





## Sommaire

|   |    |
|---|----|
| Editorial du Président  | 4  |
| Introduction  | 6  |
| <hr/>   |    |
| Politique des Labels  | 8  |
| - Label Qualité   |    |
| - Label Vert  |    |
| - Label Formation   |    |
| - Label Courtier  |    |
| <hr/>   |    |
| Sur le plan politique   | 11 |
| - Politique du logement   |    |
| - Plan directeur cantonal   |    |
| - Soutiens aux élections fédérales  |    |
| - Soutien à la campagne contre l'imposition des successions   |    |
| - Soutien à la campagne pour la transformation des locaux commerciaux en logements                      |    |
| - Soutien à la campagne pour permettre le déménagement de la caserne des Vernets                        |    |
| Autres sujets politiques  | 15 |
| Auditions et consultations  | 17 |
| - Deuxième révision de la loi sur l'aménagement du territoire   |    |
| - PL 11718 - Nouvelles normes relatives à l'accessibilité des installations pour les handicapés         |    |
| - PL 11601 - Oui à une gestion sociale du logement!   |    |
| - PL 11461 - Confort pour les locataires : démolir les passoires énergétiques pour reconstruire du neuf |    |
| Changement des fenêtres et mise en œuvre de l'art. 56A RCI  | 20 |
| Service LDTR  | 20 |
| Stationnements privés   | 20 |
| Statistiques immobilières   | 21 |
| CAGI  | 22 |
| Section des courtiers   | 22 |
| <hr/>   |    |
| Circulaires   | 23 |
| Les Membres   | 26 |
| Les Membres honoraires  | 28 |
| Le Comité   | 29 |
| <hr/>   |    |
| <b>Commissions</b>  |    |
| Commission CCT Concierges   | 30 |
| Commission Label  | 30 |
| Commission Technique  | 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,

Durant l'année 2015, le Comité et les membres de l'USPI Genève ont souhaité réaffirmer les priorités de l'Association et la première a été de renforcer notre travail de lobbying politique. Dans ce but, l'USPI Genève a soutenu la loi 11394 Plus de logements pour les Genevois!, qui visait à faciliter la conversion de bureaux vides en logements. Cette votation a été un succès (Oui à 57.97%) et l'USPI Genève se réjouit de la décision des Genevois d'assouplir la LDTR. D'autres sujets de votation importants sont à venir et seront soutenus par notre association, notamment la loi 11408 pour la vente d'appartement au locataire en place qui sera soumise au peuple le 5 juin 2016.

L'USPI Genève suit de près l'avancée de tous les projets politiques pouvant impacter la profession et fournit un important travail de discussions avec les Conseillers d'Etat et les directeurs des départements du DALE et du DETA. Plusieurs dossiers sont actuellement traités :

- Le changement des fenêtres, dont le délai était fixé au 31 janvier 2016, et pour lequel nos membres ont fourni un travail important pour se conformer aux exigences de l'Etat et effectuer les assainissements nécessaires dans les temps. Grâce aux négociations de l'USPI Genève, un délai supplémentaire de 10 ans a été obtenu pour le changement des vitrines.
- L'évolution du Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés qui a été modifié en décembre 2015. La volonté du DETA est de diminuer les places de parking pour les visiteurs et d'augmenter celles pour les logements.
- La nouvelle stratégie de protection de l'air 2030 publiée récemment par le DETA prévoit des mesures contraignantes pour les propriétaires. Au même titre que le règlement sur les stationnements privés, nous demanderons à intégrer le groupe de travail.

Parmi les missions de notre Association, la formation occupe une place de choix et nous poursuivrons nos efforts pour soutenir celle-ci à tous les niveaux. Afin de maintenir le haut degré de professionnalisme, nous nous devons en effet d'encourager nos

collaborateurs à se former tout au long de leur parcours. Nous devons également penser à la relève et soutenir les jeunes qui souhaitent se lancer dans les métiers de l'immobilier. Je relève ici l'important travail effectué par l'APGCI et CGI Conseils, qui proposent tout au long de l'année des modules de formation et des séminaires sur des sujets toujours à la pointe de l'actualité, permettant ainsi à l'ensemble de la profession d'approfondir ses connaissances.

