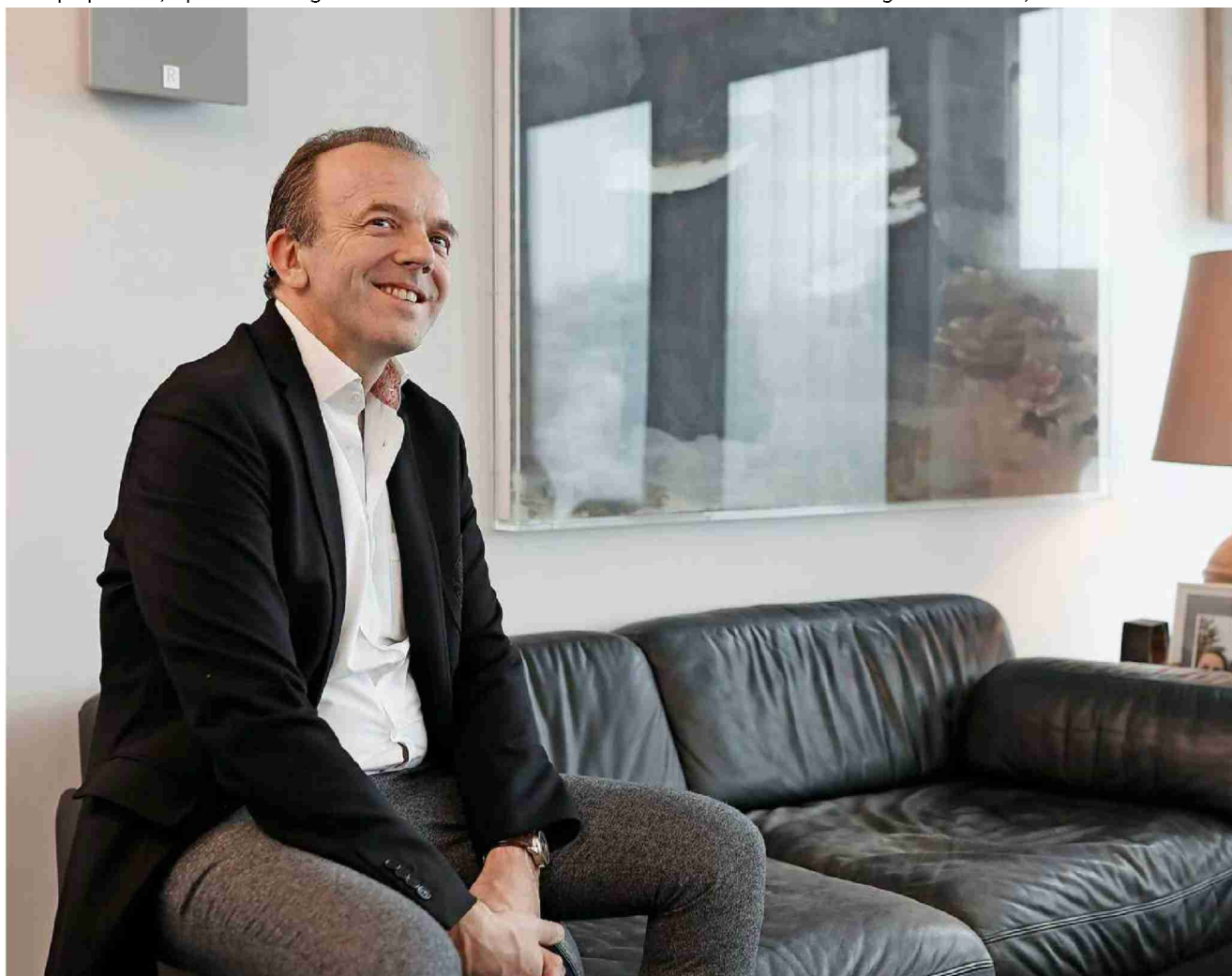


Les hommes de pouvoir 6/10 Thierry Barbier-Mueller **Un esthète de l'immobilier qui a l'art des affaires**

Riche propriétaire, le patron de la régie SPG est un ovni dans le monde de l'immobilier. Très influent malgré sa discrétion, c'est d'abord un esthète



Thierry Barbier-Mueller, patron de la Société privée de gérance, possède de nombreux immeubles à titre individuel.

