





Sommaire

Editorial de la Présidente	4
Introduction	6
Autoréglementation	8
<hr/>	
Label Qualité	8
Label Courtier	9
Label Vert	10
Label Formation	11
<hr/>	
Section des courtiers	12
Changement des fenêtres	13
Assujettissement des transactions immobilières à la LBA	14
Initiatives de l'ASLOCA	15
Déclassement du périmètre des Cherpines	16
Préavis communal au développement du périmètre au chemin de Challendin	17
Soutien aux candidats aux élections municipales	17
PUS de la Ville de Genève	18
Avant-projet de nouvelle Constitution genevoise	18
Plan directeur cantonal 2030 - observations	18
Rubrique «STOP aux blocages» dans le journal Tout l'immobilier	19
<hr/>	
Les Circulaires	20
Les Membres	22
Les Membres honoraires	24
Le Comité	25
<hr/>	
Les Commissions	
Commission CCT concierges	26
Commission Label	26
Commission Label Vert	27
Commission des propriétaires institutionnels	28
Commission des statistiques immobilières	28
Commission mixte avec l'Olo	29
<hr/>	
Chiffres clés au 31 décembre 2009	30
<hr/>	
Contact	32



Editorial de la Présidente

Mesdames, Messieurs,
Chères Consœurs, Chers Confrères,

2011 a été pour l'USPI Genève une année marquée par une communication plus intensive auprès du grand public. Cette démarche s'inscrit dans la volonté d'informer plus largement sur les actions entamées par notre association depuis plusieurs années, mais aussi dans le but de dénoncer publiquement ceux qui maintiennent à Genève la crise du logement, voire qui l'aggravent.

Une percutante campagne d'affichage sur les bus et les trams s'est vue tout au long de l'année écoulée à travers la République pour présenter nos labels et affirmer que l'USPI Genève est désormais le «Label immobilier». Le public a pu, et pourra encore en 2012, découvrir les résultats de notre important travail d'autoréglementation grâce à des images fortes et originales. Le nom de notre association devient peu à peu une «marque» identifiable par nos clients et nos interlocuteurs. Cela nous aide à être encore plus systématiquement consultés comme représentant des agences immobilières genevoises et ainsi nous pouvons faire contre-poids aux prétendus défenseurs des locataires qui deviennent plus agressifs depuis quelques temps.

Notre association a aussi décidé de montrer du doigt les responsables des blocages répétés en matière de construction et d'immobilier à Genève par le biais de deux actions. En effet, en partenariat avec l'APCG, une rubrique titrée «Stop aux blocages» paraît désormais deux fois par mois dans le journal Tout l'Immobilier. Il y est exposé les recours contre les projets de création de logement. Un compteur cumule au fil des semaines le nombre de logements qui aurait pu être réalisé sans ces recours injustifiés.

Nous avons également souhaité mettre en évidence le paradoxe entre la volonté exprimée par tous de construire davantage de logements et la réalité où l'on constate que la très grande majorité des projets est contestée, souvent pour des raisons politiques, au rang desquelles l'ASLOCA figure en bonne position.

Pour ce qui est de l'avancement de notre politique de labellisation, l'ensemble de nos membres demeure toujours assujetti aux exigences du Label Qualité.

Le bilan après deux années d'application du Label Vert est toujours très satisfaisant puisque 22 des 25 régions participant au programme ont atteint les objectifs fixés. Ce label a encore évolué en 2011 avec une augmentation des objectifs d'assainissement des chaufferies et de l'électricité des communs à 10% du parc d'immeubles.

En ce qui concerne le Label Courtier, ce sont les agences qui depuis cette année en sont au bénéfice et plus uniquement les collaborateurs qui remplissaient les critères d'obtention. Cette modification est intervenue notamment pour faciliter la communication dans nos campagnes d'affichage.

Le dernier label créé est le Label Formation. Il a été largement suivi puisque 18 maisons l'ont obtenu sur les résultats des formations données en 2011 aux employés des agences membres. L'enjeu d'accroître encore le nombre de places d'apprentissage dans notre branche reste important et nous espérons que ce label y contribuera fortement.

Ce bilan positif ne pourrait bien-sûr pas être tiré sans l'engagement assidu de notre Secrétaire général, Andreas FABJAN, toute l'équipe du Secrétariat des associations immobilières et les membres de notre Comité et des Commissions, ainsi que l'APGCI, l'APCG et la CGI que je tiens ici à remercier vivement.

Après deux années à la présidence de notre association, je suis heureuse de passer le témoin à notre confrère Flavio BRISOTTO qui va apporter ses idées et son expérience pour défendre notre profession dans des années qui s'annoncent ardues. Je lui souhaite autant de défis intéressants et de plaisir dans son mandat que j'ai pu en avoir.

Un grand merci pour votre confiance.

