Rapprochement

Un nouveau leader de l'immobilier romand lorgne la Suisse entière

La fusion de Foncia et de Domicim est presque achevée. Reste à trouver le nom de la nouvelle marque et à consolider le nouvel esprit d'équipe

Laurent Buschini

Lorsqu'elle a été rendue publique, en plein cœur de l'été, l'annonce de la fusion de la filiale suisse du groupe français Foncia avec le Groupe MK (dont Domicim, l'entité de courtage et de gestion immobilière) a surpris les collaborateurs des deux sociétés et nombre de professionnels de l'immobilier. Foncia Suisse et le Groupe MK sont depuis des décennies deux sociétés importantes et reconnues du secteur en Suisse romande *(lire le texte en page suivante)*. Le plan de rapprochement doit aboutir à une intégration des deux entreprises au début de cette année.

Le point de la situation avec François Davy, président du groupe Foncia, un Français qui connaît bien la Suisse, et Laurent Staffelbach, directeur de la nouvelle entité fusionnée et ex-directeur de CFF Immobilier, un Biennois habitué à mener de grands chantiers.

Où en est le processus de fusion entre Foncia suisse et Domicim?
Laurent Staffelbach: L'entreprise est intégrée à 95%. Notre souci est de répondre aux interrogations de chaque collaborateur: «Qui est désormais mon supérieur hiérarchique, quelles sont mes nouvelles tâches.» Pour 19 employés sur 20, ces questions sont réglées. Reste à trouver une marque pour la réunion de nos deux entités. Nous avons quelques intuitions.
François Davy La marque est une chose importante, bien entendu. Le nom de Foncia ne doit absolument pas s'imposer. Actuellement, nous posons la question à nos collaborateurs et à nos clients.
L.S. Les deux sociétés ont une excellente réputation et le nom de la marque doit poursuivre dans cette voie. Foncia a la volonté de s'étendre dans d'autres régions de Suisse. Si nous rachetons une régie connue localement, il serait absurde de remplacer son nom par celui de Foncia. Nous avons une stratégie de marque et nous devons laisser place à une autonomie au niveau local.
F.D. Ce n'est pas avec le nom d'une marque qu'on réussit une fusion. C'est la qualité de nos collaborateurs et la confiance des clients qui sont les plus importants.

Allez-vous fermer des agences?
F.D. Nous voulons nous développer. Par conséquent, nous n'avons pas entrepris cette fusion pour réduire nos coûts, mais pour grandir. Nous faisons des métiers de service. La relation avec nos collaborateurs et avec nos clients est fondamentale. Nos clients nous le disent: ils attendent une stabilisation de notre personnel parce qu'ils ne veulent pas changer d'interlocuteurs. Mais, bien entendu, si nous avons deux agences dans la même rue, nous allons sans doute en fermer une.

Quels sont vos axes prioritaires?
L.S. Nous devons renforcer notre présence en Suisse romande. Nous devons être perçus comme une entreprise d'excellence par nos clients, tant chez les propriétaires que chez les locataires. Nous devons nous développer à l'interne. Nos collaborateurs doivent se sentir soutenus. Nous devons être une entreprise qu'on n'a pas envie de quitter.

Les deux groupes sont actifs en Suisse romande. Pouvez-vous grandir de manière organique ou par acquisition?
F.D. Les deux fonctionnent. La fusion va nous apporter une taille critique et davantage de moyens. Nous avons de nouveaux clients qui nous donnent des mandats. Mais nous grandissons aussi par acquisition. Une entreprise qui fait des acquisitions montre qu'elle est en bonne santé.

Avez-vous l'intention de vous étendre en suisse alémanique?
F.D. Oui, mais nous n'avons pas encore d'objectifs. Notre premier souci est de réussir notre fusion en Suisse romande.

Comment allez-vous vous y prendre pour réaliser et réussir ce rapprochement?
L.S. Il faut prendre conscience de la valeur de l'autre. Domicim et Foncia amènent dans la corbeille de beaux fruits, mais ils sont différents. La réunion de deux entités apporte quelque chose de plus encore. C'est le collectif qui nous rend plus fort.


