



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.ch
T.V.A. CHE-101.659.969 TVA

N/réf.: TBM/mnd

Genève, le 7 décembre 2017

Chère Madame, Cher Monsieur,

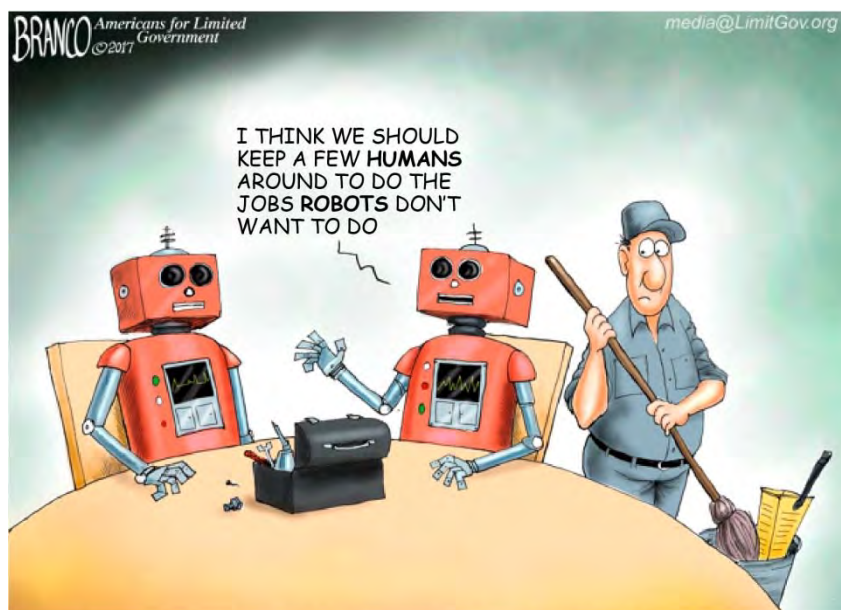
Notre lettre étant annuelle, nous visons à prendre du recul par rapport aux soubresauts quotidiens de l'actualité, et à tenter d'identifier des tendances lourdes dans notre environnement économique, social ou encore humain ou culturel. Nous ressentons une certaine satisfaction à y avoir pas trop mal réussi ces dernières années, preuve en est que nombre des thématiques abordées au fil du temps sont toujours d'actualité : l'endettement sans cesse croissant, le vieillissement démographique, la révolution numérique qui n'en est qu'à ses prémices (mais la dématérialisation de la monnaie « officielle » par exemple, est plus qu'avancée). La plupart de ces thématiques ne méritent pas ici de nouveaux longs développements, car ce que nous avons écrit les années passées reste pour l'essentiel valable, et nous regrettons presque dans certains cas d'avoir visé juste : ainsi en va-t-il de **l'état financier critique** de la Caisse de prévoyance de l'État de Genève (CEG) mais, comme nous l'écrivions en 2012, la situation actuelle était tout à fait prévisible (notre revue *L'INFORMATION IMMOBILIÈRE* avait d'ailleurs consacré une table ronde critique à cette question en 2008 déjà, sous le titre *Vices et vertus des caisses de pensions publiques* (numéro 97, automne 2008). De même, certaines problématiques n'ont pas de solution : ainsi en est-il du vieillissement démographique qui ne peut a priori que se poursuivre en s'amplifiant, entraînant des **mutations économiques et sociétales** progressives, elles aussi inéluctables – changement des modes de consommation, ralentissement de la croissance, augmentation des services et coûts de la santé au sens large, équilibre constamment précaire du financement des retraites, etc. D'autres problématiques mettront du temps à se dénouer : **l'inflation du prix des actifs** (actions, immobilier, œuvres d'art) provoquée par la politique monétaire expansive des banques centrales (qui s'accompagne d'un endettement à la fois croissant et en partie opaque notamment en Chine) et qui se conclura vraisemblablement par une explosion fort brutale et douloureuse, mais nul ne sait le jour ni l'heure... (La volatilité historiquement faible constatée cette dernière année sur les marchés boursiers est un autre signal plus que vraisemblable de danger mais nous ne nous étendrons pas plus sur cette question car nous ne tenons pas ici une chronique boursière.)

Nous jugeons par contre indispensable de nous attarder sur la **révolution numérique** : même s'il est évident qu'elle ne fait que commencer (l'iPhone n'a que 10 ans, une société comme Amazon n'est pas prise au sérieux depuis si longtemps...), son impact est déjà absolument colossal dans tous les domaines.

C'est, véritablement, **une « invention » de rupture.**



Elle pose des questions entièrement nouvelles dans de nombreux domaines. Par exemple celui de la **fiscalité des sociétés** : il est effectivement problématique que de grandes sociétés comme Amazon ou eBay échappent en grande partie à l'impôt, simplement parce qu'il est difficile de déterminer où le revenu de l'entreprise est taxable. Des questions de **concurrence déloyale** – par exemple pour les taxis et les hôteliers – se posent également, en relation avec les activités déployées par Airbnb ou Uber. La **notion d'emploi et les règles applicables** à un contrat de travail sont aussi bouleversées : les « employés » d'Uber ou de Deliveroo par exemple (un service anglais de livraison de plats cuisinés à domicile) sont formellement des indépendants (« self-employed ») qui obéissent à un algorithme (parlons de « lean management » !) qui leur dicte leur destination, mesure le temps de réponse, le nombre de courses, leur impose des plages horaires de disponibilité, et peut désactiver leur « compte » du jour au lendemain si leurs performances sont insuffisantes ; la croissance de ce type d'emploi (car c'en est un bien qu'il échappe pour l'instant le plus souvent à toute norme, au contraire des emplois traditionnels (1)) est vraisemblablement une tendance lourde en devenir, même si pour l'instant on estime que cela ne représente qu'un million d'emplois aux USA par exemple. Mais, à terme, une mutation majeure de la nature et de la qualité des emplois est évidemment envisageable voire prévisible : moins d'emplois de qualité et par contre une augmentation massive des emplois flexibles ou précarisés. En parallèle, la **robotisation** détruit effectivement des emplois : on pense évidemment à nos caissières de supermarchés, mais il y a aussi les véhicules sans conducteur qui s'annoncent, les drones (aériens mais aussi sous-marins), les robots-maçons sont déjà une réalité avec une productivité deux à trois fois supérieure au « maçon humain » (pose de 1 200 briques par jour contre 300 à 500...). Des nouvelles plateformes de forage pétrolier sont nouvellement mises en fonction qui réduisent de 20 à 5 le nombre d'opérateurs nécessaires. Selon une récente étude (2017) (<http://bit.ly/2iTBSOU>) mais portant sur la période de 1993 à 2007, chaque robot industriel remplace en moyenne 5,6 travailleurs et on prévoit par ailleurs un quadruplement du nombre de robots dans l'industrie d'ici à 2025. Et de fait, on constate d'ores et déjà que l'augmentation de la production industrielle s'accompagne d'une baisse du nombre d'emplois dans un graphique très parlant que nous renouons à reproduire faute de place (<https://fred.stlouisfed.org/series/IPMAN>). Faudra-t-il en venir au **revenu universel** si controversé (auquel on peut préférer l'idée d'un *emploi universel*) ?



