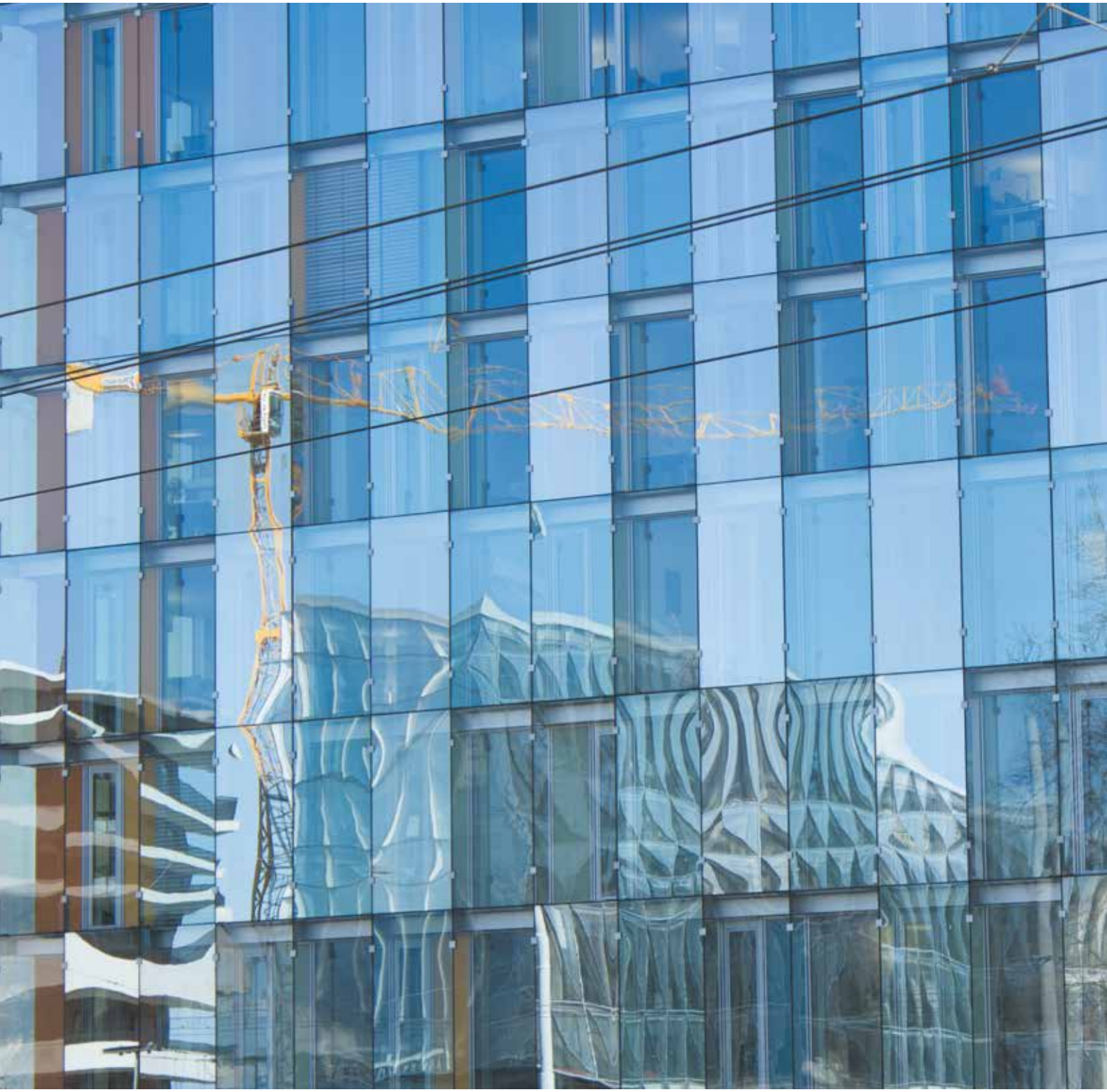
uspi genève

union suisse des professionnels de l'immobilier

Le Label immobilier



rapport annuel 2014

Sommaire

Editorial du Président 4
Introduction 6

Politique des Labels 8

– Label Qualité
– Label Vert
– Label Formation
– Label Courtier

Sur le plan politique 11

– Logements aux loyers contrôlés (LGL/LGZD) - ATF 1C_500/2013
– Participation aux ateliers des rencontres du logement
– Initiative Loi Longchamp
– Densité minimale

Autres sujets politiques 16

Auditions et consultations 17

– Audition sur le PL 11394 - mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi
– Consultation sur le projet de modification de l'art. 56A RCI (remplacement des vitrages)
– Consultation sur le PL 11305 modifiant l'art. 109 LCI et de son règlement d'application
– Consultation MoPEC 2014 via USPI Suisse
– Consultation sur la réforme de l'imposition des entreprises III (RIE III)

Changements de fenêtres et mise en œuvre de l'art 56A RCI 21
Punaises de lit 22
Campagne de communication Radio 22
CAGI 22
Section des courtiers 23
Printemps de l'Immobilier 23

Les Circulaires 24
Les Membres 26
Les Membres honoraires 28
Le Comité 29

Les Commissions 30
Commission CCT Concierges 30
Commission Label 30
Commission Label Vert 31
Commission des propriétaires institutionnels 32
Commission des statistiques immobilières 32
Commission avec l'OCLPF 33

Chiffres-clés 34
Contact 36

Editorial du Président

Mesdames, Messieurs,
Chers Membres,

Fondée en 1879 en tant que « Société des régisseurs de Genève », notre Association fut la première regroupant les professionnels de l'immobilier en Suisse. Pour ses 130 ans, elle a opéré un changement d'identité en adoptant la dénomination « Union suisse des professionnels de l'immobilier Genève » (USPI Genève), reprenant ainsi la raison sociale de l'association faîtière romande. Ce rapprochement avait notamment pour but de renforcer l'image de nos associations professionnelles et de se regrouper avec les autres associations cantonales romandes pour poursuivre des objectifs communs au niveau fédéral.