De gauche à droite: Laurent Staffelbach, directeur de la nouvelle entité fusionnée, et François Davy, président de Foncia depuis janvier 2012. PATRICK MARTIN

F.D. Nous devons beaucoup communiquer à l'interne, expliquer la démarche, échanger et apprendre à vivre ensemble. Plus vite nous serons dans les mêmes locaux, mieux cela se fera.
L.S. Dans les faits, certains collaborateurs de Foncia ont changé de locaux pour intégrer ceux de Domicim ou vice versa. Ce processus va se prolonger jusqu'à la fin de cette année.

Comment se sentent les collaborateurs?
L.S. La fusion est une période de perturbation inévitable. Il y a de l'inquiétude parmi le personnel. Mais j'observe aussi un intérêt pour de nouvelles responsabilités, un enthousiasme perceptible.
F.D. Il y a une impatience. Mais la fusion doit se faire dans un cadre logique. Tout n'est pas encore pensé et défini.

Y a-t-il eu beaucoup de rotation parmi le personnel depuis l'annonce de la fusion?
F.D. Nous déplorons certains départs dans nos rangs, mais il n'y a pas eu d'hémorragie. Nous n'avons pas eu de pertes majeures.

Quels sont les champs de la fusion?
L.S. La fusion concerne la gérance, l'administration de propriétés par étage (PPE), les activités de courtage, les travaux et le facility management. Elle exclut par contre le champ de la promotion immobilière *(lire l'encadré ci-contre)*. Les activités présentes chez l'un et pas chez l'autre auront aussi la possibilité de devenir plus importantes. Par exemple, la fusion donne un périmètre plus large à une entité comme Batiline *(ndlr: l'entité de conseil et d'expertise en design et en architecture d'intérieur du Groupe MK)*.
F.D. Dès qu'on fait de la gestion et de la PPE, les activités de courtage sont complémentaires. Cela fait partie du cycle des investissements immobiliers. On peut faire de la gestion et de l'acquisition. Je note que, lorsque les deux groupes étaient concurrents, ils ont développé la même logique d'affaires. Notre rapprochement a donc du sens.

Comptez-vous vous développer dans le secteur du luxe?

Les forces de la nouvelle entité fusionnée

Par l'entremise de sa filiale suisse, le groupe français Foncia reprend l'entier du capital du Groupe MK. Au total, le nouvel ensemble représente 39 agences et emploie 450 collaborateurs. Foncia Suisse apporte 28 agences et 300 employés. Elle est présente dans tous les cantons francophones de notre pays. Quant au Groupe MK, il compte 11 agences et emploie 150 collaborateurs dans quatre cantons romands: Vaud, Valais, Fribourg et Neuchâtel.

Foncia a été créée en 1972 outre-Jura. Le groupe compte quelque 600 agences en Europe. Le groupe emploie 7500 collaborateurs. Il est présent en France, en Belgique, en Allemagne et en Suisse. Mais il réalise 90% de son chiffre d'affaires dans l'Hexagone. Le chiffre d'affaires de Foncia Suisse s'élève à 40 millions de francs. Foncia Suisse est active dans le courtage et la gestion d'immeubles, pour la plupart résidentiels. La société s'occupe aussi de l'administration d'immeubles vendus en propriété par étage (PPE). Enfin, elle a développé des activités de conseil et d'expertise immobilière.

Le Groupe MK a été fondé en 1979 par Maurice Klunge. Ses chiffres clés: une masse sous gestion regroupant le réseau d'agences Domicim, la gérance et l'administration de PPE et les services de gestion (Facilitim) de 186 millions de francs. Il réalise environ 200 transactions par année pour une valeur de 200 millions de francs. Anthony Collé en est devenu le directeur général en prenant la majorité du capital de la société en 2011, la famille Klunge conservant le reste des actions du groupe.

