EXPLORIMMONEUF
40 RUE DU DOCTEUR ROUX
75015 PARIS - 01 40 56 35 35

NOV 14
Mensuel

Surface approx. (cm²) : 2624
N° de page : 1,18,19,20,...,22

Explorimmoneuf

LE MEILLEUR DE L'IMMOBILIER NEUF

LE FIGARO

20 000 ANNONCES APPARTEMENTS ET MAISONS

YVELINES
Les projets porteurs à suivre

BORDEAUX
Interview Alain Juppé

Faites les bons choix pour investir

LOI PINEL, PLACEMENTS, ÉTRANGER...

TOUS LES INDICATEURS ET LES PRIX AU M² P. 6

M 06165 - 1641 - F: 3,50 € - RD
N° 1641 - NOVEMBRE 2014

Tous droits réservés à l'éditeur

EXPLORIMMONEUF
40 RUE DU DOCTEUR ROUX
75015 PARIS - 01 40 56 35 35

NOV 14
Mensuel

Surface approx. (cm²) : 2624
N° de page : 1,18,19,20,...,22

REPÈRES ÎLE-DE-FRANCE

Les Yvelines bâtisseuses dopent l'Ouest francilien

Dans la perspective du futur Grand Paris, les communes de l'ouest de Paris stimulent leur fibre bâtisseuse. Une opération majeure, jamais vue dans les Yvelines, s'annonce à Saclay.

© INFIME

Le nouvel éco-quartier Quartz vert prend place à Carrières-sous-Poissy.

EN CHIFFRES

4 252 €/m²
C'est le prix moyen d'un appartement dans le neuf au 30 juin 2014, soit une baisse de -3,6 % sur un an. (Source : Adil 75).

- 11 %
C'est le recul sur un an des mises en vente dans le neuf. (Source : Adil 75).

3 750 €/m²
C'est le prix moyen d'un appartement, dans le neuf au 30 juin 2014, soit une baisse de -2,1 % sur un an. (Base Bien, Notaires Paris IDF).

De grands arbres, des châteaux, des jolies villes historiques et des petits bourgs. Cette image d'Épinal des Yvelines n'est pas fausse. Jamais il n'y a eu de raz-de-marée bâtisseur, comme à Saint-Denis. Dans le passé, il s'agissait plutôt de vagues dans les Yvelines, voire de vaguelettes. Depuis quelque temps pourtant, le marché surfe sur un besoin croissant de logements. Les grandes opérations d'aménagement et de construction s'intensifient. Mais cela dans un cadre paysager, c'est l'Ouest francilien !

Habiter plutôt qu'investir

Avec 12 % de mises en vente dans la région, le marché des Yvelines se renouvelle dans la même proportion qu'en grande couronne. *« Pour nous, c'est un marché dynamique, l'un des seuls où nos mises en vente sont supérieures*

Tous droits réservés à l'éditeur

à celles de l'année 2012 » témoigne Hélène Romano, directrice générale opérationnelle de Nexity immobilier résidentiel. Le promoteur propose 9 programmes en commercialisation et lance courant novembre, la deuxième tranche de Quartz noir dans l'éco-quartier de Carrières- sous-Poissy.
En ce qui concerne Bouygues Immobilier, Régis Vacheret, directeur Agence Yvelines, confirme le dynamisme de ses lancements, *« malgré des rythmes de commercialisation plus lents »*. À l'avenir, le promoteur entend poursuivre son développement sur la frange est du département. *« Nous regardons aussi la vallée de la Seine, où le produit individuel revêt beaucoup d'importance,* ajoute-t-il. *Le cadre de vie est vert et agréable et le prix des logements compatible avec le pouvoir d'achat. »*
Les deux opérateurs remarquent que la clientèle achète en majorité une résidence principale. La primo-accession est possible, mais les prêts sont très difficiles à obtenir. *« Dans une commune comme les Mureaux, nous devons accompagner le montage des dossiers de crédit et adopter une démarche pédagogique sur la VEFA et les prêts, dont le PTZ+ sans intérêt ou le 1 % employeur, »* souligne Helène Romano.

