



SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE S.A.  
GENÈVE

DIRECTION  
Route de Chêne 36 1211 Genève 17  
Ligne directe: +41 22 / 849 65 16  
Téléfax: +41 22 / 849 61 00  
E-mail: spgdir@spg.ch  
Internet: www.spg.ch  
T.V.A. 267 315

N/réf. : TBM/mnd

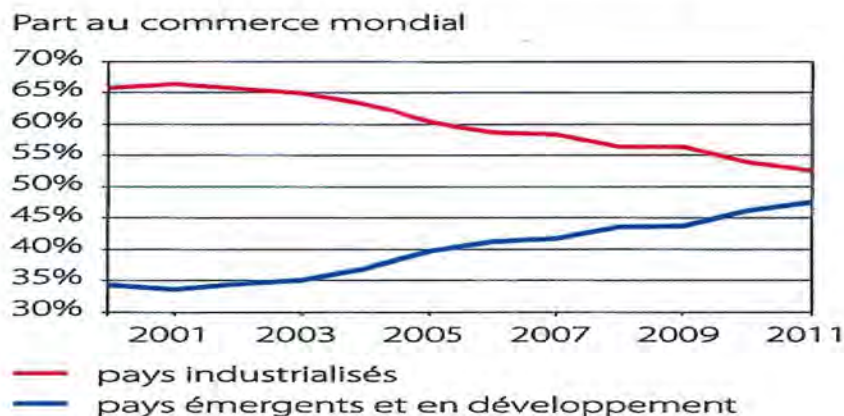
Genève, décembre 2012

Chère Madame, Cher Monsieur,

Comme chaque année, nous souhaitons partager avec vous certaines réflexions sur l'année écoulée, ainsi que sur les perspectives pour l'année à venir.

L'économie mondiale reste instable, et il s'ajoute aux éléments déjà connus l'année passée à la même époque (à savoir notamment, les soubresauts de la zone euro, l'augmentation non maîtrisée de l'endettement public aux USA) les incertitudes quant à un atterrissage doux voire brutal de l'économie chinoise. Cela étant, il nous paraît intéressant de mettre en évidence, par des chiffres concernant le marché de l'art, la redistribution planétaire qui s'opère actuellement. En l'occurrence, on n'insiste sans doute pas assez, dans notre «vieille Europe» sur le fait que nous ne retrouverons sans doute jamais notre prééminence passée dans l'économie mondiale. Dans le domaine des ventes publiques d'art, par exemple, la Chine occupe désormais - et ce pour la première fois - le 1er rang mondial en termes de chiffre d'affaires (avec plus de 40 % du volume mondial), devant les USA puis la Grande-Bretagne. Prenons un autre critère : sur les 10 nouveaux records mondiaux de prix d'adjudication pour des artistes contemporains, 6 concernent des artistes asiatiques; ou encore : les dix dessins les plus chers au monde (pour des prix d'adjudication compris entre - tout de même - 107 millions d'Euros et 23 millions d'Euros **l'unité**) sont tous signés par des artistes asiatiques (à peu près inconnus du grand public chez nous) à l'exception du célèbre «cri» de Munch...Pour une vision plus globale de ce rééquilibrage économique mondial voir le graphique ci-après, particulièrement éloquent. C'est dire combien un « nouveau monde » existe, qui pèse lourd et n'a plus forcément besoin de nous.

*Rééquilibrage des forces mondiales*



Source: CNUCEDstat





Pendant ce temps, le monde dit « développé » essaie de parer au plus pressé et d'éviter une dépression par une création hallucinante de masse monétaire. La question reste toujours de savoir si ce « remède » va générer à terme une inflation significative. Certains économistes en sont persuadés mais d'autres émettent une objection intéressante : sans croissance démographique, une expansion inflationniste serait tout bonnement impossible comme le démontre l'expérience du Japon – vieille de plus 20 ans tout de même - (pour plus d'information à ce sujet : <http://bit.ly/investorinsight>). Or, de nombreux pays occidentaux connaissent pour certains le vieillissement de leur population, pour d'autres carrément la décroissance démographique (parmi les pays européens touchés par cette tendance citons : l'Allemagne, la Pologne, la Bulgarie, la Tchéquie, tandis que l'Autriche, la Belgique, la Hongrie, les Pays-Bas ou la Grèce sont tout juste à l'équilibre démographique).

