

Tout l'immobilier

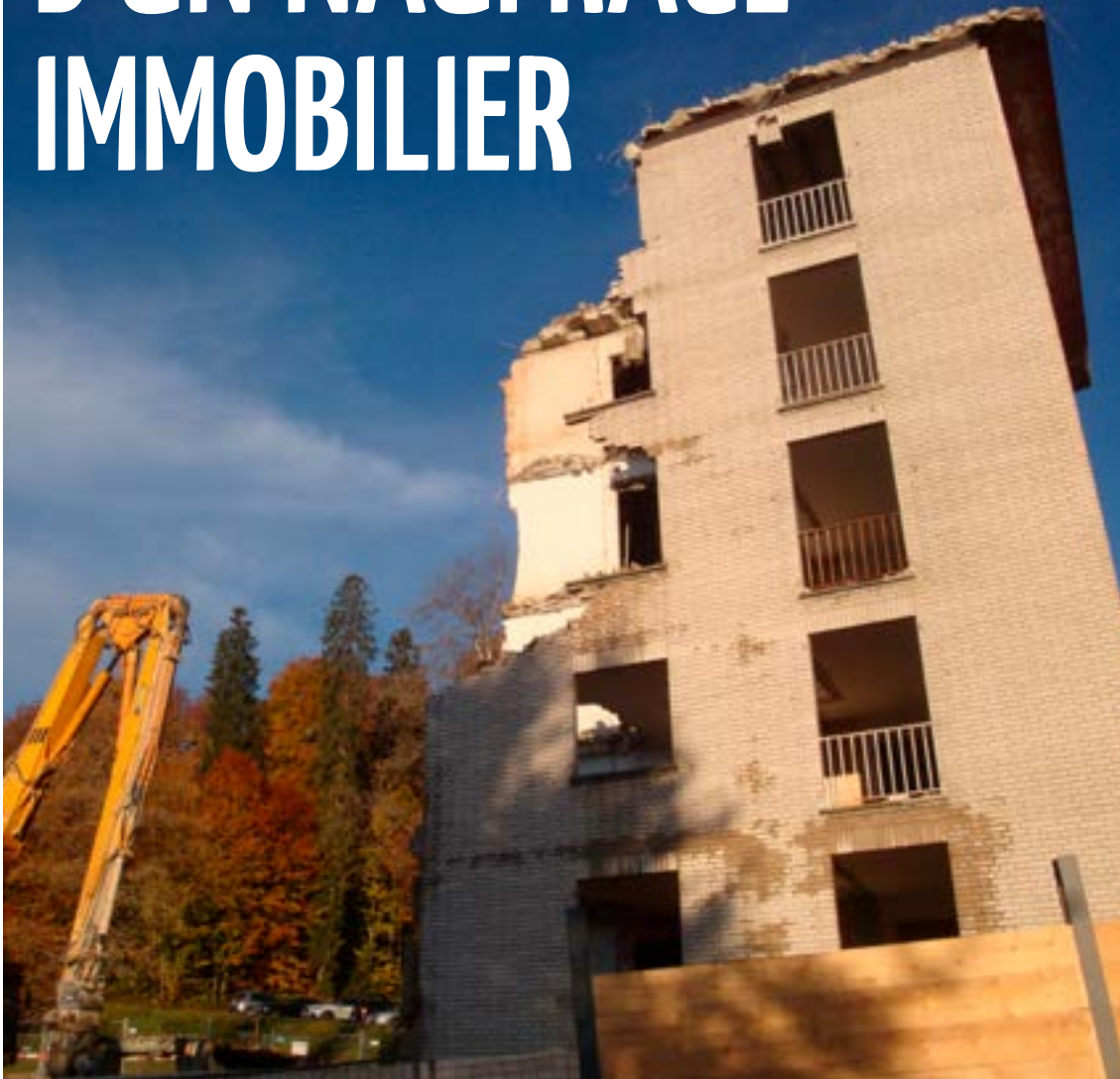
MENSUEL

immobilier.ch

Actualité · Immobilier · Commerce · Emploi · Gastronomie

La Chaux-de-Fonds

LA FIN D'UN NAUFRAGE IMMOBILIER



Une barre d'immeubles construite en 1954 dans la cité horlogère menaçait de s'effondrer. Longtemps négligée, elle vient d'être démolie pour faire place nette à un projet prometteur. **8-11**

E-paper

La première édition neuchâteloise est lancée **3**

Actualité

Une voie verte entre La Chaux-de-Fonds et Neuchâtel **4-7**



Commerce

Dans sa cave du XVI^e siècle, le vin est une mélodie **20-23**



Tout l'immobilier

4 x NOUVEAU

La référence à Genève depuis 23 ans se déploie dans toute la Romandie avec **4 nouvelles éditions régionales**, mensuelles et 100 % digitales



Genève Région

Vaud
NOUVEAU

Valais
NOUVEAU

Fribourg - Berne
NOUVEAU

Neuchâtel - Jura
NOUVEAU

Réservez dès maintenant pour une visibilité ciblée à des tarifs très attractifs !

	Genève Région	Vaud NOUVEAU	Valais NOUVEAU	Fribourg Berne NOUVEAU	Neuchâtel Jura NOUVEAU
Parution	Toutes les semaines	Tous les mois	Tous les mois	Tous les mois	Tous les mois
Nombre d'exemplaires distribués	143'000 ex	-	-	-	-
Nombre d'exemplaires PDF envoyés par email	40'000 ex	40'000 ex	10'000 ex	10'000 ex	6'000 ex
Présence des éditions sur immobilier.ch	✓	✓	✓	✓	✓

PROCHAINES PARUTIONS
 Genève Région : lundi 15 novembre
 Vaud : mercredi 24 novembre
 Valais : mercredi 1^{er} décembre
 Fribourg - Berne : mercredi 8 décembre
 Neuchâtel - Jura : mercredi 15 décembre

Contactez-nous pour obtenir une offre info@immobilier.ch | Tél. : +41 22 307 02 20



L'ÉDITO

Par Serge Guertchakoff
Rédacteur en chef

SOMMAIRE

4-7 Actualité

Une voie verte sur les rails
pour relier Neuchâtel
et La Chaux-de-Fonds

8-15 Immobilier

Une barre d'immeuble démolie
à La Chaux-de-Fonds:
fin d'un naufrage immobilier

Le groupe Naef célèbre
ses 140 ans

16-19 Dossier

De l'utilité des outils digitaux
dans la gestion locative

20-23 Commerce

Le compositeur Jean-Philippe
Bauermeister reçoit dans
sa cave datant du XVe siècle
à Neuchâtel

24-27 Emploi et formation

A Grandson, un centre romand
de référence pour les jeunes
qui décrochent à l'école

Trois méthodes pour prévenir
les conflits internes à l'entreprise

28-29 Gastronomie

Hommage à Louis Villeneuve,
ambassadeur de la salle
au célèbre restaurant de Crissier

ÉDITION NEUCHÂTELOISE MENSUELLE

Chose promise, chose due. Voici quelques semaines, nous avons annoncé notre intention de lancer prochainement un «Tout l'Immobilier» mensuel dédié à chaque canton. L'édition neuchâteloise et jurassienne que vous avez sous les yeux, se veut uniquement digitale, sous forme e-paper. En effet, sa mise en page respecte strictement le nouveau graphisme de l'hebdo genevois du même nom.

Rappelons très brièvement que le titre «Tout l'Immobilier» est né en 1998. A l'époque, ses actionnaires sont dix régies immobilières, essentiellement genevoises (la seule exception étant Rytz à Nyon), ainsi que le rédacteur en chef Thierry Oppikofer. L'union faisant la force, en 2021, ceux-ci ont vendu leurs actions à la société Immobilier.ch, laquelle regroupe quelque 120 agences et régies immobilières de toute la Suisse romande, y compris les dix régies genevoises.

Comme vous pourrez le constater à la lecture de ce premier numéro, l'ADN de «Tout l'Immobilier» ne se cantonne pas uniquement à ce secteur, malgré ce que notre nom semble indiquer. Dès le début de cette aventure, ce média avait en effet souhaité traiter des questions liées à l'emploi et à la formation. Nous avons choisi de perpétuer cette tradition éditoriale. De même en matière de sujets culturels, il est arrivé et il arrivera encore que nous vous présentions des articles traitant d'un spectacle ou d'un nouveau livre. Outre l'apparition d'une rubrique gastro, le principal changement réside dans notre envie de suivre aussi l'actualité du commerce, ceci à l'heure où le rouleau compresseur de la vente en ligne asphyxie progressivement les arcades. Or, dans tout village ou centre-ville, il faut absolument des commerçants pour faire vivre ces lieux. Les seuls locaux occupés par des services de l'administration ne peuvent suffire à donner une âme à nos cités.

Mais que l'on ne s'y méprenne pas: «Tout l'Immobilier» ambitionne de couvrir le mieux possible l'actualité immobilière de votre quartier, de votre ville, que ce soit en matière d'aménagement ou de nouvelles constructions.

Bonne lecture.

Éditeur: IMMOBILIER.CH SA
Rédacteur en chef: Serge Guertchakoff
DA et maquette: Agence EtienneEtienne
Publicité: info@immobilier.ch Tél +41 22 307 02 20
Impression: CH Media Print AG printed in
switzerland

Edition hebdomadaire

• Genève Région: tirage 143'000 ex.
envoi ePaper 40'000 ex.

Editions mensuelles

• Vaud: envoi ePaper 40'000 ex.
• Valais: envoi ePaper 10'000 ex.
• Fribourg-Berne: envoi ePaper 10'000 ex.
• Neuchâtel-Jura: envoi ePaper 6'000 ex.

Toutes les éditions sont disponibles sur immobilier.ch

Mobilité douce

UNE VOIE VERTE SUR LES RAILS

Relier les deux grandes villes du canton de Neuchâtel à vélo... en passant par les tunnels d'une ancienne voie ferrée. C'est le projet de voie verte promu par le gouvernement afin de valoriser un tracé ferroviaire que les CFF sont en train de rénover, mais qui sera abandonné en grande partie dans quinze ans. Explications.

