



AUVERGNE
ENTREPRISES

LES MARCHÉS



DES BUREAUX



DES LOCAUX D'ACTIVITÉS



DES COMMERCES



DE L'INVESTISSEMENT

PANORAMA

DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE
DU GRAND CLERMONT
2020

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 Immobilière d'Entreprise -



- LE MARCHÉ -

DES BUREAUX



DEMANDE PLACÉE

- Le volume des transactions s'est élevé à environ **19 000 m²**, 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 m²**. La moyenne des surfaces commercialisées a été d'environ **160 m²**.
- Implantation significative en 2020 : **AVEM** sur **1 600m²** à La Pardieu



VALEURS LOCATIVES

(valeur en euros HT HC/m²/an)

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



PRIX DE VENTES

(valeur en euros/m²)

	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

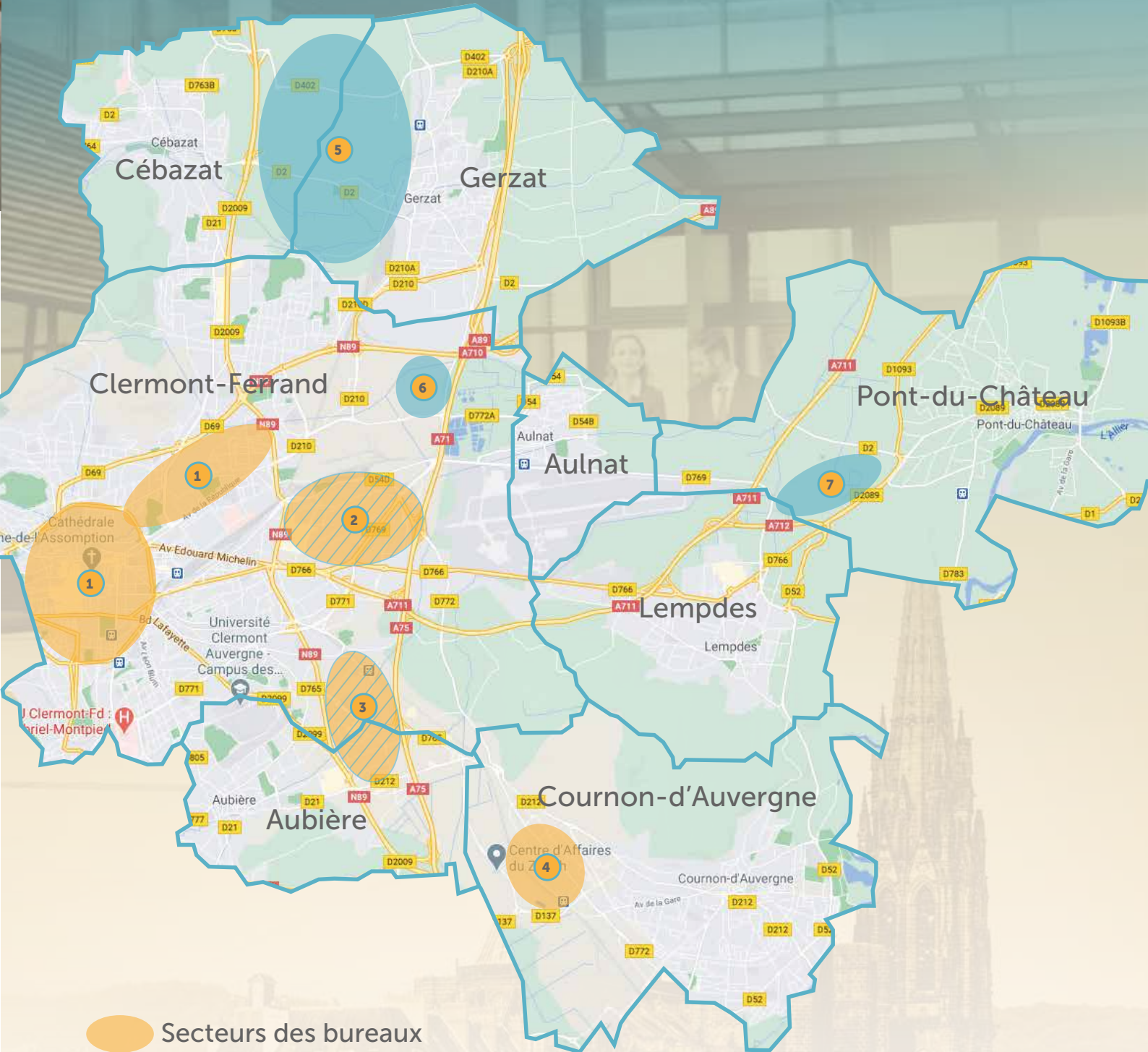
- Il est d'environ **20 000 m²** et en **baisse de 20 %**. Cette offre immédiate est constituée essentiellement de petites et moyennes surfaces rénovées ou de seconde main.
- A une échéance **inférieure à un an**, seuls **1 000 m²** sont prévus en livraison à la Pardieu. Par contre, pour **16 100 m²** devraient sortir de terre, toujours à La Pardieu, en 2022.