Anthony Collé ne quitte pas le navire avec le rapprochement avec Foncia Suisse. Il présidera le conseil d'administration du nouvel ensemble. Quant à l'avocat Olivier Klunge, administrateur du Groupe MK et fils du fondateur Maurice Klunge, il rejoindra également le conseil d'administration. **L.B.**

Foncia et MK: une fusion partielle

Au sein de Groupe MK, Foncia Suisse reprend le réseau d'agences Domicim, mais aussi Elitim (immobilier de luxe), Batiline (rénovation, architecture et design) et Facilitim (service de gestion pour les propriétaires).
En revanche, plusieurs activités du Groupe MK ne sont pas concernées par la fusion. Il s'agit principalement des activités de promotion immobilière et de valorisation de terrains constructibles (Projectim) et des entités de gestion de placements collectifs. En fait partie, notamment, le projet Equitim qui vise à promouvoir la construction de logements à prix abordable en alliant les communes et les caisses de pension. **L.B.**

F.D. Ce n'est pas le cœur de notre métier, donc ce n'est pas un axe stratégique pour nous. Mais une petite équipe pourrait s'en occuper selon les opportunités.

L'immobilier de bureaux est-il une priorité?
F.D. Nous avons peu d'actifs dans le commercial. Ce n'est pas un axe de développement majeur.

Le secteur immobilier romand va-t-il poursuivre ce processus de fusion?
F.D. La consolidation va se poursuivre pour trois raisons. Il y a d'abord une course à la taille pour être rentable. Deuxièmement, les successions d'entreprises vont accentuer ce phénomène. Enfin, il ne faut pas sous-estimer le poids du numérique, qui a révolutionné nos métiers. Ces trois facteurs vont accélérer la consolidation du secteur immobilier en Suisse romande.

Quelles sont les tendances pour le secteur immobilier en Suisse romande?
L.S. Il y a deux tendances contradictoires. Depuis deux ou trois ans, la hausse des prix de l'immobilier pour la vente plafonne. Dans certains secteurs, comme le luxe, les prix baissent. Et le mouvement va se poursuivre. D'autre part, les investissements pour du placement vont être encore robustes. Le phénomène est lié à l'évolution des taux d'intérêt hypothécaires historiquement bas qui valorisent le pouvoir d'achat dans la pierre. Les rendements sont bien meilleurs que pour des obligations d'Etat, par exemple.

Tribune de Genève
Immobilier
Supplément paraissant le mardi
Editeur
Tamedia Publications romandes SA
Rédacteur en chef responsable
Pierre Ruetschi
Rédaction Fabrice Breithaupt,
tél. 022 322 38 27
fabrice.breithaupt@tdg.ch
Courriel immo@tdg.ch
Annonces immobilières
Gregory Pavoni, tél. 022 322 34 23
gregory.pavoni@sr.tamedia.ch
Marché immobilier
Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58

C'est votre droit

Mon locataire est décédé. Puis-je récupérer mon bien?

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

Christophe Aumeunier
Secrétaire général de la CGI *

Question de Bertrand B, de Carouge: «Je loue depuis des années un appartement à une personne qui est décédée il y a quelques semaines. Je viens d'apprendre, par l'Office des faillites, que sa succession a été répudiée mais que je ne peux pas encore récupérer l'appartement. Que puis-je faire et combien de temps cela prendra-t-il pour que je puisse relouer?»
En cas de décès du locataire, le bail ne prend pas automatiquement fin, mais il passe aux héritiers dans le cadre de la succession. Les héritiers peuvent toutefois répudier la succession.

Ils ont en principe trois mois, dès le jour de la connaissance du décès, pour faire une déclaration de répudiation. Avant de se prononcer, les héritiers peuvent également demander qu'un inventaire soit effectué.

Une fois la succession répudiée, la Justice de paix informe le juge de la faillite afin qu'un jugement de faillite soit rendu, ce qui permettra à l'Office des faillites de liquider cette succession.

Après que l'Office des faillites est saisi, il informe le bailleur, au nom de la masse en faillite, de sa décision de rentrer ou non dans le contrat de bail. Généralement, la masse en faillite refuse de rentrer dans le bail.

Pendant toute cette période entre le décès et jusqu'à la liquidation de la faillite, il s'est passé en général plusieurs mois pendant lesquels aucun loyer n'est versé. Dès lors, il s'agit, d'une part, d'activer la garantie locative dont le montant vous est dévolu et, d'autre part, de produire dans la faillite les créances correspondantes aux montants des loyers qui ne seraient pas couverts par la garantie locative.

