

## - LE MARCHÉ - DES COMMERCES

### GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ

- 2020 aura été une année difficile pour le commerce en général, avec des **fermetures** pendant plusieurs mois liées aux dispositifs sanitaires du gouvernement.
- La fréquentation du centre-ville de Clermont a été **divisée par deux**.
- C'est le secteur de la restauration qui a le plus souffert. Les structures de vente à emporter ont toutefois tiré leur épingle du jeu.
- En général, les porteurs de projets restent prudents et les demandes sont moins nombreuses.
- Nous notons une belle réactivité des commerces dits traditionnels avec le « click and collect »

### QUELQUES IMPLANTATIONS SIGNIFICATIVES



1 560 m<sup>2</sup>



1 400 m<sup>2</sup>



370 m<sup>2</sup>



540 m<sup>2</sup>



800 m<sup>2</sup>



550 m<sup>2</sup>

### LES SECTEURS CLÉS

#### CLERMONT CENTRE VILLE

Le marché reste stable avec la plupart des demandes orientées sur les emplacements N°1. La majorité des cellules disponibles sont d'une surface de 50 à 120 m<sup>2</sup>.

*Les valeurs locatives oscillent entre 110 et 1 000 € HT HC/m<sup>2</sup>/an.*

#### PÔLE RÉGIONAL : AUBIÈRE CAP SUD / LA PARDIEU

La demande sur ce secteur est toujours importante.

Après une légère baisse l'année dernière, les valeurs locatives restent stables.

*Elles varient entre 70 et 200 € HT HC / m<sup>2</sup>/an.*

#### PÔLES INTERCOMMUNAUUX : BRÉZET / LEMPLES

Axe commercial qui se développe.

*Les valeurs locatives oscillent entre 70 et 140 € HT HC / m<sup>2</sup>/an.*

#### PÔLES RELAIS : CLERMONT NORD / ZONE CO COURNON

Ces secteurs peinent encore à se dynamiser.

*Les valeurs locatives sont entre 70 et 150 € HT HC / m<sup>2</sup>/an.*

#### RIOM / MOZAC

Toujours peu d'offres sur ce secteur qui reste tendu.

*Les valeurs locatives varient de 70 et 200 € HT HC / m<sup>2</sup>/an.*

## - LE MARCHÉ - DE L'INVESTISSEMENT

**L'année 2020 ressemble en tous points à l'année précédente.**

On assiste à une demande très soutenue aussi bien de la part d'investisseurs locaux que nationaux.

D'une manière générale, le marché de l'agglomération de Clermont-Ferrand présente une stabilité à long terme qui séduit les investisseurs. Ce marché est peu enclin à s'enflammer. Mais, de la même façon, il ne s'écroule pas en temps de crise. Cette caractéristique permet aux investisseurs de sécuriser leur portefeuille. En effet, quelques métropoles ont bénéficié d'un fort développement ces dernières années et ont vu les prix s'envoler et les taux de rendement baisser de façon significative. Certains investisseurs présents sur ces marchés ont arbitrés des produits au plus vite pour en tirer les plus-values et investir aussi bien sur ces marchés à fort potentiel que sur des marchés stables pour sécuriser leur portefeuille. Le marché clermontois répond à cette deuxième solution.

Malheureusement et toujours pour les mêmes raisons qu'évoquées sur l'année 2019 (ré-emploi du produit des ventes, rythme de

commercialisation des biens locatifs en baisse ...), l'offre est très faible sur tous les types de produits ; qu'il s'agisse aussi bien de locaux d'activités, bureaux, locaux commerciaux ou logistique.

Par ailleurs et notamment pour ce qui concerne les locaux d'activités, les PME eu égard à la faiblesse des taux d'intérêts ont pour objectif d'acquiescer leurs locaux. Cette poussée de l'acquisition par les utilisateurs entraîne une baisse significative de l'offre proposée à l'investissement.

La tendance actuelle décrite ci-dessus devrait perdurer dans les années qui viennent. Il faudra surveiller de près l'évolution du marché tertiaire qui de part les réglementations et les dernières normes en vigueur, notamment sur le plan environnemental ("décret tertiaire"), risque de nuire fortement aux produits du début des années 2000. On peut donc s'attendre à des arbitrages de la part des investisseurs et à la création d'un stock difficilement exploitable sans remise à niveau



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



AUVERGNE  
ENTREPRISES

### LES MARCHÉS

DES BUREAUX

DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

DES COMMERCES

DE L'INVESTISSEMENT

### ÉDITO

Cette deuxième édition arrive à point nommé, puisqu'elle permet d'analyser les chiffres de 2020 en comparaison avec ceux de 2019 (une année « normale » et en croissance par rapport à 2018).

En gardant en tête le fait que les effets de la crise sanitaire que nous traversons ne se sont probablement pas encore tous fait sentir, sans parler des potentiels changements d'usage et d'habitude qui pourrait perdurer (télétravail, click and collect, ...).

