



AUVERGNE
ENTREPRISES

A hand wearing a white glove holds a set of keys with a white tag. The background is a modern glass skyscraper with a curved facade, reflecting the sky and clouds. The image is partially obscured by a dark blue shape in the top left corner.

PANORAMA

DE L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE
DU GRAND CLERMONT

2023

**Membres
Commission
d'entreprise
FNAIM Auvergne**



ÉDITO

La commission FNAIM AUVERGNE ENTREPRISE est heureuse de vous présenter le nouveau PANORAMA des chiffres de l'immobilier d'entreprise du Grand Clermont pour l'année 2023.

Créée il y a maintenant 5 ans, la commission rassemble les entreprises adhérentes FNAIM, intervenant dans le domaine de l'immobilier professionnel.

Cette nouvelle édition offre un aperçu des tendances clés et des indicateurs économiques qui façonnent notre marché immobilier professionnel local.

Dans cette plaquette, vous découvrirez des données essentielles sur les transactions, les prix et d'autres indicateurs clés qui illustrent la vitalité et la résilience de notre marché immobilier d'entreprise local.

Nous tenons à remercier l'ensemble des membres de la commission qui ont contribué à la réalisation de cette étude, ainsi que nos partenaires et acteurs locaux pour leur engagement continu envers le développement économique et immobilier de notre région.

Nous espérons que ce Panorama vous offrira des insights précieux et stimulera de nouvelles opportunités dans le domaine de l'immobilier d'entreprise du Grand Clermont.

L'ensemble des membres de la commission sont à votre disposition pour vos futurs projets !

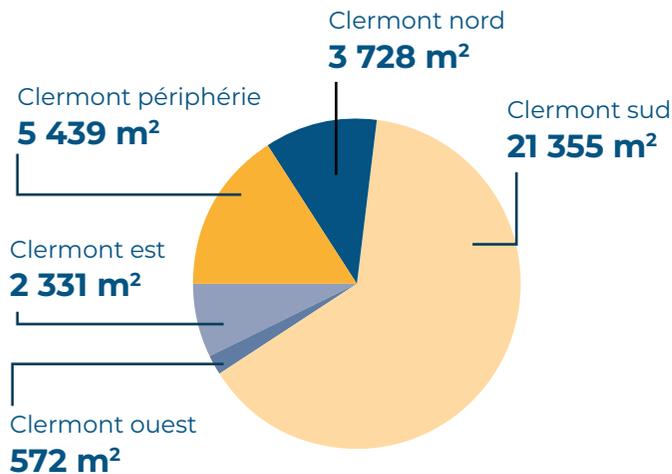
Christian DOSMAS
Président FNAIM AUVERGNE

Cédric SERRE
Responsable FNAIM AUVERGNE ENTREPRISE

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS

DEMANDE PLACÉE

PAR SECTEURS



SEGMENTATION SURFACES PLACÉES



NEUF

0 - 500 m²

3 transactions

500 - 1 000 m²

2 transactions

+ 1 000 m²

1 transaction

ANCIEN

0 - 500 m²

22 transactions

500 - 1 000 m²

12 transactions

1 000 - 2 500 m²

6 transactions

2 500 - 5 000 m²

1 transaction

VALEURS LOCATIVES ACTIVITÉS / BUREAU

Ancien _____ 50 / 90 €
Neuf _____ 70 / 110 €



VALEURS LOCATIVES ENTREPÔT

Ancien _____ 35 / 45 €
Neuf _____ 50 / 60 €



VALEURS VENTES (en €/m²)

Ancien _____ 800 / 1 200 €
Neuf _____ NS



IMPLANTATIONS SIGNIFICATIVES

 **MEDIAPOST**
2 600 m²


5 000 m²

Leviat
A CRH COMPANY
6 790 m²



DEMANDE PLACÉE

- Baisse de 37 % de la demande placée et de 29 % du volume des transactions.
- Ce résultat est dû essentiellement à l'absence d'offre disponible aussi bien à la vente qu'à la location. Aussi, une part non négligeable de la demande exprimée n'a pu être satisfaite.
- Les locations représentent 69 % du volume des transactions (62 % en 2022) la part du neuf n'est que de 12 % du volume des transactions mais 22 % de la demande placée (7 % en 2022) grâce à un clef en main d'une surface de 6790 m².

LES VALEURS

Globalement les valeurs ont tendance à augmenter notamment à la vente en raison de la pénurie d'offre, de la hausse des coûts de construction et de la raréfaction de fonciers disponibles.

LE STOCK

Le stock disponible continue de baisser (vs 45 000 m² en 2022) et reste insuffisant pour répondre à la demande notamment celles des grandes surfaces.

L'offre neuve est quasiment inexistante.

Néanmoins des projets de construction et de restructuration avec des livraisons prévues en 2025 devraient permettre de fluidifier le marché : sur COURNON (création d'une plateforme logistique de 18 000 m²) et sur La ROCHE-BLANCHE un programme de locaux d'activité et d'entrepôt logistique. Sur la zone du Brezet restructuration d'un site de 20 000 m².

