

1869/2019/150<sup>ans</sup>

GRANGE & CIE







**Familial.**

**Depuis 150 ans.**

# 1869/2019/150<sup>ans</sup>

génération I	1869/1889	page 6
génération 2	1890/1929	page 28
génération 3	1930/1972	page 38
génération 4	1973/1990	page 54
génération 5	1991/2019	page 62

## IMPRESSUM

### ÉDITEUR

Grange & Cie SA

### CHEFFE D'ÉDITION

Valérie Spaeth  
Grange & Cie SA

### RÉDACTION

Daniel Bernard  
Françoise Deville Tronchet  
Béatrice Grange  
Nicolas Grange  
Yves Grange  
Julien Grange

### DIRECTION ARTISTIQUE

s agence, s-agence.ch

### IMPRESSION

Genoud Arts Graphiques SA

### RELIURE

Schumacher AG

### CRÉDITS

#### PHOTOGRAPHIQUES

Marc Ninghetto  
Loris von Siebenthal  
BGE, Centre d'iconographie  
genevoise  
Atelier Zuppinger (visuels  
de campagnes publicitaires  
corporate et 150 ans)

# LA FAMILLE GRANGE ET L'IMMOBILIER : 150 ANS D'HISTOIRE

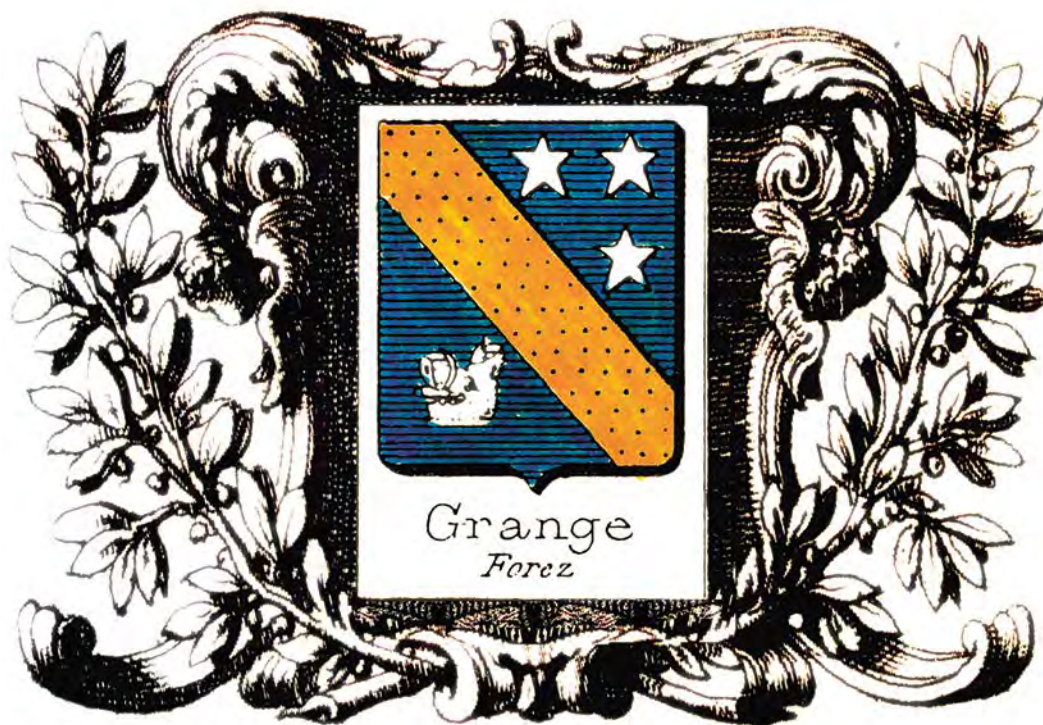
## **150 ANS, 5 GÉNÉRATIONS DE RÉGISSEURS, UNE PASSION PARTAGÉE ET UN NOM DEVENU UN ACTEUR MAJEUR DE L'IMMOBILIER GENEVOIS**

Quelle longévité, quand on pense aux guerres et aux crises économiques qui ont marqué les siècles derniers. Peu d'entreprises peuvent se targuer d'avoir su s'adapter et se développer de la sorte grâce à un fort esprit familial ayant toujours été présent de génération en génération. Et pourtant, quel siècle a vu autant de changements que les derniers traversés ? La révolution industrielle, l'avènement de l'automobile, de l'eau courante, du chauffage central, la conquête de l'espace, sans oublier les progrès technologiques en matière de construction, de communication, de santé et de transports. Cela a eu un impact majeur sur notre métier de régisseur qui n'a eu cesse de s'adapter, d'innover et de se réinventer afin d'être en mesure d'offrir à nos clients des prestations novatrices et de qualité en accord avec notre époque.

Et pourtant, les plus grands changements se trouvent devant nous avec la digitalisation qui s'empare de notre planète, « ubérisée » de jour en jour, dans tous les domaines et sur les 5 continents.

Au travers de ce livre, nous avons voulu vous faire découvrir la saga de notre famille avec quelques images d'archives à l'appui, qui vous permettront de vous replonger dans l'histoire et le développement de la Genève du début du siècle passé.

**Bonne lecture à tous !**



## UN PEU D'HISTOIRE

PAR FRANÇOISE DEVILLE TRONCHET – HISTORIENNE

### GENÈVE AU TEMPS DE CALVIN

En 1536, Genève devient protestante. Pour assurer sa défense, les autorités décident de raser les faubourgs, occupés principalement par des bourgeois. Ce sont les faubourgs de Plainpalais, Rive, Saint-Léger et Saint-Victor qui seront détruits entre 1530 et 1540. Les remparts sont renforcés, les portes condamnées. Seules en subsistent trois : Rive, Neuve et Cornavin. Genève s'ouvre aux idées nouvelles de la Réforme mais se ferme pour se défendre.

### L'EXODE DES PREMIERS PROTESTANTS À GENÈVE

Le 24 août 1572, nuit de la Saint-Barthélemy, un événement à Paris va bouleverser Genève. Le massacre des huguenots en France va amener son lot de réfugiés. Tout ce monde ne pouvant être logé, les premières surélévations d'immeubles vont être entreprises. Genève va connaître un âge d'or avec l'augmentation de capitaux étrangers et la finesse du savoir-faire des arrivants huguenots (artisanat, bijouterie et horlogerie), ce qui va engendrer un essor certain de son économie. Le territoire genevois demeure exigu malgré un fort accroissement de la population, passant de 13 000 habitants en 1550 à 21 400 habitants vers 1580.

Les immeubles voient leur gabarit augmenter par les surélévations et les rues deviennent des corridors insalubres. Le taux de mortalité s'accroît. La cité va aussi s'étendre sur l'eau en comblant les rives – comblement du port du Molard – et en construisant des maisons sur pilotis.

### LES EFFETS DE LA RÉVOCATION DE L'ÉDIT DE NANTES

Au XVII<sup>e</sup> siècle, la révocation de l'Édit de Nantes, par l'Édit de Fontainebleau promulgué en 1685 par Louis XIV, va amener un 2<sup>e</sup> lot de réfugiés et une seconde vague de surélévations. Les habitants sont entassés dans des chambres louées à des prix exorbitants par des propriétaires surnommés « les tireurs d'or ». Genève voit croître son insalubrité et son insécurité, notamment vols et viols en augmentation. Les surélévations les plus connues : l'hôtel des Armures et les immeubles du Bourg-de-Four.

### L'ARRIVÉE DU PREMIER GRANGE

C'est dans ce contexte particulièrement agité qu'une famille protestante, les Grange, quitte la France, plus précisément la ville de Privas en Ardèche, pour s'installer aux portes de Genève, à Gland sur le territoire vaudois.

Deux siècles plus tard, en 1838, Auguste Grange né en 1791, épicier de son état, s'installe en territoire genevois. Il meurt à Russin en 1861 et c'est son fils François-Louis, né en 1843, qui sera le fondateur de cette lignée de régisseurs. Il demande la citoyenneté genevoise en 1869.

## LA FIN DU XX<sup>e</sup> SIÈCLE

Ce livre a été divisé en cinq chapitres – un par génération – au sein desquels nous avons essayé de retracer toute l’histoire des hommes et des femmes ayant œuvré au développement de notre entreprise.

Cinq cycles de vie permettant de survoler dès 1869 l’histoire de Genève, de ses bâtiments emblématiques, de ses références culturelles de l’époque où l’absence de voitures, d’avions, de téléphones, de films cinématographiques et d’enregistrements sonores (1877) sont racontés. Les documents photographiques sont rares car à l’époque il y avait peu d’intérêt à immortaliser les activités quotidiennes.

L’histoire de la régie Grange s’inscrit dans une mutation sociétale qui dépasse largement l’évolution d’un métier car, à bien y réfléchir, l’activité de base qui consistait à gérer des immeubles pour le compte d’une clientèle privée et institutionnelle est restée la même. Pourtant, sur le fond, tout a changé et c’est bien là le paradoxe du monde dans lequel nous vivons.

## AUJOURD’HUI

La régie a connu un fort développement au cours de ces 30 dernières années, concrétisé par l’arrivée de la 5<sup>e</sup> génération, représentée par Nicolas, Yves, Cyril et Béatrice Grange. Durant cette période, la régie s’est diversifiée en créant de nouveaux services tels que le courtage d’objets résidentiels, d’immeubles locatifs et commerciaux, la promotion immobilière, sans oublier tous les services administratifs inhérents à la croissance d’une entreprise qui compte aujourd’hui près de 100 collaborateurs, avec les ressources humaines, le marketing, la communication, le contentieux, l’informatique, la logistique, etc.

Le début du XXI<sup>e</sup> siècle a aussi permis à notre régie d’accroître sa présence sur les territoires genevois et vaudois avec l’ouverture d’agences à Carouge et à Nyon, le siège de l’entreprise étant basé à Grange-Canal, fief de la famille Grange.

---

**CE LIVRE A ÉTÉ DIVISÉ EN CINQ CHAPITRES  
– UN PAR GÉNÉRATION – AU SEIN DESQUELS NOUS  
AVONS ESSAYÉ DE RETRACER TOUTE L’HISTOIRE  
DES HOMMES ET DES FEMMES AYANT ŒUVRÉ  
AU DÉVELOPPEMENT DE NOTRE ENTREPRISE.**

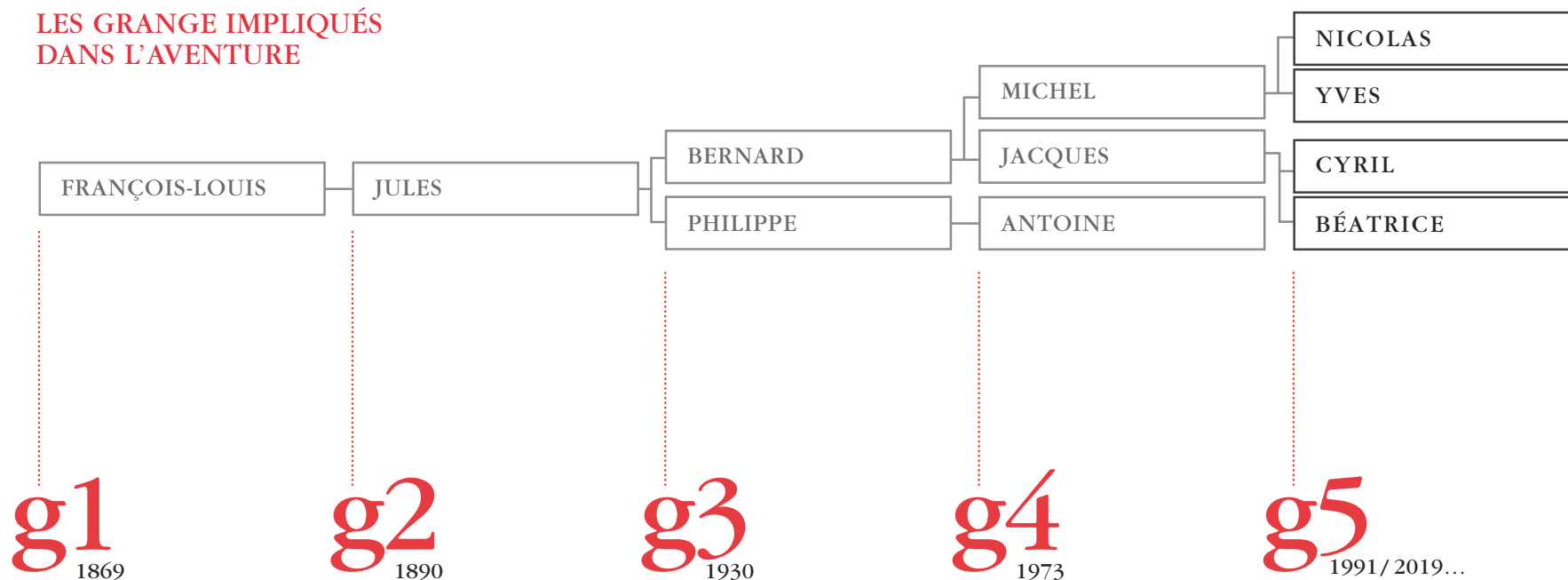
---



Portrait d’Auguste Grange,  
père de François-Louis Grange



## LES GRANGE IMPLIQUÉS DANS L'AVENTURE



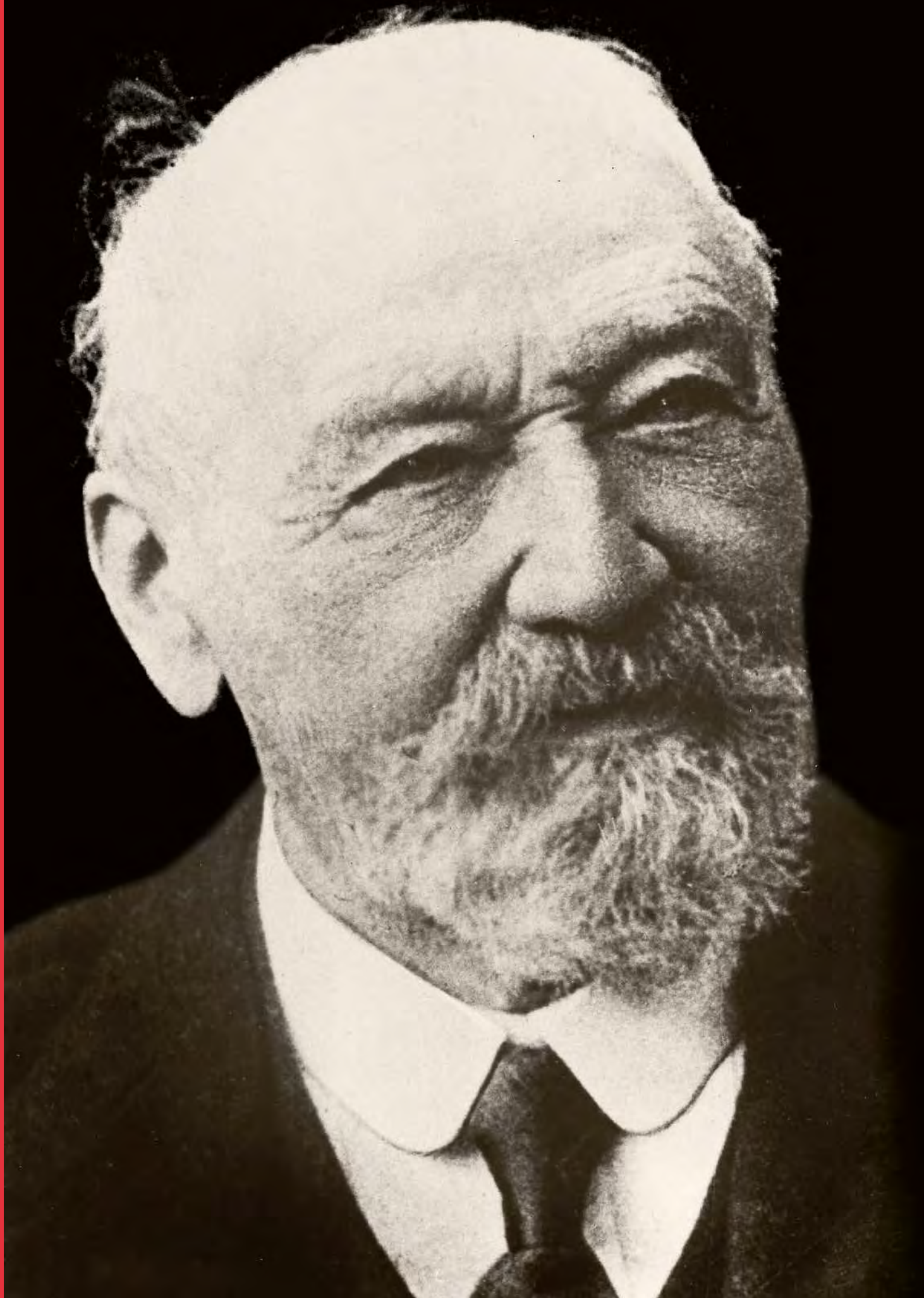
### LA CINQUIÈME GÉNÉRATION

Comme l'écrivait, non sans humour, Olivier Dumur, Président de la Société des Régisseurs en 1979: « *Un dernier mot à l'intention de ceux qui méconnaissent l'utilité de notre rôle, au point de rêver parfois de nous voir disparaître: il n'est peut-être pas absolument impossible de supprimer les régisseurs. Il suffirait, pour une même qualité de service, de faire appel à une nouvelle sélection de professionnels expérimentés, hautement spécialisés dans le domaine du logement. Dans une telle éventualité et puisqu'il faudrait bien leur trouver un nom, pourquoi ne pas les désigner, dans un esprit de réforme marquante, d'un vocable aussi neuf que le serait la mission qu'ils auraient à remplir: des régisseurs !* »

Cette année, la Maison Grange célèbre ses 150 ans d'existence et l'esprit qui anime la 5<sup>e</sup> génération est la recherche de défis nouveaux dans l'accomplissement de tâches plus que séculaires. À chaque génération il y a d'autres défis à relever. Pour la précédente, il s'agissait de consolider une affaire saine et sans faille, la suivante a pour mission de traverser le troisième millénaire avec succès.

### RAISONS SOCIALES DE LA RÉGIE GRANGE AU FIL DU TEMPS

1869	Carey & Grange
1872	Vve Carey & Grange
1876	Grange & Carey
1880	François-Louis Grange
1901	F.-Louis Grange & Fils
1929	Grange & Fils
1933	P. & B. Grange Fils
1977	Grange & Cie
1979	Régie et Fiduciaire J. & M. Grange
1991	Grange & Corthay SA
1994	Grange, Corthay, Volpé SA
2000	Grange & Cie SA



François-Louis Grange

1869/1889

## MILLE HUIT CENT SOIXANTE-NEUF

LE NOM GRANGE :  
UNE RÉPUTATION  
NAISSANTE

Nous sommes en 1869 et l'État n'a pas encore choisi de faire du « Jet d'eau » le témoin des ateliers d'horlogerie qui utilisaient la force motrice de l'eau pour activer leurs tours et, lorsque le travail cessait, devaient évacuer le trop-plein, provoquant ainsi un jaillissement d'eau.

Il faudra attendre 1891 pour inaugurer le symbole de la ville.

Genève – ville protestante par excellence – était fière de son jeune pont du Mont-Blanc qui n'a que sept ans d'existence et que le tranquille passage des voitures hippomobiles ne faisait pas vibrer, pas plus que les bicyclettes. Le mouvement radical de l'époque a imprimé sa marque à l'esprit du temps : **le commerce, les affaires, le travail.**



## LES ARTS SONT FLORISSANTS

Au début des années 1860, Genève a commandé au sculpteur dresdois Robert Dorer un monument national symbolisant l'entrée de Genève dans la Confédération le 12 septembre 1814. Deux femmes, Genève et Helvetia, fièrement juchées sur un piédestal, regardent en direction de la Suisse. Le monu-

ment est acheminé en train depuis Grossenhain, près de Dresde, d'où il part le 14 août 1869 pour atteindre Genève le 20 août.

Le monument est installé au Jardin anglais et inauguré en grande pompe le 20 septembre sous un soleil radieux. Une fête nationale est donnée en son honneur, un bal la clôt.

Les jeunes gens dansent jusqu'à 4 heures du matin. Le *Journal de Genève* relève l'ordre qui règne lors de cette fête et salue le buffet offert lors du bal en raison d'un excellent service et de mets de choix. Il est également relevé la modestie des jeunes filles présentes à ce bal.

Une cantate est interprétée en l'honneur de ce monument, le texte étant d'Albert Richard et la musique de Charles Pradier, fils du célèbre sculpteur genevois.



