



# Locaux d'activités à louer

« Horizons »  
17, boulevard Chartoire  
63100 Clermont-Ferrand

Maison Antoine Baud (MAB)



# Atouts et équipements

## Points forts et services associés



### Une localisation privilégiée, dans Clermont-Ferrand et à proximité des autoroutes

Situé dans une zone industrielle et commerciale majeure de Clermont-Ferrand, le site est accessible depuis l'autoroute en seulement 3 min (2km), et est situé à 6km (15 min) du centre de Clermont.



### Locaux modernes et bien équipés favorisant efficacité et confort

Locaux neufs conformes aux normes, avec porte sectionnelle motorisée, mezzanine aménageable. Parkings privatifs et zone de manœuvre facilitant les livraisons. Livraison janvier 2026.



### Services locatifs clairs et gestion simplifiée pour PME et entrepreneurs

Gestion technique du site assurée par le bailleur, conditions locatives sécurisées, et partenariat avec un cabinet spécialisé en bail commercial.



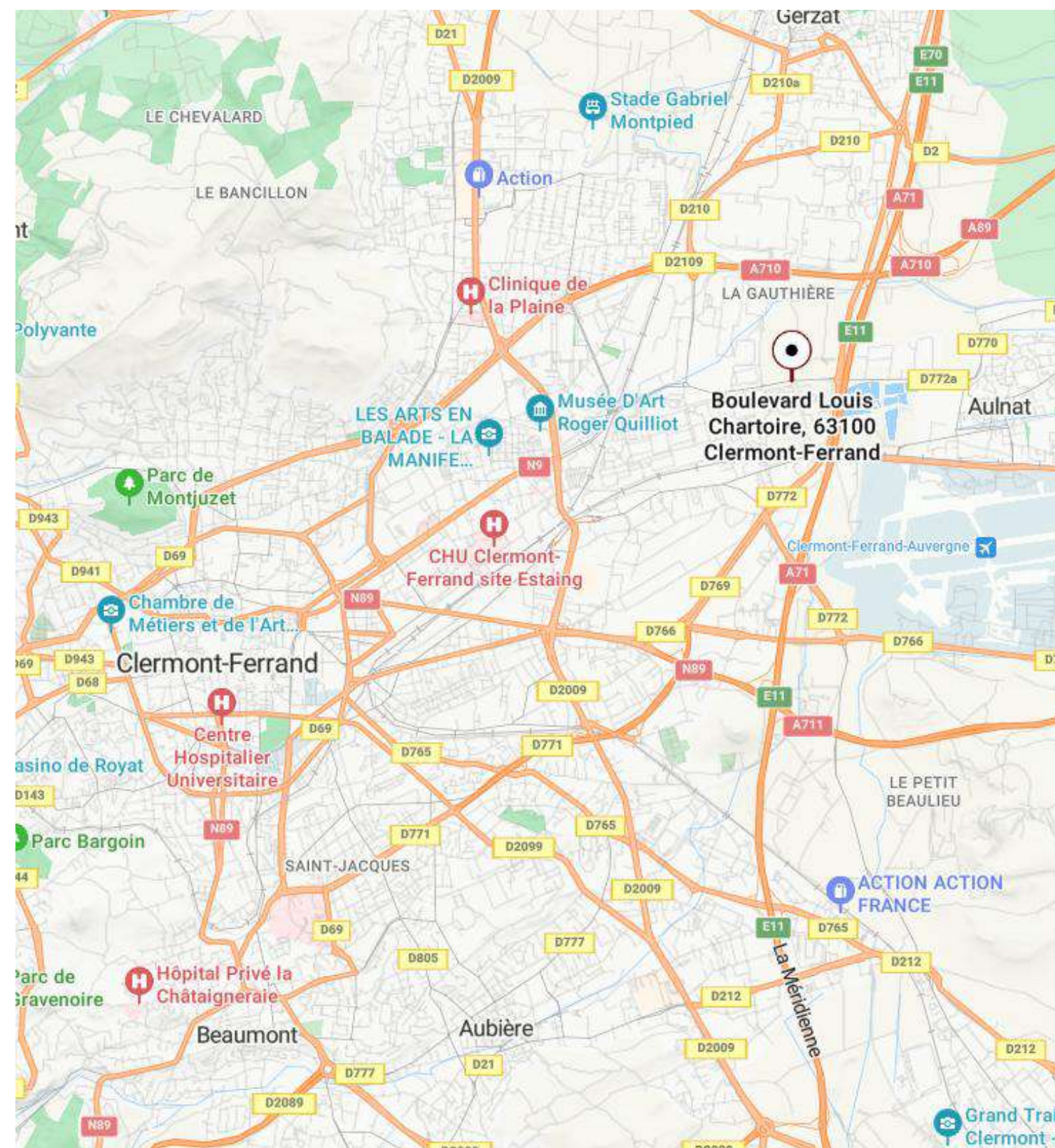
### Adaptabilité et confort thermique pour les espaces de travail

