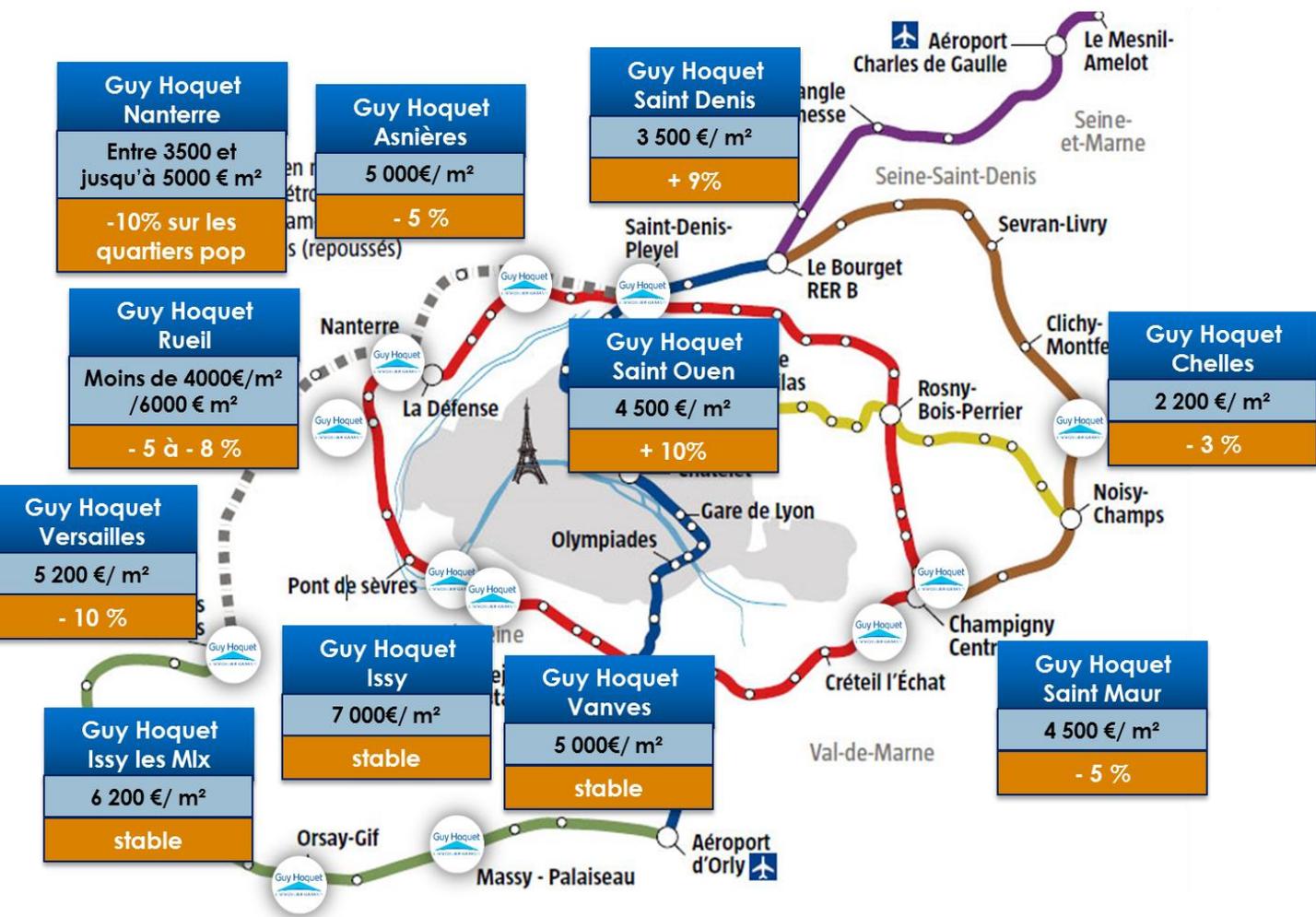


Le Grand Paris va-t-il faire
monter les prix ?



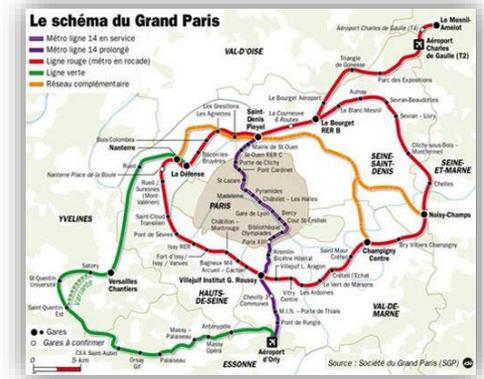
Quelles évolutions pour les villes concernées en deux ans ?



Le Grand Paris, garantie d'augmentation des prix aux abords de la capitale ?

