

La petite couronne

Du neuf et des perles rares

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, geysier 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'Infinities, 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 m² 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 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 300 000 € (80 m², jardin, parking); des appartements à 3 500-3 600 € le m², 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.

Nelly Chevais



Bords de Seine. Les prix élevés de l'immobilier parisien provoquent l'exil de ses habitants au-delà du périphérique