

# Mauvaise controverse immobilière à Genève

**POLO RALPH LAUREN.**

*Le transfert d'un headquarter sur une zone réservée à l'industrie peut-elle créer un précédent?*

ELISE JACQUESON

Le transfert de Polo Ralph Lauren en 2012 dans la zone industrielle de Plan-les-Ouates (ZIPL), dans le canton de Genève, va-t-il créer un précédent? Sur un marché aussi tendu, des multinationales ou des entreprises du secteur tertiaire tenteront-elles de s'installer dans une zone jusqu'alors réservée aux activités du secteur secondaire? Sophie Carliez, sous-directrice – responsable du département représentation locataire et propriétaire chez SPG Intercity, société active dans la recherche d'espaces pour des entreprises qui souhaitent s'installer dans le canton – ne le pense pas. Elle l'affirme d'autant plus que c'est elle qui s'est occupée du dossier Polo Ralph Lauren. Elle assure qu'un concours de circonstances est à l'origine de ce transfert qui s'avère plus qu'opportun pour la célèbre marque. «L'entreprise souhaitait s'agrandir et regrouper l'ensemble de ses activités sur un même site. De notre côté, nous disposions d'un terrain pour lequel nous avons déjà signé un contrat de bail dans la ZIPL. Etant donné que Polo Ralph Lauren remplissait les critères exigés par la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) grâce à ses nouvelles activités horlogères et de e-commerce, nous leur avons offert cette opportunité». En effet, l'affaire est belle puisque l'entreprise a pu bénéficier d'un produit clé en main pour un prix



**SOPHIE CARLIEZ** La limite entre les activités secondaires et tertiaires est de plus en plus floue.

du mètre carré défiant toute concurrence avec celui pratiqué en ville ou dans des bâtiments administratifs. Sophie Carliez tient à le souligner: «Malgré un potentiel de surface limité à Genève, il est possible pour une entreprise de trouver des solutions en s'y prenant environ deux ans à l'avance. Mais pour un bâtiment sur mesure comme le souhaitait notre client, il est évident qu'il aurait dû se replier dans le canton de Vaud sans l'opportunité offerte par la ZIPL.» La collaboratrice de SPG Intercity assure qu'aucune dérogation n'a été octroyée dans ce dossier. «La FTI, avec laquelle nous avons négocié, exigeait des preuves que l'entreprise qui allait prendre le bail était bien active dans le secondaire.»

Mais quel pourcentage d'activité secondaire est exigé? Des sièges de multinationales ne pourraient-ils pas être tentés par cette solution? «Les sociétés ne vont pas produire des biens uniquement pour cela, rétorque Sophie Carliez. Mais il est vrai que la frontière entre les activités secondaires et tertiaires est de plus en plus floue. Nous nous posons parfois la question. Ainsi, le back-office d'une banque avec un important service informatique ne pourrait-il pas rentrer dans les critères de la FTI?»

Du côté des autorités genevoises,

Anna-Karina Kolb, attachée de direction, à la Direction générale des affaires économiques (DARES), reconnaît que le «secteur secondaire, en plein développement, se tertiarise. Avec l'apparition, notamment, de nouvelles technologies et de nouveaux services qui servent à la production de biens. Il s'agit là d'une frontière grise. Toutefois, la volonté à Genève est claire. Le canton souhaite préserver les activités secondaires estimées à 10% (+ 5% d'activités dans la construction). La loi ne permet pas d'accueillir des entreprises tertiaires dans les zones industrielles, sauf par dérogation. Par exemple, pour tout ce qui concerne un certain nombre de services aux entreprises des zones industrielles. Comme des petits centres de formation, des restaurants ou des commerces.»

Cela pourrait être l'enjeu du projet de modification de la loi générale sur les zones de développement industriel sur lequel des discussions sont en cours. Celui-ci devrait être présenté devant le Grand Conseil en 2011. «Son objectif n'est pas d'attirer de nouvelles entreprises mais bien d'assurer les meilleures conditions pour le secondaire dans une volonté de favoriser la mixité et la densification», précise la collaboratrice du DARES. «Ce ne serait d'ailleurs pas dans l'intérêt du marché et des propriétaires de surfaces administratives», ajoute Sophie Carliez. ■

**ANNA KARINA KOLB:**  
«LA LOI NE PERMET PAS D'ACCUEILLIR DES ENTREPRISES TERTIAIRES DANS LES ZONES INDUSTRIELLES. SAUF PAR DÉROGATION.»