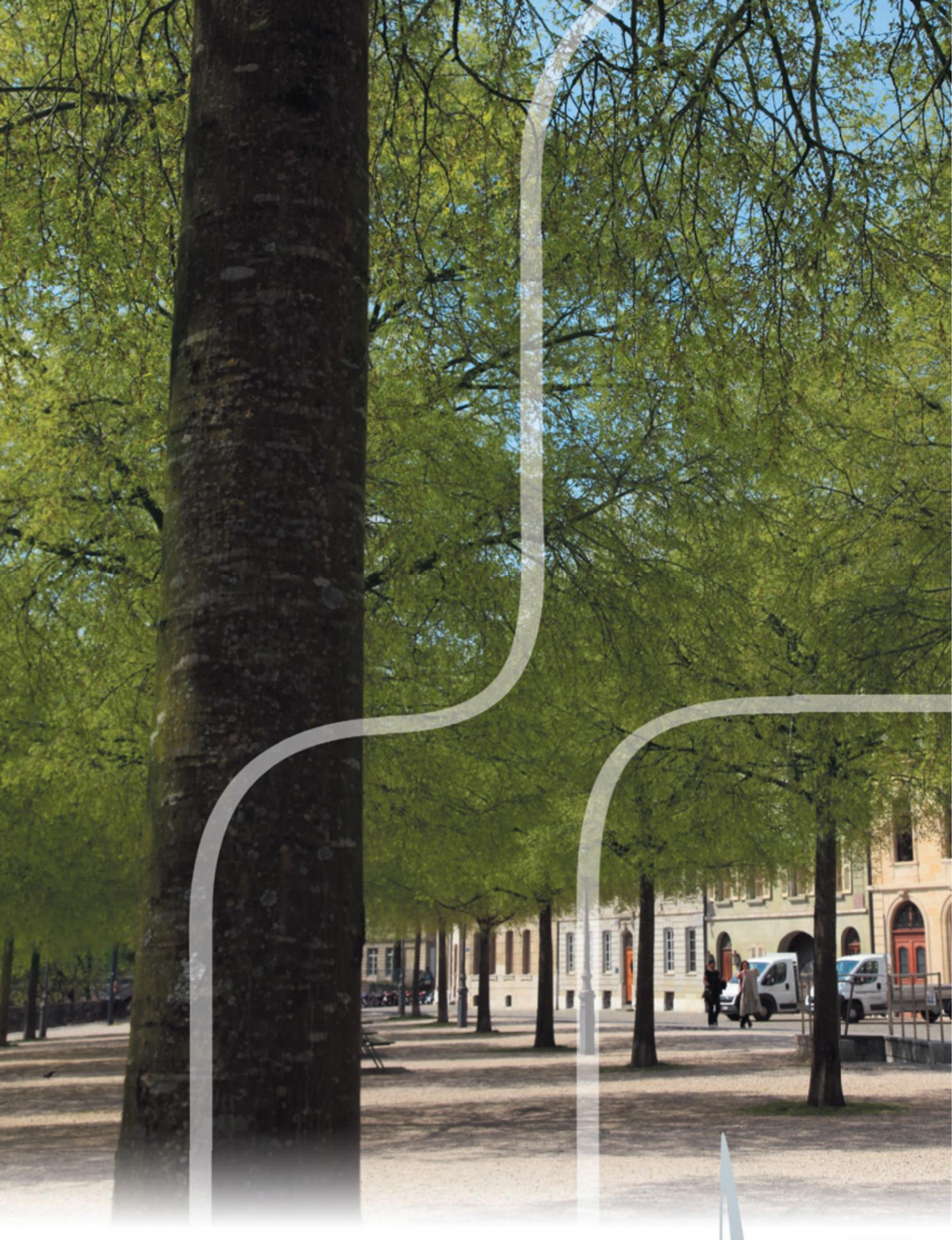




uspi⁺genève
rapport annuel 2009



Sommaire

Editorial du Président	4
Introduction	6
<hr/>	
Label vert	8
Label Qualité	10
Label courtier	11
<hr/>	
Séminaire sur la déontologie	12
Changement des fenêtres	12
Modules de formation pour les concierges	14
Edition de la brochure « Vous cherchez un appartement ? »	15
Recours contre le PUS	16
Elections cantonales	17
Modification de la loi sur l'énergie	18
Praille-Acacias-Vernets	20
<hr/>	
Section des courtiers - Comité de la section des courtiers	21
Les membres	22
Comité au 31 décembre	23
<hr/>	
Commissions	
Commission CCT concierges	24
Commission Label	25
Commission Label Vert	26
Commission des prestations	26
Commission des propriétaires institutionnels	27
Commission des statistiques immobilières	28
Commission mixte avec l'OLo	29
<hr/>	
Chiffres clés	30
<hr/>	
Contact	32



Editorial du Président

Madame,
Mademoiselle,
Monsieur,
Chère Consœur,
Cher Confrère,

Avec son nouveau nom, notre association s'est employée à communiquer dans tous les axes que nous nous étions proposés.

