

Data

A qui appartient Genève. Etat des lieux de la propriété

Nous publions aujourd'hui sur notre site Internet, à l'adresse «proprieté.tdg.ch», une enquête de grande ampleur sur le Registre foncier cantonal. Un tableau éclairant avant la votation du 5 juin

L'essentiel

● **Collecte** Le Registre foncier est le document de référence dans le canton pour savoir qui possède quoi. Nous avons récupéré ces informations publiques.

● **Attraction** La place genevoise reste très attractive pour les investisseurs institutionnels. Ils sont massivement actifs au centre-ville.

● **Tradition** Certaines familles actives dans l'immobilier construisent de petits empires.

Christian Bernet, Paul Ronga et David Haeblerli

Le 5 juin, les Genevois seront appelés à se prononcer sur un projet de loi visant à faciliter l'accès à la propriété. A Genève, les questions immobilières sont constamment au centre des discussions. Cette obsession genevoise génère des fantasmes. Le travail de datajournalisme que vous découvrez vise à introduire de la clarté.

A qui appartient Genève? Pour commencer à y répondre, nous avons récupéré l'entier du Registre foncier. Ces données publiques, disponibles en ligne sur le site de l'Etat de Genève, regroupent une série d'informations sur les 69 423 propriétaires des 70 929 parcelles qui constituent le territoire cantonal. Nous avons croisé certaines de ces données avec celles du SITG (Système d'information du territoire à Genève).

1. Ville - périphérie - campagne

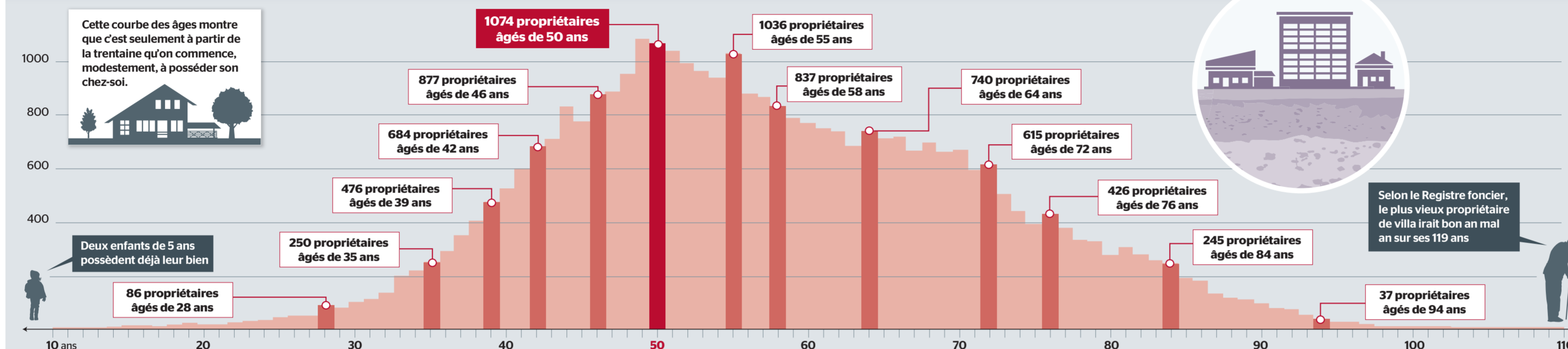
Le Registre foncier indique quel est le propriétaire d'une parcelle. Il signale aussi si cette dernière abrite un bâtiment et, dans ce cas, sa destination. Mais une parcelle ne dit rien de sa valeur. Un mètre carré en zone agricole vaut moins de 10 francs, et 100 fois plus, voire 1000 fois plus en ville. Le plus grand propriétaire du canton possède 83 parcelles pour une surface totale de 366 017 m², soit plus de 36 hectares. Mais tous ses terrains sont des champs. Ce qui n'en fait pas, et de loin, le plus riche propriétaire du canton.

