



SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE S.A.  
GENÈVE

DIRECTION

Route de Chêne 36 1211 Genève 17  
Ligne directe: +41 58 / 810 30 43  
Téléfax: +41 58 / 810 30 59  
E-mail: spgdirec@spg.ch  
Internet: www.spg.ch  
T.V.A. CHE-101.659.969 TVA

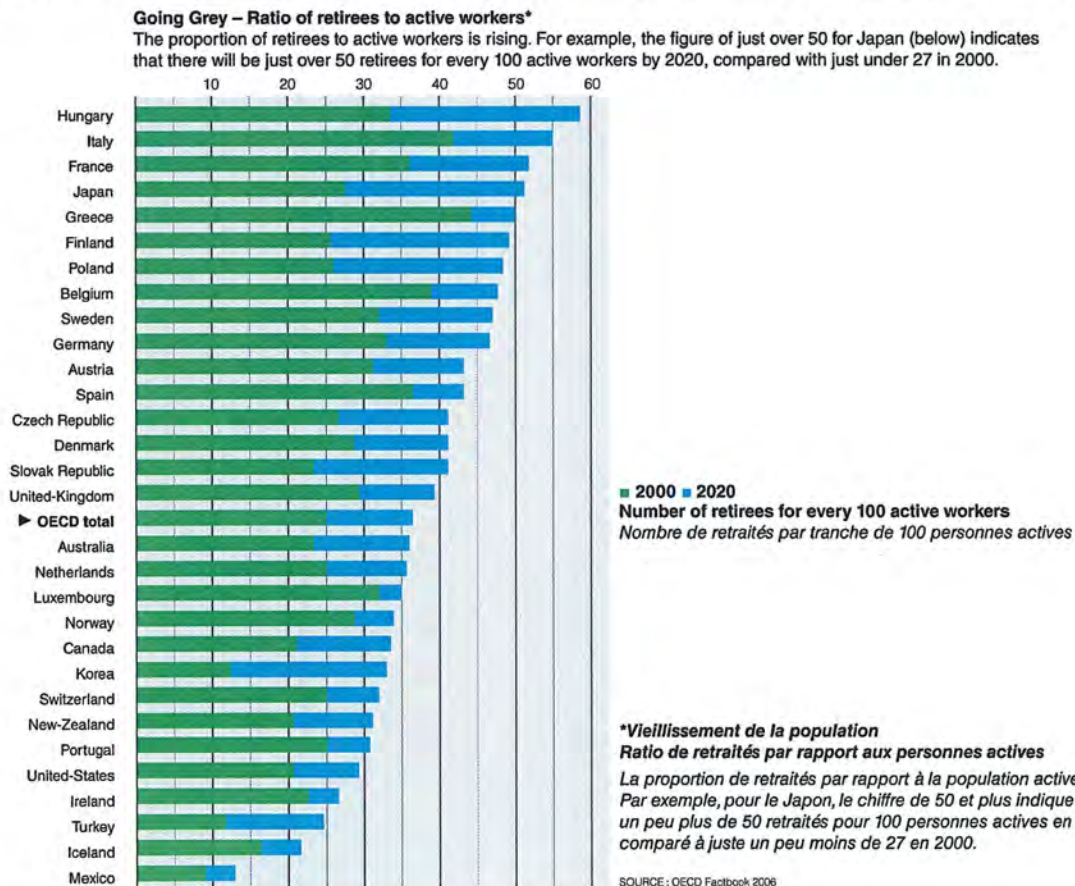
N/réf. : TBM/mnd

Genève, décembre 2013

Chère Madame, Cher Monsieur,

Pour ceux d'entre vous qui nous lisent depuis plusieurs années, vous savez que nous avons du plaisir, à cette période proche de la fin de l'année, de partager avec vous certaines réflexions sur la situation actuelle et les perspectives futures, qu'il s'agisse – le plus brièvement possible – de l'économie mondiale, de la situation en Suisse, ou encore de notre analyse du marché immobilier.