Création d'un parc d'activité sur THIERS, zone de la Matussière proposant des cellules à partir de 150 m².

En ce début 2024, le marché immobilier tertiaire de Clermont-Ferrand et périphérie semble maintenir sa dynamique de 2023.

Le marché semble désormais tendre vers un équilibre entre l'offre et la demande.

• LE BREZET

Le secteur connaît actuellement une phase de restructuration avec des perspectives de mutation. Il présente des opportunités prometteuses sur le marché des bureaux, et son évolution future est soutenue par sa proximité avec les axes autoroutiers, les nombreux programmes neufs en cours et le projet Inspire intervenant négativement à ce stade en termes de travaux et par conséquent de circulation automobile. Le centre-ville de Clermont-Ferrand reste prisé par les professions libérales.

• LA PARDIEU – ZAC DES SAUZES

Des programmes neufs sont en cours, dans une zone toujours autant recherchée, surtout du côté de La Pardieu à Clermont-Ferrand en raison de sa proximité avec la gare et les arrêts de bus. Des projets neufs tels que l'ilot Pardieu, Kwartz, et Atelier 49 contribuent fortement aux chiffres de 2023.

Pour 2024, le manque de disponibilité sur les programmes neufs devrait permettre de maintenir des prix de location et de vente constants, l'attraction pour ce secteur confirmant cette tendance.

• CENTRE D'AFFAIRES DU ZÉNITH

La construction du Centre d'Affaires a été achevée en 2020 et principalement commercialisée en 2021 et 2022. Seul le bâtiment construit par la Fédération du Bâtiment dans cette zone a été livré en 2023.

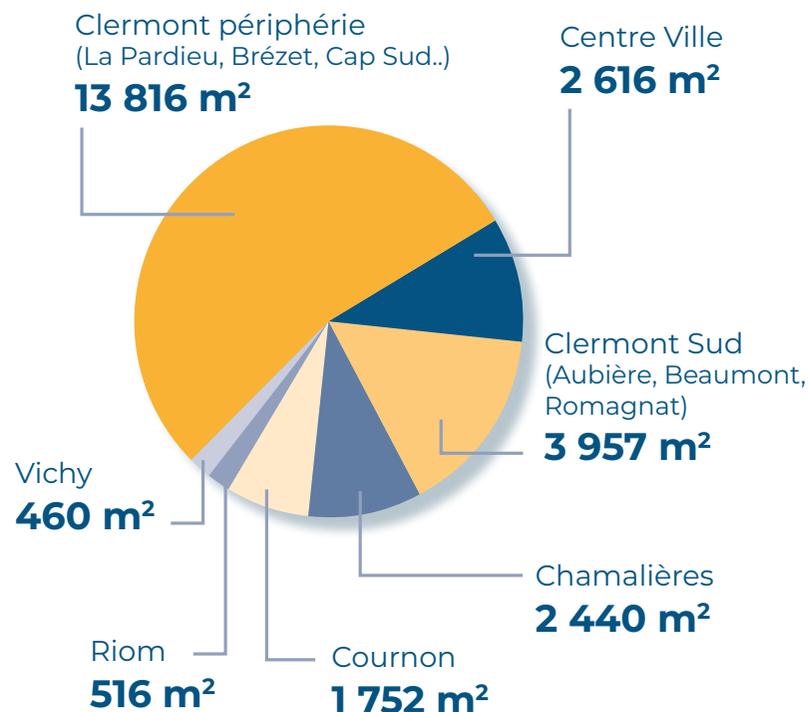
Le secteur reste attractif en raison de son emplacement proche des axes auto-



LES BUREAUX

DEMANDE PLACÉE

PAR SECTEURS



SEGMENTATION SURFACES PLACÉES



0 - 250 m²	52 transactions
250 - 500 m²	13 transactions
500 - 1 000 m²	7 transactions
+ 1 000 m²	9 transactions

LES BUREAUX

RÉPARTITION

LOCATION/VENTE

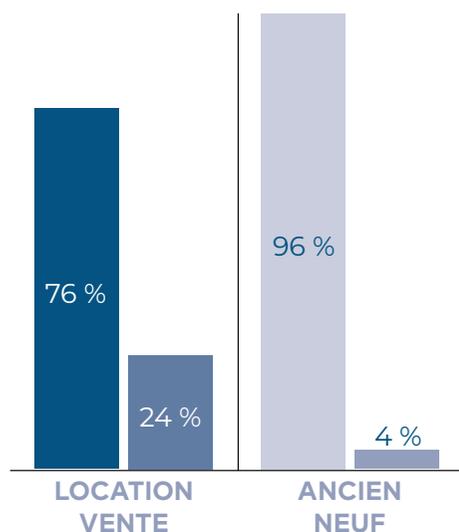
Location _____ **19 328 m²** (76 %)

Vente _____ **6 229 m²** (24 %)

ANCIEN/NEUF

Ancien _____ **24 450 m²** (96 %)

Neuf _____ **1 107 m²** (4 %)



SURFACE MOYENNE COMMERCIALISÉE

En location _____ **297 m²**

En vente _____ **389 m²**

VALEURS LOCATIVES (en HT/HC/m²/an)

