LE MAGAZINE

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

Septembre 2023

marché
Quelles évolutions des prix des bureaux ?

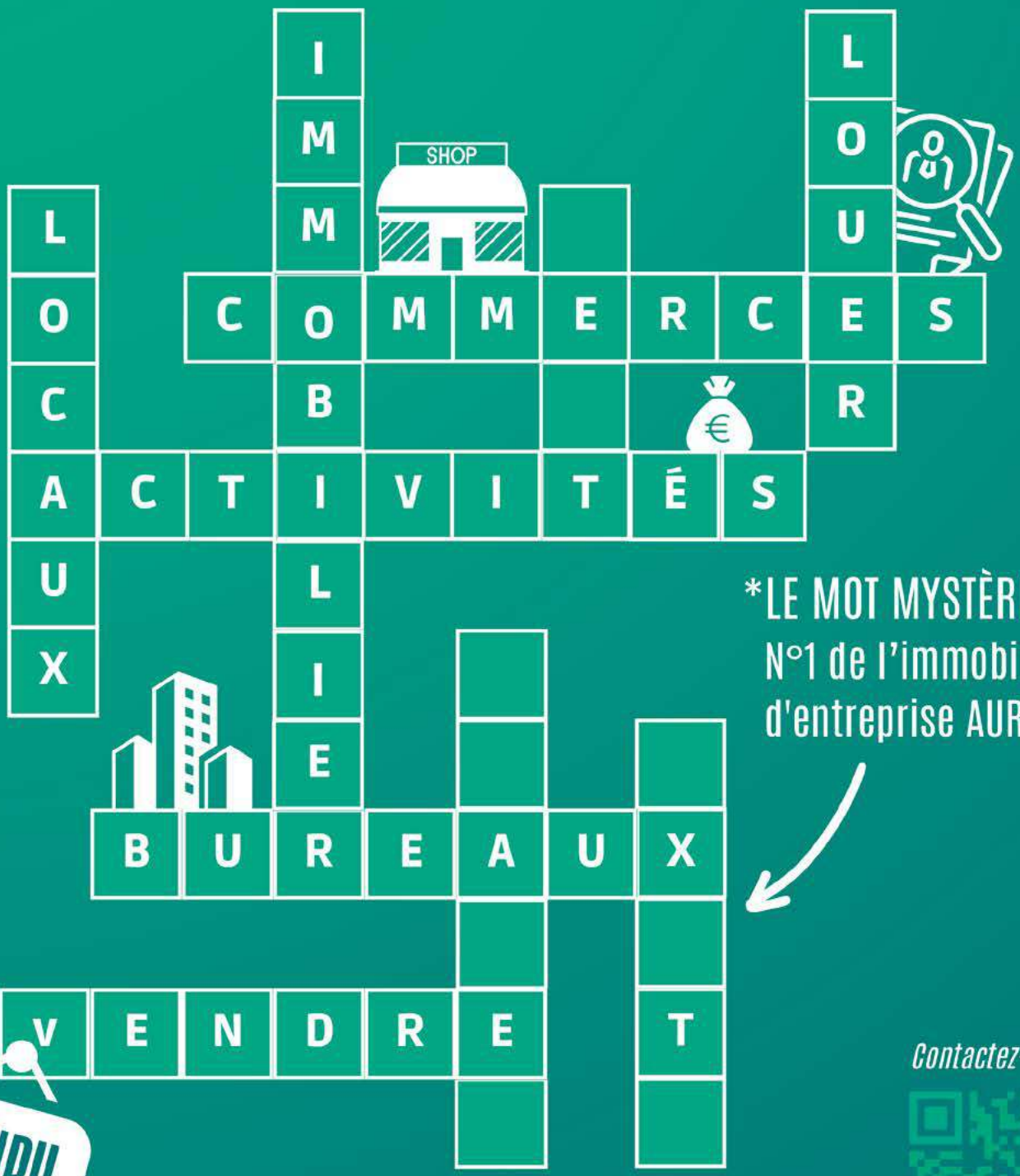
décryptage
La promotion face à la hausse des coûts

offre immo
Bureaux - Locaux d'activité
Entrepôts - Commerces

membre indépendant du réseau CBRE

axite.CBRE

Le secret de votre succès immobilier



*LE MOT MYSTÈRE :
N°1 de l'immobilier d'entreprise AURA

Contactez-nous !

membre indépendant du réseau

axite.CBRE

*Axite

ÉDITO

Chers lecteurs,

Alors que l'été se clôture, une nouvelle effervescence se profile à l'horizon. L'économie locale de la Savoie et de la Haute-Savoie se réveille avec une énergie renouvelée. C'est dans ce contexte que nous sommes heureux de vous présenter notre dernier numéro dédié à l'immobilier d'entreprise de notre beau territoire.

Et si c'était le moment opportun pour vous, entrepreneurs et chefs d'entreprise, de réfléchir à votre stratégie immobilière? Que vous cherchiez à vous installer, à agrandir vos locaux ou à déménager, notre magazine regorge d'annonces immobilières diverses et attractives pour répondre à vos besoins.

Vous y découvrirez également des conseils d'experts en immobilier, des tendances du marché, ainsi qu'un article sur la promotion immobilière face à la montée des coûts des matériaux.

Nous savons que chaque entreprise est unique, avec ses propres enjeux et défis. C'est pourquoi nos équipes sont à votre disposition pour écouter, comprendre et répondre à vos différentes problématiques liées à l'immobilier professionnel.

Alors, prenez le temps de vous immerger dans ces pages riches en opportunités et en savoirs, et permettez-nous de vous accompagner vers le succès immobilier de votre entreprise !

Xavier Troillard
Directeur de l'agence de Chambéry

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

SOMMAIRE

p.04. L'évolution du prix des bureaux rhône-alpins
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. La promotion immobilière face aux coûts des matériaux
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. Les commerces en Haute-Savoie
p.22. Le locataire est-il prioritaire sur la vente d'un commerce ?
p.23. Nos conseils pour se lancer et ouvrir son commerce

PRIX DES BUREAUX, QUELLES ÉVOLUTIONS SUR LES PRINCIPALES VILLES ALPINES EN 5 ANS ?

Vous souhaitez acheter ou louer des bureaux sur le Sillon Alpin ? Découvrez quelles ont été les évolutions des loyers et prix de vente prime ces 5 dernières années sur Annecy, Bourgoin-Jallieu, Chambéry, Grenoble ou encore Valence. Des chiffres qui prouvent une fois de plus le dynamisme et l'attractivité de ce territoire !

LES TARIFS DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX SUR ANNECY

Sur Annecy et son agglomération, le marché des bureaux a connu une hausse raisonnée de ses loyers : +4% entre 2017 et 2022 sur les loyers prime. Ce sont essentiellement les biens anciens qui viennent doper cette évolution passant de 125 à 160 € HT/HC/m²/an. L'offre neuve et récente voit elle aussi ses loyers évoluer respectivement de 240 à 250€ et de 180 à 185 € HT/HC/m²/an. Pour l'avenir, la vraie question réside dans l'accélération des hausses de loyer, matérialisée par de fortes progressions des indices de référence (ILAT ou ILC) et dans les réactions des utilisateurs, par ailleurs confrontés à l'envolée des coûts énergétiques.

Le constat est plus tranché sur les prix de vente avec une hausse de la valeur prime de 17% sur 5 ans, passant ainsi de 2800 à 3300 € HT/m². L'immobilier professionnel ancien a également augmenté de 1500 à 1800 € HT/m². C'est l'offre récente qui voit ses valeurs s'envoler en passant de 2000 à 2700 € HT/m² sur cette même période. Rien ne présageant une baisse du coût de la construction, la rareté de l'offre ne devrait pas permettre des ajustements à la baisse significatifs. Tout dépendra de la tenue de la demande future. Le coût entraîné par les nouvelles réglementations thermiques va lui aussi devoir être absorbé par les investisseurs et les utilisateurs. Il est pour l'instant assez méconnu et dépendra des caractéristiques de chaque immeuble.