Monument national symbolisant l'entrée de Genève dans la Confédération



1, rue de l'Évêché, immeuble géré par la régie depuis 1869

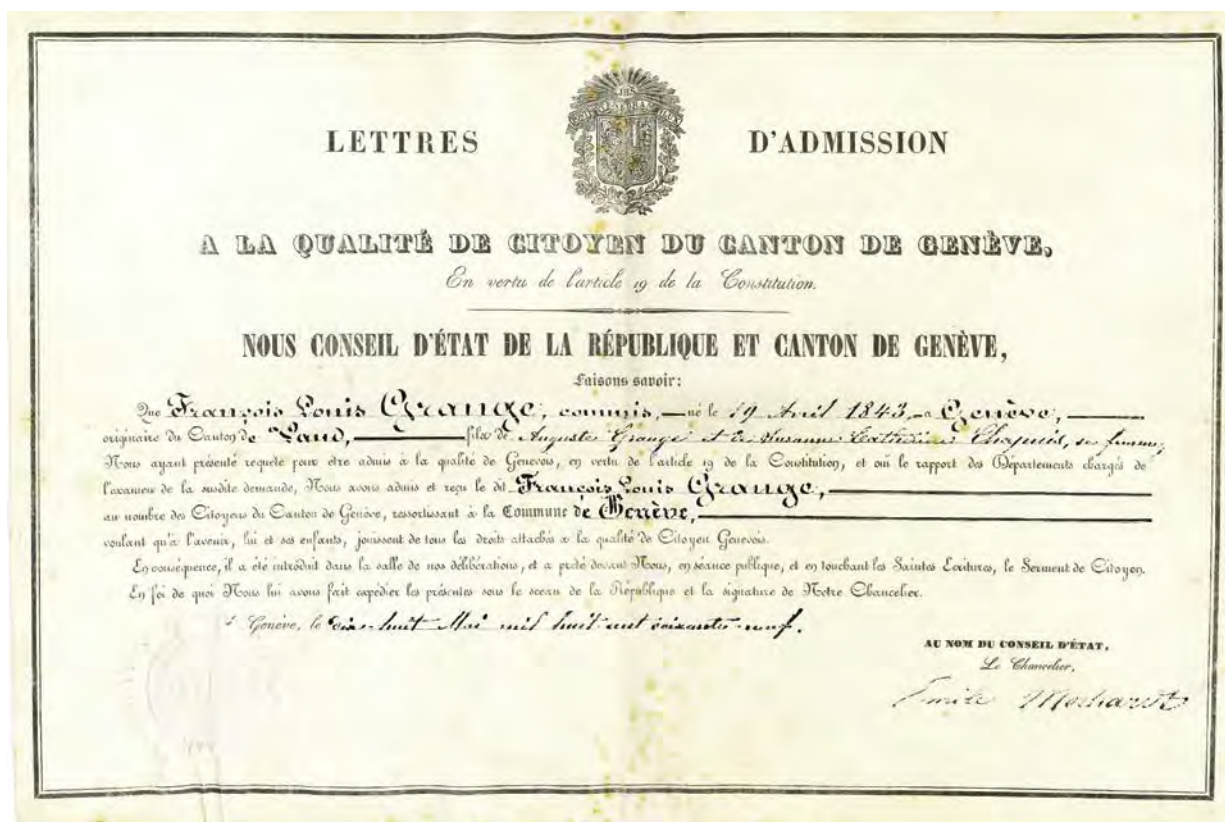
Lorsque François-Louis Grange arrive à Genève et obtient la citoyenneté genevoise (cf. document ci-dessous), il devient l'un des régisseurs associés de la place sous le nom de **Carey & Grange**. C'est Louis Carey qui lui avait proposé cette association, productive, puisque le nom des Grange persiste sous de nombreuses appellations jusqu'à nos jours. Genève a la rigueur huguenote et le sens pratique des gens de la ville, hors du conflit latent avec la Genève catholique qui se réglera au fil du temps par des mesures de type politique.

Le canton compte à peine 70 000 habitants. Un terrain de jeu propice pour le jeune François-Louis qui s'impose rapidement comme un régisseur reconnu sur la place, en compagnie de son associé Louis Carey. Ici, si une réputation met du temps à se construire, il faut par contre veiller au grain pour la conserver.

---

**LE CANTON [...] UN TERRAIN DE JEU PROPICE POUR  
LE JEUNE FRANÇOIS-LOUIS QUI S'IMPOSE RAPIDEMENT  
COMME UN RÉGISSEUR RECONNU SUR LA PLACE.**

---



Lettre d'admission en la qualité de citoyen de Genève de François-Louis Grange – 1869



## 1869 / 1889 QUE FAISAIT LE RÉGISSEUR...

Que faisait donc un régisseur au temps où il n'y avait ni automobile – on circulait à pied, à bicyclette, à cheval ou en calèche –, ni téléphone, ni électricité, ni chauffage central dans les immeubles, ni toilettes privatives ? Il semble qu'il faisait tout son possible pour assurer un service de qualité aux clients qui lui confiaient les rênes de leurs propriétés.

### UNE QUESTION D'HARMONIE

Les tâches de prospection de mandats ? C'était par le « bouche à oreille » et par les nombreux contacts que les régisseurs se forgeaient. La confiance ? Par l'intégrité et le sérieux du suivi des comptes, des loyers, la bonne relation établie avec les locataires et la gestion à l'amiable des éventuels conflits. Elle se faisait aussi par l'entremise des commis de régie qui s'occupaient des travaux dans les bâtiments et qui étaient rétribués en partie par des commissionnements donnés par les entrepreneurs mandatés pour exécuter les travaux. Il fallait assurer l'amenée d'eau et le fonctionnement des sanitaires communs situés sur les paliers, étage par étage, réparer les cheminées et poêles pour le chauffage et aussi assurer le bon entretien des nombreux vergers et plantations inclus dans les locations.

Les hivers pouvaient être très rigoureux et, en cas de froid intense, il en allait de la réputation de la régie que les canalisations non isolées ne gèlent pas pendant de trop nombreuses semaines, privant d'eau les occupants des immeubles.

L'entretien extérieur comme intérieur des bâtiments et les aspects juridiques : qu'est-ce qui est à la charge du locataire, qu'est-ce qui est à la charge du propriétaire ? On peut lire dans *Usages ou Jurisprudence coutumière du canton de Genève* (Antoine Flammer, 1866) à l'article 487 : « Il ne sera pas inutile de rappeler ici que le propriétaire ne peut enlever les portes ou les fenêtres, ni déménager lui-même les meubles du locataire, ni encore moins boucher les cheminées, comme cela s'est vu, lors même que le locataire, en demeure de sortir, ne s'exécute pas. Nul n'a le droit, nous l'avons dit, de se faire justice soi-même... »

Le régisseur devait déjà à cette époque harmoniser les relations parfois compliquées entre propriétaires et locataires !

### DE LA MÉDITERRANÉE À L'OCÉAN PAR BATEAU

Le 17 novembre 1869 à la mer Rouge est un retentissent pour la première fois sous le ciel égyptien les accords de l'opéra *Aïda*, chef-d'œuvre de Verdi. L'impératrice des Français Eugénie et l'empereur d'Autriche François-Joseph honorent de leur présence l'inauguration du canal de Suez. Relier la mer Méditerranée

à la mer Rouge est un rêve datant de l'Antiquité. C'est le Français Louis Linant de Bellefonds qui propose son projet à Ferdinand de Lesseps en 1844. 10 ans de travaux sont nécessaires pour la réalisation de ce chantier titanesque.

L'inauguration du canal de Suez, 17 novembre 1869. Édouard Riou



### À PIED, À CHEVAL ET À BICYCLETTE

À l'époque, il est évident qu'un seul homme faisait tout ou presque, déléguant des tâches aux concierges, aux sous-traitants, à de petites mains dont on a perdu la trace. Toutes les activités de bureau se faisaient à la plume, des courriers aux baux, des loyers aux rappels, jusqu'à la tenue du grand livre, chiffres en tête, additions à la machine toutefois. Les déplacements ? En voiture hippomobile ou à pied. On communiquait par écrit sur du beau papier avec une plume à encre ou *in vivo* ! On imagine que François-Louis Grange a dû trouver la Cité de Calvin à son goût. Issue de citoyens qui avaient émigré de France lors des guerres de religion, sans doute à la révocation de

l'Édit de Nantes par Louis XIV (pour rappel, l'Édit de Nantes avait été promulgué par Henri IV et accordait la libre pratique de leur religion aux protestants), la famille Grange s'était établie dans le canton de Vaud car Genève n'avait plus de place pour accueillir les réfugiés protestants. À la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, c'est son sens des affaires qui conduit François-Louis et sa famille à s'établir à Genève. Son père Auguste tenait une épicerie, mais François-Louis avait d'autres ambitions.



La place du Molard, avant 1871,  
où la régie était installée





## Jacques a dit...

### **Comment tout a commencé**

*C'est mon père, Bernard Grange, qui nous a raconté l'histoire de la famille, comme ça, au fil du temps. Il est vrai que nous avons peu d'archives. Le commencement de notre régie s'est fait par l'association de deux hommes charismatiques, François-Louis, mon arrière-grand-père et Louis Carey. C'était le tout début de ce beau métier que nous exerçons depuis cinq générations. En ce temps-là, tout était fait à la vitesse de l'homme, au pas, ou à celui de son cheval, à la plume, avec certes des lois qui encadraient la société, mais pas encore tellement nos activités.*

### **Une histoire de pionniers**

*On peut dire, sans forfanterie, que nous appartenons aux pionniers de cette activité et que nous sommes parmi les seuls à avoir su garder le nom de la famille associée à ses membres, aujourd'hui des cousins portant ce même nom. D'autres régies ont gardé le patronyme mais ce ne sont plus eux qui sont aux commandes. C'est très rare et c'est une belle fierté. La modestie protestante en prend un coup, mais que voulez-vous, nous fêtons nos 150 ans!*

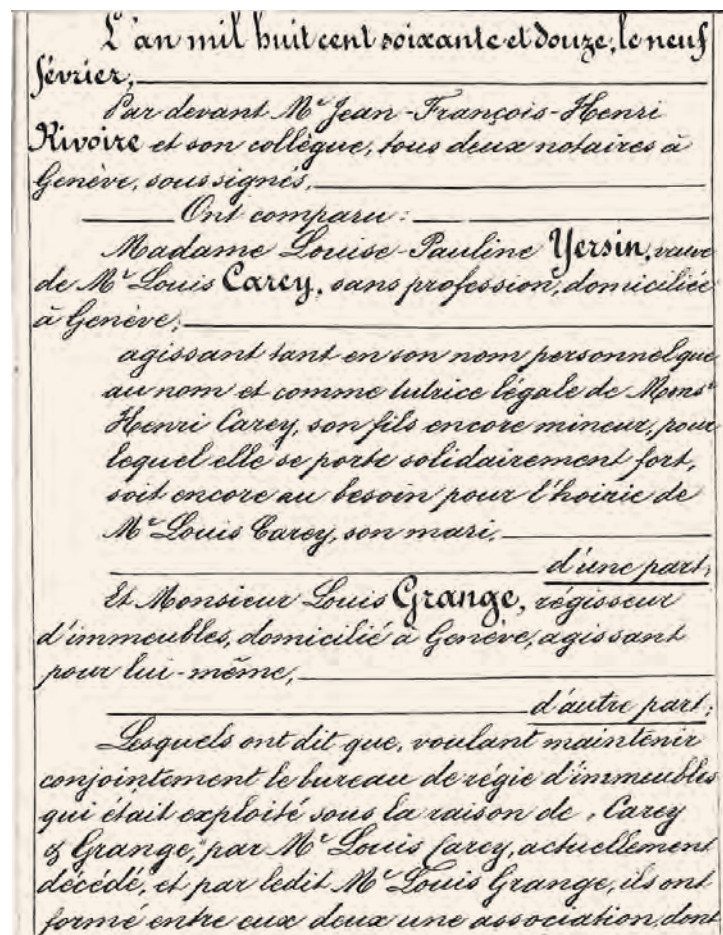
MILLE HUIT CENT SEPTANTE / MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-NEUF

# PLACE DU MOLARD, CŒUR COMMERÇANT D'UNE FUTURE GRANDE VILLE

## LES DÉBUTS

Lorsque François-Louis Grange et Louis Carey s'associent et ouvrent à Genève la régie **Carey & Grange**, ils choisissent la place du Molard, cœur commerçant de Genève à deux pas du lac Léman et de la rue du Commerce, pour implanter leur entreprise.

Cette adresse, Louis Carey ne la connaîtra que durant deux ans. En effet, il meurt en 1871. François-Louis poursuit son travail, mais la maison change de nom: **Vve Carey & Grange**, le fils, Henri Carey, étant encore aux études à cette époque.



Extrait de l'acte notarié du changement de nom en Vve Carey & Grange



## LE TEMPS DES GRANDS CHANGEMENTS

Arrêtons-nous sur l'année 1872 qui voit la naissance de la Société Nautique de Genève, de la Genevoise Assurance, de la Société de Banque Bâloise qui deviendra la Société de Banque Suisse et, le 13 septembre, le début

des travaux du tunnel du Gothard.

Le 20 septembre 1872, une crise politico-religieuse s'ouvre à Genève par l'interdiction de la nomination à l'épiscopat de Gaspard Mermillod par

le Gouvernement genevois. Dans la séance du Grand Conseil du 18 octobre, un député dit haut et fort: « Ce qu'il faut, c'est que l'Église s'en aille avec rien, avec le bâton et la besace! ». Il oublie juste que l'Église

protestante a des fonds conséquents à la Banque de Genève et à la Caisse Hypothécaire. La séparation de l'Église et de l'État interviendra en 1907.

À gauche sur l'image, l'immeuble 5, place du Molard où la régie siégeait dans les années 1880



Genève 23 Janvier 1871

Vieille moustache

J'ai un peu tardé à répondre à votre carte et à la lettre du 17 com. date de je ne sais où, bref d'un bironne quelconque.

Je suis charmé d'apprendre que vous entendez pêter le soup, tenez vous coi et n'allez point lui tirer la queue. Aujourd'hui j'ai eu la visite du voisin Delarue qui m'a annoncé son départ immédiat pour le service, la division étant levée.

Je suis assés embêté avec les parquets araspinniques. Les architectes diables n'ont point encore pu livrer les plans définitifs onsorta que c'est une vraie balancine. Aujourd'hui encore il y a eu consultation générale sur place sous le patronage du Conseil administratif. Enfin j'espère pouvoir obtenir demain des cotes définitives que j'expédierai à Galdbach. Mep Matthey m'ont demandé une prix réduit pour mettre dans la fourniture de 30 chambres d'un nouveau bâtiment qu'ils ont à Gène. J'ai écrit à Mep Wisler, mais leur prix est de plus d'un franc au dessus de Monnerat pour ce même parquet onsorta que je n'ai rien pu faire.

? Quelle com. la Baloise vous a-t-elle promis sur la prime Merand? Je suis arrivé au bout de mes règlements de gestion. Il me reste qu'une mauvaise épine qui est la vérification d'une belle pile de comptes passablement boursoufflé. La rigueur de l'hiver continue ses effets sur les savons et les fournitures d'œufs. Quand diable dégèlerons nous?

Le 24 est convoqué mercredi pour inspection d'armes. On dit qu'il y en a qui ont rendu leurs fusils et qui sont revenus les mains dans les poches. C'est du propre si c'est vrai

J'ai aperçu le Capit<sup>e</sup> Vivient et je lui ai fait mon compliment  
sur la manière savante dont il a su de tirer les pieds.

Heureux mortel vous vivez économiq<sup>u</sup>ement pendant qu'il tout  
augmente. Les œufs se vendaient avant hier 20 c pièce. Il n'y aura  
bientôt plus que Rothschild qui pourra se payer une omelette.

J'ai eu le plaisir de voir mad<sup>e</sup> Grange qui se plaint de la  
rareté de votre correspondance. Vous avez cependant le plaisir d'être  
près d'un gros poêle chaud et à la portée du gaz. Tapez moins  
sur la roquille et davantage sur l'écritoire.

Êtes vous au moins assez lambourde de laine. Quant  
on pense qu'il y a trente ans j'aurais fait cette campagne en  
chemise comme l'espèce humaine a dégénéré.

En attendant de plus chaudes nouvelles, reury cher  
ami l'assure de son estime

L Carey  


« LES ŒUFS SE VENDAIENT AVANT-HIER  
20 CENTIMES PIÈCE. IL N'Y AURA BIENTÔT  
PLUS QUE ROTHSCHILD QUI POURRA  
SE PAYER UNE OMELETTE. »



Rassemblement festif devant un immeuble proposant un 3 pièces à louer par la régie H. Carey

## GENÈVE AVANT LE TEMPS DU CINÉMA MUET

Quelle était la vie sur la place du Molard en ce temps-là ? On est situé non loin du quartier des banques et, longeant le bout du lac et le Rhône, proche de celui des horlogers ! La vie est donc au travail et, les jours de marché, tout le monde se croise sur la place. Ce sont les vêtements qui démarquent les origines sociales ou nationales des chalands. Des images viennent à l'esprit : les costumes 3 pièces des hommes, chapeaux, guêtres, parapluies – et Dieu sait s'ils sont utiles à Genève –, les robes des femmes, longues, avec la taille marquée, les chapeaux, les gants et les sacs.

Lorsque le fils Carey entre dans la régie, celle-ci prend le nom de **Grange & Carey**, légitime, car François-Louis est plus ancien qu'Henri. On est en 1876. Quatre ans plus tard, François-Louis Grange acquiert l'autonomie de la régie. Elle devient alors la régie **François-Louis Grange**. L'adresse est toujours celle de la place du Molard. La maison gardera ce nom jusqu'en 1901. Lorsque les associés se séparent, c'est Grange qui reste donc à cette adresse. Nul ne sait quels furent les arrangements entre les familles Carey et Grange. Une chose est sûre, les affaires tournent rond. La séparation s'est faite normalement, la répartition des portefeuilles et des clients est harmonieuse, respectant sans doute ce que l'un et l'autre des associés avaient amené dans la corbeille en 1869.

---

ON EST SITUÉ NON LOIN  
DU QUARTIER DES BANQUES ET,  
LONGEANT LE BOUT DU LAC  
ET LE RHÔNE, PROCHE DE CELUI  
DES HORLOGERS !

---

ion 5 pièces, rue des Alpes, près la 1 re  
me place, eau, gaz, concierge. 31,  
sse 5 pièces, rue de l'Entrepôt, près —  
ion la rue du Mont-Blanc. Vi  
le S'adr. à MM. Grange & sui  
ser Carey, régisseurs, rue du Stand, Pa  
He n° 13, Genève. 9369x  
ité

**A LOUER**

**Cours de Rive, 2, et rue d'Italie, 9**

Appartements de 7 pièces tapissées, doubles fenêtres, balcons, eau, gaz et concierge.

Même maison, arcades pour commerce ou industrie tranquille.

S'adr. à MM. Grange & Carey, rue du Stand, 13, Genève. 9367x

**L**an mil huit cent soixante-seize,  
le vingt-huit février;

Par-devant M.<sup>e</sup> Jean-François-Henri Rivoire  
& son collègue, tous deux notaires à Genève, soussignés,  
Ont comparu :

M.<sup>e</sup> Louis Grange, régisseur d'immeubles, do-  
micilié à Genève, — D'une part;

Et M.<sup>e</sup> Henri Carey, aussi régisseur d'immeu-  
bles, domicilié à Genève, — actuellement majeur, —  
D'autre part :

Lesquels ont exposé & déclaré ce qui suit :

Aux termes d'acte reçu par M.<sup>e</sup> Rivoire, notaire  
soussigné, le neuf février mil huit cent soixante-douze, enre-  
gistré, Madame Louise-Pauline Yersin, veuve de M.<sup>e</sup> Louis  
Carey, sans profession, domiciliée à Genève, tant en son per-  
sonnel qu'au nom & comme tutrice légale de son fils alors  
mineur, M.<sup>e</sup> Henri Carey, comparant susqualifié, & M.<sup>e</sup>  
Louis Grange, aussi comparant susqualifié, avaient formé  
entre eux, sous la raison de « Veuve Carey & Grange », une so-  
ciété en nom collectif, ayant pour objet la continuation du  
bureau de régie d'immeubles qui était exploité précédemment  
par M.<sup>e</sup> Louis Carey & nommé S.<sup>e</sup> Grange, sous la raison de  
« Carey & Grange ».

Cette société, qui avait été constituée pour le laps  
de quatre années, est arrivée à son terme le trente & un janvier  
dernier & cesse d'exister par la retraite de Madame veuve  
Carey.

M.<sup>e</sup> Louis Grange & M.<sup>e</sup> Henri Carey voulant

## LES AMBITIONS D'UNE FUTURE GRANDE VILLE

À cette époque, Genève vivait déjà de grands chantiers. Sur la rive gauche c'était, entre 1875 et 1876, la rue du Commerce ou la rue Céard, alors que la rive droite se consacrait aux chantiers de la place Grenus et de sa rue, ainsi qu'à l'aménagement de la rue Paul-Bouquet. Concernant les logements, on pouvait subdiviser les quartiers en trois genres : les quartiers riches, les quartiers populaires et les quartiers commerçants. Les exigences des quartiers riches se voient encore de nos jours ; les quais et le quartier des Tranchées sont faits d'immeubles dont l'allure conserve ce que leurs habitants voulaient : de l'espace et de la lumière ! Par contre, les quartiers populaires sont soumis à d'autres normes : exigüité certes, mais vie intense favorisée par la proximité, les seuils, les paliers et les escaliers servant de lieux de rencontre.

