



AUVERGNE
ENTREPRISES

LES MARCHÉS



DES BUREAUX



DES LOCAUX D'ACTIVITÉS



DES COMMERCES



DE L'INVESTISSEMENT

PANORAMA

DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE
DU GRAND CLERMONT
2022

ÉDITO

L'année 2022 aura été marquée par des événements forts et se traduira finalement par 2 périodes. Le début d'année, sur le rythme soutenu de 2021, en dépit du déclenchement du conflit russo-ukrainien en mars et l'annonce de la hausse des prix des matières premières, premiers signaux d'un ralentissement de l'activité à venir. Et le basculement en septembre, avec le renchérissement du crédit, l'envolée des prix des matières premières (et donc des coûts de construction ou de rénovation), et la confirmation de l'inflation.

À ceci s'ajoute l'ouverture donnée par le PLU à la mixité des opérations dans les zones tertiaires, la zone du Brézet (la plus bousculée) devenant la nouvelle zone de jeu des promoteurs logement, ce qui entraîne une explosion du coût des fonciers et l'incapacité des entreprises à acquérir du foncier ou de nouveaux locaux quand ils se retrouvent en concurrence avec ces opérateurs. Également la limitation du nombre de places de parking pour les constructions tertiaires nouvelles, pour lesquelles les nouveaux réseaux de transports en commun Inspire n'étant pas encore en activité, le principe du « No Parking, No Business » constitue un ralentisseur de la commercialisation et donc de l'activité économique locale.

En matière de Bureaux, 2022 constituera peut-être la dernière « bonne année » du secteur, pour lequel les perspectives s'assombrissent en raison de la multiplication des critères ralentisseurs mentionnés ci-dessus. Ceci n'empêche pas pour autant de grands projets de s'annoncer aux 4 coins de la Métropole clermontoise : la 2^{de} phase de l'Ilôt Pardieu, la Manufacture rue Joseph Cugnot, l'aménagement des derniers fonciers des Gravanches, plusieurs opérations de rénovation/extension à la Pardieu... Et ce, alors que des surfaces importantes reviennent ou vont revenir sur le marché : retour des équipes du Crédit Agricole Centre France dans leur siège social, opération Enedis à l'Ilôt 23 qui rassemblera les équipes Enedis sur un même site, transformation de l'emprise foncière « Leroy Merlin » et aménagement de nouveaux lots au quartier Saint-Jean principalement.

En matière de locaux d'activité, si certains programmes mentionnés ci-dessus apporteront un peu de flexibilité dans un marché en sous-offres chronique depuis des années, les produits existants restent obsolètes et inadaptés aux besoins actuels du marché. Cette pénurie, qui sera renforcée par la décision d'application immédiate du principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), entraîne une augmentation des valeurs tant à la vente qu'à la location, avec un stock disponible à nouveau en diminution par rapport à 2021.

Le commerce continue de souffrir de manière générale, en particulier dans le prêt-à-porter. Le marché des fonds de commerce a quant à lui « redémarré » (+ 30 % de transactions) après l'arrêt brutal dû à la crise sanitaire, avec de nombreuses opérations en Café Hôtel Restaurant (CHR) et Tabac sur les secteurs de Clermont-Ferrand et Vichy.

Le marché de l'investissement sera resté actif en 2022, avec un léger fléchissement des taux de rentabilité, qui restent globalement supérieurs aux pratiques dans les grandes agglomérations. Le Décret Tertiaire commence d'être pris en compte par les investisseurs, particuliers comme professionnels. L'ensemble des événements de cette année a pour conséquence immédiate une temporisation des foncières dans les investissements, dans l'attente de la stabilisation et de la connaissance des nouvelles règles du jeu.

Christian DOSMAS, Président Fnaim Auvergne - Cédric SERRE, Responsable Fnaim Auvergne Entreprise

- Membres de la Commission Immobilier d'Entreprise -



- LE MARCHÉ - DES COMMERCES



GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ

Malgré une année 2022 marquée par les incertitudes et par l'augmentation nette des défaillances d'entreprises particulièrement dans le commerce de détail, le marché a su se montrer résilient, notamment soutenu par une hausse de la demande en immobilier commercial.

Ce maintien de la demande et la baisse de la vacance ont pour effet de faire pression sur les valeurs locatives des emplacements « Numéro 1 » et « Premium ».