L'USPI Genève représente en une voix tous ses membres et promeut, au sens large, la profession de régisseur et tous les métiers qu'elle comporte. Elle protège ses membres, facilite l'exercice de leurs activités, défend leurs intérêts, valorise leur profession et soutient la formation de leurs acteurs.

Elle devra continuer à faire preuve de beaucoup de capacité d'adaptation pour atteindre ses objectifs dans un contexte économique et légal en perpétuel mouvement. Le monde de l'immobilier déplore en effet une augmentation exponentielle des contraintes légales dans tous les domaines d'activités concernés par nos professions. Cet emballement règlementaire est inquiétant dans la mesure où le but de ces contraintes est de moins en moins clair et leur utilité de moins en moins avérée. En effet, nous observons régulièrement l'introduction d'une modification règlementaire avant même que le résultat de la précédente réforme ait été analysé et la voie à suivre validée. L'USPI Genève intervient en relayant le fruit de l'expérience de ses membres, par l'intermédiaire de commissions de travail, pour freiner, voire modifier l'interventionnisme d'une administration désormais omniprésente. La prolifération des carcans juridiques peut également annihiler la créativité, et donc la recherche de solutions innovantes et bénéfiques pour le futur. Il faut de ce fait inciter et non contraindre pour obtenir le meilleur résultat sur le plus grand éventail de sujets. Notre Association a

déjà fait un important travail d'autorégulation et d'incitation, et veillera à ne pas arriver à un schéma contraignant tel que celui imposé par l'Etat.

Parmi les missions de notre Association, la formation occupe une place de choix et nous poursuivrons nos efforts pour encourager celle-ci à tous les niveaux. Nous avons une chance immense : celle d'exercer des métiers passionnants, riches en relations humaines et 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. Je constate d'ailleurs avec une grande satisfaction 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.

Je tiens ici d'une part à saluer l'engagement et l'ouverture d'esprit de nos membres et leurs efforts pour appliquer les règles mises en place par notre Association dans l'exercice de leur activité et, d'autre part, à remercier ceux qui ont donné de leur temps et de leur énergie durant cette année pour faire avancer nos projets : notre Secrétaire général, les membres de notre Secrétariat, de notre Comité et de nos commissions sans oublier tous nos membres pour leur apport indispensable aidant ainsi notre Association à atteindre ses buts.

Je souhaite également remercier les associations immobilières genevoises, l'APGCI, l'APCG et la CGI, qui soutiennent nos actions et avec qui nous entretenons d'excellents rapports.

Merci à tous pour votre soutien et votre confiance.

Stéphane Jaggi, Président

Rapport d'activité

Introduction

Monsieur Stéphane JAGGI a succédé, depuis mai 2014, à Monsieur Flavio BRISOTTO à la présidence de l'USPI Genève.

A son initiative, les membres ont été invités à participer à une journée de travail au vert le 27 janvier 2015, ce qui a permis de définir les axes stratégiques prioritaires que le Comité suivra et mettra en œuvre dans le futur. Il s'agit en particulier :

- **De privilégier les discussions avec les élus cantonaux et fédéraux :** l'USPI Genève est considérée comme étant la référence en matière immobilière dans le Canton. Il est donc primordial que l'Association continue de faire entendre sa voix dans les discussions d'ordre politique qui touchent directement les professionnels de l'immobilier.
- **Un combat contre l'inflation des règlements :** en matière immobilière, notre Canton est aujourd'hui desservi par une inflation des règlementations de toute sorte qui freine considérablement les constructions et rénovations. Des situations absurdes sont vécues où différentes politiques publiques entrent en conflit et bloquent le processus de construction. L'USPI Genève doit œuvrer à limiter les impacts négatifs d'une surrèglementation afin que les objectifs de création de logement et de rénovation du parc immobilier puissent être menés à bien, dans l'intérêt des Genevois.
- **Une formation de haute qualité :** la formation des collaborateurs est une des priorités de l'Association et doit être encouragée. Pour ce faire, les exigences du Label Formation doivent être maintenues et l'USPI Genève doit veiller à l'excellence des formations proposées.
- **Un soutien des membres dans l'exercice de leur profession :** une information professionnelle continue et privilégiée est importante pour que les membres soient au courant des évolutions législatives et des pratiques afin de pouvoir conseiller au mieux leurs clients.
- **Une valorisation de la profession :** la valorisation de la profession passe par une activité irréprochable qui se traduit par la mise en œuvre effective du Code de déontologie.

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, médias, 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'aménagement, du logement et de l'énergie du canton de Genève (DALE) ;
- 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) ;
- Fédération des entreprises romandes (FER) ;
- Fédération des métiers du bâtiment (FMB) ;
- Groupement des entreprises multinationales (GEM) ;
- Hospice général (HG) ;
- Laboratoire d'économie appliquée (LEA) ;
- Office cantonal de la statistique (OCSTAT) ;
- Office cantonal de l'énergie (OCEN) ;
- Office de l'urbanisme (OU)
- Office du logement et de la planification foncière (OCLPF) ;
- Office du patrimoine et des sites (OPS) ;
- Registre foncier (RF) ;
- Services industriels de Genève (SIG) ;
- Service de la promotion économique (SPEG).

