

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

2009 restera la pire performance de l'économie française depuis l'après-guerre. Les conséquences de la **crise financière mondiale** sur l'économie réelle dans notre pays ont été très lourdes avec notamment 450 000 emplois salariés marchands détruits en un an.

La consommation a néanmoins tenu grâce à la brutale décrue de l'inflation, mais l'arrêt progressif de la prime à la casse, l'atonie du marché du travail, la progression du taux d'inflation et du taux d'épargne font craindre une **croissance molle des achats des ménages en 2010. L'investissement des entreprises s'est effondré** (-7,2 % selon les estimations de l'INSEE). À cet égard, les engagements du secteur industriel ont lourdement chuté. Les entrepreneurs ont

manqué de visibilité, de trésorerie et de financement pour faire aboutir leurs projets. Les PME ont été particulièrement touchées par cet environnement.

Malgré le retour de la croissance, la reprise pourrait n'être que technique tant que les fondamentaux de la consommation et de l'investissement ne seront pas présents et pérennes.

Tout comme en 2009, les régions françaises observeront des conjonctures hétérogènes en 2010. Globalement l'Île-de-France et les régions du Sud et de l'Ouest de la France devraient à nouveau mieux résister en raison de leur plus forte tertiarisation. **En Rhône-Alpes, les chiffres d'affaires devraient progresser en 2010 dans l'industrie et dans les services marchands et stagner dans la construction.**

TENDANCES

Bureaux
 Demande placée ↓
 Offre immédiate ↑
 Loyer « prime » ↓

Locaux d'activités et entrepôts
 Demande placée ↓
 Offre immédiate ↑
 Loyer « prime » =

Évolution / fin 2008

LES FAITS MARQUANTS EN 2009

- Sélection d'Anney pour représenter la candidature française aux Jeux Olympiques de 2018.
- Le département affiche un nombre de demandeurs d'emploi proche de 40 000, portant le taux de chômage annuel à plus de 8 % (5 % jusqu'alors).
- Il n'y a pas eu de dépôt de bilan dans l'agglomération, même si de nombreux plans sociaux ont été conduits. Certaines entreprises, comme Sopra, Adixen ou encore SNR, ont même annoncé des investissements ambitieux et des recrutements.

- L'immobilier résidentiel, acteur économique traditionnel de l'agglomération est en recul de 10 %, tant sur le volume de transactions que sur les prix. La vitalité de ce marché va être déterminante en 2010 pour le secteur du bâtiment, très représenté dans le département.
- Urbanisme : l'aménagement du futur échangeur sud d'Anney se poursuit. Il sera livré fin 2010.
- Le projet immobilier des Tresum (ex-hôpital) a été présenté par l'architecte Christian de Portzamparc, avec une vision très novatrice.
- L'aménagement de l'espace Gare-Sernam débute alors que se terminent les opérations Galbert et Courier.

CHIFFRES CLÉS DE L'UNITÉ URBAINE

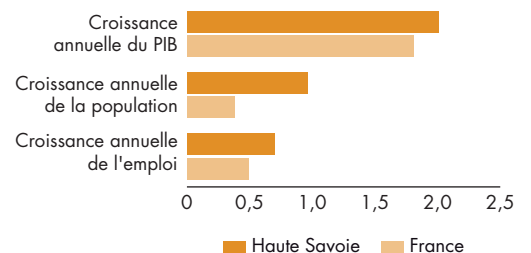
Données socio-économiques

Superficie (en km ²)	152,6
Population 2007	145 725
Emplois totaux 2008	90 627
Établissements 2008	13 124
Revenu moyen des ménages 2007	31 759 €
Indice de revenu moyen des ménages (France = 100)	110
Densité d'emplois (Nombre d'emplois au km ²)	594

Sources : Experian Business Strategies - INSEE

Perspectives socio-économiques

(en %, période 2009-2014)



Source : Experian Business Strategies



LES BUREAUX

Une augmentation forte de l'offre immédiate

Fin 2009, l'offre immédiate est en hausse de 38 % par rapport à fin 2008, cette évolution est plus marquée que celle des années précédentes. Le stock disponible demeure globalement adapté quantitativement et qualitativement aux besoins des entreprises.