Je saluerais particulièrement à cet égard le choix de la publicité faite avec notre tram cet automne véhiculant les labels qualitatifs que nous avons élaborés et le nouveau nom de notre association. Pour moi, c'est une complète réussite, tant du point de vue de la communication que de l'esthétique et de la valorisation de nos métiers.

Un premier corollaire de cette action se trouve probablement dans le succès de la récente votation sur l'énergie. Les modifications que nous avons suggérées et pour lesquelles nous avons été entendus, et donc reconnus, comme partenaire compétent et professionnel par les Autorités, ont finalement été approuvées par la population genevoise. C'est un événement historique que d'avoir pu, pour la première fois, remettre en question un plafonnement des loyers mis en place par la Loi sur les Démolitions, Transformations et Rénovations.

Nous devons poursuivre notre action dans cette voie et nous montrer comme des acteurs professionnels compétents, irréprochables et donc incontournables dans notre secteur. A cet égard, le rôle que nous jouons au plan écologique avec le développement durable est devenu capital et c'est dans le domaine du Label Vert que notre association va pousser son activité. Ainsi, nous devons encourager nos clients à installer des systèmes d'économie dans l'éclairage des communs et à améliorer la gestion des chaufferies ainsi que des autres installations des immeubles.

Parallèlement et sur le plus long terme, nous devons avoir un rôle moteur dans le cadre de décisions d'assainissement ou de rénovation des immeubles afin d'améliorer la performance énergétique de l'ensemble du parc dont nous avons la responsabilité.

Finalement, nous jouons également un rôle de plus en plus important en tant que conseiller de gestion pour nos clients et notre rôle pour améliorer l'offre de logement à Genève devient crucial face à la crise qui sévit.

C'est souvent grâce à nous, ou par nous, qu'un propriétaire immobilier peut décider de surélever son immeuble ou encore de démarrer une construction ou initier des démarches pour la préparation d'un terrain à sa reconversion en vue de la construction d'immeubles locatifs ou en copropriété par étage.

Je souhaiterais aussi saluer la grande confiance que les membres de l'USPI Genève nous font et le niveau de professionnalisme très élevé des maisons membres qui ont toutes rempli les critères fixés aussi bien par rapport au Label Qualité que par rapport au Label Financier et qui seront encore consolidés par le vote d'une version révisée de notre code de déontologie.

Notre association est très écoutée au niveau romand et a pu efficacement, grâce à l'USPI Suisse, relayer son expérience à Berne.

Avant de conclure, je souhaite encore remercier l'action de l'APGCI qui assure de manière très efficace, la formation de nos collaborateurs avant qu'ils n'atteignent un niveau nécessitant une formation complémentaire à Lausanne avec l'USPI Formation.

Je souhaiterais également plein succès à Madame Béatrice GRANGE qui me succédera avec la collaboration de notre secrétaire général Monsieur Andreas FABJAN qui saura lui donner un appui efficace, comme il me l'a prodigué pendant ma présidence, ce dont je désire le remercier.

Léonard VERNET, Président

Rapport d'activité

Introduction

L'année 2009 marque un tournant dans l'histoire de notre association. Après 130 ans d'existence, elle a changé de raison sociale et adopté la dénomination USPI Genève (Union suisse des professionnels de l'immobilier Genève). Cette démarche s'inscrit dans le cadre de l'harmonisation et du rapprochement naturel avec les autres associations cantonales romandes déjà porteuses du nom de l'association faîtière romande des professionnels de l'immobilier. L'objectif est également d'améliorer notre visibilité et donc la défense des intérêts de l'économie immobilière sur le plan fédéral à Berne.

Pour faire connaître son nouveau nom, la fraîchement baptisée USPI Genève a initié une campagne de promotion de sa nouvelle image. C'est principalement avec un tram aux couleurs de l'USPI Genève que les professionnels de l'immobilier ont voulu faire découvrir aux Genevois leur nouvelle identité. Le choix du support se veut symbolique des engagements de l'association : encouragement à la mobilité douce avec un tram dernier cri et habillage à base d'encre écologique respectueuses de l'environnement.

C'est sous un soleil radieux et en la présence du Conseiller d'Etat Mark Muller et du Conseiller administratif Pierre Maudet que plus de 300 collaborateurs de nos membres ont participé à la fête organisée à l'occasion de l'inauguration de ce tram au Carrousel des Bastions. Une surprise, en la personne de Marie-Thérèse Porchet, leur était en outre réservée. Celle-ci n'a pas manqué de leur faire savoir, avec le piquant qui la caractérise, tout le bien qu'elle pensait des professionnels de l'immobilier. Son sketch a été immortalisé et peut être visionné sur notre site Internet www.uspi-ge.ch.