Pour l'heure, les situations sont aussi diverses que la chronologie des projets. Et si certains secteurs séduisent les investisseurs, d'autres sont (pour le moment) ignorés dans l'attente de travaux. Le réseau Guy Hoquet l'Immobilier a fait le point sur l'évolution du marché sur 12 secteurs qui seront concernés par la révolution des transports, le système du Grand Paris Express, qui va améliorer les déplacements de Paris à la banlieue mais aussi de banlieue à banlieue. Un élément essentiel pour la valeur de la pierre. Mais est-ce déjà valable pour toutes les villes concernées ? Quelles sont les villes où investir dès maintenant et celles qui ont de l'avenir ? Zoom sur les évolutions depuis deux ans à Issy-sur-Seine, Vanves, Asnières, Gennevilliers, Rueil, Nanterre, Chelles, Saint-Ouen, Saint-Denis, Champigny-sur-Marne, et Saint-Maur-des Fossés, et Villiers-sur-Marne.

Le Grand Paris Express, ce sont au total **72 nouvelles gares** qui vont sortir de terre **d'ici à 2030**, reliant la capitale à l'extérieur mais aussi le trajet de banlieue à banlieue, révolution pour une capitale jusqu'ici enclavée par son périphérique. De quoi faire monter les prix de l'immobilier dans les secteurs concernés au premier plan par cette amélioration des transports ? **La spéculation, pour l'heure, n'est pas également répartie sur toute l'Ile-de-France.** Et chaque secteur voit sa situation différente, de par l'historique de son marché, sa sociologie, l'impact que produira le Grand Paris Express, mais également par une légère baisse des prix généralisée sur toute l'Ile-de-France, depuis un an.



Ainsi, **le réseau Guy Hoquet l'Immobilier enregistré au 30 juin 2015 une baisse des prix de -2.2% dans la région**, baisse qui s'est cependant **ralentie sur le deuxième trimestre, à -0.7%.**

Résultat : la **baisse des prix généralisée vient contrecarrer les élans d'augmentation de la valeur des marchés de reports**, sauf dans les secteurs, qui, Grand Paris Express ou pas, sont depuis longtemps bien desservis et donc prisés. Par ailleurs, les secteurs « en devenir » ont toutes les chances de l'être, aussitôt que seront visibles les premiers engins de chantier. Peut-être pas avant.

Saint-Ouen : ça bouge à vitesse grand V



S'il est bien un marché de report emblématique de la capitale, c'est celui de **Saint-Ouen**. Avec un **Grand Paris Express** qui va amener, au cœur de la ville, la ligne 14, directe depuis **Saint-Lazare**, le phénomène ne devrait que prendre de l'ampleur. D'autant que les travaux sont déjà bien avancés et devraient être achevés dans près de deux ans.

Seulement, le secteur a déjà connu de très fortes envolées des prix, et notamment **le quartier des puces**, très prisés pour ses hangars transformés en lofts de luxe, vendus entre 400 000 et 800 000 euros.

Ici, de tels biens ont vu leur prix monter de 15% en un an, et se vendent aux alentours des 4500, 4700 euros le m². Il reste peu d'opportunités d'acheter à bon prix dans ce secteur très prisé. Et s'il reste quelques maisons ouvrières à rénover, avec jardin, entre 300 000 et 400 000 euros, la denrée est rare.



Dans l'hyper-centre, et dans le cadre des petites surfaces, par contre, de très bonnes affaires sont encore réalisables. Mais le quartier le plus réellement impacté par le Grand Paris Express est sans conteste celui construit autour de l'actuel **RER C**, qui verra sous peu la ligne 14 arriver à ses pieds. Ici, les investisseurs ont déjà lancé leur projet, et les acquéreurs travailleurs dans la capitale sont arrivés en nombre pour profiter de nombreux programmes neufs ainsi que de celle de nombreux sièges de grands groupes. C'est le quartier qui reste le plus recherché en locatif, qui réunit désormais une clientèle de cadres, et qui a vu ses prix prendre 10% en un an, pour être élevés aujourd'hui à 4500 euros le m². Pour l'avenir, malgré un effet des récentes fusillades et de baisse des prix en 2015, le long terme devrait afficher une stabilisation de ces prix.



A Saint-Denis, **la future Gare Saint-Denis-Pleyel permettra de relier l'Est de la grande couronne parisienne**, jusqu'à Noisy-Champs, à l'horizon 2023. Une échéance qui est **trop lointaine** pour permettre de tabler sur une augmentation des prix proches, même si la perspective de la construction de cette nouvelle gare, **aux côtés de la cité du Cinéma de Luc Besson, ont dynamisé le secteur** et notamment via de nombreux programmes immobiliers.

Les **investisseurs, qui représentent un tiers des clients**, se montrent très intéressés par ce quartier. Sans parler de spéculation, les ventes sont facilitées, tandis que **les prix vont vers la stabilisation**. Le centre historique de Saint-Denis, lui, a beaucoup changé, séduisant une nouvelle clientèle de parisiens et d'habitants du 92. De quoi faire **monter les prix, depuis deux ans, de 9%** en globalité sur la ville.

