

Magazine Gratuit - Du 17 février au 07 mars 2012

n°87

# Le Messenger

IMMOBILIER - REAL ESTATE IN AUVERGNE



**COLISEE**  
IMMOBILIER

**Chamalières**  
04 73 74 33 33

VISITEZ NOS BIENS SUR...

**www.colisee-immobilier.fr**

Retrouvez nos offres page 12

**MATCHCRÉDIT**  
Le spécialiste du courtage en prêt immobilier

“ Matchcrédit sollicite pour vous l'ensemble des banques. Un rendez-vous unique pour mettre les acteurs du marché en compétition ”

**MATCHCRÉDIT**  
Le spécialiste du courtage en prêt immobilier

**Appelez, vous verrez!**  
04 73 40 40 00  
www.match-global.fr

Aucun versement de quelque nature que ce soit n'est exigible d'un particulier avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. Loi Mincel

**RETROUVEZ NOUS**

**SUR IPAD & IPHONE**

# ETAT des LIEUX

## Dossier spécial Auvergne

Lettre ouverte aux François, (... celui que vous voulez)

**S'il est vrai que le marché de la vente de logements neufs d'Ile-de-France restera encore et pour longtemps sous haute tension, il n'en est pas moins vrai que les "grandes villes moyennes de province", vous savez, ..... Là où il fait bon vivre !, ne sont pas, pour autant, exonérées de toutes difficultés.**

**C**ertes, les charges foncières y sont moins importantes (tout étant cependant relatif). Certes, les coûts de construction le sont aussi, bien que parfois, la moindre concurrence entre les entreprises du bâtiment, ne soit pas une véritable valeur ajoutée pour le client final du promoteur. Certes, la tension sur le marché entre l'offre et la demande est moins prégnante. Dieu sait si Monsieur Benoît Apparu ne manque pas une occasion de le faire remarquer.

Pour autant, les promoteurs du secteur privé, souvent, et ce sera le cas de plus en plus, alliés des, ou aux promoteurs du secteur public, réalisent bon an mal an, entre 1200 et 2000 logements sur l'agglomération clermontoise et ..... qui trouvent tous preneurs !

Il est vrai, que par rapport à des agglomérations comme, Lyon, Marseille, Montpellier, Toulouse etc. ...., nous ne jouons pas dans la même cour, mais ne dit-on pas aussi : " Small is Beautiful "

Dans les récents articles de l'Express et de l'Expansion, Clermont n'est-elle pas, LA ville moyenne de France où il fait le mieux vivre ?

Le nouveau SCOT du Grand Clermont-Fd (438 000 habitants) n'a-t-il pas comme objectif raisonnable de faire passer notre population à 488 000 habitants d'ici 2025 ?

Or, force est de constater aujourd'hui, à Clermont-Ferrand comme ailleurs, que l'accès à la propriété immobilière et au logement neuf en particulier, soit disant priorité républicaine, est en passe de devenir un des principaux moteurs de fracture et d'exclusion sociale.

Pour autant, les besoins en logements sont bien là et les intentions d'accession à la propriété immobilière exprimées toujours aussi présentes, mais voilà !

En plus de la tourmente législative que nous traversons depuis plusieurs mois,

En plus des rabotages successifs des projets de lois et des annuelles lois de finances,

En plus des crises financières à répétition auxquelles succèdent les crises économiques et leur contingent de crises sociales,

En plus, et malgré le réchauffement climatique annoncé, de la recherche à tout prix d'une excellence énergétique aléatoire.

En plus de l'orgie réglementaire que la mise en œuvre outrancière du principe de précaution, les influenceurs de décisions, les minorités dominantes ou lobbies en tout genre font peser sur une filière qui ne représente plus la production que d' 1 % par an du parc de logements en France.

**LES PRIX MOYENS  
DES LOGEMENTS NEUFS  
SONT PASSÉS EN 2 ANS  
DE 3 050 € À 3 550 €  
LE M<sup>2</sup> À CLERMONT-  
FERRAND.**

En plus des contraintes de la reconstruction de la ville sur elle-même. Etc. ....

Force est de constater que l'archétype du Label "Produit en France" que représente le logement neuf, n'est plus accessible qu'à une frange minoritaire de français.

Quelles filières industrielles à qui l'on demanderait de travailler comme il y a trente ou quarante-ans serait encore compétitive aujourd'hui ?