De toutes les façons, les économies occidentales sont engagées dans un processus de désendettement qui durera vraisemblablement dix à quinze ans, si bien qu'il faut apparemment nous habituer à une stagnation durable ou au mieux à une croissance molle.

En résumé, et même si cela fait plus de 5 ans déjà que nous évoluons avec une visibilité de faible à nulle (l'éclatement de la crise des *subprimes* nous ramène à l'été 2007), les conditions macro-économiques des 2-3 ans à venir resteront caractérisées par la même absence de visibilité.

\*\*\*

La Suisse se trouve dans une position surprenante car globalement enviable, même si des difficultés, des incertitudes et des menaces ne sont pas absentes, bien entendu.

L'année passée, nous n'imaginions pas que notre pays puisse échapper à une récession en 2012, et nous sommes heureux... d'avoir apparemment eu tort (en tout cas pour l'instant)! Certes la croissance a connu un fléchissement au 2<sup>ème</sup> trimestre mais un net rebond positif a été enregistré au 3<sup>ème</sup> trimestre, et il n'y a en tout cas pas eu pour l'instant de véritable rupture ou inversion de courbe marquée, ce qui est en soi déjà remarquable vu les vents contraires et l'état de la zone euro qui nous entoure (les 3 premiers trimestres de 2012 ont tous affiché une évolution négative du PIB dans la zone euro). En réalité, la résistance de l'économie suisse est surprenante pour l'instant : la croissance démographique (grâce à un solde migratoire) se poursuit, le taux de chômage, déjà très bas en comparaison internationale, continue à décroître quelque peu, et le budget de la Confédération dégagera un excédent solide en 2012. Celui-ci devrait s'élever à quelque 1,4 milliards de CHF (alors que l'équilibre était initialement prévu), et il reste à souhaiter que cette bonne surprise incitera nos gouvernants à accélérer les investissements (gage du maintien de la compétitivité de notre pays) plutôt qu'à réduire un endettement déjà très faible (le taux actuel, selon les critères de Maastricht, est inférieur à 19 % pour la Confédération et le taux consolidé - Confédération, Cantons, Communes et assurances sociales - est de 35 % !). Notons que la Suisse est un des très rares pays à avoir diminué son endettement public entre 2007 et 2012.

Cette performance budgétaire en 2012 est toutefois consécutive à une situation plus qu'exceptionnelle sur le marché monétaire : la Confédération va économiser plus de 1 milliard sur le seul poste des intérêts débiteurs, étant par exemple relevé que, depuis le mois d'août 2011, la Confédération a pu, mois après mois, lever des fonds à 3 mois avec un taux d'intérêt négatif! Quant aux obligations à 10 ans de la Confédération, elles se plaçaient à un taux d'intérêt de 2 % en janvier 2010, taux ramené à 0,6 % en septembre 2012. Autre évolution sinon surprenante du moins éloquent en comparaison internationale : c'est la première fois en 10 ans que le taux sur les obligations d'Etat suisses à 10 ans est passé en dessous du taux des obligations équivalentes japonaises. Bien sûr les difficultés et les



défis sont présents : l'avenir de la place financière suisse préoccupe en particulier (notre journal *IMMORAMA* a consacré cet automne un dossier à cette thématique), et le redimensionnement de l'industrie bancaire est en cours.