Éclairage naturel optimisé, chauffage et climatisation assurant le confort des bureaux, adaptés aux entreprises recherchant un site rapidement opérationnel. Personnalisation des aménagements possible.

# Localisation et environnement stratégique

## Un emplacement pratique et efficace pour votre activité :

- **17 boulevard Chartoire à Clermont-Ferrand** : une adresse facile à repérer et à rejoindre, dans la zone des Gravanches, une zone d'activités industrielles et commerciales majeure et bien identifiée de la métropole (IKEA, Leroy-Merlin, GenBio, Babymoov,...).
- **Accès direct aux autoroutes A71 (Paris), A75 (Montpellier) et A89 (Bordeaux-Lyon)**, idéal pour les transports régionaux, nationaux et internationaux, et vos déplacements du quotidien. 2 accès aux autoroutes à proximité : A710/A89 à 4 min (2 km) et A71 à 4 min (3 km).
- **Centre-ville rapidement accessible**, pour vos rendez-vous et services administratifs : le centre de Clermont-Ferrand est à 6 km seulement (15 min).
- **Proximité immédiate de commerces, restaurants et enseignes spécialisées**, facilitant la vie quotidienne de vos équipes.
- **Desservi par les transports en commun**, garantissant l'accessibilité pour vos collaborateurs et clients.
- Un environnement fonctionnel, pensé pour conjuguer **visibilité, accessibilité et efficacité opérationnelle**.



# Description détaillée des locaux d'activités

Caractéristiques techniques et prestations

Caractéristiques	Détails
Surface totale	10 553 m <sup>2</sup> répartis en 4 bâtiments Lots modulables à partir de 194 m <sup>2</sup> jusqu'à 3 791 m <sup>2</sup>
Activités	De 144 m <sup>2</sup> à 3 327 m <sup>2</sup>
Bureaux et sanitaires	De 29 m <sup>2</sup> à 523 m <sup>2</sup>
Mezzanine brute	De 38 m <sup>2</sup> à 925 m <sup>2</sup> . Possibilité d'aménager la mezzanine en bureaux avec accès par escalier.
Accessibilité	Plain-pied avec aire de manœuvre.
Hauteur libre sous toiture	Jusqu'à 8 m
Matériaux et équipements	Une porte sectionnelle motorisée par lot (3m L x 3,50m H), façade bardage double peau, centrale photovoltaïque en toiture, parking pré-équipé pour l'installation de bornes de recharge électrique, possibilité de faire un quai poids lourd, aire de retournement PL.
Bureaux	Conforme RE 2020, climatisation réversible, livrés avec une base paysagère, prêt à l'emploi, double vitrage, volets roulants.

# Description détaillée des locaux d'activités

Caractéristiques techniques et prestations

## Détails

### Conditions de location

Bail commercial 3/6/9 ou 6/9/10 rédigé par notre cabinet d'avocats spécialisé

Loyer annuel HT : selon grille jointe page suivante

Révision annuelle sur indice ILC ou ILAT, selon l'activité du Preneur

Garantie : Dépôt de garantie de 3 mois de loyer HT ou Garantie bancaire autonome à première demande (GAPD) de 6 mois de loyers et charges TTC

Provisions pour charges : 4€ HT/m<sup>2</sup>/an compris assurance Bailleur

Provisions pour taxe foncière : 8,50€ HT/m<sup>2</sup>/an

Frais de gestion : 3% HT du loyer annuel HT

Règlement trimestriel et d'avance par prélèvement

Participation aux frais de rédaction du bail : partagés entre le Preneur et le Bailleur

