

Case  
study  
BY BNPPRE

IMPACTS & PERSPECTIVES

# LE GRAND PARIS & les Marchés Immobiliers

Prolongement de la ligne 14



L'immobilier d'un monde qui change

# SOM- MAI RE

01 ■

L14  
EN DÉTAILS

02 ■

L14 & ÉMERGENCE  
DE NOUVEAUX  
QUARTIERS DE VIE

03 ■

L14 & IMPACTS SUR  
LE MARCHÉ TERTIAIRE

04 ■

L14 & IMPACTS SUR LE  
MARCHÉ RESIDENTIEL

# 01 “L14 EN DÉTAILS”

# L14, QUELS ENJEUX ?

**01**

Structurer la Métropole

**02**

Faire de la ligne 14 l'axe majeur Nord-Sud de Paris

**03**

Connecter Saint-Ouen et Saint-Denis rapidement à Paris, et assurer leur développement

**04**

Désaturer la ligne 13, d'au moins 25%

**05**

Assurer une bonne desserte aux équipements publics : Tribunal de Paris et Conseil Régional

**06**

Amener progressivement sa fréquentation quotidienne de 550.000 à 1 million de personnes

# L14, QUELLE CHRONOLOGIE?

## OBTENTION DE LA DUP\*

Le projet de prolongement est acté par le STIF, et l'obtention de la DUP marque le départ des études de travaux, préalables au lancement des travaux.

## MISE EN SERVICE DU PROLONGEMENT

Le prolongement Nord jusqu'à la mairie de Saint-Ouen ouvre. Il sera prolongé jusqu'à Saint-Denis dans un second temps.

## OUVERTURE LIGNE 14

Le projet « ligne Météor » ouvre avec une ligne automatique, rapide, fréquente (une rame toutes les 2 minutes) et capacitaire.

## LIVRAISON PREVISIONNELLE RETARDEE

L'ouverture prévue ne se fera pas suite aux retards dans les travaux, notamment causés par des infiltrations d'eau.

## MISE EN SERVICE PREVISIONNELLE

Le prolongement Sud devrait être mis en service en 2024, ainsi que le prolongement Nord vers Saint-Denis Pleyel.

