



SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE S.A.
GENÈVE

DIRECTION
Route de Chêne 36
Case postale 6255 1211 Genève 6
Ligne directe: +41 58 / 810 30 43
E-mail: direction@spg.ch
Internet: www.spg-rytz.ch
T.V.A. CHE-101.659.969 TVA

N/réf. : TBM/EGR

Genève, le 6 décembre 2021

«Politesse_de_lettre»,

Voilà 18 ans, nous avons pris l'initiative du rendez-vous annuel que constitue cette lettre, initialement destinée au cercle de nos clients propriétaires, copropriétaires et locataires (un cercle de distribution qui s'est quelque peu élargi au fil du temps). C'était pour nous l'occasion, une fois l'an, de réfléchir et synthétiser ce qui nous paraissait être des tendances ou des événements clés concernant en premier lieu évidemment le secteur immobilier, mais aussi l'évolution plus globale de l'économie ou de la société dont nous sommes, chacun à notre façon, un rouage.

Ce faisant, nous étions aussi amenés à exprimer ce qui nous animait en tant que société familiale de prestations de services dans un secteur (les logements et les espaces de travail pour simplifier) qui concerne absolument chacun d'entre nous.

Il est possible que cette lettre soit la dernière selon la formule actuelle, car nous nous interrogeons sur la pertinence de poursuivre l'exercice. C'est une vraie interrogation, et nous la partageons de façon ouverte avec vous ¹. Ne sommes-nous pas tous désormais bombardés quotidiennement, à l'excès, de communications et d'informations diverses ? Nous ne voudrions pas contribuer à un sentiment de trop-plein ou de submergement.

C'est donc aussi l'occasion d'un bref coup d'œil rétrospectif en lien avec une thématique qui réapparaîtra en différentes occasions dans cette lettre : la **croissance monétaire galopante**, celle de la dette aussi (un vol intergénérationnel !), « *l'exubérance irrationnelle des marchés* » (pour reprendre une formule devenue un classique), le jeu des banques centrales — que l'on voulait initialement indépendantes, mais qui sont désormais devenues des « *filiales des États dont l'objet est d'assurer la solvabilité de ces derniers* ». ²

C'est en 2009 que nous mentionnions pour la première fois l'augmentation massive de l'**endettement mondial** (+ 45 % en trois ans tout de même à l'époque), en 2013 nous nous étonnions des valeurs euphoriques atteintes par nombre d'actifs (un thon fraîchement pêché vendu 736'000 euros, un pur-sang 10 millions de dollars, un appartement à New York 90 millions de dollars, un triptyque

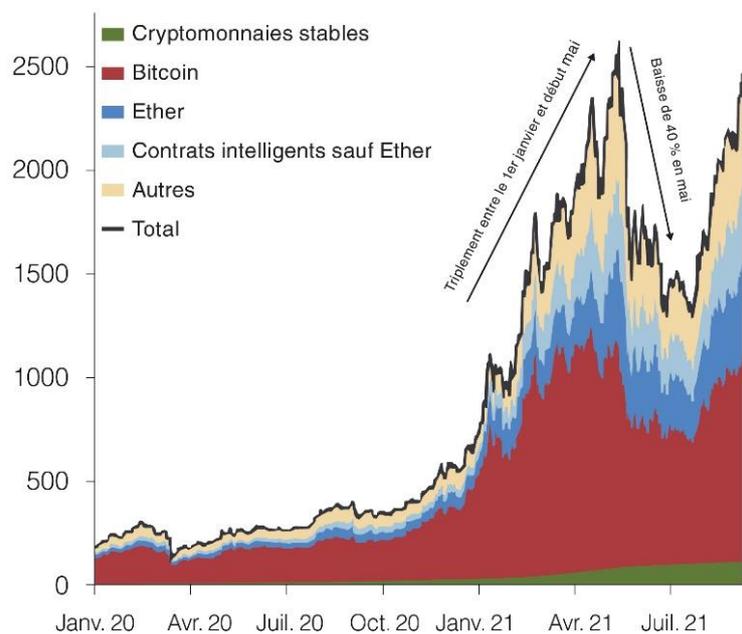
¹ Vos commentaires sont toujours les bienvenus à l'adresse mail : direction@spg.ch.

² Patrick Artus.



de Francis Bacon 142 millions de dollars, un diamant rose 83 millions de dollars...³). Parallèlement, les taux qui auraient bien dû remonter un jour ou l'autre sont au plus bas depuis... 5000 ans⁴. Aujourd'hui, de tels chiffres ne sont plus des sujets d'étonnement⁵. Et le monde, depuis lors, continue sur sa lancée de façon démultipliée puisque désormais monnaies et actifs existent également sous forme numérique ou virtuelle (nous y reviendrons plus loin), ce qui lève les limites qui s'imposent naturellement dans le monde réel.

La valeur de marché des cryptoactifs a dépassé les 2000 milliards de dollars en septembre 2021.
(capitalisation boursière des cryptoactifs, [en milliards de dollars])



Source : Coingecko

IMF

Plus nous avançons en âge (la Société Privée de Gérance n'est-elle pas désormais sexagénaire, et Rytz et Cie SA carrément octogénaire ?), plus la **complexité des choses** et des problématiques nous apparaît. Aux grands maux, aux grands défis, il n'y a pas (plus) forcément de solution simple.