LES PRIX DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX À CHAMBÉRY

Sur la capitale savoyarde, les loyers prime continuent d'évoluer avec des valeurs s'établissant à 185 € HT/HC/m²/an (+15 %). Pour les biens récents, les montants se trouvent autour de 170 € (contre 140 € en 2017) et 1600 € dans l'ancien (contre 120). Dans le détail, on note un resserrement des valeurs dans le haut des fourchettes indiquées, avec une augmentation forte dans l'ancien de qualité.

Concernant les prix de vente prime, le constat est similaire avec une hausse continue des valeurs en atteignant 2850€ HT/m² en 2022, suite à une forte augmentation observée en 2021. Les valeurs des actifs anciens et récents se sont aussi envolées en 5 ans avec respectivement 2200€ HT/m² et 2400 €HT/m². L'impact de la hausse des coûts du foncier, les contraintes urbanistiques des PLUI, les conséquences du décret tertiaire et la hausse des matériaux, nous laissent à penser que le rythme ne devrait pas s'arrêter aux niveaux constatés fin 2022, durant les mois et années à venir. Un marché à plusieurs vitesses pourrait donc se dessiner dans les prochaines années avec des immeubles bien notés en termes de consommations énergétiques et donc susceptibles de conserver des valeurs élevées et d'autres présentant des décotes en raison de leurs faibles performances.

Les tendances sur le marché bureaux à Annecy

Les tendances sur le marché bureaux à Chambéry

ET SUR LE RESTE DU TERRITOIRE RHÔNE-ALPIN ?

LES PRIX DES BUREAUX À VALENCE

Sur l'agglomération drômoise, nous constatons une légère baisse sur les loyers prime. Ils s'établissent ainsi à 165 €HT/HC/m²/an pour les programmes neufs ou restructurés, malgré une pointe à 180 € observée en 2021. La tendance reste stable pour le récent (autour de 150 €) et pour l'ancien (120 € en 2022). On note peu de mesures d'accompagnement sauf en contrepartie de baux fermes. A l'avenir, la réelle question réside dans l'accélération des hausses de loyers, matérialisée par de fortes progressions des indices de référence (ILAT ou ILC) et dans les réactions des utilisateurs, par ailleurs confrontés à l'envolée des coûts énergétiques.

Les prix de vente prime sont quant à eux en forte augmentation sur ces dernières années, passant ainsi de 2100 € HT/m² en 2017 à 2750 € en 2022 (+30%). Même constat pour les bureaux de seconde main qui tournaient en 2017 autour de 1800 € HT/m² contre 2000 € HT/m² en 2022.

QUEL BUDGET POUR ACHETER OU LOUER DES BUREAUX À BOURGOIN-JALLIEU ?

En Nord-Isère, malgré des contextes économiques parfois difficiles, les prix sont restés relativement stables ces dernières années. Toutefois, durant le second semestre 2022, une évolution significative des loyers a été constatée. Le loyer prime à 150 € HT/m² a augmenté en cette fin d'année à 180 € HT/m², s'expliquant principalement par la hausse du coût des matières premières, de la charge foncière et des matériaux exigés par la RE2020. Pour les bureaux récents, comptez 140 € HT/m² contre 90 € HT/m² pour de l'ancien.

Cette hausse remarquée sur la location est également perceptible sur la valeur prime en vente, avec certains programmes dont les prix ont augmenté en 2022 de plus de 25 %. En moyenne, les valeurs sont restées à peu près stables à 2300 €/m² en livraison nue pour des surfaces supérieures à 100 m². La valeur prime est de 2680 €/m², de 2200€ pour des locaux récents et de 1000 € pour de l'ancien.

BUREAUX À GRENOBLE, QUEL BUDGET POUR INVESTIR ?

Les loyers des programmes neufs sont toujours proposés à des prix élevés, avec des valeurs qui oscillent de 185 à 205 € sur la Presqu'île. Les franchises de loyers restent toujours d'environ un mois par année d'engagement, voire un peu plus en raison de la concurrence des programmes neufs, notamment sur Presqu'île et Inovallée. La hausse du coût des matières impacte inévitablement le prix des nouveaux programmes. Ils affichent des prix plus élevés qu'en 2017 (+21%). La moyenne des loyers de seconde main est aux alentours de 110/120 €HT en périphérie et 145 à 160 € HT pour Grenoble Europole/Presqu'île.

Côté vente, le prix prime connaît également une belle ascension ces 5 dernières années avec des valeurs vénales de 2900€ HT/m² pour du neuf et 2200€ pour du récent. La hausse du coût des matières impacte inévitablement le prix des nouveaux programmes. Par conséquent, ils affichent des prix bien plus élevés qu'en 2017.

LES BUREAUX SUR LE BASSIN CHAMBÉRIEN & AIXOIS

Réf. 73.22501

MÉRY • 766 M ² (DIVISIBLES À PARTIR DE 130 M²) • LOCATION

Bureaux à louer Savoie Hexapole

Situés dans un environnement verdoyant et proche des axes autoroutiers, nous proposons des locaux de bureaux dans un bâtiment tertiaire récent. Lumineux, cloisonnés et climatisés. Places de parking privatives en extérieur.

Disponibilité : immédiate

Nouveau

Réf. 73.22965

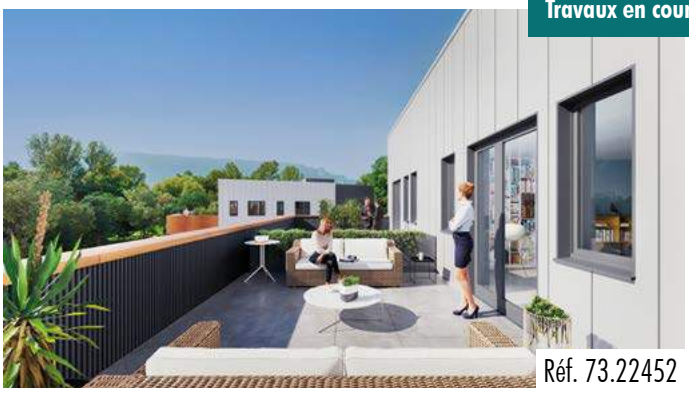
LA RAVOIRE • 353 M² • LOCATION

Nouveau à la Ravoire

Au RDC, une grande pièce polyvalente, à l'étage 5 bureaux et une salle de réunion. Climatisation. Sanitaires adaptés PMR. Entrée indépendante sur un réfectoire. 18 places de parking, local vélos.

Disponibilité : immédiate

Travaux en cours



Réf. 73.22452

MÉRY • 1 048 M² (DIVISIBLES À PARTIR DE 70M²) • VENTE & LOCATION

Nouveau programme Savoie Hexapole

En exclusivité à proximité directe de l'autoroute, au sein du très dynamique Parc d'activités Savoie Hexapole à Méry, plusieurs lots de bureaux à partir de 70 m² au 1er étage avec terrasses.

Disponibilité : 3ème trimestre 2024

Programme neuf

Réf. 73.22915

VOGLANS • 250 M² (DIVISIBLES DÈS 75 M²) • LOCATION

Bureaux neufs à Voglans

Des bureaux spacieux de 250 m² situés dans un immeuble neuf au nord de la zone des Landiers. Petites terrasses, chauffage pompe à chaleur et fibre. A noter : l'accès n'est pas adapté aux PMR.

