

## Ile-de-France Les bons plans pour bien acheter

... (Vinci Immobilier, Nexity, Icade). Cependant, un investissement en troisième couronne ou dans une commune populaire de l'Est, moins coûteux, promet un meilleur rendement. Vinci a séduit 30 % d'investisseurs avec son projet de Mantes et Cogedim 70 % avec son programme de Vitry, une commune d'avenir, inscrite dans l'opération d'intérêt national Orly-Rungis-Seine Amont.

**Le PLS (prêt locatif social)** a ses habitudes auprès des bailleurs sociaux, mais se développe aussi auprès d'une clientèle privée, avec une arme de choix : la TVA à 5,5 % à l'achat, sur laquelle peut se greffer une défiscalisation en mode Scellier. Ces produits sont encore rares, mais vous pouvez trouver une dizaine de lots, en 3 et 4-pièces, de Bouygues Immobilier à Meaux (résidence PassionéO). La livraison est promise au premier trimestre 2011.

**Le LMNP Scellier.** La loi Bouvard a conféré les avantages fiscaux du Scellier à la résidence-services en LMNP, en plus de la déduction habituelle de TVA (19,6 %) à l'achat. Distribués en vente debout et non en bulle de vente, ces produits s'adressent à l'investisseur d'un calibre confirmé. Vinci Immo-

bilier dispose, par exemple, de lots dans des résidences de tourisme d'affaires à Saint-Cyr-l'École et à Saint-Quentin-en-Yvelines, périmètre proche du plateau de Saclay (prix moyen de 100 000 €/lot).

### Miser sur l'écologie

La prochaine réglementation thermique 2012 imposera des constructions neuves peu gloutonnes en énergie, consommant



À Saint-Quentin, des résidences de tourisme d'affaires

au maximum 65 kWh/m²/an en Île-de-France. Dès à présent, prévoyez une bonne revente en acquérant déjà un bien conforme aux futures dispositions. À Cormelles-en-Parisis, Pierre Étoile a ainsi mis sur pied le projet Terra Natura, 60 lots dotés du label suisse Minergie® assurant 42 kWh/m²/an de consommation d'énergie primaire. "Une maison de 100 m², conçue selon la réglementation thermique 2005, coûte 70 € par mois en chauffage et eau chaude sanitaire hors abonnement, rappelle Marc Gédoux. Nos maisons n'atteignent que 15 €. Sur le long terme, les acquéreurs réalisent des économies phénoménales de charges." Un moyen de compenser le surcoût environnemental qui hausse le prix de 10 %. Ces maisons à 100 % de chauffage solaire, isolation renforcée, ventilation double-flux, etc, reviennent à 336 000 € en 4-pièces et à 367 000 € en 5-pièces. Le dernier 3-pièces, encore disponible en juillet, coûte 242 000 € (68 m²). Les travaux sont en cours, les fondations s'achèvent. Un regret : l'homogénéité de l'architecture. "Toutes les maisons sont semblables, admet le promoteur. C'est le revers de la médaille de la chasse aux ponts thermiques. Il n'y a

### 3 QUESTIONS À Olivier Dacquin

Directeur du développement commercial de Banque Patrimoine & Immobilier

"L'emplacement et le bien doivent être de qualité"



Indicateur Bertrand :  
 L'Île-de-France est-elle une bonne région pour investir ?

Olivier Dacquin : Oui, c'est une région économique dynamique. Nous accompagnons nos clients dans de telles régions, où se trouve l'emploi, mais à condition que l'emplacement et le bien soient de qualité, près des transports en commun, des infrastructures

routières et des commerces. La clientèle internationale se cantonne dans Paris intra-muros. En périphérie, les investisseurs s'intéressent à une commune proche de la leur, dans laquelle ils feront facilement un saut en cas de problème de gestion. Par exemple, un habitant de Boulogne-Billancourt peut investir à Issy. Des Lillois, des Rouennais, regardent aussi vers l'Île-de-France, y compris la proche couronne.

I.B. : Les prix ne sont-ils pas trop élevés pour un bon retour sur investissement ?

