PANORAMA IMMO ENTREPRISE 2025

FNAIM

AUVERGNE ENTREPRISES

CAISSE D'EPARGNE Auvergne Limousin

Mesdames, Messieurs,

Chers partenaires, chers acteurs économiques du territoire,

C'est avec une grande fierté et un réel enthousiasme que je prends la parole aujourd'hui en tant que nouveau responsable de la ***Commission FNAIM Entreprise Auvergne****.*
Je souhaite, avant toute chose, remercier sincèrement l'ensemble des membres de la commission pour la confiance qu'ils m'ont accordé.

Cette commission est représenté aujourd'hui par ***Mathieu CARLET*** *de chez* ***Phillipe Carlet immobilier d'entreprises*** *,* ***Cristelle FENET, Joahn BARNERIASs*** *et* ***Brice PESTRE*** *de chez* ***Arthur Loyd****,* ***Cedric SERRE*** *et* ***Jacques SALZE*** *de chez* ***SR Immobilier d'entreprises*** *,* ***David MOURIGAL*** *du* ***Cabinet Hermès****, et les deux nouveaux membres depuis cette année ,* ***Jean Baptiste POUZOL*** *de chez* ***Pouzol Immobilier*** *et* ***Kévin DONDAINAS*** *de chez* ***HURBAIN*** *, sans oublier la* ***FNAIM Auvergne****, tout particulièrement* ***Sylvie BESSON ,*** *son vice-président* ***Ludovic REYNAUD*** *et son président* ***Ivan TARTIERE*** *.*

Cette responsabilité est à la fois un honneur et un engagement.
Un engagement à poursuivre le travail de qualité mené jusqu'à présent, par ***Cédric Serre****, mais aussi à insuffler une nouvelle dynamique à notre commission.*
L'année 2025 *marque un véritable tournant pour l'immobilier d'entreprise à* ***Clermont Ferrand.****Nous évoluons dans un contexte en profonde mutation, marqué par plusieurs transformations majeures :*

La montée en puissance de nouveaux usages :
-flexibilité, télétravail, hybridation des espaces
-des exigences accrues en matière de performance énergétique et environnementale,
et un contexte économique sous tension, qui impose davantage de rationalisation et d'optimisation des coûts.
Dans ce cadre, notre rôle est clair : comprendre, analyser, anticiper… et surtout accompagner.

L'étude que nous vous présentons aujourd'hui va bien au-delà d'un simple état des lieux.
C'est un véritable outil stratégique.
Elle a été conçue pour vous offrir une vision claire, objective et partagée du marché local,
pour identifier les tendances de fond comme les signaux plus émergents,
et pour mesurer concrètement l'évolution des valeurs et des transactions.
En somme, il s'agit de vous fournir une base solide pour éclairer vos décisions.

Sans entrer immédiatement dans le détail, plusieurs tendances fortes se dégagent :

D'abord, une demande devenue plus sélective et plus exigeante.
Ensuite, un intérêt croissant pour les immeubles rénovés et performants sur le plan énergétique.

On observe également une stabilisation — voire un ajustement — des valeurs sur certains segments.
Enfin, les entreprises expriment un besoin de plus en plus marqué d'accompagnement stratégique.

En tant que nouveau responsable, ma feuille de route s'articule autour de deux axes principaux :
D'une part, renforcer notre présence et notre capacité à produire des analyses régulières, fiables et partagées.

D'autre part, engager la création, à l'horizon 2027-2028, d'un observatoire de l'immobilier d'entreprise sur le grand Clermont, afin de favoriser la coopération entre l'ensemble des acteurs : collectivités, promoteurs, constructeurs, investisseurs, utilisateurs et divers conseils.
Car notre ambition ne doit pas se limiter à analyser le marché, nous devons aussi le valoriser.

Le Grand Clermont dispose d'atouts réels :
- *Une attractivité renforcée depuis la crise,*
- *Une capacité d'innovation reconnue,*
- *Une accessibilité stratégique,*
  et un positionnement de coût compétitif face aux grandes métropoles.

Notre étude 2025 le montre clairement que le territoire clermontois n'est pas en retrait mais il est en transition.
Je formule le souhait que cette étude devienne à la fois un outil d'aide à la décision et un véritable support de dialogue entre nous tous.

Michael HERNANDEZ, IMMOPRO CONSULTANTS
Responsable de la commission Immobilier d'Entreprises FNAIM AUVERGNE

