

**Le terroriste
d'Orly : « Je suis
là pour mourir,
par Allah ! »**

RÉCIT PAGE 17

DENEUVE
Rencontre avec
une femme sage

PLAISIRS, PAGES 34-35



MANUEL VALLS
« Trahison ?
Quelle trahison ? »

OPINIONS, PAGE 30

Le Journal du Dimanche

Sécurité, identité, laïcité : les réponses de Macron

> INTERVIEW

Il dévoile son plan
de « reconquête
républicaine »

> PROJET

Contre l'islamisme,
il veut renforcer
l'école et la police

> SONDAGE

Sa personnalité
intrigue et divise
les Français

> ENQUÊTE

La fausse affaire
des 3 millions
évanouis

Pages 2 à 5



Grand Paris Immobilier

Le nouveau phénomène des écoquartiers

PLUS-VALUE Les villes durables sont multifonctionnelles et souvent innovantes

Quartier des Docks à Saint-Ouen, Victor-Hugo à Bagneux, quartier de l'École-Polytechnique ou de Moulon à Saclay, quartier Confluences à Ivry-sur-Seine, quartier Bel-Air-Grand-Pêcheurs à Montreuil... Tous ces quartiers ont un point commun : ils sont – ou seront – labellisés « écoquartiers ». C'est un nouveau phénomène urbain qui s'affirme comme incontournable. Il ne se limite plus au Grand Paris, mais il déborde sur toute l'Île-de-France, jusqu'aux Yvelines (Mantes-la-Jolie) et à la Seine-et-Marne (Trilport).

La région Île-de-France va financer 100 nouveaux écoquartiers d'ici à 2021, et l'on devrait en compter 500 dès 2018. « Autrefois, l'emplacement était le seul critère d'un achat immobilier. Désormais, les acquéreurs exigent un niveau élevé de bâtiment qui permette une nouvelle qualité d'usages, respectueux de l'environnement », explique Benoît Labat, directeur de la valorisation et du patrimoine à la Société du Grand Paris.

« C'est le contraire d'une cité dortoir »

Au-delà des labellisations, les écoquartiers se définissent par des critères communs. D'abord, situé au pied d'un moyen de transport lourd (métro, RER, GPE), un écoquartier est constitué d'immeubles sobres en énergie, construits avec des matériaux « verts ». N'accordant qu'une part réduite à la voiture, le site est multifonctionnel pour éviter les déplacements et donc limiter l'empreinte carbone. Sur place, se trouvent des services



À Issy-les-Moulineaux, à Massy ou à Bezons (Val-d'Oise) ci-dessus, les écoquartiers se veulent « multifonctionnels » avec logements, commerces, bureaux, écoles. ARTEFACTORY

publics (écoles), des commerces, des emplois (bureaux ou activités). Ces lieux consacrent une large place à la mixité sociale et réservent un parcours résidentiel. Le tout avec de grands espaces verts (12 hectares de parc, par exemple, aux Docks de Saint-Ouen), un traitement alternatif des eaux pluviales et des déchets (collecte pneumatique), un réseau de chauffage en énergie renouvelable (centrale géothermique de l'écoquartier Clichy-Batignolles). « Bref, un écoquartier, c'est le contraire d'une cité dortoir », résume Philippe Jossé, directeur général logement de Cogedim.

Naturellement, les promoteurs diversifient leur offre en privilégiant certaines thématiques. Pour son programme de Montreuil, Nexity a choisi d'insister sur la performance énergétique des logements et de mettre en valeur la biodiversité (avec des « poches vertes »). Outarex, pour l'écoquartier de la Cerisaie à Fresnes, traite à fond le problème du bruit de l'A6. Mais désormais, promoteurs et architectes, à la croisée des chemins, tentent de sophistication l'écoquartier. « Avec les acquis de la ville durable, les écoquartiers vont s'intégrer dans des réseaux d'énergie intelligents. La réflexion va s'appro-

