





Sommaire

Editorial du Président	4
Introduction	6
Autoréglementation	8
<hr/>	
Label Qualité	8
Label Courtier	9
Label Vert	10
Label Formation	11
<hr/>	
Sur le plan politique	11
Procédures APA	13
IDC : mise en œuvre de la loi	13
Plan d'action du stationnement 2013-2019	15
Cahier romand des prestations	16
Avis aux locataires	17
Calcul des surfaces	17
Charte relative aux entreprises du bâtiment engagées par un membre de l'USPI Genève	17
Charte relative au devoir de fidélité des employés de régies	18
Campagne de communication Radio	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

Editorial du Président

Mesdames, Messieurs,
Chères Consœurs, Chers Confrères,

Le métier de Régisseur est passionnant, varié et riche en relations humaines. Cependant, le contexte actuel, j'entends par-là la tendance inquiétante au repli sur soi que nous avons pu observer lors de la votation du 9 février et un « léger » penchant de la part de nos autorités vers la surréglementation, fait qu'il est aujourd'hui de plus en plus ardu d'exercer notre métier. A cela il faut ajouter un contexte économique tendu et une population qui, il faut l'avouer, n'a pas toujours une excellente image de nos professions.

Malgré ces difficultés, je tiens à souligner l'engagement et l'ouverture d'esprit de tous les membres de l'USPI Genève et leurs efforts pour suivre les règles mises en place par notre association pour promouvoir nos différentes activités. Ces règles donnent à nos interlocuteurs, qu'ils soient propriétaires ou locataires, l'assurance de travailler avec des professionnels rigoureux, dignes de confiance et offrant des prestations de haute qualité.

Nous nous devons de poursuivre nos efforts pour maintenir notre haut standard de qualité et s'il y a bien une chose à ne pas négliger pour atteindre ce but, c'est bien la formation. Tous nos membres ont besoin de collaborateurs qualifiés et l'USPI Genève entend continuer à encourager la formation à tous les niveaux. Nous avons la chance d'exercer des activités couvrant un grand nombre de domaines sans cesse en mouvement, il est donc extrêmement important, si nous voulons que nos maisons conservent un haut degré de professionnalisme, d'encourager nos collaborateurs à se former tout au long de leur parcours. L'engagement d'apprentis est également un point important car il faut encourager les jeunes à s'intéresser à nos métiers. Je souhaite que les excellentes relations entre l'USPI Genève et les associations immobilières, dont l'APGCI, puissent perdurer et se développer pour permettre de promouvoir encore plus le recrutement et la formation. Je suis d'ailleurs heureux de constater que ce point de vue est partagé par la majorité de nos membres puisque plus de la moitié d'entre eux est au bénéfice du Label Formation cette année.

Le professionnalisme de nos collaborateurs, tout comme celui des associés des différentes régies membres de l'USPI est garant de l'image de l'ensemble de nos métiers. L'USPI Genève, depuis sa création, veille à une application stricte et à une mise en œuvre effective du Code de déontologie des professions immobilières. A cet effet, je me suis employé avec notre Comité à la mise à l'étude d'une Charte à titre de recommandations pour les membres, qui, si elle est adoptée, tendra à sensibiliser tant les collaborateurs que les entreprises mandataires. Toutes les 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 notre association. Je souhaite ici également rappeler que tous nos membres, sans exception, répondent aux critères de sélection du Label Qualité. Il nous faut donc poursuivre notre action dans cette voie et continuer à exercer nos activités de manière rigoureuse et irréprochable et ce, afin de rester des acteurs incontournables dans notre secteur.

Je ne pourrais conclure cet éditorial sans remercier les appuis et le travail assidu réalisés par l'APGCI, 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. Je souhaite également remercier nos différents partenaires qui ont travaillé avec nous sur notre campagne de communication radio humoristique dans laquelle Marie-Thérèse Porchet découvre le monde de l'immobilier.

