



## L'ASM Clermont ne trouve pas les ressources pour s'en sortir

**RUGBY.** La qualification pour les phases finales est illusoire après la défaite à Lyon.

CAHIER SPORTS

lamontagne.fr

# LA MONTAGNE

CentreFrance

CLERMONT-METROPOLE

LUNDI 19 FEVRIER 2018 - 1,10 €

# Immobilier, c'est reparti



■ **PUY-DE-DÔME.** Le quatrième trimestre 2017 est venu confirmer l'embellie du marché de l'immobilier neuf dans le département. Après ce plus haut niveau jamais enregistré depuis 2006, 2018 devrait être aussi un bon millésime.

■ **HAUSSE.** Les prix ont suivi le mouvement puisque l'Observatoire évolutif de l'immobilier local enregistre une hausse des prix de 5,5 % entre 2016 et 2017, notamment dans l'agglomération clermontoise. PHOTO RICHARD BRUNEL.

PAGES 2 ET 3

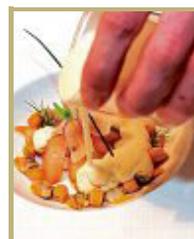
## PROPOS D'UN MONTAGNARD

**Le droit à l'échec.** En décembre s'est ouvert à Los Angeles un musée d'un genre particulier, le « Muséum of Failure », le musée de l'échec. Du naufrage du Titanic, à l'élection de Donald Trump (l'échec de la démocratie) en passant par le problème du minitel qui a retardé en France l'arrivée d'internet, c'est sur une collection impressionnante de fiascos que nous invitent à réfléchir les initiateurs du projet. In fine, il s'en dégage une idée plutôt revigorante : la peur de l'échec ne doit pas paralyser l'envie d'entreprendre, tout le monde peut se tromper.



L'eau potable, une ressource précieuse dans les stations de ski

**GESTION.** En hiver, les villages de montagne deviennent des villes de plusieurs milliers d'habitants qu'il faut parfois approvisionner en eau potable. PAGE 5



Quelle est la sélection Assiette Michelin près de chez vous dans le Puy-de-Dôme ?

**GASTRONOMIE.** Casser la croûte de belle manière sans casser sa tirelire, la sélection 2018 propose cette année trente-cinq adresses. PAGE 7

# Le marché de l'immobilier

## 2017, très bon cru

Le quatrième trimestre 2017 est venu confirmer l'embellie du marché de l'immobilier neuf dans le département du Puy-de-Dôme et notamment dans la métropole clermontoise. Le niveau d'activité commercial dans ce secteur n'avait atteint de tels chiffres depuis l'année 2006.

Rémi Pironin

« L'année qui vient de s'écouler est une année exceptionnelle à plusieurs égards, se réjouit Nicolas Brossier, président de l'Oeil, l'Observatoire évolutif de l'immobilier local. Les fondamentaux sont sains, le marché est très dynamique avec un niveau historiquement haut. Sur l'Auvergne, 1.203 logements ont été vendus (+ 12 % par rapport à 2016), soit le niveau le plus haut depuis la création de l'observatoire en 2010. »

Cette année, dix-huit opérateurs ont collaboré avec l'observatoire pour dresser un bilan élargi à toute l'Auvergne. Sans surprise, le département du Puy-de-Dôme et notamment Clermont Auvergne Métropole soutiennent largement le marché de l'immobilier neuf.

### 84 % des ventes dans la métropole clermontoise

« La grosse partie des ventes sur l'ensemble de l'Auvergne est concentrée dans le Puy-de-Dôme même si les marchés secondaires comme Le Puy ou le Cantal ont également bénéficié de l'embellie, précise Damien Quermonne, directeur des observatoires Adéquation. À elle seule, Clermont Auvergne Métropole (CAM) porte le marché des ventes à 84 %.

En 2017, il y a eu une forte hausse du nombre de logements autorisés sur l'Auvergne (+ 28 %), soit 5.873 contre 4.572 en 2016, ainsi que des mises en chantier (+ 5 %), soit 4.229.

« Tout ceci donne un marché dynamique, porté par la CAM qui enregistre une très forte augmentation des mises en ven-

te en 2017 puisqu'elle passe de 663 à 1.177 logements, soit une augmentation de 78 %.