O.D. : Vu le coût du foncier, la rentabilité est forcément plus faible qu'ailleurs. Mais un bon investissement est aussi patrimonial,

prenant de la valeur au fil du temps et se revendant bien. Le neuf est fortement soutenu par le dispositif Scellier qui a provoqué un net déstockage. L'ancien résiste bien. Les loyers ne baissant pas tellement, il retrouve une certaine rentabilité après correction des prix. Il existe toujours une clientèle pour cet investissement classique, par exemple un 2-pièces à valoriser par des travaux, à donner plus tard à un enfant ou à utiliser comme complément de retraite. Neuf ou ancien, l'immobilier demeure un bon investissement. On ne tombe pas amoureux de son assurance-vie, mais on ressent de l'affect pour un bien immobilier. Il y a quelque temps, nous nous étions posé cette question : les Français n'ont-ils pas

trop d'immobilier ? Je dirais qu'ils en ont en trop en fin de vie et pas assez au début.

I.B. : Que penser des résidences pour étudiants ? voire des villes concentrant beaucoup d'étudiants ?

O.D. : Nous avons accompagné nos clients dans certaines résidences pour étudiants en nous montrant très exigeants sur le gestionnaire comme dans les résidences de tourisme. Si une ville devient un dortoir pour étudiants, la fluidité des biens risque de se réduire lorsque les propriétaires, au terme de leur défiscalisation, revendront tous en même temps. Personnellement, j'apprécie les copropriétés équilibrées avec du locatif et de la résidence principale favorisant l'entretien de l'immeuble.



Le projet de constructions écologiques Terra Natura, proposé par Pierre Étoile à Corneille-en-Parisis

**pas d'autre solution que l'isolation par l'extérieur aux façades malheureusement planes." Pour suivre lesancements écologiques, vous pouvez vous connecter aux sites internet de Cequami et de Cerqual, les deux filiales de Qualitel en charge de certifier les programmes, la première pour la maison individuelle et la seconde pour le collectif et la maison groupée.**

### Acheter en zone Anru

Aussi étonnant que cela paraisse, certaines zones Anru (financées par l'Agence nationale de renouvellement urbain) n'ont pas connu la crise. Tel est le cas de La Croix-Petit, dans le quartier de la préfecture de Cergy-Pontoise. Même au creux de la vague, au quatrième trimestre 2008, les programmes neufs du secteur ont suscité des réservations, en très grande majorité d'une clientèle locale de primo-accédants. Le quartier possède ses bons côtés, à commencer par



À Cergy-Pontoise, la zone Anru La Croix-Petit à la cote

le RER Cergy-Préfecture à 300/400 mètres et le centre commercial des Trois-Fontaines à proximité. Le m<sup>2</sup> revient à 3 383 € en TVA à 19,6 %, réduite à 5,5 % si vous êtes primo-accédant et ne dépassez pas un seuil de revenus. Cerise sur le gâteau, le prêt à taux zéro, doublé depuis le début de l'année, est majoré de 10 % dans les zones sensibles. Kaufman et Broad, Vinci Immobilier et Icade ont encore quelques disponibilités. Compter entre 231 000 et 290 000 € pour des 3 et 4-pièces d'Icade. En Île-de-France, ces zones abondent, comptant pour près de 50 % de la production de la plupart des promoteurs privés. Cogedim, par exemple, commercialise sa Villa Henri Matisse sur les hauts de Vitry. Un autre de ses projets se situe dans le centre de Bobigny et un troisième démarre à Bagneux, sur un terrain boisé, à 4 090 €/m<sup>2</sup> en TVA classique. Certaines communes, en renouvellement urbain à forte dose, connaissent de gros volumes de construction, comme Corbeil-Essonnes (Codoprom, BNP Paribas Immobilier, Nexity Apollonia), Meaux (Icade), Les Ulis (groupe Gambetta, Bouwfonds Marnigan, Parthena). D'autres un peu moins : Saint-Denis (BNP Paribas Immobilier) et Aubervilliers (Pierre Étoile).

