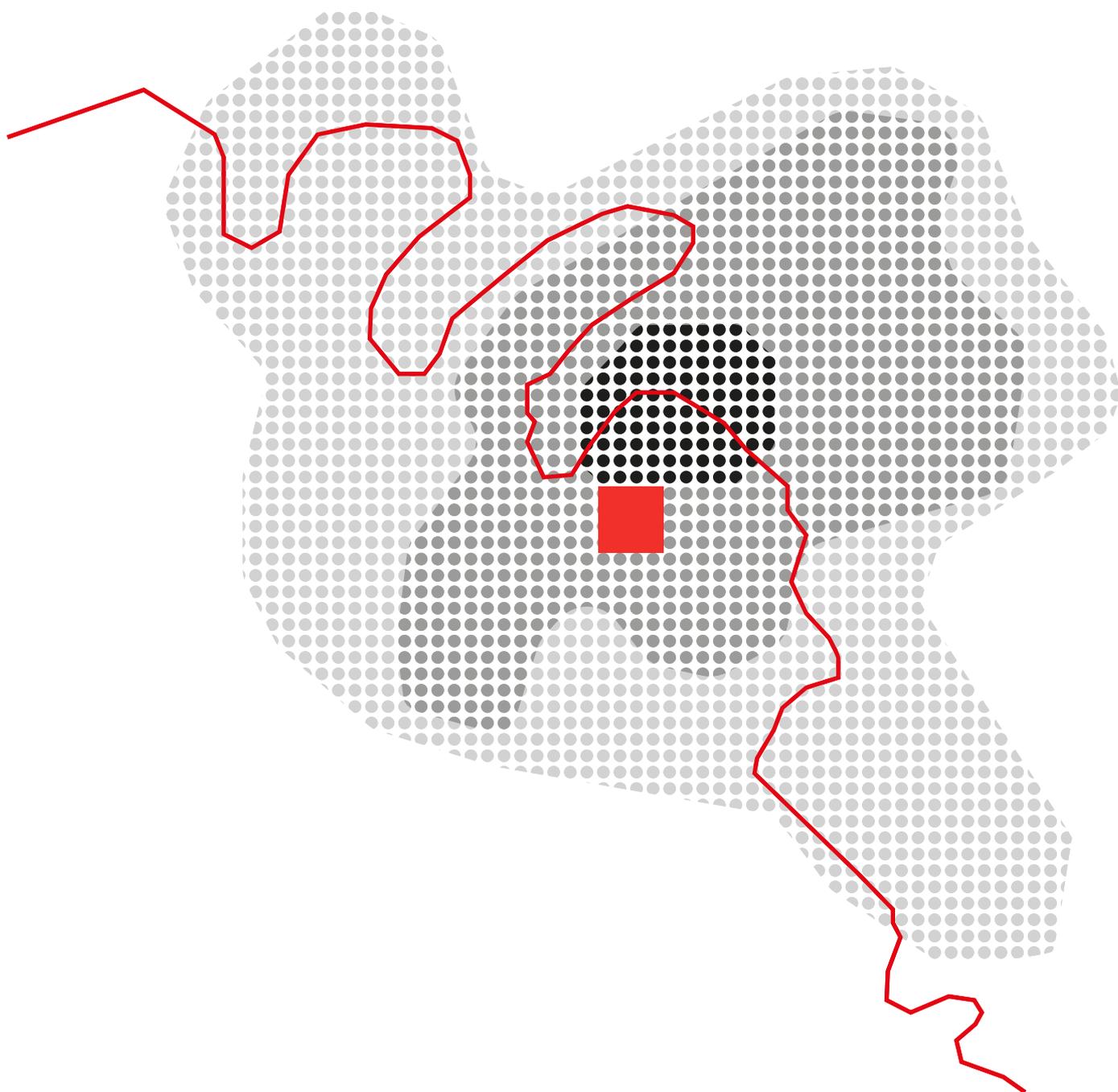


# *Grand Paris et immobilier d'entreprises : tendances futures*



Ligne 15 Sud de Boulogne à Vitry | Juin 2016



# Remerciements

Nous tenons à remercier monsieur Jean-Pierre Nourrisson, Directeur Général de la SADEV 94, pour l'interview qu'il nous a accordé sur le projet de Campus Grand Parc à Villejuif et pour sa vision transversale d'aménageur partie prenante de nombreux projets dans le sud de Paris.



# Sommaire

## I 2 *Remerciements*

## I 4 *Edito*

## I 7 *Trois grandes zones de marché sur le tracé de la ligne 15-sud*

- Un tissu économique et des enjeux de marché très variés
- Une bonne desserte en transports en commun mais des temps d'accès longs vers les gares parisiennes
- Démographie et marché résidentiel, des situations tranchées entre l'ouest et l'est
- Des marchés tertiaires de moins en moins matures d'ouest en est
- Un marché de l'investissement et des acquéreurs internationaux concentrés sur le pôle le plus mature

## I 19 *Les projets sur le tracé de la future ligne 15-sud*

- Les nouveaux transports : un avantage temporaire pour les villes desservies par la ligne 15
- Pôle mature de Boulogne-Issy : encore plus attractif en matière de bureaux
- Pôle secondaire, des arguments à faire valoir en matière résidentielle face aux marchés de l'ouest parisien
- Pôle émergent, le plus grand potentiel de changement

## I 38 *Conclusion : Des effets de long terme et des conséquences prix très différents*

- Conséquences de long terme
- A quoi les prix sont-ils les plus sensibles ?
- Quelle progression de prix pour les bureaux et les logements ?

## I 47 *Bibliographie et sources de données*

## Edito

**Le barreau sud de la ligne 15 du Grand Paris Express sera le premier tronçon livré sur les futurs 200 km du nouveau réseau. Il reliera Boulogne « Pont de Sèvres » à « Noisy-Champs » à Marne-la-Vallée en passant par la 1<sup>ère</sup> couronne sud à partir de 2022.**

En matière d'immobilier, la future ligne 15 desservira un territoire très vaste et hétérogène : la 1<sup>ère</sup> couronne sud de Boulogne-Billancourt à Vitry-sur-Seine, le secteur de Créteil et à l'est Marne-la-Vallée. **La présente étude se concentre sur le secteur de la 1<sup>ère</sup> couronne sud qui est le marché tertiaire le plus développé actuellement.**

Au sein de la 1<sup>ère</sup> couronne sud, la ligne 15 sud va irriguer des marchés très divers : elle partira du pôle très dense, mature et établi de Boulogne-Issy ; traversera les marchés secondaires du sud de Paris ; et à l'est viendra desservir des territoires émergents en matière tertiaire vers Villejuif et Vitry-sur-Seine.

Ces trois secteurs ont en commun la nécessité d'améliorer leur accessibilité et à faire face à des défis qui leur sont propres :

- **A Boulogne-Issy** : la compétitivité et la position de pôle tertiaire majeur face à des marchés concurrents où les prix sont plus attractifs ;
- **En 1<sup>ère</sup> couronne sud** : le manque de densité et la difficile émergence d'un pôle tertiaire cohérent ;
- **A l'est**, le renouvellement urbain avec le portage sur le long terme d'un programme de très grande ampleur.

Le projet du Grand Paris, s'il s'incarne essentiellement dans le développement de nouveaux transports en commun et la mise en œuvre de nouveaux pôles

économiques (Clusters), permet également la réalisation de grands projets urbains. La 1<sup>ère</sup> couronne sud est riche de grands projets qui, couplés au nouveau réseau de transports, peuvent changer le visage de certaines villes.

Le Grand Paris et les projets qui sont menés actuellement, ou annoncés, soulèvent de nombreux questionnements.

Seront-ils susceptibles de changer les équilibres au sein de la 1<sup>ère</sup> couronne sud et au sein de la 1<sup>ère</sup> couronne en général ? Permettront-ils à Boulogne-Issy de faire face à une concurrence croissante ? Feront-ils émerger un nouveau marché plus cohérent au sud ? Permettront-ils de faire émerger un nouveau pôle à l'est ?

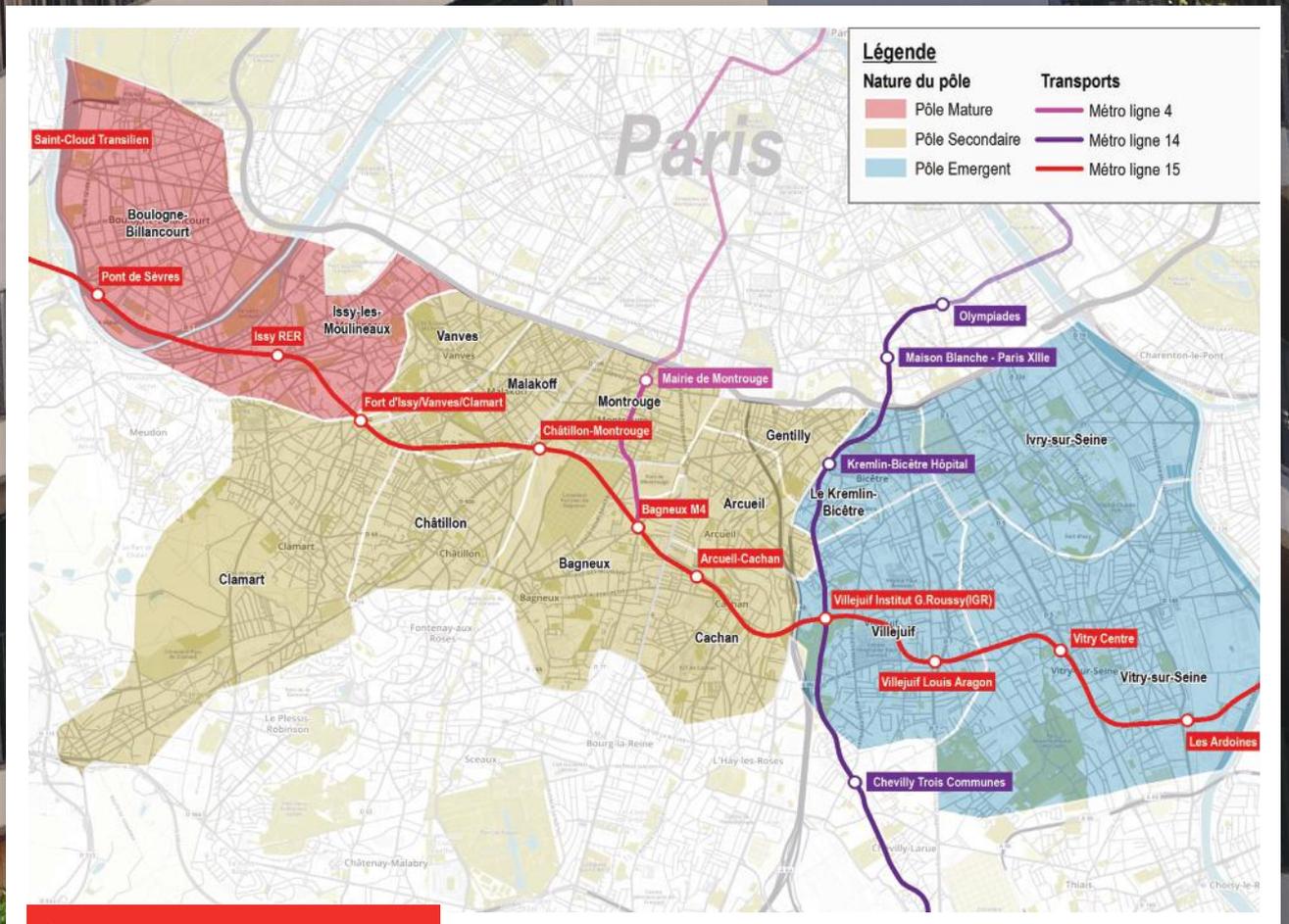
Les prix de l'immobilier résidentiel et tertiaire seront-ils affectés par ces projets ? Certains marchés vont-ils voir leurs valeurs progresser plus rapidement que d'autres ? Verra-t-on des phénomènes de lissage des prix entre les différents secteurs ?

Nous nous sommes appuyés sur des exemples en Ile-de-France mais également sur l'exemple de Crossrail à Londres pour extrapoler quel pourrait être le surcroît de performance de ces marchés en valeur à horizon 2025.

**In fine, le profil de risque de ces marchés va-t-il changer significativement pour les investisseurs et quels sont les paris à faire ?**



Certains marchés  
vont-ils voir leurs  
valeurs progresser  
plus rapidement  
que d'autres ?



## *Trois grandes zones de marché sur le tracé de la ligne 15-sud*

Sur le périmètre de la desserte de la future ligne 15-sud, de Boulogne à Vitry, trois marchés distincts sont clairement identifiés : le pôle mature de Boulogne-Issy, un pôle secondaire situé entre Clamart/Vanves et l'autoroute A6 et un pôle émergent à l'est, englobant le Kremlin-Bicêtre et Villejuif, ainsi qu'Ivry-sur-Seine et Vitry-sur-Seine.

**Le pôle mature de Boulogne-Issy** attire de nombreuses grandes entreprises et investisseurs, présente une forte concentration tertiaire et atteint les loyers les plus élevés de ces trois marchés. C'est un secteur qui capte de nombreux investissements internationaux et qui enregistre de grandes opérations. En matière de logements, Boulogne-Issy est également un pôle recherché avec des valeurs vénales élevées.

**Le marché secondaire** est organisé en pôles tertiaires plus diffus et les niveaux de loyers et de prix y sont de 30 à 40% inférieurs à ceux du pôle mature. En matière d'investissement, l'activité du marché est plus réduite et ce sont les investisseurs français qui dominent le secteur. Enfin, pour ce qui concerne les logements, on observe une décote par rapport à Boulogne-Issy, dont l'ampleur varie également selon la desserte en transports et la proximité avec Paris ou l'ouest parisien.

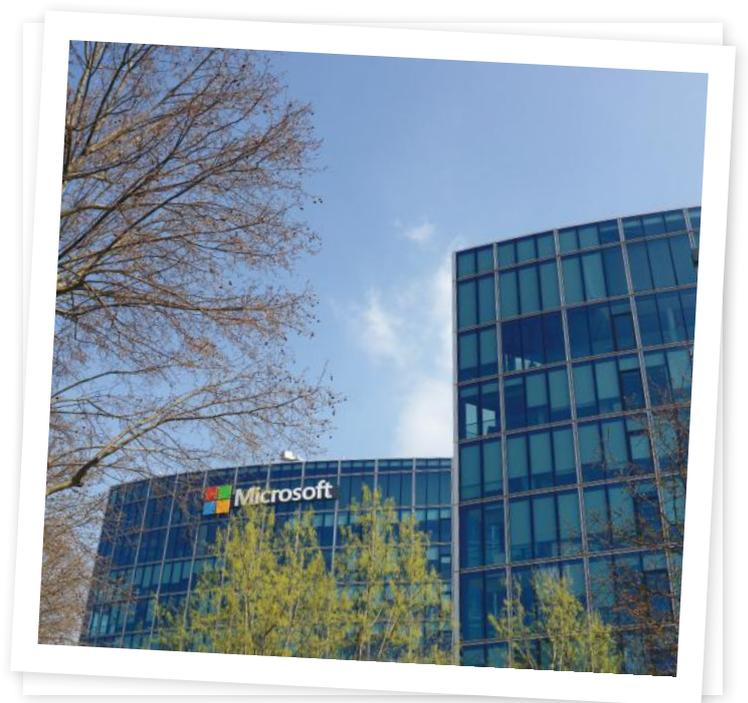
**Le pôle émergent**, quant à lui, présente un parc de bureaux encore réduit avec pour corollaire un manque de profondeur en matière d'activité aussi bien sur le marché locatif que sur celui de l'investissement. C'est un secteur qui amorce sa mutation et qui reste encore marqué par le secteur industriel sur le périmètre Ivry / Vitry en particulier. Le marché résidentiel reflète également cette situation avec les prix les plus faibles du périmètre étudié.

## Un tissu économique et des enjeux de marché très variés

**Le secteur de Boulogne-Issy, point de départ de la ligne 15-sud, est le marché le plus mature et le plus recherché qu'il s'agisse de bureaux ou de logements sur l'ensemble du périmètre du premier tronçon du métro.**

Le tissu économique y est relativement spécialisé puisque les 3 secteurs d'activité dominant : le développement de logiciels (ex : Microsoft, Steria), la publicité-communication-télé-radio-événementiel (ex : TF1, Canal +, Eurosport, France Télévision) et la chimie, pharmacie-cosmétique et parfumerie (ex : Roche, Ipsen, Henkel, Johnson & Johnson).

Le pôle de Boulogne-Issy répond aujourd'hui à tous les critères de taille critique, de desserte et de qualité d'environnement pour les entreprises et les résidents. Cela se reflète parfaitement dans les niveaux de prix et les volumes d'activité enregistrés sur ce marché qu'il s'agisse de bureaux ou de logements. **Un des défis pour ce secteur réside dans sa capacité à se renouveler et dans le maintien de son attractivité face à des secteurs en pleine mutation dont les conditions financières sont plus compétitives.**



Microsoft, Issy-les-Moulineaux

**La 1<sup>ère</sup> couronne sud est un territoire de transition** entre le marché mature de l'ouest parisien et les pôles émergents de l'est. Au sein de ce secteur, les situations sont contrastées entre les communes limitrophes du pôle de Boulogne-Issy et celles bordant l'autoroute A6 : les parcs, les prix, la démographie y sont très différents.

Le tissu économique est plus diversifié que sur Boulogne-Issy et on ne trouve pas de forte dominante sectorielle. Les trois secteurs d'activité les plus importants ne représentent qu'à peine plus de 20% des établissements contre plus de 40% à Boulogne-Issy. Parmi les secteurs les plus présents on retrouve : le développement de logiciels (ex : Accenture Technologies, IBM Software), les assurances (ex : AG2R, AXA, Humanis, MAIF), le BTP (ex : Schindler, Eiffage, Spie) ainsi que l'édition-presse (ex : Bayard, Mondadori, La Martinière) et la chimie-pharmacie-cosmétique-parfumerie (ex : Sanofi, Innothera, Omega Pharma).



Ce secteur est l'objet de **grands enjeux économiques et urbains.**

Au regard des critères clés d'attractivité et en matière de développement économique, **le défi principal de ce marché est de se positionner face à la double concurrence de l'ouest parisien, plus recherché, et des pôles de 1<sup>ère</sup> couronne (au sud mais aussi au nord vers Saint-Ouen, Saint-Denis et en péri-Défense).**

Séparé du reste de la 1<sup>ère</sup> couronne sud par l'autoroute A6, **le pôle émergent de l'est** (Kremlin-Bicêtre, Villejuif, Ivry et Vitry), offre un visage différent des autres villes desservies par la ligne 15-sud :

Certaines villes restent très marquées par l'activité industrielle comme à Vitry-sur-Seine et à Ivry-sur-Seine par exemple où perdurent de grandes emprises industrielles et où la part des cadres dans la population est faible. Les secteurs d'activité y sont notablement différents de ceux de l'ouest du secteur puisque l'on retrouve un poids élevé du secteur public et en particulier celui de la santé ainsi que celui du service aux entreprises avec le secteur du nettoyage-entretien-sécurité.

#### LE PÔLE ÉMERGENT EST UN SECTEUR EN COURS DE MUTATION,

Le marché de bureaux manque encore de maturité et de profondeur. Ce secteur est l'objet de grands enjeux économiques et urbains. Les défis qui l'attendent se jouent à plusieurs niveaux : la mutation économique de l'industrie vers les secteurs d'avenir ; la mutation urbaine avec l'amélioration de l'environnement et le développement de nouveaux programmes ; et le lien avec le reste de l'Île-de-France.