fondir sur les déplacements et les bâtiments producteurs d'énergie », remarque Yann Doublier, président de Nexity Apollonia. D'autres professionnels considèrent qu'il convient de franchir une étape dans la conception de l'écoquartier. Ainsi, avec les bâtiments basse consommation (BBC), la norme RT 2012 puis la RT 2020, « tous les projets sont verts depuis 2010 ». Il faut donc passer au logement connecté dans un quartier connecté, notamment avec des interrupteurs multi-usages, commandés à distance par une application smartphone. « Nous avons offert ce programme connecté à nos clients, qui peuvent utiliser tout

ou partie de ces possibilités dans un immeuble de 76 appartements situé près de la mairie d'Issy-les-Moulineaux. Succès, car tout a été vendu, alors que la livraison est prévue pour le 1^{er} juillet », déclare Gilles Hautrive, directeur général délégué transaction neuf de BNP Paribas immobilier résidentiel.

Mais les écoquartiers ne vont pas de soi. Les professionnels rencontrent de multiples difficultés pour faire leurs offres. « Il est impératif de construire à un prix de vente allant de 4.000 à 5.000 euros le mètre carré au pied d'un transport lourd, alors que les terrains se font rares », souligne Yann Doublier. De plus, il est nécessaire d'apporter des commerces aux écoquartiers (si les résidents sont obligés de prendre leur voiture pour faire leurs courses, il ne s'agit plus d'un écoquartier). « C'est pourquoi, ajoute-t-il, nous avons passé des accords avec les commerçants pour notre programme de Montreuil afin de proposer une offre complète et garantir une plus-value. »

Difficile de « construire aussi vite que nous vendons »

Succès des écoquartiers : « À Montreuil, nous ne parvenons pas à construire aussi vite que nous vendons », dit encore Yann Doublier. Après avoir développé 600 logements, Nexity entreprend la suite avec une tranche de 200 logements supplémentaires à des prix aux alentours de 4.300 euros le mètre carré. « Un appartement dans un écoquartier, c'est, pour un propriétaire, la garantie de trouver un locataire et de conserver une possibilité de revente. Mais, prévient Philippe Jossé, il faut maîtriser les prix. Car une inflation des prix serait contraire à l'esprit des écoquartiers. » ●

HERVÉ GUÉNOT

Maisons de retraite, un rendement à 5 %

ÉTHIQUE Les établissements pour personnes âgées – essentiels – ouvrent au compte-gouttes en Île-de-France. Les départements offrent de belles opportunités. Défis fiscalisés

Si un investisseur francilien dispose d'un budget de 100.000 à 300.000 euros, et qu'il souhaite une rentabilité de 4 à 5,5 %, il peut s'orienter vers l'acquisition d'une chambre d'Ehpad (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes). Un investissement intéressant sur le plan financier et un geste éthique en faveur des seniors et de leurs familles, qui peinent souvent à leur trouver un toit médicalisé. La demande des familles est de plus en plus forte, et d'après l'Insee, 1.740.000 personnes de plus de 65 ans (dont 57,5 % de femmes) résident en Île-de-France. Une Parisienne ou une Yvelinoise avait, en 2013, une espérance de vie de 86 ans, selon l'Observatoire régional de santé. C'est un grand marché qui va s'ouvrir de plus en plus.

Mais alors que les besoins sociaux sont immenses, le marché bute sur une pénurie de l'offre. D'abord l'ouverture d'un Ehpad est soumise à l'autorisation conjointe de

l'Agence régionale de santé d'Île-de-France et des départements. Or les pouvoirs publics, même pour rattraper un retard d'équipement, ne peuvent pas trop ouvrir les vannes des autorisations. Ils doivent préserver la qualité du service et éviter la surchauffe du marché. Les autorisations d'ouverture d'Ehpad se font donc à pas comptés. Depuis 2010, 7.000 places ont été créées en Île-de-France. Pour 2017, par exemple, un établissement de 90 places a été autorisé à Sarcelles, un autre de 76 lits à Sannois (Val-d'Oise). Et sur la période 2016-2020, 7.679 places franciliennes sont programmées dont 4.290 d'Ehpad, et 1.642 places issues des plans Alzheimer.