Après huit mois de fermeture complète au trafic, la ligne ferroviaire reliant Neuchâtel à La Chaux-de-Fonds vient de rouvrir. Les convois circulent à nouveau sur une voie refaite et au travers de six tunnels assainis. La rénovation se poursuit et s'achèvera l'an prochain pour une facture finale de 150 millions de francs. Les CFF étaient obligés par la Confédération de procéder à ces travaux pour poursuivre l'exploitation de la ligne. Et cela pour quinze ans seulement. En effet, ce tracé ferroviaire va être en

grande partie abandonné à l'horizon 2035, remplacé par une nouvelle ligne RER qui reliera les deux pôles du canton par un nouveau trajet rapide. Tant d'efforts et d'investissements pour ça? Qu'on se rassure, une part substantielle des travaux est pérenne pour le futur RER neuchâtelois et le reste ne sera pas perdu. «Effectivement, l'assainissement à minima qui a été réalisé ces derniers mois permettra idéalement de réaliser une voie verte en valorisant les investissements consentis par la Confédération», explique Laurent Favre, conseiller d'Etat en charge du Dé-

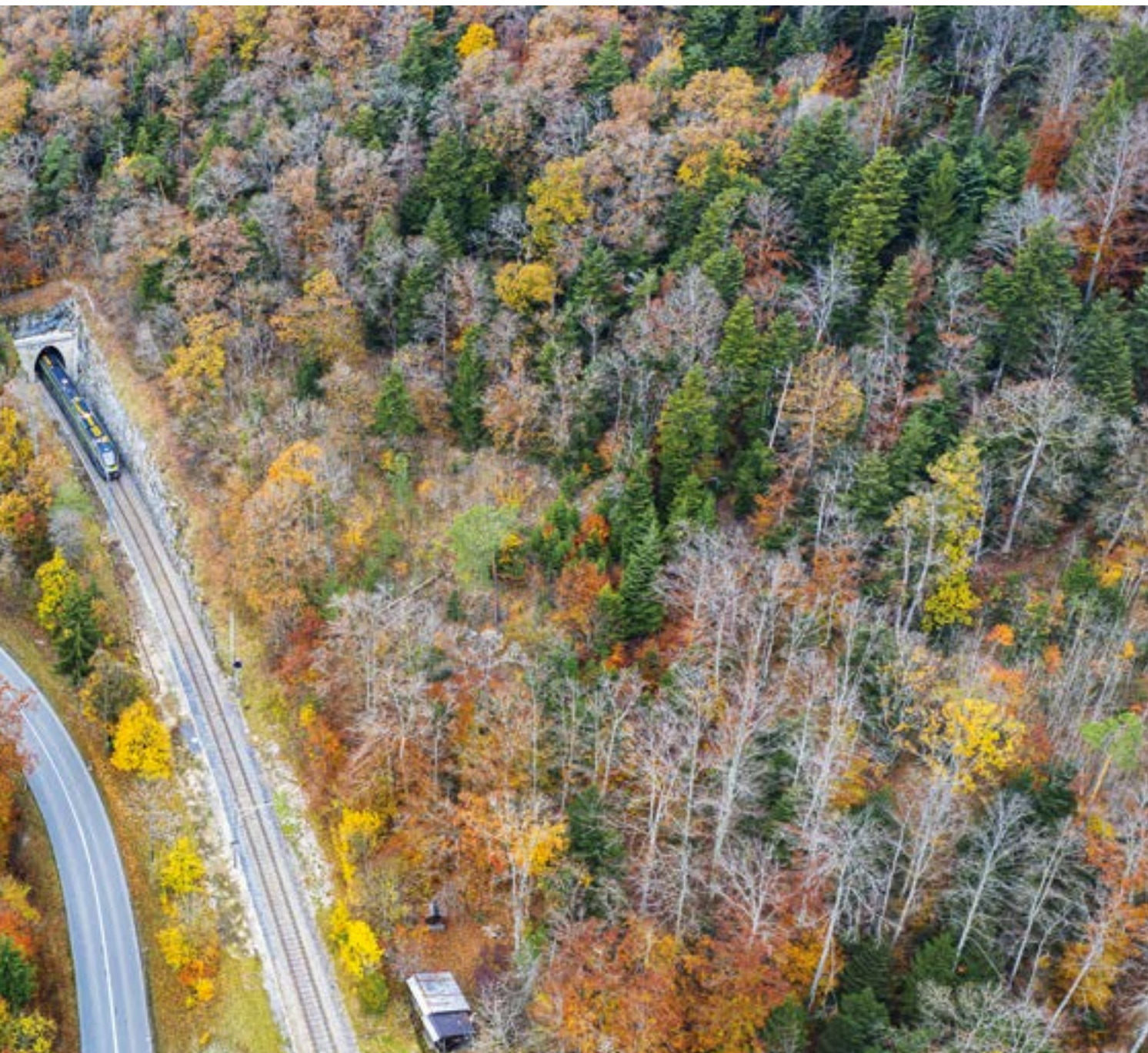
partement du développement territorial et de l'environnement (DDTE).

Des vélos à la place des rails

La voie verte, ce pourrait être à l'avenir un axe important pour la mobilité douce neuchâteloise. Elle emprunterait une grande partie de l'ancien tracé ferroviaire et quatre des six tunnels. Selon une étude préliminaire des CFF, la piste cyclable irait jusqu'à Fontainemelon seulement. Le tunnel des Loges, qui passe sous la vue des Alpes, poserait des questions de gestion de la sécuri-



La voie ferrée au-dessous du village de Chambrelien. Ré-



novée, elle sera abandonnée dans quinze ans. Patrick Di Lenardo - tripack.ch

té des usagers, vu sa longueur. Mais ce ne serait pas techniquement impossible, et permettrait surtout de relier les deux grandes villes du canton. Pour Laurent Favre, cela aurait de sacrés avantages: «L'itinéraire actuel passe par la Vue-des-Alpes sur une route cantonale fréquentée. Le nouveau tracé serait moins pénible et plus direct entre le Val-de-Ruz et La Chaux-de-Fonds avec par ailleurs un beau potentiel touristique entre le vignoble, Chambrelieu, la traversée du Val-de-Ruz, le tunnel des Loges, les Convers et La Chaux-de-Fonds.»

Ainsi, cette future voie verte est plutôt destinée au tourisme et aux loisirs qu'à un report de trafic pendulaire. Quoique. «Le potentiel est probablement plus fort au niveau touristique ou pour des parcours d'une localité à l'autre que directement entre Neuchâtel et La Chaux-de-Fonds, remarque le Conseiller d'Etat. Mais, allez savoir... au moment où la mobilité en vélo électrique se développe toujours aussi bien.»

Encore à négocier avec les CFF

Mais est-ce vraiment la meilleure solu-

tion pour valoriser l'ancienne voie ferrée? Pour Laurent Favre, ça ne fait guère de doute: «Nous ne voyons en l'état pas d'autres options techniquement et financièrement réalistes pour la valorisation des tunnels après la réalisation de la ligne directe.»

Ce projet original de réaffectation serait concrétisé par le Canton, qui devra alors aménager voie et infrastructures qui appartiennent aux CFF (une première estimation se montait à 18 millions de francs). «Nous devons encore nous accorder sur l'acquisition des terrains, mais >>



Les tunnels réaffectés à la mobilité douce en Europe: Bois-Clair (ci-dessus) et Milseburg, en Allemagne (à droite). LDD

l'attitude des CFF est positive quant au projet. Nos efforts portent toutefois actuellement sur la concrétisation de la ligne directe, le projet ferroviaire stratégique pour le canton et condition pour la réalisation de la voie verte», explique Laurent Favre. Outre le tracé de la ligne proprement dite, des friches ferroviaires pour 60'000m² (notamment les périmètres de gares) pourront encore être libérées et trouveront de nouvelles affectations. «Une mise en valeur immobilière sera limitée à quelques endroits spécifiques, comme dans les villages», explique le conseiller d'Etat.

Unique en Europe

Valoriser d'anciennes infrastructures routières ou ferroviaires, ce n'est pas une nouveauté (*lire encadré*). Reste que la voie verte à la neuchâteloise aurait un petit quelque chose en plus, comme le relève Laurent Favre: «Il existe de bons exemples en France ou en Allemagne, mais avec des longueurs de tunnel plus faibles. Notre infrastructure de mobilité douce serait probablement unique en Europe.»

