

Bilan de douze années de constructions neuves sur le territoire de Clermont Communauté

1.150 logements neufs construits en 2005 dans l'agglomération clermontoise. 412 l'an dernier, avec des investisseurs qui ne pèsent que 54 % du marché. Trop peu pour relancer la machine.

L'observatoire indépendant de l'immobilier Œil Auvergne a publié récemment le bilan de la construction de logements neufs entre 2002 et 2014 sur le territoire de Clermont Communauté. En tentant de mesurer les effets des différentes lois sur le logement entrées en vigueur durant cette période.

Tassement sévère

Premier constat, un tassement sans précédent de puis douze ans enregistré l'an dernier : il s'est construit près de trois fois moins de logements qu'en 2002. « En prenant simplement en compte la demande qui devrait accompagner les objectifs du Scot (+ 50.000 habitants en 2030), il faudrait construire au rythme de 700 à 800 logements par an. On en est loin depuis plusieurs années », constate Philippe Vigneron, président régional de la Fédération des promoteurs immobiliers.

Facteur aggravant : depuis 2012, les investisseurs se font attendre. Dans les années fastes (comme en 2005) ou à l'occasion d'une relance du marché (2009, 2010) ils représentaient jusqu'à 64 % des acquéreurs. 54 % en 2014. « À 50\50, le système ne marche pas. C'est une constante depuis des années. Pourquoi ? Parce qu'un banquier ne valide un programme que si la moitié des logements sont commercialisés. Et on atteint ce stade grâce aux investisseurs qui achètent plus volontiers sur plans. Les périodes précédentes montrent clairement que si la part des investisseurs ne tourne pas autour de 60 %, la commercialisation est difficile », poursuit Philippe Vigneron.

Effets pervers

Exemple : « Suite à la crise financière de 2008, on a tous été obligés de refermer des dossiers, car les opérations présentes ne rencontraient pas le succès nécessaire ». Idem en 2002, au sortir de la deuxième Guerre du Golfe. Et si les effets de certaines lois sont palpables, un facteur essentiel dans l'immobilier neuf ne l'est pas : « La confiance ; elle est essentielle pour tous les types d'acheteurs ». Sans elle, plus de logique : « Après des années de hausse, le prix du neuf baisse (-4 % en 2014), le prix des matières premières aussi, ainsi que celui des terrains sur certains secteurs. On a même réussi à absorber le surcoût de certaines normes. Mais la confiance n'est pas au rendez-vous. Conséquence : 412 logements neufs seulement construits l'an dernier ». Quant aux lois, elles sont pour beaucoup de professionnels, et trop nombreuses : six sur la période observée !

« Avec la loi de Robien, on a même aidé ceux qui n'en avaient pas besoin. La conséquence a souvent été des investissements sans aucun discernement et des constructions dans des zones où il n'y avait aucune demande locative ! Issoire et Riom étaient éligibles à la loi de Robien, mais exclues du dispositif Scellier. Depuis 2009, il n'y a pas un programme privé sur ces deux communes... ».

Celle qui a suscité le plus d'hostilité chez les promoteurs a été l'éphémère loi Duflot, allégée par la loi Pinel.

Mais la confiance n'est toujours pas au rendez-vous. « Si on continue au rythme de 2014, les politiques devront se poser la question de l'efficacité du dispositif mis en place... », conclut Philippe Vigneron.

Patrick Bertharion