Le premier type de complexité est « *classique* », simplement inhérent au fait que chaque remède a ses effets secondaires. Les exemples sont multiples : l'augmentation du prix de l'énergie fossile est une bonne chose, car c'est certainement la meilleure incitation à l'économiser, et cela rend bien sûr les énergies renouvelables comparativement plus attractives... mais cela contribue aussi à rendre le pétrole et le gaz de schiste à nouveau rentables, ce qui est par contre une mauvaise nouvelle pour

³ Évidemment nous vient à l'esprit la fameuse citation de Keynes : « *Markets can stay irrational longer than you can stay solvent.* »

⁴ www.businessinsider.com/interest-rates-5000-year-history-2017-9?IR=T

⁵ L'augmentation vertigineuse, aussi, de la **valeur des maisons** au plan mondial est illustrée par un graphique du FMI consultable à partir du lien suivant : www.imf.org/external/research/housing/index.htm



l'environnement. La complexité des problématiques aboutit aussi à un cloisonnement néfaste : ainsi, lorsque les États-Unis se retirent d'Afghanistan, la question est vue essentiellement sous son aspect géostratégique et militaire. La dimension environnementale est largement ignorée, et pourtant des milliers de tonnes de matériel militaire sont laissées à l'abandon, à rouiller et à se dégrader lentement, provoquant des montagnes de déchets toxiques. Cela aura bien sûr aussi un impact écologique important (et deux mois plus tard, le président américain se présente, en donneur de leçons, à la COP26 de Glasgow...⁶).

Le deuxième type de complexité est dû à une des faces sombres du « *génie* » humain, l'excès de contrôle, l'**illusion de toute-puissance** qui s'exprime dans cette tendance constante à bureaucratiser, encadrer, réglementer de façon croissante et déraisonnable. « *Nul n'est censé ignorer la loi.* » Vraiment ? Qui peut encore gérer même une microentreprise sans conseiller juridique, expert en prévoyance professionnelle, conseiller fiscal ou TVA, médiateur spécialiste en conflit, responsable de la sécurité (et nouvellement responsable du contrôle des certificats Covid) ?

Mais soyons justes : quel politicien aurait une chance d'être élu ou réélu si, confronté à un problème ou à un accident qui heurte la sensibilité du public (ou simplement des médias), il expliquait que « *les accidents, ça arrive, ce n'est pas une raison pour légiférer à chaque fois* » ?⁷ Alors, certes, les mutations sociétales, économiques, etc., justifient de nouvelles lois et de nouvelles réglementations, mais ce qui manque désormais c'est, en parallèle, un organisme, une assemblée, chargé exclusivement de déléguer, abroger les lois inutiles, alléger celles qui, à l'usage, s'avèrent trop complexes ou induisant des effets pervers imprévus disproportionnés. Ce contre-pouvoir n'existe pas, et son existence est pourtant indispensable. Il n'est pas normal que le citoyen lambda ne puisse plus se débrouiller dans la jungle législative et réglementaire sans un (des) conseiller(s) capable(s) de maîtriser le mille-feuille législatif aux couches toujours plus nombreuses. Le Grand Conseil genevois, il y a des années, avait ainsi adopté le principe d'abroger une loi désuète chaque fois qu'il en adopterait une nouvelle. Bien entendu, cette belle idée est restée lettre morte.

Enfin, en troisième lieu, la complexité actuelle du monde est aussi due à l'émergence de réalités et concepts nouveaux, un univers du **virtuel et de l'intangible** dont nous peinons à distinguer les contours et les limites (mais ces limites existent-elles ?) ; et dont, évidemment, nous ne pouvons même pas esquisser l'avenir. Qui peut affirmer avec certitude par exemple que les cryptomonnaies ne sont pas, soit une escroquerie (une sorte de « *système de Ponzi* »), soit plus simplement du vent, le résultat d'un emballement spéculatif corrélé, d'une certaine façon, à la croissance monétaire folle et à l'irrationalité humaine, et destinées à s'effondrer ? À l'inverse, qui peut affirmer avec certitude que l'une ou l'autre des cryptomonnaies, en tant qu'actif dont la quantité est finie et limitée, ne constitue pas un « *actif dur* » destiné à prendre nécessairement de la valeur justement compte tenu de la dépréciation de la monnaie classique, fondante ?

⁶ On peut aisément multiplier les exemples de cette complexité ou de ces paradoxes, en particulier évidemment dans le domaine environnemental si central désormais : la mondialisation est bénéfique en ce qu'elle contribue à répartir les richesses, les emplois et sortir les pays émergents de la pauvreté. Mais importer en Suisse un chardonnay australien (CHF 12,95.– la bouteille), c'est problématique sous l'angle de l'émission de CO² dix fois supérieure à un chardonnay de Bourgogne (sur cet exemple et bien d'autres, visiter le très intéressant site www.alpeninitiative.ch). La voiture : il n'est pas du tout certain que la voiture électrique ait un bilan environnemental global plus favorable que la voiture thermique traditionnelle ; et vraisemblablement, le véhicule qui aura le meilleur bilan sera celui que l'on gardera plus longtemps (15 ans ?) ou que l'on renoncera à remplacer (lire à ce propos *Journal of Industrial Ecology*, [www.doi.org/10.1111/jiec.13190](https://doi.org/10.1111/jiec.13190)), mais alors au détriment de l'activité économique et des emplois, etc.

⁷ On pense aussi à Daniel Kahneman : « *La machine politique est guidée par l'intensité du sentiment populaire* ».



