



COMMENT JÜRG STÄUBLI A REBONDI?

Ses placements dans l'immobilier et dans l'art lui ont réussi.
De quoi faire apparaître le promoteur vaudois dans notre
classement des 300 plus riches. **PAR SERGE GUERTCHAKOFF**



Bilan
1204 Genève
022/ 322 36 36
www.bilan.ch

Medienart: Print
Medientyp: Publikumszeitschriften
Auflage: 18'690
Erscheinungsweise: 26x jährlich



Themen-Nr.: 229.28
Abo-Nr.: 1077237
Seite: 79
Fläche: 77'924 mm²

L'homme d'affaires semble s'être assagi. Quand il ne joue pas au tennis ou au golf, il se consacre entièrement à la gestion de la fortune familiale. Quel parcours a-t-il emprunté pour rebondir après que son groupe JS Holding eut frôlé la faillite voilà près de quinze ans? Très concrètement, ce qui lui a permis de se refaire une situation confortable est sans aucun doute l'achat d'une cinquantaine d'immeubles locatifs, dont la valeur a globalement doublé depuis.

Et il le reconnaît sans détour, c'est la fortune familiale de sa seconde femme, Karin Käppeli, qui lui a servi de tremplin pour rebondir et réaliser un «certain nombre d'affaires importantes». Entre la fin des années 1990 et le début des années 2000, Jürg Stäubli a pu acquérir une très grande quantité d'immeubles locatifs auprès de différentes banques et caisses de pension comme UBS, Crédit Suisse, BCV, Dezenium Finanz, caisse de pension SAirGroup, notamment. Cela avec des rendements très intéressants, de 10 à 12% en moyenne. Depuis lors, il admet en avoir vendu quelques-uns, «mais très peu». Par exemple, un bloc situé à l'avenue De-Luserna à Genève avec «quelques millions de plus-value» ou encore l'EMS Résidence Ilot du Parc à Lutry cédé à Claude Berda. A l'inverse, il a notamment gardé 12 petits immeubles à Chêne-Bourg acquis en 1999. Son parc

immobilier se situe aux deux tiers entre Genève et Berne, en passant par Bienne, le reste étant regroupé dans l'agglomération zurichoise.

Très discret sur le détail de ses investissements, il finit par citer quelques autres opérations: la transformation avec un associé du Château Barillet à Satigny, qui a permis de créer 14 appartements en PPE. Ou encore l'ancienne usine Rinsoz & Ormond Tabac située rue d'Italie à Vevey qu'il a reprise et métamorphosée en 34 lofts. «Cela s'est très bien revendu.» Autant d'opérations ponctuelles qui lui ont permis de réaliser de belles plus-values.

«JE SUIS DEVENU TRÈS PRUDENT»

A côté de cet important pôle immobilier, Jürg Stäubli est l'un des principaux actionnaires de la société Del Monte Baker & Phillips qui opère dans le private equity. Parmi les six participations actuelles, deux se détachent. La première, Fairgate, une plate-forme IT dédiée principalement aux associations et clubs sportifs qui est très présente à Zurich. Quant à la seconde, TXT Bear, elle convertit le format pdf en html. Cette jeune société informatique collabore avec des géants comme Google et Yahoo.

«Chaque semaine, je reçois un projet intéressant. Mais je suis devenu très pru-



dent. La crise m'a appris une chose: le private equity doit être financé uniquement avec ses fonds propres et pas avec des crédits bancaires. Quitte à réaliser deux fois moins d'affaires.» L'homme privilégie globalement l'immobilier, «y compris pour protéger le capital de l'inflation». Lorsqu'il participe à des tours de table, il n'utilise que de l'argent qu'il peut se permettre de perdre. «Aujourd'hui, dans le private equity, je ne veux plus avoir à faire de la gestion opérationnelle. Je ne prends que des participations minoritaires, maximum 20%. Et je m'intéresse essentiellement à l'aspect stratégique.»