Christian Bernet

Lucien Fortunati photo

Les élections cantonales approchant, la «Tribune de Genève» a voulu mettre en lumière ceux qui restent dans l'ombre de la politique cantonale mais exercent sur elle une certaine influence. La rédaction a choisi, selon des critères, forcément subjectifs, de révéler le rôle de dix personnalités genevoises dans des domaines variés.

Les locataires s'en souviennent à la fin de chaque mois, quand il s'agit de payer le loyer. À l'autre bout de la facture, il y a une régie, puis un propriétaire. Thierry Barbier-Mueller est l'un d'eux, et pas des moindres. D'abord parce qu'il possède de nombreux immeubles à titre individuel. Ensuite parce qu'il est le patron de la Société privée de gestion (SPG), l'une des plus grandes régies de la place. Voilà donc un homme qui détient du pouvoir.

Discret, Thierry Barbier-Mueller fuit en général les projecteurs. Il nous accueille pourtant dans son antre au dernier étage de la SPG, à la route de Chêne. Le bureau surplombe sa demeure et des terrains qui attendent sa prochaine promotion immobilière. Au mur, deux œuvres du Zurichois Uwe Wittwer disent sa passion pour l'art. «Je ne peux pas vivre avec des murs vides», dit ce collectionneur d'art et de design contemporain. Plus énigmatique est une série de photos représentant des croix alignées dans un cimetière. «Memento mori, répond-il. Souviens-toi que tu vas mourir. Il faut garder cela à l'esprit.» On y verra le signe de celui qui a le sens du détachement.

Près de 25 000 baux

Mais c'est d'abord un chef d'entreprise. Avec ses 200 employés, la SPG gère près de 25 000 baux. Ce qui en dit long sur le pouvoir qu'elle peut exercer (même si certains de ses baux sont des contrats pour des parkings). Question: comment se comporte la SPG avec ses locataires? Selon Christian Dandrès, avocat à l'Asloca, la SPG ne se démarque pas comme une régie dure. «Elle a des procédures en justice, mais pas plus que d'autres. Ce n'est pas une régie qui flirte avec l'illégalité ou qui multiplie les contrats à durée déterminée.» Un ancien juge au Tribunal des baux et loyers confirme: la SPG ne figure pas dans la liste des moutons noirs. «Bien que les procédures dépendent souvent des propriétaires et non pas des régies», nuance-t-il.

La SPG est aussi bonne élève en matière de performance énergétique. «Nous avons d'ailleurs divisé par trois la consommation de notre siège social. C'est certes une obligation légale, mais aussi une nécessité évidente.»

On voit là la patte d'un homme qui ne cache pas une certaine fibre écolo. Il se déplace à vélo ou en bus et défend la densité pour éviter de gaspiller le sol. Il était opposé au déclassement des terres agricoles des Cherpines. Ce grand propriétaire est pourtant un libéral bon teint, membre «depuis toujours» du Parti libéral-radical. «Mais il reste très discret et ne vient que rarement aux assemblées, relève Benoît Genecand, conseiller national PLR. Il reste indépendant.»

C'est un autre trait de sa personnalité. «C'est un libre-penseur qui déteste les carcans», relève l'avocat et ancien conseiller d'État Mark Muller. Solitaire, il n'aime pas s'exposer et fuit les coteries. «Cette discrétion est aussi le signe de son influence», glisse un conseiller

d'État.

C'est d'abord par le biais des instances professionnelles qu'il marque son empreinte. Il est actif à la Chambre genevoise immobilière (CGI), qu'il a présidée il y a une dizaine d'années. Désormais, il est à la tête de l'Association des promoteurs-constructeurs genevois (APCG). «Depuis quelque temps, les députés de la Commission de l'aménagement demandent souvent à auditionner l'APCG, relève Christian Dandrès. Ce n'est sans doute pas un hasard.»

Dans ces cénacles, il représente les intérêts de sa profession. Mais quels canaux utilise-t-il pour défendre ses affaires? Dans les services de l'État qui traitent ses projets de construction, on le voit peu, bien moins que d'autres confrères. Il délègue ses collaborateurs. Certains le soupçonnent parfois de traiter directement au niveau supérieur. À vrai dire, les réponses des conseillers d'État que nous avons interrogés ne permettent pas de l'affirmer clairement.