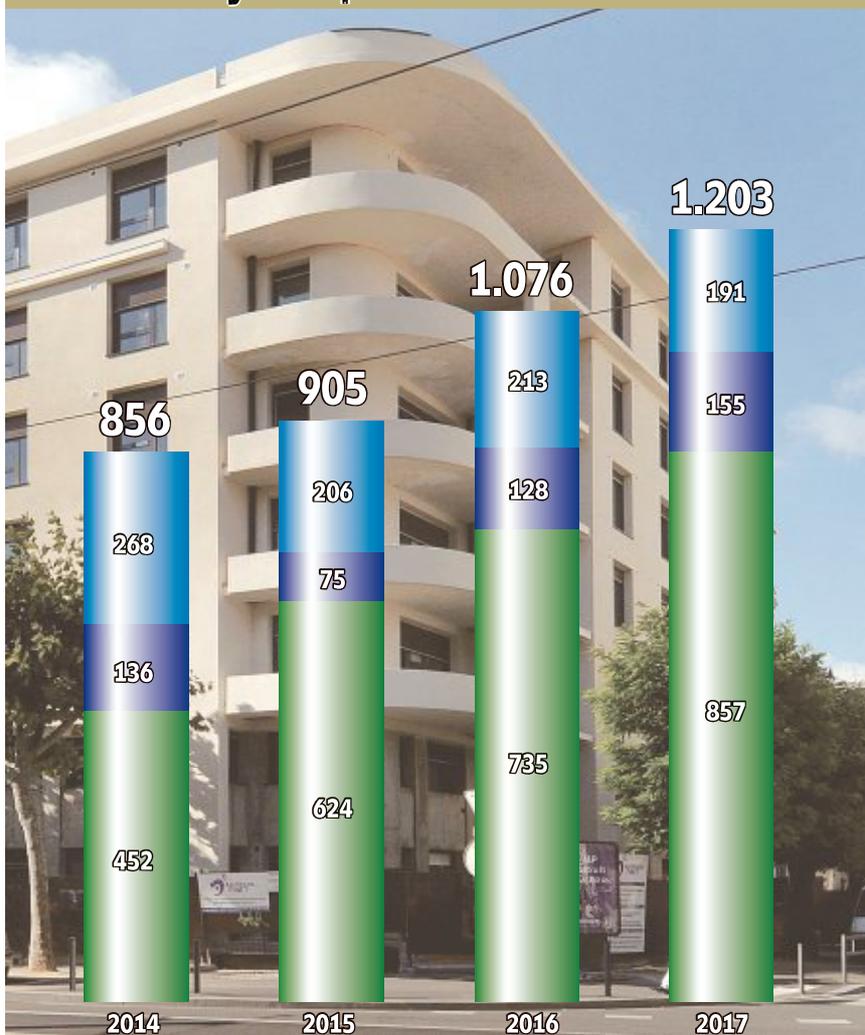
Dans ce contexte, les quartiers de Cote Blatin-Universités-Delille et de Saint-Jacques ont soutenu cette augmentation des logements disponibles à Clermont-Ferrand avec une mise en vente supérieur à 200 logements, ainsi que Chamalières avec 155 nouveaux logements mis à la commercialisation. Et les ventes ?

« Elles ont suivi le mouvement avec une très bonne fin d'année, poursuit Damien Quermonne. Dans la métropole, où Clermont-Ferrand représente 57 % des ventes, 716 logements ont été vendus en 2017 contre 570 en 2016, soit une augmentation de 26 %. Dans le même mouvement, Chamalières tient une place de choix puisqu'elle enregistre 126 logements vendus sur l'année.

Un marché de l'immobilier très dynamique puisqu'il faut remonter à l'année 2006 et ses 936 logements vendus sur l'agglomération pour trouver mieux. Qui plus est un marché équilibré puisque la part entre les investisseurs (53 %) et les propriétaires occupants (47 %) sur l'année est pratiquement égale. « C'est le plus haut niveau pour les propriétaires occupants depuis la création de l'observatoire, souligne Nicolas Brossier. Cela montre que les gens ont retrouvé confiance en l'avenir pour faire des projets et notamment immobiliers.