\*DUP : déclaration d'utilité publique

Source : STIF

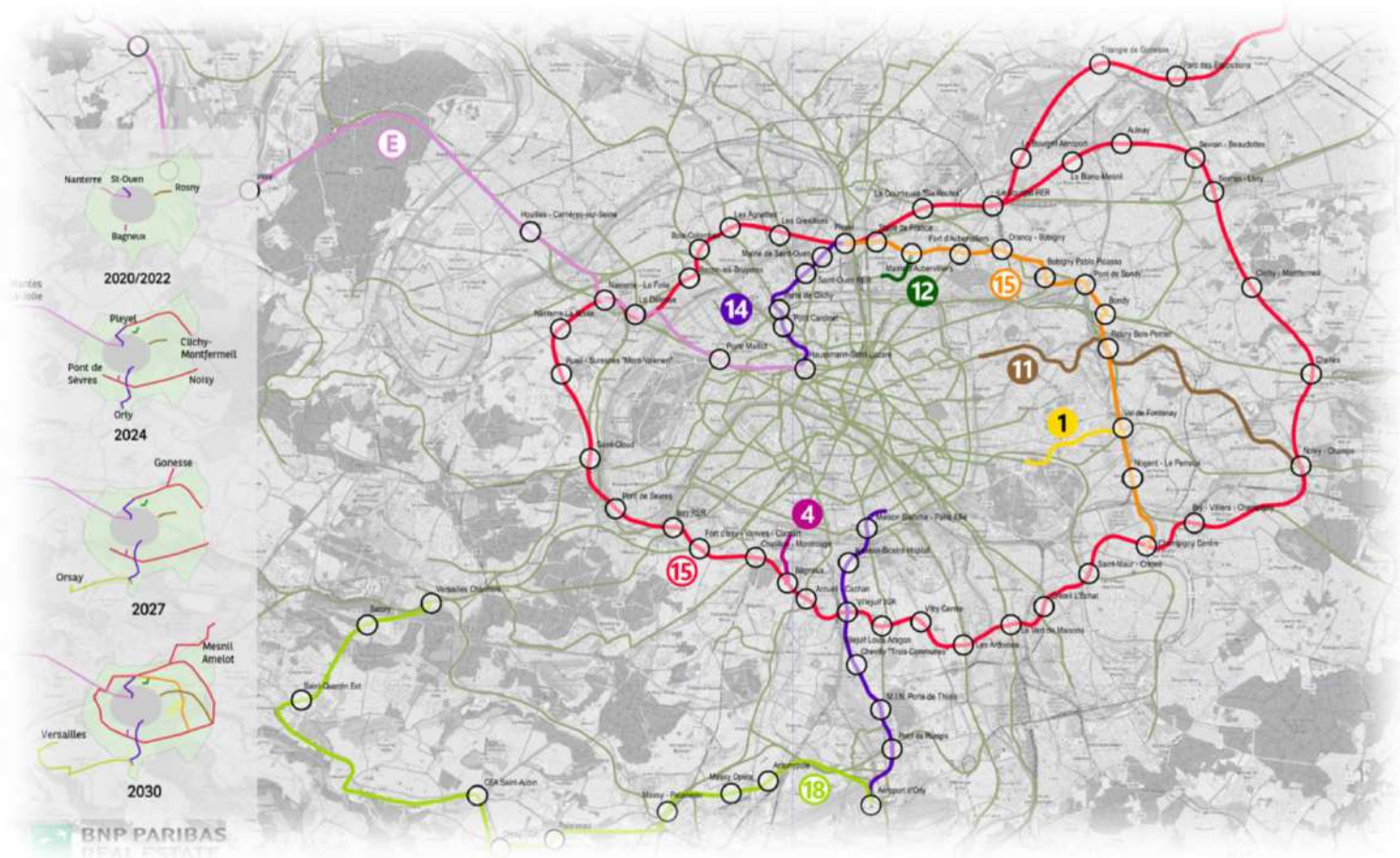
# L14 ET LE GRAND PARIS EXPRESS

**200km de lignes nouvelles**  
(x2 le réseau existant)

**72 gares**  
(43 connectées avec des gares existantes)

**35,5 milliards**  
(3 milliards pour améliorer l'existant)

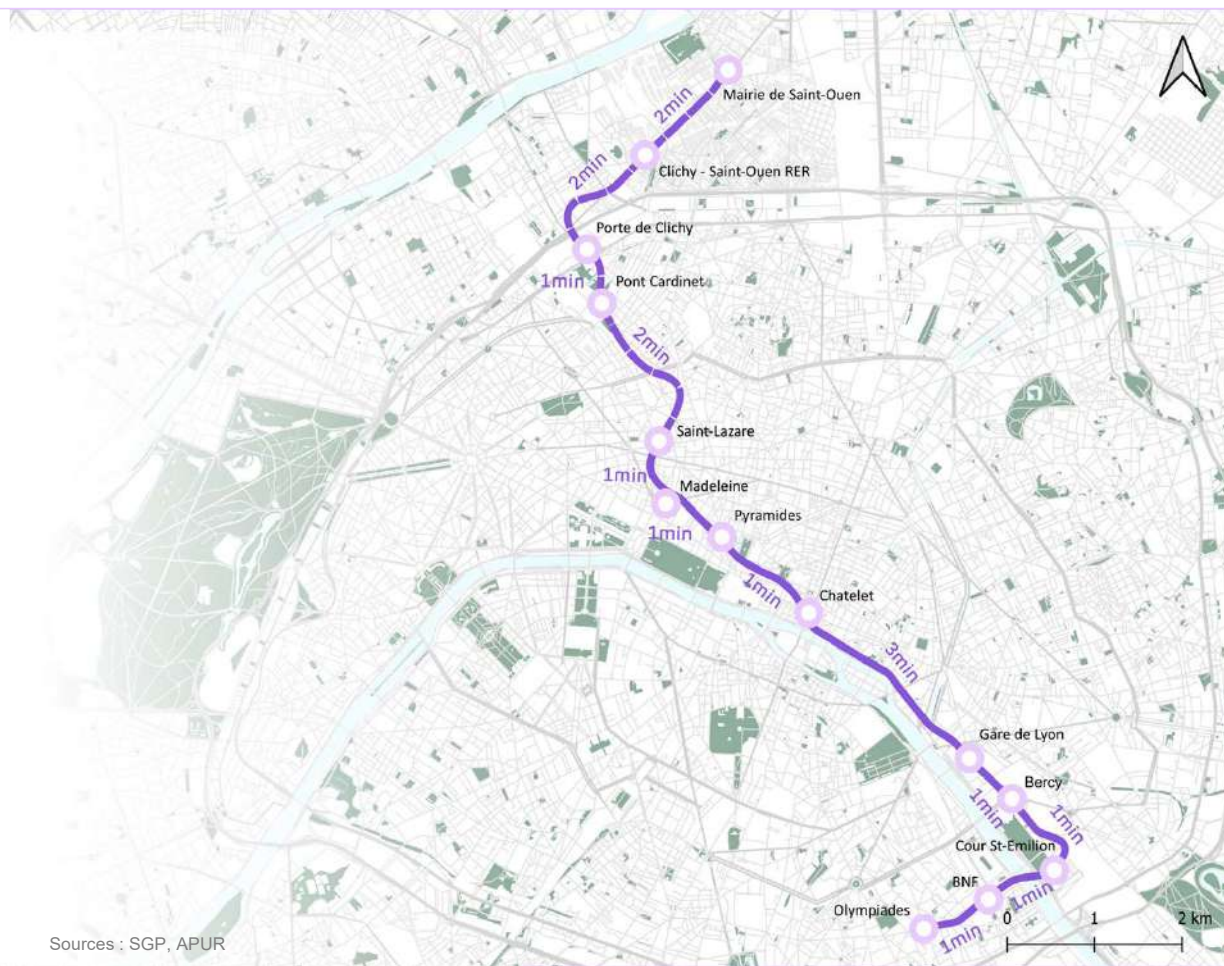
**15 ans de travaux**



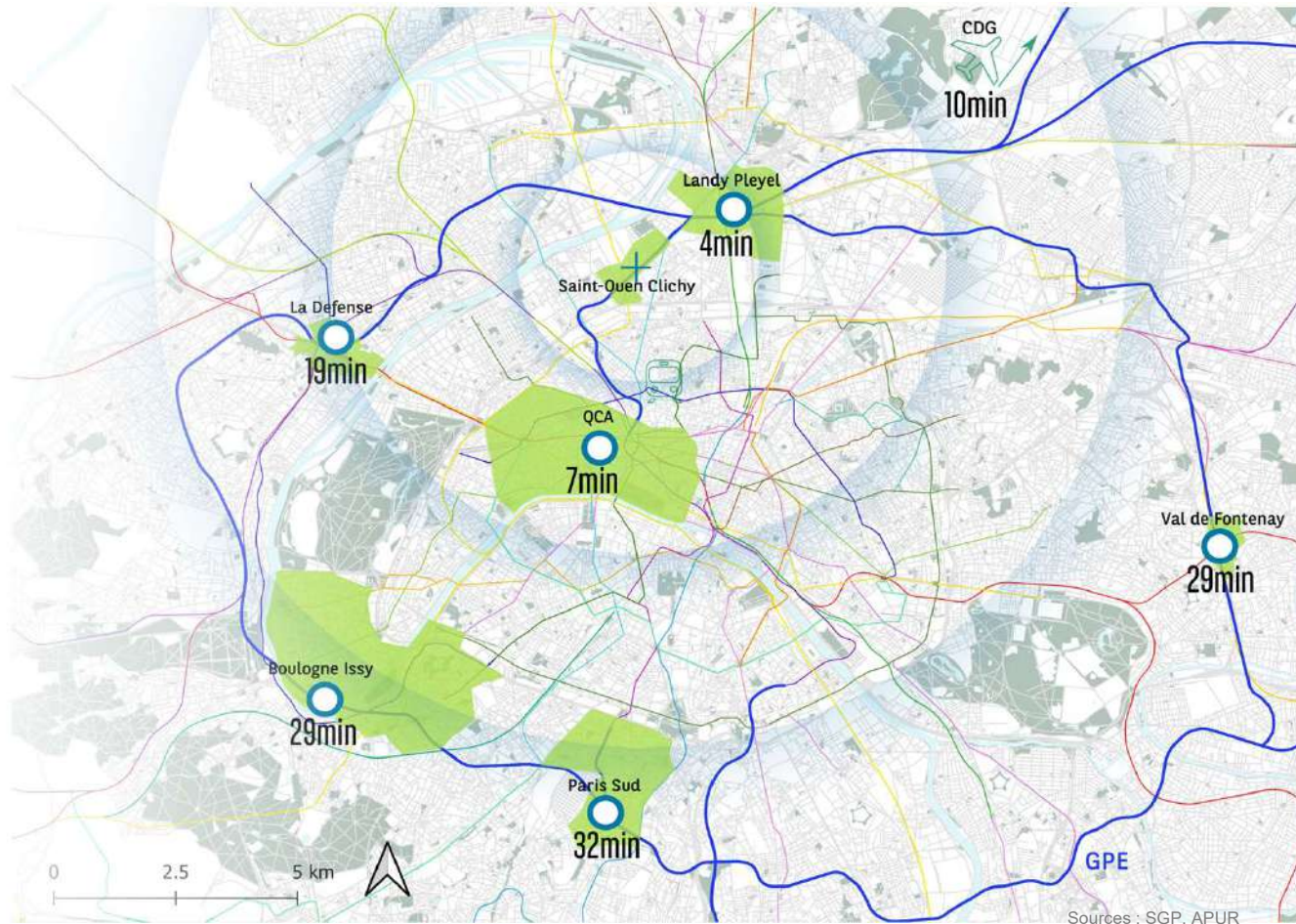