Dans ce contexte, un particulier peut très bien investir dans une chambre d'Ehpad (20 m², avec salle de bains et lit médicalisé) par l'intermédiaire, entre autres, d'Ehpad-Invest, interface entre les opérateurs privés (Domusvi, Korian, Orpea) et les particuliers investisseurs. Emplacement le plus convoité et le plus cher : Paris, dont les programmes s'arrachent comme des petits pains. Pour un programme neuf dans le 15^e arrondissement, il faut prévoir une somme initiale de plus de 350.000 euros pour une rentabi-

lité de 4 %. « Les bons endroits pour investir sont les Yvelines, la Seine-et-Marne, le Val-de-Marne, les Hauts-de-Seine. Dans ce dernier département, il y a très peu de programmes. Dès qu'il y en a un, il est tout de suite vendu », souligne Pierre Errera, responsable du site Ehpad-Invest.com. Il existe une possibilité à Châtenay-Malabry, dans un Ehpad en exploitation pour 129.500€ de mise avec un loyer trimestriel promis de 1.600 euros (rendement : 5 %). Selon le vendeur, c'est un « emplacement

exceptionnel et rare ». Dans les Yvelines, à Noisy-le-Roi – à cinq minutes de Versailles – une résidence neuve de 115 chambres médicales (dont 28 en unité Alzheimer) exige 174.200€ d'investissement rapportant un loyer trimestriel de 1.872 euros (4,3 % de rendement). Et il faut s'y prendre à l'avance : cette résidence sera livrée au quatrième trimestre 2017. Elle est qualifiée par le vendeur de « très belle opportunité dans le neuf en Île-de-France ; unique sur le marché ».

Une fiscalité douce étalée sur neuf ans

« Pour avoir les coudées franches, il faut faire jouer la grande Île-de-France, et s'orienter vers le département de l'Oise. Les investisseurs n'hésitent pas à faire 50 à 60 km pour payer moins cher », remarque Pierre Errera. Ainsi, dans un château près de Compiègne, à moins d'une heure de Paris, dans un Ehpad en exploitation de 80 chambres (dont 24 lits Alzheimer), une chambre médicalisée demande un engagement de 95.000 euros (rendement : 5,7 %).

L'avantage d'un investissement en Ehpad, c'est sa fiscalité douce. L'investisseur signe un bail avec le gestionnaire de la résidence entre neuf et douze ans (c'est une épargne

XAVIER TESTEL/INNOVATION

174.200
EUROS

d'investissement rapportent un loyer trimestriel de 1.872€ (4,3 % de rendement)

longue). Le régime Censi-Bouvard (jusqu'au 31 décembre 2017) permet une réduction d'impôt de 11 % de la valeur HT du bien étalée sur neuf ans avec un plafond de 300.000 euros (dans ce cas, les loyers sont imposables). Si l'on adopte le régime loueur meublé non professionnel (LMNP), il n'y a pas de réduction d'impôt mais les loyers ne sont pas imposables. La taxe foncière est à la charge de l'investisseur (toujours inférieure à celle d'un studio). Après l'achat de la chambre TTC, on peut récupérer la TVA en trois à six mois.

Le marché de l'Ehpad a le vent en poupe, surtout après les dispositions restrictives de la loi Sapin 2 sur l'assurance-vie : beaucoup d'investisseurs se sont rabattus sur les Ehpad. « Nous avons constaté une forte hausse de notre chiffre d'affaires après ces dispositions. Nous avons nous-mêmes été surpris », précise Pierre Errera. Quelles perspectives pour les placements dans les Ehpad ? Une forte demande mais des problèmes de foncier pour construire les établissements et ceux des autorisations préalables. À noter aussi que les baux sont très stables. Les investisseurs semblent donc satisfaits de leurs placements : ils ne bougent pas. H.G.U.