Présent à la tribune

Une anecdote en dit long sur son influence. Le 26 juin 2017, le Municipal de la Ville de Genève débat pour préempter une parcelle que deux promoteurs, dont Thierry Barbier-Mueller, veulent acheter. Lors d'un premier vote, une majorité dit oui à la préemption, avec la gauche et le MCG. Mais le lendemain, à l'insu de leur chef de groupe, deux élus MCG votent contre le projet et font basculer la majorité. Thierry Barbier-Mueller, présent à la tribune, peut saluer sa victoire.

Le promoteur aurait-il passé des coups de fil entre les deux votes? Il répond avec un sourire énigmatique. Selon des élus du Municipal, il n'en serait rien. «Il n'a pas besoin de le faire, glisse une élue de gauche. Récemment, lors d'un vote similaire, il fallait voir com-

ment le groupe PLR a levé les yeux vers lui à la tribune.»

Les promoteurs n'ont pas toujours bonne presse. Certains d'entre eux ont été épinglés pour avoir accaparé des appartements en PPE. Thierry Barbier-Mueller n'en faisait pas partie. «Il y a des choses qui ne se font pas, répond-il. Il ne suffit pas de se demander si c'est légal, mais aussi si c'est bien. Mon père me disait: «Tu peux avoir un compte bien garni mais être un pauvre type.»

Ceux qui font des affaires avec lui ne s'en plaignent pas. «Je n'ai jamais eu de problème, glisse le promoteur Patrick Pillet. Il est très honnête, très exigeant et sait très bien ce qu'il veut. Il est rigoureux sur les dépenses, sans chercher à gagner sur chaque franc.» Plusieurs le disent: il vaut mieux ne pas se fâcher avec lui, il a alors la dent dure. Lui-même en convient. «Je ne suis jamais agressif, mais je suis cash. Je

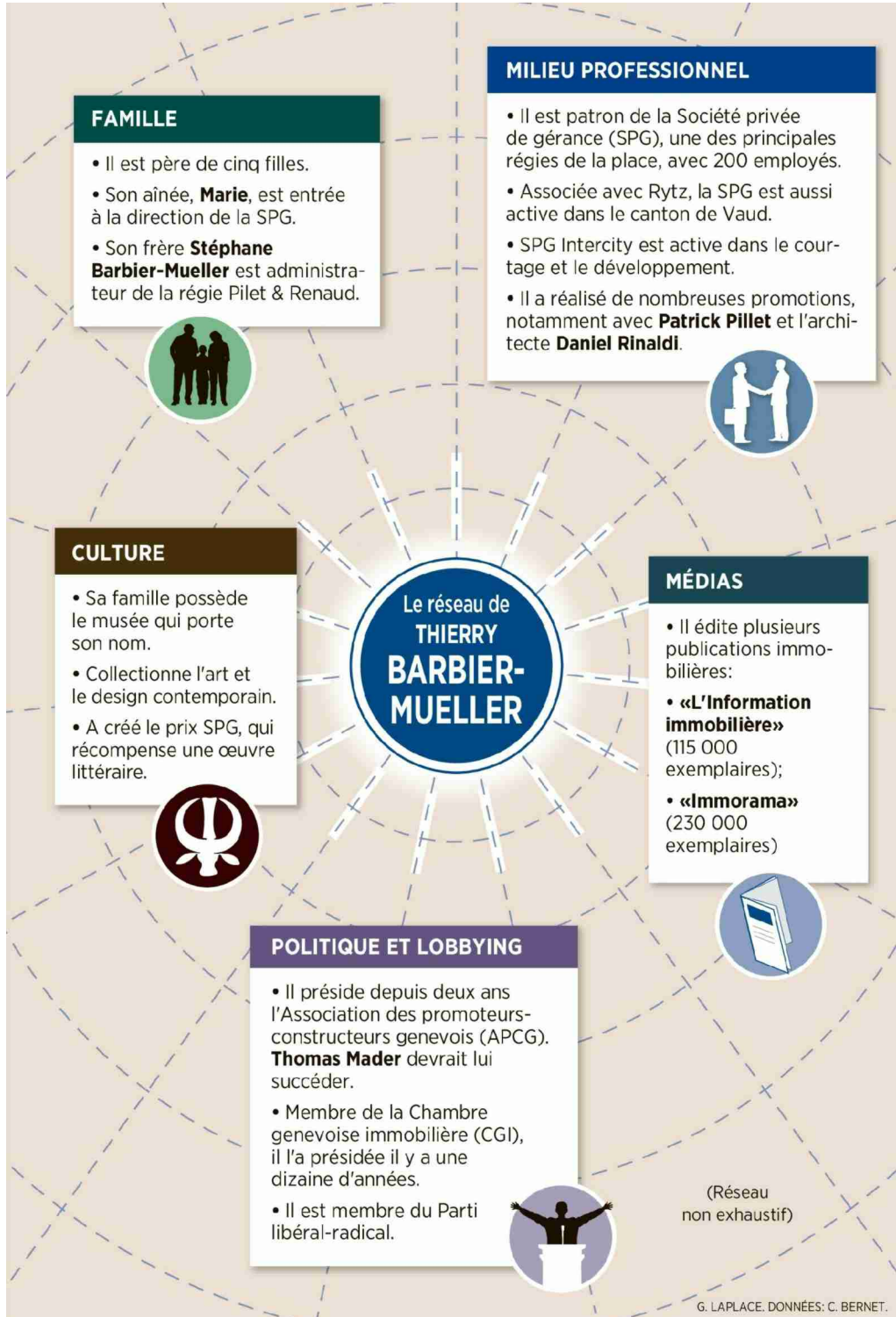
dis les choses. J'aime être prévisible et que les autres le soient aussi.»