Enfin, je tiens à remercier tous ceux qui ont donné de leur temps durant cette année pour faire avancer nos projets. A savoir notre Secrétaire général, Philippe Angelozzi, qui a repris le flambeau en cours d'année et qui a su s'intégrer rapidement, 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.

Après deux années à la présidence de notre association, je souhaite plein succès à mon confrère Stéphane Jaggi qui me succède et qui saura sans aucun doute apporter ses idées et son expérience pour défendre nos professions.

Un grand merci pour votre confiance.

Flavio BRISOTTO, Président

Rapport d'activité

Introduction

Monsieur Flavio Brisotto, avec l'appui de son Comité, a poursuivi son action lors de cette seconde année de présidence qui s'est concentrée sur les préoccupations suivantes :

- **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.
- **Favoriser un marché sain et propre :** poursuivre la mise en œuvre effective du Code de déontologie ;
- **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 ;
- **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 ;
- **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.

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 de la Ville de Genève (DCSS) ;
- 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) ;
- Hospice général (HG) ;
- Laboratoire d'économie appliquée (LEA) ;
- 022 Télégenève SA - naxoo ;
- 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).

Autoréglementation

L'USPI Genève a notamment pour but de garantir que ses membres offrent des prestations professionnelles de haute qualité à leurs clients. Pour atteindre cet objectif, nous exigeons de nos membres qu'ils répondent à des conditions sélectives et respectent des exigences élevées. A cet effet, notre association a adopté depuis plusieurs années différentes mesures d'autoréglementation. Celles-ci sont regroupées sous la politique des Labels.

+ label qualité

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 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.

Le Label Vert, adopté par l'USPI Genève en 2008, a notamment pour objectif de garantir 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 Programme 2012-2013 prévoyait l'élargissement aux deux programmes visant respectivement à l'assainissement de l'éclairage des communs d'immeubles et l'optimisation des chaufferies. Les obligations étaient précisément les suivantes :

- abaisser la consommation électrique par m² de SRE des communs d'immeubles de 1% ;
- abaisser l'IDC moyen du parc immobilier en gérance de 0.5% si l'indice moyen est inférieur à 480 MJ/m²/an et de 1% dans le cas où l'indice moyen est supérieur ;
- avoir pris des mesures concrètes en vue de l'application de la Charte et mener une réflexion approfondie concernant l'un des domaines spécifiques qui y sont énoncés (chauffage, installations sanitaires, installations électriques, etc.) en vue de sa mise en œuvre optimale dans le domaine concerné.

La Commission Label Vert a constaté que la mise en œuvre de ce nouveau programme n'était techniquement pas réalisable. En effet les informations à disposition de nos partenaires ne permettent pas à l'heure actuelle un calcul et un contrôle précis de ces abaissements d'indicateurs relatif aux SRE de chaque régie.

Le Comité a donc décidé de surseoir au programme 2012-2013 et de reconduire automatiquement le Label Vert pour les membres qui en étaient déjà au bénéfice l'année dernière.

Pour les futurs programmes, la Commission Label Vert ainsi que le Comité souhaiteraient que se concrétise, en collaboration avec les différents partenaires dont notamment les SIG et l'OCEN, la mise en place d'un outil de récolte des données plus simple qui permettra de mesurer facilement l'effort de chaque régie dans la diminution de sa consommation énergétique.

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. A cette fin, sont à la fois encouragés l'apprentissage et la maturité professionnelle, la formation de base, la formation supérieure ainsi que la formation continue.

Le respect des objectifs fixés est vérifié à la fin de chaque année. Au 31 décembre 2013, 21 membres ont obtenu le Label Formation en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.

label courtier

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

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

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

Le 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 2013, 25 membres ont obtenu le Label Courtier en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.