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.

Elle entretient des liens avec de nombreuses associations, organisations, magistrats politiques et services de l'administration à l'occasion de rencontres régulières, notamment avec :

- la Banque Cantonale de Genève (BCGe) ;
- le Centre d'accueil - Genève Internationale (CAGI) ;
- la Chambre de commerce et d'industrie de Genève (CCIG) ;
- la Chambre des notaires ;
- la Chambre genevoise des agents généraux d'assurances (CGAGA) ;
- la Fédération des entreprises romandes (FER) ;
- la Fédération des métiers du bâtiment (FMB) ;
- le Groupement des entreprises multinationales (GEM) ;
- le Laboratoire d'économie appliquée (LEA) ;
- l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) ;
- Naxoo - Télégenève ;
- les Services industriels de Genève (SIG) ;
- Swisscom ;
- Département de l'environnement urbain et de la sécurité de la Ville de Genève ;
- la Direction générale de l'aménagement du territoire (DGAT) ;
- l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) ;
- l'Office des autorisations de construire (OAC) ;
- l'Office du logement (OLO) ;
- le Registre foncier (RF) ;
- le Service de la promotion économique ;
- le Service de l'énergie (ScanE) ;
- le Service des monuments et des sites (SMS).



label vert

Notre association fait œuvre de pionnier dans l'analyse et la recherche de solutions concernant la gestion énergétique des bâtiments. En effet, la consommation énergétique des bâtiments, essentiellement liée aux besoins en chauffage, représente pratiquement 50% de l'énergie totale utilisée dans notre canton et deux tiers du total des émissions de CO².

Nos membres, en leur qualité de gérants d'une part très importante du parc immobilier genevois, ont un rôle essentiel à jouer. Ils sont conscients de la responsabilité qui résulte de cette situation et entendent l'assumer pleinement.

Le Label Vert de l'USPI Genève, initié en 2008, 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. A ce jour, 24 régies sur les 30 que compte notre association ont déjà décidé de participer au Label Vert.

Chaque année, un ou plusieurs programmes sont définis en fonction des objectifs fixés et des moyens techniques disponibles.

La première action a pour but d'améliorer l'éclairage des communs d'immeubles, en collaboration avec le programme éco21 des SIG. Les communs d'immeubles sont responsables de la consommation de 12% de l'électricité du canton de Genève et l'éclairage des communs d'immeuble en consomme un tiers, soit 4% de la consommation d'électricité totale du canton de Genève.

L'objectif fixé pour les membres qui participent au Label Vert consiste à rénover 10% du parc immobilier en gérance par année. La quantité d'électricité qui pourra être économisée grâce à la mise en œuvre de ce programme peut être estimée à 8GWh en une année, soit l'équivalent de la consommation annuelle d'environ 2'000 ménages. A terme, l'économie d'électricité réalisée grâce à ce programme pourrait s'élever à 1% de la consommation totale du canton.

Le second programme adopté vise à optimiser la gestion des installations techniques (chaufferies) des immeubles grâce à la conclusion de contrats à la performance avec les chauffagistes. L'expérience a démontré que cette mesure permettait en moyenne d'économiser plus de 10% de la consommation de combustibles, ce qui en fait l'une des mesures les plus efficiente en terme de coût/kWh économisé. Ici aussi, l'objectif fixé consiste à conclure des contrats à la performance pour 10% du parc immobilier en gérance par année.

Compte tenu de l'engouement de nos membres pour ce programme ainsi que de notre volonté de poursuivre les efforts initiés dans ce contexte, le Comité de l'USPI Genève proposera à la prochaine Assemblée générale de compléter le Label Vert avec l'ajout d'un nouveau programme. Il sera proposé d'adopter une Charte, qui définit les pratiques respectueuses de l'environnement à mettre en œuvre lors de la réalisation de travaux dans un immeuble. Les membres s'engageraient à proposer systématiquement aux propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux d'entretien, de rénovation ou de transformation dans leur immeuble, les mesures, les procédés et les matériaux préconisés par cette Charte. Celle-ci offrira la garantie que la plupart des travaux réalisés par les membres de l'USPI Genève soient efficaces sur le plan énergétique, économes en terme de ressources naturelles et respectueux de l'environnement.

