

# 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 grâce à l'immobilier d'entreprise.



[axite.fr](https://axite.fr)

1<sup>er</sup> Trim. X 2024



Directeur Chambéry

Xavier Troillard



Directeur Annecy

Jean-François Berthier

# 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

<b>Les bureaux</b>	
Agglomération chambérienne.....	06.
Agglomération annecienne.....	08.
Genevois français.....	10.
<b>Retour sur les principales tendances du marché immobilier des deux Savoie</b>	
Marché des bureaux.....	12.
Marché des locaux d'activité.....	14.
<b>Les locaux d'activité</b>	
Savoie.....	16.
Haute-Savoie.....	18.
<b>Conseil</b>	
Comment bien choisir son emplacement commercial ?.....	20.
<b>Les commerces</b>	
Agglomération chambérienne et aixoise.....	22.
Agglomération annécienne et Genevois français.....	24.



# EXPERTISE IMMOBILIÈRE AU SERVICE DE **X** DES ENTREPRISES

GESTION	 <p>Gérer vos actifs immobiliers</p>	<b>CBRE axite.</b> Acheter, louer, vendre vos locaux	<b>CBRE axite.</b> Investir dans l'immobilier d'entreprise	INVESTISSEMENT
 <p>Assurer la gestion et l'entretien de vos immeubles professionnels</p>	 <p>Concevoir l'aménagement de locaux professionnels tels des lieux de vie</p>	Orienter nos clients vers le meilleur choix de mobilier et décoration	AMÉNAGEMENT D'ESPACE	ÉQUIPEMENT ET MOBILIER
SYNDIC				

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 !!



Chambéry • 3 346 m<sup>2</sup> (Divisibles à partir de 150 m<sup>2</sup>)

VENTE & LOCATION Réf. 73.23121

### 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 : 2<sup>ème</sup> semestre 2025**



VENTE & LOCATION Réf. 73.23114

Aix-les-Bains • 564 m<sup>2</sup>

### Emplacement premium

Dans un quartier commercial dynamique, un espace de travail moderne de 564 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>

### Bureaux et logements de Standing

De grands open space, des bureaux cloisonnés, une salle de réunion, une cuisine équipée. Un appartement de 140 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

### 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**



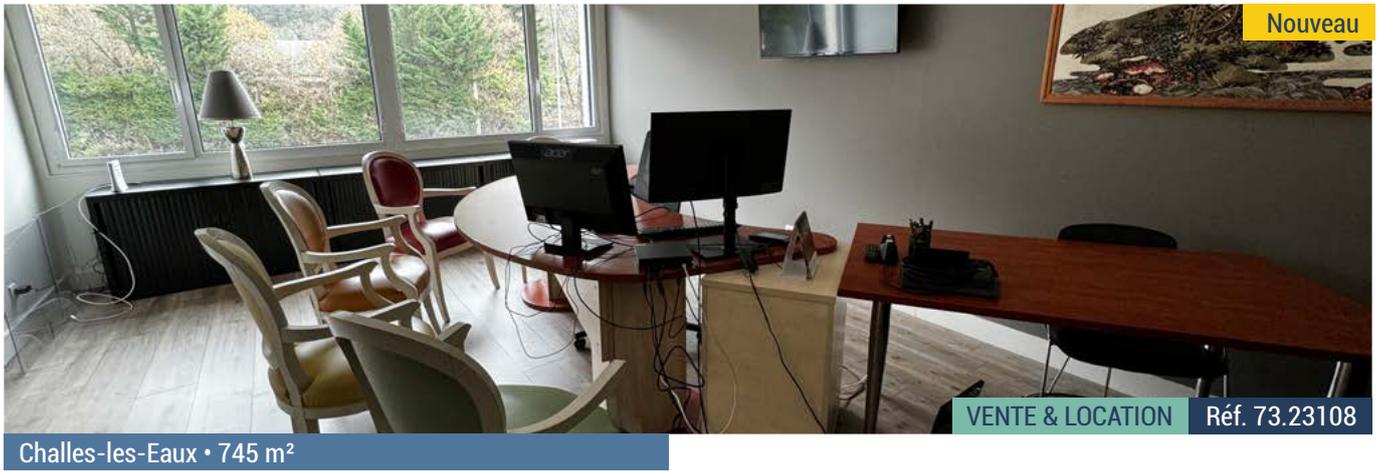
LOCATION Réf. 73.23010

Challes-les-Eaux • 254 m<sup>2</sup>

### Bureaux Secteur Médipôle

Bureaux cloisonnés et open space de 99 m<sup>2</sup>. 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**



### 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**



### 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**



### 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 : 1<sup>er</sup> semestre 2025**



### 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 m<sup>2</sup> environ avec une belle terrasse privative de 133 m<sup>2</sup> et 21 places de stationnement.

**Disponibilité : 3<sup>ème</sup> trimestre 2024**



### Secteur aéroport

Au sein du nouveau bâtiment JFK, un lot de 160 m<sup>2</sup> assorti d'une grande terrasse privative de 37 m<sup>2</sup>. Livé fini hors cloisonnement intérieur. Parking en foisonnement autour du bâtiment.

**Disponibilité : janvier 2025**



### Derniers lots à la vente

À 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**



### 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**



### Rez-de-chaussée disponible en ville

Plateau tout équipé en centre-ville d'Anney, avec parkings privatifs, cuisine, douches et espace de travail lumineux.

