





Sommaire

Editorial de la Présidente	4
Introduction	6
Autoréglementation	8
<hr/>	
Label Courtier	8
Label Qualité	9
Label Vert	10
<hr/>	
Adoption de la Loi sur l'énergie	12
Fibre optique	15
Ingénieur en énergies et développement durable dans le domaine bâti	16
Déontologie	16
Circulaire FINMA	17
<hr/>	
Section des courtiers	18
Comité au 31 décembre 2010	19
Comité de la Section des courtiers	19
Circulaires	20
Les membres	22
<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 de la Présidente

Mesdames, Messieurs,
Chères Consœurs, chers Confrères,

Avec l'aide des membres, nous avons mis à jour en 2010 les chiffres clés de notre association. Nous pouvons annoncer fièrement qu'elle compte à ce jour 43 agences immobilières, qui gèrent plus de 70 % du parc immobilier genevois et emploient plus de 1475 collaborateurs et 3650 concierges, soit une progression de plus de 15% par rapport à 2007.

Ces chiffres démontrent la place grandissante de notre association dans le paysage immobilier genevois et récompensent les efforts de professionnalisation et d'autorégulation qui ont été menés depuis plusieurs années. L'USPI Genève a su rapidement imposer son nouveau nom. Elle constitue aujourd'hui non seulement l'interlocuteur de référence en matière immobilière dans notre République, mais aussi au niveau romand par son engagement actif au sein du comité de l'USPI Suisse.

Ces efforts doivent être poursuivis. En effet, maintenir le niveau de professionnalisme de nos employés est un enjeu de taille car nos métiers deviennent plus complexes au fil des ans. Tant au niveau des nouvelles connaissances à maîtriser, par exemple en matière d'économies d'énergie, qu'au niveau du respect constant des règles déontologiques que nous nous sommes fixées.

A cet effet, un nouveau Label Formation, qui va être présenté à notre prochaine Assemblée générale, a été élaboré afin de valoriser les membres qui soutiennent activement la formation de base, continue et supérieure mais également pour encourager les agences à offrir plus de places d'apprentissage. Chaque année, plusieurs jeunes motivés à découvrir la branche immobilière sont éconduits par manque de places d'apprentissage au sein de nos maisons.

Cette situation va à l'encontre de notre besoin constant en personnel qualifié et formé. Je suis certaine que grâce à l'effort fourni par chacun d'entre nous pour augmenter les places d'apprentissage offertes, nous donnerons une image dynamique et engagée de notre association et assurerons la qualité professionnelle de nos futurs employés.

Notre Code de déontologie a été clarifié en 2010 et sa nouvelle version a été acceptée lors de la dernière Assemblée générale. Les bonnes pratiques et le respect par tous du Code de déontologie commun aux associations immobilières constituent des atouts essentiels pour être reconnus dans un marché immobilier non régulé et contribuer à la paix du logement compte tenu de la pénurie qui se maintient. Le Label Qualité permet de garantir un haut niveau de professionnalisme des maisons membres de notre association.

Le bilan suite au premier contrôle des exigences du Label Vert est excellent puisque 19 des 24 régies participant au programme ont atteint les objectifs fixés. Ce label a évolué en 2010 avec l'intégration de nouveaux objectifs tels que l'adoption d'une Charte applicable dans le cadre de travaux d'entretien et de rénovation. Afin de continuer nos efforts dans le cadre de ce label et dans le but de soutenir les régies au quotidien, notamment en ce qui concerne l'application de la nouvelle Loi sur l'énergie, un ingénieur, diplômé en Sciences de l'environnement et en cours d'obtention d'un Master en développement durable dans l'environnement bâti, a rejoint l'équipe du Secrétariat des associations immobilières début 2011.

Quant au Label Courtier, près de 100 cartes professionnelles ont été délivrées en 2010. Ce résultat est très encourageant et démontre le besoin de nos maisons de pouvoir se différencier des acteurs présents sur le marché de courtage de biens qui s'improvisent « professionnel de l'immobilier ».

Finalement, je souhaite bien sûr remercier tous ceux qui ont donné de leur temps précieux durant cette année écoulée pour faire avancer tous nos projets. A savoir notre Secrétaire général, les membres de notre Secrétariat, ceux de notre Comité et des Commissions ainsi que tous les collaborateurs des agences qui partagent leurs connaissances pour faire avancer nos idées.

