



31^{ème} Observatoire des prix du logement du Grand Paris :

La FNAIM du Grand Paris lance le premier indice d'attractivité immobilière des villes du Grand Paris

Paris, le 9 mars 2017 – Pour la 31^{ème} édition de son observatoire des prix du logement, la FNAIM du Grand Paris a souhaité innover en étudiant l'attractivité immobilière des villes du Grand Paris. Il s'agit de la première étude réalisée sur ce sujet sur l'ensemble des communes du Grand Paris, à l'exception de la Seine et Marne (77). Cette nouvelle approche a vocation à observer, à terme, l'impact de l'attractivité des villes sur l'évolution des prix des logements. Avec le temps, l'observatoire indiquera si l'attractivité d'une ville est corrélée à la valeur de son immobilier... et réciproquement. La FNAIM du Grand Paris vise ainsi à mettre à disposition des Franciliens et des élus locaux un outil innovant, utile et original permettant d'appréhender la problématique du prix du logement dans son ensemble, en s'appuyant sur une connaissance fine du terrain.

12 critères pour établir de manière objective l'attractivité des villes d'Ile de France

Pour déterminer l'attractivité des villes d'Ile de France, la FNAIM du Grand Paris a mis en place une double démarche :

- **Une analyse objective** de 12 critères identifiés par la FNAIM du Grand Paris : accessibilité aux équipements et services, culture-sports-loisirs–vie associative, éducation, emploi, environnement, logement, niveau de vie, santé, transports, équilibre travail–vie privée, sécurité et fiscalité foncière.
Ces critères ont tous été constitués à partir de données initiales de l'INSEE à l'exception du critère « sécurité » établi à partir des données de la gendarmerie et de la police. Chaque critère a été noté de 1 à 10 - 10 signifiant que les villes dans un critère déterminé, ont les meilleurs résultats de toutes – et a été par la suite pondéré. Le prix moyen du logement moyen a également été calculé pour chaque commune. Celui-ci est déterminé par la multiplication du prix du m2 par la surface moyenne des logements à usage d'habitation dans chacune des villes. Il permet d'éviter l'écueil de présenter un prix au m2 qui ne représente pas l'achat moyen ou la valeur moyenne des biens d'une ville.
- **Une analyse subjective** résultant d'entretiens avec des professionnels : adjoints au maire de villes de la région parisienne responsables du logement et de l'urbanisme, promoteurs et investisseurs en patrimoine.

Didier Camandona, Président de la FNAIM du Grand Paris commente : *« Cette étude sur l'attractivité n'a pas pour vocation à établir un tableau d'honneur entre les différentes villes d'Ile de France. Elle doit nous permettre d'éclairer le grand public et d'engager un dialogue constructif avec les élus locaux qui, même avec la création des communautés de communes, disposent toujours de compétences incontournables en matière de logement. Il nous a semblé essentiel d'établir un lien entre le prix du logement et celui de l'attractivité pour prendre du recul vis-à-vis d'un discours parfois superficiel et de court terme. Au-delà des soubresauts sur les prix toujours sujets à interprétation, il est important d'avoir une vision de long terme qui aidera nos élus à prendre les bonnes décisions en faveur du logement et qui confortera les Franciliens dans leur choix. »*



278 villes d'Ile de France passées au crible

L'étude définit un indice d'attractivité pour tous les départements d'Ile de France. L'attractivité varie ainsi de 4,86 pour le Val d'Oise à 6,66 pour les Yvelines. Paris obtient un indice d'attractivité de 5,78. Au-delà de cette approche globale, il est intéressant d'identifier les caractéristiques de chaque département. Par exemple, le critère « transport » qui est unanimement reconnu comme l'un des deux déterminants, apparaît pourtant mieux noté pour le Val d'Oise que pour les Yvelines.

278 villes d'Ile de France ont été étudiées. Le Vésinet, Saint-Rémy les Chevreuse et Montesson sont les 3 villes les plus attractives du département des Yvelines. Pour l'Essonne, ce sont Soissy-sur-Seine, Boussy-Saint-Antoine et Gif-sur-Yvette qui arrivent en tête alors que ce sont Chaville, Ville d'Avray et Saint Cloud pour les Hauts-de-Seine. Les lilas, le Raincy et Noisy-le-Grand constituent le trio de tête la Seine Saint-Denis, et Marolles-en-Brie, Saint-Maur-des-Fossés et Perreux-sur-Marne pour le Val de Marne. Enfin, Le Plessis-Bouchard, Corneilles-en-Parisis et Saint-leu-la-Forêt ont le meilleur indice d'attractivité du Val d'Oise.

Transport et sécurité, en tête des critères d'attractivité

Lorsqu'on interroge les professionnels en charge du logement, qu'ils soient adjoints au maire, promoteurs ou investisseurs, tous s'accordent à classer le transport et la sécurité en tête des critères. Seul l'ordre des deux critères change : la sécurité est le premier critère cité par les adjoints au maire des villes interrogées alors que les transports arrivent en tête pour les promoteurs et investisseurs.

Didier Camandona : « *Les promoteurs ou investisseurs nous disent que pour un logement comme pour un bureau, les connexions routières et les transports en commun sont déterminants. Pour un bureau, plus de 300 mètres commence à être loin alors que le logement, lui, peut être situé jusqu'à 1000 mètres d'un transport en commun. L'attention portée à la sécurité est aussi très importante. Caméras dans les rues, éclairages, présence de la police municipale sont des critères regardés de près par les promoteurs et les investisseurs... qui anticipent les attentes de leurs clients. C'est pourquoi depuis plus de 15 ans, la FNAIM du Grand Paris a placé la thématique de la sécurité parmi ses priorités.* »

L'attractivité en devenir des villes des futures gares du Grand Paris

La FNAIM du Grand Paris a souhaité regarder plus attentivement les villes des futures gares du Grand Paris Express en calculant le prix moyen des logements moyens à proximité de chacune d'elles. Au cours des prochaines éditions, nous pourrions ainsi étudier si les gares du Grand Paris ont ou non une influence sur le marché de l'immobilier, à quel niveau, et les différences de comportements des prix entre les villes.

Didier Camandona conclut : « *A ce jour, nous n'avons pas observé de spéculation notable dans les villes accueillant les futures gares du Grand Paris. La plupart des gares ne sont pas encore sorties de terre si bien qu'elles ne constituent pas encore un critère de valorisation pour des Franciliens qui ont encore du mal à se projeter. Dans certaines villes, on devrait cependant rapidement voir les premiers frémissements en termes de prix. Reste à voir si la tendance persistera et si les gares constitueront des zones durablement distinctes dans le Grand Paris.* »

A propos de la FNAIM du Grand Paris

L'organisation syndicale représente en Ile-de-France, hors Seine et Marne, 1 400 professionnels de l'immobilier qui gèrent 2 000 cabinets et succursales, soit un chiffre d'affaires de plus d'un milliard d'euros. La Chambre est spécialisée dans 13 métiers différents de la transaction, de la gestion, de l'expertise et du conseil. Trois de ces métiers sont réglementés par l'Etat, il s'agit de la transaction, de l'administration de biens et des syndics de copropriété. Dotée de nombreux outils d'analyse, la FNAIM du Grand Paris est une référence incontestée en matière d'informations, d'études économiques et d'informations juridiques sur les marchés immobiliers. La Chambre est membre du CESER Ile de France et du Comité de l'Habitat et de l'Hébergement de l'Ile de France présidé par le Préfet de Région et le Président du Conseil régional.

Site Internet : <http://lamaisondelimmobilier.org/>

Twitter : @fnaimidf