Finalement, les régies participant au Label Vert doivent s'engager à prendre différentes mesures au sein même de leur 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. Cette démarche est en train d'induire des modifications importantes dans la gestion des immeubles par les membres bénéficiant du Label Vert.



label qualité

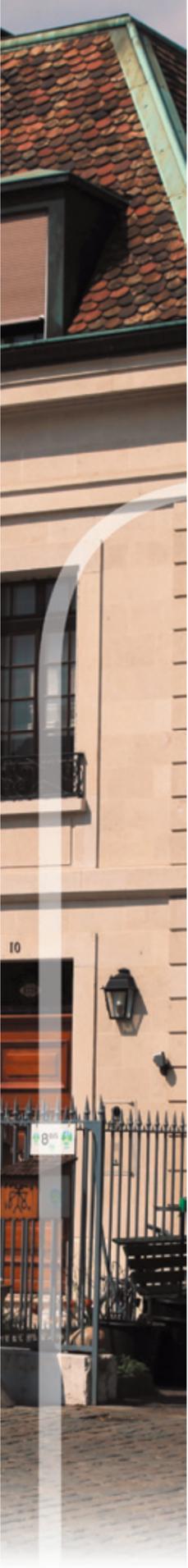
L'ensemble des membres de l'USPI Genève doit satisfaire aux exigences du Label Qualité, dont le respect est vérifié chaque année. La gestion des biens d'autrui implique en effet que la confiance placée dans les régies par les propriétaires soit justifiée.

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, depuis 2008, l'USPI Genève a adopté un Règlement relatif aux assurances responsabilité civile / fraude et malveillance qui s'applique à tous ses membres. Ceux-ci ont désormais l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle ainsi qu'une assurance responsabilité civile couvrant les dommages corporels et matériels avec des minima élevés qui 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.

Ces mesures sont complétées par les dispositions du Code de déontologie des professions immobilières que tous les membres, ainsi que l'ensemble de leurs collaborateurs, doivent s'engager à respecter.

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



label courtier

Le Label Courtier fixe des exigences élevées en matière de formation et d'expérience professionnelle aux courtiers membres de l'USPI Genève ou employés par un membre de l'USPI Genève.

Ceux-ci doivent en effet s'engager à respecter les exigences prévues par le Règlement relatif au Label Courtier ainsi que par le Code de déontologie des professions immobilières.

L'engagement à respecter les exigences prévues par le Label Courtier est matérialisé par la délivrance d'une carte professionnelle Label Courtier qui est remise aux collaborateurs. Celle-ci leur permet de se légitimer auprès de leurs clients, de marquer leur appartenance à l'USPI Genève et de se distinguer des autres courtiers qui n'offrent pas ces garanties. A ce jour, plus de 100 courtiers ont fait la demande et obtenu une carte professionnelle.

Afin de renforcer encore la qualité des prestations des courtiers de l'USPI Genève, il sera proposé de renforcer en 2010 les obligations des titulaires des cartes professionnelles en prévoyant l'obligation de suivre une demi-journée de formation continue par année.

Il existe au sein de l'USPI Genève une Section des courtiers qui compte plus de 130 membres à ce jour.

Séminaire sur la déontologie

L'USPI Genève, avec l'assistance de sa Section des courtiers, a organisé un séminaire sur la déontologie afin de sensibiliser les collaborateurs de nos membres aux différentes problématiques liées à ces questions.

Ce séminaire s'est inscrit dans le cadre du lancement du Label courtiers qui met l'accent sur le Code de déontologie. Chaque collaborateur titulaire d'une carte professionnelle doit en effet expressément s'engager à respecter l'ensemble des règles prévues par ce Code.

Le Code de déontologie vise à garantir des relations entre confrères fondées sur le respect dans le cadre d'une saine concurrence ainsi qu'à définir les règles professionnelles applicables aux rapports avec les clients.

Ce séminaire fut un succès puisqu'il a permis de réunir plus de 100 personnes parmi les patrons et les employés des agences de courtage ainsi que des régies actives dans le courtage.

Changement des fenêtres

Le Règlement d'application de la loi sur les constructions et installations diverses (RALCI) prévoit l'obligation pour les propriétaires de remplacer prochainement les simples vitrages. Selon nos estimations, entre 4'000 et 5'000 immeubles seraient concernés par cette obligation.

Nous encourageons et soutenons nos membres à réaliser ces travaux dans les meilleurs délais dans la mesure où ceux-ci peuvent aujourd'hui bénéficier de subventions. Ceux-ci sont par ailleurs clairement dans l'intérêt des locataires, puisqu'ils permettent de diminuer sensiblement les déperditions énergétiques des appartements et augmentent le confort thermique et phonique des logements.

La réalisation de ces travaux n'est cependant pas toujours aisée dans la mesure où les fenêtres constituent un élément important des façades des bâtiments et peuvent revêtir en conséquence un intérêt patrimonial. Le Service des monuments et des sites (SMS), respectivement la Commission des monuments et des sites (CMNS), est chargée de veiller à la protection de l'intérêt public à la protection du patrimoine.