L'Angle, Boulogne-Billancourt

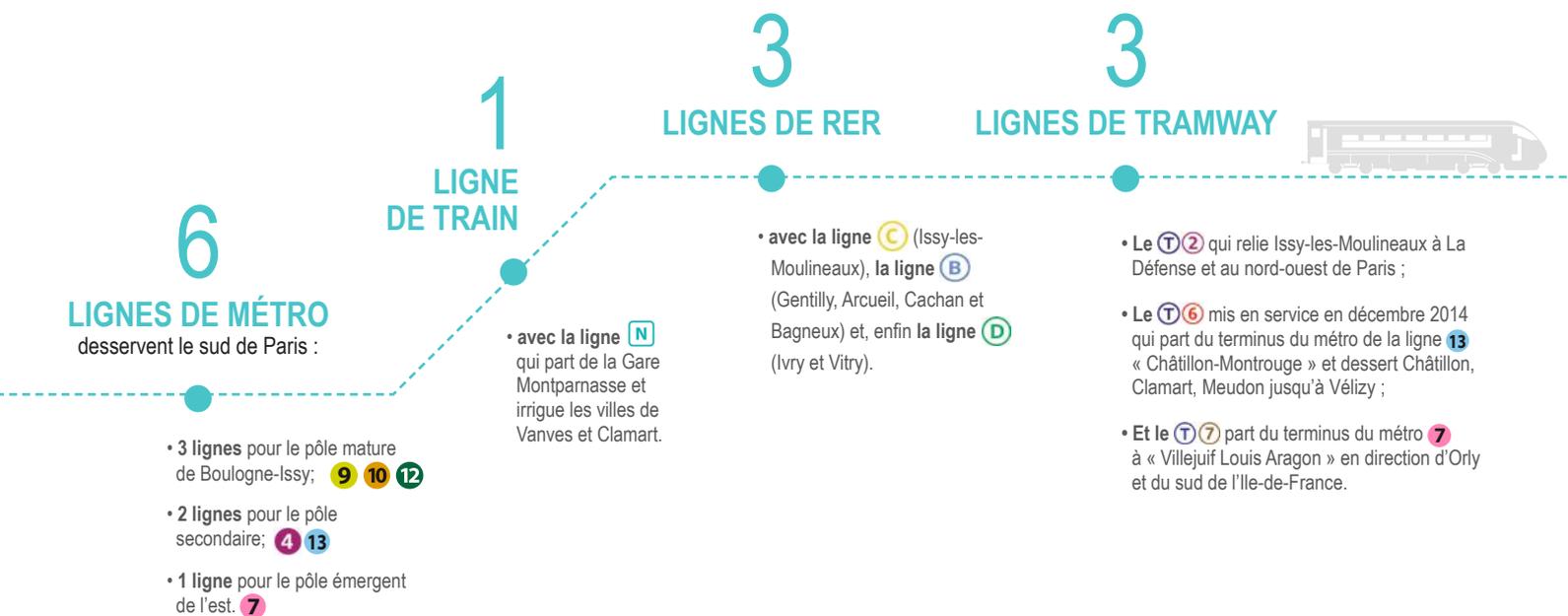


Siemens, Châtillon



## Une bonne desserte en transports en commun mais des temps d'accès longs vers les gares parisiennes

Les communes du secteur sont actuellement desservies par de nombreux transports en commun qui permettent une liaison directe avec Paris. Cette bonne desserte a contribué largement au développement économique de ces sites.



L'ensemble de ce réseau de transport en commun permet une desserte directe vers Paris **mais les temps d'accès aux principales Gares parisiennes demeurent longs puisqu'ils atteignent couramment entre 30 et 40 minutes.**

La durée des temps d'accès en transports collectifs constitue un handicap à l'attractivité de ces marchés puisque le simple temps de transport depuis les principales gares parisiennes est de l'ordre de la demi-heure soit plus de la moitié du temps de transport maximum

accepté par les salariés en Ile-de-France (50 minutes par trajet). Ceci impacte la mobilité des entreprises vers ou au sein de ce secteur selon la localisation des lieux de résidence de leurs salariés.

**A l'heure actuelle seuls les bassins de vie situés au sud et sud-ouest de Paris ainsi que dans Paris intra-muros se trouvent dans un rayon de 50 minutes de transports des marchés du sud parisien.**



Accessibilités actuelles  
aux grandes gares parisiennes

# Pôle mature

	Châtelet	Gare du Nord	Gare du Lyon	Saint-Lazare	Montparnasse
<b>10</b> PONT DE SAINT-CLOUD	35 min (1chgt)	33 min (1chgt)	37 min (1chgt)	35 min (1chgt)	25 min (1chgt)
<b>9</b> PONT DE SÈVRES	35 min (1chgt)	40 min (1chgt)	38 min (1chgt)	28 min (direct)	29 min (1chgt)
<b>12</b> MAIRIE D'ISSY	27 min (1chgt)	40 min (1chgt)	36 min (1chgt)	26 min (direct)	15 min (direct)
<b>C</b> ISSY	30 min (1chgt)	33 min (1chgt)	38 min (2 chgt)	29 min (direct)	25 min (1chgt)

# Pôle secondaire

	Châtelet	Gare du Nord	Gare du Lyon	Saint-Lazare	Montparnasse
<b>4</b> MAIRIE DE MONTROUGE	25 min (direct)	32 min (direct)	30 min (1chgt)	30 min (1chgt)	18 min (1chgt)
<b>13</b> CHÂTILLON MONTROUGE	33 min (1chgt)	37 min (1chgt)	39 min (1chgt)	30 min (direct)	18 min (direct)
<b>B</b> ARCUEIL CACHAN	25 min (direct)	28 min (direct)	33 min (1chgt)	36 min (1chgt)	24 min (1chgt)

# Pôle émergent

	Châtelet	Gare du Nord	Gare du Lyon	Saint-Lazare	Montparnasse
<b>7</b> VILLEJUIF LOUIS ARAGON	27 min (direct)	39 min (1chgt)	35 min (2chgt)	36 min (1chgt)	31 min (1chgt)
<b>7</b> MAIRIE D'IVRY	28 min (direct)	40 min (1chgt)	31 min (2chgt)	36 min (1chgt)	33 min (1chgt)
<b>C</b> IVRY-SUR-SEINE	22 min (direct)	26 min (direct)	18 min (1chgt)	27 min (direct)	27 min (1chgt)



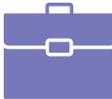
## Démographie et marché résidentiel, des situations tranchées entre l'ouest et l'est



### Une population plus favorisée que la moyenne de la 1<sup>ère</sup> couronne dans le secteur ouest

- A l'ouest (Boulogne, Issy et Clamart), la situation socio-économique est plus favorable que la moyenne de la 1<sup>ère</sup> couronne : le taux de chômage est inférieur à la moyenne et les revenus supérieurs à la moyenne en valeur et en rythme de progression. La part des cadres dans la population active y est supérieure à la moyenne de la 1<sup>ère</sup> couronne ;
- Le secteur Châtillon-Montrouge est proche de la moyenne de la 1<sup>ère</sup> couronne en ce qui concerne le niveau de chômage et la part des cadres dans la population alors que la situation des revenus y est globalement plus favorable (en valeur et rythme de progression) ;
- Enfin dans le pôle émergent de l'est, la situation est plus défavorable avec plus de chômage et des revenus plus faibles et moins dynamiques que la moyenne de la 1<sup>ère</sup> couronne. Ce sont notamment dans les secteurs de Villejuif et de Vitry-sur-Seine que la part des ménages à bas revenus est la plus élevée, nettement au-dessus de la moyenne de la 1<sup>ère</sup> couronne parisienne.

#### Comparatif de la population

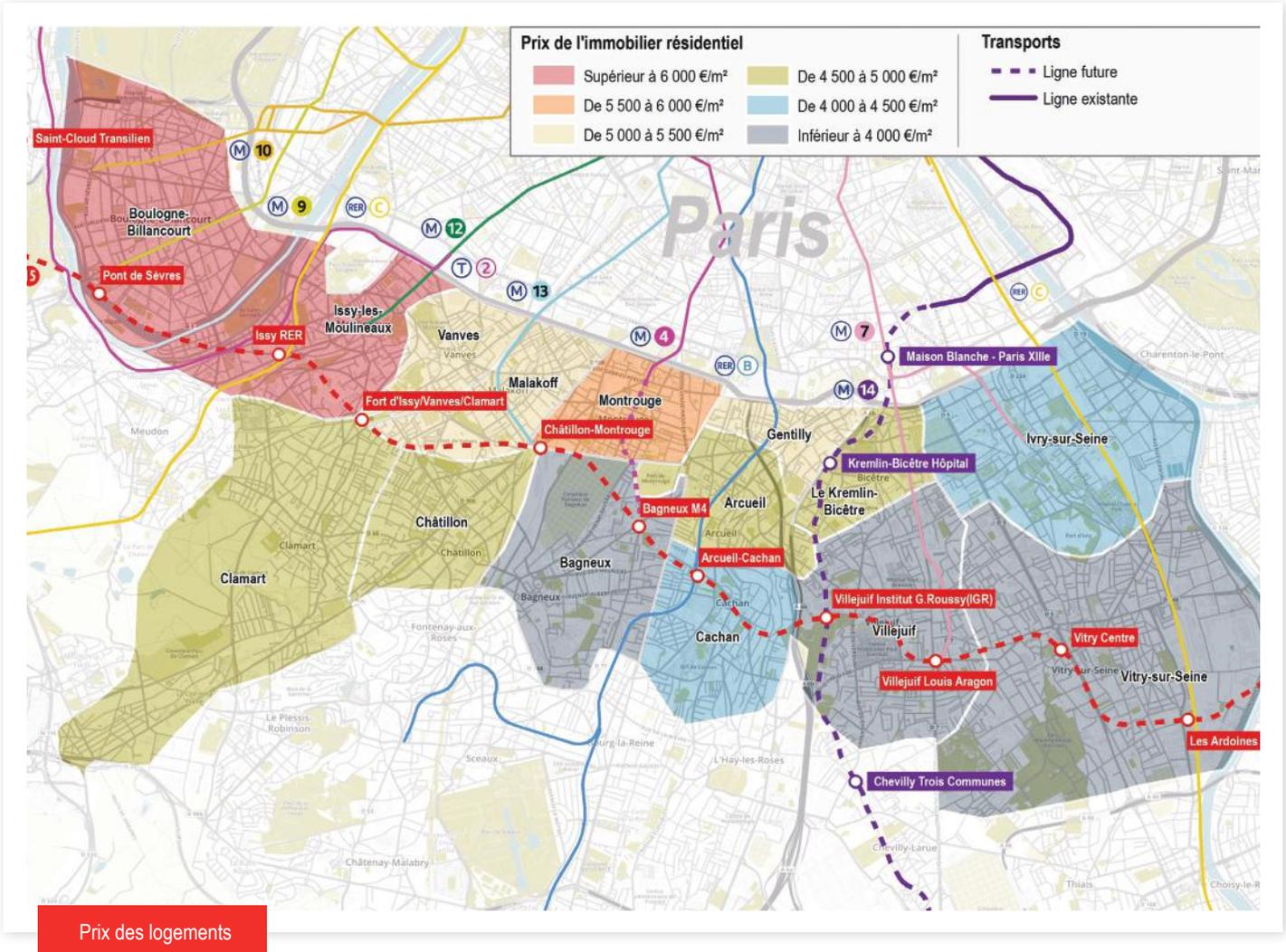
	 <b>Diplôme de l'enseignement supérieur long</b>	 <b>Part des cadres</b>	 <b>Taux de pauvreté</b>
<b>IDF</b>	<b>25%</b>	<b>29%</b>	<b>15%</b>
<b>Moyenne pôle mature</b>	<b>43%</b>	<b>47%</b>	<b>8%</b>
<b>Moyenne secondaire</b>	<b>28%</b>	<b>35%</b>	<b>13%</b>
<b>Moyenne émergent</b>	<b>19%</b>	<b>24%</b>	<b>20%</b>



Le niveau des prix du logement reflète cette même organisation du territoire avec des valeurs, nettement décroissantes d'ouest en est :

- Le pôle mature (**Boulogne-Issy**) se positionne nettement au-dessus des autres avec des prix dans l'ancien assez homogènes, compris entre 6 300 et 6 800 €/m<sup>2</sup>. A ce niveau, le secteur de Boulogne-Issy offre une solution alternative attractive aux populations parisiennes résidant dans les 14<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> arrondissements de Paris où les prix se situent autour de 8 400 €/m<sup>2</sup>. Seules les communes de Neuilly-sur-Seine (8 600 €), Levallois-Perret (7 300 €) et Saint-Mandé (7 100 €) atteignent des prix supérieurs en 1<sup>ère</sup> couronne parisienne ;

- Les communes les plus à l'ouest ou limitrophes de Paris avec une desserte métro (Malakoff, Vanves, Montrouge et Gentilly) atteignent des valeurs moyennes entre 5 000 et 5 600 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien, soit une décote de 15 à 20% par rapport au pôle mature ;
- Un ensemble de communes, desservies par le RER ou limitrophes de Paris dans la partie la plus à l'est du secteur, se regroupe autour de 4 200 à 4 700 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien ;
- Enfin les communes de **Bagneux, Villejuif et Vitry**, non limitrophes de Paris, avec une desserte plus limitée, se situent en-deçà des 4 000 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien.



Prix des logements



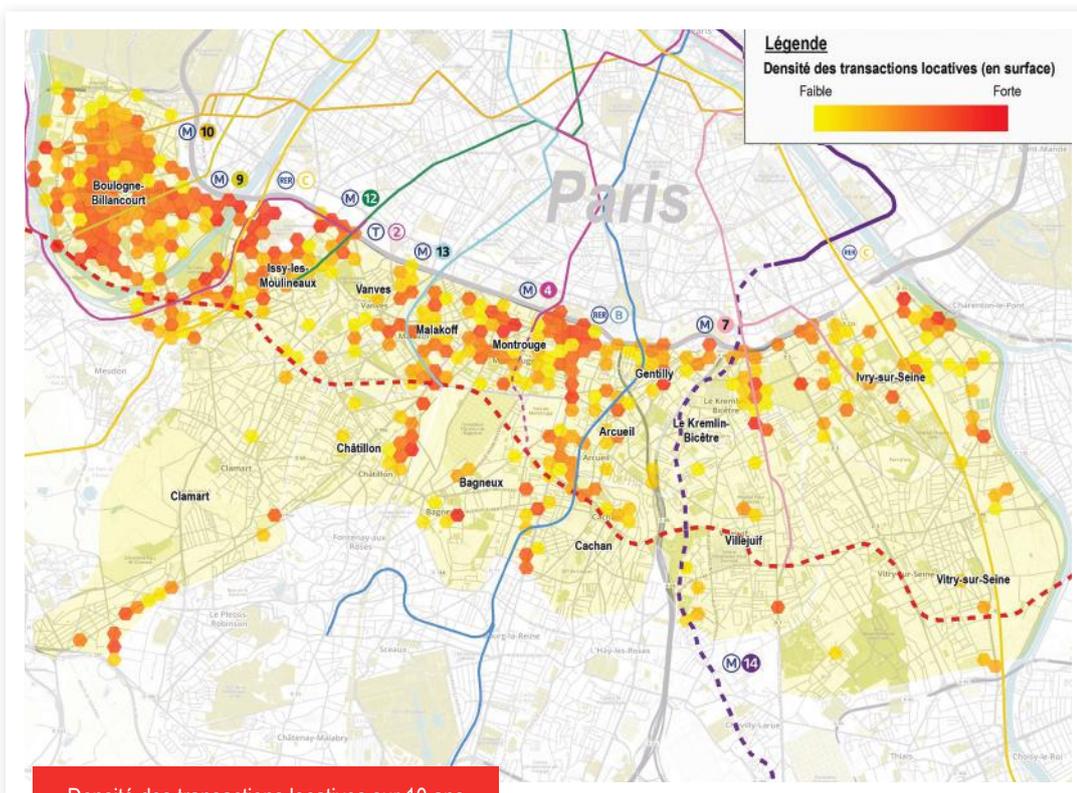
## Des marchés tertiaires de moins en moins matures d'ouest en est

Le **pôle de Boulogne-Issy** constitue un secteur de bureaux majeur avec près de 2 millions de m<sup>2</sup> implantés sur ces deux communes. Il en résulte une densité de bureaux élevée, la plus élevée du secteur desservi par la ligne 15-sud avec 184 000 m<sup>2</sup> de bureaux au km<sup>2</sup>. Des trois pôles c'est celui qui présente le niveau d'activité récurrent le plus élevé avec en moyenne 165 000 m<sup>2</sup> placés par an depuis 10 ans. C'est aussi le secteur qui capte les plus grandes transactions locatives avec 5 transactions par an en moyenne.

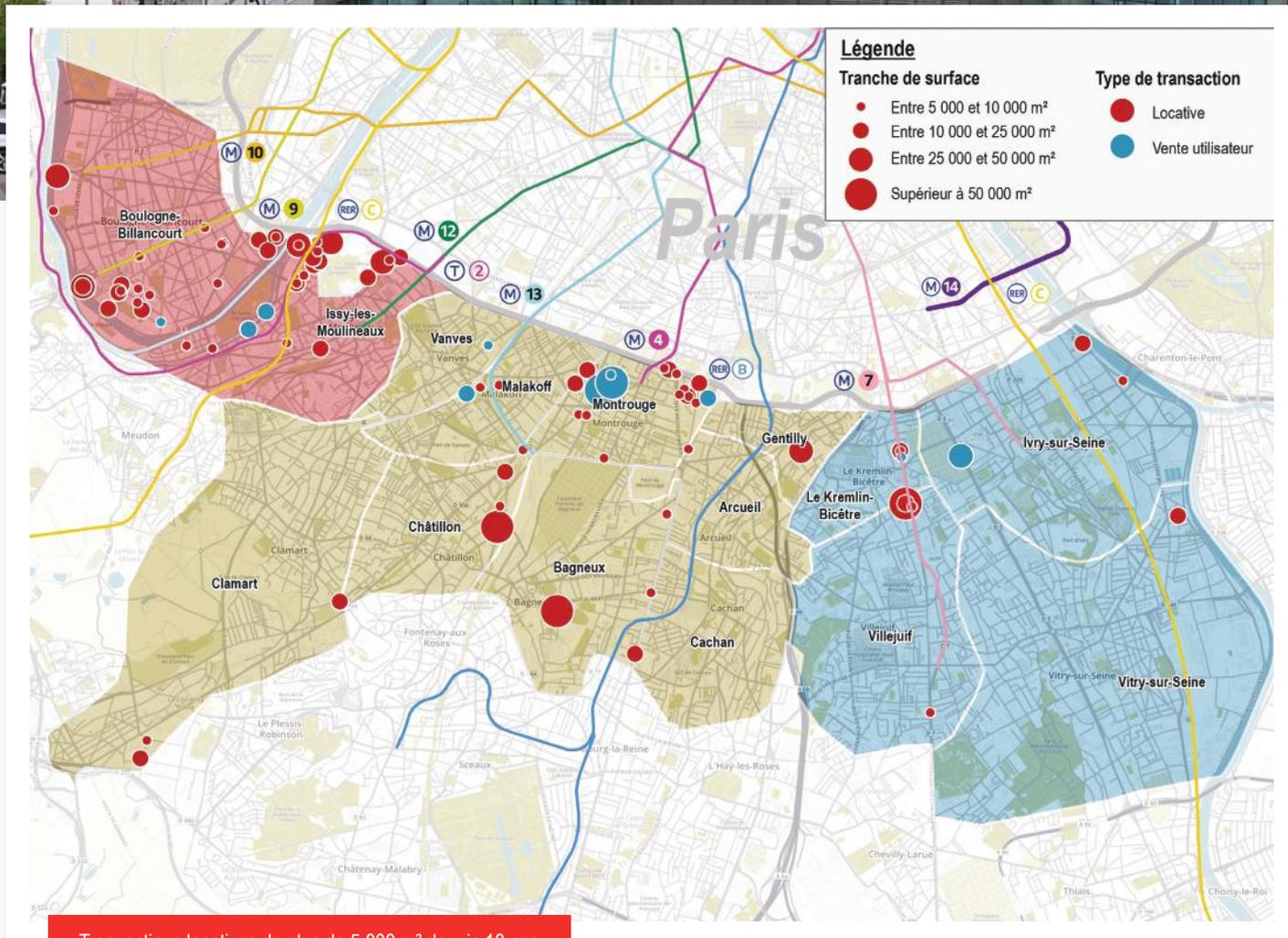
En comparaison, le **pôle secondaire** représente un peu moins de 1,6 million de mètres carrés. Avec près de 500 000 m<sup>2</sup> de bureaux, Montrouge est la seule ville qui atteint une masse critique et serait susceptible de représenter un marché tertiaire autonome. Sur le pôle secondaire dans son ensemble, le parc est de 20% inférieur à celui du pôle Boulogne-Issy, et la densité atteint 110 000 m<sup>2</sup> de bureaux

par km<sup>2</sup>. L'activité locative du pôle secondaire est plus réduite que sur Boulogne-Issy avec une moyenne de 108 000 m<sup>2</sup> par an. On remarque surtout que l'activité est plus volatile et le nombre de grandes transactions plus réduit avec 3 à 4 transactions par an en moyenne.