CONCERNANT LES LOGEMENTS,  
ON POUVAIT SUBDIVISER LES  
QUARTIERS EN TROIS GENRES :  
LES QUARTIERS RICHES, LES  
QUARTIERS POPULAIRES ET LES  
QUARTIERS COMMERCANTS.

## L'HYGIÈNE ET LA SÉCURITÉ

Imaginons les Grottes, les Pâquis, les Eaux-Vives, Plainpalais ou encore la Servette ! Il existe un rapport de la Société genevoise des logements hygiéniques, datant de 1894, qui fait état de l'insalubrité des lieux. N'oublions pas que nous sommes au XIX<sup>e</sup> siècle, que les rues sont à peine éclairées, que c'est parfois la responsabilité des propriétaires, par l'intermédiaire des régisseurs, d'assumer la charge d'éclairer la portion de la rue jouxtant leurs immeubles et non du ressort de la Ville de Genève.

## UNE QUESTION D'AMÉNAGEMENT

Dès 1878, la loi sur l'alignement des nouvelles constructions est instaurée. Les immeubles se construisent sur plusieurs étages, hors des anciennes fortifications de la ville et la gestion des locataires devient plus complexe pour les propriétaires privés. De ce phénomène découle alors la création de nombreuses régies genevoises. Ainsi naît la Société des Régisseurs en 1879.





# Extension de la ville de Genève.

## PLAN DE LA VILLE DE GENÈVE.

DESSEINÉ PAR J. H. MAYER INGÉNIEUR.

PUBLIÉ PAR BRIQUET ET FILS.

1876.  
Reprint.





La rue du Marché – 1889



### DE L'EMPIRE AU CAPITAL

Le monde voit l'alliance des trois Empereurs, ceux d'Allemagne, d'Autriche-Hongrie et de Russie, tous trois apeurés par la France devenue républicaine deux ans auparavant. L'Europe se divise entre l'ancien monde et le nouveau. Jules Verne écrit son *Tour du monde en 80 jours* et Auguste Renoir peint le pont Neuf. Le monde

des futures révolutions sociales pointe avec la publication le 23 mars à Saint-Pétersbourg du premier volume du *Capital* de Karl Marx. Lénine n'a que 2 ans.

Le 31 janvier 1876, le Gouvernement américain ordonne le déplacement des Amérindiens des Black Hills dans les Réserves.

C'est le début de la lutte des Cheyennes, Sioux et Apaches pour leur liberté. Geronimo prend la tête de la révolte des Apaches. Mark Twain publie *Les aventures de Tom Sawyer*.

### LA VILLE GRANDIT

Le volet commercial prend alors du volume, les prêts hypothécaires et les crédits à la construction fleurissent. On comprend aisément que l'affaire Grange tourne, ayant une forte majorité de logements en gérance pour le compte de ses propriétaires. Entre-temps, au cœur de cette ascendance de la construction, la ville de Genève s'étend en étoile autour des quelques grands axes ouvrant Genève sur l'extérieur, Thônex et Meyrin vers la France, la rue de Lausanne vers le canton de Vaud. Le bout du lac, vers Coligny puis Hermance, étant encore réservé aux villas. L'amélioration des systèmes de transport marque le paysage et le mode de vie.



Le tramway, en 1862, avait révolutionné les déplacements urbains, facilitant les contacts entre les quartiers excentrés. Depuis la place du Molard, on pouvait déjà aller jusqu'à la frontière française à Thônex-Moillesulaz, et de l'autre côté, via le quartier des banques et Plainpalais, jusqu'à la banlieue de Carouge. On songe ici, non sans s'en amuser, que la maison Grange, 150 ans plus tard, occupe par ses deux agences genevoises, des locaux proches de cette ancienne ligne du tram 12, à Grange-Canal d'un côté et à Carouge de l'autre !

## Jacques a dit...

*Nous avons peu de documentation datant de cette époque. Ce qui me frappe, c'est l'opiniâtreté de nos ancêtres. Né à Gland, parvenu à Genève, François-Louis a démontré son sens des affaires. Comme je l'ai dit, je l'imagine à pied, à vélo ou en tramway, circulant dans la petite Genève de l'époque, à la recherche de nouveaux clients et au maintien des immeubles dont la régie avait la charge. Tout était plus lent à l'époque, de l'allure des transports en commun au séchage de l'encre dans le grand livre ! Mais tout se faisait, finalement.*

*Et puis, il a dû affronter la disparition de son associé Louis Carey, qui était nettement plus âgé que lui et continuer seul la gestion courante des affaires. Il a négocié la suite de l'entreprise avec la veuve de Louis Carey pour finalement essayer de collaborer avec son fils Henri, mais cette fois, à cause de l'écart d'âge et peut-être de vue, leur association n'a pas fonctionné. Ils se séparèrent pour créer deux raisons sociales : Henri Carey et François-Louis Grange.*

*En 1879, il y eut la création de la Société des Régisseurs, et l'on peut voir, au beau milieu des signatures, celle de mon arrière-grand-père, François-Louis. En effet, il compte parmi les dix maisons de la place qui se réunirent pour fonder cette association patronale unique en son genre en Europe ! À Lyon, l'Union des Gérants d'Immeubles ne sera constituée qu'en 1886.*



Rue du Mont-Blanc – 1889

Genève. Rue du Mont-Blanc.

## UN JEU DE LOIS

Genève entre pas à pas dans la fin du XIX<sup>e</sup> siècle avec des mutations technologiques et logistiques. Si l'on a commencé dans le domaine immobilier, comme dans la banque, sans téléphone, sans machine à écrire et sans voiture, on est en revanche très à même d'édicter des règlements de tout ordre. Entre les règlements propres à chaque immeuble et l'adoption de nouvelles lois genevoises visant à réglementer ce domaine essentiel de la vie en société, on comprend que le travail ne manque pas pour les régies. En effet, il faut non seulement songer à solutionner les diverses et nouvelles problématiques en matière de gestion immobilière – et en ce sens la création de la Société des Régisseurs en est un bon témoin – mais il faut aussi rédiger ces textes. Dans le *Recueil des règles et usages locatifs de Genève*, on lit, dans le premier point sous « Observations préliminaires » :

*Le preneur soit le locataire est rendu attentif à l'art.284 du Code fédéral des Obligations d'après lequel: « S'il y a lieu à procéder à des réparations qui sont à la charge du bailleur, le preneur, soit le locataire, est tenu d'en aviser immédiatement le bailleur ou son représentant sous peine de tous dommages-intérêts. »* Le locataire est en effet considéré par la loi comme le gardien naturel et responsable de la chose louée.

---

**LE LOCATAIRE EST EN EFFET  
CONSIDÉRÉ PAR LA LOI COMME  
LE GARDIEN NATUREL ET  
RESPONSABLE DE LA CHOSE LOUÉE.**

---

Outre le fait que les locaux sont remis au locataire uniquement balayés, on note que le récurage et l'encaustiquage sont à la charge de ce dernier ! Le locataire doit aussi faire procéder au ramonage sur ses propres deniers.

En ce temps-là, la préoccupation principale des régies reste encore la salubrité des immeubles.

Règlement placé dans l'entrée de l'immeuble 15, rue du Mont-Blanc, toujours en gestion en 2019



## LE FEU SACRÉ

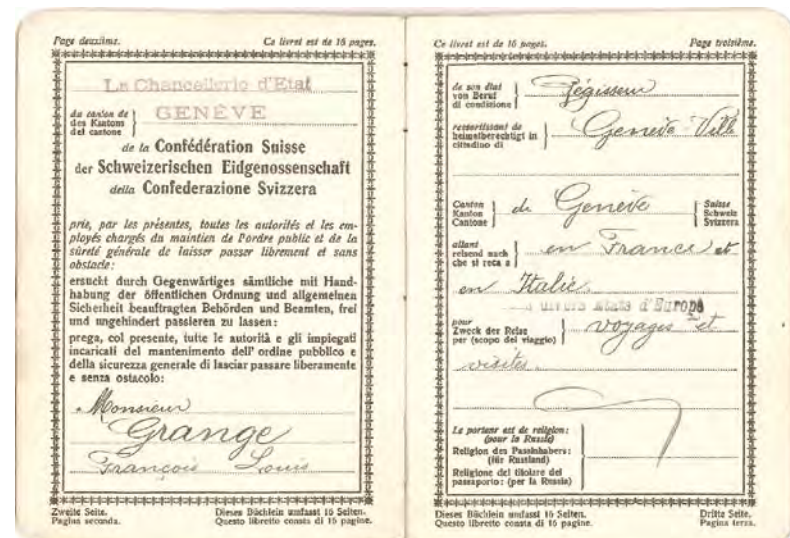
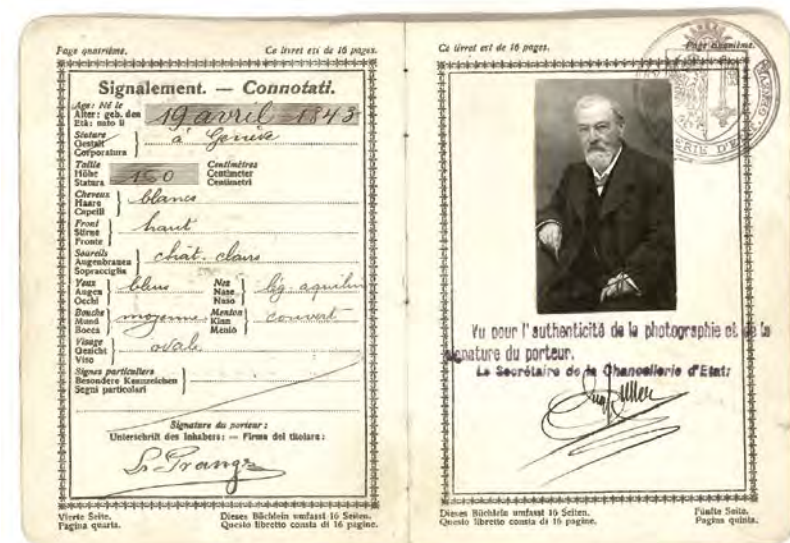
1889 approche et, depuis quelques années, l'architecte zurichois Koechlin planche sur les plans de la tour Eiffel, du nom de son génial promoteur. Elle est inaugurée, non sans oppositions, lors de l'Exposition universelle ayant lieu à Paris. Rien de tel à Genève, mais, ici, on se pique que l'architecte soit suisse, ce que nombre de Français ignorent encore.

À Genève, François-Louis et sa petite régie prospèrent. La régie fête ses 20 ans. Elles sont nombreuses, à l'époque, les régies familiales. En ce temps, il n'y avait pas de formation académique, on apprenait sur le tas et par l'expérience acquise sur le terrain. Pour aider les patrons dans ce métier qui se régulait peu à peu, il y avait

heureusement la Société des Régisseurs qui leur permettait de trouver des solutions en commun et de partager leurs problèmes quotidiens. Pour se lancer dans ce métier, il suffisait d'avoir le feu sacré, celui du service au client; d'un côté le propriétaire, de l'autre le locataire, et entre deux, la cohorte des métiers relatifs au bâtiment dont il fallait connaître les activités et les exigences. François-Louis et bientôt son fils Jules, l'avaient, ce feu sacré.

EN CE TEMPS, IL N'Y AVAIT PAS DE FORMATION  
ACADÉMIQUE, ON APPRENAIT SUR LE TAS  
ET PAR L'EXPÉRIENCE ACQUISE SUR LE TERRAIN.

Vue de la rue du Stand où les bureaux siégeaient au n° 13,  
devenu aujourd'hui le n° 57



Passeport de François-Louis daté de 1922





Jules Grange



1890/1929

MILLE HUIT CENT NONANTE / MILLE NEUF CENT VINGT-NEUF

# AU CŒUR D'UNE SOCIÉTÉ EN PLEINE MUTATION

Si Genève vit le regard tourné vers Paris en matière de culture et de mode, l'Exposition universelle referme ses portes. Elle n'en laisse voir, 130 ans plus tard, qu'un magnifique vestige: la tour Eiffel.

On vit très à l'écart des tourments d'une grande ville à Genève, néanmoins elle est en pleine mutation en cette fin de siècle. La politique du logement encadre l'activité commerciale par un certain nombre de lois ayant pour objet non seulement de réguler les proportions et l'alignement des bâtiments, en ville comme en campagne, mais aussi l'accès au logement social, encouragé par le mouvement démographique en expansion. La population genevoise, entre 1880 et 1910, s'est accrue de 47 000 citoyens et citoyennes.

Jules Grange a rejoint son père dans la régie en y travaillant, puis en ayant le privilège, dès le siècle suivant, de voir son nom accolé à la raison sociale : **F.-Louis Grange & Fils** en 1901.



En 1876, à l'âge de 5 ans, Jules Grange devient combourgeois de Gland



## UN TOURBILLON D'IDÉES À LA HAUTEUR DES ENJEUX

La Caisse d'Épargne de la république et du canton de Genève va faire bâtir les premiers logements sociaux dont la régie saura gérer l'exploitation. Est-ce la conscience sociale des huguenots ou la facette radicale des politiques qui font de Genève ce qu'elle est, avec cet « esprit de Genève » que tout vrai Genevois revendique fièrement, une cité tournée vers le progrès ?

Si l'on songe, comme l'explique l'historien Bernard Lescaze, que la vieille ville de Genève est de la taille de Carcassonne en France et que la ville pourrait ne pas avoir ouvert ses fortifications ! Aujourd'hui, Genève, comme Carcassonne, serait une bourgade pour touristes, aux proportions de la vieille ville. Mais Genève s'est tournée vers le progrès. Il suffit de regarder un plan de la ville pour comprendre l'extraordinaire saignée que constitue le boulevard des Tranchées, plongeant vers la Place Claparède, puis, via le boulevard des Philosophes, vers la plaine de Plainpalais ! Même chose avec les boulevards comme Georges-Favon, à l'image des plans haussmanniens de Paris. Genève devient une grande ville, mais elle garde son charme provincial, ses particularités locales, comme le logement dont la majeure partie est locative. Il faut bien s'organiser, se réglementer. Les régisseurs sont aux avant-postes, à l'affût du moindre mouvement dans la société, dont on précise qu'elle est plutôt gérée par des gens de droite, protestants ou catholiques, mais surtout portée par les mouvements radicaux nés durant la Constitution de 1848.



Plan de Genève, de sa banlieue et de Carouge – 1900

---

**GENÈVE DEVIENT UNE GRANDE VILLE, MAIS ELLE GARDE SON CHARME PROVINCIAL, SES PARTICULARITÉS LOCALES, COMME LE LOGEMENT DONT LA MAJEURE PARTIE EST LOCATIVE.**

---



### CHANGEMENT DE SIÈCLE

Le 21 février 1901, Albert Einstein, déchu de sa nationalité allemande depuis 1896, devient suisse.

Les ouvriers travaillant sur le chantier du tunnel du Simplon entament une grève le 24 juin 1901 qui sera réprimée par la police et l'armée.

Ouchy inaugure ses quais le 21 juillet de la même année et une météorite s'écrase à Châtillens dans le canton de Vaud le 30 novembre.

**F.-Louis GRANGE & Fils**  
RÉGISSEURS  
57, rue du Stand, GENEVE

4 pièces, rue des Allemands, 7, au 3me.  
4 » rue de Rive, 9.  
4 » r. Neuchâtel, 6, maison neuve.  
4 » rue du Conseil Général, 16.  
4 » rue de la Pépinière, 4.  
4 » avec alcôv., rue du Marché, 30.  
4 » rue Cécid, 10.  
4 » quai des Eaux-Vives, 16, rez-chaussée, concierge.  
5 » rue des Alpes, 6.  
5 » rue de l'Entrepôt, 8.  
5 » quai de l'Île, 1.  
5 » place des Eaux-Vives, 8.  
5 » bd des Tranchées, 8.  
6 » rue St-Victor, 8.  
6 » boul. de Plainpalais, 19.  
6 » Tranchées, 8.  
6 » promenade St-Antoine, 14.  
6 » Glacis de Rive.  
6 » rue du Marché, 13, 3me.  
7 » r. Senebier, 11, 2me et 3me, conc.  
8 » quai des Eaux-Vives, 2.  
9 » rue de la Plaine, 3.

**ARCADES**  
Rue du Cendrier, 16, une arcade.  
Rue de la Halle.  
Boulevard de Plainpalais, 19.  
Rue de Lyon, 43.  
Rue de la Navigation, 36, Cuisine et Cava, Concierge. 6468  
Rue St-Victor, 25, à Cerouge, deux arcades avec chambre, cuisine et cave, eau et gaz.

**LOCAUX DIVERS**  
Rue de Lyon, 43, grand local pour entrepôt av. c. cave.  
Rue des Allemands, 5, 7, 13, grands locaux et deux grandes caves.  
Rue des Acacias, 41, divers locaux.  
Rue Thalberg.  
Rue de Lausanne, 29, concierge.  
Rue Abauzit, 7, 5 pièces pour bureau, concierge.  
Quai Poste, 10.  
Écurie et remise, rue Lausanne, 29. S'y adresser.

**ATELIERS**  
Quai de la Poste, 10, grands ateliers.  
Rue de Cornavin, 11, 3 p., 5me étage  
Cornavin, 16, divers locaux.  
Rue Kléberg, 6.  
S'adresser chez MM. F.-Louis Grange & fils, régisseurs, 57, rue du Stand.

Le 22 septembre 1901, la régie F.-Louis Grange & Fils fait paraître une annonce comptant pas moins de 22 appartements, 7 arcades et divers locaux et ateliers



Gravure de Jules Grange – 1930

## LA PUBLICITÉ

La lecture de l'ouvrage de Jean-Daniel Candaux consacré à la Société des Régisseurs pour son centenaire, en 1979, nous apprend, entre autres, qu'il s'est agi, vers la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, de songer à faire connaître ses activités, du moins celles de ses membres. La « crise des loyers », qui devait durer près d'un siècle, nécessita la prise de mesures. « Il en est résulté que l'une des tâches principales des gérants d'immeubles, pendant cette longue période, a été de trouver des locataires et de les conserver. D'où la nécessité d'un effort publicitaire qui ne pouvait se limiter à l'affichage des appartements vacants sur la porte des immeubles. »

À titre d'illustration, le 22 septembre 1901, la régie F.-Louis Grange & Fils fait paraître une annonce comptant pas moins de 22 appartements à diverses adresses allant de 4 à 9 pièces, 7 arcades, des locaux divers et de nombreux ateliers. Cela démontre bien sûr le dynamisme de l'entreprise sur le marché immobilier genevois, mais surtout la pléthore d'appartements qui étaient vacants.

## 1890 / 1929 QUE FAISAIT LE RÉGISSEUR...

### DES RÈGLEMENTS POUR LE BIEN DE TOUS

La gestion des immeubles consistait bien évidemment à les entretenir. La Société des Régisseurs, en mai 1893, rédigea un texte en 44 articles, *Recueil des règles et usages locatifs de Genève*, afin de délimiter les responsabilités respectives du locataire et du bailleur en matière d'entretien et de réparation d'appartements.

### EAU, GAZ, ÉLECTRICITÉ

Les services à rendre aux locataires donnaient beaucoup de travail aux régisseurs de l'époque. Ils devaient assurer l'éclairage des allées et des montées d'immeubles. En 1911, la suppression de l'allumage à la main des becs à gaz posa un certain nombre de problèmes, les appareils automatiques fonctionnant mal. La fourniture de l'eau aux locataires était aussi assurée par les régies. Cela n'était pas toujours aisé et il arrivait que l'été les robinets se tarissent. La Ville de Genève n'ait tout problème et les régies durent dresser la liste de tous les dysfonctionnements rencontrés dans la fourniture de l'eau pour démontrer le bien-fondé de leurs réclamations. Procédant fréquemment à des travaux d'une certaine importance, les régisseurs cherchaient aussi à en maîtriser les coûts et à les faire exécuter au meilleur prix.

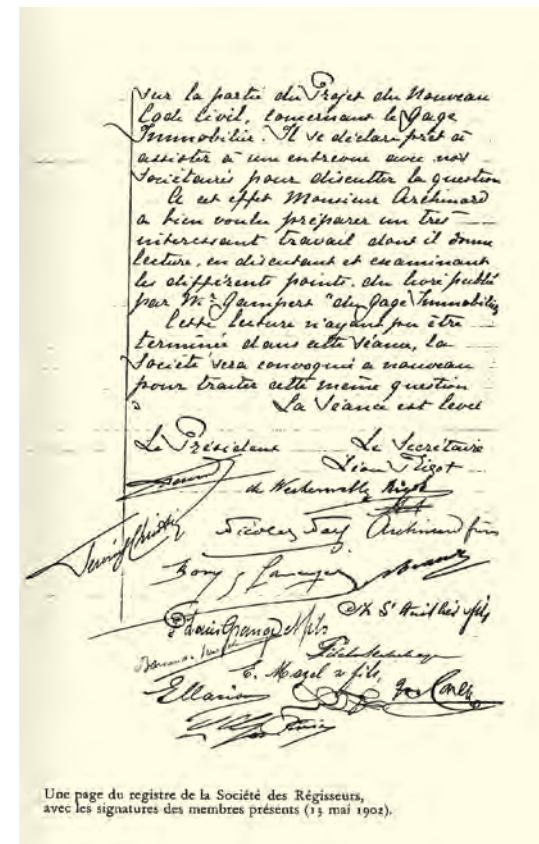
### UN BON TUYAU

De 1918 à 1920, les régies membres de la Société des Régisseurs se levèrent contre les maîtres ferblantiers qui augmentaient sans cesse leurs prix. L'affrontement se durcit à la suite de l'introduction de la journée de huit heures en 1919 qui fit passer le tarif horaire de CHF 1,60 à CHF 2,25 après de longues transactions. Une des régies proposa de créer un atelier de ferblanterie qui permettrait d'obtenir des prix plus raisonnables. Cette idée resta au stade de menace et les régies n'en reparlèrent plus.

