

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 » =

Investissements

Taux « prime » bureaux ↑

Évolution / fin 2008

LES FAITS MARQUANTS EN 2009

Le département de la Savoie a été légèrement moins impacté par la crise que les grandes métropoles en raison d'un tissu économique local fort, d'un positionnement géographique intéressant, ainsi que d'une démographie toujours en augmentation générant des besoins de services correspondants.

Néanmoins, les entreprises et les grands groupes ont été souvent attentistes, au premier semestre 2009. Un retour des dynamiques économiques a été ressenti dès septembre 2009, avec des repositionnements et des choix stratégiques de la part des entreprises. Par ailleurs, l'activité touristique a été satisfaisante pour cette année 2009.

CHIFFRES CLÉS DE L'UNITÉ URBAINE

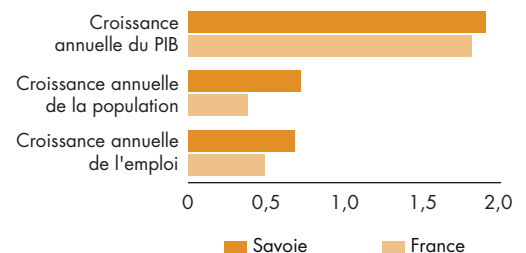
Données socio-économiques

Superficie (en km ²)	158
Population 2007	120 476
Emplois totaux 2008	70 055
Établissements 2008	9 197
Revenu moyen des ménages 2007	28 654 €
Indice de revenu moyen des ménages (France = 100)	99
Densité d'emplois (Nombre d'emplois au km ²)	444

Sources : Experian Business Strategies - INSEE

Perspectives socio-économiques

(en %, période 2009-2014)



Source : Experian Business Strategies



LES BUREAUX

L'offre en augmentation

Au 31 décembre 2009, l'offre immédiate est estimée à 21 500 m² et affiche une hausse de 23 % par rapport à fin 2008. Sans être en sur-offre, le marché de Chambéry propose désormais un choix large aux utilisateurs en termes de surfaces. Néanmoins, les prestations ne sont pas toujours en rapport avec les attentes du marché et une partie de l'offre disponible est vieillissante. Si on pouvait craindre un phénomène de sur-offre à fin 2008, compte tenu des programmes projetés, les nombreux abandons ont eu pour conséquence de limiter l'afflux de nouvelles surfaces, l'offre disponible et d'éviter la sur-offre.

La part du neuf et restructuré a diminué de 10 points par rapport à fin 2008. Certains programmes neufs sur les parcs d'activités de Savoie, Hexapole et Alpespace ont toujours des difficultés à trouver preneur.

L'offre future certaine qui alimentera le marché à partir de 2010 est estimée à 12 500 m², dont 90 % sont des surfaces neuves. Ces projets concernent l'ensemble de l'agglomération, comme celui des Berges de la Leysse (4 500 m²), dans le centre de Chambéry, à livrer en 2011.

De nombreux programmes prévus en 2009 ont été mis en attente, faute de preneurs ou de financement adéquat dont une partie devrait être relancée en fin d'année. Ainsi, l'offre probable est estimée à 15 000 m².

La demande en baisse

En 2009, la demande placée s'élève à 11 000 m². Elle affiche une baisse de 21 % par rapport à 2008. La demande exprimée auprès de l'agence Axes & Sites – CB Richard Ellis a connu une légère reprise à partir de septembre 2009, les entreprises commençant à quitter leurs positions attentistes pour adopter des comportements plus dynamiques.

Les transactions se sont recentrées sur les meilleurs emplacements, à proximité des centres-villes ou au cœur des parcs d'affaires. De nombreux mouvements d'entreprises émanent de politiques d'économies de coûts qui impliquent des réductions de surfaces (transaction moyenne entre 100 m² et 200 m²). Par ailleurs, certains dirigeants d'entreprises, méfiants des placements financiers, adoptent de plus en plus une logique patrimoniale et émettent souvent le souhait d'acquérir leurs propres bureaux. Les TPE et PME locales ont dynamisé le marché. À noter tout de même que les services de l'État et les collectivités restent les plus gros consommateurs de surfaces sur le département.

