

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

2009 restera la pire performance de l'économie française depuis l'après-guerre.

Les conséquences de la **crise financière mondiale** sur l'économie réelle dans notre pays ont été très lourdes avec notamment 450 000 emplois salariés marchands détruits en un an.

La consommation a néanmoins tenu grâce à la brutale décrue de l'inflation, mais l'arrêt progressif de la prime à la casse, l'atonie du marché du travail, la progression du taux d'inflation et du taux d'épargne font craindre une **croissance molle des achats des ménages en 2010. L'investissement des entreprises s'est effondré** (-7,2 % selon les estimations de l'INSEE). À cet égard, les engagements du secteur industriel ont lourdement chuté. Les entrepreneurs ont

manqué de visibilité, de trésorerie et de financement pour faire aboutir leurs projets. Les PME ont été particulièrement touchées par cet environnement.

Malgré le retour de la croissance, la reprise pourrait n'être que technique tant que les fondamentaux de la consommation et de l'investissement ne seront pas présents et pérennes. **Tout comme en 2009, les régions françaises observeront des conjonctures hétérogènes en 2010.** Globalement, l'Ile-de-France et les régions du Sud et de l'Ouest de la France devraient à nouveau mieux résister en raison de leur plus forte tertiarisation.

Pour 2010, les industriels en **Auvergne** restent extrêmement prudents et ne tablent pas sur une reprise significative de l'activité.

TENDANCES

Bureaux

Demande placée ↑

Offre immédiate ↑

Loyer « prime » ↓

Locaux d'activités et entrepôts

Demande placée ↓

Offre immédiate ↑

Loyer « prime » ↑

Investissements

Taux « prime » bureaux ↓

Évolution / fin 2008

LES FAITS MARQUANTS EN 2009

- L'Auvergne est désormais la 10^{ème} région touristique en France en termes de fréquentation.

- Le projet « Panoramique des Dômes », train à crémaillère pour gravir le Puy-de-Dôme, est dans la phase d'études et de procédures administratives avec le Conseil Général. Il serait envisagé pour juin 2012.

- Le 1^{er} centre de réalité virtuelle de France a été installé à Clermont-Ferrand ouvrant ainsi de nouveaux domaines en recherche et application.

- L'unique société de motos françaises, Voxan, a été placée en liquidation judiciaire en décembre 2009.

- L'usine du Groupe Jacquet s'est agrandie sur le Biopôle Clermont-Limagne. Grâce à un investissement de 35 M€ sa capacité de production a été augmentée et 120 emplois seront créés.

- En 2009, sont arrivés sur le marché des produits régionaux et identitaires : Auvergnat cola, Bougnat cola, Auv'alie, Yaka'Y.

CHIFFRES CLÉS DE L'UNITÉ URBAINE

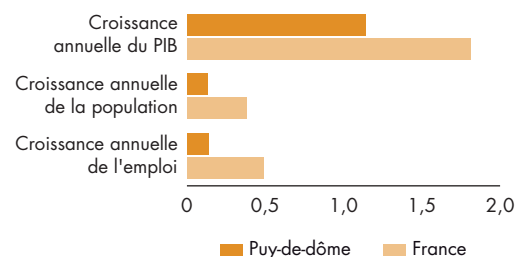
Données socio-économiques

Superficie (en km ²)	181
Population 2007	261 235
Emplois totaux 2008	152 665
Établissements 2008	16 750
Revenu moyen des ménages 2007	25 146 €
Indice de revenu moyen des ménages (France = 100)	87
Densité d'emplois (Nombre d'emplois au km ²)	844

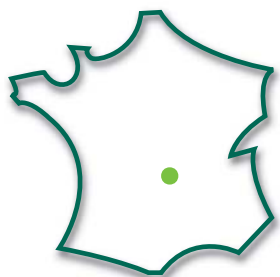
Sources : Experian Business Strategies - INSEE

Perspectives socio-économiques

(en %, période 2009-2014)



Source : Experian Business Strategies



LES BUREAUX

L'offre

L'offre immédiate, qui s'élève à 36 000 m² au 31 décembre 2009, a fortement progressé par rapport à fin 2008, représentant une hausse de 80 %, due au statu quo de la commercialisation des programmes neufs livrés. Ces derniers se situent essentiellement en périphérie et plus particulièrement, soit en zone industrielle, soit en zone commerciale. Ils créent ainsi une légère sur-offre sur le marché clermontois.

Le stock disponible se compose à 40 % de bureaux neufs et restructurés dont une part significative est mal située. Par ailleurs, il existe une sous-offre en surfaces > 500 m² de seconde main en bon état, notamment à la vente.