UN REGARD CRITIQUE

Ce féru d'analyses et de stratégies porte un regard quelque peu préoccupé sur les années à venir. «Nous sommes dans une fin de cycle, dans une société en transition. Les valeurs de demain ne seront pas celles d'aujourd'hui. Il faudra gérer le problème de la prévoyance, par exemple. En 2040, il y aura davantage de retraités que d'actifs en Europe. Personne n'a la solution, moi non plus. Probablement que les retraités devront émigrer dans des pays où le coût de la vie est plus faible pour s'en sortir. En parallèle, vu la baisse de la natalité, il s'agira d'organiser l'immigration en réglant les problèmes liés à la mobilité et au logement.»

Inlassable sur le sujet, il constate que l'on ne cesse d'appauvrir la classe moyenne, «ce qui ne manquera pas de créer des tensions sociales». Malgré tous ces problèmes, l'homme d'affaires affirme que

«Le microcrédit est probablement l'institution la plus intelligente pour créer de la richesse dans les régions pauvres»

cela créera aussi des opportunités à saisir. «Si j'avais 20 ans, je partirais avec mon sac à dos à Shanghai.» Dans quoi faudra-t-il investir à l'avenir? «Les terres agricoles, les forêts, l'immobilier et un certain nombre de matières premières.»

De terres agricoles, il en est devenu propriétaire. Il a acquis cinq hectares de vignes par amour du bon vin et les a confiés aux bons soins du duo Jean-Daniel Schlaepfer et Gérard Pillon, des non-conformistes qui exploitent 25 hectares partiellement commercialisés sous l'étiquette du Domaine des Balisiers. Jürg Stäubli est en train de négocier l'achat de vignes dans le canton de Vaud «avec un vigneron qui a pignon sur rue».

DE L'IMPRESSIONNISME AU CONTEMPORAIN

Sa femme, Karin, ne lui a pas seulement permis de rebondir, elle l'a également aidé à se forger un certain œil en matière artistique. «Mon épouse est une grande connaisseuse. Sa sensibilité nous a permis de constituer une collection fabuleuse.» Le couple possède quelques tableaux de grands impressionnistes, des sculptures, ainsi que de nombreuses œuvres de peintres plus contemporains. «Mais ma plus grande richesse, ce sont mes cinq filles, dont je suis très fier.»

Très soucieux de l'éducation de ses enfants, alors que lui-même avait eu un parcours scolaire mouvementé, il explique alors comment il a ouvert des comptes à ses deux dernières filles, âgées de 13 et 16 ans, auprès de «kiva.org». Il s'agit d'un organisme actif dans le microcrédit. Chaque personne peut y ouvrir un compte, puis choisir quel projet il veut soutenir et le montant qu'il est prêt à y consacrer. «Selon moi, le microcrédit est probablement l'institution la plus intelligente pour créer de la richesse dans les régions



Bilan
1204 Genève
022/ 322 36 36
www.bilan.ch

Medienart: Print
Medientyp: Publikumszeitschriften
Auflage: 18'690
Erscheinungsweise: 26x jährlich

Themen-Nr.: 229.28
Abo-Nr.: 1077237
Seite: 79
Fläche: 77'924 mm²

pauvres. Pour notre part, nous alimentons les comptes de nos filles sur Kiva à Noël et lors de leur anniversaire, puis elles gèrent seules leurs microcrédits.» Précisons que cet organisme ne rémunère pas les prêts. Par contre, ses membres sont informés très régulièrement de l'état d'avancement des projets et des remboursements. «Mes filles y participent depuis près de trois ans. Et il n'y a eu aucune défaillance jusqu'à présent.» ■■

CONVENTION

Ses litiges avec la BCGE? «Du passé»

Jürg Stäubli assure avoir honoré tous ses engagements. Après son procès pénal à Nyon en 2004, la Banque Cantonale de Genève a renoncé à toute poursuite civile. Le promoteur, qui n'a jamais eu d'actes de défauts de bien, a notamment racheté les huit tranches liées au prêt de 80 millions accordé par la BCGE: un prêt prévoyant un partage à 50-50 en cas de bénéfice et, à l'inverse, seulement 1% à sa charge en cas de perte. La validité

de cette convention liant les deux parties avait d'ailleurs été confirmée par un tribunal arbitral en juin 2000. Seul restait un engagement sous forme d'un prêt hypothécaire de 6,5 millions auprès de la BCGE, adossé à une propriété de 8000 m² à Prangins. Or, ce prêt a été remboursé début 2007 après la vente de cette maison pour 12,5 millions de francs à un riche Allemand.