En ce qui concerne la situation de l'économie mondiale, il nous paraît opportun de nous référer à un proche de Warren Buffett, Charlie Munger déclarant sobrement « *if you are not confused about the economy, you don't understand it very well* ». La situation actuelle engendre effectivement plus de questions qu'elle ne permet de réponses ; ne vivons-nous pas une époque assez étrange et paradoxale, avec des économies développées aussi bien qu'émergentes lourdement endettées, des déséquilibres structurels multiples, un vieillissement démographique programmé (voir graphique ci-dessous) qui va





peser sur un système déjà fragile (l'Europe semble au bord de la déflation) – et d'un autre côté, une évaluation euphorique de nombreuses classes d'actifs, qu'il s'agisse des bourses, des valeurs immobilières ou encore des œuvres d'art ? Un diamant à 30 millions de USD... un cheval pour 11 millions d'Euros... un thon pour 736'000.- USD... un appartement à New York payé plus de 90 millions de dollars... une œuvre contemporaine (peinture) dépassant 140 millions de USD... On sent bien que la politique des banques centrales d'assouplissement monétaire massif, produit des effets, mais est-il vraiment certain que reporter les problèmes dans le temps va permettre de mieux les résoudre sans créer de nouvelles bulles dans l'intervalle ? Quel est le degré de pertinence d'une comparaison entre cette politique de l'argent facile et abondant avec la drogue d'un toxicomane qui aura besoin de doses de plus en plus importantes pour obtenir le même effet ? Est-ce que nos économies pourront un jour fonctionner à nouveau sans cet apport massif et constant d'argent gratuit ?

Ou est-ce que nous ne nous trouvons pas dans la situation décrite en son temps – dans les colonnes de notre revue *L'INFORMATION IMMOBILIERE* (printemps 2007) – par le philosophe Luc Ferry, après son expérience à la tête d'un ministère, et comparant la politique à du rodéo: « *le but n'est en rien d'aller quelque part mais de rester sur la bête* ». Le premier Ministre Luxembourgeois (Jean-Claude Juncker) l'a dit à sa manière : « *nous savons tous ce qu'il faut faire, mais nous ne savons pas comment être réélus si nous le faisons* ». En d'autres termes, nos responsables politiques ont-ils vraiment l'ambition et/ou la conviction de pouvoir résoudre les problèmes auxquels nos sociétés sont confrontées, ou cherchent-ils essentiellement à « rester sur le cheval » ?

Voici surtout des questions, mais les poser engage évidemment à une réflexion critique et distanciée des nouvelles véhiculées sans beaucoup de recul par la plupart de nos médias.

\*\*\*

En Suisse, la capacité de résistance de l'économie est, jusqu'à présent, assez inouïe. Cela s'explique bien sûr par le dynamisme de nos entreprises exportatrices, soutenues par la politique de cours plancher EUR/CHF mise en place par la BNS, mais l'évolution positive du PIB trimestre après trimestre depuis deux ans, reste un sujet de quasi-émerveillement a-t-on envie de dire. Que l'on songe aussi que les comptes du budget fédéral restent année après année – depuis 8 ans en incluant 2013 – soit excédentaires soit à l'équilibre (l'équilibre étant à nouveau budgété pour 2014).

Cela dit, **la tendance marquée** – sans doute est-ce partiellement la conséquence du perfectionnisme helvétique ? – à la **surréglementation** atteint clairement la cote d'alerte. Pour le secteur immobilier, et en particulier à Genève, c'est une affaire entendue depuis des années : la démonstration est faite que l'interventionnisme forcené et croissant de l'Etat dans ce secteur produit surtout de la pénurie de logements (de même que, par exemple, les rigidités légales françaises dans le marché du travail produisent surtout du chômage). Mais aujourd'hui d'autres secteurs sont également touchés de façon préoccupante, en particulier le secteur bancaire qui se défend tant bien que mal – mais avec les mains attachées derrière le dos par nos autorités – avec des conséquences concrètes qui apparaissent enfin au grand jour : à savoir des établissements bancaires qui ferment ou rendent leur licence bancaire. Et nous emprunterons à nouveau ici à Luc Ferry (dans sa chronique susmentionnée) : « *nos sociétés sont sans cesse davantage traversées par une véritable prolifération des peurs* » ce qui génère autant d'appels à plus de contrôles ou plus de sécurité – donc plus de réglementations ! – sans aucune réflexion quant à la proportionnalité.



