

Le magazine régional de l'Économie

# Auvergne ÉCO

# 04 - Juin-juillet-août 2013 - 3,50 €

p.20 **Le grand entretien**  
**CLAUDE MALHURET**  
Le maire qui a réveillé Vichy

p.54 **L'économie en images**  
**BIOPÔLE**  
**CLERMONT-LIMAGNE**  
Technopôle du vivant

p.60 **Portraits**  
**FILS DE...**  
Trois héritiers qui font prospérer l'entreprise familiale

## ^ DOSSIER

# BÂTIMENT

## & TRAVAUX PUBLICS

Conjoncture, entre morosité et relance  
Promotion immobilière, un difficile équilibre  
Architectes, un rôle majeur  
Les grands bâtisseurs, les sociétés leaders  
Les grands projets à venir

L 16351 - 4 - F: 3,50 € - RD



# PROMOTION IMMOBILIÈRE

Une question  
d'équilibre(s)

Après une année 2012 marquée par une chute des ventes au détail (- 28 %) et de l'investissement locatif privé, les promoteurs immobiliers cherchent à endiguer la baisse.

Dans un contexte de forte dépendance des facteurs réglementaires (réglementation thermique 2012, rareté et cherté du foncier) entraînant des surcoûts, leur capacité à contenir la hausse des prix de la construction est au cœur de leur préoccupation, tandis que leurs marges de manœuvre restent faibles. Coup de projecteur sur le cas auvergnat en compagnie de Philippe Vigneron, président de la Fédération des promoteurs immobiliers d'Auvergne.

**S**ur la grande agglomération clermontoise, 450 logements neufs ont été mis sur le marché en 2012. On est bien loin des objectifs fixés dans le cadre du Plan d'investissement logement présidentiel et celui du Schéma de cohérence territoriale de Clermont Communauté préconisant la construction de 50 000 logements ! Comme le confirme Philippe Vigneron, « quand on s'est approché de ces chiffres, c'était en 2006 et ça s'était traduit par l'achat de 11 150 logements neufs par les bailleurs privés sur la métropole clermontoise ». Les objectifs sont donc ambitieux et si le président de la Fédération des promoteurs immobiliers d'Auvergne se dit raisonnablement optimiste quant à l'avenir, c'est surtout parce qu'il est conscient d'être inscrit dans une filière qui est l'une des priorités du gouvernement. Mais il sait aussi que les effets possibles des dispositions prises seront loin d'être immédiats, le secteur se trouvant dans une situation compliquée à plus d'un titre. « On peut s'interroger sur les points d'équilibre, à commencer par la capacité de notre outil de production à gérer des objectifs de ce type. » Philippe Vigneron est plutôt pessimiste sur ce point, le premier des écueils avancés étant la position de la filière bâtiment. « La région Auvergne est peu concurrentielle, les entreprises susceptibles de produire du logement collectif se comptent sur les doigts d'une main. De plus, nous avons vu apparaître le cercle peu vertueux des coûts de production qui augmentent et cette évolution a largement désolubilisé les



« À des objectifs ambitieux, il faut répondre par des leviers qui permettraient l'accès au plus grand nombre. La fiscalité et la baisse des coûts d'acquisition et des charges foncières sont des solutions. »

acquéreurs de logements neufs. Les maîtres d'ouvrage que nous sommes ont tout intérêt à ce que la filière soit forte, mais pas trop. Il faudrait surtout qu'on arrive à un point d'équilibre entre le coût de fabrication et la capacité de financement de l'acheteur final. Aujourd'hui, il y a une totale déconnexion entre les deux. »