Régime fiscal : TVA au taux légal en vigueur

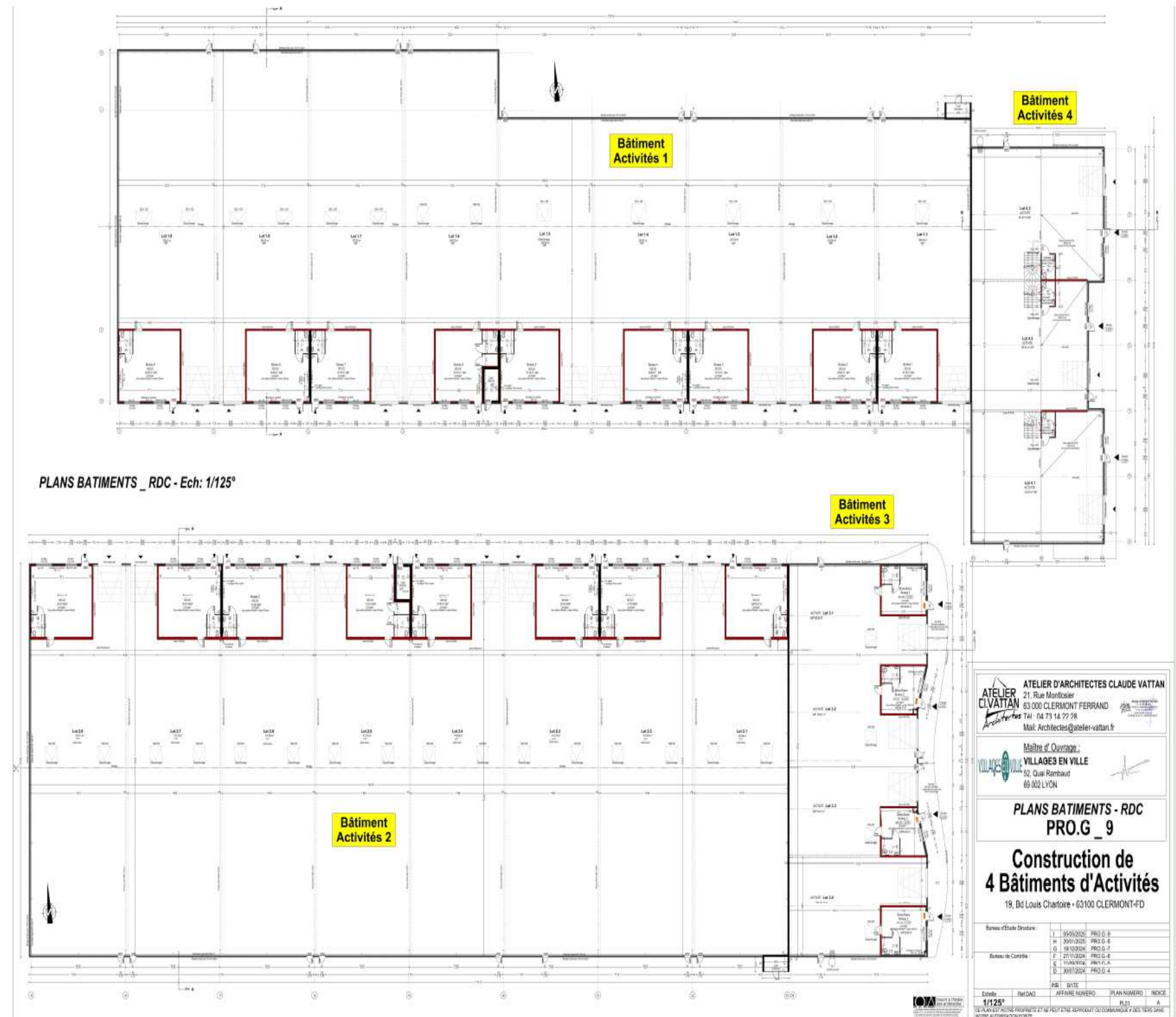
### Disponibilité

Janvier 2026

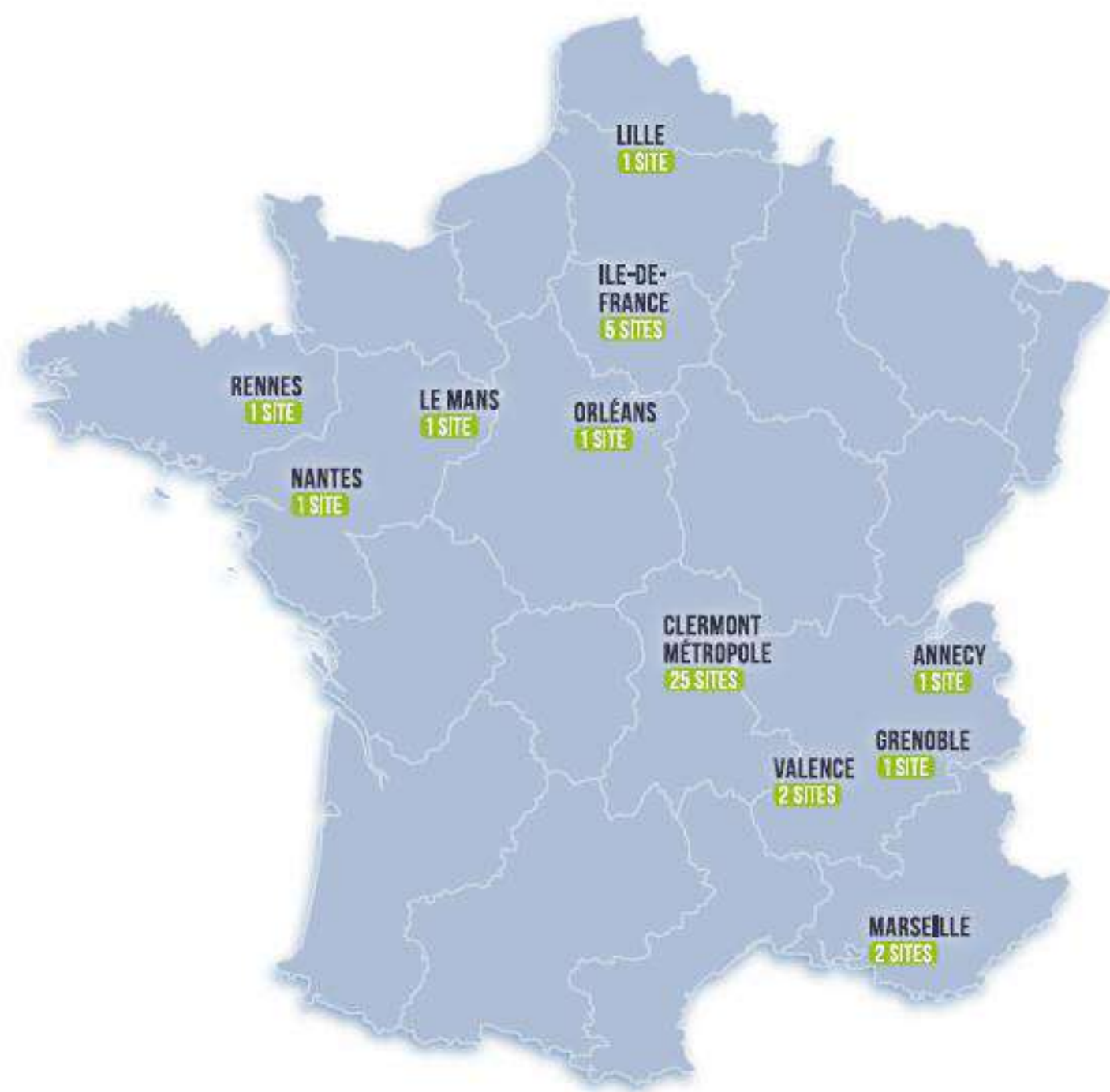
# Surfaces et loyers

Bâtiment	Numéro des Lots	Surface Entrepôts	Surface Bureaux		Surface Mezzanines	Surface au sol	Surface Totale en m <sup>2</sup>	Places de Parkings	Loyer annuel HT Entrepôt 80€ HT/m <sup>2</sup>	Loyer annuel HT Bureau 125 € HT/m <sup>2</sup>	Loyer annuel HT Mezzanine 40 € HT/m <sup>2</sup>	Total Loyer
			RDC	Etage								
Bâtiment 1	1	282.70	52.50		102.50	335.20	437.70	30	22 616.00 €	6 562.50 €	4 100.00 €	33 279 €
	2	279.60	56.10		101.10	335.70	436.80		22 368.00 €	7 012.50 €	4 044.00 €	33 425 €
	3	279.60	52.50		100.80	332.10	432.90		22 368.00 €	6 562.50 €	4 032.00 €	32 963 €
	4	279.80	55.80		101.10	335.60	436.70		22 384.00 €	6 975.00 €	4 044.00 €	33 403 €
	5	280.60	51.80		101.00	332.40	433.40		22 448.00 €	6 475.00 €	4 040.00 €	32 963 €
	6	362.80	47.90		101.10	410.70	511.80		29 024.00 €	5 987.50 €	4 044.00 €	39 056 €
	7	359.30	52.30		100.50	411.60	512.10		28 744.00 €	6 537.50 €	4 020.00 €	39 302 €
	8	361.80	56.10		101.20	417.90	519.10		28 944.00 €	7 012.50 €	4 048.00 €	40 005 €
	9	364.50	54.80		102.70	419.30	522.00		29 160.00 €	6 850.00 €	4 108.00 €	40 118 €