LA COMMISSION

FNAIM

AUVERGNE ENTREPRISES

RESPONSABLE DE LA COMMISSION : **MICHAEL HERNANDEZ**

iMMO.PRO CONSULTANTS — JLL PARTENAIRE

SERVICES IMMOBILIERS AUX ENTREPRISES

Arthur Loyd

Cabinet Hermès Depuis 1980

Conseils en transaction
Fonds et murs commerciaux

SRI IMMOBILIER D'ENTREPRISE

PHILIPPE CARLET IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Hurbain

Transaction en immobilier d'entreprise

POUZOL IMMOBILIER D'ENTREPRISE

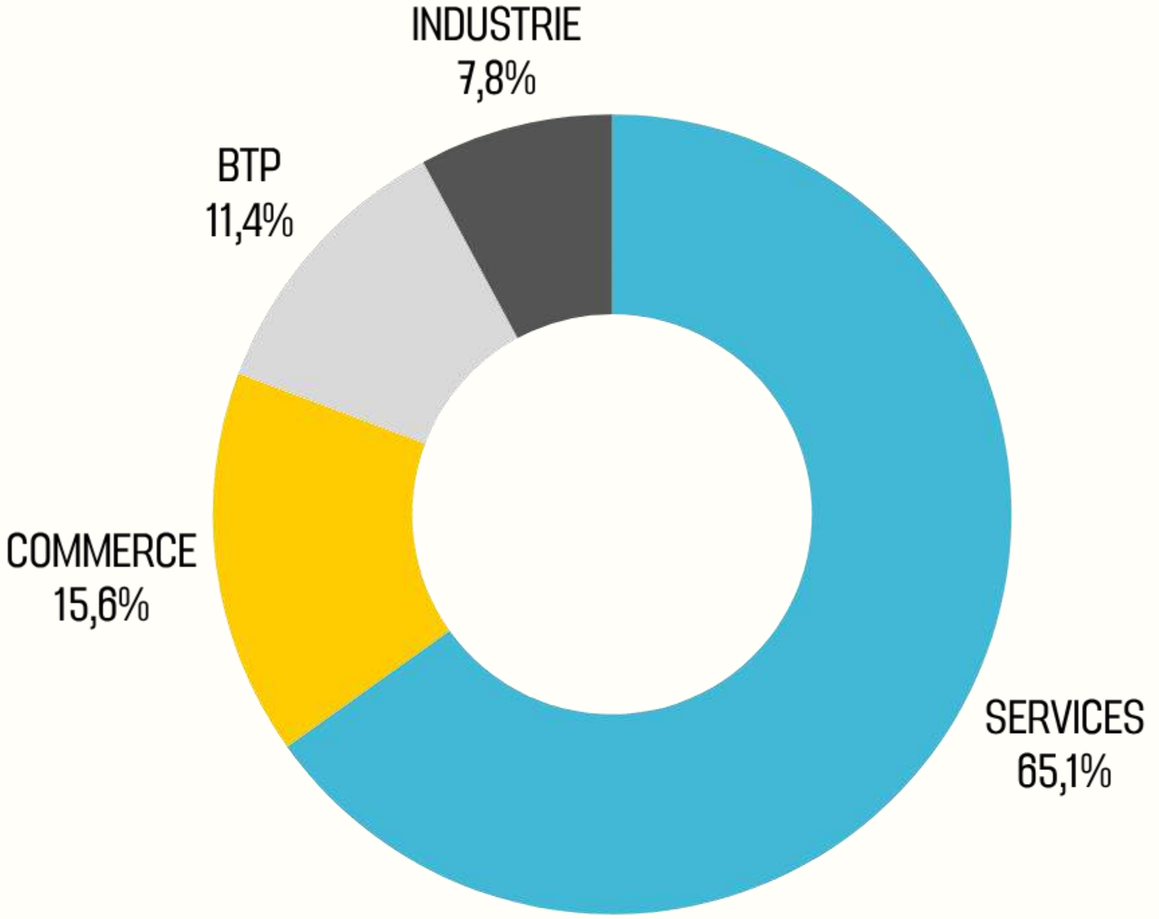
NOTRE TERRITOIRE

7 970 KM2

464 COMMUNES

665 094 HABITANTS

54 309 **Entreprises**

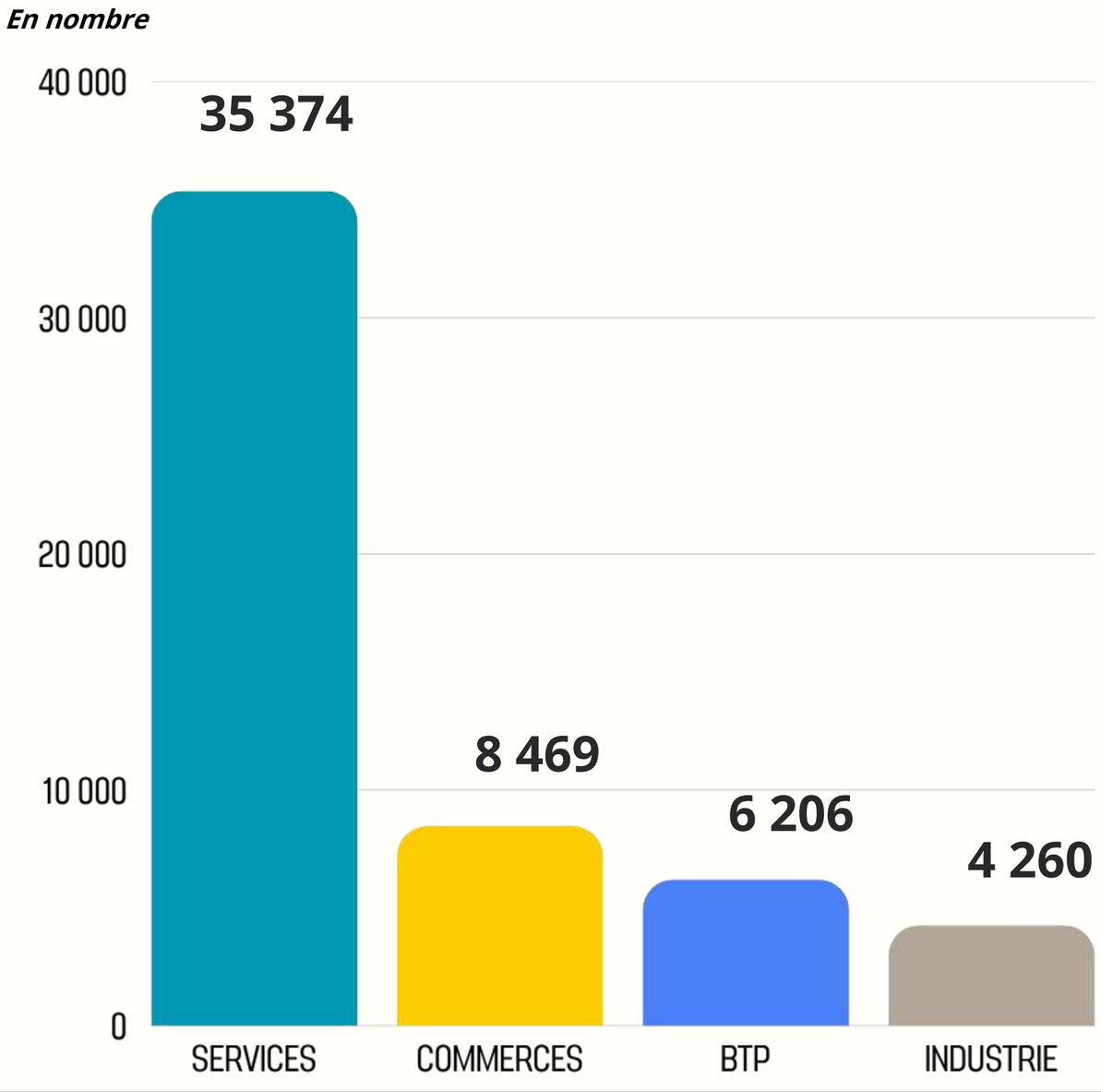


(INSEE , SIDE 2022)

UNE ECONOMIE DIVERSIFIEE

- **DES INDUSTRIES DE POINTE**
- **DES PME DYNAMIQUES**
- **DES START-UP INNOVANTES**

Etablissements par secteur d’activité

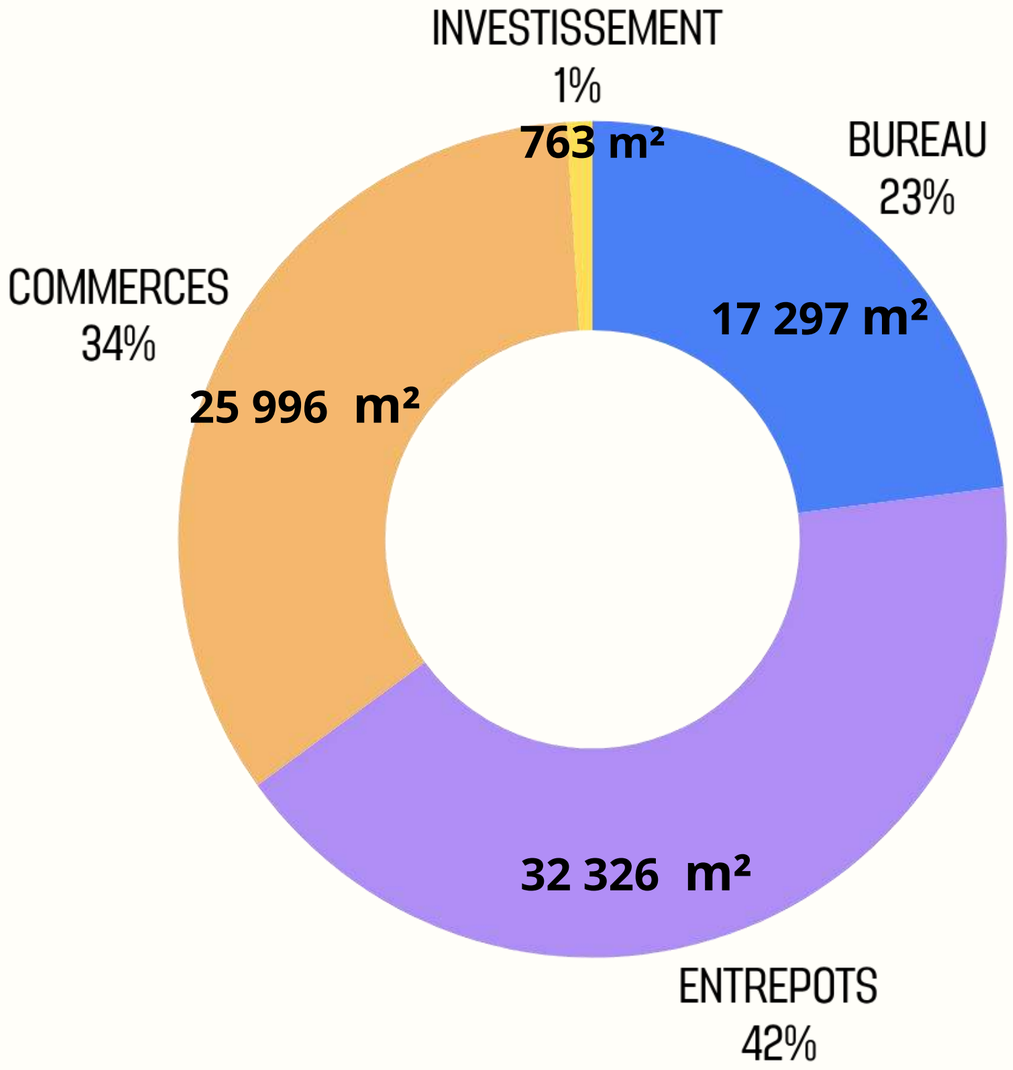


(INSEE , SIDE 2022)

