

■ «TOP 10» DES RÉGIES

Un exercice semé d'embûches

Quelles sont les 10 régies les plus importantes de la place? Pour jauger l'état de santé d'une enseigne, l'on a souvent recours à l'état locatif sous gestion. Cette donnée – correspondant au volume des loyers traités - ne reflète pourtant qu'une partie de la réalité.

L'état locatif sous gestion est une unité de mesure – comparable aux actifs sous gestion des banques – couramment utilisée pour évaluer la performance d'une régie dans sa fonction de conseil et d'intermédiaire. Cet indicateur est mis à jour régulièrement et correspond généralement à une donnée brute. L'état locatif sous

gestion peut être converti en valeur immobilière et en valeur de projet (étude et développement). Si cette donnée était jusqu'à une dizaine d'années gardée confidentielle, elle est aujourd'hui relativement publique (sites Internet, publications, etc.).

Toutefois, certaines agences immobilières – qui n'ont pas souhaité nous communiquer

leurs chiffres - estiment que ces montants expriment de façon incomplète la qualité des services rendus. Car en effet, quel est le but de chacun? Avoir la plus grande masse sous gestion? Ce n'est pas certain: tout dépend de la stratégie déployée par les agences. S'agit-il par exemple de s'étendre en dehors des frontières cantonales ou au contraire de favoriser une implantation locale?

Etat locatif sous gestion

	Canton de Genève		Suisse romande	
Gerofinance-Dunand / Régie de la Couronne	420 000 000.-	1 ^{er}	500 000 000.-	5 ^e
Société Privée de Gérance / Rytz & Cie	400 000 000.-	2 ^e	535 000 000.-	3 ^e
Naef	350 000 000.-	3 ^e	610 000 000.-	1 ^{er}
Comptoir immobilier / Gendre & Emonet (pour Vaud)	310 000 000.-	4 ^e	503 000 000.-	4 ^e
Régie du Rhône	304 441 965.-	5 ^e	398 369 326.-	7 ^e
Brolliet	295 000 000.-	6 ^e	300 000 000.-	8 ^e
Pilet & Renaud	280 000 000.-	7 ^e	280 000 000.-	9 ^e
Grange	254 500 000.-	8 ^e	254 500 000.-	10 ^e
Wincasa	208 340 000.-	9 ^e	553 702 000.-	2 ^e
Bernard Nicod	46 756 000.-	10 ^e	496 208 000.-	6 ^e
Moser Vernet	Non communiqué	-	Non communiqué	-
Rosset	Non communiqué	-	Non communiqué	-
Livit	Non communiqué	-	Non communiqué	-

«Top 10» de l'état locatif

Le tableau ci-contre présente à titre indicatif les montants fournis par les régies genevoises contactées. Outre l'activité exercée au sein de notre canton, ces données nous informent sur l'importance de ces agences dans le reste de la Suisse romande. Cette «délocalisation» de certaines enseignes dans les autres cantons romands (fusions, acquisitions, etc.) s'est en effet accentuée ces dernières années, que ce soit en nom propre ou sous une autre bannière.

Ainsi, Wincasa et Naef doublent, pour ainsi dire, leur valeur locative genevoise par la gestion de biens en Romandie. Pour la Société Privée de Gérance/Rytz & Cie, le Comptoir Immobilier/Gendre & Emonet et



PROMO ESTIVALE
Jouez gratis tout l'été!

Louez votre piano maintenant, ne payez qu'à partir de septembre!
Contactez-nous ou visitez notre site Web pour plus d'infos
+41 22 343 4031 www.pianos-service.ch

POUR UN SERVICE PERSONNALISÉ

GAILLARD
FRÈRES STORES

- INSTALLATIONS ET REPARATIONS
- STORES INTERIEURS ET EXTERIEURS
- TENTES SOLAIRES ET TOILES
- VOLETS ET MOUSTIQUAIRES

☎ 022 566 86 43 www.gaillardstores.com

Gerofinance-Dunand/Régie de la Couronne, l'expansion en dehors du territoire genevois représente aussi une proportion importante des montants locatifs sous gestion.

Mais cette tendance n'est pas universelle: certains – tels que Brolliet, Pilet & Renaud et Grange - préfèrent se concentrer sur Genève. Et enfin d'autres, comme le groupe Bernard Nicod avec ses 11 agences, sont fortement implantés en Suisse romande, les affaires genevoises ne représentant qu'une faible proportion.

