

Immobilier et transports

Les places sont chères dans les gares du CEVA

Aux Eaux-Vives, les deux tiers des surfaces en sous-sol ont déjà trouvé preneur. Ces nouveaux pôles vont aussi peser sur l'immobilier commercial avoisinant

L'essentiel

- **Ruée** Malgré l'offre abondante dans le canton, les surfaces commerciales s'écoulent vite.
- **France** À Annemasse, on s'attend à une hausse de prix importante dans les deux ans à venir.
- **Trois-Chêne** Plus de 100 millions de francs seront investis entre Chêne-Bourg et Thônex.

Roland Rossier

@RolandRossier

Si aucun nouveau retard ne se fait jour, le train reliant Cornavin à Annemasse via les Eaux-Vives (CEVA) devrait entrer en fonction dans dix-huit mois. Cinquante mille voyageurs sont attendus chaque jour. Les nouvelles gares sortent de terre et les réservations de surfaces commerciales vont bon train. À Chêne-Bourg, un nouveau quartier est en train de pousser. La pression foncière a poussé l'une des principales entreprises installées à proximité de la gare à émigrer ailleurs. «Par chance, nous avons trouvé une parcelle qui nous convient près d'ici», résume Christophe Frison-Roche, directeur de la quincaillerie et commerce de meubles de jardin Eugène Baud. «Le quartier de la gare de Chêne-Bourg va subir d'importantes transformations. L'accès en automobile y sera plus difficile. Or notre clientèle vient souvent charger nos articles», précise Jeremy Gardiol, fondé de pouvoir au sein de cette entreprise familiale dont l'origine remonte à 1805. Les deux responsables ne cachent pas que cette opération n'a pas été facile à mener. Comme la plupart des commerçants se trouvant près des futures gares du CEVA, ils ont dû lutter - et luttent encore - pour conserver leur clientèle. Avec rage et courage. Comme des boxeurs.

Soupe à la grimace

Sur le plateau de Champel, c'est plutôt la soupe à la grimace. Pendant des années, la construction de la station Champel-Hôpital s'est résumée à la présence de hautes palissades. Les commerçants du coin se méfient. Ils s'arc-boutent malgré leurs marges qui ont fondu aussi vite que s'étiolaient les promesses qui leur ont été faites.

Parmi les futures haltes, c'est celle des Eaux-Vives, baptisée par CFF Immobilier «Gare O'Vives», qui regroupera le plus d'enseignes. Un gros morceau: 5000 m², soit l'équivalent de 70% de la surface d'un terrain de football utilisé pour une Coupe du monde. Mais il ne reste déjà plus que quelques miettes. «Nous finalisons actuellement les contrats avec les partenaires retenus, soit 12 enseignes (2060 m²) sur les 16 surfaces pro-



Chêne-Bourg Le CEVA a poussé les responsables de l'entreprise Eugène Baud, Jeremy Gardiol (à g.) et Christophe Frison-Roche (à dr.), à se battre pour investir ailleurs. GEORGES CABRERA

posées», détaille Frédéric Revaz, porte-parole des CFF. Ce responsable ajoute que la régie fédérale est «en discussion avec diverses sociétés pour les quatre dernières surfaces».

Un appel d'offres sera réalisé ultérieurement pour les 2500 m² restants de cette galerie commerciale située en sous-sol, où Migros a déjà réservé 1000 m² de surface

de vente. Il ne reste donc plus qu'un tiers d'emplacements à disposition. Les CFF estiment que, entre voyageurs, pendulaires et autres visiteurs, 50 000 personnes passeront par cette gare commerciale. «Mais quand on ouvre une nouvelle ligne ferroviaire, les affluences dépassent souvent les estimations», indique encore le porte-parole.

«Au rez-de-chaussée, sur les 600 m² de locaux disponibles, quelque 130 m² sont déjà réservés, glisse encore Frédéric Revaz. Et des discussions sont en cours avec des locataires potentiels pour les surfaces restantes.» Comme dans le jeu des chaises musicales, elles pourraient être occupées par des enseignes voisines désireuses de se rapprocher davantage de la gare.