Sur le plan politique

Votation sur la révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire: si nous considérions le moratoire de vingt ans proposé par l'initiative «Paysage» comme totalement insoutenable, nous pensions également que le contre-projet constitué par la révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire n'était pas acceptable. En effet, notre association avait déterminé que celui-ci limitait excessivement les possibilités de développement, pourtant nécessaires à la création de logements et de zones d'activités. En ce sens, nous avons soutenu le NON à cette révision pensant qu'elle portait atteinte au développement économique de notre Canton.

Malheureusement, le peuple suisse a accepté cette révision en mars 2013. Les conséquences de ce vote sont toutefois, à Genève, relativement atténuées par l'adoption du nouveau Plan directeur cantonal pour autant que celui-ci soit définitivement validé par l'Office fédéral du développement territorial.

Adoption du Plan directeur cantonal: après avoir participé aux travaux relatifs à l'élaboration d'une image directrice du Grand Genève, notre association a suivi les travaux de la Commission officielle chargée d'élaborer le Plan directeur cantonal. S'il s'est avéré que des voix se sont élevées pour tenter de limiter les nouveaux déclassements, notamment en zone agricole, il faut relever que la signature de la Charte sur le logement avec le Grand Genève et l'établissement des besoins de la population a permis de faire aboutir un projet de Plan directeur cantonal qui convient à notre association. Ainsi, nous avons pu nous féliciter de son adoption par le Grand Conseil en février 2013. Une étape essentielle est franchie dès le moment où nous considérons que ce document contient des perspectives de développement raisonnables pour notre Canton et donc nos entreprises.

Densité minimale: après avoir bénéficié du soutien de notre association, la loi 10965 qui propose une utilisation rationnelle du sol en zone de développement avec l'introduction d'une densité minimale, a été acceptée le 16 mai 2013 par le Grand Conseil de la République et canton de Genève. L'USPI Genève a participé à la campagne sur référendum qui a entériné cette loi par votation du 9 février 2014.

L 11141 (PPE en zone de développement) : la première version du projet de loi avait été adoptée par le Conseil d'Etat au début de l'année 2013 et visait à lutter contre la thésaurisation des PPE en zone de développement. Celle-ci prévoyait notamment de contraindre l'acquéreur à occuper son logement de manière ininterrompue pendant toute la durée du contrôle étatique, soit en l'état pendant 10 ans.

Le projet de loi prévoyait également une clause de rétroactivité signifiant que les mesures prévues dans le projet de loi seraient applicables à tous les logements sis dans des bâtiments dont la date d'entrée moyenne des habitants est postérieure au 1^{er} janvier 2010.

Après un premier renvoi en Commission du logement, le projet de loi a été adopté par le Grand Conseil le 14 mars 2014 avec les amendements suivants :

- Introduction du principe du « primo-accédant ».
- Suppression de la rétroactivité de la loi.
- Interdiction du droit d'emption et de réméré.
- Interdiction d'acheter un logement à titre fiduciaire.
- Augmentation de la sanction aux contrevenants.

De manière générale, l'USPI Genève regrette que cette loi se soit faite au détriment des futurs propriétaires, le but recherché ayant pu être atteint de manière différente. D'autre part, le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) aurait dû pouvoir lever les restrictions notamment lorsque la demande pour un projet, en particulier au vu de sa localisation, demeure trop faible par rapport aux prix fixés par l'Office du logement.

Recours au Tribunal fédéral à l'encontre du règlement sur les plans d'utilisation du sol en Ville de Genève : notre association avait déposé courant 2012, un recours au Tribunal fédéral à l'encontre du règlement sur les PUS. En effet, les autorités de la Ville de Genève avaient pour ambition de figer le type d'activité exercé dans les arcades mais aussi d'orienter les choix de ces activités par le biais d'une politique du Conseil municipal. Si c'est une satisfaction d'avoir vu annulées les dispositions relatives à une politique active de choix de la Ville quant aux activités qui devaient être menées dans les arcades balayées, nous avons malheureusement perdu sur l'aspect voulant que les activités des arcades soient maintenues.

