

# Le plus grand bail jamais signé en Suisse romande

➤ Le périmètre accueillera un institut financier. A l'origine, l'entretien du site coûtait 17 millions de francs par an

L'idée était de racheter les bâtiments au prix le plus favorable possible, pour ensuite relouer les locaux à un tarif préférentiel. Toutefois, lors de la mise en vente du site de Sécheron par Merck Serono, à l'été 2012, l'offre d'Ernesto Bertarelli et de Hansjörg Wyss n'avait pas été retenue. Ce n'est que lorsque l'ancien propriétaire des lieux a fini par se brouiller avec ses autres acquéreurs que le consortium mené par les deux milliardaires suisses a remporté la mise. Mais au prix fort: plus de 300 millions de francs. C'était en mai 2013, la tran-

saction s'étant faite en une semaine. A l'origine, les protagonistes académiques du projet, l'École polytechnique fédérale de Lausanne et l'Université de Genève, briguaient 17 000 m<sup>2</sup> d'espace pour leurs recherches. Depuis, avec l'intégration d'autres parties prenantes, les acteurs scientifiques – stricto sensu – sont aujourd'hui ventilés sur quelque 27 000 m<sup>2</sup> de surfaces, quasi toutes prêtes à l'emploi.

## Un loyer de plus de 10 millions

Tarif de location pour les trois prochaines décennies: 13,8 millions de francs par an, accompagné de charges et TVA inchus (10,6 millions hors charges et taxes), soit le plus gros bail jamais réalisé en Suisse romande. Les propriétaires ont renoncé à la garantie de loyer de 5,3 millions de francs.

Dans le détail, les locataires ac-

tuels paient en moyenne le m<sup>2</sup> d'espace occupé 354 francs, soit un tarif correspondant aux deux tiers des prix du marché. Le bâtiment B2 (quelque 7000 m<sup>2</sup>) est un espace consacré aux activités administratives. Le troisième étage est occupé par le Centre Wyss. Il fait l'objet d'une donation des propriétaires de l'ordre de 2,6 millions de francs sur cinq ans environ. Les niveaux restants sont loués à des institutions actives dans les sciences de la vie (lire ci-dessous). A l'exception des deux derniers étages (5e et 6e), abritant un institut financier.

Le site n'est-il centré que sur des activités liées à la recherche? Le duo Bertarelli-Wyss a obtenu le feu vert des autorités pour des dérogations «passagères» jusqu'à dix ans. «Seul un pourcentage très réduit du B2 est concerné, pour une durée limitée», résume leur porte-parole.

➤ Deux bâtiments seront détruits à fin 2015, sans qu'on sache ce qui sera construit à leur place

Le Campus Biotech couvre l'équivalent de 40 000 m<sup>2</sup> de surface brute. Il se divise en deux parties. Au nord de l'avenue de Sécheron, six bâtiments ont été construits ou rénovés. Ils sont entrés en service en 2007, l'architecte Helmut Jahn, lauréat de concours, a organisé les espaces de manière à favoriser la circulation des personnes et les échanges entre les départements.

Aujourd'hui, hormis les locaux déjà attribués à l'École polytechnique fédérale de Lausanne et ses associés, trois bâtiments sont mis en location: B1 (Human Brain Project), B2 (bureaux accueillant le Centre Wyss et autres entités des sciences de la vie) et H4. Sur ce périmètre, deux extensions couvrant 9000 m<sup>2</sup> sont envisageables (B3 bis et B4). Au sud demeurent trois bâtiments (anciennement siège de Sécheron et ses halles voisines), actuellement créés par les holdings Horizon

North & South, détenues à parts égales par Ernesto Bertarelli et Hansjörg Wyss. D'après Colliers International, société en charge de la commercialisation de la parcelle, ce périmètre «est appelé à un développement rapide, en cours d'étude».