Patrick Di Lenardo

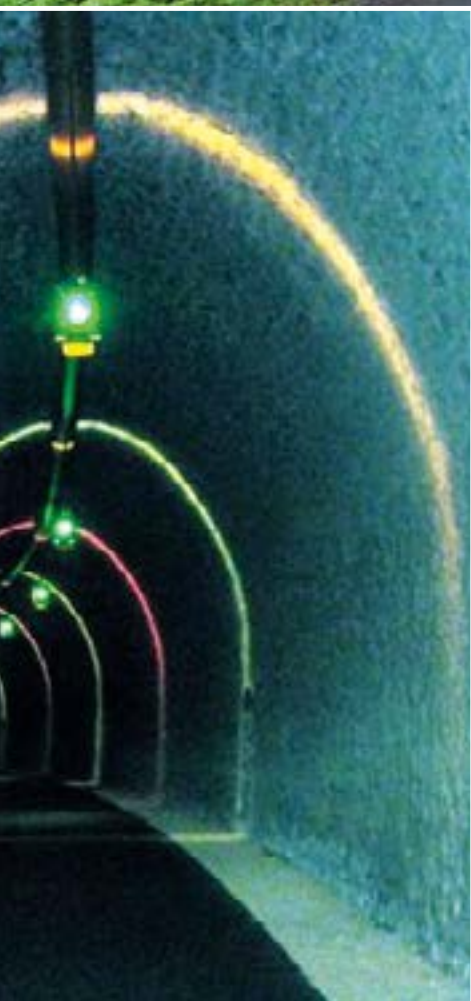
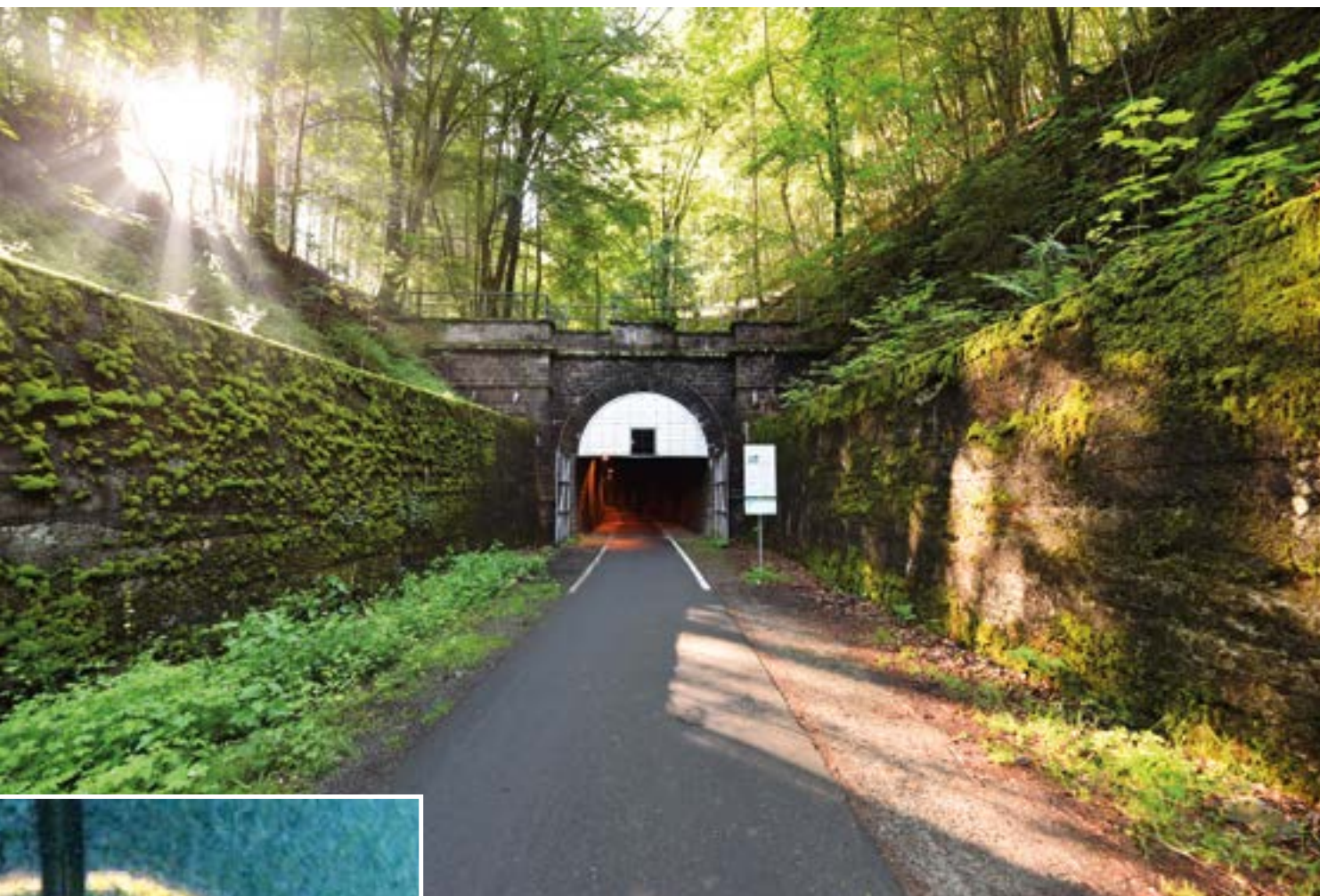
«Le potentiel est probablement plus fort au niveau touristique ou pour des parcours d'une localité à l'autre que directement entre Neuchâtel et La Chaux-de-Fonds, mais, allez savoir...»



Laurent Favre, conseiller d'Etat en charge du Département du développement territorial et de l'environnement



Le tunnel de Comps, dans



Des exemples ailleurs

France: le tunnel magique de Comps

Cet ancien tunnel ferroviaire de 210m de la ligne de chemin de fer Le Martinet-Beucaire (Gard), a été réaffecté pour la mobilité douce en 2015. Il est désormais intégré au tronçon Beaucaire-Montfrin de la voie verte du Pont du Gard. Particularité: la galerie est équipée d'un système d'éclairage scénographique très coloré qui s'éclaire au passage de visiteurs.

Tunnel du Bois-Clair

Le tunnel du Bois Clair, à l'ouest de Mâcon, est aussi un ancien tunnel ferroviaire. C'est le plus long tunnel de France désormais ouvert à une voie verte (1,6 km). Entièrement éclairé, il faut quatre à six minutes pour le franchir à vélo. La température y avoisine les 11° C en toute saison. Ce tunnel a la particularité d'abriter des espèces protégées de chauves-souris, il est donc fermé pendant la période d'hibernation d'octobre à avril.

Allemagne: tunnel de Milseburg

Galerie ferroviaire datant de 1889, le tunnel de Milseburg a été réaffecté en 2003 pour la mobilité douce et intégré à la voie verte de Milseburg, dans le massif de la Rhön, dans le centre de l'Allemagne. D'une longueur de 1172m, il est équipé d'éclairages à détection de mouvement et de surveillance vidéo.

La Chaux-de-Fonds

LA FIN D'UN NAUFRAGE IMMOBILIER

Une barre d'immeubles construite en 1954, négligée pendant des décennies, vient d'être démolie à La Chaux-de-Fonds. Le nouveau propriétaire a fait table rase pour solder le passé et reconstruire plus beau qu'avant.



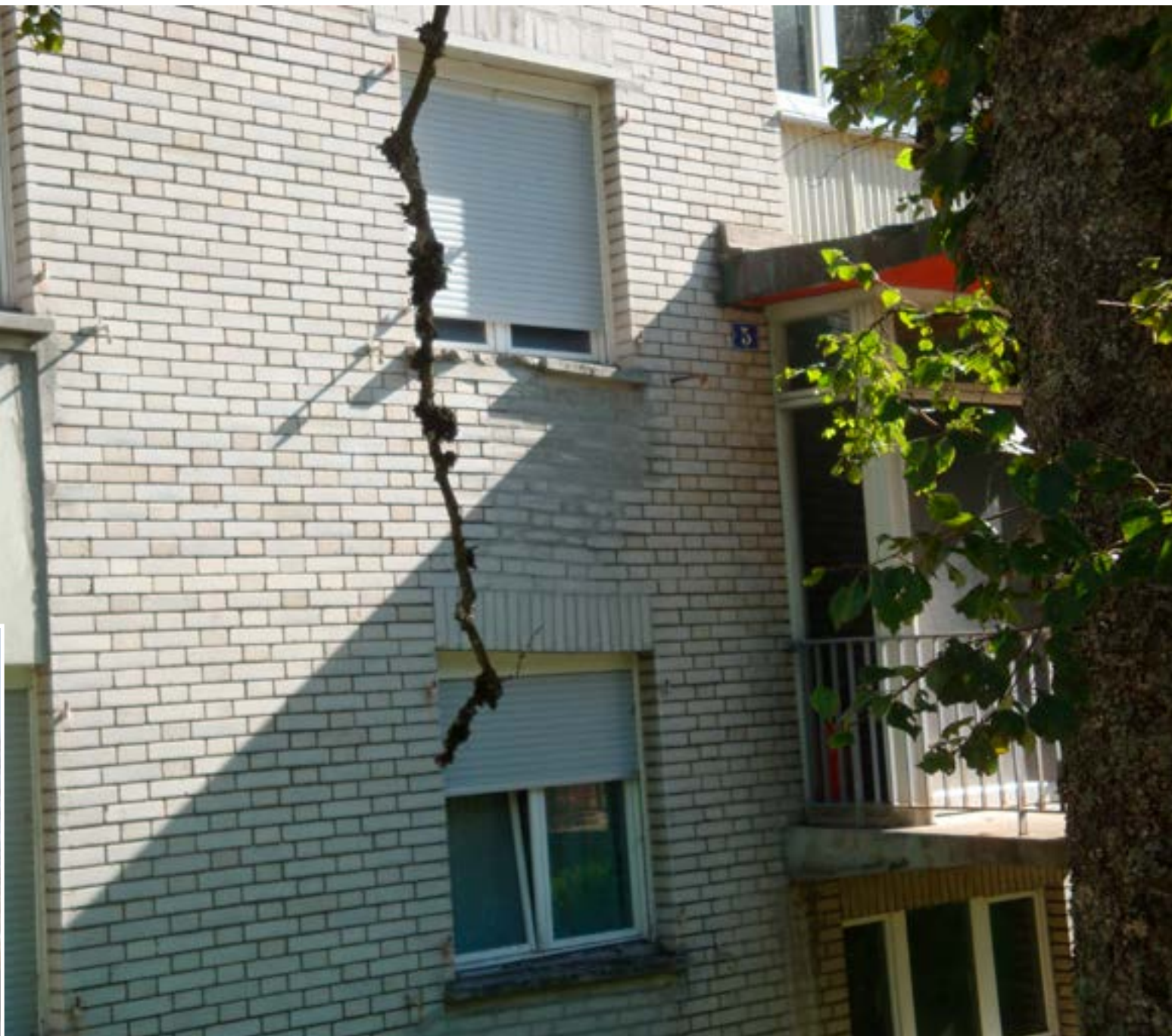
Un désastre immobilier semble en voie de trouver une issue heureuse. Avant de se réjouir, il convient tout de même de relever le côté extraordinaire, douloureusement symbolique et, disons-le, révoltant, des circonstances qui ont conduit à ce naufrage à La Chaux-de-Fonds. Dès le début des années 1950, le quartier des Forges s'était développé à l'ouest de la ville dans une sorte d'euphorie. On y construisit rapidement de grands immeubles pour loger une population es-

sentiellement ouvrière happée par l'essor de l'industrie horlogère. Ce quartier populaire, surnommé avec un brin de suffisance par les locaux «quartier cervelas», n'en représentait pas moins, malgré la minceur des façades, l'accès au confort, c'est-à-dire au chauffage central, aux salles de bains et WC intérieurs.

