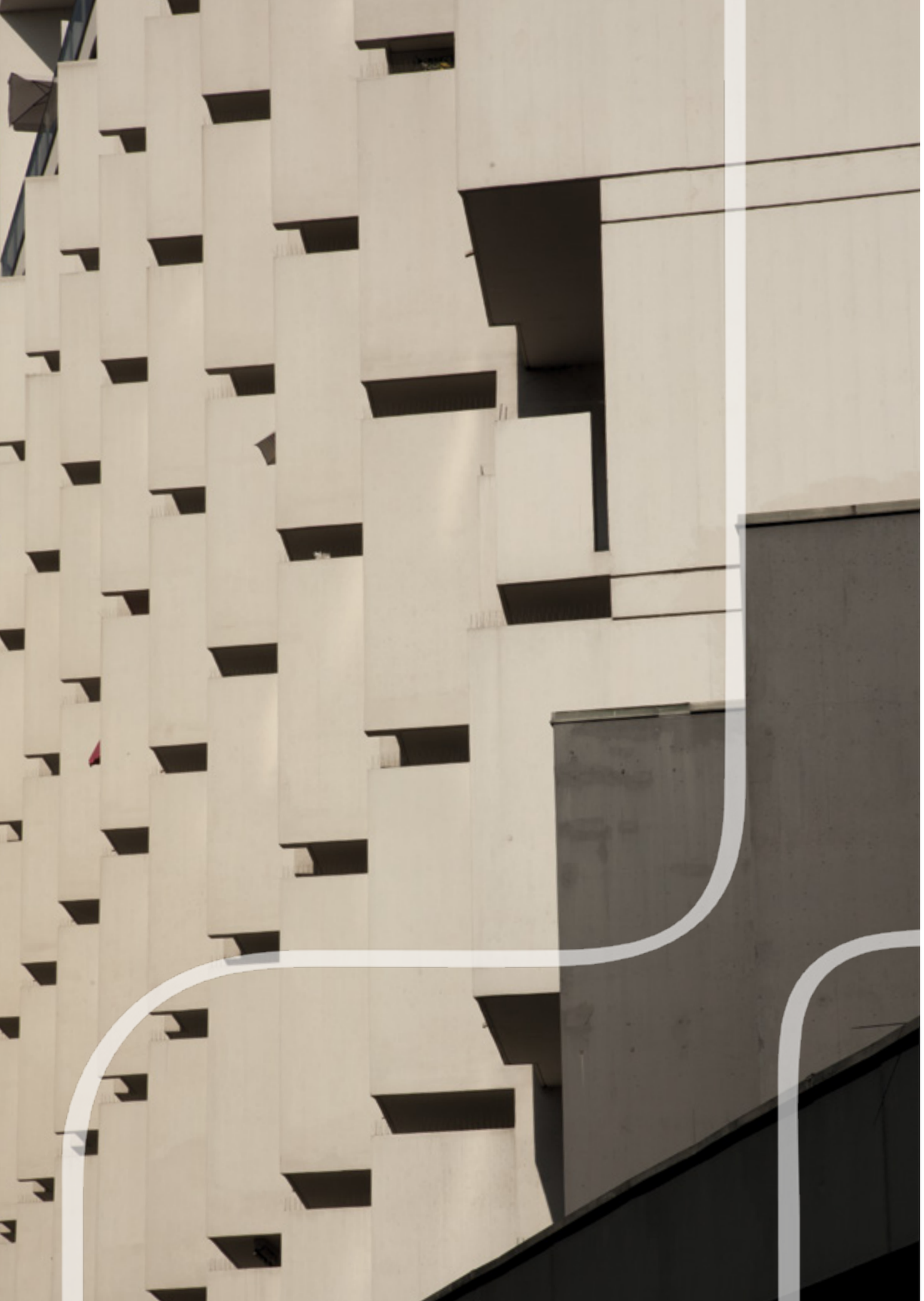
uspi genève

union suisse des professionnels de l'immobilier

Le Label immobilier

rapport annuel 2016



Sommaire

Editorial du Président 4

Introduction 6

Nos Labels 8

- Label Qualité
- Label Vert
- Label Formation
- Label Courtier

Politique du logement à Genève 11

- Initiatives populaires cantonales 161 et 162
- Perspectives de modification de l'article 4A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD)
- Soutien à la campagne « Oui a plus de liberté pour les locataires »
- Soutien à la campagne « Oui au déménagement de la caserne des Vernets »

Autres sujets de politiques cantonales 14

Auditions et consultations 15

- Audition sur la Motion 2150 « Pour que le Conseil d'Etat applique la loi sur l'énergie sans tarder ! » et Motion 2086 « Rénovations énergétiques des bâtiments : améliorons les conditions-cadres pour l'application de la loi sur l'énergie ! »
- Audition sur la Motion 2251 « pour favoriser la production indigène des fenêtres »
- Prise de position relative à la Fondation PAV

Principaux dossiers traités par l'Association 17

- Positionnement sur Airbnb
- Résiliation de la convention collective de travail des employé(e)s de régie par les syndicats
- Solution type en matière de sécurité et de santé au travail
- Retards dans la délivrance des extraits de poursuites
- Soutien à la campagne relative à la généralisation du tri des déchets des ménages
- Soutien à la campagne de sensibilisation sur les risques relatifs aux substances dangereuses

Sur le plan fédéral 22

- Refacturation des frais d'analyse prévue par l'ordonnance du DETEC relative à la vérification du taux d'épuration
- Registre fédéral sur les bâtiments
- Révision du droit du bail
- Initiative populaire « Pour une économie durable et fondée sur une gestion efficiente des ressources (économie verte) »
- Critères de calcul relatif au rendement abusif

Section des courtiers 24

Circulaires 25

Les Membres 28

Les Membres honoraires 29

Le Comité 29

Commissions 30

Editorial du Président

Mesdames, Messieurs,
Chers Membres,

Après trois années à la présidence de l'USPI Genève, je passerai le flambeau à mon successeur au printemps 2017. Ces trois années ont été riches en projets et nous avons eu l'occasion, avec le Comité, de nous pencher sur d'importants dossiers.

Tout d'abord, la révision de l'article « 4A LGZD » et le souhait irréaliste du département d'imposer une majorité de locatifs et de LUP dans tous les nouveaux projets immobiliers. L'USPI Genève travaille d'arrache-pied avec les associations économiques et immobilières pour élaborer des propositions qui bénéficieront à toutes les catégories de la population, dont la classe moyenne.

Ces trois années ont été l'occasion d'effectuer un important travail auprès des différents services de l'Etat, notamment le service LDTR. Nous avons en effet pu amener ce service à résorber les importants retards dans le traitement des dossiers. Des mesures d'organisation ont été mises en place sous notre impulsion et la situation nous paraît en bonne phase de redressement.

Nous avons également pu collaborer avec l'OCEN pour toutes les questions énergétiques touchant aux bâtiments, avec le SABRA concernant la campagne de prévention et d'information sur les substances dangereuses dans les bâtiments et avec le DETA et la Ville de Genève pour soutenir le tri des déchets. Nous avons par ailleurs été régulièrement en contact avec l'office des poursuites et faillites dans le but de réduire le délai de délivrance des extraits de poursuites. Enfin, nos discussions avec l'OCIRT nous ont amenés à proposer à nos membres d'adhérer à une solution type de sécurité au travail.