Mais le risque est réel que des économies développées même performantes comme celle de la Suisse meurent asphyxiées sous le poids d'une réglementation qui rigidifie et complexifie les conditions-cadres et aboutit à une sorte de protection cartellaire de fait (au profit des entreprises à la fois existantes et/ou de plus grande dimension) en raison d'un ticket d'entrée inabordable pour des start-up ou de jeunes entrepreneurs.

Tentons ici une proposition concrète et constructive : s'il est nécessaire d'avoir un Parlement pour contribuer à mettre en place un cadre législatif minimum assurant la sécurité et l'égalité des chances entre citoyens, sans doute que, dans nos sociétés développées et largement pourvues en lois de toutes sortes, faudrait-il désormais avoir, à côté du Parlement en tant qu'organe législatif, une **Chambre supplémentaire dont la mission serait exclusivement de proposer la suppression de certains lois** ou règlements ou leur allègement. Il est évident en effet que ces tâches concurrentes (légiférer – déléguer) ne sauraient être menées par le même organisme.

Nous ne nous étendrons pas sur les changements législatifs concernant le secteur immobilier, intervenus en 2013, dans la mesure où ils ont été largement commentés dans la presse au moment des votations correspondantes, qu'il s'agisse de la Loi sur l'aménagement du territoire, la « Lex Weber » sur les résidences secondaires, mais mentionnons simplement que ces nouvelles lois ont contribué à l'érosion de la position de la Suisse dans « l'indice international des droits de propriété » publiés par la « Property Rights Alliance » qui tente une mesure objective de protection des droits de propriété, considérés comme un fondement d'un système économique prospère (<http://www.propertyrightsalliance.org>).

### Le top 20 des droits de propriété

<i>Pays</i>	<i>Indice</i>	<i>Pays</i>	<i>Indice</i>
Finlande	8,6	Canada	7,9
Nouvelle-Zélande	8,4	Royaume-Uni	7,8
Norvège	8,4	Autriche	7,8
Suède	8,3	Hong-Kong	7,7
Suisse	8,2	Japon	7,7
Pays-Bas	8,2	Allemagne	7,7
Danemark	8,1	Etats-Unis	7,6
Singapour	8,1	Belgique	7,5
Luxembourg	8,0	Irlande	7,5
Australie	8,0	France	7,3
		Qatar	7,3

SOURCE : IPRI, Institut Libéral, 2013



Relevons également, en écho à nos réflexions quant à la nécessité de savoir légiférer mais aussi déléguer, que notre gouvernement fédéral a annoncé renoncer à supprimer la Lex Koller restreignant depuis des décennies l'achat de logements par des personnes domiciliées à l'étranger (pour notre part, nous ne préconisons pas une abrogation complète, mais à tout le moins une **libéralisation dans le domaine de l'immobilier locatif, afin de dynamiser la production insuffisante de logements**).

\*\*\*

En ce qui concerne le marché immobilier dans son ensemble, les signes de décélération sont aujourd'hui nets. Les statistiques n'appréhendent pas encore pleinement ce changement de tendance, que les professionnels de l'immobilier sont, logiquement, les premiers à ressentir. Les indices sont nombreux et convergents : les objets offerts restent plus longtemps « en vitrine », les transactions prennent plus de temps à se concrétiser, et il est également plus fréquent que des transactions apparemment abouties échouent finalement pour des motifs divers ; enfin, dans de nombreux secteurs, un rééquilibrage a eu lieu entre une offre plus abondante et plus intéressée à conclure et une demande plus timide et/ou plus attentiste.

