



Le Grand Paris en ligne de mire

FUTUR Pour les promoteurs, le nouveau maillage de transports en commun annoncé par le Grand Paris ouvre des perspectives inédites d'implantations de programmes neufs. Côté prix, les acheteurs à faibles revenus devraient être les grands gagnants.

Longtemps considéré comme une utopie, le Grand Paris est en passe de devenir une réalité. En témoignent les dizaines de chantiers qui visent à créer quatre nouvelles lignes de métro et à en prolonger une, la 14. D'ici 2022, ce qui peut paraître lointain mais s'avère être un futur très proche, l'Ile-de-France devrait bénéficier d'un maillage enfin complet de transports en commun. Dans six ans, la région formera un territoire connecté avec lui-même, rendant l'achat ou l'investissement

immobilier envisageable dans de nombreuses communes aujourd'hui trop éloignées pour qui ne travaille pas sur place. Les promoteurs ont évidemment les yeux rivés sur la nouvelle carte des transports, et choisissent les emplacements de leurs futurs programmes en conséquence. Une hausse des prix est-elle à craindre ? A priori non, tant l'offre va se retrouver élargie. D'autant que l'on considère que tous les logements situés à moins de 700 ou 800 mètres d'une gare, soit à moins de 10 mi-

nutes à pied, profiteront de cette attractivité.

DEVENIR UN ACTEUR DE POIDS

Ce développement annoncé est un enjeu suffisamment important pour que six promoteurs franciliens indépendants (Cibex, Bécarré, Paris Ouest Promotion, Pierre Etoile, Bricqueville et MDH Promotion) se regroupent en une association : Les Promoteurs du Grand Paris. « Nous sommes certes apparemment concurrents mais nous partageons

les mêmes compétences et les mêmes valeurs, explique Philippe Jarlot, gérant de MDH Promotion et premier président de l'association. Nous sommes tous des entrepreneurs de l'immobilier, des indépendants exclusivement actifs en Ile-de-France. Nous nous sommes rapprochés pour donner aux particuliers et aux investisseurs un accès unique et facile à un large choix de logements, qui représente jusqu'à 10 % du marché francilien. A six, nous sommes plus visibles sur Internet, notre ambition

2 500

C'est en €/m² le prix plancher, des appartements en deuxième Couronne.

est de devenir un acteur de poids dans le développement du Grand Paris. Notamment en favorisant l'accession à la propriété pour les revenus moyens ». Car, c'est une évidence tout le monde ne

peut pas habiter dans Paris ou en première Couronne. Sur leur site Internet, les Promoteurs du Grand Paris proposent des prix démarrant à 2 500 €/m² en deuxième Couronne, ce qui semble assez ouvert pour les primo-accédants. « Dans cette optique, poursuit Philippe Jarlot, les transports sont une des clés du renouveau de l'Ile-de-France. Il est prévu de construire 68 nouvelles gares d'ici 2022, ce qui signifie qu'il y a autant de zones dans lesquelles il est cohérent d'acheter, ou d'investir ».

Les ambitions des nouveaux quartiers

URBANISME Plus c'est grand mieux c'est ! La création de nouveaux quartiers obéit à une logique d'échelle qui leur impose paradoxalement une taille importante pour garder un côté humain.



Pourquoi les nouveaux quartiers sont-ils aussi vastes ?

PHILIPPE JOSSÉ, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE COGEDIM LOGEMENT : Quand on crée un quartier en partant d'une feuille blanche, il faut qu'il soit d'envergure pour avoir une réelle signification. Si l'on y implante 30 logements, rien ne changera concernant les infrastructures locales. Alors que si l'on construit

700 logements, on pourra apporter une vision urbaine réellement nouvelle, mêlant logements, bureaux, commerces, groupes scolaires et espaces verts.

Qui décide de leur implantation ?

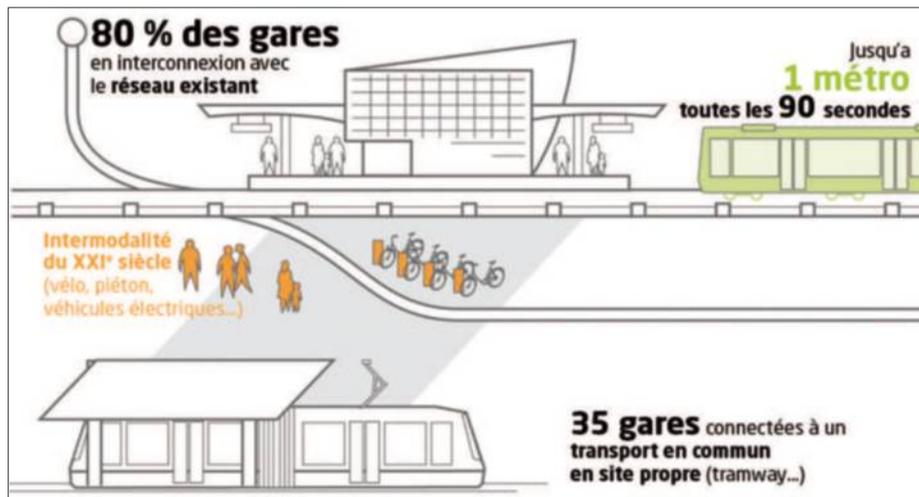
Un nouveau quartier est le fruit de la rencontre de trois compétences. Avec d'un côté les élus, qui donnent une impulsion et

