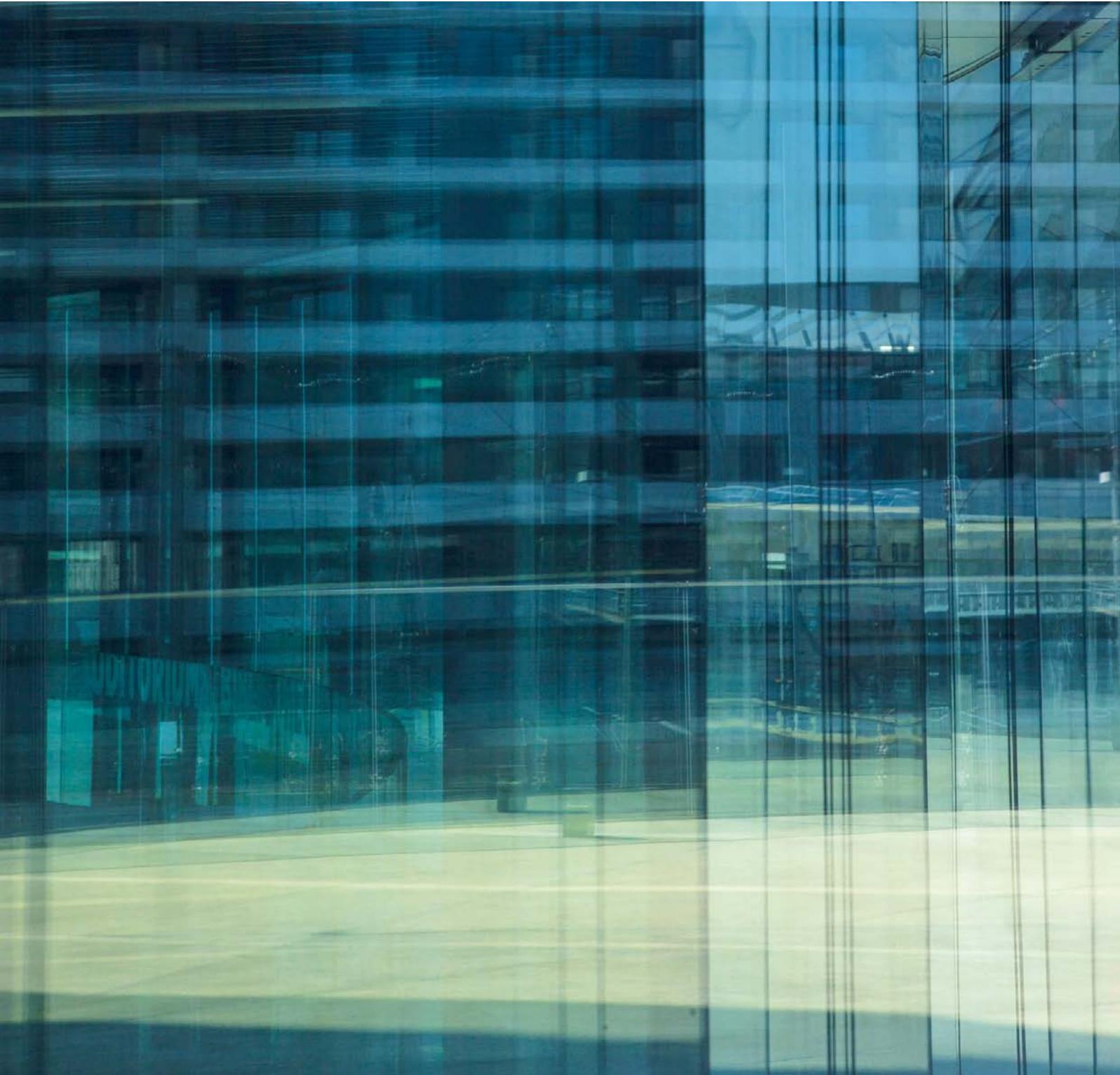


uspr⁺genève

union suisse des professionnels de l'immobilier

Le Label immobilier



rapport annuel 2017

Sommaire

Editorial du Président	4
Introduction	6
<hr/>	
Nos Labels	8
- Label Qualité	
- Label Vert	
- Label Formation	
- Label Courtier	
<hr/>	
Politique cantonale du logement	11
- Plateformes internet d'hébergements et modification du RDTR	
- Recours contre les initiatives populaires cantonales (IN) 161 et 162 et négociations relatives à un nouvel art. 4A LGZD	
Campagnes politiques	13
- Soutien à la campagne « Oui à la 3 ^e réforme de l'imposition des entreprises (RIE 3) »	
Autres sujets de politiques cantonales	13
Auditions et prises de position	14
- Audition sur le PL 12086 modifiant la loi sur la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (LFAO) (B 2 10) (Pour le retour à une FAO lisible, pratique et efficace)	
- Audition et prise de position relative au PL 12093 modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) (Catégories de logements)	
- Audition et prise de position relative au PL 12102 modifiant la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (Catégories de logements)	
Principaux dossiers professionnels traités	18
- Collaboration avec l'Office cantonal de la statistique : mise en ligne d'un calculateur du niveau des loyers dans le canton de Genève et soutien à l'enquête de conjoncture pour les services immobiliers	
- Gestion des substances dangereuses lors de petits travaux	
- Timbre et contrat de bail	
- Soutien à la campagne relative à la généralisation du tri des déchets des ménages	
- Attestation de non location d'une place de stationnement pour l'obtention d'un macaron	
- Visite électromobilité du Salon de l'automobile en collaboration avec le SABRA	
- Poursuite des négociations relatives à la convention collective de travail des employé(e)s de régie	
Sur le plan fédéral	23
- OUI à révision de la loi sur l'énergie le 21 mai 2017	
- Opposition au deuxième projet de révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)	
- Modifications du lieu d'imposition des commissions de courtage	
- Révision du droit du mandat	
- Protection des données - projet de nouvelle loi fédérale et règlement de l'Union européenne	
Section des courtiers	25
<hr/>	
Circulaires	26
Les Membres	30
Membres honoraires	31
Le Comité	31
Commissions	32

Editorial du Président

Mesdames, Messieurs,
Chers Membres,