Béatrice GRANGE, Présidente



Rapport d'activité

Introduction

En 2011, Madame Béatrice GRANGE a poursuivi son mandat de deux ans à la Présidence de l'USPI Genève. Avec l'appui de son Comité, elle a poursuivi la mise en œuvre des principaux axes stratégiques qu'elle avait définis, soit en particulier :

- La poursuite des efforts et développement des mesures menées dans le cadre des économies d'énergie et à la protection de l'environnement ;
- Le respect et la mise en œuvre effective du nouveau Code de déontologie par l'ensemble des membres et leurs collaborateurs ;
- L'adoption et l'implémentation du nouveau Label Formation destiné à valoriser les efforts entrepris par nos membres dans ce contexte et à accroître encore l'offre, plus particulièrement en matière de places d'apprentissage ;
- La poursuite des actions de communication initiées en 2009, dans l'objectif de faire reconnaître l'USPI Genève comme le Label des professionnels de l'immobilier, synonyme de professionnalisme et de prestations de qualité.

Comme à l'accoutumée, l'actualité immobilière a fait l'objet d'un suivi attentif. L'USPI Genève est régulièrement auditionnée par les Commissions du Grand Conseil et du Conseil Municipal de la Ville de Genève et prend position par rapport aux projets de loi qui concernent l'activité de ses membres.

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

- Association Genevoise d'Architectes (AGA)
- Association Genevoise des Ingénieurs (AGI)
- 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'environnement urbain et de la sécurité de la Ville de Genève (DEUS)
- Direction générale de l'action sociale (DGAS)
- Direction générale des affaires économiques (DGAE)
- Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL)
- Fédération des architectes et ingénieurs de Genève (FAI)
- Fédération des entreprises romandes (FER)
- Fédération des métiers du bâtiment (FMB)
- Groupement des entreprises multinationales (GEM)
- Laboratoire d'économie appliquée (LEA)
- Naxoo - Télégenève
- Office cantonal de la statistique (OCSTAT)
- Office de l'urbanisme (OU)
- Office du logement (Olo)
- Services industriels de Genève (SIG)
- Swisscom
- Registre foncier (RF)
- Service de la promotion économique
- Service de l'énergie (ScanE)
- Service des monuments et des sites (SMS)



Autoréglementation

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. A cet effet, notre association a adopté depuis plusieurs années différentes mesures d'autoréglementation. Celles-ci sont regroupées sous la politique des Labels.

En 2011, nous avons activement poursuivi la mise en œuvre et le développement des différents Labels de l'USPI Genève. Nous avons en outre adopté un nouveau label, le Label Formation, qui vise à encourager et à promouvoir les efforts en matière de formation auprès de nos membres.

label qualité

L'ensemble des membres de l'USPI Genève doit satisfaire aux exigences 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. Ceux-ci 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 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 Règlement relatif au Label Courtier fixe des exigences élevées en matière de formation et d'expérience professionnelle ainsi que de formation continue.





label vert

La consommation énergétique des bâtiments, essentiellement liée aux besoins en chauffage, représente pratiquement 50% de l'énergie totale utilisée dans notre canton. C'est assurément dans ce secteur que le potentiel d'économie est le plus important.

C'est pourquoi, depuis 2008 déjà, notre association a fait de la gestion énergétique des bâtiments une priorité. Faisant œuvre de pionnière, elle a conçu et adopté un programme, intitulé Label Vert, ayant pour objectif de mettre en œuvre une gestion énergétique systématique du parc immobilier. Nos membres, en leur qualité de gérants d'une part très importante du parc immobilier genevois, ont en effet un rôle particulièrement important à jouer. Ils sont conscients de la responsabilité qui en résulte et entendent l'assumer pleinement.

Le Label Vert de l'USPI Genève a pour objectif de définir des mesures qui peuvent être mises en œuvre à large échelle et qui sont propres à générer d'importantes économies d'énergies et de ressources naturelles dans le cadre de la gestion des immeubles en gérance.

Chaque année, un ou plusieurs programmes sont définis en fonction des objectifs fixés et des moyens techniques disponibles. Après avoir proposé à nos membres pendant plusieurs années des mesures précises et ciblées, nous proposons, dès 2012, de fixer des objectifs globaux en matière d'économie d'électricité, d'une part, et de chaleur, d'autre part. Les membres sont ainsi entièrement libres quant au choix des mesures mises en œuvre pour atteindre ces objectifs.

En matière d'économie d'électricité, la première action proposée consistait à assainir l'éclairage des communs d'immeubles, qui permet d'économiser jusqu'à 80% de l'électricité consommée dans ce contexte. Fort du succès rencontré par cette première mesure, l'USPI Genève proposera d'étendre ce programme dès 2012 aux autres sources de consommations d'électricité des communs d'immeubles, soit notamment aux ascenseurs, buanderies, ventilations ou pompes de circulation.

Par ailleurs, en matière d'économie de combustibles, toutes les mesures propres à diminuer l'Indice de dépense de chaleur (IDC), qui est l'indicateur de la consommation d'énergie thermique d'un bâtiment, seront encouragées et valorisées.

Au surplus, la Charte applicable dans le cadre de travaux d'entretien et de rénovation courants demeure entièrement en vigueur. L'objectif de cette Charte est de garantir qu'une réflexion soit menée s'agissant des conséquences en termes énergétiques et environnementaux de tous les travaux menés sous la responsabilité des régies. Il est requis qu'elles émettent des recommandations adéquates aux propriétaires dans ce contexte.