IMMO ENTREPRISE

FNAIM
Chambre
Auvergne

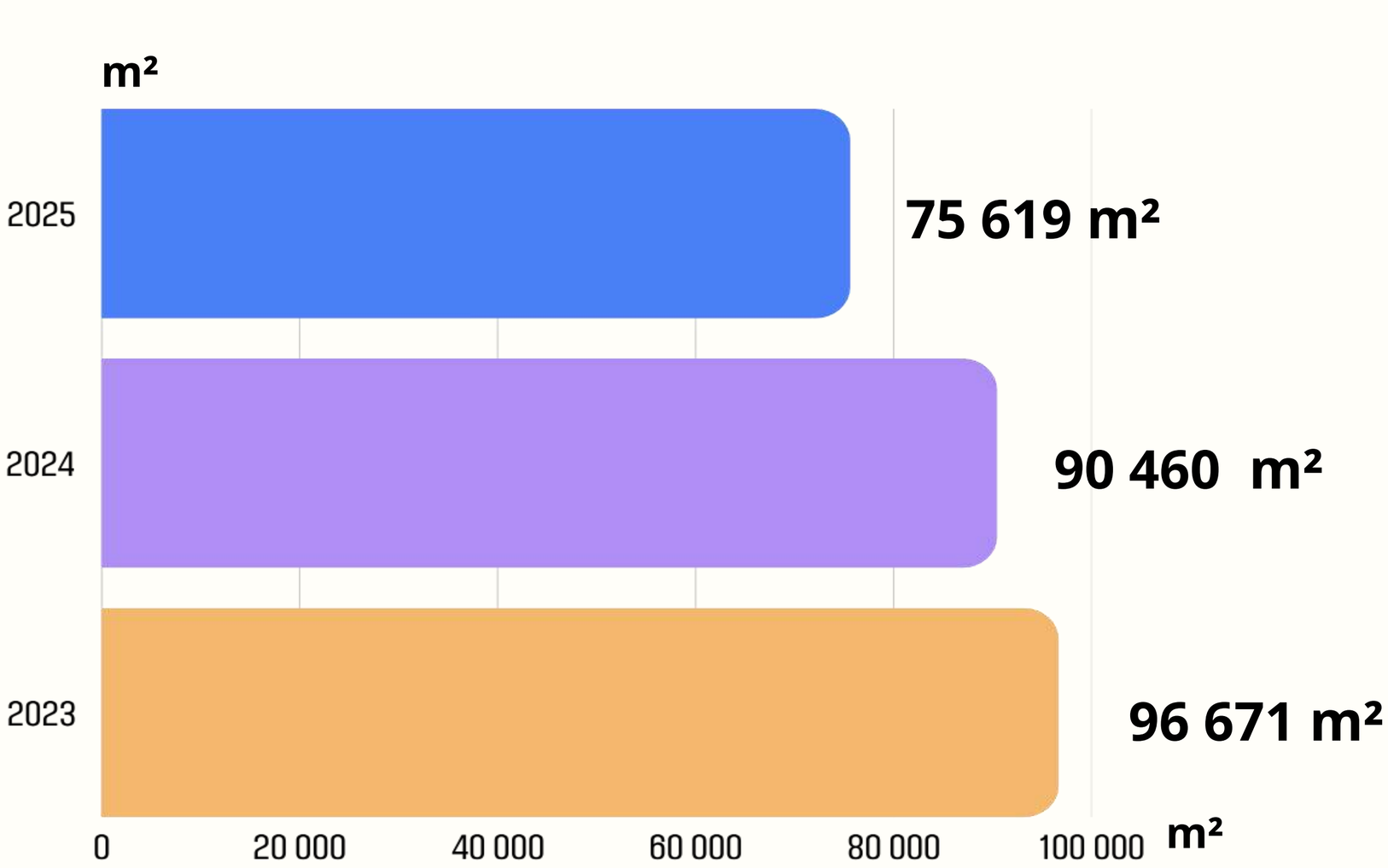
DEMANDE PLACEE GLOBALE 2025

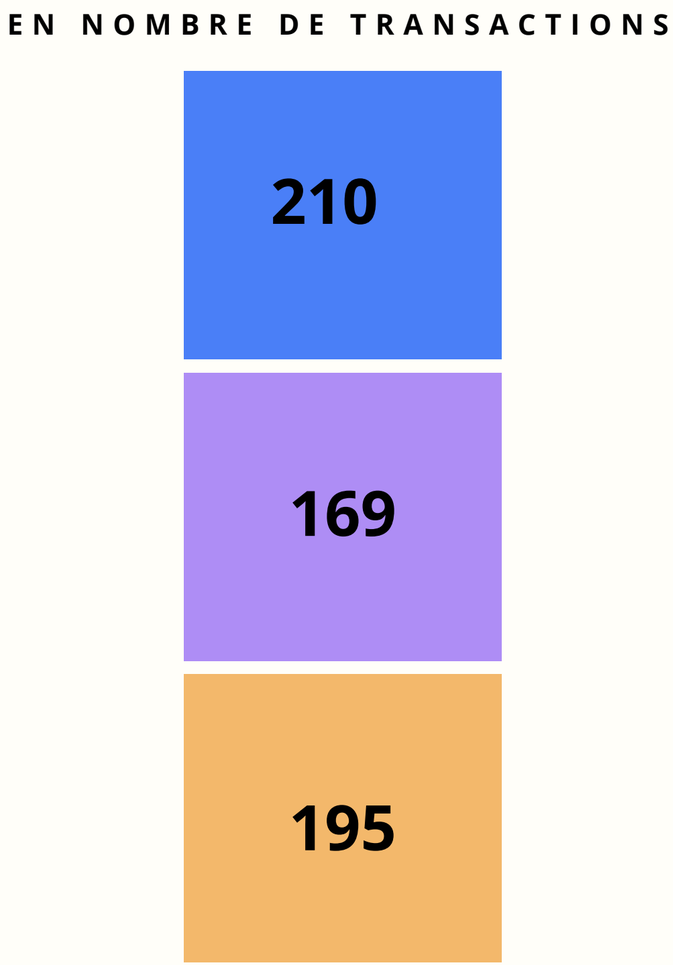


75 619 m²

210 transactions

EVOLUTION DEMANDE PLACEE GLOBALE





Baisse de la demande placée totale en m² (- 16 %) / Augmentation du nombre de transactions (+24%)