Les offres disponibles se trouvent essentiellement sur le **Parc des Glaisins et le secteur nord de l'agglomération**. 70 % des offres sont proposés à la location. Uniquement 2 offres > 1 000 m² sont disponibles, au Parc d'affaires de la Ravoire et en centre-ville, avenue de Genève.

La part du neuf, en forte baisse par rapport à fin 2008, s'établit à 8 % seulement. Cela témoigne du **vieillessement du stock**, phénomène qui pourrait s'accélérer dans les deux prochaines années, suite au quasi-arrêt de la construction « en blanc ».

Notons cependant qu'en 2009, les offres neuves ou situées en centre-ville ont eu du mal à trouver preneur en raison de leurs valeurs locatives jugées trop élevées par les utilisateurs.

L'offre future certaine pour 2010 et 2011 s'établit à 11 400 m², dont 64 % concernent des libérations déjà prévues. Le marché sera ainsi très peu alimenté en offres neuves pendant cette période.

Bien que les immeubles « verts » soient encore peu recherchés, le 1^{er} programme certain d'Anancy de 5 000 m² sera livré sur le Parc de la Bouvarde pour fin 2011.

Le marché locatif résiste mieux à la crise

Après le recul brutal de la demande exprimée entamé fin 2008, les entreprises ont repris leurs démarches immobilières au 2nd semestre 2009.

Les recherches portent sur **les offres locatives à 90 %**. Les bureaux les plus prisés par les acteurs régionaux sont de petite ou moyenne taille compris, le plus souvent, entre 50 m² et 100 m², majoritairement localisés en périphérie.

La demande placée en 2009 recule de 31 % par rapport à l'année 2008. La part du neuf et restructuré reste stable avec 23 % des surfaces commercialisées. Toutefois, le durcissement des conditions bancaires et le contexte économique ont eu un impact important sur l'évolution des comptes-propres et clés-en-main qui passent de 6 000 m² en 2008 à 1 600 m² en 2009. Pour ménager leur trésorerie, les utilisateurs se sont davantage orientés vers des **offres locatives de petite et moyenne taille** ou encore ont choisi de renégocier leurs baux en direct auprès de leurs propriétaires. **La rationalisation des surfaces, la recherche d'économies et le report de décisions ont été les principales caractéristiques du marché 2009** qui semble « figé » aujourd'hui.

Une variation modérée des valeurs

Faute de transactions suffisantes, le « repricing » des valeurs locatives faciales des bureaux neufs ou restructurés a été limité en 2009. Seule évolution significative, le loyer « prime » qui est passé de 210 € à 190 € HT HC/m²/an.

En revanche, la fourchette des loyers des bureaux de seconde main s'est élargie pour s'établir fin 2009 entre 80 € et 170 € HT HC/m²/an.