L'offre future certaine qui alimentera le marché à partir de 2010 représente 14 750 m² de programmes neufs. Les 7 150 m² livrés en 2010 seront localisés en périphérie et risquent de déstabiliser davantage le marché. En revanche, les 7 600 m² qui alimenteront le stock en 2011 seront des programmes de qualité réalisés en zone tertiaire et au sein du nouveau quartier d'affaires République/Nouvel Hôpital D'Estaing (NHE) répondant aux normes environnementales (BBC ou HQE) inexistants jusqu'alors.

La demande

La demande exprimée auprès de l'agence Atrium - CB Richard Ellis, estimée à 25 000 m² en 2009, s'est concentrée sur des bureaux de 200 m² en moyenne. Malgré une demande constante, un grand nombre de projets a été mis en « stand by » en attendant la fin de la crise.

En 2009, 15 600 m² ont été transactés, ce qui représente une hausse de 11 % par rapport à 2008. Ce dynamisme concerne essentiellement des zones telles que La Pardieu, toujours prisée, mais également le quartier République/NHE qui confirme son attractivité. Ce dernier, bien desservi (gare SNCF, bus et tramways), se dresse au rang de nouveau quartier d'affaires et suscite de plus en plus de demandes en bureaux.

Les transactions de bureaux neufs représentent 60 % de la demande placée, pour une taille moyenne de 1 600 m². Aucun acteur ne s'est particulièrement distingué sur le marché 2009 en ce qui concerne les mouvements d'immobilier de bureaux. Néanmoins, les motifs ont généralement été l'agrandissement d'entreprises pour les plus performantes, la restructuration pour les associations ou la création d'agences locales pour les sociétés nationales.

Les valeurs

En 2009, les valeurs ont progressivement baissé, plus ou moins fortement selon la localisation et les prestations du bien. Le loyer « prime » est ainsi à 140 € HT HC/m²/an. Les valeurs du centre-ville ont baissé, tandis que celles des secteurs recherchés, comme La Pardieu, ont été moins affectés. Pour 2010, un engouement devrait se faire sentir pour les bâtiments HQE et entraîner une appréciation des valeurs « prime ».

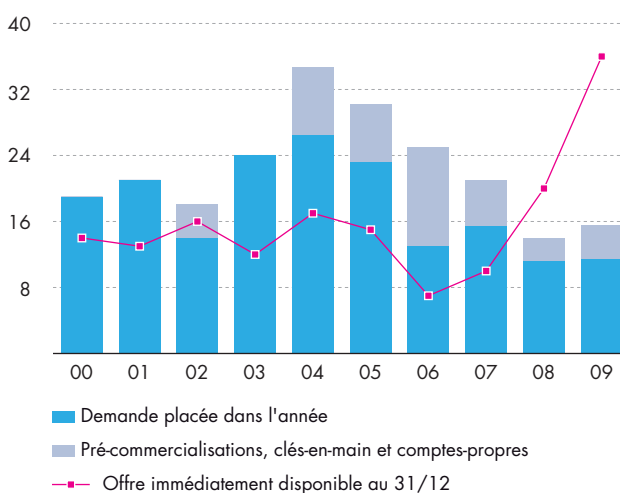
Données générales

	2008		2009
Offre disponible au 31/12	20 000 m ²	↑	36 000 m ²
Part du neuf ou restructuré	85 %		40 %
Demande placée dans l'année	14 000 m ²	↑	15 600 m ²
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	2 800 m ²		4 200 m ²
Part du neuf ou restructuré	60 %		60 %
Délai théorique d'écoulement	1,4 année	↑	2,3 années

Source : Atrium - CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée

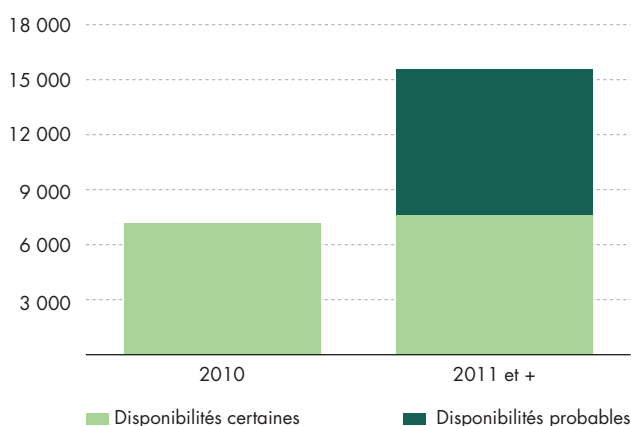
(en milliers de m²)



