

Entreprise

SPG: Malgré le coronavirus, «la pierre est restée une valeur refuge»

L'enseigne d'immobilier, l'une des plus importantes à Genève, fête en 2020 ses soixante ans en pleine tempête du Covid-19, qu'elle estime traverser sans trop d'encombres pour le moment.

Fabrice Breithaupt

La Société privée de gérance (SPG) fête cette année ses 60 ans de sa création. C'est en effet en 1960 que Jean-Paul Barbier-Mueller, décédé en décembre 2016, fonda l'entreprise (voir le graphique en page suivante) qui compte aujourd'hui parmi les plus importants acteurs de l'immobilier à Genève (lire l'encadré en page 3). L'un de ses trois fils, Thierry, a repris les rênes en 2000. Deux des cinq filles de celui-ci, Marie et Valentine, l'ont rejoint dans la direction au cours de ces quatre dernières années.

Cet anniversaire (qui coïncide avec celui des 60 ans de Thierry Barbier-Mueller) intervient dans une période particulièrement troublée en raison de la pandémie de coronavirus et de ses conséquences, notamment économiques. Si la crise sanitaire a contraint SPG à annuler la grande fête prévue en octobre pour célébrer l'événement, elle n'a eu que peu d'impact sur la marche de ses affaires, assure en tout cas sa direction: «L'activité de gérance s'est poursuivie de façon presque normale. Les déménagements/emménagements ont été effectués. Les logements locatifs neufs ont été livrés, plusieurs dizaines de locataires ont pris les clés de leur appartement neuf le 1^{er} avril», explique Thierry Barbier-Mueller. L'activité de courtage, elle, nous a davantage inquiétés. Le volume des ventes a connu une évolution en dents de scie. Il y a eu une période d'attentisme au début du semi-confinement. Puis les transactions ont repris, les ventes ont été finalisées. Les particuliers ont maintenu leur envie d'acheter un logement, tandis que les investisseurs institutionnels (caisses de pension ou assurances) ont continué de placer leurs liquidités dans l'immobilier. La pierre est restée une valeur refuge. Quant

à l'activité de construction, passée cette période d'interrogation, les chantiers ont repris leurs cours. Au final, cahn-caha, nous avons réalisé un chiffre d'affaires à peu près normal.» Toutefois, la crise sanitaire a généré «un important travail supplémentaire, en particulier pour accompagner de façon individualisée et attentive des locataires commerciaux en difficultés», relève celui qui est administrateur délégué et PDG de SPG, et du groupe SPG-Rytz depuis l'alliance scellée en 1988 avec le vaudois Rytz&Cie.

Pour les Barbier-Mueller, père et filles, il est trop tôt pour tirer des conclusions quant aux changements que la pandémie pourrait provoquer sur le marché immobilier, en particulier sur la demande: «Il y aura un impact, mais je n'ai pas le sentiment qu'il sera révolutionnaire,

«Il y aura encore beaucoup de mouvements [de concentration entre agences immobilières en Suisse romande] au cours de ces deux prochaines années»

Thierry Barbier-Mueller
Administrateur délégué et PDG de SPG

estime Thierry Barbier-Mueller. On pourrait assister à un regain d'intérêt pour les biens immobiliers situés à la campagne par rapport à ceux situés en ville. Les vilas pourraient être aussi davantage prisées que les PPE, alors qu'il y a encore quelque temps, les premières étaient perçues comme plus contraignantes à entretenir que les secondes. Cela dit, ces différentes tendances de fond existaient avant la crise sanitaire.» Valentine Barbier-Mueller ajoute: «Les balcons et les jardins étaient des atouts avant la crise, ils le sont encore plus aujourd'hui.» Sa sœur Marie poursuit: «Les modes de vie et de consommation changent. Peut-être que demain, on travaillera à distance, on étudiera à distance, on fera son shopping à distance, les infrastructures de transports permet-



Thierry Barbier-Mueller, administrateur délégué et PDG de SPG, entouré de ses filles Valentine (à gauche) et Marie (à droite), sur le toit-terrasse du siège, au 36, route de Chêne, aux Eaux-Vives. La deuxième génération de la famille de professionnels de l'immobilier et d'amateurs d'art prépare le passage de témoin à la troisième.

tront d'habiter là où on le souhaite parce qu'on pourra facilement se déplacer d'un point à un autre, etc. Tout cela, on le pressent. Mais ce n'est pas encore d'actualité. Nous n'en sommes pas au stade où nous concevons des logements en tenant compte de ces éléments.»