Dans ce contexte, 917 logements sont encore disponibles à la vente sur Clermont Auvergne Métropole. « Le stock représente 15 mois de commercialisation mais il y a eu une forte mise en vente au quatrième trimestre et cela devrait s'écouler au premier trimestre 2018, indique le président de l'Oeil. Cette offre

## Un marché dynamique en 2017 en hausse de 12%



**Résidences Services** : Vente d'un logement dans une résidence destinée à un public ciblé.

**Ventes en bloc** : Vente de tout ou partie d'un programme immobilier par le promoteur à un même acquéreur.

**Ventes (à l'unité ou détail)**

Source : Observatoire évolutif de l'immobilier local

## Prix en hausse dans l'agglomération clermontoise

Dans l'élan du marché, le prix de vente moyen sur Clermont Auvergne Métropole est en hausse.

Les prix ont également suivi le mouvement puisque l'Observatoire évolutif de l'immobilier local (Oeil) enregistre une hausse des prix de 5,5 % entre 2016 et 2017. « Cela s'explique par la localisation des programmes sur le quartier de Cote-Blatin-Université-Delille, à Clermont-Ferrand, et sur Chamalières pour la périphérie », explique Nicolas Boissier, président de l'Oeil. À la périphérie, le prix de ventes moyen, parking inclus, est passé de 3.247€/m<sup>2</sup> à 3.607€/m<sup>2</sup> et de 3.337€/m<sup>2</sup> à



**CHAMALIÈRES.** La destruction des Glacières et entrepôts frigorifiques a commencé. La friche va laisser place à plusieurs dizaines d'appartements.

3.521 €/m<sup>2</sup> pour Clermont-Ferrand.

Jusqu'à 4.410€/m<sup>2</sup> dans le quartier Côte-Blatin

« Chamalières a quasiment doublé ses ventes sur 2017 avec un prix de vente moyen de 3.940 €/m<sup>2</sup>, cela fait nécessairement monter la moyenne, chiffre le président. Tout comme le quartier Cote-Blatin à Clermont-Ferrand avec 4.410€ du mètre carré. »

