

Le métro du Grand Paris devrait attirer de 60 à 70 milliards d'euros d'investissements

- Le futur métro de rocade de la région parisienne va s'accompagner de multiples équipements financés par le privé.
- Les investisseurs étrangers se montrent d'autant plus intéressés que certains projets commencent à se concrétiser.



La région parisienne constitue le deuxième marché immobilier du monde derrière Tokyo, et devant Londres. Un argument de poids pour séduire de futurs investisseurs. Photo air-images.net/Epadesa

ÎLE-DE-FRANCE

Dominique Malécot
dmalecot@lesechos.fr

C'est la face cachée du Grand Paris. Aux quelque 33 milliards d'euros que coûtera la construction du réseau de transports du Grand Paris, amélioration des lignes existantes comprise, s'ajouteront au moins le double d'investissements privés. Des logements, des commerces, des équipements de loisirs, mais aussi des bureaux et des locaux d'activités qui n'entreront pas ou que très peu dans le budget de la Société du Grand Paris (SGP) en charge de la construction de l'infrastructure de transport.

Ces quelque 60 à 70 milliards d'euros à investir d'ici à 2030-2040 dans un pays considéré comme « sûr » intéressent évidemment, outre des Français, les fonds souverains canadiens, norvégiens et arabes, mais aussi chinois. D'autant

que l'empire du Milieu a décidé de rentabiliser ses réserves de change. Une mission a été organisée mi-novembre à Pékin par l'association de grandes entreprises Paris Ile-de-France Capitale économique (PIDFCE). « La dynamique est enclenchée, c'est le bon moment pour venir », a répété aux investisseurs chinois Pierre Simon, président de cette association. Non sans leur rappeler qu'avec « 53 millions de mètres carrés, la région parisienne constitue le deuxième marché immobilier du monde derrière Tokyo, et devant Londres ».

Un discours qu'il tient inlassablement à l'étranger depuis la genèse du Grand Paris. Mais la nouveauté, c'est que la délégation a désormais des exemples précis de projets à présenter et surtout des réalisations. Borina Andrieu, de l'agence d'architectes Wilmotte évoque la Fondation Louis Vuitton, le Golf de l'Isle Adam, le Collège des Bernardins, l'église orthodoxe russe de Paris, le siège de Leclerc à Ivry ou

encore la Halle Freyssinet pour convaincre que Paris « bouge ». Elle n'est pas seule. Président du directoire de la SGP, Philippe Yvin l'illustre de manière particulièrement parlante. « Rien qu'en comptant les périmètres de 400 mètres autour de 69 gares du Grand Paris, on réaménage et valorise 138 kilomètres carrés. Nous ne nous contentons pas de doubler le réseau du métro, nous faisons plus que multiplier par deux les 114 kilomètres carrés de Paris », plaide-t-il. Et même les espaces les plus contraints, comme la Défense, présentent des perspectives avec quelque 70 hectares à aménager.

La banlieue plus rentable
Directeur général de l'Epadesa en charge de la Défense et de ses extensions, Hugues Parant balaie les craintes de ses interlocuteurs chinois qui lui font remarquer qu'il y a déjà beaucoup de bureaux vides dans le quartier d'affaires. « Le taux de vacance atteint effectivement

0,13 %, le double d'il y a trois ans, mais nous avons réaménagé ou reconstruit beaucoup de tours, si bien qu'en 2013-2014, nous avons mis près de 500.000 mètres carrés sur le marché. Or il n'y aura plus rien d'ici à 2017, le taux de vacance va baisser mécaniquement », affirme-t-il.

Et, contrairement à d'autres investisseurs étrangers, les Chinois ne semblent pas rechercher en priorité les investissements les plus prestigieux au centre de la capitale. Le sommet des entrepreneurs sino-européens et le Simi qui s'ouvrent cette semaine à Paris devraient le confirmer. Nadra Moussalem, représentant Europe du fonds Colony Capital, leur conseille d'ailleurs de ne pas négliger la banlieue. Le fonds a certes investi en plein Paris dans la piscine Molitor et avenue George-V, mais aussi à Massy. « Nous préférons investir en banlieue, car c'est là que les prix augmentent le plus », explique Nadra Moussalem. Là, justement, où se construit le Grand Paris. ■

Les Chinois misent sur Paris... après Londres

Les fonds chinois ont investi plus de 8,5 milliards d'euros en France depuis 2005. Ils se disent prêts à accélérer, mais s'annoncent très sélectifs.

