

- LE MARCHÉ - DES COMMERCES

GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ

Même si l'activité des commerces sur l'année 2021 a été meilleure que celle de 2020, elle reste très en retrait des chiffres de 2019.

La demande en immobilier commercial a particulièrement augmenté et, à contrario, les disponibilités en locaux ont fortement baissé.

Ces fortes disparités entre la demande locative et l'offre affectent également les loyers, qui sont restés relativement stables.

Les secteurs de l'équipement de la maison et du sport poursuivent leurs activités dans une dynamique bien orientée, alors que les secteurs de l'équipement de la personne demeurent très impactés par les restrictions de vie sociale consécutive au Covid et les changements de comportements des Français.

L'activité des transactions de fonds de commerce en général est toujours au ralenti, surtout le secteur de la restauration traditionnelle qui continue à souffrir et peine à retrouver sa clientèle. On constate un certain attentisme de la part des acquéreurs qui s'explique par un manque de visibilité sur ces activités.

Le secteur de la restauration rapide et surtout de la Boulangerie tire son épingle du jeu, avec une gamme snacking, sandwicherie, plat à emporter de plus en plus importante.

QUELQUES IMPLANTATIONS SIGNIFICATIVES



700 m² Cournon
630 m² La Pardieu
350 m² Centre Ville



1 000 m² Issoire
500 m² Mozac
260 m² Issoire

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 C^{ité} 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

Le marché de l'investissement dans notre région, et particulièrement dans notre métropole, a été dynamique tout au long de l'année.

Malgré la période covid, le marché du tertiaire s'est relativement bien tenu, celui du commerce est en progression, quant à celui des locaux d'activités, d'entrepôts et de logistique, il a connu un très fort développement.

La faiblesse du nombre de produits d'investissement sur le marché auvergnat a eu pour conséquence directe un abaissement des taux de rendement. En effet, beaucoup de propriétaires ont préféré durant cette période d'incertitude conserver leur bien tout en sécurisant leur portefeuille. Seules les foncières à gros patrimoine ont continué de procéder à des arbitrages permettant ainsi d'alimenter le marché de l'investissement régional.

Il est à noter également que les rendements dans notre métropole, même s'ils ont connu un léger

affaissement, restent supérieurs aux rendements de la métropole Lyonnaise, ce qui a eu pour effet d'attirer des investisseurs lyonnais moins exigeant sur les rentabilités. Précision faite que le taux clermontois est proche des autres villes de notre région comme Annecy, Chambéry, Valence, Bourgoin ou encore Grenoble.

Le marché retiendra comme transaction majeure de l'année la cession d'un immeuble de bureaux loué en bloc, de 9 800 m² construit par Quartus et vendu à investisseur (SHAM-RELYENS).

La tendance reste à l'optimisme pour les années à venir. Le marché sera encore porté par l'arbitrage des foncières qui alimenteront l'offre. Une incertitude cependant : quid des taux d'intérêt bancaires qui risquent de faire bouger les lignes s'ils devaient être revus à la hausse.

Besson

chaussures
7 300 m²
Aubières

ENEDIS

9 800 m²
Clermont-Ferrand
Cataroux



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



AUVERGNE
ENTREPRISES

LES MARCHÉS

DES BUREAUX

DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

DES COMMERCES

DE L'INVESTISSEMENT

ÉDITO

Après une baisse de 5% en 2020 (19 000 m²), le volume de transactions de bureaux a augmenté de 23% pour atteindre 23 400 m² en 2021. Les valeurs locatives moyennes augmentent légèrement par rapport à 2020 en raison de la diminution du stock et du niveau maintenu de la demande.

Le stock de bureaux continue de diminuer (en baisse de 25%) et se situe à environ 15 000 m² contre 20 000 m² en 2020. Ceci s'explique en raison du maintien de la demande d'une part, et du retard de certaines opérations d'autre part (cause Covid, opérations importantes ou complexes ...).

Cette baisse devrait s'arrêter en 2023 avec plus de 10 000 m² à livrer sur le secteur de la Pardieu, et de nombreuses opérations en centre-ville devraient alimenter l'activité ces prochaines années.

Après 90 000 m² échangés en 2020 (année exceptionnelle), ce sont 57 000 m² qui auront changés de main en 2021 en matière de locaux d'activité. Ceci représente une baisse d'environ 20% par rapport à 2019, année ante Covid.

La demande est restée soutenue, et la pénurie de biens entraîne une hausse des prix à l'achat, les prix de location restant stables.

Le stock disponible continue de baisser (environ 40 000 m²), sans perspective d'amélioration.

L'activité des commerces continue de s'améliorer, sans toutefois retrouver les niveaux de 2019.

La demande a augmenté de manière générale par rapport à 2020, avec des niveaux différents selon la typologie. Pour exemple, la restauration rapide et la boulangerie tirent le marché, quand l'équipement de la personne n'a pas encore repris en raison des restrictions sanitaires. Et les transactions de fonds de commerce continuent de stagner.