Merci également aux associations alliées : l'APGCI dans son travail pour la formation, l'APCG pour son soutien énergique à la construction et la Chambre genevoise immobilière.

Merci à tous.

Béatrice GRANGE, Présidente





Rapport d'activité

Introduction

En 2010, la présidence de l'USPI Genève a changé de visage. Et pour la première fois de son histoire, notre association, qui a plus de 130 ans d'histoire, est présidée par une femme en la personne de Béatrice Grange.

Les principaux axes stratégiques qui ont été définis pour les deux prochaines années sont les suivants :

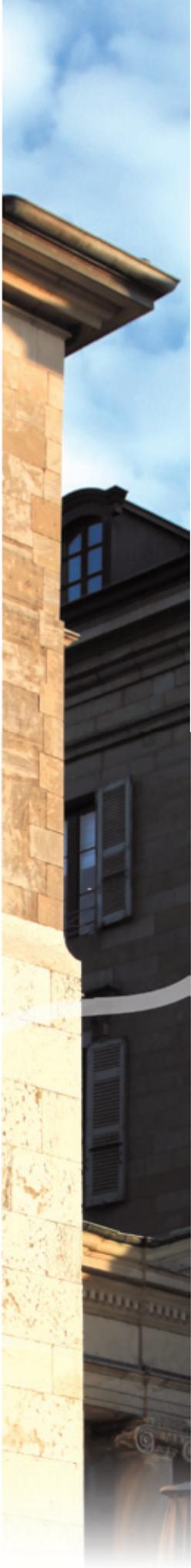
- Poursuite des efforts et développement des mesures menées dans le cadre des économies d'énergie et de la protection de l'environnement ;
- Suite à l'adoption du nouveau Code de déontologie, garantir son respect et sa mise en œuvre effective par nos membres et leurs collaborateurs ;
- Création d'un nouveau Label Formation destiné à valoriser les efforts d'ores et déjà entrepris par nos membres dans ce contexte et à accroître encore l'offre, plus particulièrement en matière de places d'apprentissage ;
- 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.

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'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) ;
- Naxoo – Télégenève ;
- les Services industriels de Genève (SIG) ;
- Swisscom ;
- Le Département de l'environnement urbain et de la sécurité de la Ville de Genève (DEUS) ;
- 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).





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, différentes mesures d'autoréglementation ont été définies et adoptées au cours des dernières années. Celles-ci sont regroupées sous la politique des Labels. En 2010, nous avons activement poursuivi la mise en œuvre et le développement des différents Labels 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, qui prévoit notamment des obligations en termes de formation, d'expérience professionnelle ainsi que de formation continue.

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, près de 100 courtiers ont fait la demande et obtenu une carte professionnelle.

label qualité

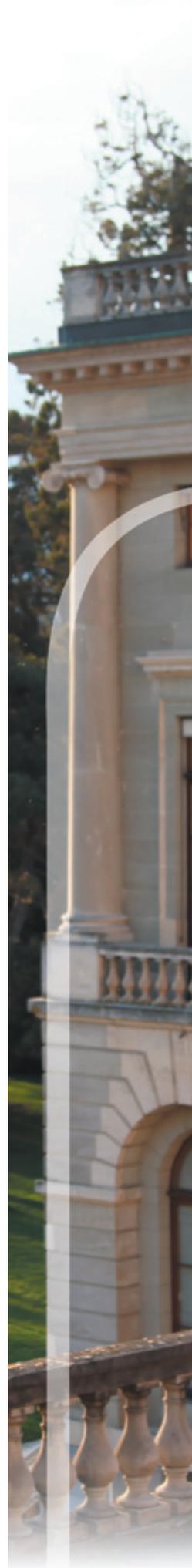
L'ensemble des membres de l'USPI Genève doit satisfaire aux exigences du Label Qualité, dont le respect des obligations est vérifié chaque année. La gestion des biens d'autrui implique en effet que la confiance placée dans les régies par les propriétaires soit justifiée.

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 vert

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.

C'est pourquoi, depuis 2008 déjà, notre association a fait de la gestion énergétique des bâtiments une priorité. Faisant œuvre de pionnier, elle a mis en place un programme, intitulé Label Vert, ayant pour objectif de mettre en place 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.