Les régies participant au Label Vert doivent en outre s'engager à prendre différentes mesures au sein même de leur propre entreprise, notamment en matière de tri de déchets, de gestion de l'éclairage des bureaux ainsi que d'incitation en faveur de la mobilité douce à l'attention de leurs collaborateurs.

Avec ce programme, l'USPI Genève souhaite répondre aux très larges attentes des propriétaires et des locataires, ainsi que des autorités et de la population. Le dernier contrôle du respect des exigences du Label Vert a été effectué au 30 juin 2011. Le résultat est très satisfaisant puisque 22 des 25 régies qui ont décidé de participer au Label Vert ont atteint les objectifs fixés.

label formation

En 2011, notre association a adopté le Label Formation qui a pour objectif de promouvoir et de valoriser la formation dans le domaine de l'immobilier. Celle-ci a en effet toujours été au cœur des préoccupations de l'USPI Genève. Elle joue un rôle essentiel dans un domaine en constante évolution avec 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 à la fin de chaque année. Examiné pour la première fois au 31 décembre 2011, 18 membres ont obtenu le Label Formation en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.



Section des courtiers

La Section des courtiers, qui compte actuellement plus de 120 membres, 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. Claude STOFFEL, s'est réuni à cinq reprises en 2011. Il a mené une réflexion sur les conséquences que pouvaient avoir la nouvelle loi sur l'énergie, ainsi que d'autres législations, sur les prix des objets, compte tenu des obligations qui pouvaient en résulter. Une check-list indicative a été établie dans le but de faciliter le travail des courtiers, garantir des prestations irréprochables et améliorer le niveau général des connaissances.

L'Assemblée générale de la Section des courtiers a eu lieu en date du 23 juin 2011. A cette occasion, Madame Maria AKESSON-PEYROT, Courtière, fondée de pouvoir et responsable du département Naef Prestige auprès de la régie éponyme et Mme Véronique SCHOTT, responsable du Service vente de la Régie Grange & Cie SA, ont été élues au comité en remplacement de Mme Francine MAENDLY et Mme Nahid SAPPINO MOGHADDAM, démissionnaires. Comme d'accoutumée, l'Assemblée générale a été suivie d'un apéritif et d'un déjeuner lors duquel M. Fabrice STROBINO, Architecte, Associé gérant du bureau Analyses et Développements Immobiliers Sàrl, diplômé de l'IEI, membre de la Chambre suisse des experts (CEI), a effectué une présentation sur le thème « Définitions et modes de calcul des surfaces ».

Le traditionnel déjeuner des courtiers, qui s'est tenu le 8 décembre 2011, a réuni un nombre important de courtiers. A cette occasion, Monsieur Mark MULLER, Conseiller d'Etat en charge du DCTI, nous a fait l'honneur de présenter un exposé sur le projet de Plan directeur 2030.

Changement des fenêtres

L'article 56A du Règlement d'application de la loi sur les constructions et installations diverses (RCI) prévoit que l'ensemble des fenêtres équipées de simples vitrages devront être remplacées au plus tard en 2016. Ces travaux doivent permettre de réaliser de substantielles économies d'énergie. Il permettra aux occupants des logements concernés de bénéficier de diminutions des charges non négligeables ainsi qu'une amélioration du confort et de l'habitabilité.

L'enjeu est très important: sur la base d'une estimation faite par les membres de l'USPI Genève, il apparaît que le nombre d'immeubles concernés par ces mesures est élevé. Afin de respecter les délais, les régies encouragent les propriétaires à réaliser ces travaux. Dans ce contexte, constatant que les procédures en autorisation de construire pouvaient être longues et complexes, en particulier pour les bâtiments qui sont au bénéfice d'une mesure de protection du patrimoine, l'USPI Genève a sollicité la constitution d'un groupe de travail regroupant notamment les services étatiques concernés, afin de mener une réflexion en vue de simplifier les procédures. Cela concerne, entre autres, tous les immeubles sis dans une zone protégée ou qui font partie d'un ensemble protégé de la fin du XIX^e siècle ou du début du XX^e siècle.

Des procédures-types simplifiées ont été convenues avec la Commission des monuments et des sites (CMNS), qui est appelée à préavisier les demandes d'autorisation de construire relatives à ces travaux. Ces nouvelles pratiques devraient entrer en vigueur prochainement.



Assujettissement des transactions immobilières à la LBA

L'USPI Genève constate que l'investissement dans l'immobilier en Suisse à travers des fonds de provenance illicite ne peut pas être totalement exclu. Selon le Conseil fédéral, il pourrait y avoir un risque d'abus notamment en cas d'achats immobiliers au cours desquels les paiements sont effectués en dehors du champ d'application de la loi sur le blanchiment d'argent (LBA), par exemple par l'entremise de banques étrangères ou par des versements en espèces. Dans ce contexte, on peut rappeler que quelques cas emblématiques d'achats de biens immobiliers à des prix hors de toute logique financière ont été relayés dans les médias au cours de l'année écoulée.

Notre association relève toutefois que la quasi-totalité des transactions ne présente aucun risque de blanchiment. Elle préconise en conséquence une solution proportionnée. Elle constate également que l'investissement dans la pierre garantit une certaine transparence, puisque tout propriétaire est inscrit au Registre foncier et que les actes sont conservés de manière illimitée.