Enfin sur le **secteur émergent**, le parc représente 720 000 m<sup>2</sup> de bureaux. L'activité de ce pôle est très volatile et corrélée à la commercialisation de grandes opérations qui peuvent animer le marché sur une période donnée alors que l'activité peut tomber à niveaux faibles en-dehors de ces périodes. La demande placée représente 36 000 m<sup>2</sup> par an en moyenne, essentiellement concentrée sur des petites et moyennes surfaces puisqu'on enregistre en moyenne 1 grande transaction par an.

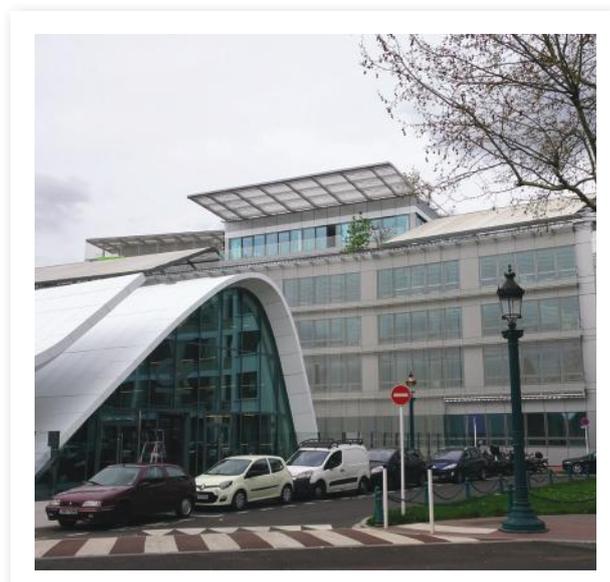


Densité des transactions locatives sur 10 ans



Les zones de valeurs sont clairement établies et immédiatement corrélées à la densité du parc de bureaux, à la proximité de Paris et à la qualité de la desserte :

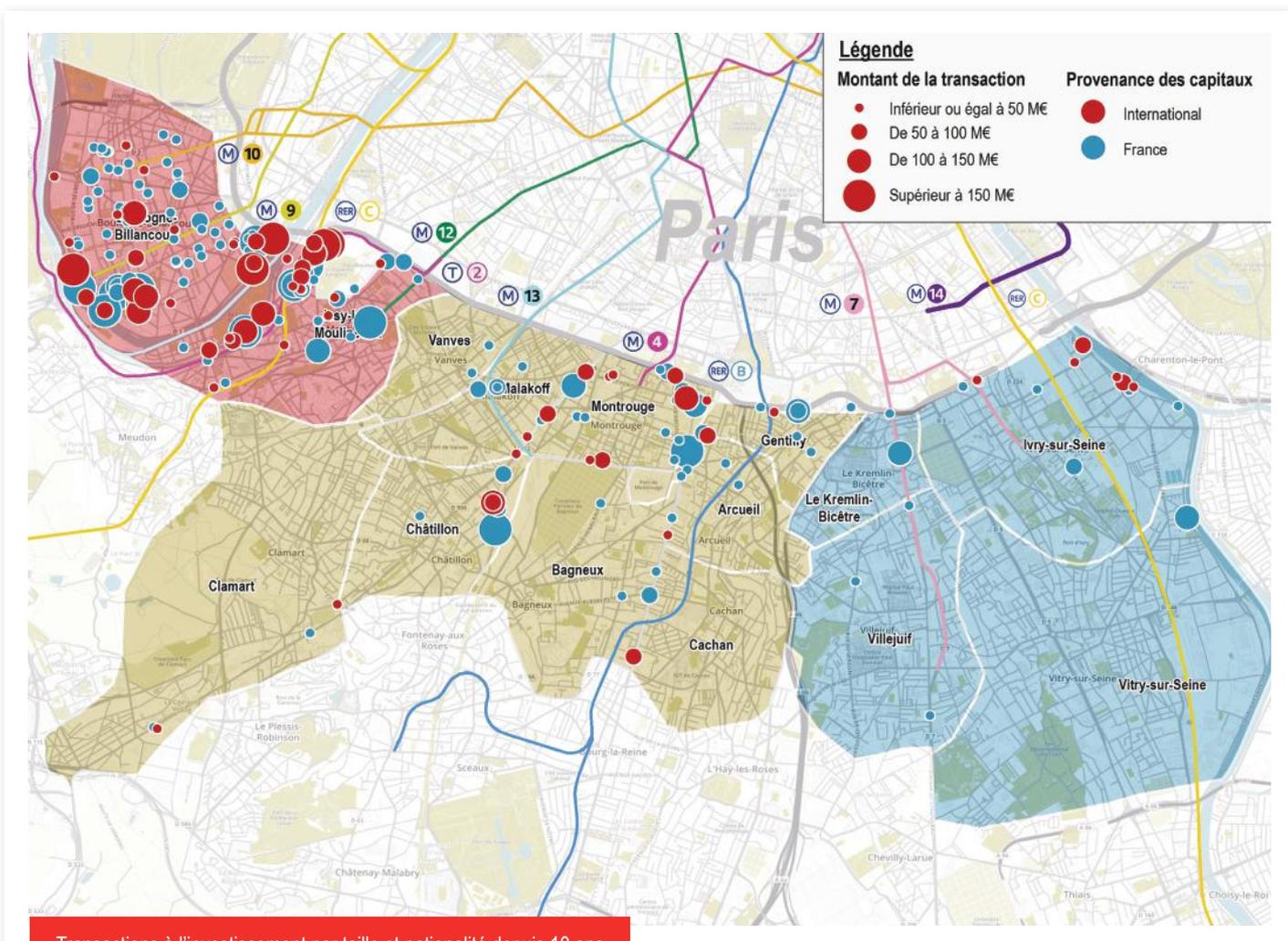
- Le pôle de **Boulogne-Issy** atteint les valeurs les plus élevées à **475 €** fin 2015. A ce niveau de loyer, Boulogne-Issy se situe à son plus haut niveau depuis ces 3 dernières années. Toutefois, le secteur reste en-deçà de son pic de pré-crise, où les valeurs avaient pu atteindre 500 € ;
- Dans le pôle secondaire, on retiendra que le secteur de **Châtillon-Montrouge-Malakoff** est le marché de référence qui atteint les valeurs les plus élevées. Entre 2012 et 2014, elles se sont réparties entre 335 et 355 €. Fin 2015, le secteur a décroché en raison du manque d'activité du marché et le loyer le plus élevé enregistré l'an passé était de **320 €**. Sur les autres communes du pôle secondaire, le niveau de valeur est généralement encore inférieur, offrant une économie de loyer comprise entre 30 et 40% par rapport aux valeurs prime de Boulogne-Issy ;
- Enfin sur le pôle émergent, le **Kremlin-Bicêtre** les loyers peuvent atteindre **300 €** pour les localisations les plus proches de Paris et desservies par le métro contre des valeurs maximum d'environ **250 € pour Villejuif et Ivry-Vitry**. Ce secteur offre donc une décote qui peut approcher les 50% par rapport au pôle mature.



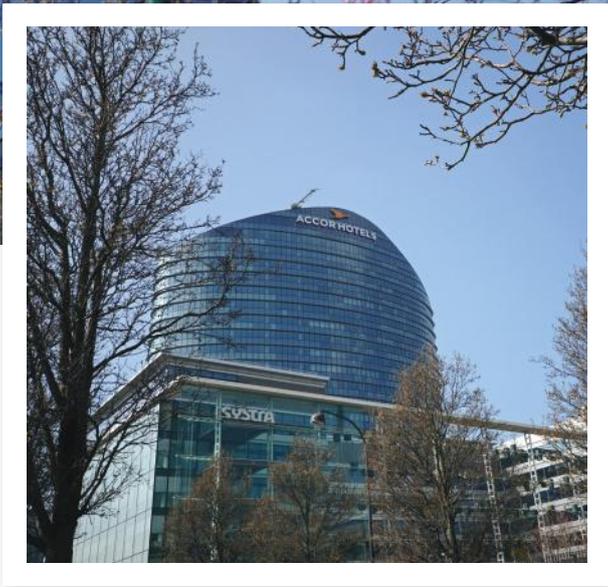
Crédit Agricole, Montrouge

Un marché de l'investissement et des acquéreurs internationaux concentrés sur le pôle le plus mature

En matière d'investissement, même constat que pour le marché locatif : le volume des investissements annuels, la taille individuelle des transactions, la part des investisseurs internationaux dans le marché et les taux de rendements reflètent très clairement des marchés à des stades de maturité très différents.



Transactions à l'investissement par taille et nationalité depuis 10 ans



Accor et Systra, Issy

Le marché mature de **Boulogne-Issy** est solide et profond. Il cumule **6,7 milliards d'euros** d'investissements et 109 transactions sur les 10 dernières années. Résilient, il a retrouvé très rapidement des volumes d'investissement annuels importants après la crise de 2009. En effet, le marché s'est établi à un rythme annuel de 600-700 millions d'euros dès 2010-2012, pour atteindre des niveaux inédits d'environ 1 milliard d'euros d'investissement annuel depuis 3 ans. On remarque que **le marché s'est également focalisé sur le segment des grandes transactions ces 2 dernières années** : en 2014 près de 60% des investissements ont porté sur des transactions de plus de 100 millions d'euros, chiffre qui passe à 80% en 2015. Sur la dernière décennie, les investisseurs français représentent en moyenne les 2/3 des investissements réalisés, avec une proportion plus élevée depuis la crise. Toutefois, **ce pôle attire une grande diversité d'investisseurs étrangers en raison du profil des produits proposés** : grands immeubles neufs, locataires AAA, volumes d'investissement attractifs, différentiel de taux avec Paris QCA. Les Allemands ont été les plus actifs, suivis par les investisseurs asiatiques arrivés sur le marché depuis 3 ans et les Américains. Marché mature et attractif, ce pôle a vu ses taux de rendement prime se comprimer fortement ces 2 dernières années, atteignant 4,00 à 4,50% pour les meilleurs actifs et offrant une prime de risque de l'ordre de 50 à 75 points de base par rapport au QCA.

Le marché de l'investissement du **pôle secondaire** représente la moitié de celui de Boulogne-Issy. Depuis 10 ans on y a enregistré 59 transactions pour un montant engagé de l'ordre de **3,3 milliards d'euros**. Après avoir connu deux années presque « blanches » en 2008 et 2009, le pôle secondaire a retrouvé des volumes d'activité comparables voire supérieurs à ceux d'avant crise. Toutefois, moins mature, le marché reste plus irrégulier dans son fonctionnement avec de grandes variations d'une année sur l'autre. **La part des grandes transactions y est plus réduite**, puisqu'elles ne représentent que 10% des opérations réalisées depuis 10 ans pour 30% des volumes et aucune opération de plus de 100 millions d'euros n'a été réalisée

ces 2 dernières années. Par ailleurs, si avant la crise les investisseurs internationaux étaient très actifs sur ce marché (fonds globaux, allemands et américains), ce n'est plus le cas actuellement. En effet, **depuis 2010 les Français ont la quasi-exclusivité du marché de l'investissement**. Depuis le début des années 2000, les taux de rendement prime du pôle secondaire de la 1<sup>ère</sup> couronne sud ont eu tendance à se rapprocher de ceux du pôle mature de Boulogne-Issy : ils sont passés d'une marge d'environ 100-125 points de base à 50 points de base en moyenne depuis 2007. Cette fourchette a eu tendance à s'ouvrir de nouveau depuis 2015 autour de 100-125 points de base : Boulogne-Issy a vu ses taux baisser sous la pression d'une forte demande alors que ceux du marché secondaire sont restés stables.

En matière d'investissement, on peut constater le caractère peu profond et peu mature du pôle émergent qui ne capte que **4 transactions par an en moyenne** pour un total d'environ **1,3 milliard d'euros d'investissements** depuis 10 ans. C'est un marché qui fait preuve d'irrégularité dans son fonctionnement avec de grandes variations des volumes d'investissement d'une année sur l'autre. Dans ce secteur, **le marché est très largement porté par des transactions d'un montant unitaire inférieur à 100 millions d'euros**, puisqu'elles représentent 75% des volumes et 90% des transactions.

**La part moyenne des investissements réalisés par des étrangers dans le pôle émergent représente environ le tiers des volumes engagés en moyenne mais, depuis la crise, les investisseurs internationaux se sont totalement désengagés de ce marché qui n'est plus porté que par les Français depuis 2010. Marché à faible visibilité et manquant de récurrence, le pôle émergent offre un différentiel de taux avec les marchés de la 1<sup>ère</sup> couronne sud : pour peu que le produit offre un profil de revenu sécurisé de type obligataire, la marge de taux se situe entre 60 et 100 points de base au-dessus du taux prime de la 1<sup>ère</sup> couronne sud.**



## *Les projets sur le tracé de la future ligne 15-sud*

---

**Le projet du Grand Paris va se traduire à plusieurs niveaux : l'amélioration de la desserte en transports en commun avec la mise en service des lignes 15, 14 et 4 ; la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain dont certains de grande ampleur ; la coopération et le développement économique avec les nouveaux territoires de la Métropole du Grand Paris et les Contrats de Développement Territoriaux.**

---

L'ouverture de la ligne 15 apportera un avantage temporaire aux marchés du sud de Paris qui deviendront plus facilement accessibles que leurs concurrents de 1<sup>ère</sup> couronne jusqu'à ce que ces derniers soient également desservis ; mais elle ne changera pas les équilibres existants entre les différents pôles du sud.

Le Grand Paris et l'ensemble des projets identifiés contribueront à renforcer le pôle tertiaire mature de Boulogne-Issy. Celui-ci deviendra d'autant plus attractif pour les entreprises qu'il sera plus facilement accessible depuis les communes résidentielles. D'autre part, de nombreux projets sont encore en cours ou à lancer dans ce secteur qui se voit conforté par la réalisation de grands équipements, comme sur l'Île Seguin.

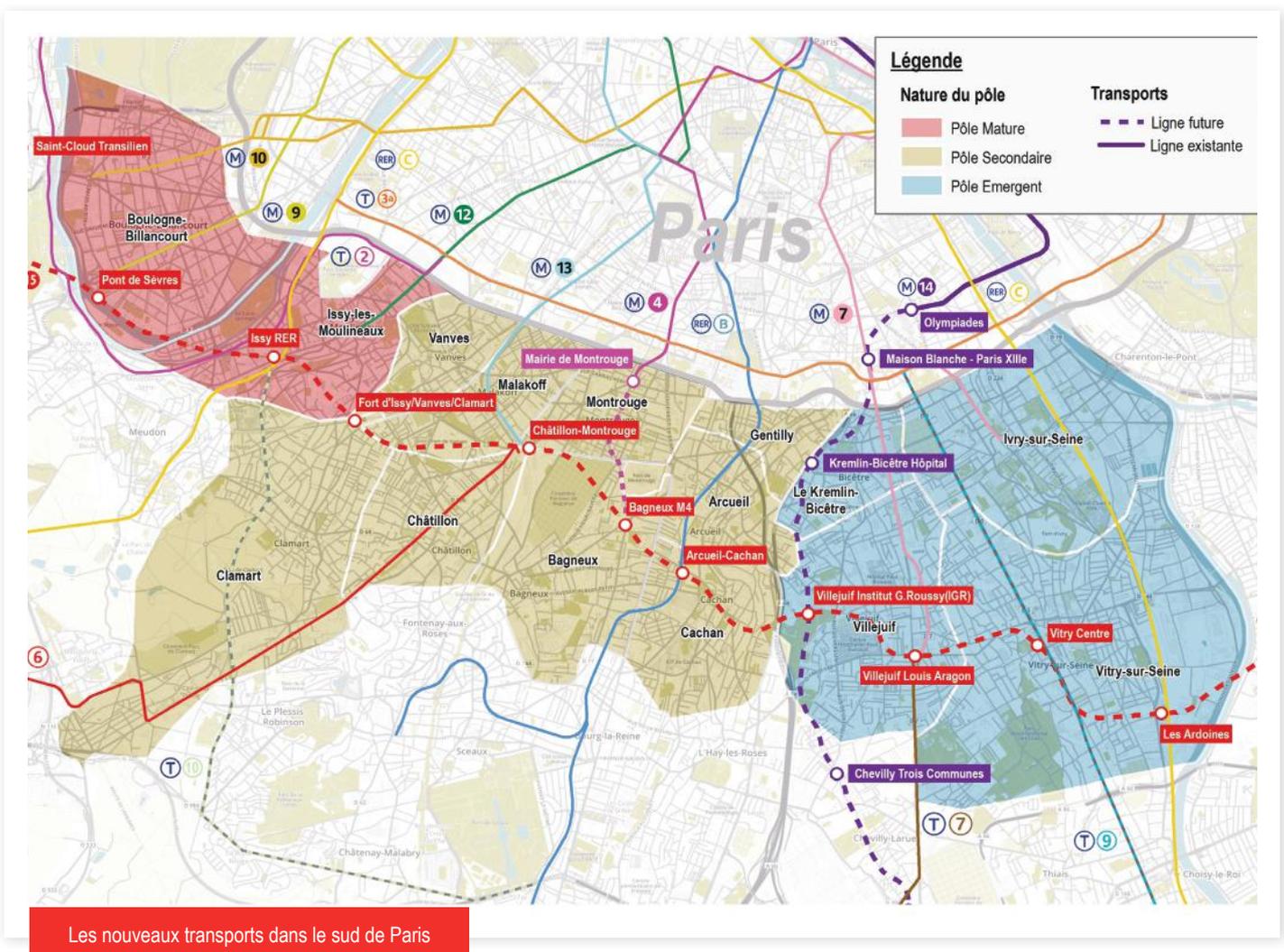
Le pôle secondaire de la 1<sup>ère</sup> couronne sud, mieux relié en transports au Croissant Ouest parisien à partir de 2022 et 2025 verra son attractivité résidentielle grandir grâce à ses prix plus compétitifs en logements. Des opérations de renouvellement urbain sont annoncées dans certaines communes mais globalement l'image tertiaire de ce secteur très hétérogène ne sera pas suffisamment renforcée pour entrer en compétition avec des pôles plus établis comme celui de Boulogne-Issy.

Enfin le pôle émergent va se trouver considérablement renforcé par une offre de transports étoffée de 2 nouvelles lignes mais également par des projets de grande ampleur : le Campus Grand Parc et toute la thématique de la santé et des biotechnologies dans le secteur de Villejuif ; la complète requalification de Vitry-sur-Seine et du site des Ardoines, qui se trouvent le prolongement à l'est des ZAC Paris Rive Gauche et Ivry-Confluences.