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'immeubles en consomme un tiers, soit 4% de la consommation d'électricité totale du canton de Genève.

L'optimisation de l'éclairage, qui peut consister en l'installation de détecteurs de présence sur les luminaires existants ou de luminaires avec détecteur intégré ou encore par le remplacement des luminaires existants par des luminaires plus modernes et moins gourmands en énergie, permet d'économiser jusqu'à 80% de l'électricité consommée dans ce contexte. Pour 2011, l'objectif est d'assainir 5% du parc immobilier en gérance. 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 d'économiser en moyenne plus de 10% de la consommation de combustibles, ce qui en fait l'une des mesures les plus efficaces en termes de coût/kWh économisé. Pour 2011, l'objectif est d'appliquer cette mesure à 20% du parc immobilier en gérance.

Compte tenu de l'engouement de nos membres pour ce programme ainsi que de notre volonté de poursuivre ces efforts, le Label Vert a été complété en 2010 avec l'ajout d'un nouveau programme. Celui-ci consiste en une Charte qui est applicable dans le cadre de travaux d'entretien et de rénovation courants. L'objectif de cette Charte est de garantir qu'une réflexion soit menée s'agissant de la préservation de l'environnement, des ressources naturelles et des énergies lors de la réalisation de tels travaux. Naturellement, le propriétaire demeure libre d'accepter ou de refuser les travaux selon les modalités proposées par la régie. L'objectif consiste à ce que la régie mène systématiquement une réflexion sur les conséquences énergétiques et environnementales de tous travaux réalisés sous sa responsabilité et à ce qu'elle émette des recommandations adéquates à son mandat dans ce contexte.

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.

Le premier contrôle du respect des exigences du Label Vert a été effectué au 30 juin 2010. Le résultat est très satisfaisant puisque 19 des 24 régies qui ont décidé de participer au Label Vert ont atteint les objectifs fixés. Le prochain contrôle des exigences sera effectué au 30 juin 2011.





Adoption de la Loi sur l'énergie

Soumise au référendum obligatoire, la nouvelle Loi sur l'énergie a fait l'objet d'une votation populaire le 7 mars 2010. Afin de favoriser son adoption, l'USPI Genève a coordonné la campagne en faveur du OUI en constituant un Comité de soutien 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. Cette nouvelle loi était contestée notamment par l'ASLOCA et le Parti socialiste.

C'est grâce aux efforts conjugués de toutes ces forces qu'un OUI est sorti des urnes. Cette victoire, qui peut être qualifiée d'historique, 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 convergents des propriétaires, des locataires et du bien commun ainsi qu'aux priorités qu'elle a définies en matière de diminution des besoins énergétiques et de protection de l'environnement.

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 notre impulsion, 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 augmentée, si nécessaire, d'une contribution énergétique du locataire d'un montant maximum de CHF 10.- par pièce, par mois ;
- Création 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.





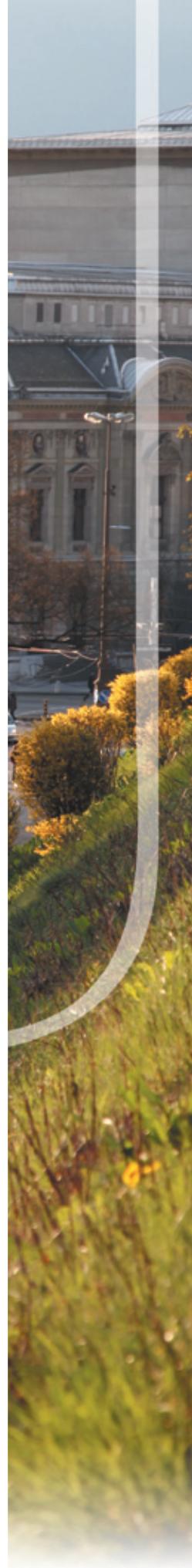
Fibre optique

Genève sera l'une des premières villes de Suisse à bénéficier d'un réseau à fibre optique. En effet, SIG et Swisscom ont conclu un partenariat pour construire le réseau FTTH (Fiber To The Home) dans le cadre d'une coopération portant sur l'infrastructure.

