

DECIDEURS EN REGION

EDITION AUVERGNE LIMOUSIN

Le magazine
de la Caisse d'Epargne
pour les acteurs économiques
et sociaux en région
N°02 / Mars 2011

Le management

UN SPORT DE HAUT NIVEAU

■ Interview d'Alain Prost



Immobilier

Philippe Vigneron, Directeur
Itinérés Building > **p2**

Réforme des retraites

Comment atténuer
ses effets? > **p15**



Retrouvez encore
+ d'infos sur votre site

decideursenregion.fr

Dans ce numéro

- > PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES – La hausse de l'inflation
- > REPERES – Le nouvel âge des retraites
- > DOSSIER – La gestion immobilière
- > SUR LE TERRAIN – L'info des marchés
- > GESTION PRIVÉE – PROTECTION DU PATRIMOINE PRIVÉ



CAISSE D'ÉPARGNE
D'Auvergne et du Limousin



Clermont Communauté MARCHÉ DE L'IMMOBILIER : QUELLES TENDANCES ?

Rencontre avec Philippe Vigneron, Directeur Itinérès Building à Clermont-Ferrand et Président régional de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Auvergne (FPI).

L'année 2010 semble avoir été une année fructueuse.

Rétrospectivement, quel est votre sentiment sur l'année écoulée ?

P.V. - Dans son ensemble, le marché reprend son souffle, après avoir été mis à rude épreuve du printemps 2008 au printemps 2009. 2010 a été l'année du retour à la normale, dans un contexte clermontois favorable. En effet, les projections en matière de population pour l'agglomération du Grand Clermont sont positives avec une estimation sous 15 ans de + 50000 habitants, et une offre de logement qui devra être proportionnelle. Ajoutons que seulement un tiers de ce qui se construit aujourd'hui est destiné aux nouveaux habitants (le reste correspondant au renouvellement des logements d'une part et aux besoins liés aux nouveaux modes de vie d'autre part – séparations, recompositions familiales...). Enfin, l'offre étudiante adaptée reste insuffisante, et là aussi, de nouveaux programmes dédiés et plus qualitatifs vont se mettre en place.

Quelles sont vos anticipations sur l'évolution du marché immobilier en 2011 – marché de la construction, marché de l'immobilier ancien – ?

P.V. - Il me semble que nous sommes à l'aube d'une ère nouvelle. Avec des contraintes réglementaires de plus en plus lourdes techniquement et financièrement dès la mise en vente du bien, le marché de l'ancien va probablement encore plus se professionnaliser. Avec l'étiquetage énergétique obligatoire dès la publicité depuis le 1^{er} janvier 2011, on observe déjà une baisse des annonces des particuliers sur ces premières semaines de l'année.

Parallèlement, les modalités de financement proposées favorisent l'achat de logements neufs énergétiquement performants. Les logiques réglementaires et économiques se rejoignent !

Quels seront justement les impacts des évolutions récentes en matière de normes environnementales sur votre métier : coûts, délais, savoir-faire, esthétique ?

P.V. - Les conséquences vont être multiples, à la fois en termes de coûts de construction (250 à 300€ TTC en plus sur le prix de vente au m²) et en termes esthétiques (l'offre technique n'est pas encore parfaitement adaptée... et parfois pas encore disponible). En fait nous sommes encore en décalage entre la loi qui impose de déposer des permis de construire BBC en 2013 et l'anticipation prise par les constructeurs dès 2011. De fait, les industriels et les entreprises du bâtiment ne sont pas encore totalement prêts à affronter cette révolution technique et culturelle.

Je pense que les critères de choix sur les logements anciens vont changer, l'analyse technique et la capacité financière risquent de prendre le pas sur les valeurs affectives, géographiques et esthétiques de ce type de bien, pour lesquels la réhabilitation est très difficile et le coût énergétique bien supérieur (300 à 400 KWh au m² contre 50 KWh en neuf). En conséquence, nous allons probablement assister à une baisse des prix de vente sur les logements anciens au risque de voir se mettre en place un marché immobilier à deux vitesses, avec une population aisée qui disposera de la capacité financière d'accéder

au logement neuf à haute performance énergétique et une population moins favorisée qui ne pourra s'orienter que sur le marché ancien mais plus énergétivore.

L'immobilier est-il toujours considéré comme une valeur refuge ?

P.V. - La crise financière de 2008 a d'une certaine façon entamé le capital confiance dans les banques, et, conjugué à des taux bas, renforcé l'attraction pour la pierre. Même si le rendement est aujourd'hui plus faible, il y a au moins le sentiment d'une préservation du capital investi et, pour les investisseurs, les nouveaux dispositifs Scellier, même en 2011, restent très attractifs.

À ce propos, quelles pourraient être les conséquences du "coup de rabot fiscal" sur votre activité ?

P.V. - Elles vont diminuer momentanément mais modérément les investissements, car les dispositifs fiscaux continuent, même sous une autre forme. En effet, le législateur a transféré une partie de l'argent alloué au dispositif Scellier aux acquéreurs de résidence principale au travers d'un élargissement des critères d'octroi du prêt à taux zéro. Les interrogations porteront plus sur l'horizon 2013/2014, si la "carotte fiscale" était réellement supprimée. On assiste en fait à un changement progressif de profil de l'investisseur, qui s'inscrit dans une stratégie patrimoniale plus marquée qu'il y a quelques années; l'attractivité du revenu complémentaire pouvant prendre le pas sur l'attractivité fiscale et la plus-value à la revente, sans aucun doute en préparation de la retraite.

Si vous aviez trois conseils à donner pour réussir son investissement immobilier, quels seraient-ils ?

P.V. - En fait, j'en proposerais cinq :

- valider l'existence d'un réel marché locatif dans la région dans laquelle on investit,
- si possible, privilégier un investissement à proximité de son lieu de résidence,
- viser des résidences non dédiées à mixité cohérente entre accédants / investisseurs,
- prendre garde aux garanties financières pléthoriques (plus il y a de garanties, moins le logement risque d'avoir intrinsèquement de légitimité économique, sociale et démographique),
- enfin, favoriser le choix d'un promoteur local adhérent à la FPI, si possible lui-même futur gestionnaire de l'investissement !



Retrouvez + d'infos sur :

decideursenregion.fr