Politique des Labels

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. Dans cette perspective, notre Association a adopté depuis plusieurs années déjà différentes mesures d'autoréglementation se concrétisant dans ses différents Labels présentés ci-dessous.

label qualité

L'ensemble des membres de l'USPI Genève doit satisfaire aux exigences strictes 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. Les membres 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 le 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 optimale 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 et sont conscients de la responsabilité qui en résulte. Un tel label permet également, grâce à l'expérience des professionnels engrangée, de cibler les mesures d'économie d'énergie efficaces et de collaborer avec le département afin de prioriser ces mesures au détriment d'autres moins efficientes.

Comme annoncé et présenté lors de l'Assemblée générale du 20 mai 2014, un nouveau programme Label Vert a été mis en place pour 2014.

Ce nouveau programme 2014 se veut simple et incitatif puisqu'il encourage les régies, quelles que soient leurs tailles, à s'investir dans le Label, tout en tenant compte des nombreux efforts consentis par certaines d'entre elles dans le domaine énergétique depuis 2008 (date de création du Label Vert).

Les actions concrètes entreprises au sein des régies depuis 2008 en vue de rénover et d'optimiser leurs bâtiments sous gestion sont désormais valorisées. Une liste d'actions des travaux envisageables au sein d'un immeuble a été établie, auxquelles des notes ont été attribuées selon une pondération explicitée dans le programme.

Ce nouveau programme Label Vert a l'avantage d'être évolutif car il pourra valoriser les différentes actions entreprises en matière énergétique par les membres en fonction des nouvelles exigences législatives.

Au 31 décembre 2014, 26 membres ont obtenu le Label Vert en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.

label formation

Le Label Formation, adopté en 2011, a pour objectif de promouvoir la formation dans le domaine de l'immobilier. La formation a en effet toujours été au cœur des préoccupations de l'USPI Genève. Elle joue un rôle essentiel dans un domaine en constante évolution et des métiers de plus en plus complexes. La formation constitue une exigence indispensable pour garantir des prestations professionnelles de qualité.

Pour bénéficier du Label Formation de l'USPI Genève, un membre doit fournir des efforts particuliers pour promouvoir la formation des collaborateurs, de manière à garantir un haut niveau de connaissance et de professionnalisme. A cette fin, sont à la fois encouragés l'apprentissage et la maturité professionnelle, la formation de base, la formation supérieure ainsi que la formation continue.

Le respect des objectifs fixés est vérifié à la fin de chaque année. Au 31 décembre 2014, 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 respect des objectifs fixés est vérifié à la fin de chaque année. Au 31 décembre 2014, 23 membres ont obtenu le Label Courtier en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.

Sur le plan politique

Logements aux loyers contrôlés (LGL/LGZD) - ATF 1C_500/2013 : par Arrêt du 25 septembre 2014 rendu dans une affaire vaudoise, le Tribunal fédéral (TF) a jugé que l'article 269 CO s'appliquait également aux loyers contrôlés par l'État. Selon la Haute Cour, les autorités administratives ne peuvent pas autoriser des loyers procurant au bailleur un rendement excessif des fonds propres investis dans l'immeuble ou résultant d'un prix d'achat manifestement exagéré. Elles ne doivent pas non plus prendre en compte d'autres critères de fixation du loyer que ceux relatifs aux coûts, en particulier les loyers comparatifs.

Sur le plan procédural, la Haute Cour a tout d'abord rappelé que le législateur fédéral a voulu empêcher un double contrôle des loyers et éviter le prononcé de décisions contradictoires par le biais de l'article 253b al. 3 CO. C'est alors l'autorité administrative qui jouit d'une compétence exclusive en matière procédurale et la procédure prévue par le droit des obligations est donc fermée.

Cela étant, l'incompétence du juge civil pour contrôler un loyer au bénéfice d'une aide des pouvoirs publics ne signifie pas encore que l'autorité administrative serait déliée des autres obligations matérielles découlant du droit fédéral, en particulier l'impossibilité d'autoriser des loyers procurant au bailleur un rendement excessif.

Il précise encore que le locataire peut solliciter, sous certaines conditions, un contrôle de conformité du loyer au droit fédéral en cours de bail. L'autorité compétente doit alors tenir compte avec discernement des éléments pertinents survenus pendant la période d'aide des pouvoirs publics. Pour cette raison, le Tribunal fédéral a renvoyé la cause au Tribunal des baux vaudois pour décision dans le sens de ses considérants.

En date du 21 novembre 2014, l'USPI Genève a informé ses membres que l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) suspendait l'examen des demandes de modification d'états locatifs jusqu'à fin janvier 2015.

Après avoir sollicité un rendez-vous, Monsieur le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers a reçu, le 12 décembre 2014, les associations immobilières lors d'une séance durant laquelle l'USPI Genève a pu relayer les incertitudes auxquelles les professionnels font face suite à cet Arrêt et l'urgence de trouver une solution rapidement viable afin de rassurer les propriétaires.

Lors d'une séance d'information le 17 février 2015, le Conseil d'Etat a annoncé la levée de la suspension du traitement des dossiers avec effet immédiat et le résultat de ses réflexions en la matière.

Le Département a considéré que l'ATF distinguait le cas particulier des logements contrôlés dont il devait être tenu compte, la politique sociale du logement poursuivant un intérêt public qui restreint la liberté économique de l'investisseur.

L'analyse de cas concrets a permis de constater que globalement, à Genève, selon l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), les loyers moyens en régime subventionné étaient 30% moins élevés qu'en régime libre. Sur ce constat, le Conseil d'Etat a estimé qu'il convenait de maintenir les rendements actuels (LGZD, LGL) et de les rendre pérennes.