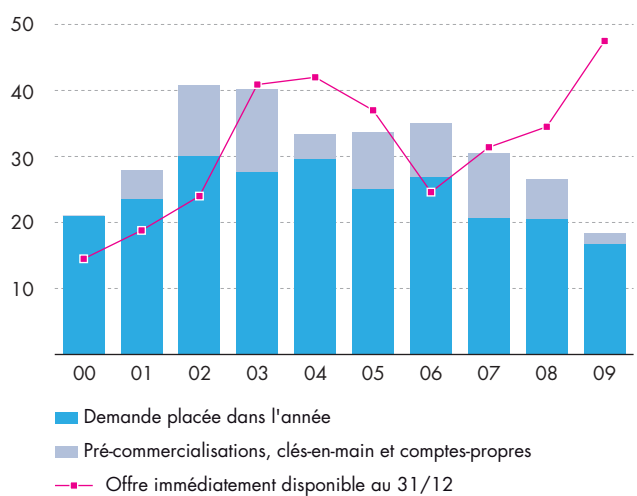
Données générales

	2008		2009
Offre disponible au 31/12	34 500 m ²	↑	47 500 m ²
Part du neuf ou restructuré	13 %		8 %
Demande placée dans l'année	26 600 m ²	↓	18 300 m ²
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	6 100 m ²		1 600 m ²
Part du neuf ou restructuré	24 %		23 %
Délai théorique d'écoulement	1,3 année	↑	2,6 années

Source : Axes & Sites - CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée

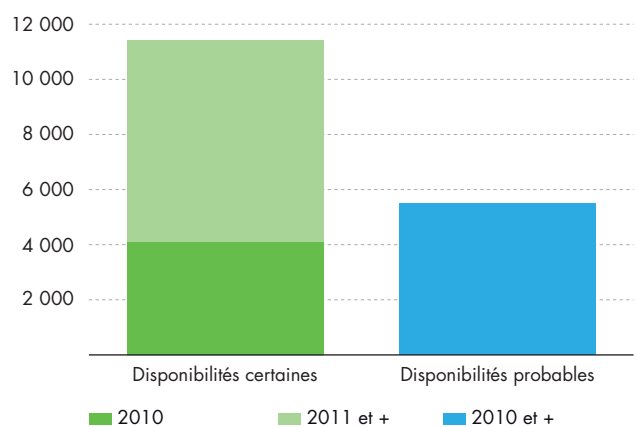
(en milliers de m²)



Source : Axe & Sites - CB Richard Ellis

Offre future

(en m²)



Source : Axe & Sites - CB Richard Ellis

Valeurs au 31/12/2009

	Loyers € HT HC/m ² /an	Prix de vente € HT ou HD/m ²
Neuf ou restructuré	155 / 190	1 750 / 2 000
Seconde main	80 / 170	1 100 / 1 600

Source : Axe & Sites - CB Richard Ellis

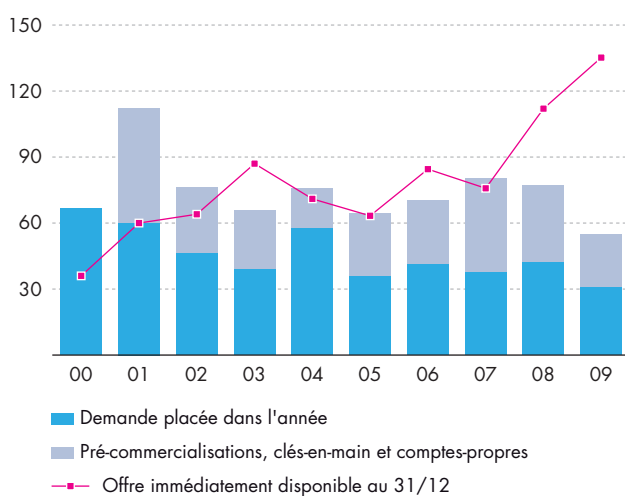
Données générales

	2008		2009
Offre disponible au 31/12	112 000 m ²	↑	135 200 m ²
Part du neuf ou restructuré	N.S.		N.S.
Demande placée dans l'année	77 000 m ²	↓	54 900 m ²
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	35 000 m ²		24 000 m ²
Part du neuf ou restructuré	62 %		30 %
Délai théorique d'écoulement	1,4 année	↑	2,5 années

N.S. : Non Significatif

Source : Axe & Sites - CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en locaux d'activités et entrepôts

(en milliers de m²)

Source : Axe & Sites - CB Richard Ellis

Valeurs au 31/12/2009

	Loyers € HT HC/m ² /an	Prix de vente € HT ou HD/m ²
Neuf ou restructuré	70 / 90	750 / 1 000
Seconde main	37 / 65	300 / 550

Source : Axes & Sites - CB Richard Ellis

LES INVESTISSEMENTS

À l'image de 2008, aucune opération significative n'a été réalisée sur le marché de l'investissement en 2009. Dans un marché peu fluide, les acteurs locaux ont été les plus demandeurs. Toutefois, face au manque d'opportunités, les investisseurs potentiels sont restés en retrait.