Source : Atrium - CB Richard Ellis

Offre future

(en m²)



Source : Atrium - CB Richard Ellis

Valeurs au 31/12/2009

	Loyers € HT HC/m ² /an	Prix de vente € HT ou HD/m ²
Neuf ou restructuré	110 / 140	1 500 / 1 600
Seconde main	70 / 135	900 / 1 500

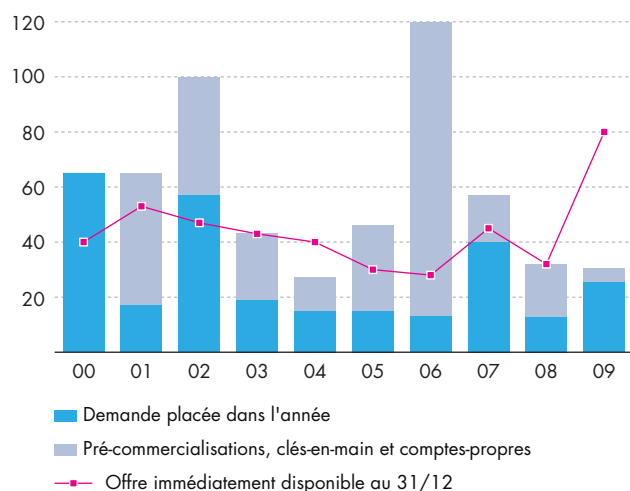
Source : Atrium - CB Richard Ellis

Données générales

	2008		2009
Offre disponible au 31/12	32 000 m ²	↑	80 000 m ²
Part du neuf ou restructuré	10 %		1 %
Demande placée dans l'année	32 000 m ²	↓	30 500 m ²
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	19 200 m ²		5 200 m ²
Part du neuf ou restructuré	60 %		17 %
Délai théorique d'écoulement	1 année	↑	2,6 années

Source : Atrium - CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en locaux d'activités et entrepôts

(en milliers de m²)

Source : Atrium - CB Richard Ellis

Valeurs au 31/12/2009

	Loyers		Prix de vente
	€ HT HC/m ² /an		€ HT ou HD/m ²
Neuf ou restructuré	45 / 70		N.S.
Seconde main	20 / 60		150 / 450

N.S. : Non Significatif

Source : Atrium - CB Richard Ellis

LES INVESTISSEMENTS

Quelques demandes en commerce n'ont pu être satisfaites faute d'offres. Peu d'investissements bureaux ont été réalisés en 2009. Les investisseurs locaux ont été les plus présents sur le marché, car les programmes neufs sont souvent trop petits pour intéresser les grosses foncières. La baisse des prix de vente et le besoin de cash de certains investisseurs laissent entrevoir de belles opérations à réaliser en 2010 en bureaux et en locaux d'activités.

Taux de rendement au 31/12/2009

	Bureaux	Locaux d'activités / Entrepôts
Neuf ou restructuré	7,5 % - 9 %	8 % - 10 %
Seconde main	9 % - 11 %	10 % - 12 %

Source : Atrium - CB Richard Ellis

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

L'offre

Au 31 décembre 2009, 80 000 m² de locaux d'activités et d'entrepôts sont disponibles, ce qui représente une augmentation de 150 % par rapport à fin 2008. Cela s'explique par de nombreuses délocalisations d'entreprises, des faillites et des regroupements de surfaces, libérant de nombreux produits obsolètes et mal placés.

L'offre immédiate se compose principalement de locaux de seconde main, car seulement 1 % est neuve. L'inadéquation entre la volonté des collectivités de développer certains espaces et les zones qui sont réellement prisées par les utilisateurs entraîne une stagnation des projets de la part des promoteurs et investisseurs. Les seules constructions concernent des opérations de comptes-propres qui, par définition, n'alimenteront jamais le stock d'offres. Localement, l'offre sur Le Brézet est idéalement située et recherchée, mais la zone est aujourd'hui saturée.

Aucune offre future certaine n'est prévue. En revanche, 5 000 m² de projets « en gris » sont attendus à partir de 2011 au plus tôt.

La demande

La demande exprimée auprès de l'agence Atrium - CB Richard Ellis conserve ses caractéristiques puisqu'elle concerne en majorité des locaux proposés à l'acquisition.

La demande placée, en légère baisse, passe de 32 000 m² en 2008 à 30 500 m² en 2009.