Il en va de même de la *blockchain* : il y a quelques années, cette technologie a été présentée comme révolutionnaire, plus que prometteuse, avec un nombre quasiment illimité d'applications ; aujourd'hui, cela ne semble plus si sûr ⁸. Et puisqu'on évoque la complexité des choses, mentionnons brièvement les coûts énergétiques (donc l'empreinte environnementale) substantiels, phénoménaux même, induits par le minage de cryptomonnaies. Nous avons donc un actif virtuel, intangible, dont l'empreinte environnementale est, elle, bien tangible.

C'est le lieu de s'attarder quelques instants sur les **NFT** (*Non Fungible Tokens*), une déclinaison améliorée de la cryptomonnaie. Nous parlons de la masse monétaire gigantesque (un phénomène qui n'a sans doute pas son précédent dans l'histoire) créée par les banques centrales : aujourd'hui, la hausse des prix des actifs tangibles, physiques (actions, immobilier, œuvres d'art) ne suffit plus à « loger » toutes ces liquidités, lesquelles ne demandent donc qu'à se déplacer dans le domaine numérique, de l'intangible, du virtuel. Et cela tombe bien : dans ce domaine, contrairement au monde physique « fini », les possibilités de création d'actifs sont tout simplement infinies ! Cela nous amène naturellement aux cryptomonnaies et, plus particulièrement, aux NFT qui sont des actifs virtuels, digitaux, créés par l'imagination humaine avec la technologie de la *blockchain* ⁹.

Quelques exemples ? Le premier *tweet* du fondateur de Twitter, Jack Dorsey, transformé en fichier digital et... vendu aux enchères pour 2,9 millions de dollars (certes, l'acheteur a payé en monnaie virtuelle également, des ethereums). Ou encore une œuvre physique de l'artiste Banksy, détruite officiellement et en public, pour être transformée en actif digital, en fichier numérique, lequel s'est vendu pour la somme de 380'000 dollars environ (payés en ethereums). L'exemple le plus spectaculaire (ou est-ce le plus grotesque ?), une image numérique créée par Beeple (un « artiste numérique »), présentée comme la première « œuvre purement digitale avec un NFT unique », vendue aux enchères par Christie's pour la somme invraisemblable de 69 millions de dollars.

À ce stade, une interrogation fondamentale se pose : ne sent-on pas intuitivement qu'il peut y avoir quelque chose d'étrange, voire d'absurde, à payer des centaines de milliers de francs, voire des millions, pour détenir quelque chose d'aussi abstrait (du vent ?) qu'un fichier informatique incorporant des données non falsifiables parce que codées et verrouillées par la *blockchain* ? La fête de l'investissement spéculatif ou ludique ne prend-elle pas des dimensions orgiaques ? Et cette situation est-elle si différente de la fameuse fièvre spéculative des bulbes de tulipes du XVII^e siècle ? ¹⁰

⁸ Voir par exemple : www.medium.com/@kaistinchcombe/ten-years-in-nobody-has-come-up-with-a-use-case-for-blockchain-ee98c180100 et www.medium.com/@kaistinchcombe/decentralized-and-trustless-crypto-paradise-is-actually-a-medieval-hellhole-c1ca122efdec

⁹ Il y a par ailleurs une certaine ironie à constater que les nouvelles technologies — dont la *blockchain* — sont censées offrir une sécurité particulièrement élevée, et pourtant ce « nouveau monde » est régulièrement le théâtre de fraudes diverses : fraude à la cryptomonnaie (www.businessinsider.fr/les-piratages-et-fraudes-a-la-cryptomonnaie-atteignent-deja-un-niveau-record-en-2021-188550) ou fraude au NFT (www.theverge.com/2021/8/31/22650594/banksy-nft-scam-pranksy-ethereum-returned-duplicates-art). Le jour viendra peut-être où la pure matérialité d'une donnée, c'est-à-dire son absence de digitalisation et la garantie qu'elle n'existe que sous forme de document physique (papier par exemple), sera considérée comme une prestation « premium ». En d'autres termes, est-il absurde d'imaginer qu'un jour on payera pour avoir la garantie que certaines de nos données ne sont conservées qu'en un ou deux endroits bien définis, uniquement sous une forme physique non-hackable ?

¹⁰ Une autre dimension spéculative que nous n'aborderons pas faute de place, c'est l'émergence des plateformes de *trading* (comme Robinhood) exploitant à fond la technique de la *gamification*, très puissante et efficace avec les jeunes générations. En d'autres termes, l'investissement boursier, sur ces plateformes, est présenté sous une forme ludique à l'excès, poussant les usagers à des comportements compulsifs décorrélés de tout fondement rationnel.



En ce qui concerne la Suisse, limitons-nous à quelques questions ou événements majeurs. Nous ne nous attarderons pas sur la pandémie, très (trop ?) largement débattue et commentée, si ce n'est pour observer que, par ailleurs, les conditions macroéconomiques dans notre pays restent très favorables, sans faire offense à la souffrance terrible que connaissent néanmoins certains secteurs économiques profondément et durablement affectés (restaurants, spectacles, prestataires touristiques notamment).