Nous avons toutefois constaté que les décisions prises par ce Service, ou par cette Commission, dans le cadre de la réalisation de ces travaux rendent fréquemment leur réalisation plus compliquée et plus onéreuse pour les propriétaires, en raison des exigences qui sont posées. Celles-ci sont souvent disproportionnées eu égard notamment à la pesée des intérêts qui doit être pratiquée, étant rappelé que la réalisation de ces travaux poursuit un intérêt public - l'efficacité énergétique et la protection de l'environnement - qui est aujourd'hui considéré comme prioritaire par le législateur, par les autorités et par les tribunaux.

C'est pourquoi nous avons sollicité auprès du Conseiller d'Etat Mark Muller la constitution d'un groupe de travail ayant pour objectif de définir des procédures permettant d'accélérer et de simplifier la délivrance des autorisations de construire en vue de la réalisation de ces travaux. Ces procédures devraient être définies et adoptées dans le courant de l'année 2010. Elles permettent d'accélérer et de simplifier la réalisation des travaux pour les propriétaires, d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et de diminuer le montant des charges supportées par les locataires.

Modules de formation pour les concierges

L'USPI Genève, conjointement avec l'APGCI, a décidé d'organiser des cours modulaires sur trois demi-journées à l'attention de l'ensemble des plus de 3'200 concierges employés par nos membres. Ceux-ci ont un rôle particulièrement important à jouer compte tenu de leur proximité avec les occupants des immeubles, qu'il s'agisse des questions de propreté ou de salubrité, mais également en vue de mettre en œuvre une gestion des immeubles qui prenne davantage en considération les questions liées au développement durable et aux économies d'énergie.

Cette démarche s'inscrit dans la perspective de la collaboration initiée avec M. Pierre Maudet, Conseiller administratif de la Ville de Genève en charge du Département de l'environnement urbain et de la sécurité, dans le cadre de sa volonté politique de rendre Genève plus propre. Les actions menées ont notamment porté sur la suppression des débarras sauvages, le tri des déchets et l'éradication des tags.

Une première session, organisée à l'automne 2009, fut un grand succès puisqu'elle a permis de former plus de 250 concierges. Les thèmes qui ont été abordés dans le cadre de cette formation concernent notamment les débarras sauvages, le tri des déchets, l'éradication des tags, la gestion de l'eau ainsi que les questions liées aux énergies et au développement durable.

Edition de la brochure « Vous cherchez un appartement ? »

Le marché du logement est actuellement très tendu à Genève et dans toute la région et il n'est malheureusement pas possible de prévoir une amélioration dans un proche futur. Patience et persévérance sont donc de mise dans la recherche d'un logement.

Cette situation de pénurie préoccupe beaucoup l'USPI Genève dans la mesure où cette situation met en difficulté de nombreux Genevois et prêterite un développement harmonieux du Canton. Elle soutient par conséquent toutes les mesures qui sont de nature à permettre la construction rapide de logements.

Toutefois, afin d'aider les personnes à la recherche d'un logement, l'USPI Genève a édité une brochure intitulée « Vous cherchez un appartement ? ».

Cette brochure est disponible en français et en anglais sur son site Internet www.uspi-ge.ch sous la rubrique « Demande immobilière ». Elle offre des conseils et recommandation pour faciliter les démarches des personnes à la recherche d'un logement.

uspi⁺genève



Recours contre le PUS

La Ville de Genève a adopté un nouveau règlement relatif aux plans d'utilisation du sol en Ville de Genève (PUS). Ce règlement a toujours pour objectif de maintenir et de rétablir l'habitat en ville. Celui-ci devient même plus contraignant en prévoyant une augmentation de la proportion de logements. Ce règlement est applicable aux quatre premières zones à bâtir. Il s'applique aussi bien aux constructions existantes qu'aux nouvelles constructions.

Le but de ce règlement a été complété par une notion de limite de charges sur l'environnement qui pourrait résulter d'une répartition déséquilibrée des affectations. Il s'agit d'imposer un pourcentage d'espaces verts ouverts au public en fonction des nouvelles surfaces brutes de plancher construites. Ainsi, pour toute parcelle dont la surface excède 1'000 m² ou pour tout plan localisé de quartier dont la surface excède 1'000 m², un taux d'espaces verts pouvant aller jusqu'à 40% est exigé.

L'USPI Genève, de concert avec l'APCG et la CGI, a formé un recours contre ce règlement. Le Tribunal administratif, puis le Tribunal fédéral, ont rendu un arrêt qui rejette malheureusement l'ensemble des arguments soulevés.

Le Tribunal fédéral a notamment relevé, de manière choquante, qu'il n'y avait pas d'atteinte à la propriété foncière en exigeant 40% de surfaces vertes, car les droits à bâtir pouvaient être répartis, ce qui n'est en réalité pas possible compte tenu des gabarits imposés par la loi sur les constructions.