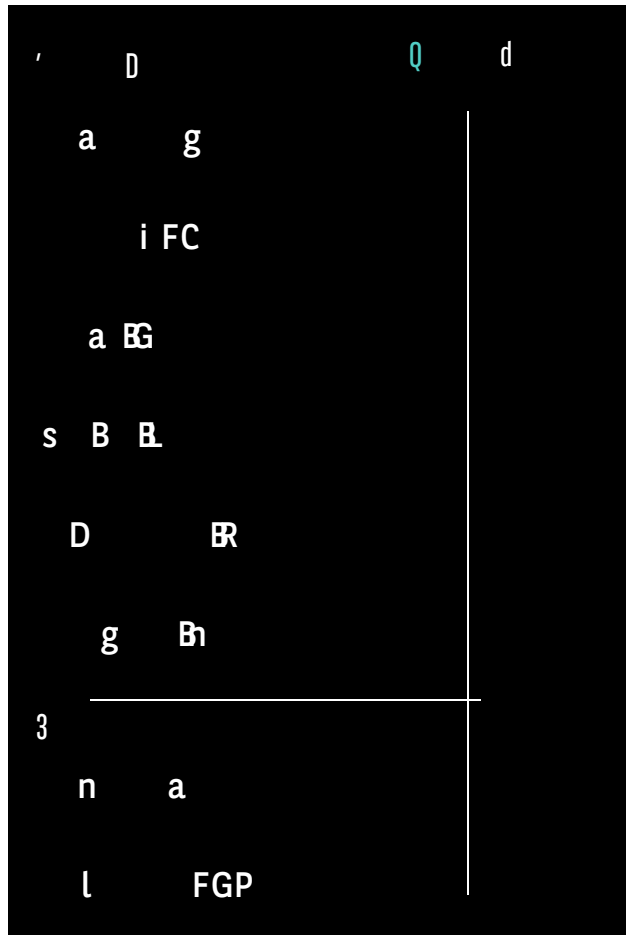
# L14, QUELLES DESSERTES ?

## Première ligne automatique à grand capacitaire

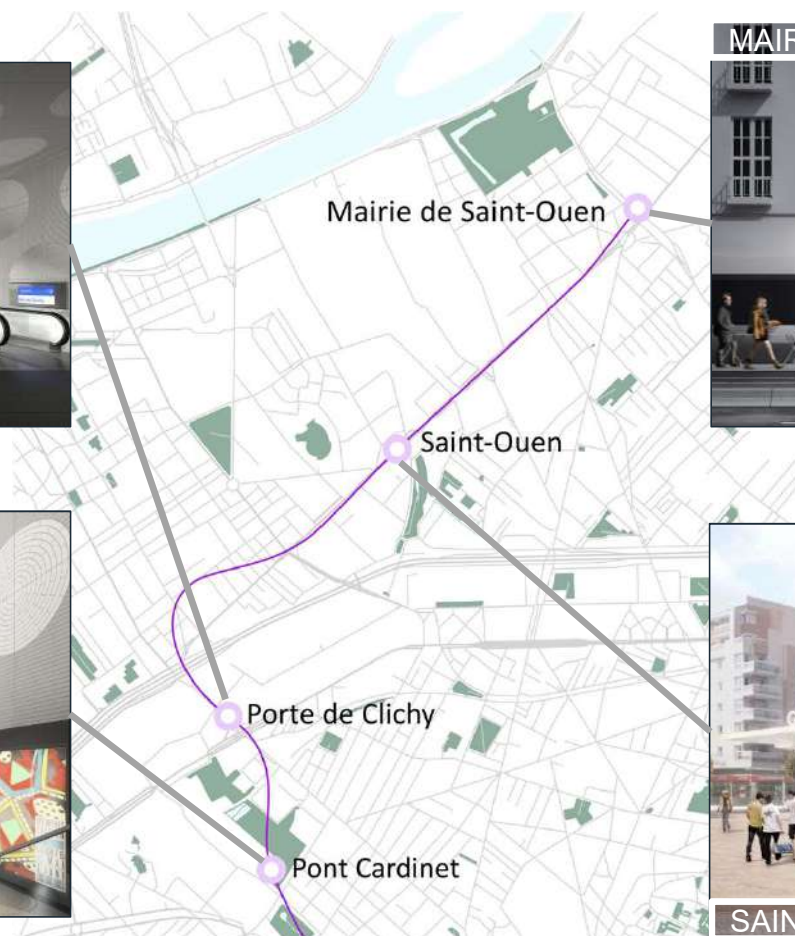
La ligne 14, ouverte en 1998 sur son tracé d'origine, constitue la ligne la plus rapide. Aujourd'hui prolongée jusqu'à la Mairie de Saint-Ouen, sa vitesse de pointe de 100km/h permet d'atteindre Châtelet en 8 minutes.