Disponibilité : immédiate

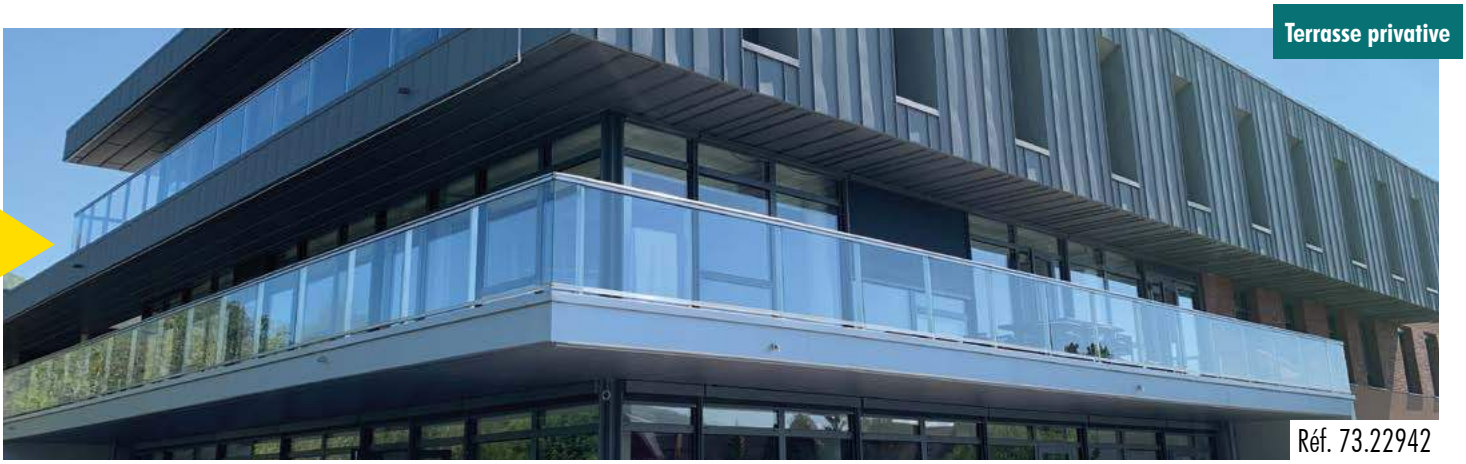
Réf. 73.22929

CHAMBÉRY • 379 M² (DIVISIBLES DÈS 172 M²) • VENTE

Nouveau quartier Vetrotex

Au sein d'un immeuble à l'architecture contemporaine, des bureaux à proximité du centre de Chambéry et de toutes les commodités. Livrés finis avec des prestations de qualité. Parking en sous sol.

Livraison : 1er trimestre 2024



Réf. 73.22942

BASSENS • 243 M² • VENTE & LOCATION

Dernière surface libre à Bassens

Aux portes de Chambéry et à proximité des grands axes de circulation, programme neuf édifié sur 4 niveaux et proposant des lots pour activités tertiaires et libérales. Architecture contemporaine, belle visibilité et grande terrasse privative pour ces 243 m² de bureaux.

Livraison : immédiate

Réf. 73.22845

CHAMBÉRY • 3 115 M² (DIVISIBLE DÈS 800 M²) • VENTE

Bien d'exception au cœur de Chambéry

Au cœur de l'agglomération de Chambéry, à deux pas du centre-ville historique : un actif unique avec 1 216 m² en RDC, 1 178 m² au sous-sol, 517 m² de logements avec terrasses exceptionnelles.

Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22855

CHAMBÉRY • 5 141 M² (DIV. DÈS 298 M²) • VENTE & LOCATION

Bureaux neufs bâtiment Linklab

Nombreuses possibilités d'aménagement : bureaux cloisonnés, open-space ou coworking. Immeuble neuf aux prestations soignées. En plein cœur de Chambéry, à proximité immédiate de la gare et de la V.R.U.

Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22940

LE BOURGET-DU-LAC • 787 M² • LOCATION

Grand plateau de bureaux

A Technolac, 787 m² de bureaux au RDC (dont 120.75 m² de parties communes). Dans un immeuble lumineux ce lot peut accueillir jusqu'à 90 personnes. Entièrement rénové.

Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22897

MOGNARD • 250 M² • LOCATION

Bureaux atypiques à Mognard

Dans une zone d'activité entre Savoie et Haute-Savoie, surface de bureaux atypique. Ancienne maison témoin aménagée, magnifique ossature bois, un étage et grand espace indépendant attenant de 60 m².

Disponibilité : immédiate

LES BUREAUX SUR LE BASSIN ANNÉCIEN

Programme neuf

Réf. 74.21239

RUMILLY • 641 M² (DIVISIBLES À PARTIR DE 79 M²) • VENTE

Bâtiment en cours de construction

Nouvelles opportunités à la vente d'un programme de bureaux et de stockage, au sein de la Zone Madrid sur la commune de Rumilly. Plusieurs lots disponibles, avec terrasses privatives, dans un bâtiment à l'architecture harmonieuse.

Livraison : 4ème trimestre 2024

Bâtiment neuf

Réf. 74.21210

CHAVANOD • 380 M² (DIVISIBLES DÈS 69 M²) • LOCATION

Idéal professions libérales

Le bâtiment nommé «Le Pixel» en cours de construction sur la commune de Chavanod avec grande visibilité et normes PMR, proche de tous services.

Disponibilité : mi 2024

Réf. 74.20352

SEYNOD • 125 M² • LOCATION

Aucuns travaux à prévoir

Une surface de bureaux de qualité située au deuxième étage d'un immeuble tertiaire, avec accès rapide aux axes et parkings visiteurs.

Disponibilité : immédiate

Réf. 74.20599

CHAVANOD - PARC ALTAIS • 715 M² (DIV. DÈS 174 M²) • LOCATION

Belles prestations

Trois surfaces de bureaux disponibles au sein d'un bâtiment donnant sur l'axe principal du Parc Altaïs : 174 m², 183 m² et 358 m².

Disponibilité : à convenir

Réf. 74.2064

ANNECY CENTRE-VILLE • 180 M² • LOCATION

Pas de travaux à prévoir

Idéalement située en centre-ville, une surface de bureaux en rez-de-chaussée avec terrasse et parkings. Belles prestations pour ces locaux fonctionnels, avec cuisine équipée et climatisation.

Disponibilité : immédiate

ANNECY - PARC DES GLAISINS • 11 000 M² (DIVISIBLES À PARTIR DE 77 M²) • VENTE & LOCATION

Futur bâtiment emblématique

Ensemble tertiaire, labellisé 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.

Livraison : 4ème trimestre 2024

PRINGY • 189 M² • LOCATION

Locaux lumineux de plain-pied

Ce nouveau programme à l'architecture remarquable, sur Pringy, est situé à l'entrée de la zone d'activité, l'accès est rapide depuis la sortie Annecy Nord.

Disponibilité : immédiate

CHAVANOD • 950 M² (DIVISIBLES DÈS 475 M²) • LOCATION

Bâtiment indépendant

Un bâtiment de bureaux indépendant sur deux niveaux édifié sur le Parc Altaïs, ainsi que 40 stationnements privatifs.