### Faire construire en pass-foncier

Il est possible de faire construire votre maison en bénéficiant du pass-foncier, une mesure gouvernementale née pour favoriser l'accession à la propriété des petits budgets. Vous bénéficierez d'une TVA réduite à 5,5 % et d'un prêt différé pour acquitter le terrain après le bâti. Quelques freins : vous devez être primo-accédant, en résidence principale et avoir des revenus annuels ●●●

## L'AVIS DE LUC FAUCHÉ Directeur de groupe de MeilleurTaux.com

“ Les taux révisibles capés sont désormais très intéressants ”

**Indicateur Bertrand : Beaucoup de publicités annoncent des prêts bancaires à 3,5 %. Est-ce bien réaliste ?**

Luc Fauché : Les meilleurs taux fixes que nous obtenons sont de 4 % sur 20 ans, de 3,90 % sur 15 ans et de 4,20 à 4,25 % sur 25 ans. Moins élevés au départ, les taux révisibles paraissent attractifs à première vue, mais ils augmenteront tous les trois mois ou tous les ans en fonction d'indices fixés au départ. Parmi eux, il existe de bons produits et d'autres moins... Les taux révisibles capés se montrent très intéressants : l'un de ceux que nous proposons démarre à 2,85 % et ne peut pas augmenter de plus de 1,20 % sur toute la durée du prêt. On revient alors au niveau des taux fixes avec un risque bien maîtrisé.

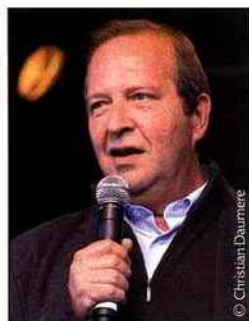
### I. B. : Percevez-vous des singularités en Île-de-France ?

L. F. : Le revenu moyen des emprunteurs s'élève de 20 à 30 % au-dessus de celui des régions, mais les dépenses sont en rapport, de même que les prix immobiliers. Depuis mi-avril, nous commençons à retrouver la clientèle avec revente. Les banques lui accordent des prêts-relais, mais seulement sur 60 à 70 % de la valeur du bien, alors qu'elles montaient jusqu'à 70 à 80 % auparavant. Un certain nombre de clients ne s'engagent que s'ils ont trouvé un acheteur. Dans le cas d'une primo-accession, les banques couvrent à 100 % les besoins de jeunes emprunteurs en début de carrière. En revanche, elles se montrent réservées face à des quadras et plus à la bonne situation professionnelle qui n'ont pas épargné pour un apport personnel. Obtenir un prêt dans des cités, comme Grigny, demeure complexe : le profil des emprunteurs est atypique et l'immobilier ne se revend pas facilement. Les locataires des HLM ne rencontrent pas de problème particulier s'ils montent bien leur dossier d'acquisition, avec un plan d'épargne logement par exemple.

## Ile-de-France Les bons plans pour bien acheter

### 3 QUESTIONS À Christian Dupuy, maire de Suresnes\*

“De grands logements pour les familles qui s'installent chez nous.”



© Christian Daumerge

Indicateur Bertrand : Où en sont les grands projets de la ville ?

**Christian Dupuy** : Nous achevons l'aménagement du centre-ville après avoir requalifié la place du marché, ainsi que les petites rues piétonnes, et libéré des espaces en faveur des terrasses de café. Tout près, nous démarrons une opération de renouvellement urbain, financée par l'Anru, concernant quatre tours de locatif social.

Il nous reste un centre commercial à requalifier, une opération privée qui progresse. À proximité immédiate, un important programme de bureaux vient de permettre à Philips et aux laboratoires Servier de regrouper leurs activités. Suresnes ne peut que

se reconstruire sur-elle même. Quand j'ai été élu en 1983, il existait encore des friches, mais elles ont été résorbées depuis longtemps.

**I. B.** : Comment se présente l'habitat ?

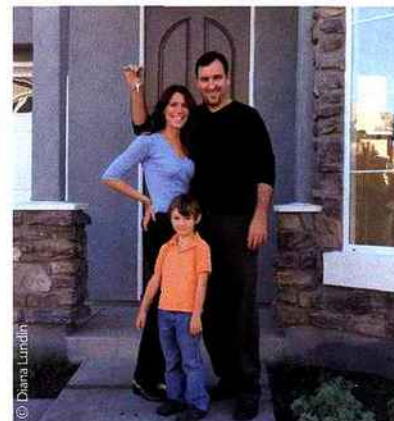
**C. D.** : Suresnes donne la preuve qu'une ville huppée, voire l'une des plus chères des Hauts-de-Seine, peut accueillir 40 % de logements sociaux. Notre cité-jardin compte 3 000 logements sociaux, seul quartier de la ville à ne pas être mixé. C'est un très beau patrimoine architectural de l'entre-deux-guerres que nous nous sommes attachés à préserver. L'immobilier de la ville, structuré en micro-marchés, va de 3 500 €/m<sup>2</sup> en collectif à 10 000 ou 12 000 €/m<sup>2</sup> dans le tissu pavillonnaire. L'habitat individuel occupe environ la moitié du territoire. Dans la Zac des Chênes, aménagée par Interconstruction, des immeubles neufs de belle facture ont été construits ou sont en cours. La Zac Rivière-Seine, confiée à Cogedim, démarre avec la construction prévue de 400 logements,