Quelques réflexions sur l'attractivité de la Suisse pour des résidents étrangers : relevons en premier lieu que l'afflux pronostiqué par certains, de « réfugiés fiscaux français » n'a pas eu lieu, et il semblerait, selon certains fiscalistes, que des destinations telles que la Belgique ou l'Angleterre aient eu plus de succès. D'autre part, des résidents étrangers installés en Suisse s'interrogeraient sur l'avenir, et il semblerait que le débat sur la suppression des forfaits fiscaux, ou encore l'initiative socialiste visant à l'introduction d'un impôt fédéral sur les successions de même que les coups de boutoir contre la place financière suisse, créent un climat d'incertitude nuisible à l'image et à l'attractivité de notre pays. C'est dire que l'heure n'est pas à l'autosatisfaction complaisante, mais bien plus à des efforts de sérieux et de rigueur permettant de démontrer que notre pays a un avenir crédible et solide comme terre d'accueil pour les particuliers et les entreprises.

\*\*\*

L'évolution du marché immobilier occupe aussi les esprits, et à cet égard sans doute que les mesures mises en place pour freiner l'accroissement de l'endettement hypothécaire peuvent être saluées comme une contribution positive à un atterrissage en douceur : dès le 1<sup>er</sup> juillet 2012, il n'est plus possible de puiser l'intégralité des 20 % de fonds propres nécessaires à l'acquisition de son logement dans le fonds de prévoyance, la moitié (10 % donc) doit être apportée par l'acquéreur directement ; de même une obligation nouvelle d'amortissement de la dette hypothécaire a été introduite, visant à ce que celle-ci ne dépasse pas 65 % de la valeur du bien après 20 ans.

Ces mesures ne sont pas extraordinairement contraignantes, elles sont pondérées et proportionnées, et contribuent à ce que le marché immobilier reste sain et réduisent les risques d'une cassure brutale à l'avenir. Elles ont d'ailleurs d'ores et déjà contribué à réduire le risque de surchauffe en calmant les ardeurs spéculatives de certains acteurs (acheteurs, promoteurs ou établissements de crédit) dans un contexte de hausse importante, ces dernières années, du volume global des prêts hypothécaires (volume global passé de 542 milliards en 2005 à 800 milliards en 2012) - cette évolution pouvant effectivement faire apparaître comme bienvenue une "pause de consolidation".

Nous mentionnions ci-dessus la perspective d'un atterrissage en douceur mais celui-ci n'est toutefois pas garanti : certains projets immobiliers ont apparemment été lancés sur des bases "optimistes" voire carrément spéculatives ces derniers temps et il restera à voir l'impact sur le marché lorsqu'ils seront achevés sans être forcément vendus ou loués. Et dans tous les cas, le salut ne viendra pas de l'étranger puisque la commission concernée du Parlement fédéral a refusé nettement (et contre l'avis du Conseil fédéral) d'assouplir la Lex Koller restreignant la vente de résidences de vacances à des personnes domiciliées à l'étranger. Notons encore ici que les taux hypothécaires ont continué à baisser : le taux fixe à 10 ans se négociait autour de 3 % à la fin 2009, vers 2,75 % à la fin 2010, autour de 2 % à la fin 2011 et aux environs de 1,75 % actuellement.

L'évolution du marché immobilier à Genève et dans la région lémanique est donc contrastée selon les segments : le prix des immeubles de rendement est toujours extrêmement soutenu, car l'offre est rare (notamment parce que peu de propriétaires d'immeubles existants sont vendeurs et que les promoteurs de nouvelles constructions ont privilégié la vente en PPE) et parce que les acheteurs, souvent sous pression de placer des fonds disponibles, acceptent des rendements de plus en plus faibles en corrélation avec la baisse généralisée des rendements.



Dans le secteur des ventes résidentielles (villas et appartements), la décélération est perceptible : les financements sont plus longs à mettre en place, les acheteurs plus circonspects (on est passé rapidement d'un marché de surenchères à un marché de contre-offres), l'offre augmente alors même que la demande faiblit, et les transactions mettent en moyenne plus de temps à se concrétiser. Cette inversion de tendance fait au moins un heureux : les médias qui voient augmenter le volume des annonces publicitaires !