Le Registre foncier ne dit malheureusement rien sur le statut des parcelles. Il ne dit pas si le terrain est agricole ou constructible et, s'il l'est, avec quelle densité. Pour tenter de cerner un peu mieux la structure de la propriété, nous avons donc découpé le territoire en trois parties: au centre, la ville de Genève est formée avant tout par des bâtiments de plusieurs étages; autour, la couronne urbaine, composée d'une dizaine de villes, présente une urbanisation mixte, mêlant grands immeubles, villas et secteurs industriels; enfin, les communes de la campagne, constituées des villages, des villas et des terres agricoles (voir graphiques ci-contre).

2. L'âge des propriétaires

La cinquantaine, c'est l'âge d'or. C'est en effet au tournant du demi-siècle que l'on trouve le plus de propriétaires de villa. Cette courbe des âges montre que c'est seulement à partir de la trentaine qu'on commence, modestement, à posséder son chez-soi. Passé la cinquantaine, le nombre de propriétaires chute régulièrement. Une partie de cette baisse peut s'expliquer par la mortalité, les quinquagénaires étant plus nombreux que les octogénaires. Mais cette hypothèse ne semble pas suffisante pour expliquer la brutalité de la chute. On peut avancer une autre explication: à savoir que l'accès à la propriété s'est développé ces vingt dernières années, et qu'il a profité

Cinquante ans, le bon âge du propriétaire de villa

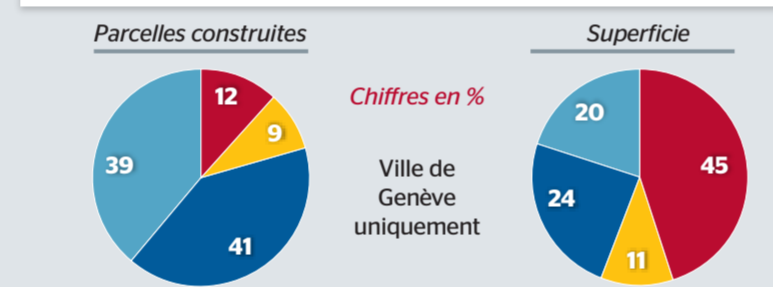
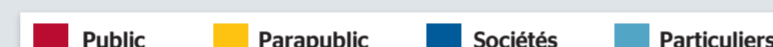


Ville-périphérie-campagne: trois réalités

• Ville de Genève: les sociétés possèdent 41% des parcelles construites

En ville de Genève, les sociétés possèdent 41% des parcelles. Une part importante qui s'explique aisément. La plupart des terrains accueillent des immeubles de rapport, loués à des habitants ou à des entreprises. Ces immeubles concentrent la vraie richesse foncière. Les particuliers, eux, possèdent en mains propres 39% des parcelles.

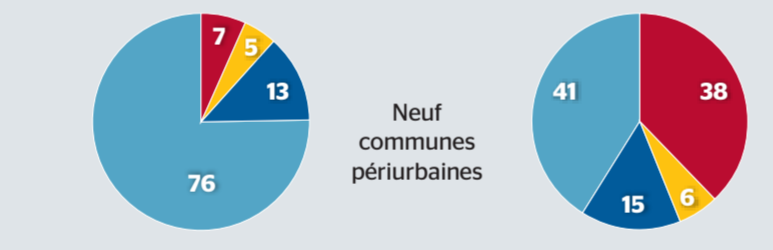
Les collectivités publiques sont propriétaires de 12% des parcelles construites. Il s'agit principalement de la commune Ville de Genève ainsi que du Canton. Cette part représente 45% du territoire de la ville. Pourquoi autant? Parce que nombre de ces parcelles sont constituées par les parcs, les cimetières ou encore les terrains en zone industrielle.



• Périphérie: le public reste très présent dans la périphérie

La couronne urbaine représente les neuf principales villes qui entourent la commune centre. On y trouve des villas, des immeubles de grands ensembles et des bâtiments de bureaux. Les particuliers possèdent 76% des parcelles, mais celles-ci ne représentent que 41% des surfaces. Une bonne partie d'entre elles, constituées de villas, sont petites.