C'est avec fierté et plaisir que j'ai repris ce mandat de président de l'USPI Genève, tant notre association se profile comme une institution pérenne, de grande qualité auprès de ses membres et auprès des acteurs de l'économie de l'immobilier. Stéphane JAGGI y aura fortement contribué lors des 3 années de sa présidence. Je l'en remercie.

À l'ère de la numérisation, les défis de notre profession sont majeurs. Si l'arrivée des nouvelles technologies sont la résultante d'innovations stimulantes, elles bouleversent nos métiers et nos organisations.

L'intelligence artificielle s'introduit dans les processus de gestion et notamment dans ceux des agences immobilières. Une étude, produite par l'Université d'Oxford, positionne l'activité des agents immobiliers comme l'une des professions présentant l'un des plus importants potentiels d'automatisation. Même si les résultats sont controversés, qu'on veuille le voir ou non, la tendance est là !

Le traitement des données digitales et certains abus entraînent des réactions politiques. D'abord au niveau européen dont le Règlement général sur la protection des données (RGPD) entre en vigueur le 25 mai 2018. S'ensuivra, en Suisse, une révision de la loi fédérale. L'USPI Genève proposera à ses membres un guide pratique présentant les principes généraux en matière de protection des données et qui tiendra compte de la diversité de nos activités et de leurs interactions avec nos clients.

Airbnb est certainement l'une des expressions les plus marquantes de cette nouvelle économie. L'USPI Genève suivra attentivement ce dossier notamment au regard d'une position inquiétante du Conseil fédéral qui entend revoir le droit du bail par une procédure de consultation en cours. L'objectif étant de faciliter la sous-location du locataire qui souhaite proposer son logement sur les plateformes de location, en ne maintenant le consentement du propriétaire que pour des conditions très limitées, ce qui est à nos yeux inacceptables du point de vue du bailleur.

À Genève notre association, sollicitée par le Conseil d'Etat, a salué la démarche de l'État dans sa volonté de réguler cette activité notamment en rapport avec la LDTR. Toutefois l'USPI Genève a exprimé une position beaucoup moins permissive en termes de durée (par rapport aux 60 jours accordés par l'État) et ceci tout particulièrement tant que la pénurie de logement sévit à Genève.