### TROUVER ET GARDER LES LOCATAIRES

À cette époque, les appartements locatifs étaient en sur-nombre à Genève et cela durera jusque dans les années 50 ! On parlait alors de « crise du logement » ou plutôt de « crise des loyers ». La tâche principale des régisseurs était donc surtout de trouver des locataires et de les conserver.

Extrait du registre de la Société des Régisseurs dont Jules Grange fut deux fois président (1906 et 1910)



Une page du registre de la Société des Régisseurs, avec les signatures des membres présents (13 mai 1902).



Extrait d'une feuille d'avis de 1901 listant les régisseurs de la place, suivi d'une annonce de la régie F-Louis Grange pour la location d'un 15 pièces stipulant eau, gaz, sonnerie et lumière électrique



## GENÈVE, VILLE INTERNATIONALE

Genève devient une ville internationale avec l'arrivée en 1920 de la Société des Nations, ancêtre de l'ONU. Les autres organisations suivront.

Jeudi 24 octobre 1929, à Wall Street, la bourse, due à la spéculation effrénée, s'écroule, un séisme mondial s'ensuit. C'est une crise internationale qui liquide le passé, comme l'écrit le *Journal de Genève*. Les Rockefeller perdent 80 % de leur patrimoine.

À Genève, le Grand-Théâtre fêtait ses 50 ans en jouant *Guillaume Tell*, tout un symbole.



Extrait du livre d'étudiant de Jules Grange (1884-1886), émouvant détail de la filiation entre les générations

## LES PREMIERS OISEAUX DE LA RÉGIE GRANGE

Outre l'affichage sur les immeubles, les gérants et les régisseurs songent à la presse écrite. Les quotidiens sont approchés pour insérer des offres. Le *Journal de Genève*, puis *La Suisse*, enfin la *Tribune de Genève* serviront de supports à ces annonces, plus rarement aux publicités vantant les mérites de la maison. On songe à l'image publicitaire de la régie Grange aujourd'hui, avec la présence du nid et de l'oiseau, suscitée par Béatrice Grange, 5<sup>e</sup> génération, qui a gardé la force de cette image, tirée des archives, ayant appartenu aux notes d'études de Jules Grange, où l'on admire les oiseaux, les branches. Émouvant détail de la filiation entre les générations (voir image ci-dessus).

Pages du *Journal de Genève* du 11 juillet 1909



Zoom sur l'annonce parue dans le *Journal de Genève* du 11 juillet 1909

176  
**recherche à placer**  
 campagne  
 fille d'un médecin,  
 6001

**nerveuse**  
 pas de soins spé-  
 ciaux offerts sous chif-  
 fre. C. à Haasenstein et  
 Chaux-de-Fonds.

**MARIAGE**  
 45 ans, 2000 fr. de  
 trait avec personne  
 honorable ou petit avoir.  
 libre exclu. E. Gerly,  
 Genève. 6086

**Garde-malade**  
 recherche place auprès  
 enfants de 4 à 5 ans,  
 de dame ou Monsieur  
 pour se perfectionner  
 ment dans la langue  
 Offr. s. Mel4197X à  
 n et Vogler, Genève.

**une fille**  
 emplacement du 15  
 20 août pour tout  
 une cuisinière ou  
 chambre. S'adresser  
 Florissant, 14, 2me.

**ENSIONNAT**  
 demoiselles à Genève  
 pour le mois de sep-  
 5942

**EMOISELLE**  
 famille ay. quelque  
 dans l'enseign et  
 seconder les direc-  
 r. des élèves. Quel-  
 is. de l'angl. et de  
 trait nécessaire. Adr.  
 ér. s. Bc 14113 X à  
 n et Vogler, Genève.

**ANDE COMMIS**  
 commis connaissant  
 det anglais, au cou-  
 outerie et horloge-  
 férence donnée à  
 actylographe. Offr.  
 ences sous chiffre  
 K, à l'Agence Haa-  
 et Vogler, Genève.

bles, jouissance de grande campagne.  
 A Châtelaine, villa 8 pièces, joli clos.  
 Petit-Saconnex, 10 pièces meub., clos ombr.  
 S'adresser à MM. BERNARD, CRAMER  
 et CORTHAY, rue du Rhône, 1. 6032

**Régie F.-Louis Grange & Fils**

**Qual et rue Tour-de-l'Île, 2**  
 9 pièces, cours des Bastions, 16.  
 8 pièces, rue Pierre-Fatio, 13.  
 8 pièces, cours des Bastions, 13.  
 7 pièces, boulev. de Plainpalais, 19, avec  
 chambre de bains, ascenseur.  
 7 pièces, rue de Lyon, 43, jardin. Véranda.  
 7 p., rue des Allemands, 3, asc., ch. de bains.  
 6 pièces, rue du Marché 13.  
 6 et 4 pièces, quai des Eaux-Vives, 16.  
 6. 4 ou 2 pièces, rue du Conseil-Général, 16.  
 5 pièces, rue de Lyon, 2, 1er étage.  
 5 pièces, Place Eaux-Vives, 8.  
 5 pièces, rue Rousseau, 9.  
 4 pièces, rue Savoises, 5, divers étages.

**ARCADES**  
 2 arcades, place des Eaux-Vives, 8.  
 2 arcades, rue Dorcière, 3, pr. la Halle, con-  
 viendr. pour bureaux, comm. légumes, etc.  
 2 arc., rue du Môle, 31, conviendr. p. café.  
 1 arcade, rue de la Navigation, 36.  
 1 arcade, rue du Nord, 13.

**Bureaux et locaux industriels**  
 Grands locaux d'affaires, d. immeuble neuf  
 entresol, rue de Cornavin, 16.  
 2 belles et grandes pièces, rue d. Allemands, 3,  
 1er étage, ascenseur.  
 Atelier de peinture, 16, quai d. Eaux-Vives.  
 Atelier de peinture de 2 pièces, Promenade  
 St-Antoine, 14.

**Au Petit-Lancy**  
 A vendre ou à louer, villa 7 piéc., cham-  
 bre de bains, jardin et vue imprenable,  
 facilités de paiement.  
 A vendre ou à louer villa neuve de 12 piéc.,  
 plateau de l'Ermitage.

S'adr. à F. Louis GRANGE et Fils, rue de  
 la Tour-de-l'Île, 2, Genève. 6077

**RÉGIE ARCHINARD Frères**  
 3, Rue des Allemands

**APPARTEMENTS A LOUER**

7 et 4 pièces, quai des Bergues, 31, au 3me et  
 4me, belle vue  
 5 pièces, rue Verdaine, No 28.  
 5 piéc., rue de la Chapelle, 10, 3me (E.-Vives).  
 4 pièces, rue des Allemands, 18, au 3me et.  
 4 pièces, rue Grenus, 4, au 2me.  
 4 pièces, rue de Berne, 17.  
 4 pièces, Cité, 6, 2me (vue sur Corraterie).

**A LOUER**

mag. et arriere, r  
 1 arcade, rue Tro  
 6 arcades, angle B  
 6 arcades, angle r  
**A LOUER, Pet**  
 très confortable. I

Route de Mal  
 non, 14 p. de ma  
 bains, nomb. dépe  
 endroit tranq. (au  
 leralt).

**PILET, SECHE**  
 6, rue Petitot.

**BORY &**  
**RÉG**  
 12, Ru

**APPARTEMENT**

14 pièces, rue d  
 petit hôtel partic  
**Rue Bellot, Tranch**  
 13 pièces, ch. de  
 10 pièces, rue des  
 chauff. central ;  
 10 pièces et 4 ch. d  
 de maitres du h  
 centr., électric., e  
 terras.; cour d'en  
 9 pièces, quai du L  
 chauff. centr., ch.  
 8 pièces, rue Beau  
 bonne, belle exp  
 7 pièces, rue du Mo  
 fage central.  
 6 pièces, quai des  
 de bonne.  
 6 pièces, rue de la

**VILLA**  
 avenue de Châtel  
 maison confortable  
 din ombragé.

S'adresser à MM.  
 régisseurs, 12, rue D

**Régies immobili**  
**De Westerwelle**  
**Corraterie**

**APPARTEMENT**  
 15 pièces, Hôtel, rue  
 11 pièces, rue Charle  
 11 pièces, rue de l'At  
 10 pièces, rue de l'A  
 9 pièces, rue St-Lég  
 8 pièces, rue Toepffe  
 8 pièces, rue Toepffer  
 7 pièces, rue St-Lége  
 7 pièces, rue du Puits  
 7 pièces, Bd Helvétic  
 7 pièces, Quai des E  
 chauff. central, ch.  
 6 pièces, rue St-Ours  
 6 pièces, r. des Acacil  
 5 pièces, rue du Soleil  
 4 pièces, rue des Gro  
 4 pièces et alcôves, r  
 4 pièces, Vole Crause  
 le neuf, vue su

*Jacques a dit...*

**Ma grand-mère a vécu 98 ans**

*L'immeuble de la rue du Stand a compté trois générations de Grange: le fondateur François-Louis, son fils Jules et ses petits-fils Philippe et Bernard, mon père. Lorsque François-Louis décède, en 1929, Jules entreprend d'associer son fils Philippe, d'où le nom de Grange & Fils. Ensuite, il se trouve que Jules décède peu après son père, en 1933. Philippe approche alors son frère Bernard, architecte. Si je n'ai pas connu mon grand-père car je suis né quatre ans après sa disparition, j'ai en revanche connu ma grand-mère. Elle a vécu jusqu'à l'âge honorable de 98 ans! Ainsi, peu de souvenirs ou alors de deuxième main, par mon père ou son frère qui avaient vécu le temps de leur père aux commandes de la maison. Comment, par exemple, a-t-on passé le cap du changement de siècle? Avec calme et retenue, comme l'éducation protestante le voulait.*

**Le passage de témoin**

*Les enjeux immobiliers se trouvaient à la veille de grands bouleversements politiques au niveau cantonal et fédéral. J'imagine la rue de la Tour-de-l'Île, les trajets à pied dans les rues Basses, les passages chez les banquiers, les visites, en tram ou en voiture hippomobile, chez les propriétaires. Il faudra attendre que je grandisse un peu pour que mon père nous raconte ses souvenirs. La troisième génération allait alors passer le témoin à la quatrième, dont je suis le dernier représentant vivant.*

## L'IMMOBILIER SE PROFESSIONNALISE

En 1900, le 17 mars, la Loi pour un plan d'expansion est promulguée. Après des siècles d'enfermement, la ville s'ouvre sur le monde.

L'événement qui ponctue la fin du siècle est l'assassinat de Sissi, l'impératrice d'Autriche, le 10 septembre 1898. Prémonitoire de la Grande Guerre qui s'annonce en France, ce fait divers illustre tragiquement la dimension internationale que Genève prendra avec la création de la Société des Nations en 1920.

La situation de guerre a tendu le marché de l'immobilier. En effet, les propriétaires ont profité d'augmenter leurs loyers au vu de l'afflux de travailleurs étrangers dans l'industrie de guerre. La Suisse est réputée pour sa précision... horlogère.

Le Conseil fédéral décide alors de réglementer le marché permettant par exemple aux cantons, de cas en cas, de refuser les augmentations abusives de loyer. En 1914, une Commission des loyers est instituée. À l'époque, on compte 40424 logements. Les taux de vacance sont de 4%. Les luttes commencent entre l'Union des locataires et les propriétaires. On fonde l'Union genevoise des intérêts immobiliers en 1919 qui deviendra en 1960 la Chambre genevoise immobilière.

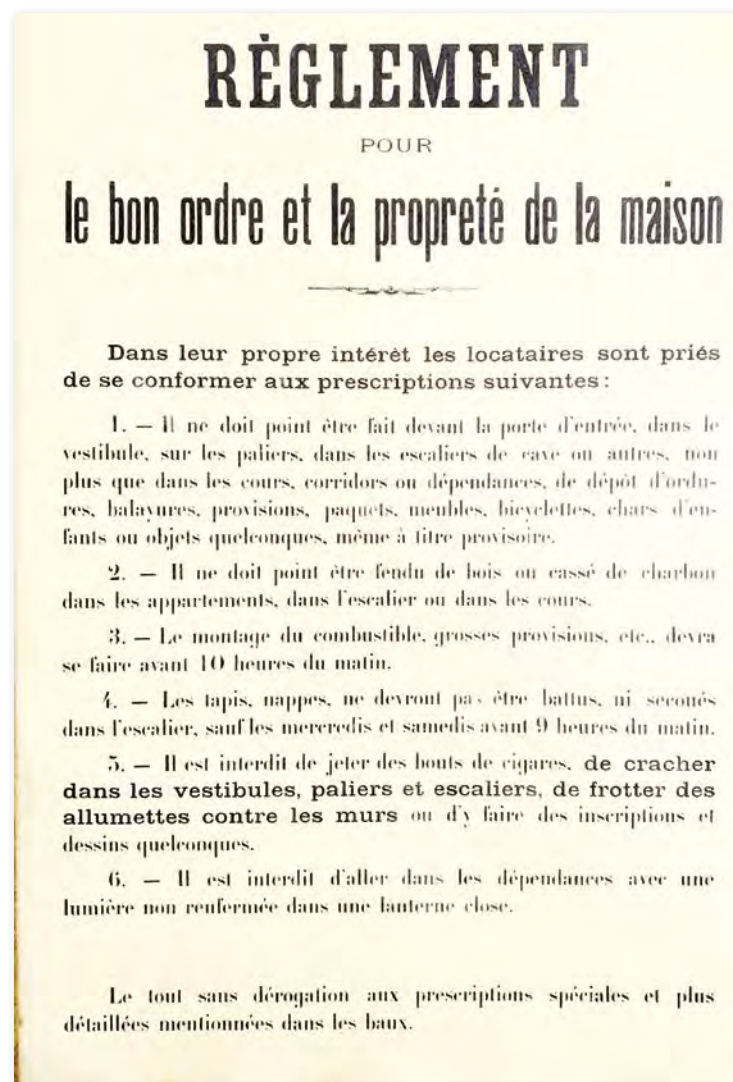
## LA CRISE DE 29 ET GENÈVE

On parvient à l'année noire pour le monde à peine sorti, en Occident, de la Grande Guerre : 1929 ! La crise de 29. Si celle-ci fait des ravages aux États-Unis, avec la rumeur des défenestrations de banquiers, elle est moindre à Genève.

Cette même année, la régie change de nom : **Grange & Fils**. François-Louis vient de s'éteindre et Jules, son fils, décide d'associer son propre fils Philippe à l'affaire. En 1908, l'adresse de l'entreprise avait changé. Ce fut le début d'une longue période au 2, rue de la Tour-de-l'Île. Cette adresse persistera jusqu'en 1952.



Plaque d'entrée de la régie Grange & Fils



Règlement d'un immeuble datant de cette époque





La régie Grange & Fils, 2, rue de la Tour-de-l'Île





1930/1972

MILLE NEUF CENT TRENTE / MILLE NEUF CENT SEPTANTE-DEUX

## DE L'ENTRE-DEUX-GUERRES AU PROGRÈS SOCIAL

La page de la crise de 29 s'est tournée lentement car, tel un tsunami, il y a un temps de retard entre la secousse et les effets sur le rivage. Genève, avec ses remous politiques, passé la ferveur radicale, se tourne vers le socialisme qui sévit en France. Rien de répréhensible toutefois, mais la peur du rouge est bien là et, avec elle, la présence d'un extrémisme de droite montant. Les centristes radicaux, les libéraux regardent le gouvernement de Léon Nicole avec suspicion: or l'homme a été élu par les masses populaires et, parmi elles, la quasi-totalité des locataires! Curieux mélange des sensibilités auxquelles il faut bien faire face. La fibre sociale de la famille Grange est toujours bien présente. La réputation est bonne.



Bernard et Philippe Grange

### LES TOURMENTS DU GOUVERNEMENT DE LÉON NICOLE

Genève est devenue une véritable ville internationale avec la création de la Société des Nations en bordure du lac. Les appartements se louent difficilement et les sous-locations sont légion. Le taux de vacance a atteint 11 %. En 1936, les effets du Front populaire français se font sentir à Genève dont le gouvernement a viré à gauche. En 1933, Léon Nicole, élu au Conseil d'État avec trois autres socialistes dans un contexte de crise économique, ne fera qu'un seul mandat. Au Département de justice et police, puis Président du Conseil d'État, il ne sera pas réélu lors de l'élection de 1936: la majorité changera et un retour à la normale genevoise sera observé. La tendance centre droite sera rétablie. La fusillade de Plainpalais le 9 novembre 1932 avait soulevé l'indignation populaire. Digne toutefois, le Conseiller d'État avait été condamné à une peine de six mois de prison, comme de nombreuses autres parties prenantes. Ainsi, la Genève de gauche va créer la surprise en élisant quelques années après ce drame un gouvernement à majorité de gauche, le premier de Suisse.



### LES PRÉMICES DE LA GUERRE MONDIALE 39-45

30 janvier 1933, le président allemand Paul von Hindenburg nomme Adolf Hitler chancelier de la République de Weimar. Ce dernier était activement soutenu par Franz von Papen, la droite allemande et le Parti national du peuple allemand. Pour montrer leur prise de contrôle, les SS défilent dans Berlin.

L'Allemagne va s'enfoncer dans la période la plus noire de son histoire, la chasse aux opposants et la destruction de la démocratie sont lancées. Dans la nuit du 27 au 28 février 1933, le palais du Reichstag est incendié, toutes les libertés civiles sont supprimées. Le parti nazi, Parti national-socialiste des travailleurs

allemands, s'empare totalement du pouvoir et devient parti unique le 14 juillet. Sous la houlette de Heinrich Himmler, le premier camp de concentration ouvre ses portes à Dachau le 20 mars. Les bases de la Gestapo sont jetées.

Le Corbusier

JEANNERET

ARCHITECTE

35, RUE DE SÈVRES

PARIS

TÉL. FLEURUS 39-84

Certificat

Je certifie que M<sup>r</sup> Bernard Grange  
architecte de Zurich a travaillé dans notre  
atelier du 15 sept au 31 décembre 1931.

Il a été occupé tout particulièrement  
à la conception de plans d'un immense  
logement à Boulogne S/S, et à ceux de la  
Cité de Refuge de l'Armei du Salut à  
Paris.

M<sup>r</sup> Grange a apporté à son travail  
la même constance et beaucoup de  
précision.

Mais lui surtout la plus grande  
vigilance dans sa carrière d'architecte

Paris - 31 Dec 1931

Le Corbusier

Jacques a dit...

**Mon père Bernard a débuté avec  
Le Corbusier**

En 1933, lorsque Jules Grange décède, Philippe et son frère Bernard s'associent. Bernard, mon père, était architecte EPFZ. Il avait étudié au Polytechnique de Zurich. Il avait été diplômé en 1929, en pleine crise. Mon grand-père lui a donc proposé de rejoindre la régie, disant qu'il ferait en sorte de lui trouver des clients. Il fallait bien démarrer. Or mon père avait un ami serrurier qui travaillait avec Charles-Édouard Jeanneret sur la Maison de Verre! C'était Le Corbusier. Son ami lui dit qu'il pouvait venir à une prochaine réunion rencontrer Monsieur Jeanneret. Mon père y est allé, en lui proposant ses services de jeune architecte. Le Corbusier lui a dit que c'était bon pour lui, qu'il suffisait qu'il se rende rue Madame à Paris, et qu'il le prendrait pour un stage. Alors mon père est parti pour Paris. Il nous reste de cette période un certificat, que ma fille Béatrice a encadré dans son bureau. Le Corbusier atteste du travail que mon père a effectué pour la construction du Pavillon Suisse de la Cité universitaire ainsi que pour des immeubles à Billancourt. Il a travaillé à Paris jusqu'en 1933, année de la mort de mon grand-père Jules. Il rejoindra alors définitivement la régie pour y travailler.

Un autre détail concernant mon père est que le soir, quand il rentrait à la maison, il s'attablait à sa planche à dessin et il tirait des traits pour la transformation des vieux immeubles qu'il gérait. Son métier d'architecte le suivait toujours. Dans la journée, il était au bureau, mais le dessin devait lui manquer alors il travaillait à la maison, sur ses plans. C'est l'image que j'ai de mon père.

---

DEUX COMMISSIONS AVAIENT ÉTÉ  
CRÉÉES AU GRAND CONSEIL :  
LA COMMISSION DE CONCILIATION  
EN MATIÈRE DE BAUX À LOYERS  
DE COMMERCIAUX ET D'ARTISANATS  
AINSI QUE LA COMMISSION DES  
BAUX À LOYERS D'APPARTEMENTS  
NON MEUBLÉS.