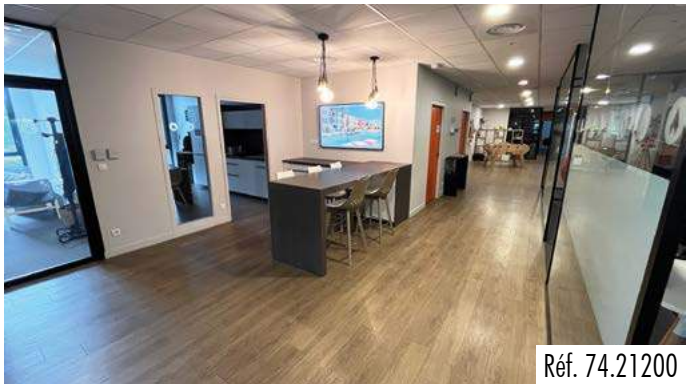
Livraison : immédiate

ANNECY - LES GLAISINS • 976 M² (DIV. DÈS 130 M²) • LOCATION

Bâtiment en cours de construction

Magnifique programme en entrée du Parc des Glaisins, bénéficiant du label BREEAM Excellent.

Disponibilité : 1er trimestre 2024



CHAVANOD - ANNECY • 430 M² • VENTE

Bâtiment récent, belles prestations

A l'entrée du Parc Altaïs, ensemble de bureaux modernes situés dans un environnement calme et lumineux.

Disponibilité : à convenir

LES BUREAUX SUR LE GENEVOIS FRANÇAIS

Réf. 74.21220

ANNEMASSE • 68 M² • LOCATION
Bureaux au 1er étage à Annemasse
Situation privilégiée à Annemasse, offrant une accessibilité rapide à la Route de Thonon. Situés au 1er étage, ces bureaux vous offrent un environnement professionnel calme et serein. Un rafraîchissement est prévu par le propriétaire. 2 places de stationnement comprises.
Disponibilité : immédiate

Réf. 74.1931

ANNEMASSE • 88 M² • LOCATION
Bureaux en étage idéalement situés à Annemasse
Cadre de travail original et plein de caractère sous les toits, créant une atmosphère chaleureuse et stimulante. Bureaux situés dans un quartier dynamique proche commodités et transports en commun.
Livraison : immédiate

Réf. 74.20575

ANNEMASSE • 430 M² (DIVISIBLES DÈS 124 M²) • VENTE
2 derniers lots disponibles !
2 lots au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation avec belle visibilité. Vendus brut, fluides en attente. Emplacement stratégique : à deux pas de la gare d'Annemasse, stationnement en sous-sol.
Disponibilité : 2ème trimestre 2024

Réf. 74.21185

ARCHAMPS • 130 M² • LOCATION
A louer au cœur d'ArchParc
Au premier étage d'un petit immeuble tertiaire, bureaux hyper lumineux. Les espaces de travail sont ouverts, les stationnements sont libres autour de la copropriété. Rafraîchissement prévu.
Disponibilité : immédiate

Réf. 74.21003

ARCHAMPS • 146 M² • LOCATION
Bureaux neufs dans un immeuble de standing
Locaux neufs au sein de l'immeuble Oxalis, au cœur d'ArchParc. Livrés terminés hors cloisonnement intérieur, ces bureaux s'adaptent à tous types d'activités. Stationnement en sous-sol si besoin.
Disponibilité : immédiate

Réf. 74.20812

CHENE-EN-SEMINE • +1 600 M² (DIVISIBLES DÈS 34 M²) • VENTE & LOCATION

Emplacement stratégique pour ce programme mixte

Stationnements privatifs en sous-sol, terrasses ou balcons généreux, environnement idéal, tous les ingrédients sont réunis pour élire domicile dans le nouveau programme Chêne@Work. Différentes surfaces disponibles en fonction du besoin : commerces en RDC et bureaux en étage.

Livraison : 1er trimestre 2025

Réf. 74.21004

BONNE • 103 M² • LOCATION

Hyper centre de Bonne

Situés au 1er étage d'un petit bâtiment mixte, les bureaux sont loués avec 2 places privatives de stationnement. Parfait pour y installer une activité tertiaire ou une profession libérale.

Disponibilité : immédiate

Réf. 74.1578

SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY • 53 M² • LOCATION

Petits bureaux hyper lumineux

5ème étage avec ascenseur, cadre de travail inspirant et efficace. Espace optimisé avec des possibilités d'aménagement personnalisé. Stationnements libres au pied de l'immeuble.

Disponibilité : immédiate

Réf. 01.97040

FERNEY-VOLTAIRE • 7 000 M² (DIV. DÈS 97 M²) • VENTE & LOCATION

Programme neuf YAKI & SUGI

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 2024

Réf. 74.20627

VILLE-LA-GRAND • 769 M² • VENTE

Bureaux à vendre dans immeuble mixte

Locaux rares à la vente, bénéficiant d'un emplacement stratégique. Le plateau est ERP et aménageable selon vos besoins. Des places de stationnement gratuites se trouvent autour du bâtiment.

Disponibilité : immédiate

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE FACE À LA FLAMBÉE DES PRIX DES MATÉRIAUX

La promotion immobilière affronte une crise sans précédent : le manque de matières premières. Métaux, minerais (cuivre, nickel, zinc, acier), caoutchouc, plastique, bois connaissent une pénurie qui ne semble pas vouloir s'arrêter avec pour conséquence une hausse des prix du marché et un allongement des délais de livraison. Sans parler de l'envolée du pétrole qui contribue également à l'inflation des coûts de la construction.

Par ailleurs, il est clair que certains acteurs de la chaine d'approvisionnement ont clairement accentué l'effet d'aubaine constitué par les phénomènes décrits plus haut en "modulant" plus que de nature leurs mises sur le marché, accentuant ainsi la flambée des prix. Dans toute crise, la spéculation et le court-termisme ne sont jamais absents.

L'immobilier résidentiel n'est pas le seul à pâtir de cette situation, l'immobilier professionnel en subit aussi les répercussions.

UNE SUCCESSION D'OBSTACLES QUI FREINENT LA REPRISE DE LA CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE

Depuis près de deux ans, l'économie de la construction connaît des blocages du fait d'un manque de matières premières et de l'augmentation continue des prix. C'est en partie dû à la crise de la covid-19, mais pas seulement. Plusieurs facteurs entrent en jeu.

- **Les plans de relance** des marchés américains et asiatiques consomment beaucoup de matériaux avec comme effet des augmentations de prix et d'importants décalages d'approvisionnements. Même si les chantiers sont locaux, notre économie reste mondialisée et interdépendante.
- **Le conflit géopolitique canado-américain** autour du bois d'œuvre a contraint les Etats-Unis à s'approvisionner auprès des pays d'Europe de l'Est. Les importations montent en flèche, car le besoin de logements explose aux USA et leur mode de construction utilise beaucoup de bois ce qui contribue à l'accroissement de la demande. Les projets en bois ont ainsi vu leur prix grimper et la filière menace de se raréfier prochainement.
- **Les transports maritimes** connaissent également des difficultés consécutives. Les mesures de confinement ont contraint les armateurs à mettre des flottes à l'arrêt entraînant une accumulation de retard. La guerre russo-ukrainienne détourne les flux maritimes et provoque une crise de l'énergie. Des incidents viennent ajouter leur pierre à l'édifice, tel que l'accident de l'Ever Given. Ce porte-conteneur géant a bloqué le canal de Suez en mars 2021 et a empêché le transit de plus de 20 millions de tonnes de marchandises à l'exportation, immobilisant 10 % du commerce mondial. À cela s'ajoute la désorganisation de la chaîne logistique, qui subit un manque de main-d'œuvre dans le secteur.
- **La nouvelle réglementation énergétique RE2020,** destinée à réduire l'empreinte carbone des bâtiments neufs, la mise en place du Pass Rénov, ainsi que du décret tertiaire, augmentent les exigences en matière de construction comme de rénovation des logements et des locaux professionnels. L'ensemble de ces mesures favorise de ce fait la poussée des coûts de construction vers le haut. D'autant plus avec la forte reprise de l'activité qui a suscité un accroissement de la demande et donc des carnets de commandes.
- Enfin, **la guerre en Ukraine** complète le tableau puisqu'elle a entraîné une énorme instabilité sur les différents marchés en augmentant notamment la volatilité des prix de l'énergie. Le prix du gaz naturel a été multiplié par cinq.