Batailles pour le contrôle du Club Med et pour l'aéroport de Toulouse, achat de Louvre Hôtels... Les infrastructures, le tourisme et les loisirs intéressent les investisseurs chinois. Et la France est en deuxième ligne. « Depuis 2005, les Chinois ont investi 8,5 milliards d'euros en France, moins de la moitié des 18,9 milliards d'euros investis au Royaume-Uni dans le même temps, mais beaucoup plus que les 5,5 milliards d'euros placés en Italie », expliquait mi-novembre à Pékin Erik Sondén, consultant senior chez EY, à un parterre de dirigeants d'entreprises et d'investisseurs locaux. Cela sans compter les transactions intervenues depuis juin dernier. Les principaux secteurs visés sont l'énergie (32 %), suivie de l'immobilier (18 %) et des transports (17,8 %). « Paris a notre priorité et l'expérience montre que c'est justifié », affirmait devant les mêmes interlocuteurs un haut dirigeant d'ICBC, la première banque chinoise. « Nous nous sommes dotés d'une structure spéciale pour régler les problèmes que vous pourriez rencontrer dans votre implantation », ajoutait-il. Si la

banque s'intéresse aux grands groupes, elle juge que Paris est en voie de devenir « le » centre européen pour la logistique, l'immobilier, la culture et, plus généralement, l'expression des talents.

Enthousiasme plus mitigé cependant à la China Investment Corporation (CIC), un véhicule de l'Etat chinois destiné à accroître le rendement des réserves de change du pays. « Nous investissons surtout au Royaume-Uni et aux Etats-Unis, prévient Xie Ping vice-président exécutif de CIC. Cela, même si nous avons investi dans une filiale de GDF Suez et si nous sommes présents au capital de l'opérateur de satellites Eutelsat basé à Paris. » A la question de savoir si certaines grosses gares du Grand Paris et les bureaux qui les accompagnent pourraient intéresser la CIC, Xie Ping répond sans détour : « Si vous achetez des équipements chinois pour le réseau, nous pourrions vous aider ».

Culture « industrialisée »
Tous ne jurent pas que par les immeubles de bureaux ou l'industrie. Yong Jun Li, président de Yong Xin Hua Yung Cultural Investment Co. cherche encore à boucler le financement d'un grand parc culturel et historique à Qingdao, sur la côte est de la Chine. Un investissement de 3,4 milliards d'euros, avec 10.000 emplois directs. Le concept, qu'il a présenté à l'Unesco, allie musée, expositions, spectacles, cuisine, médecine traditionnelle et fabrication de copies d'objets anciens pour préserver les savoir-faire. Un modèle qui, espère le dirigeant, pourrait s'adapter au Grand Paris. Sa directrice générale a d'ailleurs ouvert un bureau dans la capitale. — D. Ma.

Une course de vitesse pour un projet hors normes

Le Grand Paris ne laisse personne indifférent. Encore moins depuis que le gouvernement de Manuel Valls en a fait un moteur de relance de la croissance économique et a pris la décision d'accélérer les travaux.

La Société du Grand Paris (SGP), qui enchaîne les réunions publiques avec la régularité d'un métro bien huilé, affirme qu'elle aura les moyens financiers de réaliser les travaux dans les temps. En fait, en privé, certains de ses dirigeants reconnaissent qu'ils comptent beaucoup sur les mesures de simplification de l'Etat pour gagner du temps, par exemple pour éviter les doublons dans certaines études.

Là où les travaux ont commencé, sur le prolongement nord de la ligne 14 du métro, réalisé sous la

ANALYSE Dominique Malécot

responsabilité de la région Ile-de-France via le Stif, la RATP a déjà annoncé, six mois après le premier coup de pioche, qu'elle aurait du retard. De quoi jeter le trouble, d'autant plus que ce tronçon était étudié depuis des années pour désengorger la ligne 13 du métro parisien. Il y a de quoi s'interroger sur l'ampleur des difficultés que peut rencontrer un projet que la loi qualifie pourtant d'intérêt national.

Mais il y a aussi d'autres cas de figure. Ainsi, sur le plateau de Saclay, bien peu à la région Ile-de-France ou dans l'administration croyaient au réveil rapide d'un pro-

jet dont les bases ont été lancées il y a soixante ans. Or, l'établissement public de Paris-Saclay tient les délais, passe les appels d'offres et les immeubles sortent de terre. Et le réseau routier, seul moyen de transport sur le plateau, est déjà saturé à certaines heures. Pas sûr que le bus en site propre, annoncé pour l'an prochain en attendant le métro, suffise. D'autant que les aménagements routiers ne suivent pas.

Des investisseurs étrangers pressés
La région Ile-de-France, notamment, montre peu d'empressement à apporter sa part aux deux échangeurs prévus pour desservir la zone en complément du métro. Et les petites communes concernées

n'ont guère les moyens d'améliorer la voirie existante. Des subtilités qui échappent aux investisseurs étrangers, pressés. Que ce soit au Moyen-Orient ou en Chine, à part quelques rares individuels, les fonds intéressés par le Grand Paris recherchent des projets majeurs, encore rares. Certains Chinois notamment suivent un programme méthodique, New York une année, Londres, la suivante, puis Paris, Sydney... et peinent à comprendre de ne rien pouvoir acheter tout de suite.

Des cas très exceptionnels, juge Alexandra Yinying Li, chargée du développement Asie et relations investisseurs chez JLL. « Mais il est exact qu'un investisseur chinois peut être désorienté, dit-elle. C'est la raison pour laquelle nous nous posons aussi en facilitateurs. » ■

48

MILLIARDS D'EUROS
dont 8,8 en immobilier investis par les Chinois sur les principaux marchés européens depuis 2005, selon EY.