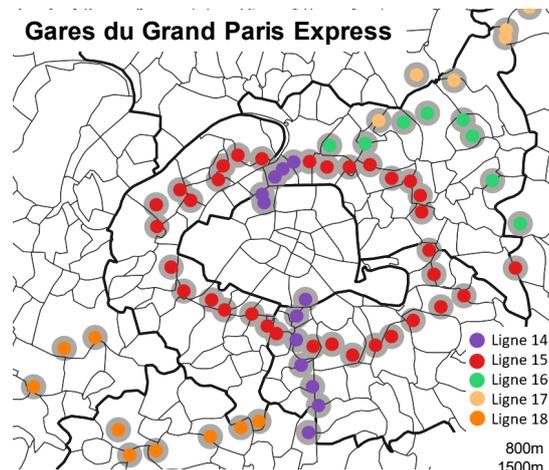


Focus diffusé dans le communiqué de presse du 28 octobre 2021

Focus - Grand Paris Express : le développement du Grand Paris se fait, pour le moment, sans impact sur les prix des logements anciens

Avec l'ouverture du prolongement de la ligne 14, de Saint-Lazare à Mairie de Saint-Ouen le 14 décembre 2020, les premières gares du Grand Paris sont sorties de terre depuis près d'un an. Le bénéfice pour les habitants de ces nouveaux moyens de transports devient concret et incite à mesurer, comme nous l'avons déjà fait, l'impact de l'amélioration de la desserte et des projets immobiliers du Grand Paris sur les prix des logements.

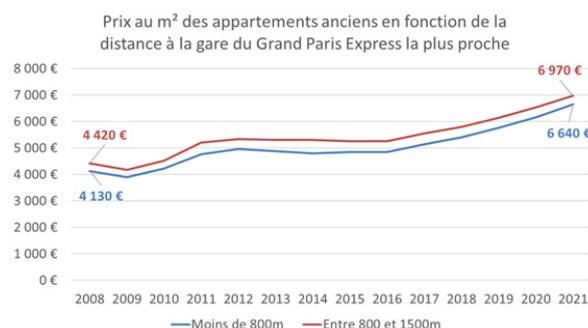
Un cercle de 800 m de rayon a été défini autour des 69 nouvelles gares du Grand Paris pour identifier les secteurs à moins de 10 minutes de marche à pied des gares et un second sur un périmètre allant de 800 m à 1,5 km. Des prix médians ont ensuite été calculés dans ces différents secteurs depuis plus d'une dizaine d'années, pour suivre l'évolution des prix depuis les premières annonces du projet.



Pas d'impact visible sur les prix aux abords des gares sur l'ensemble du réseau

Depuis 2008, **l'ensemble des secteurs à moins de 800 m et ceux distants de 800 m à 1,5 km des gares du Grand Paris évoluent toujours parallèlement**, avec un surcoût qui se maintient dans le temps de 300 € par m² pour la zone la plus proche de la gare.

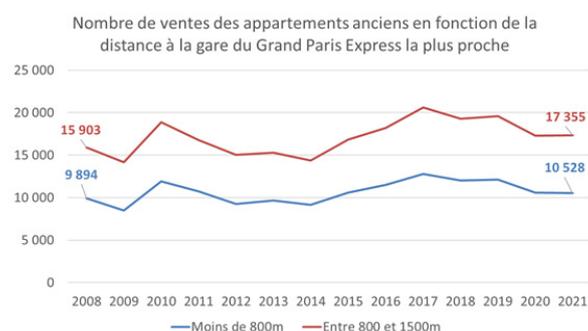
C'est également vrai lorsque l'on isole les différentes lignes. Plus précisément, les quartiers autour des gares « Pont Cardinet » et « Mairie de Saint-Ouen » connaissent des évolutions identiques à celle que l'on observe à Paris en général.



Ces nouveaux résultats, qui confirment les observations précédentes, continuent de surprendre. On attend assez naturellement que la présence d'une nouvelle gare ou d'une gare restructurée pousse les prix à la hausse. Cependant, **la restructuration urbaine est progressive, elle s'accompagne de nuisances différant probablement le phénomène de valorisation**. Il est également vrai que les ouvertures de gares sont intervenues dans des secteurs déjà bien irrigués en transports en commun.

Les volumes de ventes sont concentrés dans le secteur proche des gares et ils tendent à diminuer

La zone des moins de 800 m autour des gares représente une surface de 2 km² enregistrant 10 500 ventes estimées en 2021¹ et l'anneau entre 800 m et 1,5 km représente une superficie de 5 km², soit deux fois et demi plus importante, mais un volume de ventes de 17 300 logements seulement. **Les volumes de ventes sont donc plus concentrés (5 250 ventes par km²) dans la zone la plus proche des gares**, sans doute plus dense et facile d'accès, que dans l'anneau autour (3 460 ventes au km²).



¹ En nous basant sur les huit premiers mois de l'année pour estimer les volumes de ventes pour l'année 2021 entière

Du fait de la pandémie, la demande en logements s’est récemment réorientée vers les maisons et la Grande Couronne alors que la majeure partie des gares du Grand Paris Express sont en Petite Couronne. De ce fait, les volumes de ventes proches des gares ont diminué ces deux dernières années (-13% entre 2019 et 2021) alors qu’ils étaient en hausse de 33% entre 2014 à 2019.

Comme dans l’ancien, **dans le neuf la plus ou moins grande proximité de la gare ne semble pas pousser les prix à la hausse.** Mais les transactions dans le neuf sont beaucoup plus faibles que dans l’ancien, avec des localisations qui varient potentiellement d’une année à l’autre, ce qui fragilise l’analyse.

Par ailleurs, le prix au m² est plus élevé dans l’ancien que dans le neuf dans les deux secteurs géographiques. Cela n’est pas surprenant car la production de logements neufs est localisée dans les communes les moins denses, plus éloignées et de ce fait avec des prix plus raisonnables.

Enfin, il s’est vendu autant d’appartements neufs dans le périmètre de 800 m autour des gares que dans l’anneau situé entre 800 m et 1,5 km en 2021. Mais les volumes sont en forte baisse dans la continuité de ce que l’on observe en Ile-de-France.

