

## Logement

# Un promoteur échange des villas à raser contre du neuf

A Veyrier, des villas sont réservées à des propriétaires situés dans des secteurs à urbaniser. Histoire d'accélérer la construction

Christian Bernet

L'annonce, parue dans les journaux, n'a pas manqué de surprendre. A Veyrier, 24 villas sont à vendre. Mais pas à n'importe qui. Elles sont réservées prioritairement à des personnes qui sont déjà propriétaires. Plus précisément, à celles qui possèdent une villa en zone de développement. Les vilaines langues diront qu'on ne prête qu'aux riches. Là n'est pas la question. Cette opération vise en fait à libérer des parcelles destinées à être urbanisées. C'est une première qui pourrait faire des petits. A la clé, la construction de dizaines de logements.

«Je ne vendrai pas ma villa car, avec le produit de la vente, je n'arriverai jamais à me loger ailleurs.» C'est le grand leitmotiv des propriétaires situés dans les zones que le Canton veut urbaniser. Ils ont souvent raison. A Genève, l'écrasante majorité des logements sont construits dans les zones dites de développement. Là, l'Etat contrôle le financement des opérations immobilières afin de produire des loyers abordables. Conséquence pour le propriétaire d'une villa? Il ne peut la vendre qu'à un certain prix. La valeur du terrain est fixée, au maximum, à 1000 francs le m<sup>2</sup> (pour une ancienne zone villas). A cela s'ajoute la valeur résiduelle de sa maison.

Pour une parcelle de 1000 mètres, il recevra donc au mieux un million de francs. Ainsi que quelques centaines de milliers de francs pour la maison. Voilà ce que lui paiera le promoteur. A ce tarif-là, difficile de racheter un autre bien. Le prix médian d'une villa neuve se monte à 1,6 million, celui d'une ancienne à 1,7 million, selon la statistique officielle.

Certains propriétaires négocient avec le promoteur un bel apparte-



Le projet se situe au lieu-dit des Quibières, près du hameau de Sierne. DR

«Cela permet de libérer des parcelles pour réaliser plus de cent logements»

Olivier Plan, administrateur d'Immologic

ment dans le futur immeuble. Ils peuvent même en négocier jusqu'à trois, selon les directives de l'Etat. Mais cela suppose souvent de trouver un logement temporaire le temps de la construction de l'immeuble. Et donc deux déménagements. Réthibitoire.

C'est ici qu'interviennent les 24 villas à Veyrier. Elles sont proposées par Olivier Plan. Administrateur d'Immologic, ce promoteur est très actif sur la zone de développement. Il cherche donc à libérer des parcelles.

### Plus de cent logements

Son opération se situe au lieu-dit des Quibières, près du hameau de Sierne. 24 villas contigus d'un étage sur rez, de plus de 200 m<sup>2</sup> hors sol, avec un parking souterrain. Le prix de vente?

Olivier Plan ne le dit pas. Mais des transactions ont déjà porté sur trois villas, et une demi-douzaine d'autres sont en cours.

«Cela permet de libérer des parcelles pour réaliser plus de cent logements, indique Olivier Plan. Ces personnes pourront rester dans leur maison actuelle jusqu'au moment où j'aurai construit les villas.» Et pour autant qu'il soit autorisé à réaliser les logements sur les parcelles libérées.

### Expérience reproductible?

Comment, économiquement, ces échanges sont possibles? «Les propriétaires ont souvent des parcelles de 1000 m<sup>2</sup>. Cela génère quand même un montant important.» Par ailleurs, les conditions d'acquisition du terrain à Veyrier ont permis la réduction du prix d'achat des villas. Enfin, ces échanges, même s'ils n'offrent pas une grande plus-value au promoteur, lui permettent de réaliser des logements par dizaines.

Toutefois, Olivier Plan n'envisage d'échanger que la moitié de ses villas dans ces conditions. Aller au-delà ne serait pas rentable. Le reste des villas sera donc vendu à des conditions plus proches du marché. L'expérience est-

elle reproductible ailleurs? Ce n'est pas certain, tant le différentiel de prix entre la zone de développement et la zone ordinaire est grand. «Mais au moins, cela ouvre une piste de réflexion», indique le promoteur. Ces échanges seraient sans doute plus intéressants avec des lotissements de villas plus denses, sur le modèle d'habitats groupés, ce qui permet d'en réduire le prix. On pourrait aussi imaginer que l'Etat fournisse un complément. Une variante qui n'a pas les faveurs du promoteur, en raison des contrôles supplémentaires que cela générerait.

Ce dernier ouvre une autre piste, tout en sachant qu'elle déplaira beaucoup: «On pourrait limiter le prix du terrain en zone villas. Il y a beaucoup trop de gens qui abusent et spéculent sur une hausse de sa valeur. Cela pénalise le marché.» On doute que sa proposition trouve une majorité politique.

Si l'opération d'Immologic est une première, les promoteurs cherchent souvent des solutions similaires. Certaines fondations publiques, par exemple, acquièrent des villas pour proposer des échanges. Mais ces cas sont marginaux.