**Disponibilité : 4<sup>ème</sup> trimestre 2024**



### Dans un immeuble récent

Une surface de bureaux aménagée, avec espaces communs et stationnements privatifs, au cœur des Glaisins.

**Disponibilité : immédiate**



### 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**



Anancy - Les Glaisins • 11 000 m<sup>2</sup> (Divisibles à partir de 77 m<sup>2</sup>)

### 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 : 4<sup>ème</sup> trimestre 2024**



Epagny-Metz-Tessy • 1 300 m<sup>2</sup> (Divisibles à partir de 300 m<sup>2</sup>)

### 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 Anancy Nord.

**Disponibilité : mars 2024**



Epagny-Metz-Tessy • 1 192 m<sup>2</sup> (Divisibles à partir de 16 m<sup>2</sup>)

### Plusieurs surfaces disponibles

Plusieurs surfaces de bureaux à la location sur le site de Park Nord, de 16 m<sup>2</sup> à 437 m<sup>2</sup>.

**Disponibilité : à convenir**



Meythet • 175m<sup>2</sup> et 165m<sup>2</sup>

### 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**

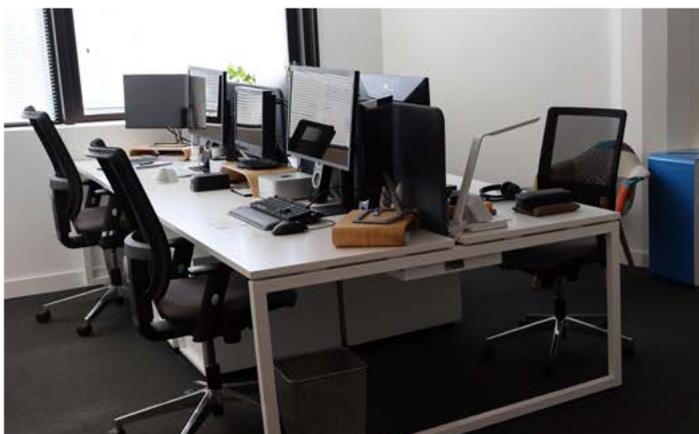
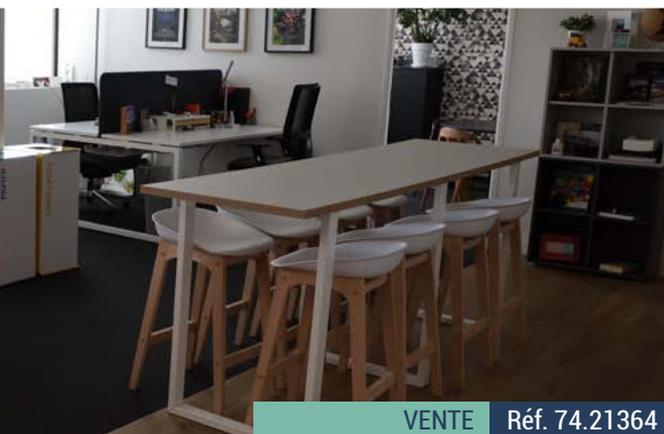


Pringy-Anancy • 191 m<sup>2</sup>

### 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.

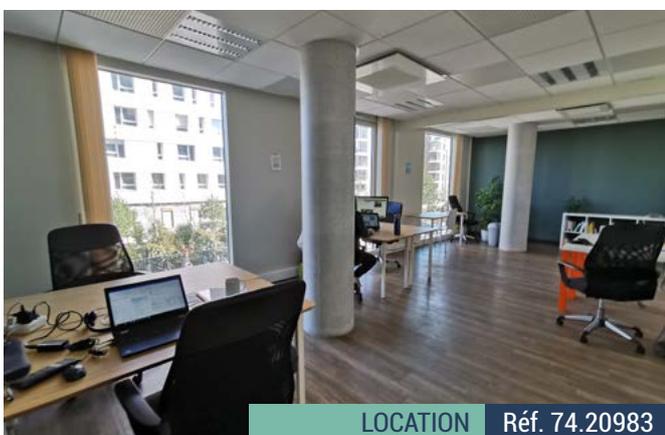
**Disponibilité : immédiate**

Archamps • 133 m<sup>2</sup>

VENTE Réf. 74.21364

**Bureaux en parfait état**

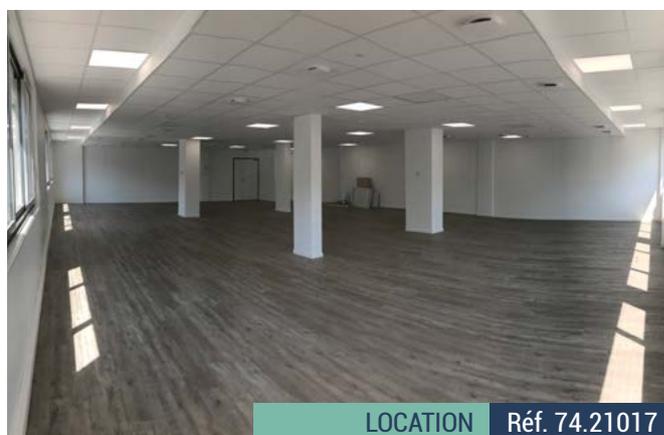
Situés au cœur du Technoparc, dans un petit immeuble en R+1, ces bureaux complètement rénovés avec soin sont lumineux et très bien équipés. Openspace, bureau cloisonné, cuisine et stationnement libre autour de la copro. Un ascenseur permet de rendre l'étage accessible aux PMR.

