

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

INDICATEURS & TENDANCES

BILAN DU MARCHÉ 2024



AUVERGNE
ENTREPRISES



INTRODUCTION

Les membres de la commission **FNAIM AUVERGNE ENTREPRISE** sont heureux de vous présenter le **BILAN du marché 2024 de l'immobilier d'entreprise du Grand Clermont**.

Cette nouvelle édition a choisi de vous donner les principaux indicateurs et tendances qui caractérisent le marché immobilier professionnel local.

Les différentes entreprises membres de cette commission œuvrent tout au long de l'année pour le développement économique de notre belle région en accompagnant l'installation, le développement, des entreprises locales ou nouvelles arrivées !

Tous sont là pour répondre à vos futurs projets !

Le Président de la FNAIM AUVERGNE
Ivan TARTIERE

LES MEMBRES DE LA COMISSION FNAIM AUVERGNE ENTREPRISE :

Philippe et Mathieu CARLET – PHILIPPE CARLET IMMOBILIER

Cristelle FENET - ARTHUR LOYD

Michael HERNANDEZ - IMMO PRO JLL

David MOURIGAL – CABINET HERMES

Cédric SERRE – SR IMMOBILIER

SOMMAIRE

- LE TERRITOIRE
- LES TRANSACTIONS DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL EN 2024
- LE MARCHE DES BUREAUX
- LE MARCHE DES LOCAUX D'ACTIVITES
- LE MARCHE DES COMMERCES
- FOCUS SUR LES FONDS DE COMMERCE



LE TERRITOIRE

clermont
auvergne
métropole



Superficie
300.62 km²



300 000 Habitants



21 COMMUNES



165 000 LOGEMENTS
SUR LA METROPOLE



17 376
ETABLISSEMENTS



71.1 %
TAUX D'ACTIVITE DES 15-64 ANS
(INSEE 2021)



4 687
CREATIONS D'ETABLISSEMENTS

SECTEURS D'ACTIVITES STRATEGIQUES

- INDUSTRIE ET MOBILITE DU FUTUR
- AGROALIMENTAIRE ET ENVIRONNEMENT
- SANTE, NUTRITION ET BIEN ETRE
- NUMERIQUE

LES TRANSACTIONS DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL 2024



169
transactions

90 460 m²
de surface totale
(hors compte propre)

Répartition en nombre de transactions



40%
Bureaux



34%
Locaux d'activités

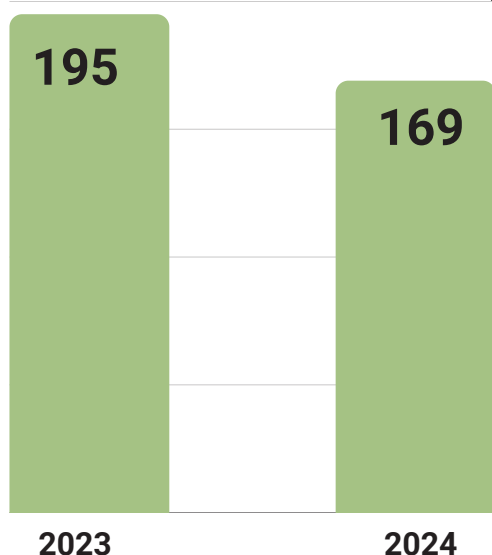


25%
Locaux
commerciaux

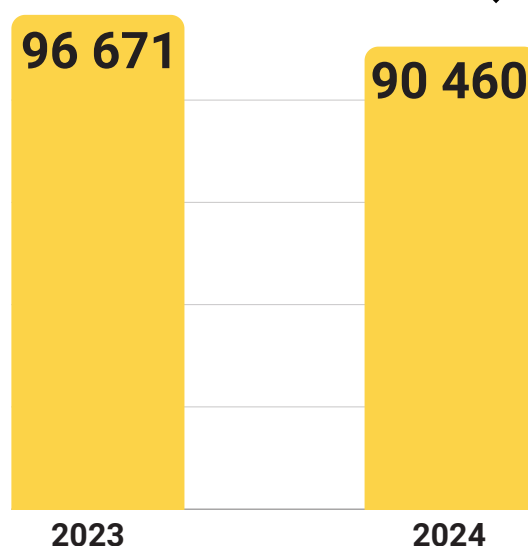


1%
Investissement

● Nombre de transactions



● Surface totale en m²



LE MARCHÉ DES BUREAUX

19 205 m²
de surface totale
(hors compte propre)