Au printemps 2016 l'USPI Genève a soutenu la campagne pour le OUI à la loi modifiant la LDTR pour permettre au locataire en place d'acheter son appartement. Cette loi a malheureusement été refusée par le peuple le 5 juin 2016, à seulement 51,8 %. Le verdict a donc été très serré et, bien que décevant, il faut y voir un signe positif car ce résultat doit être remis dans son contexte. En effet, le canton de Genève ne compte que 18 % de propriétaires et, dans cette perspective, le score est honorable puisque plus de 48 % des Genevois se sont prononcés en faveur de l'accession à la propriété.

L'une des missions de l'USPI Genève est de défendre les intérêts de la profession et la valeur du travail de régisseur. Dans ce but, nous avons proposé à tous nos membres un nouvel outil de comptabilité analytique qui vise à permettre aux régies le calcul de certains ratios standards de gestion. La participation à ce projet est volontaire et permettra à tous les participants de connaître notamment leur positionnement en termes d'honoraires.

En 2016, une commission avec les régies institutionnelles qui, en raison des statuts de l'association, ne peuvent devenir membres, a été créée. L'objectif de cette commission est de fédérer les acteurs institutionnels sur certains sujets, afin de renforcer notre représentativité pour défendre nos intérêts communs dans nos discussions avec l'Etat.

Enfin, l'USPI Genève a effectué, ces dernières années, un important travail pour encourager l'USPI Suisse à se concentrer sur ses objectifs prioritaires : le lobbying fédéral, la surrèglementation, la défense de la profession et la promotion de la formation. Dans ce cadre, nous avons notamment accompagné le transfert du projet Immobilier.ch, mis sur pied par USPI Suisse et aujourd'hui détenu par 82 régies actionnaires.

Je tiens à remercier particulièrement ceux qui ont donné de leur temps et de leur énergie durant ces années : le Secrétaire général, Philippe Angelozzi, tous les collaborateurs du Secrétariat, les membres de notre Comité et de nos commissions, sans oublier bien sûr, tous les membres de l'Association.

Je souhaite également remercier l'APCG, l'APGCI, la CGI et CGI Conseils, qui soutiennent nos actions et avec qui nous entretenons d'excellents rapports. Toutes les associations immobilières travaillent de manière concertée et efficace, raison pour laquelle il est indispensable de continuer à les soutenir tant économiquement que de manière individuelle, en participant aux différentes commissions de travail ou lors de campagne de votation par exemple.

Pour finir, je souhaite plein succès à Etienne Nagy qui me succèdera au poste de Président de l'USPI Genève. Je suis sûr qu'il poursuivra avec enthousiasme et conviction tous les projets passionnants menés par notre association.

Merci à tous pour votre soutien et votre confiance.

Stéphane Jaggi, Président

Rapport d'activité

Introduction

M. Stéphane JAGGI, avec l'appui de son Comité, a poursuivi les missions suivantes :

- **Privilégier les discussions avec les élus cantonaux et fédéraux :** l'USPI Genève est considérée comme la référence en matière immobilière dans le Canton. Il est donc primordial que l'Association continue de faire entendre sa voix dans les discussions d'ordre politique qui touchent directement les professionnels de l'immobilier.
- **Un combat contre l'inflation des règlements :** en matière immobilière, notre Canton subit une inflation des règlementations de toute sorte qui freine considérablement les projets de constructions et rénovations. Des situations où différentes politiques publiques en conflit les unes contre les autres bloquant les processus de construction doivent être combattues. L'USPI Genève doit œuvrer à limiter les impacts négatifs d'une surrèglementation afin que les objectifs de création de logements et de rénovation du parc immobilier puissent être menés à bien, dans l'intérêt de la population.
- **Une formation de haute qualité :** la formation des collaborateurs est une des priorités de l'Association et doit être encouragée. Pour ce faire, les exigences du Label Formation doivent être maintenues et l'USPI Genève doit veiller à l'excellence des formations proposées.
- **Un soutien des membres dans l'exercice de leur profession :** une information professionnelle continue et privilégiée est importante pour que les membres soient au courant des évolutions législatives et des pratiques afin de pouvoir conseiller au mieux leurs clients.
- **Une valorisation de la profession :** la valorisation de la profession passe par une activité irréprochable qui se traduit par la mise en œuvre effective du Code de déontologie.

L'actualité immobilière fait l'objet d'un suivi attentif. L'USPI Genève est régulièrement auditionnée par les différentes Commissions du Grand Conseil et prend position par rapport aux projets de loi qui concernent l'exercice de la profession.

Dans le cadre de ses actions, l'USPI Genève entretient des liens privilégiés et réguliers avec de nombreux magistrats et élus politiques, associations, organisations, médias, ainsi que des offices et services de l'administration, soit en particulier avec :

- Banque Cantonale de Genève (BCGe) ;
- Centre d'accueil - Genève Internationale (CAGI) ;
- Chambre de commerce et d'industrie de Genève (CCIG) ;
- Chambre des notaires ;
- Chambre genevoise des agents généraux d'assurances (CGAGA) ;
- Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie du canton de Genève (DALE) ;
- Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture (DETA) ;
- Département de l'environnement urbain et de la sécurité de la Ville de Genève (DEUS) ;
- Département de la cohésion sociale et de la solidarité de la Ville de Genève (DCSS) ;
- Direction générale du développement économique, de la recherche et de l'innovation (DG DERI).
- Fédération des architectes et ingénieurs de Genève (FAI)
- Fédération des entreprises romandes (FER) ;
- Fédération des métiers du bâtiment (FMB) ;
- Hospice général (HG) ;
- Laboratoire d'économie appliquée (LEA) ;
- Office cantonal de la statistique (OCSTAT) ;
- Office cantonal de l'énergie (OCEN) ;
- Office de l'urbanisme (OU)
- Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) ;
- Office du patrimoine et des sites (OPS) ;
- Registre foncier (RF) ;
- Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA) ;
- Services industriels de Genève (SIG).

Nos Labels

L'USPI Genève a notamment pour but de garantir que ses membres offrent des prestations professionnelles de haute qualité à leurs clients. Pour atteindre cet objectif, nous exigeons de nos membres qu'ils répondent à des conditions sélectives et respectent des exigences élevées. Dans cette perspective, notre Association a adopté depuis plusieurs années déjà différentes mesures d'autoréglementation se concrétisant dans ses différents Labels présentés ci-dessous. Ces Labels font l'objet d'un suivi attentif et des adaptations sont proposées au fur et à mesure de l'évolution des besoins.

label qualité

L'ensemble des membres de l'USPI Genève doit satisfaire aux exigences strictes du Label Qualité, dont le respect des obligations est vérifié chaque année. La gestion des biens d'autrui implique en effet que la confiance placée dans les régies par les propriétaires soit justifiée.

Ce Label comprend en premier lieu un système de contrôle annuel des états financiers des membres de façon à s'assurer de leur bonne santé financière. En plus des vérifications effectuées par leurs propres réviseurs, les maisons membres sont ainsi tenues de fournir à un contrôleur externe indépendant, désigné par l'USPI Genève, des données chiffrées issues de leurs comptes audités, permettant de calculer cinq ratios financiers concernant les liquidités, la cadence de rotation des paiements aux propriétaires, le fonds de roulement, les fonds propres et la rotation des paiements aux fournisseurs.

En outre, l'ensemble des membres doit respecter les exigences prévues par le Règlement relatif aux assurances responsabilité civile / fraude et malveillance. Les membres ont ainsi l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle, ainsi qu'une assurance responsabilité civile couvrant les dommages corporels et matériels. Des minima élevés en termes de couverture sont prescrits. Les membres exerçant une activité de gérance doivent en outre souscrire une assurance fraude et malveillance avec une couverture minimale proportionnelle au montant de l'état locatif en gérance.

Finalement, l'USPI Genève veille à une application stricte et une mise en œuvre effective du Code de déontologie des professions immobilières.