Saclay : un énorme potentiel

Espéré pendant plusieurs décennies, le développement du plateau de Saclay démarre vraiment. L'établissement public Paris-Saclay a été créé pour ce faire en 2010 dans le cadre de la loi sur le Grand Paris. Son périmètre d'intervention s'intègre dans la vaste opération d'intérêt national partant de l'Essonne (Gif-sur-Yvette, Saclay, Massy...) et allant jusqu'à Versailles en passant par Saint-Quentin-en-Yvelines. L'interaction entre l'enseignement supérieur, la recherche et les entreprises devrait donner au site une place de premier plan dans l'économie mondiale de la connaissance. Bonne nouvelle, ce projet phare « grandparisien » commence à se faire un nom auprès des entrepreneurs. Le groupe Safran vient par exemple d'annoncer l'implantation de son centre de recherche « Paris-Saclay » à Châteaufort. Des chantiers impressionnants par leur taille ont démarré, comme le centre de recherche d'EDF livré en 2015 qui accueillera 1 400 chercheurs. La construction de la ligne 18 du métro automatique Grand Paris Express, qui sera achevée en 2030, se trouve au cœur de ce dispositif phénoménal. L'environnement buissonnier du site, certes magique, a été préservé jusqu'à présent. Cependant, les plus grands établissements d'enseignement et de recherche du pays évoluent dans des bâtiments vieillissants dissimulés au fond des bois. Il existe très peu de logements et d'infrastructures de proximité. La création de l'éco-quartier Camille Claudel à Palaiseau vient par conséquent d'apporter une bouffée d'air au renouveau urbain. D'ailleurs, une seconde phase s'envisage. Des programmes neufs sont lancés dans le centre-ville en requalification de Bures-sur-Yvette (Cogedim), à Guyancourt, Trappes, Athis-Mons... Le nouveau – et dernier –

3 questions à GUILLAUME PASQUIER

Directeur général de l'établissement public Paris-Saclay

DR

Où en est l'habitat à Paris-Saclay ?
Nous développons des projets importants sur le territoire « cœur » : le campus, situé dans l'Essonne entre Palaiseau et Saint Aubin/Saclay. Deux zones sont opérationnelles depuis un an dans les quartiers du Moulon (Gif/Saclay) et de l'École polytechnique (Palaiseau). Un véritable campus urbain s'y constitue à partir de logements sociaux pour étudiants, dont 300 en travaux. Pour le logement privé, nous sommes en phase de consultation de promoteurs : 300 à 400 chambres d'étudiants livrées à Palaiseau entre 2016/2018, pour la rentrée 2017, et une tranche de 800 logements familiaux et 200 chambres d'étudiants au Moulon, un futur quartier avec équipements et commerces, où le lauréat sera désigné en fin d'année/début 2015. La commercialisation interviendrait six mois plus tard. Tiré par la locomotive du campus, Paris-Saclay bascule dans une phase intense de construction.

Quand les opérations toucheront-elles à leur fin ?
Le campus sera terminé vers 2025. Le premier jalon important se situe entre 2018 et 2020. Nous aurons alors achevé le Moulon et l'École polytechnique. Les constructions se répartiront en trois tiers entre le logement, l'académique et l'activité économique. Pour l'OIN (Opération d'intérêt national) en général, les opérations vont se poursuivre notamment à Saint-Quentin, La Bonde Mass... Si l'on se réfère aux autres OIN franciliennes, nous pouvons anticiper un aboutissement dans 15 à 20 ans.

Compte tenu de l'état des finances publiques, le gouvernement est-il totalement engagé dans ce grand projet ?
Certainement, et j'en veux pour preuve la bonne nouvelle qu'il nous a annoncée en juillet : l'avancement à 2024 - au lieu de 2027 - de la première tranche du métro Grand Paris Express reliant Massy à Orly, en connexion alors avec la ligne 14. Cette annonce a été un signal très fort pour nous.