Source: <http://netrightdaily.com/2017/09/cartoon-labor-days-end>

¹ Un tribunal londonien vient de juger que les 50 000 chauffeurs britanniques d'Uber étaient des employés qui auraient dès lors droit notamment à un salaire minimum, mais un recours sera bien sûr déposé contre cette décision...



Mais sous un autre angle, le numérique c'est bien sûr également un vaste monde de flexibilité et d'opportunités qui s'ouvre : **l'impression 3D** permet de délocaliser de façon souple et ponctuelle la production de certains biens, ce qui devrait évidemment aussi avoir un impact progressivement considérable sur le commerce international et les flux de marchandises – donc indirectement sur l'environnement (c'est une tendance à surveiller car les projections à ce sujet sont encore trop hypothétiques). C'est par exemple aussi la possibilité pour des personnes habitant des zones reculées d'accéder à **l'enseignement online**, ou à des **diagnostics médicaux** pointus. C'est également **l'Internet des objets** qui s'annonce. Jusqu'ici, on connectait essentiellement des ordinateurs à Internet, mais on commence à connecter directement différents appareils pour leur permettre d'agir de façon « intelligente », et les projections sont ébouriffantes : on envisage 20 milliards d'objets connectés d'ici à 2020 et 1 000 milliards d'objets connectés trente ans plus tard !

C'est aussi – encore plus révolutionnaire que le commerce en ligne ou l'émergence des réseaux sociaux, et au même niveau que l'Intelligence Artificielle – la technologie du **blockchain** que l'on connaît surtout à travers le bitcoin. Il est donc essentiel de rappeler en premier lieu que le bitcoin est une cryptomonnaie parmi d'autres (l'ether – la deuxième plus importante cryptomonnaie tout de même – a défrayé la chronique spécialisée en raison d'un détournement frauduleux massif – certes il s'est produit sur une application externe mais ce n'est pas bon pour l'image), et que toutes ces cryptomonnaies ne sont qu'une expression, une application parmi d'autres de la technologie du blockchain. La question ici n'est donc pas de savoir si le bitcoin, par exemple, est une valeur spéculative (on peut intuitivement considérer comme vraisemblable que le phénomène de bulle existe aussi dans les cryptomonnaies !) mais de prendre conscience qu'une nouvelle technologie émerge dont les potentialités ne sont pas encore clairement perçues. Cette technologie, révolutionnaire effectivement, permet l'existence de diverses applications décentralisées avec lesquelles on peut gérer et sécuriser des données ou des transactions sans recourir à un intermédiaire, une contrepartie centrale (pour la monnaie c'est par exemple théoriquement la fin de la banque centrale, dans son rôle de régulateur de la masse monétaire). Cette nouvelle façon de procéder à des transactions peut s'appliquer à de nombreux domaines : financier, bien sûr, plateforme de trading de matières premières (<http://reut.rs/2z10PVy>), gestion de droits d'auteur musicaux, gestion des données du transport aérien... y compris l'immobilier (aussi bien pour exécuter des transactions que pour la création d'un cadastre virtuel, ou encore pour le financement des projets, la traçabilité des matériaux, pour la vérification indépendante de l'état d'avancement des projets...) ! Une réserve importante quant à cette technologie est de nature énergétique/environnementale : les systèmes basés sur le concept de blockchain seraient des gouffres d'énergie ; selon certains chercheurs, une seule transaction en bitcoins consommerait en électricité l'équivalent d'un foyer américain pendant une semaine, ce qui est tout de même un sérieux handicap pour une technologie qui se veut futuriste et révolutionnaire (mais là également le verdict est loin d'être certain et définitif : Ethereum annonce pour bientôt un système de vérification des transactions qui ne consommerait pas d'énergie du tout).

Le monde numérique et virtuel c'est aussi **l'Intelligence Artificielle** : aujourd'hui déjà, celle-ci permet dans certains cas des diagnostics médicaux plus fiables que l'humain ; elle constitue un outil imbattable pour la reconnaissance faciale (criminalité) ; elle bat désormais les meilleurs joueurs de poker ou d'échecs (la « machine » apprend même à bluffer !). Elle intervient chaque seconde dans les marchés financiers et boursiers (où elle produira certainement encore des dégâts importants dans les années à venir car elle est tributaire des données historiques qu'on lui fournit préalablement pour « réfléchir » et agir – c'est un vaste et passionnant sujet que nous mentionnons sans le développer faute de place...). Cette technologie de l'Intelligence Artificielle également est loin d'avoir atteint son plein potentiel de développement.

Sur le plan macroéconomique, la virtualisation a aussi des conséquences notables telles que la difficulté croissante d'appréhender statistiquement, de mesurer le développement de l'activité



économique (laquelle est de surcroît de plus en plus décentralisée) : la notion de PIB ou encore la notion de productivité sont destinées à mesurer la production de biens matériels et tangibles, pas la production immatérielle...

Le numérique et la virtualisation sont en outre – c'est un lieu commun de le rappeler et pourtant c'est nécessaire – un facteur de « déshumanisation » qui se vérifie dans un domaine imprévu : certains États d'Amérique du Nord (dont le Delaware qui, à lui seul, est le siège de la majorité des sociétés cotées en Bourse aux USA) autorisent les **assemblées générales virtuelles** ! Donc plus de réunion physique des actionnaires en un seul lieu ! Cela constitue évidemment un recul notable de la démocratie et du pouvoir de contrôle des actionnaires dans les entreprises cotées, dénoncé par exemple par l'ordre des sœurs de saint François de Philadelphie, qui investit dans nombre de sociétés cotées en Bourse et déplore une « *pente glissante* » amenant les entreprises et leur management à s'enfermer dans une tour d'ivoire bien éloignée de leurs actionnaires auxquels ils doivent pourtant des comptes.

