



■ **ÉLU IL Y A UN AN**  
Donald Trump,  
un président  
américain  
qui surprend  
et déconcerte  
**PAGES MONDE**



■ **LITTÉRATURE**  
Le Goncourt  
et le Renaudot  
récompensent  
deux livres  
sur le nazisme  
**DERNIÈRE PAGE**



Retrouvez notre dossier  
dans votre prochain TV MAGAZINE

lamontagne.fr

# LA MONTAGNE

CentreFrance

CLERMONT-METROPOLE

MARDI 7 NOVEMBRE 2017 - 1,10 €

■ **CLERMONT-FERRAND**

L'auteur présumé  
des coups de couteau  
toujours en Turquie  
**PAGE 6**

■ **VOITURES ÉLECTRIQUES**

Où trouver les bornes  
de recharge  
dans le Puy-de-Dôme?  
**PAGE 8**

■ **DÉMOGRAPHIE**

Le vieillissement  
de l'Auvergne  
va s'accroître  
**PAGES 2 ET 3**



■ **LES CARMES**

Références antiques  
et mythologiques  
au cœur du cimetière  
**PAGE 13**

## La reprise est là pour l'immobilier



■ **AUVERGNE.** Les professionnels de l'immobilier auvergnats affichent leur satisfaction face aux tendances positives du marché, dix ans après le début de la crise.

■ **CLERMONT.** Sur l'agglomération, 752 logements ont été mis en vente entre janvier et septembre 2017, soit une hausse de 42% par rapport à l'année précédente. R. BRUNEL

**PAGE 9**

■ **PROPOS D'UN MONTAGNARD**

**Commande.** Le Père Noël ouvrira après-demain son secrétariat, qui comptera une soixantaine de lutins postiers afin de répondre aux lettres et e-mails qui lui seront adressés. Mais le Père Noël, forcément très occupé la dernière semaine avant Noël, précise que les courriers, électroniques ou non, devront lui être envoyés avant le 18 décembre afin qu'il puisse y répondre. On ne nous dit pas cependant jusqu'à quel âge on peut lui écrire et si l'auguste bonhomme a le pouvoir de résoudre la crise, de garnir les comptes en banque, de changer les voitures. Passons toujours commande, nous verrons bien...

**Sémaphore**  
CERBAZAT • 63  
20 ans  
MERCREDI 15 NOVEMBRE, 21H00  
Réservations  
04 73 87 43 41  
Des Fourmis dans les mains  
Cyril Mokaïesh, Clôture  
Tout le programme sur [www.semaphore-clubbazat.fr](http://www.semaphore-clubbazat.fr)

**LIQUIDATION IMMEDIATE**  
OUVERTURE EXCEPTIONNELLE  
Samedi 11 novembre  
De 9 h-12h / 14 h-19 h  
**AVANT TRAVAUX**  
Autorisation municipale n° 2017/02 en date du 12/07/2017. Liquidation totale avant travaux du 09/10/2017 au 09/12/2017 sur l'ensemble du magasin et sur les articles spécifiquement signalés par étiquette dans la limite des stocks disponibles.  
1 Avenue du Général de Gaulle  
63300 THIERS  
04 73 80 11 84  
CHAMBON  
CHAMBON

M 0394 1,10  
Metropol  
ISSN 2109-1960  
7/11/17

**HABITAT** ■ La crise des subprimes qui avait réduit le marché de moitié semble effacée en Auvergne

# Dix ans de crise... derrière nous ?

Il aura fallu dix ans pour effacer une des pires crises immobilières de l'histoire. Réunis à la Maison de l'habitat, à Clermont, les professionnels de l'immobilier ont affiché leur satisfaction face à ce retournement de tendance, tout en surveillant quelques nuages inquiétants.

Arnaud Vernet

arnaud.vernet@centrefrance.com

Les chiffres records de 2007, juste avant la crise des subprimes, n'ont toujours pas été dépassés, mais peu à peu, on s'en rapproche !