Ne cherchez-pas, il n'y a pas d'exemple, car elles ont toutes disparues et se visitent dans les musées.

De filière industrielle non délocalisable, peu pourvoyeuse du déséquilibre de la balance commerciale et régulièrement contributive d'1/2 point de la croissance annuelle, nous nous dirigeons tout droit vers une activité marginale d'artisanat d'art destinée à la population la plus élitiste de notre belle démocratie.

Elle est déjà bien loin la France de propriétaires de la campagne 2007.

Lorsque dans une activité comme la notre, une part de marché (investissement locatif en l'occurrence) correspondant à 50 voir 80%, selon les secteurs, l'érosion de son attractivité ou sa disparition pure et simple, comme prévue en 2013, n'entraîne pas une baisse proportionnelle de cette même activité, mais la



disparition pure et simple de la filière.

Souvenons-nous des années 1991 / 1994. Sans soutien républicain, des pans entiers des filières de la construction ont purement et simplement disparu dans la tourmente de l'après Guerre du Golf.

Dans la grande méconnaissance de nos métiers qui prévaut au plus haut niveau de l'état, chez nos élus, y compris locaux, ou dans nos administrations, les décisions annoncées le 07 novembre dernier sous les projecteurs pervers des agences de notation risquent d'avoir pour conséquences néfastes, et à très court terme (sous 24 mois), non seulement une perte

## ETAT des LIEUX

immédiate des 21.20 % de TVA bientôt collectés sur la vente de logements neufs, mais aussi, la perte de plusieurs milliers d'emplois dans les métiers de l'immobilier, de l'ingénierie financière et technique de la filière, mais encore et surtout de dizaines de milliers d'emplois dans les métiers du bâtiment et des travaux publics.

Les lois du marché étant ce qu'elles sont, les chiffres prouvent d'eux-mêmes que lorsque l'investissement locatif privé est dynamique, le marché de l'accession à la propriété l'est d'autant plus, entraînant par là même la production significative de logements destinés au parc locatif social.

Certes, pour nos incontournables partenaires du bâtiment, les visions politiques alternatives d'une "France de propriétaires" d'une part ou d' "Un logement pour tous" d'autre part, ne change pas fondamentalement la mise en pratique de leur art. Pour autant, un parcours résidentiel programmé à vie dans le parc locatif public à loyers modérés, n'est ni vraiment moteur de rêves et d'épanouissement personnel, ni traducteur d'élévation par l'ascenseur social des ambitions personnelles et professionnelles.

Il est grand temps de réagir, les ventes d'aujourd'hui sont les chantiers de demain et les égarements d'aujourd'hui se paieront aussi très chers après-demain. Malheureusement, nous savons tous qu'aujourd'hui, les ambitions de l'Etat en faveur du logement ainsi que la capacité des partenaires financiers à le financer, sont sérieusement mises à mal par les dommages collatéraux d'une dette souveraine déraisonnablement entretenue depuis des années.

Mais, depuis 1982 et jusqu'à encore quelques jours, les louables mais déraisonnables mesures de protection du locataire face à son propriétaire bailleur d'une part, conjuguées à l'évaporation progressive de toute notion de rentabilité dans le placement pierre d'autre part, ont éloigné naturellement et durablement les particuliers ou institutionnels de l'investissement immobilier locatif. Seul, mais il est vrai parfois à grand frais, le moteur de la « carotte fiscale » a pu redonner un sens à cette orientation d'épargne ou de capacité de contribution du secteur privé au financement du logement locatif intermédiaire ou social.

Privons les Français et les professionnels de la construction de ces outils et, dans un des rares pays d'Europe

où la natalité et la population augmentent, donc les besoins en logements .....

**En 2020, ce sont les ponts que nous devons élargir pour loger dessous les sans-abri et les chômeurs.**

D'un outil d'aménagement du territoire et de comblement d'un passif de logements vieux de vingt-cinq ans, l'irresponsabilité politicienne a transformé l'actuelle loi Scellier en niche fiscale à déconstruire prioritairement à toute autre forme de réduction de la dépense fiscale d'état.

Laissons-donc faire le marché et mettons un terme à toute forme d'aide à la pierre, comme le suggère aujourd'hui nombre de courants de pensées. Mais gare à l'accumulation des frustrations à venir.

**Philippe Vigneron**  
Président CEIL Auvergne  
Président FPI Auvergne