# L14, QUEL GAIN EN TEMPS DE TRANSPORTS?



# L14, DÉJÀ QUATRE NOUVELLES STATIONS



02

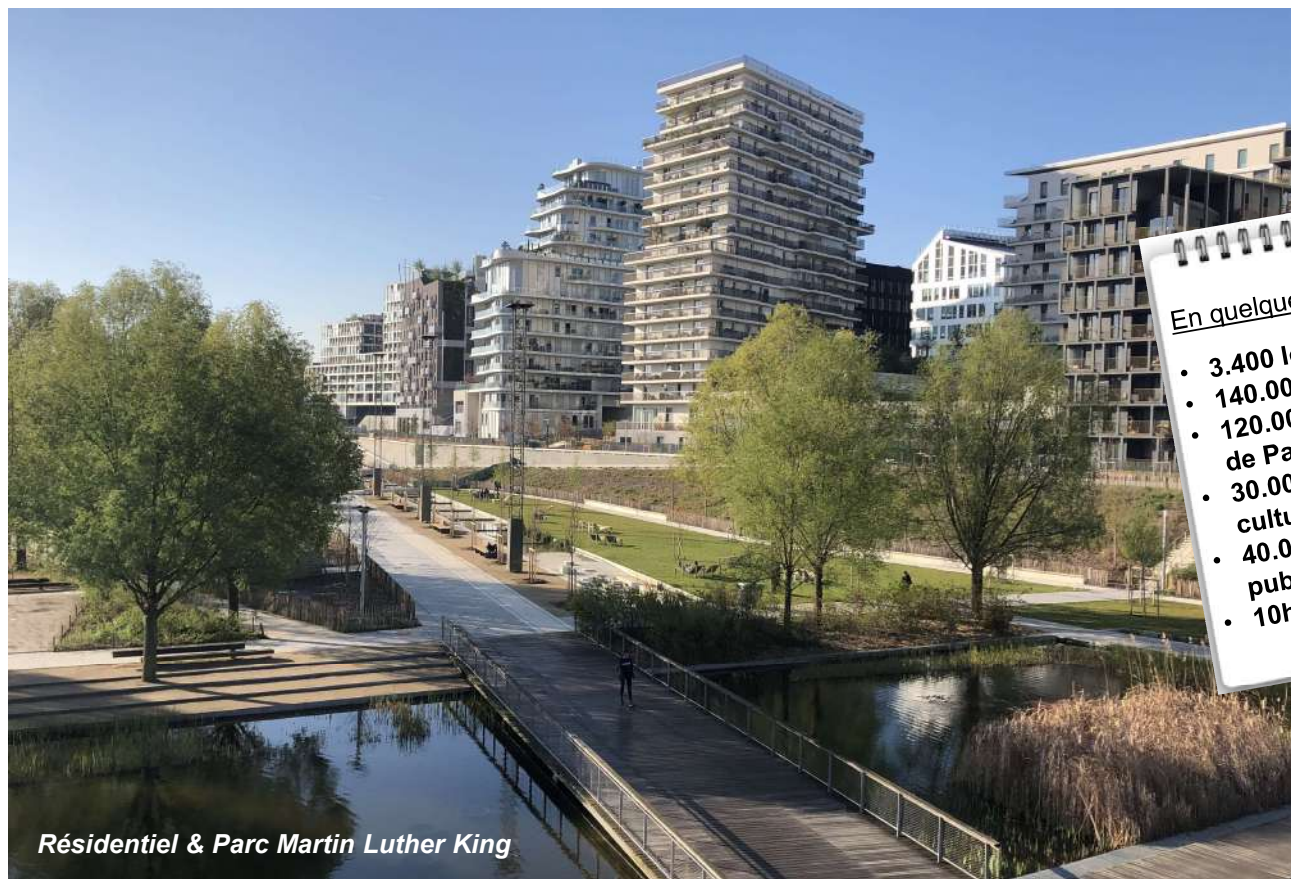
“

L14 &  
EMERGENCE  
DE NOUVEAUX  
QUARTIERS  
DE VIE

”

# L14, EMERGENCE DE NOUVEAUX « QUARTIERS »

## L'ÉCO-QUARTIER DE CLICHY-BATIGNOLLES



Résidentiel & Parc Martin Luther King

Tribunal De Paris (120 000 m²)

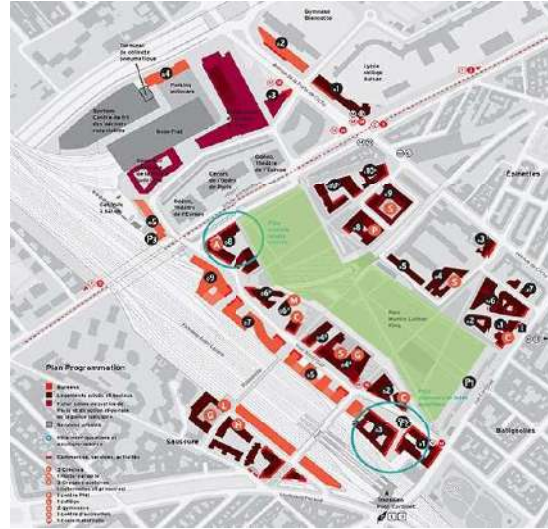
### En quelques chiffres:

- 3.400 logements
- 140.000m² bureaux
- 120.000m² Tribunal de Paris
- 30.000m² commerces/ culture/ loisirs
- 40.000m² équipements publics
- 10ha de parc



# CLICHY-BATIGNOLLES : UNE VIE DE QUARTIER « ANIMÉE »

Parc Martin Luther King



Ecoles & crèches



Restaurants et brasseries



Skatepark



Pôle Culture/ Loisirs (5 700 m²) / Cinéma Les 7 Batignolles



# L14, EMERGENCE DE NOUVEAUX « QUARTIERS »

## L'ÉCO-QUARTIER DES DOCKS DE SAINT-OUEN



Logements (450 000 m<sup>2</sup>)



Siège du Conseil Régional IDF (60 000 m<sup>2</sup>)



Grand Parc des Docks de St-Ouen (12 hectares)