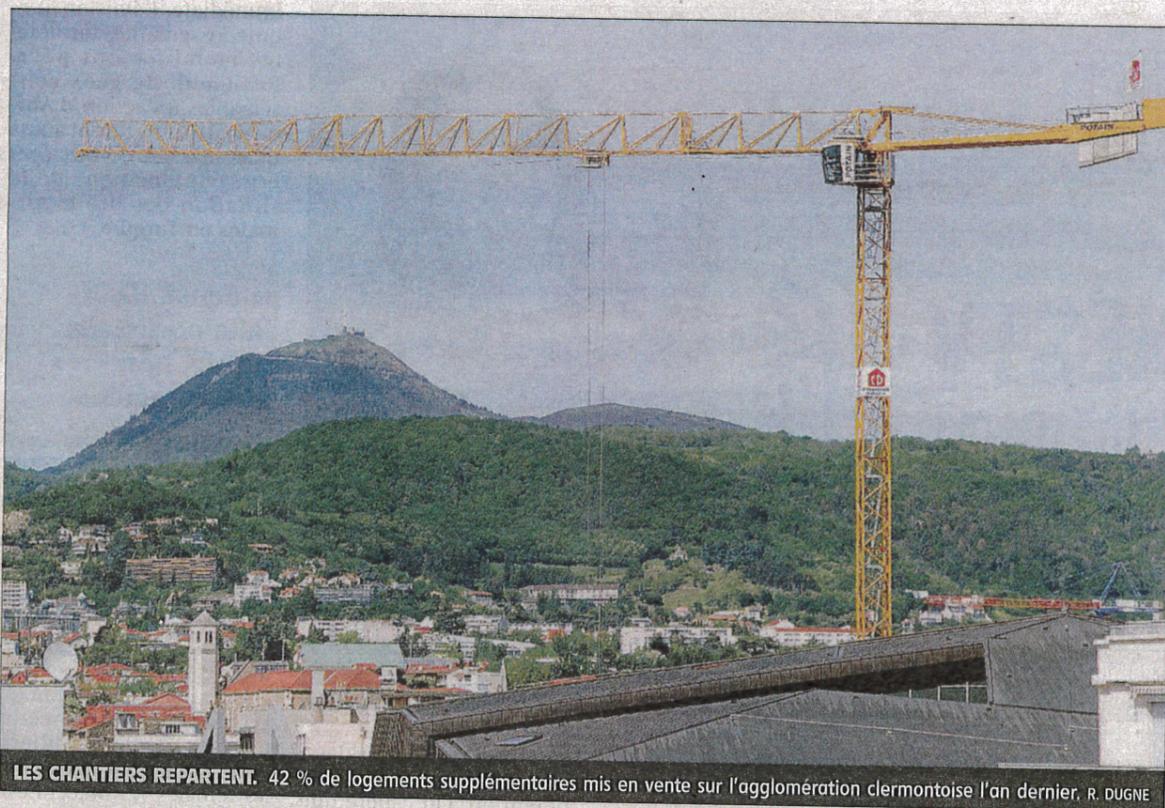
Pour les professionnels de l'immobilier, la crise est désormais derrière nous, en France comme en Auvergne : on vendait 160.000 maisons neuves en France en 2007. La moitié en 2009... et autour de 140.000 cette année (les transactions de logements anciens ont pour leur part rattrapé les chiffres de 2007).

## 10 % de progression en un an !

Les professionnels du secteur (promoteurs, notaires, banquiers...), récemment réunis à la Maison de l'habitat de Clermont-Ferrand, se sont réjouis d'une tendance plutôt encourageante, notamment en Auvergne, sur un marché unanimement