Les surfaces commercialisées de bureaux (achat et location) sont en baisse constante depuis trois ans (19 000 en 2018, 16 600 en 2019, 15 000 en 2020) quand celles des locaux d'activité ne cessent d'augmenter (36 000 en 2018, 55 000 en 2019, 71 000 en 2020).

2020 aura été une année difficile pour le commerce en général, avec pour certains plusieurs mois de fermeture. La fréquentation du centre-ville de Clermont a notamment été divisée par deux. De manière générale, les porteurs de projets restent prudents même si nombreux (comme le démontre le nombre de sociétés immatriculées au cours de l'année) et les demandes sont moins nombreuses mais plus qualitatives.

Quant au secteur de l'investissement, l'année 2020 ressemble fortement aux précédentes, avec une demande soutenue et une offre très faible.

Vous constaterez toutefois dans ces quelques pages que les diverses zones économiques et secteurs tertiaires du grand Clermont présentent des situations parfois bien contrastées.

Bonne lecture !

*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 **19 000 m<sup>2</sup>**, soit **une baisse d'environ 5 %** par rapport à 2019, alors que le nombre de transactions a augmenté de 25%.
- 25% des transactions sont réalisées à la vente.**
- La surface moyenne recherchée est de **80 à 250 m<sup>2</sup>**. La moyenne des surfaces commercialisées a été d'environ **160 m<sup>2</sup>**.
- Implantation significative en 2020 : **AVEM** sur **1 600m<sup>2</sup>** à La Pardieu

## VALEURS LOCATIVES

(valeur en euros HT HC/m<sup>2</sup>/an)

ANCIEN	90 / 120
RÉCENT < 10 ANS	110 / 125
NEUF	145 / 170

## PRIX DE VENTES

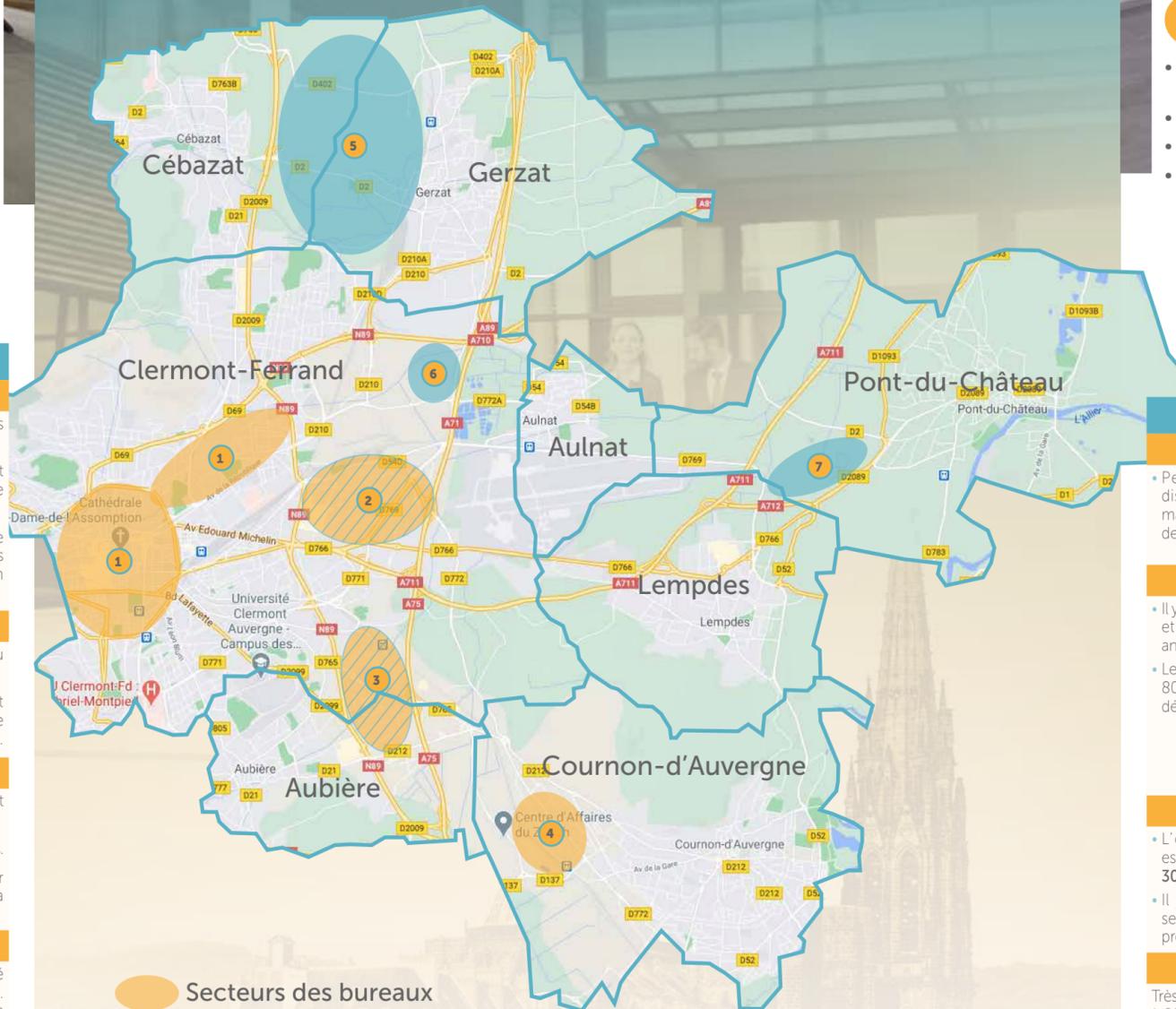
(valeur en euros/m<sup>2</sup>)