Les secteurs de l'alimentation et de la restauration continuent leur développement et constituent toujours l'un des principaux moteurs du marché de l'immobilier commercial. Forte accélération de la part du secteur Sport et Loisirs, liée à la poursuite de l'essor du fitness mais aussi avec l'arrivée de concepts innovants.

Néanmoins, l'incertitude des ménages sur le pouvoir d'achat, l'inflation et la hausse des prix de l'énergie vont de nouveau mettre à rude épreuve le commerce.



QUELQUES IMPLANTATIONS SIGNIFICATIVES

Quadro

300 m²
Aubière



TESLA
2 600 m²
Aubière

ON AIR
ORIGINAL FITNESS

1 300 m²
Clermont-Ferrand

PeeKaBoo
my family store

200 m²
Clermont-Ferrand

17.45

PLANCHES À COMPOSER
80 m²
Clermont-Ferrand



FOCUS SUR LES FONDS DE COMMERCE

Le marché des fonds de commerce se redynamise en 2022. Après un coup d'arrêt porté par la crise sanitaire, les transmissions de fonds de commerces sont reparties de l'avant depuis 2021 sur les départements du Puy-de-dôme et de l'Allier.

EN 2021

152 Transactions

EN 2022

210 Transactions

L'année 2022 est marquée par de nombreuses cessions dans la catégorie CHR (Café-Hôtel-Restaurant) ainsi que dans celle du tabac qui connaît une forte progression avec **42** cessions, représentant **20%** du nombre total.

Le secteur du CHR est celui qui connaît le plus de demandes du fait qu'un grand nombre d'établissements ont des dirigeants qui sont à l'âge de la retraite et que le secteur est très attractif pour de potentiels acquéreurs.

Les zones géographiques fortes sont l'agglomération Clermontoise ainsi que celle de Vichy.

L'année 2023 doit rester dynamique pour le segment CHR malgré une augmentation des taux d'intérêts si les vendeurs entendent la bonne valorisation de leur commerce.

Pour les autres segments comme le prêt à porter, le marché va être tendu avec des grandes marques qui sont en dépôt ou liquidation judiciaire depuis le début de l'année.



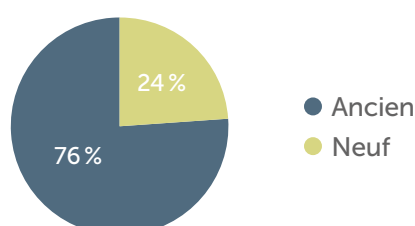
DEMANDE PLACÉE

- Le marché clermontois a été très dynamique en **2022** puisque la demande placée s'est élevée à **25 480 m²** soit une hausse de plus de **8 %** par rapport à **2021**, qui fut une très belle année. La rénovation d'une partie du stock de seconde main a permis de mieux répondre à la demande des utilisateurs.
- Malgré les différentes crises et incertitudes, la dynamique de la métropole n'a pas faibli. Le besoin de changement post-COVID et le souhait des utilisateurs de réorienter leur stratégie immobilière vers des actifs plus flexibles et économes ont porté le marché.
- 111** transactions ont été recensées, un nombre stable par rapport à **2021**, **91** signatures pour les surfaces allant de **0 à 250 m²**, 12 signatures pour les surfaces allant de **250 à 500 m²**, **5** signatures pour les surfaces allant de **500 à 1 000 m²** et seulement **3** pour les surfaces de **+ 1 000 m²** ont permis d'atteindre ce bilan.
- La part du neuf ne représente que **24 %** des transactions enregistrées.
- La demande placée a été portée essentiellement sur des surfaces moyennes de **0 à 250 m²** qui représente **55 % des transactions** et se concentre à **95 %** sur les zones économiques situées en périphérie.
- Le locatif représente **75 %** de la demande placée.
- La pré-commercialisation des immeubles neufs loués en **2022**, s'est bien passée. La commercialisation des locaux laissés vacants par le déplacement des sociétés dans de nouveaux bureaux n'a pas posé de problème.