## Les nouveaux transports : un avantage temporaire pour les villes desservies par la ligne 15

La mise en service des nouveaux transports va améliorer l'attractivité des territoires auprès des actifs et sur leur capacité à se rendre sur leur lieu de travail (attractivité résidentielle) et auprès des entreprises et sur leur capacité à faire venir leurs salariés sur leur lieu de travail (attractivité économique).



Les nouveaux transports dans le sud de Paris

Environ 95 000 emplois se situent dans les quartiers des gares comprises entre Boulogne-Pont-de-Sèvres et Les Ardoines

Selon l'APUR, 10 % des actifs résidant dans les quartiers des futures gares travaillent sur le tracé de la ligne 15-sud. Ils bénéficieront d'une amélioration des conditions de déplacement dès 2022. Cette attractivité sera renforcée au fil du temps avec la mise en service des tronçons suivants, puisque ce sont 30% des actifs résidant sur le barreau sud de la ligne 15-sud qui travaillent en banlieue.

A l'heure actuelle, environ 95 000 emplois se situent dans les quartiers des gares comprises entre Boulogne-Pont-de-Sèvres et Les Ardoines. **Les trois premiers pôles d'emplois sont à Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Châtillon-Montrouge, et concentrent à eux trois 53 000 emplois, dont la moitié dans les fonctions tertiaires supérieures.**

L'impact sera réel en matière d'attractivité économique puisque la ligne 15 raccourcira notablement le temps d'accès à certains bassins résidentiels (en particulier à l'est), alors que, selon l'APUR, **plus de 60% des actifs travaillant dans les quartiers des futures gares résident dans d'autres communes.**

Cette accessibilité renforcée pourra permettre de capter une part plus importante de la demande de bureaux en Ile-de-France : sur la dernière décennie, 1 entreprise sur 2 qui a signé une transaction de plus de 5 000 m<sup>2</sup> dans le secteur sud de Paris y était déjà implantée, et 1 sur 3 venait de Paris alors que seulement, 20% des implantations ont été réalisées par des entreprises en provenance d'autres secteurs de l'Ile-de-France. Une meilleure accessibilité de banlieue à banlieue permettra de capter des entreprises provenant d'autres secteurs qui auraient exclu le sud de Paris de leur champ de recherche pour des raisons d'accès.



Tramway T6, Châtillon



Métro 4, Mairie de Montrouge



**L'avantage apporté par la ligne 15 au sud de Paris reste toutefois assez relatif pour le pôle mature et secondaire :**

La ligne 15 ne va en aucune manière raccourcir le temps d'accès à Paris intra-muros ni aux grandes gares parisiennes. L'impact est donc neutre pour les 30% de résidents du secteur travaillant dans Paris ou pour les entreprises parisiennes qui déménagent dans le secteur (1 entreprise sur 3 venant s'installer vient de Paris).

La ligne 15 a pour vocation de desservir toute la 1<sup>ère</sup> couronne parisienne, l'avantage pour la 1<sup>ère</sup> couronne sud sera temporaire. Cet avantage devrait toutefois être significatif puisque ce n'est qu'à partir de 2027 que toute la partie ouest du parcours de la ligne 15 sera bouclée, reliant les pôles majeurs de Saint-Denis, La Défense, Nanterre et Boulogne-Issy entre eux. Le sud de Paris va donc profiter d'un avantage concurrentiel d'environ 5 ans par rapport à ses concurrents.

**Le couple ligne 15 et ligne 14 un vrai atout pour le Kremlin-Bicêtre et Villejuif.**

Dans le secteur du Kremlin-Bicêtre et de Villejuif, la desserte actuelle sera en outre complétée par l'extension de la ligne 14 vers Orly en 2023-2024. La ligne 14 desservira à terme Paris et la 1<sup>ère</sup> couronne du Nord au Sud, de Saint-Denis-Pleyel à Orly et représente un élément majeur du futur réseau de transports.

Elle va ainsi permettre au Kremlin-Bicêtre et à Villejuif de se trouver en liaison directe avec des pôles tertiaires majeurs ainsi que de grandes gares : Paris Rive Gauche, la gare de Lyon, Châtelet les Halles, le secteur de La Madeleine, Saint-Lazare, les Batignolles, Saint-Ouen et Saint-Denis.

Exemple d'amélioration des temps de transports de l'est de l'Ile-de-France vers l'ouest

De « Champigny Centre » → « Issy RER »



De « Noisy Champs » → Boulogne « Pont de Sèvres »



De « Saint-Maur Créteil » → « Issy RER »



De « Créteil Echat » → « Châtillon Montrouge »



Exemple d'amélioration des temps de transports du Kremlin-Bicêtre vers Paris

De « Kremlin-Bicêtre » → « Bibliothèque François Mitterrand »



De « Kremlin-Bicêtre » → « Gare de Lyon »

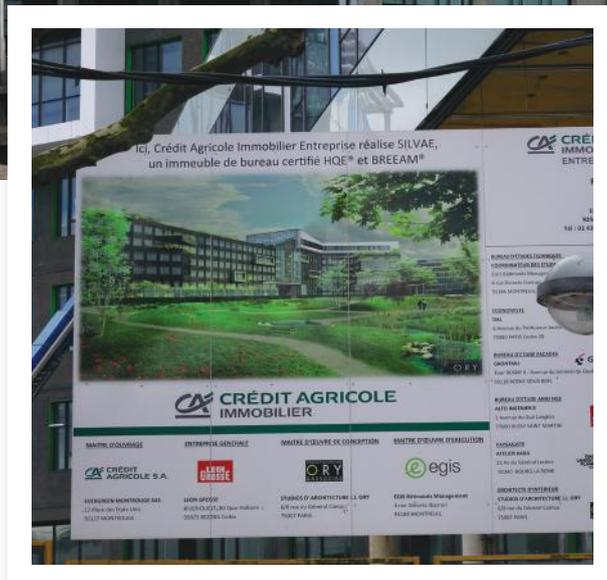


De « Kremlin-Bicêtre » → « Châtelet les Halles »



De « Kremlin-Bicêtre » → « Saint Lazare »





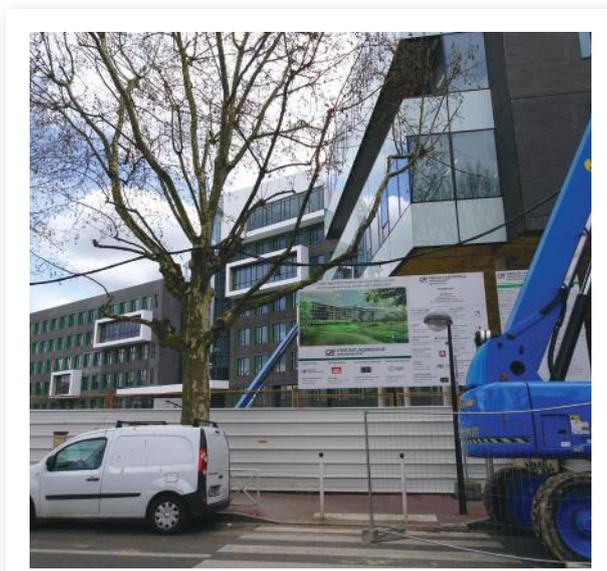
Sur le secteur du Kremlin-Bicêtre / Villejuif, les loyers de bureaux constatés lors de grandes transactions se sont positionnés entre 260 et 330 €/m<sup>2</sup> sur les 10 dernières années. L'économie potentielle de loyer par rapport à Paris Rive Gauche ou Boulogne-Issy, dont les valeurs prime se situent couramment entre 450 et plus de 500 €/m<sup>2</sup>, couplée à une desserte en transports performante (quelques minutes de trajet direct), pourra attirer des entreprises traditionnellement implantées dans ces secteurs plus établis. **Sur le secteur, 1 transaction sur 2 de plus de 5 000 m<sup>2</sup> réalisée ces 10 dernières années a été signée avec une entreprise provenant d'un marché mature comme Paris ou La Défense par exemple.**

**Bagneux, peu desservie aujourd'hui profitera de l'extension de la ligne 4 en 2020 et de la ligne 15 en 2022.**

La commune de Bagneux, située au sud de Montrouge est actuellement desservie par le RER B dont la station « Bagneux » se trouve en bordure de Cachan alors que le centre-ville n'a pas de transports lourds.

En 2020 la ligne 4 du métro sera prolongée depuis « Mairie de Montrouge » sur 1,8 km avec 2 nouvelles stations : « Verdun-Sud » et la station « Bagneux ». La ligne 4, apportera un complément de desserte attractif pour Bagneux en raison de l'implantation de ses stations et du rythme de passage du métro. Par ailleurs, la station « Bagneux » sera une interconnexion entre la ligne 4 et la ligne 15 créant une double desserte, nord-sud avec la ligne 4 et est-ouest avec la ligne 15.

L'arrivée de ces deux nouveaux transports dans le centre de Bagneux, couplée à des opportunités foncières, sont susceptibles de créer une nouvelle attractivité pour cette commune encore relativement peu tertiaire.



Extension du site Crédit Agricole, Montrouge

## Pôle mature de Boulogne-Issy : encore plus attractif en matière de bureaux

A la lecture des projets annoncés et de l'organisation des territoires de la nouvelle Métropole du Grand Paris, tout laisse présager que le pôle mature de Boulogne-Issy restera de loin le pôle dominant du sud de Paris et qu'il sera renforcé dans les prochaines années aussi bien sur les paramètres de masse critique et de qualité de l'environnement qu'en termes de dynamisme économique.

En 2015, ce sont plus de 140 000 m<sup>2</sup> de bureaux qui ont été livrés à Boulogne-Issy, renforçant le poids tertiaire sur ce territoire et offrant aux entreprises de nouvelles opportunités sur des produits neufs ou restructurés. Sur ce même périmètre de nombreux projets sont actuellement en construction ou susceptibles d'être lancés dans les années qui viennent :

Près d'un demi-million de mètres carrés de bureaux pourraient encore sortir à Boulogne-Issy dans les prochaines années, que ce soit au sein de projets urbains (ZAC) ou dans le tissu existant.

- 50 000 m<sup>2</sup> de bureaux sont actuellement en cours de construction sur Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux. Deux projets sont livrables en 2016, les 7 500 m<sup>2</sup> du « Phénicien » et les 15 000 m<sup>2</sup> de « Quai Ouest » à Boulogne-Billancourt et en 2017, l'immeuble « Aquarel » à Issy-les-Moulineaux pour 30 000 m<sup>2</sup> ;



Immeuble de bureaux, Issy-les-Moulineaux

- 100 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont un permis accepté et sont tous situés à Issy-les-Moulineaux ; s'ajoutent encore 50 000 m<sup>2</sup> de permis en cours d'instruction pour un projet toujours à Issy-les-Moulineaux ;
- Enfin environ 280 000 m<sup>2</sup> sont des projets ou avant-projets.

### Le bouclage de la ré-urbanisation des bords de Seine à Issy-les-Moulineaux : la ZAC du Pont d'Issy

Depuis 25 ans la ville d'Issy-les-Moulineaux a requalifié 25% de son territoire en se réappropriant d'anciennes friches industrielles situées en bord de Seine. Alors que nombreux projets ont déjà été menés à bien, le redéveloppement de l'entrée de ville d'Issy-les-Moulineaux au niveau du Pont d'Issy prévoit la démolition de bâtiments anciens et la reconstruction de nouveaux bâtiments de bureaux, de logements ainsi que des commerces.



Près d'un demi-million de mètres carrés de bureaux pourraient sortir à Boulogne-Issy

Le futur quartier du Pont d'Issy, sera construit entre la Seine et les voies du RER C et du T2. Il vient dans le prolongement des opérations de renouvellement urbain déjà réalisées et a pour but de créer un nouveau quartier mixte de logements, de commerces et de bureaux pour un total de 250 000 m<sup>2</sup>. Ce projet a été défini de la manière suivante :

- 230 000 m<sup>2</sup> de bureaux maximum, volume qui a été revu à la baisse ultérieurement ;
- 13 500 m<sup>2</sup> de logements minimum dont 25% de logements sociaux ;
- 3 500 m<sup>2</sup> de commerces minimum (dont une grande épicerie fine ouverte tard le soir) ;
- et 1 200 m<sup>2</sup> d'équipements publics (dont une crèche de 60 berceaux).

Cette ZAC se caractérise par la construction de tours, format de bâtiment inhabituel dans le secteur où les immeubles sont horizontaux.

Pour la partie tertiaire, la construction du bâtiment « Aquarel » (30 000 m<sup>2</sup>) a débuté (investisseur AXA) pour une livraison courant 2017, et deux permis de construire sont en cours d'instruction pour le projet « GreenGate » de 51 000 m<sup>2</sup> (investisseur AXA) et le projet Crédit Agricole de 54 000 m<sup>2</sup>.

#### D'autres projets à Issy-les-Moulineaux :

D'autres opérations sont également prévues avec une dominante de logements :

- la **ZAC Léon Blum** développera au total 150 000 m<sup>2</sup> dont 100 000 m<sup>2</sup> de logements et 28 000 m<sup>2</sup> de bureaux à proximité de la future gare du Grand Paris Express ;
- la **ZAC Cœur de Ville** sur l'ancien site « Orange Labs », à proximité du métro ligne 12, accueillera 40 000 m<sup>2</sup> de logements, 15 000 m<sup>2</sup> de commerces, 40 000 m<sup>2</sup> de bureaux, des équipements publics ainsi que des espaces verts ;



Secteur des bords de Seine, Issy-les-Moulineaux





### A Boulogne-Billancourt, le dernier maillon du redéveloppement des sites Renault : l'île Seguin

Le redéveloppement de l'île Seguin (11 hectares) est notamment orienté vers la culture et la création. Le projet d'environ 250 000 m<sup>2</sup> conçu par Jean Nouvel est actuellement en chantier. Il comprendra entre autres :

- 30% du projet (84 000 m<sup>2</sup>) sont dédiés à la culture et la création avec la Cité Musicale (pointe aval) qui ouvrira ses portes en 2016, et qui offrira entre autres un auditorium et une salle de spectacle de 4 à 6 000 places. Les arts contemporains seront implantés côté pointe amont avec notamment le projet R4 (8 000 m<sup>2</sup>), qui abritera des ateliers, galeries, salles de vente. L'île Seguin accueillera également un complexe de cinéma ;
- des bureaux avec le développement de 112 000 m<sup>2</sup> de surfaces tertiaires dont la programmation reste à affiner aujourd'hui ;
- une rue commerçante sur toute la longueur de l'île ;
- des espaces verts avec un jardin de 12 000 m<sup>2</sup> situé en partie centrale de l'île et des espaces essentiellement piétonniers.

### Un pôle au sein d'un territoire dynamique : Grand-Paris-Seine-Ouest (GPSO)

La mise en place de la Métropole du Grand Paris (MGP) au 1<sup>er</sup> janvier 2016 n'a pas bouleversé l'organisation existante : le nouveau territoire T3 recouvre très exactement l'ancienne communauté d'agglomération « Grand-Paris-Seine-Ouest » qui regroupe 8 communes (Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves, Ville-d'Avray) pour 310 000 habitants. Cette communauté d'agglomération avait été la 1<sup>ère</sup> en Ile-de-France à valider son Contrat de Développement Territorial dès 2013.

**Le projet de Grand-Paris-Seine-Ouest est articulé autour de 3 grandes thématiques :**



#### La ville numérique :

GPSO se positionne comme un territoire en pointe en matière d'innovation numérique notamment pour ce qui concerne la gestion de l'énergie. Issy-les-Moulineaux est le fer de lance sur ce sujet avec « **IssyGrid** » qui est le 1<sup>er</sup> quartier intelligent lancé en France. Ce quartier intègre des innovations avec la mise en place d'un centre d'analyse qui monitorise en temps réel les consommations et propose des optimisations, le déploiement de bornes de recharges pour véhicules électriques sur la voie publique et dans les bâtiments, un éclairage public intelligent avec une variation de l'intensité de l'éclairage en fonction du trafic, de la production « locale » d'énergie avec la mise en place de panneaux photovoltaïques. L'innovation et la mobilisation des nouvelles technologies ont également suscité différents projets liés aux nouveaux modes de travail avec la création d'espaces de co-working à Sèvres, Vanves, Ville d'Avray et Boulogne-Billancourt.



#### La ville durable :

Le territoire se veut également engagé sur la préservation de l'environnement et des espaces naturels (bords de Seine entre autres). Le numérique et le développement durable s'incarnent également dans l'éco quartier numérique « Fort d'Issy » où la reconversion de l'ancien fort militaire a permis de déployer de nouvelles technologies avec une forte dimension développement durable : 1 600 logements raccordés à « IssyGrid », collecte pneumatique des déchets, couverture de 75% des besoins en chaleur par géothermie ...



#### La ville culturelle :

Déjà riche en établissements artistiques, GPSO vient s'insérer dans le projet de la Vallée de la Culture du Grand Paris avec le projet de l'île Seguin, la restructuration du musée Albert Kahn à Boulogne-Billancourt ou encore la redynamisation du musée de la Céramique à Sèvres.



# Pôle secondaire, des arguments à faire valoir en matière résidentielle face aux marchés de l'ouest parisien

**Le pôle secondaire de la 1<sup>ère</sup> couronne sud est caractérisé par une forte hétérogénéité qu'il s'agisse du type d'entreprises implantées, des prix des bureaux et des logements ou de la part des cadres dans la population active.**

Par ailleurs, il n'y a pas de cohérence forte entre les différentes villes de ce secteur en ce qui concerne le développement économique : certaines se positionnant dans la dynamique du cluster de la santé (les plus à l'est du secteur), les autres regardant vers l'ouest et Boulogne-Issy avec les mêmes axes de développement autour des nouvelles technologies.

**Le tissu tertiaire est discontinu et finalement peu dense à l'échelle du territoire** comparé à Boulogne-Issy. Quelques opérations de renouvellement urbain sont annoncées mais globalement pas d'ampleur suffisante pour faire émerger un pôle tertiaire de masse et de densité critique ; d'autant que les plus grandes opérations aujourd'hui annoncées se concentrent sur une commune encore peu tertiaire, Bagneux.

**L'arrivée des transports et de la ligne 15 pourront par contre apporter un véritable atout à ces villes en matière de logement** : les niveaux de prix sont compétitifs par rapport aux communes de l'ouest parisien comme Boulogne-Issy, la desserte directe en métro mettra les quartiers d'affaires de l'ouest à quelques minutes de transports du sud de Paris, et ses communes ne souffrent pas d'une image négative en termes de sécurité ou de qualité de l'environnement.

## **Des orientations économiques et territoires divergents**

Le pôle secondaire est divisé en 2 territoires dans le cadre de la Métropole du Grand Paris : Clamart, Châtillon, Montrouge et Malakoff font partie du Territoire 2 (T2) de la Métropole du Grand Paris (avec d'autres communes) alors qu'Arcueil, Cachan et Gentilly font partie (avec les communes du pôle émergent) du Territoire 12 (T12) de la Métropole du Grand Paris.

Les orientations des deux territoires ne sont pas comparables.

- Les communes les plus à l'est sont englobées dans le T12 qui a une forte orientation autour de la santé avec le Cluster « Campus Sciences Santé » et le Contrat de Développement Territorial qui s'y rapporte ; une locomotive économique forte avec l'aéroport d'Orly et de grands projets urbains (Campus Grand Parc, les grandes ZAC de Bagneux, Ivry-sur-Seine et Vitry-sur-Seine).
- Le T2 est l'un des rares territoires de 1<sup>ère</sup> couronne parisienne où aucun CDT n'ait été mis en place et qui se trouve pris entre GPSO structuré autour d'une thématique d'innovation, et le T12 qui concentre de nombreux projets et une thématique santé affirmée.