Le Conseil d'Etat prévoit la création d'une commission technique tripartite (propriétaires, locataires, Etat) dont le rôle sera de vérifier, à intervalles réguliers – en principe tous les 5 ans – les rendements admissibles sur la base du calcul suivant :

Taux hypothécaire (moyenne 25 ans)	4.1%
Mesures incitatives	0.9%
Inflation (moyenne 25 ans)	1.2%
Rendement théorique	6.2%
Rendement admis	6.0%

L'USPI Genève espère que cette solution permettra de maintenir les investissements dans les logements subventionnés, en relevant toutefois que la solution proposée est susceptible de faire l'objet d'un éventuel nouvel examen par le Tribunal fédéral.

Participation aux ateliers des rencontres du logement : suite à la 12e journée du logement du 2 octobre 2014, organisée par le DALE, des groupes de travail sous forme d'ateliers ont été mis en place et des séances se sont tenues de novembre 2014 à mars 2015. Ces rencontres ont réuni une soixantaine d'acteurs professionnels et associatifs dans le but d'exprimer leur constat et avis.

L'USPI Genève, avec d'autres partenaires de l'immobilier, a été invitée à deux d'entre eux auxquels elle a activement participé :

Atelier 3 : « Concilier politique du logement et de l'énergie »
Partant du constat que le bâti représente 50% de la consommation en énergie thermique du Canton, le département considère à ce titre que les rénovations de logements sont prioritaires. En outre, si l'amélioration énergétique des bâtiments peut être un événement déclencheur d'intervention sur l'immeuble, il convient que cela s'inscrive dans un projet de rénovation et dans une perspective prenant en compte l'ensemble des aspects liés à la qualité du bâtiment.

De nombreuses propositions ont été faites par les acteurs présents, ayant trait au financement, aux risques, au cadre législatif, à l'amélioration de la qualité du processus de rénovation et à la communication et information auprès des acteurs (locataires, propriétaires, régies). L'Association a fait entendre sa voix en mettant en exergue les problématiques liées notamment au financement des projets, au vu d'un cadre législatif rigide et non adapté.

Atelier 4 : « Maîtriser les coûts, améliorer la qualité des logements »
Dans cet atelier, il a été principalement question de deux points :
1) la maîtrise des coûts et 2) l'amélioration de la qualité. L'USPI Genève a soutenu la position disant qu'il s'agit de passer d'une logique de « tout contrôle », à celle de résultat, une plus grande liberté de moyens devant être laissée aux mandataires et aux maîtres d'ouvrage.

Dans cette perspective, il a été préconisé de fixer un « loyer cible moyen » en lieu et place du « loyer plafond », en tenant compte des besoins de toute la population, l'objectif étant de prendre en considération les spécificités et les qualités des projets en relation avec le coût du foncier, la taille du projet, le financement et la qualité.

Pour parvenir à respecter le loyer cible, il ne fait aucun doute que la responsabilisation du mandataire sur l'appréciation et le maintien du coût de l'ouvrage constitue la clé du succès. Vu les impacts financiers, il s'agit de minimiser le coût des places de stationnement dont le nombre dépasse

parfois les besoins réels. Ainsi, il a été également proposé de supprimer le critère d'analyse «prix au m^3 plafond» et de vérifier l'adéquation des normes du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés.

Suite à la journée de restitution publique des rencontres du logement du 30 mars 2015, le département a annoncé que durant les prochains mois, il fera l'arbitrage des propositions qui ont été faites et s'attèlera à la mise en œuvre des solutions retenues. La concertation se poursuivra selon les sujets, soit au niveau du groupe de suivi de l'accord de 2006, soit au sein des différentes commissions consultatives, comme celle de l'aménagement du territoire ou celle sur les questions énergétiques.

L'USPI Genève poursuivra les discussions et saura faire entendre son point de vue, que ce soit au sein des différents groupes de travail, des commissions consultatives, ou au parlement.

Initiative Loi Longchamp : pour rappel, la première version du projet de loi 11141 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. Ce projet de loi 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 au 1er janvier 2010, 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 1er janvier 2010.

Après un premier renvoi en Commission du logement, le projet de loi a été adopté en séance plénière du Grand Conseil du 14 mars 2014 (entrée en vigueur le jour de son adoption) avec les amendements suivants :

- introduction du principe du «primo-accédant» pour l'acquisition de logement en lieu et place du contrôle de l'Etat de l'occupation effective du logement par son propriétaire ;
- 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.

Dans un Arrêt du 15 janvier 2015, le Tribunal fédéral a annulé la loi adoptée par le Parlement, considérant que le principe de « primo-accédant » ne permettait pas d'atteindre l'objectif d'intérêt public d'accession à la propriété et qu'il instaurait une inégalité de traitement entre les candidats.

Le Conseil d'Etat a récemment apporté son soutien à l'initiative populaire 156 « Halte aux magouilles immobilières, OUI à la loi Longchamp ! » proposée dans l'intervalle par l'ASLOCA et reprenant pour l'essentiel le projet de loi 11141 initial instaurant l'obligation d'occuper son logement. L'initiative est, au jour de la rédaction du présent rapport, en cours de traitement au sein du Grand Conseil qui devra se déterminer sur l'adoption du projet de loi sans modification ou sur contre-projet.

Par Arrêté du 6 février 2015, le Conseil d'Etat a déclaré valide l'IN 156. En effet, il lui revient désormais, en application de la nouvelle Constitution, d'analyser la validité des initiatives populaires en contrôlant que l'unité de genre et de la matière soit respectée, que l'initiative soit conforme au droit supérieur et que celle-ci propose des dispositions applicables.

Cet Arrêté fait l'objet de nombreux recours devant la Chambre constitutionnelle de la Cour de Justice. Il est probable, en outre, que la cause soit portée au Tribunal fédéral.

L'Association suit de près l'évolution de l'initiative mais regrette qu'en cas d'acceptation par le Parlement, la loi telle que proposée se fasse au détriment des futurs propriétaires, le but recherché pouvant être atteint de manière différente.