La situation du logement est une préoccupation permanente de l'USPI Genève notamment dans le cadre de la révision de l'article 4A LGZD qui a pour objectif de fixer la répartition des catégories de logements en zone de développement. Afin de s'assurer d'être entendus sur notre position quant à la demande de logement afin d'éviter de se voir imposer une proportion de LUP trop importante et ceci au détriment d'appartement locatif « libre » et d'appartement en accession à la propriété, il importe que nous soyons proactifs dans le traitement de la demande. Nous disposons, plus que quiconque de ces données. Il nous appartient d'en faire un usage optimal pour qualifier la demande de manière objective.

Au niveau de l'offre, l'USPI Genève se réjouit de la forte progression de la plateforme d'Immobilier.ch qui se positionne comme une heureuse alternative aux plateformes commerciales dont on pouvait craindre une évolution du modèle de coût. Dans ces défis de la numérisation, Immobilier.ch est une opportunité, sans pareille, offerte aux agents immobiliers de rester maîtres de leur destin dans la diffusion des biens que nous mettons en valeur.

Je me réjouis de poursuivre ces activités au sein de l'USPI Genève, avec un secrétariat et un secrétaire général, dont l'engagement remarquable permet à notre association d'être présente sur tous les fronts pour assurer au mieux la défense et la promotion de notre profession.

Merci à tous pour votre soutien et votre confiance.

Etienne Nagy, Président

Rapport d'activité

Introduction

Fondée en 1879, la Société des Régisseurs de Genève fut la première association de professionnels de l'immobilier en Suisse et peut-être même en Europe. Elle comptait à l'époque une dizaine de membres fondateurs. Depuis le 1^{er} avril 2009, l'association a adopté la dénomination Union suisse des professionnels de l'immobilier Genève (USPI Genève), reprenant la raison sociale de l'association faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle contribue ainsi à l'effort d'harmonisation entre les associations cantonales.

Aujourd'hui, les membres de l'USPI Genève gèrent approximativement 70% du parc locatif genevois, logements et locaux commerciaux confondus. De par son importance et sa représentativité, l'USPI Genève est un acteur incontournable à Genève pour toutes les questions touchant à l'immobilier, et en particulier au logement. Elle est régulièrement auditionnée par les différentes Commissions du Grand Conseil et prend position par rapport aux projets de loi qui concernent l'exercice de la profession.

Dans le cadre de ses missions statutaires, l'USPI Genève s'efforce de défendre des conditions-cadre favorables au développement de l'économie immobilière et une pratique éthique de la profession. Le travail au quotidien se concentre notamment sur :

- **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 ;
- **le combat contre l'inflation des règlements :** en matière immobilière, notre canton subit une inflation des réglementations de toute sorte qui freine considérablement les projets de constructions et rénovations. Des situations où différentes politiques publiques en conflit les unes contre les autres, bloquant les processus de construction, doivent être combattues. 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 de la population ;
- **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.

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 (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)
- Direction générale du développement économique, de la recherche et de l'innovation (DG DERI)
- Fédération des architectes et ingénieurs de Genève (FAI)
- Fédération des entreprises romandes (FER)
- Fédération des métiers du bâtiment (FMB)
- Laboratoire d'économie appliquée (LEA)
- Office cantonal de la statistique (OCSTAT)
- Office cantonal de l'énergie (OCEN)
- Office de l'urbanisme (OU)
- Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF)
- Office du patrimoine et des sites (OPS)
- Registre foncier (RF)
- Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA)
- Services industriels de Genève (SIG)

Nos 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 entreprises 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 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, gérant 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 et les Services industriels genevois (SIG) afin de prioriser ces mesures.

Le programme en vigueur depuis 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.

Les actions concrètes entreprises au sein des régies 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 sont attribuées selon une pondération explicitée dans le programme. Un certain minimum de points 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 avancées technologiques et exigences législatives.

Au 31 décembre 2017, 23 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 professionnelle 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 chaque année. Au 31 décembre 2017, 18 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 2017, 21 membres ont obtenu le Label Courtier en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.