**Disponibilité : avril 2024**Annemasse • 262 m<sup>2</sup>

LOCATION Réf. 74.20983

**Gare d'Annemasse (Léman Express) à 400 m**

Au 1<sup>er</sup> 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**Annemasse • 190 m<sup>2</sup>

LOCATION Réf. 74.21017

**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**Archamps • 329 m<sup>2</sup> (Divisibles à partir de 150 m<sup>2</sup>)

LOCATION Réf. 74.21297

**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

Cranves-Sales • 947 m<sup>2</sup> (Divisibles à partir de 155 m<sup>2</sup>)

VENTE &amp; LOCATION Réf. 74.21105

**Dernières opportunités / Programme neuf**

Programme de bureaux neufs hyper accessible sur un axe passant. Les plateaux, ERP, sont disponibles au RDC ou au 1<sup>er</sup> étage. Des places privatives de stationnement viennent compléter le bien.

**Disponibilité : avril 2024**



Évian-les-Bains • 1 152 m<sup>2</sup> (Divisibles à partir de 89 m<sup>2</sup>)

**VENTE & LOCATION** Réf. 74.21292

**Bâtiment emblématique en cœur de ville**

Des bureaux accessibles PMR, nichés dans l'emblématique site de l'ancienne usine des eaux d'Évian. 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

Ferney-Voltaire • 246 m<sup>2</sup>

**VENTE & LOCATION** Réf. 01.97056

**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**



Marnaz • 200 m<sup>2</sup>

**LOCATION** Réf. 74.21345

**Location dans ZI Ecotech - Marnaz**

Bureaux complètement aménagés proche d'un axe passant, situés au 1<sup>er</sup> étage d'un bâtiment mixte. 3 bureaux, une salle détente avec kitchenette, 3 sanitaires privatifs. Stationnement libre au pied de l'immeuble.

**Disponibilité : immédiate**



Saint-Julien-en-Genevois • 156 m<sup>2</sup> (Divisibles à partir de 61 m<sup>2</sup>)

**LOCATION** Réf. 74.21333

**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**



Scionzier • 488 m<sup>2</sup> (Divisibles à partir de 150 m<sup>2</sup>)

