



DOSSIER

LE MONDE • ARGENT
MERCREDI 26 SEPTEMBRE 2018

Le Grand Paris Express éveille l'appétit des SCPI

Les 68 gares du futur métro vont redistribuer les cartes du marché de bureaux. Les sociétés civiles de placement immobilier s'y préparent

En rapprochant les bassins résidentiels des bassins d'emploi, le Grand Paris Express va entraîner une restructuration du marché tertiaire en Ile-de-France, le premier d'Europe devant celui de Londres. « Plus une métropole grandit, plus la question des déplacements devient cruciale, et plus la valeur se crée à proximité des infrastructures », analyse Marc Bertrand, président de la Française Real Estate Managers (REM).

Cette société de gestion a annoncé en septembre l'ouverture au grand public de l'une de ses SCPI (société civile de placement immobilier) jusque-là consacrée aux investisseurs institutionnels. Rebaptisée LF Grand Paris Patrimoine, elle affiche une capitalisation de 770 millions d'euros et possède un patrimoine immobilier à près de 80 % en Ile-de-France. Pour la rendre plus accessible, le prix de la part a été ramené de 75 000 euros à 300 euros. L'objectif est de délivrer un taux de rendement de 4,25 % et, surtout, d'obtenir une revalorisation des parts sur le long terme.

Plus de 90 % des investissements de ce produit seront désormais réalisés dans des immeubles situés en première ou en deuxième couronne parisienne. « Dans un monde de faible inflation et où le potentiel de baisse des taux d'intérêt est épuisé, nous devons revenir aux fondamentaux de notre métier, en misant sur les territoires qui vont bénéficier de la recomposition du tissu urbain francilien. Le programme de construction des 68 gares du Grand Paris nous donne une forte visibilité, ce qui nous permet de prendre des risques », poursuit M. Bertrand.

Rééquilibrage vers l'est et le sud

Pour un gérant, investir en première ou deuxième couronne présente un double avantage : les rendements des immeubles sont nettement supérieurs à ceux de Paris intra-muros, en particulier à ceux du Quartier central des affaires (QCA), et le potentiel d'appréciation de ces actifs est meilleur.

Perial, autre société de gestion, a suivi la même logique : en juin 2017, elle a trans-

EN PREMIÈRE OU DEUXIÈME COURONNE, LES RENDEMENTS SONT NETTEMENT SUPÉRIEURS À CEUX DE PARIS ET LE POTENTIEL D'APPRÉCIATION DES ACTIFS EST MEILLEUR

formé sa SCPI PF1 en PF Grand Paris. « Avec plus de 120 immeubles sous gestion, dont 80 % situés à Paris et dans sa région, ce produit a été conçu pour bénéficier de la dynamique immobilière du Grand Paris », assure Eric Cosserat, le président de Perial. Ouvert à la souscription depuis octobre 2017, PF Grand Paris a déjà collecté 100 millions d'euros, portant son actif à 650 millions d'euros. « L'Ouest parisien est engorgé. Le Grand Paris va permettre un rééquilibrage vers l'est et le sud. Des quartiers mixtes, mêlant bureaux, logements et commerces vont émerger à proximité des gares. Des villes comme Le Bourget, Villejuif, Bagnole ou Fontenay-sous-Bois devraient en bénéficier », glisse M. Cosserat.

Cependant, toutes les villes situées sur le tracé du Grand Paris Express ne vont pas décoller. « Beaucoup d'élus espèrent que l'arrivée du nouveau métro leur permettra de construire leur petite "Défense", mais je ne crois pas à un saupoudrage des bureaux à travers l'Ile-de-France. Le Grand Paris va plutôt renforcer l'attractivité des

pôles tertiaires existants », confie M. Bertrand. Pour ce gérant, deux zones devraient connaître un essor spectaculaire : le carrefour Pleyel, à Saint-Denis, et Villejuif dans le Val-de-Marne, où un « cluster » consacré à la santé va voir le jour autour du centre régional de lutte contre le cancer Gustave-Roussy. En revanche, pour les parcs d'affaires conçus à l'époque du « tout automobile », à l'image de Paris Nord 2, l'arrivée d'une nouvelle concurrence de bureaux neufs et facilement accessibles sera difficile à digérer. C'est pourquoi l'arrivée du Grand Paris va contraindre les gérants de SCPI à procéder à des arbitrages sévères.

Le repositionnement de ces produits obéit aussi à une logique marketing car, bien sûr, le Grand Paris fait vendre. « En fait, la plupart des SCPI ont vocation à investir en première et deuxième couronne parisienne, car le métier de leur gérant est d'aller chercher du rendement pour ses clients », explique Jonathan Dhiver, fondateur du site Meilleurescpi.com. ■

J. PO.