

# Point de vue

## Philippe Vigneron « Si le pragmatisme revient, nous pourrions retrouver le niveau de production de 2006 »

Pour Philippe Vigneron, président de la FPI Auvergne et dirigeant d'Itinérés Building, tous les feux sont au vert pour un redémarrage de la construction dans la région.

Il estime néanmoins que « dans un marché quasi-administré, où l'orgie législative et réglementaire fait trop souvent perdre le sens de l'intérêt général », élus et promoteurs doivent surmonter les dogmatismes.



### PI Quelles sont les spécificités du marché Auvergnat ?

Il est polarisé autour de sa capitale, Clermont-Ferrand, qui concentre 80% de la production. Après un pic de construction à 1 150 logements en 2006, les ventes ont nettement ralenti. En 2012, 450 logements ont été commercialisés. Probablement moins en 2013.

L'Observatoire Evolutif de l'Immobilier Local, « L'OEIL Auvergne », fondé en 2010 à l'initiative de la FPI, regroupe une vingtaine d'adhérents. Ses données confirment que 40 % des acquisitions concernent des résidences principales et 60 % sont des investissements locatifs. La résidence secondaire est absente du marché du Grand-Clermont.

### PI Quelle clientèle Itinérés Building vise-t-elle ?

Sa notoriété l'amène naturellement à la rencontre de la plus exigeante. Celle qui recherche en priorité la qualité, la sécurité, l'écoute et l'attention. Promoteur local implanté depuis 20 ans, notre slogan résume bien la philosophie de l'entreprise : « *Itinérés Building, la marque de qualité, pas de la quantité* ». Mon agence immobilière, Itinérés Building Transaction, répond également aux attentes de nos clients en matière de gestion locative et de transaction.

### PI Comment voyez-vous évoluer le marché régional ?

Nous sommes arrivés à un niveau de production tellement bas qu'il semble difficile de faire pire. Mais tous les signaux sont aujourd'hui au vert. L'évolution démographique du Grand Clermont est certes modeste, mais résolument positive. Les ambitions politiques du SCOT et du PLH vont elles aussi dans le bon sens, à condition que les élus locaux se donnent les moyens de promouvoir et d'accompagner le développement économique des territoires. Par ailleurs, le futur zonage Duflo 2015 entre enfin en cohérence avec les politiques locales et la métropolisation. Si le pragmatisme opérationnel reprend le pas sur le dogmatisme idéologique, nous avons les moyens de revenir à un niveau de production égal à celui de 2006.

### PI D'où vient ce dogmatisme ?

Nombre d'élus locaux considèrent encore ouvertement que « *le logement ne devrait pas être un marché* ». Clermont-Ferrand est un bastion des gauches qui ignore l'alternance depuis 1946 et où la promotion immobilière privée a longtemps été ignorée. De nos jours, elle est surtout admise pour la capacité contributive de sa clientèle à abonder à l'« Impôt Solidarité Logement » issue des péréquations. Mais ici comme ailleurs, le pouvoir d'achat immobilier des clermontois décroche sous le poids de nos contraintes.

### PI Quelles sont vos suggestions ?

C'est à nous, chefs d'entreprises, de nous adapter en permanence dans ce marché quasi-administré, où l'orgie législative et réglementaire fait trop souvent perdre le sens de l'intérêt général. Je maintiens qu'il faudrait une fiscalité immobilière moins spoliatrice. La primo-accession devrait être perçue comme un moteur de stabilité sociétale. Le statut de bailleur privé devrait retrouver ses lettres de noblesse. La priorité de notre métier devrait être de loger les familles, pas de produire de l'énergie. D'autre part, j'ai l'intime conviction que la densité urbaine n'est pas un gage de bien-vivre absolu pour nos concitoyens. Enfin, admettre que le principe de précaution est un luxe que la France n'a plus les moyens de s'offrir. ■