Au cours de l'année 2015, l'USPI Genève a entrepris un grand travail de réorganisation et a mené des travaux internes sur son budget. Il est en effet indispensable pour une association comme la nôtre de valoriser les compétences internes et de prioriser les ressources. Cette réorganisation s'est faite de concert avec les autres associations immobilières et nous sommes sûrs que ces réformes profitent aujourd'hui à tous pour optimiser l'efficacité de nos actions.

Je tiens ici à remercier particulièrement ceux qui ont donné de leur temps et de leur énergie durant cette année pour faire avancer nos projets : le Secrétariat, les membres de notre Comité et de nos commissions sans oublier tous nos membres pour leur appui 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

M. Stéphane JAGGI, avec l'appui de son Comité, a poursuivi son action lors de cette seconde année de présidence qui s'est concentrée sur les sujets suivants :

- **Privilégier les discussions avec les élus cantonaux et fédéraux :** l'USPI Genève est considérée comme 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 subit une inflation des réglementations de toute sorte qui freine considérablement les constructions et rénovations. Des situations absurdes sont vécues où différentes politiques publiques entrent en conflit et bloquent les processus de construction. L'USPI Genève doit œuvrer à limiter les impacts négatifs d'une surréglementation afin que les objectifs de création de logements 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, des transports et de l'agriculture (DETA) ;
- 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) ;
- Fédération des entreprises romandes (FER) ;
- Fédération des métiers du bâtiment (FMB) ;
- 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. Ces Labels font l'objet d'un suivi attentif et des adaptations sont proposées au fur et à mesure de l'évolution des besoins.

### + 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.

Le Label Vert de l'USPI Genève a été créé en 2008, avec notamment pour objectif de garantir une gestion énergétique optimale du parc immobilier. Nos membres gérants près de 70% du parc immobilier, ont un rôle particulièrement important à jouer auprès des propriétaires pour les informer des possibilités d'optimisation qui sont offertes. Le Label Vert permet également, grâce à l'expérience des professionnels, de cibler les mesures d'économie d'énergie efficaces et de collaborer avec l'administration afin de prioriser ces mesures au détriment d'autres moins efficaces.

Le nouveau programme 2015 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 des travaux envisageables au sein d'un immeuble a été établie, à laquelle des notes ont été attribuées selon une pondération explicitée dans le programme. Un minimum de point est exigé pour l'obtention du label.

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 2015, 27 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.

Au 31 décembre 2015, 19 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 chaque année. Au 31 décembre 2015, 19 membres ont obtenu le Label Courtier en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.

## Sur le plan politique

### Politique du logement

Faisant suite à la 12<sup>e</sup> journée du logement du 2 octobre 2014 organisée par le DALE et aux ateliers qui s'en sont suivis, le Conseil d'Etat a émis un rapport divers (RD) en date du 14 octobre 2015. Le RD tient de la volonté du Conseil d'Etat de rappeler les objectifs de sa politique du logement ainsi que de présenter des propositions pour les atteindre. L'USPI Genève a activement participé aux échanges qui se sont tenus durant les ateliers du logement afin de faire valoir le point de vue des professionnels.

Les propositions figurant dans le RD peuvent être regroupées en quatre axes :

1) Organisation de la chaîne de production ; 2) Accroissement du nombre de logements d'utilité publique ; 3) Réponse aux besoins actuels et simplification du contrôle ; 4) Rénovation du parc existant.

La « clé de voute » de la politique proposée par le Conseil d'Etat et qui s'articule sur ces quatre axes, est la volonté d'augmenter la production de logements, plus particulièrement la production de logements d'utilité publique (LUP). L'Accord sur le logement de 2006 devrait être ainsi révisé afin d'atteindre un minimum obligatoire d'1/3 de constructions de LUP dans les périmètres visés, notamment en zones villa, mais également sur toutes les autres zones de fonds.

De manière générale, même si certaines propositions sont positives (partenariat privé-public, simplification des procédures en lien avec le remembrement foncier et du contrôle des prix), l'USPI Genève constate que sur la globalité des propositions se dessine un plan étatique visant notamment :

- la mobilisation du patrimoine foncier de l'Etat ;
- la favorisation du développement du parc immobilier des coopératives et des institutionnels ;
- la mise en place d'un opérateur urbain, aux contours restant à définir ;
- le maintien des catégories LGL actuelles ;
- la révision des proportions de LUP à 33% ;
- la favorisation des opérateurs publics pour la construction de LUP ;
- l'adaptation de la marge de bénéfices et risques pour les PPE en zone de développement selon le mode de commercialisation choisi.

