



Abo Immobilier – Metin Ardit vend ses biens pour un demi-milliard

La caisse de pension de Bâle-Ville a repris le portefeuille du mécène genevois pour un prix hors norme. Et un rendement faible.



[Christian Bernet](#)

Publié: 29.12.2020, 08h03

«Sportif», et même «charismatique». À ce niveau de prix, même les experts les plus blasés ne savent plus quel adjectif choisir, au risque d'en perdre leur français. Il faut dire que la dernière transaction immobilière atteint des sommets. Elle est le fait de Metin Ardit. Le promoteur et homme d'affaires, aujourd'hui plus connu comme écrivain et mécène, vient de vendre une partie de son portefeuille immobilier: une douzaine d'immeubles de logements partis pour plus de 500 millions de francs.

À ce prix-là, on s'attendrait à voir comme acquéreur un géant institutionnel, comme Swiss Life. Il n'en est rien. C'est la caisse de pension du Canton de Bâle-Ville qui a empoché le marché. Elle s'en est félicitée dans un communiqué paru mi-décembre. «Nous sommes fiers d'avoir pu acquérir ce portefeuille extraordinaire au cœur de la Ville de Genève pour le plus grand bien de nos assurés», écrit-elle.

La caisse précise qu'il s'agit d'immeubles de logements, «entièrement loués et très bien situés sur la rive gauche». Concernant le prix, elle indique qu'il «dépasse le demi-milliard de francs». On n'en saura pas plus. «Vous connaîtrez le prix exact quand il sera publié dans votre «Feuille d'Avis Officielle», se contente d'ajouter Susanne Jeger, cheffe du comité directorial. Ce sont des bâtiments très bien soignés, une acquisition formidable.»

Le portefeuille se compose d'une douzaine d'immeubles. La plupart d'entre eux se situent dans les beaux quartiers de Champel et Malagnou (2 route de Malagnou, 29 rue Sautter, 3 avenue Calas, 9 et 11 avenue Krieg). L'un d'eux se trouve près de l'Université (9 rue de Candolle). Cinq autres locatifs sont alignés au boulevard Carl-Vogt (du 35 au 43). Enfin, le plus grand surplombe la place du Cirque (le 2 et le 4 de la place du même nom).

Prix au sommet

Plus de 500 millions pour une douzaine d'immeubles locatifs. Le prix reste exceptionnellement élevé, quelle que soit la qualité de ces biens. Mais il ne surprend pas les experts. «La tendance est toujours à la hausse et on ne note pas d'essoufflement», relève Grégory Grobon chez SPG Intercity.

Sans vouloir se prononcer sur ce cas précis, Hervé Froidevaux, de Wüest Partner, note que des privés se séparent désormais de leur portefeuille. Ce fut le cas en 2019 de Bertarelli qui a vendu à Swiss Life. D'autres familles seraient aussi sur le point de se séparer de leur patrimoine. «Certains particuliers veulent profiter du niveau de prix élevé, d'autres le font pour des questions familiales, indique l'analyste. Mais tous ne sortent pas de l'immobilier. Certains réinvestissent dans des projets.»

«Mon premier téléphone a été pour M^{me} Fontanet, la ministre des Finances, car une grosse part du gain reviendra au Canton.»

Metin Ardit

Ces ventes sont-elles l'indice que les prix ont atteint leur maximum? «À moyen terme, oui, mais pas forcément à long terme, poursuit Hervé Froidevaux. C'est pourquoi les assurances et les caisses de pension peuvent se permettre d'acheter à ces prix-là; elles ont le temps pour elles.»

Rendements faibles

Plus c'est cher, plus les rendements sont faibles. «Ils passent désormais sous la barre des 2,5%, note Grégory Grobon. Mais ça vaut toujours mieux que des intérêts négatifs. Et, dans le résidentiel, il y a encore souvent de la marge pour relever les loyers.» Avec le portefeuille Ardit, la caisse bâloise se contente d'un très maigre rendement de 1,5%, comme le confie Susanne Jeger. «Mais le tiers de notre patrimoine ne rapporte plus rien. Voyez les obligations de la Confédération. C'est un investissement pour les prochaines générations.»

Pourquoi Metin Ardit a-t-il vendu? «Le Covid rappelle l'inéluctable», confie cet homme âgé de 75 ans. Ce sont des raisons familiales liées à sa succession qui l'auraient poussé à le faire. «Une opération d'apaisement qui n'a rien à voir avec la situation du marché.» Pourtant, on ne peut pas lui contester son flair. À la fin des années 80, l'homme d'affaires avait vendu tous ses immeubles de la place, comme le rappelait un article paru en 1995 dans le magazine «Bilan». Et cela juste avant l'effondrement des prix et la crise immobilière qui a suivi.

Jolie plus-value

Quelle plus-value cette vente va-t-elle lui apporter? «Je vous laisse l'estimer, répond Metin Ardit. Mais sachez que mon premier téléphone a été pour M^{me} Fontanet (*nldr: ministre des Finances*) car une grosse part du gain reviendra au Canton. Et sachez que je ne quitte pas Genève.»

Impossible d'estimer la plus-value de cette opération, sauf à connaître le prix d'achat de tous les immeubles vendus. Nous avons toutefois retrouvé quelques transactions, de quoi avoir une petite idée. Les immeubles de la place du Cirque ont été acquis pour 11,5 millions en 1994. Le 3, 3a, 3b rue Calas pour 26 millions en 2006. Le 9, Candolle pour 10 millions en 2007. Et les cinq locatifs de Carl-Vogt pour 9,4 millions en 1999. En tout, 55 millions pour environ la moitié du parc vendu.



L'écrivain Metin Ardit. Photo: Christian Brun

Les immeubles vendus par Metin Ardit