En quelques chiffres:

- 450.000m<sup>2</sup> logements
- 300.000 m<sup>2</sup> bureaux
- 70.000m<sup>2</sup> commerces/activités
- 15.000m<sup>2</sup> équipements publics
- 50.000m<sup>2</sup> équipements collectifs



Immeubles de bureaux #V2 #V3

# LES DOCKS : UNE VIE DE QUARTIER « MIXTE »



03

“

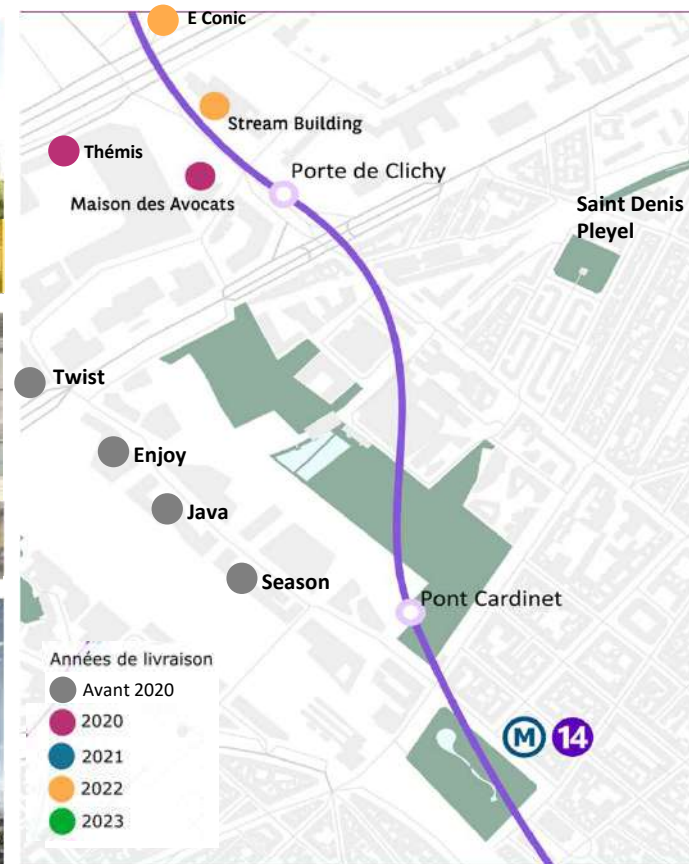
L14 &  
IMPACTS SUR  
LE MARCHÉ  
TERTIAIRE ?

”

# DEVELOPPEMENT DE BUREAUX NEUFS – PARIS 17<sup>E</sup> BATIGNOLLES

PARC BUREAUX PARIS 17  
HORS QCA\*

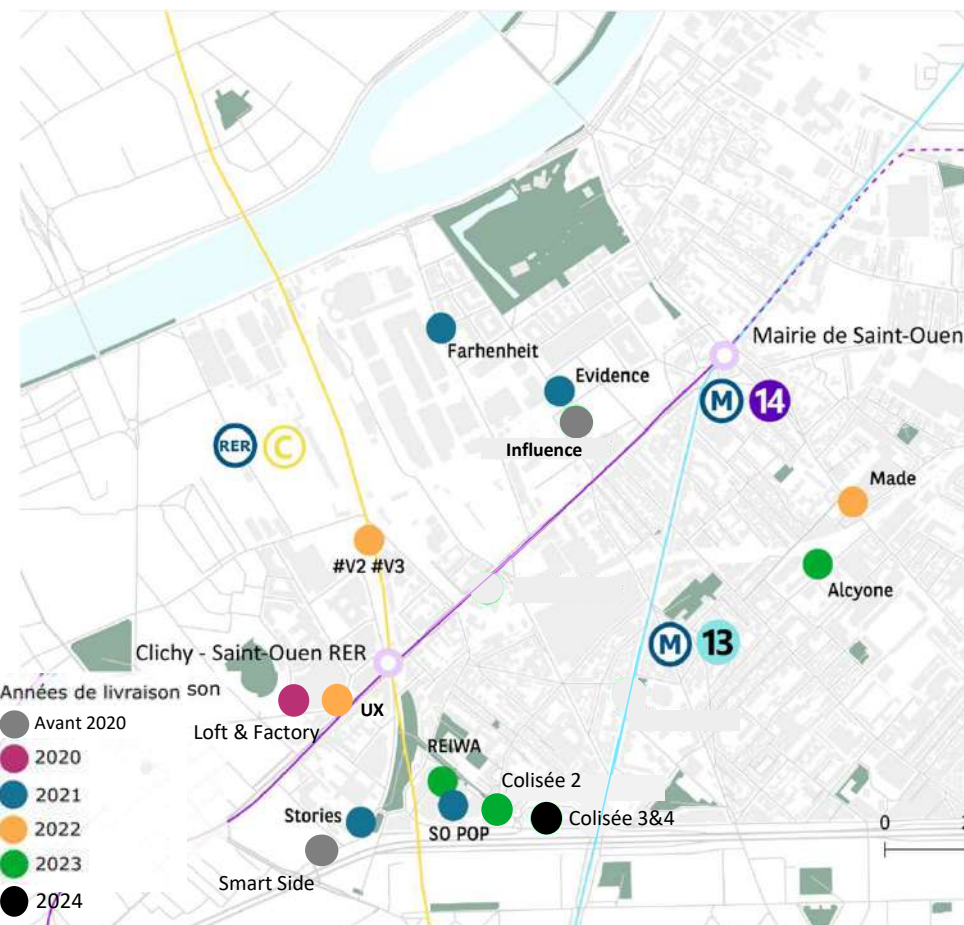
**518 000 m<sup>2</sup>**  
(+8% sur 10 ans)



