



IMMOBILIER

La 3^e révolution urbaine en Ile-de-France a commencé Investissements fonciers : zoom sur le Grand Paris

Nouvelles lignes de métro, nouvelles gares, nouveaux logements, nouveaux centres périrubains... Avec ce vaste projet de réorganisation en Ile-de-France sur les 15 prochaines années, c'est peut-être le moment de réorienter dès maintenant vos investissements immobiliers.

Le projet du Grand Paris Express vise à doubler le réseau de métro actuel en 15 ans. Le projet prévoit notamment la création de 4 nouvelles lignes de métro et de 68 nouvelles gares. Autour de ces dernières, de nouveaux aménagements et la création de pas moins de 70 000 logements, chaque année. Pour les investisseurs immobiliers, des opportunités sont donc à saisir, dans des villes dont la cote est à la hausse.

Paris et sa banlieue

Le nombre de personnes vivant en ville pourrait doubler d'ici à 2050, pour atteindre au total les 6,5 milliards dans le monde. Pour faire face à cette augmentation considérable de la population, les villes vont se transformer. Déjà : Londres, New-York ou encore Tokyo ont amorcé leur mutation. La France n'est pas en reste avec le Grand Paris Express, nouveau métro autour duquel est axée sa troisième révolution urbaine.

La première de ces révolutions a été menée par le Baron Haussmann au milieu du XIX^e siècle. Pour moderniser la capitale, il va multiplier les percées, tracer de longues et larges artères et créer de grandes places. La seconde révolution urbaine a lieu un siècle plus tard. Portée par Paul Delouvrier dans les années 1960, elle débouche sur la création des « villes nouvelles », telles que Cergy-Pontoise ou Marne-la-Vallée, pour désengorger la capitale.

Un projet sans précédent

Le Grand Paris Express s'inscrit dans la tradition des grandes infrastructures parisiennes. Alors qu'il a fallu près d'un siècle pour réaliser les 200 km de lignes de métro actuel, l'ambition est de construire un réseau d'une longueur équivalente en 15 ans. Un chantier sans précédent, à l'échelle de l'Europe.



Aujourd'hui, autour de Paris, la mobilité devient en effet toujours plus importante. Les usagers ne se déplacent plus seulement pour se rendre au travail, mais également, pour leurs études ou leurs loisirs. Conséquence : saturation sur les routes, ainsi que dans les transports en commun.

Nouvelle alternative à la voiture, le projet Grand Paris Express permettra de réduire le phénomène d'embouteillages et de rames bondées. À la clé, des territoires mieux desservis, notamment de banlieue à banlieue, et des aéroports mieux interconnectés. Ainsi, par exemple, à terme, la Gare de Lyon sera plus qu'à 23 minutes d'Orly, contre 39 aujourd'hui. Le projet Grand Paris Express contribuera, de plus, à créer une métropole plus respectueuse de l'environnement en limitant la pollution liée à l'utilisation de la voiture.

Nouvelles lignes et gares

Autour de Paris, ce sont au total 68 nouvelles gares et 4 nouvelles lignes de métro qui seront inaugurées, d'ici à 2030. Élément central du projet du Grand Paris Express, la ligne 15 assurera les trajets de banlieue à banlieue, sans passer par la capitale. Longue de 75 km, elle desservira 36 stations et 3 départements de la Petite Couronne : les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne. La ligne 15 fera une boucle en passant notamment par : Saint-Maur-des-Fossés, Villejuif, la Défense, Drancy ou Nogent-sur-Marne. La ligne 16 va, quant à elle, contribuer à désenclaver l'est de Paris. Elle desservira certaines zones éloignées de la capitale, notamment dans le dépar-

tement de la Seine-Saint-Denis. Elle reliera Noisy-Champs à Saint-Denis Pleyel en passant par Chelles, Sevran ou la Courneuve. La ligne 17 fera le lien entre le Mesnil-Amelot et Saint-Denis Pleyel en passant par la Plaine Saint-Denis, l'aéroport du Bourget et l'aéroport Paris-Charles de Gaulle. Enfin, la ligne 18 desservira 10 gares, de l'aéroport d'Orly à Versailles, en seulement 30 minutes. Elle facilitera les déplacements des habitants de l'Essonne et des Yvelines grâce à ses nombreuses correspondances avec le réseau francilien.

Le projet Grand Paris Express prévoit également le prolongement de la ligne 14 au Nord jusqu'à Saint-Denis Pleyel et au Sud jusqu'à l'Aéroport d'Orly. Parmi les communes traversées : Saint-Ouen, Clichy-la-Garenne, Villejuif et encore, Chevilly.

Quelles villes vont en profiter ?