Autre conséquence possible; le phénomène de concentration dans le secteur de l'immobilier en Suisse romande, qui a déjà commencé il y a quelques années avec rachats et autres fusions d'entreprises, pourrait se poursuivre. «Il est vraisemblable qu'il y aura encore beaucoup de mouvements au cours de ces deux prochaines années, estime Thierry Barbier-Mueller. On ne connaît pas encore l'impact économique global de cette crise inédite. On n'en est qu'au début. Certaines répliques pourraient se produire cet automne et sans doute encore plus l'année prochaine. Je rappelle qu'il a fallu plusieurs années à l'Europe et aux États-Unis pour se remettre de la crise financière de 2008. Or, cette fois, la crise est plus profonde et plus structurelle...» Tout dépend de la durée et de la profondeur de la crise actuelle, ajoute

www.ochsnerassocies.ch



Luxe: «Devenir le leader en Suisse romande»

La crise sanitaire n'empêche pas certaines entreprises de continuer à se projeter. C'est le cas de SPG, qui ambitionne d'être la référence sur le marché de l'immobilier de luxe. «Nous sommes en train de travailler au repositionnement de SPG Finest Properties, notre filiale dédiée aux biens de prestige et créée en partenariat avec Christie's Real Estate, explique Valentine Barbier-Mueller, l'une des cinq filles de Thierry Barbier-Mueller, l'administrateur délégué et PDG de SPG. Nous voulons rendre cette filiale de plus en plus autonome au niveau opérationnel par rapport à SPG, avec son directeur et son personnel propres. Aujourd'hui, SPG Finest Properties est le seul acteur à se spécialiser dans l'immobilier de prestige et à ne faire que cela.» L'objectif

est d'en faire sur le segment du luxe «le leader en Suisse romande», mais aussi dans les stations de montagne de Gstaad (BE) et de Megève, en Haute-Savoie (France voisine), indique la jeune femme. Ce développement se fera sans ouverture de nouvelle agence régionale: «Dans le segment du prestige, disposer d'un réseau d'agences étendu n'est pas essentiel. Le marché romand du luxe est un marché de niche, qui peut être géré depuis un pôle central, estime Valentine Barbier-Mueller. Davantage que la course au volume et la proximité géographique, ce sont le niveau de spécialisation, la confiance et la capacité à s'adapter qui importent le plus: la clientèle de ce type de biens a des exigences très particulières et souhaite un accompagnement sur mesure et de qualité.» F.B.

PUBLICITÉ

Tribune de Genève | Supplément ImmoPlus

Vous êtes locataire ou propriétaire ?

Vous avez une question en lien avec le logement que vous occupez ou que vous louez à un tiers ?

