

## Transmission

## Publiaz Immobilier

## La force de l'expertise

Implanté dans l'Ouest lausannois, Publiaz immobilier a grandi avec ce district. L'entreprise compte bien profiter aujourd'hui de l'accélération du développement de cette région pour croître de manière contrôlée à travers de nouveaux segments de marché. Publiaz a notamment ouvert un bureau à Rolle pour tenter de capter une partie du marché des transactions de biens de luxe. La société s'appuie également sur les incitations publiques à la rénovation énergétique des bâtiments pour proposer aux propriétaires un accompagnement dans leurs travaux.

«**P**our gérer des biens pour le compte de tiers ou des PPE, il faut combiner des compétences humaines et techniques», souligne Christophe Lager, administrateur et directeur de Publiaz SA, l'entreprise familiale dont il a pris les rênes en 2012. Alors que la gestion est parfois vue comme le parent pauvre des métiers de l'immobilier, elle nécessite au contraire du doigté et de vastes connaissances. «Nous avons pris des parts de marché ces dernières années dans l'administration de copropriétés», relève Christophe Lager. «Des confrères ont jeté l'éponge, en raison de la difficulté à trouver des collaborateurs pour un travail qui se déroule en partie en fin de journée».

Avec plus de 12 000 objets sous gestion, essentiellement dans le triangle Rolle-Yverdon-Villeneuve, Publiaz Immobilier a fait de ce secteur le cœur de ses activités. La gérance d'immeubles et de copropriétés représente près des trois quarts du chiffre d'affaires de sa société. Le solde est constitué des revenus du courtage, secteur qui a pris toutefois de l'importance ces dernières années.

## Un district dynamique

L'arrivée de l'École cantonale d'art de Lausanne (ECAL) à Renens, de start-ups liées à l'EPFL, l'extension de la gare et la prochaine arrivée du tram ont amené le chef d'entreprise à élargir sa perspective. Renens n'est plus seulement le chef-lieu du district suisse qui compte la plus grande proportion d'étrangers (45%); c'est désormais aussi un pôle de développement et de modernité au sein d'une agglomération lausannoise particulièrement dynamique.



Carole Lager, responsable de l'agence de Montreux, René Lager, administrateur président et Christophe Lager, administrateur directeur.

Dès lors, le profil discret, le sérieux et la modestie de bon aloi ne sont plus l'horizon ultime de cette entreprise familiale. En 2021, Publiaz a emménagé dans un bâtiment circulaire emblématique aux portes de Renens, au 51, rue de Lausanne. Trois ans auparavant, l'entreprise ouvrait une antenne sur la côte, à Rolle, dédiée au courtage, avec l'ambition de développer sa présence sur le marché des biens de prestige.

Une première tentative en 2012, sous le nom de «Swiss Exclusive Realty by Publiaz» avait tourné court. Avec le recul, Christophe Lager estime que, d'une part, la société ne s'était pas donné tous les moyens, d'autre part, elle n'avait pas un département Courtage de la taille de celui d'aujourd'hui avec

trois agences sur l'Arc lémanique. Enfin, Renens, siège de la société, n'offrait pas en 2012 les éléments permettant d'identifier l'entreprise au marché du luxe.

## Une nouvelle offre: «Publiaz prestige» et la rénovation

Publiaz entend bien mettre à profit les enseignements de sa première incursion dans le haut de gamme, ainsi que les nouveaux atouts de sa région, pour réussir le développement désormais baptisé «Publiaz prestige». Le bureau de Montreux, dirigé par l'épouse du chef d'entreprise, fournit un point d'appui supplémentaire dans la relance de cette activité. Christophe Lager ne pense



Le nouveau siège social à Renens.

pas nécessairement au sommet de la pyramide, au propriétés «d'exception», selon le vocabulaire consacré; il table plutôt sur la présence dans l'Arc lémanique d'entreprises multinationales dont le management, souvent venu de l'étranger, doit se loger sans être contraint par un budget serré.

«Le conseil a plus de valeur dans ce segment», assure Christophe Lager, qui a par ailleurs mis sur pied un réseau de prestataires, afin d'offrir aux acheteurs une approche globale intégrant la fiscalité, les questions successorales ou la prise en charge des travaux de rénovation qui pourraient être nécessaires. Il s'attend par ailleurs à un accroissement du nombre d'objets sur le marché en raison de la hausse des taux hypothécaires

et de la non-anticipation par certains propriétaires d'un retournement du marché et d'une baisse des prix.

L'exigence d'optimisation des performances énergétiques des bâtiments aura aussi à son avis un impact positif sur le métier de gérant, malgré les nombreuses aides publiques liées à la mise en conformité des biens immobiliers, des aides que Christophe Lager souhaiterait cependant plus importantes. C'est pourquoi le second axe de développement que le dirigeant met sur pied pour Publiaz porte sur les rénovations. Les compétences acquises à travers la gestion quotidienne de milliers de bâtiments seront précieuses. ■

CESARE ACCARDI

## Un successeur motivé

Publiaz a été fondé en 1961 à Renens par Roland Demierre, lequel créait parallèlement une société de courtage. En 1982, René Lager, le père de Christophe, est nommé directeur de Publiaz et par la suite les deux entités fusionnent. René Lager devient président en 2007; sa famille possède désormais la majorité du capital de l'établissement.

Est-ce parce que sa famille a acquis l'entreprise plutôt que de l'avoir créée? Christophe Lager est l'un des rares successeurs à avoir su qu'il travaillerait au sein de la société familiale. «J'ai baigné dans le milieu immobilier depuis mon plus jeune âge, raconte-t-il; j'accompagnais souvent mon père sur les chantiers et je faisais des jobs d'étudiant l'été au sein de la société. J'ai étudié la gestion d'entreprise dans l'idée de travailler chez Publiaz».

Il se forme à HEC Lausanne, puis à l'Institut d'études immobilières de Genève. Il ne rejoint cependant pas immédiatement la régie familiale, mais, lorsqu'un poste de gérant d'immeuble s'y ouvre en 1997, il le prend et fait l'expérience du terrain. «Cela pouvait être parfois frustrant, raconte-t-il. Mes copains d'étude avaient des emplois à responsabilité et moi j'enchaînais les états des lieux et la gestion des sinistres».

«L'immobilier est une affaire d'expérience», constate-t-il cependant. Pour l'acquérir, il occupe divers postes chez Publiaz, afin d'atteindre le niveau de connaissances et d'expertise qui lui permet d'être lui-même et pas «le fils de», comme il le dit.

S'il n'utilise pas la métaphore de l'entreprise comme famille, Christophe Lager n'en est pas moins conscient de la valeur du capital humain. C'est pourquoi Publiaz forme des apprentis et a ouvert son capital à ses directeurs, afin de retenir les compétences. De trente collaborateurs en 2011, l'année de ses cinquante ans, l'entreprise a passé à cinquante collaborateurs aujourd'hui et le *turnover* est faible.

Et la suite? Christophe Lager a emmené son fils aîné dans une assemblée de PPE, dans le cadre de la journée «Oser tous les métiers». Il n'a pas trouvé ça *fun*, constate le papa. «Faire marcher une entreprise n'est pas un métier facile et les enfants voient le volume de travail que mon épouse et moi y mettons». L'avenir dira la voie que choisiront ses enfants. Reste que, en bon dirigeant d'une entreprise familiale, Christophe Lager, veille à sa réputation et sa pérennité en plaçant la qualité des prestations avant tout.