

CENTRES COMMERCIAUX

Une overdose de projets ?

Plusieurs gros complexes de shopping sont annoncés à Saint-Genis-Pouilly, Ferney-Voltaire, Thoiry et Bellegarde. Décriés en Suisse, ces projets sont aussi encalminés par des recours judiciaires et des incertitudes économiques. Aucun n'a abouti.

Par Fabien Fournier

Jusqu'il y a peu, l'Ain et, dans une moindre mesure, la Haute-Savoie fourmillaient de programmes de centres commerciaux plantés en lisière de frontière pour attirer le chaland suisse. Jusqu'à l'overdose : Poterie à Ferney-Voltaire, Open à Saint-Genis-Pouilly, Val-Thoiry (à Thoiry) qui s'agrandissait, un outlet à Bellegarde, sans parler de Vitam à Neydens [lire ci-dessous].

Le Genevois français paraissait être un eldorado pour le shopping. "C'est peut-être la dernière zone en France à développer", affirme Cédric Ducarrouge, directeur retail chez JLL France, conseil en immobilier tertiaire. Il rappelle que le pouvoir d'achat est ici quasiment le double de la moyenne française, "nettement au-dessus de Paris". Avec des prix côté France 20 à 30 % moins élevés que de l'autre côté de la frontière, la clientèle visée est évidemment suisse mais aussi les travailleurs transfrontaliers résidant dans le secteur. Or, selon l'expert, l'offre est sous-équipée, avec des actifs de moyenne taille et vieillissants.

Abandon du projet à Ferney

D'où cette cascade de projets qui n'allait pas sans inquiéter le commerce suisse. Plusieurs élus genevois étaient montés au créneau, dénonçant une concurrence déloyale. Côté France, on soulignait que le commerce était peut-être le seul atout à faire valoir pour développer de l'activité et des emplois qui, majoritairement, prospèrent côté helvétique. "On n'est jamais consulté quand les Suisses

développent des surfaces commerciales, comme aujourd'hui à l'Étang, en face de l'aéroport", fait aussi remarquer Vincent Scattolin, maire de Divonne.

Depuis quelque temps, ces projets ne font plus peur. Et pour cause : empêtrés dans des péripéties juridiques, des oppositions politiques, voire des remises en question économiques, aucun n'aboutit. Dernier en date : la Poterie à Ferney-Voltaire (dans la zone d'aménagement concerté Ferney-Genève Innovation). Le promoteur, Altarea, a jeté l'éponge cet été, sans plus de cérémonie. En cause sans doute, la hausse des taux d'intérêt, le renchérissement des coûts de construction et le tassement de la fréquentation de ces complexes depuis le Covid-19 rendant l'opération plus risquée. D'autant qu'elle impressionnait par son volume, avec 115 boutiques et 28 000 m² de surface de vente. "La rentabilité de ces grands actifs se fait sur dix ans", rappelle Cédric Ducarrouge, les promoteurs offrant de belles remises les premières années pour attirer les enseignes. La collectivité s'emploie depuis à trouver un

Un projet commercial mais pas que...

Espaces de jeux de plein air, offre médicale, logements : Vitam joue la carte de la différenciation. Situé à Neydens, en Haute-Savoie, le programme comprend une extension du pôle de loisirs existant sur l'ancien site de la discothèque Macumba. Les deux promoteurs, Frey et Migros France, ambitionnent aussi de construire un centre commercial de plein air de 23 000 m² de surface de vente et d'agrandir l'hypermarché. L'opération prévoit enfin des logements à destination des salariés, ainsi qu'une offre médicale, considérant les besoins du territoire, avec possiblement des généralistes, des spécialistes, un centre de radiologie, un centre d'urgence... Le permis de construire sera déposé fin 2024. Ouverture prévisionnelle en 2029.



Le projet de centre commercial de Saint-Genis-Pouilly.

autre projet, vantant la proximité de la douane, la desserte future en tramway et le fait que le sol est déjà artificialisé. Si centre commercial il y aura, gageons cependant qu'il sera plus petit.