En conclusion, l'USPI Genève considère que les propositions faites ne sont pas susceptibles d'influencer notablement la production de logements à Genève. Au contraire, elles sont susceptibles de renforcer la présence et le contrôle de l'Etat tout au long de la chaîne de production, ce que l'Association dénonce.

#### **Plan directeur cantonal**

Pour rappel, en février 2008 le Grand Conseil adoptait très largement une motion sollicitant que le Conseil d'Etat entreprenne une révision du Plan directeur cantonal. Cette motion avait été déposée par Christophe Aumeunier en septembre 2007.

En date du 29 avril 2015, le Conseil Fédéral a approuvé le Plan directeur cantonal 2030 de manière partielle, en formulant 7 réserves et 18 exigences à respecter lors d'une prochaine adaptation.

Les critiques formulées par l'Office fédéral du développement territorial (ARE) à l'encontre du Plan directeur cantonal 2030 sont principalement :

- une intégration insuffisante de la planification liée à la mobilité ;
- une intégration insuffisante d'études étayées sur le nombre de places de travail attendues d'ici 2030 ;
- l'impossibilité au regard des déclassements prévus de la zone agricole de respecter le quota de 8'400 hectares de surface d'assolement.

D'autres critiques semblent particulièrement infondées :

- Genève serait un canton peu dense et favorisant l'étalement urbain (cette affirmation est d'autant plus étonnante que le même ARE prenait comme exemple le canton de Genève dans l'exposé des motifs de la révision de la LAT1 pour indiquer que c'était un modèle à suivre). Aucune comparaison inter-cantonale n'est cependant faite.
- Les législations mises en place dans le canton de Genève visant une augmentation des gabarits en ville, une densification de la zone villa et enfin, la densité minimale en zone de développement seraient trop peu contraignantes pour l'ARE.

Dès lors, l'enjeu principal apparaît comme étant un déplacement ou une diminution des surfaces d'assolement, à savoir les surfaces arables qui aujourd'hui doivent être maintenues dans le canton de Genève à raison de 8'400 hectares soit, le tiers de sa superficie.

Après avoir pris connaissance du rapport de l'ARE, une forte déception de la majorité des participants à l'élaboration du Plan directeur cantonal s'est faite ressentir et une pression particulière est désormais mise sur le déclassement des zones villa. Ces mêmes partenaires semblent réaliser la nécessité de convaincre qu'il s'agit de réaliser rapidement les grands projets avec des densités plus importantes.

Aujourd'hui, l'Association estime qu'il est urgent et impératif que le Conseil d'Etat puisse demander aux autorités fédérales la révision du plan sectoriel sur les surfaces d'assolement adopté il y a plus de vingt ans.

#### **Soutiens aux élections fédérales**

Le Comité a souhaité rencontrer plusieurs candidats au Conseil national et au Conseil des Etats. En effet, face au renforcement des compétences fédérales sur des sujets aussi essentiels que l'aménagement du territoire, l'énergie ou la fiscalité des entreprises, les élections représentent un véritable enjeu pour la profession. De plus en plus de décisions prises à Berne ont un impact direct au niveau cantonal à l'instar de la validation de notre Plan directeur cantonal 2030. Il est donc primordial que Genève y soit bien représentée.

L'Association a ainsi pu soutenir activement les candidatures au Conseil national de Mme Sylvia Zeder (PLR), MM. Guillaume Barazzone (PDC), Benoît Genecand (PLR), Hugues Hiltbold (PLR), Christian Lüscher (PLR), et au Conseil des Etats de MM. Benoît Genecand (PLR) et Raymond Loretan (PDC).

L'USPI Genève se réjouit de la victoire de la plupart des candidats soutenus.

#### **Soutien à la campagne contre l'imposition des successions**

L'USPI Genève a soutenu la campagne fédérale du non à un nouvel impôt sur les successions considérant que cette proposition était hostile aux familles et aux PME car elle : 1) mettrait en danger les entreprises familiales ; 2) ne permettrait plus l'exonération des enfants ; 3) priverait les cantons de leurs compétences ; 4) instaurerait une clause rétroactive inacceptable ; 5) imposerait trois fois le même franc ; 6) tromperait concernant l'AVS.