Quelques mots enfin au sujet de **nos données personnelles et de la sphère privée** : les premières existent dans une quantité que nous n'imaginons pas et la deuxième n'existe plus. Une journaliste du *Guardian* a demandé à Tinder de lui fournir, en vertu d'une loi européenne de protection de l'individu, le contenu de ses données depuis son adhésion en 2013 : l'impression comportait 800 pages ! La journaliste confessait la gêne qu'aurait pu lui causer le hacking et la diffusion de cet historique détaillé. Google, de son côté, collecte des données sur les utilisateurs 24 heures sur 24 par le biais de plus de soixante plateformes différentes (Google Maps, Google AdWords mais aussi YouTube, Chrome, Android, Gmail...) et, selon ses conditions générales, peut partager largement les informations collectées (à part avec vous). Google connaît nos soucis de santé, nos destinations de voyages, nos intérêts politiques et culturels... et aussi sexuels le cas échéant. Imaginons quelques instants les conséquences d'un hacking : eh bien, pour la plupart d'entre nous, cet exercice « d'imagination » est simplement impossible ! Nous sommes des créatures physiques et nos données sont immatérielles d'où une difficulté de conceptualisation claire ; il faudrait, comme cette journaliste du *Guardian*, les voir imprimées. Et pour l'instant, nous n'étions surveillés que lorsque nous étions devant un écran ; mais rassurez-vous, le nouvel « *Assistant* » (haut-parleur doté d'Intelligence Artificielle) de Google, que vous allez obligeamment placer à votre domicile, va combler cette lacune. Il fera partie de votre vie quotidienne, il sera un compagnon pour vos enfants (c'est une des cibles désignées pour ce nouveau produit) et vous rendra une multitude de services : « *Appelle Grand-Maman* », « *Trouve-moi un restaurant chinois pour ce soir* ». Mais attention, Google insiste : pour que « *l'Assistant* » puisse vraiment vous aider, il faut qu'il en sache un maximum sur vous. Ah, un petit détail : il stocke tout, et il a accès au contenu de votre smartphone et à tout ce que vous avez sur votre écran. Il n'est pas cher car évidemment sa vraie valeur est dans les données qu'il fournira à son concepteur.

En Chine, le Gouvernement a bien avancé dans la mise en place d'un gigantesque effort de collecte de données centralisées sur ses 1 milliard 300 millions de citoyens : le **Social Credit System** (qui fonctionne pour l'instant sur une base volontaire mais sera obligatoire dès 2020) vise à évaluer, noter, la « **fiabilité sociale** » de chaque citoyen (<http://bit.ly/2j0zwOq>). Les critères incluent l'historique de crédit mais aussi « *le comportement et les préférences* »... et nos fréquentations (attention à nos connexions online sur les réseaux sociaux entre autres). On pourrait multiplier les exemples mais force est simplement de constater que le combat pour le respect de la sphère privée est vraisemblablement d'ores et déjà perdu.

Bien sûr, le secteur immobilier est lui-même aussi concerné par la révolution numérique sous différents aspects que, par souci de concision, nous n'allons pas tenter d'énumérer ici. Mentionnons simplement que New York City – et cela de façon fort logique puisqu'il s'agit du plus grand marché pour l'immobilier commercial au monde – vient d'accueillir son premier « salon » de la technologie



numérique lié à l'immobilier, sous la dénomination de *Real Estate Tech Week*. Gageons que l'événement est appelé à prendre de l'ampleur au fil des années !

Évoquons enfin le défi humain et éthique que nous lancent les nouvelles technologies dont l'Intelligence Artificielle : comment ne pas être révolté par l'idée qu'un être humain ne soit, à partir de 2045, plus instruit, éduqué, formé, mais « téléchargé » comme le suggère le plus naturellement du monde Ray Kurzweil ? Cette perspective, ce n'est plus 1984 de George Orwell, c'est encore un pas significatif plus loin : plus besoin de contrôler l'être humain, puisqu'il pourra être programmé de la façon « convenable » dès l'origine ! Pour l'anecdote, Ray Kurzweil suggère également que notre corps ne sera plus à considérer autrement que comme un ordinateur : lorsqu'il est usé, on récupère les données pour les transférer dans un nouvel *outil*. Et ainsi en ira-t-il donc également, selon lui, de notre cerveau et de son contenu (1). Face à une telle perspective, tout ne devient-il pas quelque peu insignifiant ? L'enjeu ultime, c'est le **transhumanisme**, une (r)évolution insidieuse (et d'une certaine façon totalitariste) qui a déjà commencé et dont les partisans ne sont plus à négliger ni à considérer comme de doux rêveurs.

Mais le numérique, c'est également une révolution de rupture au niveau individuel, dans nos modes de vie quotidienne. En 2004, Patrick Le Lay, alors directeur général de TF1, provoquait un petit scandale en déclarant que la mission de TF1, la grande chaîne de télévision française, consistait à « **vendre du temps de cerveau humain disponible à Coca-Cola (et aux autres annonceurs de la chaîne)** ». Certes, la formule était cynique, mais elle avait le mérite de la clarté. Dans l'intervalle, Google, Facebook ou Apple n'ont fait que perfectionner le concept : ces entreprises semblent nous offrir des services, mais en réalité ce sont des *écosystèmes* dont l'objectif est de **capter un maximum de notre temps et de notre attention** (... et nos données personnelles). La résultante est – souvent – une addiction numérique (nous toucherions en moyenne notre smartphone 2 600 fois par jour ! (2)) qui est dénoncée dans ses causes par un homme qui n'est pas n'importe qui : Tristan Harris, ancien chef produit et design de Google, lequel n'hésite pas à lancer un appel à un code éthique dans le développement des outils numériques qui actuellement « **volent notre temps et notre attention, au détriment de notre équilibre psychique, de notre vie sociale et de notre vie familiale** ». Quoi que l'on puisse penser de sa croisade, il mérite d'être lu ou écouté. Quelques liens : <http://bit.ly/2hqmxVZ> – <http://bit.ly/2ASg4eK> – <http://bit.ly/2inDTno> ou encore un TED Talks <http://bit.ly/2AoHxI9>.

L'ex-président de Facebook, Sean Parker, s'exprime dans le même sens : « *Facebook est conçu pour exploiter la vulnérabilité humaine... Dieu seul sait l'impact néfaste sur le cerveau de nos enfants.* » (<http://bit.ly/2zLfkdk>).

La mémoire numérique, c'est aussi le vecteur d'une **grave atteinte** à un principe humain fondamental qui est le **droit à l'oubli**. Nombre de personnes qui n'ont même pas été condamnées par la justice pénale sont poursuivies, leur vie entière, par des informations – **vraies ou fausses de surcroît !** – les concernant. Ce principe de perpétuité est, tout à fait scandaleusement, considéré comme une fatalité.

¹ Ray Kurzweil est un ingénieur, auteur, chercheur et futurologue américain. Il est l'auteur de nombreuses découvertes et le créateur de plusieurs entreprises dans les domaines de la reconnaissance optique, de la synthèse et la reconnaissance vocales. Professeur au réputé MIT (Massachusetts Institute of Technology), récipiendaire de nombreux prix technologiques et d'une vingtaine de doctorats, il est actuellement directeur de l'ingénierie chez Google. Le *Wall Street Journal* le qualifie de « *génie infatigable* », *Forbes Magazine* de « *machine cérébrale ultime* ». Il a également écrit de nombreux livres dont l'un a battu les records de ventes de sa catégorie sur Amazon, créé un site Web qui compterait plus de 3 millions de lecteurs. Il est le chantre de la Singularité (influence massive et en finalité incontrôlable de l'Intelligence Artificielle sur le développement humain) et du Transhumanisme (l'homme augmenté, transformé, par l'usage des sciences et des techniques), cofondateur également de la Singularity University.