L'IMPACT SUR LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

L'offre amoindrie de matières premières et les difficultés d'approvisionnement, couplées à la hausse de l'énergie et du fret maritime viennent se répercuter sur les prix de la construction.

La fédération française du bâtiment FFB enregistre des hausses records sur les tarifs du plastique, du PVC, de l'acier ou bien encore du cuivre. Selon la fédération, ils ont augmenté de +30 à +50%. L'INSEE observe une progression de +31,3% sur les tarifs de l'acier de construction, + 28,6% sur le PVC ou encore +22,2% sur le cuivre.

Sans parler de l'aluminium qui dépend de l'offre russe. Il a dépassé les 4000 $ la tonne cette année et a atteint un record historique. Le ciment très énergivore est lui aussi pénalisé par la volatilité des prix de l'énergie. Quant au bois, on ne l'arrête plus, il explose littéralement.

Tous les matériaux sont concernés sans exception. Si vous ajoutez à cela, le coût de fret d'un conteneur qui a presque été multiplié par 5, les promoteurs n'ont plus qu'une priorité : faire en sorte de maîtriser les prix comme ils le peuvent.

Quelles solutions s'offrent alors à eux ? Augmenter les prix d'achat ou les loyers pour les clients, mettre en place des clauses de révision de prix pour les VEFA ou ralentir les chantiers en attendant que ça aille mieux.

Toujours est-il que ces ripostes ne sont pas sans compromis puisqu'elles impliquent soit de verser des pénalités de retard dans les cas de ralentissements de chantiers, soit d'augmenter les tarifs. Et comme chacun s'en doute, justifier une augmentation du prix final en raison du coût de la construction, sans endommager la relation commerciale, demeure un exercice plus que délicat.

Rappelons également que les pré-commercialisations sont plus complexes dans l'immobilier tertiaire que dans l'habitation. En effet, les entreprises préfèrent le plus souvent des projets largement sortis de terre car elles parviennent mieux à s'y projeter et à concilier avec leurs impératifs et délais. Les locaux d'activité et industriels neufs sont quant à eux moins soumis à cette réalité sur nos territoires.

La rareté de l'offre et du foncier disponible pousse les chefs d'entreprises à se positionner rapidement sur les programmes, qu'ils soient en VEFA ou en blanc.

D'autre part, dans le cadre d'un lancement en blanc, la clause de révision présenterait moins d'intérêt pour les promoteurs que dans le cas du logement. Les chantiers étant généralement plus courts, le prix des matières premières a moins de chances d'évoluer radicalement en quelques mois entre la signature et la livraison.

Pour les investisseurs, la solution pourrait résider dans l'augmentation des loyers, comme ils peuvent être fixés librement dans la limite du cadre prévu par la loi.

Mais attention aux éventuelles disparités, car le taux d'effort des entreprises quant à leur charge locative n'est pas infini.

Reste alors un moyen : proposer des lots plus petits pour le même coût ou rogner sur la marge. Là encore difficile de sortir gagnant de part et d'autre de l'équation.

A ce contexte particulièrement épineux, s'ajoute un autre enjeu de taille : la mise en place de la Réglementation Environnementale 2020, qui appliquera de nouvelles normes énergétiques drastiques dès 2023 pour l'immobilier tertiaire.

La RE2020 aura pour résultat de participer à la flambée des coûts de la construction, rendant encore plus difficile le maintien des prix. De quoi mettre les promoteurs sous tension !

Finalement quelle que soit la solution envisagée, la hausse des matières premières aura fatalement des incidences et pourrait faire de l'immobilier neuf l'un des grands perdants de cette crise.

QUEL FUTUR POUR LA CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE ?

La crise étant mondiale, difficile de prédire l'évolution du coût des matières premières à court comme à moyen terme. Une chose est sûre les prix ne semblent pas vouloir baisser dans les prochains mois, voire en 2023.

Les coûts de la construction vont rester élevés tout comme l'inquiétude grandissante des professionnels face aux risques encourus de pénalités de retard et de baisse de rentabilité. La fédération française du bâtiment FFB demande la mise en place de mesures d'urgence aux pouvoirs publics et notamment le gel des pénalités de retard lorsque des difficultés d'approvisionnement sont avérées.

Première avancée, le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance a accepté cette revendication concernant les marchés publics et a recommandé le gel des pénalités de retard tout en rappelant que les marchés publics de plus de trois mois doivent obligatoirement prévoir des mécanismes d'indexation des prix.

Certaines entreprises font preuve de créativité et trouvent des solutions au travers l'économie circulaire en faisant appel à des matériaux de construction de seconde main. Un Vinted du BTP en quelque sorte. Une solution concrète qui devrait prendre de l'ampleur dans les années à venir, surtout avec les enjeux écologiques.

Affaire à suivre…

LES LOCAUX D'ACTIVITÉ & ENTREPÔTS EN SAVOIE

Réf. 73.22823

LES MARCHES • 1 885 M² (DIVISIBLES À PARTIR DE 243 M²) • VENTE & LOCATION

Locaux d'activité à vendre

Programme neuf de 9 cellules d'activité comprenant chacune une surface d'atelier en rez-de-chaussée et une mezzanine pouvant accueillir du stockage ou des bureaux. Livrés bruts avec les fluides en attente. Stationnements.

Disponibilité : fin 2023 - début 2024

Réf. 73.22691

SAINT-BALDOPH • 388 M² • LOCATION

Locaux flambant neufs

Espace industriel neuf à Saint-Baldoph, 388 m² livrés bruts avec fluides en attente. Porte sectionnelle et porte vitrée. Hauteur sous plafond de 7m15. Situation privilégiée proche des axes (VRU/A43).

Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22928

LA BATHIE • 800 M² • LOCATION

Locaux d'activité et bureaux

Bâtiment neuf à construire de 800 m² : un dépôt de 500 m² (9 m de hauteur) avec portes sectionnelles et 300 m² de bureaux sur 2 niveaux. Terrain clos de 2 200 m² avec accès poids-lourds, proximité RN 90.

Disponibilité : novembre 2023

Réf. 73.22597

MOGNARD • 600 M² • LOCATION

Entre Savoie et Haute-Savoie

Installés dans une ZAE, des locaux d'activité dans un bâtiment récent disposant d'une partie en ossature bois. Un atelier de 520 m² environ avec 8 m sous faîtière et des bureaux de 80 m².

Disponibilité : immédiate

Réf. 38.99692

CHAPAREILLAN • 243 M² • VENTE & LOCATION

Locaux neufs à vendre

Dans la zone d'activité de Longifan, au sein d'un bâtiment neuf, un lot d'activité de 243 m² composé de 152 m² d'atelier au sol et 91 m² en mezzanine pour des bureaux ou du stockage.

Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22803

AIX-LES-BAINS • 1 880 M² • LOCATION

Local mixte d'envergure

Dans la zone des Combaruches, sur les hauteurs d'Aix les Bains, nous proposons à la location un lot mixte activité et bureaux de 1 880 m² répartis en 730 m² de bureaux et 1 150 m² d'atelier. Les plus : 20 places de parking (possible plus) et pont élévateur.

