





Sommaire

Editorial du Président	4
Introduction	6
Autoréglementation	8
<hr/>	
Label Qualité	8
Label Courtier	9
Label Vert	10
Label Formation	11
<hr/>	
Votations fédérales	12
Mise en œuvre de la Loi sur l'énergie	12
PUS de la ville de Genève	13
Assujettissement des transactions immobilières à la LBA	14
Initiatives de l'ASLOCA	15
Aide aux locataires	17
Rubrique Stop aux blocages dans le journal Tout l'Immobilier	17
Changement des fenêtres	18
CAGI	18
Section des courtiers	19
Printemps de l'Immobilier	19
<hr/>	
Les Circulaires	20
Les Membres	22
Les Membres honoraires	24
Le Comité	25
<hr/>	
Les Commissions	26
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
Commission romande relative au Cahier des prestations des membres	29
Commission romande relative au Calcul des surfaces	29
<hr/>	
Chiffres clés	30
<hr/>	
Contact	32

Editorial du Président

Mesdames, Messieurs,
Chères Consœurs, Chers Confrères,

C'est avec beaucoup d'enthousiasme que je succède à ma consœur Béatrice Grange à la Présidence de l'USPI Genève. Il s'agit d'un grand honneur de pouvoir représenter et défendre notre profession. Je souhaite placer mon mandat sous le signe de la continuité des démarches initiées par mes prédécesseurs.

La campagne de communication initiée par l'USPI Genève en 2011 fût en effet un grand succès. Celle-ci nous a permis de faire connaître la nouvelle identité de l'association, mais surtout de rendre publique nos différents Labels qui matérialisent les mesures concrètes adoptées par nos membres dans nos différents domaines de préoccupation.

Ont ainsi été promus en 2011 à travers notre campagne le Label Qualité, qui est obligatoire pour l'ensemble de nos membres et qui a pour objectif de promouvoir professionnalisme et excellence, ainsi que le Label Vert, qui a pour but de favoriser la prise en considération systématique des questions énergétiques et environnementales dans le cadre de la gestion des bâtiments. En 2012, la campagne de communication a porté sur le label Courtier, dont l'objectif est de favoriser déontologie et compétence des membres actifs dans le courtage, ainsi que le Label Formation, qui vise à promouvoir la formation, et en particulier la filière de l'apprentissage.

L'USPI Genève constitue aujourd'hui une marque reconnaissable et identifiable par les clients, les médias et le public. Cela nous permet d'être sollicités pour toutes les questions qui touchent au logement et à l'immobilier et de défendre nos idées et nos valeurs. Nous avons en effet constaté une hausse sensible des sollicitations par les médias ainsi que par les Commissions du Grand Conseil.

Nous sommes aujourd'hui très satisfaits de l'accueil et de l'intérêt réservé à ces Labels par nos membres et de l'émulation positive qui en résulte.

C'est la raison pour laquelle nous souhaitons poursuivre sur cette voie en continuant à mettre en avant professionnalisme, rigueur et déontologie, mais également écoute, disponibilité et proximité avec nos clients propriétaires ainsi qu'avec les locataires.

Je souhaite en particulier œuvrer pour améliorer l'image de notre profession, qui souffre d'un déficit souvent injustifié. Les régies jouent en effet un rôle déterminant dans la vie de tous les habitants du Canton, en ce qu'elles constituent le lien entre propriétaires et locataires. Elles s'efforcent en outre en permanence d'améliorer les conditions de logement à Genève, en formulant de nombreuses propositions constructives dans tous les domaines.

C'est la raison pour laquelle l'USPI Genève lancera très prochainement une nouvelle campagne de communication sur les ondes FM genevoises. Elle aura en particulier pour objectif de mieux faire connaître, avec humour, le rôle et l'activité des régies dans la vie genevoise.

Je ne pourrais conclure cet éditorial sans remercier les appuis et le travail assidu réalisés par l'APGCI (USPI Formation), l'APCG et la CGI, avec qui nos séances demeurent toujours constructives, ainsi que l'USPI Suisse, qui fédère nos cantons pour relayer une image forte de notre association.

Enfin, je tiens à remercier notre secrétaire général, Monsieur Andreas FABJAN, pour l'excellent travail réalisé qui m'a permis, en m'épaulant, d'aborder les différents sujets avec sérénité.