+ d'infos sur
www.explorimmoneuf.com

Tous droits réservés à l'éditeur

© NEXITY

La résidence Le Quartz noir réalisée par Nexity proposera 252 logements.

quartier de Versailles se précise sur l'ancien camp de Satory, où sortiront du sol 4000 à 5000 logements. Ne subsiste aujourd'hui qu'un modeste résidentiel militaire.

L'éco-quartier sur Seine

Pilotée par l'établissement public Epamsa, une opération d'intérêt national couvre la vallée de la Seine, de Conflans à Bonnières. Projet colossal, l'éco-quartier de Carrières-sous-Poissy prévoit la construction d'environ 2800 logements, d'un grand parc de 10 hectares et d'infrastructures administratives et commerciales. Ce sera le centre-ville de cette commune qui n'a pas de centralité clairement identifié aujourd'hui. Des recours ont entrainé des retards tant et si bien que l'opération devrait s'achever deux ans plus tard que prévu, en 2025. Une première phase de logements est sortie de terre (Promogim, Nexity). Une seconde démarre en commercialisation autour des mêmes promoteurs, auxquels s'ajoutent le groupe Arc et Semiic. L'éco-quartier se veut exemplaire, y compris en termes de prix accessibles. Les opérateurs travaillent en *workshop*, un mode de mutualisation des compétences qui trace de plus en plus sa voie.

BOUYGUES IMMOBILIER

Le programme Cœur Murelli, de Bouygues, aux Mureaux.

L'adéquation gagnante reste « le bon produit au bon prix ».

Le quartier Mantes Université se trouve aussi sous les feux de la rampe : 2000 logements sont prévus, en même temps qu'un pôle universitaire, un centre commercial… On y repère les tarifs attractifs de l'accession sociale (groupe Arcade). Le logement neuf y sera social, en accession ou pour les étudiants. Des programmes lauréats seront désignés en janvier 2015.

Un « patchwork » de marchés

Comme les autres départements de grande couronne francilienne, les Yvelines se composent d'un « melting pot » de marchés et de valeurs du simple au double. Sans surprise, les communes du Vésinet, de Maisons-Laffitte et déversais cotent au sommet, à 7000 €/m², voire un peu plus.
À l'inverse, Les Mureaux pratiquent les plus

LE POINT DE VUE DE

© NICOLAS ANETSON

STÉPHANE PELTIER, directeur associé de l'Institut du patrimoine

« Investir dans l'atypique »

Qu'en est-il de l'investissement locatif à Saclay ?
On voit peu de projets en vente, mais c'est un très bon marché pour la résidence d'étudiants. Ce sont des bâtiments en général de 120 logements qui se commercialisent très rapidement. Sur les plus de 1300 résidences que nous avons sur le marché, nous avons observé un afflux d'investisseurs sur trois résidences de Saclay, dont celles de Nexity et de Réside Études. La population étudiante sera colossale.

Plus généralement, que penser du marché locatif de l'Ouest francilien ?
C'est un marché disparate, souvent plus rentable que dans les Hauts-de-Seine. Pour l'investissement dans le neuf, compte tenu des prix de vente plafonnés, il est impossible de profiter pleinement de la défiscalisation dans des villes chères comme Saint-Germain ou Versailles à 6 000/7 000 €/m². Mais la loi de Finances pourrait changer les choses… À Massy et Palaiseau, plusieurs dizaines de 3-pièces sont à louer. C'est un marché vraiment dense, où il faudrait rechercher l'atypique avec, par exemple, vue agréable ou bonne exposition. Carrières-sous-Poissy offre un bon rendement, mais l'élément différenciant revêt aussi de l'importance. À Sartrouville, je conseillerais l'atypique à moins de 4 000 €/m² dans une petite copropriété.