Disponibilité : immédiate

Petite surface

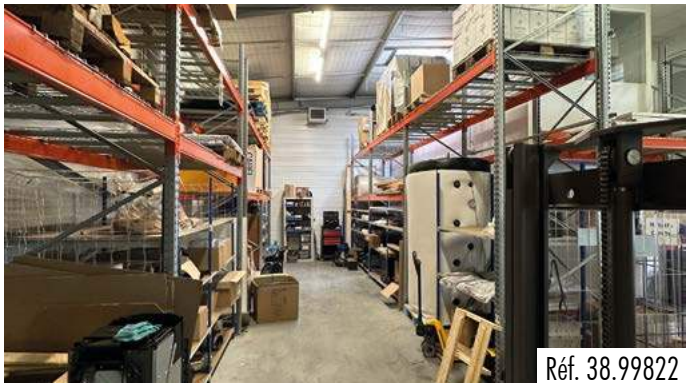
Réf. 73.22913

VOGLANS • 170 M² • LOCATION

Localisation idéale

A louer, un local flambant neuf de 170 m² stratégiquement situé au Nord de la zone des Landiers. Livré brut, fluides en attente. Il est équipé d'une porte sectionnelle. Hauteur sous plafond de 4 m.

Disponibilité : immédiate



Réf. 38.99822

PONTCHARRA • 295 M² • LOCATION

Nombreux atouts pour ce local

200 m² d'atelier ou stockage et 95 m² de bureaux neufs climatisés en mezzanine. 2 containers de stockage. Parking 10 places. Accès poids lourds et proximité avec l'autoroute (moins de 5 minutes).

Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22921

LAISSAUD • 105 M² • VENTE

Opportunité à l'acquisition

Dans un programme neuf, 6 cellules d'activité. Très bonne visibilité sur l'axe reliant Laissaud à Pontcharra. Ici en RDC 70 m² et 35 m² en mezzanine. Livrés bruts, fluides en attente.

Disponibilité : fin mars 2024

Exclusivité

Réf. 73.22472

LA MOTTE-SERVOLEX • 400 M² • LOCATION

Local mixte à La Motte-Servolex

En extension d'un bâtiment dans la zone de l'Erier, 400 m² de local d'activité et bureaux : 287 m² au RDC et 113 m² en mezzanine. Livrés bruts de béton, fluides en attente, 2 portes sectionnelles.

Disponibilité : février 2024

LES LOCAUX D'ACTIVITÉ & ENTREPÔTS EN HAUTE-SAVOIE

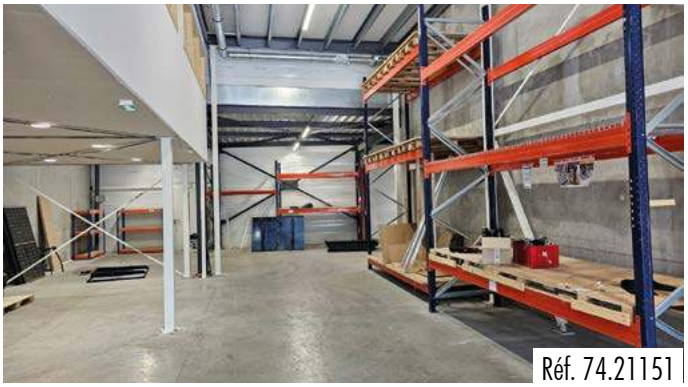
Réf. 74.21127

BONS-EN-CHABLAIS • 3 600 M² ET 4 000 M² • VENTE

Deux terrains ZAE Bracots

Terrain à vendre sur la ZAE des Bracots. Viabilisation à prévoir mais l'ensemble des réseaux sont à proximité immédiate. Zonage UX1. Déclaration préalable de division en cours.

Disponibilité : à convenir



Réf. 74.21151

CHARVONNEX • 398 M² • LOCATION

Local d'activité dans immeuble récent

Local d'environ 398,50 m² sur 3 niveaux. Rez : Atelier (1 à 2 T/m²) 230 m², R+1 : Bureaux (250 kg/m²) 57,3 m² et R+2 : Atelier annexe (350 kg/m²) 111,2 m². Parking mutualisé de 20 places.

Disponibilité : immédiate

Réf. 74.20540

CHAVANOD • 1 223 M² • LOCATION

Bâtiment industriel parc Altaïs

Bâtiment industriel indépendant récent et en parfait état édifié sur une parcelle d'une surface totale de 5 498 m² sur le Parc Altaïs. Atelier de 953 m² et bureaux de 270 m² sur deux niveaux.

Disponibilité : octobre 2023

Réf. 74.21119

CHAVANOD • 920 M² (DIVISIBLES DÈS 339 M²) • LOCATION

Local d'activité - bâtiment neuf

Locaux d'activités sur le parc Altaïs composés d'atelier en RDC et bureaux en R+1, divisibles. Bail commercial ou dérogatoire 36 mois selon superficies.

Disponibilité : 2ème trimestre 2024

Réf. 74.21236

RUMILLY • 76 À 156 M² • VENTE

Programme neuf - village entreprises

Programme neuf sur le parc d'activité de Madrid à Rumilly, 3 lots d'activités composés d'entrepôts en RDC et bureaux en R+1 pour certains. Entrepôts accessibles par portes sectionnelles et piétonnes.

Disponibilité : 1er trimestre 2025

Bâtiment neuf

Réf. 74.21232

MONTAGNY-LES-LANCHES • 106 À 420 M² • VENTE

Programme neuf - village entreprises

Programme situé à proximité immédiate de l'autoroute (sortie Seynod Sud, n°15) sur la commune de Montagny-Les-Lanches (Seynod), plusieurs cellules d'entrepôt en rez-de-chaussée avec mezzanines de 106 à 420 m² par lot avec possibilité de réunir plusieurs lots.

Disponibilité : fin 2024

Réf. 74.20900

SAINT-JEOIRE • 8 902 M² • VENTE

Ensemble industriel 2 bâtiments

Site industriel composé de 2 bâtiments développant 8 902 m² avec une emprise au sol de 5 439 m², édifiés sur un terrain d'environ 5 Ha (dont 12 300 m² constructibles). Bureaux, entrepôt et atelier.

Livraison : immédiate

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 : immédiate

Réf. 74.21163

SAINT-MARTIN-BELLEVUE • 462 M² • LOCATION

Local d'activité dans immeuble récent

Atelier avec showroom et bureaux à louer. Proximité immédiate de l'A41 avec l'échangeur de Cruseilles à 2mn. Accès à l'entrepôt et showroom par deux portes sectionnelles motorisées.

Disponibilité : immédiate

Réf. 74.21143

THONON-LES-BAINS • 780 M² • LOCATION

Entrepôt en bail dérogatoire 36 mois

Entrepôt d'environ 780 m² de plain-pied (non chauffé et non isolé) associé à une zone extérieure d'environ 630 m² sur un terrain enrobé et sécurisé.

Disponibilité : immédiate

LES COMMERCES EN SAVOIE

Réf. 73.22630

CHAMBÉRY • 460 M² • LOCATION

Local zone des Landiers

Local commercial de 460 m², dont 294 m² en RDC, bénéficie de nombreux atouts et de l'attractivité commerciale de la zone des Landiers. Grand linéaire de vitrine. Axe passant dans une zone d'activité commerciale. Places de stationnement en extérieur.

Disponibilité : second semestre 2023

Nouveau

Réf. 73.22966

AIX-LES-BAINS • 69 M² • LOCATION

Local commercial avec jardin privatif

Local commercial de 69 m² environ. Excellente visibilité sur un axe très fréquenté. Jouissance privative d'un petit jardin pour des moments de détente entre deux RDV. Transports en commun, gare à 2 km.