En ce qui concerne les locations de standing, le ralentissement est très net : la demande a diminué, et les budgets des candidats-locataires sont également en baisse, si bien que la négociation sur les loyers est très fréquente.

En ce qui concerne la vente de résidences de luxe (sur laquelle nous bénéficions d'une vue privilégiée grâce à notre société SPG Finest Properties, affiliée à Christie's International Real Estate), la demande est plutôt rare (voir aussi ce que nous exprimons ci-dessus quant à l'attractivité de la Suisse en page 3), et les transactions effectives le sont aussi. Relevons toutefois à ce sujet qu'il s'agit de toutes les façons d'un marché de niche, dans lequel se réalise, année après année, un petit nombre de transactions. Nous avons en effet pris l'initiative de quantifier précisément le volume que représente, à Genève, le total des ventes de villas et d'appartements d'un prix supérieur à 10 millions, et avons constaté, que de l'année 2009 à l'année 2012, il s'agit d'un volume total de ventes de l'ordre de 200 à 330 millions de francs annuellement, pour un nombre total de transactions compris entre 15 et 20 par an. C'est dire que l'importance de ce marché, au vu de ces chiffres, a toujours été surestimée dans les médias friands (et c'est normal) de l'effet d'annonce que peut susciter la mention d'une transaction à 74 millions qui, à y regarder de plus près, est la seule transaction résidentielle d'un montant supérieur à 50 millions enregistrée entre 2009 et 2012 (cette analyse statistique nous a d'ailleurs permis de constater que SPG Finest Properties représentait une part de marché significative dans ce secteur).

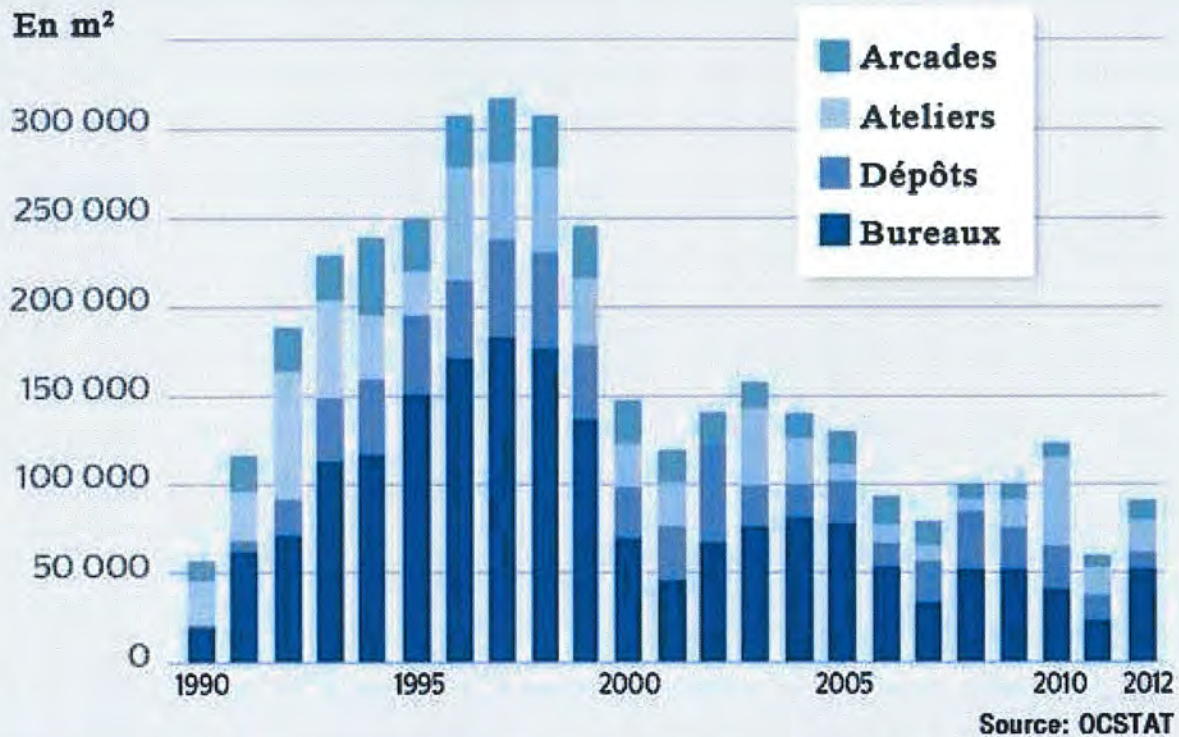
La location de bureaux (et autres surfaces commerciales ou professionnelles) vit aussi une inversion de tendance : les surfaces vacantes de bureaux ou de commerces ont plus que doublé en un an; cette augmentation est aussi due à une augmentation des surfaces de bureaux construites, tandis que les bureaux en construction augmentent également, si bien que le stock va encore s'accroître dans les années à venir.