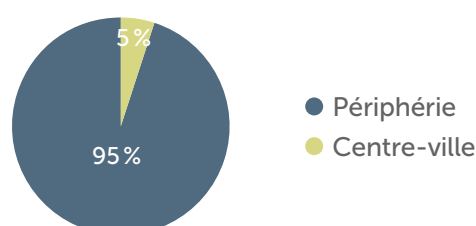


RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE

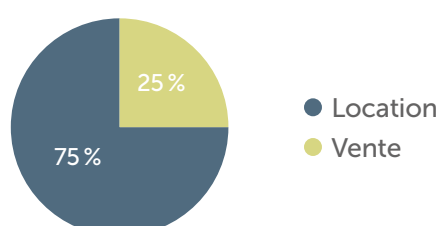
ANCIEN/NEUF



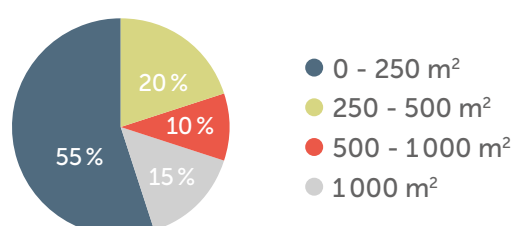
CENTRE-VILLE / PÉRIPHÉRIE



LOCATION / VENTE



SEGMENTATION DES SURFACES PLACÉES





L' OFFRE IMMÉDIATE DANS LE GRAND CLERMONT FERRAND

- Le stock est en hausse de + de **50 %** pour atteindre environ **25 000 m²**. Il est constituée essentiellement de moyennes (**250 à 500 m²**) et de grandes surfaces (**500 à 1 000 m²**) de seconde main.
- Cette tendance s'explique notamment par une absorption des surfaces neuves ou rénovées arrivées sur le marché.
- Cette offre immédiate est toujours aussi hétérogène et diffuse. En **2023** plusieurs transferts significatifs d'entreprises conduiront à l'arrivée sur le marché de locaux anciens, avec des difficultés probables de commercialisation.
- L'année **2023** va connaître un volume de livraison de programmes neufs important, grâce à la construction de **10 000 m²** de bureaux sur le Parc Technologique de La Pardieu.



VALEURS LOCATIVES

(valeur en euros HT HC/m²/an)

ANCIEN	90 / 130
RÉCENT < 10 ANS	125 / 140
NEUF	155 / 170



PRIX DE VENTES

(valeur en euros/m²)

	CENTRE-VILLE (sans parking)	PÉRIPHÉRIE (avec parking)
SECONDE MAIN	1 000 / 2 500	1 200 / 2 200
NEUF	2 000 / 3 337	1 900 / 2 400

- Les valeurs locatives ont globalement augmenté. Les prix de vente continuent quant à eux leur progression, phénomène notamment dû à la rareté de l'offre face une demande croissante et à l'augmentation des coûts de construction.
- La valeur « prime » reste stable à **170 € HT-HC/M²/an**. Les valeurs locatives de seconde main augmentent sur un an, à **125 € HT-HC/M²/an** en moyenne.



L' OFFRE FUTURE DANS LE GRAND CLERMONT-FERRAND

En ce qui concerne les livraisons de bureaux neufs, **30 000 m²** environ sont programmés sur les 3 prochaines années. Principalement sur les secteurs du Parc Technologique de La Pardieu et de la Zone industrielle du Brézet.