# DEVELOPPEMENT DE BUREAUX NEUFS - SAINT-OUEN ET CLICHY

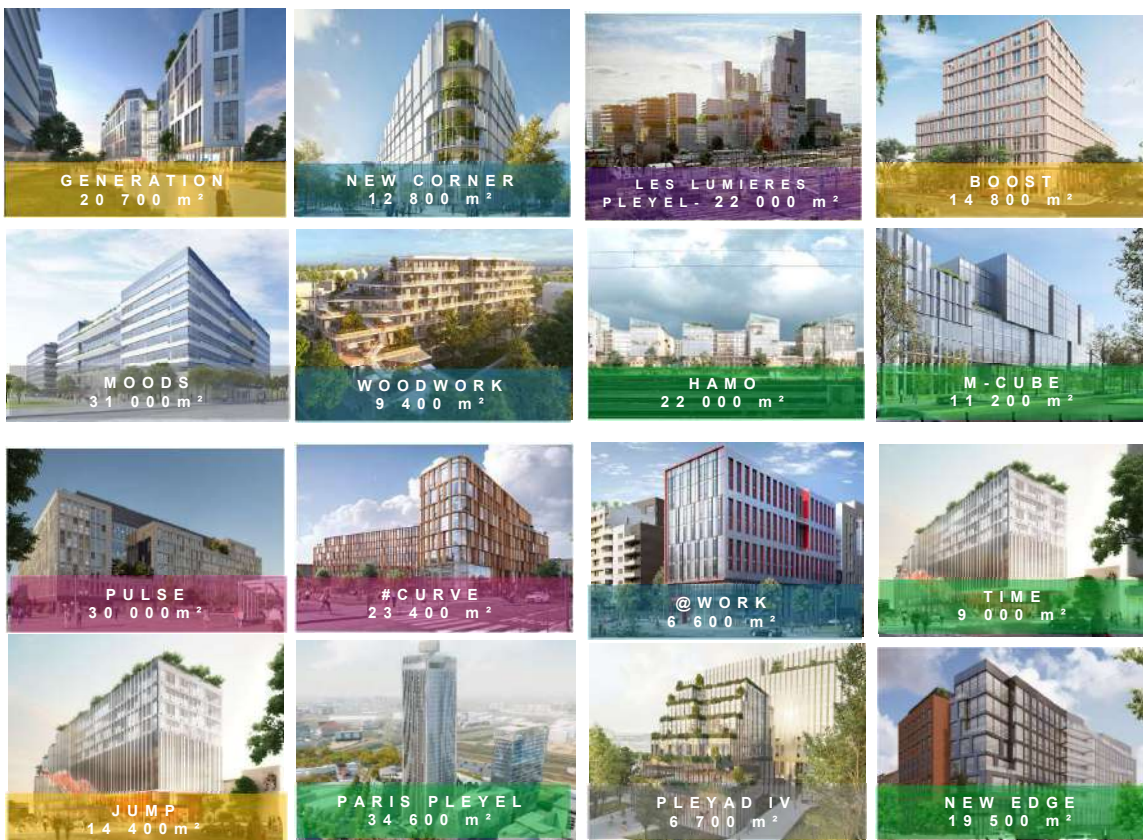
PARC BUREAUX  
SAINT-OUEN\*

**572 000 m<sup>2</sup>**  
(+33% sur 10 ans)



# DEVELOPPEMENT DE BUREAUX NEUFS – SAINT DENIS

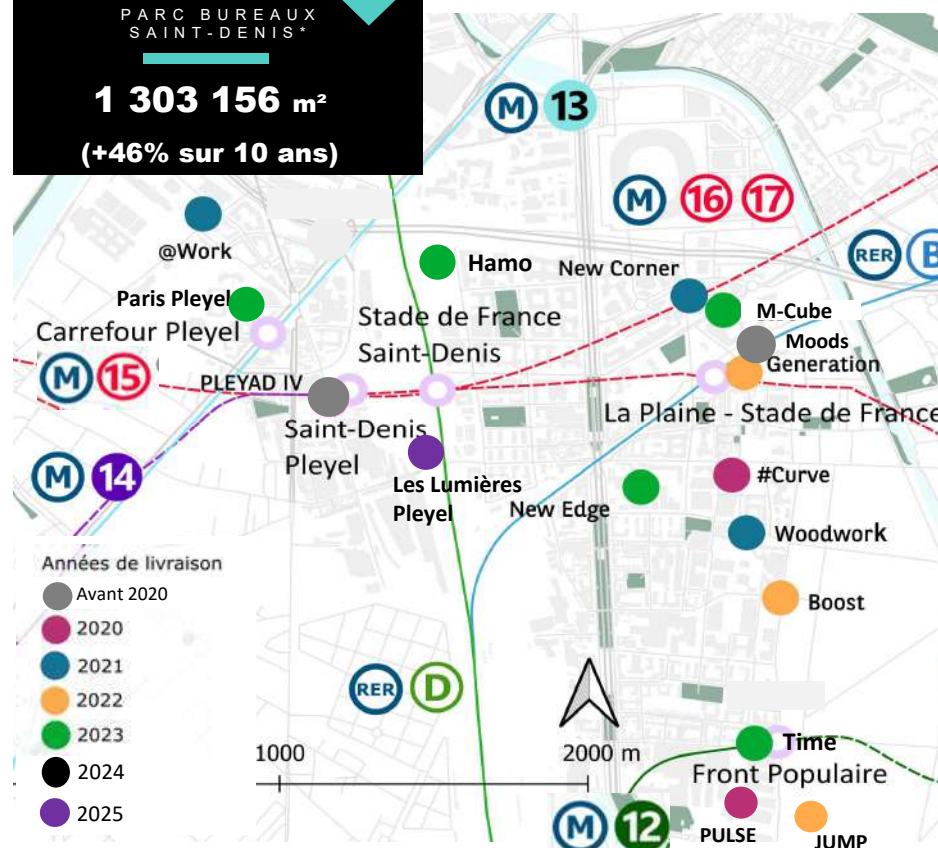
L14 LA STORY CONTINUE À ST-DENIS... AVEC LES LIGNES 12, 15, 16 ET 17



PARC BUREAUX SAINT-DENIS\*

**1 303 156 m²**

(+46% sur 10 ans)