Terrain instable

La métropole horlogère projetait dans ce quartier nouveau l'image de son dynamisme et de sa modernité. L'immeuble

de quatre étages Bois-Noir 1 à 13, fort bien situé au nord de ce quartier, en bordure de forêt, bientôt à proximité du lycée Blaise-Cendrars, et, dans le prolongement de la rue, proche de l'emblématique «Building» (construit entre 1954 et 1955, alors plus grand bâtiment locatif du pays), n'avait apparemment rien d'un parent pauvre. Avec ses sept entrées distribuées sur quelque 100 mètres, et ses murs de brique grise bien visibles, façon Lego, il n'avait pas piètre allure. Pourtant, l'immeuble a assez vite perdu de sa superbe.



Une partie de la structure reposait sur un terrain instable constitué de matériaux de remblai mal compactés. LDD

«Un immeuble pareillement négligé, je n'avais jamais rien vu de tel!»

Patrice Pasquier,
directeur commercial de l'agence
neuchâteloise de Naef Immobilier

Deux entrées, aux numéros 5 et 7, ont même présenté des signes inquiétants, la structure reposant sur un terrain instable constitué de matériaux de remblai mal compactés et ravinés par des eaux souterraines venues du vallon supérieur.

Trois mois pour déguerpir

Les années passant, les locataires se succédant, la situation est devenue intolérable. Des loyers très bas étaient pratiqués (530 francs pour un 3,5 pièces), mais l'entretien voisinait le zéro malgré

les admonestations de la commune. Finalement, en avril 2021, à la suite d'une expertise, la Ville de La Chaux-de-Fonds n'a pas eu d'autre choix, pour des raisons de sécurité, que d'ordonner l'évacuation du bâtiment dans un délai de trois mois. Une quarantaine de ménages ont été contraints de décamper. Avec le soutien actif de la commune, tous ont trouvé à se reloger dans de bonnes conditions, souvent dans des immeubles propriété de la ville, avec toutefois des loyers, certes raisonnables, mais plus élevés.



Une pelle mécanique géante a biffé en vingt-cinq jours une bâtisse inscrite dans le paysage depuis près de septante ans. LDD

Des promoteurs successifs ont finalement produit ce cauchemar immobilier à force de ne rien entreprendre d'autre que d'encaisser des loyers. Le dernier propriétaire en date, un homme d'affaires saint-gallois sans scrupules, qui possédait cinq immeubles dans le canton de Neuchâtel (dont trois à La Chaux-de-Fonds), a été arrêté en mai dernier en Ukraine et devrait être extradé en Suisse.

Un sauveur aux enchères

Vendue aux enchères pour 1,5 million de francs le 25 juin dernier, la barre d'immeubles a finalement trouvé un acquéreur susceptible de sortir de cette ornière. Tenu de démolir au moins les numéros 5 et 7, l'acheteur a fait un choix plus radical. «Un immeuble pareillement négligé, je n'avais jamais rien vu de tel!» s'exclame Patrice Pasquier, directeur commercial de l'agence neuchâteloise de Naef Im-

mobilier, qui a beaucoup roulé sa bosse dans cet univers. Mais il relève aussi la fragilité initiale du bâtiment, construit rapidement avec des matériaux bon marché. Probablement pas le seul dans ce quartier, mais sûrement le plus négligé. Le choix a été vite fait: tout démolir, et vite, avant de construire plus beau qu'avant. Le maître d'œuvre se félicite de la bonne collaboration avec la Ville, qui a facilité les démarches pour obtenir le permis de démolir. Il a fallu commencer par une tâche ingrate, soit l'expulsion, avec intervention policière, du dernier locataire qui refusait de quitter les lieux.

Démolition spectaculaire

Entamée en septembre par des travaux préparatifs de démontage et de récupération (cuisines, salles de bains, fenêtres, etc.), la déconstruction à proprement parler a été rondement menée, entre le lundi

4 octobre et le vendredi 29 octobre. Munie d'un bras armé d'une croqueuse à béton et d'un grappin pour récupérer les gravats, une pelle mécanique géante a biffé en vingt-cinq jours une bâtisse inscrite dans le paysage depuis près de septante ans. Pour modérer poussières et pollution atmosphérique, un brumisateur aspergeait le bras destructeur en permanence. Une vingtaine d'hommes, employés de l'entreprise Vonarx, ont accompli cette besogne à la perfection. Au fil des jours, une odeur de maison éventrée envahissait les narines des spectateurs ahuris par l'ampleur de cet effondrement contrôlé. En sept décennies, tant de familles, d'individus, d'enfants confinés dans ces chambres soudain offertes aux regards, ouvertes en plein ciel, brisées, arrachées. Tant de vies, d'histoires entre ces murs. Tant de souvenirs ressurgis.

Jean-Bernard Vuillème

UN PROJET PROMETTEUR

Naef Immobilier va investir quelque 25 millions de francs pour reconstruire plus beau qu'avant. Sans compter le 1,5 million de francs des enchères et le bon million englouti dans la démolition. Pas question de remettre une barre d'immeuble, formule aujourd'hui peu attrayante, affirme Patrice Pasquier, directeur commercial de l'agence neuchâteloise de Naef Immobilier. L'idée d'une tour a d'abord surgi, vite abandonnée en raison de procédures plus longues et de coûts plus importants. Le choix s'est fixé sur la construction d'un immeuble à

toit plat, comptant entre quatre et huit étages. Le promoteur pense pouvoir rentabiliser son investissement tout en proposant des loyers raisonnables, de l'ordre de 1600 francs pour un 4 pièces et 1000 francs pour un 2 pièces, charges comprises. Le projet comporte entre 70 et 95 appartements.

Mais il n'y aura pas que des appartements en location. Cette dernière devrait représenter 60% de l'offre, 40% de la surface construite étant dévolue à la PPE. Naef Immobilier a déjà trouvé un partenaire investisseur (sans révéler son nom) pour la partie locative du projet.

Trois bureaux d'architectes neuchâtelois ont été conviés à un concours, en mode mandat d'étude parallèle, avec un cahier des charges relativement contraignant. Le promoteur ne voulant pas d'une barre d'immeubles et la réglementation communale du quartier imposant de bâtir en contigu, le défi paraît intéressant à la relever. Le jury sera composé d'un représentant du promoteur, d'un autre de la Ville de La Chaux-de-Fonds et de professionnels extérieurs au canton. Calendrier: permis de construire à fin 2022 et construction achevée en 2025.

JBV



Spirale aux oiseaux

Une œuvre occupait la façade est, totalement borgne, de la barre d'immeubles disparue.

Découpée dans le métal, elle représentait de manière stylisée un envol d'oiseaux.

Pendant près de septante ans, cette sculpture a fait partie du paysage, sans être particulièrement regardée, ni admirée, mais la Ville de La Chaux-de-Fonds l'a jugée digne de protection.

Parmi les contraintes dictées au démolisseur, figurait l'obligation de la récupérer et d'en prendre soin. Naef Immobilier s'y est pliée diligemment. L'œuvre a été descellée du mur sans l'endommager, démontée et stockée. L'agence la trouve probablement à son goût: elle envisage de la réinstaller sur la construction nouvelle. Unique et improbable survivante d'un désastre immobilier, l'œuvre établirait ainsi un lien symbolique entre les aléas du passé et les promesses du présent. Son nouveau propriétaire l'a baptisée «Spirale aux oiseaux» et il envisage de placer tout son projet sous cette identité.

Pour l'heure, malgré ses recherches, le Service de l'urbanisme de La Chaux-de-Fonds indique qu'il n'est pas parvenu à débusquer le nom de l'auteur. Etrange destin d'une œuvre anonyme à la fois survivante et ressuscitée. **JBV**

Anniversaire

NAEF IMMOBILIER CÉLÈBRE SES 140 ANS

Pour marquer le coup, le groupe Naef a alloué 140'000 francs à diverses associations romandes œuvrant dans les domaines social, culturel et environnemental.



La société s'est installée, en 1886, au 18, rue de la Corraterie, pour y rester jusqu'en 1995.

LDD

« **E**n cette période de pandémie, avoir une démarche altruiste est apparue comme une évidence », résume Etienne Nagy, CEO du groupe Naef. Fondé le 26 septembre 1881, le groupe Naef a souhaité « marquer avec sens cet anniversaire important. Nous avons souhaité penser à ceux qui sont dans le besoin et en particulier les personnes impactées par la crise sanitaire. » L'annulation pour cause de crise

sanitaire, de divers événements clients du groupe (*lire l'interview*) a permis de financer une grande partie de la cagnotte de 140'000 francs allouée à ce projet.