Nous avons en revanche obtenu gain de cause sur l'interprétation de ces 40% d'espaces verts, puisque le Tribunal a retenu que ceux-ci ne devaient pas être ouverts au public, mais qu'ils n'étaient destinés qu'aux propriétaires et aux locataires, contrairement à la volonté de la Ville de Genève.

Elections cantonales

L'USPI Genève a soutenu 13 candidats à l'élection du Grand Conseil qui s'est déroulée en octobre 2009. Tous sont des personnalités sensibles aux problèmes de l'économie immobilière et qui s'engagent notamment en faveur de la construction de davantage de logements. Il s'agit de M. Cyril Aellen, libéral, M. Christophe Aumeunier, libéral, M. Antoine Barde, libéral, M. Christian Buonomo, démocrate-chrétien, M. Mario Cavaleri, démocrate-chrétien, M. Edouard Cuendet, libéral, M. René Desbaillets, libéral, M. Michel Ducret, radical, M^{me} Fabienne Gautier, libérale, M. Mark Muller, libéral, M. Pascal Pétroz, démocrate-chrétien, M^{me} Nathalie Schneuwly, radicale et M. Pierre Weiss, libéral.

Parmi ces candidats, 10 ont été élus et nous les félicitons.

En outre, l'ensemble des candidats au Conseil d'Etat soutenus par l'USPI Genève, soit M^{me} Isabel RoCHAT, libérale, M. Mark Muller, libéral, M. François Longchamp, radical et M. Pierre-François Unger, PDC, ont tous été brillamment élus ou réélus.

L'USPI Genève les félicite de cette brillante élection et leur souhaite une législature pleine de succès.



Modification de la loi sur l'énergie

L'USPI Genève s'est considérablement investie dans l'étude et le soutien du projet de loi modifiant la loi sur l'énergie. Elle a ainsi notamment été auditionnée par la Commission du logement et par la Commission de l'énergie du Grand Conseil et leur a adressé une prise de position motivée écrite contenant de nombreuses propositions d'amendements.

En substance, les modifications apportées à la loi sur l'énergie concernent principalement la construction et la rénovation des bâtiments, mais également l'exploitation des bâtiments, les installations soumises à autorisation, la planification énergétique territoriale ainsi que l'exemplarité de l'Etat et des collectivités publiques.

L'USPI Genève a soutenu avec détermination l'objectif de ce projet de loi qui vise à générer et à inciter à la réalisation d'économies d'énergie dans le bâtiment. L'effort principal doit naturellement porter sur le domaine bâti dans la mesure où ce sont les bâtiments existants qui renferment le plus grand potentiel d'économies d'énergies.

Grâce à l'impulsion de l'USPI Genève, de nombreuses mesures incitatives ont pu être introduites dans la loi pour amener les propriétaires à entreprendre des travaux de rénovations et d'améliorations énergétiques, souvent très onéreux. Il s'agit notamment des mesures suivantes :

- Possibilité de répercuter sur les loyers, en dérogation à la LDTR, les mesures d'amélioration énergétique des bâtiments à concurrence du montant correspondant à la baisse prévisible des charges augmenté, si nécessaire, d'une contribution énergétique du locataire d'un montant maximum de CHF 10.- par pièce et par mois ;

- Création, dès 2011, d'un Bonus conjoncturel à l'énergie d'un montant allant jusqu'à CHF 10 millions par an ;
- Exonération de l'impôt immobilier complémentaire, pour une durée de 20 ans, pour les immeubles qui respectent au moins un standard de haute performance énergétique ;
- Déduction du revenu imposable des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement concernant les bâtiments existants ;
- Augmentation de la surface de plancher constructible de 10% au maximum par rapport à celle résultant d'un plan localisé de quartier en cas de réalisation d'un projet conforme à un standard de haute performance énergétique ;
- En 5^e zone de construction (zone villa), augmentation de la surface constructible de 10% pour les constructions conformes à un standard de haute performance énergétique et de 20% pour les constructions conformes à un standard de très haute performance énergétique ;
- Non prise en considération de l'isolation périphérique de constructions existantes pour le calcul des rapports de surface, le calcul du gabarit et le calcul des distances aux limites de propriété ou entre construction.

Soumise au référendum obligatoire en raison des modifications apportées par cette loi à la LDTR ainsi qu'aux lois fiscales, la nouvelle loi était contestée notamment par l'ASLOCA. Aussi, afin de favoriser son adoption en votation populaire, l'USPI Genève a coordonné la campagne en faveur du OUI en constituant un Comité de soutien ad hoc réunissant un large éventail de partis et d'associations : les Verts, le Parti Démocrate-Chrétien, le Parti Radical, le Parti Libéral, la CCIG, la FMB, la FER, l'UAPG, Noé 21 et le WWF Genève.