Les valeurs locatives diminuent

Les valeurs locatives ont légèrement baissé en 2009 avec un loyer « prime » qui s'établit à 145 € HT HC/m²/an en fin d'année. Les négociations et les franchises de loyers restent d'actualité.

Les prix des bureaux neufs et restructurés ont augmenté en 2009. Ils sont compris entre 1 250 € et 1 900 € HD/m².

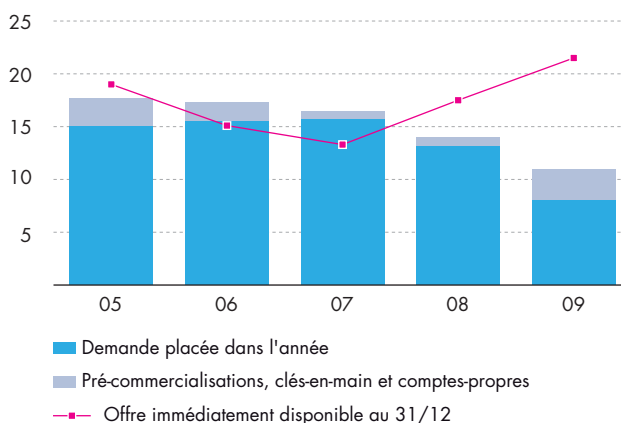
Données générales

	2008		2009
Offre disponible au 31/12	17 500 m ²	↑	21 500 m ²
Part du neuf ou restructuré	40 %		30 %
Demande placée dans l'année	14 000 m ²	↓	11 000 m ²
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	900 m ²		3 000 m ²
Part du neuf ou restructuré	5 %		6 %
Délai théorique d'écoulement	1,2 année	↑	2 années

Source : Axes & Sites - CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée

(en milliers de m²)



Source : Axes & Sites - CB Richard Ellis

Offre future

(en m²)



Source : Axes & 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	115 / 145	1 250 / 1 900
Récent	105 / 135	1 100 / 1 350
Ancien	75 / 110	700 / 1 250

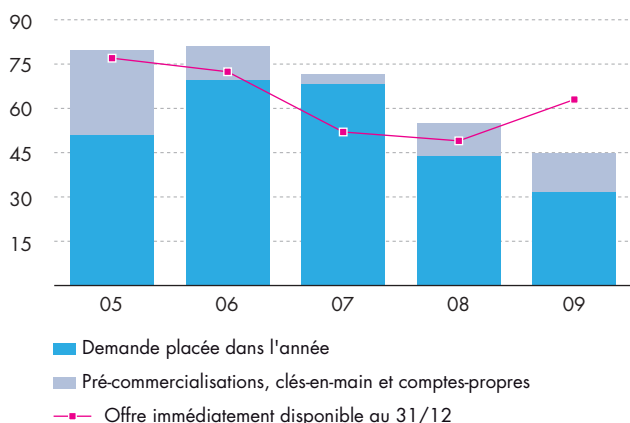
Source : Axe & Sites - CB Richard Ellis

Valeurs par pôle tertiaire au 31/12/2009

	Loyers neuf et restructuré € HT HC/m ² /an
Chambéry	135 / 145
Savoie Technolac	120 / 145
Alpespace	110 / 120

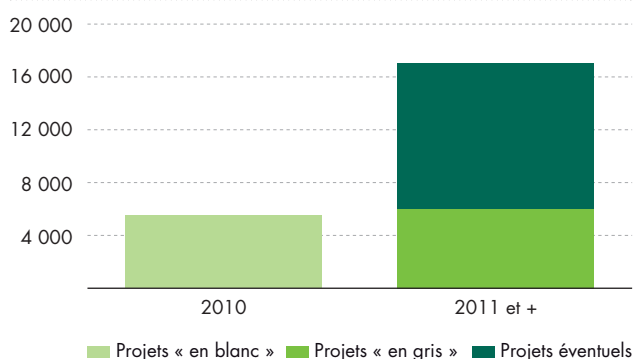
Source : Axe & Sites - CB Richard Ellis

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

(en milliers de m²)