Enfin, le marché de l'investissement reste sur la même tendance, avec peu de produits proposés. Les taux de rendement ont tendance à légèrement baisser en raison de l'arrivée de nouveaux opérateurs acceptant des prix supérieurs qui dégradent la rentabilité. L'arbitrage des foncières continue d'alimenter l'offre.

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

- Membres de la Commission Immobilier d'Entreprise -



- LE MARCHÉ - DES BUREAUX

DEMANDE PLACÉE

- Le volume des transactions s'est élevé à environ **23 400 m²**, soit **une hausse d'environ 23 %** par rapport à 2020, alors que le nombre de transactions a augmenté de 25%.
- 25% des transactions sont réalisées à la vente.**
- La surface moyenne recherchée est de **120 à 250 m²**. La moyenne des surfaces commercialisées a été d'environ **200 m²**.
- Implantation significative en 2021 : **MISTRAL** sur **1 000m²** au Brézet - **GRETA** sur **360m²** à La Pardieu.

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

ANCIEN	90 / 122
RÉCENT < 10 ANS	125 / 140
NEUF	155 / 170

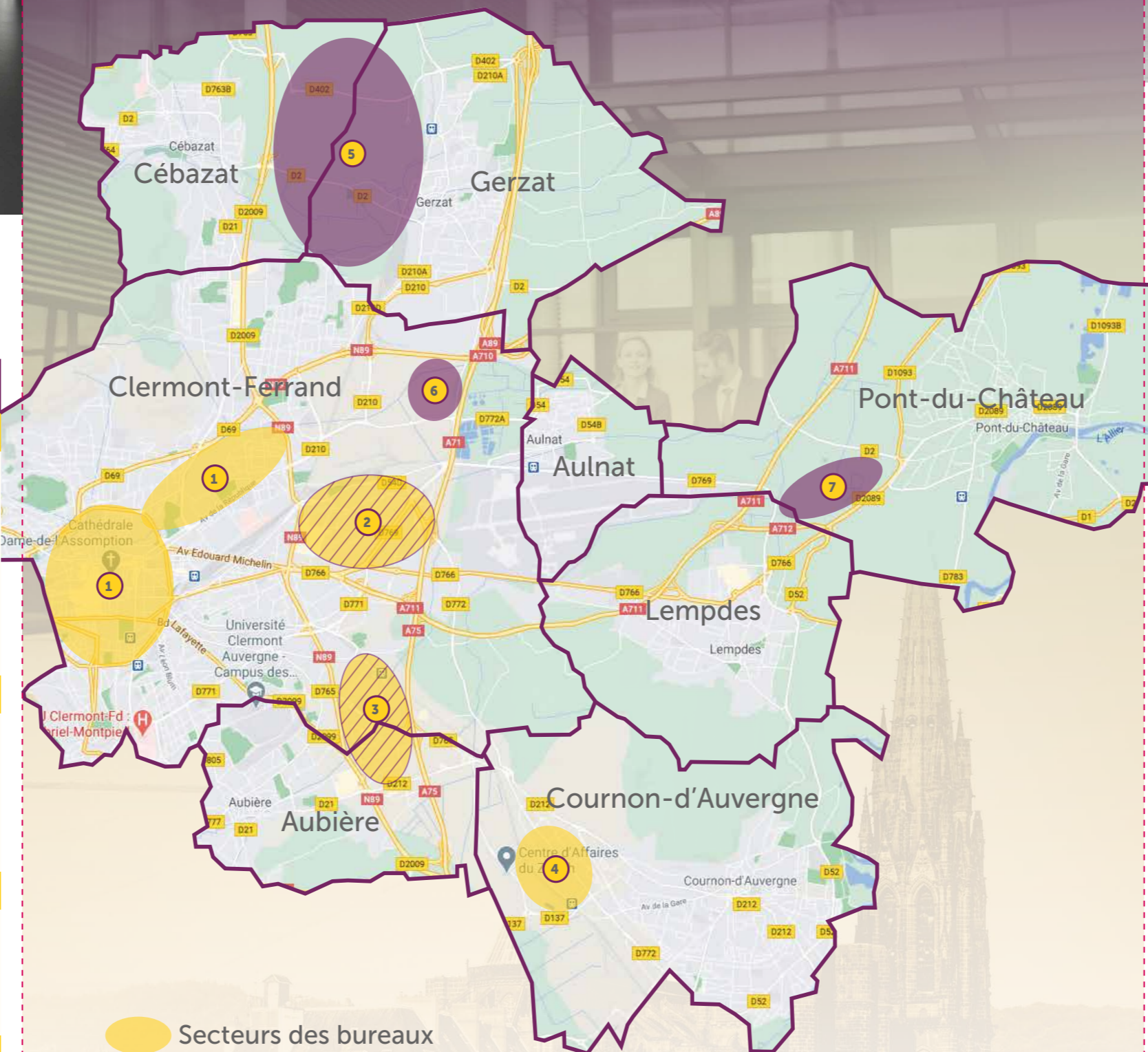
PRIX DE VENTES (valeur en euros/m²)

	CENTRE-VILLE (sans parking)	PÉRIPHÉRIE (avec parking)
SECONDE MAIN	850 / 2 500	1 500 / 1 950
NEUF	2 500 / 3 800	1 900 / 2 400

LE STOCK DISPONIBLE

- Il est d'environ **15 000 m²** et en **baisse de 25 %**. Cette offre immédiate est constituée essentiellement de petites et moyennes surfaces rénovées ou de seconde main.
- 3 000m²** devraient sortir de terre en 2022 et **9 800m²** à La Pardieu, en 2023.