## Prix du m<sup>2</sup>

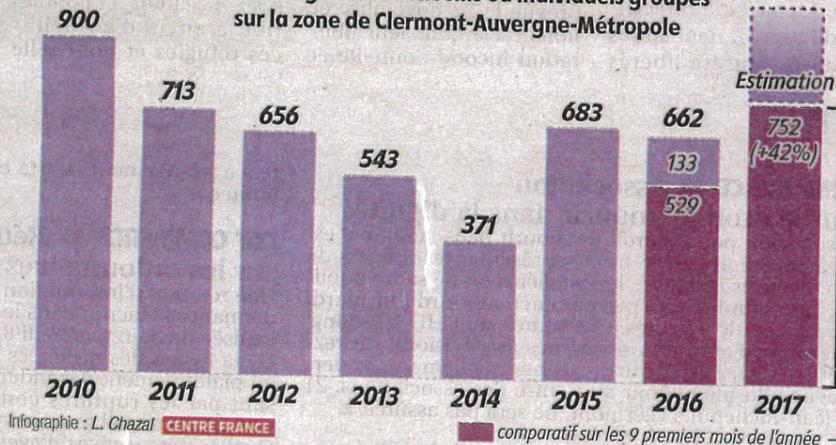
Pour un appartement  
Clermont-Fd : 1.885 €  
Puy de Dôme : 1.670 €  
Haute-Loire : 1.030 €  
Allier : 1.020 €  
Cantal : 1.020 €



LES CHANTIERS REPARTENT. 42 % de logements supplémentaires mis en vente sur l'agglomération clermontoise l'an dernier. R. DUGNE

## Les volumes de mises en vente ...

... de logements collectifs ou individuels groupés sur la zone de Clermont-Auvergne-Métropole



Infographie : L. Chazal CENTRE FRANCE

qualifié de sain et stable : les transactions immobilières ont augmenté de 10 % en Auvergne en 2017, dépassant le seuil des 30.000 (dont près de 15.000 pour le seul Puy-de-Dôme).

Une période favorable donc, notamment pour les acquéreurs avec des crédits qui restent à des taux historiquement bas, et des prix stables, plutôt à la baisse pour les appartements (près de 1.900 € le mètre carré à Clermont, autour de 1.000 € dans les trois autres départements) et plutôt à la hausse pour les maisons (près de 160.000 € dans le Puy-de-

Dôme ; 85.000 € dans le Cantal). « Depuis deux ans, nous sommes dans une excellente dynamique avec une augmentation constante des dossiers favorisée par un prix de l'argent toujours très bas et un marché très sain » : il n'y a pas de risque de bulle immobilière en Auvergne, analyse-t-on du côté des banquiers.

## Des nuages subsistent

Cette embellie est encore plus spectaculaire sur la zone la plus dynamique de la région : avec 752 logements mis en vente sur Clermont-Métropole au cours des neuf premiers mois de 2017, le chiffre dépasse celui de l'ensemble de 2016, soit une augmentation de 42 % !

Les voyants sont-ils tous au vert pour autant ? Non, car des nuages subsistent, comme la baisse de l'APL en 2018 qui devrait dissuader des centaines de foyers auvergnats d'accéder à la propriété. Le durcissement des conditions d'accès au prêt à taux zéro est également un mauvais signal (Le PTZ sera finalement maintenu en 2018 et 2019, mais diminué de 50 %), quand on sait qu'en Auvergne, 50 % des acquéreurs utilisent ce PTZ. Plus grave encore, la suppression de l'avantage fiscal, à compter du 1<sup>er</sup> janvier prochain, sur 23 communes proches de Clermont-Ferrand qui devraient voir leurs programmes immobiliers fondre comme neige au soleil (*lire ci-dessous*).

Bref, si la reprise est là, le bâtiment a connu de meilleures époques. ■

## LE ZONAGE EN QUELQUES POINTS

### TROIS LOIS SUCCESSIVES

**DE SCHELLIER À PINEL.** Il permet de réduire ses impôts (jusqu'à 63.000 € sur 12 ans) et de se constituer un patrimoine immobilier tout en favorisant la construction dans les zones les plus tendues. Le zonage est apparu avec trois lois successives : la loi Scellier (2012), la loi Duflot (2013) et la loi Pinel (2016). Leur objectif est de favoriser l'investissement dans l'immobilier neuf tout en augmentant l'offre de logements à louer sur le marché.