Cerner la qualité des prestations

«Il y a autant de méthodes de calcul que de régies à Genève, souligne le représentant d'une enseigne genevoise. Parle-t-on d'état locatif brut ou net? Les honoraires PPE sont-ils capitalisés? Cette donnée comprend-elle les subventions?». Ces questions montrent bien l'importance de manier les données avec beaucoup de précaution.

D'autres informations pourraient permettre d'évaluer l'ampleur des agences immobilières, comme par exemple le nombre de succursales et/ou de collaborateurs. Pour certains, c'est l'indicateur le plus pertinent, notamment en termes de participation à l'économie genevoise; cependant, les qualifications du personnel et l'importance de l'automatisation dans les processus devraient compléter les données. «Le taux d'honoraires est un bon critère, car il reflète la qualité du service fourni au client. Si, pour le même état locatif, on prend 2% ou 5%, cela se traduira par des prestations très différentes», relève l'un de nos interlocuteurs. Le nombre d'objets gérés est un autre facteur, pour autant qu'il soit nuancé par la compo-

sition et la diversité des biens en question (logements en loyer libre, subventionnés, coopératives, copropriétés, administratifs, commerciaux et artisanaux, etc.). Enfin, le chiffre d'affaires global d'une enseigne, reflétant les honoraires de gérance auxquels viendraient s'ajouter les honoraires de conseil et de vente (courtage) est un critère de comparaison, toutefois plus difficile à obtenir...

Au final, seule la conjugaison de plusieurs données permettrait de faire une véritable analyse comparative des principales régies de la place et de dresser un tableau nuancé de la réalité. Notre «Top 10» en page 4 est donc purement indicatif. ■

Véronique Stein

INTERVIEW

Philippe Angelozzi, secrétaire général de l'USPI Genève

- Quel est le poids de l'immobilier dans l'économie genevoise?

- Cette question est importante, car la croissance de l'immobilier implique non seulement une augmentation de l'état locatif, mais aussi des emplois. On distingue généralement les métiers directs (employés de régie) des professions connexes (assurances, banques, entreprises de la construction). A Genève, les régies emploient directement quelque 2000 collaborateurs, 5500 si l'on intègre les concierges. Ce dernier chiffre correspond à environ 1,5% du nombre total de postes de travail du canton. Un tiers des emplois au sein des régies sont à temps partiel, ce qui montre une certaine flexibilité de ce domaine qui privilégie, en outre, les femmes (60%). Nous n'avons malheureusement pas de données pour le secteur étendu de l'immobilier (tous métiers confondus).



- Peut-on alors se baser sur des chiffres suisses?

- Oui, par extrapolation. Selon une étude menée à l'échelle nationale, l'immobilier représente environ 11% du produit intérieur brut (PIB), si l'on considère uniquement les emplois directs. Ce chiffre grimpe à 18% du PIB avec tous les métiers connexes, ce qui revient à 530 000 personnes (ou 14% de l'emploi total). Pour Genève, ce ne sera en tous les cas pas inférieur, vu l'intense activité du canton. Il serait souhaitable d'avoir une analyse détaillée permettant de connaître l'importance de l'immobilier pour l'économie genevoise.

- Et en termes de formation?

- La formation est aujourd'hui primordiale, dans une profession qui se spécialise de plus en plus face à l'inflation des réglementations. On trouve dans notre canton un large panel de formations aux métiers de l'immobilier. L'Association professionnelle des gérants et courtiers en immeubles (APGCI) délivre les cours de base et CGI Conseils se charge des séminaires spécialisés. Par ailleurs, les régies sont d'importants formateurs d'apprentis. Les professions de l'immobilier sont adaptées à tous les niveaux: du Certificat fédéral de capacité (CFC) au postgrade universitaire à l'Institut d'Etudes Immobilières (IEI), en passant par le brevet ou le diplôme fédéral.

PILOT

Go to bed
with a dream ...
wake up with
a solution*



* Se coucher avec un rêve,
se réveiller avec une solution

PILOT SA Contractant Général • 98 route de Chêne • 1224 Chêne-Bougeries • tél. + 41 (0)22 827 30 10