## **Quelques grandes opérations tertiaires programmées**

Sur la totalité du pôle secondaire se sont un peu plus de 135 000 m<sup>2</sup> de bureaux qui ont été livrés en 2015 dont deux opérations majeures clés-en-mains : « Eco Campus » de France Télécom à Châtillon pour 69 000 m<sup>2</sup> et le « Campus Val de Bièvre » de Sanofi pour 52 000 m<sup>2</sup> à Gentilly. Seules deux opérations doivent être livrées en 2016 à Montrouge et Bagneux, pour un total d'environ 45 000 m<sup>2</sup> de bureaux :

- « Résonance », développée par CODIC à Bagneux pour une surface totale de 24 200 m<sup>2</sup>, et
- « White », développée par Les Nouveaux Constructeurs à Montrouge pour une surface totale de 21 600 m<sup>2</sup>



Pour les années à venir, on identifie environ 500 000 m<sup>2</sup> de développements tertiaires potentiels sur le secteur, avec une concentration plus particulière sur Bagneux et Montrouge qui représentent respectivement 250 000 m<sup>2</sup> et 180 000 m<sup>2</sup> de développements potentiels.

**A Bagneux il s'agit de projets d'envergure : la ZAC Victor Hugo autour de la future gare de « Bagneux » et l'Ilot des Mathurins (ex-site de la DGA).**

**Eco-quartier Victor Hugo à Bagneux :** la ZAC Victor Hugo a été créée en 2011 autour de la future gare de « Bagneux », interconnexion entre la ligne 4 et la ligne 15 qui arriveront sur le site entre 2020 et 2022. Le site représente une emprise de 19 hectares en plein centre-ville de Bagneux et la programmation prévoit :

- 1 350 logements
- 25 000 m<sup>2</sup> de commerces
- 110 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- Des équipements publics (école, crèche, un équipement multifonctionnel)
- Des espaces verts

Les premiers travaux ont débuté en 2012-2013 et l'aménagement des différents lots devrait s'achever en 2022.

L'éco-quartier Victor Hugo n'est pas le seul projet autour de la gare puisqu'on trouve également une opération spécifique d'aménagement de la gare et de ses abords : l'Ilot Gare. Ce dernier comprendra 3 lots constructibles de 500 logements, 6 000 m<sup>2</sup> de commerces et 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux. Par ailleurs, le quartier Pierre Plate est une opération de requalification exclusivement de logements avec

des réhabilitations (579 logements), démolitions (270 unités) et constructions neuves (520 logements).

**L'Ilot des Mathurins :** ce site de 16 hectares est libéré par la Direction Générale de L'Armement qui a rejoint le Ministère de la Défense sur le site de Balard. Enclave située en plein centre-ville, l'Ilot des Mathurins va bénéficier de l'arrivée des transports en commun (métro 4 et 15). Le site est maîtrisé par LBO qui travaille en partenariat avec les pouvoirs publics pour son redéveloppement. Le projet comporte la création de nouvelles rues et une mixité entre logements, bureaux, commerces, la construction d'équipements publics (lycée), d'une résidence pour étudiants et une résidence pour personnes âgées. Le potentiel de développement tertiaire est estimé à 100 000 m<sup>2</sup>.

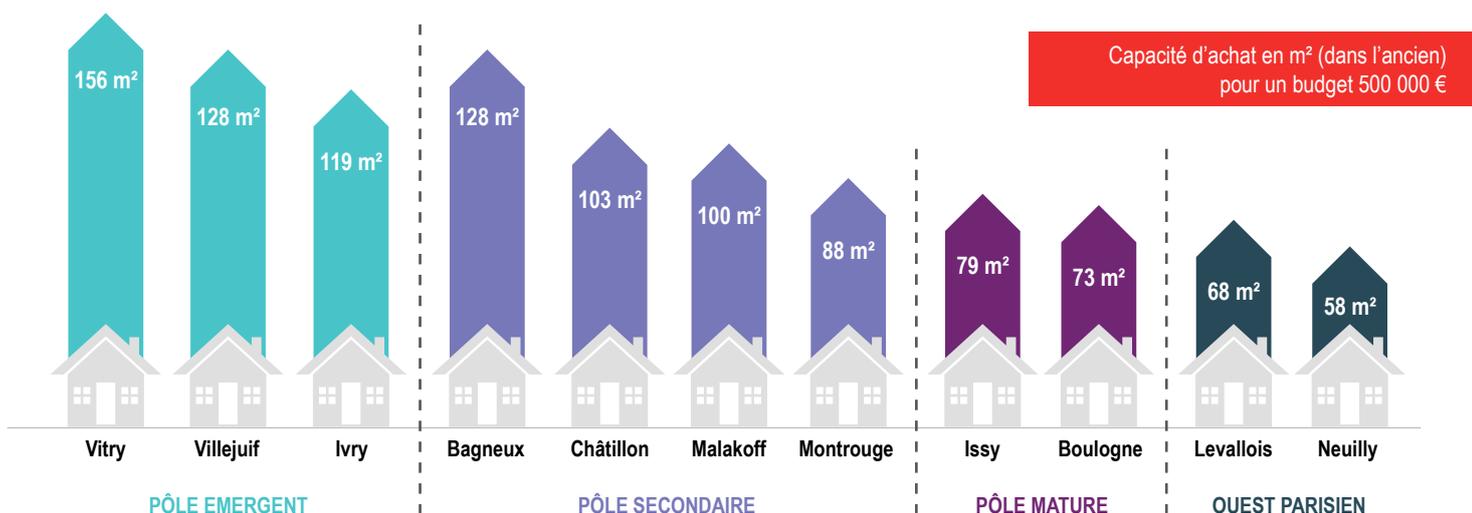
**A Montrouge,** les développements futurs sont des projets individuels dont notamment deux comptes-propres du Crédit Agricole de 64 000 et 28 000 m<sup>2</sup> qui continue à renforcer sa présence sur la commune dans le campus « Evergreen ».

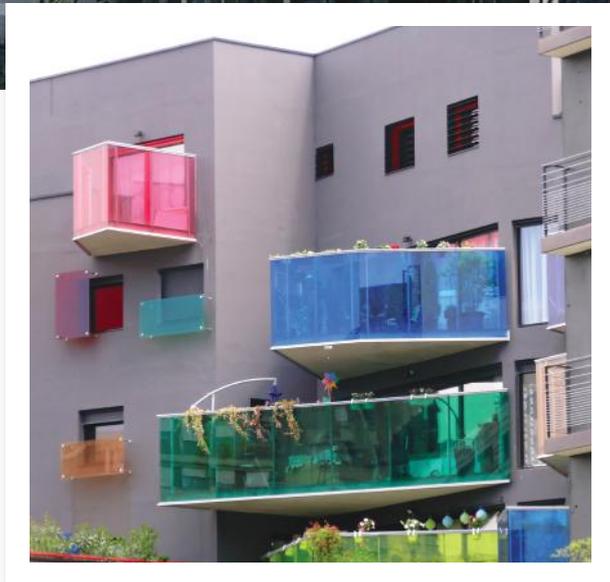
### Un vrai atout en matière de prix des logements

La mise en service de la ligne 15 à partir de 2022 va considérablement rapprocher les villes du pôle secondaire avec le Croissant Ouest parisien : dans un premier temps de Boulogne-Issy (2022) puis en 2025-2027 des villes de la 1<sup>ère</sup> couronne ouest et de La Défense.

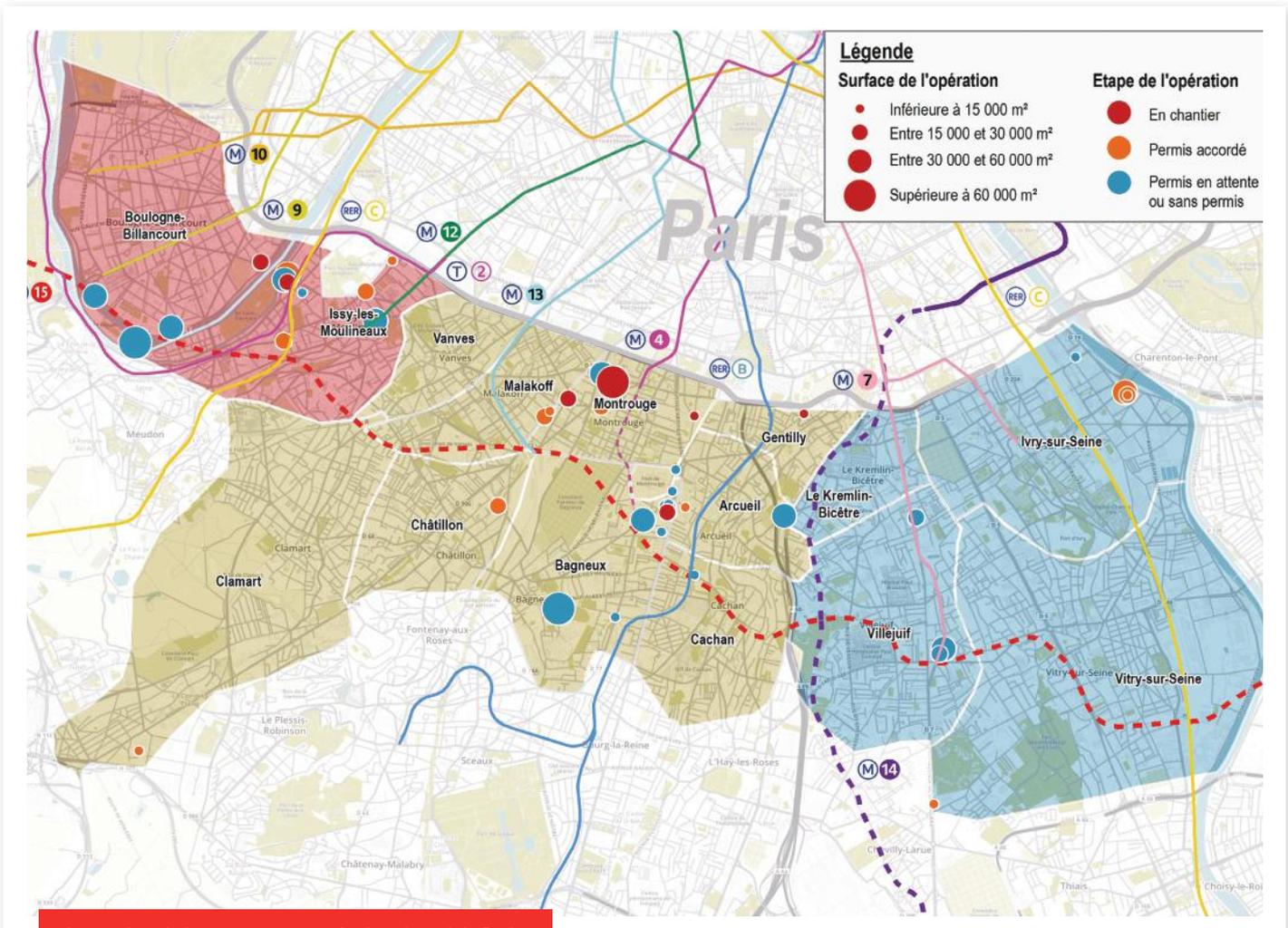
Le positionnement actuel des prix du logement dans ce secteur, couplé à cette nouvelle desserte, représentent un potentiel d'attractivité réel pour les salariés de l'ouest parisien cherchant à se loger en accession ou à s'agrandir.

En effet, la décote de prix dans l'ancien peut atteindre entre 30 et 50% entre les communes du sud de Paris et de l'ouest :





Immeuble de logements ZAC du Trapèze, Boulogne-Billancourt



Les projets de bureaux programmés dans le sud de Paris

## Pôle émergent, le plus grand potentiel de changement

C'est le secteur compris entre la porte d'Ivry et le site des « Grandes Ardoines » à Vitry-sur-Seine qui offre les plus grands potentiels de développement à long terme. La taille des projets annoncés pourrait faire émerger à l'est de Paris un pôle économique et tertiaire comparable à ce qui a été fait en 1<sup>ère</sup> couronne comme à Saint-Denis ou au sud de Paris.

Le territoire fonde également son développement économique sur l'essor de l'innovation autour de la recherche médicale et les biotechnologies, notamment dans le secteur de Villejuif, et sur la nouvelle économie avec un grand nombre de projets liés au numérique et aux nouvelles technologies ainsi qu'à l'accompagnement des start-ups innovantes.

### Campus Grand Parc à Villejuif et le cluster de la santé

Depuis plusieurs années les pouvoirs publics ont cherché à renforcer l'activité économique orientée autour de la santé, de la recherche médicale et des biotechnologies. En 2013 le Contrat de Développement Territorial (CDT) « **Campus Science et Santé** » a été signé par 8 communes de la 1<sup>ère</sup> couronne sud (Arcueil, Cachan, Fresnes, Gentilly, l'Haÿ-les-Roses, le Kremlin-Bicêtre et Villejuif) et deux Communautés d'Agglomérations (Val de Bièvre et Sud de Seine).

**C'est ce secteur qui présente le plus grand potentiel de mutation urbaine et qui concentre un très grand nombre de projets significatifs. Avec 20 ans de décalage il pourrait être comparé au pôle de Saint-Denis avant le lancement des grandes opérations de restructuration qui lui a permis d'émerger comme un pôle d'envergure en Ile-de-France.**

Ce CDT vise à développer le secteur médical et des biotechnologies en s'appuyant à la fois sur les grandes infrastructures publiques (universités, hôpitaux) et grandes entreprises privées (comme Sanofi très présente dans le secteur) et en développant une offre immobilière adaptée à leurs besoins.

Le projet « **Campus Grand Parc** » autour de l'Institut Gustave Roussy (IGR) est le projet immobilier majeur de ce CDT. Il couvre un site de 70 hectares en bordure de l'autoroute A6, sur lequel seront développés un nouveau quartier et un bio-cluster adossé à l'IGR (institut de pointe spécialisé dans le traitement du cancer et dans la recherche) et à l'Université Paris Sud.

Les objectifs du projet sont de renforcer l'enseignement et la recherche scientifique, les capacités d'accueil pour des équipes de recherche, l'accueil d'entreprises du secteur bio-médical et le développement d'un nouveau quartier. A partir de 2020-2022, un vaste projet de 400 000 m<sup>2</sup> sera lancé, regroupant du logement et des bâtiments dédiés à la recherche et à l'accueil de PME et de start-ups en lien avec la recherche dans les biotechnologies. Il vient compléter un projet déjà opérationnel de 5 000 m<sup>2</sup> qui accueille déjà des entreprises et start-ups du secteur, « Villejuif Biopark ».

Renforcer  
l'enseignement  
et la recherche  
scientifique





## Mr Jean-Pierre NOURRISSON

Directeur Général  
SADEV 94

**Je crois en l'évolution des comportements avec un attrait renouvelé pour ce nouveau tissu urbain mixte qui offre une réelle qualité de vie**

**Le projet Campus Grand Parc à Villejuif est une pièce maîtresse du cluster du sud de Paris dédié à la santé et à la recherche. Pouvez-vous nous donner les grandes lignes du projet et du calendrier ?**

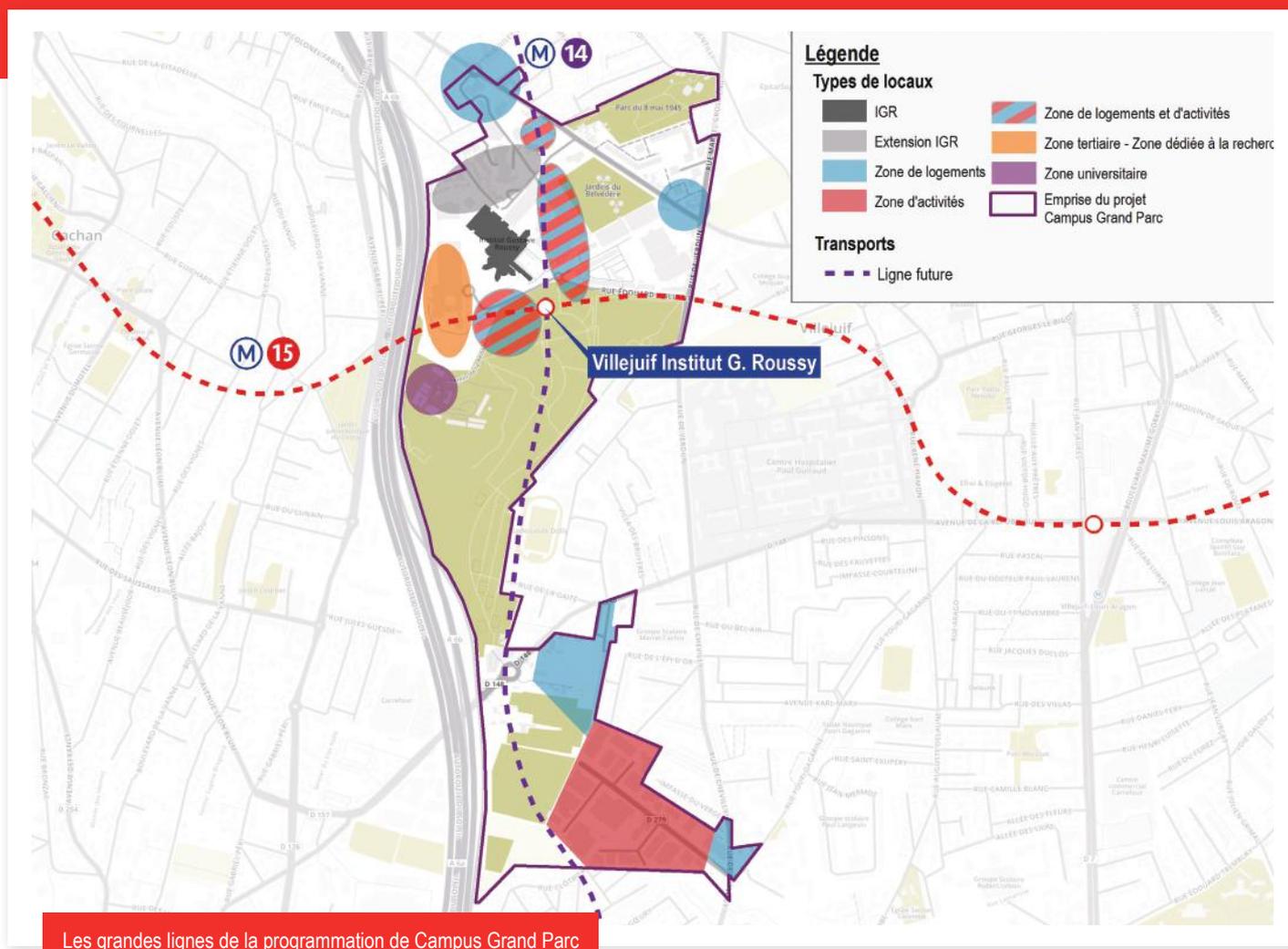
*Depuis que la SADEV 94 a été missionnée comme aménageur par la CA Val de Bièvre le projet a beaucoup évolué et évolue encore. En effet, au moment du lancement de Campus Grand Parc (initialement Cancer Campus) le métro n'était pas encore annoncé et son arrivée a eu plusieurs effets. La nouvelle desserte lui donne une ampleur plus importante grâce aux 2 lignes de métro, mais paradoxalement a également entraîné une réduction du potentiel de développement en raison de l'emprise de la gare et de l'implantation des réseaux qui rendent difficilement constructibles certains terrains. Par ailleurs, il y a eu également des changements d'orientation, notamment une réduction de certaines emprises urbanisables.*

*Enfin, fin 2015 le dossier de réalisation a été adopté par la CA du Val de Bièvre pour un total de 415 000 m<sup>2</sup> de développements. On y trouvera 215 000 m<sup>2</sup> de logements (28% de logements sociaux), 150 000 m<sup>2</sup> dédiés aux surfaces tertiaires (activités économiques), 20 000 m<sup>2</sup> pour l'enseignement dans le domaine de la santé et 10 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics, services et commerces.*

*Quant au calendrier, le développement de la gare du Grand Paris a un impact sur le projet puisque nous attendons la fin de l'instruction du PC de la gare et le lancement des travaux de voirie qui vont accompagner sa construction pour pouvoir réellement lancer les projets. En tout état de cause, compte tenu de l'arrivée de cette infrastructure majeure, nous nous calons sur cet horizon pour nos premières livraisons qui devraient intervenir entre 2020 et 2022.*

**Y-a-t-il d'ores et déjà une répartition prévue entre les activités publiques et privées, la recherche et les activités tertiaires ? Avez-vous reçu des manifestations d'intérêt ou identifié des projets précis d'implantations ?**

*Il n'y a pas de répartition préalable des affectations entre le tertiaire privé et le public, il y a une enveloppe de mètres carrés disponibles et nous sommes surtout dans une logique pragmatique. Il est vrai que*



pour le moment le calendrier du projet est encore un peu trop éloigné pour répondre à certaines manifestations d'intérêt d'entreprises privées qui sont dans une logique plus courte. Ainsi par exemple Sanofi s'est intéressé au site mais le délai était trop long pour répondre à ses attentes. A l'heure actuelle nous avons le tronc commun des études de santé qui devrait s'installer sur l'ancien fort de la « Redoute des Hautes Bruyères » ; le projet étant porté dans le contrat de plan Etat-Région et les études préalables lancées dans l'année qui vient. L'Institut Gustave Roussy pilote plusieurs projets sur le site : PRE CAN (pré-clinique cancer), des labos de recherche et de nouveaux bâtiments de soins. Enfin il y a également le projet « Biopark 2 », le 1<sup>er</sup> Biopark (pépinière d'entreprises des biotechnologies) étant déjà presque plein, des études préalables sont en cours pour déterminer la taille de ce nouveau site. A côté de ces projets, Campus Grand Parc est également en mesure d'accueillir des programmations tertiaires traditionnelles.