---

### L'IMMOBILIER ÉVOLUE

Durant le mandat de Léon Nicole, deux commissions avaient été créées au Grand Conseil : la Commission de conciliation en matière de baux à loyers de commerciaux et d'artisanats ainsi que la Commission des baux à loyers d'appartements non meublés. Dans chaque cas de figure, tant le juge que le représentant du propriétaire et du locataire siègent.

Les tâches de la régie s'accroissent de manière sensible : séances, visites de locaux, états des lieux, tournées des concierges ou des responsables d'immeubles, attribution des mandats pour les entreprises sous-traitant la maintenance des immeubles, séances de la Société des Régisseurs, voilà qui occupe toujours bien le temps des régisseurs. Rappelons qu'il n'y a pas encore de formation spécifique au métier. Il suffit pour les patrons d'un parcours universitaire en économie ou en sciences politiques et pour les collaborateurs administratifs d'un CFC de commerce. Il faudra attendre les années 1980 pour codifier le métier et le cadrer en proposant une formation spécifique postgrade à l'Institut d'Études Immobilières et un Brevet fédéral de gérant d'immeubles.



Société des Nations, entre 1929 et 1937



## L'ESPRIT GENEVOIS ET L'URBANISME

Dans ces années précédant le deuxième conflit mondial, l'esprit genevois s'est manifesté dans le Plan directeur proposé par Camille Martin. Ce plan prévoyait l'aménagement des quartiers de la rive droite, populaires et investis par nombre d'internationaux depuis la création de la Société des Nations. L'idée que les Genevois avaient de concentrer les commerces et les bureaux au centre-ville déchaînait déjà les passions. On le savait – on le sait encore –, le Genevois est chicanier, individualiste et

râleur. Il manque d'enthousiasme pour les projets communs. On comprend que les régisseurs soient bien occupés dans ce marché compliqué de l'époque à Genève qui compte alors 125 000 âmes. Comment concilier les intérêts des propriétaires, pas trop à gauche de l'échiquier politique, et ceux des locataires, toujours enclins à payer moins ?

Maurice Braillard, architecte de renom (le téléphérique du Salève, la Maison Ronde sur la colline de Saint-Jean ou l'actuel petit bâtiment au pied de l'UNHCR, qui fut un garage pendant de très longues années), en charge du Département des travaux publics, avait, comme Camille Martin, de hautes ambitions pour sa ville : il voulait une Genève plus aérée, plus salubre, plus lisse ou plus propre. Il souhaitait que l'on ne vît pas de différence entre les quartiers populaires et les quartiers riches.

Bernard <sup>AK</sup> Graefe 59-432B



Bernard <sup>D</sup> Graefe 59-432D





Bernard Grange 57.432A



Le facétieux Bernard lors d'une séance officielle de photos portraits

## LE TEMPS DE LA GUERRE : ON SE MOBILISE

Dès 1939, les hausses de loyer sont interdites ! Sauf si le propriétaire, donc la régie aux yeux des locataires, peut faire valoir de sensibles améliorations pour le confort, comme l'entretien d'un bâtiment ou sa rénovation. On parlait de tsunami : les effets sont là. Les défauts de paiement de loyers fleurissent : c'est l'un des cauchemars de tout régisseur. Grâce à ces deux commissions, les conflits se gèrent plus ou moins bien. La société civile s'active.

Genève reste une place sûre pendant la Seconde Guerre mondiale. Les archives et les témoins vivants parlent d'obus tombés sur les Crêts-de-Champel. Les frontières sont bouclées, on met des plastiques translucides bleus sur les lumières des vélos des soldats qui tournent de nuit aux nombreux points touchant la France occupée et on plante des pommes de terre dans les bacs à fleurs. La dimension agricole du Genevois sert à cela même si la ville croît, et de façon réglementée, plus que jamais. En 1940, par exemple, la LCI (Loi sur les constructions et installations diverses) prévoit de diminuer les zones à bâtir. Elle sépare la zone villas de la zone agricole.

Il faut revenir sur nos pas pour comprendre l'extraordinaire complexité de la profession de régisseur à Genève. Le travail passé sur le terrain était aussi important que celui passé au bureau où l'on consignait des données et classait des dossiers. Sans oublier le temps au sein des commissions, le lobbying, les relations avec l'État ou la Ville. C'était déjà une affaire de réseaux.

## QUE FAISAIT LE RÉGISSEUR DANS LES ANNÉES 50 CLAUDE ROTH – TÉMOIGNAGE D'UN APPRENTI DE BERNARD GRANGE ENTRE 1951 ET 1953

### MON PREMIER BOULOT

À l'école, je n'étais pas très assidu. Je ne savais pas ce que j'allais faire plus tard. En 1951, un ami de la famille m'a dit qu'il connaissait un certain Philippe Grange ; du coup, on l'a rencontré un samedi matin à 8 h 30. On travaillait le samedi matin à cette époque ! Il m'a engagé tout de suite comme apprenti. Je suis entré au n° 2 de la rue de la Tour-de-l'Île alors qu'il venait de recevoir le congé des lieux. Les propriétaires avaient coupé le chauffage et mon premier boulot consistait à aller chercher du bois à la cave pour nous chauffer. Je tapais à la machine, je recopiais les écritures comptables.

### AIDER LES AUTRES : C'ÉTAIT BERNARD GRANGE

L'apprentissage durait 3 ans. Je l'ai réussi avec la note maximale. Mon travail à la régie a dû aider à ma note. J'accompagnais Bernard Grange dans ses tournées d'immeubles. Un jour, on arrive rue des Granges et il y avait un ouvrier avec un tombereau de cailloux, alors Bernard me dit : « viens, on va l'aider ! » C'était Bernard, cela. Aider les autres. Il passait plus de temps avec les concierges qu'avec les propriétaires. Bernard me demandait d'aller contrôler les immeubles, on mettait les bulletins de versement à la main dans les boîtes aux lettres. Cela permettait de vérifier les éventuelles sous-locations, déjà à cette époque. L'apprenti était appelé à tout faire alors j'ai aussi dû démarcher des terrains. J'allais au cadastre regarder à qui appartenaient des parcelles. On pouvait avoir plusieurs extraits cadastraux pour CHF 2.-. C'était une période où le courtage prenait une certaine place à la régie Grange. Après la guerre, les parcelles se vendaient à bas prix car l'argent manquait dans les familles.

Bernard avait une grande fibre sociale. Il payait parfois le loyer de gens qui n'y arrivaient pas, il s'occupait de ses locataires comme si c'étaient des membres de sa famille. Son frère Philippe était très malade alors c'est lui qui faisait tourner la boutique.

Les bâtiments souffraient d'un manque d'entretien dans les années 50. Par exemple, derrière la rue de Carouge, un vieil immeuble perdait ses murs ; dans un autre, une dame dormait dans le trou d'un mur qu'elle avait rempli de papier journal. C'était une ancienne danseuse du Bolchoï ! Bernard aimait bien raconter cette histoire.

### BERNARD GRANGE ME PRÊTE SA LANCIA

Lorsque j'ai eu 18 ans, j'ai vite passé mon permis. Deux jours après, Bernard me dit : « Il faut aller aux Terreaux-du-Temple. Tu prends ma voiture ! » C'était une Lancia 1932 avec double débrayage car la boîte n'était pas synchrone ! Il m'a fait confiance. Je m'en souviens encore. Il n'y a pas eu de problème. À l'époque il y avait peu de circulation, heureusement.



## UNE VILLE EN PLEINE EXPANSION DÉMOGRAPHIQUE

Après-guerre, la carte du canton montre un tout petit territoire sur lequel les politiques cantonales et municipales devaient faire face à une population en accroissement constant, de 193 000 à 221 000 habitants en moins de dix ans ! La problématique de la construction n'est plus tant la qualité des appartements ou villas mis à disposition, que leur quantité ! On voit naître nombre de nouvelles régies aux côtés des anciennes maisons. Certaines inondent le marché et disparaissent comme elles sont arrivées. Les Grange gardent le cap. Si c'est une période d'euphorie, à l'image des Trente Glorieuses, telles qu'on nommera les années 45-75 plus tard, il n'en reste pas moins que les entrepreneurs craignent de construire trop, redoutant de ne pas trouver preneur une fois l'immeuble érigé ! Les coûts de construction sont élevés.

Malgré tout, de nombreux projets sont construits par l'État. 9 logements sur 10 sont subventionnés. L'État s'engage à hauteur de 20 millions, cela grâce à une loi qui l'autorise. Dans le même temps, des coopératives s'engagent pour construire du logement à loyer modéré. Dix fondations de droit public sont créées en 1948.

Mais un problème subsiste : la rareté du terrain occupé par des villas et, le prix du mètre carré qui s'envole. Les régisseurs devront jouer dorénavant avec des immeubles situés dans des zones différenciées. Selon la zone, comme c'est le cas de la banlieue genevoise, les habitations à loyers contrôlés vont pulluler. Il s'agit d'appliquer la loi de 1952 qui contrôle les zones d'expansion et de développement. Cette loi se complique, comme le travail attendant à la gestion des immeubles, avec l'augmentation des gabarits et la notion du degré d'occupation des terrains !

---

**LA PROBLÉMATIQUE DE LA CONSTRUCTION N'EST PLUS TANT LA QUALITÉ DES APPARTEMENTS OU VILLAS MIS À DISPOSITION, QUE LEUR QUANTITÉ !**

---

## LES DEUX BOMBES ATOMIQUES

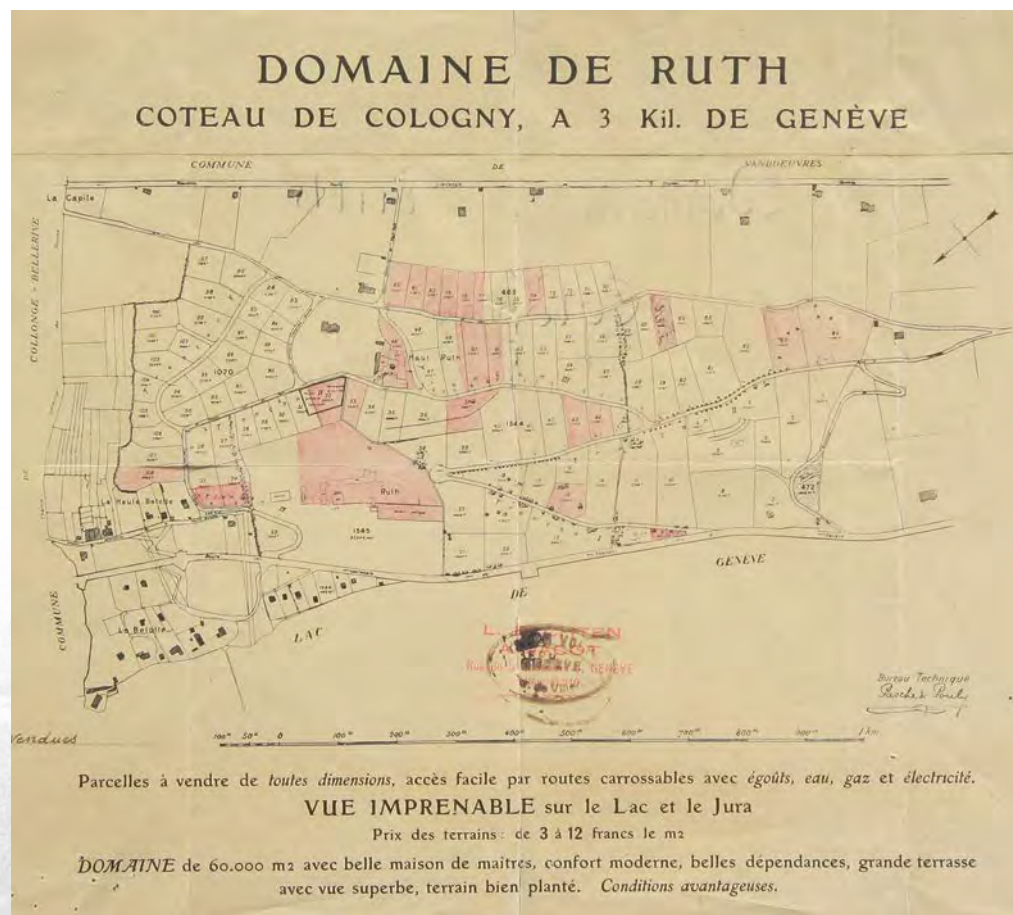
La guerre s'est finie en Europe en mai 1945 mais elle fait encore rage dans le Pacifique. Le Japon capitule après que les États-Unis aient effectué le lâcher des bombes atomiques sur Hiroshima et Nagasaki en août 1945.

## LE LOGEMENT SOCIAL

Il faut attendre 1977 pour que la loi encourage la construction de logements sociaux, en périphérie toujours, pour la plupart.

Il y a cautionnement des prêts hypothécaires, exemption d'impôts et octroi de subventions : l'État et les milieux autorisés s'organisent pour que la situation ne s'enlise pas.

Naissent ainsi trois types d'habitations aux barèmes fixés par l'État : les **HBM**, les **HLM** et les **HCM**. La régie Grange gère, par tradition, plusieurs immeubles sociaux en plus des objets immobiliers à loyers libres. De très nombreux locataires y vivent et il faut parfois gérer les plus démunis, avec gentillesse et compréhension, comme le dit Jacques Grange encore aujourd'hui. Genève n'a pas la réputation d'une ville dont les huissiers courent les rues pour déloger les locataires indigents.



Plan des parcelles du Domaine de Ruth à Cologny que commercialisera la régie en 1950

Dessous, prise de vue du périmètre à vendre

EXTRAIT OÙ IL EST FAIT MENTION  
D'UNE PARCELLE DE 60 000 M<sup>2</sup>  
À COLOGNY SE COMMERCIALISANT  
ENTRE CHF 3.– ET CHF 12.– LE M<sup>2</sup>.

Pour la petite histoire, Bernard disait à l'époque :

*« même s'il y avait du pétrole dans le sol, jamais je n'achèterais ces terrains ! »*



## PROGRÈS TECHNIQUES : LES RÉGIES SE METTENT AU PAS

Durant les années qui ont suivi les privations de la guerre on assiste, dans les bureaux, à une amélioration des outils de travail: le téléphone, le télex, la machine à calculer et la machine à écrire américaine, puis allemande, puis suisse.

On arrivera très vite aux premières cartes perforées, aux jeux télévisés triant des téléspectateurs par leur nom, au moyen de cartes, grâce à IBM. Rappelons qu'en cette fin de décennie, en 1969, l'homme posera un pied sur la Lune ! Les régies suivent le mouvement technologique: on assiste aux débuts de la photocopieuse, mais on continue de ranger les documents dans les classeurs fédéraux de la maison Biella. Chez les Grange, on s'adapte aussi.

---

LA RÉGIE GRANGE GÈRE, PAR TRADITION,  
PLUSIEURS IMMEUBLES SOCIAUX EN PLUS  
DES OBJETS IMMOBILIERS À LOYERS LIBRES.

---



## DE NOUVEAUX QUARTIERS, DE NOUVEAUX LOGEMENTS

À la fin des années 60, on voit pousser les tours de Carouge, la cité satellite de Meyrin – le village avait vu naître l'aéroport de Cointrin en 1922 –, la Cité nouvelle d'Onex-Lancy, La Gradelle, Le Lignon et des immeubles frisant l'arrivée de l'Autoroute Blanche dans le quartier de Malagnou, où villas et immeubles anciens jouxtent de nouvelles constructions aux allures modernistes !

En 1960, à l'entrée du nouveau locataire que l'on souhaitait fidéliser, on pouvait lui offrir 3 mois de loyer, plus les papiers et peintures à neuf.

En 1963, naît le concept de PPE, propriété par étage, qui élargit les activités des régisseurs. Où il n'y avait qu'un propriétaire, il y en a maintenant autant que de logements, 5 ou 6 selon l'immeuble. Les appartements sont la plupart du temps traversants, ce qui diffère de la façon française. De plus, les immeubles genevois sont d'un très haut niveau et, par là, la réputation d'un canton ou d'un pays comme la Suisse où la qualité, le confort et la salubrité des lieux sont des qualités essentielles, charge à la régie d'en assurer le maintien au quotidien, tant dans la gestion humaine que dans le calcul financier afin de ne pas déséquilibrer la barque.



Exemple d'un panneau publicitaire de l'époque, en bois avec texte peint

### ET GRANGE DANS TOUT CELA ?

Certes, la régie Grange gère de nombreux objets immobiliers de standing, mais elle gère autant d'immeubles destinés à la classe laborieuse, pour ne pas dire ouvrière, des Genevois. Sans doute, le côté huguenot de la famille Grange est-il une raison qui fait que, depuis cinq générations, la fibre humaine équilibre largement le côté strictement commercial de l'entreprise. La réputation de la Maison Grange est établie et perdure au travers des siècles.

---

LA RÉPUTATION DE LA MAISON GRANGE EST ÉTABLIE  
ET PERDURE AU TRAVERS DES SIÈCLES.

---





## Jacques a dit...

### *On change de nom*

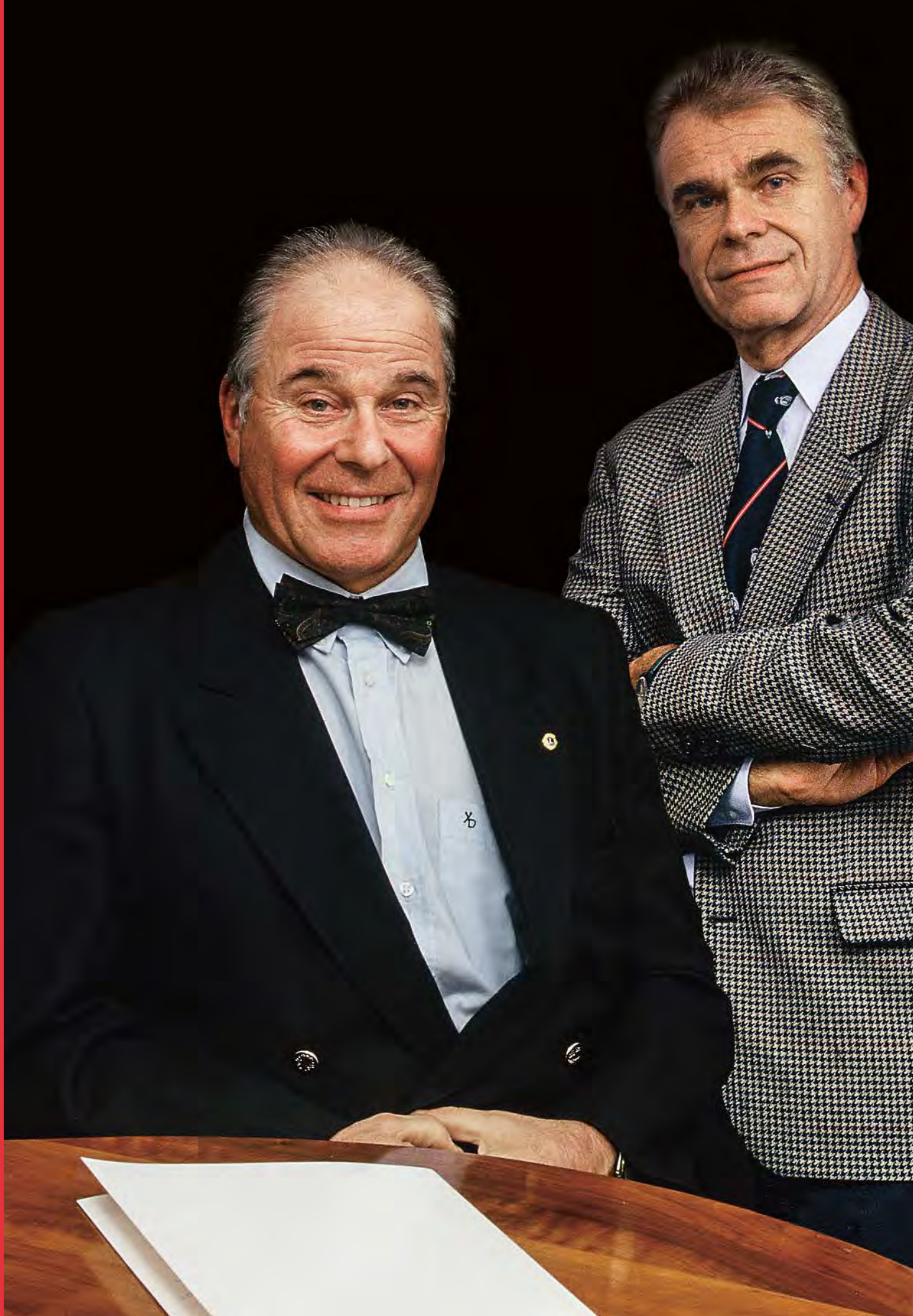
*Notre régie changea de nom, encore une fois : P. & B. Grange Fils. Le siège était rue de la Tour-de-l'Île, en plein cœur de la cité. Trente années passent et Philippe, qui était malade du diabète depuis de nombreuses années, décède en 1961. Son fils Antoine lui succède immédiatement. La raison sociale reste inchangée. Antoine était entré comme collaborateur en 1954. À la fin de cette période de la 3<sup>e</sup> génération, nous déménagerons, en 1971, au 72, boulevard de Saint-Georges.*

### *Le sang des Grange coule dans mes veines*

*J'avais à peine 30 ans et j'avoue que la régie ne m'intéressait pas particulièrement. À mes yeux, la régie fut longtemps un bureau avec des dossiers et des machines à écrire, rien d'attrayant. Comme quoi, le destin a plus d'un tour dans son sac. Le sang des Grange coule dans mes veines, comme dans celles de mes enfants et de leurs cousins et aujourd'hui de tous leurs enfants. L'oiseau fait son nid, à l'image de notre publicité actuelle, mais les enfants volent ici et là. Ils ont bien le temps d'intégrer la maison si cela leur chante un jour...*



Plaque d'entrée de la régie  
P. & B. Grange Fils



Jacques et Michel Grange



1973/1990

MILLE NEUF CENT SEPTANTE-TROIS / MILLE NEUF CENT NONANTE

# ENTRE DIVISION FAMILIALE ET CRISE IMMOBILIÈRE



Jacques et Michel Grange enfants

---

EN 1965, ON COMPTAIT 27 M<sup>2</sup>  
PAR HABITANT ; 20 ANS PLUS TARD,  
ON EN COMPTE 43 !