Dans la plupart des cas, les transactions immobilières sont effectuées par des intermédiaires financiers pleinement soumis à la LBA, en particulier par des établissements bancaires ou financiers, qui sont tenus de respecter les obligations de diligence. En outre, dans la pratique, le courtier n'a le plus souvent aucun pouvoir de disposition sur des valeurs patrimoniales.

Les risques d'abus évoqués plus haut sont ainsi limités aux rares transactions qui sont réalisées en dehors du champ d'application de la LBA. Il convient donc d'agir de manière ciblée, tout en veillant à ne pas augmenter le coût déjà élevé des transactions immobilières en général et à ne pas prolonger ou alourdir les procédures. Pour garantir le contrôle de l'origine des fonds dans le cadre d'une transaction immobilière, l'USPI Genève a donc proposé, au moyen d'une motion déposée par le Président de l'USPI Suisse, Hugues HILTPOLD, de prévoir que le paiement du prix par l'acheteur doit obligatoirement se faire par le virement depuis son compte ouvert auprès d'un établissement autorisé en Suisse par la FINMA. On prend ainsi en considération le fait que ces établissements sont d'ores et déjà équipés et organisés pour mettre en œuvre les obligations de diligence prévues par la LBA et sont donc les mieux à même de faire respecter ces exigences.

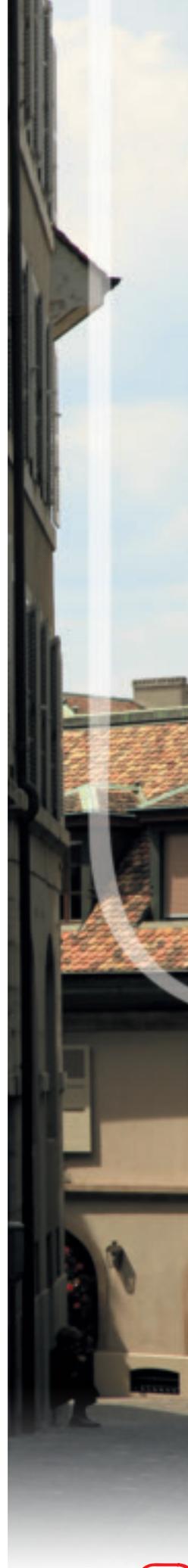
Initiatives de l'ASLOCA

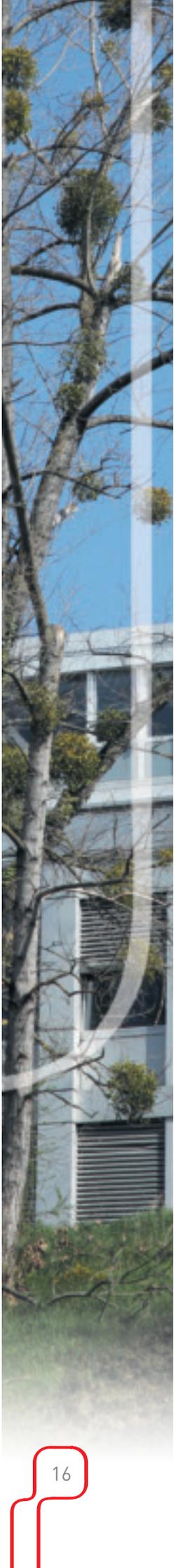
L'ASLOCA a lancé deux nouvelles initiatives cantonales en 2011 intitulées «BUREAUX ET LOGEMENTS DE LUXE, ÇA SUFFIT! Construisons des logements locatifs et bon marché» et «STOP AU RETOUR DES CONGÉS-VENTES. Halte à la spéculation!».

Au-delà de leur contenu, les textes de ces deux initiatives soulèvent un grave problème de principe : ceux-ci sont en effet d'une telle complexité qu'ils sont difficilement compréhensibles, même pour des juristes aguerris. Que dire donc de la possibilité pour un laïc de les comprendre et de se prononcer à leur égard ?

La première initiative porte sur une modification de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL). Elle propose de nombreuses mesures ayant pour conséquence de rigidifier encore davantage les règles applicables à la zone de développement, et donc de rendre plus difficile la construction de logements dans cette zone. Or, la très grande majorité des logements actuellement construits à Genève le sont précisément dans cette zone. Cette initiative risque donc de réduire encore davantage la production de logements dans le Canton.

La seconde initiative prévoit une modification de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Les très nombreuses mesures proposées visent à renforcer encore davantage cette loi. L'initiative prévoit ainsi notamment de rendre pratiquement impossible les opérations de démolition-reconstruction, de supprimer la possibilité de changer temporairement l'affectation de locaux commerciaux en logements, de compliquer considérablement les opérations de transformation et de surélévation, de supprimer les dispositions introduites par la Loi sur l'énergie visant à permettre la réalisation de rénovations énergétiques ainsi que de supprimer la possibilité de vendre, à certaines conditions, un appartement au locataire qui l'occupe.