dont 30 % en locatif et accession sociale. Ce projet déroulera une architecture actuelle, mais inspirée des années 30, en harmonie avec notre futur musée municipal ciblé sur l'architecture du 20<sup>e</sup> siècle et particulièrement de l'entre-deux guerres. La ville compte 45 000 habitants. Le rythme de construction s'élève à 300/500 par an. Je suis très attentif à ce que tout programme comporte des grands logements pour que des familles s'installent chez nous.

**I. B.** : Comment vivez-vous la relance de La Défense ?

**CD** : Très bien, puisque chaque fois que de nouvelles tours se construisent à La Défense, nous récupérons des entreprises du site qui préfèrent venir s'installer à Suresnes ! Nous venons de former avec Rueil, au 1<sup>er</sup> janvier, la communauté d'agglomération du Mont-Valérien (125 000 habitants) que pourrait rejoindre Nanterre, Puteaux, Courbevoie et La Garenne-Colombes.

\* Vice-président du conseil général des Hauts-de-Seine (affaires culturelles et tourisme), président de la communauté d'agglomération du Mont-Valérien



Certaines mairies attirent les familles avec le pass-foncier

(de 3 000 à 5 000 € suivant la taille de votre famille). En Île-de-France, il s'agit de la mairie la plupart du temps. Or, l'attitude des maires sur le sujet diffère. Certains sont intéressés, percevant une occasion de faire revenir de jeunes familles, donc d'activer école maternelle et petits commerces. D'autres, en revanche, le refusent. Une troisième catégorie ne le connaît pas encore assez. À vous, donc, d'être une force de proposition ! Le CIL recommande de "ne pas se contenter de s'informer à l'accueil de la mairie. Il faut écrire au maire et, en plus, prendre rendez-vous avec lui." Et bien préciser que vous avez déjà l'agrément du 1 %.

**En prêt-à-l'emploi.** Les promoteurs et les lotisseurs se sont penchés sur la question et proposent des formules clés en mains, toutes formalités accomplies. À Crèvecœur-en-Brie, un bourg de 350 habitants, le conseil municipal vient de valider sept pass-foncier sur un lotissement. Nexity réalise une série de programmes de maisons en village en pass-foncier, soit en Île-de-France, soit sur ses franges : en BBC à Cesson (77), au Coudray-Montceaux (91), à Monéteau dans l'Yonne, à Méru dans l'Oise. Le décret sur le pass-foncier, appliqué aux immeubles collectifs, est entré en vigueur depuis le 22 juin. Les banques, le 1 %, les collectivités et les constructeurs mettent actuellement en place ce type de projet en prévision deancements imminents. Le pass-foncier ne concerne que les constructions neuves et ne fonctionnera, à priori, que jusqu'à la fin de 2010. ■

Nelly Chevais

••• entre 31 250 € (personne seule) et 64 875 € (5 personnes et plus) en zone A. Attention, des secteurs du "77" sont en zone B, donc soumis à des plafonds plus bas.

**À monter soi-même.** Imaginons que vous ayez repéré un beau terrain en Seine-et-Marne. Première démarche : prendre contact avec le collecteur du 1 % Logement du département, en l'occurrence le CIL 77 (Comité interprofessionnel du logement). C'est lui qui portera votre terrain tant que vous rembourserez votre maison, à hauteur maximale de 50 000 €. C'est peu pour du foncier

francilien. Vous avez toutes les chances de dépasser cette somme, mais c'est tout de même un plus pour étaler vos remboursements. Durant la période où vous paierez la maison, vous n'acquitterez pour le terrain que des intérêts au CIL (environ une cinquantaine d'euros par mois). Une fois achevé votre remboursement du bâti, vous paierez le terrain, sous forme d'un prêt à 4,5 % sur dix ans par exemple. Deuxième démarche : solliciter la mairie où vous résiderez. Le pass-foncier n'est envisageable que si une collectivité locale le subventionne

**Retrouvez toutes les annonces de maisons et appartements page 113**