**LOCATION** Réf. 74.21307

**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**



## 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 m<sup>2</sup>**

**-9 %**  
VS 2022

**Chambéry**

**18 800 m<sup>2</sup>**

**-29 %**  
VS 2022



#### STOCK 2023

**Annecy**

**33 500 m<sup>2</sup>**

**+48 %**  
VS 2022

**Chambéry**

**28 500 m<sup>2</sup>**

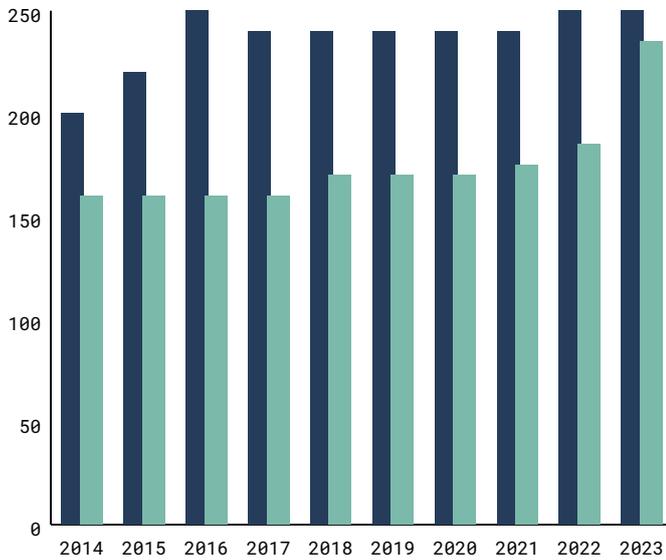
**-10 %**  
VS 2022



## ÉVOLUTION DES VALEURS EN 10 ANS

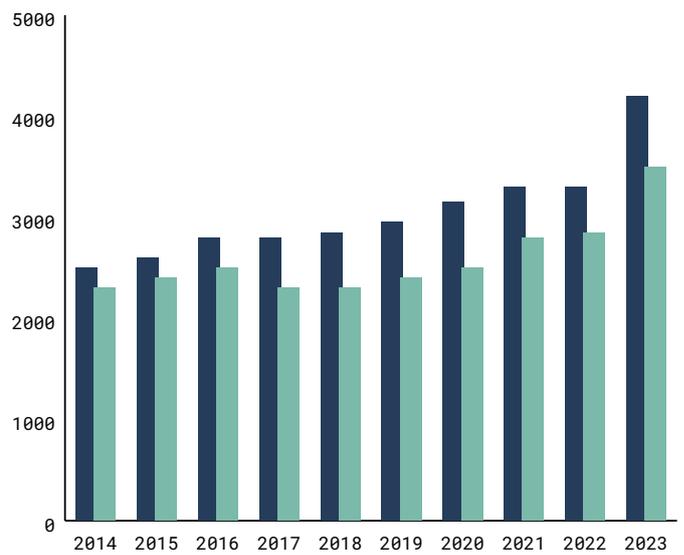
### Loyer prime

■ Annecy ■ Chambéry



### Prix de vente prime

■ Annecy ■ Chambéry



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 €

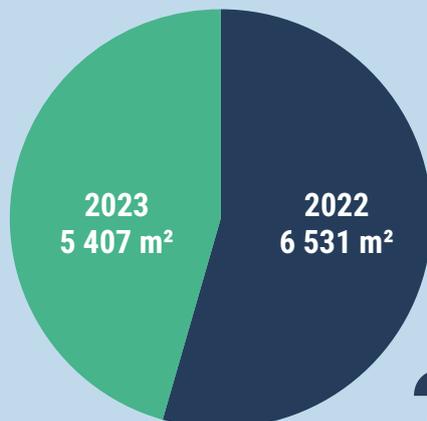
Annecy

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





### 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 m<sup>2</sup>**

**-31 %**  
VS 2022

**Chambéry**

**76 900 m<sup>2</sup>**

**+1 %**  
VS 2022



#### STOCK 2023

**Annecy**

**41 033 m<sup>2</sup>**

**+49 %**  
VS 2022

**Chambéry**

**57 600 m<sup>2</sup>**

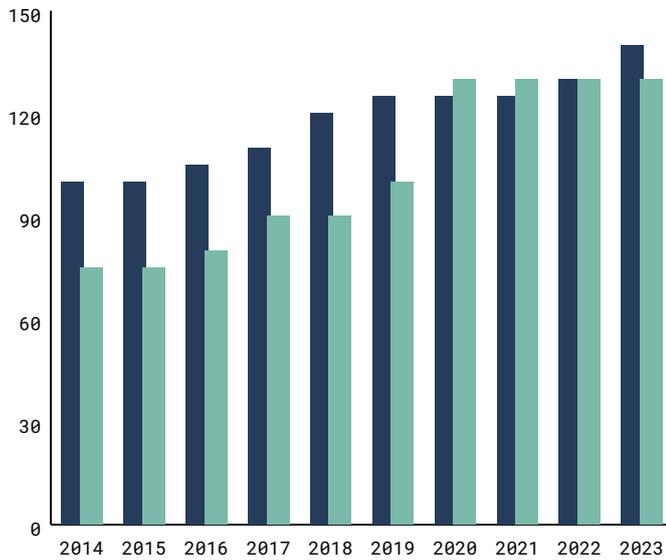
**-4 %**  
VS 2022



## ÉVOLUTION DES VALEURS EN 10 ANS

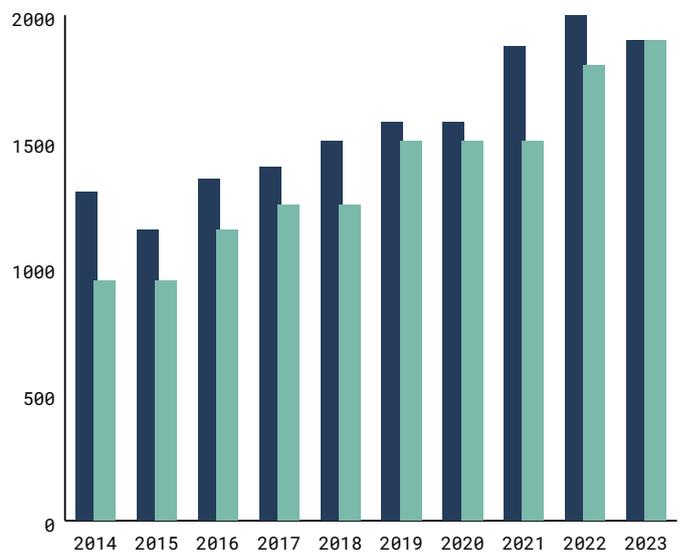
### Loyer prime

■ Anancy ■ Chambéry



### Prix de vente prime

■ Anancy ■ Chambéry



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

**+8%**  
140 €

Anancy

Chambéry  
**=**  
130 €

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

**-5%**  
1900 €

Anancy

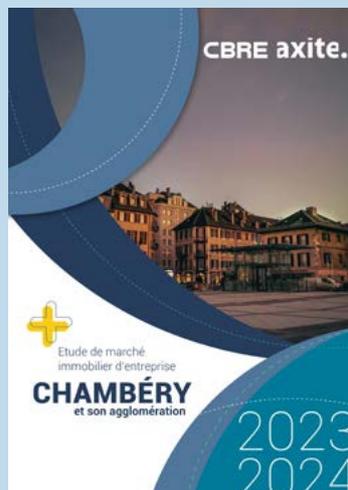
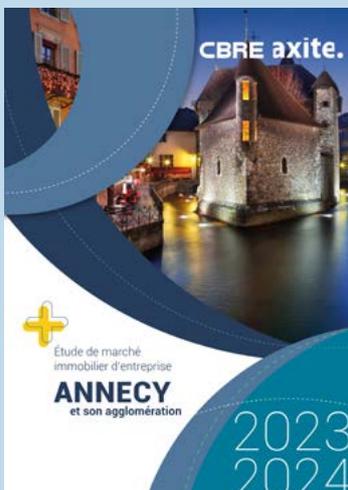
Chambéry  
**+5%**  
1900 €



Cliquez ici pour accéder  
à nos études de marché

## 3 études de marché

Pour en savoir +





Les Marches • 252 m<sup>2</sup>

VENTE Réf. 73.23073

**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 m<sup>2</sup> au sol chacun + une mezzanine de 164 m<sup>2</sup> attribuée au lot 1A, livrés bruts avec fluides en attente.