<b>Total Bâtiment 1</b>		<b>2 850.70</b>	<b>479.80</b>		<b>912.00</b>	<b>3 330.50</b>	<b>4 242.50</b>		<b>228 056.00 €</b>	<b>59 975.00 €</b>	<b>36 480.00 €</b>	<b>324 511 €</b>
Bâtiment 2	1	413.30	54.90		102.70	468.20	570.90	31	33 064.00 €	6 862.50 €	4 108.00 €	44 035 €
	2	406.10	53.00		101.00	459.10	560.10		32 488.00 €	6 625.00 €	4 040.00 €	43 153 €
	3	406.30	55.80		101.00	462.10	563.10		32 504.00 €	6 975.00 €	4 040.00 €	43 519 €
	4	407.40	52.60		101.30	460.00	561.30		32 592.00 €	6 575.00 €	4 052.00 €	43 219 €
	5	406.40	48.80		100.90	455.20	556.10		32 512.00 €	6 100.00 €	4 036.00 €	42 648 €
	6	406.40	52.90		101.00	459.30	560.30		32 512.00 €	6 612.50 €	4 040.00 €	43 165 €
	7	406.60	56.10		101.10	462.70	563.80		32 528.00 €	7 012.50 €	4 044.00 €	43 585 €
	8	410.10	54.80		102.80	464.90	567.70		32 808.00 €	6 850.00 €	4 112.00 €	43 770 €
<b>Total Bâtiment 2</b>		<b>3 262.60</b>	<b>428.90</b>		<b>811.80</b>	<b>3 691.50</b>	<b>4 503.30</b>		<b>261 008.00 €</b>	<b>53 612.50 €</b>	<b>32 472.00 €</b>	<b>347 093 €</b>
									<b>95.00 €</b>	<b>125.00 €</b>	<b>40.00 €</b>	
Bâtiment 3	1	140.20	26.70			166.90	166.90	10	13 319.00 €	3 337.50 €		16 657 €
	2	133.50	23.70			157.20	157.20		12 682.50 €	2 962.50 €		15 645 €