Elections cantonales : c'est avec beaucoup de satisfaction que nous avons vu être élus dix des onze candidats que nous avons soutenus pour les élections au Grand Conseil, soit Cyril Aellen, Christophe Aumeunier (suppléant), Antoine Barde, Gabriel Barrillier, Jacques Béné, Edouard Cuendet, Benoît Genecand, Frédéric Hohl, Bénédicte Montant et Pierre Weiss.

L'USPI Genève les remercie pour leur engagement et leur travail en faveur des milieux immobiliers et leur souhaite plein succès.

Procédures APA

Le Conseil d'Etat, constatant que le délai de traitement des requêtes en autorisation de construire en procédure accélérée (APA) était insatisfaisant, a décidé, en date du 5 décembre 2012, de charger un groupe de travail interdépartemental de procéder à une révision complète des processus de délivrance des APA avec pour objectifs d'accélérer et de simplifier les procédures. L'USPI Genève qui a salué cette initiative a été entendue en date du 19 novembre 2013 par la Commission des travaux du Grand Conseil afin de pouvoir apporter ses remarques sur le projet de loi. La réforme des APA a abouti et le projet de loi a été voté par le Grand Conseil le 24 janvier 2014.

Les mesures principales portent sur l'information et l'accompagnement des requérants, la mise en place d'une organisation dédiée au traitement des APA, la définition d'un processus en une seule étape, ce qui implique dans la règle une analyse de fond immédiate par les différents acteurs. Une consultation plus sélective de certaines instances a été introduite ainsi que la réduction des délais d'intervention des services et autres organismes chargés de superviser. L'objectif final étant que les 80% des APA soient traitées en 30 jours.

IDC : mise en œuvre de la loi

La nouvelle loi sur l'énergie impose désormais le calcul de l'indice de dépense de chaleur (IDC) pour l'ensemble des bâtiments chauffés du canton. L'IDC représente la quantité annuelle d'énergie nécessaire au chauffage et à la production d'eau chaude sanitaire d'un bâtiment rapporté à la surface chauffée.

L'Office cantonal de l'énergie (OCEN) a mis en ligne l'application TopoIDC permettant de renseigner les indices. Seuls les concessionnaires, professionnellement qualifiés et dûment agréés par l'OCEN en vue du calcul et de la notification de l'IDC, peuvent accéder à cet outil.

L'OCEN a récemment communiqué que les propriétaires qui devaient rendre leurs IDCs 2011 et 2012 au 31 décembre 2013 et qui n'ont pas fait une demande de prolongation de délai recevront :

- une décision administrative fixant un dernier rappel en mars 2014 ;
- une amende administrative sera infligée aux propriétaires dont les IDCs n'auront pas été rendus au 30 avril 2014.

Les propriétaires qui devaient rendre leur IDCs 2011 et 2012 au 31 décembre 2013 et qui, suite à leur demande, se sont vu accorder une prolongation de délai :

- les IDCs doivent être rendus d'ici au 30 avril 2014 ;
- passé cette date, un ultime rappel avant amende leur sera adressé.

Les propriétaires de bâtiments de logements de moins de 5 preneurs de chaleur, soit notamment les villas, ne devront communiquer les IDCs pendant trois années consécutives qu'à partir de l'IDC 2014, de manière échelonnée, en fonction de l'année de construction du bâtiment, selon ce qui suit

- bâtiments construits avant fin 1945 : dès 2014, délai au 30 avril 2015 ;
- bâtiments construits de 1946 à fin 1970 : dès 2015, délai au 30 avril 2016 ;
- bâtiments construits de 1971 à fin 1985 : dès 2016, délai au 30 avril 2017 ;
- bâtiments construits de 1986 à fin 2000 : dès 2017, délai au 30 avril 2018 ;
- bâtiments construits depuis 2001 : dès 2018, délai au 30 avril 2019.

Les premiers IDCs devront être ainsi rendus en 2015. Les propriétaires concernés seront informés personnellement par l'OCEN.