² « *The iPhone is the crack cocaine of technology. Don't celebrate its birthday* », *theguardian.com* (<http://bit.ly/2mznbG7>). Pour de nombreux psychologues, éloigner les enfants des tablettes et des smartphones est désormais un enjeu de santé publique.



Alors que, en réalité, ces informations sont le plus généralement rendues accessibles par quelques sites en position quasi monopolistique. Disons-le simplement : les lois sont en retard dans ce domaine, et le citoyen ne bénéficie d'aucune protection permettant d'obtenir, sinon l'effacement, du moins la restriction de l'accès à des données sans intérêt public et qui lui nuisent. Au sujet d'une thématique parallèle ou élargie, on peut consulter la très belle présentation de Monica Lewinsky sur TED Talks (https://www.youtube.com/watch?v=H_8y0WLM78U) qui expose de façon concrète, émouvante, ce que peut représenter, à l'heure d'Internet, l'acharnement médiatique au niveau humain d'un individu « concret ».

En Suisse, la situation économique est plutôt enviable : le cours du franc suisse a fini par s'orienter sensiblement à la baisse en 2017, ce qui a donné un répit voire un nouvel élan à nos industries exportatrices et constitue un soutien notable à la croissance ; il en résulte également un taux de chômage à la fois modeste et en baisse (3 % en automne 2017 contre une moyenne à 3,3 % en 2016). Sur le plan de la politique et des conditions-cadres, peu de changements significatifs ; on peut regretter le rejet en votation populaire de « RIE III », le projet de réforme de la fiscalité des entreprises, qui aurait contribué à l'attractivité renouvelée de la Suisse pour l'implantation d'entreprises (même si, pour notre part, nous étions réservés en ce qui concerne la question des intérêts notionnels, à nos yeux un artifice absurde visant à permettre à une entreprise de comptabiliser en charges des intérêts fictifs !). Mais en finalité, ce rejet ne devrait être qu'une péripétie intermédiaire, en ce sens que l'on peut aujourd'hui déjà espérer que ce projet sera remplacé à relativement brève échéance par une réforme plus simple et plus lisible qui préservera l'essentiel (cet essentiel étant une uniformisation du taux d'imposition sur le bénéfice pour toutes les sociétés, ce qui aboutira *de facto* à une baisse substantielle, pour les PME en particulier). Les conditions-cadres se dégradent malgré tout dans notre pays : **la surréglementation et la bureaucratie** gagnent du terrain (sur 360 000 emplois créés en Suisse en dix ans, 190 000 l'ont été dans le secteur public !). Bien sûr, nous pouvons nous rassurer en nous comparant à la France ou à l'Italie, mais ne devrions-nous pas plutôt nous comparer à un pays performant, par exemple à Singapour ? Il est inquiétant d'entendre le CEO de la plus grande banque du pays déclarer que l'ancrage suisse de la banque n'est pas garanti (ce n'est pas du bluff : rappelons par ailleurs que la part du PIB suisse générée par le secteur financier s'est déjà sensiblement contractée au cours de la dernière décennie). Cela dans un contexte où l'ancrage suisse de nos grands groupes est de toute façon fragilisé par les effets indirects (non voulus) de la « loi Minder » : comme l'exposait clairement l'ex-président de Nestlé, Peter Brabeck, le fait de soumettre chaque administrateur à réélection chaque année aboutit à ce que tous ces administrateurs sont beaucoup plus préoccupés à la fois du court terme et de la position des grands actionnaires de leur société, grands actionnaires qui sont en général des fonds étrangers peu soucieux de l'impact local (suisse) de la politique de l'entreprise. Puisque nous en sommes à la surrégulation, mentionnons en passant la typiquement « fausse bonne idée » d'une ONG dénonçant le risque de blanchiment d'argent par l'investissement immobilier, et qui suggère dès lors d'obliger notaires et agents immobiliers à vérifier, en cas d'achat d'immeuble, la provenance des fonds. Plutôt que d'approuver la création d'une nouvelle « usine à gaz réglementaire », réfléchissons juste quelques secondes : quel détenteur de fonds douteux serait assez stupide pour les bloquer dans un bien *immobile*, si facile à séquestrer que l'est un immeuble ? Cela de surcroît dans un pays où, de toutes les manières, le Registre foncier est tenu de façon officielle et publique (et si le propriétaire est une personne morale, son bénéficiaire économique doit être déclaré). Dans d'autres pays, le risque de blanchiment d'argent par l'immobilier existe sans doute, mais en Suisse, il s'agit de quelque chose d'improbable sur le plan pratique, et une réglementation supplémentaire de contrôle apparaît manifestement disproportionnée (rappelons que la banque par laquelle transitent les fonds nécessaires à l'acquisition immobilière est bien entendu, elle, tenue de procéder à un contrôle en amont).



Et, puisque la révolution numérique est la thématique dominante de notre lettre cette année, ne serait-il pas temps que notre pays se dote d'un « **Ministère du Numérique** » ? Il paraît évident aujourd'hui que ce domaine et tout ce qu'il représente, aussi bien en termes d'opportunités que de risques (les cyberattaques peuvent paralyser des entreprises voire des pans entiers de notre activité et de notre pays), devrait être pris en charge sinon par un (huitième ?) conseiller fédéral du moins par un haut fonctionnaire spécifiquement dédié et pourvu des connaissances nécessaires ; en d'autres mots un « Chief Technology Officer » (cette fonction existe aux USA).

Dans le **secteur immobilier**, le fait le plus notable est, cela en raison des taux d'intérêts bas et de l'attrait de l'investissement immobilier pour les institutionnels, que la production de logements en Suisse se situe à un niveau élevé si bien que le taux moyen de logements vacants sur l'ensemble du pays se situe également à un niveau historiquement plutôt élevé. Il en résulte, bien entendu, une pression à la baisse sur le prix des loyers. Soulignons toutefois que la situation est extrêmement contrastée, en fonction de la localisation géographique des objets à louer (le taux de vacance peut varier d'un multiple de 1 à 5 voire 6 entre un centre urbain et une zone excentrée). Et puisque immobilier et numérique constituent une sorte de fil rouge de notre lettre cette année, évoquons brièvement un jugement zurichois qui condamne un locataire, ayant sous-loué (sans autorisation) son appartement par le biais d'Airbnb, à rétrocéder à son bailleur **l'intégralité des gains de sous-location**.