Toutes ces mesures, placées sous le signe du Label Qualité, sont la marque d'une exigence particulière de rigueur et de sérieux. Elles constituent le gage de professionnalisme propre aux membres de l'USPI Genève.

label vert

La consommation énergétique des bâtiments, essentiellement liée aux besoins en chauffage, représente près de 50 % de l'énergie totale dépensée dans le Canton.

Le Label Vert de l'USPI Genève a été créé en 2008, avec notamment pour objectif de garantir une gestion énergétique optimale du parc immobilier. Nos membres gérants près de 70 % du parc immobilier, ont un rôle particulièrement important à jouer auprès des propriétaires pour les informer des possibilités d'optimisation qui sont offertes. Le Label Vert permet également, grâce à l'expérience des professionnels, de cibler les mesures d'économie d'énergie efficaces et de collaborer avec l'administration afin de prioriser ces mesures au détriment d'autres moins efficientes.

Le nouveau programme, en vigueur depuis 2015, se veut simple et incitatif puisqu'il encourage les régies, quelles que soient leurs tailles, à s'investir dans le label, tout en tenant compte des nombreux efforts consentis par certaines d'entre elles dans le domaine énergétique depuis 2008. Les actions concrètes entreprises au sein des régies en vue de rénover et d'optimiser leurs bâtiments sous gestion sont désormais valorisées. Une liste des travaux envisageables au sein d'un immeuble a été établie, à laquelle des notes ont été attribuées selon une pondération explicitée dans le programme. Un minimum de point est exigé pour l'obtention du label.

Ce nouveau programme Label Vert a l'avantage d'être évolutif car il pourra valoriser les différentes actions entreprises en matière énergétique par les membres en fonction des nouvelles exigences législatives. Au 31 décembre 2016, 24 membres ont obtenu le Label Vert en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.

label formation

Le Label Formation, adopté en 2011, a pour objectif de promouvoir la formation professionnelle dans le domaine de l'immobilier. La formation a en effet toujours été au cœur des préoccupations de l'USPI Genève. Elle joue un rôle essentiel dans un domaine en constante évolution et des métiers de plus en plus complexes. La formation constitue une exigence indispensable pour garantir des prestations professionnelles de qualité.

Pour bénéficier du Label Formation de l'USPI Genève, un membre doit fournir des efforts particuliers pour promouvoir la formation des collaborateurs, de manière à garantir un haut niveau de connaissance et de professionnalisme. A cette fin, sont à la fois encouragés l'apprentissage et la maturité professionnelle, la formation de base, la formation supérieure ainsi que la formation continue.

Le respect des objectifs fixés est vérifié chaque année. Au 31 décembre 2016, 18 membres ont obtenu le Label Formation en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.

label courtier

La vente ou l'achat d'un bien immobilier constitue une opération complexe. Le courtier en immobilier est un intermédiaire entre le vendeur et l'acquéreur. Il conseille et assiste les parties dans toutes les démarches nécessaires au bon déroulement de la transaction.

Compte tenu du rôle important joué par le courtier, il importe que celui-ci offre toutes les garanties de professionnalisme et de sérieux que les clients sont en droit d'attendre de lui.

Pour bénéficier du Label Courtier, un membre doit certifier que l'ensemble de ses collaborateurs actifs dans le courtage respecte les dispositions et les obligations définies dans notre Règlement. Il constitue la marque d'un mandataire professionnel et sérieux.

Le respect des objectifs fixés est vérifié chaque année. Au 31 décembre 2016, 18 membres ont obtenu le Label Courtier en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.

Politique du logement à Genève

Initiatives populaires cantonales 161 et 162

Les organisations de défense des locataires, les syndicats et les partis politiques de l'Alternative ont lancé les initiatives populaires cantonales :

- IN 161 (« Construisons des logements pour toutes et tous : Davantage de coopératives et de logements bon marché ! » et,
- IN 162 (« Construisons des logements pour toutes et tous : Une priorité en période de pénurie ! »)

Ces initiatives sont extrêmes et dangereuses pour l'ensemble de la population puisqu'elles excluent en grande partie la classe moyenne des nouveaux projets de construction et mettent en péril les finances publiques des collectivités publiques. La première (IN 161) propose qu'en zone de développement, au moins 80 % des logements construits soient destinés à la location ; au moins 50 % soient d'utilité publique (LUP) soumis au régime LGL ; au moins 30 % soient des habitations bon marché (HBM) ; et enfin qu' au moins 50 % de l'ensemble des logements construits soient réalisés par des maîtres d'ouvrage sans but lucratif, notamment des coopératives d'habitation.

L'IN 162 prévoit quant à elle qu'en période de pénurie de logements, soit lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 2 %, le Conseil d'Etat ne puisse proposer que des déclassements en zone de développement.

Si le Conseil d'Etat s'est récemment abstenu concernant l'IN 162, il a fermement appelé à rejeter l'IN 161 et y opposer un contre-projet, considérant que les proportions exigées par les initiants risquent de conduire à un blocage des projets de construction, et qu'il n'était pas certain que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique disposent des structures ou des moyens pour réaliser tous ces logements à eux seuls, soit 25'000. D'autre part, le Conseil d'Etat a relevé que l'IN 161 ne répondait pas aux nécessités de la classe moyenne, dont les besoins en logements n'ont clairement pas été suffisamment pris en compte à ce jour, tout en diminuant la mixité sociale résultant du déséquilibre territorial de répartition des LUP.

L'Association considère que la recevabilité de ces deux initiatives est discutable dans la mesure où elles sont totalement disproportionnées et contraire au droit supérieur. C'est pour ces raisons que l'USPI Genève a recouru contre la recevabilité de ces deux initiatives.

La bataille pour contrecarrer ces initiatives sera intense, et il importe de pouvoir étayer l'argument selon lequel les proportions de logements exigées ne correspondent pas à la demande de logements constatée sur le marché par les professionnels. Dans cette perspective, l'USPI Genève a souhaité recueillir auprès de ses membres une information clé : le type de demande de logements constaté lors des mises en vente/location dans les récents projets immobiliers ? A l'heure de la rédaction du présent rapport, les informations sont en cours de traitement.

Perspectives de modification de l'article 4A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD)

L'Accord sur le logement de 2006, qui a abouti sur l'actuel art. 4A LGZD, arrive à échéance au 30 juin 2017. Le DALE a entamé des discussions avec les partenaires de l'immobilier, dont l'USPI Genève, afin de négocier un nouvel article dans lequel les proportions de logements subventionnés seraient augmentées.

Dans le cadre de ces discussions, l'association a pu rappeler le contexte dans lequel était né l'accord de 2006, à savoir que face à une production de logements très insuffisante (1'000 à 1'200 unités par an), le département avait à l'époque réuni les partenaires du logement pour trouver un accord et se distancer de la politique dite des « 2/3 – 1/3 », soit 2/3 de logements sociaux et 1/3 de contrôlés, très négative pour la production de logements. La tendance a été inversée pour obtenir entre 50 % et 70 % de contrôlés non subventionnés et entre 50 % et 30 % de logements sociaux en fonction des zones d'affectation. La logique de cette dernière différenciation reposait sur une production de logements sociaux plus importante sur des terrains bon marché, soit ceux issus de la zone agricole.

L'accord de 2006 porte aujourd'hui ses fruits puisque depuis 2012, la production de logements n'a cessé de croître. Pour 2016, ce sont près de 2'100 logements produits. L'actuel art. 4A LGZD permet de répondre à la préoccupation majeure de produire des logements en quantité supplémentaire. Il a initié un cercle vertueux inédit qu'il s'agit de préserver.