Tous droits réservés à l'éditeur

© ARKA STUDIO

Eiffage a lancé le projet Côté Forêt à Palaiseau.

petits prix du département. En renouvellement urbain de belle envergure, la ville part à la reconquête de ses quartiers de logements sociaux, ce qui légitime une TVA à 5,5 %. Le programme Cœur Murelli de Bouygues s'enlève par exemple à 2850 €/m², avec la TVA réduite et parking compris. Il comportera 17 maisons de ville et 32 appartements. Les 60 appartements de Nouvel'r de Nexity sont lancés à 2250 €/m² avec TVA à 5,5 %.

Au deuxième trimestre, les 125 logements en vente dans la commune représentaient le quart des commercialisations des Yvelines et comportaient 30 maisons.

À Rambouillet, où peu de constructions neuves sont réalisées, deux programmes bousculent les habitudes : Cours et Jardins des Constructions Christian Garnier et le Domaine des Ducs d'Ogic. Compter de 230000 à 250000 € pour un 3-pièces du promoteur Ogic. Même la commune de Houilles, plutôt pavillonnaire, réveille son marché collectif (5200 €/m²). Une floraison de petites copropriétés prend racine à Sartrouville, entre 3600 €/m² avec TVA à 5,5 % et 4400 €/m² dans le centre. Sur les 32 appartements réservés de la résidence de standing Élégance, Nexity en a cédé huit à des investisseurs. Ce mois-ci, Bouygues lance le programme les Jardins de Saint-Vincent : 11 appartements à 4500 €/m² et 13 maisons de 350000 à 450000 €. Quelle semble l'équation gagnante en ces temps quelque peu difficiles ? *« Le bon produit au bon prix »*, rappelle Régis Vacheret de Bouygues Immobilier. **Nelly Chevais**

LE MARCHÉ DE LA MAISON

Dans le département des Yvelines, une quarantaine de maisons neuves se sont vendues durant le deuxième trimestre et 84 ont été mises en vente. L'offre disponible, soit 230 maisons, progresse modestement de 2 %. En grande couronne, il s'est vendu 180 maisons neuves (- 31 %) contre 7640 maisons anciennes (+ 6 %). La maison neuve reste un produit attendu.

CRÉDIT IMMOBILIER

L'emprunteur type du 78

Dans le cadre de son étude parue le 13 octobre 2014, intitulée « le profil type des emprunteurs », Bourse des Crédits, spécialisée dans le courtage immobilier, se penche sur la région Île-de-France. Pour les Yvelines, le portrait type est le suivant : l'âge moyen de l'emprunteur est de 37,1 ans et le co-emprunteur est âgé de 34,4 ans. Leurs revenus mensuels sont respectivement de 3 620 € et de 3 000 €. Le prix d'achat moyen d'un logement ancien est de 325 700 € et le coût des travaux de 24 550 €.

Quant au loyer moyen, il s'établit à 890 €. D'autre part, l'étude indique que 89,3 % des habitants du département des Yvelines choisissent d'y rester tandis que 10,7 % des acheteurs originaires du 78 quittent le département pour acheter. Enfin, parmi ceux qui achètent dans les Yvelines, 77 % des acquéreurs sont du département et 23 % des acheteurs viennent d'un autre département de l'Ile-de-France, hors de Paris. À titre de comparaison, l'emprunteur parisien perçoit en moyenne 4 600 € de revenus chaque mois et son co-emprunteur 3960 €.

Une situation bien différente de celle des Seine-et-Marnais (2 100 et 1 540 €) ou des habitants de la Seine-Saint-Denis (2 800 et 1 720 €). Quant au montant des acquisitions, il est en moyenne de 284 000 € en Île-de-France. Des sommes qui atteignent 397 000 € à Paris, 335 000 € dans les Hauts-de-Seine, 225 000€ dans l'Essonne et 189 000 € en Seine-et-Marne.

Tous droits réservés à l'éditeur