Dans le **secteur immobilier**, chacun le sait, les prix des actifs sont puissamment soutenus et poussés à la hausse par l'abondante masse monétaire et le faible niveau des taux d'intérêt ; cela ne semble pas près de changer. Oui, le volume global des prêts hypothécaires, et sa croissance (le total des crédits hypothécaires est en effet passé de 110 % du PIB à plus de 150 % du PIB en une quinzaine d'années), doivent faire réfléchir (et peuvent inquiéter). D'un autre côté, toute « *l'architecture* » de l'économie mondiale (à l'étranger donc encore bien plus qu'en Suisse), la valorisation des actifs (et pas seulement de l'immobilier), repose aujourd'hui sur le postulat que les taux d'intérêt resteront durablement (éternellement ?) bas, et la masse monétaire abondante. Pour utiliser la métaphore de l'élastique, on peine intuitivement à penser qu'il puisse être tendu à l'infini, mais les dégâts d'une rupture seraient tels que tout concourt (en premier lieu les décisions de nos banquiers centraux) à faire durer la situation actuelle de défi aux lois de la gravité.

De façon un peu étonnante et a priori contre-intuitive, et pour rester en Suisse, si la pandémie a cassé l'élan économique avec une contraction sévère du PIB (-2,4 % en 2020, mais le SECO envisage un rebond de 3,6 % pour 2021), la croissance du volume des encours hypothécaires s'est donc poursuivie en 2020 : 37 milliards de nouveaux prêts hypothécaires contractés, soit un taux de + 3,4 %. En 2021, la **croissance des encours hypothécaires** semble a priori du même ordre de grandeur, et il est certain que le niveau actuel de cet endettement hypothécaire est historiquement élevé et donc en croissance continue ¹¹.

Parlons sécurité publique en Suisse : qui accepterait que des promeneurs, des passants, des voyageurs soient attaqués au hasard dans l'espace public, ici ou là, par des bandes de hooligans ? Et que la police soit inexistante ou systématiquement dépassée, incapable de protéger les citoyens au quotidien ? C'est pourtant ce qui se passe dans l'espace numérique : la multiplication des opérations de *hacking* de grande ampleur contre des collectivités publiques, des entreprises, des particuliers aussi, ne permet plus d'ignorer l'importance essentielle, vitale, que constitue la cybersécurité. Oui, celle-ci est une responsabilité de l'État, au même titre que l'ordre public dans les rues, la protection de l'intégrité des personnes physiques, du patrimoine, etc. Dans cette optique, la création d'un **Secrétariat d'État à la cybersécurité** a tout son sens. Le plus tôt sera le mieux ; nous avons créé un univers virtuel immense, richement doté en biens de valeur, il convient d'y faire régner l'ordre et la sécurité que l'on trouve (le plus généralement) dans le monde réel « *physique* ».

Parler de cybersécurité en Suisse et enchaîner sur le stockage des données de la Confédération helvétique par Alibaba... Cela peut-il être sérieux ? Résumons : l'administration fédérale a décidé de

¹¹ À fin 2020, le montant total des prêts hypothécaires en Suisse représentait 1138 milliards de francs contre, à titre de comparaison, 1250 milliards en Allemagne, pays 10 fois plus peuplé. En Suisse, les encours hypothécaires représentent par ailleurs 30 % des actifs du système bancaire, et même 70 % si l'on ne considère que les banques axées sur le marché intérieur (www.snb.ch/fr/mmr/speeches/id/ref_20210831_zur/source/ref_20210831_zur.fr.pdf).



contracter avec différents prestataires informatiques étrangers pour, notamment, des « *services nuagiques* » (un néologisme fédéral étrange, mais pourquoi pas...) et le stockage de données. Parmi ces prestataires : Alibaba donc. Il est difficile a priori d'**imaginer plus de candeur** de la part de nos autorités fédérales ; la Confédération suisse souhaite-t-elle donc confier le stockage de ses données à une entreprise localisée dans une des plus puissantes dictatures de la planète ? Un régime qui a une conception fort éloignée de la nôtre en ce qui concerne aussi bien le respect de la propriété privée que de la sphère privée, ou encore de la protection de la personnalité ou des droits individuels. Peut-on vraiment imaginer que nos données puissent y être en absolue et durable sécurité ? Tant qu'à faire, pourquoi ne pas aussi aller stocker en Chine l'or de la Banque nationale suisse ? Récemment encore, une entreprise helvétique emblématique a dû présenter ses excuses formelles à la Chine pour des propos « *maladroits* » sur Taïwan (faut-il souligner que les données de la Confédération pourraient être, de même, prises en otage à l'avenir ?). Cette décision de stockage de données à l'étranger est incompréhensible, elle n'a pas de sens, et nous peinons à concevoir qu'elle puisse se concrétiser ; mais elle inquiète quant au sens commun, à un niveau très élémentaire, de nos dirigeants.

Et puisque nous en sommes au domaine numérique, mentionnons également un développement national assez significatif puisqu'il a une **ambition monopolistique**. Nous voulons parler ici du regroupement, dans une entité commune, des plateformes d'annonces immobilières Homegate (appartenant à TX Group anciennement Tamedia) et Immoscout 24 (appartenant à Ringier et à La Mobilière). Selon certaines estimations, la nouvelle entité regrouperait plus de 80 % (sic !) du volume des recherches de biens immobiliers pour les locataires et les propriétaires potentiels en Suisse (la partie alémanique essentiellement). C'est dire que ce nouvel acteur aura un poids plus que dominant, de nature quasi monopolistique.