À Genève enfin, la situation économique est contrastée, en demi-teinte, mais somme toute plutôt favorable, pour l'instant. Bien sûr, des secteurs souffrent, comme la banque, les industries d'exportation, ou encore le commerce de détail ou la restauration. Mais de nombreux indicateurs restent en zone positive en raison vraisemblablement de la baisse bienvenue du cours du franc suisse : le produit intérieur brut croît – certes modestement mais en 2015 il était en décroissance – ; la croissance démographique se poursuit (mais à un rythme sensiblement ralenti puisque en 2015 nous étions en moyenne au-delà de la barre des 8 000 « têtes nouvelles » par an, alors que l'on se situe désormais autour de 4 000) ; le trafic aérien est soutenu et l'aéroport de Genève connaît une croissance insolente de son trafic de passagers (+4 % annuellement au moins depuis 2015) ; le nombre de nuitées dans l'hôtellerie se maintient à tout le moins – et même le troisième trimestre 2017 aura enregistré un record absolu du nombre de nuitées ! – (à ce sujet, il est aussi intéressant de rappeler que Genève connaît traditionnellement un taux d'occupation des chambres sensiblement supérieur à la moyenne suisse : entre 63 et 65 % à Genève ces dernières années et entre 51 et 52 % en moyenne suisse) ; l'inflation est quasiment nulle mais on semble sorti de la tendance déflationniste inquiétante enregistrée en 2015 ; le chômage est en baisse (modérée) depuis le début de l'année ; et la masse salariale totale versée est à nouveau en hausse (modeste) après une année 2016 plutôt baissière.

Dans le **domaine culturel**, Genève connaît un **essor assez impressionnant** et qui illustre combien la situation peut évoluer rapidement (dans le bon sens dans le cas particulier). L'année passée, il était de bon ton, pour certains, de se lamenter sur l'impossibilité de faire aboutir des projets culturels d'envergure, en raison principalement du rejet en votation référendaire du projet Nouvel pour le Musée d'art et d'histoire. Et pourtant : depuis lors, le lancement du chantier imposant de la Nouvelle Comédie (à proximité de la gare des Eaux-Vives) a été confirmé ; le Nouveau Théâtre de Carouge – également objet d'une votation référendaire – a été véritablement plébiscité (plus de 65 % !) par sa population ; la Ville de Vernier projette un centre culturel important (plus de 100 millions de budget) comprenant notamment deux salles de spectacles, et enfin l'ambitieux et magnifique projet de **Cité de la Musique** a connu une avancée décisive. Ce dernier projet, **particulièrement exemplaire**, mérite que l'on s'y attarde quelques instants : il a en effet été développé dans des délais records par une petite équipe de privés particulièrement visionnaires et motivés. Le programme est plus qu'ambitieux : une construction au budget de 260 millions (sans fonds publics !) permettant de loger l'Orchestre de la



Suisse Romande, mais aussi la Haute École de Musique, et d'abriter une grande salle de concerts « enveloppante » de 1 700 places et trois autres salles de dimensions variables. Les premières réflexions autour du projet remontent à l'été 2013 seulement, et en cet automne 2017 plusieurs étapes essentielles ont été atteintes successivement : concession d'un droit de superficie par l'ONU (après deux votes positifs successifs en Assemblée générale) pour la mise à disposition du terrain nécessaire, confirmation d'un financement privé à hauteur de 75 % du budget déjà (et il est prévu que le 100 % du financement soit assuré par le secteur privé), aboutissement d'un concours d'architecture international lui aussi exemplaire dans ses modalités d'organisation. L'achèvement du chantier est prévu pour 2022 : si ce délai est tenu, il aura fallu moins de dix ans pour concrétiser ce projet d'une envergure exceptionnelle – avec une intervention minimale des pouvoirs publics. Exemplaire véritablement !

Le principal point noir (très noir) à **Genève est le secteur public**, avec des finances cantonales très mal maîtrisées, et une Caisse de prévoyance de l'État de Genève dans un état calamiteux. Mais faut-il encore parler des problèmes budgétaires du Canton de Genève ? Le sujet peut paraître lassant, et pourtant il est de la première importance. Rappelons quelques chiffres clés simples et essentiels : une dette par habitant (à Genève) d'un peu plus de 32 000 francs contre une moyenne suisse à 7 700 ; et des dépenses annuelles qui n'ont jamais été maîtrisées depuis des décennies (les dernières statistiques disponibles à ce propos – 2012 – mettaient en évidence une dépense publique par habitant de plus de 25 000 francs à Genève contre 14 600 francs par habitant en moyenne nationale...). D'ailleurs le budget 2018 du Canton se présente à nouveau avec un déficit substantiel malgré des rentrées extraordinaires liées à la volonté actuelle de beaucoup de contribuables de « régulariser » leur situation fiscale. Ce qui frappe, c'est l'insouciance persistante de nos élus depuis des décennies également : la majorité d'entre eux s'est toujours satisfaite d'une augmentation constante des dépenses, augmentation dont le seul mérite était – parfois mais seulement parfois – d'être quand même inférieure à la hausse miraculeuse des recettes (1).

Mais même lorsque le budget était excédentaire (situation rare), **les investissements en infrastructures** n'étaient jamais autofinancés et le recours à la dette systématique. À aucun moment, il n'a été question par exemple d'un simple gel des dépenses (ne parlons même pas d'une restructuration aboutissant à des économies structurelles malgré un fameux « audit » de 1996 (!) (2) qui a fini dans le tiroir de l'oubli). Enfonçons le clou : Genève est trop endettée, ses besoins en investissements sont aussi incontestables que très importants et le seul moyen de financer ceux-ci sans augmenter la dette consiste à, au moins, geler les dépenses ! D'autant plus compte tenu du trou pharaonique (entre 5 et 8 milliards tout de même) dans le bilan de la Caisse de prévoyance de l'État de Genève (ce montant devant, en bonne logique, s'ajouter à la dette « officielle » de l'État de Genève mais actuellement cette consolidation ne se fait pas). Mais qu'espérer, alors que le cirque « démocratique-médiatique » électoral (2018 est une année d'élections pour le Parlement et le Gouvernement) impose à nos conseillers d'État, nos parlementaires (et nos candidats) de se profiler avec chacun sa « bonne idée » de projets ou de tâches supplémentaires à mener par l'État ? **Pas l'once d'un début de réflexion n'est mené pour identifier des tâches inutiles ou dispensables.** Sait-on par exemple – c'est anecdotique mais significatif néanmoins – que des fonctionnaires de l'OCIRT (Office cantonal de l'inspection et des relations du travail) sont payés pour vérifier si les entreprises disposent d'une salle d'allaitement

¹ Genève est, de loin, le canton suisse qui exploite la plus grande part de son « potentiel fiscal » (cela correspond à calculer et à comparer pour chaque canton les prélèvements fiscaux totaux par rapport à l'économie cantonale). Mentionnons seulement les deux extrêmes : Genève est à 35,4 % de ponction fiscale, Schwyz à 10,4 % et la moyenne suisse à 25,2 % (<https://www.admin.ch/gov/fr/accueil/documentation/communiqués.msg-id-68924.html>).