Deux étages

La démarche de Naef comprend en quelque sorte deux étages, comme avec une fusée. D'une part, les diverses filiales du groupe ont été invitées à proposer et sélectionner les associations à soutenir dans leur région respective. Chacun des

385 employés a pu déposer un dossier de candidature pour l'association qui lui tenait à cœur. Un comité a ensuite vérifié que les projets répondaient aux critères d'éligibilité, puis ceux-ci ont été soumis au vote à raison d'une sélection de trois projets répartis entre les agences. Les dons pour un total de 100'000 francs ont ensuite été distribués aux associations concernées: pour Genève, Net Léman, Lecture & compagnie et le Foyer Arabelle; pour Nyon, Au potager de Nyon,



Les membres du conseil d'administration (de gauche à droite et de haut en bas): Etienne Nagy, Jean-Paul Bart, Michèle Peiry, Frédéric Naef, Marc-Olivier Buffat, Aude Peyrot et Pierre Poncet. LDD



L'acte de fondation de la société en 1881 par les deux associés Ernest Naef et Charles Nicole. LDD

l'Ecole de Musique de Nyon, l'Académie des Arts Créatifs, le Local Nyon et Pro Infirmis; pour les agences de Lausanne et Vevey, Summit Foundation, l'Association professionnelle pour la recherche et le partage des savoirs et Capendo; pour Neuchâtel et La Chaux-de-Fonds, l'association Liane, la Théâtrale et la Paternelle; et enfin pour Fribourg, l'Atelier Stampille.

Second étage de cette démarche: le groupe a souhaité également soutenir

une association locale ayant une activité liée au domaine de l'immobilier. C'est ainsi que le Fonds logement a été créé cette année au sein du Centre social protestant de Genève, suite à un don de 40'000 francs du groupe Naef. Le but de ce fonds est d'accorder une aide ponctuelle aux personnes ou aux familles qui ont des retards de paiement du loyer.

Pour en revenir à cette célébration, voici une synthèse de l'histoire du groupe Naef Immobilier. Comme le raconte très

joliment l'introduction d'une petite brochure éditée à l'occasion du centenaire, en 1981: «Petite histoire de deux amis, citoyens genevois qui s'associent pour ouvrir un bureau d'affaires commerciales et immobilières à Genève en 1881. Ils avaient alors vingt et un et vingt-deux ans.»

Le 26 septembre 1881, Charles Nicole et Ernest Naef s'associent pour ouvrir un «bureau d'affaires et de régie» rue de Hollande 9. Ce dernier avait auparavant >>>



Une des réalisations du groupe Naef: le Parc des Crêts, à Troinex, dans le canton de Genève. LDD

effectué un stage de banque chez Pictet & Cie à Genève, c'est d'ailleurs Ernest Pictet qui encouragea Ernest Naef à s'intéresser aux affaires immobilières. Le premier immeuble qu'ils eurent à gérer était le 9, quai du Seujet. En 1886, le bureau est transféré au 18, rue de la Corraterie où elle restera jusqu'à son déménagement à l'avenue Eugène-Pittard en 1995, son adresse actuelle.

Attiré par des placements plus favorables à l'étranger, Charles Nicole vendit sa participation à son associé en 1907. Ce dernier restant alors seul à la tête de la maison lui donna son nom. En 1920, Ernest Naef associa à ses affaires son fils Bernard. Dès lors, la maison fut connue sous le nom E. & B. Naef. L'installation de la Société des Nations à Genève donna un nouvel élan à la ville. Le bureau fut associé à diverses opérations immobilières à la rue de Lausanne, à Champel et à la Rôtisserie. Le fondateur de la maison mourut en décembre 1938. Son fils Bernard la transforme dès 1940 en société en commandite. L'effectif du bureau s'élevait alors à une vingtaine de personnes.

En 1947, Jean Naef, fils aîné de Bernard Naef, devint associé de la maison. Le second fils de Bernard, François, re-

*Lorsque
Naef & Cie fête
son centenaire,
les effectifs
s'élevaient
à 65 personnes.
Aujourd'hui,
le groupe compte
385 employés*



joint à son tour l'entreprise en 1958 et en devint associé en 1962. Lorsque Naef & Cie fête son centenaire, les effectifs s'élevèrent à 65 personnes. Deux ans après l'arrivée d'Alain Peyrot à la direction générale, en 1987, la croissance va s'accélérer avec non seulement l'ouverture du bureau de Nyon et l'acquisition du portefeuille de la régie Barde, de la régie Aubert et l'acquisition des sociétés Albert Hutin SA, Claude Deriaz SA et Creditreform. Il sera nommé à la présidence du conseil en 1994. En 2001, c'est au tour de l'agence de Lausanne de voir le jour. En 2002, Frédéric Naef, représentant de la quatrième génération et fils de François, est nommé administrateur. Il est suivi en 2004 par l'arrivée d'Etienne Nagy et de Jean-Paul Bart comme administrateurs également. Puis en 2006, Etienne Nagy est nommé au poste de directeur général. En 2015, une troisième agence est créée à Vevey. En 2020, le groupe s'installe au cœur de Verbier et en 2021, la société Gerimmo (rachetée en 2014) devient Naef Immobilier La Chaux de Fonds. Toujours en 2021, le groupe Naef a ouvert une huitième agence à Fribourg.

Serge Guertchakoff

«PRÈS D'UN MILLIARD DE VOLUME DE VENTE ANNUEL»

Cinq questions à Etienne Nagy, CEO de Naef Holding



Est-ce que cent quarante ans plus tard, il y a encore des membres de la famille Naef actifs dans le groupe et/ou actionnaires?

Oui, Frédéric Naef, représentant de la quatrième génération, préside notre conseil d'administration. Avec sa mère et ses sœurs, ils détiennent toujours une partie du capital du groupe. Cependant, comme le prévoient nos statuts, nous n'avons pas d'actionnaires dominants. Cela nous oblige à gouverner en recherchant le consensus. Voici quatre ans, suite au départ d'Alain Peyrot, nous avons décidé d'ouvrir l'actionnariat à deux familles genevoises et à une famille romande.

Quels ont été les événements qui ont été annulés à cause de la crise sanitaire?

La présentation du Wealth Report réalisé par notre partenaire Knight Frank qui devait se dérouler, comme d'ha-

«Nous couvrons le Jura depuis notre agence de La Chaux-de-Fonds»

bitude dans un grand hôtel, à Genève et Lausanne a été remplacée par un webinaire. Nous avons aussi annulé une de nos «rencontres propriétaires». L'inauguration de nos bureaux à Fribourg également, elle, a également été

reportée mais a bien eu lieu. Enfin, la plupart des conférences prévues dans la bibliothèque que nous avons créée au boulevard James-Fazy (GE) ont été remplacées par un webinaire.

Votre groupe est désormais actif dans quasiment tous les cantons romands. Etudiez-vous néanmoins l'ouverture d'autres agences?

En effet, nous couvrons le Jura depuis notre agence de La Chaux-de-Fonds. A Verbier, nous ne couvrons que l'activité liée à l'immobilier de montagne, principalement la vente de résidences secondaires. Ouvrir de nouvelles agences n'est pas un projet prioritaire pour nous actuellement. Mais la question pourrait se poser pour le canton de Vaud, vu sa taille. Nous souhaitons désormais stabiliser notre croissance. L'activité de courtage a vu son chiffre d'affaires être multiplié par trois ces six dernières années. Et rien que cette année, nous avons créé 15 postes, toutes activités confondues.

Voici quarante ans, dans votre brochure consacrée au centenaire, Naef & Cie rappelait qu'une de ses spécificités était la gestion de villas particulières. Est-ce toujours le cas? En existe-t-il d'autres?

La régie Dumur, intégrée par Naef, était une des plus anciennes régies de Genève. Elle avait pour particularité de gérer quelques grands domaines. Aujourd'hui, nous avons toujours cette activité de gestion de lots individuels, mais plus tellement de grands domaines.

Etes-vous désormais la seconde plus grande régie de Suisse romande, derrière le groupe Gerofinance-Régie du Rhône?

Je le pense, en effet. Nous avons actuellement quelque 385 collaborateurs toutes activités confondues (avec Acanthe, le bureau d'architectes Alios, le bureau de pilotage Sioux, etc.) et allons finir l'année autour des 800 millions d'état locatif et nous allons atteindre le milliard de volume de vente annuel.

Propos recueillis par S. G.

Travail de bachelor

DE L'UTILITÉ DES OUTILS NUMÉRIQUES DANS LA GESTION LOCATIVE

Les agences immobilières incorporent de plus en plus la digitalisation dans leurs activités. Voici une synthèse partielle du travail de bachelor effectué par Almudena Batista, étudiante en filière économie d'entreprise à la HEG-FR dans le cadre du cours de gestion immobilière.



Almudena Batista.

L'immobilier vit aujourd'hui une véritable accélération de sa transformation digitale qui s'est particulièrement intensifiée avec l'avènement de la pandémie de Covid-19, le confinement ayant obligé les professionnels de l'immobilier à repenser leurs méthodes de travail. A l'aube de la quatrième révolution industrielle, celle de l'intelligence artificielle et de la robotique, les services digitaux dans le secteur de l'immobilier locatif suisse