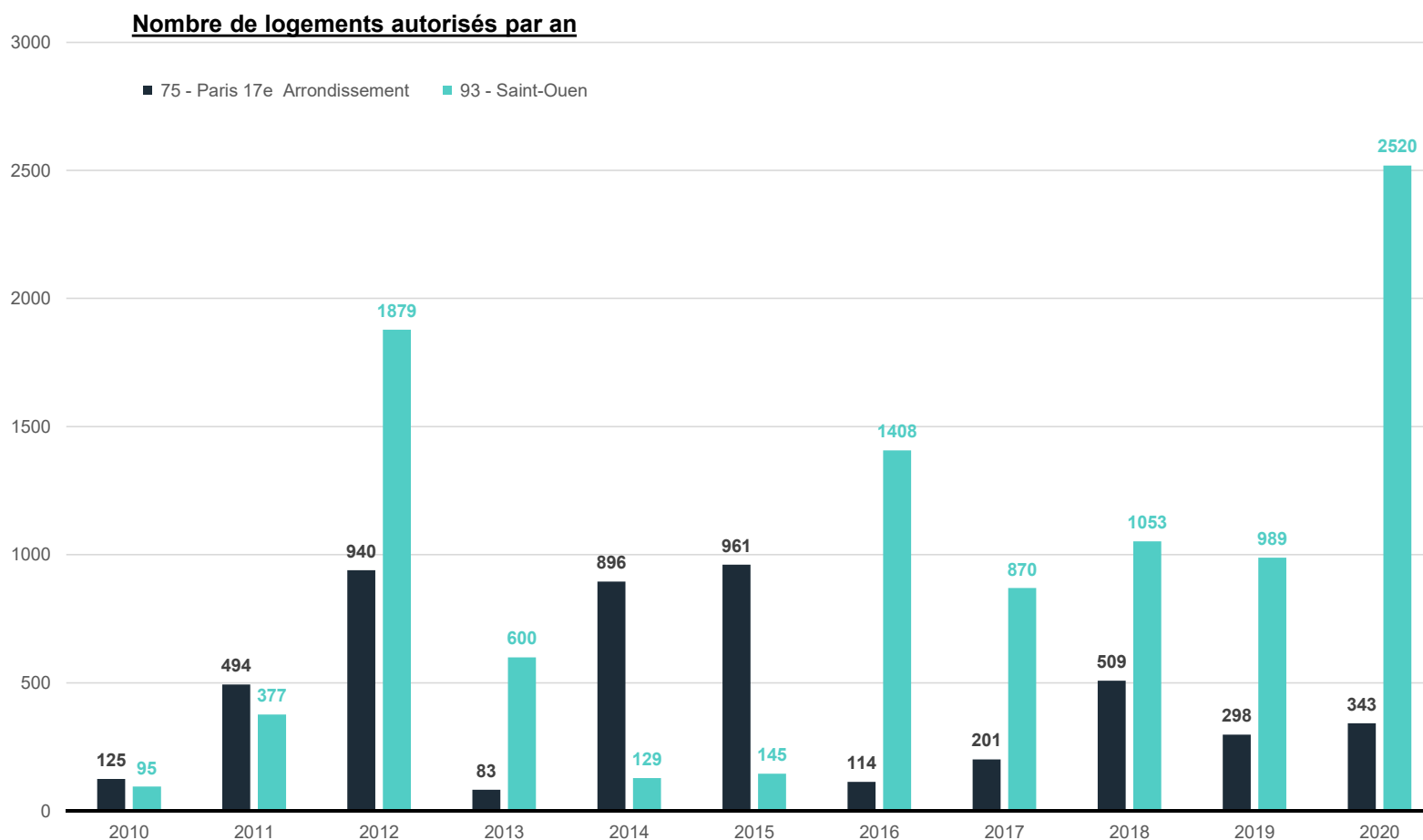
04

“

L14 &  
IMPACTS SUR  
LE MARCHÉ  
RESIDENTIEL?

”

# UNE CROISSANCE SOUTENUE DE LA CONSTRUCTION



Les deux communes ont autorisé un nombre important de logements, majoritairement situés dans les périmètres de ZAC.

Pour Saint-Ouen, les opportunités foncières importantes et les opérations d'aménagement en cours assurent un développement du logement qui devrait se poursuivre.

Sources : Sitadel

# L14, FORTE HAUSSE DES PRIX DU RÉSIDENTIEL

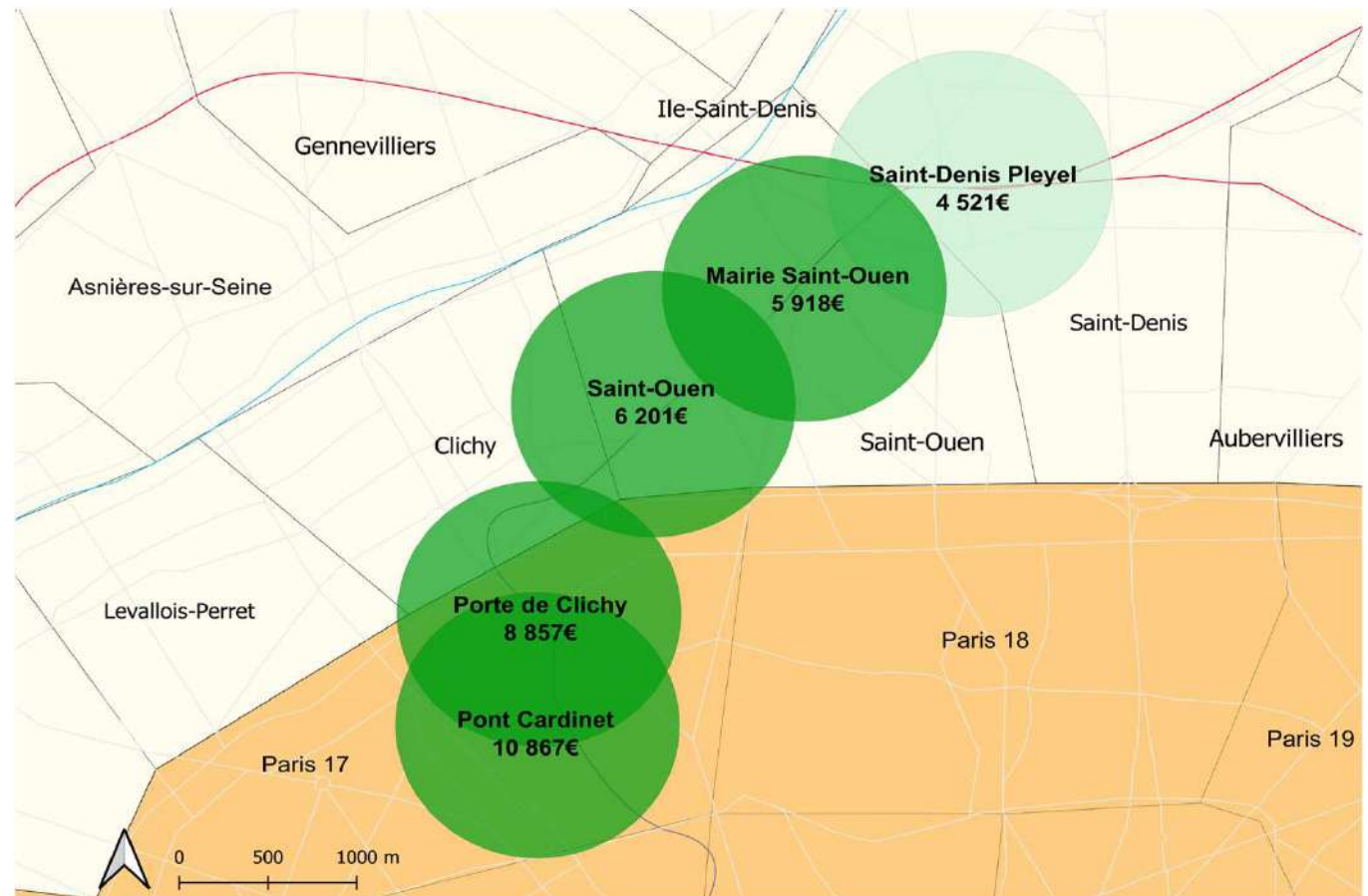
Les quartiers de gare ont été complètement identifiés par les promoteurs de logements, au même titre que pour le bureau.