Cela montre à quel point les prestataires de services immobiliers romands (ceux que l'on appelle parfois les « *régies* ») ont eu de la prescience lorsque, voici quelques années, ils se sont regroupés (plus de 110 d'entre eux de tous les cantons romands) pour créer le site en ligne *immobilier.ch*, un portail qui, en Suisse romande, regroupe largement l'offre immobilière (vente + location). Ce faisant, ces prestataires immobiliers ont agi non seulement dans leur propre intérêt, mais également dans celui de leurs clients (qui paient en définitive le plus fréquemment les annonces immobilières) et même des propriétaires qui gèrent eux-mêmes leurs biens avec l'objectif de garder le contrôle des données et d'éviter d'être assujettis au monopole d'un tiers disposant d'un levier de fixation du prix des annonces par trop puissant en l'absence de concurrence. Cette stratégie a réussi puisqu'elle a de façon patente permis de maintenir à un niveau raisonnable et compétitif le tarif des annonces immobilières sur internet (dont la hausse, sans cela, était programmée), en plaçant *immobilier.ch* dans le duo de tête des portails immobiliers en Suisse romande ¹².

Cela permet aussi d'enchaîner avec cette tendance relativement nouvelle pour les prestataires de services immobiliers de s'engager dans des diversifications dont les motivations peuvent être variées (compenser l'érosion des marges, effet d'euphorie lié à l'abondance monétaire ?). Mais on peut a priori distinguer trois grands cas de figure : le premier, le plus évident et d'une légitimité incontestable, a été évoqué ci-dessus. C'est une nécessité stratégique évidente pour les agences immobilières de garder le contrôle de leurs données et d'éviter d'être assujetties au monopole d'un tiers. L'avantage étant que, dans ce cas, **il n'existe aucun conflit d'intérêts** entre les agences immobilières et leurs clients, bien au contraire.

¹² Avec **1,1 million** de visites par **mois**, et plus de 25'000 objets affichés, *immobilier.ch* a en effet atteint une position de leader sur le marché romand. Le **tarif des annonces** y est par ailleurs **40 % moins élevé** que sur Immoscout 24.



Un deuxième cas de figure existe, moins clair et plus discutable, et on peut prendre l'exemple des **sociétés de cautionnement** pour les locataires. Historiquement, lorsque voilà de nombreuses années Swisscaution était notoirement en situation de monopole dans ce créneau, il y avait un intérêt à favoriser l'émergence d'une concurrence dans cette activité pour garantir une saine émulation compétitive et stimuler une approche qualitative aussi dans l'intérêt des bailleurs. Mais, disons-le clairement, à l'heure actuelle où plusieurs entreprises se disputent ce **marché de la caution locative**, il n'y a aucun intérêt stratégique pour une régie à y être présente si ce n'est pour y gagner de l'argent. Et à l'évidence, cela crée une situation de conflit d'intérêts : plus la société de cautionnement sera restrictive dans la prise en charge des sinistres causés par des locataires dans des immeubles (et cela donc au détriment des propriétaires d'immeubles), plus elle sera rentable, mais cela donc au détriment des intérêts du bailleur. Cette situation de conflit d'intérêts nous paraît problématique parce que **structurelle**, et c'est cela qui nous a conduits — au contraire d'autres régies — à ne pas poursuivre notre engagement dans ce secteur (notre engagement à l'origine étant destiné, comme dit précédemment, à éviter une situation monopolistique).

Un troisième cas de figure peut rapidement être évoqué, il s'agit des diversifications dans des secteurs émergents (par exemple l'assainissement énergétique des bâtiments et les technologies y relatives) qui visent la plupart du temps à stimuler l'émergence de nouvelles solutions et à faire progresser la technologie et le savoir-faire dans ce secteur. Pourquoi pas, à condition que la finalité lucrative ne soit pas dominante.

Nous évoquons plus haut l'évolution de notre monde contemporain vers une complexité épuisante. Ne passons dès lors pas sous silence un autre phénomène qui complique la tâche des professionnels de l'immobilier... et de bien d'autres citoyens d'ailleurs : le « **surinterventionnisme étatique** » (à Genève et dans le canton de Vaud principalement), dans le domaine de l'acquisition de biens immobiliers (surtout des terrains à bâtir) par l'exercice d'un droit de préemption¹³. Ce droit permet donc à une collectivité publique de se substituer, lorsqu'une transaction a été conclue, à l'acheteur choisi par le vendeur d'un bien immobilier, aux conditions convenues entre ces parties.

Ce droit de préemption légal existe, dans différentes communes ou différents cantons (Genève et Vaud en particulier), depuis un certain temps, mais il était toujours entendu qu'il s'exerçait avec une certaine retenue : il fallait qu'il y ait un intérêt public très fort, prépondérant, et que l'entité publique exerçant son droit de préemption ait un projet précis, concret et d'intérêt public pour l'utilisation de l'objet préempté, et enfin qu'il soit démontré que la collectivité ferait en quelque sorte mieux (ou autre chose) que ce que pourrait faire l'acquéreur privé. Mais aujourd'hui, ce droit de préemption est dévoyé : certaines collectivités commencent à préempter à tort et à travers (l'abondance monétaire et les taux zéro stimulent évidemment aussi cette frénésie d'achats ; l'immobilier semble de plus un placement désormais absolument sans risque !), la pesée des intérêts entre le privé et le public ne se fait plus vraiment. On voit même des élus déclarer qu'« *il n'y a pas que les maîtres d'ouvrages privés qui puissent offrir des appartements en propriété par étage* ». Comme si le rôle d'une collectivité pouvait être de faire de la promotion immobilière.