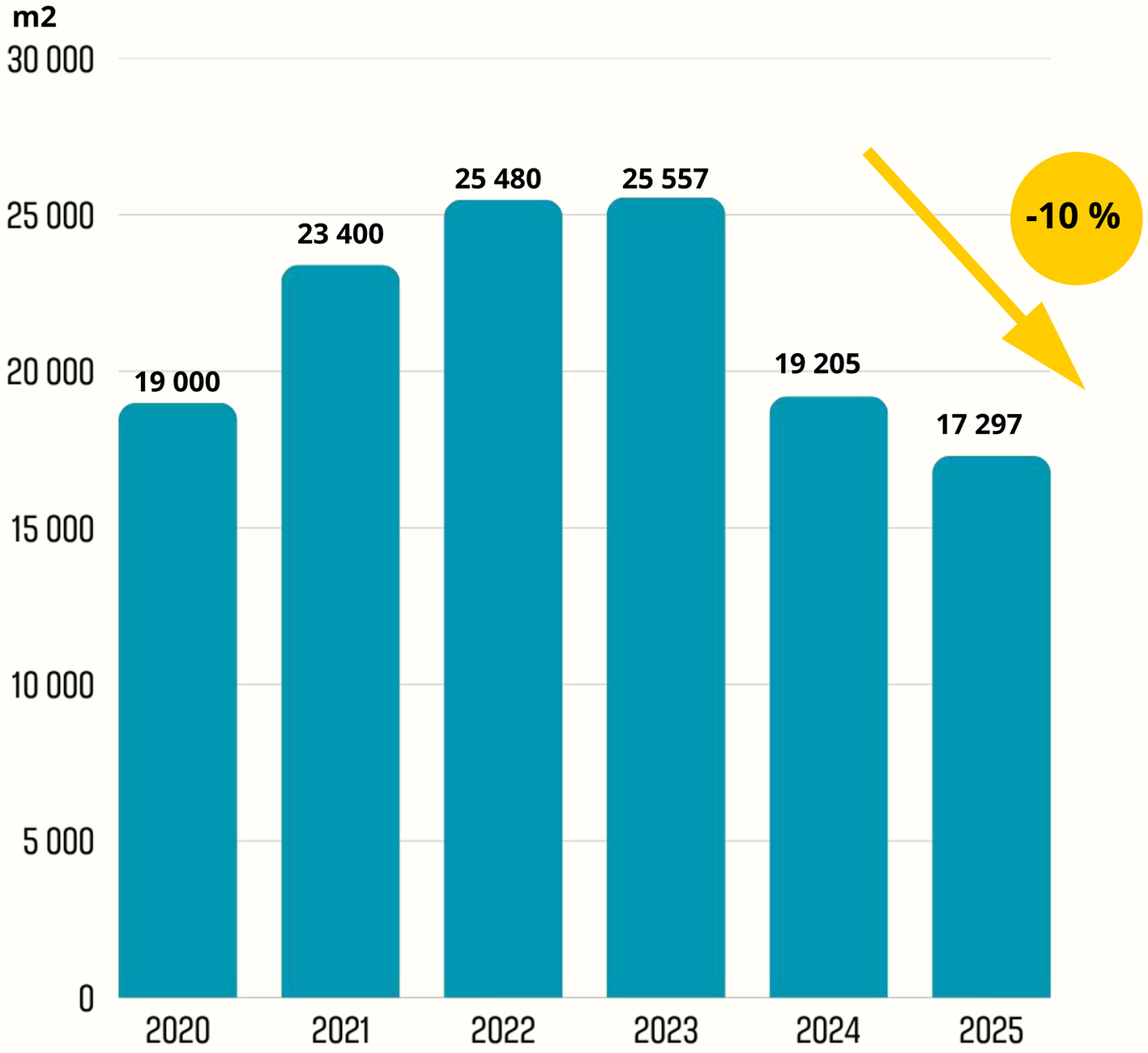
BUREAUX

Présentation : BRICE PESTRE – ARTHUR LOYD et JACQUES SALZE – SRI

BUREAUX

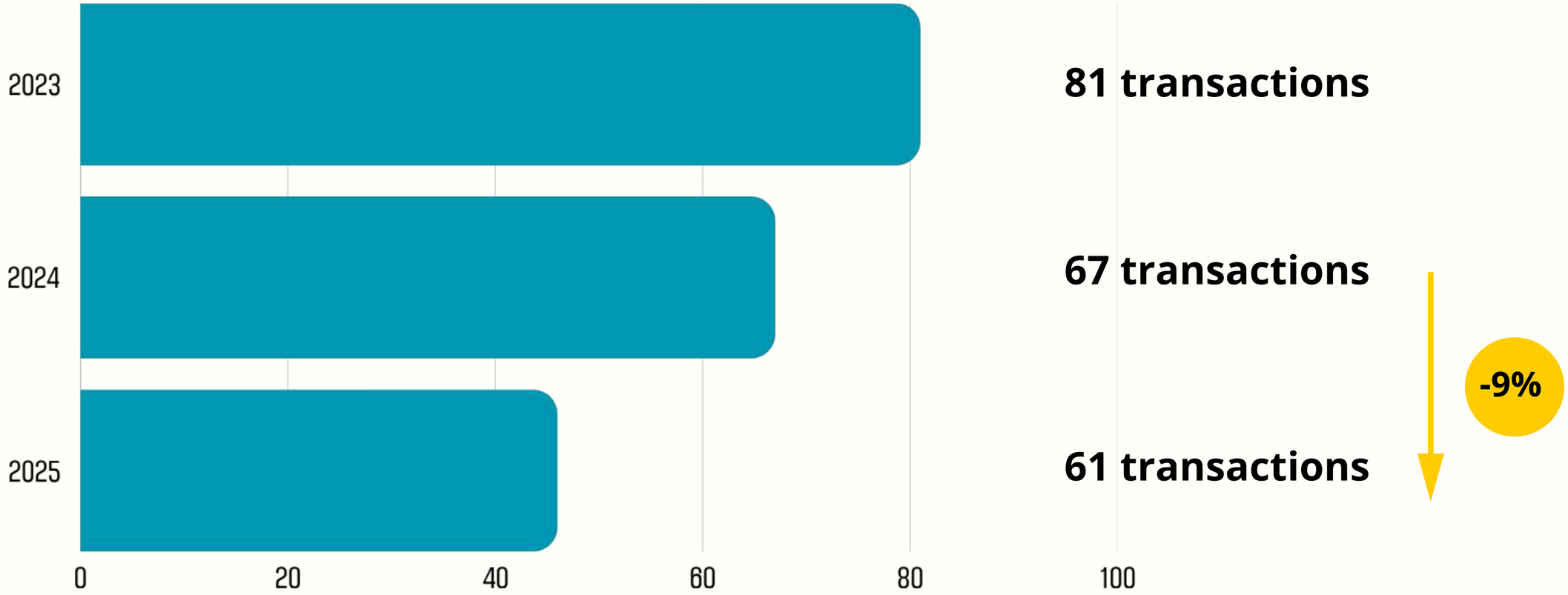
EVOLUTION DE LA DEMANDE PLACEE EN M²

Poursuite de la baisse de la demande placée
(-10%)