² Rappelons brièvement « l'affaire » : par un vote de 1995, la population genevoise approuve le projet d'un audit externe permettant de réorganiser l'action étatique en vue d'un fonctionnement plus efficace et plus économe. Le rapport d'audit du cabinet Arthur Andersen, rendu un an après le vote, comptait 1 800 pages pour 49 points de réforme et a coûté 8,5 millions. Il n'a jamais vraiment été suivi ni mis en application. Un de ses auteurs principaux le considérait comme toujours actuel et exploitable dix ans plus tard (<http://www.eb-advisory.com/tribune-de-geneve-29-septembre-2006/>).



(exemple vécu) ? Que le dépôt d'une demande d'autorisation de construire génère encore des kilos de papier ?

Nous ne résistons pas à évoquer une anecdote piquante qui pourrait énerver plus d'un citoyen qui aurait par exemple été confronté à l'obligation de démonter un cabanon ou une véranda illégaux parce que non autorisés, mais aussi au fond n'importe quel contribuable : malgré son armada de fonctionnaires, l'État de Genève a réussi le tour de force de construire une extension de prison et un parking de 325 places en zone inconstructible (agricole et forêts) ! Le changement de zone a en effet été soumis aux députés alors que la construction était déjà achevée. Les privés qui attendent de longues années leurs autorisations de construire apprécieront...

Une deuxième anecdote : dans le cadre de la thématique de ce que l'on peut appeler la « *rupture de cohérence de l'action étatique* », mentionnons également le curieux « pavillon » (« provisoire » (1)) posé dans la cour du Palais de justice. Rappelons que l'on se situe au cœur d'un bâtiment historique (2) dans le périmètre hautement protégé de la Vieille-Ville... Une telle « construction » ne contribue pas à la crédibilité de l'État dans sa mission de protection du patrimoine bâti (*voir photo*).



« Pavillon provisoire » installé dans la cour du Palais de justice, Genève.

Et voilà que, dans ce contexte budgétaire difficile pour Genève, le Canton de Vaud annonce que, bien que la réforme de la fiscalité des entreprises ait été refusée au plan fédéral, il ira de l'avant pour le volet cantonal et, concrètement, abaissera de 20,9 % à 13,8 % le taux d'imposition du bénéfice des entreprises dès 2019 ! À Genève (où le taux actuel est de quelque 24 % (3)), certains s'offusquent et dénoncent un coup bas. Pour notre part, nous disons : « *Chapeau bas ! Bien joué !* ». Vaud a en effet suivi, sous la main habile et ferme de son Conseil d'État, un parcours sans fautes depuis une décennie

¹ L'autorisation (par la voie accélérée (APA) ce qui est aussi curieux vu l'emprise pas vraiment modeste de l'installation) a été délivrée en 2008 soit voici près de dix ans !

² Le site officiel de l'État de Genève, dans sa partie consacrée au recensement architectural, le qualifie de « *premier et plus important monument public genevois du (début du) XVIII^e siècle* » !...

³ De plus, à Genève l'enjeu est spécialement important : les multinationales représentent 29 % des emplois, et ce sont ces entreprises que la réforme fiscale doit permettre de conserver.



sur le plan budgétaire : les finances ont été gérées avec une grande discipline au niveau des dépenses, les rentrées extraordinaires ont été affectées au remboursement de la dette actuellement ramenée à un niveau négligeable (de plus de 8 milliards à environ 1 milliard), et l'assainissement de la Caisse de pensions de l'État de Vaud est en bonne voie. Si bien que le Canton de Vaud dispose actuellement d'une marge de manœuvre qu'il exploite avec intelligence et hardiesse. Genève aurait pu suivre le même parcours mais a préféré continuer de dépenser, faire croître la dette, cacher sous le tapis le problème de la Caisse de prévoyance de l'État, et aujourd'hui la marge de manœuvre manque pour suivre l'exemple vaudois sans bénéficier de la compensation partielle du manque à gagner qui devait venir du volet fédéral de la réforme « RIE III » ! Vraiment, Genève ne doit s'en prendre qu'à elle-même si elle n'est aujourd'hui confrontée qu'à de mauvais choix dont seule l'intensité des conséquences négatives varie.

Genève marque par contre un point avec la création d'une Direction générale du développement économique, de la recherche et de l'innovation (DG DERI) qui indique une prise de conscience gouvernementale, notamment, de la nécessité d'ouvrir le développement économique aux problématiques et potentialités du numérique et du développement durable. De même, Genève vient d'être choisie pour accueillir le siège du **Global Blockchain Business Council**, une organisation internationale visant à promouvoir la technologie du blockchain. Cela représente un potentiel précieux, et à une dimension internationale, pour la stratégie et la crédibilité numériques de notre Canton ! Faut-il rappeler à ce sujet que Genève abrite déjà outre le CERN, l'UIT (Union internationale des télécommunications), l'Internet Society et l'ICANN (« grand ordonnateur » mondial des noms de domaines) ?

Venons-en à des questions plus terre à terre concernant **le logement social**. L'année passée, nous appelions de nos vœux la création d'un **guichet unique** permettant de centraliser la demande des candidats à la location de logements sociaux. On pourrait dire que c'est chose faite suite à une annonce gouvernementale annonçant le lancement d'un tel guichet. En réalité, ce n'est qu'un premier pas, dans la bonne direction certes mais nous sommes encore loin d'un outil permettant de cerner exhaustivement la demande en logements sociaux, puisque ne sont pas rattachés à ce guichet unique de l'État d'importants bailleurs sociaux tels que la Gérance immobilière municipale ou d'autres fondations communales immobilières ou encore les coopératives. À suivre...

Vous le savez, la qualité architecturale et l'urbanisme nous tiennent à cœur, aussi nous saluons le très opportun et très réussi **concours d'idées** organisé par la Ville de Genève pour **l'aménagement de la Rade** ! Les projets lauréats sont de haute qualité et méritent d'être concrétisés, c'est donc aussi à suivre. Le deuxième prix de ce concours aura créé la sensation puisqu'il a été attribué à un tandem dont l'un des membres, Maxime Lécuyer, est étudiant en Master à l'hepia (Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture). Pour notre société, c'est une fierté également puisque Maxime Lécuyer était le lauréat (avec deux autres étudiants) du *Concours SPG/hepia 2015* (rappelons que chaque année depuis 2009, notre société organise en collaboration avec l'hepia un concours d'aménagement urbanistique destiné aux étudiants de cette haute école).

Le secteur immobilier se porte globalement bien, mais on pourrait bien sûr considérer que « c'est facile » vu les conditions-cadres : des taux d'intérêts quasi nuls qui gommant bien des erreurs (« *une mer calme n'a jamais fait un bon marin* »), et une croissance démographique qui soutient la demande (il convient toutefois d'être attentif en 2018 à la tendance au ralentissement sensible de cette croissance démographique). La situation est néanmoins, là aussi, contrastée : pour **les logements locatifs**, le taux de vacance est en tendance haussière continue (mais il reste faible à 0,51 %) ; les loyers en cas de relocation sont plus fréquemment ajustés à la baisse ; et la production de nouveaux logements en hausse sensible (**plus de 5 000 logements sont actuellement en construction** ce qui est historiquement élevé) devrait à l'avenir contribuer à accélérer le trend baissier des loyers (sous réserve



d'une accélération substantielle – peu probable – de la croissance démographique) et augmenter le taux de vacance.