C'est ignorer que ce sont les promoteurs privés qui jouent le plus fréquemment les rôles de déclencheurs dans la mise en route d'opérations de construction, de rénovations lourdes, investissent

¹³ À Lausanne, la municipalité a consacré 38 millions de francs en 2020 à la préemption d'immeubles, et souhaite engager un budget de 80 millions pour les années à venir.



dans des études de faisabilité, etc., et que ce que permet le droit de préemption est une **forme de violence et d'expropriation** puisque la collectivité publique se substitue en dernière minute, en fin de course, à l'acheteur, en le remplaçant dans un processus transactionnel patiemment élaboré pendant des années. S'il est légitime donc qu'un droit de préemption existe en faveur de la collectivité lorsqu'un intérêt public prononcé existe, il n'en reste pas moins que ce droit devrait s'exercer avec pondération après réflexion et analyse approfondies, et selon des règles prédéfinies, claires et transparentes.

En ce qui concerne notre société, nous sommes en premier lieu satisfaits de recueillir les fruits de notre engagement depuis plusieurs années dans le **domaine environnemental et des économies d'énergie**. Pas d'effet tardif de mode en ce qui nous concerne, cela fait longtemps que nous avons marqué l'importance hiérarchique prioritaire que nous conférons à ce domaine, par l'existence d'un département « *Environnement et Énergie* », coiffé par un ingénieur spécialisé et expérimenté en lien direct avec la Direction Générale. Son rôle ? Analyser la performance énergétique de notre parc immobilier sous gestion, étudier et proposer des mesures de rationalisation et d'amélioration de l'efficacité, coordonner les études et les interventions pluridisciplinaires, analyser l'impact financier des interventions possibles ainsi que les leviers à disposition, et bien sûr aider les propriétaires d'immeubles à faire le tri entre les mesures gadgets ou « *poudre aux yeux* » (un risque toujours présent quand un credo tel que « *économiser l'énergie* » devient omniprésent¹⁴), et les mesures significativement efficaces.

Certains d'entre vous le savent sans doute : prochainement, le seuil réglementaire à partir duquel des actions devront obligatoirement être entreprises dans les immeubles à Genève sera abaissé d'un IDC (Indice de Dépense de Chaleur) de 600 à 450 MJ/m²a. Dans notre parc sous gestion, les interventions proactives constantes et multiples de ces dernières années auront eu pour effet de diminuer sensiblement la moyenne de consommation et donc de limiter le nombre d'immeubles concernés par cet abaissement de seuil. Mais dans le parc immobilier genevois considéré dans son ensemble, c'est une masse importante d'immeubles dont les propriétaires se croyaient à l'abri qui va être impactée (beaucoup de bâtiments construits avant les années 2000 affichent en effet des indices qui pouvaient sembler « *corrects* » voici peu encore, compris entre 560 et 480 MJ/m²a). C'est aussi l'occasion de dire que notre savoir-faire et l'expérience que nous avons accumulés dans ce domaine ne sont pas réservés aux seuls immeubles gérés par le Groupe SPG-Rytz...

Notre département « *Développements Immobiliers* » a livré cette année, parmi d'autres, un immeuble qui, par sa destination particulière, nous tient spécialement à cœur. Il s'agit d'un immeuble de 29 logements, à Lancy, destiné exclusivement à des femmes en situation de précarité ou confrontées à des difficultés importantes dans leur vie actuelle, pour leur offrir un cadre et une base leur permettant de stabiliser leur situation et reprendre pied/réorienter leur trajectoire de vie. Cette réalisation est due à l'initiative de l'Association des Vernets d'Arve, active dans le **soutien aux femmes** par la mise à disposition de logements, depuis les années 60 déjà.

¹⁴ Un bel exemple de mesure gadget sur le plan énergétique est la toute récente décision genevoise d'éteindre toutes les lumières entre 01 h et 06 h du matin. On promet « *1 %* » d'économie d'énergie électrique avec cette mesure... sauf qu'économiser de l'électricité la nuit (pendant les bien nommées « *heures creuses* ») ne sert à rien (voire au contraire : ceux qui achètent de l'électricité la nuit contribuent à l'entretien du réseau de production et de distribution). Peut-être, par contre, que la mesure est positive sous l'angle de la diminution de la pollution lumineuse, à mettre toutefois en rapport avec la dimension sécuritaire (en principe améliorée par un éclairage nocturne plus abondant).



Un autre domaine qui nous importe beaucoup, c'est celui de la **végétalisation des espaces extérieurs** aux immeubles (oui, c'est aussi désormais un thème à la mode, mais notre action dans ce domaine s'inscrit dans la durée et existe de longue date !). À vrai dire, nous n'avons jamais compris, en tant que développeurs de projets immobiliers, que l'attention se porte exclusivement sur les bâtiments à réaliser, et peu ou pas du tout sur les aménagements extérieurs environnants. C'est donc dans le cadre de la réalisation d'un important projet de quelque 150 logements au Plateau de Frontenex à Genève que nous avons saisi l'occasion de réaliser un concours privé d'architecture paysagère dont le lauréat est Michel Desvigne, paysagiste français bien connu (il a, au cours de sa carrière, collaboré avec des architectes tels que Renzo Piano, Rem Koolhaas, et enseigné dans divers établissements de premier plan comme l'EPFL, l'Accademia di Architettura de Mendrisio, mais aussi à Harvard).

