

Immobilier Grand Paris : belles perspectives de plus-values à Villiers-sur-Marne

LES ECHOS | 21/06/2018 |



Arrivée de la ligne 15 en 2022, réhabilitation complète du centre-ville, programmes neufs en pagaille et développement d'éco-quartier, cette commune du Val-de-Marne dispose de nombreux atouts et attire les investisseurs.

Stratégiquement située à mi-chemin entre Paris et Disneyland, à moins d'une demi-heure des aéroports de Roissy et d'Orly, Villiers-sur-Marne a un potentiel d'attraction conséquent. Déjà reliée au réseau de transport francilien et à Saint-Lazare par le RER E (station Villiers-sur-Marne - Le-Plessis-Tréville), la ville compte beaucoup sur la future gare du Grand Paris Express à cheval sur les territoires de Champigny, Villiers et Bry-sur-Marne pour donner un nouvel élan à ce territoire de l'est parisien.

Arrivée de la ligne 15 en 2022

Actuellement en construction en vue d'une mise en service en 2022, cette gare baptisée « Bry-Villiers-Champigny » accueillera le futur super-métro parisien, à savoir la ligne 15 du Grand Paris Express. À l'ouest de Villiers-sur-Marne, au sud du golf, le long de la R10, elle sera nichée au coeur du secteur de la gare routière, l'un des plus abordables de cette commune du Val-de-Marne (autour de 3.000 euros du mètre carré dans l'ancien).

Elle permettra notamment de faciliter les transports de banlieue à banlieue et connectera la ligne 15 au RER E. « Quand elle sera terminée, ce sera la plus grosse gare de l'est parisien en volume de trains quotidiens », annonce Michel Platero, président de la FNAIM du Grand Paris

Après appel à candidatures dans le cadre du concours « Inventons la métropole du Grand Paris », c'est le projet « Balcon sur Paris » porté par la Compagnie de Phalsbourg qui a été retenu pour réaliser ce (très) ambitieux projet de ZAC Marne Europe autour de la gare Bry-Villiers-Champigny.

Sur les 220.000 mètres carrés de logements, bureaux, hôtels, groupe scolaire, cinéma multiplex, commerces et espaces verts qui vont sortir de terre, 52 % sont dédiés à l'appel à projets. Et 60 % de ces 52 %, soit 63.000 mètres carrés, seront des éco-constructions... en bois. Il s'agira ainsi du « premier quartier bas carbone de belle hauteur d'Europe » selon l'EPA Marne-la-Vallée, qui travaillera également sur ce site en bordure de l'A20.

Au coeur de cet éco-quartier, un palais des Congrès va aussi être bâti, « sur un territoire où, jusque là, il n'y avait absolument rien » ajoute Cécile Pereira, responsable de l'agence Orpi de Villiers-sur-Marne. Jacques-Alain Bénisti, maire LR de la commune, considère même que Marne Europe « va devenir le principal centre d'intérêt de l'est parisien » et que ce palais des Congrès en sera « la figure de proue ».

De nouveaux quartiers convoités

Trois quartiers, aujourd'hui peu prisés, donc plus accessibles, devraient bénéficier de l'effet de levier conjoint du Grand Paris et de Marne Europe. Il s'agit des quartiers des Boutareines (à l'ouest) des Luats (au sud-ouest) et du Château (au Nord-ouest). « Ils vont se retrouver entre les deux gares de Villiers-sur-Marne donc ils vont prendre de la valeur » anticipe Cécile Peireira.

Réhabilitation du centre-ville

« Le centre-ville est complètement refait à neuf. Depuis 4-5 ans, des programmes neufs sont lancés en pagaille. Réhabiliter et redynamiser ce coeur de ville est une volonté du maire » détaille Cécile Peireira. L'objectif clairement affiché par la mairie ? Attirer les Parisiens qui rêvent d'espace à Villiers-sur-Marne. Pour ce faire, l'une des priorités de la mairie est de remédier rapidement à la quasi-absence de commerces au coeur du centre-ville préservé.

Beaucoup d'investisseurs

Pour Michel Platero, « Villiers-sur-Marne est victime d'un vrai engouement depuis début 2017. C'est un secteur très dynamique qui attire de nombreux investisseurs grâce à ses prix attractifs ». Ces investisseurs, il les comprend. « Des villes comme Noisy, Champigny ou Villiers-sur-Marne ne profitent pas encore de l'effet du Grand Paris donc c'est sans doute le moment d'y investir... » Cécile Peireira confirme : « Dans les programmes neufs, il y a une grosse part d'investisseurs, attirés par la proximité des transports et les perspectives de plus-values ».

Marché de report

À l'instar de toutes les villes de petite couronne qui vont profiter des grands travaux d'infrastructure du Grand Paris Express mais jouissent encore de prix abordables, Villiers-sur-Marne devient très convoitée « La ville est déjà un marché de report pour Nogent-sur-Marne depuis quelques années », estime Michel Platero. Cécile Peireira confirme, et va plus loin : « De Nogent, oui, mais aussi de Joinville-le-Pont, Le Perreux-sur-Marne et, surtout, de nombreux parisiens », notamment séduits par le cadre de vie et l'arrivée prochaine du métro.

Perspectives de plus-values

En matière de perspectives de plus-values, Cécile Peireira explique qu'elles sont réelles mais varient selon la typologie des biens. « Le prix des maisons augmente en raison de la pénurie d'offre tandis que celui d'un appartement dans une résidence des années 70 stagne, voire diminue, à cause de la concurrence du neuf », analyse-t-elle. Autrement dit, les plus-values sont à réaliser dans le neuf ou les maisons. En moyenne toutefois, la responsable de l'agence Orpi de Villiers-sur-Marne prédit que « l'écart de prix devrait se réduire entre Villiers et Bry-sur-Marne (actuellement environ 20% plus chère, ndlr). »

Fabrice Abraham, directeur général du réseau Guy Hoquet, résume la situation : « de belles perspectives de plus-values sont à prévoir à Villiers-sur-Marne. Le secteur est dynamique, le métro arrive et les prix sont encore raisonnables, c'est une commune sur laquelle il faut parier. »

Quentin Soubranne