

GRAND PARIS. Quatre villes de banlieue à suivre de très près

Autour de ses 40 gares nouvelles et de 8 pôles économiques vont surgir des milliers de logements. Le projet est sur les rails. Montez dans le bon wagon.

70.000

Le nombre de logements qui seront construits chaque année pendant vingt-cinq ans dans le cadre du projet Grand Paris. Un rythme deux fois plus élevé que le rythme actuel.

2023

La date de mise en service de l'ensemble du réseau à double boucle. Les premières dessertes pourraient ouvrir dès 2018.

Après la grande restructuration orchestrée par le baron Haussmann au cours du XIX^e siècle, ce sera probablement la plus profonde métamorphose de la capitale et de sa région. Officialisé par une loi en juin dernier, le projet Grand Paris donne le tournis : 155 kilomètres de métro automatique, plus de 40 nouvelles gares et un coût supérieur à 21 milliards d'euros.

A l'issue des travaux, vingt minutes suffiront pour aller de la gare de Lyon à l'aéroport d'Orly, et trente pour rallier La Défense à partir de Roissy. Ce n'est pas tout : huit pôles économiques majeurs (les *clusters*) sont annoncés, ainsi que la construction de 70.000 nouveaux logements par an. S'y ajoute Arc Express, le projet de métro défendu par la région, qui prévoit de relier les villes de périphérie en évitant Paris. Aujourd'hui concurrent du Grand Paris, il pourrait devenir complémentaire.

Les tracés définitifs ne sont pas arrêtés, mais nous avons retenu quatre communes de banlieue proche ou plus lointaine qui constitueront à coup sûr les points névralgiques du nouveau réseau. Les locataires devraient y affluer, faisant monter les prix. Il n'est pas prématuré d'y investir : les enquêtes publiques sont prévues pour 2012, et les premières mises en service pour 2018. ■

Benjamin Saragaglia, avec Julien Bouyssou.



1. Le Bourget, à vingt minutes de Paris centre

Mue en vue pour Le Bourget. D'ici à 2025, l'aéroport (le leader européen de l'aviation d'affaires) sera devenu un *cluster* abritant centre de recherche et entreprises spécialisées dans l'aviation. Entre-temps, la desserte de cette ville de Seine-Saint-Denis aura été considérablement

améliorée. Dès 2012, la fréquence de la ligne B du RER passera à un train toutes les trois minutes. En 2016, la Tangentielle Nord, une voie ferrée, reliera la

ville à Epinay-sur-Seine, Sartrouville et Noisy-le-Sec. Entre 2013 et 2020, la ligne 7 du métro sera prolongée vers le musée de l'Air et de l'Espace, via la gare. Enfin, le métro automatique la connectera aux aéroports de Roissy et d'Orly en 2025.

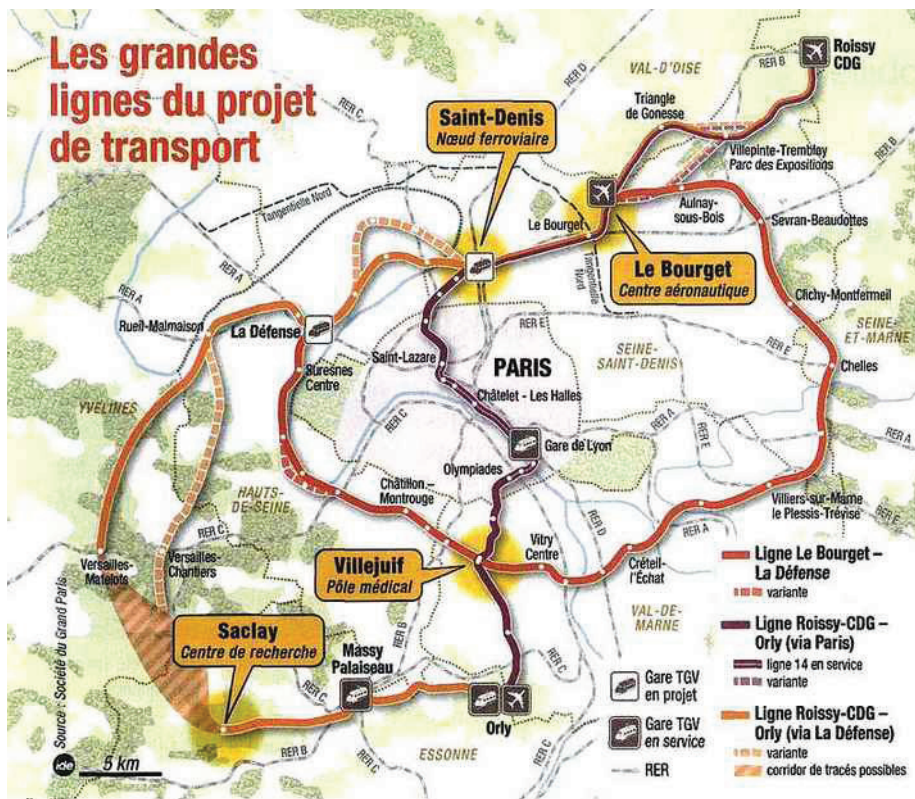
Il est encore temps d'investir, même si les premiers effets de ces projets se font sentir, les prix ayant augmenté de 5 à 7% sur un an. « Notre clientèle, jusqu'alors surtout locale, compte de plus en plus de Pari-