**Disponibilité : avril 2024**



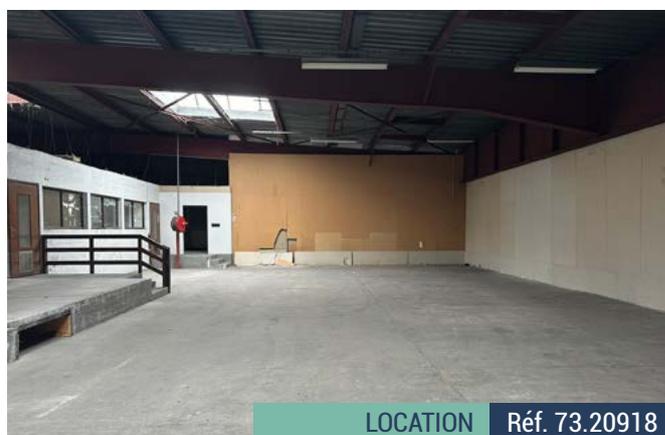
Laissaud • 105 m<sup>2</sup>

VENTE Réf. 73.22921

**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**



La Ravoire • 675 m<sup>2</sup>

LOCATION Réf. 73.20918

**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 m<sup>2</sup> avec 325 m<sup>2</sup> bureaux en excellent état.

**Disponibilité : immédiate**



Les Marches • 669 m<sup>2</sup> (Divisibles à partir de 252 m<sup>2</sup>)

VENTE Réf. 73.22823

**Programme neuf Les Marches**

Lot 1 - Spacieux et modulable, une surface au sol exceptionnelle de 555 m<sup>2</sup> pour un atelier ou un entrepôt, livré brut avec les fluides en attente.

**Disponibilité : avril 2024**



Méry • 336 m<sup>2</sup>

LOCATION Réf. 73.22096

**Parc d'activité Savoie Hexapôle**

Dans un ensemble récent, 336 m<sup>2</sup> pour cet espace fonctionnel offrant en RDC un entrepôt de 216 m<sup>2</sup> et en mezzanine 120 m<sup>2</sup> de bureaux lumineux. Porte sectionnelle.

**Disponibilité : immédiate**

Neuf ! Livraison imminente



LOCATION Réf. 73.22472

La Motte-Servolex • 400 m<sup>2</sup>

### Zone d'activité de l'Érier à la Motte-Servolex

Une extension neuve de 400 m<sup>2</sup> de locaux d'activité et de bureaux répartis en 287 m<sup>2</sup> au RDC et 113 m<sup>2</sup> en mezzanine. Les locaux seront livrés bruts de béton fluides en attente et équipés de 2 portes sectionnelles.

**Disponibilité : immédiate**



LOCATION Réf. 73.22895

Montmélian • 400 m<sup>2</sup>

### Local d'activité neuf

Local neuf de 300 m<sup>2</sup> au sol et 100 m<sup>2</sup> en mezzanine aménagés en bureaux avec sanitaires, douche, climatisation réversible. 6 stationnements. Possibilité d'installer des bornes de recharge.

**Disponibilité : immédiate**



A saisir !

VENTE & LOCATION Réf. 38.100063

Pontcharra • 301 m<sup>2</sup>

### Bâtiment indépendant avec terrain

D'une superficie de 301 m<sup>2</sup>, ce bien est en excellent état, accessible PL. Atelier et vestiaires : 237 m<sup>2</sup>. Bureaux climatisés, mezzanine et showroom. Toiture isolée et entièrement refaite à neuf.

**Disponibilité : immédiate**



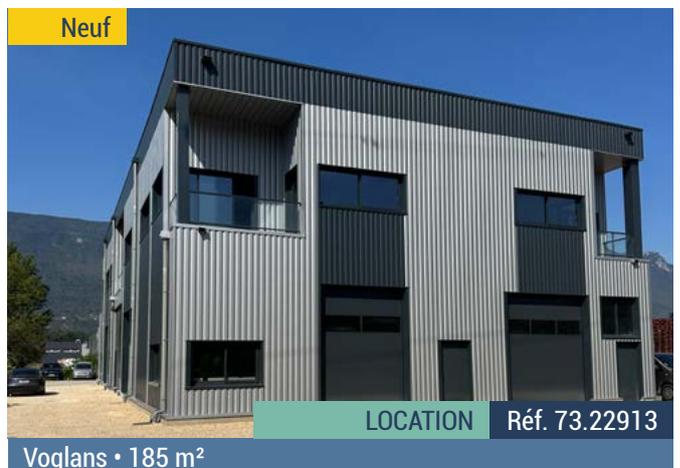
LOCATION Réf. 73.22961

Saint-Genix-sur-Guiers • 900 m<sup>2</sup>

### A Saint-Genix Les Villages, à proximité de l'A43

Locaux d'activité de 900 m<sup>2</sup>, excellente isolation, proposés bruts de béton fluides en attente. Equipés d'une porte sectionnelle motorisée. Site sécurisé, accès PL. 60 m<sup>2</sup> de bureaux déjà aménagés.

**Disponibilité : immédiate**



Neuf

LOCATION Réf. 73.22913

Vogllans • 185 m<sup>2</sup>

### Vogllans - Landiers Nord

Local neuf de 185 m<sup>2</sup> situé au Nord de la zone des Landiers à Vogllans. Le local est équipé d'une porte sectionnelle, hauteur sous plafond de 4 m.