- 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

- En 2021 le volume des transactions s'est élevé à environ **57 000 m²** (90 000 m² en 2020).
- Nous enregistrons une baisse de **36 %** de la surface placée par rapport aux chiffres de 2020. Cette contreperformance s'explique principalement par un manque de produit disponible.
- De nombreuses demandes en logistique n'ont pas pu être satisfaites en raison d'une pénurie de biens.
- 65 % des transactions ont été réalisées à la location** contre 84 % en 2020.
- La moyenne des surfaces commercialisées a été **820 m²**.
- Les valeurs locatives restent relativement stables alors que les prix à la vente s'envolent en raison d'un manque de bien disponible à l'acquisition.

LA RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE

- L'agglomération sud de Clermont-Ferrand et la zone du Brezet sont toujours les secteurs les plus recherchés avec près de **48 %** de la totalité des transactions.

- La zone du Brezet demeure le secteur le plus attractif en réalisant **28 %** de la demande placée et **26 %** du nombre des transactions.

- Gerzat le parc logistique - Cébazat la Zone de Ladoux est en net repli par rapport à 2020, non pas en raison d'un manque d'intérêt des prospects, mais en raison d'une absence de biens disponibles.

- L'agglomération de RIOM, notamment la zone du Parc du Maréchat, a vu ses résultats augmenter par rapport à 2020 en totalisant **14 %** de la demande placée contre **5 %** en 2020.

LE STOCK

- Le stock disponible d'environ **40 000 m²** n'a jamais été aussi bas.
- Cette baisse est la conséquence du non renouvellement du parc et la raréfaction de foncier disponible qui contraint les entreprises à différer leur projet.

- Cette offre disponible, constituée essentiellement de petites et moyennes surfaces de « seconde main », ne permet pas de répondre à la demande croissante en logistique et notamment à l'activité de livraison au dernier kilomètre.

LES SECTEURS CLÉS

OFFRE	DEMANDE & TRANSACTIONS
CENTRE-VILLE / RÉPUBLIQUE / GARE ①	
<ul style="list-style-type: none"> L'offre actuelle est faible, mais devrait augmenter à mi-2022 Toujours des projets sur le secteur République mais rien de concret pour le moment. 	<ul style="list-style-type: none"> Ce secteur représente toujours 15% des transactions réalisées en 2021, comme en 2020. Le problème de circulation et de stationnement n'étant pas réglé, il est compliqué de se positionner pour certaines activités. Pour des professions libérales ou des sociétés SSI, le centre-ville est toujours attractif mais en défaut d'image et de respect de normes dans l'existant.
BRÉZET ②	
<ul style="list-style-type: none"> Le secteur est en pleine mutation. L'offre étant rare, les architectes, constructeurs font preuve d'imagination et d'ingéniosité pour répondre à la demande. Des projets commencent à voir le jour mais ne seront pas disponibles avant 2024. 	<ul style="list-style-type: none"> Ce secteur a représenté plus de 20% du volume des transactions de 2021, soit une hausse de 5 points. Cette proportion a augmenté grâce à la transformation de locaux ayant d'autres destinations de départ et à la carence d'offres notamment sur le secteur tertiaire de Cournon.
LA PARDIEU / ZAC DES SAUZES ③	
<ul style="list-style-type: none"> Le secteur devrait encore souffrir en 2022 du manque de disponibilité. Mais cela devrait se résoudre sur 2023 et 2024. Les chantiers démarrent avec des livraisons à partir de fin 2022. 	<ul style="list-style-type: none"> Ce secteur a représenté 23% du volume des transactions soit une baisse de 7%. Ceci s'explique par le manque de disponibilité de grandes surfaces sur le secteur. En revanche c'est sur celui-ci qu'il y a eu le plus grand nombre de transactions (24%).
ZÉNITH ④	
<ul style="list-style-type: none"> L'offre au 1^{er} janvier 2022 est très faible puisque précédemment dopée par des programmes neufs terminés. Le problème de la zone SEVESO reste un frein au développement de l'offre et de l'image. 	<ul style="list-style-type: none"> Ce secteur a représenté près de 27% du volume des transactions, idem sur le nombre, dont les 2/3 ont été faites sur le centre d'affaires du Zénith. La demande demeure très forte sur ce secteur mais l'offre va diminuer fortement puisqu'il n'y a plus de projets neufs sur le secteur.

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

	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
ANCIEN	600 / 900	300 / 600
NEUF	900 / 1600	NS

Les prix sont variables en fonction des prestations et de l'incapacité relative de surface de bureaux dans les locaux.

QUELQUES IMPLANTATIONS SIGNIFICATIVES

- CHRONOPOST 3 700 m² Cournon
- BOUYGUES 1 400 m² Gravanches
- JOUR DE FÊTE 3 000 m² Le Cendré