80% d'impôts

Fils du collectionneur et homme d'affaires Jean Paul Barbier-Mueller, Thierry détient de nombreux immeubles à Genève. Avec son frère Stéphane, ils forment le plus gros patrimoine immobilier familial dans le canton, auquel s'ajoute le musée qui porte leur nom. Le magazine *Bilan* évalue la fortune familiale à 800 millions d'euros. «Qu'en sait-il?» lâche le promoteur, sans en dire plus. Ce qu'il dit, en revanche, c'est son taux d'imposition. «Je paie environ 80% d'impôts. Le bouclier fiscal est largement dépassé avec l'impôt fédéral, l'impôt immobilier complémentaire et l'AVS. C'est beaucoup, même si je reconnais que je ne suis pas à plaindre. Je ne fais pas de shopping fiscal, mais cela justifie que j'attende de l'État qu'il soit rigoureux dans sa gestion.»

Cette rigueur, c'est une des raisons qui l'ont motivé à combattre la rénovation du Musée d'art et d'histoire (*lire ci-dessous*). Mais pas seulement. Beaucoup le disent: Thierry Barbier-Mueller se sent très concerné par les affaires de la cité. «C'est aussi ce qui le motive à réaliser des bâtiments emblématiques», explique Daniel Rinaldi, un architecte membre des Verts qui a beaucoup travaillé pour lui. Il cite par exemple le Saint-Georges Center à la Jonction, le bâtiment du bureau Lenz et Stähelin à la route de Chêne ou le Patio de Frontenex aux Eaux-Vives. «C'est un esthète et il met de l'argent dans ce genre de réalisation, une manière de communiquer sur son travail.» Une manière, peut-être aussi, d'affirmer un certain pouvoir.

**Voir la vidéo
et notre dossier sur
pouvoir.tdg.ch**



«Genève a besoin de plus de confiance»

● Thierry Barbier-Mueller insiste volontiers sur le besoin d'établir des partenariats au-delà des clivages habituels. C'est peut-être pour cela qu'il ne se considère pas comme un homme de pouvoir.

Est-ce que vous avez du pouvoir?

Je ne me pose pas la question en ces termes. Le pouvoir, tout comme l'argent, est une notion abstraite qui n'a pas vraiment d'intérêt en soi. Ce qui est intéressant, c'est ce qu'on peut réaliser avec. Il faut le concevoir comme un instrument. Mais je ne considère pas que je suis un homme de pouvoir.

De quelle réalisation êtes-vous le plus fier?