Le marché des transactions reste soutenu avec, par exemple, une valeur totale de biens immobiliers vendus au troisième trimestre 2017 qui est la plus élevée à cette période depuis le troisième trimestre 2010.

La location de bureaux se reprend puisque, au niveau « macro » (pour l'ensemble du Canton – nous parlerons de la situation de notre portefeuille plus loin), le total des surfaces vacantes se réduit quelque peu (-5 %) par rapport à 2015 et à 2016.



Jean Paul Barbier-Mueller, fondateur de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE.

En ce qui concerne notre société, un événement marquant aura bien sûr été la disparition de son fondateur, Jean Paul Barbier-Mueller, le 22 décembre 2016 à l'âge de 86 ans. Au départ de sa vie professionnelle, il avait acquis une formation juridique, puis avait travaillé dans le secteur bancaire, et c'est une sorte de hasard qui le mena dans le domaine de l'immobilier. Son esprit d'entrepreneur s'est manifesté tout au long de sa carrière professionnelle, dans des domaines divers, ce qui était le reflet de sa grande curiosité intellectuelle et aussi de sa vaste culture. La Société Privée de Gérance a été fondée en 1960, et il la hissa au rang des principales régies genevoises en un peu plus d'une décennie. Mais il créa aussi notre revue *L'INFORMATION IMMOBILIÈRE* (dont le tirage atteint aujourd'hui 115 000 exemplaires), à laquelle il contribuait régulièrement par des articles qui étaient le reflet de ses multiples intérêts. Il fonda également, en 1977, le Musée Barbier-Mueller, aujourd'hui géré par une Fondation, et qui a acquis une réputation internationale du fait de la qualité non seulement de ses expositions (dont beaucoup ont été reprises par des institutions prestigieuses dont le Metropolitan Museum of Art de New York, le Musée Jacquemart-André à Paris, la Haus der Kunst à Munich, mais aussi le Dallas Museum of Art ou le National Palace Museum de Taipei) mais également de ses publications (le livre *Le Congrès des Cuillers* dont l'auteur était Michel Butor, lui-même écrivain reconnu et récemment disparu, reçut le *Prix du plus beau livre suisse* en 1986). Jean Paul Barbier-Mueller garda jusqu'à la fin de sa vie une énergie, une vitalité et une curiosité inépuisables, ce dont témoigne par exemple le fait qu'un de ses derniers livres, le *Dictionnaire des poètes français de la seconde moitié du XVI^e siècle* reçut en 2016, l'année de sa mort, le *Prix du Rayonnement de la langue et de la littérature françaises* décerné par l'Académie française. Nous ne saurions conclure ce bref



hommage sans préciser que sa grande culture ne s'accompagnait d'aucune pédanterie, mais d'une constante envie de partager ce qu'il savait avec ses interlocuteurs, en les faisant bénéficier simultanément d'un humour souvent décapant et toujours stimulant.

Pour notre société, l'année 2017 a été riche en projets et en événements, si bien que nous renonçons à une récapitulation exhaustive au profit d'une brève sélection un peu arbitraire. Nous aimerions évoquer la conférence organisée avec François Bellanger, de Transit-City, pour réfléchir de façon prospective à l'avenir de la traditionnelle planification des affectations (logements, bureaux, artisanat, etc.) dans l'urbanisme et l'immobilier. Ce que François Bellanger avait à souligner, c'est que le principe même des affectations rigides et permanentes est une notion dépassée : nous entrons dans l'ère du virtuel et, aujourd'hui déjà, notre « bureau » est *là où nous nous trouvons avec notre ordinateur* (cela peut être chez soi, cela peut être à une terrasse de bistrot, etc.). À partir de là, n'est-il pas temps de réfléchir à des bâtiments plus souples dans leurs possibilités d'utilisation et, pour **les urbanistes et les aménagistes**, n'est-il pas temps de **renoncer à des plans de quartiers déterminant de façon rigide et immuable l'affectation de chaque mètre carré construit ?** Cette conférence a connu un franc succès et a même affiché « complet » et, pour ceux que cela intéresse, elle est disponible sur YouTube avec le lien suivant : <http://bit.ly/2jyWct2>.

Cette problématique illustre bien sûr à nouveau à quel point le numérique transforme notre environnement.

Nous avons réalisé sur l'année écoulée **un vaste sondage auprès de nos nouveaux locataires** (plusieurs centaines), visant notamment à mesurer la qualité de nos services. Le taux de retours (plus de 30 %) a dépassé nos attentes, et les réponses nous ont donné des indications intéressantes : de façon logique, plus de la moitié des locataires indiquent avoir trouvé leur logement sur Internet, mais à l'intérieur de cet échantillon la plus large partie d'entre eux indiquent avoir trouvé l'objet sur notre site (les différents portails immobiliers venant, assez loin derrière, en deuxième position). Ce constat montre l'intérêt de disposer d'une marque forte, permettant d'attirer les clients directement sur son propre site ; pour le client propriétaire, au-delà de l'avantage à louer (ou vendre) son bien le plus vite possible, existe aussi l'intérêt de minimiser les frais de publicité (à ce sujet, que paraît déjà lointaine l'époque où les annonces dans la presse représentaient des milliers de francs de dépenses ! Une autre mutation due au numérique qui est aujourd'hui une évidence). Ce sondage nous a également permis de mesurer le taux de satisfaction des locataires quant à la fidèle description des objets, quant au déroulement de l'état des lieux (un moment potentiellement délicat) et quant au délai de réponse à leur demande de location. Au moment d'indiquer que le taux moyen de satisfaction était très élevé (même supérieur à nos attentes), il est bon de préciser que ce sondage était (pour 90 % des répondants) anonyme...

L'année 2017 aura été la dernière de notre collaboration avec **Roger Pfund** pour la réalisation des couvertures de notre revue *L'INFORMATION IMMOBILIÈRE*. Cette collaboration exclusive avec ce grand Monsieur de la création graphique était en place depuis trente ans ! Roger Pfund, peintre, graphiste et designer de notoriété internationale, était déjà une véritable *star* lorsqu'il a accepté d'apporter sa contribution à notre magazine : il a en effet créé – entre autres – les derniers billets de banque français avant le passage à l'euro, il a remporté également, en 1986, le concours organisé par la Banque nationale suisse pour sa sixième série de billets, il est aussi l'illustrateur du passeport suisse depuis 2003 et son œuvre en tant que peintre a été honorée par des rétrospectives au Musée d'art et d'histoire de Genève et au Today Art Museum de Pékin. Notre collaboration cesse aujourd'hui pour des raisons d'âge, mais nous sommes fiers à la fois de sa qualité (de nombreuses couvertures restent dans les mémoires, soit en raison de leur audace graphique, soit en raison de leur simple beauté) et de sa durée qui illustre une des valeurs de notre société en tant que PME familiale : la fidélité et la constance.