	CENTRE-VILLE (sans parking)	PÉRIPHÉRIE (avec parking)
ANCIEN	800 / 2000	1200 / 1700
RÉCENT < 10 ANS	NS	1200 / 1700
NEUF	1800 / 3000	1800 / 2200

## LE STOCK DISPONIBLE

- Il est d'environ **20 000 m<sup>2</sup>** et en **baisse de 20 %**. Cette offre immédiate est constituée essentiellement de petites et moyennes surfaces rénovées ou de seconde main.
- A une échéance **inférieure à un an**, seuls **1 000 m<sup>2</sup>** sont prévus en livraison à La Pardieu. Par contre, pour **16 100 m<sup>2</sup>** devraient sortir de terre, toujours à La Pardieu, en 2022.

- LES PRINCIPAUX SECTEURS -



- Secteurs des bureaux
- Secteurs des locaux d'activité
- Secteurs des bureaux et des locaux d'activité

- LE MARCHÉ -

# DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

## DEMANDE PLACÉE

- Le volume des transactions s'est élevé à environ **90 000 m<sup>2</sup>**, soit **une augmentation d'environ 20 %** par rapport à 2018.
- 84% des transactions sont réalisées à la location.**
- La demande reste soutenue malgré la crise sanitaire.
- Une partie de cette demande est non satisfaite en raison d'une pénurie d'offre sur l'agglomération clermontoise pour des surfaces **supérieures à 2000 m<sup>2</sup>** augmente.

L'AGGLOMÉRATION SUD DE CLERMONT-FERRAND EST LE SECTEUR LE PLUS RECHERCHÉ AVEC LA ZONE DU BREZET

## LES SECTEURS CLÉS

### PARC LOGISTIQUE GERZAT – CÉBAZAT / LADOUX 5

- Peu d'offres immédiates sont disponibles sur ce secteur et le marché comprend principalement des surfaces > **2 000 m<sup>2</sup>**.
- 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.

### BREZET 2

- Il y a très peu de surfaces disponibles et beaucoup de biens vétustes et anciens.
- Les surfaces de taille supérieures à 800 m<sup>2</sup> trouvent preneur dans des délais normaux.
- 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 m<sup>2</sup>) trouvent rapidement preneur dans une fourchette entre **50 et 75€ HT HC / m<sup>2</sup> / an**.

### ZAC DES SAUZES AUBIÈRE / COURNON-D'Auvergne 3 4

- L'offre existante comprend essentiellement des surfaces entre **300 et 800 m<sup>2</sup>**.
- Il y a un peu plus d'offres sur le secteur de Cournon avec quelques programmes neufs.
- 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 / m<sup>2</sup> / an**.

### PARC INDUSTRIEL DES GRAVANCHES 6

Très peu d'offre immédiate. Elle est constituée principalement de surfaces > à 800 m<sup>2</sup> et correspond au cahier des charges des entreprises, puisque les bâtiments sont récents en en bon état.

### LEMPDES / PONT-DU-CHÂTEAU 7

Quelques biens disponibles d'une surface inférieure à 2 000 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/an)

	ACTIVITÉ (atelier + bureau)	ENTREPÔT
ANCIEN	45 / 60	25 / 35
NEUF	65 / 90	45/60

## PRIX DE VENTES

(valeur en euros/m<sup>2</sup>)

	ACTIVITÉ (atelier + bureau)	ENTREPÔT
ANCIEN	400 / 800	250 / 500
NEUF	800 / 1400	NS

Les prix sont variables en fonction des prestations et de l'incapacité relative de surface de bureaux dans les locaux.

## QUELQUES IMPLANTATIONS SIGNIFICATIVES

Cournon : **NIPRO 3500 m<sup>2</sup> - MONBENTO 1360 m<sup>2</sup>**

Clermont-Ferrand dans la zone du Brezet : **FOUSSIER 2100 m<sup>2</sup>**

## LE STOCK DISPONIBLE

- Il est d'environ **85 000 m<sup>2</sup>**, en **baisse d'environ 15 %**. 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 essentiellement constituée de bâtiments anciens qui ne sont plus aux normes mais qui devrait s'améliorer avec la livraison courant 2022 d'un programme neuf de 5 000 m<sup>2</sup> sur le parc Logistique. Globalement on constate une pénurie d'offre de plus en plus criante sur l'agglomération clermontoise, aggravée par un stock vieillissant qui ne répond plus aux besoins des entreprises.