Les détenteurs de l'offre (vendeurs – bailleurs) ont aujourd'hui pour la plupart – parfois un peu tardivement – pris conscience de cette tendance nouvelle si bien que la baisse des prix devrait se confirmer en 2014, encouragée également par l'arrivée sur le marché de nouvelles constructions. Ce réajustement des prix ne devrait, à Genève spécifiquement, pas influencer sur le marché du logement en zone de développement, dont les prix restent sensiblement inférieurs à ceux du marché et où la demande reste excédentaire (même après prise en compte de l'impact de la « loi Longchamp » qui sera vraisemblablement prochainement votée et qui instaure une quasi-interdiction de fait de l'acquisition d'appartements en zone de développement par des investisseurs ne désirant pas occuper eux-mêmes le logement).

Exprimé autrement, les baisses de prix concernent surtout les biens immobiliers affichés à des tarifs « euphoriques » et qui procédaient d'une spéculation sur la poursuite de la dynamique haussière, aujourd'hui clairement interrompue. Mais ce n'est de loin pas tout le marché qui est grippé : des opérations de PPE, par exemple, bien étudiées avec le souci d'un bon rapport qualité-prix et une approche non spéculative, rencontrent toujours le succès comme nous avons pu l'expérimenter ces dernières semaines encore, avec un programme de 30 logements en zone urbaine à un prix moyen d'environ 8000.-/m<sup>2</sup> et un programme de même importance en campagne genevoise (zone de développement) à un prix moyen d'environ 5500.-/m<sup>2</sup>.

Mentionnons également que ce rééquilibrage du marché est aussi dû aux nouvelles conditions de crédit hypothécaire, notablement plus restrictives ; même si les taux hypothécaires restent très bas, un acheteur de son logement doit aujourd'hui mobiliser une part beaucoup plus importante de fonds propres (entre 20 et 50 % selon le bien considéré, contre 10 à 25 % voici 18 à 36 mois seulement).



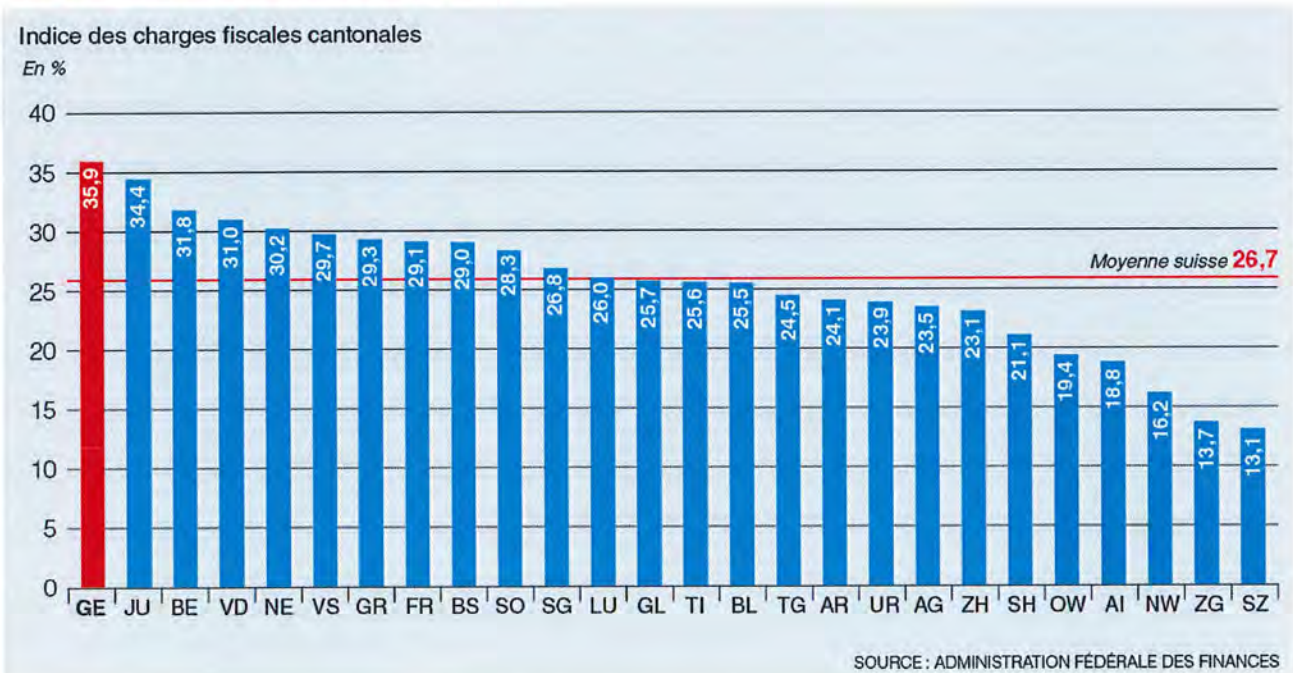
Dans le segment des résidences de grand luxe, une correction était inévitable en raison d'une erreur d'estimation de nombreux propriétaires et opérateurs inexpérimentés dans ce segment, lesquels avaient surestimé la profondeur et le volume de ce marché de niche. En d'autres termes, certains ont vécu sur une illusion quant au nombre – en réalité très limité – de transactions qui se réalisent annuellement dans ce secteur très particulier que nous connaissons bien par l'entremise de notre affiliée SPG Finest Properties/Christie's International Real Estate (laquelle représente une part de marché non négligeable des dernières transactions notables enregistrées).