Le 14 juin 2015, le peuple a rejeté l'Initiative populaire fédérale à une écrasante majorité, 71%.

#### **Soutien à la campagne pour la transformation des locaux commerciaux en logements**

L'Association a soutenu la campagne relative à l'Initiative populaire cantonale intitulée «OUI à plus de logements pour les Genevois».

Cette Initiative visait un assouplissement de la LDTR, afin de : 1) favoriser la conversion de surfaces commerciales vides en logements ; 2) introduire de la souplesse et tendre à l'adéquation du marché à la demande.

Le 14 juin 2015, le peuple a accepté l'Initiative populaire cantonale avec une victoire historique à 58% des voix.

#### **Soutien à la campagne pour permettre le déménagement de la caserne des Vernets**

L'Association a soutenu la campagne visant à voter un crédit de 20,87 millions pour construire une nouvelle caserne à Meyrin-Mategnin et libérer ainsi l'actuel site des Vernets pour que puisse être construits 1'500 logements.

Le 28 février 2016, le peuple genevois a accepté le crédit à une écrasante majorité de 68.5% des voix.

## **Autres sujets politiques**

L'Association, dans son activité de lobby politique, suit / soutient / combat les objets parlementaires suivants :

#### **Projet de loi et Motions votés et en vigueur**

- L 11394 LDTR Conversion de bureaux en logements - Votation populaire gagnée
- L 11502 LCI Pas d'autorisation de construire pour les installations solaires adaptées
- L 11563 LCI Villas sans dérogation par procédure accélérée
- M 2281 Défendre le plan directeur cantonal/SDA
- M2244-46 3 Motions Trois motions visant à lister les propriétés de l'Etat, leurs affectations et leurs valorisations

#### **Projets de loi et Motions votés**

- PL 11408 LDTR Acquisition de son logement par le locataire. Votation le 5 juin 2016

#### **Projets de loi, Motions et Questions déposés**

- PL 11400 LGL Affectation d'une part des crédits LUP aux infrastructures
- PL 11462 LAPI Mise à jour du cautionnement de l'Etat pour l'acquisition de son 9er logement
- PL 11461 LDTR Démolir et reconstruire les passoires énergétiques
- PL 11549 LForêt Cerner l'aire forestière et distance de 30 à 15 mètres
- PL 11735 LPA Dommages et intérêts suite à des recours abusifs
- PL 11565 LGZD Exonérer de taxes sur la construction de logements
- QUE Suivi du programme 2014-2023 du DALE et dépôt de MZ
- QUE Pour l'entier du Plan directeur, quelle suite à la M 2281 (ci-dessus) ?
- QUE Quand le délai de 5 ans de la ZR a-t-il commencé à courir ?

#### Projets de loi et Motions déposés prochainement

- LaLAT/LGZD Introduire des délais en matière d'urbanisme  
Un déclassement test en zone ordinaire

#### Initiatives, Projets de loi et Motions à repousser

- IN 156 LGZD Obligation d'habiter l'appartement acquis en ZD
- PL 11508 LEn Compteurs individuels pour chauffages
- PL 11546 LaLAT Taxe sur la plus-value à 50% pour toute mesure d'am. (PLQ...)
- M 2086-2150 LEn Appliquer plus strictement la loi sur l'énergie
- PL 11141 LGZD Augmenter la durée du contrôle à 20 ans
- RD 1108 Politique du logement
- PL 11718 LCI Accessibilité pour les handicapés (à amender pour le soutenir)
- PL 11783 LGZD Taxe d'équipement (si amendements apportés, alors acceptable)

#### Projets de loi, Motions repoussés avec succès

- PL 11112 LGZD PLQ participatifs
- PL 11281 LGZD Salles communes
- PL 11246 LGZD Droit d'emption pour les collectivités publiques
- PL 11279 LGZD Vente des appartements à prix coûtant
- PL 11406 LaLAT 1m<sup>2</sup> activité pour 1m<sup>2</sup> de logement
- PL 11407 Loi nouvelle Taxer les logements vides
- PL 11 411 LaLAT Refus conservatoires à 5 ans
- PL 11397 LIPP Hausse des valeurs fiscales de 20% dès 01.01.2015
- M 2139 LGZD Déplafonner le prix ZD en 2016 seulement
- M 2153 LGZD Instituer un droit d'emption

