

Grand Paris et petits détours

Chroniques de la région parisienne par Sibylle Vincendon

01/03/2013

Grand Paris Express: ça coûte cher... mais ça rapporte gros

A quelques jours des arbitrages du Premier ministre sur le Grand Paris Express, certains rappellent que le réseau ne fera pas que coûter: il pourrait aussi générer des retombées économiques plutôt costaudes.

Absolument terre-à-terre dans l'exercice, la banque d'affaires JPMorgan a ainsi scruté de près le futur réseau du Grand Paris Express et surtout, observé quelles étaient les Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) possédant des bâtiments les mieux situés sur le trajet. Il appert en effet que ces chanceux voient d'ores et déjà leurs actifs valorisés de + 6%, soit 1,7 milliards d'euros, avant même le moindre coup de pioche. Cela sur un total de 17 milliards d'actifs immobiliers au voisinage du futur réseau.

Côté emplacements judicieux, les grands gagnants sont Silic, *"premier propriétaire de parc tertiaire en Ile-de-France"* dicit son site, et Icade, filiale de la Caisse des dépôts. 63% de leurs deux patrimoines combinés se situe à moins d'un kilomètre du métro magique et, mieux encore, ces possessions sont bien placées par rapport à la ligne bleue nord et la rouge sud, dont tout indique qu'elles vont être réalisées les premières. Côté rendement *"la Foncière des régions devrait voir la valeur nette de ses actifs gagner 6%"*, écrit la banque, soulignant que les choses se présentent également très bien pour Gecina et Unibail-Rodamco.

Plus largement, de nombreux acteurs s'activent pour chiffrer les retombées. Celles, immédiates, du chantier. Et celles, à plus long terme, sur la croissance régionale et par là, nationale (l'Ile-de-France représente 31% du PIB de la France). La Chambre de commerce et d'industrie de Paris voit ainsi une possibilité de 60 milliards de recettes fiscales pour les finances publiques.

Enfin, pour ceux qui ne l'auraient pas lu, je reproduis ici le commentaire que Philippe Laurent, président de Paris Métropole, m'a posté hier, et qui apporte un éclairage supplémentaire: *"Le coût du Grand Paris, estimé à 30 milliards d'investissement, procurera environ 50%, soit 15 milliards, de recettes pour les caisses publiques : TVA, cotisations sociales, impôt sur les sociétés, etc... Si bien que son poids est en réalité réduit de moitié. Par ailleurs, il est admis qu'il générera environ 1 point de croissance en Ile-de-France, qui permettra de financer l'exploitation future. Il semble donc qu'il s'agisse d'un projet supportable pour le pays. Quoiqu'il en soit, sa non-réalisation signerait définitivement le retrait de Paris de la liste des villes-monde. Avec toutes les conséquences sur son attractivité."*