**Disponibilité : immédiate**



Annecy-le-Vieux • 1 038 m<sup>2</sup>

LOCATION Réf. 74.21387

**Local industriel au PAE des Glaisins**

Local industriel développant environ 700 m<sup>2</sup> d'atelier et 338 m<sup>2</sup> de bureaux / vestiaires - sanitaires / locaux techniques et réfectoire. Hauteur disponible de 7,00 m. 20 places de parking privatives.

**Disponibilité : septembre 2024**



Neuf

Alby-sur-Chéran • 376 m<sup>2</sup> (Divisibles à partir de 131 m<sup>2</sup>)

VENTE Réf. 74.21337

**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 : 1<sup>er</sup> trimestre 2025**



Neuf

Charvonnex • 160 m<sup>2</sup> (Divisibles à partir de 85 m<sup>2</sup>)

VENTE Réf. 74.21298

**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 : 1<sup>er</sup> trimestre 2025**



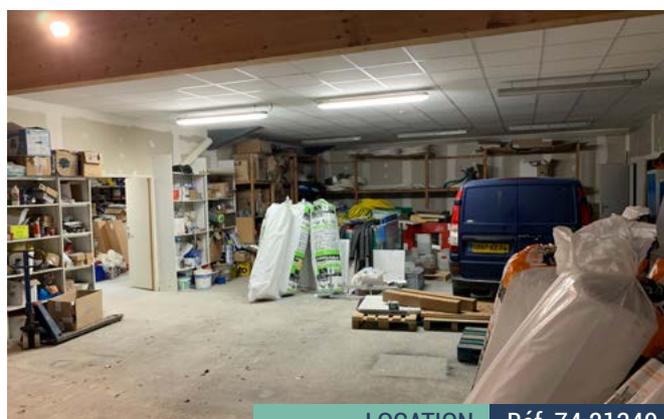
Cranves-Sales • 5 697 m<sup>2</sup>

VENTE Réf. 74.21022

**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 m<sup>2</sup>. Stockage annexe (HSP 2,7 m) de 1 315 m<sup>2</sup>. Bureaux de 484 m<sup>2</sup>.

**Disponibilité : immédiate**



Marnaz • 458 m<sup>2</sup>

LOCATION Réf. 74.21340

**Local d'activité sur ZI ECOTEC Marnaz**

Local d'activité composé d'un atelier en rez d'environ 257 m<sup>2</sup> et de bureaux en R+1 d'environ 201 m<sup>2</sup>. Accès livraison avec petite rampe, dimensions 6 x 5 m. Grand parking mutualisé.

**Disponibilité : immédiate**



La Roche-sur-Foron • 690 m<sup>2</sup>

**LOCATION** Réf. 74.1640

**Bâtiment mixte au cœur de la Roche**

Bâtiment d'activité indépendant développant environ 700 m<sup>2</sup> disponible à la location au sein de la zone industrielle des Dragiez à la Roche-sur-Foron. Bureaux de 300 m<sup>2</sup> sur deux niveaux et atelier de 400 m<sup>2</sup> dont 129 m<sup>2</sup> en mezzanines.

**Disponibilité : mai 2024**



**Neuf**

Montagny-les-Lanches • 420 m<sup>2</sup> (Divisibles à partir de 105 m<sup>2</sup>)

**VENTE** Réf. 74.21228

**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 : 4<sup>ème</sup> trimestre 2024**



**Neuf**

Publier • 177 m<sup>2</sup> (Divisibles à partir de 93 m<sup>2</sup>)

**VENTE** Réf. 74.21303

**Locaux d'activité neuf sur ZI Genevilles**

11 locaux d'activités allant de 93 m<sup>2</sup> à 177 m<sup>2</sup>, 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**



Rumilly • 1 025 m<sup>2</sup>

**LOCATION** Réf. 74.21396

**Local d'activité en zone industrielle**

Local composé d'un atelier (725 m<sup>2</sup>) et de bureaux (300 m<sup>2</sup> dont environ 150 m<sup>2</sup> en sous-sol, non aménagés pour le R-1). Deux accès livraison (5x4 et 4x4). Cours pour stationnement (15 places environ).