En date du 7 octobre 2013, les représentants de la Commission Label Vert ont rencontré le Directeur général de l'OCEN, Monsieur Olivier Epelly, ainsi que des concessionnaires agréés. Lors de cette rencontre, l'Association a fait part des divers problèmes techniques auxquels ses membres faisaient face concernant le bon fonctionnement de la plateforme de calcul TopoIDC ainsi que de la conséquence du retard de sa mise en ligne pour le respect des délais de remise des IDCs. L'USPI Genève a eu l'occasion de rappeler qu'elle considérait que la collaboration avec l'OCEN dans la mise en œuvre de la loi sur l'énergie devait se faire dans un esprit de concertation et de communication.

Plan d'action du stationnement 2013-2019

La Direction générale de la mobilité (DGM) a constitué six groupes de travail en vue de l'élaboration du Plan d'action du stationnement 2013-2019. L'USPI Genève était représentée dans le Groupe de travail relatif au stationnement privé. Deux recommandations ont principalement été formulées par ce Groupe.

En premier lieu, il apparaît que de nombreuses places de parking sont vacantes dans les immeubles sis dans les périmètres suburbains. Ces vacances génèrent des pertes locatives pour les bailleurs, ce qui n'est pas souhaitable. Pour y remédier et éviter que ces places soient inutilisées, il a été proposé de créer une plateforme sur laquelle chacun pourrait proposer ses places vacantes à la location. En effet, il n'existe aujourd'hui aucun système centralisé permettant de connaître les éventuelles places vacantes et l'information est difficilement accessible. La participation à cette plateforme se ferait sur une base volontaire.

Par ailleurs, dans le cadre de la création de nouveaux logements, chaque promoteur a l'obligation de réaliser un nombre de parkings minimum. Il peut toutefois arriver, pour des raisons techniques, que la réalisation des parkings ne soit pas possible. Par souci d'égalité de traitement, il a été proposé de créer un fonds, qui serait alimenté par les projets qui ne sont pas en mesure de réaliser des parkings, aux fins de créer des parkings centralisés de substitution. Il a toutefois été relevé que cela constituerait une nouvelle charge dans les plans financiers, qui ne peut pas être rentabilisée.

En effet, lorsqu'un promoteur réalise des parkings, il peut les louer et en obtenir une certaine rentabilité. Tel n'est pas le cas lorsqu'il s'agit de verser un certain montant à titre de compensation dans un fonds. Ces remarques ont été formulées dans le cadre de la séance de présentation des conclusions des différents groupes de travail.

Cahier romand des prestations

Cet outil informatique, issu d'une réflexion entre les différentes associations cantonales de l'USPI, a été élaboré par l'USPI Suisse. Il vise à l'harmonisation et l'unification au plan romand des différentes descriptions de prestations offertes par une régie dans le cadre d'un mandat de gérance. Depuis septembre 2013, les régies membres des associations cantonales de l'USPI ont accès à cette plateforme qui permet d'éditer une liste détaillée de tous les services susceptibles d'être proposés sans aucune référence à des prix ou tarifs.

Lorsqu'une régie membre de l'USPI est mandatée par un propriétaire pour gérer un bien immobilier, elle est désormais en mesure de fournir, grâce au «Cahier des prestations», un document listant toutes les prestations incluses dans le contrat de gérance (par exemple gestion des décomptes de chauffage, contrôle des assurances obligatoires, recherche d'un concierge, etc.). Elle pourra également y faire figurer les prestations non incluses mais qui pourront être ajoutées par la suite, sur demande du propriétaire.

Avis 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 nommée «Avis aux locataires», fournissant notamment des informations sur les aides pouvant être accordées, a ainsi été élaborée et transmise aux membres de l'USPI en septembre 2013. Les régies sont encouragées à joindre ce document à toutes les mises en demeure adressées aux locataires en cas de non-paiement du loyer.