Dans le segment des bureaux enfin, le rééquilibrage est la conséquence d'une production à risque (non pré-louée au démarrage du chantier) substantielle qui arrive sur le marché en 2013 et 2014, et des restructurations (downsizing) pratiquées par de nombreuses entreprises. Dans ce contexte l'aboutissement du projet fiscal d'uniformisation à la baisse (pour la majorité des entreprises) du taux d'imposition du bénéfice des sociétés revêt désormais une certaine urgence.

\*\*\*

A Genève, l'évènement politique de l'année est bien sûr l'élection d'un nouveau gouvernement, avec une durée de mandat plus longue (5 ans au lieu de 4) en application de la nouvelle Constitution cantonale. Les personnalités élues, et les partis et sensibilités politiques dont elles sont issues, représentent une diversité et une complémentarité à nos yeux, saine, et potentiellement prometteuse. Nous formons pour notre part le vœu que ce gouvernement garde à l'esprit ce classement établi par l'Administration fédérale des finances, confirmant le canton de Genève dans sa position de champion de Suisse en ce qui concerne la lourdeur de l'imposition fiscale (cf. graphique ci-dessous); ce titre peu enviable devrait rester en permanence à l'esprit de notre gouvernement, et l'inciter à de la modestie et de l'ingéniosité, en se demandant comment pouvoirs et fonction publics pourraient atteindre des résultats encore meilleurs avec des moyens inchangés voire réduits.