Celui-ci souhaite aujourd'hui, après plus de sept années passées au service des associations immobilières, où il a œuvré avec efficacité et professionnalisme notamment pour la défense d'un marché immobilier sain et équilibré ainsi que pour la prise en considération des questions énergétiques dans le domaine bâti, réorienter sa carrière et relever de nouveaux défis professionnels.

C'est avec regret que j'apprends son départ, mais au vu de ses nombreuses qualités, je ne doute pas un instant de son succès futur. Que mes meilleurs vœux l'accompagnent.

Flavio BRISOTTO, Président

Rapport d'activité

Introduction

Monsieur Flavio Brisotto a succédé, depuis mai 2012, à Madame Béatrice Grange à la Présidence de l'USPI Genève. Avec l'appui de son Comité, il a défini les axes stratégiques prioritaires qu'il souhaite suivre et mettre en œuvre au cours de sa présidence, tout en affirmant sa volonté de poursuivre dans la continuité des actions initiées au cours des années précédentes. Il s'agit en particulier :

- **Pour demeurer la référence en matière immobilière :** valoriser les différentes mesures d'autoréglementation adoptées par notre association. L'USPI Genève est aujourd'hui reconnue par les professionnels comme la référence en matière immobilière. Nous constatons en effet une augmentation constante et régulière du nombre de nos membres depuis plusieurs années. Il s'agit d'un constat très réjouissant.
- **Pour favoriser un marché sain et propre :** poursuivre la mise en œuvre effective du Code de déontologie ;
- **Pour encourager la formation des jeunes, qui constituent la relève de demain :** renforcer les exigences du Label Formation en vue de rendre obligatoire la mise à disposition de places d'apprentissage en fonction de la taille des régies ;
- **Pour mieux faire connaître l'activité et l'importance des régies qui constituent le lien essentiel dans la relation entre locataires et bailleurs :** créer et initier une nouvelle campagne de communication ;
- **Pour adopter une attitude responsable face à l'un des principaux défis de notre époque :** poursuivre les efforts menés dans le cadre du Label vert en vue de favoriser le développement des énergies renouvelables et des économies d'énergie.

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 actions, l'USPI Genève entretient des liens privilégiés et réguliers avec de nombreux magistrats et élus politiques, associations, organisations, 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'environnement urbain et de la sécurité de la Ville de Genève (DEUS) ;
- Département de la cohésion sociale et de la solidarité (DCSS) ;
- Direction générale de l'action sociale (DGAS) ;
- Direction générale des affaires économiques (DGAE) ;
- Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) ;
- Fédération des entreprises romandes (FER) ;
- Fédération des métiers du bâtiment (FMB) ;
- Groupement des entreprises multinationales (GEM) ;
- Homegate ;
- Hospice général (HG) ;
- Laboratoire d'économie appliquée (LEA) ;
- Naxoo - Télégénève ;
- Office cantonal de la statistique (OCSTAT) ;
- Office cantonal de l'énergie (OCEN) ;
- Office de l'urbanisme (OU) ;
- Office du logement (OLO) ;
- Office du patrimoine et des sites (OPS) ;
- Registre foncier (RF) ;
- Services industriels de Genève (SIG) ;
- Swisscom ;
- Service de la promotion économique (SPEG) ;
- Service de toxicologie de l'environnement bâti (STEB).

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 nos Labels.

Ces différents Labels font l'objet d'un suivi attentif. Des adaptations sont proposées au fur et à mesure de l'évolution des besoins. Ainsi, en 2012, les objectifs du Label Vert ont évolué de manière à étendre le champ des mesures d'économie d'énergie et de développement d'énergies renouvelables pouvant être mises en œuvre par les membres. Par ailleurs, une proposition de modification du Label Formation sera proposée à l'Assemblée générale en 2013 qui a pour but de favoriser encore davantage la filière de l'apprentissage. Enfin, il est prévu de rendre encore plus exigeantes les conditions du Label Courtier.

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.

Le respect des objectifs fixés est vérifié à la fin de chaque année. Au 31 décembre 2012, 24 membres ont obtenu le Label Courtier en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.

label vert

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

Afin de répondre à la volonté des membres et de s'adapter à un marché en constante évolution, l'USPI Genève a décidé d'élargir les deux programmes visant respectivement à l'assainissement de l'éclairage des communs d'immeubles et l'optimisation des chaufferies.