Densité minimale : pour rappel, après avoir été déposée par Christophe AUMEUNIER et avoir été soutenue par l'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'Association a soutenu la campagne de votation populaire du 9 février 2014 qui s'est soldée par un « oui » massif du peuple.

Autres sujets politiques

- M 2244-46 : soutien aux propositions de motions pour une utilisation rationnelle du sol détenu par l'Etat, les Communes, les établissements de droit public et les fondations immobilières de droit public, visant à obtenir une liste des propriétés appartenant aux collectivités publiques afin de les inciter à réaliser des logements sur leurs propres terrains.

- PL 11461 : soutien au projet de loi modifiant la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR) (Confort pour les locataires : démolir les passoires énergétiques pour reconstruire du neuf).

- PL 11563 : soutien au projet de loi modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (Pour des autorisations de construire rapides), visant à ce que les autorisations de construire sollicitées sans autorisation puissent être traitées par la voie de la procédure accélérée (APA).

- PL 11502 : soutien au projet de loi modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (Pour favoriser les installations solaires), visant à ce que les panneaux solaires puissent être construits sans autorisation afin de favoriser la production d'énergie renouvelable.

- PL 11279 : opposition au projet de loi modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (Logements destinés à la vente à prix coûtant LVPC).

- PL 11400 : opposition au projet de loi pour lutter contre la pénurie de logements (Mesure conjoncturelle I : mesures de compensation par des logements, des constructions de locaux non résidentiels).

- Préparation d'un projet de loi relatif à l'intégration dans le dispositif légal de dommages et intérêts pour recours abusifs.

- Soutien à la campagne pour le 2 x NON aux votations cantonales et fédérales du 30 novembre 2014 relatives à l'abolition des forfaits fiscaux.

- Soutien à la campagne pour le NON aux votations fédérales du 30 novembre 2014 relatives à l'initiative populaire « Halte à la surpopulation – Oui à la préservation des ressources naturelles » de l'association ECOPOP.

Auditions et consultations

Audition sur le PL 11394 - mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi : La pénurie de logements touche sévèrement le canton de Genève. À peine plus de 4 appartements pour 1000 sont disponibles. L'intérêt public commande ainsi de favoriser la création de logements afin de satisfaire les besoins de la population genevoise. Il faut, en outre, éviter que la croissance économique du Canton ne s'essouffle en raison d'une incapacité à loger les personnes actives. En d'autres mots, il s'agit de réaliser un équilibre entre les emplois et les logements tout en maintenant une dynamique de prospérité.

En outre, la pénurie de logements sur sol genevois péjore les finances publiques puisqu'une partie des impôts des Genevois actifs sont versés soit dans le canton de Vaud soit en France voisine. L'économie locale souffre également puisque l'on consomme là où l'on vit. La réalisation de logements au sein de la zone à bâtir mais plus encore dans des immeubles déjà bâtis, est donc essentielle.

L'USPI Genève a soutenu, lors de son audition du 12 mai 2014 par la Commission du logement du Grand Conseil, le projet de loi proposant d'assouplir la loi sur les démolitions transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR).

Le projet de loi vise concrètement à favoriser la conversion de surfaces commerciales en logements. La nouvelle loi permettrait ainsi d'affecter de nombreuses surfaces commerciales vides à du logement.

Un amendement au projet de loi, rédigé par le secrétariat, a été proposé par l'Association, amendement qui a été intégralement repris par les députés et qui visait à clarifier la formulation des modifications envisagées afin d'ôter tout doute quant au retour possible en locaux commerciaux sans que cela soit également considéré comme changement d'affectation soumis à autorisation LDTR.

Un référendum a malheureusement été lancé contre cette loi qui vise pourtant à introduire de la souplesse sans toutefois péjorer les droits des locataires.

Parce que ce projet de loi est raisonnable, bien étudié et utile à la création de logements dans des immeubles déjà bâtis, l'USPI Genève le soutiendra activement lors de la campagne de votation.

Consultation sur le projet de modification de l'art. 56A RCI (remplacement des vitrages) : en date du 12 novembre 2014, le Conseil d'Etat a modifié à nouveau l'article 56A RCI. Il a été ainsi précisé que le remplacement des fenêtres à simple vitrage des bâtiments protégés n'est en principe plus soumis à autorisation, à l'exception des bâtiments classés pour lesquels toute intervention doit passer par une demande définitive d'autorisation de construire. Le délai pour cette mise en conformité des vitrages a été fixé au 31 janvier 2016.

Le règlement prévoit désormais que pour les bâtiments existants dans des zones protégées au sens des articles 83 à 107 de la LCI, pour ceux qui font l'objet d'un classement, pour ceux qui figurent à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés et pour ceux figurant dans un plan de site, la mise en conformité doit se faire dans les matériaux d'origine. De plus, les dimensions des profils ainsi que la partition des vitrages (petits bois structurels) doivent respecter l'architecture du bâtiment.

Consultée sur ces modifications, l'Association a pu exprimer son avis, à savoir qu'il n'était pas opportun d'insérer dans un règlement ces exigences, qui sont le reflet d'une pratique du service de la protection du patrimoine, mais elle n'a pas été entendue.

L'USPI Genève relève néanmoins que la solution retenue par le département présente l'avantage que, dans la mesure où ces exigences de matériaux, de dimensions et de partitions sont respectées, il est désormais possible de procéder, sans autre, au changement des vitrages ou au remplacement des fenêtres sans solliciter d'autorisation de construire (à l'exception des bâtiments classés).

