : septembre 2024

VENTE Réf. 74.21337

Alby-sur-Chéran • 376 m² (Divisibles à partir de 131 m²)

Village d'entreprises neuf - Bordure RD1201
Cellules d'activités composées d'entrepôts en RDC et bureaux (ou stockage annexe) en R+1. 24 cellules pouvant être fusionnées. Locaux livrés brut de béton, hors d'eau, hors d'air.
Disponibilité : 1er trimestre 2025

VENTE Réf. 74.21298

Charvonnex • 160 m² (Divisibles à partir de 85 m²)

Locaux d'activité au sein d'un programme neuf
Cellules d'activités proposant différentes superficies avec accès livraison par porte sectionnelle. Possibilité de terrasses extérieures sur deux lots en REZ supérieur. Parking en sus.
Disponibilité : 1er trimestre 2025

VENTE Réf. 74.21022

Cranves-Sales • 5 697 m²

Bâtiment industriel avec quais PL
Bâtiment édifié sur terrain de 1,2 Ha à Cranves-Sales. Entrepôt ou atelier (HSP 4 à 7 m) d'environ 3 898 m². Stockage annexe (HSP 2,7 m) de 1 315 m². Bureaux de 484 m².
Disponibilité : immédiate

LOCATION Réf. 74.21340

Marnaz • 458 m²

Local d'activité sur ZI ECOTEC Marnaz
Local d'activité composé d'un atelier en rez d'environ 257 m² et de bureaux en R+1 d'environ 201 m². Accès livraison avec petite rampe, dimensions 6 x 5 m. Grand parking mutualisé.
Disponibilité : immédiate

LOCATION Réf. 74.1640

La Roche-sur-Foron • 690 m²

Bâtiment mixte au cœur de la Roche
Bâtiment d'activité indépendant développant environ 700 m² disponible à la location au sein de la zone industrielle des Dragiez à la Roche-sur-Foron. Bureaux de 300 m² sur deux niveaux et atelier de 400 m² dont 129 m² en mezzanines.
Disponibilité : mai 2024

Neuf

VENTE Réf. 74.21228

Montagny-les-Lanches • 420 m² (Divisibles à partir de 105 m²)

Village entreprises neuf - Treige
Cellules d'entrepôt en rez avec mezzanine offrant la possibilité de réunir plusieurs lots. Proximité immédiate de l'autoroute A41 (sortie 15). Locaux livrés brut de béton, hors d'eau, hors d'air.
Disponibilité : 4ème trimestre 2024

Neuf

VENTE Réf. 74.21303

Publier • 177 m² (Divisibles à partir de 93 m²)

Locaux d'activité neuf sur ZI Genevrilles
11 locaux d'activités allant de 93 m² à 177 m², pouvant être réunis. HSP : 5,90 m. Disponibilité immédiate, en état brut de béton, réseaux en attentes. 2 à 3 places de parking incluses.
Disponibilité : immédiate

LOCATION Réf. 74.21396

Rumilly • 1 025 m²

Local d'activité en zone industrielle
Local composé d'un atelier (725 m²) et de bureaux (300 m² dont environ 150 m² en sous-sol, non aménagés pour le R-1). Deux accès livraison (5x4 et 4x4). Cours pour stationnement (15 places environ).
Disponibilité : immédiate

Neuf

LOCATION Réf. 74.21163

Saint-Martin-Bellevue • 463 m²

Locaux d'activité avec showroom dans bâtiment neuf
Au sein d'un bâtiment neuf, atelier avec showroom et bureaux à louer. Proximité immédiate de l'A41. Accès à l'entrepôt et showroom par deux portes sectionnelles motorisées.
Disponibilité : immédiate

CONSEIL

Comment bien choisir l'emplacement de son commerce ?

Sélectionner l'emplacement de vos locaux professionnels en tant qu'entrepreneur représente une décision cruciale qui aura un impact significatif sur le développement et le fonctionnement de votre entreprise. La localisation joue en effet un rôle majeur dans la visibilité, l'attrait et l'accessibilité pour vos clients, fournisseurs et partenaires.

Il est important de prendre en considération que la signature d'un bail commercial engage sur le long terme, ce qui rend d'autant plus essentiel de réfléchir minutieusement à votre choix d'emplacement. La décision que vous prenez aujourd'hui aura un impact sur la façon dont votre entreprise interagira avec son environnement commercial, sa clientèle et sa rentabilité pendant de nombreuses années à venir.

