

# Régie genevoise en consolidation

Le parc immobilier historique de la régie Grange à Genève se trouve confronté à de nombreux et conséquents travaux d'assainissement.

ANNE RÉTHORET

La cinquième génération au sein du conseil d'administration de la régie familiale Grange à Genève maintient la solidité des investissements immobiliers en tant que valeur refuge. «Malgré les taux hypothécaires particulièrement bas, les banques cadrent davantage les prêts hypothécaires, que pendant le début des années 1990», a affirmé hier Béatrice Grange, gérante et administratrice au sein de la société Grange depuis l'an 2000.

Présente lors du Women's Career Forum (WCF), son intervention a consisté à comparer la situation de surchauffe actuelle à celle des années 1990. La présidente de l'Union Suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) en a conclu qu'elle ne croit pas en une bulle immobilière dans la région genevoise.

«Il ne faut pas confondre la demande sur les biens en-dessous de trois millions et les ventes extraordinaires qui ont eu lieu récemment dans la région», remarque-

t-elle. Les promotions sont rares et selon les estimations de Béatrice Grange, il faut plus de quinze ans pour construire un immeuble à Genève. En tant que membre du conseil d'administration aux côtés de son frère Cyril et de ses cousins germains Yves et Nicolas, la gérante affirme d'ailleurs que la régie familiale se trouve à présent en phase d'assainissement du parc immobilier.

«Notre core business se base essentiellement sur la gérance patrimoniale, ainsi que sur notre service de courtage», insiste-t-elle. Si le site web de la régie affiche quelques promotions, sur la côte vaudoise, ce sont selon elle, des opportunités rares de terrains achetés, puis pilotées par différents départements. «La plupart des promotions sont commercialisées en PPE», ajoute-t-elle.

En termes de croissance, la régie Grange vise entre 6 et 10% de plus sur son chiffre d'affaires annuel. Cette entreprise de moyenne taille, comprend 65 employés et gère environ 500 biens immobiliers en région ge-

nevoise. La stratégie 2012 de l'établissement consiste à augmenter le volume des services et agrandir son parc, principalement sur le territoire local. L'appréciation du franc fort ne semble toutefois pas pousser la régie à revoir ses prix. «Les biens immobiliers en Suisse restent très attractifs, notre métier se fonde sur une certaine consistance. En termes de ventes nous n'appuyons pas non plus les prix excessifs. Nous raisonnons avec les clients au mieux, cela nous a valu quelques pertes de mandats, certes, mais il faut appliquer un mi-

nimum de cohérence sur le marché», affirme-t-elle.

Concernant l'indexation des loyers, qui permet notamment l'augmentation de ceux-ci, Béatrice Grange précise que cela concerne surtout les bâtiments, qui sont principalement détenus par des institutionnels en quête de rendement fixés à long terme. Face aux prêts hypothécaires toujours plus bas, la gérante a également remarqué que beaucoup de clients, jouent en ce moment sur l'effet de levier. La régie est d'ailleurs l'un des sept établissements partenaires lors du pro-

chain salon Immobilier BCGE, qui se tiendra samedi. «Les régies présenteront leurs offres, pendant que les conseillers BCGE, spécialisés dans le financement hypothécaire donneront un avis d'expert». ■

LE SECTEUR  
DE L'IMMOBILIER  
CONSERVE SON RÔLE  
DE VALEUR REFUGE.  
PEU IMPORTE  
LA HAUSSE DES PRIX.

## Renouvellement d'image dynamique

Suite à une carrière prometteuse lancée chez Chopard, dans le département de la communication, Béatrice Grange Rakotobarison a finalement choisi de se retrancher sur l'activité principale de sa famille, l'immobilier. Cependant, avant d'entrer dans le capital de la régie Grange, aux côtés de son frère et de ses cousins, Béatrice Grange a réalisé des stages au sein de plusieurs régies, dont NAEF, pendant quelques mois. Depuis son arrivée au poste de gérante, elle estime avoir apporté une dimension de

communication plus dynamique. «Notre projet le plus récent consiste à viser les biens de prestige», précise-t-elle. Depuis plus de dix ans, elle gère toutefois 150 biens immobiliers, aux côtés des membres de sa famille, outre son intérêt pour la stratégie de communication visuelle de la régie. Aujourd'hui présidente de l'Union Suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) à Genève, elle cherche à promulguer des valeurs conservatrices face à la surchauffe du marché immobilier local. (AR)

## Plan de lutte contre le surendettement

GENÈVE. «Nous voulons agir en amont, avant que la situation ne devienne irréversible», dit le conseiller d'Etat François Longchamp.