une vision politiques, ensuite l'aménageur, dont le rôle est de transcrire cette vision de manière concrète, enfin le promoteur, qui va prendre en charge la construction.

Y a-t-il, pour le client final, une réelle différence entre les promoteurs ?

Le groupe Altarea Cogedim intervient actuellement sur trois

des plus importantes opérations d'Ile-de-France, Cœur de Ville à Bezons (95), Issy Cœur de Ville à Issy-les-Moulineaux (92) et Place du Grand Ouest à Massy (91). L'une de nos forces est notre capacité à tout réaliser en une seule tranche. Lorsque l'on crée un quartier, il faut en effet que ses habitants le voient arriver d'un coup, et non par tranches successives.



Un métro sur la bonne voie

TRANSPORTS *Le Grand Paris Express est en passe de devenir une réalité pour les Franciliens.*

200 kilomètres de réseau, quatre nouvelles lignes autour de Paris, le prolongement de deux lignes existantes, la construction de 68 gares et l'aménagement de

nouveaux quartiers autour de ces futurs pôles urbains, le Grand Paris Express va bouleverser les déplacements depuis et vers Paris. Ce réseau circulaire, dont

les travaux ont débuté cette année, ouvre de nouveaux horizons en termes d'emplois, d'offre culturelle et de vie sociale : la Société du Grand Paris estime qu'à terme, 90 % des Franciliens vivront à moins de deux kilomètres d'une gare ! Les travaux ont enfin débuté en 2015, la totalité des lignes devant être mises en service entre 2022 et 2030. « À l'été 2016, toutes les enquêtes publiques étaient réalisées et, mi-2017, 14 des 16 gares

de la ligne 15 Sud seront en travaux », explique Philippe Yvin, président du directoire de la Société du Grand Paris.

PROCÉDURES ÉCO-CONSCIENTES

Ce chantier, majoritairement souterrain, devrait entraîner assez peu de nuisances pour ses riverains, à part bien sûr autour des gares pendant leur construction. Mais chaque fois que cela est possible, des procédures éco-conscientes sont mises en place pour les travaux. Ainsi, dans le cadre de la ligne 15 Sud, une opération de replantation est prévue dans cinq forêts, ainsi que la restauration de l'habitat des amphibiens et des insectes, en concertation avec l'Agence des Espaces Verts (AEV). Et la Société du Grand Paris s'est engagée à réaliser pendant 30 ans un suivi de la plus-value écologique des opérations réalisées sur l'ensemble des sites concernés.

« De nombreuses opportunités »

Marché immobilier hors-normes, l'Ile-de-France se démarque par des prix nettement supérieurs à ceux du reste de la France. L'analyse de Thierry Delorge, directeur de la coordination commerciale du groupe Pichet (*).

Pourquoi les prix du neuf sont-ils différents entre l'Ile-de-France et le reste du pays ?

Thierry Delorge : Techniquement, c'est la même chose de construire en bord de Seine ou en bord de Garonne, même si les coûts de construction ne sont pas exactement les mêmes (plus élevés en IDF du fait du coût de la main d'œuvre). Les écarts dans le prix de vente final viennent en partie du foncier, c'est-à-dire du terrain, qui n'a pas la même valeur en Ile-de-France et dans les régions, sans parler de Paris intra-muros.

Peut-on chiffrer cet écart ?

De manière très globale, les prix en Ile-de-France sont 20 à 25 % plus élevés que dans les grandes agglomérations comme Lyon, Nantes ou Bordeaux. Soit environ 4 500 €/m² contre 3 800 €/m². Et Paris reste un cas à part, avec un prix moyen d'environ 8 000 €/m². Mais l'Ile-de-France, qui est un vaste territoire, offre encore de nombreuses opportunités foncières.

(* Basé à Bordeaux, Pichet est le seul groupe unifamilial présent sur tout le territoire français.



Thierry Delorge