Politique cantonale du logement

Plateformes internet d'hébergements et modification du RDTR

Le 7 mars 2018, le Conseil d'Etat a modifié le règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitations (RDTR), dans le but d'encadrer l'activité d'hébergement via les plates-formes de location sur internet.

La modification réside dans l'ajout de l'article 4A RDTR qui prévoit que: «La location de tout ou partie de logements au travers de plateformes de location est considérée comme un changement d'affectation au sens de la loi si elle excède 60 jours par an». Par conséquent, lorsque le délai de soixante jours est dépassé, le logement tombe dès lors sous le coup d'un changement d'affectation prohibé.

L'USPI Genève salue la volonté du Conseil d'Etat d'encadrer ce type d'activité qui préoccupe au plus haut point les professionnels, tant en ce qui concerne le respect des conditions légales de la sous-location, que l'accroissement de la pénurie de logements qu'il est susceptible de provoquer, tout en rappelant les nuisances pour les voisins que peuvent générer ces types de sous-locations temporaires.

L'association a toutefois attiré l'attention du Conseil d'Etat dans la mesure où, si la réglementation de cette activité, sous l'angle du changement d'affectation est nécessaire, la tolérance de 60 jours paraît trop importante, surtout si la mesure n'est pas accompagnée d'un dispositif de contrôle de la part de l'Etat. Sans cela, une utilisation abusive, de nature commerciale, de la part des utilisateurs de ces plateformes est à craindre, avec un risque d'accentuation de la pénurie de logements.

Sous l'angle du droit du bail, une telle durée augmente les risques d'un enrichissement illégitime de la part des utilisateurs de la plateforme, ce qui ne peut être cautionné. Une tolérance de 30 jours, accompagnée d'un véritable dispositif de contrôle, et d'une communication simultanée sur les exigences du droit du bail en matière de conditions de la sous-location (ne serait-ce que pour éviter des résiliations de bail anticipées et des répétitions de loyers indûment acquis), sont les seuls moyens d'intégrer harmonieusement ces nouvelles plateformes d'hébergement dans le contexte du marché du logement à Genève.

Recours contre les initiatives populaires cantonales (IN) 161 et 162 et négociations relatives à un nouvel art. 4A LGZD

L'USPI Genève a recouru contre la recevabilité des IN 161 «Construisons des logements pour toutes et tous : Davantage de coopératives et de logements bon marché!» et 162 «Construisons des logements pour toutes et tous : Une priorité en période de pénurie!» lancées par les organisations de défense des locataires, les syndicats et les partis politiques de l'Alternative.

Pour rappel, l'IN 161 définit qu'en zone de développement, au moins 80% des logements construits soient destinés à la location; au moins 50% soient d'utilité publique (LUP) soumis au régime LGL; au moins 30% soient des habitations bon marché (HBM); et enfin qu'au moins 50% de l'ensemble des logements construits soient réalisés par des maîtres d'ouvrage sans but lucratif (MOUP), notamment des coopératives d'habitation.

L'IN 162 prévoit, quant à elle, d'imposer en période de pénurie de logements, soit lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 2%, que le Conseil d'Etat puisse proposer uniquement des déclassements en zone de développement.

Si le recours contre la recevabilité de l'IN 162 a malheureusement été rejeté (au jour de la rédaction du présent rapport, l'opportunité d'un recours au Tribunal fédéral est examinée), la Cour constitutionnelle a invalidé partiellement l'IN 161, dans la mesure où les MOUP sont supprimés et les LUP également, au profit de logements soumis au régime LGL.

La Chambre constitutionnelle a en effet considéré que le droit en vigueur ne permettait pas d'avantager les entités publiques et les maîtres d'ouvrages d'utilité publique en portant atteinte aux intérêts à la propriété privée à coup de contrôles trop drastiques (loyers) et trop longs (50 ans) ou de «cession» de leurs terrains. Cet Arrêt fait actuellement l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, qui devra confirmer ou infirmer les conclusions de la Chambre constitutionnelle.