Désormais, il sera possible de tenir compte de toutes les mesures d'économie d'énergie que les régies mettent en œuvre pour atteindre les mêmes objectifs, soit une diminution de la consommation d'électricité des communs d'immeubles, d'une part, et des besoins en chaleur, d'autre part. Cette nouvelle approche permettra non seulement de simplifier, à terme, la récolte des données, mais également de tenir compte de l'évolution d'année en année des performances énergétiques globales des parcs immobiliers en gérance.

Concrètement, il s'agit, pour les régies participant au Label Vert, d'atteindre chaque année deux objectifs: une diminution de 1% de la consommation électrique rapportée à la surface totale de leur parc, ainsi qu'une diminution de 1% de l'IDC moyen du parc en gérance.

A titre d'exemple, l'objectif du premier programme correspond environ à l'assainissement de l'éclairage des communs d'immeubles ou au remplacement des pompes de circulation de 5% du parc géré. Le deuxième objectif peut être atteint grâce à l'assainissement global conforme au label Minergie de 2% du parc géré, ou encore au remplacement des fenêtres, l'isolation des façades ou la mise en place d'un contrat à la performance pour 10% du parc géré.

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 à leurs mandants dans ce contexte.

Finalement, les régies participant au Label Vert doivent 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 2012. Le résultat est très satisfaisant puisque 20 des 23 régies qui ont décidé de participer au Label Vert ont atteint les objectifs fixés.

label formation

Le Label Formation, adopté en 2011, a pour objectif de promouvoir la formation 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 fixé est vérifié à la fin de chaque année. Au 31 décembre 2012, 17 membres ont obtenu le Label Formation en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.

Votations fédérales

L'USPI Genève a participé à trois campagnes de votation qui ont marqué l'année sur le plan de la politique du logement au niveau fédéral. Les citoyens suisses ont en effet été amenés à se prononcer sur les trois initiatives populaires suivantes :

- le 11 mars 2012, sur l'initiative populaire «Pour un traitement fiscal privilégié de l'épargne-logement destinée à l'acquisition d'une habitation à usage personnel ou au financement de travaux visant à économiser l'énergie ou à préserver l'environnement (initiative sur l'épargne-logement)» de la Chambre de commerce de Bâle-Campagne ;
- le 17 juin 2012, sur l'initiative populaire «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement» du HEV Schweiz ;
- le 23 septembre 2012, sur l'initiative populaire «Sécurité du logement à la retraite» du HEV Schweiz.

Si ces trois scrutins ont été refusés par le peuple sur l'ensemble de la Suisse, des résultats différenciés ont pu être constatés à Genève. Ainsi, la première initiative a été refusée par près de 56% sur le plan national, mais acceptée par plus de 53% de la population genevoise, la seconde a été rejetée par près de 69% sur le plan national, mais seulement à hauteur de 54% par la population genevoise, enfin la troisième a été refusée par plus de 52% sur le plan national, mais acceptée par près de 53% de la population genevoise.

Ces résultats sont encourageants sur le plan cantonal en ce qu'ils permettent de constater une volonté de la population genevoise d'encourager et de soutenir l'accession à la propriété.

Mise en œuvre de la Loi sur l'énergie

L'USPI Genève, par le biais de sa participation à la Commission officielle du standard énergétique, a suivi de manière très attentive la mise en œuvre concrète de la nouvelle loi sur l'énergie qui est entrée en vigueur en 2010. Conformément aux principes qui avaient guidés son action dans le cadre de l'adoption de la loi, notre association a veillé à ce que les réglementations et les mesures adoptées soient efficaces, raisonnables et proportionnées, tout en favorisant la réalisation de résultats significatifs.

Les principales questions examinées dans ce contexte concernent le suivi des consommations au moyen de l'indice de dépense de chaleur (IDC), dont le calcul est désormais obligatoire pour l'ensemble des bâtiments du canton :

- Détermination des obligations pour les bâtiments équipés de chauffages individuels ;
- Calcul de la consommation des bâtiments reliés à une chaufferie commune ;
- Détermination des délais pour une mise en œuvre raisonnable de l'obligation compte tenu du nombre d'immeubles concernés dans tout le canton ;
- Définition du rôle des concessionnaires et absence d'obligation d'y recourir ;
- Perception d'un émolument ;
- Diverses mesures de simplification des calculs pour la détermination de la surface de référence énergétique pour les propriétaires de villa .