Cette zone, de 20 000 m<sup>2</sup> de surface convertible en 40 000 à 50 000 m<sup>2</sup> de bureau ou de laboratoires, prévoit – selon un document interne que nous avons pu consulter – la réalisation d'anneaux baptisés B5, B6, B7 et B8.

Quel type de «voisin» pourrait être intéressé à s'installer dans ce secteur? D'après nos sources, une quinzaine de sociétés ont appelé les propriétaires, il y a environ un an, à clarifier leurs intentions sur cette partie sud, pouvant notamment accueillir des start-up.

En mai 2013, Ernesto Bertarelli avait indiqué au *Temps* préférer utiliser ces espaces à bâtir pour y édifier des structures utiles aux activités des écoles universitaires présentes à proximité. «Il s'agit de musique d'avenir, avait-il précisé à l'époque en évoquant un éventuel programme de réhabilitation. Pour l'heure, cette possibilité ne

semble pas être à l'ordre du jour. Elle dépendra, notamment, de la vitesse à laquelle se déroulera le taux de remplissage du périmètre nord de Sécheron. «Aucun projet concret n'a [encore] été établi pour la partie sud du site, si ce n'est la démolition d'un bâtiment désaffecté de forme carrée ainsi que la Halle Sécheron. Ces travaux de destruction seront achevés en principe d'ici à fin 2015», explique le porte-parole d'Ernesto Bertarelli.

## Dérogation limitée possible

Quel type de voisin pourrait être intéressé à s'installer dans une zone dont l'usage n'est toujours pas défini? «Une «major» active dans les domaines de recherche en sciences de la vie et/ou en biotechnologie représenterait un candidat idéal», espère le porte-parole. En l'état, la situation offre une marge de manœuvre aux propriétaires. Théoriquement, ces derniers ont la possibilité de se laisser du temps pour réfléchir, quitte à inviter temporairement au sud de Sécheron des sociétés de services actives dans des domaines éloignés des sciences de la vie. **D.N.**

➤ Le site abritera à la fin de l'année plus de 600 personnes

A terme, le Campus Biotech devrait s'augmenter de deux bâtiments ou extensions: B3 (bis) et B4. Leur construction a été autorisée par l'Etat de Genève en 2002; les fondations sont déjà en place. «Le permis de construction du B4 a été réactué», relève Benoît Dubuis, directeur de la fondation chapeautant le site.

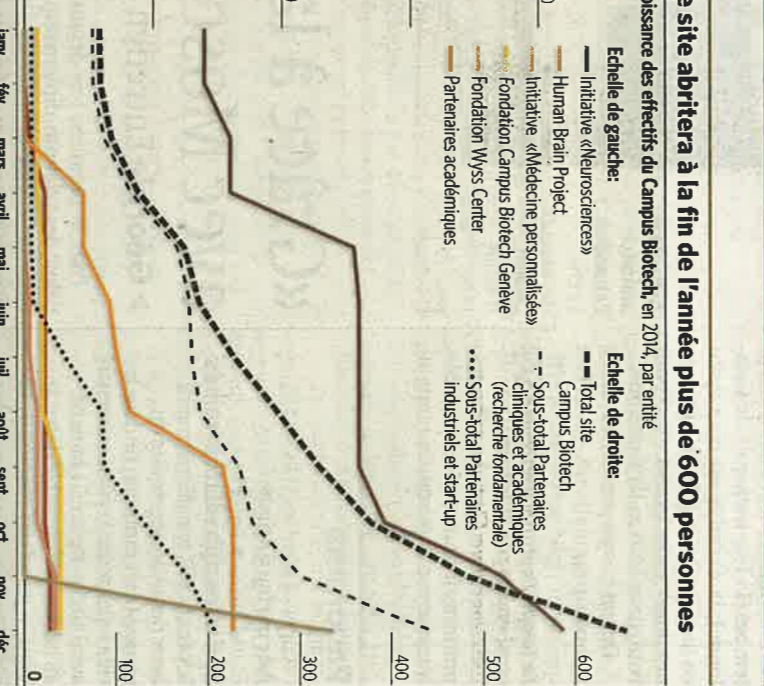
De son temps, Merck Serono déboursait jusqu'à 17 millions de francs par an en entretien du site, du nettoyage des vitres ou des espaces communs (7000 m<sup>2</sup> environ) à l'entretien du dispositif anti-incendie ou des accès sécurisés aux bâtiments. «Diverses mesures ont déjà été mises en œuvre pour réduire les frais courants d'entretien de 15% [85 francs au lieu de 100 francs par m<sup>2</sup>], conclut le porte-parole d'Ernesto Bertarelli.

