

L'Observatoire des prix immobiliers du Grand Paris de Meilleurs Agents Un nouvel outil pour suivre le marché francilien en temps réel

Avec l'ouverture de quatre nouvelles stations de la ligne 14 et alors que les travaux en sont à mi-parcours, le Grand Paris Express devient plus que jamais une réalité. Ce projet titanesque, qui prévoit la création de 200 kilomètres de lignes de métro automatiques (soit, le double du réseau existant) et de 68 gares va révolutionner la mobilité dans la région parisienne. Et, par là-même, profondément modifier le marché immobilier en Ile-de-France.

C'est pour décrypter cette mutation inédite que Meilleurs Agents lance aujourd'hui son [Observatoire des prix immobiliers du Grand Paris](#). À travers une carte interactive et accessible à tous, la plateforme leader de l'estimation immobilière en ligne permet de suivre l'évolution des prix immobiliers station par station, en temps réel.

Une carte interactive et gratuite pour visualiser les prix de l'immobilier station par station

Fin observateur du marché immobilier national et local depuis plus de douze ans, Meilleurs Agents a mis une nouvelle fois son savoir-faire en data science immobilière au service de la transparence du secteur. Meilleurs Agents propose désormais de découvrir en temps réel les prix au m² (à l'achat comme à la location) des quartiers* des 63 gares résidentielles du Grand Paris Express et de suivre leur évolution. Toutes ces données sont à retrouver dans une carte interactive dédiée et accessible à tous, disponible [à ce lien](#).



Ce nouvel outil permet de survoler les lignes prochainement créées (15, 16, 17 et 18) ou déjà prolongées en tout ou partie (14) et de s'arrêter sur la gare de son choix pour obtenir les informations tarifaires afférentes.

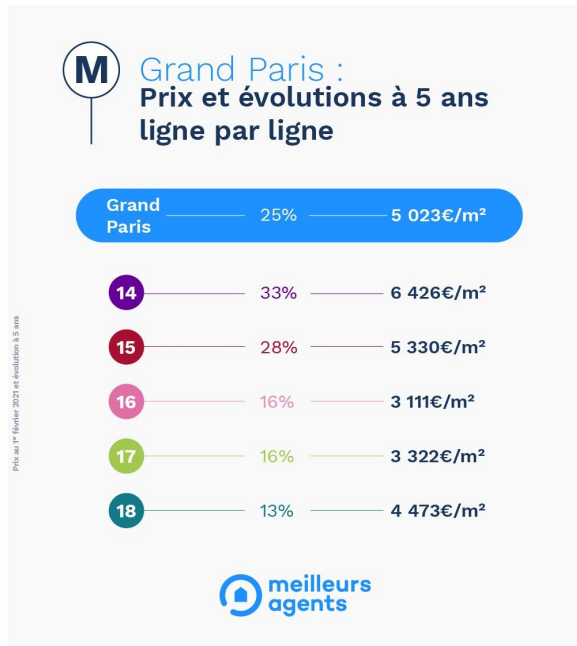
« Il n'existe à l'heure actuelle aucun projet équivalent en Europe doté d'un tel impact sur les infrastructures et l'écosystème d'un territoire à l'échelle régionale. En raccourcissant les temps de trajet et en désenclavant des villes en périphérie de la capitale pour les connecter au bassin d'emploi, le Grand Paris Express offre de nouvelles opportunités aux Franciliens en matière de pouvoir d'achat immobilier car les prix au m² sont deux fois moins chers qu'à Paris. Notre Observatoire permet donc de décrypter les tendances et d'identifier les nouveaux marchés de report. », déclare **Thomas Lefebvre, directeur scientifique de Meilleurs Agents**.

Un effet Grand Paris déjà visible sur les prix

Si les inaugurations des lignes 15, 16, 17 et 18 ainsi que le prolongement de la ligne 14 s'étaleront jusqu'à 2030 au moins, l'impact sur les prix se fait déjà ressentir dans les villes concernées, et particulièrement autour des futures stations.

« La variation des tarifs dans 75% des quartiers autour des gares surperforme par rapport à celle enregistrée dans leur commune. Ils y ont en effet augmenté de 25% en moyenne en cinq ans contre 19% dans le reste de leur ville », souligne **Barbara Castillo Rico, responsable des études économiques de Meilleurs Agents.**

Autre enseignement, l'arrivée annoncée du métro accélère de manière générale la croissance des prix. Plus la date d'ouverture est proche, plus l'effet d'anticipation se fait sentir.



Tandis que les quartiers autour des quatre gares ouvertes en décembre 2020 et janvier 2021 ont déjà vu leur prix grimper de 46,5% en cinq ans, ceux autour des 25 stations prévues en 2024 et des 3 annoncées pour 2027 n'ont respectivement augmenté que de 22,4% et de 13,3% durant la même période.

