

## DEMAIN

**CHAMALIÈRES. La bibliothèque accueille la Maison des jeux.** La bibliothèque Amélie-Murat accueillera demain mercredi 22 juillet de 16 heures à 18 heures les animateurs passionnés de la Maison des jeux. Ils inviteront à découvrir de nombreux jeux en bois de tous pays et de tous types : jeux d'adresse, jeux de pions, casse-tête... De quoi satisfaire tous les appétits de joueurs de tous âges. Les plus petits ne seront pas oubliés avec un espace « petite enfance » dédié : jeux de construction, de découverte, de coopération... Tout public. Entrée gratuite. ■

La bibliothèque, 2, allée du Parc, au Carrefour Europe, est ouverte du lundi au vendredi de 10 h à 18 h, le samedi de 10 h à 12 h. Tél. 04.63.66.95.32. Carte de prêt gratuite pour les enfants.

## DEMAIN (BIS)

**ROYAT-CHAMALIÈRES. Rallye nature.** L'office de tourisme de Royat-Chamalières propose demain mercredi 22 juillet de 10 heures à 12 heures un rallye nature, « Les aventures de Martin ».

Carte en mains, il invite à participer en famille ou en groupe à un jeu de piste sur les hauteurs de Royat. Sens de l'orientation et connaissances permettront de résoudre les énigmes et d'aider Martin à retrouver son troupeau ! ■

(\*) Tarifs : 12 €/adulte et 10 €/enfant (moins de 12 ans). Inscriptions à l'office de tourisme. Rendez-vous devant l'office 10 minutes avant le départ, 1, avenue Auguste-Rouzaud (place Allard), à Royat. Tél. 04.73.29.74.70. info@ot-royat.com ; www.ot-chamalières.com.

## JEUDI

**ROYAT. Concert dans le cadre du Festival baroque d'Auvergne.** La ville accueille le Festival baroque d'Auvergne jeudi 23 juillet à 17 heures à l'église Saint-Léger pour un concert de l'ensemble Mozarteum. Composé de Joanna Radziszewska, voix d'opéra soprano coloratur et de Bogumila Studnicka au clavecin, l'ensemble souhaite partager avec le plus grand nombre l'héritage imposant que les compositeurs de génie du XVIII<sup>e</sup> début XIX<sup>e</sup> siècles ont laissé. Au programme : Purcell, Bach, Haendel, Vivaldi, Mozart... ■

(\*) Concert jeudi 23 juillet à 17 heures à l'église Saint-Léger de Royat. Entrée : 15 €/gratuit pour les moins de 18 ans. Billets en vente 30 minutes avant le concert.

## Volcans → Chamalières - Royat

**CONSTRUCTIONS NEUVES** ■ A chaque commune ses règles, ses contraintes et ses spécificités

# Urbanisme, immobilier et impact financier

**Royat et Chamalières affichent des prix au m<sup>2</sup> parmi les plus élevés du département. Une situation qui ne relève pas de la seule douceur de vivre.**

Pascal Guinard

pascal.guinard@centrefrance.com

« Nous sommes les maîtres d'œuvre de la politique mise en place par la ville. Entre acteurs et décideurs, nos destins sont liés. Nous avons l'obligation de travailler en bonne intelligence », assène Philippe Vigneron, président régional de la fédération des promoteurs immobiliers alors que la ville de Clermont travaille à l'élaboration de son futur PLU tout en reconnaissant que la capitale régionale est la commune de l'agglomération où les servitudes sont les moins fortes pour les constructeurs.

### Des emplacements complexes à construire

S'il ne nie pas certains arguments avancés par les élus (voir notre édition d'hier) pour justifier le prix du m<sup>2</sup> des constructions neuves sur Royat et Chamalières, il met en avant, en revanche, « une conjonction de contraintes liées à des arbitrages politiques ».

Et d'étayer ses propos en se fondant sur les chiffres « particulièrement précis » mis à la disposition des professionnels adhérents par l'Observatoire évolutif de l'immobilier local (Oeil Auvergne), dont il assure également la présidence.