#### Projets de loi soutenus ou sans danger

- PL 11283 LCI Accélérer les APA
- PL 11305 LGZD Réforme des PLQ
- PL 11731 LaLAT Zone ordinaire affectée à de l'équipement public
- PL 11784 Loi nouvelle Fonds intercommunal pour le développement urbain

#### Projet de loi perdu

- PL 11141 LGL Cautionnement simple de l'Etat pour les coopératives

## Auditions et consultations

### Deuxième révision de la loi sur l'aménagement du territoire

Alors que la première révision de la LAT vient à peine d'entrer en vigueur en freinant déjà un certain nombre de projets de construction, la deuxième révision vient encore ajouter des restrictions supplémentaires en imposant notamment une compensation intégrale des surfaces d'assollement qui seraient classées en zones à bâtir.

En outre, alors que l'article 75 Cst. féd. prévoit que la Confédération fixe les principes applicables à l'aménagement du territoire et que celui-ci incombe aux cantons, cette deuxième révision vise à octroyer davantage de compétences à la Confédération.

Cette deuxième révision tend à rigidifier l'aménagement du territoire en prévoyant, par exemple, de détailler le contenu d'une multitude de plans directeurs cantonaux (en matière de transports, agriculture, énergie, sous-sol) et d'exiger que les cantons indiquent la façon de contrôler si les objectifs sont atteints. Ces nouveautés sont la marque d'un dirigisme certain et empiètent sur les compétences cantonales.

En définitive, comme la première, cette deuxième révision entend restreindre encore davantage la marge de manœuvre des cantons dans un domaine où il doit être tenu compte des spécificités locales. Cette deuxième révision va ajouter des restrictions supplémentaires pour l'économie immobilière qui représente plus de 15 % du PIB suisse et plusieurs centaines de milliers d'emplois.

Par conséquent, l'USPI Genève, via l'USPI Suisse, a rejeté cette deuxième révision dans sa prise de position à l'Office fédéral du développement territorial.

Suite à la procédure de consultation, le Conseil fédéral a décidé de limiter cette deuxième révision à quelques thèmes, néanmoins centraux. La Confédération remaniera le texte en associant les cantons et les communes dans le dessein de le présenter au Conseil fédéral vers l'été 2017 pour une prise de décision.

### **PL 11718 - Nouvelles normes relatives à l'accessibilité des installations pour les handicapés**

Le Conseil d'Etat a déposé en date du 2 septembre 2015, un projet de loi visant à modifier l'art. 109 de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI), en vue d'adapter le texte de la loi aux dispositions topiques de la Constitution de la République et Canton de Genève, concernant les mesures en faveur des personnes en situation de handicap dans le domaine de la construction.

Ces nouvelles mesures visent à permettre aux personnes en situation de handicap d'accéder à une construction ou une installation sans avoir à franchir d'obstacles. Cela concerne tant les nouvelles constructions que les anciennes.

D'une façon générale, l'USPI Genève est bien évidemment favorable au fait que les personnes avec un handicap puissent accéder à toute construction et installation.

Dans sa prise de position, l'Association relève toutefois la problématique des coûts induits par les mesures d'adaptabilité. Même si l'ensemble du dispositif prévoit des possibilités dérogatoires fondées sur le principe de proportionnalité, l'USPI Genève signale que le projet de loi aura des répercussions financières sur les coûts de construction. Il apparaît également que certaines exigences semblent disproportionnées et irréalisables, notamment dans l'adaptation des bâtiments de logements existants.

Ainsi, le projet va au-delà de ce que la Constitution énonce, 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.

Il apparaît enfin 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 sans nul doute des conséquences sur les loyers et les prix de vente.

### **PL 11601 - Oui à une gestion sociale du logement !**

L'USPI Genève a été auditionnée par la Commission du logement sur le PL 11601 - Oui à une gestion sociale du logement ! qui prévoit d'une part, un abaissement du seuil du taux de vacance à partir duquel le Canton de Genève doit être considéré comme étant en pénurie de logements de 2% à 1.5%, et d'autre part, de soumettre aux exceptions les appartements de plus de 6 pièces, contre 7 actuellement.

L'USPI Genève a soutenu les modifications proposées considérant qu'il était illogique qu'un canton économiquement aussi attractif que Genève ait un taux plus sévère que les autres cantons.