67
Transactions

STOCK DISPONIBLE

28 000 m²

dont 3000m² de neuf
disponibles immédiatement



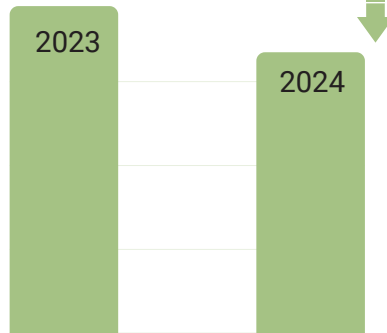
Neuf

16 transactions
7 932 m²

Ancien

51 transactions
11 273 m²

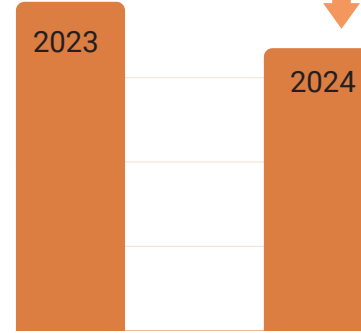
Nombre de transactions



78
transactions

67
transactions

Surface totale en m²



25 097

19 205

VALEURS LOCATIVES

(en Euros HT/HC/m²/an/parking compris)

100/145

Seconde main

145/170

Neuf

VALEURS VENTES

(en Euros HT/m²/parking compris)

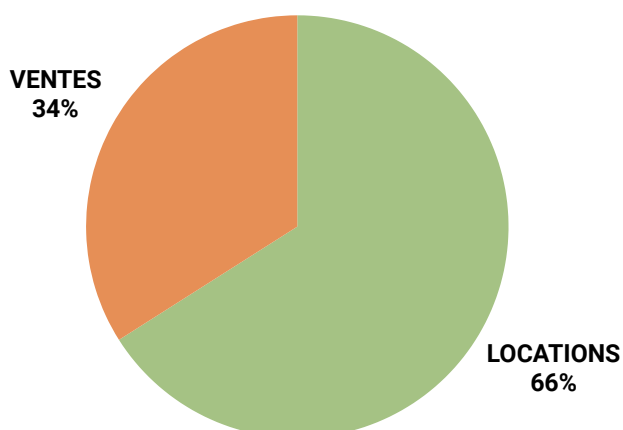
**1 400 /
2 200**

Seconde main

**2 200 /
2 600**

Neuf

REPARTITION DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES



2 800 m²
(location)



1 428 m²
(location)



627 m²
(location)



628 m²
(location)



1 373 m²
(vente)

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITES

60 056 m²
de surface totale
(hors compte propre)