---

## DES ANNÉES DIFFICILES

Le début des années 70 est complexe pour de nombreuses raisons. La conjoncture économique va connaître la crise du pétrole, avec les tentatives de dimanches sans voitures, pour réduire la consommation d'essence des citoyens.

On se souvient de ces silences dominicaux où l'on entendait, dans les cours d'immeubles et dans les rues, le son des radios, des voix et le remue-ménage des familles, au lieu du bruit ambiant des voitures qui couvrait ces sons venus du passé. La peur de manquer de ressources ?

Genève va traverser, au même moment, une période de récession, en tout cas dans le monde immobilier. Une statistique laisse

songeur : en 1965, on comptait 27 m<sup>2</sup> par habitant ; 20 ans plus tard, on en compte 43 ! Vieillesse de la population, taux de divorces en hausse, enfants quittant de plus en plus tôt le domicile familial dédoublant d'un coup les besoins en logements. Voilà les raisons du taux de vacance dramatique de 0,1 %, contre le 1,5 % habituel représentant l'équilibre, selon les professionnels de l'immobilier !

De plus, on manque de constructions. Les dossiers de développement immobilier prennent parfois 10 ans avant que la première pierre ne soit posée. Les prix grimpent et, surtout, un déficit de logements à prix abordables commence à se faire sentir.

CENTRE VILLAGEOIS DE COGNAY

**A LOUER**  
**ARCADES**  
de 84<sup>m<sup>2</sup></sup> à 149<sup>m<sup>2</sup></sup>  
*+ sous-sols*

*S'adresser :*  
**régie J. & M. GRANGE**  
42, RTE. DE FRONTENEX TEL. 36, 87, 44

## GRANGE FAIT FACE

Qu'en est-il des régies, de la régie Grange en particulier ? La régie fait face aux difficultés du marché, comme tous les membres de la Société des Régisseurs. C'est en 1973 que Jacques Grange entre dans la régie. Bernard, son père, décède subitement en 1976.

## COUP DE BARRE À GAUCHE AVEC L'ASLOCA

On arrive dans les années 80 et avec elles les initiatives des milieux de la gauche genevoise et de l'ASLOCA. On est aussi à la veille du krach boursier de 1987. Les régies, depuis toujours prises en tenaille entre les propriétaires et les associations de locataires, compensent tant bien que mal les hausses successives de loyer subies par les locataires. L'image des propriétaires est désastreuse ! Les répercussions sur les régies sont importantes et les relations avec leurs locataires se tendent à nouveau. L'enrichissement sur les loyers étant jugé immoral, la régie est assise entre deux chaises. La régie Grange n'échappe pas à cette situation. Mais le bateau est solide et le cap, sans prise de risque, est assuré.

## LES FAUX JUMEAUX

Durant ces mêmes années, en 1977, la raison sociale est devenue **Grange & Cie**, Jacques s'étant associé à son cousin Antoine. Hélas, les relations professionnelles vont vite se tendre entre les cousins. Antoine n'a pas la même vision de la gestion de l'entreprise que Jacques. La séparation des affaires devient une évidence.


Alors les deux frères, Michel et Jacques, se rapprochent. Michel, après avoir obtenu une licence en sciences économiques et sociales et passé un brevet d'expert-comptable, dirige sa société fiduciaire de son côté. Les faux jumeaux vont joindre leurs efforts. Ils quittent les locaux de l'ancienne régie Grange, laissée au cousin Antoine, et ils ouvrent, en 1979, la **Régie et Fiduciaire J. & M. Grange**. Ils déménagent au 42, route de Frontenex dans un immeuble en société immobilière qu'ils ont hérité.

Antoine poursuit son activité sous la raison sociale Grange & Cie au 1, place du Port.

---

L'IMAGE DES PROPRIÉTAIRES EST DÉSASTREUSE ! LES RÉPERCUSSIONS SUR LES RÉGIES SONT IMPORTANTES ET LES RELATIONS AVEC LEURS LOCATAIRES SE TENDENT À NOUVEAU. L'ENRICHISSEMENT SUR LES LOYERS ÉTANT JUGÉ IMMORAL, LA RÉGIE EST ASSISE ENTRE DEUX CHAISES.

---



REGIE ET FIDUCIAIRE  
J. & M. GRANGE

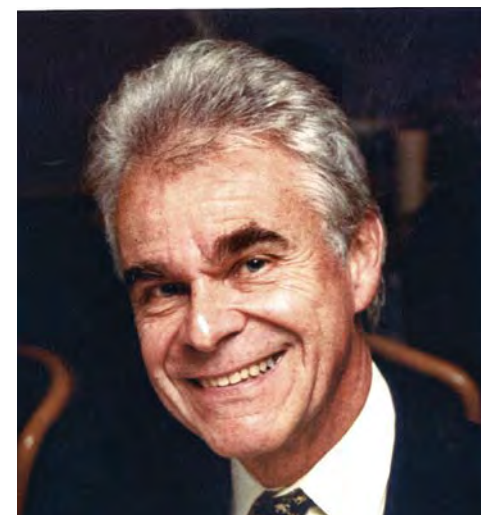
Plaque d'entrée Régie et Fiduciaire J. & M. Grange



Photo de la cour de l'immeuble sis au  
42, route de Frontenex où était installée la  
Régie et Fiduciaire J. & M. Grange à l'époque



Ordre National du Mérite français délivré à Jacques Grange pour son travail de gestion d'immeubles, propriété d'une bonne œuvre française



**Jacques Grange** incarne à lui seul le métier de régisseur. Préférant être sur le terrain que derrière un bureau, c'est l'homme des relations humaines avant tout. À l'aise dans tous les milieux, à l'armée où il grade, sur le lac, à cheval, dans les chorales où il donne de la voix avec son épouse, avec les concierges qu'il visite régulièrement, à la Société des Régisseurs où il occupe le rôle de trésorier, devant les tribunaux où il a siégé de nombreuses années, Jacques Grange est une figure incontournable à Genève, en partie grâce à sa voix puissante, audible dans une foule. Il fut également représentant des régisseurs genevois à Lyon. Il devient le confident de certains, l'ami de beaucoup et le cousin d'un plus grand nombre encore.



Jacques Grange, 1<sup>er</sup> lieutenant, sur son cheval

**Michel Grange**, licencié ès Sciences Commerciales de l'Université de Genève en 1961, puis membre dès 1977 de l'Association Suisse des Experts-Comptables, a consacré l'essentiel de sa carrière à l'audit, au conseil fiscal et au suivi comptable et financier des sociétés et des personnes physiques qui lui confiaient des mandats.

Durant les décennies 1960 à 1980, la régie, en raison de sa modeste taille, ne pouvant pas accueillir l'ensemble des membres de la famille. Michel préféra dès lors donner à sa carrière une orientation différente.

Employé de la Fiduciaire Suisse, de la Fiduciaire Reiser et de Gestoval, il créa ensuite sa propre société, en 1979 sous la raison sociale Fiduciaire Michel Grange, au 72, boulevard de Saint-Georges.

Il s'associa en 1979 avec son frère Jacques sous l'appellation Régie et Fiduciaire J. & M. Grange, au sein de laquelle ils collaborèrent pendant 30 ans.

Passionné de voile et de ski, il était émerveillé par la beauté du lac et des montagnes. Celles-ci l'accompagnèrent jusqu'à son dernier souffle puisqu'il s'éteignit, le 13 avril 2008, à l'âge de 71 ans, au pied des pistes, après une dernière journée de ski.



Deux catastrophes d'origine humaine ont lieu : en 1984, à Bhopal, en Inde, l'explosion d'une usine de pesticide, et à Tchernobyl, en 1986, celle de la centrale nucléaire.

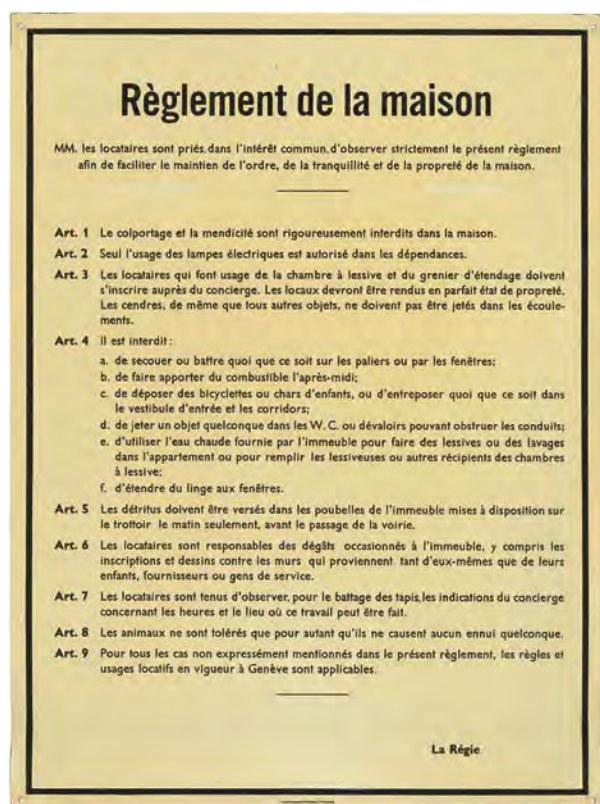
Le 9 novembre 1989, le Mur de Berlin est démolli. Le violoncelliste Mstislav Rostropovitch joue au pied du mur éventré. C'est le début de l'effondrement du bloc communiste mis en place au début des années 60 par l'URSS.

## 1973 / 1990 QUE FAISAIT LE RÉGISSEUR...

### LES NOUVELLES MACHINES BUREAUTIQUES

À cette époque, la technologie est balbutiante : les machines à écrire sont des machines à boule ou à marguerite. Les photocopieuses s'améliorent. Les numéros de téléphone se composent de 6 chiffres, comme 35 33 71 et c'est le début des répondeurs à bande, lorsque le collaborateur est sur le terrain.

Le Minitel fait son apparition dans les régies à la fin des années 80. Chaque régie met alors à disposition un terminal consultable sur place par les personnes en recherche de logement. Ce système s'appelle LOGITEL et les offres d'objets à louer de toutes les régies participantes sont centralisées et peuvent être consultées depuis un seul terminal.



Règlement type d'immeuble datant de 1973

## LA CRISE DES ANNÉES 90

Dans le même temps, la crise immobilière s'est abattue sur Genève : augmentation des taux d'intérêts hypothécaires, offre pléthorique de logements en inadéquation avec la progression démographique, provoquant de ce fait, une hausse des appartements vacants.

La spéculation immobilière effrénée des années 80 est stoppée net, éjectant avec elle de nombreux investisseurs devenus débiteurs défaillants et posant de graves difficultés aux banques créancières-gagistes, celles-ci s'étant montrées bien trop laxistes.

Il faudra attendre le passage du XXI<sup>e</sup> siècle pour que le marché s'assainisse et que l'offre et la demande retrouvent un équilibre.

Plus que jamais, l'État et les régisseurs sont liés. Comme le note Olivier Dumur dans la conclusion de *l'Histoire de la Société des Régisseurs dans la vie genevoise* : « Cette relation État-régisseurs ne pouvait être passée sous silence, car elle constitue une caractéristique genevoise. [...] Reposant sur un schéma législatif relativement complexe, elle exige l'intermédiaire d'un spécialiste qui ne peut être que le régisseur. »



## DEMAIN, L'ARRIVÉE DE LA CINQUIÈME GÉNÉRATION

On est à la veille des années 1990-2000 et un changement notoire va se produire au sein de la régie : l'arrivée de la 5<sup>e</sup> génération aux affaires !

Tout d'abord les fils de Michel, soit Nicolas et Yves, eux aussi faux jumeaux, entrant dans l'entreprise respectivement en 1991 et 1994, suivis des enfants de Jacques, soit Cyril et Béatrice, qui les rejoignent en 1996 et 2000. Ces quatre cousins ont tous mené une première vie professionnelle, comme leurs pères précédemment.

Nous verrons que s'amorce une nouvelle ère pour la régie, l'ère du changement.

---

## NOUS VERRONS QUE S'AMORCE UNE NOUVELLE ÈRE POUR LA RÉGIE, L'ÈRE DU CHANGEMENT.

---

La technologie va en s'accéléralant, les ordinateurs remplissent l'espace des bureaux nécessitant des responsables informatiques. C'est le début du secteur quaternaire : le service au centre, un monde en soi ! On connaît aujourd'hui les pannes. On est donc à la veille du bug imaginaire de l'an 2000.



Yves, Béatrice, Nicolas et Cyril Grange



1991/2019

MILLE NEUF CENT NONANTE ET UN / DEUX MILLE DIX-NEUF

# LA 5<sup>e</sup> GÉNÉRATION ARRIVE AVEC DE NOUVELLES AMBITIONS !

1991 est une date importante dans l'histoire de la régie car elle marque l'arrivée de la 5<sup>e</sup> génération dans les affaires de l'entreprise familiale.

En effet, la maison était précédemment tenue par la 4<sup>e</sup> génération, soit Jacques et Michel, chacun à la tête de leur dicastère. D'une part, la régie et les immeubles sous gestion pour Jacques et d'autre part, la comptabilité, les finances et la fiduciaire pour Michel, tout cela sous la raison sociale Régie et Fiduciaire J. & M. Grange.

L'entreprise comptait à l'époque 6 collaborateurs ce qui en faisait une petite maison certes, mais prospère et à la réputation bien établie.

Le début des années 90 vit aussi l'arrivée en force de l'informatique et des premiers systèmes IBM par lesquels le métier de régisseur allait être considérablement transformé.

Néanmoins, pour les petites agences, ce passage à l'informatique représentait un coût impossible à assumer seul et c'est à ce moment-là, en 1990, que l'opportunité s'est présentée d'acquérir le portefeuille sous gérance de la Régie R. Corthay,

afin de partager la mise en place d'une structure commune.

Mais cette association, faisant presque doubler la taille de la régie, n'était pas réalisable aux yeux de Jacques et Michel sans l'arrivée de l'un des membres de la 5<sup>e</sup> génération. Au terme d'une réunion de famille, Nicolas prit la décision de quitter son emploi auprès d'Arthur Andersen – grande multinationale de l'époque active dans l'audit et la fiscalité – afin de rejoindre la régie en 1991, armé de son diplôme postgrade de l'Institut d'Études Immobilières, après avoir obtenu préalablement une licence en sciences économiques et sociales à l'Université de Genève.

Forte de cette association, l'entreprise changea de nom pour devenir **Grange & Corthay SA** et rapidement Nicolas s'investit dans le métier. Grâce à ses contacts, de nouveaux clients, propriétaires d'immeubles et de villas, ont été démarchés avec succès et sont venus augmenter de manière significative le portefeuille de gérance.



Plaque d'entrée de la régie  
Grange & Corthay SA



## Nicolas raconte...

### **Le jour où j'ai pris conscience que je voulais entreprendre !**

Fraîchement sorti de l'Université, mon diplôme de l'Institut d'Études Immobilières en poche, je m'étais dit qu'une première expérience dans une grosse multinationale pouvait m'ouvrir les yeux sur le monde des affaires et me permettre de mieux cibler la direction dans laquelle je voulais m'orienter.

Après quelques interviews, je décidai de rejoindre Arthur Andersen, grosse multinationale américaine, active dans l'audit et le conseil. Le département fiscal avec ses montages financiers m'intéressait particulièrement, la qualité des projets de leurs clients et l'aura que possédait Arthur Andersen à l'époque me décidèrent de les rejoindre.

Toutefois, conseiller des multinationales ou des grosses PME m'a très vite fait réaliser que ma place était du côté des clients, car entreprendre s'est vite révélé comme une évidence à mes yeux.

Fasciné par les gens qui, sur la base d'une vision, concrétisaient des projets – souvent envers et contre tout – sans mettre de côté pour autant une qualité de services professionnels et personnalisés, je décidai après 3 ans passés auprès d'Arthur Andersen, de rejoindre, en 1991, la régie familiale. À cette époque, avec le rachat potentiel de la Régie Cortbay, elle se trouvait à un moment charnière de son existence.

Ma décision mûrement réfléchie d'indépendance était prise et jamais je ne l'ai regrettée !

Mon esprit d'entreprise découle également sans doute de mes origines maternelles. En effet, du côté de ma mère, nous sommes issus d'une ancienne famille genevoise, la famille Ador, dont Gustave Ador, notre arrière-arrière-grand-père, fut président de la Confédération et du Comité International de la Croix-Rouge et dont le célèbre quai en était le témoin vivant !

Son petit-fils, Raynald Martin, mon grand-père, pasteur entreprenant, consacra aussi sa vie à la réalisation de projets ayant marqué Genève de leur empreinte, avec la création entre autres du Centre Social Protestant, de la Main Tendue et de la Fondation Nicolas Bogueuret.

### **La petite annonce qui changea le cours des choses**

Début 1991, arrivé depuis peu au sein de la régie, j'avais concrétisé rapidement la vente ou la location des quelques objets que nous avions en portefeuille. Alors en quête de nouveaux mandats, j'avais décidé de faire paraître une petite annonce dans la presse : « Régie de la place recherche appartements et villas pour sa clientèle ».

Mon père Michel m'avait mis en garde devant l'inutilité d'une telle démarche, mais je résolus de faire publier cette annonce malgré tout.

Quelques jours passèrent sans que personne ne nous contacte, mais la réception d'un fax d'un important promoteur de la place me demandant de le rappeler allait justifier ma démarche.

Ses bureaux se situaient au 21, chemin de Grange-Canal et, dès le lendemain, j'étais assis face à lui, dans son bureau du 1<sup>er</sup> étage, dans un immeuble complètement vide.

Il m'expliqua alors sa situation : suite à la hausse des taux d'intérêts hypothécaires, les banques l'avaient pris à la gorge et il ne savait plus comment s'en sortir. Tout son personnel avait été licencié mais il n'entendait pas pour autant quitter le navire !

Ce promoteur avait déjà construit et vendu plus de 600 villas et appartements et il avait en portefeuille des terrains et des chantiers ouverts pour en construire encore 400 autres, mais l'économie immobilière s'était arrêtée et plus aucune transaction ne se signalait.

Il avait entendu parler de notre régie à quelques reprises et tombant sur ma petite annonce, il se dit que ma jeunesse, mon envie de travailler et ma motivation pour faire prospérer la régie pouvaient peut-être lui permettre de commercialiser les nombreux objets qu'il avait sur les bras.

S'ensuivit une longue course d'école de 4 jours pendant laquelle il me montra tout son parc immobilier et à l'issue de ces visites, il me proposa de commercialiser les biens vacants.

Je venais – sans le savoir – de rentrer le plus gros mandat que la régie Grange n'avait jamais eu à ce jour. Ce mandat nous permit de réaliser de nombreuses transactions représentant un montant d'état locatif et de commissions de vente significatif pour la petite régie que nous étions alors.

Malheureusement, la situation économique continua de se dégrader et, un jour d'octobre 1992, le promoteur fut mis en faillite par ses créanciers gagistes.

Se posa alors la question de savoir qui allait gérer cet empire vacillant et la décision fut prise, par l'Office des Poursuites de nous mandater, étant la seule entité à connaître l'intégralité de cet important parc immobilier.

Cela allait marquer le vrai début de l'extension que la régie connaît, de manière ininterrompue, depuis 30 ans.

L'histoire se termine également sur un joli clin d'œil, car le hasard nous a permis de racheter l'immeuble du 21, chemin de Grange-Canal et le bureau que j'occupe depuis plus de 20 ans maintenant est justement le bureau du 1<sup>er</sup> étage dans lequel le promoteur m'avait reçu – seul – au début des années 1990...

Sur cette lancée, un nouveau développement s'est réalisé en 1994 avec l'achat de la Régie J. Volpé & Fils et la raison sociale devint **Grange, Corthay, Volpé SA**, ce qui a donné à la régie le statut d'une entreprise importante, alors qu'elle ne l'était en réalité pas encore !

Fort de ce nouveau départ, Yves, le faux jumeau de Nicolas, est venu rejoindre l'entité familiale en 1994, armé également d'une licence en sciences économiques et sociales de l'Université de Genève et au bénéfice d'une expérience de 5 ans dans un important groupe genevois de promotions immobilières.

