

- LE MARCHÉ - DES COMMERCES



GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ

- **Concentration des demandes sur les emplacements N°1** avec stabilisation des valeurs locatives.
- Baisse conséquente des valeurs sur les autres emplacements.
- **Règlementation plus stricte** en matière d'aménagement commercial avec un contrôle accru sur la périphérie (DAAC).
- Le commerce connaît une mutation sans précédent, les **modes de consommation changent** de manière fondamentale, développement du E-commerce, du click and collect...
- De nombreux **projets en suspens** : Zone co IKEA aux Gravanches, Escalé AURIGA entre Aubière et Cournon.



QUELQUES IMPLANTATIONS SIGNIFICATIVES

**FIVE
GUYS**

225 m²

Place de Jaude
CLERMONT-FERRAND CENTRE

**PICT
URE**

120 m²

Rue du 11 novembre
CLERMONT-FERRAND CENTRE

Cultura

2400 m²

Avenue du Roussillon
AUBIÈRE

CCV

2000 m²

Portes du Brézet
Zi Brézet - CLERMONT-FERRAND



990 m²

CLERMONT-FERRAND
NORD



LES SECTEURS CLÉS

CLERMONT CENTRE VILLE

Peu d'offres avec une baisse du taux de vacance commerciale.
La majorité des offres disponibles concernent des cellules de petites tailles entre 60 et 100 m².

Les valeurs locatives oscillent entre 120 et 1 000 € HT HC/m²/an suivant la qualité des emplacements. Celles-ci restent stables sur les emplacements N°1 mais baissent sur les autres.

PÔLE RÉGIONAL : AUBIÈRE CAP SUD / PARDIEU

L'une des plus puissantes zones commerciales de France mais qui constate un **turn-over** relativement important.
Les surfaces au-dessus de 800 m² ont plus de difficultés à trouver preneur.

On assiste à une légère baisse des valeurs. Valeurs locatives comprises entre 70 et 200 € HT HC / m²/an.

PÔLES INTERCOMMUNAUX : Brézet / Lempdes

Peu d'offres immédiates sont disponibles sur ces secteurs.

Les valeurs locatives sont entre 70 et 140 € HT HC / m²/an.

PÔLES RELAIS : CLERMONT NORD / ZONE CO COURNON

La zone commerciale Nord, malgré la locomotive AUCHAN, la relocalisation de LIDL et l'implantation du Multiplex, peine à se dynamiser.

Les valeurs varient entre 70 et 150 € HT HC/m²/an.

RIOM / MOZAC

2 zones en concurrence directe avec très peu d'offres disponibles.

Valeurs comprises entre 70 et 200 € HT HC / m²/an.

- LE MARCHÉ - DE L'INVESTISSEMENT

**Comme au niveau national,
l'investissement a été très actif.**

Si les grandes métropoles sont très sollicitées par les investisseurs institutionnels et étrangers (compagnies d'assurance, banques, SCPI, OPCI...), les sociétés foncières plus traditionnelles ou familiales se tournent vers les villes de taille intermédiaire dont Clermont-Ferrand fait partie, car pour ce type de clientèles, les avantages sont les suivants :

- Les budgets sont en rapport aux capacités d'investissement.
- Les taux de rentabilité sont plus élevés que dans les grandes métropoles. A titre d'exemple les taux pratiqués pour des produits tertiaires neufs s'établissent localement à **6,5 à 7%** contre 4% à 4,8% sur le marché Lyonnais.

Seul le potentiel de plus-value sur le bien, s'il n'est pas situé sur un emplacement N°1 peut représenter un inconvénient par rapport aux métropoles les plus demandées, mais le type de clients qui nous sollicite n'a pas pour objectif de spéculer, mais recherche plutôt la **sécurité à long terme** d'où la nécessité de proposer des locaux loués sur une période ferme d'au moins six années.