**En tant qu'aménageur vous maîtrisez plusieurs ZAC dans le secteur. Y a-t-il des liens programmatiques ou simplement une coordination entre tous ces projets ? La mise en place de la MGP change t'elle quelque chose ?**

En effet, nous sommes aménageurs de plusieurs sites dans le secteur et si nous essayons d'être cohérents, il ne faut pas oublier que les donneurs d'ordres sont différents : les communautés d'agglomération

(Campus Grand Parc), aujourd'hui les Etablissements Publics Territoriaux et les communes ; et que leurs objectifs ne sont pas les mêmes. On peut penser que la MGP peut contribuer à apporter cette vision transversale entre les territoires à l'avenir. Toutefois, elle ne dispose pas forcément des outils pour cela et devra rechercher le consensus.

**Quel regard portez-vous sur l'avenir du sud-est de la première couronne dans le cadre du Grand Paris, en particulier en ce qui concerne les bureaux ?**

Le Val-de-Marne possède encore des friches industrielles à reconquérir mais, à la différence du nord de Paris, celles-ci sont moins vastes et beaucoup plus insérées dans le tissu résidentiel existant. Nous sommes donc sur une logique mixte avec des projets de taille plus réduite et donc plus diffus. Malheureusement le comportement des entreprises et des investisseurs reste très grégaire et il peut être difficile de les attirer dans un environnement qui n'est pas dominé par l'usage en bureaux. Mais je crois en l'évolution des comportements avec un attrait renouvelé pour ce nouveau tissu urbain mixte qui offre une réelle qualité de vie, surtout dans un contexte de changement des modes de travail. En tout état de cause, ce qui fait l'attractivité de ce secteur c'est son rapport qualité-prix : il restera moins cher que les marchés de l'ouest parisien et il offre une vraie qualité urbaine avec une vraie insertion dans la ville.



Venelle, Campus Grand Parc

**Le projet des « Grandes Ardoines » à Vitry-sur-Seine vient s'insérer dans une dynamique initiée il y a 25 ans dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.**

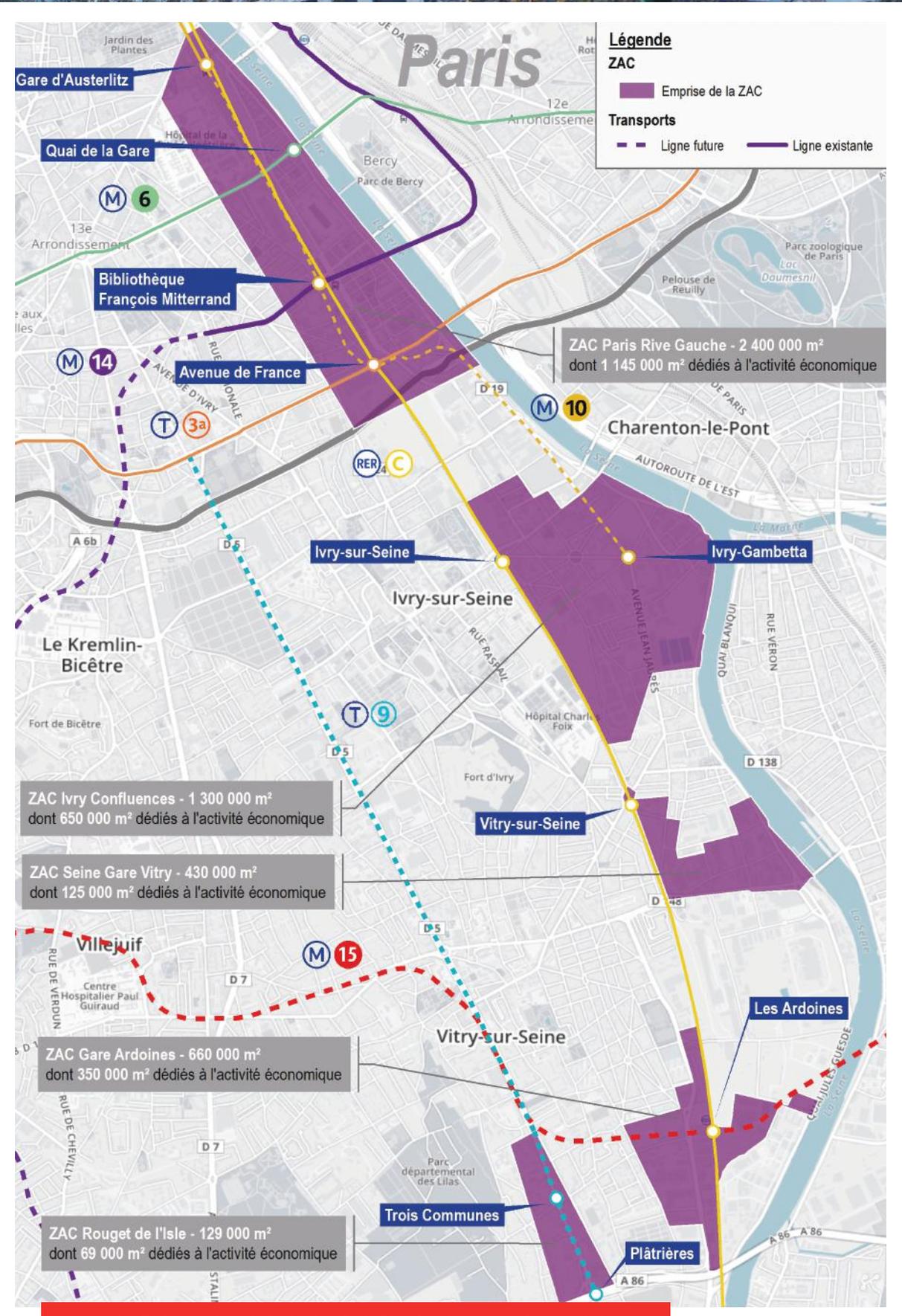
Vitry-sur-Seine se situe dans le prolongement direct d'Ivry-sur-Seine et du 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris le long de la Seine. Avec le développement des chemins de fer à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle une longue portion de territoire, prise entre la Seine et les voies, a accueilli de nombreuses activités industrielles qui ont perduré jusqu'à la fin du 20<sup>ème</sup> siècle. Ce site, qui commence dans Paris au niveau de la gare d'Austerlitz, se prolonge de manière continue le long de la Seine sur 3 km jusqu'à Ivry-sur-Seine et le site des « Grandes Ardoines ».

Paris est la première à avoir reconquis ces friches industrielles en lançant il y a 25 ans, l'opération « Paris Rive Gauche » qui est la plus grande opération d'urbanisme jamais conduite dans Paris depuis le 19<sup>ème</sup> siècle, sur un territoire de 130 hectares. « **Paris Rive Gauche** » représente **2,4 millions de m<sup>2</sup> de développements** : 585 000 m<sup>2</sup> de logement (7 500 unités) soit 20 000 habitants ; 745 000 m<sup>2</sup> de bureaux (soit 60 000 salariés) ; plus de 400 000 m<sup>2</sup> d'activités, 665 000 m<sup>2</sup> de bâtiments publics dont la Bibliothèque Nationale de France, et près de 100 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts. L'opération est en voie d'achèvement dans sa partie la plus orientale avec la construction d'un ensemble emblématique : la tour « Duo » développée par Ivanhoé-Cambridge.

Au début des années 2000, La ville d'**Ivry-sur-Seine** a entamé la reconquête de ses berges par de premières opérations lancées dans le prolongement de Paris avec la construction d'un multiplex de cinéma, d'un centre commercial « Quais d'Ivry », d'un magasin Truffaut et Leroy-Merlin, et de quelques grands immeubles tertiaires livrés dans la 2<sup>ème</sup> moitié des années 2000-2010 pour un total d'environ

100000m<sup>2</sup>:Partitio(12000m<sup>2</sup>), AtriumRiveGauche(11000m<sup>2</sup>), LeFlavia (16 000 m<sup>2</sup>), Petra (13 000 m<sup>2</sup>) et le développement en compte propre de 32 000 m<sup>2</sup> par le Ministère des Finances sur la ZAC du Plateau. Une ZAC de grande ampleur a été lancée à Ivry-sur-Seine en 2010, le projet « **Ivry-Confluences** », qui couvre un site de 145 hectares le long de la Seine et qui prévoit le développement d'un programme de **1,3 millions de mètres carrés**, dont 520 000 m<sup>2</sup> en logements, 650 000 m<sup>2</sup> en activités économiques (bureaux, locaux d'activité) et 130 000 m<sup>2</sup> en équipements publics. En matière de bureaux, le projet « CitySeine » (4 tranches) a obtenu son permis de construire pour une surface totale de près de 100 000 m<sup>2</sup>, le projet est en attente d'un utilisateur ou investisseur pour être lancé. L'ensemble de la ZAC doit être achevé en 2025.

**Vitry-sur-Seine**, située plus à l'est, a signé en 2014 le CDT « Grandes Ardoines » avec les communes voisines, Alfortville et Choisy le Roi. Ce dernier se traduit en particulier par deux opérations de grande envergure : les **ZAC « Gare Ardoines » et « Seine Gare Vitry »** qui font partie de l'Opération d'Intérêt National « Orly-Rungis-Seine Amont ». Le CDT « Grandes Ardoines » a pour vocation de requalifier ce secteur situé en bord de Seine et aujourd'hui à forte vocation industrielle qui représente une superficie de **300 hectares et un potentiel de construction estimé à près de 2 millions de mètres carrés.**



Les grandes ZAC du sud-est de Paris, de « Paris Rive Gauche » aux « Grandes Ardoines »



- **La ZAC « Seine gare Vitry »** : implantée au nord des « Grandes Ardoines », elle représente un site de **37 hectares** sur lequel sont programmés **430 000 m<sup>2</sup> de développements**. Les logements représentent 280 000 m<sup>2</sup>, les bureaux 55 000 m<sup>2</sup>, l'activité 65 000 m<sup>2</sup>, auxquels s'ajoutent des commerces (5 000 m<sup>2</sup>) et des équipements (25 000 m<sup>2</sup>). Les premières livraisons sont attendues sur le site à partir de 2017. Cette ZAC ne sera pas desservie par la ligne 15 du Grand Paris Express mais uniquement par la ligne C du RER et le T-Zen. La ligne C verra le rythme de passage des trains augmenter afin d'améliorer la desserte qui permet notamment de rejoindre le secteur de « Paris Rive Gauche » en 10 minutes environ. Par ailleurs, le prolongement de la ligne 10 du métro depuis Paris est à l'étude pour renforcer l'offre de transports du secteur, mais à une échéance plus lointaine (2030).
- **La ZAC « Gare Ardoines »** : implantée au sud des Grandes Ardoines, cette ZAC représente un site de **49 hectares** sur lequel sont programmés **660 000 m<sup>2</sup> de développements**. Les logements représentent 230 000 m<sup>2</sup>, les bureaux 305 000 m<sup>2</sup> avec des commerces (20 000 m<sup>2</sup>) et des équipements (25 000 m<sup>2</sup>). Ce projet devrait entrer en phase opérationnelle en 2016 avec les premiers permis de construire pour des livraisons prévues entre 2018 et 2020. Le site doit bénéficier d'un nouveau franchissement de la Seine et de la création d'un pôle de transport multimodal avec le RER C, la ligne 15 du Grand Paris Express et la ligne de bus T-Zen. La ZAC borde l'implantation de Sanofi (165 000 m<sup>2</sup>) qui a reconverti ce site, à l'origine destiné à la production, vers les activités de R&D du groupe. La ZAC accueillera également le site de maintenance des infrastructures de la ligne 15.

**Au cumulé ces deux ZAC ne représentent que la moitié du potentiel de construction estimé pour les « Grandes Ardoines ».** La partie centrale du site, qui représente la plus grande partie des fonciers, va nécessiter une reconversion industrielle de plus long terme. Dans un premier temps, les opérations suivantes sont lancées : arrêt de la centrale à charbon EDF (2015) et lancement du démantèlement cette année, mise en service du port qui va constituer un chaînon majeur pour la construction du Grand Paris

Express à partir de 2018, et en 2020 cessation de l'activité du dépôt pétrolier, construction d'une nouvelle centrale EDF et mise en service du T-Zen.

Les « Grandes Ardoines » ne sont pas le seul projet de renouvellement urbain de Vitry-sur-Seine. Commune à fort caractère industriel et à habitat modeste, le bâti et le territoire nécessitent également des opérations de rénovation. Ainsi, plusieurs autres ZAC sont en cours à Vitry-sur-Seine avec une ampleur et des vocations variées :

- Démolition d'habitat ancien et reconstruction de logements neufs et d'équipements, ou restructuration de l'existant ;
- Redéveloppement de quartiers mixtes avec logements, commerces et activités économiques – en particulier la ZAC Rouget de Lisle actuellement en cours de réalisation ;
- Construction de structures d'accueil pour personnes âgées, logements étudiants, établissements d'enseignement ;
- Accueil du siège social de Casino dans le secteur des Docks du Port à l'Anglais

### **L'Arc de l'Innovation au service du développement de l'est de Paris**

Au mois de décembre 2015 une initiative portée par une vingtaine de villes de l'arc est parisien en partenariat avec la Ville de Paris et la Caisse des Dépôts et Consignations, a été lancée pour favoriser l'investissement dans l'innovation. Ce projet ne cherche pas à positionner ces territoires en concurrence avec les grands quartiers d'affaires mais de propose une approche alternative en termes de développement économique.

Cette approche repose notamment sur la création d'une nouvelle offre innovante pour accueillir les activités en lien avec la nouvelle économie (Fab-Labs, incubateurs, espaces de co-workings, logistique urbaine), sur la mobilisation des ressources locales et sur l'innovation urbaine. **150 sites existants ou en projets ont été identifiés et un potentiel de 150 000 m<sup>2</sup> de développements pourrait être lancé avec le support de la CDC.**

Quelques grands projets emblématiques font partie de cette initiative :

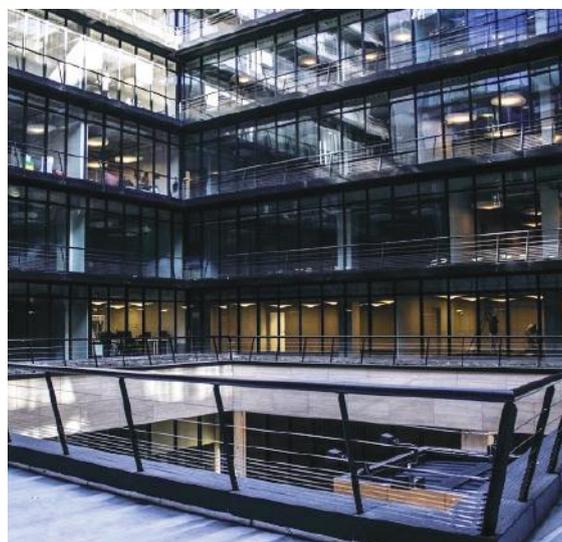
- **la Halle Freyssinet** (34 000 m<sup>2</sup> Paris 13<sup>ème</sup>) qui ouvrira fin 2016 et sera le plus grand incubateur numérique du monde (1 000 start-up hébergées). Cette ancienne halle de fret de 300 mètres de long, située dans le secteur de Paris Rive Gauche, est en cours de restructuration sur un projet du cabinet Wilmotte & Associés sous l'impulsion et avec le financement de Xavier Niel.
- **le Cargo** (Paris 19<sup>ème</sup>) qui accueille depuis fin 2015 de jeunes entreprises du numérique. L'opération de 15 000 m<sup>2</sup> est hébergée dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement dans une partie des anciens entrepôts Macdonald.

Dans les communes du sud-est et sud de Paris quelques projets sont déjà répertoriés, avec une concentration importante sur les villes d'Ivry-sur-Seine, Villejuif et le Kremlin-Bicêtre. Ces sites et initiatives couvrent des thématiques très variées autour du numérique, de la recherche, ou de la santé comme l'illustrent ces quelques exemples (non exhaustifs) :

- **Aqua Futura**, dans l'ancienne usine de production d'eau potable à Ivry-sur-Seine, est une plate-forme de recherche sur l'eau et l'environnement qui regroupe des unités de recherche universitaire, partenaires publics et privés.
- **Silver Innov**, implantée dans la zone Ivry-Confluences, a pour vocation d'accueillir des start-ups et entreprises travaillant sur les solutions innovantes pour l'autonomie et l'allongement de la vie. Le site travaille en étroite collaboration avec le « Pôle Allongement de la vie » qui regroupe hôpitaux, universités et pouvoirs publics.
- **Creative Valley** au Kremlin-Bicêtre, est l'incubateur de l'école Epitech (informatique) et accueille une vingtaine de start-ups dans le domaine des jeux vidéo, réalité virtuelle, objets connectés, applications web ...
- **Le Générateur** situé à Gentilly, est dédié aux arts vivants, aux performances artistiques
- **La Fabrique** à Cachan, est une pépinière / hôtel d'entreprise qui accueille de jeunes structures (0 à 7 ans d'existence) de l'économie numérique et propose une offre de locaux adaptée à leur développement : l'incubateur (moins de 18 mois), la passerelle (transition), la pépinière (moins de 3 ans) et l'hôtel d'entreprise (3-5 ans).