BUREAUX

EVOLUTION DE LA DEMANDE PLACEE EN NOMBRE DE TRANSACTIONS

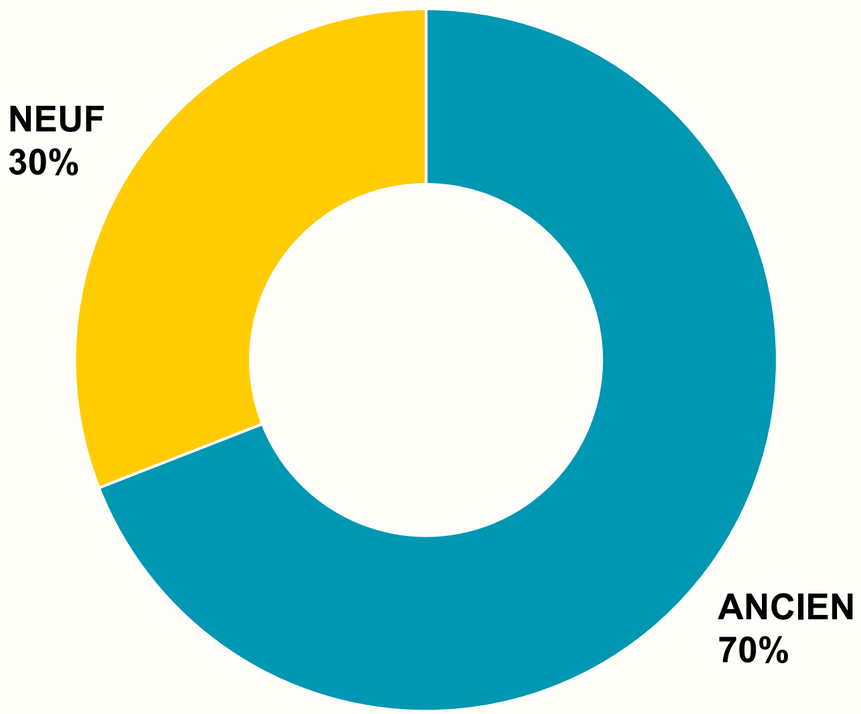


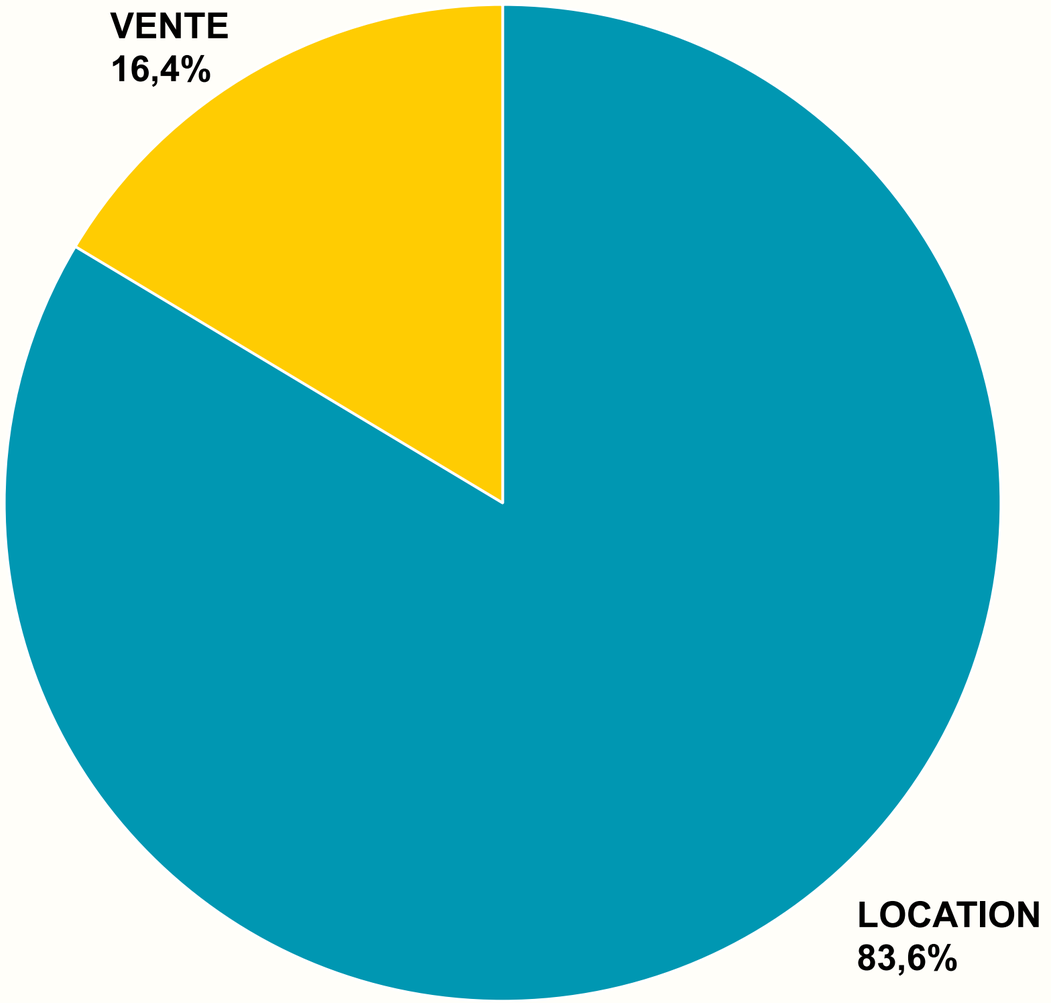
BUREAUX

REPARTITION DEMANDE PLACEE

61 transactions

51 locations ⟷ **10 ventes**





BUREAUX

LA DEMANDE EXPRIMÉE

Nous constatons une baisse significative de la demande exprimée.

Celle-ci se concentre majoritairement sur des petites surfaces (inférieures à 100 m²), associées à des budgets réduits. Les utilisateurs expriment également un besoin accru de flexibilité dans la durée d'occupation, avec une réticence à s'engager sur le long terme.

Le marché s'oriente principalement vers la périphérie de Clermont Ferrand, avec une attention particulière portée à l'accessibilité des axes autoroutiers .

Les recherches concernent en priorité des locaux répondant aux normes ERP et PMR.

En centre-ville, la demande émane essentiellement de professions libérales et d'organismes de formation.

Nous observons par ailleurs un intérêt marqué de la part d'agences d'intérim ou de sociétés récemment créées.

LA DEMANDE PLACÉE

Les entreprises adoptent une attitude prudente dans leurs décisions immobilières, en raison d'un environnement économique incertain et de coûts en hausses.

Cette situation se traduit par une diminution des surfaces commercialisées (-10 %) ainsi qu'un un rallongement des délais de décision.

Les entreprises privilégient des bureaux modernes, bien situés et répondant aux normes environnementales. Cette situation entraîne une polarisation du marché, où les actifs de qualité restent attractifs tandis que les bureaux obsolètes sont délaissés.

Les entreprises privilégient désormais la stabilité financière et limitent leurs engagements à long terme.

BUREAUX

L'OFFRE IMMEDIATE

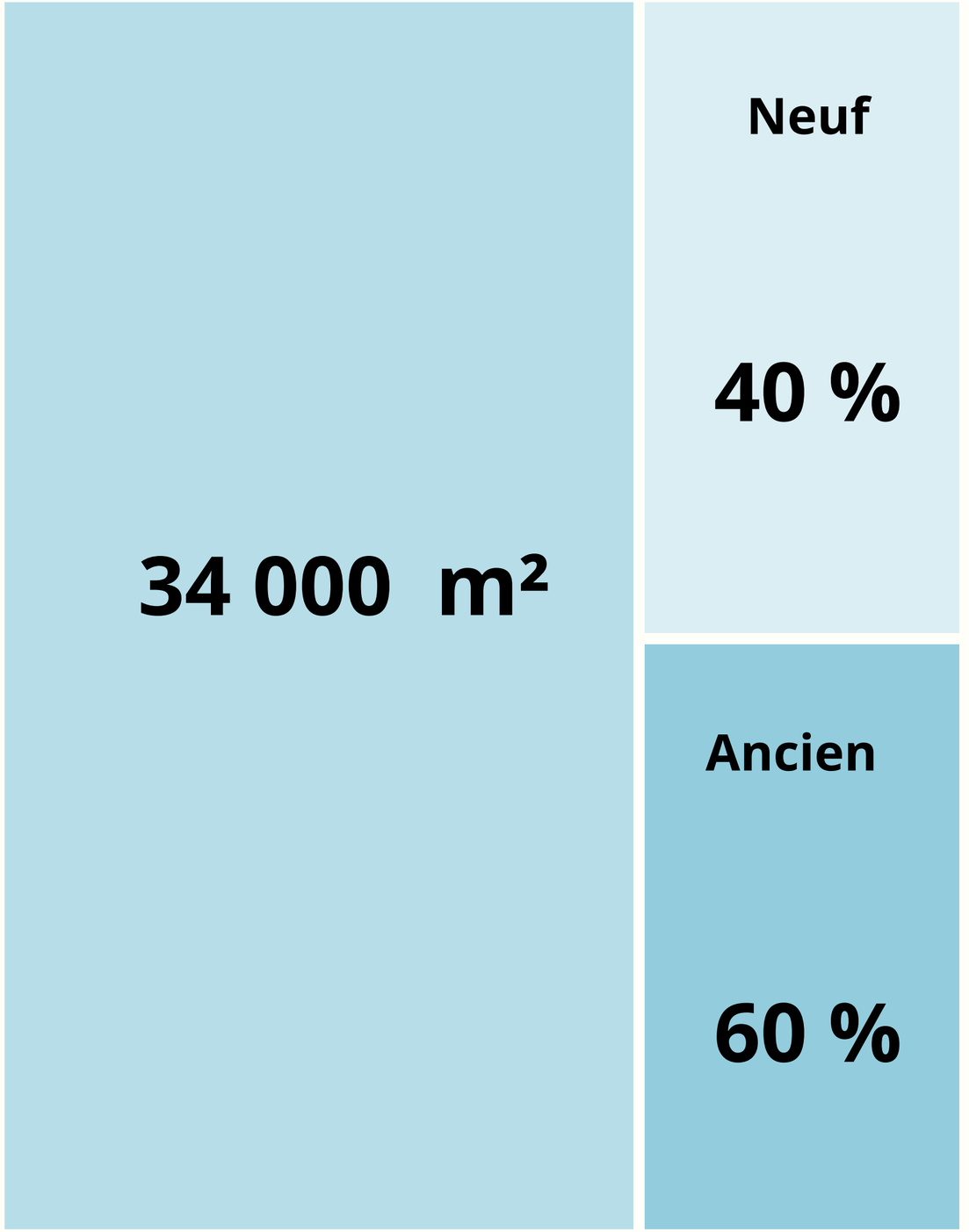
L'offre immédiatement disponible a augmenté de 30 % entre 2024 et 2025, en raison notamment de la libération de plusieurs grands bâtiments et de la disponibilité en bureaux neufs.

Ce stock se caractérise également par une très forte proportion de plateaux de bureaux supérieurs à 500 m².

La répartition géographique de l'offre en bureaux demeure presque exclusivement concentrée sur l'agglomération et principalement sur les deux principaux pôles tertiaires de Clermont Ferrand.

Surface moyenne transactée :

200 à 250 m²



BUREAUX

VALEURS LOCATIVES

Consultation sur des programmes neufs de la part de promoteurs pour des préconisations de prix souvent bien plus haut que le marché clermontois.

Stagnation générale du prix des loyers, la vacance, parfois longue, de certains plateaux n'a pas induit de baisse significative de loyer.

