

IMMOBILIER

Clermont-Ferrand

La grande mutation

Pendant les travaux, la hausse continue : les prix de l'immobilier s'envolent à Clermont.

Et la mise en service du tramway, prévue en 2006, pourrait encore faire grimper les tarifs.

Par Geneviève Colonna d'Istria

Indications :

Marges du document : 24 mm ;
Titre "IMMOBILIER" en Arial 14pt avec
espacement étendu de 6pt, sur fond jaune ;
Titre "Clermont ..." en style WordArt,
marron et jaune ;
Texte 10pt en Times justifié (y compris
italiques) ou en Arial gras souligné, sauf
ces indications en 8pt ;
En-tête avec insertion d'image oi.png et
texte centré
Bas de page avec texte et numéro de page
centrés ;
Le texte encadré est de couleur bleue ;
Le graphique vient de l'exercice de tableur.

A Clermont, grues et engins du BTP font désormais partie du quotidien. Pas un quartier n'échappe à cette frénésie. De la place de Jaude, où Vercingétorix ne domine plus qu'un vaste champ de bataille, aux hauteurs de Trémonteix, de Saint-Jacques à Rabanesse, des quartiers nord au futur pôle d'Estaing, les chantiers se multiplient, laissant peu de répit aux riverains et aux automobilistes. La capitale auvergnate poursuit l'irréversible marche en avant engagée depuis trois ou quatre ans. Même le tramway, dont l'arrivée est attendue pour 2006, ne génère pour l'instant qu'embouteillages et crispations diverses. « C'est un mal nécessaire » ne cesse de marteler le maire, Serge Godard, qui fait de ce projet l'enjeu majeur et crucial de sa mandature. « Aucune révolution urbaine d'une telle ampleur ne se fait sans gêne et sans inconvénient. C'est

pour le bien commun que nous oeuvrons. »

Reste que, dans un centre-ville où les prix ont déjà atteint des sommets, le marché risque de se tendre encore un peu plus. « L'arrivée du tramway va forcément entraîner une augmentation des prix de l'immobilier dans une bande de deux cents mètres tout au long du tracé » pronostique Dominique Adenot, adjoint à l'urbanisme et au développement économique à la mairie de Clermont. « Les études prouvent que toutes les villes qui ont investi dans un tramway, comme Strasbourg, Nantes ou Montpellier, ont enregistré une hausse des tarifs immobiliers d'au moins 20%. Normal, puisque c'est un facteur considérable d'amélioration de la qualité de vie. »

La baisse du nombre des ventes s'explique en partie par le faible nombre de biens disponibles.

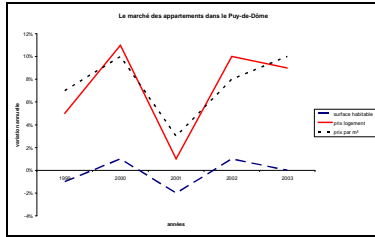
Une telle perspective n'a rien de rassurant pour les candidats à l'achat. « En vendant notre pavillon et notre 400 mètres carrés de terrain en région parisienne, nous étions sûrs de pouvoir nous offrir beaucoup plus grand ici » raconte Véronique, arrivée à Clermont juste avant l'été avec toute sa petite famille. « Eh bien, pas du tout ! Clermont, Chamalières, Royat, sont aussi chers que Massy-Palaiseau, dans l'Essonne ! Du coup, nous avons

été obligés de prospecter plus loin, au sud de l'agglomération. »

Poussée de fièvre

En quelques années, Clermont, comme les autres grandes agglomérations de France, a vu ses prix s'envoler : +35% en trois ans, ce qui place désormais la cité de Pascal au niveau de Belfort ou de Quimper. Au premier semestre 2004, les prix ont encore grimpé de 10% par rapport à la même période de 2003. Le mètre carré atteint aujourd'hui en moyenne 1300 euros dans les quartiers les plus cotés, voire 1500 euros dans le vieux Clermont. Selon les chiffres des notaires, la valeur de certains appartements anciens du centre – il est vrai très rares sur le marché – a crû de 63,3% depuis 1999 !