Cet esprit d'ouverture du département, qui permettra un gain de temps évident, est à saluer. En outre, des dérogations peuvent être accordées pour les bâtiments classés, pour les bâtiments inscrits à l'inventaire ou pour ceux visés aux articles 83 à 88 LCI (Vieille-Ville et secteur sud des fortifications), ainsi que pour tous les bâtiments (protégés ou non) à propos desquels les exigences sont disproportionnées (car voués à la démolition par exemple).

Consultation sur le PL 11305 modifiant l'art. 109 LCI et de son règlement d'application : l'Association a été consultée par le DALE dans un projet de loi visant à réexaminer la législation cantonale en matière d'accessibilité des constructions afin d'adapter cette dernière aux dispositions topiques de la nouvelle Constitution de la République et Canton de

Genève ainsi qu'à l'évolution des mentalités en matière de lutte contre la discrimination à l'égard des personnes handicapées.

Si l'USPI Genève salue ce projet de loi qui tend à garantir l'accès des personnes handicapées aux bâtiments publics ainsi qu'aux bâtiments offrant des places de travail, il n'en va pas de même s'agissant des bâtiments comprenant des logements. Le projet de loi apparaît en effet disproportionné dans la mesure où l'accessibilité des constructions et d'installations devrait s'appliquer à la totalité des logements, alors que le but pourrait être atteint en ne l'appliquant qu'à une proportion déterminée et raisonnable de logements, sans parler des problèmes qu'il causera dans l'adaptation des bâtiments de logements existants.

En revanche, le projet de loi et le projet de règlement vont au-delà de ce que la Constitution a énoncé, puisque l'adaptabilité et l'accessibilité ne sont requises que pour des constructions nouvelles, alors que lors des rénovations, il est uniquement spécifié que les besoins de la personne handicapée doivent être pris en considération. De plus, l'accès des personnes handicapées n'est garanti par la Constitution que pour les bâtiments, installations et équipements destinés au public. En imposant des règles d'accessibilité notamment pour les visiteurs des logements, ce projet va trop loin.

Finalement, le projet de loi paraît aller à l'encontre de la politique du département et des principes posés par la Constitution en lien avec la mise à disposition de logements bon marché, dès lors que ces exigences auront un impact considérable sur les prix de construction, et donc sur les loyers et les prix de vente. L'enjeu sera de pouvoir obtenir des surfaces supplémentaires dans les projets et de faire admettre les surcoûts induits par ces nouvelles mesures dans les plans financiers.

Consultation MoPEC 2014 via USPI Suisse : la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie a mis en consultation des prescriptions en matière énergétique (consommation d'énergie dans les bâtiments) sous le nom de MoPEC 2014. Il est prévu que ces prescriptions soient reprises dans les diverses législations cantonales d'ici 2018.

Le MoPEC 2014 vise plusieurs objectifs concernant les bâtiments à construire, les bâtiments construits ainsi que les bâtiments appartenant aux cantons. Par exemple, les bâtiments construits devront, dès 2020, être chauffés de manière autonome tout au long de l'année avec une part raisonnable d'électricité. Une grande partie des différentes prescriptions proposées sont déjà traitées dans la loi genevoise sur l'énergie.

S'il est indispensable de trouver des solutions pour faire des économies d'énergie et ce, dans tous les domaines, il est inutile d'accumuler les mesures contraignantes car elles sont souvent contre-productives et ne se traduisent pas forcément par des économies d'énergie.

D'autre part, ces contraintes énergétiques permettent rarement d'aboutir à des économies de coûts pour les habitants dans la mesure où les quelques économies de combustible sont très souvent largement compensées, voire dépassées, par des surcoûts de maintenance, sans parler des dysfonctionnements et des difficultés d'exploitation qui, parfois, se traduisent même par des augmentations de consommation d'énergie.

Les professionnels de l'immobilier sont en majorité opposés à ces nouvelles pratiques où une conférence de directeurs énergétiques cantonaux se substitue au législateur cantonal dans l'un de ses domaines de compétence. Cette pratique semble anticonstitutionnelle et ne respecte pas les valeurs du système démocratique suisse.

Le parc locatif genevois est l'un des plus vieillissants de Suisse et a besoin d'être assaini énergétiquement. Pour cela, les propriétaires ont besoin de mesures incitatives et non contraignantes afin que la prise en compte des enjeux énergétiques n'aille pas à l'encontre des réalités économiques.

Consultation sur la réforme de l'imposition des entreprises III (RIE III) :
Genève et l'Arc lémanique constituent le second pôle économique de la Suisse. Un maintien du tissu économique fort sur le canton de Genève est primordial et la réforme législative proposée doit en tenir compte, tant pour le bien du Canton que celui de la Confédération.

De nombreuses sociétés au bénéfice de statuts fiscaux sont présentes sur le territoire genevois dans des secteurs exportateurs. Elles sont actives dans des activités à forte valeur ajoutée (QG d'entreprises multinationales, sociétés de négoce, etc.) mais sont également en connexion directe avec l'économie locale, contribuant ainsi largement à l'emploi, la consommation et le niveau de salaires dans la région. Une étude réalisée par l'institut CREA a chiffré à 20% la part de la valeur ajoutée cantonale qui peut être attribuée aux sociétés bénéficiant de statuts fiscaux et à 50'000, les emplois directs et indirects qui sont liés à leur présence à Genève.

Il est également impératif que la réforme respecte les conditions d'acceptation internationales, ceci dans le but d'offrir aux entreprises une visibilité à long terme, avec des règles du jeu claires. Il en va de l'attractivité de la Suisse et, pour Genève, du maintien des entreprises en place et de son tissu économique qui serait fortement fragilisée par la délocalisation de nombreuses entreprises bénéficiant actuellement de statuts fiscaux.

L'USPI Genève soutient les objectifs de la troisième réforme de l'imposition des entreprises. Elle est plus mitigée s'agissant de certaines mesures compensatoires envisagées.