Le marché a souffert d'un manque de produits à l'acquisition et d'un décalage entre les prix proposés et ceux acceptés ou acceptables, par les utilisateurs.

Les transactions ont été majoritairement réalisées sur la zone du Brézet et sur les villes de la périphérie clermontoise qui ont proposé des foncières à des prix marché, notamment dans le Nord. Les mouvements des entreprises ont été dus essentiellement à des restructurations de sociétés existantes pour des économies d'échelle et à des recherches de locaux plus adaptés à l'activité.

Les PME/PMI et les artisans restent les acteurs les plus actifs du marché en 2009. La moyenne des transactions s'élève à 2 000 m², avec également de nombreuses surfaces comprises entre 150 m² et 500 m².

Les valeurs

En 2009, les valeurs locatives et vénales ont évolué à la hausse pour les produits les mieux placés. Le loyer « prime » est à 70 € HT HC/m²/an. La fourchette des prix s'est élargie de manière significative en fonction des caractéristiques des produits.

PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2009

Adresse - Programme	Preneur / Acquéreur	Surface (en m ²)	Type de locaux	Nature du contrat	Etat des locaux	Loyer/prix (€ HT HC/m ² /an ou € HD/m ²)
Clermont-Ferrand - Brezet	Interouge.com	1 800	Activités	Location	Ancien	34
Aubièze	Groupe Laurent	850	Commerces	Location	Récent	80
Vichy	Radiotel SFR	650	Bureaux	Vente	Ancien	877

Source : Atrium - CB Richard Ellis

PRINCIPALES OFFRES FUTURES CERTAINES ET PROBABLES

Adresse - Programme	Date de livraison	Surface (en m ²)	Type de locaux	Promoteur / Constructeur	Location / Vente	Loyer/prix (€ HT HC/m ² /an ou € HD/m ²)	Offre future
La Pardieu - Actys Park HQE	Début 2011	3 000	Bureaux	Quantum Development	Vente / Location	150 / 2 000	Certaine
Clermont-Ferrand République Green Park - HQE	Début 2011	1 700	Bureaux	Quantum Development	Vente	2 400	Certaine
Clermont-Ferrand Avenue Edouard Michelin	Mai 2011	2 900	Bureaux / Commerces	Sophora	Vente / Location	140 / 1 550	Certaine
Clermont-Ferrand ZFU Business Park	2011	6 000	Bureaux / Activités	Quantum Development	Location	N.C.	Probable

N.C. : Non Communiqué

Source : Atrium - CB Richard Ellis

POINT DE VUE

“ En 2009, les utilisateurs ont été contraints de comprimer leurs dépenses pour faire face à la crise. Cela aura favorisé les renégociations de baux mais aussi réduit le volume de transactions. En effet, sur un panel de 15 villes, la demande placée 2009 est en recul de 11 %. Les ajustements ont été plus ou moins marqués selon la structure économique des agglomérations (présence d'entreprises internationales, diversité des secteurs d'activité...). Point commun à tous les marchés : le dynamisme du secteur public au sens large aura permis de soutenir une partie de la demande.

L'offre immédiate s'est accrue de 13 % en un an, avec une légère augmentation de la part du neuf. Néanmoins le gel de l'offre « en blanc » depuis mi-2008 présage d'une accélération de l'obsolescence du stock dès 2011. Ce phénomène est très inquiétant d'autant que, de manière récurrente, 40 % de la demande placée concerne des immeubles neufs. Ainsi, la raréfaction de l'offre neuve devrait aboutir à de nouvelles tensions sur les loyers à partir de 2011. En conséquence, 2010 constitue une année d'opportunités, notamment pour les utilisateurs, qui souhaitent se positionner sur des immeubles neufs, fonctionnels et bon marché. ”

Stanislas LEBORGNE,
Directeur du Développement Régions

● **Correspondant**
Atrium - CB Richard Ellis

● **Adresse**
Parc Technologique de La Pardieu
17, allée Alan Turing
63 170 Aubière

● **Téléphone**
04 73 28 78 28

● **Fax**
04 73 28 78 29

● **E-mail**
contact@atrium-cbre.com

● **Site web**
www.atrium-cbre.com

● **Contact**
Karine RODDE

Taxe professionnelle 2009

Commune / intercommunes	16,09 %
Département	8,70 %
Région	3,70 %
Autres	3,77 %
Total	32,26 %

Source : batifiscalite.com

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CB Richard Ellis ou du groupe CB Richard Ellis. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

CB Richard Ellis Ressources - Groupement d'Intérêt Economique

Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

© 2010 CB Richard Ellis, Inc.