S'agissant de la libération des lieux, les objets garnissant l'appartement doivent y rester, raison pour laquelle le bailleur ne peut pas récupérer l'usage de l'appartement. Le bailleur peut toutefois déménager, à ses frais et sous sa responsabilité, les meubles et objets garnissant l'appartement dans un dépôt, avec l'accord de l'Office des faillites.

Le bailleur doit alors être nommé «gardien d'actifs» jusqu'à la libération des objets bloqués provisoirement par les effets de la faillite. Cette solution offre au bailleur l'avantage de limiter ses pertes, puisque les frais de déménagement et de stockage sont en principe nettement inférieurs au montant des loyers dont il pourrait bénéficier avant que l'Office des faillites ne soit en droit de libérer définitivement les biens.

Au préalable, l'Office des faillites aura dressé un inventaire et évalué la valeur de ces biens dont le bailleur devient gardien. Le bailleur serait alors responsable du montant de cette évaluation faite par l'Office dans le cas où il déciderait de débarrasser purement et simplement les affaires du défunt.

*Chambre genevoise immobilière (CGI)

www.cgionline.ch

PUBLICITÉ

Abonnez-vous!



Découvrez L'actualité augmentée!

La *Tribune de Genève* sur tous les supports, où vous voulez, quand vous voulez et avec des contenus enrichis.

Pour vous abonner ou en savoir plus: **tdg.ch/abo**
Nous contacter: 0842 850 150 (lu-ve 8:00-12:00 / 13:30-17:00)
L'offre à Fr. 1.– ne peut pas être souscrite par téléphone

Tribune de Genève

HOR

La chronique du notaire

Hériter d'un bien immobilier: ce qu'il faut savoir

Cet article est la dernière partie d'une série en deux volets sur l'héritage en matière immobilière

Natacha Gregorc
Chambre des notaires de Genève

Dans notre précédent article *(lire notre édition des 19-20 décembre 2015)*, nous avons examiné les conséquences de la détention en propriété commune par les héritiers d'un bien immobilier.

L'autre forme de propriété possible entre héritiers est la copropriété. Contrairement à la propriété commune qui est le régime effectif d'office, le régime de la copropriété nécessite un accord unanime des héritiers et la passation d'une convention signée par chacun d'eux. Ils seront inscrits au Registre foncier, pour une quote-part correspondant à leurs droits dans le bien, quote-part dont ils pourront librement disposer.

La vente d'une part de copropriété donnera toutefois lieu à la possibilité pour les autres héritiers copropriétaires d'exercer un droit de préemption aux mêmes prix et conditions que ceux offerts par le tiers acquéreur. Par ailleurs, il est, en pratique, difficile de trouver un créancier hypothécaire prêt à se contenter de la seule garantie d'une part de copropriété.

Si la totalité de l'immeuble est vendue et le prix partagé entre les héritiers, conformément à leurs parts dans le bien, le fisc ne pourra pas percevoir de droit de partage, contrairement au cas de la vente puis du partage du produit de cette vente entre héritiers en propriété commune.

Un partage ultérieur entre les héritiers de leurs parts de copropriété, par exemple s'ils conviennent qu'un des héritiers va reprendre la part des autres et le compenser avec d'autres biens de la succession, coûtera cependant beaucoup plus cher que le partage d'une propriété commune.

Il est donc important que les héritiers, avant de transférer le bien immobilier à leurs noms, puissent réfléchir à la forme de propriété la plus adéquate, en fonction de ce qu'ils entendent faire du bien immobilier.

Les principes exposés ci-dessus valent bien entendu tant pour des héritiers légaux que pour des héritiers institués par dispositions testamentaires.

Deux autres restrictions touchant les héritiers sont encore à signaler. D'abord, la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE aussi dénommée Lex Friedrich ou Lex Koller) impose à un héritier institué étranger au sens de ladite loi, l'obligation de vendre le bien immobilier hérité dans les deux ans. Cette restriction ne s'applique pas aux héritiers légaux (par exemple, enfants, conjoint, parents, etc.) même s'ils sont institués. Ensuite, au cas où le logement hérité est un appartement, son partage devra, s'il est loué, être autorisé par le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, conformément à la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR).

www.notaires-geneve.ch

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 François Zutter
Avocat
Asloca Genève


Me Pierre Stastny
Avocat
Asloca Geneve


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** ».