Ont par ailleurs été examinées différentes questions ponctuelles, telles que par exemple le mode de détermination de la baisse prévisible des charges dans le cadre de l'application des dispositions de la LDTR ainsi que l'obligation de pose de panneaux solaires en cas de rénovation de toiture pour les bâtiments reliés à CADIOM et à d'autres réseaux de CAD, les bâtiments qui ne consomment pas d'ECS et ceux qui ne bénéficient pas d'un réseau de distribution d'ECS centralisé.

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. Un recours formé par l'USPI Genève est désormais pendant devant le Tribunal fédéral.

Assujettissement des transactions immobilières à la LBA

Le Secrétariat d'Etat aux questions financières internationales (SFI) du Département fédéral des finances (DFF) a mis en consultation, en date du 27 février 2013, le rapport explicatif relatif à la mise en œuvre des recommandations du Groupe d'actions financières (GAFI), révisées en 2012. Un certain nombre de recommandations du GAFI exige une modification de la législation suisse qui doit être adaptée en conséquence.

L'un des sujets concerne l'élargissement du champ d'application de la LBA dans le domaine du paiement en espèce lors d'opérations de ventes, notamment immobilières.

Dans ce contexte, plusieurs interventions parlementaires avaient été déposées en 2010 et 2011 en relation avec le blanchiment d'argent sollicitant, parmi d'autres mesures, l'assujettissement de l'ensemble des professions immobilières à la LBA.

Afin de pallier le risque qu'une telle mesure ne soit adoptée par les Chambres fédérales, nous étions intervenus par le biais d'une motion proposant limiter l'assujettissement à la LBA aux transactions immobilières, dont le paiement devrait intervenir par l'intermédiaire d'un établissement financier autorisé en Suisse.

Nous avons notamment relevé à l'appui de notre proposition :

- Qu'un risque concret et réel de blanchiment d'argent n'existe que dans le cadre des transactions immobilières ;
- Qu'il n'est pas adéquat d'assujettir les négociants en biens immobiliers (courtiers) à la LBA dès lors que les fonds servant au paiement du prix ne transitent pas par eux ;
- Qu'un courtier est le plus souvent mandaté par le vendeur, si bien qu'il n'entretient aucune relation contractuelle avec l'acheteur qui lui permettrait de mettre en œuvre les obligations de diligence ;
- Qu'il n'existe aucune obligation de recourir à un courtier pour procéder à une vente/achat d'un bien immobilier ;

- Que l'assujettissement des notaires, qui ne sont à ce jour pas assujettis à la LBA pour l'exercice de leurs activités typiques, soit notamment dans le cadre de l'instrumentation de transactions immobilières, impliquerait la mise en œuvre d'une organisation importante impliquant des coûts élevés, ce qui provoquerait inévitablement une augmentation du coût des transactions ;
- Que l'assujettissement des notaires serait en outre disproportionné puisqu'ils devraient mettre en œuvre des obligations de diligence pour l'ensemble des transactions immobilières, alors que seul un très petit nombre de transactions pourrait être concerné par des fonds dont la provenance serait illicite.

C'est la raison pour laquelle nous avons proposé que seules les transactions immobilières fassent l'objet d'un assujettissement à la LBA, en prévoyant l'obligation que le paiement du prix d'un bien immobilier par l'acheteur se fasse obligatoirement par virement depuis un compte ouvert auprès d'un institut financier autorisé en Suisse.

Nous sommes particulièrement satisfaits de constater que le Secrétariat d'Etat aux questions financières internationales ait retenu notre argumentation en proposant une solution qui est sensiblement identique à celle que nous avons proposée.

La nouvelle réglementation prévoit que, pour tous les contrats de vente, au sens du Code des obligations, les paiements en espèce ne sont plus autorisés que jusqu'à concurrence de CHF 100'000.-. Le paiement de la part du prix excédant ce montant doit être effectué par le biais d'un intermédiaire financier au sens de la LBA. La consultation est ouverte jusqu'au 15 juin 2013.

Initiatives de l'ASLOCA

L'ASLOCA avait lancé deux initiatives cantonales en 2011 intitulées « BUREAUX ET LOGEMENTS DE LUXE, ÇA SUFFIT! Construisons des logements locatifs et bon marché » et « STOP AU RETOUR DES CONGES-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.