Dans un premier temps, Swisscom/SIG raccorderont les bâtiments et amèneront la fibre optique jusqu'à l'entrée des immeubles. Ensuite, la fibre sera introduite dans les colonnes montantes, en fonction de la demande des occupants : dès qu'un client commandera un service basé sur la fibre optique à l'un des fournisseurs de services (Swisscom, un partenaire de SIG ou un tiers), la fibre optique sera amenée gratuitement jusqu'à son appartement, pour autant que l'infrastructure existante le permette. Lorsque tel n'est pas le cas, un accord devra être trouvé entre les parties.

Le propriétaire de l'immeuble deviendra propriétaire de ces installations. Swisscom/SIG s'engagent toutefois à en assurer l'entretien pendant toute la durée du contrat. En outre, Swisscom/SIG disposent d'un droit exclusif d'utiliser chacun une fibre du câblage par logement, deux dans le cadre de locaux commerciaux. Un droit d'accès sur les fibres restantes sera accordé aux autres fournisseurs de service de télécommunication, de manière à éviter de multiplier la pose de fibre dans les immeubles.

L'USPI Genève a examiné les conditions contractuelles du modèle de raccordement à fibre optique proposé par Swisscom/SIG. Elle a négocié divers amendements qui ont été intégrés dans des dispositions particulières au contrat. Suite à l'acceptation de ces amendements par Swisscom/SIG, l'USPI Genève a émis une recommandation en faveur de l'acceptation de ce contrat. Cela permettra en effet aux propriétaires d'équiper leur immeuble avec une technologie d'avenir et aux locataires de bénéficier à l'avenir de services de télécommunication de pointe et d'une très grande offre en matière de prestations télévisuelles, téléphoniques et Internet.





Ingénieur en énergies et développement durable dans le domaine bâti

Compte tenu des développements importants survenus au cours des dernières années en matières énergétiques et environnementales dans l'immobilier, l'USPI Genève a souhaité s'adjoindre les conseils d'un spécialiste dans ces domaines.

Un ingénieur, Diplômé de l'EPFL en Sciences de l'environnement, et en cours d'obtention d'un Master en développement durable dans l'environnement bâti, est ainsi venu renforcer les compétences au sein du Secrétariat des associations immobilières.

Il aura notamment pour tâches de garantir la mise en œuvre et l'évolution du Label Vert ainsi que de conseiller les régies dans le cadre de l'application de la nouvelle Loi sur l'énergie.

Déontologie

Le Code de déontologie des professions immobilières, adopté conjointement par l'USPI Genève, l'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG) et l'Association professionnelle des gérants et courtiers en immeubles (APGCI), a été entièrement revu et complété en 2010.

L'objectif de cette révision était de clarifier et d'explicitier les principes contenus dans le Code de déontologie, de manière à en améliorer et en faciliter l'application et la mise en œuvre par toutes les personnes concernées, en particulier par l'ensemble des collaborateurs de nos membres.

Dans le cadre de notre politique des Labels, visant à garantir des prestations professionnelles de qualité, l'USPI Genève a en effet souhaité promouvoir les règles de conduite concernant l'éthique de la profession.

Circulaire FINMA

L'USPI Genève a rédigé une prise de position par rapport au projet de nouvelle circulaire de la FINMA intitulée « activité d'intermédiaire financier au sens de la loi sur le blanchiment d'argent ».

Cette Circulaire contient des dispositions d'exécution de l'Ordonnance sur l'activité d'intermédiaire financier exercée à titre professionnel du 18 novembre 2009 (OIF) et a notamment pour objet de préciser les critères à remplir pour qu'une personne soit considérée comme intermédiaire financier au sens de l'article 2 al. 3 de la Loi sur le blanchiment d'argent (LBA).

Elle remplace ainsi la Pratique intitulée « Champ d'application personnel et territorial de la loi sur le blanchiment dans le secteur non bancaire » qui avait été adoptée par l'ancienne Autorité de contrôle LBA. Cette ancienne Pratique définissait les critères et conditions d'assujettissement à la LBA, notamment s'agissant des activités dans le domaine de l'immobilier.

Ces dispositions revêtent un caractère particulièrement important pour ce domaine d'activité dès lors que la LBA, dont la dénomination complète est « Loi fédérale concernant la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme dans le secteur financier », ne concerne a priori pas les activités liées au domaine de l'immobilier.