D'autre part, le taux de rotation des appartements est élevé et se situe à environ 10 %, tandis que la détente du taux de vacance se poursuit de façon continue :

2006	2007	2008	2009	2010	2010
0.15 %	0.19 %	0.20 %	0.21 %	0.23 %	0.23 %

2011	2012	2013	2014	2015	2016
0.25 %	0.33 %	0.36 %	0.39 %	0.41 %	0.45 %

Depuis 2006, sa progression est de 200 % tandis que, dans le même temps, la progression des nouveaux logements construits est de 70 %.

Dans le cadre de ses discussions, l'USPI Genève a demandé que soit :

- comptabilisés et convertis les logements existants qui devraient être des LUP ;
- maintenues les catégories actuelles de logements LGL afin de ne pas complexifier le système ;
- respectée la faisabilité économique des projets immobiliers en termes de proportion de logements subventionnés ;
- favorisé l'amortissement de la dette hypothécaire en profitant des taux bas actuels dans les plans financiers d'exploitation ;
- exonérés fiscalement les privés qui réalisent des LUP, à l'instar des collectivités publiques.

Soutien à la campagne « Oui a plus de liberté pour les locataires »

L'USPI Genève a activement soutenu la loi visant la modification de la LDTR pour faciliter l'achat/vente de l'appartement par le locataire/propriétaire, en organisant des séances d'information et de distribution de flyers dans la rue. La loi a malheureusement été refusée par le peuple le 5 juin 2016, avec seulement 51,8 % des voix.

Un résultat qui, au premier abord peut paraître comme décevant, doit être remis dans son contexte. Le canton de Genève ne compte que 18 % de propriétaires, contre environ 40 % en Suisse et 60 % dans l'OCDE. Compte tenu de ce contexte, le score est honorable puisque plus de 48 % des Genevois se sont prononcés en faveur de l'accession à la propriété.

Le potentiel est donc là et la nécessité d'assouplir la LDTR demeure, notamment en vue de pouvoir dynamiser la rénovation du parc immobilier du Canton.

Soutien à la campagne «Oui au déménagement de la caserne des Vernets»
L'Association a soutenu la campagne visant à voter un crédit de CHF 20,87 millions pour construire une nouvelle caserne à Meyrin-Mategnin et libérer ainsi l'actuel site des Vernets pour que puissent être construits 1'500 logements.

Le 28 février 2016, le peuple genevois a accepté le crédit à une écrasante majorité, 68.5%.

Autres sujets de politiques cantonales

L'Association, dans son activité de lobby politique, suit / soutient / combat les objets parlementaires suivants :

Projet de loi et Motions votés et en vigueur directement issus de nos propositions

• L 11549	LForêt	Cerne l'aire forestière et distance de 30 à 20 m
• L 11839		Introduit des délais en matière de procédures d'aménagement du territoire

Projet de loi, Motions et Questions déposés

• PL 120323		Pour limiter les zones réservées
• M 2359		La forêt ne doit pas consommer des SDA

Initiative, Projets de loi et Motion à repousser

• PL 11718	LCI	Accessibilité pour les handicapés (à amender pour le soutenir)
• PL 11141	LGZD	Augmenter la durée de contrôle à 20 ans
• PL 11546	LaLAT	Taxe sur la plus-value foncière à 50% pour toute mesure d'aménagement (PLQ)
• PL 12022		Obliger la CPEG à acheter de l'immobilier pour assainir ses finances
• PL 12059		Fondation PAV (à amender pour le soutenir)
• PL 21052		Modification de la loi PAV (à amender pour le soutenir)
• PL 12057	LGL	Cautionnement simple de l'Etat pour les crédits de construction des coopératives
• RD 1108		Propositions de M. Antonio Hodgers du nouvel article 4A LGZD
• IN 161		En zone de développement, 80% de locatifs, 50% de LUP, 30% de HBM et 50% de MOUP
• IN 162		Obligation de déclasser tout périmètre susceptible d'accueillir du logement en zone de développement

Projets de loi, Motions repoussés avec succès

• PL 11508	LEn	Compteur individuel pour chauffage
• PL 11964	LCI	Interdiction de murer les villas destinées à la destruction
• PL 11065		Un nouvel impôt piscine
• M 2270	LNe	Obligation du propriétaire de faire vérifier son installation solaire chaque année
• M 29086 et M 2150	LNe	Pour appliquer plus strictement la loi sur l'énergie

Projet de loi soutenu ou sans danger

• PL 12046	50% des périmètres déclassés de la zone villa doivent rester en zone ordinaire
• PL 11980	Bernex et Bernex-Vailly (faire sauter la clause d'utilité publique)

Projets de loi perdus

• L 11408	LDTR	Acquisition de son logement par le locataire, défaite en votation populaire du 5 juin 2016
• IN 156	LGZD	Obligation d'habiter l'appartement acquis en zone de développement (loi Longchamp)

Auditions et consultations

Audition sur la Motion 2150 «Pour que le Conseil d'Etat applique la loi sur l'énergie sans tarder !» et Motion 2086 «Rénovations énergétiques des bâtiments : améliorons les conditions-cadres pour l'application de la loi sur l'énergie !»
Auditionnée par la commission de l'énergie du Grand Conseil sur ces deux motions qui visent un durcissement de la Loi sur l'énergie, l'USPI Genève a rappelé le chemin parcouru depuis l'entrée en vigueur de la Loi sur l'énergie en 2010 et les importants efforts fournis par les professionnels de l'immobilier et l'Office cantonal de l'énergie dans sa mise en application. Depuis l'entrée en vigueur de la loi, il y a eu la mise en place d'une plateforme permettant de recueillir tous les IDC, la dispense de formations par l'OCEN ou les associations professionnelles, les mesures visent les changements de fenêtres avec des directives précises et une information à grande échelle. Les motions susmentionnées sont donc périmées et arrivent deux ans trop tard.

La Motion 2150 a été retirée en commission de l'énergie au profit de la Motion 2086 amendée qui a été renvoyée au Conseil d'Etat.

Audition sur la Motion 2251 « pour favoriser la production indigène des fenêtres »
La Motion invitait le Conseil d'Etat à modifier l'article 56A RCI afin de proroger de trois ans l'exigence de changement des vitrages liée à l'assainissement thermique des fenêtres et de porter ainsi le délai utile au 31 janvier 2019.

Cette demande de prolongation de délai a été motivée par le constat que l'Etat était dans l'impossibilité de mettre en conformité les bâtiments lui appartenant dans le délai initialement imparti au 31 janvier 2016, alors même qu'en vertu de l'article 16 de la Loi sur l'énergie, l'Etat, les caisses de pension du personnel de l'Etat et les communes doivent se montrer exemplaires en matière d'assainissement énergétique des bâtiments dont ils sont propriétaires.

L'obligation de mise en conformité des fenêtres existe depuis un grand nombre d'années et ce n'est que très récemment qu'un délai « couperet » a été fixé au 31 janvier 2016. Or les entreprises locales ayant un réel savoir-faire en la matière sont en nombre limité et ne peuvent faire face à la demande pléthorique résultant de l'assainissement entier du parc immobilier du canton dans un délai aussi court, avec un risque que le propriétaire, pour pouvoir respecter le délai, fasse appel à des sociétés étrangères à bas prix, n'ayant aucune connaissance des normes techniques et des spécificités requises.

Le Conseil d'Etat a dans son rapport balayé la Motion, expliquant que le délai actuellement prévu était appliqué avec une certaine souplesse.