Maison de l'habitat
129 avenue de la république
63100 Clermont-Ferrand
Tél. : 04 73 42 73 51
fnaim.auvergne@orange.fr
www.fnaim-auvergne.fr



UNE DEMANDE SOUTENUE

La demande est très soutenue pour **des locaux tertiaires ou d'activité**. Elle est, plus faible, ce qui est nouveau, pour les locaux commerciaux mais ceci s'explique par une baisse des résultats du commerce traditionnel et une campagne de renégociation des loyers par la plupart des enseignes



UNE OFFRE TRÈS FAIBLE

D'une part les propriétaires bailleurs ne sont pas enclins à céder leur bien faute de possibilités de réemploi du produit de la vente (eu égard aux taux très faibles des produits bancaires et/ou d'assurance vie), les produits neufs (immeubles clés en mains, programme de bureaux neufs) sont rapidement commercialisés mais le rythme de réalisation est lié aux besoins du marché « utilisateurs » et ne peut en aucun cas satisfaire la demande des investisseurs

On peut penser qu'en l'absence d'une remontée des taux d'intérêts liés à l'emprunt et de la faiblesse des rendements proposés sur les produits traditionnels, **l'immobilier d'entreprise allie la fonction de valeur refuge tout en assurant des rendements intéressants.**

Ainsi dans un contexte à tendance normale la demande devrait perdurer.



AUVERGNE
ENTREPRISES

LES MARCHÉS



DES BUREAUX



DES LOCAUX D'ACTIVITÉS



DES COMMERCES



DE L'INVESTISSEMENT

ÉDITO

Drôle d'année pour une naissance !

Alors que les études de marché existaient sur la métropole clermontoise de manière informelle depuis des années, les principaux opérateurs locaux du Conseil en Immobilier d'Entreprise ont décidé, fin d'année dernière, de se regrouper au sein de Fnaim Auvergne Entreprise pour vous les faire partager officiellement. Plusieurs objectifs à ce regroupement :

- restituer aux entreprises, aux collectivités publiques et à toute entité concernée, le volume global annuel d'opérations réalisées et les prix de marché en matière de locations, de ventes et d'investissement, dans le domaine des bureaux, des locaux d'activité et des locaux commerciaux ;
- donner de la lisibilité et des références de marché à nos clients professionnels concernant les zones économiques de la grande métropole clermontoise (1er périmètre d'étude, pour commencer) ;
- garantir le professionnalisme, la déontologie et l'éthique de notre profession, afin d'apporter un service efficient et qualitatif aux acteurs économiques intervenant sur notre territoire, ou souhaitant s'y installer.

Ce Panorama constitue la 1ère édition des réalisations de l'exercice 2019. Timing tardif ? Certes ! Mais si le contexte sanitaire nous a amené à repousser plusieurs fois sa diffusion cette année, il nous est apparu utile de le porter à votre connaissance dans la mesure où 2019 constitue une bonne année pour le marché de l'immobilier d'entreprise clermontois, et donc une excellente première référence pour les années en cours et à venir.

Nous vous en souhaitons une bonne lecture et vous donnons RDV très prochainement pour la 2^{ème} édition.
Christian DOSMAS, Président Fnaim Auvergne - Cédric SERRE, Responsable Fnaim Auvergne Entreprise

- Membres de la Commission Immobilier d'Entreprise -





- LE MARCHÉ -

DES BUREAUX

➤ DEMANDE PLACÉE

- Le volume des transactions s’est élevé à environ **20 000 m²**, soit **une augmentation d’environ 15 %** par rapport à 2018.
- 34% des transactions sont réalisées à la vente.**
- La surface moyenne recherchée est de **100 à 300 m²**. La moyenne des surfaces commercialisées a été d’environ **230 m²**.

➤ VALEURS LOCATIVES
(valeur en euros/ HT/HC/m²/an)