Ainsi, ils concentrent la grande majorité des constructions neuves (notamment faites dans les périmètres de ZAC respectifs), et les plus fortes croissances de prix.

## Variation 12M (%)

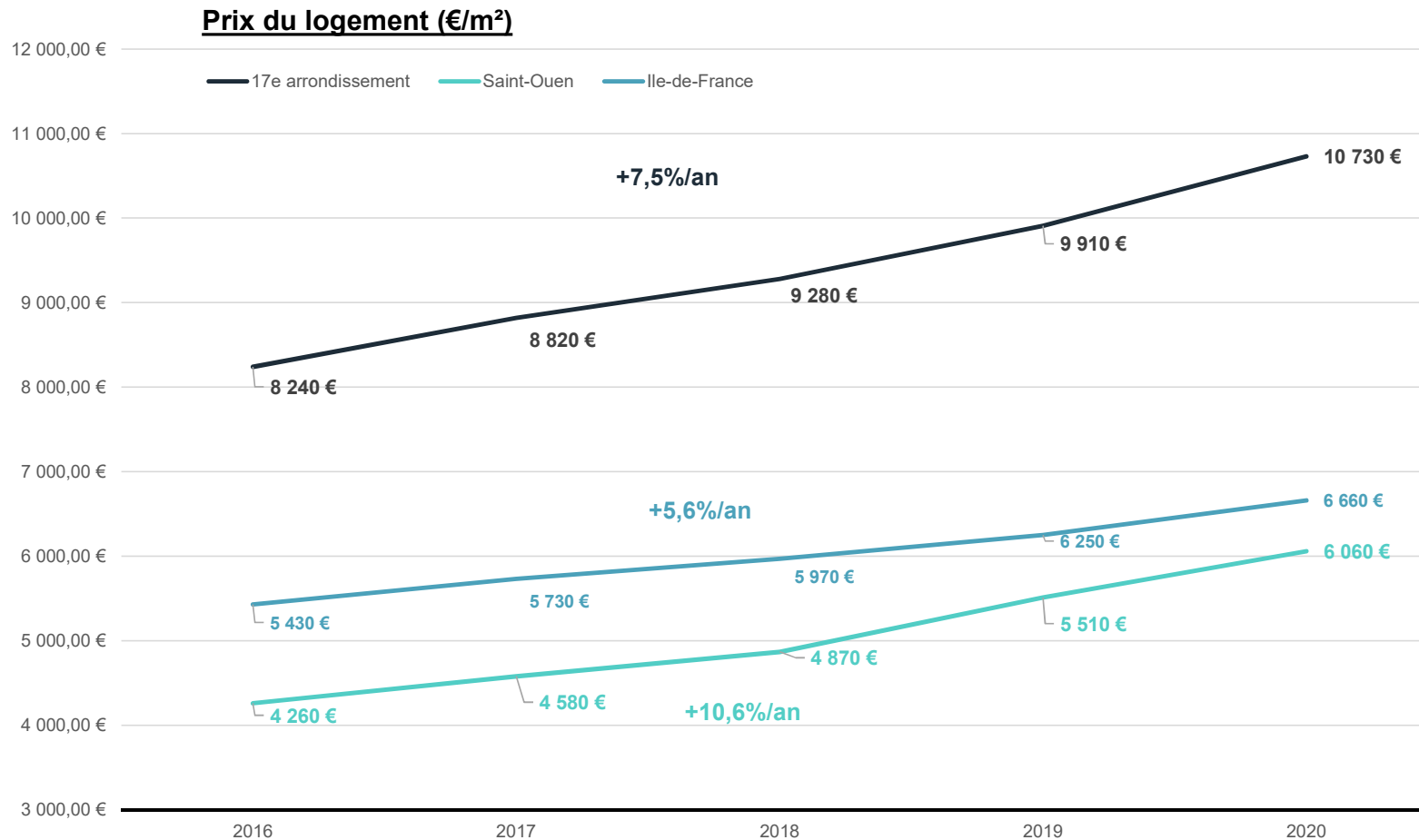
T3 2020 – T3 2019

- Baisse (< -1%)
- Stable (-1% - +1%)
- Hausse (+1% - +4%)
- Forte hausse (> +4%)



Sources : MeilleursAgents

# HAUSSE DES PRIX PLUS QUE LA MOYENNE MÉTROPOLITAINE



Avec l'arrivée du nouveau transport, les prix du marché résidentiel ont considérablement augmenté à un rythme près d'1,5 fois plus vite sur le 17<sup>ème</sup> arrondissement, et deux fois plus rapide à Saint-Ouen par rapport à l'Ile-de-France.

Sources : MeilleursAgents