Le 7 mars 2010, les citoyens genevois, contre le mot d'ordre notamment de l'Asloca, ont adopté la nouvelle Loi sur l'énergie en votation populaire. C'est notamment l'engagement de l'USPI Genève qui a permis d'obtenir cette victoire, qui peut être qualifiée d'historique. Elle marque l'aboutissement de presque deux années d'efforts au cours desquelles notre association s'est fortement impliquée dans les travaux parlementaires pour faire adopter un texte conforme aux intérêts des propriétaires et aux priorités qu'elle a définies en matière de diminution des besoins énergétiques et de protection de l'environnement.

Praille-Acacias-Vernets

Un référendum a été initié notamment par l'ASLOCA contre le préavis municipal de la Ville de Genève relatif au projet de loi de déclassement du périmètre Praille-Acacias-Vernets (PAV).

Afin de contrer cette initiative, l'USPI Genève, conjointement avec l'APCG et la CGI, a participé au lancement de la pétition « 14'000 logements MAINTENANT » ayant pour objectif de marquer le soutien de la population au déclassement et à la construction de 14'000 logements dans ce quartier et de sensibiliser l'opinion publique sur l'importance de ce projet en vue de la votation. Cette démarche a remporté un franc succès puisque plus de 15'000 signatures ont pu être récoltées en quelques semaines.

Après avoir été reportée, la votation sur cet objet a finalement été annulée suite à l'accord conclu entre l'Etat et les référendaires. Grâce à ce compromis, un nouveau projet de loi de déclassement acceptable pour toutes les parties pourra être déposé devant le Grand Conseil. La conclusion de cet accord devrait ainsi permettre de poursuivre les démarches nécessaires à la réalisation de ce périmètre.

Section des courtiers

La Section des courtiers, qui compte actuellement plus de 130 membres, a pour but la défense des intérêts particuliers 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. Alain GARIN, s'est réuni à deux reprises en 2009. Il a notamment proposé de renforcer les exigences liées à la détention de la carte professionnelle Label Courtier en exigeant que les titulaires de cette carte suivent au moins un séminaire de formation continue d'une demi-journée par année.

L'Assemblée générale de la Section des courtiers a eu lieu en date du 18 juin 2009. A cette occasion, le comité a été entièrement reconduit. Comme d'accoutumée, l'Assemblée générale a été suivie d'un apéritif et d'un déjeuner lors duquel M. Hervé MONTFORT, Responsable des Etudes auprès de l'OCSTAT, a présenté « Les statistiques immobilières relatives aux transactions et au courtage ».

Le traditionnel déjeuner des courtiers, qui s'est tenu le 2 décembre 2009, a réuni un nombre important de courtiers. A cette occasion, le Docteur Philippe SORMANI, Associé et Président du Centre d'Information et de Formation Immobilières SA (CIFI), nous a fait l'honneur de présenter un exposé sur la « Méthode d'évaluation hédoniste ».

Comité de la Section des courtiers

Alain GARIN, Président
Cyrille DE PLANTA
Jérôme FÉLICITÉ

Thomas MADER
Francine MAENDLY
Claude STOFFEL



Les Membres

Gérance et Courtage

- BAEZNER GÉRARD & Cie SA
 - BERSIER & Cie SA
 - BESSON, DUMONT, DELAUNAY & Cie SA
 - BESUCHET CHARLES SA
 - BORDIER ALAIN & Cie SA
 - BORY & Cie SA
 - BROLLIET SA
 - BRUN ÉDOUARD & Cie SA, Agence Immobilière
 - BURGER RODOLPHE SA
 - CGI IMMOBILIER SA
 - COFIMOB SA
 - COMPTOIR IMMOBILIER SA
 - DAUDIN & Cie
 - DUNAND & Cie SA
 - FONCIA GECO Rhône SA
 - GÉROFINANCE SA
 - GRANGE & Cie SA
 - LES RÉGISSEURS ASSOCIÉS SA
 - LE FORUM IMMOBILIER SA
 - MOSER VERNET & Cie
 - NAEF & Cie SA
 - PILET & RENAUD SA
 - RÉGIE DU CENTRE SA
 - RÉGIE DU MAIL, FLAVIO BRISOTTO
 - RÉGIE DU RHÔNE SA
 - RÉGIE FONCIÈRE SA
 - RILSA SA
 - ROSSET & Cie
 - SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE SA
 - TOURNIER BERTRAND, Agence Immobilière
- Régies participant au Label Vert.

Courtage

COURTAGE DU MAIL, Sylvie BRISOTTO
DE RHAM SA
GARIN ALAIN, Cabinet Immobilier Privé
LENIMMO, Thierry LENOIR
MELCARNE SA
MTB IMMOBILIER, Marie-Thérèse BOVIER
PROKESCH LUC, Investissements Immobiliers
STOFFEL IMMOBILIER SA
VERBEL SA

Comité au 31 décembre 2009

Léonard VERNET, Président
Béatrice GRANGE, Vice-Présidente
Bertrand TOURNIER, Trésorier
Jean-Paul BART
Flavio BRISOTTO
Thierry DE HAAN
Alain GARIN
Thierry ROSSET
Pierre-Henri SCHILD
Philippe SOLARI

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.