Sur le plan genevois, la diminution du taux d'imposition sur le bénéfice des sociétés est la mesure principale à adopter bien que ne faisant pas formellement partie du projet, dès lors que la réduction du taux de l'IFD n'est pas envisagée et que le taux de l'impôt cantonal est de la compétence exclusive des cantons.

Les mesures compensatoires de la Confédération doivent être plus ciblées et être au bénéfice des cantons les plus durement impactés par la réforme, sans quoi cette dernière sera difficilement supportable économiquement pour le canton de Genève.

Changements de fenêtres et mise en œuvre de l'art 56A RCI

L'USPI Genève collabore et participe depuis de nombreux mois aux discussions avec les autorités administratives dans la mise en œuvre du règlement en vue des changements des fenêtres et des embrasures d'ici au 31 janvier 2016, ce afin que les réalités pratiques rencontrées par les collaborateurs de régies sur le terrain soient prises en compte.

L'Association a pu ainsi attirer l'attention des services de l'Etat de la nécessité de prendre en considération le cas particulier des arcades commerciales. En effet, si les changements de fenêtres d'un immeuble ne posent pas de problèmes techniques particuliers, il n'en va pas de même des arcades commerciales qui impliquent des travaux lourds et un investissement beaucoup plus conséquent. Des discussions pour une application adaptée du règlement concernant ces arcades commerciales sont actuellement en cours afin de tenir compte des réalités du terrain.

Dans ce contexte, l'USPI Genève a participé à la promotion des séances d'information mises en place par l'Etat et destinées aux professionnels afin d'apporter les renseignements nécessaires à la bonne conduite des travaux d'assainissement des embrasures.

Punaises de lit

Depuis quelque temps, on assiste à Genève à une recrudescence des cas de punaises de lit. Même si le phénomène reste, à ce jour, limité, le traitement pour s'en débarrasser est lourd car ces dernières sont très résistantes et s'incrustent dans le mobilier, les tissus, les matelas, ce qui les rend difficiles à éradiquer. Le procédé de désinsectisation est conséquent, puisqu'il implique l'intervention d'une entreprise spécialisée qui procédera à plusieurs actions de décontamination de l'appartement nécessitant une importante préparation, mais aussi au stockage des meubles et effets personnels dans des frigos durant plusieurs jours.

La source la plus courante d'une infestation de punaises des lits est le séjour dans un hôtel infesté. Les punaises ou leurs œufs se cachent alors dans les vêtements, les valises et sont ensuite transportés dans les habitations. Ces punaises de lit peuvent également être ramenées dans les meubles d'occasion, particulièrement les matelas et les fauteuils.

L'USPI Genève a participé au groupe de travail avec le service du médecin cantonal afin d'informer le public, notamment concernant l'attitude (information immédiate à la régie) à avoir en cas de contamination et les modalités de traitement.

Campagne de communication Radio

L'USPI Genève a lancé une 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 a continué à être diffusée jusqu'en novembre 2014. Les spots sont disponibles à l'écoute sur notre site Internet : 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 connaitre 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.

CAGI

Fondé en 1996 par la Confédération et le Canton de Genève, soutenu par des entités nationales et locales, publiques et privées dont l'USPI Genève qui en est un des membres associés, le Centre d'Accueil - Genève Internationale

(CAGI) a pour objectif de faciliter l'installation et l'intégration dans la région lémanique des fonctionnaires internationaux, membres de missions permanentes, de consulats, d'ONG, d'entreprises multinationales ainsi que de leurs familles. Outre l'assistance pratique qu'il fournit, il organise ou soutient des événements culturels ou sociaux favorisant les échanges entre la « Genève internationale » et les communautés locales.

Section des courtiers

La Section des courtiers, qui compte actuellement près de 130 membres, principalement employés des grandes structures membres de l'USPI Genève, 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. Fabio MELCARNE, s'est réuni à cinq reprises en 2014. Elle a notamment mis en place un séminaire courtage – énergie à l'attention spécifique des courtiers membres de l'USPI Genève avec pour objectif que les courtiers puissent évaluer l'état de vétusté et les divers travaux à faire sur les immeubles auxquels ils s'intéressent.

L'Assemblée générale de la Section des courtiers s'est tenue en date du 25 juin 2014. A cette occasion, M. Fabio MELCARNE a été élu Président du Comité.

Comme à l'accoutumée, l'Assemblée générale a été suivie d'un apéritif et d'un déjeuner lors duquel M. Arnaud HUBMANN, manager chez Wuest & Partners, a pu faire un point de situation sur les perspectives du marché immobilier lémanique.

Le traditionnel déjeuner des courtiers, qui s'est tenu le 5 décembre 2014, a réuni un nombre important de courtiers. A cette occasion, M. Thomas VEILLET, consultant financier et chroniqueur boursier, a présenté sa vision décalée du monde de la finance.

Printemps de l'Immobilier

2014 a marqué la 3e 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 2014 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 2014, les circulaires suivantes, rédigées par le secrétariat, ont été adressées à nos membres :

