



Les futures tours concernées vont largement dépasser celles de Pont-Rouge et changer la «skyline» du canton. Laurent Guiraud

Comment Abdallah Chatila met les pieds dans le PAV

Nouveau quartier L'apparition surprise de l'entrepreneur au cœur de ce projet immobilier majeur prend de court les autorités. Des garanties de solvabilité seront exigées.

Marc Renfer

C'est l'un des développements les plus symboliques du futur PAV. Au cœur du quartier de l'Étoile, deux tours culminant à 170 et 175 mètres doivent incarner l'entrée de Genève dans l'ère de la grande hauteur.

En septembre dernier, la communication officielle désignait les développeurs des deux édifices: d'un côté Rolex via sa société immobilière Marconi; de l'autre Star Tower GVA SA, porté par Fordinvest et le géant allemand Halter. À ce stade, rien ne laissait encore présager l'arrivée d'Abdallah Chatila.

Mercredi, une petite bombe a secoué le milieu: le site *immobilier.ch* annonçait que le groupe m3, via sa filiale m3 Steiner Development, intégrait le projet de la tour de 170 mètres. Une annonce prestigieuse pour un promoteur dont l'empire traverse pourtant une zone de fortes turbulences.

Abdallah Chatila nous explique que l'opération prend la forme d'une vente à terme portant sur Fordinvest, la société détenant les droits de superficie sur la parcelle. Selon Léman Bleu, qui cite des documents en sa possession, la transaction porterait sur 50 millions de francs, dont 10 millions auraient déjà été versés en acompte.

«Discussions non finalisées»

Interrogé sur ce deal, le Département du territoire (DT) nous affirme n'avoir pas été informé en amont. «Le département n'était

pas au courant», répondent les services de Nicolas Walder. Le DT précise toutefois qu'il «n'intervient pas dans le choix du développeur qui relève de la compétence de la Fondation PAV, opérateur foncier du projet».

La FPAV, justement, tient un discours plus prudent encore. Elle indique avoir été «récemment informée, par courrier de la société Star Tower SA, de la situation actuelle de l'actionnariat de la société Fordinvest et des discussions en cours avec une entité du groupe m3». Mais elle souligne qu'à sa connaissance, «les discussions ne sont pas finalisées».

Autrement dit, Abdallah Chatila a peut-être mis un pied dans le dossier, mais pas forcément les deux. La FPAV rappelle que «toute transaction doit être soumise au consentement de la Fondation».

Elle ajoute que, «selon les clauses de l'accord de développement pour les tours, en cas de changement d'actionnaire, la Fondation PAV dispose de plusieurs leviers pour assurer que ses droits et exigences soient bien respectés. Les garanties de solvabilité en sont un.»

Poursuites et séquestres

Cette prudence s'explique par le contraste entre l'ampleur du futur chantier – estimée à plusieurs centaines de millions de francs – et la situation du groupe m3.

Depuis plusieurs années, l'empire Chatila enchaîne les revers: retards de paiement, ventes d'actifs, recentrage forcé, puis

sentence arbitrale défavorable dans son litige avec un ancien partenaire américain. Le 25 juillet 2025, un séquestre judiciaire a d'ailleurs été ordonné sur des actifs du groupe.

La crainte, dans l'entourage du dossier, est de voir le promoteur tenter de faire gonfler son portefeuille avant d'essayer de le revendre.

Des extraits récents du Registre des poursuites que nous avons pu consulter montrent une longue série de procédures visant le patron et sa holding pour des montants de plusieurs dizaines de millions.

Si une large partie de ces créances fait l'objet d'oppositions, l'idée de voir m3 s'inviter dans un projet si symbolique étonne certains.

«Ce que j'avais compris, c'est que la FPAV cherchait quelqu'un qui construit et qui ait les reins assez solides pour aller au bout», résume une personne suivant le dossier, préférant garder l'anonymat.

L'homme d'affaires conteste tout risque. «Mon groupe immobilier n'a pas de dettes directes», affirme-t-il, précisant que m3

Steiner Development affiche un capital social de 564 millions. Il assure aussi disposer d'accords de financement pour l'acquisition et dit vouloir faire entrer «des partenaires jusqu'à 30% du capital pour sécuriser le financement».

Quant aux poursuites visant son groupe, il mise sur des «cash events» pour résorber la situation «au plus tard d'ici à septembre», dit-il.

Pourquoi si tôt?

Au-delà de l'argent, c'est la logique de l'opération qui interroge. Pourquoi s'engager dès aujourd'hui, via une vente à terme, sur un chantier qui ne démarrera pas avant 2030? La crainte, dans l'entourage du dossier, est de voir le promoteur tenter de faire gonfler son portefeuille avant d'essayer de le revendre.

Abdallah Chatila, lui, assure vouloir «développer et vendre à des institutionnels». Pour rassurer, il souligne que le pilotage technique reste confié à Halter. Sollicité, le constructeur suisse allemand ne nous a pas répondu.

L'entrepreneur peut faire valoir un précédent: le développement et la vente réussie à la CPEG du projet Esplanade 3 à Pont-Rouge, à quelques mètres des futures tours.

L'enjeu dépasse aujourd'hui la simple transaction. Il ne s'agit pas seulement de savoir qui peut entrer dans le tour de table, mais de s'assurer que les investisseurs seront capables de mener à bien un tel projet. Le bras de fer ne fait que commencer.