Envoyez-la à votredroitimmo@tdg.ch



Me Pierre Stastny
Avocat
Asloca Genève



Me Roman Seltenus
Avocat
Asloca Genève

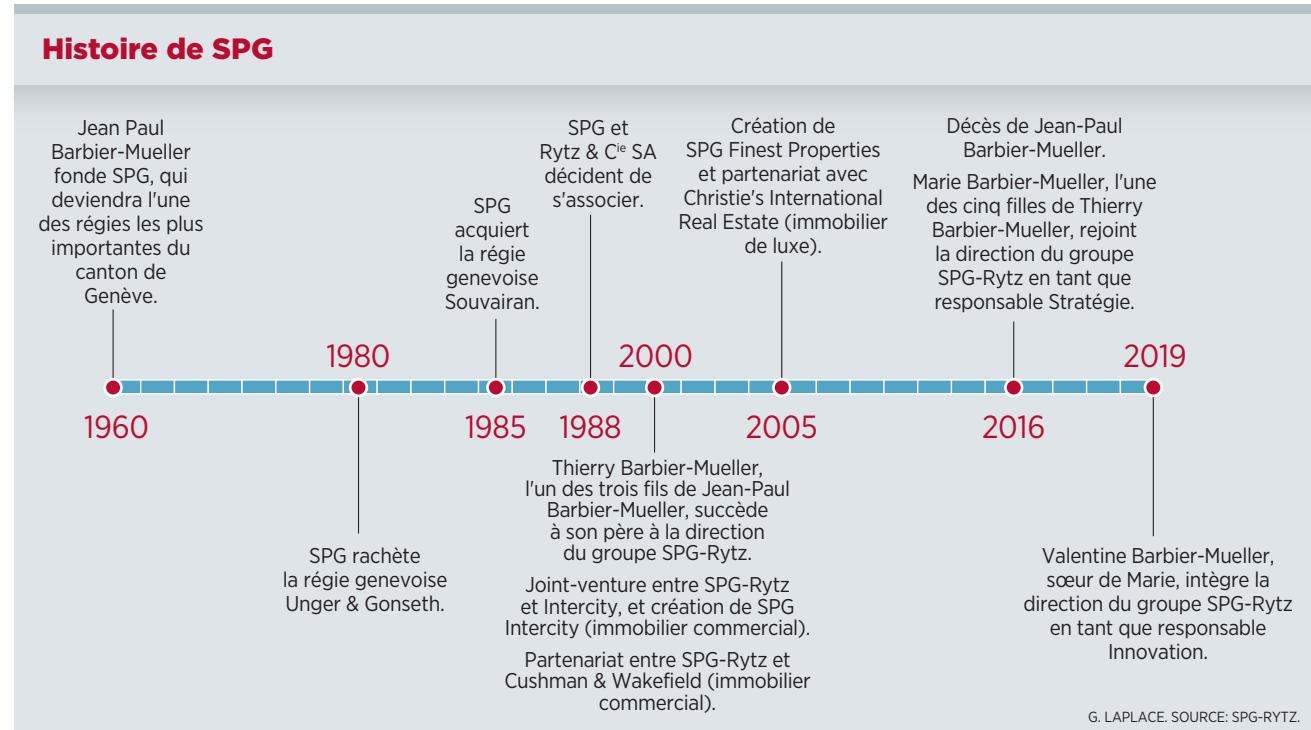


Me Christophe Aumeunier
Avocat conseil,
secrétaire général de
la Chambre genevoise
immobilière



Me Laure Meyer
Avocate conseil,
Chambre genevoise
immobilière

Des avocats spécialisés y répondent tous les samedis dans le supplément ImmoPlus de la Tribune de Genève, sous la rubrique «C'est votre droit».



SPG: les chiffres clés

- 170 collaborateurs en 2020 (contre 125 en 2000 et 4,5 l'ors en 1960).
- 27'000 objets sous gestion.
- 400 millions de francs d'état locatif sous gestion en 2020 (contre 300 millions de francs en 2000).
- 1 agence à Genève qui est aussi le siège de SPG. F.B.

Depuis sa création il y a soixante ans, l'entreprise est restée dirigée par un Barbier-Mueller. Jean-Paul, le fondateur (par ailleurs collectionneur d'art éclairé) et fondateur du célèbre musée genevois qui porte son nom), a tenu la barre jusque dans les années nonante avec ses fils, Thierry et Stéphane. En 2000, le premier a repris la responsabilité globale de SPG. Depuis lors, le second dirige la régie Pilet&Renaud. À noter que le troisième frère, Gabriel, est aussi actif dans l'immobilier: il préside Harwood International, un groupe basé à Dallas, au Texas (États-Unis). Ce caractère familial y est très attaché. Pour sa direction, ce modèle a ses avantages: «Il est plus aisé de gérer une entreprise entre membres de la même famille, cela évite les divergences et conflits d'intérêts lorsqu'il faut prendre des options stratégiques», explique Thierry Barbier-Mueller, le PDG. L'entrée d'un actionnaire extérieur dans le capital et qu'imiscerait dans les affaires de SPG n'est pas d'actualité. «Notre vision d'entreprise est sur le long terme, alors

C'est votre droit

Punaises de lit: qui paiera quoi?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch

Pierre Stastny, Avocat, Asloca Genève

Question de Xavier R. à Genève: «Des punaises de lit ont été présentes dans mon appartement. Je l'ai immédiatement signalé à ma régie. Elle a fait intervenir une entreprise pour les éliminer, ce qui semble maintenant être le cas puisqu'un chien spécialisé n'a rien détecté lors de sa dernière visite. J'ai cependant dû jeter un certain nombre de meubles et faire congeler mes effets personnels. Qui paie pour cela?»

Juridiquement, la présence de punaises de lit dans un appartement est considérée comme un défaut dont l'élimination incombe au bailleur. Sauf si le bailleur peut prouver que c'est le locataire qui, par sa faute ou sa négligence, amené les nuisibles dans les locaux loués. Un rapport d'un détecteur canin à l'entrée du locataire ne suffit pas à prouver que c'est le locataire qui est responsable de l'infestation, puisque les punaises peuvent bien avoir été amenées après la prise des locaux, par des voisins, un employé de régie ou encore par le locataire, mais sans qu'aucune faute ou négligence ne puisse lui être reprochée. Le fait que le locataire soit le premier (ou le seul) de l'immeuble à avoir connu le problème n'est pas non plus une preuve en soi.

Il incombe au locataire de signaler immédiatement à son bailleur la présence de punaises de lit, pour que celui-ci puisse les faire éliminer et prenne par ailleurs des mesures préventives ou d'élimination dans le reste de l'immeuble. Il ne doit pas craindre de le faire. Au contraire, retarder l'annonce, par honte

ou crainte de devoir payer des frais, pourrait lui être reproché par la suite.