D'autres secteurs ont connus de spectaculaires poussées de fièvre sur les six premiers mois de 2004, comme les Gravanches (+26,3% par rapport au premier semestre 2003), Galaxie-les-Carmes (+21%) et Bas-Champflour (+17,5%). Dans les quartiers situés à l'ouest, il faut compter un minimum de 76.000 euros pour un trois-pièces et environ 90.000 euros dans le centre. « Il ne s'agit pas d'une flambée, » tempère Maître Hubert de Tocqueville, notaire à Clermont-Ferrand, « mais d'un rattrapage, d'une remise à niveau. Clermont avait pris beaucoup de retard en matière d'immobilier, elle n'a fait que le combler. »



Dans ce contexte, faut-il vraiment craindre l'arrivée du tramway à Clermont et les grands aménagements urbains en cours, censés améliorer la qualité de vie des habitants ? « Les prix montent partout et de façon constante, » relativise maître de Tocqueville, « y compris le long de la ligne du futur tramway. Mais on ne peut pas dire qu'il y ait encore de spéculation ou d'anticipation du marché. Ce projet n'est pas encore assez concret pour les Clermontois, ils n'arrivent pas à en visualiser tous les effets bénéfiques. Pour le moment, ils n'en verraient plutôt que les inconvénients ! »

"Un léger tassement"

Chez les agents immobiliers de la place, la raison domine. « La piétonisation du centre Jaude va assurément doper les ventes. Nous pensons tous que le tramway sera aussi un atout supplémentaire pour réussir une transaction, » assure un patron d'agence, « mais la prudence auvergnate incite pour l'instant les propriétaires à attendre pour vendre leurs biens, car les grandes restructurations que connaît actuellement Clermont pourraient faire flamber les prix du neuf jusqu'à 3000 euros le mètre carré dans les trois ou quatre ans à venir. Dans ces conditions, mieux vaut être patient ! »

Le pari n'est pas sans risque. Derrière l'euphorie de ces dernières années, plusieurs professionnels de l'immobilier clermontois pointent au deuxième trimestre 2004 les premiers signes d'un possible tassement des prix. « Certes, Clermont continue sa progression » indique-t-on à la chambre départementale des notaires. « Tout secteurs con-

fondus, en maisons individuelles, le département augmente encore de 8,9%, mais moins vite que l'indice national. »

Une analyse des prix sur les douze derniers mois montre également une évolution très variable selon les quartiers. Tandis que Galaxie affiche encore une hausse de 21%, le centre, les salins et Delille n'augmentent, eux, que de 4 à 9%. « Les beaux quartiers ont tellement flambé que les affaires se sont déplacées sur d'autres secteurs » remarque Mickaël Cebellac, dont l'agence se situe sur le très chic cours Sablon. « Ainsi, une petite maison Michelin dans le quartier de la Plaine peut se vendre plus de 100.000 euros. C'était inimaginable il y a seulement cinq ans où un quatre-pièces ne se vendait pas plus de 50.000 euros. » Autre signe d'inquiétude, la baisse du nombre de biens désormais disponibles sur le marché. Enfin, poussés par les avantages fiscaux de la loi Robien, nombre de particuliers ont investi dans des logements neufs pour les mettre en location. « Trop de gens ont voulu investir dans le marché locatif » estime Mickaël Cebellac. « Quelques-uns en sont pour leurs frais. L'an dernier à la même époque, je n'avais plus rien à louer. Cette année, en pleine rentrée étudiante, il me reste de tout. »

"La troisième révolution urbaine"

Même sentiment à l'agence Atrium, en centre-ville. « C'est vrai qu'il y a un léger tassement sur le deuxième trimestre » reconnaît le patron, Christophe Masset. « Il y a eu un tel vent de folie que depuis peu, l'offre a tendance à s'essouffler. Les vendeurs continuent à afficher haut, mais les biens ne trouvent pas forcément d'acquéreurs. Les acheteurs, eux, ont appris à dire non ! Et ça, c'est vraiment nouveau. »

L'arrivée sur le marché de nombreuses constructions neuves

n'est sans doute pas étrangère à ce changement d'attitude des candidats à l'achat, désormais plus exigeants. Si le manque chronique de biens a logiquement fait grimper les prix clermontois, de multiples opérations immobilières ont vu le jour en trois ans et sont venues combler en partie cette carence. Des promoteurs d'envergure, comme Eiffage, ont investi à Clermont dans de prestigieux chantiers, comme le futur carré Jaude 2, en plein centre-ville, dont le coût est estimé à 120 millions d'euros. Autre grosse peinture nationale du secteur, Georges V a flairé la bonne affaire en faisant construire 150 logements de standing sur l'avenue du Puy-de-Dôme.

Quant à la municipalité, elle affirme avoir encore délivré, en 2003, 1000 autorisations pour des constructions de logements, « suivant ainsi une progression constante depuis quatre ans ». Pour Dominique Adenot, de la mairie de Clermont, la ville est out simplement en train de connaître sa troisième révolution urbaine : après les années 1920 et le développement de Michelin, les années 1960 et les grands projets structurants, il faut désormais compter, selon lui, avec « les années Godard ». « Nous sommes passés d'une ville de cols bleus à une ville de cols blancs. Entre 1997 et 2007, tous les quartiers auront fait l'objet d'une rénovation. » Pour les Clermontois en quête d'un logement, il ne faudrait pas que cette politique signifie seulement "toujours plus chers"...