



MTEO
magazine
CITY GUIDE | ACTU | SPORTS | PETITES ANNONCES

L'IMMOBILIER
VALEUR | SÛRE

SPÉCIAL IMMO

Du rêve à la réalité

Une qualité de construction et de service au client reconnue de tous

ITINERIS BUILDING est une start-up née des dommages collatéraux de la 1^{ère} guerre du Golfe. Le premier projet immobilier a été initié en 1993. La société définitivement mise en place en mars 1994.

Dès sa création, la stratégie de l'entreprise a été de construire des logements de qualité supérieure vendus au même budget que les productions immobilières courantes de l'époque.

Cette démarche impose des sacrifices considérables, mais elle a pu être préservée au fil des années.

Aujourd'hui, cette qualité de construction et de service au client est reconnue de tous.

Pour compléter son service au client, l'agence immobilière **ITINERIS BUILDING TRANSACTION**, fut mise en place en 2001 avec la même volonté d'excellence, elle assure :

- d'une part, la gestion locative pour le compte de nos clients investisseurs
- et d'autre part, prend en charge tous les souhaits de revente de nos anciens et/ou futurs clients.

Avec son cabinet d'architecture associé, c'est une offre de compétences pluri-disciplinaires complète qui est ainsi offerte aux clients de **ITINERIS BUILDING** dans la maîtrise de leur projet immobilier.

DES EMPLACEMENTS D'EXCEPTION

Pour revenir au « Domaine de Maupas », à Royat dont un des bâtiments est présenté en photo, il s'agit d'une opération immobilière d'exception comme je souhaiterais pouvoir en réaliser plus souvent.

Des emplacements de cette exceptionnelle qualité environnementale sont malheureusement de plus en plus rares à « dénicher » sur l'agglomération demontoise.

La résidence s'inscrit dans un parc totalement clos d'un hectare.

Sur 3 bâtiments différents, nous avons construit 32 logements, de 50 à + de 250 m² de surface habitable, disposant de terrasses de 15 à + de 300 m².

Treize dentres eux sont la propriété d'in-



vestisseurs dans le cadre de la loi Scellier, dont plus de la moitié est éligible à la définition « logement social » telle que le définit l'article 55 de la loi SRU. En cela, le « Domaine de Maupas » est proche de l'exemplarité en matière de mixité sociale.

Il est aussi la traduction de l'engagement citoyen d'**ITINERIS BUILDING** et la preuve par l'exemple de la contribution des promoteurs privés à la production de logements à loyer modéré de grande qualité.

En plus du Parc qui entoure la résidence, une salle de fitness et un sauna viennent compléter les équipements des parties communes à la disposition des occupants de la résidence.

« LA MARQUE DE QUALITÉ PAS DE LA QUANTITÉ »

L'histoire ne s'arrête pas là pour **ITINERIS BUILDING**. Depuis l'achèvement des tra-

voux du « Domaine de Maupas », nous avons construit et livré 3 autres résidences à Clermont-Ferrand :

- Les Balcons de la Ronde,
- L'Orée du Parc,
- et Picasso II, dotée pour certains appartements d'une remarquable production d'énergies renouvelables, comprenant, pompe à chaleur air/air réversible, production d'eau chaude sanitaire solaire et capteurs photovoltaïques.

La résidence « Square Poinçillon », en cours de travaux sera achevée au printemps 2011. Quant à la résidence « Le Coubertin », les travaux débutent dans quelques semaines.

Par la qualité de son emplacement et de ses 45 logements, elle est en passe de devenir la nouvelle référence immobilière du quartier des Salins.

En ce qui concerne la résidence « Bregennus », qui sera mise en chantier début 2011, il s'agit du premier programme immobilier réalisé par **ITINERIS BUILDING** avec les normes de construction 2013 du Label BBC.

Cette offre immobilière de haute performance énergétique devrait parfaitement répondre aux attentes du marché locatif du Sud-Est demontois.

D'autres acquisitions foncières, à l'Ouest et au Sud du centre ville, sont en cours pour offrir à nos clients dans les années à venir la meilleure offre immobilière possible, qu'il s'agisse de leur résidence principale ou d'un investissement locatif.