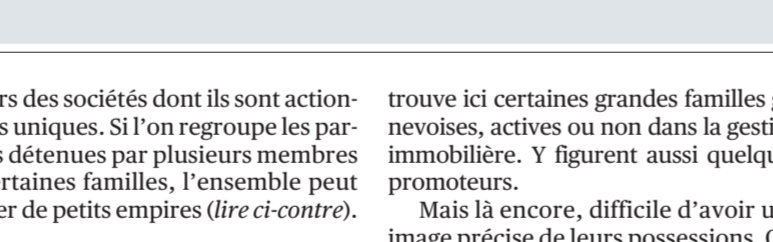
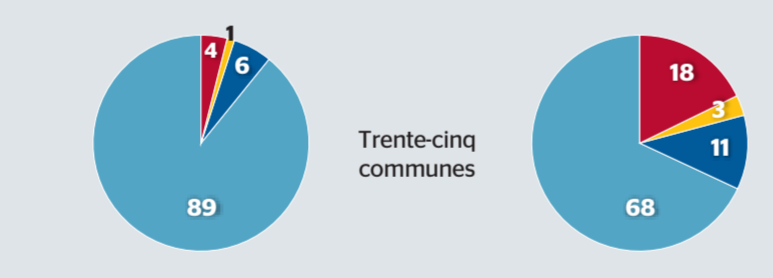
Au centre et dans la périphérie, le secteur parapublic occupe une part non négligeable. On y trouve les CFF, les caisses de pension de fonctionnaires ou des fondations immobilières destinées au logement social. S'y trouvent aussi de grands bâtiments locatifs, les vastes domaines de certaines organisations internationales et des infrastructures comme la gare de la Praille ou le CERN.



• Campagne: les petits propriétaires règnent en maîtres

En dehors des zones urbaines, les particuliers tiennent le haut du pavé. Ils possèdent 89% des parcelles construites, soit 68% de la partie construite de ce territoire. Ici, on trouve des propriétaires de maison villageoise et, surtout, les propriétaires agricoles. Les sociétés, elles, sont très peu présentes.

Les collectivités publiques sont encore présentes, que ce soit les communes ou le Canton. Ce dernier possède quelques grands périmètres, comme la prairie de Loëx (en zone agricole) ou de grands domaines forestiers (bois de Jussy, bois de Chancy, vallon de l'Allondon).



aux personnes aujourd'hui âgées entre 40 et 60 ans. Aux extrêmes, on note que deux enfants de 5 ans possèdent déjà leur bien. Quant au plus vieux propriétaire de villa, selon le Registre foncier, il va bon an mal an sur ses 119 ans.

3. Les 25 plus gros propriétaires en ville de Genève

La Ville de Genève est, et de loin, le plus gros propriétaire sur son territoire. La Commune possède 745 parcelles. On y trouve des bâtiments administratifs, mais aussi des écoles, des parcs, des cimetières. En tout, ses possessions s'étendent sur 335 hectares. L'Etat prend la deuxième place du podium, avec 470 parcelles totalisant environ 177 hectares. Les fonctionnaires figurent parmi les plus gros propriétaires en ville de Genève. Leurs multiples caisses de pension comptent de très nombreux terrains. La plus grande, la CPEG des employés de l'Etat, détient 252 parcelles. Suivent la caisse des fonctionnaires de la Ville (CAP) puis celle des policiers.

raématiques, comme l'Hospice général, ainsi que plusieurs fondations de logements sociaux (Jean Dutoit, Emile Dupont, Fondation pour la promotion du logement bon marché). Parmi les 25 plus gros propriétaires (en termes de parcelles), onze sont donc en possession de collectivités publiques. Qu'en est-il des privés? Les plus importants sont des sociétés d'assurances ou des sociétés qui y sont adossées. On trouve en premier lieu Swiss Life SA, par ailleurs le plus gros propriétaire privé foncier du pays. Figurent également AXA Leben SA, la Genevoise Compagnie Immobilière, la Zurich ou encore les Rentex Genevoises.

Parmi ce panel figurent encore la caisse de pension de Rolex, l'Eglise protestante et la Société coopérative d'habitation Genève, qui possède de nombreux immeubles à Veuesoux. La Foncière ou encore Investis SA.