En conséquence, les taux de rendement ont été estimés à la fin de l'année 2009.

Taux de rendement estimés au 31/12/2009

	Bureaux	Locaux d'activités / Entrepôts
Neuf ou restructuré	8 % - 9 %	9 % - 10 %
Seconde main	9 % - 10 %	10 % - 13 %

Source : Axes & Sites - CB Richard Ellis

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET LES ENTREPÔTS

Un marché sous-offreur en produits neufs

Fin 2009, l'offre disponible en locaux d'activités et entrepôts affichait une **croissance plus modérée** (+ 20,7 %) que fin 2008. Cette offre se situe essentiellement dans le sud-ouest (32 %), à Rumilly (26 %) et dans le nord-est (20 %). Elle est principalement composée de surfaces > 2 000 m² (4 offres représentent 45 % du stock) et de **seconde main**.

Ce stock, en partie inadapté, souffre également d'une **pénurie d'offres < 1 000 m² proposées à la vente ou à la location**, pourtant très recherchées.

Aucune offre future certaine n'est recensée actuellement pour les deux années à venir. Une certaine méfiance persiste chez les acteurs locaux concernant les programmes neufs à lancer « en blanc ». En revanche, 14 500 m² d'offres probables pourraient alimenter le stock à partir de 2011 au plus tôt.

Des transactions en baisse

La principale raison de la baisse de la demande exprimée en 2009 s'explique par l'inadéquation entre la taille des offres et les critères de recherche des PME et PMI locales, plutôt intéressées par les surfaces < 1 000 m². Après un fort ralentissement au 1^{er} semestre, le 2nd semestre a été marqué par une reprise de la demande exprimée. Ainsi, **les PME s'orientent vers des offres locatives et les groupes** s'inscrivent dans une logique de réduction de surfaces et profitent des congés triennaux ou des fins de baux pour **louer des immeubles de taille plus modeste**.

En 2009, la demande placée atteint 54 900 m² et affiche une diminution de 29 % en un an. Le volume des pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres baisse également, de 31,5 %. Cette diminution de la demande placée a été plus marquée pour le neuf qui passe de 62 % en 2008 à 30 % en 2009.

Le marché 2009 a été porté par une majorité de transactions locatives (72 %) et par l'absence de transaction > 5 000 m². Comme en 2008, **l'essentiel des transactions a porté sur de petites et moyennes surfaces**.

En raison de l'allongement de la durée des négociations et de la multiplication des reports et annulations des projets, seules trois opérations > 1 500 m² ont été réalisées (1 900 m² dans la ZI de Vovray, 1 700 m² à Alby-sur-Chéran et 1 700 m² à Seynod).

Les secteurs d'activité les plus présents sur le marché en 2009 sont **le négoce, la messagerie, les activités de services aux professionnels et aux particuliers**.

Des valeurs stables

En 2009, **les valeurs locatives sont restées stables**. L'absence de demandes régulières explique que les loyers des biens de 300 m² à 1 500 m² se maintiennent, tandis que la part vétuste du stock devient problématique en termes de coûts et de faisabilité pour s'adapter aux directives environnementales et aux attentes fonctionnelles des utilisateurs.

PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2009

Adresse - Programme	Preneur / Acquéreur	Surface (en m ²)	Type de locaux	Nature du contrat	Etat des locaux	Loyer/prix (€ HT HC/m ² /an ou € HD/m ²)
Anancy, ZI de Vovray	GLS	1 900	Entrepôts	Location	Ancien	N.C.
Seynod, Rte d'Aix-les-Bains	Opel	1 700	Locaux commerciaux	Location	Ancien	N.C.
Alby sur Chéran, Espace Leaders	Cafés Richard	1 700	Locaux d'activités	Vente	Ancien	618
Metz-Tessy, Parc la Ravoire	Aural	500	Bureaux	Location	Restructuré	125
Chavanod, Parc Altaïs	Altimax	500	Bureaux	Vente	Neuf	N.C.
Metz-Tessy, Parc la Ravoire	Baya Access	500	Bureaux	Location	Restructuré	125

N.C. : Non Communiqué

Source : Axes & Sites - CB Richard Ellis

PRINCIPALES OFFRES FUTURES CERTAINES

Adresse - Programme	Date de livraison	Surface (en m ²)	Type de locaux	Promoteur / Constructeur	Vente / Location	Loyer/prix (€ HT HC/m ² /an ou € HD/m ²)
Variation Metz-Tessy	2011	5 000	Bureaux	Sogelym Dixence	Location	170
Parc 1 ^{er} B1 Altaïs	2011	2 100	Bureaux	Parc 1 ^{er}	Location / Vente	1 850

Source : Axes & Sites - CB Richard Ellis

POINT DE VUE

“ En 2009, les utilisateurs ont été contraints de comprimer leurs dépenses pour faire face à la crise. Cela aura favorisé les renégociations de baux mais aussi réduit le volume de transactions. En effet, sur un panel de 15 villes, la demande placée 2009 est en recul de 11 %. Les ajustements ont été plus ou moins marqués selon la structure économique des agglomérations (présence d'entreprises internationales, diversité des secteurs d'activité...). Point commun à tous les marchés : le dynamisme du secteur public au sens large aura permis de soutenir une partie de la demande.

L'offre immédiate s'est accrue de 13 % en un an, avec une légère augmentation de la part du neuf. Néanmoins le gel de l'offre « en blanc » depuis mi-2008 présage d'une accélération de l'obsolescence du stock dès 2011. Ce phénomène est très inquiétant d'autant que, de manière récurrente, 40 % de la demande placée concerne des immeubles neufs. Ainsi, la raréfaction de l'offre neuve devrait aboutir à de nouvelles tensions sur les loyers à partir de 2011. En conséquence, 2010 constitue une année d'opportunités, notamment pour les utilisateurs, qui souhaitent se positionner sur des immeubles neufs, fonctionnels et bon marché. ”

Stanislas LEBORGNE,
Directeur du Développement Régions

- **Correspondant**
Axes & Sites - CB Richard Ellis
- **Adresse**
5, avenue du Pré-Félin
PAE des Glaisins
74 940 Anancy-le-Vieux
- **Téléphone**
04 50 10 22 22
- **Fax**
04 50 10 22 23
- **E-mail**
jf.berthier@cbre.fr
- **Site web**
www.axes-et-sites.com
- **Contact**
Jean-François BERTHIER

Taxe professionnelle 2009

Commune / intercommunes	19,17 %
Département	7,08 %
Région	2,49 %
Autres	3,00 %
Total	31,74 %

Source : batifiscalite.com

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CB Richard Ellis ou du groupe CB Richard Ellis. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

CB Richard Ellis Ressources - Groupement d'Intérêt Economique

Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

© 2010 CB Richard Ellis, Inc.

CB Richard Ellis en Régions

AIX-EN-PROVENCE

Philippe LE NORMAND
Tél : 04 42 60 01 31
Fax : 04 42 39 76 77
aix@cbre.fr

ANNÉCY

Jean-François BERTHIER
Tél : 04 50 10 22 22
Fax : 04 50 10 22 23
anancy@cbre.fr

AVIGNON

Pierre MURGUET
Tél : 04 90 85 96 00
Fax : 04 90 85 96 40
avignon@cbre.fr

BORDEAUX

Alexandre CIEUX
Tél : 05 56 90 52 30
Fax : 05 56 52 24 63
alexandre.cieux@cbre.fr