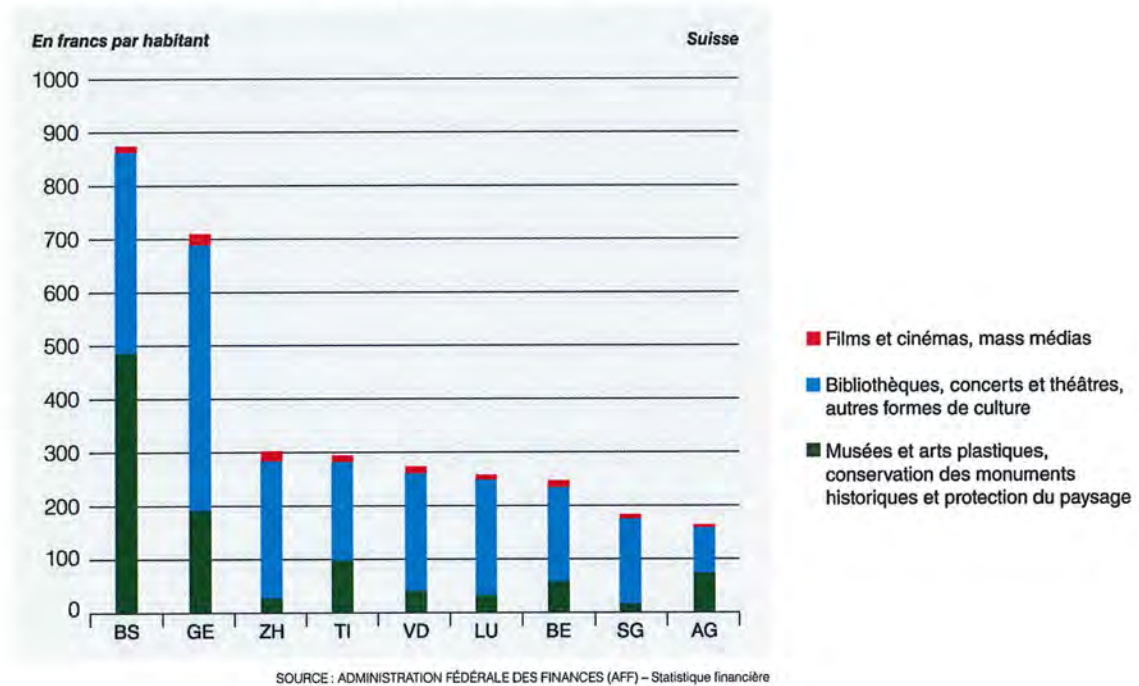
### Imposition dans les cantons en 2013





Relevons en passant que, selon les mêmes sources, Genève (Ville et Canton) est également l'endroit où les dépenses pour la culture sont parmi les plus élevées de Suisse (deuxième place après Bâle mais loin devant Zurich, voir le graphique ci-dessous).

### Dépenses cantonales et communales en faveur de la culture, selon le type, par canton, en 2009



Là également, le nouveau gouvernement peut aussi se poser la question de savoir si le résultat est à la hauteur des moyens engagés ; exprimé autrement, la vie culturelle est-elle véritablement deux fois plus riche à Genève qu'à Zurich ?

Rappelons ensuite brièvement, sur des points plus techniques spécifiques à Genève, que l'installation de panneaux solaires photovoltaïques devrait être facilitée dans les sites protégés ; que la création d'appartements dans les combles s'avèrera plus difficile et complexe en vertu d'une nouvelle jurisprudence cantonale (sans que le Tribunal Fédéral n'ait eu à se prononcer à ce stade) ; que le plan directeur cantonal a été adopté par le Conseil d'Etat cette année et, que la nouvelle loi sur l'énergie impose désormais le calcul de l'indice de dépense de chaleur (IDC) pour l'ensemble des bâtiments chauffés du canton (étant précisé que les propriétaires de bâtiments de logements de moins de 5 preneurs de chaleur, en particulier les villas, ne devront communiquer les IDC pendant 3 années consécutives qu'à partir de l'IDC 2014, cela dépendant par ailleurs de l'année de construction du bâtiment).

Enfin, mentionnons également qu'une modification non négligeable du règlement des PUS (Plans d'Utilisation du Sol) de la Ville de Genève est entrée en vigueur, modification selon laquelle l'affectation précise (café, magasin d'alimentation, cinéma, etc.) des arcades commerciales ouvertes au public est soumise à des restrictions de changement.



Il n'est pas nécessaire de s'étendre longuement sur l'importante restriction au droit de propriété que cela représente et qui risque de faire hésiter des propriétaires à accepter certaines « affectations protégées » dans leurs immeubles, de peur de ne pouvoir revenir en arrière... Après la Ville de Genève, la Ville de Carouge envisage d'adopter une réglementation similaire.

\*\*\*

Pour notre groupe, 2013 aura marqué le premier anniversaire de l'installation à Lausanne d'une succursale de Rytz & Cie SA, et d'une autre de SPG Finest Properties (Geneva) S.A. C'est une grande satisfaction de fêter ce premier anniversaire avec, déjà, le constat d'un succès et d'un **volume d'affaires dépassant largement nos prévisions**, qu'il s'agisse des mandats de gérance confiés aussi bien que des transactions en courtage.

A Genève, nous arrivons à bout touchant avec plusieurs (longues...) procédures de plans de quartiers **totalisant plus de 600 logements**, et nous sommes heureux de mettre actuellement les derniers préparatifs au démarrage d'un dossier de 90 logements sur la commune de Dardagny (après une procédure de déclassement qui aura duré... une dizaine d'années), et de 60 autres sur la commune de Carouge.