Enfin, dans ce top 25 figurent quatre particuliers qui détiennent entre 30 et 40 parcelles. Deux d'entre eux figurent en nom. Les deux autres apparaissent à

travers des sociétés dont ils sont actionnaires uniques. Si l'on regroupe les parcelles détenues par plusieurs membres de certaines familles, l'ensemble peut former de petits empires (lire ci-contre).

4. Les 20 plus gros propriétaires du canton et leurs mystères

Le particulier qui comptabilise le plus de parcelles à Genève en possède 83 pour une surface de 36 hectares. On dira seulement qu'il se trouve sur la Rive gauche. Cela n'en fait pas pour autant une personne fortunée. Car aucun de ces terrains n'est bâti; ce sont des champs. Si l'on observe les 25 plus gros propriétaires en nom, on constate que les deux tiers sont dans ce cas. Les parcelles ne sont donc pas un outil suffisant de prédiction de la richesse.

L'analyse des bâtiments est plus intéressante. Recoupé avec les données du Service d'information du territoire à Genève (SITG), le Registre foncier permet de distinguer par exemple les immeubles de logements à plusieurs étages. Le classement change du tout au tout. On re-

trouve ici certaines grandes familles genevoises, actives ou non dans la gestion immobilière. Y figurent aussi quelques promoteurs.

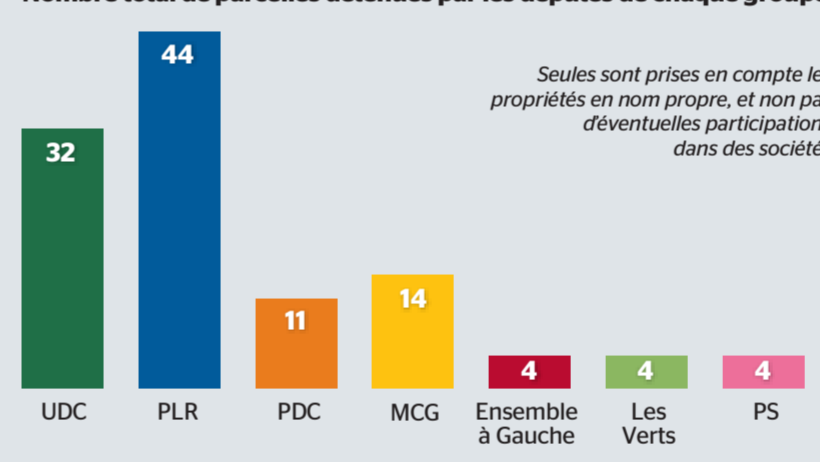
Mais là encore, difficile d'avoir une image précise de leurs possessions. Car très souvent, ces personnes figurent comme copropriétaires d'un immeuble. L'une d'elles possède par exemple 53 parcelles, mais elle les partage avec une trentaine d'autres propriétaires. Et il n'est pas possible de connaître la quote-part respective de chaque détenteur. Le Registre foncier ne fournit aucune indication à ce propos.

La copropriété est d'ailleurs très largement répandue. Les particuliers mais aussi les sociétés se partagent des immeubles en très grand nombre. Il arrive aussi souvent que des chemins d'accès soient la propriété de multiples parcelles. En ville de Genève, sur les 10 202 parcelles que compte la commune, 2397 connaissent ce régime de copropriété.

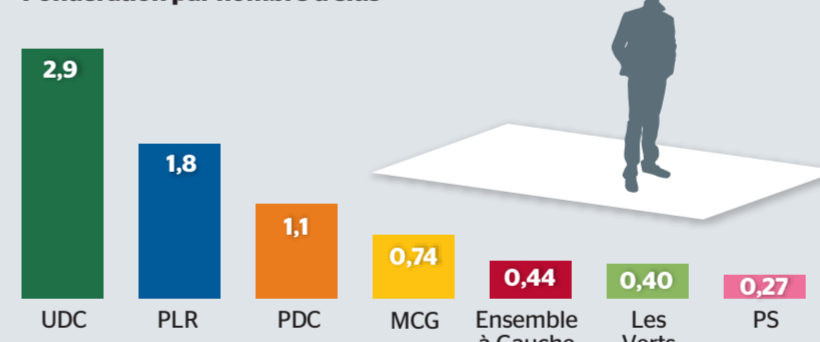
Posséder un immeuble en nom propre ne dit rien non plus d'autres participations dans des sociétés d'investisse-

