

A la Praille-Acacias-Vernets, la partie de Monopoly a commencé

IMMOBILIER

Les affaires ont commencé sur ce secteur en développement. Tour d'horizon des premiers projets.
CHRISTIAN BERNET

ARTICLE PARU DANS LA TRIBUNE DE GENEVE DU 18 MARS 2008

«C'est le nouvel eldorado genevois de l'immobilier». Les mots sont du conseiller d'Etat Mark Muller. Et ils ne se démentent pas depuis que le gouvernement a présenté, il y a une année, son projet de développement de la Praille-Acacias-Vernets. Les perspectives sont telles que, dans les hautes sphères, on évoque le projet avec des dollars dans les yeux. Le PAV (c'est son nom de code) est d'ailleurs la perle que le canton a présentée la semaine dernière au Mipim, la foire aux investisseurs de Cannes. Des investisseurs «internationaux» dont on dit qu'ils se pressent au portillon, même si aucun nom n'est prononcé, «secret des affaires» oblige. Les acteurs genevois ne sont pas en reste (*voir infographie ci-dessus*). Les noms de grandes entreprises générales sont régulièrement cités, ainsi que les caisses de pension.

La CIA des fonctionnaires ne cache pas son intérêt de faire équipe avec d'autres institutions de prévoyance pour réaliser une tour.

Maîtriser le terrain

Les «locaux» ont d'ailleurs l'avantage de connaître le terrain, qui s'annonce semé d'embûches. Car le territoire étant déjà occupé par les industries, il s'agit plutôt d'une colonisation progressive que d'une véritable conquête.

La partie a commencé comme au Monopoly. Il s'agit d'abord de maîtriser le maximum de terrains. Mais ici, le sol appartient en grande partie à l'Etat ou à la Fondation des terrains industriels (FTI), qui octroie des droits de superficie allant de trente à nonante ans, moyennant une rente.

Ce système a été développé après la Deuxième Guerre mondiale pour offrir aux industries des surfaces bon marché. Et il perdure avec des prix très bas: de 10 à 30 francs le m² par année. On compte près de 150 droits de superficie dans le secteur, alors que plus de 1500 entreprises y travaillent. Ce qui signifie que de nombreux superficiaires «sous-louent» une partie de leurs terrains.

En chiffres

Le secteur Praille-Acacias-Vernets, c'est

■ Une surface de 2,3 millions de m² (230 hectares), située sur les communes de Genève, Carouge et Lancy.

■ Propriétaires

Privés: 15%

Publics: 85%, dont: Fondation des terrains industriels: 38%

CFF: 24% (gare de triage, à l'Ouest du secteur)

Etat de Genève: 12%

Ville de Genève: 6%

Ville de Lancy: 3%

Ville de Carouge: 1%

■ Emplois aujourd'hui

19240 emplois pour 1617 entreprises.

Demain: 40000 emplois.

■ Logements aujourd'hui

3200 logements.

Demain: 9000 logements. **CB**

Ces droits sont transmissibles, sous le contrôle de la FTI qui peut profiter d'un changement de bénéficiaire pour modifier les termes du contrat (sa durée ou son prix). Désormais, elle s'assure que les nouveaux superficiaires partagent les projets de développement du PAV.

Rachats de sociétés

Ces trois dernières années, une dizaine de ces contrats ont changé de mains. C'est plus qu'à l'ordinaire. Mais ce n'est pas ce qu'on peut appeler la ruée. Il faut dire que pour les industries en place, céder leur droit de superficie peut signifier la fin de leurs activités. Certaines sont tentées de le faire pour autant qu'on leur propose un autre lieu.

Mais les surfaces industrielles manquent à Genève. D'autres préfèrent attendre la bonne occasion, quitte à participer à une promotion.

Pour les investisseurs, il existe une autre manière d'entrer dans le jeu: racheter une société qui, elle-même, bénéficie d'un droit de superficie. Cela s'est déjà vu à deux reprises.

Une coquette somme

La deuxième partie du jeu n'a pas encore commencé. Les joueurs attendent désormais que l'Etat fixe les règles avec précision. Que pourra-t-on construire suivant les endroits, sous quelles conditions, et surtout à quel prix? L'Etat doit trouver le bon équilibre qui lui permettra de valoriser au mieux ses terrains en augmentant la rente qu'il perçoit, tout en ne décourageant pas les promoteurs.

Un exercice difficile qu'illustre l'exemple suivant, tout à fait réel: un superficiaire paie 200000 francs chaque année à la FTI pour près de 10000 m². Après avoir construit un entrepôt, il en retire 2 millions en louant ses surfaces. L'entrepreneur veut participer au développement du secteur.

Mais il ne cache pas que, vue la coquette somme qu'il retire de ses locations, il préférera le statu quo si l'Etat devait se montrer trop gourmand lors de la réévaluation du prix du terrain.

Ces règles du jeu devraient être présentées d'ici à l'automne. Le Conseil d'Etat annoncera notamment les projets de déclassement des terrains, qui devront être avalisés par le Grand Conseil. Ce n'est qu'après que les choses sérieuses pourront vraiment commencer.

Avec des échanges de terrains à négocier et des immeubles à financer. Vert pour les maisons, rouge pour les hôtels.