Outre la qualité esthétique du projet (dont profiteront non seulement les habitants, mais également un public plus large puisqu'un chemin public reliera l'avenue du Plateau de Frontenex à la voie verte et en finalité à la gare des Eaux-Vives), celui-ci verra l'implantation de plus de **200 arbres**, ce qui est évidemment significatif. C'est l'occasion de dire que nous veillerons à planter des **arbres de qualité**, et dans des conditions qui leur permettront de se développer ! Cela peut paraître être une évidence, mais trop souvent on plante à Genève des « *arbres-alibis* » qui restent rachitiques.

Nous n'avons d'ailleurs de cesse de dénoncer cette pratique, imputable en bonne partie aux pouvoirs publics ; nous nous limiterons à un exemple concret : la rangée d'arbres sur le côté sud-ouest de la route de Chêne (à la hauteur des numéros 30 à 40) à partir de l'avenue de l'Amandolier (en montant à droite en direction d'Annemasse). Ces arbres ont été plantés voilà une bonne quinzaine d'années (*photo de gauche*) et ils font toujours peine à voir ! On peut les comparer utilement avec les arbres que nous-mêmes avons fait planter à... 30 mètres (*photo de droite*) dans le parc de l'Amandolier autour de l'immeuble 30 route de Chêne qui se sont, eux, magnifiquement développés, simplement parce qu'ils ont été plantés dans les règles de l'art !





Revenons brièvement aux logements du Plateau de Frontenex : ces logements de qualité, qui s'intègrent donc dans un environnement paysager également qualitatif, bénéficieront néanmoins de loyers accessibles et très favorables. Pour comparaison, les logements non subventionnés sont loués à CHF 1000.-/mois pour un appartement de 3 pièces, et CHF 1500.-/mois pour un appartement de 4 pièces, tandis que les logements sociaux (pas forcément subventionnés d'ailleurs) sont loués à CHF 850.-/mois pour un appartement de 3 pièces, et CHF 1350.-/mois pour un appartement de 4 pièces. Ces logements sont construits et loués par des maîtres d'ouvrage privés, et c'est évidemment l'occasion de dire que la mise à disposition de logements à des loyers accessibles n'est pas l'exclusivité des maîtres d'ouvrage publics (même s'il est vrai par ailleurs que le régime spécifique de la zone de développement contribue à ce résultat favorable).

En ce qui concerne la question de la végétalisation, signalons que, depuis quelques années déjà, nous contribuons (même si c'est une goutte d'eau), dans la mesure de nos moyens, à la reforestation dans le monde avec une action simple et concrète baptisée « *Un contrat, un arbre* ». Nous avons commencé par la forêt amazonienne, et puis nous nous sommes aperçus que, plus près de nous géographiquement, **la forêt ivoirienne** — dont on ne parle quasiment jamais — a été **véritablement anéantie** avec une réduction de sa surface de plus de 90 % en quelques décennies ! Les conséquences sont évidemment dramatiques, pour les espèces animales, mais aussi pour les conditions de vie humaine. Au-delà des 2400 arbres plantés que notre initiative permet annuellement de financer, notre action vise aussi à mettre en lumière une situation trop peu connue, à quelques milliers de kilomètres de chez nous.

Quelques thématiques reviennent chaque année, parce qu'il s'agit pour nous de domaines clés, fondamentaux, constitutifs du noyau dur de nos valeurs. Ainsi en va-t-il de **la formation**, en faveur de laquelle nous nous engageons résolument et dans la durée. Nous formions jusqu'ici en règle générale six apprentis. Ils sont maintenant au nombre de sept dans notre groupe, préparant un CFC d'employés de commerce et accompagnés de quatre formatrices. Par ailleurs, 74 formations continues ou certifiantes ont été suivies par nos collaborateurs. Enfin, notre société répond positivement et tout au long de l'année aux initiatives (visites guidées ou stages-découverte) permettant aux jeunes de découvrir, pendant une durée allant de quelques jours à quelques mois, les facettes du métier de gérant d'immeubles, ou les autres métiers de l'immobilier. Ces efforts sont validés, de façon externe et officielle, par le « *label formation* » de l'USPI (Union suisse des professionnels de l'immobilier). En toute franchise, et sans diplomatie : l'intensité des efforts engagés dans la formation est très variable dans notre branche, certaines agences immobilières s'engagent de façon intense et généreuse, mais d'autres... pas du tout ! **Nous formons le vœu que les clients soient attentifs à cette dimension et, pourquoi pas, en tiennent compte lors des appels d'offres par exemple**, car la formation est un investissement important et généreux, pas seulement pour les acteurs de la branche, mais aussi pour la collectivité et notamment en faveur de la jeunesse.

Dans notre « *ADN professionnel* », il y a aussi cette spécialisation que nous avons acquise dans le domaine de **la vente d'immeubles**, et notamment (mais pas seulement) d'immeubles phares ou de prestige. C'est ainsi qu'au fil des années, nous avons eu le privilège de commercialiser des objets rares tels que le complexe historique d'immeubles commerciaux de la place du Molard (actuellement occupé par Globus), les immeubles administratifs situés au 43 de la rue du Rhône, ainsi qu'au 8 de la rue de Rive, au cœur des Rues-Basses, l'immeuble d'époque situé Quai Wilson 37, rénové récemment pour accueillir l'hôtel The Woodward, le siège genevois de la Banque nationale suisse, ou encore



l'immeuble de bureaux d'exception Saint-Georges Center. Le plus souvent, il s'agissait, certes, d'obtenir le meilleur prix que le marché puisse offrir, mais dans le cadre d'une démarche alliant éthique et transparence (qui n'empêche pas la discrétion) et formalisée avec la mise au point d'une documentation préalable irréprochablement complète.