BOURGOIN-JALLIEU

Marc GENTY
Tél : 04 74 43 34 33
Fax : 04 74 93 40 78
marc.genty@cbre.fr

CAEN

Céline FLOREK
Tél : 02 31 44 73 75
Fax : 02 31 28 57 43
caen@cbre.fr

CHAMBERY

Xavier TROILLARD
Tél : 04 79 33 03 30
Fax : 04 79 33 03 32
atrium@cbre.fr

CLERMONT-FERRAND

Karine RODDE
Tél : 04 73 28 78 28
Fax : 04 73 28 78 29
contact@atrium-cbre.com

DIJON

Patrick PEYRUSSIE
Tél : 03 80 51 71 71
Fax : 03 80 51 71 70
dijon@cbre.fr

GRENOBLE

Hugues de VILLARD
Tél : 04 76 46 47 00
Fax : 04 76 46 71 40
hugues.devillard@cbre.fr

LE HAVRE

Nicolas CARON
Tél : 02 35 44 73 75
Fax : 02 35 22 99 30
lehavre@cbre.fr

LILLE

Patrick DUEZ
Tél : 03 20 21 88 50
Fax : 03 20 21 88 51
lille@cbre.fr

LYON

Thibaut d'ANTERROCHES
Tél : 04 72 83 48 48
Fax : 04 37 24 15 10
lyon@cbre.fr

MARSEILLE

Philippe LE NORMAND
Tél : 04 96 11 46 11
Fax : 04 96 11 46 12
marseille@cbre.fr

METZ

François SUTY
Tél : 03 87 18 99 99
francois.suty@cbre.fr

MONTLUÇON

Philippe SESSIECQ
Tél : 04 70 02 50 44
Fax : 04 73 28 78 29
p.sessiecq@atrium-cbre.com

MONTPELLIER

Marine PATIENT
Tél : 04 67 50 07 06
Fax : 04 67 15 50 38
montpellier@cbre.fr

MULHOUSE

Jean-Arnaud DESAULLES
Tél : 03 89 46 20 80
Fax : 03 89 46 30 46
jad@desaulles.fr

NANCY

François SUTY
Tél : 03 83 32 86 77
Fax : 03 83 32 70 24
nancy@cbre.fr

NANTES

Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
stanislas.leborgne@cbre.fr

NICE

Léon PIMENTA
Tél : 04 93 88 66 58
Fax : 04 93 88 66 29
nice@flici-cbre.com

ORLÈANS

Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
atrium@cbre.fr

PARIS

Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
stanislas.leborgne@cbre.fr

RENNES

Pierre de la VILLARMOIS
Tél : 02 23 30 23 30
Fax : 02 23 30 23 39
delavillarmois.pierre@kemarec.fr

ROUEN

Bertrand BONNET
Brigitte AUVRE
Tél : 02 35 70 73 75
Fax : 02 35 07 78 80
rouen@cbre.fr

SOPHIA ANTIPOLIS

Georges BENICHOU
Tél : 04 93 65 22 54
Fax : 04 93 65 47 04
sophia@flici-cbre.com

STRASBOURG

Olivier HEYDT
Tél : 03 88 37 11 00
Fax : 03 88 62 02 77
rivegauche@cbre.fr

TOULOUSE

Michèle BELLAN
Tél : 05 62 72 44 60
Fax : 05 62 72 44 61
toulouse@cbre.fr

VANNES

Stéphane GRIBIU
Tél : 02 97 69 10 00
Fax : 02 23 30 23 39
vannes@cbre.fr

CONTACTS ÉTUDES ET RECHERCHE

Aurélien LEMOINE

Directrice

Tél : 33 (0) 1 53 64 36 35
aurelie.lemoine@cbre.fr

Marie-Josée LOPES

Chargée d'études Régions

Tél : 33 (0) 1 53 64 30 78
mj.lopes@cbre.fr