58

Transactions



815 Euros/m²
PRIX MOYEN VENTES
(en second main)



66 Euros/m²
LOYER MOYEN EN LOCATION
(à nuancer selon type d'actifs)

STOCK DISPONIBLE

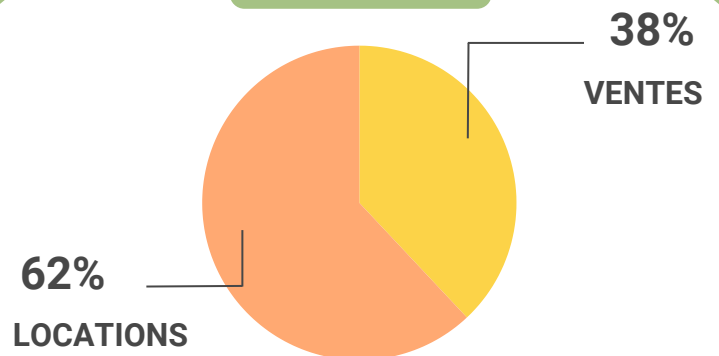
40 000 m²

dont 3000 m² de neuf
disponibles immédiatement

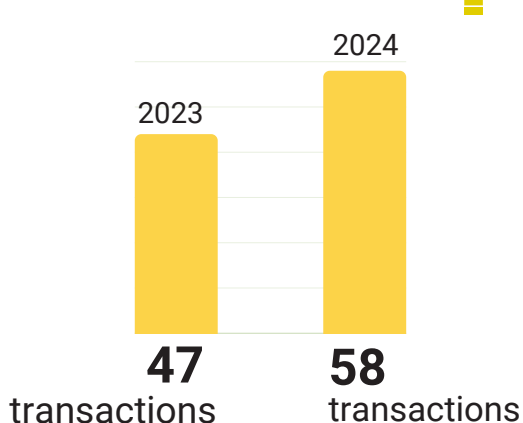
15 000 m²

livrés courant 2025

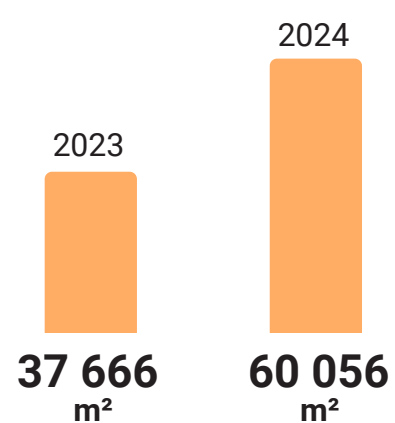
RÉPARTITION



Nombre de transactions



Nombre de m² commercialisés



TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES



3 800 m²
Combronde



15 000 m²
Gerzat



3 750 m²
Cournon



LE MARCHÉ DES COMMERCES

"Le marché immobilier des commerces à Clermont-Ferrand en 2024 se caractérise essentiellement par une très forte baisse des demandes que ce soit en centre-ville ou en périphérie.

Malgré une dynamique économique ralentie, une nette diminution des porteurs de projets et les travaux du projet INSPIRE impactant le centre-ville, le taux de vacance reste relativement stable sur ce secteur et les valeurs locatives des emplacements numéro 1 n'oscillent guère.

Peu de mouvements également sur le commerce de périphérie, avec aussi un ralentissement de la demande en 2024 et un allongement des processus de prises de décision. Les secteurs de la restauration et des loisirs restent malgré tout sur une tendance de développement.

Ces éléments traduisent bien un marché des commerces en pleine mutation où flexibilité et prudence dictent le choix des acteurs "

FOCUS SUR LES FONDS DE COMMERCE



474
Transactions

286 K€
prix moyen

Types d'activités	Nombres de transactions	Prix moyens
Activités juridiques	26	193 500,00 €
Alimentaire	44	959 475,55 €
Artisan	50	258 435,31 €
Automobile	22	175 752,63 €
Bar / restaurat	79	154 078,96 €
Coiffure / esthétique	20	100 889,20 €
Divers	90	230 526,90 €
Hôtellerie	13	214 230,77 €
Immobilier	23	187 583,64 €
Médical et recherche	17	766 250,00 €
Prêt à porter	8	90 867,86 €
Restauration rapide	57	109 781,10 €
Tabac / bar	25	284 320,00 €
TOTAL	474	286 591,69 €

IMMOBILIER D'ENTREPRISE 2024

INDICATEURS & TENDANCES

SYNTHESE



LE MARCHE DES BUREAUX

La baisse de la demandé placée (nombre de m² commercialisé) en 2024 témoigne de la prudence des entreprises face à un contexte économique difficile. Les secteurs de la pharmaceutique, de l'informatique et des services publics ont été les principaux acteurs. La forte augmentation des couts de construction + 35 % en 3 ans ont entraîné une hausse des valeurs locatives et de vente sur les locaux neufs. Les valeurs locatives des bureaux de secondes mains ont également subi une légère hausse en périphérie. L'offre immédiatement disponible de bureaux à légèrement augmenté en 2024 et elle est composé en majorité de surfaces de secondes mains situé en périphérie, libérés au profit de locaux neufs. Néanmoins tous les nouveaux programmes et les lourdes réhabilitations engagés dans certains immeubles livrés en 2024 ont trouvé preneur rapidement.

LE MARCHE DES LOCAUX D'ACTIVITES

Sur l'année 2024 Le marché des locaux d'activité est resté stable et fait preuve d'un bon dynamisme. Le nombre de transactions serait certainement supérieur si le stock de produits disponibles, notamment à l'acquisition, était plus important et de meilleure qualité. La rareté du foncier et la forte augmentation des coûts de construction pénalisent la réalisation d'immeubles neufs « clés en main ». Le volume de transactions pour l'année 2025 devrait être sensiblement équivalent.

LE MARCHE DES COMMERCES

Le marché immobilier des commerces à Clermont-Ferrand en 2024 se caractérise essentiellement par une très forte baisse des demandes que ce soit en centre-ville ou en périphérie.

Malgré une dynamique économique ralentie, une nette diminution des porteurs de projets et les travaux du projet INSPIRE impactant le centre-ville, le taux de vacance reste relativement stable sur ce secteur et les valeurs locatives des emplacements numéro 1 n'oscillent guère.

Peu de mouvements également sur le commerce de périphérie, avec aussi un ralentissement de la demande en 2024 et un allongement des processus de prises de décision. Les secteurs de la restauration et des loisirs restent malgré tout sur une tendance de développement.

Ces éléments traduisent bien un marché des commerces en pleine mutation où flexibilité et prudence dictent le choix des acteurs.

FOCUS SUR LES FONDS DE COMMERCES

L'année 2024 marque une forte augmentation en transaction avec 474 transactions avec un prix moyen de 286 K€ dont 64 % des transactions pour le marché du CHR (café-hôtellerie-restauration).