Peut-être du jardin de l'Amandolier, qui ne se trouve pas loin d'ici (*ndlr: angle route de Chêne-avenue de l'Amandolier*). D'abord parce que c'est une œuvre originale dont le concept n'existe nulle part ailleurs. Ensuite parce que c'est le fruit d'un concours, donc d'un processus de concertation ouvert. Troisièmement, parce que s'il est de bon ton de se plaindre des pouvoirs publics, nous avons, dans ce cas précis, collaboré de façon exemplaire avec la Ville de Genève, qui a accepté de nous laisser intervenir sur un terrain qui

devait lui être cédé et elle nous a fait confiance. Enfin, ce jardin a été reconnu à l'international puisqu'il a été nominé au European Garden Award.

De quoi Genève a-t-il besoin pour avancer?

Sans doute de plus de confiance et de partenariats entre public et privé, et entre personnes de différents bords politiques. C'est-à-dire une collaboration plus axée sur le civisme que sur les clivages doctrinaires ou politiques. Genève aurait davantage besoin d'un esprit nordique que de cet esprit latin, français, qui parfois nous amène à nous écharper. **C.B.**

Bio express

Naissance Thierry Barbier-Mueller est né en 1960. Son père, Jean Paul, grand collectionneur, a fondé le musée qui porte son nom. Son frère Stéphane est aussi actif dans l'immobilier.

Parcours Après des études en droit à Genève, il décroche à New York un diplôme de broker dans les matières premières. En 2000, il prend la tête de la SPG.

Passions Père de cinq filles, âgées entre 12 et 26 ans. Son aînée, Marie, vient d'entrer à la direction de la régie. Collectionneur d'art et de design contemporain, il adore aussi le jazz et les voyages en Afrique de l'Ouest. **C.B.**

Un succès, un revers

MAH et Saint-Georges Center

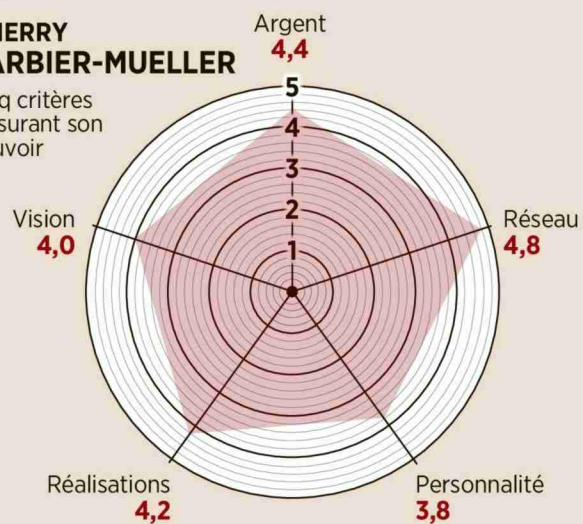
Son plus grand succès? «Mes cinq filles, répond Thierry Barbier-Mueller. Elles sont travailleuses, sérieuses sans se prendre au sérieux et ont de bonnes valeurs.» Sur un plan public, il a fait parler de lui en s'opposant à la rénovation du Musée d'art et d'histoire (MAH) en 2016. «Je n'avais pas apprécié que l'État ressorte un vieux projet pour la prison Curabilis. Avec le MAH, on faisait pareil. Alors que l'appel d'offres évoquait un crédit de 10 millions, on en était à 130 millions. À l'évidence, on trompait les gens.» Il s'est donc engagé dans la campagne contre l'avis de son parti. Avec succès.

Un échec? En tant que promoteur, il n'a suscité qu'une fois la polémique, avec la construction, en 2012, du Saint-Georges Center à la Jonction. Comme il a réussi à louer les locaux à l'État, on l'a accusé de bénéficier des

faveurs du conseiller d'État Mark Muller. Le promoteur a toujours nié. «Je n'ai jamais eu de relation privilégiée avec M. Muller et j'ai démarré l'opération à vide, sans locataire.» En 2017, ce bâtiment a été vendu pour 141 millions de francs. **C.B.**

THIERRY BARBIER-MUELLER

Cinq critères
mesurant son
pouvoir



Méthode de travail: pour choisir les dix personnalités qui influencent la politique genevoise, notre rédaction a retenu cinq critères. Nous les avons soumis à nos interlocuteurs, sollicités pour préparer chaque enquête. Ils ont noté chaque critère entre **0** (mauvais) et **5** (excellent), nous permettant d'obtenir ces moyennes.

GL/CB



Thierry Barbier-Mueller, un esthète de l'immobilier qui a l'art des affaires
Notre série «**Les hommes de pouvoir**»,