

# "Le vrai critère sera de savoir le temps que l'on met à rejoindre sa gare"

**INTERVIEW - Gilles Ricour de Bourgies, président de la Fnaim Grand Paris, explique au JDD les changements que vont impliquer le Grand Paris.**

## **En quoi la métropole du Grand Paris (MGP) et le réseau de transport Grand Paris Express (GPE) vont-ils chahuter l'immobilier parisien et francilien?**

La MGP et GPE vont modifier profondément l'actuelle échelle parisienne et francilienne – celles du temps et de l'espace – et renouveler le marché immobilier. Paris occupe 105 km<sup>2</sup> ; Londres 1.570 km<sup>2</sup>. Au plan européen, notre capitale ne peut plus tenir sur ses actuelles limites : la MGP sera créée le 1er janvier 2016. Première modification d'échelle : celle du temps. GPE, c'est 72 nouvelles gares, 205 km de réseau, des trains roulant à 60 km/h. Pour aller de Vitry centre à la Défense, on mettra 30 minutes contre une heure aujourd'hui. Ces temps diminués de transport vont raccourcir les distances et modifier les critères d'attractivité de certains territoires, aujourd'hui délaissés. Seconde modification d'échelle, celle de l'espace : la métropole atteindra 800 km<sup>2</sup>. Sur cette zone, un plan local d'urbanisme intercommunal va être voté, des règles de densification vont s'imposer. Sur une même emprise, on construira davantage de logements. Objectif : produire 70.000 logements par an (38.000 logements actuellement). Cette densification concerne aussi Paris. Structurée grâce au réseau du GPE, la métropole accueillera 7 à 8 millions d'habitants et sera en mesure d'attirer les entreprises, les pôles scientifiques, donc des emplois. Paris pourra se désengorger.

## **Quels effets le Grand Paris (GP) pourrait-il avoir sur le potentiel de logements à construire?**

À Paris, il y a surtout des studios et des deux-pièces avec une pénurie des trois et quatre-pièces pour les familles. L'accent doit être mis sur la construction de ces trois et quatre-pièces à l'occasion de la densification issue du GP. Il faut aussi veiller à la construction de logements pour les classes moyennes. Elles ne sont pas éligibles au logement social mais leurs revenus sont trop faibles pour satisfaire au taux d'effort en vue d'acquérir un logement [ne pas consacrer plus d'un tiers des revenus pour rembourser l'emprunt]. Ces Franciliens sont en difficulté : le marché peine à les loger, à Paris et en banlieue. C'est là que l'effort de la métropole devra aussi porter.

**«Les fluctuations de prix précéderont un peu le calendrier d'ouverture.»**

## **Quelles sont les zones où acheter maintenant? Investir pour dans dix ans? Vingt ans?**

Il est difficile de répondre à cette question. Trop d'éléments nous échappent encore : mutations de l'organisation du travail dans les entreprises, avancée du GPE, maturité politique de la métropole. Le Grand Paris oblige à raisonner différemment. Nous sommes sortis du prix au mètre carré pour rentrer dans une notion combinée : budget, nombre de pièces, et temps maximal que vous acceptez de consacrer au transport domicile-travail. Ce n'est plus la distance qui fait référence dans le cadre du GP mais la durée du trajet grâce au nouvel outil de transport qu'est le GPE. Il y a cinquante ans, la durée du trajet domicile-travail était en moyenne de vingt minutes en Île-de-France. Actuellement, elle a bondi à une heure et demie. Si un cadre travaille à la Défense, sa femme à Val-de-Fontenay, l'offre proposée, grâce à [la carte interactive](#) que la Fnaim a mise au point ne sera plus seulement sur Paris intra-muros mais ouverte à des lieux où les clients refusaient d'aller et qu'ils pourront désormais accepter. Ainsi, il n'y a plus de logique économique pour dire qu'il vaut mieux aller à Saclay qu'à Plaine Commune.