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'USPI Genève s'était 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.

Le Grand Conseil, tout comme le Conseil d'Etat, avait déclaré ces deux initiatives invalides aux motifs qu'elles ne respectaient pas l'unité de la matière, n'étaient pas conformes au droit supérieur et n'étaient pas exécutoires.

Suite au recours formé par l'ASLOCA contre cette décision, le Tribunal vient de confirmer l'invalidité complète de ces deux initiatives.

Hélas, jamais à court d'idées, l'Asloca a déposé deux nouvelles initiatives au début de l'année 2013.

La première, intitulée «Les locataires veulent leurs droits de recours!», est une initiative rédigée sur mesure pour l'ASLOCA elle-même. Elle a pour objectif d'accorder à cette association un droit de recours en matière de droit de la construction, ainsi que de garantir la gratuité de la procédure. Jusqu'à présent, la qualité pour recourir de l'ASLOCA avait en effet été niée dans les procédures en matière de droit de la construction.

La seconde initiative, intitulée «Halte aux ventes qui mettent les locataires à la porte! (STOP aux congés-ventes!)», a pour objectif de renforcer encore la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) en supprimant notamment la possibilité, pour les locataires en place, d'acquérir leur logement. Il conviendra de s'y opposer avec détermination.

Aide aux locataires

L'USPI Genève a collaboré avec le Département de la cohésion sociale et de la solidarité de la Ville de Genève ainsi que l'Hospice général dans le cadre d'un projet «Urgence sociale – logements relais et aide d'urgence loyers».

Ce projet a principalement pour objectif de proposer une amélioration de l'information transmise aux locataires de manière à les renseigner sur les différentes aides disponibles et à leur permettre de réagir en cas de difficulté de paiement du loyer. Il s'agit dans toute la mesure du possible d'éviter une résiliation du contrat de bail.

Une fiche d'information «Avis aux locataires», fournissant notamment des informations s'agissant des aides pouvant être accordées, a ainsi été élaborée. Les membres de l'USPI Genève sont encouragés à joindre ce document à toutes les mises en demeure adressées aux locataires en cas de non paiement du loyer.

L'USPI Genève a par ailleurs participé au Groupe de travail mis en place par l'Etat de Genève relatif aux logements d'urgence. Les réflexions menées dans ce contexte ont notamment permis d'augmenter le parc de logements d'urgence disponibles auprès de l'Etat en faveur des personnes ayant fait l'objet d'une évacuation judiciaire.

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. Le même constat peut être fait pour les projets de surélévations 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 il y a près de deux ans une rubrique «STOP aux blocages» publiée dans le journal Tout l'Immobilier où elle dénonce les différents blocages portés à sa connaissance. Nous sommes satisfaits de constater une très nette diminution de ces actions abusives et infondées. Il convient toutefois de demeurer vigilant afin de poursuivre cette lutte.

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. Les occupants des logements concernés bénéficieront de diminutions des charges non négligeables ainsi que d'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, et 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 préavis les demandes d'autorisation de construire relatives à ces travaux.

CAGI

Fondé en 1996 par la Confédération et le Canton de Genève, soutenu par des entités nationales et locales, publiques et privées dont l'USPI Genève qui en est un des membres associés, le Centre d'Accueil - Genève Internationale (CAGI) a pour objectif de faciliter l'installation et l'intégration dans la région lémanique des fonctionnaires internationaux, membres de missions permanentes, de consulats, d'ONG, d'entreprises multinationales ainsi que de leurs familles. Outre l'assistance pratique qu'il fournit, il organise ou soutient des événements culturels ou sociaux favorisant les échanges entre la «Genève internationale» et les communautés locales.

L'USPI Genève collabore en particulier avec le CAGI dans le cadre du Service du logement pour la Genève internationale met à disposition des travailleurs internationaux, grâce à sa Bourse du logement, une source d'information immobilière unique à Genève.

Section des courtiers

La Section des courtiers, qui compte actuellement près de 130 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 trois reprises en 2012. Il a notamment édité une check-list indicative relative aux différentes questions énergétiques et environnementales auxquelles sont confrontés les courtiers, dans le but de faciliter leur travail, d'assurer des prestations irréprochables et de garantir l'assimilation des nouvelles exigences.