Actuellement, selon la loi, un appartement de 7 pièces est considéré comme sujet à pénurie, répondant à un besoin de logement devant être conservé. Or, on constate que les logements les plus touchés par la pénurie de logement sont, les 4 pièces 0.26%, les 5 pièces 0.30% et les 2 ½ pièces avec 0.33%, les 7 pièces ou plus se trouvant à 1.08%. On peut douter qu'il soit justifié qu'un appartement de ce type soit considéré comme logement répondant aux besoins prépondérants de la population et qu'il doive entrer dans le cadre des restrictions LDTR.

### **PL 11461 - Confort pour les locataires : démolir les passoires énergétiques pour reconstruire du neuf**

Le Projet de loi en question prévoit la possibilité de démolir et reconstruire les immeubles qui au sens de la loi sur l'énergie nécessiteraient des mesures d'assainissement importantes afin d'atteindre les exigences de dépense de chaleur.

L'USPI Genève a été auditionnée par la Commission du logement et a soutenu le projet de loi qui prévoit la possibilité de détruire pour reconstruire les bâtiments dont l'indice de dépense de chaleur est supérieur à 800 MJ/m<sup>2</sup>, ce qui correspond selon la loi genevoise sur l'Energie, à la limite au-dessus de laquelle les propriétaires doivent prendre des mesures d'assainissement importantes.

La LDTR actuelle interdit la démolition/reconstruction d'un bâtiment, sauf dérogations prévues à des conditions strictes, dont la libre appréciation revient au département qui décide en opportunité. L'USPI Genève estime que ce système est dépassé. Le projet de loi propose que si les conditions sont remplies, le département à l'obligation d'autoriser le projet, enlevant ainsi toute incertitude.

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

L'USPI Genève a pu collaborer étroitement aux discussions avec les autorités administratives dans la mise en œuvre du règlement en vue de la mise aux normes des fenêtres et des embrasures au 31 janvier 2016, ce afin que les réalités pratiques rencontrées par les collaborateurs de régies sur le terrain soient prises en compte. Aujourd'hui, la majorité du parc privé est assaini, seuls les cas particuliers demeurent.

Dans le cadre du groupe de travail relatif à l'assainissement des fenêtres, l'USPI Genève a insisté afin d'obtenir un report de délai à 2025 pour l'assainissement des vitrines, au vu du cas particulier qu'il représente en termes de coûts et d'obligations contractuelles. L'Association a été entendue, puisque la nouvelle directive mise en place par le département indique expressément ce report de délai.

Parallèlement au processus de concertation, 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.

## Service LDTR

Sous l'initiative de l'USPI Genève, un groupe de travail s'est formé avec le Service LDTR afin de mettre en place des processus de simplification systématique des traitements des procédures en autorisation de construire accélérée (APA) et parallèlement de fournir des instructions plus détaillées aux requérants. En effet, depuis plusieurs mois il a été constaté un blocage de nombreux dossiers au sein de ce service. Une collaboration accrue a permis de fluidifier la situation. Le travail est toujours en cours afin d'améliorer le processus de traitement des APA et alléger ainsi la procédure.

## Stationnements privés

Le Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture (DETA) a concrétisé sa volonté de diminuer le nombre de places de stationnement privées attribuées à des immeubles à activité commerciale dans le centre urbain, selon des secteurs définis, afin de pouvoir favoriser

la politique de transports publics. Ce choix politique s'est concrétisé par la refonte du Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP), et implique des conséquences importantes pour les professionnels de l'immobilier.

Les nouvelles constructions, les modifications de construction ou les changements d'affectation de bâtiments ou d'installations, devront répondre aux nouvelles exigences en termes de ratios de places de stationnement.

Pour les ratios de places de stationnement concernant les immeubles de logements, il s'agit d'un assouplissement des exigences puisque le nombre de places de stationnement minimum exigé diminue. En outre, les places de vélos augmentent et devront être équipées contre le vol, tandis que dans les parkings souterrains, chaque place de stationnement devra être équipée de conduites vides pour la recharge des véhicules électriques.

En ce qui concerne les ratios de places de stationnement pour les immeubles avec activité économique, il s'agit d'un durcissement des exigences puisque le nombre maximum de places de stationnement est réduit. La détermination du nombre de places de stationnement au stade de l'autorisation de construire pourra tenir compte des places vacantes dans un rayon de 300 mètres autour du projet autorisé et une mutualisation des places sera également possible.