En effet, déjà bien desservie, la cité n'a pas attendu le projet du Grand Paris Express pour devenir un marché de report important de la capitale. Sans pour autant atteindre des sommets au niveau des prix d'achat : **pour les investisseurs, il est possible de retirer 6 à 7% de rentabilité**. Le Grand Paris express joue pour l'heure un rôle plus psychologique que marchand, mais il consolide un marché déjà très porteur.



Si les **quartiers huppés d'Asnières** ont déjà vu, depuis de longues années, **leurs prix augmenter**, en revanche, le **secteur de Gennevilliers est promis à une évolution des prix** à venir.



Pour l'heure, le secteur dispose déjà de **trois gares, trois stations de métro et de RER**, en faisant un marché déjà dynamique et de plus en plus prisé, notamment en vue des programmes neufs en cours au nord de Gennevilliers, transformant le visage de ces quartiers populaires, aujourd'hui vendu à 2800 euros le m², contre 5200 euros pour le centre-ville d'Asnières.

Le Grand Paris express, qui permettra de relier Asnières – Gennevilliers à Colombes, ne devrait que renforcer le phénomène d'intérêt pour ces nouveaux quartiers qui montent, encore très prisés par les investisseurs.



Issy-Seine, Vanves et Villiers-sur-Marne : pas de révolution pour l'heure

Les deux communes du sud de Paris, **Issy-sur-Seine et Vanves**, **très prisées** historiquement en tant que marché de report, sont **déjà très bien desservies par les transports** vers la capitale.



Si le **projet de ligne 15** qui devrait relier les portes au sud de Paris en 2022 ne peut que renforcer le dynamisme.



Quand à **Villiers-sur-Marne**, qui sera concernée en 2022 par la mise en place de la ligne 15, reliant **Noisy-Champs à Pont-de-Sèvre**, pas de révolution attendue, mais une nette amélioration du cadre de vie du quartier de la future gare, et une stabilisation, voire à terme, une augmentation des prix, et ce dans un contexte de nombreux projets de neuf.

Rueil, Nanterre, Chelles et Versailles : Statu quo



Les **prix sont en baisse à Rueil et Nanterre**, à l'image du reste de l'Ile-de-France. Ainsi, le **secteur, qui ne sera concerné qu'en 2025 par la mise en place d'un réseau de transport reliant Issy**, se voit pour l'heure peu concerné par le Grand Paris. Mais plutôt par une baisse des prix qui touche notamment les immeubles des années 60 et 70, avec de fortes charges de copropriété. **Le secteur subit également le retrait des investisseurs**. Néanmoins le sujet du réseau de transport amélioré n'est pas complètement absent : il commence à s'installer dans l'esprit des acteurs du marché immobilier.

A Chelles, les prix sont également marqués par la baisse, face à des acquéreurs qui négocient fortement. Le projet du Grand Paris Express, pour 2023, ne rompt pas l'accalmie du marché, qui est plutôt en phase d'observation. Il faudra encore attendre trois à quatre ans avant de mise sur un début de spéculation.

Sur un marché baissier depuis ans, à l'image de tout le marché francilien, l'influence du Grand Paris Express est quasi nulle pour l'heure. Déjà parce que les échéances sont tardives, mais aussi et surtout parce **Versailles est déjà dotée d'un service de transports performant, et de prix élevés**.



Les marchés qui montent déjà :

Saint-Ouen, Issy, Gennevilliers, Saint-Denis



Les marchés qui vont monter demain :

Champigny-sur-Marne, Villiers-sur-Marne, Créteil, Villejuif, Clichy



Les marchés qui ne montrent pas encore de signe de spéculation :

Orsay, Gif sur Yvette

Contacts interviews :

Guy Hoquet Saint-Ouen, Jean-Christophe Reynaud : 06 66 99 69 34

Guy Hoquet Saint-Denis, Servet AYAN : 06 20 42 37 33

Guy Hoquet Asnières, Thierry Gondouin : 06 67 79 42 54

Guy Hoquet Nanterre et Rueil, Efflam Le Lorec, 06 07 40 86 16

Guy Hoquet Versailles, Olivier Lejeune, 06 67 90 77 93

Guy Hoquet Issy-Vanves, Hervé Poinson, 06 87 61 43 76

Guy Hoquet Saint-Maur, **Christian Marques**, 01 55 97 55 55

Pour toute demande d'interview:

- **Contact presse agence Hopscotch Paris**

Justine Brossard- 01 58 65 20 18 -

jbrossard@hopscotchcapital.fr

Catherine Haggioannou – 01 58 65 00 32 –

chaggioannou@hopscotch.fr

H O P
S C O
T C H
PARIS

- **Contact Service Communication**

Deborah de l'Espinay

01 58 46 44 44

01 55 97 55 55

06 67 59 91 27

d.delespinay@guy-hoquet.com

- **Pour connaître les tendances marché en région**

Contactez le Service Communication Guy Hoquet l'Immobilier



Suivre Fabrice Abraham sur [Twitter](#)



Suivre le réseau sur [Facebook](#)

Retrouvez tout l'univers Guy Hoquet sur guy-hoquet.com