Seules exceptions, les stations de la ligne 15, prévues à horizon 2030, ont quant à elles déjà enregistré une augmentation de 29% en moyenne au cours des cinq années écoulées. Certains de ces quartiers ont observé des hausses de près de 50% (49,1% autour de la station Les Agnettes, 48,5% de celle de La Défense ou encore 45,5% de celle de Nanterre La Folie). Motif ? Ces secteurs sont déjà bien connectés et demandés de l'Ouest

Parisien. Le projet du Grand Paris Express ne représente donc pas un changement majeur dans la mobilité de ces territoires.

“La hausse des quartiers des gares du Grand Paris est loin d'être homogène selon les lignes. Alors que les quartiers des futures stations des lignes 16 et 17 n'ont progressé que de 16% en 5 ans, ils ont bondi de près de 35% pour ceux de la ligne 14 et de 28% pour ceux de la ligne 15. Principales explications à ces écarts malgré tout conséquents : la proximité géographique avec la capitale pour la ligne 15, voire sa traversée pour la 14, ainsi qu'un horizon de fin de travaux plus proche”, ajoute **Barbara Castillo Rico, responsable des études économiques de Meilleurs Agents.**

Le Top 5 des villes où investir

Dans ce contexte, et à partir des données de son Observatoire des prix immobiliers du Grand Paris, Meilleurs Agents s'est attaché à dégager les cinq communes franciliennes offrant dans l'environnement actuel, le plus fort potentiel en termes d'évolution des prix et de pouvoir d'achat immobilier. **Villejuif, Saint-Denis, Bobigny, Bagneux et Gennevilliers, se présentent donc pour Meilleurs Agents comme les cinq villes où investir pour profiter à plein du Grand Paris Express.**

“L’arrivée du métro a joué un rôle d’accélérateur de croissance dans ces villes en pleine transformation. Saint-Denis illustre bien ce phénomène : autour de sa station Saint-Denis-Pleyel, les prix de l’immobilier ont bondi de 40%. La ville, en passe de devenir le carrefour le plus important du Grand Paris Express, devient la vitrine de la transformation de la Seine-Saint-Denis pour les Jeux Olympiques de 2024. Emplois, transports, logements... La revalorisation de son territoire est considérable” explique **Thomas Lefebvre**



Très bien connectées avec d’autres lignes de transports en commun, ces villes sont aussi en pleine transformation avec des projets de rénovation urbaine qui changeront le visage de ces territoires.

A l’instar de **Villejuif et son projet d’aménagement Campus Grand Parc** (150 000 m² de locaux tertiaires, 3 300 logements...), et dont le quartier autour de l’Institut Gustave Roussy, actuellement non desservi en métro, devrait être désenclavé d’ici 2024 avec l’arrivée des lignes 14 et 15.

Autre exemple avec Saint-Denis, véritable hub du Grand Paris où les lignes 14, 15, 16 et 17 devraient faire leur arrivée pour la plupart d’ici trois ans. Le quartier autour de la future gare Saint-Denis Pleyel apparaît aux premières loges pour profiter des

projets de constructions liées à l’organisation des Jeux Olympiques de 2024. De plus, ce quartier présente une densité d’emplois deux fois plus élevée que celle de sa population, ce qui fait de la ville un bassin d’emplois majeur pour la région.

Méthodologie:

*Les quartiers de gare sont définis dans un périmètre de 800 mètres à vol d’oiseau autour de chaque station de métro (soit l’équivalent de 10 minutes à pied).

Les prix et l’évolution des prix sont issus de l’approche économétrique des indices hédoniques. Cette méthode permet de "gommer" les effets des spécificités des logements sur le prix afin de suivre la valorisation de biens de référence au cours du temps.

Les données utilisées sont celles de la base DVF depuis 2014, complétées par les transactions des agences partenaires Meilleurs Agents.

Prix Meilleurs Agents au 1er février 2021 et IPI au 1er janvier 2021

Les 5 villes où investir ont été sélectionnées selon les critères suivants:

- Evolution prix à 5 ans > 19%,
- Pouvoir d’achat immobilier > 40m²
- Considération de la connectivité des villes et des futurs projets urbains.

- Le pouvoir d'achat est calculé pour un prêt immobilier à 20 avec une mensualité de 1000€. 1000€ représente 33% du revenu médian mensuel pour un ménage en première couronne (y compris Paris).

À propos de Meilleurs Agents

Leader de l'estimation immobilière en ligne, la plateforme Meilleurs Agents aide les particuliers à avancer en toute confiance vers la réussite de leur projet immobilier en leur donnant les meilleures informations sur les prix ainsi que sur les agents immobiliers. Avec ses solutions digitales dédiées, Meilleurs Agents accompagne également les agents immobiliers pour être plus visibles et plus performants dans leur prospection, et pouvoir se dédier pleinement à la réussite du projet de leurs clients. Créée en 2008 avec l'ambition de rendre le marché de l'immobilier plus transparent, plus fluide et plus efficace, Meilleurs Agents est aujourd'hui un acteur incontournable de la tech française et met ses 350 collaborateurs ainsi que son expertise au service de la société, des agents immobiliers et des particuliers. www.meilleursagents.com

Contact presse

Elan Edelman pour Meilleurs Agents | **Joséphine Reneaume** - 06 25 32 65 54 - josephine.reneaume@elanedelman.com