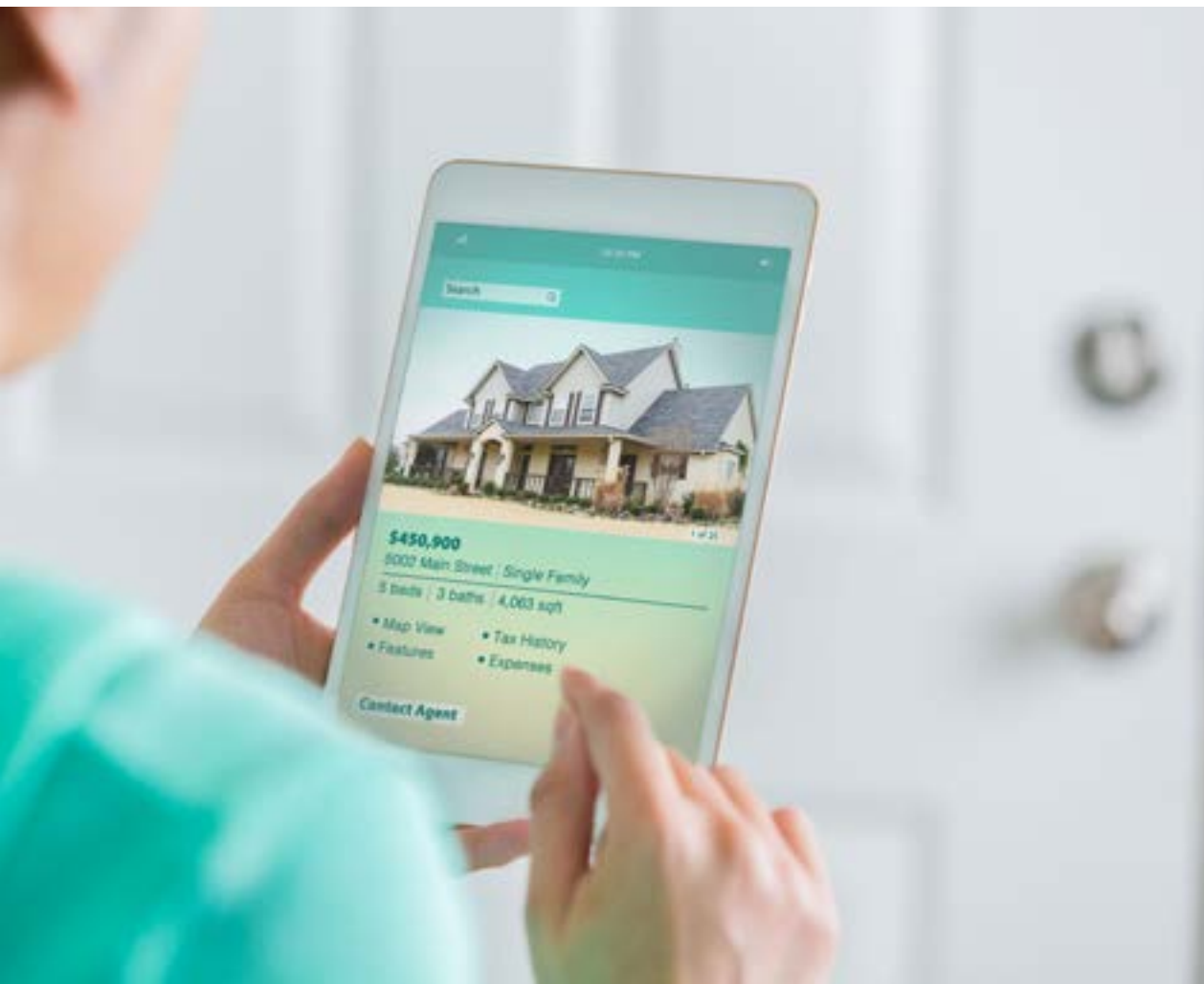
demeurent toutefois peu proposés: gestion des contrats en ligne, supervision de la consommation d'électricité et du chauffage à distance, plateforme d'offres flexibles s'agissant de la conciergerie ou des espaces communs, etc.

Visite virtuelle

Cette étude est axée sur l'analyse de l'utilité des outils numériques dans la gestion locative en Suisse romande. Rappelons que la transformation numérique désigne l'apparition d'Internet et l'utilisation des technologies y relatives, tandis que la transformation digitale désigne plus précisément l'utilisation que l'humain fait du numérique par l'usage de ses doigts. La numérisation de la société grâce aux smartphones est en grande partie responsable de l'ubérisation. Airbnb est un exemple mondial d'ubérisation dans le secteur de l'immobilier locatif. Les attentes des consommateurs, de mieux en mieux informés, ont évolué. La recherche

d'un logement sur les différents portails immobiliers, à commencer par immobilier.ch, comporte de nombreux avantages. La personne peut maintenant remplir un formulaire détaillant ses critères pour bénéficier d'une liste exhaustive des biens susceptibles de correspondre à ses besoins. Il est même parfois possible de réaliser une visite virtuelle à 360 degrés interactive et immersive qui permet à l'intéressé de se déplacer dans chaque pièce et de visiter le bien en entier, comme s'il y était.

Les portails immobiliers contraignent ainsi les agences traditionnelles à entamer une transformation profonde, non seulement dans leur relation client, mais aussi dans leur organisation interne. La Proptech laisse entrevoir un gain de productivité non négligeable par une facilitation des processus et un gain de temps et d'argent. Finalement, la pandémie de Covid-19 n'aura été qu'un accélérateur d'une transformation digitale de l'immobilier.



Les portails immobiliers contraignent les agences traditionnelles à entamer une transformation profonde. LDD

Avec la génération Millénium, les outils digitaux dans le futur de la gestion locative prendront une place de plus en plus importante

Environ 300 entreprises développent et commercialisent des outils digitaux pour le secteur de l'immobilier en Suisse en 2021. Selon une étude réalisée par la PropTech Academy et portant sur 130 start-up actives dans ce type de services, environ 45% d'entre elles ont été créées entre 2017 et 2021. La gestion immobilière est le deuxième secteur le plus novateur, derrière l'immobilier intelligent et devant l'estimation immobilière.

Avantages pour les locataires

La gestion locative digitale présente de nombreux avantages. Du côté des locataires, certaines applications permettent un meilleur suivi des dépenses d'énergie. Le locataire peut également avoir accès aux documents en lien avec son bail. Certains bailleurs souhaitent aussi favoriser les échanges et services entre les résidents d'un immeuble en mettant à leur disposition des plateformes numériques: publication d'annonces entre voisins,

messagerie de quartier (ndlr: avec Eikonott à Gland), prêt d'objets, documents pratiques en lien avec le bail, conciergerie, etc. Il est possible pour le locataire de consulter le planning des machines à laver et recharger son compte en ligne. Toutes les demandes de réparations sont centralisées sur ces plateformes, ce qui simplifie nettement les échanges entre propriétaires et locataires.

Du côté des régies, la digitalisation permet d'automatiser les fonctions d'un bâtiment afin d'obtenir une gestion plus aisée et simplifiée. L'immeuble intelligent, écoresponsable, entièrement domotisé et connecté est alors capable d'anticiper les divers besoins des locataires. L'état des lieux digitalisé sur tablette avec le solde de tout compte accélère l'éventuel processus de remise en état, la restitution de la caution et la disponibilité du logement pour une nouvelle attribution. Les bailleurs doivent cependant veiller à la confidentialité des données trans- >>



mises. En effet, ces dernier peuvent accéder à certaines informations privées telles que les habitudes de leurs locataires en matière d'éclairage, de consommation d'énergie ou de prise de repas.

Etat des lieux des principales proptech

Neuf secteurs ont été identifiés: la commercialisation concerne les plateformes numériques servant d'intermédiaires entre l'offre et la demande, afin de réaliser des négociations et des transactions. Il peut s'agir de plateformes de mise en relation en ligne, servant pour du courtage, des enchères, des transactions ou de la location Citons Flatfox, Neho ou Casasoft.

En matière d'investissement, on parle de plateformes innovant par le mode de financer un bien immobilier. Il peut s'agir de financement participatif comme le crowdfunding, le peer to peer, etc. Citons Foxstone, Swisslending ou Crowdhouse. Pour la gestion des biens immobiliers, que ce soit en lien avec l'efficacité



Quelque 300 entreprises développent et commercialisent des outils digitaux pour le secteur de l'immobilier en Suisse. LDD

énergétique, la gestion locative digitale, l'entretien, la location d'espaces de stockage, voici quelques exemples de sociétés: Proptech, Allthings, Novihome ou encore Green E-value. Dans la construction, appelée aussi la «ConTech», cela regroupe aussi bien les

logiciels de planification urbaine, la visualisation 3D ou encore la BIM (Building Information Modeling): Realview.ch, Buildigo ou BIMmo. Le bâtiment intelligent et l'Internet des objets simplifient le fonctionnement, la gestion et la durabilité des bâtiments: SmartPlace, E-NNO, ROOMZ.



La pandémie de Covid-19 aura été un accélérateur d'une transformation digitale de l'immobilier

La réalité virtuelle et la réalité augmentée peuvent faciliter le développement, la maintenance et la visualisation des bâtiments: Raumgleiter, NOMOKO ou encore Klapy. Il y a bien entendu aussi l'analyse du big data, on pense alors à Popety.IO, Datahouse ou Immocompass. En matière d'estimation immobilière, il y a notamment PriceHubble, FPRE ou Wüestpartner.

La Real Estate Fintech facilite le financement des biens immobiliers. Les plateformes y relatives fournissent des informations aux acheteurs et vendeurs potentiels et permettent d'effectuer directement des paiements ou des prêts. Citons Swisspeers, Cashare ou encore Valuu.

Voici encore une proposition de cartographie des outils digitaux de gestion locative basée sur la revue de la littérature.

Cartographie des outils

Ces outils sont regroupés selon leur utilité et les besoins associés aux différentes étapes de la location: avant, pendant et après. De manière très sché-

matique, cela démarre par les portails immobiliers (tel immobilier.ch), puis l'état des lieux d'entrée (homePad), l'analyse de données, les visites virtuelles (spectando ou Archilogic), le contrat de bail (Ebail) et ensuite le cautionnement (Smartcaution ou swisscaution).

Pendant la location d'un logement, différents portails proposent de digitaliser les échanges entre la régie, les propriétaires, les prestataires de services et les locataires. On peut donner en exemple Tayo Software ou homePad, puis les prestations de conciergerie et de nettoyage (Batmaid), les prestations de blanchisserie (Bubblebox), les prestations de rénovations et de réparations (Houzy, Buildigo, Devis.ch ou Abilect). Il y a aussi de l'analyse de données à ce stade (E-NNO et Locatee), pourquoi pas la recherche de « sous-locataires » temporaires (airbnb), la santé également (DOMO) et la consommation d'énergie (esmart, ou encore smarhome). Enfin, lors du départ, on peut encore citer MOVU Schweiz, pour l'état

des lieux de sortie homePad et les documents de sortie Fairwalter. Cette liste n'a rien d'exhaustif.