La propriété divise les partis

Nombre total de parcelles détenues par les députés de chaque groupe



Pondération par nombre d'élus



G. LAPLACE, P. RONGA, D. HAEBLERLI, C. BERNET. DONNÉES EXTRAITES DU REGISTRE FONCIER EN DÉCEMBRE 2015 ET EN AVRIL 2016.

ment. Dans ce cas, il est difficile de connaître les ayants droit économiques de ces sociétés et le niveau de participation de chaque actionnaire.

Enfin, les sociétés immobilières (SI) ajoutent une dernière couche à ce mystère, puisque les véritables possesseurs se cachent souvent derrière des administrateurs. Les SI sont nombreuses à Genève: on en dénombre 890.

Derrière la poignée de gros propriétaires, il existe une kyrielle de petits possédants, comme on le voit avec l'exemple de la Ville de Genève et de ses bâtiments d'habitation.

Prenons les immeubles possédés par un seul propriétaire: 3326 de ces bâtiments sont détenus par des «petits» propriétaires qui ne possèdent que trois parcelles en tout dans le canton. Et 2722 autres immeubles sont détenus par des «gros» propriétaires qui détiennent plus de trois parcelles. Prenons les immeubles détenus par plusieurs personnes (sans les PPE): 988 de ces immeubles sont en main de «petits» propriétaires (jusqu'à trois parcelles) et 343 autres

immeubles sont détenus par de «gros» propriétaires (plus de trois parcelles).

Enfin, environ 500 immeubles sont détenus en propriété par étages pour un total de 6000 personnes.

5. Les députés propriétaires

Les partis politiques n'ont pas la même relation à la propriété privée. On le constate dans leur discours, mais aussi dans les faits si on observe le taux de propriété des élus au Grand Conseil. Les tableaux ci-dessus montrent d'une part le nombre total de parcelles détenues par les députés de chaque groupe, puis, d'autre part, une pondération par nombre d'élus. Seules sont prises en compte les propriétés en nom propre, et non pas d'éventuelles participations dans des sociétés.

L'UDC (Union démocratique du centre) et le PLR (Parti libéral-radical) sont ceux qui possèdent le plus. Pour l'UDC, ce résultat s'explique par son origine agrarienne puisque l'un des siens possède de nombreux terrains à la campagne. Le score du PLR est, lui aussi, dopé par un gros détenteur foncier. Idem pour

Une fragile attractivité

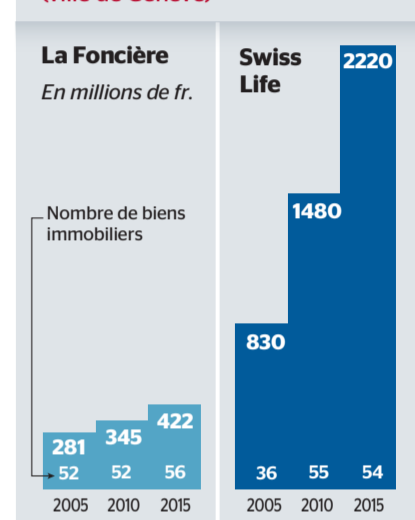
Institutionnels et privés restent investis dans le canton. Mais les doutes grandissent

Roland Rossier

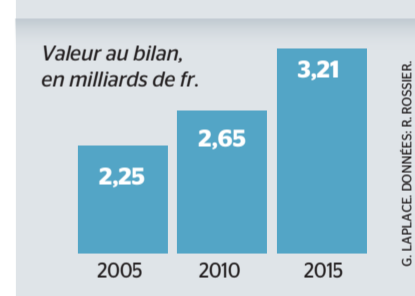
Comment les acteurs de l'immobilier genevois évaluent-ils l'attractivité du canton? Les avis divergent même si Genève, après Zurich, reste globalement la seconde place foncière du pays. Et ce n'est pas un hasard si Swiss Life y a considérablement accru ses investissements en dix ans, un bond surtout dû à l'achat du 8, rue du Rhône en janvier 2015 pour 535 millions de francs (notre graphique ci-contre).