Cette tendance de prime abord spectaculaire doit toutefois être relativisée en ce sens que l'on se maintient à un taux de vacance très faible (entre 1 et 1,5 %) et qui ferait pâlir d'envie n'importe quelle ville du monde occidental. De plus, on est encore loin des chiffres de vacance enregistrés au début des années 2000 par exemple (voir tableau ci-dessous).





## Surfaces d'activités vacantes à Genève



Enfin, cette évolution n'est pas forcément négative, car elle améliore l'attractivité de Genève en vue de l'accueil de nouvelles entreprises.

Parlons enfin de la production de logements, sujet crucial dans un Canton toujours touché par une pénurie aiguë de logements : le nombre de logements en construction est historiquement élevé (plus de 3500) et le nombre de logements construits/achevés aux 3 premiers trimestres de 2012 est aussi sensiblement supérieur aux chiffres des années précédentes. Les chiffres des 2 derniers trimestres sont même les plus élevés enregistrés depuis 7 trimestres. Cela pourrait contribuer à une certaine détente, mais il est vrai que, parallèlement, la croissance démographique se poursuit, sensiblement au même rythme que les années passées.

L'aménagement du territoire reste toujours un sujet sensible, délicat à traiter, dans le canton de Genève, et si nous nous inquiétons l'année passée du blocage possible de certains projets d'urbanisation, nous sommes heureux cette année de souligner la résolution satisfaisante du projet des "Grands Esserts" à Veyrier : le compromis trouvé est intelligent puisqu'il ne sacrifie pas le potentiel constructible total de la zone (en d'autres termes l'État n'a pas accepté un abaissement de la densité) mais prévoit simplement un étalement dans le temps des constructions, permettant à la Commune de "digérer" l'arrivée des nouveaux habitants et de réaliser progressivement les infrastructures nécessaires. Il n'aura pas fallu longtemps au nouveau responsable du département de l'urbanisme, François Longchamp, pour mettre en place cette solution qui débloque un potentiel de 800 logements tout en ayant l'immense avantage, essentiel, - de ne pas sacrifier l'avenir et de ne pas gaspiller le sol. En outre, l'État, garant de la concrétisation des procédures d'urbanisation dans le canton, envoie ainsi