Une fois encore, la devise de l'entreprise, « La Marque de Qualité, pas de la Quantité » va devoir s'imposer et **ITINERIS BUILDING** rester l'interlocuteur incontournable de votre projet immobilier.



La marque de qualité pas de la quantité

Itineris Building c'est :

- LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES ET DE VILLAS
- L'AMÉNAGEMENT DE LOTISSEMENT
- LA GESTION LOCATIVE
- LA TRANSACTION IMMOBILIÈRE

17 ans

1993-2010

de créativité immobilière

Bénéficiez de la loi Scellier avant le 31 décembre 2010

Photos non contractuelles

Le Coubertin

RUE MARMONTEL CLERMONT-FD
QUARTIER SALINS

46 LOGEMENTS DU T2 AU T6

RESIDENCE **Les Bregennus**

APARTTEMENT BBC

20, RUE JACQUES PRÉVERT - CLERMONT-FD
À DEUX PAS DES CÉZAUX - PROCHE PARC DU CREUX DE L'ENFER

36 APPARTEMENTS DU T2 AU T3
DE 44 À 62 M², BALCONS, JARDIN PRIVATIF
GARAGES, PARKINGS, SALLE FITNESS, SAUNA,

ITINERIS BUILDING
PROMOTEUR - CONSTRUCTEUR

171, bd Lafayette - Clt-Fd
04 73 28 37 00



ITINERIS BUILDING
TRANSACTION - LOCATION

Consultez toutes nos offres sur www.itineris-building.fr

Conjoncture

Des professionnels plutôt sereins



Le marché de l'immobilier semble reparti de plus belle selon les professionnels : confiance retrouvée par la population, prix réévalués... Enquête.

« **L**a période automne 2008 - automne 2009 a été particulièrement difficile à travers par nos professions, constate Philippe Vigneron, dirigeant d'Innertis Building et président régional de la FPC (Fédération des Promoteurs Constructeurs). L'offre immobilière qui n'a pas été initiée pendant cette période de crise ne peut pas être proposée aujourd'hui au marché. Les professionnels de l'immobilier avaient, au cours du 4^{ème} trimestre 2008, d'autres préoccupations vitales pour la survie de leurs entreprises : nos partenaires financiers nous avaient plutôt contraints à freiner nos activités qu'à les développer. Aujourd'hui, les promoteurs-constructeurs travaillent sur des prospections ou acquisitions foncières qui seront achevées ou livrées en 2013. En outre, à titre d'exemple sur le territoire de Clermont Communauté, depuis le 4^{ème} trimestre 2009, avec un rythme annuel de l'ordre de 635 ventes, le marché immo-

bilier de la construction neuve redevient plus pertinent par rapport à l'évolution démographique actuelle et/ou souhaitable du territoire observé(1). »

UNE POPULATION RASSURÉE

Pour Jean-Luc Masson, dirigeant de Dôme Terrains, « l'expérience aide à comprendre les choses. » Lottisseur dans le Puy-de-Dôme depuis une dizaine d'années, dans le secteur de l'immobilier depuis une trentaine, Jean-Luc Masson a vu « passer les crises : dans les années 80, celle de 1992, etc. La dernière était moindre... » Un net creux pendant six mois a affecté son résultat de l'année, en partie expliqué par « les réactions des banques », plutôt frileuses, mais depuis 1 ans ½, « tout est bien reparti : tous les projets stoppés et stockés ont été relancés. Auparavant méfiant au vu des déclarations des médias, la population est aujourd'hui rassurée et achète. » Une tendance qui s'explique également par des taux

de baisse des prix cède sa place à un mouvement de stabilisation et à des hausses contenues dans un intervalle de +2,5 à +6 %. En Auvergne, aussi bien pour les maisons individuelles, il se situe entre -2,5 % et +2,5 %. Par ailleurs, toujours selon la FNAIM, la reprise de l'activité devrait freiner tout mouvement de hausse des prix généralisé. Toutes les conditions sont réunies pour soutenir l'activité du marché : grâce aux taux planchers pratiqués, les conditions de crédits sont extrêmement favorables aux emprunteurs : les ménages ayant déjà engagé leur projet immobilier seront encouragés à le concrétiser d'ici la fin de l'année pour bénéficier du crédit d'impôt. Les propriétaires peuvent aujourd'hui envisager de nouvelles acquisitions. Dans ces conditions, et à l'appui d'une fluidification du marché de la revente, l'activité du marché de l'ancien pourrait se redynamiser dans les prochains mois.