Cette année, la Commission a renégocié avec les représentants des syndicats les termes de la Convention collective afin de permettre aux régies de continuer à employer les concierges ayant atteint l'âge légal de la retraite et qui souhaitent poursuivre leur activité.

Stéphane JAGGI, Président
Philippe BUZZI
Michel TURIN

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. Ces mesures comportent actuellement trois volets, soit :

le **Label Qualité**, qui comprend le contrôle des états financiers des membres ainsi que les assurances responsabilité civile et fraude / malveillance obligatoires,

le **Label Vert**, qui propose aux membres un programme visant à générer des économies d'énergies et de ressources dans le cadre de la gestion des immeubles,

et le **Label Courtier**, qui vise à garantir un haut degré de professionnalisme de la part des courtiers au bénéfice de la carte professionnelle des courtiers USPI Genève qui doivent satisfaire à des exigences en matière de formation et d'expérience ainsi que de respect des règles déontologiques.

Une Commission ad hoc a toutefois été créée pour le suivi du Label Vert. La Commission Label est également en charge du développement de la communication de l'USPI Genève.

La Commission Label est composée de :

Béatrice GRANGE, Présidente
Flavio BRISOTTO
Thierry DE HAAN
Philippe SOLARI
Léonard VERNET

Commission Label Vert

La Commission Label Vert a pour objet de s'assurer de la bonne mise en œuvre du programme Label Vert adopté par l'USPI Genève. A cette fin, elle évalue et définit les mesures et programmes adéquats et propose leur adoption. Elle s'assure également que les mesures proposées soient efficaces et effectivement mises en œuvre par les membres ayant décidé de participer au Label Vert.

La Commission Label Vert est composée de :

Stéphane JAGGI, Président
Alexandre BAETTIG
Christophe GALLIER
Alexandre MOLINARI
Julien MONNEY
Sabine RYCKEBOER
Stéphane ROBYR
Michel TURIN

Commission des prestations

La Commission des prestations a pour objet de définir les prestations proposées par les membres de l'USPI Genève. Celles-ci sont répertoriées dans un catalogue de prestations permettant aux propriétaires de définir les objectifs et les limites du mandat accordé aux régies. L'objectif est de garantir un niveau de prestations élevé ainsi qu'un haut degré de professionnalisme.

Compte tenu de la mobilité croissante des propriétaires, qui possèdent fréquemment des biens immobiliers dans différents cantons, ainsi que de l'élargissement du champ d'activité territorial des régies, l'USPI Genève a proposé aux autres

associations cantonales romandes d'éditer un catalogue de prestations commun. Cette proposition a été accueillie favorablement. Une commission ad hoc a en conséquence été constituée sous l'égide de l'USPI Suisse.

La Commission des prestations est composée de :

Enrique ORTIZ, Président
Pierre-Yves BRUN
Olivier PEYROT
Philippe SOLARI
Charles SPIERER
Léonard VERNET

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 :

Enrique ORTIZ, Président
Jean-Paul BART
Philippe BUZZI
Sophie COLLE
Yves GRANGE
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 semestriellement. 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 :

Etienne NAGY, Président

Flavio BRISOTTO

Béatrice GRANGE

Stéphane JAGGI

Michel TURIN

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 :

Léonard VERNET, Président, (USPI Genève)

Stéphane BARBIER-MUELLER, (APCG)

François CHAILLOT, (USPI Genève)

Paul EPINEY, (USPI Genève)

Yves GRANGE, (USPI Genève)

Stéphane CROZET, (APGCI)

Thomas MADER, (USPI Genève)

Enrique ORTIZ, (USPI Genève)

Patrick PILLET, (APCG)

Thierry ROSSET (USPI Genève)

Chiffres clés

L'USPI Genève représentent à Genève :

- 39 membres dont :
 - 30 actifs dans la gérance et le courtage
 - 9 actifs dans le courtage uniquement ;
- plus de 1'300 collaborateurs ;
- plus de 3'200 concierges ;
- plus de CHF 3.2 milliards de loyers encaissés ;
- plus de CHF 1.2 milliards de transactions ;
- plus de 130'000 objets en gérance ;
- plus de 2.5 millions m² de surfaces commerciales gérées ;
- plus de CHF 400 millions de travaux ;
- 70% du parc locatif (commercial et résidentiel) en gérance.

Le Secrétariat a rédigé à l'attention de ses membres en 2009 :

- 58 circulaires professionnelles ;
- 11 circulaires juridiques ;
- 5 circulaires fiscales.



uspi⁺genève

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