### Une relance du marché nécessaire

Et la stagnation du marché n'est pas faite pour arranger les choses. Des entreprises mettent la clef sous la porte et, comme le souligne Philippe Vignerou, « si les dispositions gouvernementales prises en ce moment vont dans le sens de la relance du marché, il va falloir faire avec les entreprises qui ont résisté à la crise. Les coûts ne vont certainement pas aller dans le sens de la baisse ! ». Si l'on ajoute à cela les coûts d'acquisition foncière (« un promoteur n'achète plus de terrains nus ! »), les charges et taxes diverses, dont la TVA (« 1 % de notre chiffre d'affaires part en taxes pour la collectivité ! »), les critères bancaires (« un banquier nous demande 10 à 15 % en fonds propres »), il est clair que le promoteur immobilier ne traverse pas une période faste et « fait actuellement en sorte de ne pas perdre d'argent ». De plus, le prix du logement neuf dans l'agglomération clermontoise est loin d'être fait pour toucher une large frange de la population. En 2012, pour les 44 résidences achetées sur Clermont Communauté, le prix de vente moyen s'est élevé à 3 480 euros le mètre carré. Une raison de plus pour augmenter la frustration des ménages, qui pour 75 % d'entre eux souhaitent accéder à la propriété. D'autant que les taux exceptionnellement bas sont contrebalancés par une réduction de la durée d'emprunt et une augmentation de l'apport de départ. « À des objectifs ambitieux, il faut répondre par des leviers qui permettraient l'accès au plus grand nombre. La fiscalité et la baisse des coûts d'acquisition et des charges foncières sont des solutions. Si nous-mêmes sommes peut-être capables à terme de relever le défi, il faut bien se poser la question de savoir si les gens vont suivre ! »

#### → Fédération des promoteurs immobiliers d'Auvergne,

171, boulevard Lafayette,  
63000 Clermont-Ferrand.

Tél. : 04.73.28.37.00. [www.fpiFrance.fr](http://www.fpiFrance.fr)



### La RT 2012

Applicable à tous les permis de construire pour les bâtiments neufs depuis début 2013, la réglementation thermique (RT) 2012 est une réglementation d'objectifs comportant des exigences de moyens et surtout des exigences de résultats qui sont de trois types :

- ⇒ **L'efficacité énergétique du bâti** : limitation simultanée du besoin en énergie pour les composantes liées à la conception (chauffage, refroidissement et éclairage)
- ⇒ **La consommation énergétique du bâtiment** : coefficient de 50 kWh/(m<sup>2</sup>.an) d'énergie primaire portant sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs), modulé selon la localisation géographique, l'altitude, le type d'usage du bâtiment, la surface moyenne des logements et les émissions de gaz à effet de serre pour le bois énergie et les réseaux de chaleur les moins émetteurs de CO<sub>2</sub>
- ⇒ **Le confort d'été dans les bâtiments non climatisés** : seuil de température imposée dans les locaux.

### La construction en mesures

Dès cet été seront mises en application vingt mesures d'urgence destinées à soutenir la construction de logements et engager la rénovation énergétique de l'habitat, dans le cadre du Plan d'investissement pour le logement. En effet, le logement fait partie des priorités du gouvernement, l'objectif étant de construire 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux d'ici à la fin du quinquennat. La voie des ordonnances va être utilisée par le gouvernement pour permettre à certaines mesures de produire plus rapidement leurs effets.

Ces mesures sont destinées à :

- ⇒ **Lever les freins à la construction** (autorisation de transformer les bureaux en logements, lutte contre les recours abusifs sur les permis de construire, assouplissement de certaines règles d'urbanisme, baisse de la durée du traitement des contentieux de permis de construire et des délais de procédures...)
- ⇒ **Mobiliser les acteurs** (baisse de la TVA à 5 % sur le logement social, création d'un statut de logement intermédiaire, rehaussement des aides à la pierre...)
- ⇒ **Libérer du foncier** (suppression des avantages fiscaux pour une durée longue de détention des terrains constructibles à compter de janvier 2014...)
- ⇒ **Investir dans la rénovation énergétique** (rénovation de 500 000 logements par an dont 150 000 logements sociaux, baisse de 38 % d'ici 2020 de la consommation d'énergie dans le secteur du bâtiment...).