



CHAIRE
D'AMÉNAGEMENT
Le GRAND
PARIS

RENTE FONCIÈRE DANS LES QUARTIERS DE GARE DU GRAND PARIS EXPRESS

Que retenir du premier séminaire de travail ?

QUAND UNE GARE ARRIVE, LA VALEUR S'ENVOLE

Le Grand Paris Express ne change pas que les trajets...Il fait aussi exploser la valeur des terrains autour des gares.

Mais qui empoche vraiment le jackpot ?

LES GRANDS GAGNANTS : LES PROPRIÉTAIRES DE PAVILLONS

Autour des futures gares, des maisons achetées il y a 20-30 ans sont revendues 4 à 6 fois plus cher aux promoteurs.

La rente profite surtout aux propriétaires historiques, pas aux spéculateurs.



LE JEU DES PROMOTEURS

Les promoteurs ne misent pas sur la Bourse,
mais sur la vie :

- succession
- départ à la retraite
- règles d'urbanisme favorables

**Ils achètent, démolissent, reconstruisent...
et densifient.**



ET LE PUBLIC DANS TOUT ÇA ?

Les opérateurs publics tentent aussi d'agir dans le "diffus". Mais leurs projets sont :

- plus longs
- plus complexes
- souvent... sans plus-value

Une vraie question sur leur modèle économique.

UNE QUESTION CLÉ : QUI DOIT CAPTER LA RENTE ?

La valeur est créée par l'investissement public (la gare). Mais elle est captée surtout par le privé.

Faut-il mieux la partager ?

Réflexion en cours, ce jour, durant le deuxième séminaire de travail sur la rente foncière.