Loyers en euros hors taxes hors charges / m² / an au 31.12.2025

Locaux neufs ou restructurés	155 à 170 euros/ m² /an
Locaux récents (-10 ans)	130 à 150 euros/ m² /an
Locaux anciens (+10 ans)	90 à 130 euros/ m² /an

BUREAUX

PRIX DE VENTE & TAUX DE RENDEMENT

Prix de vente en euros hors taxes ou hors droits / m² au 31.12.2025

Locaux neufs ou restructurés	2 200 à 2 500 euros/ m²
Locaux récents (-10 ans)	1 800 à 2 200 euros/ m²
Locaux anciens (+10 ans)	1 200 à 1 800 euros/ m²

TAUX DE RENDEMENT RECHERCHÉ PAR INVESTISSEURS

(NETS DES DROITS DE MUTATION) AU 31.12.2025

8 %

BUREAUX

PRINCIPALES TRANSACTIONS

PIGIER

695m²

Location

Parc technologique de La Pardieu
Clermont-Ferrand

CENTRE FRANCE

957m²

Location

Quartier CHU
Place Henry Dunant
Clermont Ferrand

aiSt
la prévention active

4 100 m²

VEFA

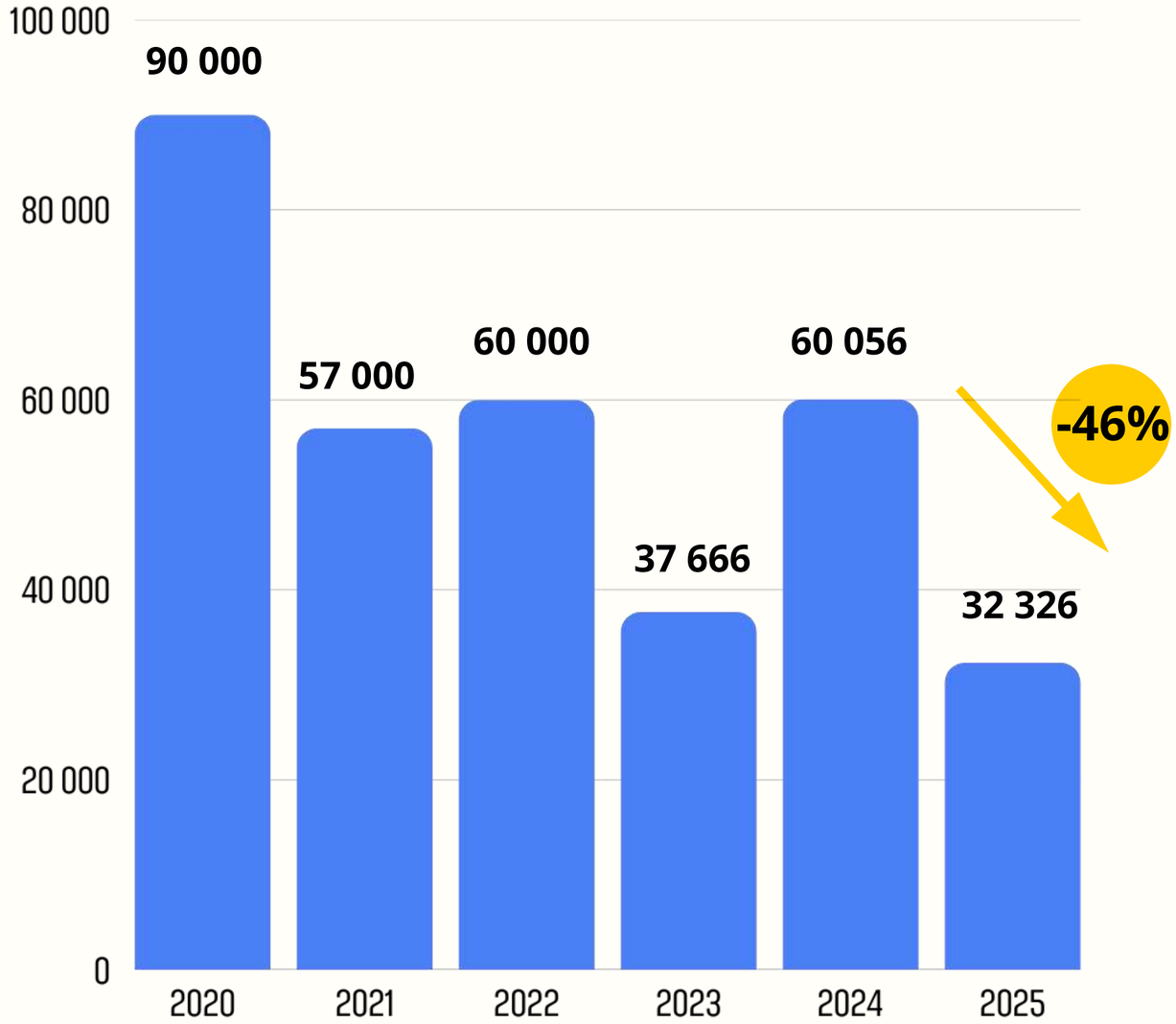
Ilot Pardieu II
Clermont-Ferrand

LOCAUX ACTIVITES

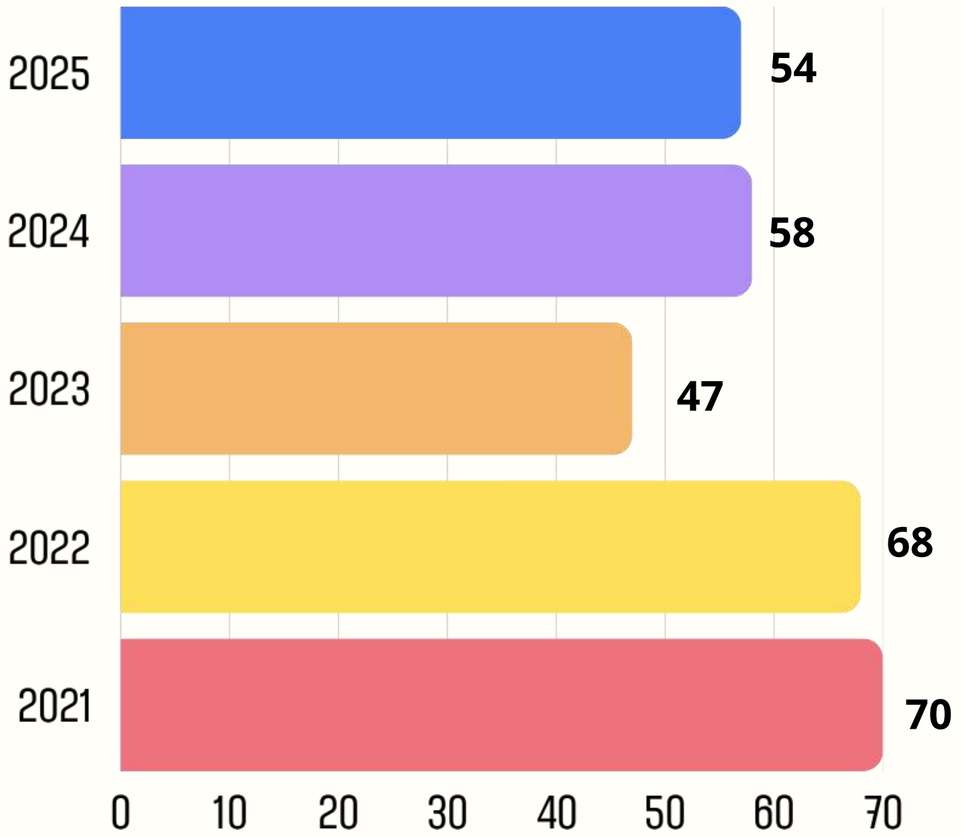
Présentation : CRISTELLE FENET- ARTHUR LOYD et MATHIEU CARLET- PHILIPPE CARLET IMMOBILIER ENTREPRISE