bancaires très bas et le dispositif de la loi Scellier. Un dispositif sujet à incertitudes et interrogations, notamment pour les promoteurs-constructeurs.

« Par ailleurs, le mode de financement d'accession à la propriété change également avec le PTZ + qui exclu toute la population de toute forme d'avantage dans le financement au profit des primo-accédants sans condition de ressources. Est ce que les populations concernées par les prêts à taux 0 comprennent cette perte ? » A cela s'ajoute également la mise en application des labels Bâtiments basse consommation (BBC) : « L'inquiétude est que le surcoût de travaux généré par cette performance énergétique pourrait se traduire, d'après des bilans d'études, sur le prix de vente par une augmentation de 8 à 12 % ».

DES PRIX « CONFORTABLES »

Selon la FNAIM (2), en France pour le marché de l'ancien, le mouvement



(Suite de la page 4).

Les notaires subissent quant à eux également la crise et espèrent une légère reprise en 2010 avec un maintien de l'activité à un niveau honnête. « Il y a eu un double effet mécanique, explique un notaire clermontois. Pendant la crise, la population a différé ses décisions de migrations immobilières et aujourd'hui, elle s'est remise à croire en l'immobilier. Au niveau des prix, ces derniers sont compatibles à ceux du printemps 2008, relativement « confortables ». Le marché est redevenu actif, normal. On assiste à un retour d'affection à la fois de la clientèle privée mais aussi d'investisseurs privés sous toutes ses formes, neuf et occasion. »

DES TAUX D'INTÉRÊT TOUJOURS BAS

Pour le lotisseur clermontois, « les prix sont repartis à la hausse, de l'ordre de 10 %. Ceci s'explique en partie par la pénurie de terrains à bâtir sur le département. La tendance n'est plus au loitissement mais à la concentration. » Mais Jean-Luc Masson reste optimiste et serein. Il voit l'avenir radieux tant que les taux bancaires n'augmentent pas. « C'est une très belle année à venir... » se réjouit-il. En effet, ces derniers sont historiquement bas : les baisses de taux successives obser-



vées depuis janvier 2009 se traduisent par une baisse moyenne des mensualités de 12,5 % et poussent les Français à acheter. « J'espère que nous pourrions conclure, fin 2010, que l'année a été bonne. De toute évidence, que ce soit dans le domaine de la transaction immobilière,

du locatif ou de la vente de logements neufs, le marché est sain et les prix ont retrouvé une cohérence acceptable, poursuit Philippe Vigneiron. En ce qui concerne les transactions, les propriétaires ont révisé leurs prétentions par rapport à l'évolution du marché : les prix sont rede-

venus plus proches de la réelle valeur des biens. Ils avaient connu, en 2006-2007, une surévaluation « anormale », certains dans l'ancien se rapprochant de ceux du neuf. Le locatif, quant à lui, trouvera rapidement preneur tant que l'offre sera de qualité. Par contre, si cette offre ne ré-

pond pas aux critères de qualité - géographique, typologie et budgétaire des

logements -, il se peut que les logements ne trouvent pas preneurs. Ainsi, le mar-

ché locatif du parc immobilier plus ancien risque de rencontrer des difficultés de location... »

Concernant les logements neufs, le niveau d'information de la clientèle est aujourd'hui très élevé. Les acheteurs sont plus lucides et clairvoyants dans leurs démarches et la grande majorité d'entre eux ne commet plus les erreurs liées à une « naïveté blâmable » comme ce fut le cas dans les années 2004 à 2007 « en s'attachant plus à la simulation financière de leur investissement qu'à la qualité du bien immobilier acquis. Quant à l'ancien, les diagnostics qui entourent les protocoles d'acquisition immobilière permettent d'avoir une connaissance du bien que l'on n'avait pas ou peu par le passé. »

La fin d'année pourrait effectivement s'annoncer, pour les professionnels de l'immobilier, assez dense en travail...