Prise de position relative à la Fondation PAV
Dans sa prise de position officielle, l'Association a pu exprimer ses réserves quant au principe de la création d'une énième « fondation » venant s'ajouter aux nombreuses structures déjà existantes (FTI ; FPLC pour ne citer que les plus importantes parmi une myriade d'acteurs publics ou semi-publics). Il convient ensuite de relever que la Fondation PAV se trouverait en situation de propriétaire quasi monopolistique dans le quartier considéré, ce qui est n'est pas souhaitable pour plusieurs raisons :

Premièrement, sous l'angle du risque patrimonial et de la diversification des risques, il est risqué pour un propriétaire, quel qu'il soit, de concentrer une partie si importante de ses avoirs dans un périmètre donné.

Si la Fondation PAV devait être créée, il serait donc souhaitable qu'elle ait l'objectif, à terme (par exemple sur 30 ans mais avec un contrôle régulier de la tendance), de réduire sa participation à 30 ou 40 % au maximum de part dans le périmètre. Un tel objectif de fonds permettrait aussi d'utiliser la cession de terrains ou de bâtiments dans le cadre d'une politique de promotion économique dynamique, visant à attirer ou sécuriser l'implantation à Genève d'entreprises créatrices d'emplois ou génératrices de revenus fiscaux. A l'évidence, une entreprise propriétaire de ses locaux sera en effet bien plus ancrée dans notre canton que si elle reste locataire.

Deuxièmement, le rôle de l'Etat, et d'une Fondation de droit public, doit être celui d'un coordinateur – facilitateur, et non d'un promoteur, par exemple. Pour les terrains dont la Fondation resterait propriétaire, il est indispensable qu'elle ne soit en aucun cas directement promoteur – constructeur mais qu'elle ait l'obligation de les remettre en droit de superficie, soit à des promoteurs privés, soit à des utilisateurs finaux, lesquels assumeront dès lors à sa décharge les risques de construction et de commercialisation. De plus, toutes les parcelles des collectivités publiques du secteur devraient à terme être remises en droit de superficie.

A l'heure de la rédaction du présent rapport, le Conseil d'Etat a déposé son projet de loi soumis à l'examen au Grand Conseil. S'il a été précisé que la Fondation ne devait en principe pas faire office de maître d'ouvrage et qu'une durée de vie maximale de 40 ans a été introduite, nos remarques n'ont pas été prises en compte.

Principaux dossiers traités par l'Association

Positionnement sur Airbnb
La plateforme communautaire de location et de réservation de logements entre particuliers Airbnb est en plein essor dans de nombreuses villes, y compris Genève. Comme d'autres entreprises issues du « sharing economy », Airbnb soulève des questions auxquelles il convient de répondre, dont notamment les possibles écueils relatifs aux normes juridiques lorsque la plateforme est utilisée par un locataire.

Au niveau fédéral, le droit du bail prévoit en effet des conditions à la sous-location. Outre son caractère temporaire, les conditions de la sous-location doivent être communiquées au propriétaire, ne pas être abusives et ne pas présenter des inconvénients majeurs pour le bailleur.

Dans la plupart des cas, la plateforme Airbnb est utilisée par des locataires qui, par manque d'information ou à dessein, ne respectent

malheureusement pas les exigences légales, s'exposant ainsi à une résiliation de leur contrat de bail, les régies étant tenues de faire respecter la loi et de préserver les intérêts du propriétaire.

A Genève, le changement d'affectation d'un logement en surface commerciale (c'est le cas lorsqu'un logement est utilisé comme « appartement - hôtel ») est soumis à autorisation de l'Etat, conformément à la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR), puisqu'il y a soustraction d'un logement du parc locatif. Dans les faits, cette exigence de notre loi cantonale n'est également jamais respectée, le contrevenant encourant une amende de l'Etat.

Les risques économiques sont également méconnus puisque le locataire ignore trop souvent qu'il est seul responsable envers le propriétaire - il n'y a effectivement pas de rapport contractuel entre le sous-locataire et le propriétaire - de l'éventuel dommage causé par le « sous-locataire Airbnb » (incendie, inondation, dégâts matériels, nuisances sonores, etc.).

Des élus ont déposé le 27 septembre 2016, une motion parlementaire (M 2347) « pour la préservation du parc de logements face au développement des plateformes numériques du type Airbnb » visant concrètement à demander au Conseil d'Etat : 1) d'assurer le respect effectif des dispositions de la LDTR relatives au changement d'affectation des logements, de la LGZD relatives aux surfaces de logements destinés à la location ou à la vente, de la LGL relatives à l'interdiction de la sous-location ; 2) d'assurer le respect effectif de la Loi sur la restauration, le débit de boissons, l'hébergement et le divertissement (LRDBHD) et de la Loi sur le tourisme (LTour) ; 3) de mener une campagne d'information auprès du grand public sur les dispositions légales et le risque de cette activité ; 4) de rendre un rapport sur le dispositions légales supplémentaires qui pourraient être adoptées afin de préserver le parc de logements et lutter contre la concurrence déloyale.

L'USPI Genève relève toutefois que le réel problème à Genève, n'est pas la société Airbnb en soi, mais la faible proportion de propriétaire (qui constitue une exception en Europe avec moins de 20 % de propriétaires contre plus de 40 % au niveau suisse et 50 % à 80 % au niveau européen), et la pénurie de logements. En effet, Airbnb est né il y a une dizaine d'années aux Etats-Unis, un pays qui possède une forte proportion de propriétaires et qui ne connaît pas la même ampleur dans la pénurie de logements. Dans un tel marché, l'existence d'une offre comme les plateformes numériques de type Airbnb peuvent s'avérer utiles.

Résiliation de la convention collective de travail des employé(e)s de régie par les syndicats

L'année 2016 a été marquée par la dénonciation unilatérale de la convention collective de travail des employé(e)s de régie par l'un des syndicats, partie à la convention. Cette résiliation a une conséquence sur la procédure d'octroi des appels d'offres des marchés publics désormais alourdie, ce malgré les demandes d'allègement du contrôle administratif de la part de l'USPI Genève auprès des autorités.

L'Association a toutefois été approchée par un autre syndicat en vue d'un renouvellement de la convention collective sous de nouvelles conditions et des négociations ont été entamées. L'USPI Genève en a profité pour demander qu'il soit inclus la possibilité de renonciation ou de simplification de l'enregistrement du temps de travail pour les employés pouvant justifier d'une certaine autonomie dans la planification de leurs horaires.

Les négociations n'ont malheureusement pas abouti, le syndicat en question ayant décidé de ne pas poursuivre les pourparlers pour la conclusion d'une nouvelle convention collective de travail, considérant que les revendications et les positions étaient trop éloignées, malgré d'importantes concessions de notre Association.

L'USPI Genève regrette la position des syndicats dont certaines requêtes sont déconnectées des contraintes actuelle des régies. L'Association entend toutefois ne pas rompre le dialogue pour d'éventuelles discussions futures.

Solution type en matière de sécurité et de santé au travail

Durant cet exercice, l'Association a étudié l'opportunité d'élaborer une solution type répondant aux exigences en matière de sécurité et de santé au travail pour les concierges, et plus largement pour les employés de régies.

Si les membres de l'Association font office de « bons élèves », il apparaît qu'un accompagnement par des spécialistes de la santé et de la sécurité au travail peut s'avérer utile dans la mise en œuvre des exigences légales en la matière, plus particulièrement celles découlant de la directive CFST-6508 de la Commission fédérale de coordination pour la sécurité au travail relative aux médecins du travail et autres spécialistes de la sécurité au travail.

