

# Puy-de-Dôme → Immobilier

**LOGEMENTS COLLECTIFS** ■ L'Œil Auvergne livre ses premières observations sur le dernier trimestre et l'année 2011

## Des perspectives sans grande visibilité

2011 pourrait être la dernière année où s'appliquent des dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement immobilier. Les logements collectifs n'échappent pas au dérèglement du marché. Et l'agglomération clermontoise suit le mouvement.

Guy Lemaître

guy.lemaître@centrefrance.com

Créé en 2009, l'Œil Auvergne analyse les indicateurs et tendances du marché immobilier. Chaque trimestre, il établit un bilan qu'il soumet aux différents acteurs, professionnels ou élus, du milieu du logement collectif.

Hier, en son siège de la Maison de l'Habitat, à Clermont-Ferrand, cet observatoire régional (\*) s'est attardé sur les chiffres de l'année 2011. Des résultats qui laissent perplexe quant aux lendemains.

En tant que président, Philippe Vigneron préfère avertir d'emblée : « Quels que soient les courants de pensée, les problèmes de logement sont au cœur de la campagne politique ». Et de politique, bien sûr, il a été souvent question. Les principales craintes



**CONSTRUCTIONS.** Le surcoût des mises aux normes perturbe l'accès à la propriété. PH. RÉMI DUGNE

découlent de l'évolution législative fiscale concernant les 24 prochains mois. Car si la loi Scellier a pu apporter une bouffée d'air frais, selon le président « l'irresponsabilité politique l'a transformée en niche fiscale à déconstruire ». Autrement dit, les candidats à la présidentielle seraient bien inspirés de donner leur sentiment pour débloquer une situation inquiétante. Qu'on en juge ! L'an passé, sur le seul territoire de

Clermont Communauté, il a été enregistré 507 ventes d'appartements collectifs contre 43 maisons individuelles.

Non seulement ces chiffres n'atteignent pas les 7 à 800 escomptés, mais sont encore plus loin d'honorer le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) adopté par les élus de l'agglomération voilà quelques semaines. Cette disposition fixe, en effet, la barre à 1.000 constructions de logements par an

pendant les quinze années de la durée du schéma. Ce qui fait dire au président Vigneron : « La volonté politique locale est plus ambitieuse que le marché lui-même ! ». D'autre part, la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) privilégie de reconstruire la ville sur elle-même et non en périphérie. Ce qui a pour effet de figer la libération de terrains à construire. Les responsables de l'observatoire imputent, en partie, les causes de ce

ralentissement aux exigences des constructions BBC (bâtiment à basse consommation) dont le coût augmente de 15 % celui de la construction. Les mises aux autres normes (antisismiques, accès aux personnes handicapées, etc) contribuent aussi à cette embellie.

### Cercle(s) vicieux

Le président Vigneron juge ce surcoût pénalisant pour la clientèle qui se tourne vers l'immobilier ancien avec, pour corollaire, deux constats : l'explosion des charges de fonctionnement de ces habitats et l'incapacité pour beaucoup de candidats à accéder à la propriété.

Par ailleurs, citant les exemples de Trémonteix (Clermont) ou Boisvallon (Ceyrat), les terrains dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par des collectivités publiques ont favorisé la réduction des coûts d'acquisition foncière. Cependant, la charge foncière s'échelonne de 350 à 500 € du m<sup>2</sup>, ce qui représente 10 à 15 % du prix de vente de l'appartement.

On retiendra enfin, qu'à Clermont, le prix moyen

des logements neufs au m<sup>2</sup> est passé de 3.050 à 3.475 €.

Enfin quelques chiffres au plan national résument le malaise : en dix ans, on note les augmentations du prix du logement neuf (+83 %) ; du nombre de transactions immobilières de l'ancien (+143 %) ; du loyer des logements locatifs (+33 %) et du pouvoir d'achat (+43 %).

(\*) L'agence lyonnaise Adéquation se charge des enquêtes.



« Le logement est LE chantier de la République ».

PHILIPPE VIGNERON Président de l'Œil Auvergne