Calcul des surfaces

L'USPI Genève a participé au groupe de travail monté par l'USPI Suisse afin d'élaborer un outil de travail à destination des membres de l'USPI dont notamment les courtiers. Ce document standardise le mode de calcul des surfaces en vue d'une harmonisation au niveau romand et d'une meilleure compréhension de tous les acteurs du marché. L'USPI Genève a souhaité que la surface PPE spécifique au Canton de Genève apparaisse de manière claire dans le document puisqu'elle fait l'objet d'une réglementation au niveau de l'inscription au registre foncier à laquelle on ne peut pas déroger. Ce document a fait l'objet d'interrogations par certains membres. S'il devait être validé par les sections cantonales, il serait édité par l'USPI Suisse qui le mettrait à disposition de ses membres à titre de recommandation uniquement. Une version pour les villas est en cours d'élaboration.

Charte relative aux entreprises du bâtiment engagées par un membre de l'USPI Genève

L'objectif est de s'assurer que les entreprises du bâtiment, au sens large, mandatées par les membres de l'USPI Genève soient des entreprises responsables et structurées de manière professionnelle. Ces entreprises s'engagent par cette Charte à respecter les lois, règlements, usages et conventions collectives de travail notamment en matière de conditions de travail et de charges sociales. Elles doivent avoir les capacités en personnel et techniques pour réaliser les travaux pour lesquels elles ont été mandatées.

Les entreprises sollicitées s'engagent à réaliser elles-mêmes, avec leur propre personnel, les prestations pour lesquelles elles ont été mandatées et de ne recourir à des sous-traitants, en toutes hypothèses préalablement annoncées, qu'avec l'accord écrit du maître d'ouvrage ou de son mandataire (le professionnel de l'immobilier notamment). Dans ce cas, elles s'engagent à contraindre contractuellement leurs sous-traitants du respect des mêmes exigences.

Si cette Charte est adoptée par l'Assemblée générale, elle sera à disposition des membres de l'USPI Genève qui souhaiteraient l'utiliser en faisant signer par les entreprises du bâtiment, au début de leurs rapports contractuels.

Charte relative au devoir de fidélité des employés de régies

L'acceptation d'avantages, dépassant de menus présents d'usage par un employé d'une régie, ne peut que rompre la confiance entre l'employeur et le salarié, et constitue une violation crasse du devoir de diligence et du devoir de fidélité. Si cette Charte est adoptée par l'Assemblée générale, elle sera également à disposition des membres de l'USPI Genève souhaitant l'intégrer aux contrats de travail de leurs collaborateurs.

Campagne de communication Radio

L'USPI Genève a lancé une nouvelle campagne de communication radio sur le ton de l'humour avec Marie-Thérèse Porchet. Comprenant 10 spots, la campagne est diffusée sur One Fm, Yes Fm et Nostalgie depuis mai 2013 et continuera à être diffusée jusqu'en novembre 2014. Les spots sont également disponibles à l'écoute sur notre site www.uspi-ge.ch

L'USPI Genève a misé sur l'humour pour permettre à un large public d'auditeurs d'entendre son message. L'objectif de cette campagne est de faire connaître le rôle de l'USPI et de communiquer sur les enjeux liés à l'immobilier. Parmi ces enjeux on compte notamment la pénurie de logements, les économies d'énergies et le professionnalisme des membres de l'USPI Genève.

Section des courtiers

La Section des courtiers, qui compte 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 2013. Il a notamment proposé une modification du règlement du Label Courtier en diminuant la durée du délai dans lequel un collaborateur qui ne bénéficie pas d'une expérience de 5 ans dans le domaine du courtage doit suivre les cours «employé de régie I» de l'APGCI. Le Comité a également proposé la mise en place d'un cours sur l'IDC à destination des courtiers.