Circulaires professionnelles

- CP 01 Programme Label Vert 2012-2013
- CP 02 Chroniques « Régisseurs » dans le supplément Immobilier de la Tribune de Genève
- CP 03 Tableau des chiffres-clés 2013
- CP 04 Contrôle des états financiers 2013
- CP 05 Calcul de l'indice de dépense de chaleur (IDC)
- CP 06 Initiative fédérale sur les salaires minimums
- CP 07 Lutte contre les tags en Ville de Genève
- CP 08 Direction générale de l'environnement (DGE) - Modifications organisationnelles
- CP 09 FATCA et Régies
- CP 10 Mise à jour du Règlement relatif au Label Formation
- CP 11 Mise à jour du Règlement relatif au Label Courtier
- CP 12 Composition des Commissions de l'USPI Genève 2014-2015
- CP 13 Lutte contre les punaises de lit - Prise en charge des frais pour les appartements locatifs et recommandations
- CP 14 Estimations fiscales des appartements et des villas - Collaboration avec l'AFC
- CP 15 Printemps de l'immobilier 2015
- CP 16 Enquête de conjoncture pour les services immobiliers
- CP 17 Abolition forfaits fiscaux – 2 x NON
- CP 18 Nouveau programme Label Vert 2014
- CP 19 Indexation des salaires minimaux en 2014 pour les employés de régie et les concierges
- CP 20 Non à l'initiative ECOPOP
- CP 21 Contrôle des attestations relatives aux assurances responsabilité civile et fraude/malveillance
- CP 22 Contrôle des exigences relatives au Label Formation 2014
- CP 23 Logements loyers contrôlés - ATF 1C_500/2013
- CP 24 Contrôle des exigences relatives au Label Courtier 2014
- CP 25 Immobilier.ch
- CP 26 Statistique sur les bureaux vacants
- CP 27 Programme Label Vert 2014 - FAQ
- CP 28 Chiffres-clés 2013

En outre, les 10 circulaires juridiques suivantes ont été adressées aux membres :

- CJ 01 Modification de la LCI - Accélération des procédures - Nouveau formulaire de requête en autorisation de construire ;
- CJ 02 Modification de l'OBLF ;
- CJ 03 Modification de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) – Meilleures distances minimales aux limites en zone 4 ;
- CJ 04 Application de la nouvelle loi sur les densités en zone villa – Arrêt du Tribunal fédéral du 13 janvier 2014 ;
- CJ 05 Articles 56A RCI - Changement des vitrages ;
- CJ 06 Modification de l'avis de majoration de loyer ou d'autres modification du bail ;
- CJ 07 Catégories de logements où sévit la pénurie ;
- CJ 08 Articles 56A RCI - Changement des vitrages et procédure d'autorisation ;
- CJ 09 Articles 56 A RCI - Changement des vitrages et procédure d'autorisation pour les bâtiments protégés (Modification du 11 novembre 2014) ;
- CJ 10 Loyer contrôlé et rendement abusif.

Ainsi que les 5 circulaires fiscales suivantes :

- CF 01 TVA Rappel de la pratique fixant les critères de délimitation entre contrat d'entreprise ;
- CF 02 Règlement d'application de la loi sur les droits d'enregistrement LDE article 8A ;
- CF 03 La LAT - Modification des dispositions de la taxe sur la plus-value foncière ;
- CF 04 Taux de capitalisation 2014 ;
- CF 05 Prorogation des valeurs fiscales 2015-2018.

Les Membres

Membres au 31 décembre 2014

Aucun nouveau membre n'a été admis en 2014.

La liste des membres au 31 décembre 2014 (avec actualisation des Labels au 2 mars 2015) 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 IMMOBILIER SA
STOFFEL IMMOBILIER SA
VERBEL Genève SA

label qualité label vert label courtier label formation

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 2014

M. Stéphane JAGGI, Président
Mme Béatrice GRANGE, Trésorière
M. Yvan BALLIF
M. Thierry DE HAAN
M. Emmanuel GALLEY
M. Fabio MELCARNE
M. Etienne NAGY
M. Thierry NAZ
M. Thierry ROSSET
M. Pierre-Henri SCHILD

Comité de la Section des courtiers

M. Fabio MELCARNE, Président
M. Pierre HAGMANN
M. Nicolas MAGGIORI
Mme Véronique SCHOTT
M. Thierry STOFFEL
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. Stéphane JAGGI

M. Thierry DE HAAN

M. Thierry NAZ

Commission Label Vert

La Commission Technique a pour objectif d'étudier les questions d'ordre techniques auxquelles les gérants et les responsables techniques des régies sont confrontés. Elle s'occupe également de définir les bonnes pratiques et les mesures devant être mises en œuvre par les régies. Elle a également pour tâche la conception et la mise en œuvre des programmes du Label Vert.

La Commission Label Vert est composée de :

M. Tony RUSSO, Président
Mme Dominique BAKIS-METOUDI
M. Stéphane BIAGI
M. Gabriel BONAVOLTA
M. Christophe CLARKE
M. Thomas EMENEGGER
M. Christian ETTER
M. Karl-Ludwig KUNZ
M. Alexandre MOLINARI
M. Julien MONNEY
M. Yvan PERROUD
M. Stéphane ROBYR
Mme Magali SCHOLAERT
M. Pablo SOMALO
Mme Carine VAN KERKHOVEN

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. Flavio BRISOTTO
M. Philippe BUZZI
M. Thierry DE HAAN
M. Yves GRANGE
M. Etienne NAGY
M. Thierry NAZ
M. Thierry ROSSET
M. Pablo SOMALO

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
Mme Emmanuelle GAIDE
M. Bertrand MAAG
Mme Virginie SILBERSTEIN

Commission avec l'OCLPF

La Commission entretient des liens avec les représentants de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) qu'elle rencontre 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 est composée de :

M. Stéphane JAGGI, Président
M. Stéphane CROZET
M. Yves GRANGE
Mme Lise MORET
M. Thierry NAZ
M. Thierry ROSSET

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 1'680 collaborateurs
- plus de 3'580 concierges
- plus de CHF 3.5 milliards d'état locatif géré
- plus de CHF 1.2 milliards de transactions
- plus de 290'000 objets en gérance
- plus de 2.5 millions m² de surfaces commerciales gérées
- plus de CHF 530 millions de travaux
- 70% du parc locatif (commercial et résidentiel) en gérance

uspi genève

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