La commission technique a pu constater que des solutions types pour la sécurité et la santé au travail approuvée par la CFST existaient déjà et étaient proposées par des sociétés actives dans le canton de Genève que nous avons approchées.

Si dans un premier temps l'Association a souhaité négocier un tarif préférentiel pour ses membres, elle s'est vite rendu compte qu'au vu des besoins spécifiques de chaque régie, il serait plus avantageux pour tout un chacun de négocier directement avec les prestataires de services en question, un tarif pré-négocié risquant au contraire de contraindre le membre dans une grille tarifaire.

Retards dans la délivrance des extraits de poursuites

L'Association est intervenue de toute urgence auprès du préposé à l'Office cantonal des poursuites suite à de nombreux retards constatés dans la délivrance des extraits de poursuites. Elle a saisi l'occasion pour demander une modification des nouvelles formules d'attestation de non-poursuite afin que celles-ci puissent être améliorées et renforcées contre d'éventuelles falsifications.

Le préposé a pu expliquer que les retards étaient dus à un changement du système informatique et du temps nécessaire à la prise en main de la nouvelle application par les collaborateurs de l'Office, mais que des réglages organisationnels étaient en cours pour améliorer la tenue des délais.

Suite à notre intervention, la forme de l'extrait de poursuites a été modifiée pour qu'il puisse tenir sur une seule et même page afin qu'il soit moins facilement falsifiable. En outre, la transmission des demandes d'extrait peut se faire par courriel et une personne de contact chargée du suivi des réquisitions de poursuite et de continuer la poursuite a été mis en place.

Soutien à la campagne relative à la généralisation du tri des déchets des ménages

L'USPI Genève a soutenu la campagne visant la généralisation du tri des déchets des ménages. Cette action fait suite à l'adoption par le Conseil d'Etat du plan de gestion des déchets du Canton de Genève 2014 – 2017 dans lequel est fixé un objectif de valorisation de 50 % des déchets urbains d'ici 2017. Cet objectif correspond à la moyenne nationale et a été fixé avec l'intention de ne pas introduire de taxe aux sacs d'ici fin 2017.

Afin d'encourager la population à pratiquer quotidiennement le tri de ces déchets, l'Etat et les communes ont décidé de réunir leurs ressources au travers de l'opération « Déchets de cuisine 2016 - 2017 ». Cette action consiste à équiper, dans un premier temps, 100'000 ménages genevois en leur distribuant gratuitement un kit de tri, composé d'un bac aéré (« petite poubelle verte ») et d'un rouleau de sac compostable. Cette phase d'équipement qui a démarré en septembre 2016 s'est concrétise par des visites porte-à-porte et/ou des stands de distributions (centres commerciaux, marchés, manifestations, etc.), assortis d'un dispositif de communication à l'échelle du canton.

L'Association a également rencontré le Service Voirie de la Ville de Genève concernant la mise en application du règlement sur la gestion des déchets en Ville de Genève, notamment en ce qui concerne les anciens immeubles dont l'infrastructure ne permet pas l'aménagement d'emplacements destinés à la collecte sélective des déchets urbains. L'association a pu négocier des solutions alternatives, acceptées par les services de la voirie qui sont de :

- conditionner les déchets dans des conteneurs plastiques pliables, installés et remplis les jours de ramassage sur le lieu de collecte, puis rangés à vide ;
- créer des aménagements en commun entre immeubles voisins.

En outre, demeurent réservés les cas dans lesquels la configuration des lieux rend impossible toute solution, le principe de proportionnalité étant pleinement applicable.

Concernant l'obligation de mise en conformité des conteneurs, dont le délai est au 31 décembre 2019, une certaine souplesse a été admise quant à la couleur, puisque les conteneurs de couleurs vertes pourront être conservés, pour autant qu'ils soient utilisés pour des déchets organiques de cuisine ou les déchets de jardin, et que les pictogrammes indiquant le type de déchets (ordures ménagères, papier-carton, organiques de cuisine, organiques de jardin) y soient apposés avec le numéro d'immeuble et le nom de la rue.

Soutien à la campagne de sensibilisation sur les risques relatifs aux substances dangereuses

La campagne menée par le Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA) vise la sensibilisation des professionnels du bâtiment aux risques sanitaires liés aux substances dangereuses, plus particulièrement les peintures au plomb pouvant exister dans certains bâtiments construits avant 2005.

Afin de pouvoir anticiper les risques d'intoxication, soit dans le cas de locaux impliquant des peintures plombées et dégradées, soit lors de travaux et d'intervention sur un chantier, il a été rappelé l'importance d'anticiper la présence de ce métal.

Pour ce faire et depuis 2014, le SABRA a impliqué et formé des bureaux de diagnostiqueurs, spécialement équipés de détecteurs à lecture directe (basée sur le principe de la fluorescence X) et permettant des analyses sur place en évitant ainsi les prélèvements destructifs de peinture. Depuis le mois de juin 2016, le SABRA a permis à environ 20 entreprises de peinture et de gypserie de la place de se voir attribuer de nouvelles compétences en matière de gestion des peintures au plomb. Ces entreprises ont été formées et équipées pour intervenir, efficacement, dans les règles de l'art sur des peintures contenant du plomb lors de travaux de rénovation ou de transformation de biens immobiliers datant d'avant 2005.

Sur le plan fédéral

Nos interventions sur les sujets fédéraux se font par l'entremise de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse), la fédération qui regroupe les associations de professionnels de l'immobilier des six cantons romands, dont l'USPI Genève.

Refacturation des frais d'analyse prévue par l'ordonnance du DETEC relative à la vérification du taux d'épuration
L'USPI Suisse a fait part de ses déterminations dans le cadre de la mise en consultation du rapport explicatif de l'Ordonnance du Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC) concernant la vérification du taux d'épuration atteint avec les mesures prises pour éliminer les composés traces organiques dans les installations d'épuration des eaux. L'USPI Suisse s'est opposée à toute refacturation au propriétaire d'un éventuel surcoût des analyses, engendré par les nouvelles exigences de cette ordonnance. L'Ordonnance du DETEC est entrée en vigueur le 1er décembre 2016.

Registre fédéral sur les bâtiments
L'USPI Suisse a appelé à rejeter le projet de révision totale de l'Ordonnance sur le Registre fédéral des bâtiments et des logements, mis en consultation par le Département fédéral de l'intérieur (DFI). Ce projet permettrait à toute administration publique de collecter quasiment toutes les données du registre à d'autres fins que statistiques ou pour l'accomplissement d'une tâche prévue expressément par la loi. Par ailleurs, certaines données portant sur les logements seraient rendues librement accessibles. Un tel projet n'est pas acceptable et outrepasse la délégation de compétences. L'USPI Suisse a été en partie entendue dès lors que certaines informations sur les logements ne devraient pas être disponibles sur internet. La nouvelle version est actuellement en procédure de consultation interne au sein de l'administration.

Révision du droit du bail
Le Conseil national et le Conseil des Etats ont suivi la position de l'USPI Suisse et ont refusé d'entrer en matière sur la révision du droit du bail prévoyant notamment l'usage obligatoire d'un formulaire officiel lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail, dans toute la Suisse et même en l'absence de pénurie de logements

Initiative populaire « Pour une économie durable et fondée sur une gestion efficiente des ressources (économie verte) »
L'USPI Suisse a appelé à rejeter l'initiative constitutionnelle « Pour une économie durable et fondée sur une gestion efficiente des ressources (économie verte) » qui menaçait le développement de l'économie avec de lourdes conséquences financières pour les propriétaires et locataires. Le 25 septembre 2016, le peuple suisse a rejeté l'initiative avec 63.6 %.