L'Assemblée générale de la Section des courtiers a eu le 25 juin 2013. A cette occasion, M. Fabio MELCARNE a été élu Vice-Président du Comité et Monsieur Nicolas MAGGIORI, Directeur des Ventes de Verbel Genève SA, a été élu au Comité en remplacement de M. Jérôme FELICITE, démissionnaire.

Comme à l'accoutumée, l'Assemblée générale a été suivie d'un apéritif et d'un déjeuner lors duquel M. Christian FREUDIGER, Chef du secteur assainissement énergétique des bâtiments à l'Office cantonal de l'énergie (OCEN), a effectué une présentation sur le thème de l'Indice de dépense de chaleur (IDC).

Le traditionnel déjeuner des courtiers, qui s'est tenu le 5 décembre 2013, a réuni un nombre important de courtiers. A cette occasion, M. Jean-François DE SAUSSURE, Directeur général de Caran d'Ache SA, a présenté un exposé sur l'histoire et l'évolution de la marque Caran d'Ache.

Printemps de l'Immobilier

2013 a marqué la 2^e édition 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 l'édition 2013 du Printemps de l'Immobilier en y tenant un stand.

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 2013, les circulaires suivantes, rédigées par le Secrétariat, ont été adressées à nos membres :

Circulaires professionnelles

- CP 01 Campagne de prévention contre les cambriolages
- CP 02 Démission de l'USPI Genève
- CP 03 Enquête de qualité du recensement
- CP 04 Contrôle des états financiers au 31.12.12
- CP 05 Plaquettes d'information aux occupants de logements Minergie
- CP 06 Formation des apprentis
- CP 07 Assujettissement des activités immobilières à la LBA
- CP 08 Requêtes en autorisation de construire pour la rénovation d'appartements
- CP 09 Loi sur le revenu déterminant le droit aux prestations sociales cantonales
- CP 10 Installation de panneaux solaires photovoltaïques en sites protégés
- CP 11 Enquête sur les salaires
- CP 12 Honoraires d'administrateur des SI
- CP 13 Enquête sur les salaires
- CP 14 Démissions de l'USPI Genève
- CP 15 Application de la nouvelle loi sur l'énergie
- CP 16 Modification du Label Formation
- CP 17 Plan canicule
- CP 18 TV par le câble
- CP 19 Modification du Label Courtier
- CP 20 Exigences en matière de révision des institutions de prévoyance professionnelle
- CP 21 Modification du Label Vert
- CP 22 Activation de la clause de sauvegarde conclusion de baux avec des détenteurs de permis L
- CP 23 Contrôle du stationnement privé
- CP 24 Demande de renseignements
- CP 25 Cahier romand des prestations
- CP 26 Peinture au plomb
- CP 27 Enquête sur les salaires
- CP 28 Avis aux locataires
- CP 29 Elections cantonales 2013
- CP 30 Locaux commerciaux - contrats de confiance
- CP 31 Mise en ligne cahier des prestations
- CP 32 Demande de prolongation IDC 2011 et 2012
- CP 33 Démission de l'USPI Genève
- CP 34 Directives amiante-PCB-plomb
- CP 35 Appel d'offres public - Mandats de gérance de l'Hospice général
- CP 36 Nouvelles données disponibles en relation avec les constructions en zone à bâtir
- CP 37 Tables-rondes du grand projet Chêne-Bourg - Chêne-Bougeries
- CP 38 Démission de l'USPI Genève
- CP 39 Contrôle des exigences 2013 relatives au Label Formation
- CP 40 Contrôle des attestations d'assurance
- CP 41 Contrôle des exigences 2013 relatives au Label Courtier
- CP 42 Indexation des salaires minimaux en 2014 pour les employés de régie et les concierges
- CP 43 Usurpation d'identité

En outre, les 9 circulaires juridiques suivantes ont été adressées aux membres :

- CJ 01 Loi en vue d'optimiser les performances énergétiques des bâtiments à valeur patrimoniale, PL 10814 ;
- CJ 02 Vente d'appartements aux locataires en place (LDTR) ;
- CJ 03 Fixation du prix d'une parcelle en zone de développement ;
- CJ 04 Catégories de logements où sévit la pénurie ;
- CJ 05 Modification du Règlement général PUS – Ordonnance du TF ;
- CJ 06 Contrat de bail à loyer en chaîne ;
- CJ 07 Nouveaux taux hypothécaire de référence ;
- CJ 08 Création d'appartements dans les combles et fixation des loyers LDTR ;
- CJ 09 Confirmation par le TF concernant Règlement général PUS.