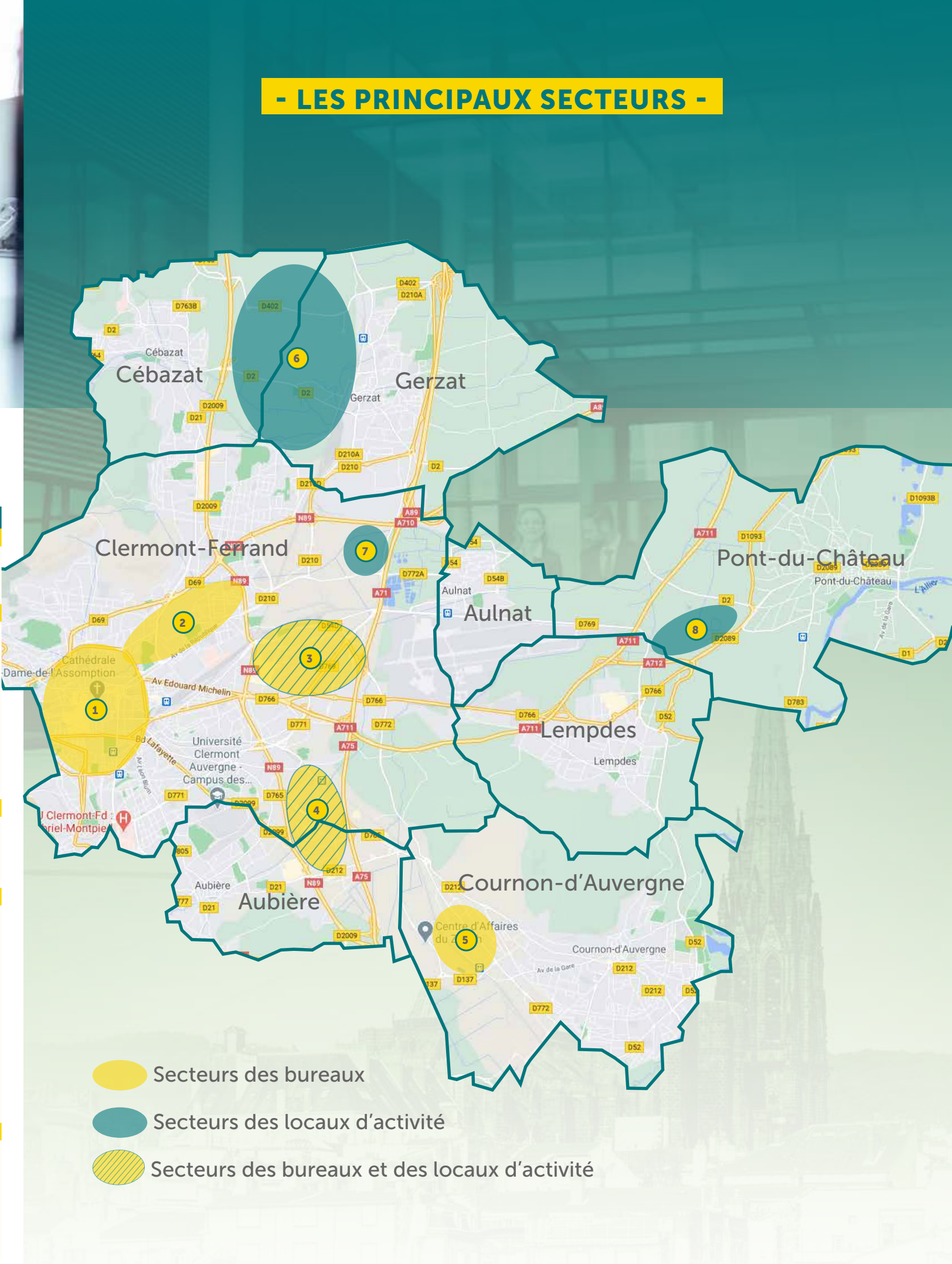
ANCIEN	80/120
RÉCENT < 10 ANS	110/125
NEUF	145/170

➤ PRIX DE VENTES
(valeur en euros/m²)

	CENTRE-VILLE (sans parking)	PÉRIPHÉRIE (avec parking)
ANCIEN	800/1700	1200/1700
RÉCENT < 10 ANS	NS	1200/1700
NEUF	1800/2500	1800/2200

➤ LE STOCK DISPONIBLE

- Il est d’environ **25 000 m²**, et en **hausse de plus de 20 %**. Cette offre immédiate est constituée essentiellement de petites et moyennes surfaces rénovées ou de seconde main.
- Les années 2020-2022 devraient connaître un volume de livraisons de programmes neufs plus important, grâce à la construction de 6 000 m² sur le Centre d’Affaires du Zénith sur la commune de Cournon-d’Auvergne (2020), deux autres programmes neufs sur le Parc Technologique de La Pardieu pour environ 2 000 m² (2021) et 12 000 m² des livraisons de bureaux neufs sont programmés en 2022.



