

M Argent & Placements

Vitry-sur-Seine : prochaine star de l'immobilier francilien ?

La construction de deux gares du Grand Paris fait de la commune du Val-de-Marne l'un des marchés immobiliers à plus fort potentiel dans la région.

LE MONDE ECONOMIE | 20.04.2018 à 07h15 • Mis à jour le 20.04.2018 à 11h05 |

Par Ludovic Clerima



Coup double pour Vitry-sur-Seine ! A la loterie du Grand Paris, la ville du Val-de-Marne a décroché le gros lot avec l'installation de deux gares à l'horizon 2024 : Vitry-Centre, près du parc du Coteau-Marcel-Rosette, et la gare des Ardoines, implantée au cœur du quartier du même nom. Au total, ce sont 300 hectares qui seront transformés et sur lesquels viendront s'installer des bureaux, des commerces... et des habitations en masse.

La zone d'aménagement concertée (ZAC) des Ardoines accueillera in fine quelque 3 700 logements, dont les 850 premiers font déjà l'objet d'une promesse de vente. Celle de Seine-Gare-Vitry en recevra près de 4 400. Les Vitriots n'ont pas fini de voir éclore les chantiers, alors que les travaux de rénovation du quartier Balzac se terminent.

C'est que l'aménagement du territoire des Ardoines fait l'objet d'un contrat signé avec l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt national (OIN). Une information qui rassurera les acquéreurs les plus aguerris : « *Ce sont les investisseurs avertis qui commencent à acheter à Vitry-sur-Seine* », analyse Michel Platero, président de la Fnaim du Grand Paris. « *Ces personnes en sont généralement à leur deuxième ou troisième achat et cherchent les territoires les plus porteurs du Grand Paris.* »

Les Ardoines sont pour ces acquéreurs l'un des placements sur lesquels se positionner. Le secteur est aujourd'hui l'un des moins chers de tout Vitry avec des prix au mètre carré sous la barre des 3 400 euros, selon un spécialiste de l'estimation immobilière MeilleursAgents, contre 3 700 euros le mètre carré en moyenne dans la commune. « *Ceux qui ont acheté il y a une vingtaine d'années, lorsque le mètre carré moyen ne dépassait pas les 2 000 euros, ou maintenant, sont sûrs de faire une énorme plus-value à l'avenir, lorsque les gares sortiront de terre* », indique Michel Platero. La valeur de leur bien pourrait passer du simple au double.

Marché très abordable

Car c'est peut-être là la plus grande force de Vitry-sur-Seine : un marché très abordable. En dix ans, les prix n'ont que faiblement augmenté (+ 6,8 %), ce qui permet aux investisseurs amateurs de la région parisienne de se faire la main dans l'immobilier en achetant pour la première fois dans cette ville du Val-de-Marne : « *En général, les acquéreurs considèrent ce marché comme un tremplin vers des investissements à venir* », observe Isabelle Olazabal, notaire à Vitry. « *On peut trouver des studios à 80 000 euros ou 110 000 euros, loués entre 600 euros ou 700 euros* », ajoute-t-elle.

Mais attention, dans l'ancien, ces logements sont de plus en plus rares. Seuls 27,8 % des logements du parc sont considérés comme étant des petites surfaces (studio, T2). Avec un loyer moyen pour ces typologies de bien de 19,60 euros le mètre carré, les niveaux de rendement brut dépassent aisément les 6 %.

Les investisseurs en quête de petites surfaces doivent se tourner vers le neuf pour trouver quelques studios et T2 à saisir, notamment dans le nouveau quartier Rouget-de-Lisle, où les programmes fleurissent. Là, les prix avoisinent les 3 600 euros le mètre carré à 4 000 euros le mètre carré. Le secteur étant situé en zone ANRU, la TVA pour les acquéreurs, selon leurs conditions de ressources, s'élève à 5,5 %. Rappelons cependant qu'une fois achetés, ces biens ne pourront pas être mis en location avant au moins une dizaine d'années, comme le stipulent les textes de loi.

Conserver une offre accessible

Les pouvoirs publics, conscients du potentiel de la ville, veillent à conserver une offre accessible de logements sur ce segment en prévoyant sur certaines ZAC des prix plafonds. Malgré tout, la tendance reste à la hausse sur les prix. Les notaires de Paris Ile-de-France estiment que sur les trois derniers mois, les prix à Vitry-sur-Seine ont progressé de 3 %. Une courbe qui n'est pas près de s'inverser.

A en croire l'ensemble des documents d'aménagement, le destin à venir de Vitry-sur-Seine semble noué. Avec son futur hôtel logistique de 35 000 m², ses 310 000 m² de bureaux sur la ZAC des Ardoines auxquels il faudra ajouter 82 000 m² d'activités, 17 000 m² de commerces et 21 000 m² d'équipements, Vitry-sur-Seine aura en son sein tous les atouts pour devenir une seconde Défense. La ZAC Seine-Gare-Vitry accueillera elle aussi différentes installations dont 55 000 m² de bureaux. Une fois tous ces projets sortis de terre, la commune troquera-t-elle alors sa réputation parfois sulfureuse contre une image pro-business ? Réponse en 2024.

Des petites surfaces recherchées

