



L'immobilier tertiaire attend toujours le Grand Paris

Cinq ans après son lancement, cet ambitieux projet a décidément beaucoup de mal à décoller.
Conséquence : les entreprises privilégient les sites déjà bien desservis

CATHERINE SABARLY

Le Grand Paris serait-il moribond ? « Non, le Grand Paris n'est pas mort, s'exclame Erik Sonden, président d'Urban Land Institute France (ULI), au contraire, nous sommes en plein dedans. » Certes, les difficultés qu'il rencontre quant à son financement sont loin d'être surmontées et suscitent bien des inquiétudes, le milliard d'euros nécessaire pour lever les emprunts liés au fameux Grand Paris Express n'étant pas prévu dans le budget 2013.

L'annonce faite par le premier ministre, Jean-Marc Ayrault, d'une prise en charge par l'Etat, si nécessaire, de ce fameux milliard d'euros manquant en 2015 semble indiquer, au mieux, que le projet Grand Paris Express prendra du retard. Confronté à une fréquentation croissante de ses dessertes et à une détérioration des conditions de transport qui conduisent à l'asphyxie du réseau, le Grand Paris ne peut faire l'économie d'une telle infrastructure. Il y va de son avenir et de son rayonnement à travers l'Europe et le reste du monde.

Selon la Société du Grand Paris (SGP), cet ambitieux projet débouchera sur la création d'un million d'emplois et sur un afflux de plus de 1,5 million d'habitants. « Nous ne devons pas rater ce train, indique Nicolas Buchoud, fondateur du cercle Grand Paris. A l'échelon mondial, Paris se situe à la 17^e place en termes de compétitivité alors que Londres caracole à la 10^e place. Paris doit donc rattraper son retard, inspirer la confiance des investisseurs qui cherchent à venir s'installer dans le Grand Paris, mais, pour cela, il leur faut une bonne visibilité tant en termes de croissance, d'infrastructures que de fiscalité. »

Et même si Paris conserve la 2^e place après Londres en termes d'investissement tertiaire, la crise rend les investisseurs plus prudents. « L'investissement immobilier n'est plus considéré comme un produit financier, explique Jean-Baptiste Schouttente, senior manager chez Ernst & Young. Dans les années fastes (2004-2007), les investisseurs avaient une vision à court terme. Aujourd'hui, ce n'est plus vraiment le cas, ils se recentrent sur les emplacements cœur. » De fait, pour que Paris conserve sa place, « il faut une réflexion sur ses infrastructures et sa gouvernance », souligne Serge Grzybowski, le président d'Icade.

En attendant la création du « super-métro », les entreprises utilisatrices se fient à la qualité des

transports existants. « Microsoft, qui s'était installé aux Ulis, n'avait pas intégré que ses cadres seraient vite lassés des embouteillages et a dû revenir à Issy-les-Moulineaux », se remémore Walid Goudiard de Jones Lang LaSalle. Pour garder leurs salariés et en attirer d'autres, les entreprises ont donc intérêt à bien peser leurs arbitrages. « Quand SFR s'installe à Saint-Denis et Veolia à Aubervilliers, quand le Crédit agricole regroupe ses activités à Montrouge et LCL à Villejuif, on se rend bien compte que indépendamment de la création du Grand Paris Express, les décideurs tiennent compte de la problématique des dessertes », analyse M. Grzybowski.

Au sud de Paris, le T7 vers Orly et Rungis laisse aussi augurer d'un développement assez rapide. « D'autant que la restructuration des aéroports prévue par Aéroports de Paris va doper le secteur, en outre proche de Saclay comme de Paris », explique Philippe Lemoine, directeur général de Silic. Le site bénéficiera, dans un futur plus lointain, d'une desserte en métro via la ligne 14. Si elle s'arrête aujourd'hui à Saint-Lazare d'un côté, à Olympiades de l'autre, elle devrait, bientôt, terminer sa course à Saint-Denis-Pleyel au Nord et à l'aéroport d'Orly au sud.

Non loin, l'EPA Orly-Rungis-Seine Amont accompagne aussi la mutation de Vitry-sur-Seine. « Sur le site des Ardoines, nous développons deux ZAC qui vont offrir l'une 600 000 m², l'autre 1 million de m² dont une forte part sera tertiaire », note Jacques Touchefeu, directeur



général de l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine Amont.

Ces deux ZAC reliées au RER (ligne C) devraient retenir l'attention des utilisateurs. A l'est, Marne-la-Vallée reste à la traîne malgré les projets développés. A l'ouest, le T2 file de la Défense à Bezons avec 7 nouvelles stations, dont une sur la Défense. Là, le projet Seine Arche,

« Nous ne devons pas rater ce train.

Paris se situe à la 17^e place en termes

de compétitivité alors que Londres est à la 10^e »

NICOLAS BUCHOUD

fondateur du cercle Grand Paris

estampillé OIN et piloté par l'Epadesa, avance. Au programme : bureaux, refonte de la gare Nanterre-Université livrable en 2015 et logements. D'autres projets sont en cours sur la Défense (tours Carpe Diem, Eqho...). Mais, victime de son succès, le quartier d'affaires révèle ses limites en termes de transports. « Tant que les accès ne seront pas améliorés, il y aura des problèmes », explique Dominique Dudan, présidente d'Union Investment Real

Estate. *80% des entreprises ne déménagent pas à la Défense.* »

Les tours ont leurs détracteurs. Mais les grands utilisateurs sont surtout attentifs aux charges. Or, dans les tours, elles sont très élevées. « Si le loyer s'établit en moyenne à 450 euros le mètre carré par an, les charges atteignent plus de 150 euros le mètre carré », indique Hubert de Fraysseix, membre de la Chambre des experts immobiliers de France. Un inconvénient que surmontent cependant les nouvelles tours. Le projet Hermitage Plaza en témoigne. Ses deux tours, culminant à 320 mètres de haut, conçues par Foster + Partners, ont fait l'objet d'un travail très approfondi en termes d'économie de charges. Résultat, celles-ci devraient se situer à moins de 10 euros le mètre carré.

Le développement durable s'illustre aussi « par un projet qui s'insère dans un site où la vie culturelle est peu développée », explique Emin Iskenderov, le président du groupe Hermitage. *Nous allons aussi combler ce manque puisque les tours, conçues pour être mixtes, accueillent des restaurants, lounge-bars, magasins, hôtel, bureaux, espaces culturels, logements.* ». Aujourd'hui, les utilisateurs ont bien compris qu'ils devaient offrir des services en contrepartie d'emplacements qui souffrent de handicaps. Sans doute est-ce la raison du succès des campus. « Un choix qu'ont fait des groupes comme Crédit agricole à Montrouge, Thales à Gennevilliers ou encore SFR à Saint-Denis », note M. Lemoine. Attention néanmoins à la tentation et au piège du repli. ■



Immeuble Le Lavoisier à Suresnes (Hauts-de-Seine), DR