L'application de ce nouveau Règlement fait l'objet d'un suivi particulier de l'Association afin de poursuivre la concertation avec les différents services de l'Etat concernés.

## Statistiques immobilières

L'USPI Genève fournit un nouveau service de mise à disposition de statistiques immobilières pertinentes. Sur la base des données fournies par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), l'USPI Genève sélectionne et met en évidence des données statistiques permettant d'illustrer certaines tendances du marché immobilier genevois et son évolution.

Ces données figurant sur le site internet de l'USPI Genève sont divisées en trois parties : 1) « Actualité immobilière et démographique du Canton de Genève », 2) « Enquête de conjoncture des milieux immobiliers » et 3) « Statistiques annuelles : évolution de la construction et démographie ».



## 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 quatre reprises en 2015. 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 le 25 juin 2015.

Comme à l'accoutumée, l'Assemblée générale a été suivie d'un apéritif et d'un déjeuner lors de laquelle M. Stéphane THIEBAUD, manager Directeur du PAV a pu faire un point de situation sur le Grand projet du PAV Praille-Acacias-Vernets.

Le traditionnel déjeuner des courtiers, qui s'est tenu le 8 décembre 2015, a réuni un grand nombre de courtiers. A cette occasion, M. Daniel LOEFFLER, Directeur du Service de la promotion économique, a présenté les enjeux et les perspectives du développement économique de Genève.

# 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 2015, les circulaires suivantes, rédigées par le secrétariat, ont été adressées à nos membres :

## Circulaires professionnelles

- CP 01 Délai de communication de l'IDC 2014
- CP 02 Logements aux loyers contrôlés en vertu de la LGL ou la LGZD – ATF 1C\_500/2013 du 25 septembre 215
- CP 03 Diagnostic amiante
- CP 04 ATF\_1C\_500/2013 : synthèse de la communication du DALE du 17 février 2014
- CP 05 Assainissement des fenêtres (art. 56A RCI) – séances d'information
- CP 06 Contrôle des états financiers au 31 décembre 2014
- CP 07 Adoption de la loi sur les résidences secondaires par le Parlement fédéral (nouvelles d'USPI Suisse)
- CP 08 Programme Label Vert 2014 – attribution des labels
- CP 09 L'USPI Suisse rejette la deuxième révision de la loi sur l'aménagement du territoire
- CP 10 OUI à plus de logements pour les Genevois – votation cantonale du 14 juin 2015
- CP 11 NON à un nouvel impôt sur les successions – votation fédérale du 14 juin 2015
- CP 12 Calcul IDC pour les moins de 5 preneurs et programme de subvention ciblé pour les petits propriétaires
- CP 13 Plan canicule - prévention
- CP 14 Modification du Règlement relatif au Label Courtier
- CP 15 Chronique des régisseurs dans la Tribune de Genève, supplément immobilier
- CP 16 Constitution de la Commission consultative tripartite chargée d'établir des recommandations en matière des taux de rendements
- CP 17 Nouvelle loi permettant la conversion de surfaces commerciales vides en logements
- CP 18 Zones réservées
- CP 19 Programme Label Vert 2015 – Séance d'information aux responsables Label Vert de chaque Maison
- CP 20 Art. 56A RCI – Obligation relative aux changements des embrasures et des fenêtres – Cas particuliers des vitrines



- CP 21 Programme Label Vert 2015 - Attestation
- CP 22 Elections fédérales – Soutien de l'USPI Genève
- CP 23 Traitement des dossiers par le service LDTR : réorganisation du service et amélioration des processus.
- CP 24 Mise en ligne de statistiques immobilières sur le site Internet de l'USPI Genève
- CP 25 Election au Conseil des Etats 2015 : soutien à Benoit Genecand
- CP 26 Zones réservées – Carte SITG
- CP 27 Dénonciation de la CCT employés de régie et indexation salaires minimaux en 2016 pour les concierges
- CP 28 Taux d'intérêts négatifs
- CP 29 Contrôle des exigences et mise à jour du Règlement relatifs au Label Formation
- CP 30 Programme Label vert 2015 – seuil minimum
- CP 31 Contrôle des exigences relatives au Label Courtier 2015
- CP 32 Contrôle des états financiers au 31 décembre 2015

En outre, les 19 circulaires juridiques suivantes ont été adressées aux membres :