	3	133.80	23.90			157.70	157.70		12 711.00 €	2 987.50 €		15 699 €
	4	140.00	26.50			166.50	166.50		13 300.00 €	3 312.50 €		16 613 €
<b>Total Bâtiment 3</b>		<b>547.50</b>	<b>100.80</b>			<b>648.30</b>	<b>648.30</b>		<b>52 012.50 €</b>	<b>12 600.00 €</b>		<b>64 613 €</b>
Bâtiment 4	1	216.50	4.80	50.32	53.14	221.30	324.76	22	20 567.50 €	6 890.00 €	2 125.60 €	29 583 €
	2	187.00	4.90	36.74	40.56	191.90	269.20		17 765.00 €	5 205.00 €	1 622.40 €	24 592 €
	3	215.20	5.20	50.61	53.99	220.40	325.00		20 444.00 €	6 976.25 €	2 159.60 €	29 580 €
<b>Total Bâtiment 4</b>		<b>618.70</b>	<b>14.90</b>	<b>137.67</b>	<b>147.69</b>	<b>633.60</b>	<b>918.96</b>		<b>58 776.50 €</b>	<b>19 071.25 €</b>	<b>5 907.60 €</b>	<b>83 755 €</b>
<b>Total Général</b>	<b>24</b>	<b>7 279.50</b>	<b>1 024.40</b>	<b>137.67</b>	<b>1 871.49</b>	<b>8 303.90</b>	<b>10 313.06</b>	<b>93</b>	<b>599 853.00 €</b>	<b>145 258.75 €</b>	<b>74 859.60 €</b>	<b>819 971 €</b>

# Plan masse et plans des locaux



**Intéressé par ce local ? Contactez-nous pour organiser une visite ou sécuriser ce local rapidement**



**27 route du Cendre  
63800 Cournon d'Auvergne**

**Tél : 04 73 84 77 36**

**[www.mab-immobilier.com](http://www.mab-immobilier.com)  
[mab@mab-immobilier.com](mailto:mab@mab-immobilier.com)**