Si vous souhaitez des astuces pour bien négocier votre bail commercial : c'est juste ici

Mais quels sont les critères à ne pas négliger ?
Afin de sélectionner l'implantation optimale pour votre entreprise, il est essentiel de prendre en considération divers aspects lors de votre sélection. Les critères essentiels sont les suivants :

LA VISIBILITÉ
La visibilité revêt une importance capitale, car elle constitue la première impression que vous laissez à votre clientèle. Cette impression dépendra non seulement d'une belle vitrine, mais aussi de la situation géographique de votre entreprise. Si elle est située dans une rue peu fréquentée ou mal positionnée, votre visibilité diminuera, entraînant une réduction de vos chances de développer votre clientèle.

LA CLIENTÈLE
Il est crucial de positionner votre entreprise en fonction de votre public cible. Votre clientèle peut être localisée dans des zones géographiques bien définies, et il est important de choisir un emplacement en adéquation avec celles-ci. Par exemple, si vous exploitez un magasin de chaussures, vous devez privilégier les centres-villes et les zones commerciales à forte affluence.

Identifier avec précision l'endroit où se trouvent vos clients potentiels et adapter votre présence en fonction peut avoir un impact significatif sur le succès de votre entreprise. En comprenant les zones géographiques spécifiques où votre public cible réside ou opère, vous pouvez optimiser votre stratégie d'emplacement pour maximiser votre visibilité et votre accessibilité, ce qui, à son tour, peut renforcer votre compétitivité et votre rentabilité.

LE TYPE DE ZONE

Choisir l'emplacement idéal pour votre entreprise revêt une importance cruciale, et comprendre les nuances entre les zones commerciales, les retail parks et les centres-villes est essentiel. Les zones commerciales se caractérisent par une diversité d'activités, offrant une visibilité accrue, mais exposant également à une concurrence intense. Les retail parks, en revanche, rassemblent des entreprises partageant un thème commun, créant ainsi des concentrations thématiques, comme celles axées sur l'aménagement de la maison.

Prenons l'exemple d'une enseigne spécialisée dans l'aménagement de la maison, il peut être avantageux de se regrouper stratégiquement. Bricolage, literie, équipements, ameublements, cuisinistes, et même concessions automobiles – toutes ces enseignes partageant une affinité thématique sont souvent implantées à proximité les unes des autres. Ce regroupement crée une synergie, facilitant la vie des consommateurs qui peuvent ainsi trouver une variété de produits et services connexes au même endroit. Cette approche favorise une collaboration mutuelle, renforce la notoriété de chaque entreprise et stimule le trafic. En comprenant ces nuances et en adoptant des regroupements stratégiques, votre entreprise peut attirer plus de clients et devenir plus visible pour son public cible.

L'ACCESSIBILITÉ

Votre entreprise doit être facilement accessible pour vos clients, employés et fournisseurs. Il est nécessaire de se demander si des places de stationnement sont disponibles et assez nombreuses, en fonction de la fréquentation que vous envisagez, notamment aux heures de pointe. N'oubliez pas de vérifier si des transports en commun desservent le secteur, et si l'accès en voiture est aisé, entre autres considérations.

LA CONCURRENCE

Réaliser une étude de marché préliminaire est une étape incontournable, en particulier en ce qui concerne la concurrence. Il est nécessaire d'analyser la zone de chalandise et le positionnement de vos concurrents pour déterminer si l'implantation de votre entreprise dans le même secteur qu'eux serait ou non bénéfique pour son développement.

