



C'est un promoteur parisien, le groupe Virgil, qui construit à Annemasse l'un des plus importants projets immobiliers du Grand Genève.

Les projets foisonnent autour de Genève

La région reste attractive, mais elle souffre du manque d'acteurs capables de mener à bien de grandes opérations

Roland Rossier

A Viry, une bourgade de 3500 habitants en plein développement située à proximité de Saint-Julien, des dizaines de logements s'achèvent. Au cœur d'Annemasse, les étages d'un immense complexe immobilier s'empilent à grande vitesse. A Ville-la-Grand, un industriel dévoile son projet de construction d'une usine. A Crozet, dans l'Ain, un roi du pétrole songe à agrandir son cinq-étoiles.

Partout, autour de Genève, les projets immobiliers essaient, comme nourris par la sève printanière. Une situation liée à la poussée démographique du Grand Genève: 5000 habitants de plus à Genève, entre mars

2012 et mars 2013; près de 100 000 résidents de plus en Haute-Savoie, entre 1999 et aujourd'hui (environ 730 000 habitants), dont une bonne partie s'agglutine aux portes du canton. Le défi est immense. D'ici à 2030, la région du Grand Genève devrait accueillir 200 000 résidents supplémentaires. La population de cette vaste zone englobant le district de Nyon, le canton de Genève et la couronne française qui l'entoure dépasserait donc un million d'habitants. Cette région continue aussi à attirer des entreprises.

Convaincre le propriétaire

Comment gérer cet afflux? Les orateurs du panel «Immobilier et Grand Genève», organisé par la Chambre France-Suisse pour le Commerce et l'Industrie et la CCIG (Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève) ont livré leurs idées. Et insisté sur les contraintes liées au manque de terrain disponible, ce qui a fait sourire les participants genevois... Jean-François Ber-

thier, directeur du cabinet immobilier CBRE, a aussi relevé que, contrairement à Lyon ou Grenoble, la région limitrophe hébergeait peu de gros investisseurs capables de mener à bien d'importants projets. A cause du manque de moyens financiers de leurs propriétaires, des sites tombent aussi en déliquescence. Mais cela n'empêche pas certains industriels de prendre des risques. «Nous allons investir 2 millions d'euros pour construire une nouvelle usine de 2000 m²», a résumé Serge Patamia, PDG de Mecasonic, un fabricant de machines à souder installé dans la zone industrielle de Ville-la-Grand. L'industriel français s'est même enorgueilli d'avoir pu convaincre son propriétaire, le groupe américain Crest, de se lancer dans ce projet alors même que Mecasonic est dans les chiffres rouges.

Toujours en raison du manque d'argent, la région est parsemée de sites résidentiels souffrant de mauvais dégagements routiers. Les voiries sont coûteuses, difficilement supportables par des com-

munes peinant déjà à joindre les deux bouts. L'avocate Cécil Bersot, associée du cabinet Billet Bersot, a sa solution: développe des PUP (Projet urbain partenarial), un montage juridique et fiscal français permettant des exonérations de taxes d'aménagement grâce à un partenariat entre une collectivité publique et un investisseur privé. A Crozet, le propriétaire d'un cinq-étoiles songe à utiliser ce levier pour agrandir son palace.

«200 millions d'euros»

Mais ces écueils n'ont pas empêché un grand projet d'éclorre. Au centre d'Annemasse, sur une friche de 2 hectares, le promoteur parisien Virgil s'est lancé dans une opération dont l'investissement total, précise son directeur Thomas Stephan, «avoisine 200 millions d'euros». Ce grand arbre masque un désert peuplé d'arbuscules: dans la couronne genevoise, les projets sont souvent atomisés, accélérés ou freinés par le maire local, celui qui accorde les permis de construire.