

Le magazine régional de l'Économie

Auvergne ÉCO

06 - Décembre 2013 - Janvier 2014 - 3,50 €

p.14 **Le grand entretien**
OLIVIER BIANCHI
Ses projets économiques
pour Clermont-Ferrand

p.48 **Portraits**
**ÉCONOMIE SOCIALE
ET SOLIDAIRE**
L'entreprise autrement

p.64 **Immobilier**
CLERMONT-FERRAND
Un marché
sur le qui-vive

DOSSIER

ÉNERGIE

LE TEMPS DES GRANDS BOULEVERSEMENTS

- **ÉTAT DES LIEUX**
National et régional
- **LES ACTEURS**
DREAL, Région, ADEME
- **ILS MONTRENT LA VOIE**
Conseil Général de l'Allier, Ophis, Logidôme
- **SUR LE TERRAIN**
Quand l'Auvergne se met à l'heure des énergies
renouvelables...

L 16351 - 6 - F - 3,50 € - RD



Immobilier Clermont-Ferrand

UN MARCHÉ sur le qui-vive

→ Dossier réalisé par Mehdi Debouz

Six ans après le début de la crise et l'effondrement du marché, comment se porte l'immobilier clermontois ? Entre les difficultés liées à l'abandon du Prêt à Taux Zéro et le retour des investisseurs, tentative de réponse et grille des tarifs, quartier par quartier.





Même si on constate une baisse des prix sur l'ancien en Auvergne (environ 3 %), le coût de l'immobilier clermontois aurait plutôt tendance à se stabiliser¹. Pourtant, malgré des taux d'intérêts historiquement bas, « les transactions ne s'envolent pas », explique Philippe Vigneron, président régional de la Fédération des Promoteurs Immobiliers. *Il s'agit sans doute plus d'un problème de confiance en l'avenir que d'une diminution de l'attrait pour la propriété immobilière.* Une analyse partagée par Laurent Gamot, président de la FNAIM 63. « La baisse des prix n'a qu'une incidence moyenne sur le volume des transactions. Le marché est grippé, il est dans une phase de stagnation. » Six ans après la crise, l'attentisme est donc de mise. « Nous avons assisté à un effondrement de l'ordre de 20 points en 2007, puis une stagnation entre 2008 et 2010. Les années 2011 et 2012 ont suivi une évolution de 5 % par an. Nous sommes donc à la moitié du chemin pour retrouver les prix de 2006-2007 », analyse quant à lui Stéphane Roume, de Century 21.

➤ Devenir propriétaire, un rêve inaccessible aux jeunes ?



Du côté de la primo-accession, des difficultés sont constatées par les professionnels. « Avec la conjoncture, les jeunes sont frappés de plein fouet. Les problèmes de stabilité et d'emploi les éloignent

de l'accession à la propriété », souligne Stéphane Roume. Quant à la fin du Prêt à Taux Zéro, ses conséquences sont désastreuses pour les jeunes populations qui, selon Philippe Vigneron, « ressentent une considérable frustration et sont exclues de l'accès à la propriété immobilière. Nous assisterons à la quasi-disparition des primo-accédants dans les centres-villes, qui ne vont devenir accessibles qu'aux populations très aisées ou très aidées, les secundo-accédants, les occupants ou locataires dans le parc social ». Un avis nuancé par Laurent Gamot, pour qui « cet impact peut être compensé par des taux d'intérêts attractifs, autour de 3 % ».

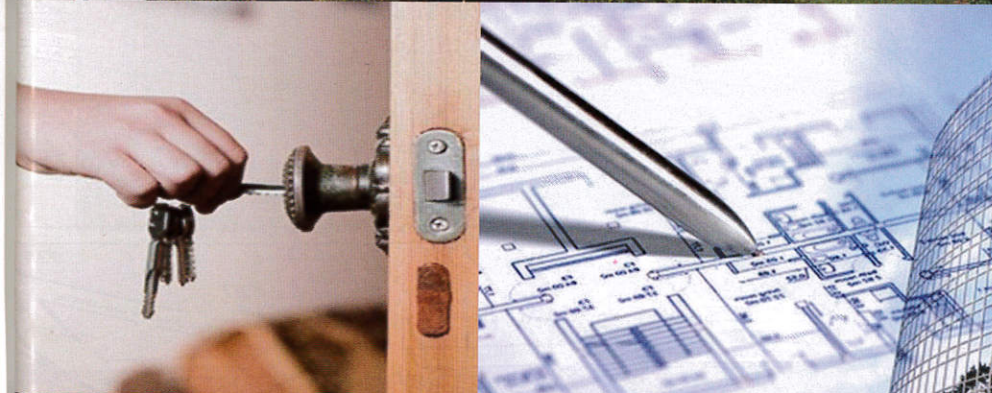
➤ La pierre, une valeur sûre ?

« Nous assistons à une recrudescence des ventes aux investisseurs, qui s'éloignent des placements financiers trop risqués et reviennent sur la pierre », constate Stéphane Roume. Des investisseurs motivés par les dispositifs de défiscalisation et qui s'orientent donc majoritairement vers des appartements neufs ou rénovés et conformes à la norme Bâtiment Basse Consommation. « Le niveau de confort et de performance thermique des appartements neufs BBC proposés à la location favorise leur attractivité, d'autant que pour l'instant, ils sont offerts à la location à des montants de loyers quasi-équivalents à ceux de l'ancienne génération de construction », précise Philippe Vigneron. *Mais ça ne devrait pas durer ! Les propriétaires auront des atouts à faire valoir pour favoriser le retour sur "surcoût" d'investissement que représente l'acquisition de cette nouvelle génération de logements par rapport à ceux qui sont construits avec les anciennes normes.* Pour Laurent Gamot, « ces appartements neufs et performants prennent la place des anciens, par exemple des résidences de 20 à 30 ans, dont les prix restent pourtant similaires à leur niveau de la dernière décennie. » ☺

1 – Entre le deuxième trimestre 2012 et le troisième trimestre 2013, la fluctuation des prix de l'immobilier est la suivante :
 - En Auvergne et pour l'ancien : - 2,90 % (source FNAIM Auvergne)
 - À Clermont et pour l'ancien : + 0,40 % (source FNAIM Auvergne)
 - À Clermont et pour le neuf : + 1,70 % (source CEIL Auvergne).

L'investissement locatif en chiffres

- Délai moyen pour qu'un investissement immobilier devienne rentable :
 - Appartement : **7 ans**
 - Maison : **10 ans.**
- Taux de rentabilité moyen : **7 % brut.**
(Source Century 21, Clermont-Ferrand)



CHIFFRES REPÈRE

► Sur le territoire de Clermont Communauté, il y a **48 opérations de promotions immobilières** proposées à la vente au troisième trimestre 2013.

► Depuis le début de l'année 2013, **345 logements neufs ont été vendus**, 156 à des investisseurs (45 %) et 189 à des propriétaires occupants (55 %).

► Le prix de vente moyen de ces 345 logements (stationnement inclus) s'élève à **3 273 euros le m²**, soit 212 745 euros TTC pour un T3 de 65 m².

- Les **T1** et les **T2** représentent **45 %** des ventes.

- Les **T3** représentent **38 %** des ventes.

- Les **T4 et +** représentent **20 %** des ventes.

► **580 appartements sont disponibles à la vente**, ce qui représente environ 20 mois de commercialisation.

► Sur la ville de Clermont-Ferrand, les prix sont en moyenne **plus élevés de 10 %**.

(Source CEIL Auvergne)