L'aménagement de nouvelles gares dans différentes villes de la banlieue parisienne va contribuer à renforcer leur attractivité. Parmi les villes dont la cote est à la hausse, Villejuif. Dans cette commune située à seulement 7 km au sud de Paris, deux nouvelles stations vont voir le jour. De quoi attirer encore davantage tous ceux qui ne veulent pas habiter à plus de 5 minutes d'un métro. D'autant que Villejuif accueillera très bientôt un véritable pôle d'excellence au service de la santé, autour de l'Institut Gustave Roussy. Ce nouveau quartier comprend également 1700 nouveaux logements et de grands groupes comme LCL ou Orange vont s'y implanter.

Autre secteur à fort potentiel, le plateau de Saclay. La future ligne 18 traversera cette zone stratégique du Grand Paris et assurera la mise en relation de grands pôles économiques

à Orly, Antony, Massy, Saint-Quentin-en-Yvelines et Versailles. À cheval sur les départements de l'Essonne et des Yvelines, le plateau de Saclay est un territoire dynamique offrant 180 000 emplois au sein de 25 500 entreprises. Pôle de recherche de référence en Europe, il devrait donc voir son attractivité renforcée et accueillir de nouvelles entreprises, grâce à ce nouveau métro.

Plus au Nord et voisine de Paris, la commune de Saint-Ouen est elle aussi en pleine transformation. L'extension de la ligne 14, de Saint-Lazare à la Mairie de Saint-Ouen devrait être effective en été 2020. Et déjà, la ville profite de nouveaux aménagements urbains. Un éco-quartier s'est notamment développé sur les Docks et couvre un tiers du territoire de la commune. Sur 12 hectares, il accueillera à terme 10 000 habitants, des bureaux, des crèches et de nombreux commerces. Par ailleurs, l'arrivée du supermétro va bénéficier directement aux quartiers audoniens situés à proximité des stations Mairie de Saint-Ouen et Clichy Saint-Ouen, mais aussi, de la future gare Saint-Denis-Pleyel. Cette dernière, située sur la commune de Saint-Denis, est quasi limitrophe à Saint-Ouen. Aménagement majeur, cette gare est le nœud essentiel du futur réseau de transport. Elle sera en effet la plus grande, la plus interconnectée et la plus fréquentée. À terme, 250 000 voyageurs y transiteront chaque jour et 4 nouvelles lignes de métro s'y croiseront d'ici à 2030.

À Saint-Ouen en 2013, le prix moyen au mètre carré était de 3 850 €. Aujourd'hui, d'après le site meilleursagents.com, le prix moyen est de l'ordre de 5 110 € le mètre carré, soit une hausse de plus de 32 % en 6 ans.

Pour quelles solutions opter ?

L'arrivée d'un métro ultra-moderne implique la construction de nombreux logements et aménagements, plus particulièrement, aux abords des gares. L'objectif fixé par le Grand Paris est d'ailleurs de inverser la construction de 70 000 logements chaque année pendant 25 ans, contre seulement 42 000 actuellement. L'immense chantier du Grand Paris offre donc aux investisseurs immobiliers de

très belles opportunités, notamment, dans le neuf. Par exemple, en loi Pinel. Ce dispositif reconduit jusqu'à fin 2021 et désormais recentré sur les zones les plus tendues, permet d'acquérir un logement neuf et de se constituer un patrimoine. À la clé, des réductions d'impôt entre 12,18 et 21 % du montant de l'acquisition, qui peuvent s'élever jusqu'à 63 000 € au total. Pour en bénéficier, le bien doit être mis en location durant 6, 9 ou 12 ans en respectant les plafonds de loyer en vigueur.

Les investisseurs souhaitant se constituer un patrimoine sans toucher de revenus immédiats peuvent également choisir la solution de la nue-propriété. Il s'agit d'un investissement « en démembrement », où la propriété du bien est divisée entre l'usufruitier (souvent un bailleur social), et le propriétaire (l'investisseur).

Lorsqu'une personne investit en nue-propriété, elle ne peut pas habiter le logement ou percevoir de loyer par sa mise en location, durant les premières années. Mais en contrepartie, l'investisseur acquiert le bien à prix très concurrentiel : entre 20 et 50 % de moins que la valeur qu'il aura tenu pleine propriété. À l'issue de la durée de démembrement, souvent fixée autour de 10 à 15 ans, l'investisseur récupère la pleine propriété du bien sans débourser un euro de plus et peut alors percevoir les loyers.

Enfin, la SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) garde tout son intérêt. Via ce support pierre-papier, l'investisseur acquiert des parts d'un parc foncier, constitué la plupart du temps de commerce et de bureaux et répartis dans différentes villes, régions ou pays. Avantage : cette formule est accessible à partir de quelques milliers d'euros et offre actuellement un bon ratio rendement/risque. En effet, l'investisseur n'a pas d'ulocalisation, mais de centaines de locataires professionnels. Aujourd'hui, certaines SCPI se concentrent spécifiquement sur le secteur du Grand Paris. Elles tablent sur une forte création de valeur dans le futur, pour garantir, ainsi, des revenus réguliers aux souscripteurs.

ludovic.farnault@farinvest.fr

Ludovic Farnault

[www.farnault-investissement.fr](#)