Source : Axes & Sites - CB Richard Ellis

Offre future

(en m²)

Source : Axes & 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	55 / 75	650 / 1050
Récents	45 / 55	150 / 600
Ancien	30 / 45	150 / 600

Source : Axe & Sites - CB Richard Ellis

LES INVESTISSEMENTS

Le marché de l'investissement a été moins dynamique qu'en 2008. De manière générale, le marché, traditionnellement étroit dans la région, est aujourd'hui délaissé par les institutionnels et préféré par les acteurs locaux. La raréfaction des investisseurs a joué sur les valeurs et entraîné une croissance des taux de rendements.

Taux de rendement au 31/12/2009

	Bureaux	Locaux d'activités / Entrepôts
Neuf ou restructuré	8,5 % - 10 %	9 % - 10 %
Seconde main	9 % - 10,5 %	9,5 % - 11 %

Source : Axes & Sites - CB Richard Ellis

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET LES ENTREPÔTS

Données générales

	2008		2009
Offre disponible au 31/12	49 000 m ²	↑	63 000 m ²
Part du neuf ou restructuré	17 %		9 %
Demande placée dans l'année	55 000 m ²	↓	45 000 m ²
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	11 000 m ²		13 500 m ²
Part du neuf ou restructuré	12 %		20 %
Délai théorique d'écoulement	11 mois	↑	1,4 année

Source : Axes & Sites - CB Richard Ellis

Une offre immédiate en hausse

L'offre immédiate, estimée à **63 000 m²** au 31 décembre 2009, a augmenté de **28 %** par rapport à 2008. La part du neuf demeure faible (9 %) tandis que les locaux de seconde main « gonflent » le stock disponible. Faute de foncier suffisant dédié aux locaux d'activités et aux entrepôts, peu de projets sont concrétisés. Toutefois, la situation de sous-offre du marché tend à s'atténuer, voire à retrouver un certain équilibre dans les parcs d'activités et aux alentours de Chambéry, pourvus de nombreuses offres de seconde main.

À l'image de l'offre immédiate, l'offre future certaine qui alimentera le marché à partir de 2010 pâtit du manque de foncier et se compose seulement de **5 500 m² de programmes « en blanc »**, principalement situés dans des parcs d'activités du département. L'offre « en gris » s'élève à 6 000 m² alors que 11 000 m² de projets éventuels pourraient se concrétiser à moyen terme.

La demande placée en léger recul

Avec **45 000 m² commercialisés en 2009**, la demande placée présente une diminution de 18 % par rapport à l'année précédente.

Malgré le contexte économique difficile, la part du neuf (20 %) est en augmentation en 2009, notamment grâce au volume croissant des clés-en-main et comptes-propres. Les mouvements des entreprises ont été principalement motivés par des restructurations et/ou des réductions de surfaces. Cependant, certains secteurs, comme celui lié au solaire, sont demandeurs de surfaces. Les entreprises reliées au développement durable, les sociétés de services à la personne et les administrations ont été les principaux acteurs du marché en 2009. La demande placée se caractérise par une proportion significative de locaux et entrepôts de 500 m² à 1 500 m².

Faible évolution des valeurs

Les valeurs locatives des locaux d'activités et entrepôts neufs et restructurés sont en légère baisse en raison de la diminution de la demande. Cependant, le loyer « prime » reste stable à 75 € HT HC/m²/an. Les loyers des locaux de seconde main ont, quant à eux, peu évolué mais des avantages commerciaux, comme des franchises de loyers sont de plus en plus accordés.