Notre société confirme son **engagement** dans le domaine **environnemental** sous les formes les plus diverses : c'est ainsi que nous avons œuvré, dans le cadre d'une de nos récentes promotions (84 logements construits à Dardagny chauffés uniquement à partir d'énergies renouvelables), à la mise en place d'un verger participatif, qui est une première dans le Canton. L'idée était de concevoir avec les futurs occupants un aménagement de jardin dont les habitants eux-mêmes pourraient non seulement profiter mais s'occuper dans la durée. C'est finalement l'idée d'un « *verger participatif* » qui s'est imposée : les habitants qui le souhaitent – choisis sur une base strictement volontaire – pourront participer à l'entretien des arbres mis en place par le maître d'ouvrage et à la récolte. Dans un autre contexte tout à fait urbain, nous avons veillé à ce que la Coopérative Artamis des Rois (qui réalise 96 logements avec l'assistance de notre service de pilotage SPG Asset Development) bénéficie d'un toit spécialement aménagé en potager urbain, à l'usage exclusif des habitants. Ce sont des réalisations concrètes, ciblées, et dont nous sommes fiers, car elles sont réalisées sur une base strictement volontaire, sans aucune obligation légale, et apportent à l'évidence une dimension supplémentaire en termes de qualité de vie aux habitants des constructions réalisées.

Pour la première fois cette année, nous avons également réalisé un rapport environnemental qui expose notre stratégie, dont l'objectif est de réduire nos émissions de CO₂ de 20 % en 2020 par rapport à l'année 2010. Cette stratégie s'articule autour de quatre piliers :

- 1) La réduction de l'empreinte écologique de notre société
- 2) Le pilotage de projets de construction durables
- 3) L'amélioration de la performance du parc immobilier existant
- 4) Le conseil à notre clientèle. En effet, chacun de nos clients propriétaires peut, sur demande, bénéficier d'une expertise environnementale de son patrimoine immobilier. Il est essentiel d'étudier et de planifier soigneusement chaque intervention sur un bâtiment afin qu'elle soit l'opportunité d'améliorer son bilan environnemental, mais également la valeur de l'actif !

Le volume substantiel que représente notre portefeuille immobilier sous gestion nous permet par ailleurs de tenir un certain nombre de statistiques représentatives quant à l'état du marché. Certaines de ces statistiques sont conservées de façon confidentielle ou pour un cercle resserré de clients, d'autres peuvent être partagées. Pour se limiter donc à quelques indicateurs de tendances, relevons en premier lieu que, pour les **appartements en location**, le taux de rotation semble s'être stabilisé en dessous de 10 %, ce qui n'est nullement négligeable : cela signifie donc qu'un appartement sur dix sous gestion a connu un changement de locataire en 2017. Le loyer moyen de relocation est en légère baisse (environ 4 %), mais rappelons que, à Genève, une telle statistique n'a qu'une valeur indicative relative, puisque la moyenne peut être faussée, par exemple, par la mise sur le marché (première location) d'un complexe subventionné avec loyers modérés. Le nombre d'objets reloués à la baisse a très sensiblement diminué (-50 %), tandis que le temps de relocation moyen s'est réduit. Enfin, sans surprise, ce sont les petits logements (studios) qui restent le plus longtemps vacants entre deux locations. La synthèse : le marché des appartements locatifs n'est pas dans une situation de pénurie aiguë, laquelle ne permettrait pas un taux de rotation si important ; de même, une situation de pénurie ne s'accompagnerait pas d'une tendance baissière, même faible, des loyers. Quant au marché des **bureaux**, nous constatons une activité de location et de relocation qui reste soutenue, quoique en baisse par rapport aux trois années précédentes ; le prix de relocation moyen s'inscrit également en baisse par rapport aux années 2013 à 2016, mais – cela nous paraît intéressant – néanmoins en hausse par rapport aux années 2010 à 2012. De plus, le total des surfaces résiliées en 2017 dans notre portefeuille est en nette baisse par rapport à 2016. En synthèse, cela signifie que le marché des bureaux connaît bien une correction (peut-être même déjà une consolidation, cela reste à confirmer) mais pas un effondrement.



Nous avons mentionné l'an dernier le *Prix Bilan de l'immobilier*, reçu par notre **siège social rénové**, et nous sommes fiers de porter à votre connaissance que cette réalisation a reçu d'autres récompenses cette année encore : un prix *Architizer A+ Awards*, une distinction au *Dedalo Minosse International Prize*, et enfin l'*IES, Illumination Award 2017* (ce dernier récompensant spécifiquement la qualité de l'éclairage nocturne de notre immeuble).

La formation nous tient à cœur et cette année encore nous offrons des places d'apprentissage et de stage en maturité professionnelle commerciale qui font de notre société une des **principales entreprises formatrices de la branche** dans notre région. On peut compter à ce jour cinq formateurs certifiés pour huit apprentis à Genève et une formatrice pour trois apprentis dans le Canton de Vaud.

Nous aimons également faire connaître nos métiers et susciter l'intérêt des jeunes pour notre profession. À titre d'exemples, mentionnons, en février 2017, la journée d'accueil des élèves de troisième année de l'École de commerce Aimée-Stitelmann pour les aider dans leur choix de carrière, l'organisation de *stages découverte* et la participation à la journée « *Futur en tous genres* », qui a eu lieu cette année le 9 novembre, et pendant laquelle les plus petits sont immergés dans l'univers professionnel de leurs parents.

En ce qui concerne notre personnel, le Groupe favorise bien entendu la formation continue et offre des mises à niveau, des formations certifiantes et un perfectionnement régulier.

En conclusion, nous souhaitons vous remercier de votre confiance, témoignée à notre Société tout au long des mois écoulés, et à vous adresser, à vous et à vos proches, nos meilleurs vœux pour l'année 2018.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

T. Barbier-Mueller
Administrateur délégué

D. Bakis-Métoudi
Directrice

P.-S. : Nous avons renoncé cette année à insérer dans notre lettre trop d'illustrations et surtout des graphiques, considérant qu'ils interrompaient la lecture sans être par ailleurs indispensables ; mais nous serions intéressés d'avoir votre sentiment à ce sujet ! Et puis dites-nous aussi si cette lettre a un intérêt pour vous ou si elle vous paraît dispensable, vu la quantité d'informations que nous recevons tous par ailleurs. N'hésitez pas à nous écrire à ce propos à l'adresse suivante : info@spg.ch.

Pour information, cette lettre est également disponible en anglais et en allemand.