En ces temps de taux négatifs, l'immobilier demeure un placement recherché, même si les rendements sont orientés à la baisse. Des acteurs institutionnels n'hésitent désormais plus à acquérir des biens immobiliers ne leur rapportant qu'un maigrelet 2,5% brut, ce qui risque de dégriser un marché local habitué à des taux oscillant entre 3,25 et 4,25%. Chez Swiss Life, le canton pèse désormais 12,6% de la valeur de son parc, contre 9,8% en 2005. La stratégie est similaire à La Foncière, un

Evolution du parc immobilier (ville de Genève)



Evolution de la valeur du parc immobilier de la CPEG (canton)



«Nous espérons que Genève reste attractive. La mobilité est un souci majeur»



Arnaud de Jamblinne, CEO de La Foncière

«Certaines conditions-cadres, qui se détériorent, pourraient m'amener à investir en dehors du canton»



Thierry Barbier-Mueller, Président de la Société Privée de Gérance (SPG)

fonds immobilier coté. Pour Arnaud de Jamblinne, son CEO, «Genève est incontournable. Ville au rayonnement international, elle reste attractive pour de nombreuses entreprises et organisations internationales, d'où un besoin de logements constants». «Nous espérons toutefois que les conditions-cadres vont s'améliorer, (11/24), l'UDC (5/11), Ensemble à Gauche (3/9), le Parti socialiste (4/15), le MCG (2/19) et les Verts (1/10).

Notre enquête révèle aussi que des grandes familles restent présentes dans l'immobilier. C'est le cas de Francis Minkoff - désormais installé en Valais - qui possède ou contrôle par le biais de ses sociétés une soixantaine de biens immobiliers sur le seul territoire de la ville de Genève. «A l'instar de ce qui se passe ac-

tuellement, commente-t-il, nous avons déjà connu des périodes de réajustement et de correction du marché, ce qui à mon avis est plutôt positif, les arbres ne poussent pas jusqu'au ciel...Je reste confiant et même optimiste car Genève possède de nombreux atouts, offre une qualité de vie exceptionnelle et, malgré ce que l'on peut dire, lire ou penser, globalement les prix de l'immobilier sont plutôt raisonnables si l'on compare comme moi avec ceux pratiqués dans d'autres villes du monde occidental.»

Autre famille investie de longue date dans l'immobilier, comme investisseur et aussi propriétaire de deux importantes régions de la place, les Barbier-Mueller. Patron de la SPG, Thierry Barbier-Mueller lâche: «Certaines conditions-cadres, qui se détériorent à Genève, pourraient m'amener à investir en dehors du canton.» Un ange passe. Lesquelles? «La sécurité, qui est meilleure à Zurich par exemple. La fiscalité, qui donne l'impression de ne plus être aussi stable; c'est d'autant plus inquiétant dans un canton où la pression fiscale est la plus haute de Suisse. Enfin, l'administration est perçue comme trop bureaucratique, créant une impression d'étouffement, ceci s'ajoutant à un tissu réglementaire et législatif très dense.» La tribu des acteurs privés regroupe à la fois des dynasties historiques - représentées par le régisseur Alain Bordier, qui possède en ville de Genève une quarantaine de biens immobiliers à travers trois de ses sociétés - ou des nouveaux venus. A l'exemple de la société Investis fondée en 1994 par le Valaisain Stéphane Bonvin. Cette entité possède désormais, indique sa porte-parole Christine Hug, 34 immeubles en ville de Genève. Une vingtaine d'autres familles ou particuliers possèdent chacun une dizaine de biens immobiliers. Les données du Registre foncier ne permettent pas d'évaluer leur valeur. Mais La Foncière publie la valeur vénale de son parc: en moyenne, un de ses biens vaut 7,5 millions de francs.