La Halle Freyssinet, © Wilmotte & Associés Architectes



Le Cargo, © Christophe Demonfaucou / RIVP

# Conclusion :

## Des effets de long terme et des conséquences prix très différents

### CONSÉQUENCES DE LONG TERME

#### Boulogne-Issy : une attractivité encore renforcée pour les entreprises et investisseurs de long terme

Le développement de la ligne 15 apportera à Boulogne-Issy une meilleure liaison aux bassins de vie vers le sud et l'est de Paris. L'attractivité pour le site auprès des entreprises s'en trouvera donc renforcée grâce à des temps d'accès réduits par rapport à la situation actuelle. Par ailleurs, ce secteur achève sa reconversion avec les dernières grandes opérations comme le projet du Pont d'Issy ou l'aménagement de l'île Seguin. A terme ce pôle qui compte déjà près de 2 millions de mètres carrés de bureaux pourrait se trouver enrichi de près de 500 000 m<sup>2</sup> supplémentaires dans l'hypothèse où tous les projets seraient menés à terme. Les derniers projets urbains vont également apporter des éléments d'amélioration de la qualité de vie en ville avec de nouveaux équipements commerciaux ou de loisirs (île Seguin en particulier) alors que le projet économique du secteur est structuré et véhicule une image positive (nouvelles technologies, smart city).

Au-delà du pôle Boulogne-Issy, un autre pôle tertiaire important se constitue de l'autre côté du boulevard périphérique dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris et vient renforcer l'image tertiaire de ce secteur. En effet, en 2015, près de 200 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été livrés dans le sud du 15<sup>ème</sup> arrondissement parisien, face à Issy-les-Moulineaux :

- les 135 000 m<sup>2</sup> du pôle Balard qui regroupe l'ensemble des services du Ministère de la Défense ;
- les deux premiers bâtiments (45 000 m<sup>2</sup>) de l'opération « Qu4drans » développée par AXA qui développera à terme 85 000 m<sup>2</sup>
- et l'immeuble « Print » de 7 500 m<sup>2</sup>.

Ce secteur concentre également d'autres opérations tertiaires en projet :

- les 35 000 m<sup>2</sup> du projet SMABTP rue Louis Armand livrable en 2017 ;
- les 40 000 m<sup>2</sup> des bâtiments Nord et Ouest du projet « Qu4drans » livrables en 2018 ;
- la tour « Triangle » d'Unibail, un projet de tour mixte de 180 mètres de hauteur, en lien avec la rénovation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles, comprendra : 70 000 m<sup>2</sup> de bureaux, un hôtel 4\* de 120 chambres, un « sky bar » et un restaurant ouverts au public, des espaces de co-working pour 2 200 m<sup>2</sup>, un centre de conférence, et des espaces ouverts aux habitants du quartier (crèche, commerces, espace culturel). Le projet pourrait être livré à horizon 2020-2021.

**A terme, sur la base de tous les projets recensés à Boulogne-Issy ou ceux du sud de Paris, ce secteur pourrait représenter un pôle tertiaire dont l'envergure se rapprocherait de celle de La Défense et en ferait définitivement le 1<sup>er</sup> marché de bureaux d'Île-de-France après La Défense.**

Ce pôle présenterait par ailleurs de sérieux atouts à mettre en face du quartier d'affaires de La Défense :

- des immeubles de bureaux de format traditionnel et de plain-pied à l'inverse des tours sur dalle à La Défense ;
- le secteur offre une meilleure mixité bureaux, logements et commerces ;
- Boulogne-Issy sont proches de nombreux bassins de vie des salariés franciliens ;
- les immeubles sont d'un format plus liquide sur le marché, correspondant parfaitement au cœur du marché parisien en termes d'investissement.

**L'ensemble des éléments d'attractivité du site va donc se trouver renforcé dans les prochaines années (transports, qualité de l'environnement, densité du parc et d'entreprises) donnant plus de robustesse à ce marché.**



ZAC du Trapèze, Boulogne-Billancourt

Toutefois, le calendrier de développement des projets devra toujours être suivi avec attention, la sur-offre étant toujours un risque – mais dans une moindre mesure que ce qui a été connu ces dernières années avec le développement du Trapèze à Boulogne. Par ailleurs, la desserte par la ligne 15 rapprochera les marchés du pôle secondaire qui aligneront toujours des prix compétitifs.

### **Le marché secondaire : insuffisamment fort pour faire de l'ombre à Issy-Boulogne**

Le pôle secondaire qui va de Vanves à Gentilly au sud de Paris présente un parc tertiaire de taille importante mais dont la faiblesse réside dans l'éparpillement sur un vaste territoire. En effet, la 1<sup>ère</sup> couronne sud parisienne a offert moins d'opportunités foncières pour réaliser de grandes opérations sur le modèle de ce qui a été fait dans le pôle mature. Quelques grands projets sont annoncés à Bagneux avec la reconversion du secteur de la future gare de métro « Bagneux » et celle du site de la DGA. Mis à part ces deux grandes opérations, la plupart des projets annoncés confortent le caractère diffus de ce secteur avec des développements individuels et des clés-en-main.

Au-delà des caractéristiques du marché tertiaire, ce secteur est pris entre deux pôles qui ont affiché des thématiques de développement économique forte : le cluster de la santé et le Contrat de Développement Territorial « Campus Science et Santé » à l'est, et à l'ouest le territoire Grand Paris Seine Ouest et les nouvelles technologies.

**A l'avenir, le sud de Paris restera un territoire de report pour les entreprises traditionnellement implantées dans Paris et dans l'ouest à la recherche d'économies de loyer.** La desserte par la ligne 15 viendra conforter cette situation et rendre ce secteur plus facilement accessible depuis l'ouest de l'Ile-de-France.

En matière résidentielle, la meilleure accessibilité en transports aux quartiers d'affaires de l'ouest de Paris pourra provoquer une hausse

de la demande des salariés et cadres à la recherche d'une acquisition ou d'un agrandissement de leur logement.

**En effet, le Grand Paris, grâce à la liaison vers Boulogne-Issy en 2022 et vers les marchés de l'ouest de Paris à partir de 2025 va améliorer l'attractivité résidentielle du sud de Paris en raison de son différentiel de prix avec l'ouest et un environnement qui reste qualitatif.**

### **Territoires émergents : le potentiel d'un nouveau pôle de grande envergure qui manque à l'est de Paris**

L'arrivée des nouvelles lignes de transports couplée à de très grands projets va considérablement modifier la donne au sud et au sud-est de Paris.

Une thématique forte autour de la santé et de la recherche est portée par le secteur de Villejuif et qui sera traduite en particulier par le Campus Grand Parc autour de l'Institut Gustave Roussy. Cette thématique est déjà incarnée par la présence d'entreprises majeures du secteur comme Sanofi qui a développé un campus de plus de 50 000 m<sup>2</sup> à Gentilly et a reconverti son site de production de Vitry-sur-Seine en site de R&D. L'amélioration des liaisons en transports vers l'ouest de Paris, combinée à une offre croissante d'accueil pour les start-ups innovantes et au regroupement des formations supérieures de santé, pourrait amener à renforcer la présence des grands laboratoires au sud de Paris pour leurs unités de recherche ou pour certaines implantations, alors qu'une grande partie d'entre eux a son siège social à l'ouest de Paris.

**Sur le secteur le plus émergent du sud-est, le territoire qui va d'Ivry-sur-Seine jusqu'à Vitry-sur-Seine, ce sont environ 3 millions de mètres carrés de logements, bureaux, équipements publics qui pourraient être construits sur le long terme.** La réalisation de ces projets, déjà entamée, représente un impact potentiellement massif pour la région Ile-de-France puisqu'ils mettent en œuvre la

reconversion des derniers grands sites industriels de la 1<sup>ère</sup> couronne parisienne, à l'instar de ce qui a déjà été réalisé au sud (Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux), à l'ouest (Levallois-Perret) et en cours au nord de Paris (Saint-Denis et Saint-Ouen). Dans ce secteur, il s'agit d'une mutation importante du territoire qui doit passer du stade industriel à une ville mixte.

Les opérations dans le secteur des « Grandes Ardoines » n'en sont qu'à leur début, et l'empreinte industrielle est encore extrêmement forte sur ces sites alors qu'ils subissent des contraintes urbaines importantes :

- l'existence des voies SNCF qui scindent le territoire entre le nord et le sud ;
- la présence d'infrastructures industrielles lourdes comme l'usine EDF (qui perdurera sous un format plus réduit) ou les dépôts pétroliers (qui vont fermer) qui ont un impact fort sur l'environnement et soulèvent le problème de la pollution des sols ;
- la nécessaire rénovation du bâti existant pour rendre le secteur attractif en matière résidentielle.

Les opérations d'ampleur comparable, achevées ou encore en cours, comme à Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, à Levallois-Perret, Saint Denis, Saint Ouen ou encore sur le site de Paris Rive Gauche, montrent que **ces très grands projets ont une échelle de temps de l'ordre de 20 à 30 ans pour atteindre leur maturité**, alors qu'en parallèle dans Paris le réaménagement de la ZAC des Batignolles a été réalisé sur une échelle de temps plus réduite (10 ans environ).

**En tant que « dernier arrivé » dans cette dynamique de renouvellement territorial, ce secteur aura à faire face à la compétition des autres marchés déjà constitués en 1<sup>ère</sup> couronne (précédemment cités) mais aussi à d'autres sites concurrents à l'est de Paris qui pourraient émerger grâce à la dynamique du Grand Paris.** Parmi les concurrents potentiels on peut citer le Val-de-Fontenay, qui accueille déjà un pôle de bureaux constitué, très bien desservi par 2 lignes de RER, l'extension possible de deux lignes de métro (1 et 11) et l'arrivée du Grand Paris Express ; mais qui est plus éloigné de Paris, offre un potentiel de nouveaux développements plus faible (moins de foncier) et la nécessité de restructurer une partie des immeubles existants.

## A QUOI LES PRIX SONT-ILS LES PLUS SENSIBLES ?

### Les transports seuls ne sont pas un facteur suffisant pour faire évoluer les prix :

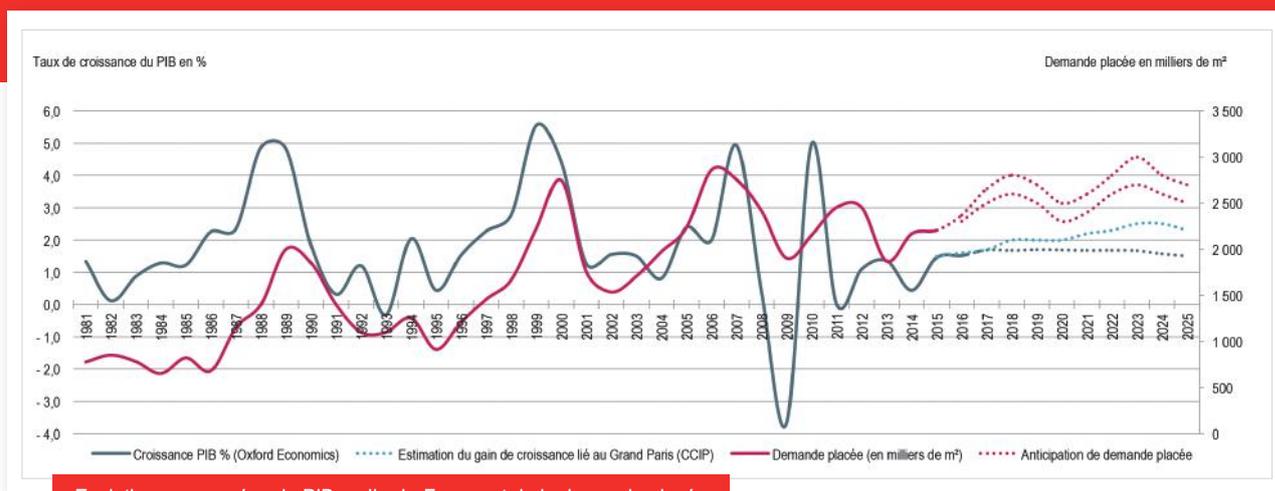
L'analyse des marchés qui ont bénéficié d'ouvertures de lignes de transports récemment ne démontre pas l'évidence d'une hausse des loyers de bureaux immédiatement en lien avec la mise en service d'un nouveau transport. En effet, l'amélioration de l'offre de transports en commun ne permet pas à un marché d'avoir une trajectoire radicalement différente de la norme, comme le démontrent deux exemples récents :

- la progression des loyers moyens des immeubles situés sur le tracé de l'extension nord du T2 du début des travaux à la livraison de la ligne a été exactement la même que la moyenne de l'Ile-de-France et que la moyenne du marché de la Boucle Nord sur la même période (2007-2013) ;
- le niveau des loyers obtenus sur des immeubles neufs situés dans le périmètre de la nouvelle station « Mairie de Montrouge » est resté globalement stable entre les années qui ont précédé la livraison de la gare et celles qui ont suivi (période 2010-2013), en ligne avec la tendance en Ile-de-France.

**Pour ce qui concerne les bureaux, l'impact des transports se matérialise essentiellement par le niveau de liquidité d'un produit sur le marché locatif et pas par une survaleur. Ainsi l'arrivée d'une nouvelle gare peut rendre éligible auprès des entreprises un quartier ou une ville qui ne l'étaient pas dans le passé, mais ne génèrent pas de surperformance locative particulière.**

Pour les logements la corrélation entre desserte en transports et niveaux de prix est plus flagrante mais ne prime pas sur la qualité de l'environnement.

- A Boulogne-Billancourt, les quartiers les plus chers sont ceux limitrophes du Bois de Boulogne qui sont pourtant les moins bien desservis en transports. Dans ce secteur les prix peuvent dépasser les 8 000 – 9 000€/m<sup>2</sup> contre une moyenne à 6 800 € pour l'ensemble de la ville. A l'inverse à Issy-les-Moulineaux, les prix les plus élevés se concentrent dans le secteur « Val de Seine » quartier neuf, bien desservi et proche de la Seine ou dans le centre-ville près des stations de métro alors que le quartier proche de la gare Transilien se situe au contraire dans le bas de l'échelle des valeurs.



Evolution comparées du PIB en Ile-de-France et de la demande placée

- A Montrouge, dans le quartier de la station de métro « Mairie de Montrouge » les prix de l'immobilier de logement se situent autour de 6 500 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien alors que le tarif moyen de la commune est de 5 600 €/m<sup>2</sup>. Sur cette commune la hiérarchie des prix va décroissant selon l'éloignement aux transports.
- A Ivry-sur-Seine, les quartiers proches de Paris et de la station de métro « Pierre et Marie Curie » sont positionnés sur des niveaux de valeur supérieurs à 5 000 €/m<sup>2</sup> contre une moyenne à 4 200 €/m<sup>2</sup> pour la commune. Sur la même ligne de métro, au terminus « Mairie d'Ivry » (1 arrêt plus loin sur la ligne) les valeurs ressortent tout juste à la moyenne communale.

**Les analyses de prix de logements par quartiers peuvent faire ressortir des « points chauds » autour des transports mais, la proximité à Paris, la qualité de l'environnement ou la présence de nuisances ont un impact plus notable sur les prix.**

**Les prix sont avant tout portés par les cycles économiques et immobiliers :**

**Les cycles des bureaux sont corrélés à l'activité économique** et on constate sur une longue période que la tertiarisation de l'économie du Grand Paris a mécaniquement entraîné une hausse de l'activité du marché à croissance équivalente. Aux pics de 1988-1989, 1999-2000 et en 2007, le niveau de croissance en Ile-de-France a approché les 5% par an, et la demande placée est passée de 2 millions de mètres carrés (1989) à 2,8 millions de mètres carrés (2007). Depuis la crise de 2009, le niveau d'activité du marché atteint en moyenne 2,2 millions de mètres carrés par an pour un taux de croissance moyen de l'économie de 1,5%. Selon les prévisions le taux de croissance en Ile-de-France pourrait atteindre un rythme moyen annuel de 1,6-1,7%, ce qui porterait le niveau moyen d'activité à un seuil de 2,5 millions de mètres carrés par an.

**La Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ile-de-France a estimé que le projet du Grand Paris pourrait générer un surcroît de croissance pour la région dont le PIB progresserait de 2% en moyenne jusqu'en 2020, puis de 2,5% par an jusqu'en 2025 et**

**pourrait atteindre les 3% entre 2025 et 2030.** Cette croissance serait portée à la fois par le niveau d'activité supérieur de tous les secteurs liés aux chantiers du Grand Paris (BTP, transports, intérim, bureaux d'études) et par le gain d'attractivité de la région.

**Sur cette fourchette de croissance comprise entre 1,6 et 2,0% par an de 2016 à 2025, le marché pourrait ainsi atteindre un niveau moyen d'activité entre 2,5 et 3 millions de mètres carrés.**

La comparaison de la demande et des loyers de bureaux fait apparaître la même corrélation entre les cycles : les pics d'activité se traduisant par un niveau de croissance plus rapide des valeurs: en 2000 les loyers prime ont progressé de 40% en lien avec une forte hausse de la demande et une offre basse, en 2007 les loyers ont progressé de 13%.

Sur le cycle de marché compris entre 2004 et 2008, le niveau moyen de progression des loyers a été de 1,97% par an en moyenne, entre 2009 et 2015, le rythme s'est ralenti à 0,65% par an. Une reprise plus dynamique de la croissance économique et de la demande placée devrait permettre de ramener le rythme de croissance moyen annuel à un niveau comparable à ce qu'il a été sur le cycle précédent, d'autant que les valeurs sont restées en bas de cycle pendant une longue période.

Les mêmes causes ont des effets comparables sur le marché du logement, en nombre d'unités vendues et en termes de prix. Toutefois, le marché résidentiel du Grand Paris démontre une plus forte résistance aux baisses de prix en raison du déséquilibre récurrent entre l'offre et la demande de logements et d'un contexte de taux très favorable qui solvabilise la demande. Cette résistance est particulièrement forte dans le centre de la région (Paris et 1<sup>ère</sup> Couronne).

«Qu4drans», Paris 15<sup>ème</sup>

## QUELLE PROGRESSION DES PRIX POUR LES BUREAUX ET LES LOGEMENTS ?

### Le Grand Paris Express aura-t-il les mêmes impacts que le London Crossrail sur les prix ?

La formation des prix, répond à de multiples facteurs et l'ensemble des effets induits par le Grand Paris auront un impact sur l'attractivité des territoires et sur les prix – au moins à moyen ou long terme.

Londres a lancé un projet de transports qui aura un impact significatif sur les temps de transports des usagers : cette nouvelle ligne de métro en forme de X viendra desservir le Grand Londres d'est en ouest et relier directement des quartiers éloignés avec le centre-ville et les principaux quartiers d'affaires (West-end, City, Docklands). Crossrail doit être mis en service en plusieurs phases à partir de 2018.

### Grand Paris Express vs London Crossrail : les grands chiffres

	Grand Paris Express	London Crossrail
Réseau	200 km	100 km
Nombre de gares	72	40
Nombre de passagers attendus	2 millions par jour	550 000 par jour
Montant de l'investissement	23 milliards €	19 milliards €
Début des travaux	2015	2009
Mise en service	2022-2030	2018

JLL a analysé le potentiel de croissance de valeur des logements des différents sites desservis par le London Crossrail sur la base de l'amélioration des critères d'attractivité et d'une grille multifactorielle : qualité de vie et de l'environnement, accessibilité, fréquence des trains, attractivité pour les acquéreurs etc... Cette analyse a permis d'identifier les sites avec le plus grand potentiel de croissance dans les années à venir.

**Nous avons dupliqué ce modèle pour les trois pôles de la ligne 15-sud afin de mesurer les impacts en termes de transports, qualité de l'environnement, qualité de vie, profondeur de marché et estimer quel surcroît de performance ces marchés pourraient atteindre à l'avenir par rapport à la moyenne de la région.**

Cette analyse repose sur un ensemble de critères avec une mesure factuelle de performance :

- La variété de l'offre de transports et son efficacité : nombre de lignes de transports lourds et accessibilité aux principaux quartiers d'affaires et gares parisiennes ;
- La qualité de l'environnement : le bâti, l'offre commerciale, l'animation en ville, les espaces verts, équipements publics ;
- Le marché locatif et de l'investissement : profondeur et récurrence du marché, part des grandes transactions, part des internationaux dans le marché.