un signal clair et fort aux communes et à la population : la négociation peut éventuellement porter sur le calendrier, les étapes d'urbanisation - mais pas sur le principe et le contenu en particulier la densité. Quant à la réglementation concernant le domaine bâti, nous vous informons que le règlement étatique sur les substances dangereuses dans l'environnement bâti a été modifié en juillet 2012, afin de stipuler désormais qu'avant toute intervention (démolition – reconstruction mais aussi rénovation) le propriétaire d'un bien immobilier construit avant 1991 doit s'assurer de l'absence d'amiante dans les parties concernées par les travaux, ce qui rend obligatoire l'établissement d'une attestation préalable par un expert autorisé par l'Etat. Rappelons que l'amiante, interdit d'utilisation en Suisse depuis 1991, a été très largement utilisé et qu'il est présent dans de nombreux matériaux parmi lesquels la colle de carrelage, les joints de fenêtres, les matériaux d'isolation des tableaux électriques, l'aggloméré de certains parquets ou autres revêtements de sols (linoleum), dans les éléments en PVC ou encore les éléments utilisés en chaufferie, cet énoncé étant loin d'être exhaustif. Il pourra donc aussi s'imposer d'effectuer les prélèvements et l'analyse de matériaux préalablement à la rénovation d'un appartement devenant vacant. En outre, si la présence d'amiante se confirme, il en résultera bien évidemment des surcoûts substantiels dans les budgets de rénovation, surcoûts qui pourront dépasser 20 à 30 % du budget.

Relevons de surcroît que cette procédure de diagnostic, si elle se réalise au coup par coup, va prendre du temps et engendrera également une durée de vacance supplémentaire du logement, et c'est pourquoi nous vous suggérons d'ores et déjà d'envisager de faire procéder à l'analyse de l'entier de votre immeuble (s'il est concerné), ce qui vous permettra d'avoir un rapport d'analyse global, à moindre coût que si l'analyse se fait au coup par coup et au fur et à mesure des rotations de locataires.

Le coût de l'analyse d'un bâtiment entier d'environ 20 appartements plus les parties communes peut se situer entre 10 et 15'000.- francs, étant précisé que nous procédons actuellement à une consultation auprès d'entreprises spécialisées, afin d'obtenir un prix forfaitaire de groupe – qui tiendrait compte de l'importance de la masse sous gestion dans notre société – et qui pourrait profiter à l'ensemble de nos clients ; nous aurons donc l'occasion d'y revenir.

\*\*\*

A Genève toujours, et pour élargir le tour d'horizon, l'économie a globalement bien résisté mais il est probable que l'évolution pour l'année à venir soit plutôt négative, encore que les indicateurs avancés ne pointent pas tous dans le même sens : la population croît, le chômage diminue alors même que la masse salariale versée diminue, que le PIB cantonal se contracte quelque peu et que les comptes publics se dégradent nettement (reflet, en partie, d'une baisse de revenus des contribuables). Il est en particulier vraisemblable que le redimensionnement (à la baisse) du secteur financier et bancaire (2<sup>ème</sup> en importance, après le secteur public, dans l'économie cantonale), pèsera lourd dans l'évolution de l'économie genevoise en 2013.

Un autre sujet d'importance, pour l'économie cantonale mais aussi pour l'image du canton et sa capacité de financement, sera la problématique de l'assainissement des caisses de prévoyance publiques (la CIA, caisse de prévoyance du personnel enseignant de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration du canton de Genève et la CEH, caisse de prévoyance du personnel des établissements publics médicaux du canton de Genève). Ce sujet sera soumis à une votation populaire en mars 2013, et le résultat de cette votation est plus que jamais imprévisible comme en témoigne le fait que l'extrême gauche et la droite conservatrice se rejoignent pour refuser cet assainissement pour des motifs diamétralement opposés - la gauche parce que les fonctionnaires seraient pénalisés par cette réforme de leurs conditions de retraite, la droite au motif que la réforme



maintient des privilèges excessifs qui n'ont pas de comparaison dans le secteur privé (notamment la prise en charge par l'employeur, l'État, des 2/3 de la cotisation LPP).

Ce débat, très important - la collectivité n'envisage-t-elle pas d'assumer un coût total de recapitalisation de 7 milliards sur 40 ans, en comparaison le sauvetage de la BCGe était une petite affaire ! - ne devrait pas faire oublier une question de fond : comment en est-on arrivé là, c'est-à-dire à un taux de couverture inférieur à 50 % (47 % pour être précis en mai 2012) pour une des caisses concernées ?