Disponibilité : immédiate

Superbe emplacement

Réf. 73.22939

CHAMBÉRY • 134 M² • LOCATION

Cession de droit au bail

Un espace moderne, spacieux et fonctionnel de 134 m². Grande vitrine. Aménagé en 5 bureaux cloisonnés, une salle de réunion, ainsi qu'une zone d'accueil. Kitchenette et sanitaires privatifs.

Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22421

CHAMBÉRY • 270 M² • LOCATION

Local commercial - Avenue des Landiers

Local d'activité de 270 m² + mezzanine de 10 m² idéalement situé sur la ZI des Landiers. Grande zone de stationnement mutualisée. Grande vitrine sécurisée par une porte sectionnelle motorisée.

Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22882

LA MOTTE-SERVOLEX • 542 M² • VENTE

Local à vendre Bissy

Zone de Bissy un ensemble immobilier rare à la vente : un bâtiment et son extension cumulant 540 m² de surface commerciale, stockage et bureaux. Terrain clôturé de 1 000 m² + 80 m² d'appartement.

Disponibilité : à convenir

Réf. 73.22787

CHAMBÉRY • 608 m² • LOCATION
Grand local en centre-ville
A découvrir : un local commercial au cœur de Chambéry de 241 m² avec 4 m linéaires de vitrine. Cour extérieure ainsi que des surfaces annexes telles que 62 m² au RDC de stockage, 127 m² d'atelier à l'arrière de la boutique, un bureau de 8 m² et 170 m² de sous-sol (stockage).
Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22983

CHAMBÉRY • 2 130 M² • LOCATION
Zone des Landiers, Bord de VRU
A découvrir rapidement : sur une parcelle de 5 648 m², un bâtiment indépendant de 2 130 m². Emplacement n°1 en bordure de VRU. Double accès et de nombreux stationnements.
Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22680

ALBERVILLE • 182 M² • LOCATION
Galerie marchande Albertville
En centre commercial, local de restaurant. 182 m² avec une salle de 113 m², une cuisine de 53 m² avec vestiaires, sanitaires privatifs et des sanitaires PMR pour le public.
Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22927

TOURNON • 750 M² • LOCATION
Zone commerciale Tournon
Au 1er étage, un local de 750 m² avec 233 m² de terrasse. Grand parking. Nombreux aménagements intérieurs : vestiaires, sanitaires, douches et climatisation réversible. Accès PMR avec ascenseur.
Disponibilité : immédiate

Réf. 73.22908

CHAMBÉRY • 311 M² • LOCATION
Avenue des Ducs de Savoie
Plein centre-ville de Chambéry, local commercial de 150 m² sur 2 niveaux, aménagé en 8 pièces déjà cloisonnées. Deux stationnements en parking sécurisé au sous-sol viennent compléter ce bien.
Disponibilité : immédiate

LES COMMERCES EN HAUTE-SAVOIE

Réf. 74.20731

ANNECY • 205 M² • LOCATION

Locaux neuf proches sortie Annecy Nord

Locaux commerciaux livrés bruts, sans les vitrines et fluides en attente, au RDC d'un immeuble d'habitation. Idéalement situés à 5 min environ de l'échangeur Annecy Nord. Son vaste linéaire lui confère une très belle luminosité.

Disponibilité : immédiat

Réf. 74.21219

ANNECY • 100 M² • LOCATION

Boutique en centre-ville

Cession de droit au bail pour ce local commercial idéalement situé à proximité du centre-ville d'Annecy. Il est composé d'un beau linéaire, d'un espace de vente et d'un coin bureau / réserve.

Disponibilité : 4ème trimestre 2023

Réf. 74.21141

ANNEMASSE • 65,5 M² • VENTE

Local à la vente en centre-ville

Local rénové récemment, idéalement situé à proximité d'un parking public et de la place de l'Hôtel de Ville, composé d'une surface de vente et d'une réserve.

Disponibilité : immédiate

Programme neuf

Réf. 74.20964

ARGONAY • 195 M² • LOCATION

Locaux commerciaux neufs

Locaux commerciaux à proximité d'Annecy, au bord d'un axe majeur emprunté par plus de 23 000 véhicules par jour. Livrés bruts de béton, fluides en attente.

Disponibilité : 3ème trimestre 2024

Réf. 01.97053

FERNEY-VOLTAIRE • 164 M² • VENTE

Vente investisseur

Local vendu loué, bénéficiant d'une situation et d'une accessibilité idéale du fait du positionnement sur Ferney-Voltaire qui est l'une des commune les plus dynamiques du Pays de Gex.

Disponibilité : immédiate

Réf. 74.21056

RUMILLY • 101 à 128 M² • VENTE
Locaux à la vente
Pied d'immeuble composé de plusieurs locaux à proximité de l'avenue Gantin, bénéficiant de places de stationnement privatives.
Livraison : 4ème trimestre 2024

Réf. 74.21165

GRAND ÉPAGNY • 99 M² • LOCATION
Local à louer
Nous vous proposons un local au cœur de la zone de Grand Epagny d'une surface d'environ 99 m², avec deux places de parking privatives.
Disponibilité : immédiate

Réf. 74.21181

GROISY • 204 M² • LOCATION
Locaux jouissant d'une excellente visibilité
Locaux bruts de béton fluides en attente, idéalement situés sur un axe passant et bénéficiant de places de stationnement. Possibilité de louer un box, en sus.
Livraison : immédiat

Réf. 74.21170

THONON-LES-BAINS • 445 M² • LOCATION & VENTE
Locaux à la vente sur la zone d'Anthy-sur-Leman
Local commercial visible depuis l'axe principal composé d'un espace de vente, d'une mezzanine et d'un espace stockage. Un parking privatif vient compléter ce bien.
Disponibilité : immédiate

Programme neuf

Réf. 74.20968

PRINGY • 108 M² • LOCATION
Locaux au cœur du Pré Billy
Locaux en rez-de-chaussée situés dans le nouveau quartier du Pré Billy, composé de 920 logements, d'un hôtel, d'immeubles tertiaires, de commerces et d'équipements publics.
Disponibilité : 2ème semestre 2024

VENTE D'UN LOCAL COMMERCIAL, LE LOCATAIRE EST-IL PRIORITAIRE ?

Dès lors que le propriétaire d'un local loué par bail commercial prend la décision de vendre son bien, il est chargé d'informer son locataire afin qu'il puisse exercer ou non son droit de préemption.

OUI, LE LOCATAIRE DU BAIL COMMERCIAL PEUT DEVENIR PROPRIÉTAIRE !

C'est dans le cadre du renforcement des droits des locataires que la loi Pinel a été mise en place en 2014. Il est par exemple d'ordre public dans cette loi que lorsque le propriétaire d'un local commercial désire vendre son bien, il doit en informer le locataire afin que ce dernier puisse faire usage de son droit de préemption s'il est intéressé par le local.

Il est important de comprendre que le locataire ne devient pas propriétaire du local commercial par défaut, il le devient uniquement s'il informe le propriétaire actuel de son intérêt pour le rachat du local et s'il réalise ensuite la vente dans les délais fixés par la loi.

QU'EST-CE QUE LE DROIT DE PRÉEMPTION ?

- Il s'agit d'un droit légal accordé au locataire lui permettant d'acquérir un bien en priorité à toute autre personne lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de vendre son bien. Dès que le bailleur a informé de manière officielle son locataire via une lettre recommandée qui contient le prix et les conditions de vente, ce dernier dispose d'un mois pour se prononcer et communiquer sa décision (positive ou négative) via lettre recommandée également.

- Si le locataire décide d'acheter le local commercial et donc d'exercer son droit de préemption, il doit faire en sorte de conclure la vente dans un délai de deux mois. Délai qui pourra être allongé à quatre mois s'il recourt à un prêt. La vente se fera donc sous condition de l'obtention du financement. Il est également à noter que l'acceptation de l'offre par le propriétaire devient nulle si la vente n'est pas réalisée dans le délai accordé.