L'efficacité des transports, la qualité de l'environnement de proximité et de la vie de quartier seront immédiatement impactés par le Grand Paris et les projets en cours ou annoncés ; les marchés réagiront quant à eux sur une période plus longue.

## Boulogne-Issy : encore du potentiel de croissance sur les valeurs de bureaux

Le score de Boulogne-Issy au regard des critères d'attractivité est déjà élevé : offre de transports diversifiée, qualité de vie et d'environnement, marché profond et mature. Son point faible est essentiellement lié au temps d'accès aux principales gares parisiennes (> 30 minutes). Les différents projets (transport et développements) vont directement impacter son score sur des éléments de qualité d'environnement et de vie sur le secteur. Par contre, la ligne 15 n'améliorera pas le temps d'accès vers Paris. Compte tenu des derniers projets lancés, de l'amélioration de la desserte vers les bassins résidentiels de banlieue et de l'agglomération probable du marché de Boulogne-Issy à celui de sud de Paris, le marché locatif et de l'investissement devraient gagner de nouveau en profondeur et en puissance. Par contre Boulogne-Issy sera également plus directement en concurrence avec le pôle secondaire et ses prix plus compétitifs.

Les évolutions des prix à Boulogne-Issy, se traduiront à la fois sur le niveau du loyer et du taux de rendement :

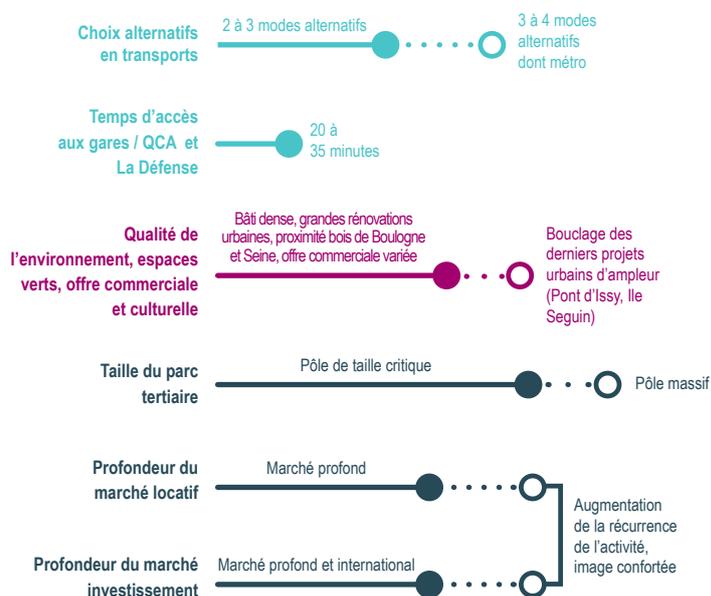
- pas de surperformance sur les loyers avec un loyer prime évoluant au même rythme que le marché parisien, soit une valeur stabilisée entre 500 et 520 €/m<sup>2</sup> à horizon 2022-2025 (contre 464 €/m<sup>2</sup> en moyenne sur la dernière décennie) ;
- une baisse de la prime de risque du secteur grâce au renforcement du pôle, avec une prime autour de 50-60 points de base par rapport au taux de référence du QCA, au lieu de 90 points de base en moyenne (2006-2015).

**Les prix de bureaux pourraient progresser jusqu'à 15% à horizon 2022-2025 par rapport à leur valeur actuelle.**

## Pôle secondaire : retour aux valeurs de la période pré-crise

**Le score du pôle secondaire montre une attractivité contrastée :** l'offre de transports est variée mais le temps d'accès demeure long ; le score sur la qualité de l'environnement est impacté par le caractère hétéroclite du tissu urbain ; le parc de bureaux est développé mais diffus, et le fonctionnement du marché démontre encore le caractère relativement peu profond du secteur.

### Amélioration des critères d'attractivité – Boulogne-Issy



### Amélioration des critères d'attractivité – Pôle secondaire



Le Grand Paris va apporter une amélioration de l'offre de transports qui renforcera l'attractivité du secteur et globalement l'environnement de proximité progressera. Toutefois, peu de projets de grande envergure sont annoncés en matière tertiaire, puisque la plupart du temps il s'agit d'opérations individuelles développées dans le tissu existant. En conséquence, **le manque de lien entre les différents sites tertiaires et l'absence d'un réel pôle fort, ne permettront pas de renforcer la position du pôle secondaire vis-à-vis du pôle mature.** Le pôle secondaire restera un marché de report dont la dynamique de la demande sera portée par la compétitivité des prix : en général les hausses de valeurs sont plus tardives et moins importantes que pour les marchés matures mais les baisses sont également plus limitées. Par ailleurs, la prime de risque sur le rendement de référence tend à se dégrader en période de crise.

Le rythme de croissance du marché des bureaux du pôle secondaire devrait rester corrélé à la moyenne avec toutefois une dynamique moindre. Les conséquences sur les prix se matérialiseront à la fois sur le niveau de loyer qui progresseront moins rapidement, et sur la prime de risque :

- Un loyer « prime » entre **350 et 360 €/m<sup>2</sup>** à échéance 2022-2025 (contre 340 €/m<sup>2</sup> en moyenne sur la dernière décennie), correspondant au pic de valeur constaté sur les 10 dernières années. Montrouge et les immeubles front de périphérique pourront atteindre des valeurs plus élevées.
- **Un maintien de la prime de risque** à 150 points de base par rapport au taux de référence du QCA.

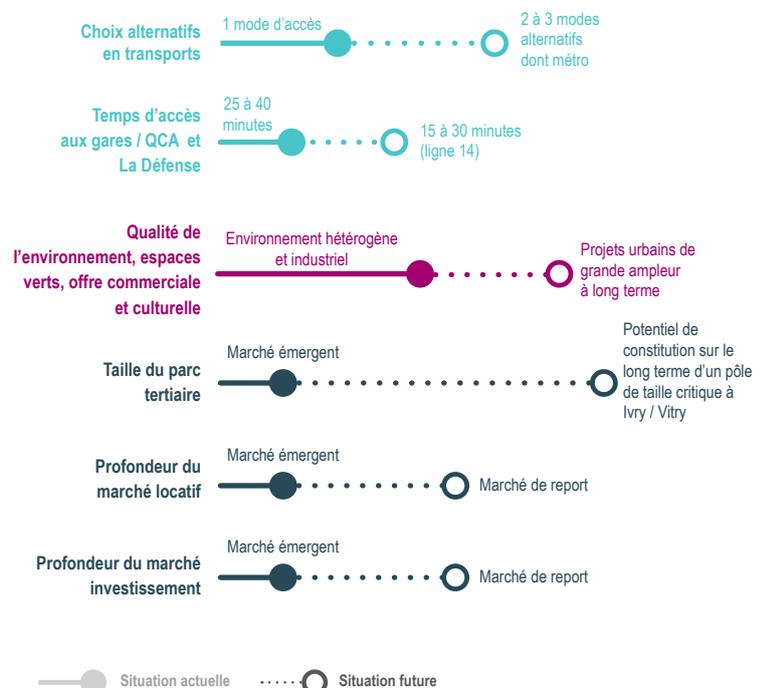
**A horizon 2022-2025, les prix des bureaux pourraient progresser de 15% par rapport à la valeur actuelle (en bas de cycle) ou de 6% par rapport à la valeur moyenne des 10 dernières années.**

**Pour le pôle émergent, la dynamique des bureaux suivra sa propre trajectoire, liée à la livraison des projets**

**Le score du pôle émergent est actuellement faible sur la plupart des paramètres d'analyse :** accessibilité en transports moins performante que pour les pôles mature et secondaire ; un environnement marqué par les activités industrielles, un parc encore réduit et des marchés immatures.

Le développement des transports du Grand Paris et l'ensemble des projets urbains annoncés (sous réserve de leur réalisation) peuvent considérablement améliorer le score de ce secteur sur les éléments immédiatement quantifiables (transports, environnement, taille du parc) et sur les éléments de long terme (sociologie, maturité des marchés). **Ce secteur va changer de statut au regard de l'attractivité et passer d'un quasi « non marché » à une destination possible pour les entreprises utilisatrices de bureaux.**

#### Amélioration des critères d'attractivité – Pôle émergent



Les marchés de 1<sup>ère</sup> couronne qui se sont développés au cours des 20 dernières années ont tous convergé sur un niveau de valeur prime locative comprise entre 300 et 350 €/m<sup>2</sup>, et les valeurs locatives de la proche périphérie de Paris sont relativement homogènes (sous réserve de l'existence d'une offre de qualité) : le niveau moyen des loyers prime sur les 15 dernières années est de 320 €/m<sup>2</sup> en 1<sup>ère</sup> couronne nord, 330 €/m<sup>2</sup> en 1<sup>ère</sup> couronne sud et 290 €/m<sup>2</sup> en 1<sup>ère</sup> couronne est. Le niveau moyen de la marge de risque à l'investissement se positionne entre 150 et 200 points de base par rapport au marché du QCA.

**Compte tenu de la durée de développement des sites qui représentent une ampleur considérable, il est tout à fait probable que les marchés du pôle émergent ne soient pas encore stabilisés à horizon 2022-2025 et que loyers et taux soient encore évolutifs.**

Actuellement le pôle en devenir de Vitry-sur-Seine se caractérise par une absence de référence de loyer sur de grands immeubles tertiaires. A Ivry-sur-Seine, les valeurs les plus élevées constatées au meilleur du marché (2006-2007) sur les grands immeubles de bord de Seine se sont positionnées entre 260 et 300 €/m<sup>2</sup>. Depuis 2010 le nombre de transactions significatives s'est réduit et le niveau des loyers a reflué sous le seuil des 250 €/m<sup>2</sup>. Au Kremlin-Bicêtre, dans un environnement urbain plus traditionnel, les meilleures valeurs se sont positionnées autour de 330 €/m<sup>2</sup> sur l'opération « Okabe ».

**A horizon de la livraison de la ligne 15, on peut anticiper atteindre des loyers comparables à ceux actés à Ivry-sur-Seine dans le passé sur le bord de Seine, soit environ 280 €/m<sup>2</sup>.**

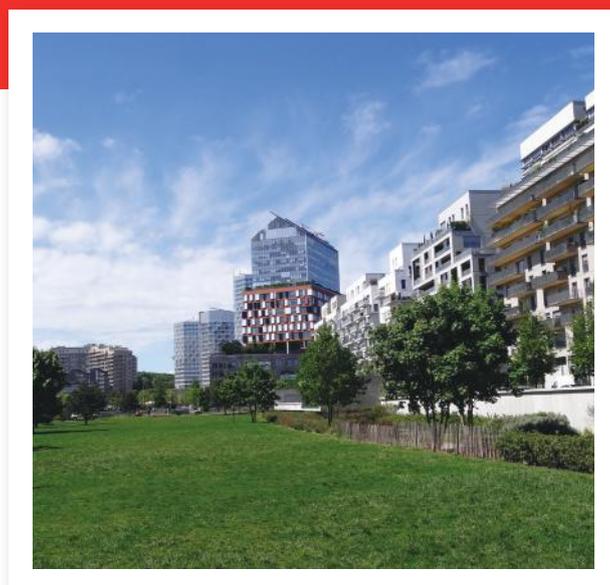
L'évolution postérieure vers un objectif stabilisé au-delà des 300 €/m<sup>2</sup> (comparable aux marchés de 1<sup>ère</sup> couronne) sera conditionné par le développement harmonieux du site : le phasage du développement des bâtiments de logements, des commerces, des infrastructures et services publics, un environnement capable de créer une vie de quartier et un sentiment de confort pour les salariés et entreprises, une volonté affirmée des pouvoirs publics de porter le projet, un aménagement des bords de Seine accueillant pour les habitants, des espaces verts de qualité, une volonté de penser et d'organiser le stationnement et la circulation des voitures et de poser la question du développement durable pour le site.

**En logements, c'est la 1<sup>ère</sup> couronne sud qui verra les plus fortes évolutions et en particulier les villes actuellement moins bien desservies**

Les facteurs d'attractivité pour le marché des logements ne sont pas différents de ceux des bureaux : transports et qualité de l'environnement sont les principaux éléments de décision. Les ménages arbitrent leur choix de lieu de résidence en fonction de la distance au lieu de travail, de leur solvabilité et de l'offre correspondant à leurs besoins. La forte hausse des prix du marché du logement en Ile-de-France est plus marquée dans le centre de la région que la périphérie (proximité au lieu de travail et offre de transports) et dans les communes « sous-cotés » alors même que ces communes ne présentent pas d'inconvénient majeur en termes d'accessibilité ou de sécurité.

L'analyse de la dynamique des prix dans plusieurs quartiers ayant bénéficié de l'ouverture d'une ligne de métro ou de tramway démontre qu'il y a une corrélation réelle entre le lancement des travaux, la mise en service du nouveau transport et les prix. On constate un phénomène d'accélération des prix au moment du lancement des travaux (qui donnent un horizon certain) et dans une moindre mesure au moment de la livraison.

- Les prix autour de la future station « **Mairie de Montrouge** » ont progressé de 22% en 2011 année où le percement du tunnel est arrivé à son terme (temporaire). Depuis, le rythme d'évolution des prix du quartier s'est aligné sur la moyenne, mais sur 5 ans le rythme de croissance des prix du secteur métro a été de plus de 20% contre 4% à l'échelle communale.
- **A Châtillon**, dans le centre-ville les prix autour de la gare du tramway T6 ont progressé de 13% l'année qui a suivi le lancement des travaux (2011) et de 6% l'année qui a suivi la livraison de la ligne (2015). Sur 5 ans les prix autour de la station « Centre de Châtillon » ont progressé de 11% contre 4% à l'échelle communale.



Immeubles de logements bordant le Parc de Billancourt

Sur la base de ces différents exemples on peut anticiper des mouvements de hausse des prix des logements dans le périmètre des futures gares de la ligne 15-sud. L'ampleur de la hausse sera conditionnée par le prix de départ et par l'existence ou non d'un transport. La hausse se manifestera probablement en amont de la livraison de la ligne, le lancement des travaux étant souvent un signal amorçant le phénomène. Toutefois, le délai de livraison de la ligne étant relativement éloigné (2022), les premiers mouvements ne devraient pas se manifester dans l'immédiat.

- **Pôle mature : rien ne laisse anticiper une pression haussière sur les prix suite au développement des transports puisque ce pôle sera en concurrence directe avec des communes du sud plus compétitives en prix.** Un quartier pourrait toutefois voir une hausse : le secteur de la future gare « Fort d'Issy / Vanves / Clamart » où les valeurs sont un peu plus faibles que dans le centre-ville ou en bord de Seine. L'amélioration de la desserte en transports pourra amener les valeurs du secteur à converger avec la moyenne communale à partir de 2020-2022.
- **Pôle secondaire : c'est ce secteur qui bénéficiera du plus fort report de demande de logements suite à la mise en service de la ligne 15-sud en 2022.** Cette hausse de la demande devrait accélérer à la mise en service de la liaison vers l'ouest (2025-2027) qui rendra le territoire encore plus attractif auprès des salariés de l'ouest parisien. La hausse devrait être plus forte pour les communes de Bagneux et Cachan qui sont aujourd'hui en retrait par rapport aux autres villes du sud de Paris. **Bagneux** en particulier, aujourd'hui non desservi par les transports en commun verra l'arrivée du métro 4 et du métro 15 entre 2020 et 2022. Compte tenu du positionnement prix de Bagneux, le potentiel de hausse de valeur dans le périmètre des gares pourrait aller de 10 à 20%.
- **Pôle émergent : ce secteur capitalisera à la fois sur la mise en service de nouveaux transports (métro 14 et 15) et sur le travail de requalification urbaine dans les différentes ZAC.** L'impact prix pourrait être important dans la mesure où ces communes sont les « moins chères » du périmètre de la ligne 15-sud. De nouveau

ce sont les villes les plus éloignées de Paris et les moins bien desservies qui verront leur potentiel croître de manière significative : **Villejuif** qui sera desservi par les deux nouvelles lignes (14 et 15) et **Vitry-sur-Seine**. Pour ne serait-ce que converger avec les prix des villes voisines, **la hausse pourrait être supérieure à 20% à Vitry-sur-Seine** mais sur une période longue en raison du travail urbain à fournir, et de l'ordre de **10 à 20% à Villejuif** mais sur un horizon de temps plus court.

Le développement de la ligne 15 et l'ensemble des projets urbains auront un impact sur l'organisation des marchés de la 1<sup>ère</sup> couronne sud de Paris et sur les prix, en bureaux et en résidentiel. **Le Grand Paris joue clairement le rôle d'un catalyseur pour les marchés de périphérie, en rendant attractifs des sites qui ne l'étaient pas avant le développement des nouveaux transports et accélérant le développement de grands projets urbains.**

Toutefois, en matière tertiaire on ne parle pas d'un bouleversement du positionnement des marchés les uns par rapport aux autres, dans la mesure où le pôle mature restera très dominant et que le pôle secondaire restera un marché de report pour les entreprises. Le pôle émergent peut constituer à terme un vrai pôle nouveau à l'est de Paris, mais l'échelle de temps sera très longue (15 à 25 ans). Le potentiel de création de valeur reflète ces évolutions, le pôle mature offrant encore des possibilités de hausse des prix et le pôle émergent pouvant s'aligner progressivement sur les valeurs des marchés de 1<sup>ère</sup> couronne.

En matière résidentielle, les dynamiques seront différentes. Boulogne-Issey est déjà un secteur où les valeurs résidentielles sont élevées et le potentiel de hausse de prix est limité ; alors que la 1<sup>ère</sup> couronne sud devrait capter une demande croissante en logements liée à une vraie attractivité prix.

# *Bibliographie et sources de données*

- JLL / Immostat
- INSEE
- RATP
- APUR « Le tissu économique des quartiers de gare de la ligne 15-sud du métro du Grand Paris »
- APUR « Analyse croisée des quartiers de gare de la ligne 15 sud »
- Société du Grand Paris
- EPA ORSA
- SADEV 94
- Contrat de Développement Territorial Campus Sciences et Santé
- Contrat de Développement Territorial Grand Paris Seine Ouest



---

### Paris

40-42, rue La Boétie  
75008 Paris  
T : +33 1 40 55 15 15  
F : +33 1 46 22 28 28

### Le Plessis-Robinson

Centre d'affaires « La Boursidière »  
RN 186 BP 171  
92357 Le Plessis-Robinson Cedex  
T : +33 1 40 55 15 15  
F : +33 1 46 22 28 28

### Lyon

55, avenue Foch  
69006 Lyon  
T : +33 4 78 89 26 26  
F : +33 4 78 89 04 76

### La Défense

« Coeur Défense »  
100-110 esplanade Charles de Gaulle,  
92932 Paris La Défense Cedex  
T : +33 1 40 55 15 15  
F : +33 1 49 00 32 59

### Saint-Denis

3, rue Jesse Owens  
93210 Saint-Denis  
T : +33 1 40 55 15 15  
F : +33 1 48 22 52 83

### Marseille

2, place Sadi-Carnot  
13002 Marseille  
T : +33 4 95 09 13 13  
F : +33 4 95 09 13 00

### Contacts

#### Virginie Houzé MRICS

Directeur  
Etudes & Recherche  
T : +33 1 40 55 15 94  
virginie.houze@eu.jll.com

#### Gareth Sellars MRICS, REV, CIS HypZert (MLV)

Directeur Expertises  
T : +33 1 40 55 85 60  
gareth.sellars@eu.jll.com

#### Marie Gilmas

Ventes et Acquisitions  
Projets en Développement  
T : +33 1 40 55 18 60  
marie.gilmas@eu.jll.com

[www.grand-paris.jll.fr](http://www.grand-paris.jll.fr)