siens », précise M. Touati, de l'agence Orpi. Prévoyez de 3.000 à 3.500€ le mètre carré dans les petites surfaces des années 1970 à 1980, avec parking, balcon et chauffage collectif. Rue Anizan-Cavillon, un 56 mètres carrés de standing, construit il y a moins de dix ans, a coûté 185.000€ (3.300€ le mètre carré). Loué un peu moins de 800€, il pourra offrir un rendement brut de plus de 6%. Autre bon plan : Terra **Natura**, programme labellisé bâtiment basse consommation, à 300 mètres de la gare RER. Vendu environ 3.900€ le mètre carré par Pierre Etoile, il devrait offrir un bon rendement locatif pour du neuf, entre 4,5 et 5%. Mais il faut faire vite : plus de la moitié des lots sont déjà partis.

2. Saint-Denis, au cœur des échanges Nord-Sud

Saint-Denis devrait devenir un carrefour majeur du Grand Paris. Ainsi, la ligne 1 du tramway va être prolongée vers Asnières-Gennevilliers en 2012, et deux autres lignes sont prévues vers Garges-Sarcelles





(2012) et Épinay (2014). En 2020, c'est une nouvelle gare TGV qui devrait être construite dans le quartier d'affaires Pleyel. Ce secteur bénéficiera aussi du prolongement de la ligne 14, et de la Cité du cinéma, voulue par Luc Besson, installée dans d'anciennes usines EDF, et annoncée pour 2012.

A Pleyel, on trouve surtout des appartements de moins de dix ans, qui valent de 3.500 à 4 200€ le mètre carré. Le neuf est à chercher du côté de la Plaine-Saint-Denis (quartier desservi d'ici à deux ans par la ligne 12 du métro, via la nouvelle station Proudhon-Gardinoux). Comptez près de 4.000€ le mètre carré, comme au Carré Gabrielle, du promoteur Emerige, où une quarantaine de lots restent à vendre. Dans l'ancien, les logements de l'entre-deux-guerres valent de 2.700 à 3.100€ le mètre carré en bon état. « Mais les deux et trois pièces se font rares depuis trois mois », alerte Slim Boussaha, de l'agence La Plaine Immobilier. Autre raison d'aller vite : les prix ont grimpé d'environ 5% depuis le mois de janvier, alors que les loyers se sont, eux, maintenus (+ 0,8% sur un an).



3. A Villejuif, 1.600 emplois créés en dix ans

Une pépinière d'entreprises, des écoles, un cluster voué à la recherche anticancer... au total, 1.600 emplois seront créés en dix ans à Villejuif, près de l'Institut Gustave-Roussy. Les travaux ont débuté. Sur un an, les loyers ont bondi de 5,6%, selon l'observatoire Clameur. Et ce n'est pas fini car, dans la ville du Val-de-Marne, deux lignes de transport se croiseront. Bonne nouvelle : « ce développement n'a pas encore eu d'impact sur les prix de vente », assure Franck Loiodice, de l'agence Valma. Du côté de Louis-Aragon, dans les immeubles des années 1930 et 1960-1970, ils varient de 3.600 à 4.200€ le mètre carré. Les loge-

ments bâtis après 2000 se revendent entre 4 700 et 5.000€ le mètre carré. L'un d'eux, un 58 mètres carrés, rue Saint-Roch, est parti à 274.000€. Loué 1 000€ par mois, il offrira un rendement de 4,2%. Côté neuf, l'offre est limitée. Au Carré d'Amaranthe, un programme Cogedim proche du futur Cancer campus, il reste quelques lots (de 28 à 60 mètres carrés, de 185.000 à 326.000€).

4. A Saclay, une Silicon Valley à la française

Ce secteur de l'Essonne accueillait déjà le CEA à Saclay, le CNRS à Gif-sur-Yvette et Polytechnique à Palaiseau. Avec le Grand Paris, Normale Sup' Cachan, l'Institut des sciences et technologies de Paris et une partie de l'université Paris-Sud 11 migreront vers Saclay. Pour transporter les 30.000 étudiants et 10.000 chercheurs attendus (sans compter 40.000 nouveaux emplois), une boucle du métro automatique mettra cette Silicon Valley à vingt-cinq minutes de La Défense. Cet afflux de matière grise va doper le marché. « Les investisseurs se font plus nombreux », confirme Michel Unterhalt, de l'agence Jouy Conseil. Car, les prix étant stables depuis deux ans, les maisons offrent un bon potentiel de gain. Au Bourg, secteur de Saclay le plus proche du futur cluster, comptez 350.000€ pour une maison des années 80 de 90 mètres carrés et 450.000€ pour 120 à 150 mètres carrés. Au Val d'Albion, plus éloigné, qui offre de belles vues, celles des années 1930 partent à 450.000€ pour 120 mètres carrés. ■



Objectif croissance

Le projet Grand Paris entend mettre en réseau les pôles économiques, gares de TGV et aéroports afin de favoriser la croissance en facilitant échanges et déplacements. Trois grands axes le structurent : Roissy-Charles-de-Gaulle-Orly via Saint-Denis et Paris. Roissy-Charles-de-Gaulle-Orly via La Défense et Le Bourget-La Défense via l'est de l'agglomération.