« Sur le plan strictement factuel concernant Chamalières et Royat, il y a eu au second trimestre 2014, six résidences (1 sur Royat ; 5 sur Chamalières) en cours de commercialisation et/ou de travaux sur les deux communes, représentant un total de 150 logements. Hors logements sociaux, la moyenne des prix de vente de ces appartements, stationnements inclus, est de 3.740 €/m<sup>2</sup>. Sur la commune de Clermont-Ferrand, avec les mêmes critères de positionnement géographique centre-urbain, seize résidences étaient en cours de commercialisation et/ou de travaux. Le prix de vente moyen de ces 430 appartements, stationnements inclus, est de 3.530 €/m<sup>2</sup>. A titre indi-



**FONCIER.** Des terrains rares, donc chers, parfois encastrés, pentus induisant un surcoût en termes de fondation. PHOTO MANON SABY

catif, sur l'ensemble du territoire de Clermont-Communauté, le prix de vente moyen des 442 logements neufs vendus en 2013 était de 3.315 €/m<sup>2</sup>, stationnements inclus. ■

« Les règles de construction du PLU sont très pénalisantes. Paradoxalement, on constate un faible coefficient de constructibilité des emplacements à construire.

Exemple : à Chamalières, en zone UC ou UCa, le COS va de 0.70 à 1.00 ; à Royat, de 1 à 2 ; à Clermont-Ferrand, de 0.70 à plus de 2. Or, plus la constructibilité d'un emplacement est faible, plus la charge foncière à répartir sur les logements neufs sera élevée. ■

« Obligation de création de places de stationnement très importante au regard du nombre de logements

créés. Exemple : à Chamalières, 1,5 à 2 places de stationnement par appartement (du T2 au T4) ; à Royat, 1,2 ; à Clermont-Ferrand, 1 à 1,5 place. Dans le cas de Chamalières, le surcoût d'un emplacement de stationnement est de l'ordre de + 10.000 € à + 20.000 € par appartement. ■

« Obligation de réaliser dans les résidences neuves, des surfaces annexes communes proportionnellement très importantes au regard de la surface habitable créée. Exemple : à Chamalières, 2 % de la surface de plancher habitable construite. A Royat et Clermont-Ferrand, pas de règle imposée, juste du bon sens. Dans le cas de Chamalières, pour un appartement de 80 m<sup>2</sup>, le coût d'un emplacement de stationnement

imposé pour les 2 roues peut représenter un budget de l'ordre de + 3.000 €. ■

« Limitation de la hauteur des constructions neuves. Exemple à Chamalières, en zone UC ou UCa, 12 à 15 mètres ; à Royat, 12 à 13 mètres ; à Clermont-Ferrand, 12 à 28 mètres. Or, plus un bâtiment est de petite taille, plus son coût de construction est élevé. ■

### Logements conventionnés

« Les règles de construction du PLH (Plan local de l'habitat) sont, elles aussi, très pénalisantes. Chamalières est une des communes de l'agglomération déficitaires en logements conventionnés (6,50 % du parc de logements contre les 20 % exigés) » d'où « l'intégration d'un minimum de 30 % de logements sociaux dans tout programme immobilier neuf privé. Or, ces logements devant être vendus moins chers que les autres, cela impose aux promoteurs d'effectuer une péréquation financière qui vient suren-

chérir le prix des 70 % de logements libres restants.

« Bien que non exhaustive cette énumération explique en grande partie la différence de coût entre la commune de Chamalières et les autres communes de l'agglomération. Ces prescriptions s'inscrivent dans une volonté politique affirmée de produire une offre immobilière de qualité, tout en respectant les servitudes de la mixité sociale. ■

### Territoire dense

Cependant, « conjuguées aux autres contraintes de ce territoire restreint, dense et complexe, elles circonscrivent de fait les accédants à la propriété immobilière éligibles à une frange très restreinte de la population ».

Une demande forte et « le premier maillon de la chaîne, le propriétaire du foncier, l'a bien compris » avec des prix qui s'envolent. Et Philippe Vigneron en conclut : « Dans ce domaine, on est dans un cercle qui est loin d'être vertueux ». ■

(\*) Sources : Oeil Auvergne et mairie de Royat.

**Prix du foncier : « On est dans un cercle qui est loin d'être vertueux ».**

**PHILIPPE VIGNERON** Président régional de la fédération des promoteurs immobiliers.