L'Assemblée générale de la Section des courtiers a eu lieu en date du 26 juin 2012. A cette occasion, Monsieur Pierre HAGMANN, Directeur du département Ventes Prestige et Résidentiel pour le groupe Naef, a été élu au comité en remplacement Mme Maria AKESSON-PEYROT, démissionnaire.

Comme à l'accoutumée, l'Assemblée générale a été suivie d'un apéritif et d'un déjeuner lors duquel Me Marc-Ariel ZACHARIA, associé en l'Etude LEMANIA LAW AVOCATS, à Genève, a effectué une présentation sur le thème « Forfait fiscal: état des lieux ».

Le traditionnel déjeuner des courtiers, qui s'est tenu le 7 décembre 2012, a réuni un nombre important de courtiers. A cette occasion, Maître Grégoire VARONE, Avocat et Notaire à Crans-Montana, a présenté un exposé « point de situation au sujet de la Lex Weber ».

Printemps de l'Immobilier

2012 a marqué le retour d'une manifestation immobilière à Genève réunissant autorités, professionnels de l'immobilier et de la construction, médias et grand public. Naturellement, l'USPI Genève a participé à cette première édition du Printemps de l'Immobilier en tenant un stand qui permettait à toutes les personnes intéressées par l'immobilier de se renseigner.

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 2012, les circulaires suivantes, rédigées par le secrétariat, ont été adressées à nos membres :

Circulaires professionnelles

- CP 01 Démission de l'USPI Genève.
- CP 02 Attestation relative au Label Formation.
- CP 03 Calendrier de la Ville de Genève.
- CP 04 Bonus conjoncturel à l'énergie.
- CP 05 Assujettissement des activités immobilières à la LBA.
- CP 06 Locaux pour le SAIM.
- CP 07 Déclenchement de la procédure PASHA «habitants sinistrés».
- CP 08 Vide conventionnel dans le secteur principal de la construction (gros-œuvre).
- CP 09 Contrôle des états financiers au 31.12.2011.
- CP 10 Permanence LEn-LDTR.
- CP 11 Thermographie aérienne des bâtiments.
- CP 12 Chèquebatimentenergie nouveaux barèmes.
- CP 13 Statistique des loyers 2012 : réalisation de l'enquête de mai 2012 et développement futurs.
- CP 14 Programme bâtiment : baisse des subventions.
- CP 15 Nouvelle organisation de la Direction des Plans d'Affectation et Requêtes (PAR).
- CP 16 Thermographie et prestations d'éco-conseils.
- CP 17 Plan canicule.
- CP 18 Plaquettes Labels.
- CP 19 Label Vert : adoption d'un nouveau programme.
- CP 20 Le Printemps de l'immobilier.
- CP 21 Label Vert : attestations au 30.06.2012.
- CP 22 Nouveaux locaux du SAIM.
- CP 23 Composition des Commissions.
- CP 24 Check-list énergie.
- CP 25 Risque de squat.
- CP 26 Campagne de communication.
- CP 27 Réseau de fibre optique SIG.
- CP 28 Attestation substances dangereuses : amiante.
- CP 29 Référendum contre le projet de révision sur la LAT.
- CP 30 Collaboration avec l'Office cantonal de la population.
- CP 31 Votation du 14 octobre, Oui à la nouvelle Constitution.
- CP 32 IDC : Nouvel outil et formation pour concessionnaires.
- CP 33 Appel d'offres de l'Etat de Genève.
- CP 34 Convention d'organisation et de confidentialité portant sur l'échange de données avec l'Etat de Genève.
- CP 35 Valorisation des prestations de la Chambre genevoise immobilière.
- CP 36 Résultats Label Vert 2011-2012.
- CP 37 Cours modulaires à l'attention des concierges.
- CP 38 Conditions générales et règles et usages locatifs – Clause diplomatique.
- CP 39 Assainissement obligatoire des citernes au 31 décembre 2014.
- CP 40 Mise en garde contre une manifestation.
- CP 41 Contrôle des exigences relatives au Label Courtier 2012.
- CP 42 Contrôle des exigences relatives au Label Formation.
- CP 43 Contrôle des attestations relatives aux assurances RC et fraude/malveillance.

- CP 44 Collaboration avec l'Office cantonal de la population.
- CP 45 Indexation des salaires minimaux en 2013 pour les employés de régie et les concierges.
- CP 46 Cours modulaires pour les concierges.
- CP 47 Calcul de l'indice de chaleur.