Notre intervention a été partiellement satisfaisante puisqu'une partie de nos commentaires a été prise en considération dans le cadre de la version finale de la Circulaire. Certains arguments n'ont toutefois pas été retenus. Nous examinerons dans le futur de quelle manière nous pourrions intervenir pour tenter d'influencer la pratique de la FINMA.





Section des courtiers

La Section des courtiers, qui compte actuellement plus 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 Claude Stoffel, s'est réuni à quatre reprises en 2010. Il a notamment proposé de renforcer les exigences relatives au Règlement du Label courtier en complétant les informations minimales devant figurer dans la notice de vente avec un certain nombre d'informations ayant trait aux caractéristiques énergétiques du bâtiment. Cette démarche s'inscrit dans le cadre de l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur l'énergie. Il a ainsi été proposé de faire figurer à l'avenir dans les notices de vente des informations concernant les vitrages - ceux-ci sont-ils conformes aux exigences légales ou doivent-ils faire l'objet d'une mise en conformité? - ainsi que l'agent énergétique du bâtiment pour le chauffage et l'eau chaude.

Le Comité de la Section des courtiers s'est également penché sur la question des différentes notions de surfaces (surfaces habitables, surfaces utiles, surfaces PPE, surfaces brutes, surfaces nettes, etc.), qui ne sont pas toujours clairement définies, ainsi que sur les méthodes de calcul y relatives, qui ne sont pas toujours uniformes. Il a proposé des définitions afin d'uniformiser les pratiques en la matière.

L'Assemblée générale de la Section des courtiers a eu lieu en date du 22 juin 2010. 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 Philippe Favarger, directeur auprès de l'Office du logement et responsable de la cellule développement de projets, a présenté un exposé sur les «Pratiques concernant le contrôle des loyers des opérations PPE en zone de développement».

Le traditionnel déjeuner des courtiers, qui s'est tenu le 10 décembre 2010, a réuni un nombre important de courtiers, A cette occasion, Martine Taban, Conservatrice adjointe au Registre Foncier, et Yasmina Sidi Ali, Registre Foncier, nous ont fait l'honneur de présenter un exposé sur le système de consultation des données du Registre foncier INTERCAPI.

Comité au 31 décembre 2010

Béatrice GRANGE, Présidente

Flavio BRISOTTO, Trésorier

Jean-Paul BART

Thierry DE HAAN

Stéphane JAGGI

Thierry NAZ

Thierry ROSSET

Pierre-Henri SCHILD

Philippe SOLARI

Claude STOFFEL

Comité de la Section des courtiers

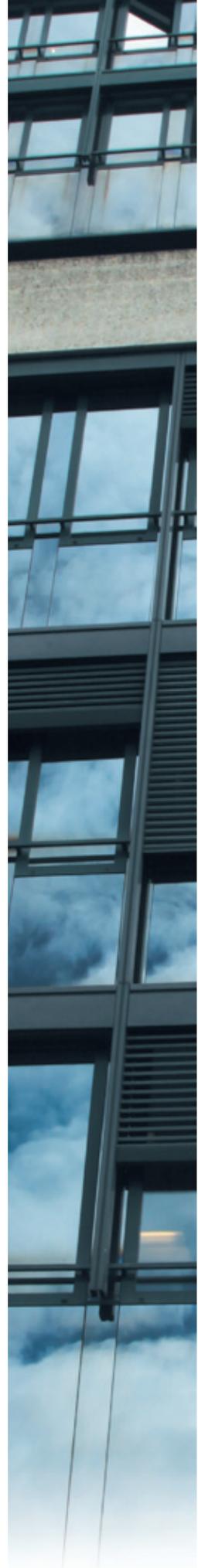
Claude STOFFEL, Président

Jérôme FÉLICITÉ

Francine MAENDLY

Fabio MELCARNE

Arnaud TURRETINI



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 2010, les circulaires suivantes, rédigées par le secrétariat, ont été adressées à nos membres :