**Disponibilité : immédiate**



**Neuf**

Saint-Martin-Bellevue • 463 m<sup>2</sup>

**LOCATION** Réf. 74.21163

**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**



## 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.

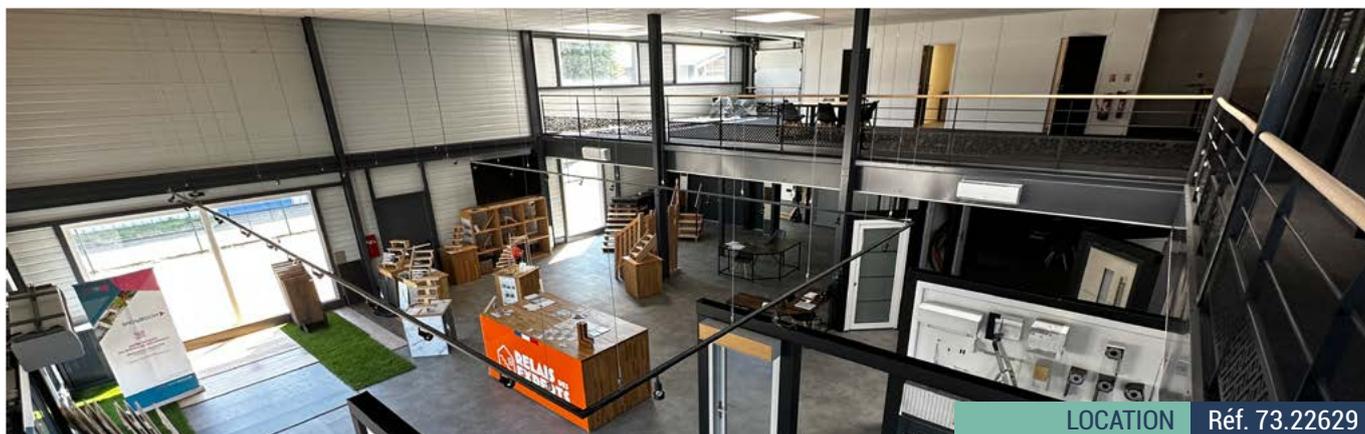
## L'ATTRACTIVITÉ

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.





Chambéry • 594 m<sup>2</sup>

LOCATION Réf. 73.22629

**Emplacement exceptionnel**

Ce local commercial de 594 m<sup>2</sup>, dont 366 m<sup>2</sup> 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**



Albertville • 164 m<sup>2</sup>

VENTE & LOCATION Réf. 73.22441

**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 m<sup>2</sup>. Une cave en sous-sol.

**Disponibilité : immédiate**



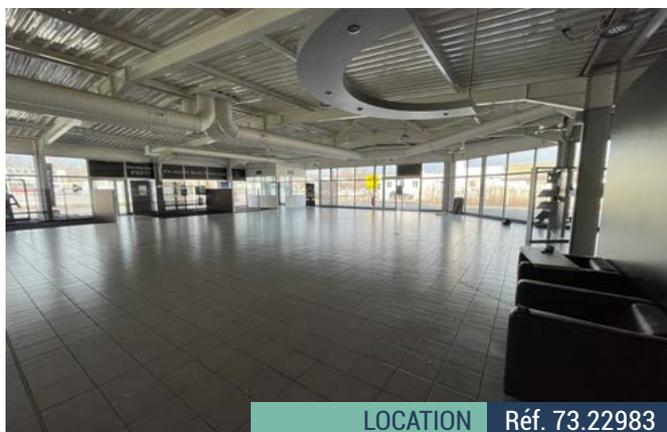
Aix-les-Bains • 450 m<sup>2</sup>

VENTE & LOCATION Réf. 73.23087

**Secteur Grand Port**

430 m<sup>2</sup> 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**



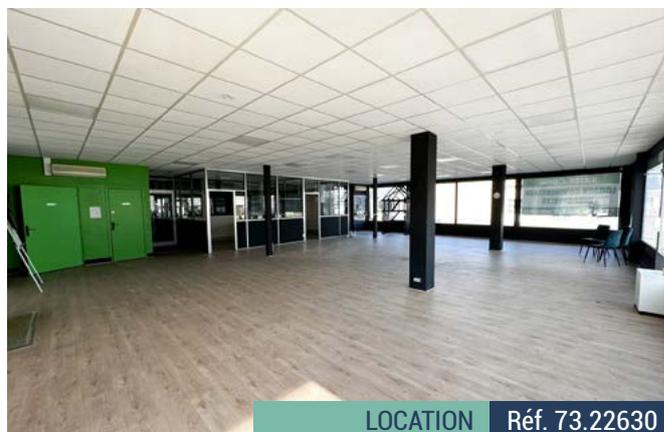
Chambéry • 2 130 m<sup>2</sup>

LOCATION Réf. 73.22983

**Bord de VRU**

Sur une parcelle de 5 648 m<sup>2</sup>, un bâtiment indépendant de 2 130 m<sup>2</sup>. Position idéale en bordure de VRU, offrant un emplacement de premier choix. Double accès et de nombreux stationnements.

**Disponibilité : immédiate**



Chambéry • 460 m<sup>2</sup>

LOCATION Réf. 73.22630

**Local zone des Landiers**

Un grand linéaire de vitrines pour ce local de 294 m<sup>2</sup> en rez-de chaussée et 166 m<sup>2</sup> en étage sur un axe très fréquenté de la zone des Landiers. Places de stationnement en extérieur.

**Disponibilité : immédiate**



LOCATION Réf. 73.23050

La Ravoire • 720 m<sup>2</sup>

### Grande surface tous commerces

Un espace commercial de 720 m<sup>2</sup> 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**



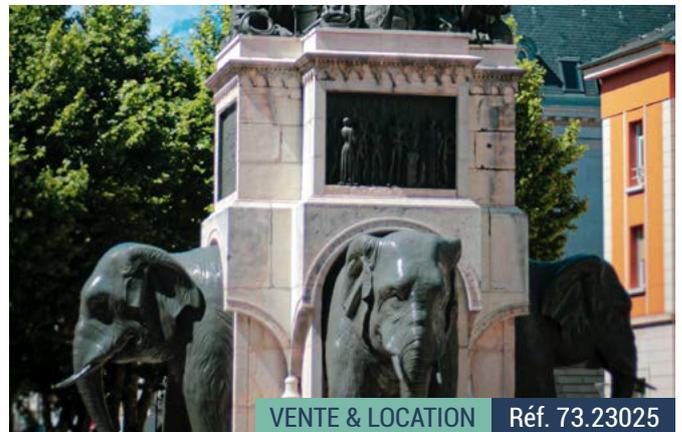
LOCATION Réf. 73.23069

Chambéry • 110 m<sup>2</sup>

### Cession de droit au bail

Local commercial de 110 m<sup>2</sup>, disponible rapidement avec une très belle visibilité en centre-ville, secteur Gare de Chambéry. Nombreux stationnements urbains.