Relevons pour terminer qu'à la suite de nombreuses interviews, les besoins des locataires en matière d'outils digitaux seraient: avoir une liste de contacts, par exemple le concierge; les informations concernant le fonctionnement du local de buanderie de l'immeuble ou sur le déroulement du tri des déchets; l'accès au dossier de locataire: contrat de bail, facturations; la déclaration de sinistre; la résiliation électronique; et, enfin la prise de rendez-vous.

Notons qu'avec la nouvelle génération qui devient locataire et qui est née avec les nouvelles technologies, la place des outils digitaux dans le futur de la gestion locative prendra une place de plus en plus importante dans les prochaines années. Il est donc primordial pour les entreprises concernées d'intégrer ces nouvelles technologies pour assurer leur pérennité.

Almudena Batista

œnologie

QUAND LE VIN EST UNE MÉLODIE

Le compositeur et critique musical Jean-Philippe Bauermeister tient depuis presque cinquante ans un commerce de vins au centre-ville de Neuchâtel. Etabli dans une cave datant du XVe siècle, il rend ainsi hommage à la longue tradition viticole du canton.

Photos de Guillaume Perret/Lundi13



C'est au 21 rue des Moulins, dans le centre-ville de Neuchâtel, que se trouve le commerce de vins de Jean-Philippe Bauermeister. En quittant la rue, il faut s'engager dans un couloir tout de pierre et de voûtes, datant du XVIe siècle. Alors que l'on s'avance, un air de musique classique emplît tout l'espace. Et puis, on pousse la porte, et l'on se retrouve dans une cave à vin au milieu de laquelle trône un piano, avec ses partitions prêtes à être interprétées.

La boutique existe depuis 1972. «Je suis parti de rien, témoigne l'occupant des lieux. Mon épouse est française, je me rendais ainsi souvent en France. En grand amateur de vin, j'en ramenaient régulièrement de bonnes bouteilles et je les distribuais dans mon entourage. Un jour, elle m'a dit: pourquoi tu n'en vendrais pas? C'est ainsi que tout a commencé.» A l'époque, Jean-Philippe Bauermeister vit de son activité de professeur de piano et de critique musical, puis d'enseignant de musique au gymnase. Avec le temps,

il prend goût au commerce et développe cette activité. «Et puis, je suis arrivé à l'âge de la retraite. Mais cela ne m'intéressait pas, d'être retraité.»

La musique en toile de fond

Pour concilier ses deux passions, le mélomane se met à organiser des concerts dans la cave à vin qui lui fait office de boutique. Chant et piano, jazz, musique folklorique: avant la pandémie, Jean-Philippe Bauermeister organise huit soirées musicales par année pouvant accueillir



Au milieu de la cave trône un piano, avec ses partitions prêtes à être interprétées.

«Quand il n'y a pas de clients, je me mets au piano»

une trentaine de personnes, en faisant venir des musiciens de son réseau ou en acceptant des demandes spontanées d'artistes cherchant un lieu pour se produire.

A côté de la vente de vins, il s'occupe par ailleurs toujours des Chambristes, un «orchestre de chambre à géométrie variable», qui joue en trio d'anches ou en quatuor à cordes en fonction des projets. Dans sa cave, même si les soirées musicales sont à l'arrêt depuis bientôt deux ans, le piano garde son utilité,

au milieu des bouteilles. «Vous savez, je ne reçois pas de clients en permanence. Alors, quand il n'y a personne, je joue quelques morceaux ou j'en compose de nouveaux.»

Les bouteilles que l'on trouve dans la cave de Bauermeister Vins viennent essentiellement de France, mais aussi un peu de Suisse et d'Italie. «Je n'ai aucun intérêt à vendre des vins neuchâtelois. Ici, les gens se rendent directement chez le vigneron.» Chaque cru français est sélectionné après visite chez le fournisseur, avec >>



Jean-Philippe Bauermeister favorise les producteurs de petite et moyenne taille pour proposer à la clientèle des

l'optique de favoriser les producteurs de taille petite et moyenne et pouvoir ainsi proposer à la clientèle des exclusivités. Le respect du terroir, des cépages et de la personnalité du vin est son principal critère de choix. Les gammes de prix s'échelonnent de 10 à 100 francs, avec quelques crus à acquérir pour plusieurs centaines de francs, comme les grands châteaux de Bordeaux, du Lafitte-Rothschild par exemple.

«Ce lieu a une longue histoire», raconte Jean-Philippe Bauermeister. La cave en

tant que telle date du XVe siècle, et la réserve attenante du XIVe. Sur l'une des voûtes en pierre, une échancrure fait deviner la présence d'un pressoir, dont le bras avait nécessité de tailler un peu la roche pour donner suffisamment de place au dispositif. «J'en déduis que ce lieu était déjà un caveau il y a plusieurs siècles.» Et de préciser que le couloir en pierre reliant la cave à la rue, contenant deux arches aujourd'hui condamnées, donnait auparavant accès aux jardins attenants à la propriété. Avec l'urbanisation, une maison a

été construite à l'avant – la façade actuelle date du XVIIIe siècle.

«Toute la rue des Moulins a progressé ainsi, depuis la colline du Château jusqu'à la rue du Seyon.» Le Seyon étant un torrent prenant sa source dans le Val-de-Ruz et arrosant Neuchâtel, il provoquait à l'époque de fréquentes inondations. Il a finalement été dévié, notamment grâce au notable David de Pury, qui a consacré une partie de sa fortune pour protéger la ville de ces crues fréquentes. Un couloir toujours visible constitue alors le reste d'un



exclusivités.

*Le respect
du terroir,
des cépages et
de la personnalité
du vin
est son principal
critère de choix*

passage à l'intérieur des maisons qui permettait de circuler les pieds au sec.

Apéritifs gourmands

A l'époque, les collines au nord de la ville étaient d'ailleurs entièrement recouvertes de vigne. Avant la forte urbanisation du XIXe siècle, les moines cisterciens y travaillaient, défrichaient la vigne pour en faire du vin de messe ou pour abreuver les pèlerins qui passaient par là. En effet, un chemin reliant Saint-Jacques de Compostelle sillonnait alors la région.

Quoi de plus naturel donc de conserver dans ces vieux murs la tradition viticole riche de plusieurs siècles d'histoire.

Et l'histoire se poursuit puisque père et fils travaillent ensemble depuis une dizaine d'années. Avec une formation de caviste, le descendant Alexandre Bauermeister fait le lien avec l'entreprise de sa femme Véronique, Aperotime, un service traiteur spécialisé dans les apéritifs gourmands, dont les saveurs se marient parfaitement avec les vins importés par son père.

Stéphanie de Roguin

Portes ouvertes

LE CENTRE ROMAND DE LA DEUXIÈME CHANCE

Le fléau du décrochage scolaire, aggravé par la pandémie, est combattu depuis 1933 par l'établissement Le Repuis, à Grandson. Pour rappeler les solutions existantes, ce dernier organise des visites de son campus les 12 et 13 novembre.

Au regard des chiffres de décrochage scolaire en Suisse, nombreux sont les jeunes en situation de difficulté d'apprentissage. Les cantons romands étant parmi les plus touchés, avec Neuchâtel en tête, les milieux éducatifs peinent cependant à endiguer ce phénomène de désertification des formations professionnelles (apprentissage) ou générales (maturité gymnasiale). Malgré des efforts significatifs depuis 2012 pour offrir de plus en plus de structures d'accompagnement des élèves dans leur quête d'une voie alternative et adaptée à leurs besoins, un seul centre de référence se veut historique, avec une présence dans toute la Suisse

romande: le Centre de formation professionnelle spécialisée (CFPS) Le Repuis, créé en 1933. A lui seul, le campus de Grandson accueille chaque année plus de 370 apprentis se trouvant dans une impasse pédagogique, dont un quart de Neuchâtelois.

Suivre une autre voie

Une demande qui pourrait d'ailleurs encore croître, selon le directeur du CFPS Le Repuis, Philippe Ambühl: «A cause de la pandémie, le nombre de jeunes ayant des difficultés psychologiques augmente. Ils perdent confiance en eux et c'est là que nous intervenons pour mettre en avant certaines de leurs ca-

pacités naturelles, ce qui est moins évident dans le processus scolaire traditionnel.» Pour cela, le centre propose trois types de formation, allant de celle supervisée en entreprise à celle prodiguée en atelier, notamment sur le campus de Grandson, en passant par le partenariat-entreprise, qui débouchent sur divers niveaux de certification. A l'aide d'un appui personnalisé, les futurs apprentis peuvent également compter sur les soutiens de psychologues, d'art-thérapeutes ou encore d'infirmières.

Un campus professionnalisant

Afin de rendre compte de l'étendue de l'encadrement proposé par l'établisse-



Un campus avec, outre des salles de cours, des terrains multisports et un restaurant d'application. LDD



*Le centre offre
une large
palette d'ateliers
pratiques
dans plus
de 15 métiers
différents*

ment, le directeur du CFPS Le Repuis organise cette semaine des journées portes ouvertes sur trois jours. Après le jeudi 11 novembre, dédié spécifiquement aux écoles (300 écoliers inscrits) et aux professionnels de toute la Suisse romande, les 12 et 13 novembre s'adresseront quant à eux à tous publics. Les intéressés pourront visiter le bâtiment rénové il y a tout juste deux ans par l'Atelier d'architecture et d'urbanisme Dolci architectes, avec l'aide d'élèves à l'époque en apprentissage au sein du centre.

Ce campus qui, outre des espaces d'hébergement, des salles de cours, des terrains multisports et un restaurant d'ap-

plication, offre une large palette d'ateliers pratiques dans plus de 15 métiers différents, le tout avec une vue panoramique sur les environs, les montagnes et le lac de Neuchâtel. «Nous avons regroupé ici les ateliers de carrosserie, d'horticulture ou encore d'arts graphiques. Mais des antennes cantonales romandes ont aussi été établies pour être accessibles à tous, depuis son lieu d'habitation», précise Philippe Ambühl.