Chaque commerçant rêve de signer le bail - en général d'une durée de cinq ans avec possibilité de prolongation - à des tarifs non précisés par la régie fédérale. Dans cette région, une arcade très bien située se négocie entre 300 et 350 francs le mètre carré par an.

CFF Immobilier devra aussi écouler les 4000 m² de bureaux prévus sur son site. C'est en bonne

voie (*lire ci-dessous*) même si le canton regorge déjà de projets axés sur l'immobilier commercial. Des panneaux «Bureaux à louer» fleurissent en effet à gauche et à droite, comme à l'avenue Louis-Casaï ou, à Lancy, à la route de Chancy ou à l'avenue des Morgines. Sous-directeur chez Naef Investissement & Commercial, Patrick Peyrot se veut confiant sur Chêne-Bourg en indiquant que les investisseurs cherchent du neuf, davantage adapté que certains bureaux du centre-ville manquant d'espace et de lumière. Reste à les attirer vers Chêne-Bourg, qui demeure périphérique par rapport à d'autres zones plus prisées du CEVA, comme Lancy-Pont-Rouge, Sécheron ou les Eaux-Vives.

Annemasse en ébullition

Les tensions débordent aussi du territoire genevois. Elles se font jour autour de la gare d'Annemasse. «Dans les deux ans à venir, nous tablons sur une hausse des prix de 10 à 20%», estime Maïka Désormière, présidente des commerçants d'Annemasse et en charge d'une agence immobilière. Guillaume Osterberger, gérant de l'agence immobilière Triotim, s'attend également «à une forte hausse des activités dans la région de la gare». D'ici là, ajoute-t-il, «les commerçants doivent serrer les dents». Rogner encore leurs marges. Tenir. Pendant encore dix-huit longs mois. Avant la livraison.

Au cœur de Chêne, un quartier en rapide mutation

À Chêne-Bourg, l'arrivée du CEVA va bouleverser le cœur de la commune, qui s'était arrêté de battre avec la fermeture de la gare. Mais dans deux ans, les Chênois ne reconnaîtront plus cette zone, qui était devenue secondaire. Ce sera *The place to be* de la région des Trois-Chêne, dont la population est passée de 27 000 habitants à plus de 34 000 en vingt ans (de 6500 à 8700 pour la seule commune de Chêne-Bourg). Au chemin de la Gravière, les grues s'activent pour jeter les bases d'une tour de dix-neuf étages. Opale - c'est son nom, qui renvoie au monde de la pierre - verra le jour dans deux ans. Ce projet d'une centaine de logements devrait coûter plus de 80 millions de francs. Un fitness, un centre médical, des bureaux et des commerces sont aussi prévus dans la tour.



«À deux ans de la mise en service, les premières surfaces de bureaux ont déjà été réservées et les discussions sont en cours avec des locataires potentiels. On peut dire que plus de 70% de ces surfaces ont

potentiellement déjà trouvé preneur», détaille Frédéric Revaz.

À proximité, le groupe Naef commercialise avec des partenaires un autre bâtiment - Saphir - et se prépare à lancer un

troisième projet, baptisé Tourmaline. La forte présence dans cette zone du groupe Migros sert d'appât et rassure les investisseurs. «L'immeuble Saphir, haut de huit étages, devrait être achevé en 2021», indique Patrick Peyrot.

Chez Eugène Baud, Jeremy Gardiol annonce que l'entreprise se déplacera à Thônex, dans le triangle notamment délimité par le chemin de la Mousse et la route de Jussy. Un projet devisé à plus de 20 millions de francs permettra à ce commerce de se redéployer sur une surface de 2900 m². Nouvelle artère symbolisant la mobilité de demain, la voie verte aménagée au-dessus du futur métro irriguera aussi la région. C'est - ici comme ailleurs - un nouveau Genève qui pousse et sort de terre. **R.R.**