- Dans le cas où le locataire refuse l'offre de vente et que le bailleur décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux, il devra à nouveau en informer le locataire (lettre recommandée annonçant le nouveau prix et les conditions de vente). Un délai d'un mois à compter de la réception de la lettre sera une nouvelle fois accordé au locataire pour communiquer sa décision.

LE DROIT DE PRÉEMPTION S'APPLIQUE-T-IL FORCÉMENT ?

On rappelle ici que la condition préalable indispensable à l'exercice du droit de préemption est l'existence d'un bail commercial. Ainsi, les baux dérogatoires, précaires, professionnels ou civils ne confèrent par ce type de droit au preneur.

Dans les situations suivantes, le droit de préemption n'est pas applicable lors de la vente d'un local commercial. Le propriétaire est donc uniquement tenu d'informer le locataire qu'il compte vendre son bien.

- La vente unique de plusieurs locaux appartenant à un ensemble commercial
- La vente unique de plusieurs locaux commerciaux distincts
- La vente d'un local au copropriétaire d'un ensemble commercial
- La vente globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux
- La vente d'un local à un ascendant ou un descendant du bailleur, à l'époux(se), ou partenaire de PACS du bailleur

CONTINUITÉ OU RÉSILIATION DU BAIL ?

Si le locataire n'a pas souhaité acheter le local mais que le bien a été vendu, le bail se poursuit avec l'acquéreur qui devient donc le nouveau bailleur. Il est important de rappeler que les charges et conditions du bail d'origine doivent être strictement maintenues par le nouveau bailleur.

SE LANCER ET OUVRIR SON COMMERCE / NOS CONSEILS POUR UNE INSTALLATION RÉUSSIE !

Peut-être un rêve de longue date, une reconversion, un concept en tête à développer ou une envie d'étoffer l'offre au cœur de votre ville ? Ouvrir un commerce peut avoir de multiples motivations mais demande une certaine rigueur pour mener à bien ce beau projet. Nous vous proposons ici un récapitulatif des grandes étapes clés à franchir avant de pouvoir accueillir vos premiers clients.

DÉFINIR LE TYPE DE COMMERCE

Avant de plonger dans le monde du commerce, il vous faudra déterminer sous quelle forme vous souhaitez vous lancer. Selon si vous êtes plutôt loup solitaire ou travail en équipe, le choix entre boutique indépendante ou franchisée s'offrira à vous.

Quelles sont les grandes différences et les caractéristiques respectives ?

- Le franchisé est lié par contrat avec une entreprise qui prête sa marque, son concept, son savoir-faire, sa culture d'entreprise et son accompagnement en échange d'une redevance. Ici c'est le choix de la sérénité et de la sécurité pour votre démarche entrepreneuriale, en revanche vous aurez moins de liberté sur le choix de vos produits ou sur votre communication par exemple.
- L'entreprise indépendante, quant à elle, est totalement autonome et n'est soumise à aucune contrepartie. Elle ne dépend que d'elle-même. Sa liberté est complète face à un contexte économique plus ou moins sécurisant. Le chef d'entreprise exerce son activité sans hiérarchie supérieure. En tant qu'indépendant, il vous faudra tout maîtriser créativité, logistique, comptabilité, communication, fournisseurs, etc. Vous gérez tout et sans assistance. Demandez-vous bien si vous êtes prêts et capables d'être sur tous les fronts.

RÉALISER UNE ÉTUDE DE MARCHÉ EN BÉTON

Une fois que vous avez votre concept en tête, il est indispensable de vérifier la viabilité de votre projet en réalisant une étude de marché et un business plan.

L'analyse de marché va venir questionner votre projet, l'appétence des clients, la présence ou non de concurrents sur le secteur et leurs positionnements. Cela vous permettra d'avoir une idée claire des forces et faiblesses du marché et de vous adapter à celles-ci.

Une fois cette première étape réalisée, place au Business plan qui tournera autour de votre entreprise en définissant ses piliers : produits ou prestations, prix, message, positionnement, sources de financement, bilan prévisionnel etc…

CHOISIR SON STATUT JURIDIQUE

Cette décision, qui peut sembler fastidieuse en premier abord, est une des étapes à cocher avant de vous lancer dans l'aventure. Bien qu'elle ne soit pas à prendre à la légère, pas de panique, ce statut pourra être modifié si votre situation évolue afin d'être le plus adapté.

- La micro-entreprise : très avantageux, ce régime convient à ceux qui débutent et qui veulent commencer facilement. La principale contrainte est le plafond de chiffre d'affaires fixé à 94 300€ par an. En cas de dépassement, il faudra changer de statut.
- L'EIRL : un statut pour les personnes se lançant seules, il n'est en effet pas possible de s'associer en étant sous ce régime, et ne souhaitant pas de limitation de chiffre d'affaires annuel. L'avantage est la dissociation du patrimoine personnel et professionnel en cas de dettes ou de faillite.
- La SARL : statut idéal pour ceux qui souhaitent s'associer pour le lancement de leur commerce (ou bien plus tard). Cela implique d'être soumis à l'impôt des sociétés et sur les revenus.

TROUVER LE BON EMPLACEMENT

On ne vous le dira jamais assez mais l'emplacement est un point primordial pour la réussite de votre commerce. Opter pour un bon emplacement permet un flux continu de clients et de ce fait une certaine rentabilité. Avant de choisir un local commercial, il est important de définir votre budget ainsi que la superficie minimum nécessaire à l'exercice de l'activité. Il faut également déterminer sa visibilité et son emplacement géographique afin d'évaluer le pouvoir d'achat des résidents du quartier. Plus vos critères et vos besoins seront bien définis, plus votre recherche pourra aller vite. Ces étapes sont à ne pas négliger lors de l'analyse de marché.

Lorsque vous recherchez votre local, il faut garder en tête que certaines réglementations vont s'appliquer sur celui-ci dans le cadre de l'ouverture d'un commerce. En effet, comme tout établissement recevant du public (ERP), il doit respecter des normes de sécurité et d'hygiène. Ainsi le local devra répondre à des règles d'accessibilité (qui varient selon la taille du commerce en question). Vous pouvez retrouver ces informations dans notre article dédié à l'accessibilité des ERP.

Nos consultants sont à votre disposition pour vous accompagner et trouver le local commercial qui conviendra le mieux à votre projet. N'attendez pas pour les contacter !

FAIRE LES DÉMARCHES NÉCESSAIRES ET OBLIGATOIRES

Vous avez accompli avec brio ces premières étapes ? Il ne vous reste plus qu'à passer aux dernières démarches administratives dont nous vous avons préparé un petit récapitulatif :

- Déposer le nom de votre boutique à l'INPI en cas de lancement en tout indépendance
- Signer le contrat de franchise si vous optez pour ce type d'activité
- Rédiger l'acte constitutif et les statuts de la société auprès de la Chambre des Commerces et de l'industrie ou déposer votre demande d'ouverture de micro-entreprise auprès de l'URSSAF
- S'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS)
- Demander les autorisations préalables particulières si la profession est réglementée ou si vous souhaitez des aménagements particuliers (ex: installation de table devant le magasin).

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
04.81.68.55.44
annecy@axite.fr

Axite CBRE | ARCHAMPS
72 rue Georges de Mestral
74160 ARCHAMPS
04.81.68.55.44
genevois@axite.fr

Axite CBRE | CHAMBÉRY
18 allée du Lac Saint André
73382 LE BOURGET-DU-LAC
04.81.68.54.39
chambery@axite.fr

www.axite.fr