Val-Thoiry attaque Open

Non loin de là, Open, à Saint-Genis-Pouilly, s'est enlisé. Le projet prévoit une cinquantaine de magasins, une quinzaine de brasseries et cafés et la relocalisation d'un Intermarché, sur d'anciennes terres vierges. L'opération est confrontée à moult oppositions. Politique d'abord, la Communauté de communes ayant voté contre. Judiciaire ensuite. L'un des recours est ourdi par le centre commercial de Val-Thoiry, qui craint une concurrence féroce, d'autant qu'il développe son propre projet. "Nous sommes à

proximité de la même douane de Meyrin", souffle Christian Garcia, directeur, dont 22 % des clients sont suisses. Le plaignant a été jusqu'ici débouté et l'affaire est devant le Conseil d'État, avec une décision ultime attendue en fin d'année. L'autre procédure est engagée par l'association France Nature Environnement qui a obtenu un arrêté préfectoral pour défendre les espèces protégées. L'affaire sera arbitrée par la cour administrative, au premier trimestre 2023. "Nous irons au terme de ces procédures", assure Pascal Barboni, directeur adjoint chargé du développement chez Frey, le promoteur. Le maire de Saint-Genis-Pouilly, Hubert Bertrand, est tout aussi mobilisé. Son leitmotiv : occuper les jeunes de la commune, qui manquent ici d'activités. À cette fin, étaient prévus un laser game, un mur d'escalade, un billard, un bowling, un trampoline, un centre fitness. À Val-Thoiry, le long de la route départementale 2x2 voies, il n'était pas question d'un nouveau programme mais de l'agrandissement de la galerie commerciale actuelle. Soit une quinzaine de boutiques supplémentaires dont Primark dans une extension qui aurait englobé le Leroy Merlin mitoyen, transformant évidemment le bâti. L'enseigne de bricolage aurait pris place dans un nouvel édifice plus grand situé à l'arrière de Géo. L'opération a obtenu son permis

de construire, purgé de recours. Mais le chantier n'a pas démarré. "Les coûts de construction ont flambé, on retravaille le projet", indique Christian Garcia, qui ne se hasarde pas à donner une date de démarrage.

Même incertitude pour le village de marques de Bellegarde. À la sortie de l'autoroute, "Alpes the Style Outlets" prévoit quatre-vingt-treize boutiques et 20 400 m² de surface de vente. Le chantier a été stoppé net en début d'année, l'opérateur Neinver devant se conformer à de nouvelles exigences environnementales. Pour faire plus de place à la végétalisation, les stationnements devront être réalisés en souterrain. Voilà qui réduit de 50 % l'emprise des parkings... mais qui occasionne de gros surcoûts. Un nouveau permis de construire a été déposé ; la Communauté de communes du pays belle-gardien espère un redémarrage en début d'année prochaine. Toutefois Neinver ne s'engage, lui, sur aucune date.



PATRICE DUNAND
Président de Pays de Gex Agglo

"Un développement commercial pensé"

"Dans le pays de Gex, le développement commercial était pensé. L'Agglomération a fait des choix très clairs. Il y avait des centres à développer ou à conforter : Val-Thoiry, Ferney-Voltaire et, de moindre ampleur, Carrefour Segny. Le but était d'éviter la dispersion et la multiplication des pôles commerciaux. Il y a eu un choix fait par une seule commune, Saint-Genis-Pouilly, de pousser Open, qui n'a jamais été retenu par les élus intercommunaux."

Quatre projets, un seul réalisé ? Il n'y aura sans doute pas la place pour tous. D'autant que le Covid-19 a accéléré des tendances déjà à l'œuvre, avec un très fort recul du prêt-à-porter, qui constituait l'ossature des plans de merchandising, partiellement compensé par une montée en puissance des loisirs, du sport et de la restauration. Pour Cédric Ducarrouge, une course de vitesse est engagée entre les opérateurs. "Le premier qui va commercialiser va capter les enseignes", pense-t-il. Pascal Barboni décrit une certaine lassitude, des futurs magasins comme des clients, devant des projets annoncés de longue date mais inaboutis. "Ce qui est extrêmement compliqué, ce sont les coups d'arrêt", dit-il. La commercialisation d'Open a d'ailleurs été mise en veille le temps des recours, mais Frey reste engagé. "Les fondamentaux n'ont pas changé", insiste-t-il. L'attrait de la région ne baisse pas."



NATHALIE HARDYN
Directrice du département politique,
Chambre de commerce et d'industrie de Genève

"Les commerçants genevois s'inquiètent"

"On peut s'interroger sur l'opportunité de créer de grands centres commerciaux qui ne trouvent plus forcément leur clientèle. On peut aussi se demander si l'inflation plus forte en France qu'en Suisse rend les achats en France toujours intéressants. Il est clair que les commerçants genevois s'inquiètent de ces projets. Il y a une discussion au Parlement fédéral pour passer la franchise de douane de 300 francs par personne et par jour à 50 francs. Le commerce genevois souhaite le renforcement des contrôles par les douaniers. On déplore aussi les flux automobiles que génère ce tourisme d'achat."