## **Selon quels critères les prix de l'immobilier du GP vont-ils se constituer?**

Les prix ne sont pas forcément liés au volume de logements construits : les 70.000/an promis pour le GP vont nous faire sortir de la pénurie. Mais ils ne seront qu'un élément d'une éventuelle fluctuation des prix. Outre la quantité de l'offre, les prix se construisent selon d'autres critères : proximité de l'emploi

(entreprises, universités, centres de recherche) et qualité de l'environnement et des équipements culturels. Ainsi les prix du GP vont se former en fonction de ces trois critères : un logement de qualité, dans la verdure, près d'un pôle d'emplois, aura son prix.

### **La proximité des gares du GPE sera-t-elle un critère pour la formation des prix?**

On parle beaucoup d'une éventuelle spéculation autour des gares du GPE. Membre de l'Observatoire des prix autour des gares du GP, je n'ai pas relevé, jusqu'à présent, de hausse de prix autour de ces futures gares. Mais il est évident que les prix vont bouger. S'agissant du fameux périmètre de 800 m autour des gares, je reste prudent : le vrai critère sera de savoir quel temps on mettra pour rejoindre la gare. Il y aura donc une pression à la hausse, pas forcément dans ce rayon de 800 m, mais dans un quartier agréable, bien équipé, et accessible directement à la gare. Pour les prix, il faut prendre aussi en compte un effet balancier de l'offre remarqué lors de l'implantation des gares TGV. D'abord une forte pression sur les prix, puis une descente douce. Ainsi les constructions apportent une offre nouvelle, l'offre gonfle mais les clients deviennent plus sélectifs. D'où une baisse des prix. Pour le GP, je pense à une inflation ponctuelle. Mais sur la durée, la densification et l'augmentation de l'offre (les 70.000 logements par an) vont jouer comme des régulateurs des prix avec probablement un effet à la baisse.

«Les clients ont beaucoup de mal à anticiper.»

### **Quels seront les endroits du GP qui pourraient connaître une attractivité renforcée?**

Saclay et tout son potentiel scientifique, universitaire et d'emplois, mais aussi Villejuif, l'institut Gustave-Roussy et le Biopark attaché, la Plaine de France. Ses 7 millions de mètres carrés en projet en font un pôle de développement majeur aux frontières de Paris. On y connaît déjà un taux de croissance d'emploi et d'habitat deux fois supérieur à la moyenne de l'Île-de-France.

### **À quelle échéance peut-on attendre des effets sur les prix de l'immobilier lors de la constitution du GP?**

Les clients ont beaucoup de mal à anticiper. On le voit avec la prolongation de la ligne 4 du métro jusqu'à Montrouge : la hausse des prix a eu lieu un an seulement avant la prolongation de la ligne. Même chose pour le GP : l'effet sur les prix va survenir avec seulement un peu d'avance sur les réalisations effectives. Par ailleurs, il faut compter sur la compréhension par le public du phénomène GP, sa lisibilité, les retards éventuels dans les réalisations (report de deux ans de la ligne 14). Ainsi, les clients vont accompagner le phénomène sans vraiment l'anticiper. Les fluctuations de prix précéderont un peu le calendrier d'ouverture, soit une année.

### **Le futur GP immobilier va-t-il alléger la pression sur les prix du Paris intra-muros?**

Les constructions de logements du Grand Paris vont aider à stabiliser les prix sur Paris. Mais il ne faut pas s'attendre à une forte baisse sur Paris intra-muros : le périmètre parisien restera toujours de 105 km<sup>2</sup>, donc la demande restera forte. À Londres, qui a déjà fait sa mutation vers le Grand Londres, les prix de la City, cœur de ville, restent plus élevés qu'à Paris. Mais je pense que, à Paris, on a atteint le niveau haut de ce que peuvent financièrement supporter les habitants. D'où une probable stabilisation des prix.

**Hervé Guénot - Le Journal du Dimanche**

dimanche 16 novembre 2014