LES SECTEURS CLÉS

OFFRE	DEMANDE & TRANSACTIONS
CENTRE-VILLE / RÉPUBLIQUE / GARE ①	
<ul style="list-style-type: none">• L'offre en centre-ville est quasiment inexistante, car il y a peu de libérations de locaux et pas de programme immédiat à venir.• Pour le secteur Gare/République, les programmes tardent à venir et de ce fait, l'offre est devenue rare.	<ul style="list-style-type: none">• Ce secteur représente à peine 15% des transactions réalisées en 2020.• Faute d'offres et de circulation et stationnement aisés, la demande sur ce secteur a tendance à s'essouffler.• On constate un intérêt sur le quartier de l'Hôtel Dieu, mais les capacités financières des preneurs ne sont pas toujours en corrélation avec les prix proposés.
BRÉZET ②	
<ul style="list-style-type: none">• L'offre a fortement diminué par manque de libérations probantes et il n'y a pas actuellement de programmes neufs.	<ul style="list-style-type: none">• Ce secteur a représenté plus de 15 % du volume des transactions de 2020.• Cette proportion devrait logiquement diminuer car l'offre se fait rare, alors que le niveau de demande y est assez constant.
LA PARDIEU / ZAC DES SAUZES ③	
<ul style="list-style-type: none">• L'offre immédiate est très faible, et pas forcément de qualité.• Les superficies correspondent pourtant à la demande moyenne.	<ul style="list-style-type: none">• 30% des transactions de bureaux se sont faites sur ce secteur.• La zone reste très prisée par les demandeurs.• Cette proportion devrait se maintenir puisque la majorité des programmes à venir seront localisés sur ce secteur.
ZÉNITH ④	
<ul style="list-style-type: none">• L'offre a été importante sur 2020 sur ce secteur puisqu'un programme de 6 200 m² est en fin de livraison.• Cela devrait fortement diminuer à partir de 2021.	<ul style="list-style-type: none">• Le Centre d'Affaires du Zénith a représenté 15 % des transactions de bureaux à lui seul. La zone de Cournou au cumul représente 24 % des transactions.• Une attractivité qui devrait se maintenir avec une offre assez diversifiée et la volonté de développement des transports en commun.

- 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 m²**, 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 2 000 m²** augmente.

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



LES SECTEURS CLÉS

OFFRE

DEMANDE & TRANSACTIONS

PARC LOGISTIQUE GERZAT – CÉBAZAT / LADOUX ⑤

- Peu d'offres immédiates sont disponibles sur ce secteur et le marché comprend principalement des surfaces **> 2 000 m²**.
- 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 m² 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 m²) trouvent rapidement preneur dans une fourchette entre **50 et 75€ HT HC / m² / an**.

ZAC DES SAUZES AUBIÈRE / Cournon-d'Auvergne ③ ④

- L'offre existante comprend essentiellement des surfaces entre **300 et 800 m²**.
- 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 / m² / an**.

PARC INDUSTRIEL DES GRAVANCHES ⑥

Très peu d'offre immédiate. Elle est constituée principalement de surfaces **> à 800 m²** 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 m² 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/m²/an)

ACTIVITÉ (atelier + bureau)

ENTREPÔT

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



PRIX DE VENTES (valeur en euros/m²)

ACTIVITÉ (atelier + bureau)

ENTREPÔT

	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 m² - MONBENTO 1360 m²

Clermont-Ferrand dans la zone du Brezet :

FOUSSIER 2100 m²



LE STOCK DISPONIBLE

- Il est d'environ **85 000 m²**, 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 m² 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.

- 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 m²



1 400 m²



370 m²



540 m²



800 m²



550 m²



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 m².

Les valeurs locatives oscillent entre 110 et 1 000 € HT HC/m²/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 / m²/an.

PÔLES INTERCOMMUNAUX : Brézet / Lempdes

Axe commercial qui se développe.

Les valeurs locatives oscillent entre 70 et 140 € HT HC / m²/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/m²/an.

RIOM / MOZAC

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

Les valeurs locatives varient de 70 et 200 € HT HC / m²/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'acquérir 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.