A. T.

Photos : Valentin UTA.

(1) Selon les données recueillies par l'OEIL Auvergne (Observatoire Evolutif de l'Immobilier Local) créé par la FCP.

(2) FNAIM - Observatoire des Marchés de l'Ancien.

Du 12
au
22 novembre

8 JOURS

EXCEPTIONNELS

rochebobois

2, rue Philippe-Marcombes - Clermont-Ferrand

www.roche-bobois.com

Pour
bien bâtir

CONSTRUCTION
ALLIANCE
63

DANIEL CUNHA

ALLIANCE CONSTRUCTION 63

92, avenue de la Libération • COURNON D'AUVERGNE

04 73 28 48 12

Franck Bonnet

« Le neuf se loue plus facilement »

Franck Bonnet, directeur de l'agence éponyme, constate que les appartements des années 60 ou 70 sont en perte de vitesse à Clermont-Ferrand. Sur-tout s'ils sont mal placés...

800 propriétaires, 2600 biens en location. Depuis 1946, l'agence Bonnet est un administrateur de biens incontournable à Clermont-Ferrand. Franck Bonnet, qui a pris la succession de son père en 1988, donne son analyse du marché de la location. Même si la crise est passée par là, les prix sont « stables », voire « très stables ». Et contrairement à ce qui se dit, le nombre d'impayés n'est pas forcément en augmentation, ou pas de manière significative : « Globalement, c'est comme avant la crise », constate-t-il.

En revanche, les exigences des locataires seraient de plus en plus importantes en terme de confort, d'accessibilité, de performance énergétique. La preuve : le neuf se loue sans aucun problème : « Un bien qui rentre le matin est loué à midi. » Et les locataires sont prêts à y mettre le prix fort : « J'ai vu un T2 d'environ 55 m² partir à 650 € ! » souligne



Les biens neufs ou rénovés se louent toujours plus facilement. (C.V. Ural)

Franck Bonnet. D'ailleurs, en moyenne, le neuf se loue 12 € le m², quand l'ancien plafonne à 8,50 €...

L'EFFET TRAMWAY SE CONFIRME

L'ancien ? S'il est rénové et bien placé, notamment à proximité du tramway, aucun problème pour trouver un locataire. Mais un bien de qualité médiocre et loin de tout aura du mal trouver preneur : « Actuellement, c'est une période difficile pour les biens des années 60/70. Parfois, ils peuvent rester vacants 6 mois, voire un an. Le bas de gamme sur Beaumont et Chamalières a pris du plomb dans l'aile », constate notre professionnel. C'est d'autant plus compliqué pour les propriétaires que les prix des travaux sont en hausse constante : « Il y a 10 ans, on rénoverait un appartement avec 10.000 €. C'est trois fois plus cher aujourd'hui, car les mises aux normes ont supplanté la simple mise en sécurité. »

Qu'en est-il de la location étudiante ? Apparemment, la galère pour trouver un toit n'a pas du tout atteint Clermont-Ferrand. « Nous avons suffisamment de studios pour répondre à la demande. L'offre est équilibrée », rassure Franck Bonnet. Un exemple : aux Cézaux, tout était loué en septembre il y a trois ans. Le 15 août dernier, il y avait encore des appartements à la pelle, car le secteur est désormais bien pourvu en résidences étudiantes, à l'image du boulevard Pochet-Lagaye. De plus, les étudiants (grâce au tram), n'hésitent pas à s'éloigner du campus pour trouver un toit. De nouvelles tendances apparaissent également, comme la colocation « entre des gens qui ne se connaissent pas ». En revanche le glas aurait bel et bien sonné pour la chambre meublée...

Emmanuel THEROND.