Pour les plus hésitants, des semaines de stage découverte au sein des différents ateliers (en externat ou hébergé) sont également possibles tout au long de l'année.

Julie Muller

Communication

LA PRÉVENTION DES CONFLITS

La grande majorité d'entre eux peut être facilement évitée. On trouvera ci-après trois méthodes de bon sens à utiliser pour échapper aux conflits internes.

1. Etre bien dans ses «baskets»

On dit qu'il est recommandé de bien s'entendre avec soi-même, car nous sommes la personne avec laquelle nous allons vivre le plus longtemps! Si nous sommes solides, nous serons plus disponibles pour l'autre. Il sera plus facile de comprendre le comportement de notre interlocuteur et de nous assurer que nous avons réellement saisi ses attentes et ses craintes. Dans une approche empathique, nous nous mettons effectivement à sa place sans vouloir lui imposer notre point de vue. Veillons à toujours être dans une «yes attitude» grâce à un vocabulaire qui nous amènera à répondre à une personne agressive par l'utilisation de termes comme «ta remarque» plutôt que «tes critiques». D'ailleurs, ne faisons pas à notre prochain ce que nous n'aimerions pas qu'il nous fasse et décidons de passer vingt-quatre heures, sans rien critiquer, ni personne.

2. Choisir le bon moment

L'écrivain Jean d'Ormesson suggérait d'éviter ce qu'il appelait «la tyrannie de l'urgence». Pourquoi adresser sous le coup de la contrariété un e-mail de re-

proche au risque de blesser l'amour propre de son destinataire? D'ailleurs est-il vraiment judicieux d'envoyer un tel message? Si son «potentiel de catastrophe» est important, laissons-le tranquillement «infuser» quelques heures, voire la nuit. Dans bien des cas, nous changerons ensuite une partie de son contenu ou même le supprimerons en totalité et opterons pour une rencontre à un moment convenant parfaitement «aux deux parties», diminuant ainsi le risque de conflit. Si nous devons trouver une réponse à un point important et que nous ne sommes pas au mieux de notre forme, cela peut aussi arriver, car finalement nous sommes des humains, choisissons le moment adéquat pour

chercher un terrain d'entente. La plupart des urgences sont celles que nous nous imposons! La gestion de notre stress est un formidable antidote aux conflits. Et si en plus nous parvenons à identifier l'état émotionnel de notre interlocuteur, cela nous permettra d'en tenir compte et renforcera notre aptitude à éviter un conflit. Toujours en matière de temps, sachons en gagner. Imaginons que nous participions à une réunion et que l'une des personnes présentes affirme un point de vue différent du nôtre et nous pose une question avec une certaine agressivité. Plutôt que de nous exprimer immédiatement, on préférera lui dire que sa question est complexe, qu'elle mérite réflexion et que nous lui ferons volontiers connaître notre



La bienveillance constitue une véritable potion magique



*Chercher
un terrain
d'entente
avec tact
et dans
le respect
de l'autre
facilite bien
des choses*

pour échapper aux conflits. LDD

point de vue par exemple sous trois jours au maximum. Evitons de nous exprimer sur la défensive. Cela nous permettra effectivement de fournir à notre interlocuteur des informations adéquates en étant probablement de meilleure humeur et qui sait, lui aussi.

3. Trouver un compromis

Parlons avec notre interlocuteur et même à l'heure du tout à distance, essayons de faire le point dans une salle de réunion, un bureau ou même suivant les circonstances sur un terrain «neutre», comme

le bar d'un hôtel. De la discussion jaillissent souvent les bons accords. Utilisons des phrases simples et positives comme «notre objectif est de chercher ensemble, puis de trouver une solution au fait que...» Optons au maximum pour le terme «nous» toujours préféré au «tu» ou au «vous». Et cela devient: «Comment allons-nous procéder pour...?», en associant l'autre à notre approche. Evitons de juger notre prochain, surtout devant ses collègues avec des propos du style: «ton travail est mauvais, ce n'est pas ce que j'attendais». D'ailleurs avons-nous été clairs dans notre demande? Et surtout compris? Deux parallèles ne se rencontrent jamais... sauf à l'infini! On préférera une approche du style: «J'ai

bien lu ton document. Concernant les points a, b et c, c'est parfait et je n'ai rien à ajouter. S'agissant du point d) penses-tu que l'on pourrait envisager son traitement sous un angle légèrement différent; à savoir...?» Est-ce que les grands esprits se rencontrent? Ce n'est pas certain, mais chercher un terrain d'entente avec tact et dans le respect de l'autre facilite bien les choses. Et gardons présent à l'esprit que l'art du compromis consiste à partager un gâteau de telle sorte que chacun croit en avoir reçu la plus grosse part!

La bienveillance constitue assurément une véritable potion magique pour échapper aux conflits.

Michel Bloch

Restaurant de l'Hôtel de Ville de Crissier

MAESTRO DE LA SALLE

Louis Villeneuve, l'irremplaçable maître d'hôtel du célèbre restaurant de Crissier, prend sa retraite à la fin de l'année. Hommage à un ambassadeur de la salle pour qui passion rime avec transmission.



Un environnement d'excellence et de rigueur. LDD

Malheureusement, il va falloir s'y faire! Après quarante-sept années passées à arpenter les salles du restaurant de l'Hôtel de Ville de Crissier aux côtés de quatre cuisiniers de légende, le grand Louis Villeneuve tire sa révérence. Il était le roi de la découpe, du dressage, de l'accueil et des codes du service. Au fil du temps, il est devenu par la force des choses, le professeur attiré de toute une génération de futurs talents au service de la salle.

Comment retracer des décennies de vie professionnelle en un article? Il y aurait tellement de choses à dire sur cet homme de caractère et de poigne qui s'est frayé un chemin pour atteindre le sommet de la pyramide dans son métier. Les mouvements ne sont peut-être plus aussi rapides qu'à l'époque mais la précision du geste demeure intacte. Avec autant de pudeur que de candeur, autant de

bienveillance que d'émerveillement, retraçons l'immense parcours d'un maître de salle dont le souhait le plus cher est de continuer de transmettre son savoir à la jeune génération.

Souvenirs, souvenirs

Alors que le chapitre de sa vie dans la commune à l'ouest de Lausanne est sur le point de s'achever, Louis Villeneuve est plus actif que jamais. «Hors de question de rester sans rien faire», martèle-t-il d'une voix énergique. Même si la nostalgie d'une certaine époque l'anime, il n'est pas hanté par le passé. Chefs d'Etats, acteurs, artistes, musiciens, grands de ce monde et inconnus de passage... il les a tous vu défiler dans ce temple de la gastronomie mondiale. «Le restaurant de l'Hôtel de Ville de Crissier était une référence, est une référence et restera toujours une référence.»

A la seule présentation d'une carte, que de rencontres exceptionnelles, que de liens d'amitié tissés au gré des services de midi ou du soir, que de brèves de comptoir entre deux majestueuses découpes du canard nantais au vin rouge façon Frédy Girardet. Malgré tous ces souvenirs, c'est vers l'avenir qu'il se tourne avec le même enthousiasme et la même énergie. Toujours avec panache et même si le temps passe à toute vitesse, il se sent comme un jeune homme prêt à relever de nouveaux défis.

Ambiance théâtrale

Louis Villeneuve rentre en scène comme un boxeur sur un ring. «A chaque service, je ressens la même pression même si je ne le montre pas. Plus jeune, je ne me sentais pas à la hauteur de l'enjeu. Avec le temps, on apprend à gérer l'intensité

d'un service, qui plus est celle d'un restaurant trois étoiles.» Un comble lorsqu'on a la chance de le voir en action en toute décontraction.

Cet aspect de la compétition l'anime au quotidien et l'a accompagné durant toutes ses années. Ce n'est pas le genre de Louis Villeneuve de prendre la place d'un autre mais il ne se serait certainement pas laissé prendre la sienne. «Sans pour autant écraser l'autre, il faut simplement démontrer au quotidien que l'on est le meilleur. En vérité, cela se fait naturellement. Il est essentiel de donner l'exemple.»

Vis-à-vis de ses confrères, Louis Villeneuve est fier de son métier. Tout au long de sa carrière, il a toujours fait en sorte d'apporter un supplément d'âme à son cadre professionnel. Issu d'un milieu paysan, la notion d'humilité et du



Louis Villeneuve et



Franck Giovannini au passe de la cuisine de l'Hôtel de Ville de Crissier. LDD

«*Sans pour autant écraser l'autre, il faut simplement démontrer au quotidien que l'on est le meilleur*»

travail nécessaire à son métier est une règle de vie. Même si la haute gastronomie n'est plus réservée à une élite, le maître d'hôtel déplore certaines tenues vestimentaires inadaptées dans un environnement d'excellence et de rigueur. «Que l'on soit assis en tant que client ou debout en train de servir, tout est une question de respect et d'éducation.»

Transmission

Tous les jours il travaille aux côtés d'une jeune génération désireuse d'apprendre les enseignements du «maître». Car ils le savent... les jours sont comptés avant la date butoir. Même si une forme de fermeté s'impose pour passer les bons messages et se faire comprendre, le grand Louis transmet son savoir avec pédagogie afin que l'excellence du métier perdure. «La jeunesse a besoin de cadre! J'explique

toujours aux équipes que dans un métier en contact avec la clientèle, il est primordial d'avoir une culture large, multiple, tous azimuts afin de permettre une adaptation immédiate dans n'importe quelle situation en face de n'importe quel type de client.» Louis Villeneuve le sait bien, faire preuve d'éclectisme est un atout dans un métier essentiellement basé sur le relationnel.

Il y aura forcément une dernière représentation. Et malgré son extraordinaire parcours, les yeux de Louis Villeneuve s'embrument à la seule évocation du baisser de rideau. Même si l'avenir de la profession demeure incertain, il garde néanmoins foi en cette génération 2.0 et reste confiant en sa succession. La représentation s'achève peut-être mais la pièce de théâtre continue...

Edouard Amoiel