Le canton de Genève met en place un programme de lutte contre le surendettement. Menée sur trois ans, cette expérience pilote devrait permettre à environ 450 personnes en situation financière préoccupante mais pas désespérée de sortir la tête de l'eau.

«Nous voulons agir en amont, avant que la situation ne devienne irréversible», a expliqué lundi le conseiller d'Etat François Longchamp. Son Département de la solidarité et de l'emploi comptera sur différents services de l'Etat pour détecter les personnes qui seraient susceptibles de sombrer dans le surendettement.

Souvent, les ménages surendettés renoncent à payer leurs impôts et ne s'acquittent plus de leurs factures d'électricité. L'administration fiscale et les services industriels fourniront ainsi des indications sur les cas limites. L'office des poursuites sera aussi sollicité lors de cette phase de détection. Une fois repérées, les personnes en état de surendettement seront invitées à aller voir

des spécialistes de ces situations chez Caritas et au Centre social protestant (CSP). La démarche sera volontaire. Le programme ne s'adresse pas à des gens qui n'ont aucune envie de sortir de l'ornière et ne sont pas prêts à certains sacrifices.

L'ensemble du processus est anonyme. L'objectif n'est pas de constituer une base de données sur les personnes en difficulté financière. Le programme de lutte contre le surendettement recevra de l'Etat 450.000 francs la première année, 675.000 francs la deuxième année, et un million de francs la troisième année.

Cet argent servira surtout à engager des assistants sociaux au CSP et chez Caritas pour traiter les dossiers envoyés à ces organismes par le programme. Le but est d'agir avant qu'il ne soit trop tard. A un moment donné, le surendettement devient en effet si conséquent «que l'on n'arrive plus à soigner le malade», a noté M. Longchamp.

Une situation de surendettement intervient généralement à la suite de changements de situation dans la vie, comme une perte d'emploi, une maladie ou un divorce. Les jeunes sont aussi concernés. Une étude datant de 2003 a relevé qu'en Suisse, 80% des adultes surendettés avaient contracté leurs dettes avant 25 ans (lire L'Agefi du 15 août). — (ats)

## NAVILLE: un nouveau concept voit le jour

L'enseigne News Café a ouvert ses portes hier à Neuchâtel dans le centre commercial Migros Portes Rouges. Cette chaîne promet de se démarquer de l'ambiance actuelle des Naville Café Presse grâce à une architecture moderne et des nouveaux produits, comme ceux du label «Le prêt-à-manger» de Gilles Desplanches. Le concept des News Café, développé par le groupe Naville, est doté d'un assortiment de presse varié et d'un accès Wifi en libre service dans l'espace restauration. D'ici à 2013, l'enseigne ouvrira une vingtaine d'établissements dans des centres commerciaux et en centre ville.

## Le débat sécuritaire épargne les expatriés

### RELOCATION.

Le vrai problème pour les employés d'entreprises multinationales n'est pas la sécurité. Mais le manque de logements et de places dans les écoles.

FRANCESCA CALCAGNO

La Suisse accueille sur son territoire de nombreuses organisations internationales, dont la majorité est établie à Genève. Le débat autour de l'insécurité dans la ville enflamme la presse, et la politique. Mais qu'en pensent ceux qui gèrent l'accueil expatriés des entreprises internationales? La polémique, devenue de plus en plus politique depuis qu'une rencontre a été fixée pour le 12 septembre entre Micheline Calmy-Rey et une délégation du Conseil d'Etat genevois, est perçue comme disproportionnée par plusieurs agences de relocation. «L'ampleur pris par ce débat est ridicule, j'ai l'impression que ça fait trente ans qu'on parle de l'insécurité à Genève. Même si les cambriolages ont probablement augmentés, où nos clients peuvent-ils trouver un climat plus sûr qu'à Genève? A Orbe?», sourit Sabine Baerlocher, directrice de l'agence Active Relocation. «Il faut être réaliste, Genève n'est pas une ville dangereuse, et surtout il faut faire une différence centrale entre dangerosité physique et financière.» Le vrai problème est l'image que notre pays a à l'étranger, celui d'une société idéale ou tout le monde vit en paix et amour où on peut se promener sans risque avec un gros sac plein d'ar-



SABINE BAERLOCHER. Il faut être réaliste. Genève n'est pas une ville dangereuse.

gent sans se faire voler. C'est le contraste entre cette image et la réalité qui peut décevoir les expatriés. En témoigne le fait que les clients des agences sont victimes des pickpockets en général pendant les premiers jours de leur séjour, car ils sont convaincus d'être à l'abri de tout danger. «Nos clients ont toujours entendu dire que la Suisse est un pays absolument tranquille et ils sont convaincus de pouvoir laisser leur ordinateur portable sur une table de restaurant et de le retrouver, il ne faut quand-même pas rêver.»