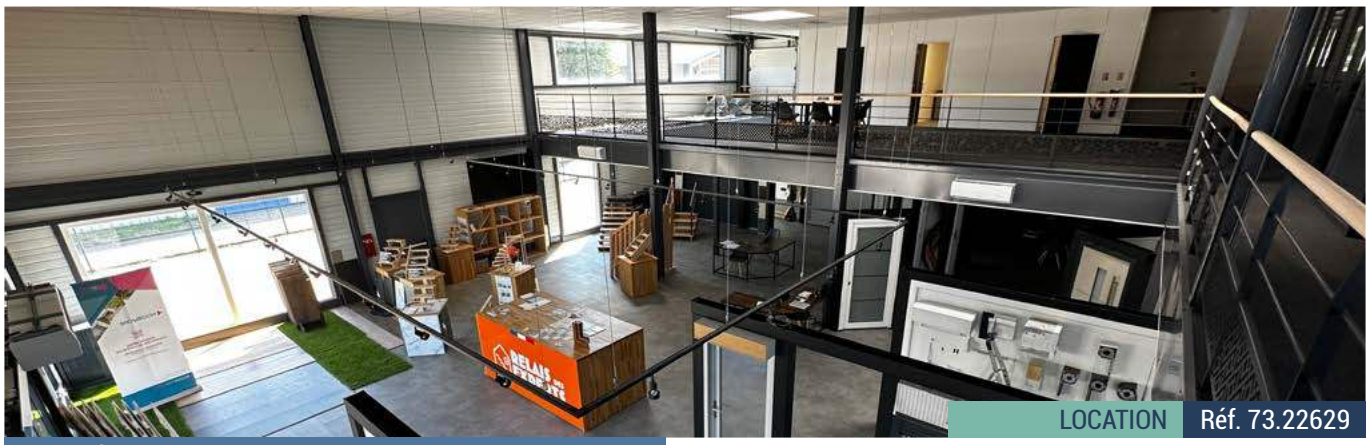
L'ATTRACTIVITÉ

Toujours dans une perspective de visibilité, il est préférable que votre entreprise soit implantée dans une zone commerciale reconnue, attractive et bénéficiant d'une fréquentation constante. En d'autres termes, la zone commerciale choisie doit offrir une gamme d'atouts séduisants, allant des infrastructures bien entretenues à la présence de commerces complémentaires qui attirent un flux régulier de visiteurs. Cette attractivité globale contribuera à renforcer votre image de marque et à stimuler la croissance de votre entreprise en favorisant l'interaction avec une clientèle diversifiée et engagée.

LE PRIX

Naturellement, l'un des facteurs clé dans votre processus de décision concernant l'implantation de votre entreprise est le coût. Lors de l'élaboration de votre business plan, vous allouerez un budget pour la location ou l'achat de votre local professionnel. Il est primordial de sélectionner un local qui correspond non seulement à vos besoins, mais qui s'aligne également avec les limites financières de votre budget. Cette prudence budgétaire vous aidera à éviter des dépenses imprévues et à maintenir l'équilibre financier de votre entreprise. Outre le coût de la location ou de l'achat, prenez en compte d'autres dépenses récurrentes telles les charges diverses (comme les factures d'électricité, d'eau, ou de services internet) et les taxes. Il est également sage de prévoir un fonds pour d'éventuels travaux de rénovation ou d'amélioration du local qui peuvent s'avérer nécessaires pour adapter l'espace à vos activités spécifiques.

Cliquez pour consulter les annonces



LOCATION Réf. 73.22629

Chambéry • 594 m²

Emplacement exceptionnel
Ce local commercial de 594 m², dont 366 m² en RDC, offre de nombreux avantages pour une enseigne souhaitant s'établir dans la première zone commerciale du département. Situé sur un axe fréquenté, à proximité d'enseignes phares et agrémenté de nombreuses places de stationnement.
Disponibilité : immédiate

VENTE & LOCATION Réf. 73.22441

Albertville • 164 m²

Emplacement n°1 à Albertville
Au cœur du centre-ville d'Albertville, rue de la république , un local commercial en emplacement n°1 sur l'axe commerçant principal avec flux voitures et piétons. stockage 20 m². Une cave en sous-sol.
Disponibilité : immédiate

VENTE & LOCATION Réf. 73.23087

Aix-les-Bains • 450 m²

Secteur Grand Port
430 m² de surface commerciale en plateau brut prêt à aménager à proximité du Grand Port d'Aix-les-Bains. Tous commerces acceptés y compris restauration.
Disponibilité : immédiate

LOCATION Réf. 73.22983

Chambéry • 2 130 m²

Bord de VRU
Sur une parcelle de 5 648 m², un bâtiment indépendant de 2 130 m². Position idéale en bordure de VRU, offrant un emplacement de premier choix. Double accès et de nombreux stationnements.
Disponibilité : immédiate

LOCATION Réf. 73.22630

Chambéry • 460 m²

Local zone des Landiers
Un grand linéaire de vitrines pour ce local de 294 m² en rez-de chaussée et 166 m² en étage sur un axe très fréquenté de la zone des Landiers. Places de stationnement en extérieur.
Disponibilité : immédiate

La Ravoire • 720 m²

Grande surface tous commerces
Un espace commercial de 720 m² en plateau situé le long de la RN6 à La Ravoire. Idéal pour booster votre activité, un emplacement stratégique parfait pour un commerce ou un showroom cherchant une visibilité exceptionnelle !
Disponibilité : immédiate

Chambéry • 110 m²

Cession de droit au bail
Local commercial de 110 m², disponible rapidement avec une très belle visibilité en centre-ville, secteur Gare de Chambéry. Nombreux stationnements urbains.
Disponibilité : immédiate

Chambéry • 503 m²

Secteur Stade
Nous proposons un local commercial de 503 m² classé ERP avec accès PMR, entièrement rénové en 2021 et réparti sur 2 niveaux de 250 m² . Un grenier pour du stockage supplémentaire.
Disponibilité : 4ème trimestre 2024

Chambéry • 150 m²

Centre Commercial Chamnord
Magnifique local de 102 m² au sol et 48 m² en mezzanine, une belle vitrine et une terrasse côté parking Nord. Local à usage de restauration entièrement refait en 2020.
Disponibilité : immédiate

