

01/11/09

## ÎLE-DE-FRANCE : DU NEUF ET DES PERLES RARES DANS LA PETITE COURONNE

Marchés chics, résidentiels, et choc, en renouvellement urbain, tapissent la petite couronne, dont les valeurs sont souvent hautes. La proximité de Paris et du métro demeure un atout recherché. Enquête autour de la capitale. La muraille de voitures qu'est le périphérique parisien tend à s'humaniser, la couronne parisienne gagnant ici et là une couverture de porte et la requalification d'une friche. Ceci étant, les tarifs immobiliers colossaux de la capitale continuent de provoquer l'exil des Parisiens au-delà du périphérique. Quatre Franciliens sur dix vivent dans ce que l'on appelle la petite couronne, les trois départements encerclant Paris : les Hauts-de-Seine (92), la Seine-Saint-Denis (93) et le Val-de-Marne (94). Tranquille comme un lac à l'ouest, geyser bouillonnant à l'est, ce territoire est parti en reconquête. Déjà ses théâtres n'ont rien à envier à Paris : Jean-Vilar à Suresnes, André-Malraux à Rueil-Malmaison, Amandiers à Nanterre. Le Stade de France rivalise avec Bercy. Bien qu'encore jeune, le musée d'art contemporain du Val-de-Marne, le Mac-Val de Vitry, a de grandes ambitions, et le salon de Montrouge, dont la spécificité est de dénicher de jeunes artistes, accueille chaque année 12 000 à 13 000 visiteurs en trois semaines. Quant à l'emploi, 40 % des salariés de la région travaillent en proche couronne, dont la moitié dans les Hauts-de-Seine. Sans surprise, les marchés immobiliers sont donc convoités. Investir : des opportunités à saisir Les trois départements aux portes de Paris ont particulièrement la cote auprès des investisseurs. "Le propriétaire ne risque pas de manquer de locataires", assure Gilles Tocchetto, directeur du pôle immobilier d'**Infinitis**, un groupement de cabinets de gestion de patrimoine. "Encore faut-il que les loyers ne s'envolent pas", poursuit-il en rappelant que le dispositif Scellier plafonne à 21,65 € le m<sup>2</sup> en zone A, où se trouve la proche couronne. La demande récente de petites surfaces a été si forte que les produits se font rares, d'autant que la promotion privée a gelé sa production à partir de septembre 2008. "Ce n'est pas une raison pour acheter n'importe quoi, martèle l'expert ès demandes locatives. L'emplacement, à proximité des transports et des commerces, ainsi que l'architecture gardent une grande importance. De même, un bien, conçu avec de très hautes performances énergétiques, se revendra plus facilement dans une dizaine d'années." Quelle typologie choisir ? Plus rentable que le 3-pièces, le studio bénéficie d'un large éventail de locataires : étudiant au loyer payé par les parents, célibataire, personne âgée avec aide à domicile. Les déménagements sont cependant fréquents, environ tous les ans. A contrario, le

### Évaluation du site

Explorimmo Neuf diffuse avant tout des petites annonces immobilières. Le site propose également un fil d'actualité.