Le rôle des acteurs de la branche est donc de rappeler à leur clients que la Suisse, bien qu'étant un des pays les plus sûrs au monde, n'est pas non plus un îlot idéal et sans danger. Leur objectif est de les mettre en garde sur l'importance de prendre des mesures de sécurité concernant leurs biens physiques, et de bien les assurer. En effet, Sabine Baerlocher, confirme que des phénomènes comme celui des pickpockets et

des cambriolages ont probablement augmenté et que la ville est moins sûre qu'il y a quinze ans, mais en ce qui concerne l'ampleur pris par le débat, elle pense que c'est un phénomène récurrent quand la Police genevoise a besoin d'argent pour augmenter ses effectifs. Car «quand la population a peur, on peut en faire ce qu'on veut».

Le point de vue de Sabine Baerlocher est assez répandu au sein de la branche. Certains experts soulignent toutefois qu'il est devenu nécessaire de prévenir les clients sur les problèmes qu'ils peuvent rencontrer en termes d'insécurité, ce qui n'était pas le cas auparavant. D'autres évoquent de rares anecdotes de clients ayant préféré acheter des immeubles en France après avoir été victimes de plusieurs cambriolages. D'autres encore estiment qu'il faudra encore quelques mois pour que leurs clients intègrent le débat actuel et commencent à poser des questions spécifiques. Mais certains avouent n'être même pas au courant du débat. D'une manière générale, le sentiment au sein de la branche est que le problème de la sécurité à Genève ne va pas freiner l'arrivée de nouvelles organisations ou entreprises internationales. «Le problème est tout autre, conclut Sabine Baerlocher, c'est la difficulté de trouver des logements et des places dans les écoles internationales.» ■

### LES CAMBRIOLAGES

ONT PROBABLEMENT AUGMENTÉ.

MAIS OÙ NOS CLIENTS PEUVENT-ILS TROUVER UN CLIMAT PLUS SÛR QU'À GENÈVE? A ORBE?

## Le nouveau propriétaire du Mondial du Merlot

VINEA. Présentation du salon des vins suisses à quelques jours du début de l'événement à Sierre.

Le salon Vinea des vins suisses étend encore ses ramifications dans l'univers viti-vicole suisse. Il est devenu cette année propriétaire du concours Mondial du Merlot qui aura lieu du 11 au 13 novembre à Lugano (TI). En attendant cette échéance, le salon proprement dit aura lieu à Sierre (VS) du 2 au 4 septembre. Dans la rue principale, quelque 150 producteurs de Suisse présenteront en dégustation plus de 1500 vins.

Les organisateurs attendent 10.000 visiteurs et ne cherchent pas à en attirer davantage, explique la directrice de Vinea Elisabeth Pasquier. Le salon n'a guère de place pour s'étendre géographiquement et les configurations alternatives déjà tentées n'ont pas convaincu.

Pour succéder aux vins de Châteauneuf-du-Pape et de Bordeaux, ceux de Sicile seront cette année à l'honneur. Le rendez-vous suisse devient aussi peu à peu une vitrine intéressante pour de grandes régions viticoles européennes. Oenologue à l'institut de la vigne et du vin de Palerme, Gianni Giardina ne cache pas l'importance de l'événement. Il espère que cette présence contribuera à faire connaître la Sicile par d'autres aspects que ceux qui la rattachent dans l'esprit populaire à la mafia.

Plus grande région viticole d'Italie, devant les Pouilles et la Vénétie, la Sicile produit 6 millions d'hectolitres sur 116.000 hectares, soit l'équivalent de cinq à six fois la production suisse. Les Siciliens viennent à Sierre avec dans leurs bagages 40 vins représentatifs, essentiellement des cépages autochtones.

L'ouverture du salon le vendredi soir déjà, inaugurée l'an dernier, a convaincu les organisateurs. Elle permet au public de déguster les vins lauréats du concours mondial du pinot noir qui réunit cette année plus de 1300 crus du monde, un volume qui a doublé en quatre ans. — (ats)

### SALON DU LIVRE:

Isabelle Falconnier (L'Hebdo) à la présidence

La journaliste Isabelle Falconnier, responsable des pages culturelles à «L'Hebdo» et rédactrice en chef adjointe, prend la présidence du Salon international du livre et de la presse de Genève. Elle succède à Patrick Ferla, qui avait quitté son poste une année après être entré en fonction. Isabelle Falconnier a été choisie à cause de son ancrage dans le milieu culturel, littéraire, éditorial et journalistique romand. Elle aura pour mission d'aider les organisateurs «à définir une stratégie à moyen terme», a indiqué hier la direction du salon. Le prochain salon du livre et de la presse se déroulera du 25 au 29 avril 2012 à Palexpo. — (ats)