**Déjan Nikolic**

➤ L'écosystème de Sécheron doit encore monter en puissance

Érigé sur les cendres de Merck Serono, le Campus Biotech accueille pour l'heure 400 personnes. Avec l'arrivée du Human Brain Project, en novembre, et le renforcement des groupes actuels, les effectifs passeront à 600 collaborateurs. Et d'ici à deux ou trois ans, le site devrait réunir entre 900 et 1000 individus, soit un peu moins que les quelque 1250 du temps de Merck Serono.

L'ex-navigateur amiral du groupe Merck KGaA s'est, depuis l'annonce du rachat il y a un peu plus d'un an par les milliardaires suisses Ernesto Bertarelli et Hansjörg Wyss, progressivement rempli. A tel point que le périmètre du chemin des Mines devrait bientôt afficher un complet avec des activités de recherches cliniques, fondamentale ou appliquée, ainsi que des entreprises intégrées à ce nouveau biotope. Pour preuve: la cafétéria et le restaurant ont dernièrement rouvert leurs portes. «Le Campus Biotech est à la fois



un site et une marque», résume le directeur de la fondation pilotant l'infrastructure, Benoît Dubuis. Pour commencer, à travers une croissance exogène, avec notamment l'arrivée des entités rattachées à l'École polytechnique fédérale de Lausanne (Centre de neuroprothèses et Human Brain Project) et de l'Université de Genève (Centre interfacultaire en sciences affectives et laboratoire de neurosciences qui comptent y dispenser leurs cours à des classes de 80 étudiants).

## Croissance externe et interne

Mais aussi le Centre Wyss pour la bio-et-neuro-ingénierie et – tout récemment – les Hôpitaux universitaires de Genève qui installeront des lits dans le périmètre, notamment pour ses recherches sur le sommeil. Dans un second temps, les effectifs totaux sont appelés à s'étroffer grâce à une croissance endogène, dont l'ampleur sera dictée par le développement des travaux de recherche. L'objectif du dispositif: partir de l'innovation scientifique interdisciplinaire, en s'appuyant sur les deux axes que sont la bio et la neuro-in-

génierie, pour en convertir les résultats dans l'économie réelle.

Afin d'aider à réaliser ce transfert, le campus s'est entouré d'institutions actives dans ses domaines cibles: La Fondation for Innovative New Diagnostics et le CAWI (anciennement l'Alliance globale pour les vaccins et l'immunisation), dont le bailleur de fonds principal est la Fondation Bill & Melinda Gates, ainsi que la Fondation Aga Khan et la Fédération internationale de l'industrie du médicament (IFPMA), occupent depuis peu les quatre premiers étages du bâtiment administratif central (B2) de Sécheron. «Il ne s'agit pas d'une simple juxtaposition d'acteurs», souligne Benoît Dubuis. Il y a une logique scientifique translatonnelle à cet assemblage. Le dispositif se veut ouvert vers l'extérieur et fertile en échanges internes. Pas question, donc, de favoriser un voisinage de type industrie lourde, multinationale active dans le tabac ou siège d'un établissement bancaire. Le duo Bertarelli-Wyss a défini comme priorité d'accueillir des activités conformes aux objectifs du Campus Biotech. **D.N.**