**Cible**  
Grand Public

**Dynamisme\*** :2

\* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

3-pièces s'adresse aux familles qui restent en place deux à trois ans. Un conseil : "Mutualiser les risques, suggère le conseil en patrimoine. On peut acquérir deux studios au lieu d'un 3-pièces ou se constituer, au fil du temps, un portefeuille diversifié entre petites et plus grandes superficies." À côté de ces produits classiques, l'investissement en usufruit locatif social poursuit sa percée. La société Perl (Pierre épargne retraite logement) lance trois programmes : 12 maisons de ville à Châtillon à 300000€ (80 m<sup>2</sup>, jardin, parking); des appartements à 3 500-3 600 € le m<sup>2</sup>, un peu en retrait des quais de Seine à Puteaux, et à Suresnes, rue de Sèvres. Selon ce schéma, l'acquéreur achète un produit à - 30 ou - 40 % de sa valeur. En échange, il cède l'usufruit durant au minimum 15 ans à un bailleur social qui se charge de l'exploitation du bien, y compris de percevoir le loyer à son profit. "Cela remet à portée des produits de qualité, relève le président de Perl, Frédéric Goulet. En outre, les probabilités de valorisation du patrimoine sont plus fortes à proximité de Paris qu'à une centaine et plus de kilomètres." À vous de voir si cet achat, finalement sans gestion de votre part, correspond à votre profil financier. Perspectives non négligeables, les pouvoirs publics bataillent ferme pour que La Défense dame le pion à la City de Londres, ce qui dynamisera Puteaux et Suresnes. À Châtillon, à partir de 2013, un tramway conduira jusqu'à Viroflay, en lisière du plateau de Saclay. Des appartements bientôt livrés Pendant que les réservations vivaient un rebond au premier semestre, les travaux des nouveaux programmes se poursuivaient. Des quartiers poussent, donnant la possibilité d'évaluer de visu l'achat : Le quartier de Seine (Asnières, 92). On connaissait cet aménagement de Gestec, la filiale d'Eiffage, par ses publicités et son site Internet (quartierdeseine.fr). On le découvre maintenant en pierre et en os. De nombreux immeubles sont pratiquement achevés, présentant une architecture de belle facture, sur le mode de Paris Rive Gauche, portant par exemple la signature du cabinet Arte Charpentier. Dans le village de vente: trois promoteurs (Eiffage, Coffim et Bouwfonds Marignan). Comptez entre 4600 et 5300 € le m<sup>2</sup>, par exemple, pour le projet Sud Nature de Bouwfonds Marignan. Le site se trouve à côté de la gare des Grésillons (RER C), longe la voie sur berge vers La Défense, mais voisine avec Gennevilliers qui manque encore de mixité sociale. Les terrains Renault (Boulogne, 92). Un quartier bien avancé au sud de la ville, où les immeubles jaune d'or de l'architecte Dominique Perrault font face à l'ouvrage angulaire de Jean-Paul Viguier (le siège du journal l'Équipe). Des premiers résidents occupent leurs appartements tandis que des ouvriers sont encore à l'oeuvre. À terme, le quartier comportera près de 6000 logements et de 12000 emplois. Des constructions sont commercialisées (Nexity, Icade, Vinci Immobilier et Bati Conseil) à des prix oscillant de 5700€/le m<sup>2</sup> en studio à 6500€/ le m<sup>2</sup> en 5-pièces. Vu dans la vitrine d'une agence immobilière à proximité: un 3-pièces du nouveau quartier, de 56,24 m<sup>2</sup>, présenté à la location à 1290 €. Vanves (92). Vanves est une citadine à la densité élevée (27 000 habitants sur 150 hectares). "Notre marge de manoeuvre pour densifier est faible", en déduit le maire Bernard Gauducheau, espérant pouvoir tout de même gagner quelques centaines d'habitants, mais pas plus. La ville vient d'accueillir 2000 nouveaux venus d'Issy-les-Moulineaux, de Clamart, de Malakoff ainsi que des 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements. "Des Vanvéens sont aussi devenus propriétaires, ajoute le maire. L'attachement à cette ville où l'on ressent un certain bien-être est fort. Nous avons notamment 10 % d'espaces verts et notre lycée Michelet, implanté dans un parc de 20 hectares, conduit jusqu'aux classes préparatoires." Du neuf est en cours à 6000€/ le m<sup>2</sup> (Cogedim), voire à 6400€/le m<sup>2</sup> (Ogic). Une traversée coupant la ville en deux, élément malheureusement courant en banlieue, sera réaménagée de façon qualitative: le mail Sadi-Carnot. Une nouvelle ligne de bus rapprocherait de la porte de Brancion, puis de Boulogne, et le tramway T2 reliera bientôt, en 28 minutes, La Défense à la porte de Versailles, à l'orée de la ville. Les 440000 (93). Bagnolet,

Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville se donnent jusqu'en janvier pour tracer les contours d'une communauté d'agglomération de 440000 habitants qui entend peser dans les débats du Grand Paris et prendre à bras-le-corps, entre autres, les problématiques de l'habitat indigne et des transports. Certaines communes sont des bâtisseuses, inscrites dans une dynamique de grands projets, de prix maîtrisés et de reconquête du bâti avec l'appui de l'Anru (Agence nationale pour le renouvellement urbain), et par conséquent une TVA à 5,5 % à l'achat (voir notre interview du maire de Noisy-le-Sec). Pour prendre un exemple, Bobigny a hérité des années 1950 un urbanisme sur dalles qui lui donne une mine dure comme du béton. Son territoire est couvert par 55 % de logements sociaux, pour beaucoup paupérisés. La ville préfère s'attaquer à un renouvellement urbain incorporant la construction de logements privés. Les travaux de rénovation du centre démarrent, projet labellisé "Pôle d'excellence coeur de ville" par le ministère. Bouwfonds Marnand, Kaufman & Broad et Cogedim sont actifs avec des livraisons en 2010 et 2011. Leurs prix, de 3 000 à 3 500 € le m<sup>2</sup>, sont inférieurs à la moyenne de 4700€ le m<sup>2</sup> des réservations de petite couronne au deuxième trimestre. De plus petits budgets ont leurs chances : la coopérative d'HLM Coopimo lance un projet collectif et individuel en location-accession. En tout, 4000 nouveaux logements sont prévus à l'horizon 2015, date à laquelle Bobigny devrait avoir changé de visage.

Nelly Chevais © Indicateur Bertrand