

IMMOBILIER NEUF

Les zones ANRU : nouveaux quartiers et prix bas

Quatre-vingt-quinze zones Anru offrent des opportunités nouvelles pour devenir propriétaire en Ile-de-France. A l'origine, une vision urbanistique ambitieuse et qualitative.



© Shutterstock / nsm.

Une zone Anru, c'est une TVA à 5,5 %.

Il a acheté sans savoir. Franck Mazzacane voulait construire une maison qu'il pourrait revendre. « Une fois l'acquisition faite dans une rue pavillonnaire à Bagnolet, en surfant sur internet pour comprendre le régime fiscal, j'ai vu que la TVA pouvait être à 5,5 % pour l'acheteur quand on était dans une zone Anru ou à 500 mètres de cette zone. Or, j'avais entendu parler d'une zone Anru à Bagnolet », se souvient l'heureux promoteur particulier. Il écrit à la mairie qui confirme : son terrain est bien dans la fameuse zone des 500 mètres et le différentiel de TVA lui sera remboursé, à charge pour lui de la récupérer... Comme un printemps flamboyant, la phrase « éligible à la TVA à 5,5 % » fleurit un peu partout dans les annonces immobilières. L'Agence nationale pour la Rénovation urbaine a défini 95 zones Anru en Ile-de-France, dont 35 dans le 93, depuis la création du dispositif en 2006. « Les zones Anru sont un peu l'équivalent des villes nouvelles il y a trente ans, c'est-à-dire des projets urbanistiques ambitieux

qui offrent des opportunités inégalées pour devenir propriétaire », souligne Philippe Jossé, directeur Logement chez Bouygues Immobilier. A la différence de villes nouvelles aisément repérables, les zones Anru sont d'abord des créations administratives : « Ces périmètres, très précis, bénéficient de fonds importants pour rénover l'habitat, améliorer les espaces publics, créer des infrastructures culturelles et éducatives, attirer des commerces de proximité et créer une mixité sociale », explique Franck Caro, responsable du pôle Modalités d'intervention de l'Anru. La loi prévoit que l'achat d'un bien neuf dans ces zones à titre de résidence principale permet de bénéficier d'une TVA à 5,5 % si on ne dépasse pas certains plafonds de ressources : 47 018 euros pour un couple en Ile-de-France, 61 638 euros pour une famille avec 2 enfants si le bien est à Paris ou dans une commune limitrophe, 56 522 euros ailleurs en Ile-de-France, etc.

Un prix au mètre carré très attractif

Le marché est florissant, surtout porté par les habitants de ces quartiers. « On peut devenir propriétaire au prix d'un loyer. Pour un appartement de 200 000 euros, le remboursement d'emprunt passera de 1 238 euros (taux de 3,8 % sur vingt ans) à 1 092 euros grâce à la TVA à 5,5 %. Moins encore en ajoutant le prêt à taux zéro » souligne Olivier Bokobza, directeur du logement résidentiel chez BNP Paribas

Immobilier, où ce segment de marché représente 25 % des ventes de logement neuf. Paradoxalement, les investisseurs ne sont pas les plus nombreux en zone Anru, du moins dans le neuf : « La loi Scellier n'y représente que 10 à 15 % de nos ventes, contre 60 % ailleurs » remarque Olivier Bokobza. Les zones Anru offrent en effet un prix au mètre carré, inférieur d'environ 10 % au prix des quartiers alentours dans la ville, car le marché immobilier n'y est pas consolidé : ces périmètres doivent encore faire leurs preuves en termes d'image, de réussite et de renouveau. C'est la raison pour laquelle il est essentiel d'étudier les projets et de se rendre sur place car il existe une grande diversité de rénovations et de programmes. « Certaines zones Anru sont d'anciennes cités, mais d'autres sont sans tour à abattre. C'est le cas à Pantin Quatre-Chemins où le tissu est de type "faubourg" et où le métro passe », convient Bastien Dolla, adjoint au service Habitat et Renouvellement urbain du 93. Argenteuil, Aubervilliers, Arcueil, Drancy... la liste est longue des communes offrant des périmètres en zone Anru. Paris intra muros en affiche 4, dans les 13^e, 17^e, 18^e et 19^e arrondissements, où l'on trouve, Zac Claude-Bernard, des 2-pièces de 42,5 m² avec balcon, dans des immeubles de conception BBC, à 245 755 euros au lieu de 278 600 euros en TVA à 19,6 %.

■ Lisa Telfizian

www.anru.fr



Un téléphérique pour la zone Anru de Bagnolet ! Dietmar Feichtinger

Architecte coordinateur de la zone Anru de Bagnolet

« C'est un site curieux, unique, offrant une vue panoramique sur tout Paris, construits sur une dalle, comme une forteresse. » Les mots de

Dietmar Feichtinger font envie. Actuellement, le secteur de La Noue, concomitant au quartier de La Noue de Montreuil, est une immense copropriété pauvre, connue pour ses tours vieillissantes, son environnement fait d'ateliers. Son projet consiste non pas à détruire ce qui existe, « et qui est le fruit d'une approche urbanistique des années 1970 dont nous devons assumer l'héritage », mais à rénover ces tours aux vues panoramiques, à les mixer avec des bureaux, des équipements culturels, des allées qui désenclavent cet espace public. Et à y rajouter un téléphérique qui le relierait directement au métro Gallieni. La RATP en étudie sa faisabilité. « Le secteur peut devenir très prisé, la zone Anru doit être le point de départ d'une transformation dans la ville », assure-t-il. »