Grâce à ces nouvelles compétences et au dynamisme résultant de ces fusions-acquisitions, la régie s'est lancée dans de nouvelles activités, telles que la promotion et le courtage. D'une petite entité familiale, elle est rapidement devenue une entreprise de taille moyenne employant plus de 25 collaborateurs.



Yves et Jacques Grange aux Quais de l'Immobilier – 1995

## 1991 / 2019 QUE FAIT LE RÉGISSEUR...

### ON EST À LA VEILLE D'INTERNET

Dans les années 90, Jacques, président de la commission technique de la Société des Régisseurs, est chargé d'établir un guide pratique des concierges. On est peu avant l'explosion d'internet et des réseaux sociaux, mais on tente de rester à la page malgré tout et on structure toujours le métier en partageant les bonnes pratiques acquises au fil des ans.

### UN GUIDE DU CONCIERGE TOUJOURS D'ACTUALITÉ

Dans cet opuscle, on trouve toutes les configurations auxquelles le concierge peut se trouver confronté, avec en préambule la liste des téléphones des organismes de secours, du sinistre à la panne technique dans l'immeuble, en passant par SOS Médecins, la Main Tendue, les vétérinaires... Tout y est passé en revue, avec un cahier des charges prévu pour le concierge : cela lui permet de tout savoir sur son immeuble et de connaître ses responsabilités comme celles des locataires. C'est mieux qu'une check-list de pilote car il y a des planches de marche à suivre en cas d'inondation ou d'incendie ! À côté des règlements d'immeubles, se place dès lors dans les porte-avis la liste des numéros d'urgence et aussi celui du concierge pour aider les locataires à agir rapidement en cas de problèmes.

### L'IMMOBILIER GENEVOIS S'ORGANISE EN INNOVANT

Les logements peinent à ce moment-là à trouver preneur et les propriétaires offrent parfois un mois de loyer gratuit ou le déménagement pour appâter les locataires. L'immobilier genevois veut alors se rapprocher de la population et imagine un grand rassemblement pendant un week-end sur le quai des Bergues : Les Quais de l'Immobilier. Les agences y proposent dans leurs stands leur programme de vente et distribuent également leur liste d'objets disponibles à la location. Les régies de petite taille ferment ou sont vendues à de plus grandes maisons car l'ère de l'informatique arrive, engendrant de lourds investissements qui demandent un certain volume de chiffre d'affaires pour être supportés.

### L'INFORMATIQUE À LA RESCOURSSE

Dans les années 2000, la pénurie de logements se fait à nouveau sentir et internet offre très vite une vitrine efficace et facile pour les recherches d'objets à louer. Les régisseurs sont de moins en moins sur le terrain et le métier se professionnalise encore. Les tâches manuelles évoluent ou disparaissent pour certaines au profit des manipulations informatiques. Le besoin en main-d'œuvre administrative explose. Les services des régies se structurent et se multiplient. Il y a désormais, à côté des métiers de base que sont le suivi technique ou locatif des immeubles, des juristes, des spécialistes en assurances, en ressources humaines, en communication et bien sûr en informatique !



## Yves se confie...

### *J'ai rejoint la régie le 1<sup>er</sup> octobre 1994*

*Ainsi, durant cette année 2019, conjointement à notre 150<sup>e</sup> anniversaire, je célébrerai dans quelques jours mon quart de siècle d'intenses activités comme associé à la régie.*

*Jamais aucun de nos parents ne nous aurait contraints ou forcés à rejoindre l'entreprise familiale. D'autant plus que Michel, mon père, avait davantage une vocation de financier-gestionnaire, d'où son métier d'expert-comptable et fiscal qu'il pratiquait via sa fiduciaire.*

*Mon père m'a ainsi transmis le goût pour la gestion de sociétés, d'autant plus à une époque où les sociétés immobilières étaient la structure idéale pour détenir des immeubles.*

*Homme discret mais efficace, sérieux sans se prendre au sérieux, toujours à l'écoute de ses clients, il m'a appris l'analyse et la réflexion. Je me souviens qu'après ses conseils formateurs, je lui donnais à mon tour des petits cours sur cet outil informatique fantastique qu'est Excel, tableur numérique qui a fortement contribué dès les années 1990 à révolutionner le monde de la finance et dont je me sers désormais quotidiennement.*

*Malheureusement, il est décédé prématurément à l'âge de 71 ans. La présence de mon père me manque et je lui serai éternellement reconnaissant des connaissances professionnelles reçues et de l'affection qu'il m'a transmise aux côtés de ma mère Ariane.*

*Reconnaissance également à mon oncle Jacques, notre patriarche dont la présence et la personnalité m'auront marqué.*

*Ma véritable entrée dans le monde de l'immobilier s'est en réalité concrétisée en 1988 par la réalisation d'un livre spécialisé sur l'immobilier genevois dans le cadre*

*de mon mémoire de licence universitaire en sciences économiques et sociales à l'Université de Genève.*

*Corédigé avec mon ami Laurent Ischi et intitulé Analyse financière des immeubles neufs de logements subventionnés ou soumis au contrôle de l'État de Genève, il obtint le Prix universitaire de la Chambre de Commerce et d'Industrie, ainsi que le Prix de la Fondation Rapin, ce dernier étant destiné à financer la publication d'ouvrages.*

*Ainsi plus de 3 000 exemplaires ont pu être édités et vendus aux professionnels de l'immobilier genevois. Je me souviens que les recettes de cet ouvrage m'avaient financé une année sabbatique aux USA, pause bienvenue entre l'Université et l'entrée dans le monde professionnel pour le jeune homme de 24 ans que j'étais.*

*Par la suite, entre 1989 et 1994, une expérience très formatrice dans une société spécialisée dans la promotion immobilière sur la Suisse romande m'a permis de m'aguerrir aux rudiments liés à la réalisation de projets d'immeubles neufs.*

*Ma grand-mère maternelle m'avait dit quelques jours avant sa mort: « Yves, dans la vie il faut toujours avoir des projets et aller de l'avant ! »*

*C'est donc ce que j'ai apporté dès mon arrivée en 1994 à la régie, à savoir le développement de projets immobiliers et leur mise en location, pour étoffer ensuite notre parc sous gestion.*

*Activité fascinante puisque, d'une page blanche, on coordonne et pilote l'ensemble des activités liées à ces réalisations pour se retrouver, quelques années plus tard, avec des immeubles neufs façonnant de nouveaux quartiers d'habitations.*

*Malgré sa complexité croissante liée aux aspects urbanistiques et sociaux, politiques et juridiques, financiers, techniques et informatiques, auxquels il*

*faut bien sûr intégrer la communication, le marketing, les ressources humaines et depuis peu la digitalisation, j'ai toujours aimé ce métier de régisseur, passionnant et fait de rencontres, de projets et de services rendus.*

*Quel bonheur que d'annoncer à un locataire qu'il a été choisi pour ce logement tant convoité, dans lequel il pourra s'épanouir et probablement fonder une famille!*

*De nos « clients-propriétaires » à nos « clients-locataires » occupant la substance même de notre métier, en passant par nos fournisseurs, concierges, collaboratrices et collaborateurs ou autres mandataires, quel plaisir d'être au cœur de cette aventure et d'avoir pu apporter ma pierre à l'édifice à cette saga de 150 ans.*

*En outre, le tandem que je constitue au siège de l'entreprise à Grange-Canal avec mon frère Nicolas – avec lequel nous sommes à la fois complémentaires et substitutifs – a été l'ingrédient indispensable à notre développement, complété par la suite par ce même duo formé de nos cousins Cyril et Béatrice.*

*Notre succès est par conséquent intimement lié à la structure et à la solidarité familiales sans lesquelles jamais cette pérennité n'aurait pu exister.*

*Enfin, toute ma reconnaissance à nos employé(e)s dont le nombre est proche de la centaine et qui, quotidiennement, s'engagent et font partie de la famille, preuve en est la fidélité d'une grande partie d'entre eux qui nous entourent depuis 10, 15, voire 20 ans.*

*Me concernant, déjà 25 ans à la régie! C'est aussi l'âge moyen de nos trois enfants Julien, Camille et Vincent et c'est l'occasion d'exprimer toute ma gratitude à mon épouse Christine pour son soutien au quotidien.*

*Puisse cette aventure se poursuivre par l'arrivée prometteuse de la 6<sup>e</sup> génération!*

Photo du siège de la maison Grange

S'est alors posée la question des bureaux de l'époque devenus trop étroits au 42, route de Frontenex.

La régie gérait – pour le compte d'une banque de la place – la maison historique du 21, chemin de Grange-Canal, occupée alors par une mission diplomatique. Le hasard a voulu que cette dernière résilie son contrat de bail, permettant à la régie de se porter acquéreur de ce magnifique bâtiment d'époque, entièrement rénové aujourd'hui, constituant le siège de l'entreprise depuis 1995.

« *Nous sommes chez nous* » se vante Nicolas, heureux de la tournure des événements.



Illustration du siège de la maison Grange  
par Marcel Rudisuhli, beau-père d'Yves – 1995







**GRANGE**  
OUVRIÈRE

réservées à la clientèle

**GRANGE**  
HOTEL & SPA

GRANGE

RÉCEPTION RÉ  
22 Avenue de Grange  
06 820 330 00

GRANGE



Toute l'équipe Grange à l'occasion d'une fête surprise organisée pour les 65 ans de Jacques et de Michel – 2002

Cyril, titulaire d'une licence universitaire et travaillant à la Société de Banque Suisse, décida de rejoindre la régie en 1996 afin d'épauler ses deux cousins et de pouvoir aussi apporter sa pierre à l'édifice dans le développement des affaires.

Quelques années plus tard, en 2000, Béatrice, la cadette de la famille, en poste dans l'agence de publicité intégrée de la maison Chopard, a naturellement décidé de réorienter sa carrière et de se tourner vers la régie, forte de sa licence universitaire en sciences économiques et sociales et de son diplôme de l'Institut d'Études Immobilières, fraîchement obtenu.

Suite à la consolidation et à la maîtrise des deux portefeuilles évoqués ci-dessus, c'est en 2000 que la régie Grange, Corthay, Volpé SA reprit sa raison sociale initiale, soit **Grange & Cie SA**.



## Cyril se révèle...

### **Une carrière de footballeur**

Depuis enfant, le sport a tenu une très grande place dans ma vie et particulièrement le football. J'avais une énergie et une pugnacité incroyables sur le terrain et j'ai été vite repéré adolescent par le club sportif Chênois qui m'a « acheté » au club UGS. J'ai rejoint ensuite l'équipe suisse junior et me suis retrouvé quasiment seul Romand à participer à des tournois à l'étranger et en Suisse. J'ai continué à représenter la Suisse jusqu'à mes 21 ans et pendant ma licence universitaire je jouais pour la 1<sup>re</sup> équipe du CS Chênois et gagnais ainsi ma vie. Ce fut mon premier travail !

### **La passion des voyages**

Avec nos parents, nous ne partions pas en vacances à la mer, mais faisons souvent des voyages culturels. Ces années de rencontres internationales avec l'équipe suisse de football m'ont aussi donné le goût de la découverte du monde et l'envie de connaître d'autres cultures. J'aurais aimé travailler au CICR ou suivre une carrière diplomatique pour aller dans des pays reculés. Mais, au fond de moi, je savais que mon chemin était de rejoindre un jour la régie et cela m'a toujours freiné dans cette envie d'ailleurs.

Néanmoins, une fois ma licence en sciences politiques en poche, je suis parti avec ma copine (qui est devenue peu après ma femme) pour un tour du monde pendant plusieurs mois. Nous avons traversé tous les continents et j'ai pu étancher ma soif de voyages.

### **Mon arrivée à la régie**

Je travaillais à la Société de Banque Suisse dans le service de négoce en matières premières quand mon père Jacques a commencé à insister pour que je donne une date précise de mon entrée à la régie. Je répondais : « Dans quelques mois ou l'année prochaine. Ne t'inquiète pas, je vais venir ! », je voulais vivre des expériences hors de l'entreprise familiale, mais mon père souhaitait qu'un de ses fils commence à se former au métier de régisseur et qu'il puisse ainsi transmettre le flambeau. Deux régies avaient été achetées et le développement des affaires s'intensifiait, permettant à plusieurs associés de travailler dans la structure. J'ai donc rejoint mes cousins Nicolas et Yves en 1996 au 21, chemin de Grange-Canal.

### **L'aventure carougeoise**

En 2000, j'ai eu l'opportunité de m'occuper de la mise en valeur d'un nouveau quartier au cœur de Plan-les-Ouates. Il fallait vendre sur plans ou louer des dizaines d'appartements pour le compte du propriétaire, la Commune de Plan-les-Ouates.

Ma sœur venait de rejoindre la régie, alors elle m'a immédiatement prêté main forte dans ce grand projet. On avait installé une roulotte devant le chantier et on passait des heures, le soir ou le samedi, à expliquer aux éventuels intéressés le programme de construction du périmètre. C'est donc tout naturellement que lorsque nous avons dû chercher des locaux, car nous étions trop à l'étroit au siège, nous avons souhaité nous rapprocher de cette zone géographique en nous installant dans le Vieux-Carouge.

J'y ai passé de très belles années à développer les affaires avec Béatrice. J'aimais passer du temps avec mes clients qui pour la plupart étaient devenus des proches. Je me suis formé au Brevet fédéral en expertise immobilière et j'allais estimer de nombreux biens anciens. J'arpentais ainsi les communes genevoises pour dénicher des terrains pour nos promotions ou de nouveaux objets à vendre.

### **L'importance de la famille**

Avec l'AVC qui m'a frappé il y a bientôt 8 ans, je peux vraiment affirmer que la solidarité familiale est la valeur qui m'a aidé dans les pires moments et qui continue à me soutenir.

Je formule le vœu que mon fils Samuel, qui vient de terminer un stage de plusieurs mois à la régie, sache trouver comme moi son chemin vers notre entreprise pour perpétuer cette aventure familiale.



En 2008, l'agence carougeoise déménage au 9, place du Temple à Carouge

C'est aussi durant cette période, en 2003, que l'ouverture d'une agence à Carouge fut concrétisée, sous la responsabilité de Cyril. Au début à la place du Marché puis à la place du Temple où Béatrice a rejoint l'équipe en place, cette agence occupe aujourd'hui une vingtaine de collaborateurs en charge de gérer un important portefeuille locatif pour une clientèle privée et communale.

La 5<sup>e</sup> génération était en place, chacun avec ses compétences, son réseau et sa vision pour continuer la progression et transformer la régie en un acteur majeur de l'immobilier genevois.

Les années 2000 à 2019 ont également vu des projets immobiliers d'importance se réaliser, pilotés par la régie, en zone de développement à Genève notamment, dont Yves est un spécialiste suite à son mémoire de licence traitant du sujet et ayant fait l'objet d'un livre cité encore en référence de nos jours.

Ensuite, plusieurs opérations de promotions immobilières ont pu être menées et construites en terre vaudoise, avec en point d'orgue la réalisation du périmètre de « La Petite-Prairie » à Nyon qui aura duré plus de 10 ans et qui donnera prochainement naissance à un nouveau quartier à l'entrée de la ville, au sein duquel cohabiteront plus de 2500 habitants.



6 RÉGIES GENEVOISES

• Arcade et bureaux high-tech pour la régie

## Grange & Cie SA transcende un bureau de poste

*Ils avaient d'abord regretté le départ de l'office de poste qui se trouvait juste à côté de leur siège social, au chemin de Grange-Canal. Puis les responsables de la Régie Grange ont eu une idée: et si ces locaux peu attrayants, dont le géant jaune cherchait à se débarrasser en les louant à un prix convenable, représentaient la chance de créer, à 15 mètres de distance, l'arcade d'accueil et les bureaux que la croissance régulière de l'entreprise rendaient souhaitables et presque nécessaires?*

Nicolas Grange, administrateur de Grange & Cie SA, raconte: «Notre siège du chemin de Grange-Canal et notre succursale de Carouge, à la place du Temple, commençaient à ne plus suffire à accueillir l'ensemble de nos activités et de nos collaborateurs. Naturellement, notre première intention était de nous regrouper. Puis nous avons visité la vieille poste voisine. Fût-ce immédiatement le coup de foudre? «Disons que le béton brut et les barreaux aux fenêtres ne nous ont pas vraiment séduits. Mais l'espace disponible était réellement intéressant: environ 500 mètres carrés et une totale liberté d'aménagement. Grange & Cie SA fit donc appel à de vrais professionnels de l'architecture, dotés d'un petit côté «branchés» et d'une imagination stimulante, l'Atelier 3BM3 – autrement dit Bénédicte Montant et Carmelo Stendardo. En collaboration avec les responsables de la Régie et les entreprises, ils ont réalisé une véritable métamorphose de ces locaux. Tout d'abord, une paroi extérieure de béton gris, en bordure du chemin de Grange-Canal, a été démolie pour faire place à une grande baie vitrée. C'est la vitrine de l'arcade d'accueil du public, qu'il vienne pour de la location ou de la vente. En entrant, un premier espace de réception attend les visiteurs, avec un élégant comptoir et la présence d'un aquarium apaisant qui sert à la fois de décor et de point d'attrait pour les enfants – pas toujours passionnés par les démarches immobilières de Papa et Maman. Une porte coulissante industrielle – héritage de l'épopée des PTT, de quoi enchainer les conservateurs du patrimoine industriel – ouvre sur le back-office et les bureaux des courtiers et des gestionnaires de PPE. Ceux-ci partagent une grande salle centrale avec leurs collaborateurs et secrétaires.

**Les nouveaux territoires**  
Sur les ailes, de petites salles de réunion; au fond, une grande salle de conférence avec grand écran mural, mobilier ultra-design et parois en verre doté de lamelles verticales intégrées – sorte de sublimation du

Le look postal a disparu.

En 2008, Michel, le père d'Yves et Nicolas, décède subitement d'une crise cardiaque alors que rien ne les y préparait, plongeant la famille dans un profond désarroi, d'autant plus qu'il était encore aux commandes de la partie financière de l'entreprise. Pour Jacques, l'épreuve est rude, car perdre son faux jumeau, c'est comme se voir amputé de l'une de ses jambes, tant ils ont été unis durant toute leur vie familiale et professionnelle.

En 2011, une autre épreuve attend la famille Grange et le destin frappe à nouveau. Alors qu'il consacrait sa soirée aux boucllements des comptes de fin d'année, Cyril est retrouvé inconscient, allongé devant les locaux de l'agence de Carouge, par une nuit glaciale de décembre, la veille de Noël.

Terrassé par un AVC, il a providentiellement survécu à cette épreuve, sévèrement touché certes, mais vivant et, grâce à une volonté hors norme, il est aujourd'hui debout, actif et plein d'énergie pour une nouvelle vie.

Son épouse Sandra et ses trois enfants lui ont apporté un soutien inconditionnel et indéfectible, appuyés par la famille au sens large, tentant de l'entourer le mieux possible.

En 2007, la barre des 40 collaborateurs ayant été franchie, le siège de Grange-Canal se trouva trop à l'étroit. C'est à ce moment que les PTT décidèrent de supprimer la Poste du quartier, permettant ainsi à la régie d'étendre ses bureaux à une quinzaine de mètres dans des locaux entièrement reconstruits.

Photo et article sur les nouveaux locaux de la régie, voisins du siège, 23, chemin de Grange-Canal – 2007

Les associés demeurent actifs au sein des organisations professionnelles et Béatrice devient la première femme présidente de l'USPI Genève, anciennement nommée la Société des Régisseurs, cofondée par notre aïeul François-Louis Grange, conjointement avec 9 autres régies de la place. Béatrice a occupé cette fonction importante de 2010 à 2012.

Nicolas, quant à lui, a présidé le Conseil d'École de l'Institut d'Études Immobilières et Yves a siégé de nombreuses années au Comité de l'APCG (Association des Promoteurs et Constructeurs Genevois) ainsi que dans de nombreux autres comités.

Le réseau Courtiers Partenaires, qui réunit 10 des plus importantes régies romandes, voit aussi le jour. Nicolas sera président du Conseil d'Administration de 2012 à 2015.

Le « Service vente » de la régie connaît lui aussi une croissance importante et occupe aujourd'hui une position prépondérante sur le marché du bout de l'Arc lémanique entre Genève et Nyon en employant une dizaine de collaborateurs.

Le « Service copropriétés » se développe également, administrant à ce jour environ 100 copropriétés.

En 2015, la régie ouvre une arcade puis des bureaux à Nyon afin de pouvoir être présente sur le canton de Vaud caractérisé par un fort développement. C'est un peu un retour aux sources puisque la famille est originaire de Gland.

À ce rythme soutenu, la régie passe le cap des 50 employés en 2010, puis celui des 75 en 2015 pour arriver à près de 100 collaborateurs en 2019.

La régie c'est aussi 960 immeubles en gérance, 200 villas, 9130 familles logées, 1000 bureaux et arcades, 19000 contrats de location, représentant un état locatif total sous gestion de 280 millions, géré par une équipe de 94 collaborateurs.