La loi Pinel (en vigueur) propose à l'investisseur un avantage fiscal, sous la forme d'une réduction de son impôt en contrepartie de l'acquisition d'un logement neuf qu'il s'engage à louer.

Le bien immobilier doit être neuf.

Il doit répondre à certaines conditions de performance énergétique et être conforme à certaines normes et labels.

Il doit être situé dans un secteur géographique spécifique.

Il doit être loué nu et à usage d'habitation principale.

### EN FRANCE

Cinq zones en France. Le zonage caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en

cinq zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (C). Il s'appuie sur des critères démographiques, la tension des marchés locaux et les niveaux de loyers et de prix.

**ZONE A BIS.** Paris et couronne.

**ZONE A.** Agglomération de Paris, Côte d'Azur, agglomération genevoise, et agglomérations ou communes où les prix des logements sont très élevés.

**ZONE B1.** Grandes agglomérations ou dont le prix des logements est élevé : une partie de la couronne parisienne, quelques villes chères et les départements d'Outre-Mer.

**ZONE B2.** Villes au centre de certaines grandes agglomérations ; grande couronne parisienne ; communes où les prix des logements sont assez élevés.

**ZONE C.** Reste du territoire.

### DANS LE DÉPARTEMENT

**ZONE B1.** Clermont, Chamalières.

**ZONE B2.** Aubière, Aulnat, Beaumont, Blanzat, Cébazat, Le Cendrieu, Ceyrat, Châteaugay, Châtel-Guyon, Courmon, Durtol, Enval, Gerzat, Lempdes, Marsat, Ménérol, Mozac, Nohanent, Pérignat-lès-Sarliève, Pont-du-Château, Riom, Romagnat, Royat.

**ZONE C.** Toutes les autres communes.

**CONSTRUCTION** ■ Clermont et Chamalières très favorisées par la loi

## Les projets vont désertier certaines villes

Pour Stéphane Aumoine, président de la FPI Auvergne, la confiance est de retour, mais la plupart des communes du département pourraient connaître un coup d'arrêt de la construction au 1<sup>er</sup> janvier prochain.

■ Pour de nombreux professionnels, la crise de 2008 est effacée. Partagez-vous cet avis ?

Les choses vont mieux, notamment depuis que la loi Pinel a remplacé la loi Duflot. Nous avons touché le fond en 2014 avec 416 ventes de logements neufs sur l'agglomération. Nous devrions dépasser les 600 cette année. Mais en 2007 on en était à... 1.100 ! Il reste donc du



STÉPHANE AUMOINE. Président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) Auvergne.

chemin à faire, mais la profession est optimiste.

■ Lois Duflot, Pinel... À en croire les professionnels, ces textes sont essentiels !

Ils le sont car ce sont eux qui stimulent ou freinent le marché. On l'a vu avec la loi Pinel qui a apporté beaucoup de souplesse après une loi Duflot pleine de contraintes. Et cette loi, qui se prolonge d'année en année, nous apporte visibilité et stabilité.

■ Chez nous, deux communes restent très privilégiées : Clermont et Chamalières.

Ce sont les deux seules communes classées B1, ce qui permet à tous les investisseurs de bénéficier d'un avantage fiscal important. On continuera à construire ailleurs en habitation principale, bien évidemment, mais il faut comprendre que 60 % de

ce qui se vend aujourd'hui l'est à un investisseur (qui achète pour louer). Cet avantage fiscal, important, dont bénéficient les investisseurs à Clermont et Chamalières, ajouté à la suppression de l'avantage fiscal en zone B2 le 1<sup>er</sup> janvier prochain, les obligera pratiquement à n'investir que dans ces deux communes, tandis que les autres risquent de voir les projets se réduire comme peau de chagrin. Avant 2013, tout le monde construisait partout. Aujourd'hui, on s'aperçoit que les investisseurs construisent essentiellement dans les zones les plus favorables. ■