CB Richard Ellis en Régions

AIX-EN-PROVENCE
Philippe LE NORMAND
Tél : 04 42 60 01 31
Fax : 04 42 39 76 77
aix@cbre.fr

ANNÉCY
Jean-François BERTHIER
Tél : 04 50 10 22 22
Fax : 04 50 10 22 23
annecy@cbre.fr

AVIGNON
Pierre MURGUET
Tél : 04 90 85 96 00
Fax : 04 90 85 96 40
avignon@cbre.fr

BORDEAUX
Alexandre CIEUX
Tél : 05 56 90 52 30
Fax : 05 56 52 24 63
alexandre.cieux@cbre.fr

BOURGOIN-JALLIEU
Marc GENTY
Tél : 04 74 43 34 33
Fax : 04 74 93 40 78
marc.genty@cbre.fr

CAEN
Céline FLOREK
Tél : 02 31 44 73 75
Fax : 02 31 28 57 43
caen@cbre.fr

CHAMBÉRY
Xavier TROILLARD
Tél : 04 79 33 03 30
Fax : 04 79 33 03 32
atrium@cbre.fr

CLERMONT-FERRAND
Karine RODDE
Tél : 04 73 28 78 28
Fax : 04 73 28 78 29
contact@atrium-cbre.com

DIJON
Patrick PEYRUSSIE
Tél : 03 80 51 71 71
Fax : 03 80 51 71 70
dijon@cbre.fr

GRENOBLE
Hugues de VILLARD
Tél : 04 76 46 47 00
Fax : 04 76 46 71 40
hugues.devillard@cbre.fr

LE HAVRE
Nicolas CARON
Tél : 02 35 44 73 75
Fax : 02 35 22 99 30
lehavre@cbre.fr

LILLE
Patrick DUEZ
Tél : 03 20 21 88 50
Fax : 03 20 21 88 51
lille@cbre.fr

LYON
Thibaut d'ANTERROCHES
Tél : 04 72 83 48 48
Fax : 04 37 24 15 10
lyon@cbre.fr

MARSEILLE
Philippe LE NORMAND
Tél : 04 96 11 46 11
Fax : 04 96 11 46 12
marseille@cbre.fr

METZ
François SUTY
Tél : 03 87 18 99 99
francois.suty@cbre.fr

MONTLUÇON
Philippe SESSIECQ
Tél : 04 70 02 50 44
Fax : 04 73 28 78 29
p.sessiecq@atrium-cbre.com

MONTPELLIER
Marine PATIENT
Tél : 04 67 50 07 06
Fax : 04 67 15 50 38
montpellier@cbre.fr

MULHOUSE
Jean-Arnaud DESAULLES
Tél : 03 89 46 20 80
Fax : 03 89 46 30 46
jad@desaulles.fr

NANCY
François SUTY
Tél : 03 83 32 86 77
Fax : 03 83 32 70 24
nancy@cbre.fr

NANTES
Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
stanislas.leborgne@cbre.fr

NICE
Léon PIMENTA
Tél : 04 93 88 66 58
Fax : 04 93 88 68 29
nice@fisci-cbre.com

ORLÉANS
Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
atrium@cbre.fr

PARIS
Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
stanislas.leborgne@cbre.fr

RENNES
Pierre de la VILLARMOIS
Tél : 02 23 30 23 30
Fax : 02 23 30 23 39
delavillarmois.pierre@kermarec.fr

ROUEN
Bertrand BONNET
Brigitte AUVRE
Tél : 02 35 70 73 75
Fax : 02 35 07 78 80
rouen@cbre.fr

SOPHIA ANTIPOLIS
Georges BENICHOU
Tél : 04 93 65 22 54
Fax : 04 93 65 47 04
sophia@fisci-cbre.com

STRASBOURG
Olivier HEYDT
Tél : 03 88 37 11 00
Fax : 03 88 62 02 77
rivegauche@cbre.fr

TOULOUSE
Michèle BELLAN
Tél : 05 62 72 44 60
Fax : 05 62 72 44 61
toulouse@cbre.fr

VANNES
Stéphane GRIBIU
Tél : 02 97 69 10 00
Fax : 02 23 30 23 39
vannes@cbre.fr

CONTACTS ÉTUDES ET RECHERCHE

Aurélien LEMOINE
Directrice

Tél : 33 (0) 1 53 64 36 35
aurelien.lemoine@cbre.fr

Marie-Josée LOPES
Chargée d'études Régions

Tél : 33 (0) 1 53 64 30 78
mj.lopes@cbre.fr