Cette année, nous avons eu le plaisir d'être mandatés pour la commercialisation des trois immeubles commerciaux situés rue du Marché 30-32-34-36, abritant l'enseigne séculaire Bongénie. Une confidentialité totale a été observée tout au long du processus, selon un vœu que nous avons pu respecter jusqu'à la signature de la transaction (celle-ci est désormais publique puisque les transactions immobilières sont obligatoirement publiées à Genève et que, dès lors, l'information a forcément été reprise par la presse). Avec un prix de vente de CHF 220'000'000.-, il s'agit d'une des plus importantes transactions immobilières de l'année à Genève. Nous sommes évidemment fiers que notre département « *Ventes et Évaluations d'Immeubles* » ait conduit cette transaction à son terme avec succès et aux meilleures conditions (en permettant également de sécuriser, par un bail à long terme, la présence de cette enseigne historique et prestigieuse au cœur de Genève).

Et puisque nous en sommes aux activités de courtage, disons quelques mots sur l'émergence du « *courtage digital* » (en quelque sorte automatisé) et *low cost*. On voit apparaître en effet des enseignes offrant de mener une transaction de vente immobilière pour une rémunération fixe réduite. Pourquoi pas ? Dans le domaine de la restauration, il existe le *fast-food* et la restauration traditionnelle. Chacun comprend que ce sont des offres et des prestations distinctes, ce qui justifie la différence de prix. Il en va, très simplement, de même dans le domaine des services immobiliers : certaines entreprises choisissent de se positionner dans le marché avec des offres de prix très basses, moyennant, par exemple, des collaborateurs faiblement rémunérés (ou avec une rémunération fixe inexistante ou réduite et un intéressement élevé, ce qui les incite à conclure en prenant parfois des raccourcis risqués). Ou alors, le pourcentage facial de la rémunération est faible, mais s'y ajoutent nombre de prestations accessoires facturées de façon complémentaire. Ou encore, ce sera l'assurance responsabilité civile qui offrira, en cas de problème, une couverture faible ; certaines entreprises économisent en n'investissant aucunement dans la formation... ou ce seront les frais de marketing qui seront réduits au strict minimum (ce qui n'est pas dans l'intérêt du vendeur). Mentionnons encore que si la rémunération est forfaitisée, donc décorrélée du prix de vente, les intérêts du courtier et du propriétaire-vendeur ne sont plus alignés : le courtier *low cost* travaillant au forfait a intérêt à conclure au plus vite (même à un prix de vente plus bas), tandis que le courtier « *premium* », intéressé à la performance, est incité à maximiser le prix de la transaction.

C'est tout l'enjeu : **travailler vite et faire du volume... ou mettre l'accent sur la qualité** (quitte à travailler un peu plus longtemps) et maximiser la valeur ajoutée. Nous ne développerons pas davantage cette thématique, et concluons simplement sur le constat que le pourcentage facial, nominal, de la commission dépend donc d'une foule d'éléments d'une part et que, d'autre part, une commission plus élevée peut le plus souvent aisément être rentabilisée par une performance supérieure au niveau du prix de vente atteint. Pour notre part, dans ce domaine comme dans d'autres, nous choisirons toujours de maximiser la valeur ajoutée pour nos clients ¹⁵.

¹⁵ Beaucoup de ces courtiers *low cost* facturent, par ailleurs, des frais ou honoraires au moment même de l'ouverture du dossier, indépendamment de la vente pour laquelle ils sont mandatés, alors que nous travaillons pour notre part toujours à risque : pas de résultat, pas de rémunération, ce qui est une garantie fondamentale d'une prestation de niveau élevé !



Nous terminerons cette lettre sur l'évocation d'une autre particularité distinctive de notre « *ADN d'entreprise* » : le goût du papier, de l'imprimé, du tangible, mais aussi le plaisir d'explorer le monde des mots et des idées. Cela se traduit sous diverses formes, par exemple le « *Prix littéraire SPG du premier roman romand* », mais aussi par des publications périodiques telles que *L'Information Immobilière* et *Immorama* dont la dernière édition consacre son dossier principal à ces personnalités discrètes ou même obscures du passé lointain ou récent, qui chacune à leur manière ont contribué à *faire une différence* par rapport au cours des événements à leur portée ¹⁶.

Et pour conclure, c'est donc une belle ambition de se souhaiter, de vous souhaiter, que chacun à notre façon, nous puissions *faire une différence* dans notre sphère d'influence, notre environnement direct à tout le moins.

Il nous reste à vous remercier d'avoir pris le temps de nous lire, et à vous dire notre gratitude pour la confiance que vous nous témoignez. Nous vous présentons, à vous et à vos proches, nos meilleurs voeux pour les fêtes de fin d'année qui s'approchent.

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

T. Barbier-Mueller
Administrateur délégué

M. Barbier-Mueller
Membre de la Direction générale

¹⁶ www.immorama.ch/articles/anonymes