# et bonnes perspectives pour 2018

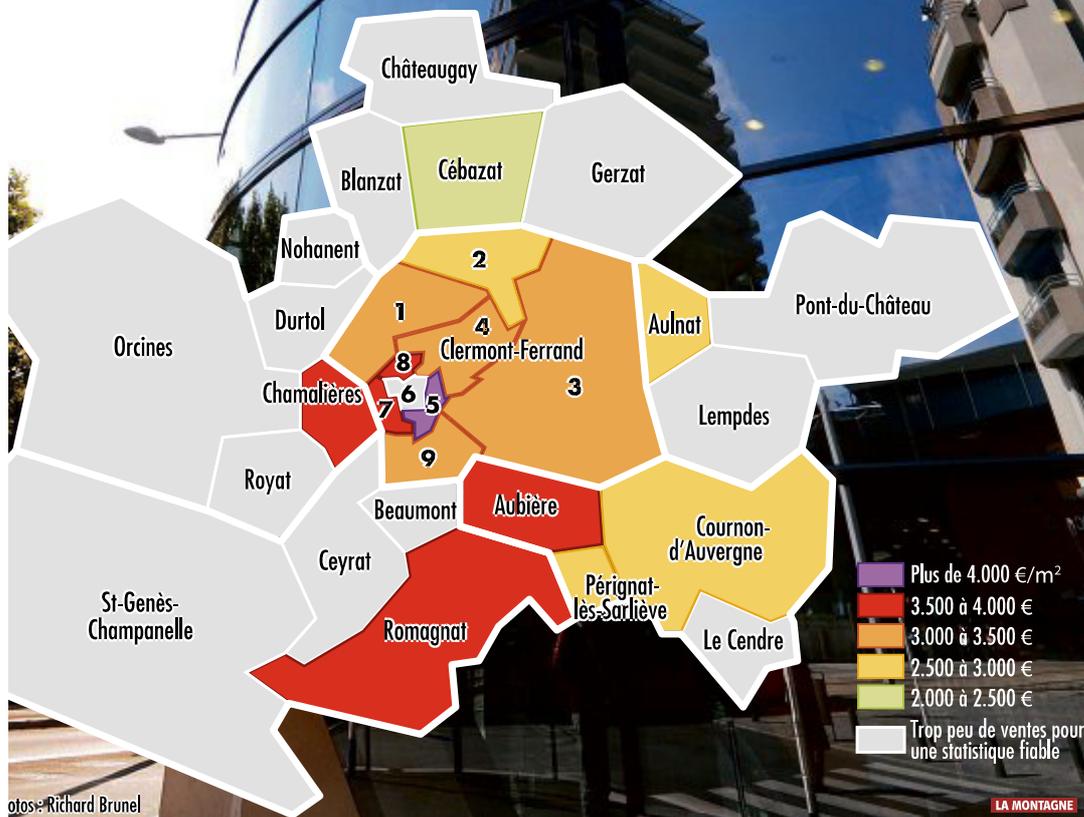
## LE FAIT DU JOUR

# au mieux depuis douze ans

### Le prix des logements neufs au m<sup>2</sup> (stationnement inclus)

#### Quartiers de Clermont-Ferrand

- 1 - Trémonteix
- 2 - Quartier Nord
- 3 - Oradou - La Pradelle - La Raye-Dieu
- 4 - Gare - Montferand - Champfleuri
- 5 - Côte-Blatin - Université - Delille
- 6 - Plateau Central
- 7 - Les Salins - Blatin - Berthelot
- 8 - Fontgèze - Saint-Alyre
- 9 - Saint-Jacques - Neufs-Soleils



se situe à 79 % sur Clermont-Ferrand et concerne en majorité des grandes surfaces (T4 et T5). » À noter également que l'offre de logements livrés in-vendus a fortement augmenté en fin d'année 2017 et représente 7 %, soit 62 logements.

« Nous avons une grosse bataille à mener tous ensemble en 2018 »

Une année « magnifique » qui laisse présager une bonne année 2018 pour Stéphane Aumoine, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) d'Auvergne. Un seul bémol mais de taille pour l'année à venir. Suite à l'adoption du projet en fin d'année dernière, la loi de finances 2018 prévoit de mettre un terme au droit à la loi Pinel pour les logements situés dans des programmes immobiliers construits dans une commune des zones géographiques B2, soit toutes les communes de la métropole exceptées Clermont-Ferrand et Chamalières.

« La fin de cet avantage fiscal représente environ 20 % de la production de logements au sein de Clermont Auvergne Métropole, chiffre Stéphane Aumoine. J'ai alerté le président de la métropole, ainsi que les maires concernés, sur cet enjeu primordial afin d'essayer de faire pression dans le but de maintenir le dispositif en zone B2 ou de faire entrer la métropole tout entière dans la zone B1. Il faut que les promoteurs tout comme les constructeurs de logements individuels se regroupent pour y arriver tous de front. C'est la grande bataille à mener pour 2018. » ■

#### NOUVEAUTÉ

Site Web. Au printemps, l'Observatoire évolutif de l'immobilier local (Oeil) va se doter d'un site Internet avec des données accessibles au grand public.

## Le problème des logements vacants dans les villes moyennes

Dnas une étude nationale, la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) indique que le problème des logements vacants s'aggrave dans les villes moyennes et petites.

Selon la Fnaim, entre 1999 et 2014, le taux de vacance s'est accru de 1 % en moyenne dans l'Hexagone, passant de 6,9 % à 7,9 %, soit 700.000 logements supplémentaires inoccupés. Dans les aires urbaines de 100.000 à 200.000 habitants, le taux dépasse les 8 % et même 10 % dans des villes comme Roanne, Brive ou Bourges.

« L'aire de Clermont-Ferrand se situe dans la moyenne,



THIERS. On constate, ici comme ailleurs, une baisse de la population des pôles urbains centraux dans les aires de moins de 100.000 habitants..

autour de 8 %, indique Laurent Gamot, président de la chambre Fnaim Auvergne.

Le taux de vacance de Thiers s'élève à 17,2 %

Ces logements se situent en majorité dans le centre-ville où les propriétaires ne veulent pas faire de travaux et ont peur de la location. Deplus, la densification à outrance fait fuir aujourd'hui.

Mais là où les taux de vacance

exploitent, selon la Fnaim, ce sont dans les aires urbaines de moins de 100.000 habitants. Avec 8,5 % de moyenne, il dépasse même les 15 % dans cinq de ces aires, dont celle de Thiers où il a atteint 17,2% en 2014.

« On constate, presque partout, une baisse de la population des pôles urbains centraux, alors que celle de la périphérie s'accroît, indique l'étude. Par exemple dans l'aire urbaine de Thiers (18.000 habitants), dont la population a diminué de 5 % et où le taux de vacance a augmenté de 7,5 %, pour atteindre 17,2 % en 2014, le pôle urbain a perdu 10 % d'habitants et la périphérie en a gagné 17 %. » ■