- LE MARCHÉ -

DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

➤ DEMANDE PLACÉE

- Le volume des transactions s’est élevé à environ **75 000 m²**, soit **une augmentation d’environ 56 %** par rapport à 2018.
- 42% des transactions sont réalisées à la vente.**
- Les demandeurs deviennent de plus en plus exigeants et souhaitent des bâtiments récents et en bon état, ce qui pose le problème de la remise aux normes des immeubles de seconde main.
- La demande a été soutenue principalement pour des surfaces **inférieures à 300 m²**. Les très petites surfaces trouvent preneur très rapidement. En revanche il y a eu moins de demandes pour des surfaces supérieures à 1 000 m², pour lesquelles les délais de commercialisation peuvent être plus longs.
- La surface moyenne recherchée est de 300 à 700 m². La moyenne des surfaces commercialisées a été d’environ **400 m²**.

CLERMONT-FERRAND SUD est le secteur le plus recherché avec la zone du BRÉZET.

➤ LES SECTEURS CLÉS

OFFRE	DEMANDE & TRANSACTIONS
PARC LOGISTIQUE GERZAT – CÉBAZAT / LADOUX ⑥	
- Peu d’offres immédiates sont disponibles sur ce secteur et le marché comprend principalement des surfaces > 2000 m². - Les derniers parcelles de terrain ont été vendues ce qui a permis la construction de biens neufs immédiatement commercialisés.	- Les activités de logistique y trouvent leurs comptes grâce à la proximité des grands axes et une offre adaptée. Cela vaut également pour quelques industriels. - La dernière plateforme logistique construite a rapidement trouvé preneur.
BRÉZET ⑤	
- Il y a très peu de surfaces disponibles et beaucoup de biens vétustes et anciens. - Les surfaces de taille supérieures à 800 m² trouvent preneur dans des délais normaux.	- Bien qu’une forte demande se soit exprimée, beaucoup de sociétés n’ont pas pu s’installer car l’offre était quasi inexistante. - La notoriété de cette zone attire les entrepreneurs et investisseurs. La proximité avec les fournisseurs est un atout comme l’accès rapide aux grands axes. - Les surfaces disponibles de taille intermédiaire (300 à 800 m²) trouvent rapidement preneur dans une fourchette entre 50 et 75€ HT HC / m² / an.
ZAC DES SAUZES AUBIÈRE / COURNON-D’AUVERGNE ④ ⑤	
- L’offre existante comprend essentiellement des surfaces entre 300 et 800 m². - Il y a un peu plus d’offres sur le secteur de Cournon avec quelques programmes neufs construits permettant une diversification de biens intéressante.	- Les biens disponibles trouvent preneur dans des délais normaux, soit entre 6 mois et 1 an, dans une fourchette allant de 45 à 70€ HT HC / m² / an. - Le développement de la zone confirme la diversification ce qui devrait dynamiser la zone à long terme.
PARC INDUSTRIEL DES GRAVANCHES ⑦	
Très peu d’offre immédiate. Elle est constituée principalement de surfaces > à 800 m² et correspond au cahier des charges des entreprises, puisque les bâtiments sont récents et en bon état.	
LEMPDES / PONT-DU-CHÂTEAU ⑧	
Quelques biens sont disponibles d’une surface inférieure à 2000 m² et trouvent preneur rapidement grâce à une localisation jugée intéressante.	

Les zones sont disparates entre des zones très récentes et des bâtiments aux normes, et des zones anciennes avec des bâtiments à rénover qui ne correspondent plus aux besoins des entreprises.

➤ VALEURS LOCATIVES
(valeur en euros/ HT/HC/m²/an)

	ACTIVITÉ (atelier + bureau)	ENTREPÔT
ANCIEN	45/60	25/35
NEUF	65/80	45/60

➤ PRIX DE VENTES
(valeur en euros/m²)

	ACTIVITÉ (atelier + bureau)	ENTREPÔT
ANCIEN	400/800	250/500
NEUF	800/1200	NS

Les prix sont variables en fonction des prestations et de la surface de bureaux dans les locaux d’activité.

➤ LE STOCK DISPONIBLE

- Il est d’environ **100 000 m²**, et en **baisse d’environ 30 %**. Cette offre immédiate est constituée essentiellement de moyennes et grandes surfaces de seconde main et/ou en état d’usage.
- L’offre d’entrepôts logistiques est quasiment inexistante.