Notre engagement dans le domaine du **développement durable** se confirme et se renforce. Il y a déjà des années que, pour notre propre fonctionnement « interne », nous agissons de façon méthodique et volontaire : récupération et tri des déchets, gestion électronique des documents (visant au « zéro-papier » pour autant que ceci soit possible), mise à la disposition de nos collaborateurs d'un parc de véhicules écologiques – vélos et voitures électriques « zéro CO<sub>2</sub> » – rénovation extensive en cours de notre siège social pour le mettre en conformité avec les normes Minergie, etc. Et pour notre parc immobilier sous gestion, nous prenons diverses initiatives pour sensibiliser au développement durable locataires et propriétaires, et travaillons en partenariat avec les Services Industriels de Genève, l'OCEN (Office Cantonal de l'Energie). Aujourd'hui, cette politique environnementale prend une ampleur nouvelle, avec la création d'un service *SPG Asset Development – Environnement*, qui pilotera les aspects « durables » de tout le parc immobilier du groupe. L'important portefeuille sous gestion, comptant un bon millier d'immeubles, permet en effet de tester les méthodes du développement durable dans des projets pilotes et des chantiers concrets avant de les généraliser. Cette démarche nous permet d'agir sur plusieurs fronts, bien sûr celui de la technologie, de la maîtrise de la consommation d'énergies, mais aussi sur des projets plus ponctuels mais significatifs pour la qualité de vie des habitants tel qu'un potager urbain mis en place en collaboration avec les habitants (en partenariat avec Equiterre).

Pas très loin de ces préoccupations de développement durable, nous nous soucions également de la **formation professionnelle**, en faveur de laquelle nous nous engageons de façon très active et très significative : que l'on songe que notre société – parmi 27 agences immobilières membres de l'USPI Genève – assure à **elle seule la formation de 15 à 20 % des apprentis du secteur**, année après année, depuis 2004. Cet effort représente évidemment un coût, mais il nous paraît évident qu'il est de notre responsabilité d'entreprise de contribuer à former la relève professionnelle.

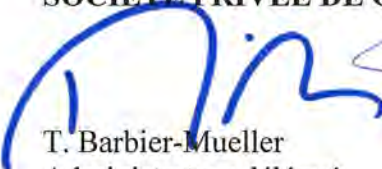


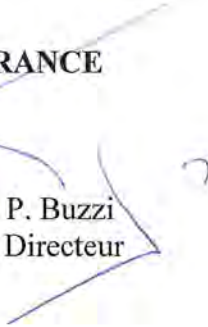
Enfin, il nous a paru souhaitable de donner un tour plus « moderne » et formel à notre déontologie de toujours, en matière de transparence et de lutte contre la corruption. C'est dans cet esprit que tous nos collaborateurs de même que toutes les entreprises avec lesquelles nous collaborons ont été amenés à signer un **engagement explicite** excluant de participer à tout acte assimilable à de la corruption (nos directives détaillées à l'attention de nos collaborateurs en particulier, stipulant clairement une tolérance zéro en la matière).

Pour terminer sur une note un peu plus légère, nous sommes heureux de vous informer que les importantes augmentations de tirage et de diffusion de nos publications ont été confirmées par des chiffres officiels, puisque le dernier pointage établi par la REMP (Recherches et Etudes des Médias Publicitaires) confirme que notre revue *L'INFORMATION IMMOBILIERE* dépasse pour la première fois un tirage contrôlé de 100'000 exemplaires (précédemment 75'250), et notre journal *IMMORAMA* dépasse désormais le tirage officiel de 300'000 (avant 232'131). Ces publications atteignent aujourd'hui, sans fausse modestie, une diffusion inégalée sur les cantons de Vaud et Genève.

En vous remerciant de votre confiance tout au long de cette année, nous tenons également à vous souhaiter, à vous et vos proches, des fêtes de fin d'année sereines et lumineuses, et un excellent début d'année 2014.

**SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**

  
T. Barbier-Mueller  
Administrateur délégué

  
P. Buzzi  
Directeur

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