- CJ 01 Article 12D LCI – Eclairage des combles
- CJ 02 Double courtage de négociation
- CJ 03 Catégories de logements où sévit la pénurie
- CJ 04 Nouveau règlement sur la gestion des déchets en Ville de Genève
- CJ 05 Loi modifiant la LGZD (L 11141)
- CJ 06 Nouveau RAU – Contrat de licence
- CJ 07 Modification de la LCI – Optimisation de la zone villa
- CJ 08 L 11305 – Réforme PLQ – Entrée en vigueur le 21 mars 2015
- CJ 09 Modification de la LCI – Pour favoriser les installations solaires ;
- CJ 10 Nouveaux taux hypothécaire de référence
- CJ 11 Introduction de zones réservée dans la législation genevoise – RaLAT L1.30.01
- CJ 12 Pratique administrative – Régimes des autorisations de construire selon les secteurs de la carte densification secteurs villas

- CJ 13 Modification de la LCI – Autorisation de construire en procédure accélérée pour les villas
- CJ 14 LDTR – Vente d'appartement au locataire en place autorisée
- CJ 15 Validité de l'initiative « Halte aux magouilles immobilières, Oui à la loi Longchamp »
- CJ 16 Installation d'un système de vidéosurveillance dans les immeubles locatifs, commerciaux ou dans les PPE
- CJ 17 Simplification de l'assainissement énergétique des vitrages des bâtiments protégés
- CJ 18 Plus de liberté pour les locataires – Modification de la LDTR
- CJ 19 Directive de mise en œuvre de l'article 56A RCI.

Ainsi que les 7 circulaires fiscales suivantes :

- CF 01 Règlement d'application de la loi sur les droits d'enregistrement LDE article 8A
- CF 02 Provisions pour grands travaux dans les SI
- CF 03 Lettre d'information fiscale no 19 de l'AFC – Non remboursement de l'impôt anticipé
- CF 04 Exemple indicatif de coûts fiscaux lors d'une dénonciation spontanée
- CF 05 ATA9792015 – Reprise fiscale pour cause de prestation appréciable en argent
- CF 06 Taux de capitalisation 2015
- CF 07 Emoluments en cas d'absence de dépôt d'une demande de prolongation de retour de la déclaration fiscale.

# Les Membres

Aucun nouveau membre n'a été admis en 2015.

La liste des membres au 31 décembre 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, Agence Immobilière    

BURGER RODOLPHE SA   

COFIMOB 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    

m3 REAL ESTATE SA    

NAEF IMMOBILIER GENÈVE SA    

PILET & RENAUD SA   

PROKESCH IMMOBILIER 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  

MELCARNE SA  

MOSER VERNET & Cie, Valorisations Immobilières SA  

STOFFEL IMMOBILIER SA  

VERBEL Genève SA  



## Les Membres honoraires

M. Jean-Pierre BESSON  
M. Jacques BICHSEL  
M. Robert CORTHAY  
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 2015

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

### Comité de la Section des courtiers

M. Fabio Melcarne, Président  
M. Pierre HAGMANN  
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

## Commission Label

La Commission Label a pour tâche de définir et de suivre la mise en œuvre des différentes mesures d'autoréglementation adoptées par l'USPI Genève, 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 Technique (anciennement 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 Technique est composée de :

M. Tony RUSSO, Président  
M. Stéphane BIAGI  
M. Gabriel BONAVOLTA  
M. Christophe CLARKE  
M. Thomas EMMENEGGER  
M. Guillaume FERRARIS  
M. Karl-Ludwig KUNZ  
M. Alexandre MOLINARI  
M. Julien MONNEY  
M. Yvan PERROUD  
M. Stéphane ROBYR  
Mme Magali SCHOLAERT  
Mme Agnès STOCKER  
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

### 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
- Mme Caroline DUNST
- M. Guillaume FERRARIS
- Mme Emmanuelle GAIDE
- M. Bertrand MAAG
- M. Grégoire ZANETTA

### 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.

## Chiffres-clés

L'USPI Genève représente à Genève :

- 37 membres dont :
  - 31 actifs dans la gérance et le courtage
  - 6 actifs dans le courtage uniquement ;
- plus de 1'600 collaborateurs ;
- plus de 3'500 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 m<sup>2</sup> 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-ge.ch](mailto:info@uspi-ge.ch)  
[www.uspi-geneve.ch](http://www.uspi-geneve.ch)