L'USPI Genève est opposée à ces deux initiatives qui vont à l'encontre des objectifs défendus par notre association, soit en particulier les mesures favorisant la construction de logements, les rénovations énergétiques ainsi que le développement des énergies renouvelables.

En l'état, le Grand Conseil doit se prononcer sur la validité de ces initiatives. Le Conseil d'Etat a pour sa part recommandé de les déclarer invalides aux motifs qu'elles ne respectent pas l'unité de la matière, ne sont pas conformes au droit supérieur et ne sont pas exécutoires.

Déclassement du périmètre des Cherpines

L'USPI Genève s'est engagée en faveur du déclassement du périmètre des Cherpines suite au référendum initié par Les Verts qui y étaient opposés. Elle a été suivie par les électeurs du Canton de Genève qui ont dit OUI à une large majorité de 56% le dimanche 15 mai 2011. Pour rappel, il s'agit d'un périmètre sis sur les territoires de Plan-les-Ouates et de Confignon de 58 hectares de zone agricole en vue de les affecter à la construction de 3'000 logements, d'un centre sportif et d'une zone artisanale et industrielle. L'ensemble de ces infrastructures a fait l'objet d'études portant notamment sur l'énergie, l'apport en eau ainsi que la mobilité, afin de répondre au principe du développement durable et de respecter les critères d'un Ecoquartier.

Il s'agissait d'une votation particulièrement importante, puisque c'était la première fois que les Genevois étaient amenés à se prononcer sur un tel déclassement. L'issue de ce scrutin est très satisfaisante puisqu'une large majorité de la population a ainsi pu exprimer son approbation et son soutien à ce que des mesures en matière d'aménagement du territoire soient prises permettant la réalisation de logements qui font actuellement défaut à Genève.

Préavis communal au développement du périmètre au chemin de Challendin

L'USPI Genève a participé à la campagne en faveur du OUI lors de la votation du 27 novembre 2011 devant permettre la construction de plus de 200 logements à Chêne-Bougeries. Pour mémoire, cette votation fait suite au référendum communal initié contre le préavis favorable de la commune de Chêne-Bougeries au sujet du plan localisé de quartier (PLQ) du périmètre dit de Challendin.

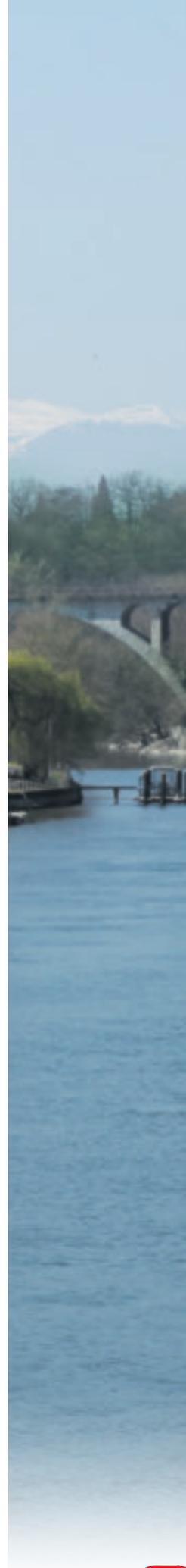
Il s'agissait d'une votation très délicate puisque seuls les électeurs de la Commune concernée étaient appelés à se prononcer. Et les craintes que l'on pouvait nourrir se sont révélées fondées puisque les habitants de Chêne-Bougeries ont préavisé défavorablement, à près de 58%, le PLQ de Challendin. Cette votation illustre donc parfaitement le fameux syndrome NIMBY – not in my backyard! – selon lequel les gens sont d'accord pour construire des logements, mais surtout pas à côté de chez eux.

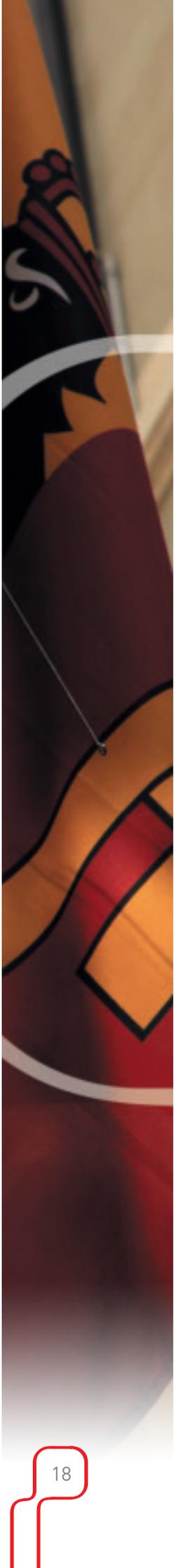
Soutien aux candidats aux élections municipales

L'USPI Genève a soutenu 12 candidats aux élections municipales qui partagent les mêmes positions défendues par notre association, notamment en matière d'aménagement du Canton et de développement de la région. Il s'agit des candidats suivants :

- Pierre MAUDET, Conseiller administratif, Ville de Genève, radical
- Florence KAFT-BABEL, Directrice artistique, Ville de Genève, libérale
- Michel CHEVROLET, entrepreneur, Ville de Genève, démocrate-chrétien
- Antoine BARDE, chef d'entreprise, Anières, libéral
- Flavio BRISOTTO, chef d'entreprise, Veyrier, libéral
- Andreas FABJAN, secrétaire d'associations, Soral, entente soralienne
- Fabienne GAUTIER, commerçante, Collonge-Bellerive, libérale
- Anne HILTPOLD, avocate, Carouge, radicale
- Félix LAEMMEL, juriste, Onex, libéral-radical
- Jean Rémy ROULET, administrateur, Thônex, libéral
- Ivan SIERRO, expert-comptable, Bernex, libéral-radical
- Bernard TASCHINI, informaticien, Bellevue, entente libérale

Le résultat des élections a été très satisfaisant puisque 10 des 12 candidats ont été élus.