Si dans l'affaire sus-évoquée de l'assainissement de ses caisses de pension, l'État s'est montré purement (et tardivement) réactif, il a su faire preuve d'anticipation tactique dans le domaine de la fiscalité des entreprises. On se rappelle que la pression de l'Union européenne imposera à la Suisse et à Genève de mettre fin aux régimes fiscaux différenciés (i.e. favorables) appliqués à certaines entreprises étrangères (sociétés auxiliaires et de domicile). Le plan du gouvernement genevois consistera à satisfaire les exigences européennes par un nouveau taux d'imposition, unique de 13 % sur le bénéfice, lequel représentera une hausse très modeste pour les entreprises actuellement au taux le plus favorable de 11 %, et un abaissement significatif pour toutes les autres qui se voient aujourd'hui appliquer un taux de 24 %. L'aboutissement de ce projet n'est pas encore assuré et l'entrée en vigueur est de toute façon assez lointaine (horizon 2017-2018). Mais quelle que soit l'issue de ce projet, on peut saluer l'anticipation courageuse de notre gouvernement, qui lance une proposition concrète et évite de maintenir un secteur important de l'économie (les entreprises étrangères concernées représentent 20'000 emplois directs dans notre canton) dans l'incertitude voire l'inquiétude quant à l'évolution future de leur charge fiscale. Et à ceux qui pourraient penser que cette baisse fiscale est malvenue compte tenu des difficultés budgétaires du canton, on pourra rappeler que Genève est le canton où la charge fiscale est la plus élevée de toute la Suisse, et qu'il est temps d'inverser la tendance.

\*\*\*

En ce qui concerne le Groupe SPG et ses activités, notre département SPG Asset Development (pilotage d'opérations de promotions), a livré, dans les délais et le budget prévus, quelque 8'500 m<sup>2</sup> de bureaux du Saint-Georges Center à son locataire. Disons-le sans fausse modestie, nous sommes fiers de la qualité architecturale de cette réalisation, et fiers en particulier d'avoir pu convaincre le maître de l'ouvrage de nous permettre d'organiser un concours international d'architecture, avec l'ambition de promouvoir la création architecturale dans ce qu'elle a de plus noble. L'immeuble n'a pas seulement été pensé dans son apparence, mais également dans ses moindres détails intérieurs, et, bien sûr, dans sa performance énergétique (label Minergie). Son éclairage nocturne a également été soigneusement étudié, non seulement dans sa dimension esthétique mais aussi dans sa dimension énergétique puisque la consommation d'électricité générée par cet éclairage est minime d'une part (8'000 à 13'000 Kwh par an pour un coût annuel de CHF 2'000.- environ), une consommation de surcroît largement couverte par la pose de panneaux solaires photovoltaïques en toiture. Soulignons enfin que, à nos yeux, une architecture de qualité, et esthétiquement satisfaisante, ne constitue ni un surcoût, ni un simple acte gratuit, mais bien un geste civique : ne devrions-nous pas tous avoir pour ambition d'embellir la Cité ?





C'est la même ambition qui nous a amené à organiser un autre concours international d'architectes, pour la rénovation-transformation-surélévation de notre siège social au 36, route de Chêne. Sur le plan administratif, l'opération n'a pas été simple (il faut s'imaginer que, pour une surélévation de deux étages d'environ 380 m<sup>2</sup> chacun, il aura fallu commencer par un plan localisé de quartier...), mais les travaux ont enfin démarré cet été, et dureront quelque trente mois. Cette opération permettra le changement intégral de l'installation de chauffage/ventilation, le changement de la façade, la surélévation de deux niveaux, et améliorera notablement la performance énergétique du bâtiment qui acquerra dès lors le label Minergie.

Cette opération revêt enfin une grande importance stratégique pour notre société, puisqu'elle nous permettra de rapatrier notre agence de ventes résidentielles dans notre siège social, et nous permettra de disposer de cinquante places de travail de réserve nous assurant ainsi la possibilité de faire face à divers scénarii de croissance pour l'avenir.