QUELQUES IMPLANTATIONS SIGNIFICATIVES

CGI

2 200 m²

LABORATOIRES
Théa

1 700 m²

WATÉA
by Michelin

1 400 m²

- LE MARCHÉ - DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

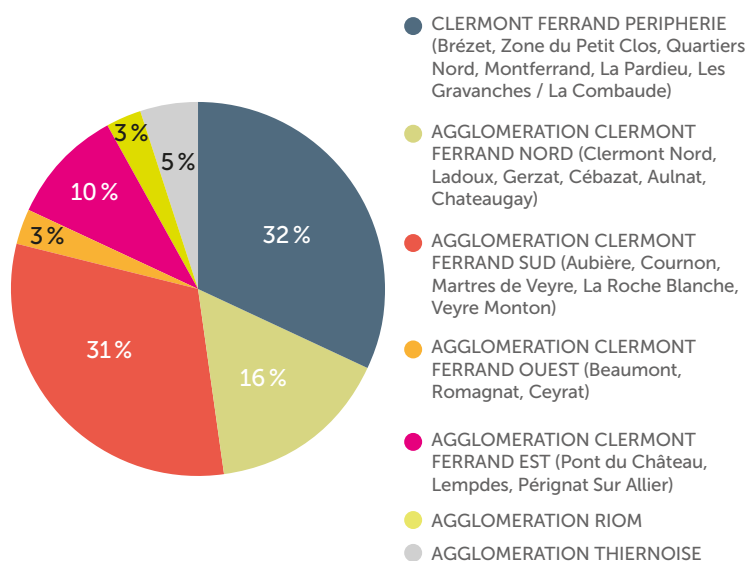


DEMANDE PLACÉE

- En 2022 la demande placée s'est élevée à **60 000 m²**. Un chiffre qui reste stable par rapport 2021 tout comme le nombre de transactions : **68** en 2022 contre 70 en 2021.
- 62 %** des transactions sont réalisées à la location, chiffre stable par rapport à 2021 (66 %), même si les demandes à l'acquisition restent importantes mais ne pouvant être satisfaites en raison d'une pénurie de biens à la vente.
- Le marché est essentiellement un marché de locaux de seconde main : le neuf ne représente que 14 % du volume des transactions et 7 % de la demande placée.
- Une part non négligeable de la demande exprimée et notamment sur des grandes surfaces n'a pu être satisfaite en raison d'un manque de produit aussi bien à la location qu'à la vente.
- Avec une baisse significative de l'offre, les valeurs tant à la location qu'à la vente ont tendance à augmenter. Plus particulièrement pour les locaux neufs en raison des hausses des coûts de construction (augmentation des matières premières et des contraintes environnementales qui renchérissent le coût du foncier).
- La moyenne des surfaces commercialisée a été de 875 m² (836 m² en 2021).



LA RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR



LE STOCK

- Le stock disponible de 45 000 m² reste insuffisant et ne permet pas de répondre à la demande.
- Les disponibilités foncières demeurent également insuffisantes et ne permettront pas de pallier le manque de locaux disponibles.
- Le stock est composé essentiellement de locaux de seconde main. L'offre neuve est quasiment inexistante hormis la livraison d'un programme de cellules de locaux d'activité dans la zone de Cournon livraison prévue fin 1^{er} semestre 2023.
- Perspective : le stock devrait continuer à baisser en 2023 avec comme corollaire une part croissante des demandes non pourvues et le risque à terme de limiter l'installation de nouvelles entreprises sur l'agglomération et la perte d'entreprises au profit d'autres territoires mieux dotés en foncier et en biens existants.



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

	ACTIVITÉ (atelier + bureau)	ENTREPÔT
ANCIEN	50 / 90	35 / 45
NEUF	65 / 100	NS



PRIX DE VENTES (valeur en euros/m²)

	ACTIVITÉ (atelier + bureau)	ENTREPÔT
ANCIEN	800 / 1 200	NS
NEUF	NS	NS

Les prix sont variables en fonction des prestations et de la répartition des surfaces entre bureaux et stockages.

NS : Transaction Non Significative.



QUELQUES IMPLANTATIONS SIGNIFICATIVES



8 000 m²
Cournon



4 000 m²
Gerzat



2 600 m²
Clermont Nord



- LE MARCHÉ - DE L'INVESTISSEMENT

Le marché de l'investissement sur l'agglomération est resté actif sur l'année 2022

17 000 m² ont été commercialisés pour un montant total de près de 23 millions d'euros...

Les taux de rentabilité s'établissent entre 6,5% et 8% pour les bureaux et de 8 à 8,5% pour les locaux d'activité. On constate un léger fléchissement des taux de rentabilité.

La forte demande enregistrée sur le 1^{er} semestre l'année 2022 n'a pu être satisfaite en totalité en raison d'une offre pas suffisamment étoffée ou de faible qualité. Certains investisseurs, notamment les foncières commencent à prendre conscience des conséquences du décret tertiaire et sont plus sélectifs sur le choix de leurs investissements.

On a assisté à une baisse de la demande au cours du 2nd semestre et plus particulièrement au 4^e trimestre face à l'amplitude et à la rapidité de la remontée des taux directeurs.

Bien que les investisseurs se montrent plus attentifs, la volonté de réaliser des opérations reste intacte et seule la normalisation des taux prévue à la mi 2023 permettra une reprise qui devrait être significative pour peu que l'offre proposée réponde aux critères de recherche. Les taux de rentabilité se sont déjà réajustés par rapport à l'année 2022 et il est probable que ce réajustement perdure sur le 1^{er} trimestre 2023 selon les conditions monétaires

Bien que le marché s'interroge face aux mutations des usages (développement du télétravail, impératifs du décret tertiaire...) Il y a lieu de penser que la volatilité élevée sur les marchés d'actions et la protection anti-inflation de l'indexation renforcent la dimension refuge de l'immobilier.



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