PUS de la Ville de Genève

Le Conseil municipal de la Ville de Genève a adopté des modifications au Plan d'utilisation du sol (PUS) de la Ville de Genève. L'objectif visé par cet amendement consiste à maintenir une activité de proximité dans le centre-ville en restreignant la possibilité de changer l'affectation des surfaces du rez-de-chaussée. Ainsi, en substance, un café devra rester un café, un théâtre rester un théâtre, un musée rester un musée, une boulangerie rester une boulangerie, etc.

L'USPI Genève a formulé des observations dans le cadre de la procédure d'enquête publique. Elle a notamment fait valoir qu'une telle restriction lui semblait contraire à la garantie de la propriété et à la liberté du commerce et de l'industrie. Cette modification doit désormais être validée par le Conseil d'Etat.

Avant-projet de nouvelle Constitution genevoise

L'USPI Genève a analysé et rédigé des observations par rapport à l'avant-projet de nouvelle Constitution genevoise rédigé par la Constituante. Elle s'est déclarée globalement favorable à ce texte et a salué en particulier sa structure et sa lisibilité. Elle a en outre formulé des commentaires et des remarques s'agissant des dispositions touchant en particulier aux questions immobilières et du logement, et de manière plus générale, celles concernant le développement de Genève et de sa région.

Plan directeur cantonal 2030 - observations

L'USPI Genève a relevé l'important travail effectué par la commission de l'aménagement du territoire qui a élaboré le projet de Plan directeur cantonal 2030 dans le cadre de l'enquête publique ainsi que le travail efficace et professionnel des services de la planification directrice.

Notre association salue les ambitions importantes contenues dans le Plan directeur cantonal 2030 qui se démarque très nettement de l'ancien Plan directeur 2001. Elle partage de longue date

l'ambition de pouvoir construire 2500 logements par année sur une période de 20 ans afin de pouvoir lutter contre la pénurie de logements dans le Canton. Ainsi, contrairement au Plan actuellement en vigueur, le projet de Plan directeur 2030 définit les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés.

L'USPI Genève est toutefois opposée à certains des moyens préconisés, en particulier le déclassement systématique en zone de développement, alors que celui-ci devrait être l'exception, la règle devant être le déclassement en zone ordinaire. Elle est également opposée à ce que l'Etat mène une politique foncière active dès lors qu'il n'y a pas de nécessité de se substituer aux privés et que les délais de réalisation sont plus longs lorsque c'est l'Etat qui en est en charge.

Rubrique « STOP aux blocages » dans le journal Tout l'immobilier

La nécessité de réaliser rapidement des logements à Genève fait aujourd'hui l'unanimité auprès de tous. Du moins en théorie... Car la réalité est toute différente puisqu'il n'existe à peu près aucun projet de construction qui ne fasse pas l'objet de blocage à un stade ou un autre du processus.

C'est cette contradiction criante que l'USPI Genève a voulu dénoncer, de concert avec l'Association des promoteurs-constructeurs genevois (APCG). Ce double discours n'est en effet plus acceptable aujourd'hui compte tenu de l'urgence et de la gravité de la situation. Au demeurant, on peut constater que les médias font souvent preuve de beaucoup d'indulgence, voire de complaisance, à l'égard de certains milieux qui sont pourtant à l'origine d'un nombre important de blocages. Le même constat peut être fait pour les projets de surélévation ainsi que pour les travaux d'économie d'énergie tels que le changement des fenêtres ou la pose de panneaux solaires.

Fort de ce constat, l'USPI Genève a créé une rubrique bimensuelle « STOP aux blocages » publiée dans le journal Tout l'Immobilier où ces agissements destinés à rester secrets sont mis en lumière à la connaissance de tous.