80 % des transactions sont réalisées sur l'agglomération clermontoise.



Les professionnels de l'immobilier tertiaire conseillent et accompagnent les entreprises de toutes tailles, sur l'ensemble de leurs besoins immobiliers (recherche de locaux, déménagement, définition d'un schéma directeur immobilier, design...). Ils leur proposent ainsi des solutions adaptées à leur organisation, culture d'entreprise et à leur image de marque, en France et/ou à l'international.

Commercialisation

Les professionnels de l'immobilier tertiaire accompagnent et conseillent les entreprises, propriétaires et investisseurs durant toutes les étapes de leur projets de location, d'acquisition ou de vente d'un actif ou d'un portefeuille immobilier (bureaux, commerces, entrepôts...).

Pour un propriétaire ou un investisseur : les missions peuvent concerner le positionnement de leur actif sur le marché, la réalisation d'opérations marketing, la recherche d'occupants, la conduite des négociations jusqu'au processus de transaction.

Pour une entreprise occupante : les missions peuvent concerner la recherche de nouveaux locaux, le conseil et l'accompagnement lors de la négociation des différents aspects financiers (conditions d'entrée et de sortie du bail), architecturaux, techniques et calendaires.

Investissement

Les professionnels de l'immobilier tertiaire assistent les propriétaires et investisseurs locaux et internationaux dans la stratégie d'arbitrage de leur portefeuille immobilier, l'identification de nouvelles opportunités d'investissement et la réalisation d'opérations d'acquisition, de cession et de commercialisation. Ils mettent leurs connaissances des marchés immobiliers au service de la rentabilité des investissements de leurs clients, sur tous types d'actifs.

Les marchés de l'immobilier d'entreprises

Les professionnels de l'immobilier tertiaire accompagnent entreprises et investisseurs sur l'ensemble de leurs enjeux immobiliers. Ils proposent de nombreux services pour leur permettre de répondre au mieux à leurs besoins.

Leurs activités s'étendent principalement sur des marchés spécifiques tels que :

- les bureaux professionnels,
- la logistique et locaux d'activité,
- les enseignes commerciales,
- l'hôtellerie, la restauration et le tourisme d'affaire,
- les projets en développement,
- les résidences seniors et étudiantes,
- les écoles, crèches et tiers lieux,
- les centres de données.

Quelques exemples de missions proposées par les professionnels de l'immobilier tertiaire : conseil en transaction, commercialisation, investissement, BEFA, VEFA, conseil stratégique, recherche de locaux, gestion de la transaction, expertise immobilière, recherche de financement, pilotage de portefeuille et de financement, conception et aménagement, recherche d'opérateurs hôteliers et contrats, change et facility management, aménagement des espaces de travail, design, travaux...

Les honoraires des adhérents de FNAIM Entreprises

Les adhérents de FNAIM Entreprises s'engagent à être transparents sur leurs honoraires pratiqués en termes de vente, de location, de mission de conseil, et de tous les autres frais inhérents à la mission. Notamment en rendant ces informations publiques (publications sur leurs sites internet).

Locations :

Pourcentage défini du loyer annuel, hors taxes et hors charges.

À la charge complète ou partielle du bailleur et/ou du preneur.

Ventes :

Pourcentage défini du montant de la vente, hors taxes et hors charges.

À la charge complète ou partielle du vendeur et/ou de l'acquéreur.

Frais en exécution des missions :

(art.6.1 loi N°70-9 du 2/01/70 et art 78.1 décret N° 72-678 du 20/07/72)

Les clients s'engagent à rembourser les frais exposés par le mandataire, dans le cadre de l'exécution de ses missions : frais marketing et publicitaires, déplacements, etc.

Honoraires de diligences préalables :

(art.6.1 loi N°70-9 du 2/10/70 et art 78.1 décret N° 72-678 du 20/07/72)

Si le mandant souhaite prévoir des missions spécifiques autres que de la commercialisation et/ou de la mission d'entremise, il pourra le prévoir au préalable dans le mandat et fixer, en accord avec le mandataire, des honoraires. Si l'opération est effectivement conclue, les honoraires viennent en déduction des honoraires convenus.



AUVERGNE

ENTREPRISES

FNAIM AUVERGNE

Maison de l'Habitat

129, avenue de la République - 63100 Clermont Ferrand

04.73.42.73.51

fnaim@fnaimauvergne.fr

Scannez le QR Code ci-dessous



@fnaim.auvergne



@Chambre FNAIM Auvergne



@Fnaim Auvergne