En outre, les 8 circulaires juridiques suivantes ont été adressées aux membres :

- CJ 01 Nouvelles formules officielles.
- CJ 02 Absence de qualité pour recourir de l'ASLOCA.
- CJ 03 Modifications aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève du 20 février 2007.
- CJ 04 Application de la procédure simplifiée à la procédure en évacuation.
- CJ 05 Nouveaux taux hypothécaire de référence.
- CJ 06 Nouvelles densités en zone villa.
- CJ 07 PL10958 et 10968 – Modification de la LaCC.
- CJ 08 Délais de prescription de la garantie pour défauts dans le contrat de vente et le contrat d'entreprise.

Ainsi que les 10 circulaires fiscales suivantes :

- CF 01 Règlement modifiant le règlement d'application de l'article 8A de la loi sur les droits d'enregistrement (RDE).
- CF 02 Exonération de l'impôt immobilier complémentaire (IIC) pour les immeubles répondant à un standard de haute ou très haute performance énergétique. Directive du Service cantonal de l'énergie.
- CF 03 TVA et immobilier : documentation de référence de la part de l'administration fédérale des contributions.
- CF 04 Etalement dans le temps des frais d'entretien d'immeubles locatifs de rapport.
- CF 05 Nouvelles directives de l'Association suisse des banquiers (ASB) relatives aux exigences minimales pour les financements hypothécaires.
- CF 06 Réforme de la fiscalité immobilière.
- CF 07 Fortune privée/fortune commerciale – Arrêt 2C_819/2011 du Tribunal fédéral.
- CF 08 Taux de capitalisation des immeuble locatifs.
- CF 09 Valeur fiscale des immeubles estimés.
- CF 10 Taxe sur la plus-value foncière.

Les Membres

Membres au 31 décembre 2012

Aucun nouveau membre n'a été admis en 2012

La liste des membres au 31 décembre 2012 s'établit comme suit :

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    

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 

FORUM IMMOBILIER SA 

GEROFINANCE-DUNAND SA   

GRANGE & Cie SA    

LES RÉGISSEURS ASSOCIÉS 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  

DE RHAM SA 

ELITIM SA 

ENGEL & VÖLKERS EV Résidences Suisse SA 

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 Genève 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 2012

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

Comité de la Section des courtiers

M. Claude STOFFEL, Président
M. Pierre HAGMANN
M. Fabio MELCARNE
Mme Véronique SCHOTT
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

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, 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. Flavio BRISOTTO

M. Thierry DE HAAN

M. Thierry NAZ

Commission Label Vert

La Commission Label Vert a pour objectif 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. Gabriel BONAVOLTA

M. Christophe CLARKE

M. Yvan DE BIASI

M. Christian ETTER

M. Christophe GALLIER

M. Alexandre MOLINARI

M. Michele MOLINARI

M. Julien MONNEY

M. Yvan PERROUD

M. Stéphane ROBYR

M. Tony RUSSO

Mme Sabine RYCKEBOER

Mme Magali SCHOLAERT

Mme Agnès STOCKER

M. Mark THOMS

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. Yves GRANGE, Président
M. Jean-Paul BART
M. Flavio BRISOTTO
M. Philippe BUZZI
M. Thierry DE HAAN
M. Thierry NAZ
M. Charles SPIERER
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 (OCS-TAT) 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
M. Flavio BRISOTTO
Mme Caroline DUNST

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. Jean-Philippe BUCHER (APCG)
M. Stéphane CROZET, (USPI Genève)
M. Yves GRANGE, (USPI Genève)
Mme Maude JAQUIERY (APCG)
M. Romain LAVIZZARI (APCG)
M. Thomas MADER (APCG)
Mme Lise MORET (USPI Genève)
M. Thierry NAZ, (USPI Genève)
M. Patrick PILLET, (APCG)
M. Thierry ROSSET (USPI Genève)

Commission romande relative au Cahier des prestations des membres

M. Enrique ORTIZ
M. Flavio BRISOTTO

Commission romande relative au Calcul des surfaces

M. Claude STOFFEL

Chiffres-clés

L'USPI Genève représente 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 la Rôtisserie 4
Case postale 3344
1211 Genève 3

Tél. 022 715 02 20
Fax 022 715 02 22

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