LOCAUX ACTIVITES

EVOLUTION DE LA DEMANDE PLACEE



EN NOMBRE DE TRANSACTIONS



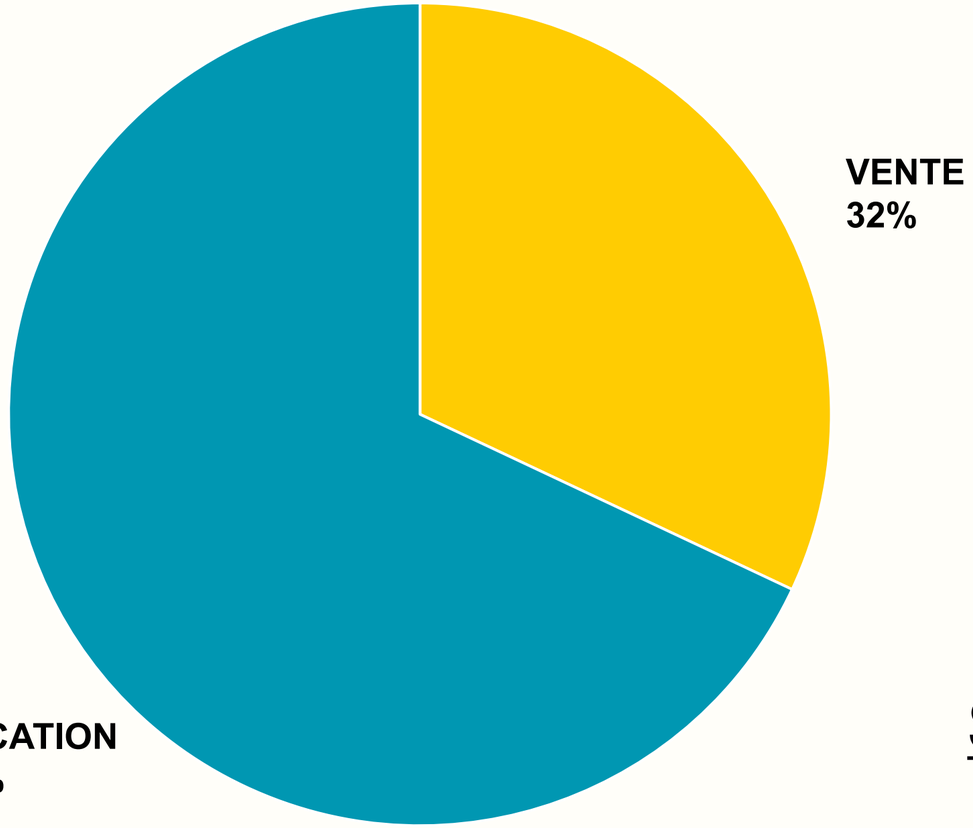
Baisse très importante du volume placé en 2025 **/** stabilité du nombre de transactions

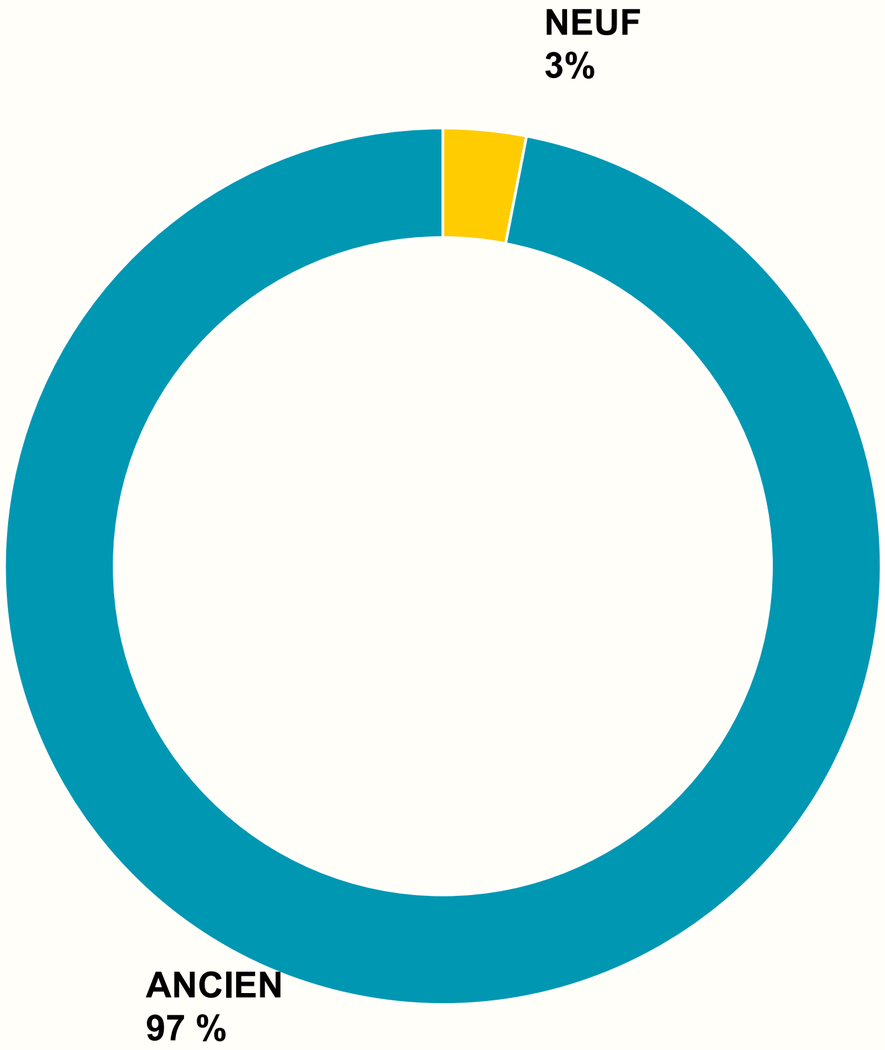
LOCAUX ACTIVITES

REPARTITION DEMANDE PLACEE

54 transactions

37 locations ⟺ **17 ventes**





Surface moyenne transactée :

600 m²

LOCAUX ACTIVITES

DEMANDE EXPRIMÉE

Une demande toujours présente bien qu'en net recul.

Les entreprises recherchent principalement des surfaces entre 300 et 800 m², avec une vraie sensibilité sur les prix.

Les bâtiments indépendants avec terrain pour stockage extérieur, véhicules et bennes sont régulièrement demandés mais rares.

Par ailleurs, l'entrée en vigueur du PLUI du 19 décembre 2025 est susceptible de générer des divergences d'interprétation.

Cette situation est susceptible de générer une incertitude juridique et urbanistique, notamment quant aux éventuelles requalifications de zones en matière de destination et de sous-destination.

DEMANDE PLACÉE

En 2025, la demande placée de locaux d'activités connaît une très forte baisse.

Cette diminution s'explique par un contexte économique moins favorable, marqué par la hausse des coûts (énergie, construction, financement) et une plus grande prudence des entreprises.

Le marché est porté par un volume important de petites transactions. La surface moyenne autour de 600 m² confirme que le tissu économique local est composé essentiellement de pme et d'artisans locaux .

Les locaux de seconde main sont largement privilégiés, les utilisateurs faisant avant tout des choix guidés par le budget.

La location demeure majoritaire dans un contexte économique toujours incertain.