Chambéry • 160 m²

A Saisir ! Magnifique emplacement commercial
Local commercial neuf au sein du nouvel éco-quartier Vertrotex, bénéficiant d'une visibilité exceptionnelle. Cellule en pied d'immeuble d'habitation, livrée brute fluides en attente, hors d'eau hors d'air.
Disponibilité : été 2024

Cliquez pour consulter les annonces

LOCATION Réf. 74.20964

Argonnay • 195 m²

Dernières opportunités
Dernier lot disponible dans un pied d'immeuble à usage tertiaire bénéficiant d'une visibilité sur un axe pénétrant de l'agglomération d'Annecy (plus de 23 000 véhicules/jours).
Disponibilité : 3ème trimestre 2024

VENTE Réf. 74.21296

Annecy • 119 m²

Locaux neufs à vendre
Locaux bruts de béton, fluides en attente, situés dans un immeuble neuf disposant d'une excellente visibilité sur un axe passant d'Annecy.
Disponibilité : 2me trimestre 2024

LOCATION Réf. 74.21319

Annemasse • 150 m²

Locaux en centre-ville
Locaux en pied d'immeuble à usage d'habitation proposant de belles prestations et idéalement situés en centre ville.
Disponibilité : immédiate

LOCATION Réf. 74.21334

Bonneville • 196 m²

Idéal métier de bouche
Cellule commerciale bénéficiant d'une gaine d'extraction au centre ville, disposant d'une vitrine toute hauteur.
Disponibilité : immédiate

VENTE Réf. 74.21351

Charvonnex • 125 m² à 258 m²

Cellules commerciales à la vente
Locaux neufs en bord de route passant au sein d'un programme de bureaux, de commerces et de locaux d'activité.
Disponibilité : 2025

LOCATION Réf. 74.21313

Neydens • 59 et 85 m²

Boutiques en centre commercial
Locaux situés dans une zone commerciale dynamique composée d'un supermarché, de restaurants, de nombreux commerces et d'un pôle loisirs.
Disponibilité : immédiate

LOCATION Réf. 74.21266

Meythet • 997 m² (Divisibles à partir de 622 m²)

Showroom
Idéal pour un showroom, cette cellule développe une surface de 997 m² composée d'un espace de vente, d'un entrepôt et de bureaux.
Disponibilité : à convenir

VENTE Réf. 01.97048

Saint-Genis-Pouilly • 285 m²

Cellule commerciale en pied d'immeuble
Au centre-ville, nous vous proposons un local livré brut de béton, fluides en attente, incluant 8 garages.
Disponibilité : 3ème trimestre 2024

LOCATION Réf. 74.21348

Seynod • 699 m²

Bâtiment indépendant
Locaux commerciaux d'une surface de 699 m² sur un axe majeur d'Annecy.
Disponibilité : immédiate

VENTE Réf. 74.21352

Sillingy • 364 m² (Divisibles à partir de 182 m²)

Deux cellules à vendre
Deux commerces pouvant être regroupés, disposant d'une excellente visibilité et d'un parking à proximité.
Disponibilité : immédiate

VOS PROJETS X

NOS EXPERTS

// TEAM BUREAUX

Alicia Jacquet
Consultante
Annecy

Nathalie Journal
Consultante
Annecy

Phanie Guyot
Consultante
Chambéry

Ninon Desesquelle
Responsable
Genevois français

// TEAM LOCAUX D'ACTIVITÉ

Arnaud Mendola
Consultant
Annecy

William Volat
Consultant
Chambéry

// TEAM COMMERCES

Florentine Farnier
Consultante
Annecy

Doriane Gicquel
Consultante
Chambéry

// TEAM SUPPORT

Marion Richard-Allaman
Chargée de gestion
administrative
Annecy

Anne-Sophie Maucard
Chargée de gestion
administrative
Chambéry

CBRE axite.

// TEAM GESTION / SYNDIC

Séverine Salvador
Responsable de
Gestion & Syndic

Leila Sallaz
Chargée de
comptabilité

Céline Linach
Chargée de syndic

Yann Detalle
Chargé de syndic

Élodie Léger
Chargée de Gestion

Ndeye Fatou Fall
Assitante
Gestion et Syndic

// TEAM MARKETING & COMMUNICATION

Chloé Bonnichon
Chargée de
communication

Melissa Luguet
Responsable

Illona Tessier
Chargée de
communication

axite
Gestion

3 agences à votre service en Savoie & Haute-Savoie

AGENCE D'ANNECY

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

AGENCE DE CHAMBÉRY

18 Allée du Lac Saint-André
73370 LE BOURGET-DU-LAC
04.79.330.330
chambery@axite.fr

AGENCE D'ARCHAMPS

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

axite.fr

axite.fr