**Disponibilité : immédiate**



VENTE & LOCATION Réf. 73.23025

Chambéry • 503 m<sup>2</sup>

### Secteur Stade

Nous proposons un local commercial de 503 m<sup>2</sup> classé ERP avec accès PMR, entièrement rénové en 2021 et réparti sur 2 niveaux de 250 m<sup>2</sup>. Un grenier pour du stockage supplémentaire.

**Disponibilité : 4<sup>ème</sup> trimestre 2024**



Restauration

VENTE Réf. 73.22614

Chambéry • 150 m<sup>2</sup>

### Centre Commercial Chamnord

Magnifique local de 102 m<sup>2</sup> au sol et 48 m<sup>2</sup> en mezzanine, une belle vitrine et une terrasse côté parking Nord. Local à usage de restauration entièrement refait en 2020.

**Disponibilité : immédiate**



Programme neuf

VENTE Réf. 73.23119

Chambéry • 160 m<sup>2</sup>

### 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**



Argonay • 195 m<sup>2</sup>

LOCATION Réf. 74.20964

**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 : 3<sup>ème</sup> trimestre 2024**



Annecy • 119 m<sup>2</sup>

VENTE Réf. 74.21296

**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 : 2<sup>ème</sup> trimestre 2024**



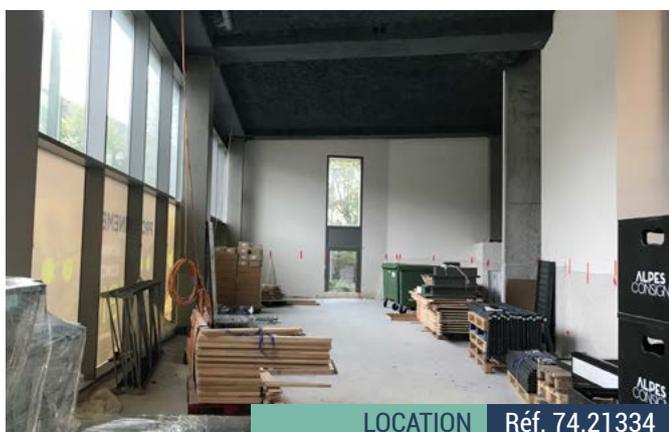
Annemasse • 150 m<sup>2</sup>

LOCATION Réf. 74.21319

**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**



Bonneville • 196 m<sup>2</sup>

LOCATION Réf. 74.21334

**Idéal métier de bouche**

Cellule commerciale bénéficiant d'une gaine d'extraction au centre ville, disposant d'une vitrine toute hauteur.

**Disponibilité : immédiate**



Charvonnex • 125 m<sup>2</sup> à 258 m<sup>2</sup>

VENTE Réf. 74.21351

**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 m<sup>2</sup>

### 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 m<sup>2</sup> (Divisibles à partir de 622 m<sup>2</sup>)

### Showroom

Idéal pour un showroom, cette cellule développe une surface de 997 m<sup>2</sup> composée d'un espace de vente, d'un entrepôt et de bureaux.

**Disponibilité : à convenir**



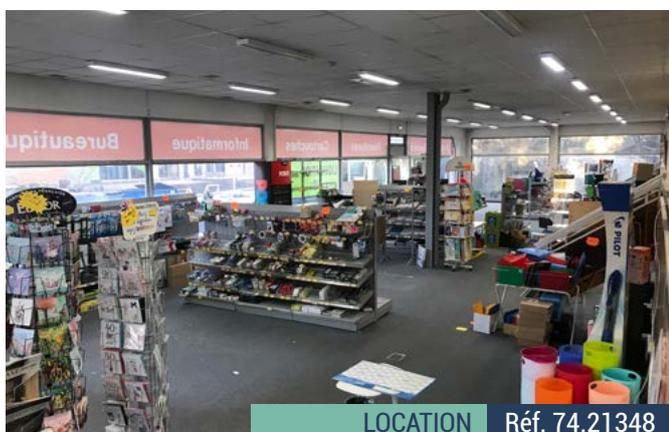
VENTE Réf. 01.97048

Saint-Genis-Pouilly • 285 m<sup>2</sup>

### 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 : 3<sup>ème</sup> trimestre 2024**



LOCATION Réf. 74.21348

Seynod • 699 m<sup>2</sup>

### Bâtiment indépendant

Locaux commerciaux d'une surface de 699 m<sup>2</sup> sur un axe majeur d'Annecy.

**Disponibilité : immédiate**



VENTE Réf. 74.21352

Sillingy • 364 m<sup>2</sup> (Divisibles à partir de 182 m<sup>2</sup>)

### 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  
Assistante  
Gestion et Syndic



## // TEAM MARKETING & COMMUNICATION



Chloé Bonnichon  
Chargée de  
communication



Melissa Luguët  
Responsable



Illona Tessier  
Chargée de  
communication

# CBRE axite.

## 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