Circulaires professionnelles

- 01 Assainissement énergétique des bâtiments.
- 02 Nouvelles formules-types.
- 03 Tableau des chiffres-clés.
- 04 Campagne de votation relative à la Loi sur l'énergie.
- 05 Changement au sein de l'Office du Logement.
- 06 Société de cautionnement.
- 07 Contrôle des états financiers au 31 décembre 2009.
- 08 Loi sur l'énergie : une victoire historique.
- 09 Label Vert : de nouvelles subventions en 2010 !
- 10 Etude comparative des offres TV et Internet de Naxoo et Swisscom.
- 11 Commentaire pratique « droit du bail ».
- 12 Circulaires d'informations des associations immobilières sur Extranet.
- 13 Levée des ordures ménagères.
- 14 Statistiques cantonales : modifications des questionnaires.
- 15 Attestations Label Vert.
- 16 ChèqueBâtimentEnergie : 10 millions supplémentaires en 2010.
- 17 1^{er} août 2010.
- 18 Nouvelle statistique relative aux transactions immobilières.
- 19 Accord de collaboration entre l'USPI Genève et le site www.toutimmobilier.ch.
- 20 Label Vert : programme d'assainissement de l'éclairage des communs d'immeubles.
- 21 Formation des apprentis.
- 22 Réception des chaînes de télévision française par télévision numérique terrestre (TNT).
- 23 Admission à l'USPI Genève.
- 24 Label Vert : nouvelle formation pour le programme d'assainissement de l'éclairage des communs d'immeubles (suite).
- 25 Label Vert : exigences au 30 juin 2010.
- 26 Taux de contributions perçus par nos institutions sociales en 2010.
- 27 Label courtier : formation continue obligatoire.
- 28 Label Vert : attestations au 30 juin 2010.
- 29 Bonus conjoncturel à la rénovation.
- 30 CCT concierges et employés de régie, indemnité perte de salaire en cas de maladie.
- 31 Société immobilière – compte de réserve pour grands travaux.
- 32 Composition des commissions de l'USPI Genève 2010-2011.
- 33 Réception des chaînes de télévision française par télévision numérique terrestre (TNT).
- 34 Surélévations des immeubles : nouvelles cartes indicatives.
- 35 Loi sur le blanchiment d'argent. Assujettissement des activités dans le domaine de l'immobilier.
- 36 Chiffres-clés au 31 décembre 2009.
- 37 Renouvellement des cartes professionnelles Label Courtier.
- 38 Directives et formulaires relatifs à la nouvelle Loi sur l'énergie.
- 39 Radiation d'un membre.
- 40 Contrôle des attestations relatives aux assurances RC et fraude/malveillance.
- 41 Genève – Ville propre. Campagne débarras sauvages 2010.
- 42 Modification de la pratique administrative de l'OLo fixant les taux de rendement sur fonds propres.

- 43 Analyse de la demande de logement à Genève entre juin 2009 et mai 2010.
- 44 Suspension d'un membre.
- 45 Label Vert: résultat 2009-2010 et programme 2010-2011.
- 46 Acquisition d'un immeuble pour les Associations immobilières.
- 47 Office des autorisations de construire – répartition des communes par région.
- 48 Fibres optiques: projet FTTH (Fiber-to-the-home).
- 49 Balayage des trottoirs et déblaiement de la neige.
- 50 Genève – Ville propre. Campagne de débarras sauvage (suite).
- 51 Indexation des salaires des concierges en 2011.
- 52 Dissolution de la CPS au 31 décembre 2010. Facturation des cotisations variables de l'USPI Genève dès le 1^{er} janvier 2011.
- 53 Inscription des numéros de logements NoLog sur les baux.
- 54 Fibre optique: offre de raccordement de Swisscom et des SIG.
- 55 Indexation des salaires minimaux en 2011 pour les employés de régie et les concierges.
- 56 Service de la promotion économique de Genève: projet de plaquette de présentation des locaux vacants.

Circulaires juridiques

- SJ 01 Directive concernant la conciliation en matière de baux et loyers pour l'année 2010.
- SJ 02 Formules officielles applicables exclusivement aux baux commerciaux contenant une clause de conciliation et/ou d'arbitrage de la Conciliation et/ou du Tribunal arbitral CONSTRUCTION + IMMOBILIER.
- SJ 03 Cas dans lesquels le Conseil d'Etat peut renoncer à l'établissement d'un plan localisé de quartier avec annexe.
- SJ 04 Catégorie d'appartements où sévit la pénurie.
- SJ 05 Modification à la loi d'application de la Loi fédérale sur les sites contaminés.
- SJ 06 Entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur l'énergie et de son Règlement d'application.
- SJ 07 Entrée en vigueur et de la Loi et du Règlement sur la responsabilisation des mandataires.
- SJ 08 Révision du droit du bail.
- SJ 09 Baux échelonnés et loyers LDTR.
- SJ 10 Responsabilité des mandataires – Rénovations d'appartements.
- SJ 11 Sous-location.
- SJ 12 Nouveau taux hypothécaire de référence.
- SJ 13 Loyers LDTR – Prix à la pièce.