Ainsi que les 5 circulaires fiscales suivantes :

- CF 01 Règlement d'application de la loi sur les droits d'enregistrement LDE, article 8A ;
- CF 02 TVA et modification de la pratique dans la pratique entre construction et vente ;
- CF 03 Modification de la LaLAT ;
- CF 04 Taux de capitalisation des immeubles locatifs ;
- CF 05 Indexation des valeurs locatives 2013 – 2016.

Les Membres

Membres au 31 décembre 2013

Aucun nouveau membre n'a été admis en 2013.

La liste des membres au 31 décembre 2013 (avec actualisation des Labels au 25 février 2014) 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   

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

CARDIS SA 

COURTAGE DU MAIL, Sylvie BRISOTTO  

LENIMMO, Thierry LENOIR  

MELCARNE SA  

MOSER VERNET & Cie, Valorisations Immobilières SA  

MTB IMMOBILIER, Marie-Thérèse BOVIER 

PROKESCH LUC, Investissements Immobiliers  

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. Henry SENGER
M. Raoul VOLPE
M. Michel François WYSS

Le Comité

Comité au 31 décembre 2013

M. Flavio BRISOTTO, Président
M. Stéphane JAGGI, Vice-Président
Mme Béatrice GRANGE, Trésorière
M. Yvan BALLIF
M. Thierry DE HAAN
M. Etienne NAGY
M. Thierry NAZ
M. Thierry ROSSET
M. Pierre-Henri SCHILD
M. Claude STOFFEL

Comité de la Section des courtiers

M. Claude STOFFEL, Président
M. Fabio MELCARNE
M. Pierre HAGMANN
M. Nicolas MAGGIORI
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 de définir les bonnes pratiques et les mesures devant être mises en œuvre par les régies participant au Label Vert. Elle a également pour tâche de s'assurer de la bonne mise en œuvre de ces programmes.

La Commission Label Vert est composée de :

M. Stéphane JAGGI, Président

M. Gabriel BONAVOLTA

M. Christophe CLARKE

M. Yvan DE BIASI

M. Christian ETTER

M. Christophe GALLIER

M. Stéphane MIAZZA

M. Alexandre MOLINARI

M. Julien MONNEY

M. Yvan PERROUD

M. Stéphane ROBYR

Mme Camille ROY

M. Tony RUSSO

Mme Sabine RYCKEBOER

Mme Magali SCHOLAERT

Mme Agnès STOCKER

Mme Catherine TREAND

Mme Carine VAN KERCKHOVEN

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. Flavio BRISOTTO
M. Philippe BUZZI
M. Thierry DE HAAN
M. Patrick HENDIER
M. Thierry NAZ
M. Etienne NAGY
M. Thierry ROSSET

Commission des statistiques immobilières

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

La Commission des statistiques immobilières est composée de :

Mme Béatrice GRANGE, Présidente
M. Flavio BRISOTTO
Mme Caroline DUNST
M. Stéphane JAGGI

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, 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. Flavio BRISOTTO
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. Flavio BRISOTTO

Commission romande relative au Calcul des surfaces

M. Claude STOFFEL

Chiffres-clés

L'USPI Genève représente à Genève :

- 39 membres dont :
 - 30 actifs dans la gérance et le courtage
 - 9 actifs dans le courtage uniquement
- plus de 1'450 collaborateurs
- plus de 3'650 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