Les Circulaires

Nos membres sont informés tout au long de l'année sur toutes les questions importantes concernant leurs activités au moyen de circulaires professionnelles, juridiques et fiscales. En 2011, les circulaires suivantes, rédigées par le Secrétariat, ont été adressées à nos membres :

Circulaires professionnelles

- CP 01 Engagement d'un ingénieur en construction et environnement.
- CP 02 Nomination de l'architecte cantonal.
- CP 03 Contrôle des états financiers au 31 décembre 2010.
- CP 04 Loi sur l'énergie - bonus conjoncturel à l'énergie.
- CP 05 ChèqueBâtimentEnergie: Révision partielle.
- CP 06 Occupations illicites des locaux commerciaux.
- CP 07 Campagne de communication 2011 de l'USPI Genève.
- CP 08 Campagne de votation relative au déclassement du périmètre des Cherpines.
- CP 09 Occupations illicites des locaux commerciaux (suite).
- CP 10 Collaboration avec Tout l'Immobilier: STOP aux blocages.
- CP 11 Résultats contrats à la performance.
- CP 12 Initiatives de l'Asloca.
- CP 13 Changement de la plateforme informatique Eco21.
- CP 14 Avant-projet de nouvelle Constitution genevoise.
- CP 15 Projet de modification du Règlement général relatif au plan d'utilisation du sol en Ville de Genève.
- CP 16 Renforcement du programme bâtiment.
- CP 17 Services en énergie et développement durable dans le domaine bâti.
- CP 18 Présentation de la nouvelle plateforme Eco21.
- CP 19 Admission d'un membre.
- CP 20 Plan canicule.
- CP 21 Label Vert: Attestation au 30 juin 2011.
- CP 22 Label Courtier.
- CP 23 Recommandations de prix ou de tarifs et prestations des membres.
- CP 24 Composition des comités et commissions 2011-2012.
- CP 25 Réseau à fibre optique des SIG et de Swisscom.
- CP 26 Plan directeur cantonal 2030 - observations.
- CP 27 Organigramme de l'Office de l'urbanisme.
- CP 28 Calcul de l'IDC pour les contrats à la performance.
- CP 29 Echanges de données par voie informatique entre les régies, l'OCP et l'OCSTAT.
- CP 30 Campagne de communication de l'USPI Genève.
- CP 31 Label Vert nouvelle formation.
- CP 32 Task Force gérance du DCTI.
- CP 33 Rencontres avec les représentants des médias.
- CP 34 Label Vert: Résultats.
- CP 35 Contrôle des attestations d'assurance.
- CP 36 Introduction d'un Label Formation.
- CP 37 Renouvellement des cartes courtier.
- CP 38 Analyse de la demande de logement par le LEA.
- CP 39 Balayage des trottoirs et déblaiement de la neige.
- CP 40 Suspension d'un membre.
- CP 41 Appel d'offres public pour les mandats de gérance de l'Hospice général.
- CP 42 Conclusion d'un contrat de bail avec les artistes du Grand Théâtre.
- CP 43 indexation des salaires minimaux en 2012 pour les employés de régie et les concierges.
- CP 44 Recherche de bureaux pour le SAIM.
- CP 45 Installations solaires photovoltaïques.

Circulaires juridiques

- CJ 01 Nouvelles formules officielles.
- CJ 02 Fonctionnement de la CCMBL et le nouveau CPC.
- CJ 03 Loi modifiant la Loi générale sur les zones de développement (LGZD).
- CJ 04 Règles et usages locatifs applicables aux immeubles soumis à la LGL ou à la LGZD. Avis de fixation de loyer.
- CJ 05 Accessibilité des constructions – Loi modifiant la Loi sur les constructions et les installations diverses.
- CJ 06 Fonctionnement du TBL suite à l'entrée en vigueur du nouveau CPC. Evacuations.
- CJ 07 Avis de fixation de loyer pour villas.
- CJ 08 Formules officielles – avis de fixation de loyer et avis de majoration de loyer – frais accessoires.
- CJ 09 Fonctionnement de la CCMBL.
- CJ 10 Formules officielles – avis de fixation de loyer et avis de majoration de loyer.
- CJ 11 Catégories d'appartements où sévit la pénurie.
- CJ 12 Loyers répondant aux besoins prépondérants de la population.
- CJ 13 Baux subventionnés.
- CJ 14 Pourcentage de logements sociaux – primauté du PLQ antérieur à l'entrée en vigueur de l'art. 4A LGZD.
- CJ 15 Nouveau taux hypothécaire de référence.
- CJ 16 Résiliation ordinaire du bail en cas de retards de paiement et absence d'avis de fixation de loyer.

Circulaires fiscales

- CF 01 Règlement modifiant le Règlement d'application de l'article 8A de la Loi sur les droits d'enregistrement.
- CF 02 Rachat du 2^e pilier suivi du versement d'une prestation en capital, modification de pratique de la part de l'Administration fiscale cantonale.
- CF 03 Règlement sur le tarif des émoluments du Registre foncier et de la mensuration officielle.
- CF 04 Taux de capitalisation des immeubles locatifs Modification du Règlement d'application de la Loi sur l'imposition des personnes physiques.
- CF 05 Plan financier quadriennal 20122015 de l'Etat de Genève : Incidence sur les propriétaires fonciers.



