

## Haro sur la spéculation autour des gares du Grand Paris Express

Face aux risques de spéculation, les élus franciliens ont proposé de créer un **observatoire du prix du foncier**. Ces secteurs situés dans un rayon de 800 mètres autour des gares du futur métro automatique sont stratégiques pour la réussite du Grand Paris, notamment en matière de logement.

### Commentaires de l'AMUTC

Nous voilà sauvés !

Les professionnels de l'immobilier le savent bien : la meilleure façon de créer de la valeur foncière, c'est de construire un tram ou un métro. Le projet de rocade ferrée du Nouveau Grand Paris intéresse donc, tout naturellement, les particuliers et les professionnels en quête de bonnes affaires immobilières. D'ores et déjà, certains maires ont constaté une accélération des transactions ici et là.

L'association des maires d'Ile-de-France (AMIF), qui les regroupe, a décidé de s'attaquer au problème. Lors de ses assises, le 9 avril 2013, elle a signé une convention de partenariat avec la Société du Grand Paris (SGP), la Préfecture de région et la chambre des notaires de Paris pour créer, d'ici à l'été, un observatoire du prix du foncier.

Celui-ci suivra, grâce aux statistiques des notaires, les transactions foncières et immobilières qui ont lieu dans une zone de 800 mètres autour des 72 gares du projet. Il est question de réaliser une étude deux fois par an. "Nous avons besoin de ne pas laisser dériver les choses", a lancé le préfet de région Jean Daubigny. **L'important est d'avoir une information claire, actualisée et fiable", insiste la SGP.**

### Commentaires de l'AMUTC

Actuellement cela concerne une partie de Montreuil située à moins de 800 m de Val de Fontenay.

Le sujet est délicat et les enjeux multiples. La SGP doit accueillir 5.500 à 6.000 parcelles sur le tracé du futur métro et souhaite ne pas avoir à payer le prix fort. Etienne Guyot, son président, a dit être souvent questionné par élus et citoyens sur ces sujets. L'immobilier est aussi, indirectement, une source de revenus pour la SGP qui perçoit une part plafonnée de la taxe spéciale sur les bureaux.

### Des "contrats de développement territorial" près des gares

Surtout, ces secteurs sont stratégiques pour la réussite du Grand Paris. Pour permettre au nouveau réseau de transports et à ses gares de produire pleinement les effets de développement attendus, il faut une politique d'aménagement de l'espace pensée à l'échelle de la région, avec des territoires ciblés pour leur potentiel économique. Les gares sont aussi des sites privilégiés pour la construction de logements (70 000 par an au lieu de 40 000 actuellement).

Pour cela, les communes et intercommunalités peuvent signer avec l'Etat des "contrats de développement territorial" (CDT) à proximité des gares. **Définis dans la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, modifié par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement, ces documents précisent des objectifs chiffrés, notamment pour le logement et le logement social.**

**Ils mentionnent aussi les secteurs inscrits en "zone d'aménagement différé" (ZAD) ou faisant l'objet de droits de préemption.** Bref, les outils de lutte contre la spéculation. Les CDT sont prévus sur quinze ans, et doivent être très opérationnels.

En février, la préfecture recensait une vingtaine de CDT en cours de réflexion ou d'élaboration, tous les périmètres n'ayant pas encore été définis. Treize territoires avaient signé des accords-cadres (documents fixant les grandes orientations des futurs contrats) et trois territoires avaient validé leur CDT, avant de le soumettre à enquête publique.

**Hélène Giraud**