LOCAUX ACTIVITES

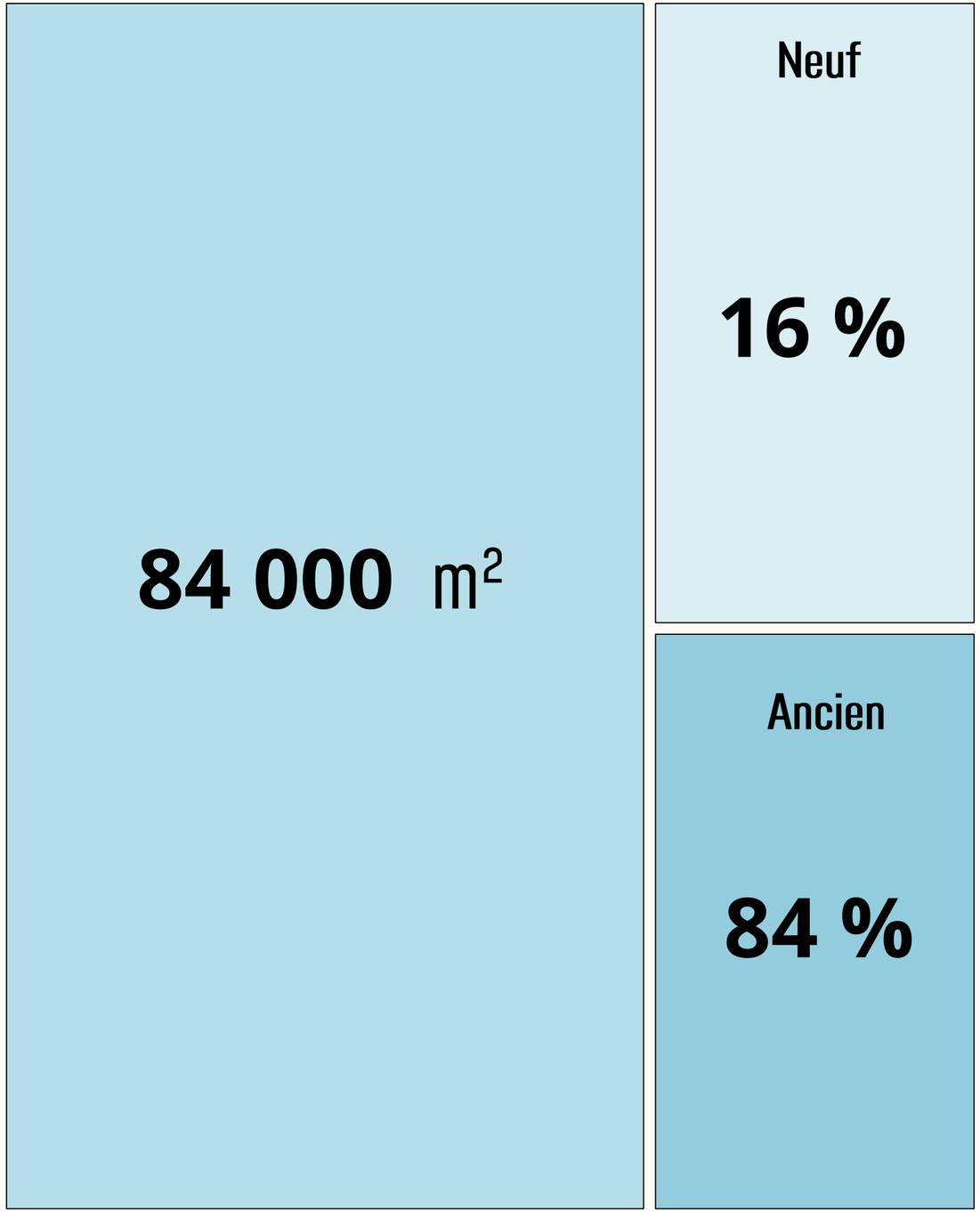
L'OFFRE IMMEDIATE

La part du neuf est en net augmentation en raison de la livraison de plusieurs programmes simultanément.

Ils sont sur la même typologie de parc d'activité, absence de bâtiment indépendant et de locaux disposants de quais.

Une trop faible offre de bâtiments indépendants bénéficiant de grands terrains.

L'offre est essentiellement constituée de petite et moyenne surface.



LOCAUX ACTIVITES

L'OFFRE FUTURE

L'offre future reste très limitée et peu diversifiée.

Absence de projets de bâtiments indépendants ou de surfaces supérieures à **1 500 m²**.

Les projets identifiés sont majoritairement des opérations en « blanc », portés par des opérateurs locaux, sur des formats standards de cellules d'activités divisibles.

Les opérations en « gris » restent rares, traduisant une certaine prudence des opérateurs face au contexte économique et au ralentissement de la demande placée.

La rareté du foncier disponible, l'augmentation des coûts de construction ainsi que le renforcement des contraintes urbanistiques sur les terrains mobilisables limitent le lancement de nouveaux programmes structurants.

PROJET : LA MANUFACTURE - 1 145 m² / LA MERIDIENNE –CLEFS EN MAINS

LOCAUX ACTIVITES

VALEURS LOCATIVES

En 2025, les loyers restent globalement stables. Il n'y a pas de hausse marquée.

Les valeurs des locaux de seconde main se maintiennent dans les mêmes niveaux que 2024, autour des valeurs habituelles du marché. Le neuf tient ses prix, mais sans progression réelle, les utilisateurs restent attentifs au budget.

Les écarts se creusent surtout entre les locaux récents bien situés, qui se louent correctement, et les bâtiments plus anciens, qui nécessitent souvent un ajustement de loyer pour trouver preneur.

Loyers en euros hors taxes hors charges / m² / an au 31.12.2025

Locaux neufs ou restructurés	<u>Locaux d'activités</u> Neuf : 70 à 110 euros/ **m²** /an
Locaux récents (-10 ans)	<u>Entrepôts</u> 50 à 60 euros/ **m²** /an
Locaux anciens (+10 ans)	35 à 45 euros/ **m²** /an

LOCAUX ACTIVITES

PRIX DE VENTE & TAUX DE RENDEMENT

Prix de vente en euros hors taxes ou hors droits / m² au 31.12.2025

Locaux neufs	1300 à 1750 euros / m²
Locaux anciens	800 à 1 200 euros/ m²

TAUX DE RENDEMENT RECHERCHÉ PAR INVESTISSEURS
(NETS DES DROITS DE MUTATION) AU 31.12.2025

8 à 10 %

TAUX DE RENDEMENT CONSTATÉS LORS DES VENTES

7 à 8 %

En 2025, le marché de l'investissement demeure actif mais mesuré. Les rendements constatés s'inscrivent globalement dans une fourchette comprise entre **7,5 %** et **9,5 % net**, avec quelques operations isolées à des niveaux supérieurs selon le profil de risque.

Le taux de **8 % net** apparaît aujourd'hui comme un niveau cohérent pour des actifs correctement loués et sécurisés. Les investisseurs restent attentifs à la qualité des locataires, à la durée des baux et à l'emplacement.

Les produits stabilisés se négocient dans ces niveaux, tandis que les actifs plus risqués exigent un rendement majoré pour trouver preneur.

LOCAUX ACTIVITES

PRINCIPALES TRANSACTIONS

mobility
GROUPE GCK

1 823 m²

Location

Cournon d'Auvergne

Costockage

2 000 m²

Vente

ZA de la Rochelle, Lempdes

D'CLIC BOIS

2 400 m²

Location

Zone industrielle Ladoux, Gerzat

COMMERCES

Présentation : JOHAN BARNERIAS- ARTHUR LOYD

COMMERCES

Le marché de l'immobilier commercial sur le Grand Clermont en 2025 confirme les évolutions amorcées l'année précédente. Après une forte contraction des demandes en 2024, le marché reste marqué par une reprise progressive mais mesurée, tant en centre-ville qu'en périphérie.

Le taux de vacance reste globalement maîtrisé et les valeurs locatives des emplacements n°1 se maintiennent, traduisant la résilience des artères les plus qualitatives.

L'achèvement progressif des aménagements liés au projet INSPIRE contribue à redessiner l'attractivité commerciale, même si les porteurs de projets demeurent attentistes.

Dans un environnement économique encore prudent, marqué par une sélection plus rigoureuse des projets et des arbitrages financiers plus exigeants, le centre-ville poursuit sa transformation.

COMMERCES

En périphérie, l'activité demeure relativement stable, avec des délais de décision toujours plus longs et des négociations plus soutenues. Toutefois, les enseignes privilégient des implantations sécurisées, avec une attention accrue portée à la performance, à l'accessibilité et aux coûts d'exploitation.

Les secteurs de la restauration, des loisirs et des concepts hybrides (expérience, services, bien-être) continuent de tirer le marché, confirmant l'évolution des attentes des consommateurs vers davantage d'usage et d'experience,

Dans ce contexte, le marché des commerces du grand Clermont s'inscrit pleinement dans une phase de transformation structurelle, où sélectivité, adaptabilité et prudence stratégique restent les maîtres-mots des acteurs.

COMMERCES

PRINCIPALES TRANSACTIONS

CYRILLUS
PARIS

282 m²

8 rue Blatin –
Clermont Ferrand

FITNESS PARK
SE DÉPASSER - SE SURPASSER

1 232 m²

21 av de l'agriculture –
Clermont Ferrand

OPEL

CITROËN

8 000 m²

Restructuration de l'ancien site Citroën en cours pour un Pôle loisirs et restauration

111 av. Gustave Flaubert –
Clermont Ferrand

POLE INTERCOMMUNAL BREZET/LEMPDES

70 - 140 euros HT
HC/ m² /an

POLE ISSOIRE

70 - 230 euros HT
HC/ m² /an

CLERMONT FERRAND
Centre ville

100 - 830 euros HT
HC/ m² /an

POLE RIOM/MOZAC

70 - 200 euros HT
HC/ m² /an

POLE THIERS

70 - 150 euros HT
HC/ m² /an

AUBIERE CAP SUD
LA PARDIEU

70 - 200 euros HT
HC/ m² /an

ZONE COMMERCIALE COURNON

70 - 140 euros HT
HC/ m² /an

Merci !

PANORAMA IMMO ENTREPRISE

2025

FNAIM

AUVERGNE ENTREPRISES

CAISSE D'EPARGNE Auvergne Limousin