Circulaires fiscales

- CF 01 Taux de capitalisation des immeubles locatifs en application de la Loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP III) – Impôt sur la fortune.
- CF 02 Règlement modifiant le règlement d'application de l'article 8A de la Loi sur les droits d'enregistrement.
- CF 03 Déductibilité de l'impôt immobilier complémentaire dans le cadre des frais effectifs d'acquisition du revenu pour l'impôt cantonal et communal.
- CF 04 Impôts sur les bénéficiaires et gains immobiliers consécutifs à la revente de l'immeuble reprise en nom suite à la liquidation d'une société immobilière; déductibilité des frais de courtage; rappel de la pratique adoptée par l'Administration fiscale cantonale.
- CF 05 Taxe sur la plus-value foncière.
- CF 06 Relèvement de la TVA au 01.01.2011.
- CF 07 Taxe sur la plus-value foncière.
- CF 08 Déductions forfaitaires liées aux frais relatifs aux immeubles privés.
- CF 09 Taux de capitalisation des immeubles locatifs.
- CF 10 Exonération de l'impôt immobilier complémentaire.



Les Membres

L'année 2010 a vu une affluence record de nouveaux membres, puisque six candidatures ont été acceptées par l'Assemblée générale. Il s'agit des sociétés suivantes :

MOSER VERNET & Cie, Valorisations Immobilières SA

SIMONIN PARTENAIRE IMMOBILIER SA

A B I Administration de Biens Immobiliers SA

ELITIM SA

ENGEL & VÖLKERS EV Résidences Suisse SA

SIGMA IMMOBILIER SA

La liste des membres au 31 décembre 2010 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 🇪🇵

CGi IMMOBILIER SA 🇪🇵 🇨🇭

COFIMOB SA 🇪🇵 🇨🇭

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  
RILSA 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 



label qualité



label vert

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.

La commission CCT concierges est composée des membres de l'USPI Genève suivants :

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.

La Commission Label est également en charge du développement de la communication de l'USPI Genève. Elle est composée de :

Béatrice GRANGE, Présidente

Flavio BRISOTTO

Thierry DE HAAN

Thierry NAZ

Philippe SOLARI





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

Christian ETTER

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

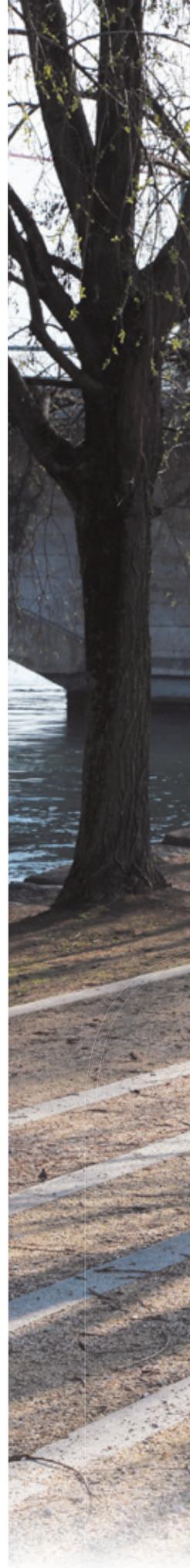
Jean-Paul BART

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 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 :

Etienne NAGY, Président

Flavio BRISOTTO

Caroline DUNST

Béatrice GRANGE

Stéphane JAGGI

Philippe SOLARI

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
Stéphane CROZET	APGCI
Paul EPINEY	USPI Genève
Yves GRANGE	USPI Genève
Thierry NAZ	USPI Genève
Enrique ORTIZ	USPI Genève
Patrick PILLET	APCG
Thierry ROSSET	USPI Genève



Chiffres clés

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 commandés ;
- 70% du parc locatif (commercial et résidentiel) en gérance.





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