Ancien < 10 ans _____ **90 / 130 €**

Ancien > 10 ans _____ **130 / 145 €**

Neuf _____ **155 / 170 €**



VALEURS VENTES (en €/m²)

Seconde main _____ **1 400 / 2 200 €/m²**

Neuf _____ **2 000 / 2 400 €/m²**



STOCK DISPONIBLE

21 000m²

dont **4 000 m²** en neuf

8 000 m² à + 1 an



IMPLANTATIONS SIGNIFICATIVES



1 180 m²



650 m²

Human**booster**

850 m²



routiers, de son accessibilité routière générale et de la facilité de stationnement, ces avantages lui permettant de rester dynamique malgré un marché qui est un peu plus offreur en terme de location. Les tarifs de location ou d'achat ont été influencés par la montée des coûts des matériaux et l'introduction de nouvelles normes, entraînant une augmentation des valeurs locatives.

Les investisseurs, confrontés à des taux de crédit immobilier toujours élevés, restent à la recherche de rendements satisfaisants, ce qui limite leur positionnement pour l'investissement.

TENDANCE DU MARCHÉ

Actuellement, le marché de la Location affiche un équilibre entre offre et demande. Les mesures d'accompagnement se multiplient, notamment pour les demandes qualitatives dépassant 500 m² ou les baux de longue durée, souvent d'une durée minimale de 6 années.

Les propriétaires se montrent plus flexibles quant à l'acceptation de baux précaires, préférant la flexibilité à la carence locative. L'évolution du marché, influencé par les politiques RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) des grands comptes et le manque de visibilité à 3 ans, incite les entreprises à privilégier plus de flexibilité dans leur stratégie, ce qui entraîne une certaine mobilité.

En ce qui concerne la Vente, le marché demeure tendu avec une demande qui continue de dépasser l'offre, soulignant ainsi la nécessité d'une adaptation stratégique face à cette situation de marché. L'arbitrage entre l'offre et la demande devrait inciter les propriétaires à préférer vendre leurs biens plutôt que de les laisser vacants.

TENDANCES MARCHÉ

Avec en toile de fond, une inflation persistante qui pèse sur le pouvoir d'achat et sur les charges et un rebond des défaillances d'entreprises, l'immobilier commercial a, malgré tout, démontré en 2023 un réel dynamisme au niveau du marché locatif. On assiste à une poursuite de l'expansion du discount, des loisirs, du sportswear et de la restauration rapide, contrairement à l'alimentaire, au bio et l'équipement de personne milieu de gamme. Le centre-ville de Clermont-Ferrand tire son épingle du jeu avec une réduction de son taux de vacance et l'implantation de nombreuses enseignes nationales.

LES COMMERCES

VALEURS LOCATIVES (en HT/HC/m²/an)



Clermont-Ferrand Centre-Ville _____	100 - 1 000 €
Pôle régional : Aubière Cap Sud Clermont Fd La Pardieu_	70 - 200 €
Pôle relais : Zone commerciale Cournon _____	70 - 140 €
Pôle Intercommunal : Brézet / Lempdes _____	70 - 140 €
Pôle Riom / Mozac _____	70 - 200 €
Pôle Issoire _____	70 - 230 €
Pôle Thiers _____	70 - 150 €

IMPLANTATIONS SIGNIFICATIVES



260 m²



650 m²

BODYHOUSE

400 m²



120 m²



BCHEF
290 m²

franprix

551 m²



@pch.vector sur FreeBk

LES INVESTISSEMENTS

VOLUME COMMERCIALISÉ



18 469 m²
10 TRANSACTIONS

TAUX DE RENDEMENT



Neuf _____ **6 à 7 %**
Ancien _____ **7 à 9 %**

VALEURS PAR TYPOLOGIE



Commerce _____ **406 630 €**
Bureaux _____ **5 135 050 €**
Activités _____ **15 858 200 €***

*À noter une transaction portant sur 13 500 m² d'entrepôt

Le marché de l'investissement du Grand Clermont est resté dynamique en 2023 en dépit des prévisions (incertitudes économiques globales, augmentation des taux directeurs) et du marché global Français (- 60%) avec localement plus de 18 000 m² transactés.

La demande dans le segment des bureaux est restée soutenue, en particulier pour les espaces neufs et bien situés, avec un intérêt croissant pour les immeubles de bureaux répondant aux dernières réglementations.

En effet, le décret tertiaire imposant des obligations en matière d'efficacité énergétique aux entreprises, a pu influencer les décisions d'investissement et introduire une certaine prudence chez les investisseurs.

La demande et l'intérêt des investisseurs pour les locaux d'activités et entrepôts demeure élevée, cependant l'offre disponible reste insuffisante pour répondre à la demande.

La demande émanant principalement des investisseurs locaux reste toujours soutenue malgré le contexte incertain et morose.

Afin de palier la hausse des taux d'intérêt bancaires et dans le but de maintenir des rendements acceptables, nous avons assisté à un sensible réajustement des prix d'acquisition.



AUVERGNE ENTREPRISES

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