L'année 2012 aura également vu l'ouverture des nouvelles succursales de notre groupe à Lausanne, celle de Rytz & Cie SA pour la gérance, le courtage et le pilotage de promotions, celle de SPG Finest Properties pour l'immobilier résidentiel haut de gamme (simultanément une agence SPG Finest Properties a ouvert à Nyon). C'est l'occasion de préciser la vision stratégique de développement de notre groupe : nous sommes fermement d'avis que la croissance n'est pas une fin en soi, et nous nous inscrivons donc résolument contre toute velléité de « course au volume » ; la même vision nous amène à refuser de multiplier les implantations, et éviter la dispersion géographique. Toutefois, l'axe « Genève - Lausanne » correspond à une sorte de « métroplex », de quasi - ensemble urbain destiné à s'intégrer de plus en plus étroitement à l'avenir, si bien qu'il est opportun d'avoir un ancrage dans les 2 villes, et qui complète judicieusement notre forte implantation sur la Côte vaudoise avec Rytz & Cie SA.

Nous accompagnons cette expansion géographique de notre réseau, par un élargissement de la distribution de nos publications si bien que le tirage de notre revue *L'INFORMATION IMMOBILIERE* a augmenté, cette année, de près de 30 % (tirage total actuel de 95'000 exemplaires), tandis que le tirage de notre journal tous-ménages *IMMORAMA* a augmenté de 40 % (pour atteindre désormais les 300'000 exemplaires, il s'agit de la diffusion la plus importante, en Suisse romande, pour une publication d'annonces immobilières, de surcroît enrichie d'une partie rédactionnelle de qualité). Rappelons que ces publications sont un atout de marketing efficace, que nous mettons à la disposition exclusive des clients de notre groupe. C'est aussi ici l'occasion pour nous de préciser notre stratégie de marketing, à laquelle - dans l'intérêt principalement de la vente et de la location des biens qui nous sont confiés - nous apportons une attention constante : nos publications représentent la dimension « papier » que, même à l'heure du numérique, il convient de maintenir et de développer, de façon à véritablement « porter » l'information au domicile de notre clientèle, même lorsque cette dernière n'est pas en mode de recherche active. Parallèlement, nous déployons des efforts tout aussi importants dans le domaine de la communication digitale, comme en témoigne le renouvellement de nos sites Internet [www.spg.ch](http://www.spg.ch) et [www.rytz.com](http://www.rytz.com), mais aussi des versions « mobiles » de ces sites ou encore les applications « SPG » et « RYTZ » disponibles gratuitement sur l'Apple Store. En outre, bien entendu, nos objets à louer et à vendre paraissent bien évidemment sur les principaux portails suisses d'annonces immobilières.





Mentionnons encore ici à l'attention de nos clients propriétaires immobiliers - et même si ce n'est pas une nouveauté - notre service de consultation directe en ligne des comptes de gérance des immeubles (SPG online / Rytz online). Il s'agit, pour notre clientèle, non seulement d'un confort supplémentaire (disponible 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 et permettant de consulter l'ensemble des comptes des immeubles, mais aussi des encaissements locatifs, des baux conclus ou en cours, des contrats concernant chaque immeuble notamment et ce, grâce à un accès sécurisé), mais cela témoigne aussi de la totale transparence que nous souhaitons observer dans l'accomplissement des mandats de gérance qui nous sont confiés. Relevons en effet que, à l'heure où cette prestation ne représente plus un véritable défi technologique, elle est encore loin d'être offerte par l'ensemble des acteurs de la branche !

Il nous reste, pour conclure, à vous remercier de votre fidélité à notre société, et vous adresser, à vous et à vos proches, nos meilleurs vœux pour les fêtes de fin d'année et l'année 2013.

**SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**

T. Barbier-Mueller  
Administrateur délégué

P. Buzzi  
Directeur

Pour information, la lettre est également disponible en version anglaise et allemande.