Critères de calcul relatif au rendement abusif
Le taux hypothécaire de référence est historiquement bas. Il se situe à 1.75 % au jour de la rédaction du présent rapport et il n'est pas impossible qu'il descende à 1.5 % lors du prochain recensement. Cette situation exceptionnelle n'est pas sans poser de problèmes pour les investisseurs institutionnels qui doivent honorer des rentes ou encore le rendement des logements subventionnés, dont plusieurs arrêts tendent à le mettre en relation avec la notion de rendement abusif du droit fédéral.

Force est de constater que le système actuel n'a pas été conçu pour la situation exceptionnelle que nous connaissons aujourd'hui (à l'époque, le taux hypothécaire de référence dépassait les 6 %). L'Association a sollicité la création d'un groupe de réflexion sur le plan national avec l'USPI Suisse visant à faire des propositions en vue de modifier le calcul du rendement considéré comme abusif, corrélé à ce jour au taux hypothécaire de référence.

Si plusieurs propositions ont été mises sur la table, comme la fixation d'un rendement plancher, ou encore l'affinement des critères des loyers comparatifs, aucune proposition n'a pour le moment abouti sur un consensus. Les discussions se poursuivent avec pour but de pouvoir proposer au plus vite une solution viable aux parlementaires fédéraux.

Section des courtiers

La Section des courtiers, qui compte actuellement près de 110 membres, principalement employés des grandes structures membres de l'USPI Genève, a pour but la défense des intérêts spécifiques liés à l'activité de courtage. Elle a notamment pour tâche de définir et d'appliquer les règles déontologiques propres à l'activité de courtage, de promouvoir l'image des professionnels du courtage en immeubles auprès du public et des autorités et de défendre leurs intérêts spécifiques.

Le Comité de la Section des courtiers, présidé par M. Fabio MELCARNE, s'est réuni à quatre reprises en 2016. Il a pu notamment mettre en place un groupe de travail chargé d'étudier les restrictions des conditions d'accès au crédit immobilier appliquées par les banques, empêchant la classe moyenne d'accéder à la propriété.

L'Assemblée générale de la Section des courtiers s'est tenue le 21 juin 2016. Comme à l'accoutumée, elle a été suivie d'un apéritif et d'un déjeuner lors de laquelle M. Gary Bennaim, associé d'Analyse et Développement SA, a pu présenter les implications financières sur la valeur des terrains et villas en zones réservées. M. Christophe Aumeunier, avocat et Député au Grand Conseil, a exposé quant à lui les enjeux juridiques des zones réservées.

Le traditionnel déjeuner des courtiers, qui s'est tenu le 13 décembre 2016, a réuni un grand nombre de courtiers. A cette occasion, M. Dominique GOY, cofondateur et président de Swisslending SA, a présenté le Crowdfunding et les spécificités du Crowdfunding immobilier.

Les Circulaires

Nos membres bénéficient tout au long de l'année d'informations sur toutes les questions importantes concernant leurs activités au moyen de circulaires professionnelles, juridiques et fiscales. En 2016, les circulaires suivantes, rédigées par le secrétariat, ont été adressées à nos membres :

Circulaires professionnelles

- CP 01 Nouveau règlement places de stationnement sur fonds privés
- CP 02 Organisation de l'Office de l'urbanisme
- CP 03 Résiliation CCT employés de régie - Appels d'offres pour les marchés publics
- CP 04 Assainissement des fenêtres Art. 56A RCI - Nouvelle séance d'information
- CP 05 Nouvelle carte et mise en œuvre opérationnelle des zones réservées
- CP 06 Marchés publics – Exigences de l'OCIRT
- CP 07 Généralisation du tri des déchets de cuisine des ménages – Séance d'information
- CP 08 Newsletter statistiques immobilières n°1 - Mai 2016
- CP 09 Nouvel outil de comptabilité analytique
- CP 10 Programme Label vert 2016 seuil minimum
- CP 11 Nouveau formulaire OCLPF - Contingent d'attribution du propriétaire
- CP 12 Résultat de la votation du 5 juin 2016 relative à la modification de la LDTR - Autorisation de vente des appartements aux locataires en place
- CP 13 Plan canicule 2016 - prévention
- CP 14 Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP)
- CP 15 Allègement du contrôle administratif OCIRT
- CP 16 Retards dans la délivrance d'extraits de poursuites
- CP 17 Retards dans la délivrance d'extraits de poursuites – Réponse de l'Office des poursuites
- CP 18 Migration téléphonie par internet IP
- CP 19 Recrudescence de fausses annonces Internet
- CP 20 Renouvellement du Conseil de surveillance
- CP 21 Gestion des peintures contenant du plomb
- CP 22 Mesures relatives à la sécurité au travail
- CP 23 Campagne relative au tri sélectif des déchets et réglementation sur la gestion des déchets en Ville de Genève

- CP 24 Mesures relatives à la sécurité au travail – Réponse du Département de la sécurité et de l'économie (DSE)
- CP 25 Projet de constitution d'une Fondation PAV (LFPAV) – Prise de position de l'association
- CP 26 Sortie de trois membres de l'USPI Genève
- CP 27 TVA – Consultation sur la révision des taux de dette fiscale nette
- CP 28 Outil de comptabilité analytique à disposition des membres
- CP 29 Amélioration dans les délais de délivrance des extraits de poursuites
- CP 30 Composition du Conseil de surveillance des associations immobilières
- CP 31 Airbnb – Positionnement de l'USPI Ge par rapport à la plateforme
- CP 32 Fonds d'apprentissage de la Ville de Genève
- CP 33 Indexation des salaires minimaux en 2017 pour les concierges
- CP 34 Programme Label Vert 2016 – seuil minimum de points
- CP 35 Contrôle des exigences et mise à jour du Règlement relatifs au Label Formation
- CP 36 Solutions types relatives à la sécurité et à la santé au travail des employés de régies et des concierges
- CP 37 Mise à l'enquête de la révision du Plan directeur cantonal 2030
- CP 38 Contrôle des états financiers au 31.12.2016

Circulaires juridiques

- CJ 01 Taxe d'équipement et autorisation de construire – nouvel arrêt du TF
- CJ 02 Nouvelle taxe fédérale sur les eaux usées – modification de la loi fédérale sur les eaux, de son ordonnance d'application et du règlement genevois relatif aux taxes d'assainissement des eaux
- CJ 03 Catégories de logements où sévit la pénurie
- CJ 04 Définition des ensembles du début du XXè siècle
- CJ 05 Règlement modifiant le règlement d'exécution de la loi genevoise sur le logement et la protection des locataires (RGL)
- CJ 06 Arrêt du 5 avril 2016 du TF relatif à la recevabilité de l'initiative « Halte aux magouilles immobilières, OUI à la loi Longchamp (IN 156)

- CJ 07 Loi modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) (Zone affectée à de l'équipement public)
- CJ 08 Règlement modifiant le règlement sur les activités admissibles en zone industrielle ou de développement industriel, respectivement en zone de développement d'activités mixtes (RAZIDI)
- CJ 09 Loi modifiant la loi sur la FAO (L 11837)
- CJ 10 Arrêt du Tribunal fédéral 4A_559/2016 du 22 août 2016
- CJ 11 Modification de la loi sur les forêts (Forêts) (M5 10) (pour permettre la réalisation de plus de logements)
- CJ 12 Fonds intercommunal d'équipement : Loi modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (Taxe d'équipement (11783)
- CJ 13 Loi « Halte aux magouilles immobilière, OUI à la loi Longchamp (IN 156)
- CJ 14 Modification du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses (RCI – L5 05.01)
- CJ 15 Loi « Halte aux magouilles immobilières, OUI à la loi Longchamp » (IN 156)
- CJ 16 Arrêt du TF sur la preuve des loyers comparatifs pour les immeubles anciens.