Les Membres

Membres au 31 décembre 2011

Gérance et courtage

A B I Administration de Biens Immobiliers SA  

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 Agence Immobilière  

CGi IMMOBILIER SA    

COFIMOB compagnie financière et immobilière SA   

COGERIM SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE  

COMPTOIR IMMOBILIER SA    

DAUDIN & Cie   

FONCIA GECO Rhône SA 

GEROFINANCE-DUNAND SA   

GRANGE & Cie SA    

LES RÉGISSEURS ASSOCIÉS SA   

LE FORUM IMMOBILIER SA  

MOSER VERNET & Cie    

NAEF IMMOBILIER GENÈVE SA    

PILET & RENAUD SA   

RÉGIE DU CENTRE SA 

RÉGIE DU MAIL, Flavio BRISOTTO   

RÉGIE DU RHÔNE SA    

RÉGIE FONCIÈRE SA    

ROSSET & Cie   

SIMONIN PARTENAIRE IMMOBILIER SA  

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE SA   

TOURNIER BERTRAND, Agence Immobilière  

Courtage

COURTAGE DU MAIL, Sylvie BRISOTTO  

ELITIM SA   

ENGEL & VÖLKERS EV Résidences Suisse SA 

GARIN ALAIN, Cabinet Immobilier Privé  

LENIMMO, Thierry LENOIR  

MELCARNE SA  

MOSER VERNET & Cie, Valorisations Immobilières SA  

MTB IMMOBILIER, Marie-Thérèse BOVIER 

PROKESCH LUC, Investissements Immobiliers  

SIGMA IMMOBILIER SA 

STOFFEL IMMOBILIER SA  

VERBEL SA 



Les Membres honoraires

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

Le Comité

Comité au 31 décembre 2010

Mme Béatrice GRANGE, Présidente
M. Flavio BRISOTTO, Vice-Président et Trésorier
M. Jean-Paul BART
M. Thierry DE HAAN
M. Stéphane JAGGI
M. Thierry NAZ
M. Thierry ROSSET
M. Pierre-Henri SCHILD
M. Philippe SOLARI
M. Claude STOFFEL

Comité de la Section des courtiers

M. Claude STOFFEL, Président
M. Jérôme FÉLICITÉ, Vice-Président
Mme Francine MAENDLY
M. Fabio MELCARNE
M. Arnaud TURRETINI



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

M. Michel TURIN

Comimission 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. Ces mesures comportent quatre volets, soit le **Label Qualité**, le **Label Vert**, 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. Flavio BRISOTTO

M. Thierry DE HAAN

M. Thierry NAZ

M. Philippe SOLARI

Commission Label Vert

La Commission Label Vert a pour objectif de définir les bonnes pratiques et les mesures devant être mises en œuvre par les régies participant au Label Vert. Elle a également pour tâche de s'assurer de la bonne mise en œuvre de ces programmes.

La Commission Label Vert est composée de :

M. Stéphane JAGGI, Président

M. Alexandre BAETTIG

M. Yvan DE BIASI

M. Christian ETTER

M. Christophe GALLIER

M. Olivier GROSS

M. Stéphane MIAZZA

M. Alexandre MOLINARI

M. Michele MOLINARI

M. Julien MONNEY

M. Ali OUNAIES

M. Stéphane ROBYR

M. Tony RUSSO

Mme Sabine RYCKEBOER

Mme Magali SCHOLAERT

Mme Agnès STOCKER

M. Mark THOMS

M. Michel TURIN





Commission des propriétaires institutionnels

La Commission des propriétaires institutionnels entretient des liens avec les représentants des principales caisses de pensions qu'elle rencontre en principe semestriellement. Elle a pour objectif de permettre un échange privilégié d'informations et d'examiner les problématiques propres à ce type de propriétaires.

La Commission des propriétaires institutionnels est composée de :

M. Enrique ORTIZ, Président

M. Jean-Paul BART

M. Philippe BUZZI

M. Yves GRANGE

M. Thierry ROSSET

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 :

M. Philippe SOLARI, Président

M. Flavio BRISOTTO

Mme Caroline DUNST

Mme Béatrice GRANGE

Commission mixte avec l'Olo

La Commission mixte, comprenant des représentants de l'USPI Genève ainsi que de l'Association des Promoteurs Constructeurs Genevois (APCG), entretient des liens avec les représentants de l'Office du logement (Olo) qu'elle rencontre plusieurs fois par année en fonction des besoins et 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.

La Commission mixte est composée de :

- M. Léonard VERNET, Président (USPI Genève)
- M. Stéphane BARBIER-MUELLER (APCG)
- M. Stéphane CROZET (APGCI)
- M. Yves GRANGE (USPI Genève)
- Mme Maude JAQUIERY (APCG)
- M. Romain LAVIZZARI (APCG)
- M. Thierry NAZ, (USPI Genève)
- M. Enrique ORTIZ, (USPI Genève)
- M. Patrick PILLET (APCG)
- M. Thierry ROSSET (USPI Genève)



Chiffres clés au 31 décembre 2009

L'USPI Genève représentent à Genève :

- 43 membres dont :
 - 31 actifs dans la gérance et le courtage
 - 12 actifs dans le courtage uniquement
- plus de 1450 collaborateurs
- plus de 3650 concierges
- plus de CHF 3.5 milliards d'état locatif géré
- plus de CHF 2.0 milliards de transactions
- plus de 160'000 objets en gérance
- plus de 2.6 millions m² de surfaces commerciales gérées
- plus de CHF 530 millions de travaux
- 70% du parc locatif (commercial et résidentiel) en gérance





Rue de Chantepoulet 12
Case postale 1265
1211 Genève 1

Tél. 022 715 02 20
Fax 022 715 02 22

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