En principe, les frais d'élimination des punaises de lit sont à la charge du bailleur, à moins qu'il n'arrive à prouver que le locataire est responsable de la présence des nuisibles. Si le locataire a subi un dommage (dans le cas présent, débarras de meubles et frais de congélation), le bailleur lui doit des dommages-intérêts, à moins qu'à nouveau, il ne réussisse à prouver qu'aucune faute ne lui est imputable. Il appartient au bailleur de prouver cette absence de faute et non pas au locataire de démontrer que le bailleur a commis une faute.

Enfin, notre lecteur a également droit à une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance de la présence de punaises de lit et jusqu'à leur élimination. Une famille avec un enfant en bas âge a ainsi vu son loyer réduit de 100% parce que le nourrisson ne pouvait demeurer sur place, ce qui a forcé les locataires à déménager temporairement.

www.asloca.ch



Marie Barbier-Mueller: «Si celle-ci devait se prolonger, des petits acteurs de l'immobilier pourraient ne pas réussir à faire front à une situation économique hors de contrôle. Il leur faudrait alors trouver une solution, l'une d'elles étant de se faire absorber par plus gros qu'eux. En outre, la tendance à la concentration s'explique aussi en partie par le fait que les investissements en informatique (ndlr: un poste de dépenses qui pèse lourd dans l'industrie immobilière) nécessitent des moyens financiers importants que certains qui n'ont pas atteint une taille critique peuvent ne pas avoir, ou avoir du mal à supporter.» Valentine Barbier-Mueller résume par cette formule que ne renierait pas un sage chinois: «En temps de crise, ce qui fait du mal à un grand peut tuer un petit.»

Succession: «D'ici trois à cinq ans, mes filles seront prêtes»

Chaque génération de Barbier-Mueller a apporté sa pierre à l'édifice SPG. «Pour ma part, j'ai opéré une diversification dans certaines activités de l'entreprise. Cela a été le cas dans l'immobilier commercial, avec la création de la société indépendante de conseil SPG Intercity en joint-venture avec le groupe suisse allemand Intercity, ainsi que dans l'immobilier de luxe, avec la création de SPG Finest Properties qui est affiliée à Christie's International Real Estate, et que ma fille Valentine est en train de repositionner et développer. Plus récemment, et avec mes filles aussi, nous avons créé SPG Pronova SA, une société spécialisée dans la conduite de rénovation de bâtiments occupés», explique Thierry Barbier-Mueller, le PDG. Deux de ses cinq filles ont intégré la direction de SPG: Marie en 2016 et Valentine en 2019. «Je m'occupe notamment du développement de la communication et de notre stratégie en matière de durabilité; nous travaillons beaucoup sur la réduction de l'empreinte carbone de notre entreprise et sur l'amélioration de l'efficacité énergétique de notre parc immobilier sous gestion», précise la première. «Je me consacre à la transformation digitale de l'entreprise et au développement du pôle de l'immobilier de prestige», indique la seconde.

Toutes deux semblent bien affirmées. De quoi rassurer l'actuel patron qui, à 60 ans, prépare sa succession: «Pour transmettre les rênes à mes filles d'ici trois à cinq ans», confie Thierry Barbier-Mueller. «Il disait déjà cela il y a trois ou cinq ans», plaisantent les intéressées, complices. «C'est vrai. Mais, à l'époque, c'était trop tôt, sourit le paternel. Dans trois ou cinq ans, elles seront cette fois prêtes. Elles ont un excellent potentiel», affirme-t-il. Les deux jeunes femmes acquiescent. «Il n'est pas sain que les vieux restent trop longtemps à la tête d'une entreprise: leur horizon temps est plus court et la motivation n'est plus la même», explique Thierry Barbier-Mueller. «J'aime bien l'expression «servir et disparaître». Du reste, j'ai suffisamment d'occupations par ailleurs pour rester actif et stimulé intellectuellement après mon retrait de SPG», ajoute celui qui se dit fier de plusieurs de ses réalisations en Suisse romande, comme l'immeuble de bureaux Saint-Georges Center, le siège de SPG et le parc de l'Amandolier à Genève ainsi que le programme de logements «La Cassarde» à Neuchâtel, et fier aussi de plusieurs projets en cours à Genève, comme le «Plateau de Frontenex», qui doit être livré en 2022, et «Les Allières», qui doit l'être un an plus tard. F.B.

PUBLICITÉ

Télétravail depuis le Valais

Privé vend attique de 190 m2. Au milieu des vignes, vue imprenable, 180°

10 minutes de la gare de Sierre et 15 minutes de Crans-Montana. En 2h de train à Genève.

CHF 690'000.- | Contactez-moi au 076 310 63 02

Ceci pourrait être votre publicité!

Communiquez avec vos clients de demain.

021 349 50 50
goldbach.com | annonces@tdg.ch

GOLDBACH