Circulaires fiscales

- CF 01 Modification du règlement d'application de la loi sur les droits d'enregistrement LDE article 8A
- CF 02 Bientôt un retour à l'imposition privilégiée pour les immeubles agricoles
- CF 03 Précision pour la détermination de la valeur fiscale d'un immeuble locatif
- CF 04 ATF 2C_7102016 – Imposition d'une valeur locative en lieu et place d'une location
- CF 05 Taux de capitalisation des immeubles locatifs
- CF 06 ATF 2C_757-2015 – Confirmation du mécanisme d'indexation des valeurs locatives

Les Membres

Aucun nouveau membre n'a été admis en 2016.

Au 31 décembre 2016, l'Association compte les 34 membres suivants :

Gérance et courtage

BAEZNER GERARD & Cie SA

BERSIER & Cie SA

BESSON, DUMONT, DELAUNAY & Cie SA

BESUCHET CHARLES SA

BORDIER ALAIN & Cie SA

BORY & Cie Agence Immobilière SA

BROLLIET SA

BRUN ÉDOUARD & Cie SA, Agence Immobilière

BURGER RODOLPHE SA

COFIMOB SA

COGERIM SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

COMPTOIR IMMOBILIER SA

DAUDIN & Cie

FORUM IMMOBILIER SA

GEROFINANCE-DUNAND SA

GRANGE & Cie SA

LES RÉGISSEURS ASSOCIÉS SA

MOSER VERNET & Cie SA

NAEF IMMOBILIER GENÈVE SA

PILET & RENAUD SA

PROKESCH IMMOBILIER SA

RÉGIE DU CENTRE SA

RÉGIE DU MAIL, Flavio BRISOTTO

RÉGIE DU RHÔNE SA

RÉGIE FONCIÈRE SA

ROSSET & Cie

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE SA

TOURNIER BERTRAND, Agence Immobilière

Courtage uniquement

CARDIS SA

COURTAGE DU MAIL, Sylvie BRISOTTO

MELCARNE SA

MOSER VERNET & Cie, Valorisations Immobilières SA

STOFFEL IMMOBILIER SA

VERBEL Genève SA

label qualité · label vert · label courtier · label formation

Les Membres honoraires

M. Jean-Pierre BESSON †
M. Jacques BICHSEL
M. Robert CORTHAY
M. Olivier DUMUR
M. Henri FORMIGE
M. Jacques GRANGE
M. Henry SENGER
M. Raoul VOLPE
M. Michel François WYSS

Le Comité

Comité au 31 décembre 2016

M. Stéphane JAGGI, Président
M. Etienne NAGY, Vice-Président
M. Emmanuel GALLEY, Trésorier
Mme Francine BAEZNER
M. Yvan BALLIF
M. Thierry DE HAAN
Mme Béatrice GRANGE
M. Fabio MELCARNE
M. Thierry NAZ
M. Thierry ROSSET
M. Pierre-Henri SCHILD
M. Bertrand TOURNIER

Comité de la Section des courtiers

M. Fabio MELCARNE, Président
M. Bertrand CAGNEUX
M. Pierre HAGMANN
Mme Véronique SCHOTT
M. Thierry STOFFEL
M. Arnaud TURRETTINI

Les Commissions

Commission CCT concierges

La Commission CCT concierges a pour tâche de négocier les termes de la convention collective de travail (CCT) pour les concierges qui est adoptée paritairement entre, d'une part, les représentants des milieux immobiliers, soit l'USPI Genève et la Chambre genevoise immobilière (CGI) et, d'autre part, les représentants des syndicats SIT et Unia.

M. Stéphane JAGGI, Président

M. Philippe BUZZI

Commission Label

La Commission Label a pour tâche de définir et de suivre la mise en œuvre des différentes mesures d'autoréglementation adoptées par l'USPI Genève, à l'exclusion du Label Vert qui bénéficie de sa propre commission ad hoc. Ces mesures comportent trois volets, soit le Label Qualité, le Label Courtier et le Label Formation. La Commission Label est également en charge du développement de la communication de l'USPI Genève.

La Commission Label est composée de :

Mme Béatrice GRANGE, Présidente

M. Stéphane JAGGI

M. Thierry DE HAAN

M. Thierry NAZ

Commission Technique

La Commission Technique a pour objectif d'étudier les questions d'ordre techniques auxquelles les gérants et les responsables techniques des régies sont confrontés. Elle s'occupe également de définir les bonnes pratiques et les mesures devant être mises en œuvre par les régies. Elle a également pour tâche la conception et la mise en œuvre des programmes du Label Vert.

La Commission Technique est composée de :

M. Tony RUSSO, Président

M. Stéphane BIAGI

M. Gabriel BONAVOLTA

M. Christophe CLARKE

M. Christophe DAVID

M. Thomas EMMENEGGER

M. Guillaume FERRARIS

M. Karl-Ludwig KUNZ

M. Alexandre MOLINARI

M. Yvan PERROUD

Mme Magali SCHOLAERT

Mme Agnès STOCKER

Mme Carine VAN KERKHOVEN

Commission USPI Genève et régies institutionnelles

La Commission USPI Genève et régies institutionnelles aborde des problématiques communes touchant la profession dans un large front commun. Elle est composée de régies qui, pour des raisons statutaires, ne peuvent pas être membres de l'Association. En l'état actuel, il s'agit de Bilfinger Real Estate SA, Livit SA, Privera SA, PSP Swiss Property SA et Wincasa SA.

La Commission USPI Genève et régies institutionnelles est composée de :

M. Thierry ROSSET, Président

M. Stéphane JAGGI

Commission des statistiques immobilières

La Commission des statistiques immobilières entretient des liens avec les représentants de l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) qu'elle rencontre en principe trimestriellement. Elle examine à cette occasion les différentes statistiques concernant l'immobilier et propose de modifier et de compléter l'offre en matière de statistiques immobilières en fonction des besoins de professionnels de l'immobilier ainsi que des propriétaires.

La Commission des statistiques immobilières est composée de :

Mme Béatrice GRANGE, Présidente

Mme Caroline DUNST

M. Guillaume FERRARIS

Mme Emmanuelle GAIDE

M. Bertrand MAAG

M. Grégoire ZANETTA

Commission avec l'OCLPF

La Commission entretient des liens avec les représentants de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) qu'elle rencontre en fonction des besoins, de l'évolution des lois et des pratiques administratives. Elle examine à l'occasion de ces rencontres toutes les questions dépendant de cet office, en particulier les différentes pratiques adoptées et appliquées par celui-ci, concernant notamment les prix des terrains et des constructions admis dans les plans financiers, les loyers admis en zone de développement ainsi que pour les logements subventionnés.

Chiffres-clés

L'USPI Genève représente à Genève :

- 34 membres dont :
  - 28 actifs dans la gérance et le courtage
  - 6 actifs dans le courtage uniquement ;
- près de 1'600 collaborateurs ;
- près de 3'500 concierges ;
- près de CHF 3.5 milliards d'état locatif géré ;
- près de CHF 1.2 milliards de transactions ;
- près de 290'000 objets en gérance ;
- près de 2.5 millions m² de surfaces commerciales gérées ;
- près de CHF 530 millions de travaux ;
- 70 % du parc locatif (commercial et résidentiel) en gérance.

Rue de la Rôtisserie 4
Case postale 3344
1211 Genève 3

Tél. 022 715 02 20
Fax 022 715 02 22

info@uspi-ge.ch
www.uspi-geneve.ch