

Philippe Vigneron, promoteur immobilier : la marque de qualité, pas de la quantité !

Par Le Journal de l'éco | Le 09/03/2016 à 06:00



Depuis 1994, Itinériss Building a conçu ou réalisé 50 résidences ou villas pour un total de 850 logements et un millier de mètres carrés de locaux professionnels. L'entreprise génère un chiffre d'affaires HT de 8 à 12 millions d'euros suivant les années. Sans compter l'agence immobilière qui gère plus de 300 biens immobiliers pour le compte d'investisseurs. Autant dire que le promoteur a su s'imposer durablement dans le paysage urbain de l'agglomération clermontoise. Pour Le Journal de l'éco, Philippe Vigneron revient sur son parcours.

“ Des bureaux d'études à l'immobilier

Âgé de 62 ans, Philippe Vigneron a grandi en Afrique, passant au gré des affectations de son père gendarme, du Gabon au Congo puis par le Tchad, avant que ses parents ne s'installent à Clermont-Ferrand à la fin des années 60. « J'ai terminé mon premier cursus scolaire en 1973 avec un CAP de métreur en poche obtenu au collège de Riom. » Après un bref séjour dans le Var, Philippe Vigneron tombe amoureux de Jacqueline, une belle Auvergnate (à qui il est marié depuis 40 ans) et revient s'installer à Clermont-Ferrand. « Je n'ai pratiqué que quelques années mon métier de métreur au sein d'entreprises qui m'ont donné la chance de pouvoir exercer les principaux métiers de la construction immobilière. Très rapidement, je suis passé du monde des bureaux d'études à celui de l'immobilier sans vraiment m'en plaindre. »

“ La création d'Itinériss Building

La première SCI portant le nom d'Itinériss Building date d'avril 1994. « A cette date j'avais déjà créé ou repris deux entreprises, se souvient Philippe Vigneron. Mais la dramatique crise immobilière qui a suivi la Guerre du Golfe de 1991 a tout balayé sur son passage. Sans activité, j'ai repris des études à l'ESC Clermont et j'ai décidé de créer mon propre emploi. Mes 15 années d'expériences passées dans le domaine de la maison individuelle m'ont permis de tirer un certain nombre de conclusions. La principale, réside dans le fait de posséder la maîtrise foncière de l'offre immobilière. Lorsque la commercialisation d'une opération de logements collectifs est couronnée de succès, la gestion des travaux est concentrée sur un seul et même site, généralement dans l'aire urbaine. J'ai donc pris le risque de changer de métier. »

“ Un promoteur attaché à des valeurs fortes

Pour le promoteur, « la relation affective considérable qui repose sur la propriété immobilière fait que si vous n'aimez pas vos clients et ce que vous allez leur construire, il est difficile d'exercer longtemps ce métier. Nous devons à chaque projet, prototype unique, et pour chaque client être irréprochable sur une très longue durée. J'essaie tous les jours d'inculquer ces valeurs à mes collaborateurs ainsi qu'à mes partenaires d'exécution. Itinériss Building est ancrée dans le tissu sociétal local. Nous devons résister à tous les grains en préservant nos équipes. Nos clients peuvent nous faire confiance, ils auront affaire aux meilleurs femmes et hommes de la profession. »

“ Un périmètre d'intervention bien délimité

L'agglomération clermontoise n'est pas un territoire d'achat de résidences secondaires. La segmentation de clientèle d'Itinériss Building s'inscrit dans une proportion de 45 % d'acheteurs d'une résidence principale et 55 % d'investisseurs. Ces derniers mettent ensuite leur appartement sur le marché locatif. La plus grande part de cette clientèle adosse son acquisition à un mécanisme de défiscalisation. Philippe Vigneron souligne que « son périmètre d'intervention est, paradoxalement, plus influencé par le contenu des Lois de Finances que par la stricte demande en logements. » En effet, l'offre immobilière à destination des investisseurs doit impérativement être située sur des communes éligibles aux avantages fiscaux en vigueur au moment de la commercialisation.

“ Un marché exigeant et un métier en danger

« En Auvergne comme en France, nous sommes peu nombreux à exercer ce métier, qui se pratique dans un environnement fait d'insécurité juridiques et financières qui le rendent complexe et risqué. Il doit y avoir

environ 800 promoteurs privés sur toute la France. Nous devons être moins de 15 à exercer cette activité de manière régulière sur le territoire auvergnat, dont 4 majors d'envergure nationale. »

Philippe Vigneron dresse un constat lucide sur l'avenir de la profession : « Le risque existe de voir disparaître un jour les promoteurs indépendants au profit des grands groupes immobiliers nationaux ou multi-régionaux. Les niveaux de complexités administratifs, juridiques, financiers, normatifs et réglementaires ont atteint un tel niveau qu'ils sont un frein à la création de nouvelles entreprises de promotion immobilière. Quant aux nouvelles technologies, elles ne concernent pour ainsi dire que la conception des projets. La construction de logements n'est pas une filière industrielle. Actuellement, c'est de l'artisanat d'art. »



Un publi-rédactionnel du Journal de l'éco

👤 En savoir plus sur cette entreprise