En 2017, déménagement de l'agence nyonnaise dans un imposant bâtiment dit « L'Amphithéâtre »





## Béatrice se dévoile...

### ***J'ai toujours pensé à la régie***

*Toute ma jeunesse, j'ai profité des vacances pour aller travailler auprès de Jacques, mon père, à la régie. Ils étaient à peine 4 ou 5 employés dans les locaux de la route de Frontenex. J'adorais me rendre utile tout en passant mes journées auprès de mon père et de mon oncle. C'était donc clair que j'intégrerais un jour la régie d'une manière ou d'une autre.*

*Un jour, au Collège, on a eu droit à une présentation des métiers envisageables pour nous. Un créatif et un commercial de l'agence McCann Erickson nous ont expliqué leurs métiers. Ils avaient 30 ans, en paraissaient 20. Tout ce qu'ils ont raconté m'a emballée: le milieu, les activités, tout cela était simplement génial. J'ai donc voulu travailler dans ce domaine pour vivre une expérience hors du monde de l'immobilier.*

### ***La navigation en famille***

*Après deux stages dans de grandes agences de publicité, je fus engagée par l'agence intégrée de la maison genevoise Chopard. Entre ces jobs et lors de mes études universitaires en sciences économiques à Genève, je travaillais à la régie. J'adorais voir l'interaction entre les deux frères. Le soir, vers 17 ou 18 heures, on descendait au Port-Noir et on mangeait une glace avant d'embarquer sur le voilier familial.*

### ***L'accident de santé de mon frère***

*Avec mon frère Cyril, j'ai adoré travailler en binôme, pendant plus de 12 années. À Noël 2011, lorsqu'il a eu un AVC auquel il a miraculeusement survécu, c'est mon monde qui s'est effondré. Pouvais-je poursuivre seule à Carouge? Allais-je vendre mes parts? Je voulais pouvoir transmettre le métier à mes enfants encore jeunes et je ne voulais pas décevoir mon frère qui comptait sur moi pour m'occuper de ses clients fidèles alors qu'il se battait pour recouvrer la santé.*

*Peu après cette tragédie, notre grand frère Emmanuel a intégré la régie, comme employé. Emmanuel, très calme comme toujours, s'est rapproché de notre frère et de moi pour nous soutenir et nous épauler dans cette tempête.*

### ***Mon entrée dans la régie comme associée***

*À mon retour de vacances à Madagascar en 1999, mon père vint me chercher à l'aéroport et dans la voiture me dit: « Tes cousins veulent connaître tes projets! » Cela faisait 3 ans que je travaillais dans la publicité et je me suis dit que le moment était venu pour que j'intègre l'entreprise familiale.*

*Quand je suis arrivée à la régie, après avoir obtenu mon diplôme postgrade de l'Institut d'Études Immobilières et fait deux stages en immobilier (UBS SA et NAEF & Cie SA), c'est avec l'apport de deux nouveaux immeubles en gérance!*

*Quand j'ai commencé dans le métier, la simple évocation du nom de mon père était un formidable passe-partout. Chaque fois que j'annonçais de qui j'étais la fille, mon interlocuteur souriait et me disait de gentils mots sur mon père et son parcours professionnel tant apprécié. Le capital confiance dont notre génération bénéficie provient de la relation que nos pères ont su entretenir avec chacun.*

### ***Première femme à la tête de l'USPI Genève***

*En 2008, j'ai rejoint le comité de la Société des Régisseurs qui venait de changer de nom pour se dénommer USPI Genève (Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier). J'étais très investie et honorée de pouvoir participer aux réflexions et enjeux pour nos maisons à côté de nos confrères. Très rapidement après mon arrivée au comité, le regretté Léonard Vernet, alors Président de l'association, me demanda si j'accepterais de lui succéder à cette fonction. Mon parcours dans la publicité était un atout supplémentaire pour communiquer sur le changement de nom. J'ai donc été la première femme à présider l'association faïtière de 2010 à 2012 après 130 ans d'existence. Ce fut une expérience riche et intéressante dont je suis particulièrement fière.*

### ***L'agence de Carouge***

*Depuis notre bureau à Carouge, on gère des immeubles que l'on nous a confiés depuis plusieurs générations, c'est dire que la pérennité a un sens. On l'appelle « le parc historique ». On gère plusieurs immeubles depuis 3, 4 voire 5 générations, dont celui où, un jour, l'ancienne concierge m'avait raconté qu'à l'époque où elle s'occupait de l'entretien, elle avait enfermé mon grand-père dans la cave. Elle avait l'intention de lui prouver que la cave était humide et, comme je le suppose, mon grand-père devait dire « Oui, oui... », elle avait eu envie d'obtenir gain de cause et l'avait laissé ainsi enfermé pendant plus d'une heure!*

*Notre régie poursuit donc sa route dans la diversité des associés que la 5<sup>e</sup> génération incarne. Nous fêtons nos 150 ans. Dès 2020, c'est la 151<sup>e</sup> année qui démarrera et, avec elle, le lot des soucis quotidiens propres à notre beau métier: régisseurs de père en fils, et fille, par mon arrivée.*

## QUELS SERONT LES DÉFIS DE LA 6<sup>e</sup> GÉNÉRATION ?

En raison des mutations sociétales que nous traversons, seules les régies qui s'adapteront à l'environnement disruptif dans lequel nous vivons, pourront faire face aux défis technologiques, écologiques, énergétiques et environnementaux qui nous attendent.

En effet, la digitalisation de notre environnement et l'uberisation de la société vont durablement modifier nos comportements et nos modes de consommation.

Les cinquante dernières années ont été caractérisées par un besoin effréné de consommer et de posséder et les cinquante prochaines années vont sérieusement mettre à mal ce mode de fonctionnement, ce qui engendrera des changements sociétaux majeurs.

Les systèmes de communication, via les réseaux sociaux et internet, vont également continuer à transformer notre quotidien et nos modes de vie – aussi bien de notre sphère privée que de notre sphère professionnelle – et que dire des conséquences environnementales catastrophiques qui s'annoncent, liées à la société de consommation dans laquelle nous vivons.

Les générations futures n'auront donc pas d'autre choix que de s'adapter en recyclant et en innovant dans de nouvelles technologies, en inventant de nouveaux modes de vie, qui auront tous un impact majeur sur le métier de régisseur qui se trouve, sans aucun doute, au pied du plus grand bouleversement de son histoire !





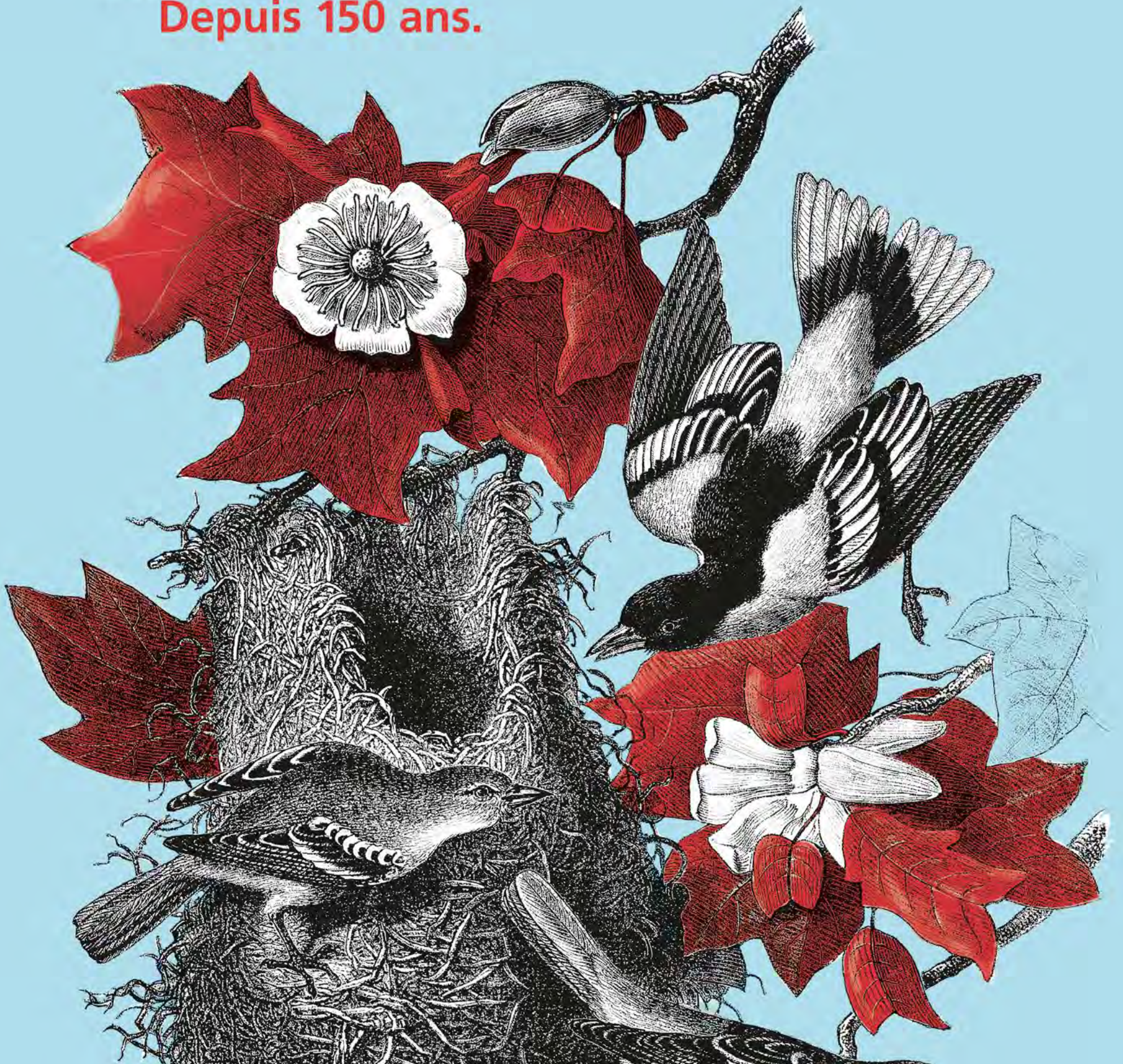
La gestion PPE –  
L'art de fédérer  
toutes les voix

GRANGE

&CIE

grange.ch

**Professionnel.**  
**Depuis 150 ans.**





Julien Grange

FILS D'YVES GRANGE

## UN MOT DE LA 6<sup>e</sup> GÉNÉRATION

*Il y a 150 ans, Abraham Lincoln libère les esclaves d'Amérique avec sa Proclamation d'Émancipation, Napoléon III règne sur la France et annexe la Savoie, Londres inaugure le premier chemin ferroviaire souterrain au monde. Il y a 150 ans, le télégraphe relie pour la première fois les deux côtes américaines, Karl Marx publie Das Kapital et l'avion n'existe pas. Et puis il y a 150 ans, François-Louis Grange décide que le métier d'épicier de son père ne sera pas le sien et s'associe à Louis Carey pour installer la régie Carey & Grange à la place du Molard. Du haut de son 1 mètre 60, on l'imagine aller toquer à la porte de ses locataires à bicyclette pour récolter les loyers, tenir sa comptabilité à force d'esprit et rédiger les baux à la plume. J'aurais voulu y être sur la place du Molard en 1869. Mike et Harvey, bras dessus bras dessous, à la conquête des 70 000 habitants du canton. Cet ouvrage en est une peinture formidable et je remercie toute l'équipe qui s'en est occupé pour son épatant travail de recherche et d'édition.*

*Je me souviens par contre personnellement de mon grand-père Michel, qu'on appelait nous « Papichel », derrière son grand bureau Chesterfield en acajou au 2<sup>e</sup> étage de Grange-Canal 21, m'écoutant parler de mon dernier match de foot, un œil me regardant d'un air attendri et l'autre sur Windows 98. Je me souviens de mon oncle et parrain Nicolas dans son bureau du 1<sup>er</sup> donnant sur la façade sud-est, dont les trophées de voile se multipliaient d'année en année sur l'étagère: Bol d'Or, Genève-Rolle, d'abord avec son bateau Bédât & Co puis ensuite avec Okalys. Et bien sûr, je me souviens de mon père Yves dans son bureau à droite en haut de l'escalier, écoutant Dire Straits dans ses haut-parleurs intégrés au plafond et me tendant les plaquettes annuelles de son club de foot chéri UGS. Le tout bien évidemment sur une bande-son aux airs de Brassens chantée à tue-fête par Jacques dans les couloirs. Et puis, il y a l'immeuble de l'avenue de Saint-Paul: une bâtisse à l'ancienne à quelques pas*

*de Grange-Canal dans laquelle ont vécu sans exception tous les associés de la régie depuis trois générations. Et probablement bientôt quatre, puisque mon frère, ma sœur, plusieurs de mes cousins et moi y avons passé les premières années de notre vie! Ma grand-mère Ariane en occupe toujours le rez-de-chaussée, Jacques et Éliane le 1<sup>er</sup>.*

*Ma génération représentera la 6<sup>e</sup> à intégrer les rangs de ce qu'est devenu ce petit coin de bureau du Molard. Le métier de François-Louis a beaucoup évolué au fil des deux siècles que la vie de la régie chevauche et les constants progrès technologiques n'y sont bien sûr pas étrangers. Mais le monde de la pierre restera toujours ce monde bien à part, qui dans sa discrétion certaine, constitue le socle de toute aventure humaine. Il est fascinant de pouvoir avec un seul métier offrir la possibilité aux gens d'assurer deux étages sur cinq de la pyramide de Maslow, non? Puis, depuis toujours, tant de métiers divers et variés doivent unir leurs forces pour que l'étincelle se déclenche: urbanistes, politiciens, architectes, ingénieurs, promoteurs, bâtisseurs, carreleurs, charpentiers, peintres, métallurgistes, chauffagistes, électriciens, financiers et bien entendu régisseurs. Et finalement, ce qui n'a pas non plus changé, c'est la responsabilité du milieu de « faire » la ville. La brasser, la réveiller, l'apaiser, la motiver, la développer.*

*Jamais par contre cette responsabilité n'a été aussi importante qu'à l'heure de l'ultra-urbanisation que nous vivons aujourd'hui. D'ici à 2050, 68% de la population mondiale vivra dans nos villes – contre déjà 54% aujourd'hui. En tenant compte de la croissance démographique, cela représentera une augmentation de 2,5 milliards de citadins. Il nous faudra demain répondre à une nouvelle question pour les 30 prochaines années: comment faire cohabiter en harmonie 10 milliards de personnes sur une seule et même planète essoufflée dont les méga-centres débordent. Il va falloir construire et construire juste.*

*Il y a pour moi trois clés à cet enjeu stratégique: les énergies propres, la densification intelligente et la mixité sociale. Je ne vais pas les développer dans ce petit bout de texte, si ce n'est souligner le fait qu'il est incroyablement excitant de vivre à notre époque et de pouvoir être témoin d'une multitude de progrès à venir dans ces trois sphères. Mais je tiens tout de même à insister sur le constat que toutes ont à voir avec les rôles centraux d'un groupe immobilier, dont nous avons parfois tendance à sous-estimer le rôle structurel et sociétal. Qui plus est, tous ces défis et changements majeurs nécessitent des visions à long terme caractérisant par-dessus tout une entreprise familiale qui, grâce aux notions de patrimoine et d'héritage, ne pense pas en trimestres mais en générations.*

*Ma sœur, mon frère, mes cousins et moi nous réjouissons de pouvoir apporter – de près ou de loin – notre contribution à l'aventure débutée par les cinq premiers volets de cette série familiale. Le métier de professionnel de l'environnement bâti est une profession clé pour l'avenir de nos villes et à mon avis également pour celui de la santé de notre société. Pouvoir l'exercer dans un cadre stable qui permet la réflexion à long terme est un privilège et une aubaine qui ne sont pas donnés à tout le monde.*

*C'est avec fierté et émotion que nous célébrons cette année le 150<sup>e</sup> anniversaire de la régie. C'est bien sûr la célébration d'une aventure entrepreneuriale, mais également et surtout celle d'une famille qui perpétue une tradition vieille de 15 décennies. Nous tâcherons donc – comme François-Louis, Jules, Philippe, Bernard, Antoine, Jacques, Michel, Nicolas, Yves, Cyril et Béatrice l'ont toujours fait – de tendre une oreille vers celles écoulées et de tourner l'autre en direction des suivantes.*

# UNE RÉGIE FAMILIALE PROCHE DE SES EMPLOYÉS



Soirée de fin d'année aux Caves des Vollandes – 2017

Une régie familiale est aussi synonyme d'une relation proche avec ses collaborateurs. Plusieurs événements organisés tout au long de l'année marquent son ADN qui transmet, *de facto*, l'image d'une entreprise jeune et dynamique. Les équipes se retrouvent, se rassemblent et se motivent.

## DES COMITÉS D'ORGANISATION S'IMPROVISENT, LA SORTIE DOIT ÊTRE RÉUSSIE !

En hiver, le temps d'une journée, il n'est pas rare de voir, l'ensemble des employés dévaler les pistes de ski, ou alors pour certains, grimper les cimes en raquettes... Dieu merci, au bout, pour récompenser ces prouesses sportives, la tartiflette ou la raclette sont servies... Du petit-déjeuner à l'apéritif de fin de journée en passant par la pause de midi, un programme réjouissant qui, chaque année, laisse à tous de fantastiques souvenirs.

Puis il y a les sorties d'été où l'on aperçoit, au large, le D35 de Nicolas avec à son bord un petit groupe d'employés filant sur l'eau à la recherche d'une brise plus forte. Tandis que, sur la berge chacun attend son tour impatientement, coiffé de casquettes aux couleurs d'*Okalys*, la paella géante mijote. Un splendide coucher de soleil vient alors clore une magnifique journée qui remporte chaque année un grand succès.

Les journées pétanque à Carouge, les BBQ entre midi et deux sur le parking de Grange-Canal 21 et les soirées de fin d'année à thème, des moments de détente entre collègues où l'on oublie le stress de certaines périodes bien chargées...

Souvenir mémorable d'un voyage à Marrakech qui marqua les 140 ans d'existence de la régie – 2009



Sortie à ski aux Contamines – 2019



## ET TRÈS IMPLIQUÉE DANS LE SPONSORING

Il nous est apparu important d'associer l'image de la régie à un sport véhiculant des valeurs d'esprit d'équipe, de performance, d'engagement et de dépassement de soi.

Plusieurs disciplines comme le football, le hockey, l'équitation ou le golf étaient liées avec d'autres entités; l'un des associés étant déjà très fortement impliqué dans la voile, celle-ci fut naturellement choisie comme vecteur principal de communication.

Le Décision 35 Okalys – catamaran de 35 pieds – dont la série règne sans partage depuis plus de 15 ans sur la scène lémanique est devenu le support publicitaire vélique de la régie.

Aux prémices de ce sponsoring, la Coupe de l'America n'avait pas encore été ramenée en Suisse et les compétitions sportives liées à la voile étaient plutôt méconnues du public. Au début des années 2000, la voile vit sa notoriété exploser et nous ne pouvons que nous féliciter d'avoir eu l'audace de nous lancer via ce support publicitaire.

Depuis, le palmarès d'Okalys est l'un des plus beaux du lac Léman avec notamment 2 victoires au Bol d'Or, 2 victoires au D35 Trophy, 4 victoires à la Genève-Rolle-Genève et plus de 12 victoires en Grand Prix.

Même s'il est difficile de calculer le retour sur investissement d'un sponsoring, la régie a fortement bénéficié des retombées de sa présence remarquée dans le monde de la voile lémanique.

De plus, nous sommes aujourd'hui fiers de soutenir *Okalys Youth Project* dont le but est de permettre aux meilleurs jeunes marins lémaniques d'affronter les cadors de la discipline dans le cadre du D35 Trophy 2019.

Campagne publicitaire *Okalys Youth Project*



Okalys lors de sa 2<sup>e</sup> place au Bol d'Or 2018



# MAIS LA RÉGIE, C'EST SURTOUT UNE BELLE ÉQUIPE DE PROFESSIONNELS INVESTIS...

MERCI À EUX QUI FONT PARTIE INTÉGRANTE  
DE LA RÉUSSITE DE GRANGE & CIE.





1869/2019/150<sup>ans</sup>

Joyeux anniversaire

**IL EST VENU LE TEMPS DE SOUFFLER LES 150 BOUGIES !**

Saluons la mémoire de François-Louis, premier des Grange à avoir eu le sens de l'immobilier, d'avoir su que c'était à Genève que les choses se faisaient. C'eût été à Lausanne que cette histoire aurait été autre. Le symbole du nid et des oiseaux décliné partout, sur les affiches comme sur le site internet, s'impose plus que jamais.

À la génération en place de faire évoluer cette noble tâche de régisseur vers des horizons nouveaux et de passer le témoin intelligemment comme les anciens surent le faire.

**REMERCIEMENTS**

Un grand merci à toutes les personnes qui ont participé à la réalisation de ce livre et notamment à :

**Éliane Grange et Ariane Grange** pour la relecture des textes

**Nathalie Grange** pour les photos et documents retrouvés dans les archives de son père Antoine

**Jacques Grange** pour ses souvenirs

**Claude Roth** pour son interview

**Serrurerie Almeida** pour avoir retrouvé le passeport de François-Louis Grange



**Engagé.**  
**Depuis 150 ans.**