C'est une victoire d'étape contre une initiative excessive, qui ouvre des perspectives dans le cadre des négociations avec les partenaires de l'accord sur le logement de 2006 sur un nouvel art. 4A LGZD autre que celui qui fait aujourd'hui l'objet du projet de loi déposé par le Conseil d'Etat (PL 12093) et au sujet duquel l'association a été auditionnée.

Campagnes politiques

Soutien à la campagne «Oui à la 3^{ème} réforme de l'imposition des entreprises (RIE 3)»

Le 12 février 2017, le peuple suisse s'est prononcé sur le volet fédéral de la 3^e réforme de l'imposition des entreprises (RIE 3) attaquée par référendum.

L'USPI Genève a soutenu la campagne du Oui, considérant que toutes les entreprises et personnes actives dans le domaine de l'immobilier en auraient bénéficiés, puisque cette réforme aurait permis de dynamiser l'emploi, en préservant l'attractivité de notre canton. Elle aurait en outre également permis d'apporter plus d'équité pour les PME par rapport aux multinationales avec une uniformisation du taux d'imposition à Genève à 13.49% et plus de transparence avec l'abolition des régimes fiscaux spéciaux.

Le 12 février 2017, le peuple a malheureusement rejeté la réforme à 59.1%. L'association suit désormais avec intérêt la suite des travaux avec le Projet fiscal 17 qui, s'il est accepté, devra entrer en vigueur dès 2019.

Autres sujets de politiques cantonales

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

Projet de loi et Motions votés et en vigueur sous notre impulsion

- L 11549 LForêt Aire forestière et distance de 30 à 20 mètres
- L 11839 LaLAT Introduction de délais pour les procédures d'aménagement du territoire
- M 2388 Dématérialisation des requêtes en autorisation de construire
- PL 11980 Bernex et Bernex-Vailly

Projet de loi, Motions et Questions déposés

- PL 11461 LDTR Démolir/reconstruire les passoires énergétiques
- PL 12023 LaLAT Pour limiter les zones réservées
- PL 12075 LCI Soustraire les surfaces d'isolation et vides d'étages des SBP
- M 2244/46 Inventorier et développer la construction de logements sur les terrains de l'Etat et des collectivités publiques

- M 2359 La forêt ne doit pas consommer des SDA
- M 2383 Pour connaître la demande de logements à Genève

Initiative, Projets de loi et Motion à repousser

- PL 11141 LGZD Augmenter la durée de contrôle à 20 ans
- PL 11342 Pour une extension du principe de compensation à l'ensemble du canton
- PL 11718 LCI Accessibilité pour les handicapés (à soutenir vu nos amendements)
- PL 11546 LaLAT Taxe sur la plus-value foncière à 50 % pour toute mesure d'aménagement
- PL 12022 LCPEG Obliger la CPEG à acheter de l'immobilier pour assainir ses finances
- PL 12059 Fondation PAV (a été rejeté, mais un nouveau PL a été déposé)
- PL 12093 LGZD Modification de l'art. 4A LGZD et proportions des catégories de logements
- PL 12228 LCPEG Transfert des terrains de l'État dans le PAV à la CPEG
- IN 161 80 % de locatifs, 50 % de LUP, 30 % de HBM et 50 % de l'ensemble des constructions réalisés par des entités sans but lucratif en ZD
- IN 162 Obligation de déclasser tout périmètre en vue de logements en ZD

Projets de loi, Motions repoussés avec succès

- PL 11246 LGL Introduction d'un droit d'emption en faveur des collectivités publiques (ZD)
- PL 11964 LCI Interdiction de murer les villas destinées à la destruction

Auditions et prises de position

Audition sur le PL 12086 modifiant la loi sur la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (LFAO) (B 2 10) (Pour le retour à une FAO lisible, pratique et efficace)

En janvier 2017, l'USPI Genève a enregistré un grand nombre de plaintes des professionnels de l'immobilier au sujet de la nouvelle version de la FAO numérique, dont le format «au fil de l'eau» la rendait inutilisable. L'association est ainsi à l'origine du PL 12086 visant à rétablir une FAO lisible, pratique et efficace, qu'elle a soutenue lors de son audition par la Commission des droits politiques du Grand Conseil, le 24 mai 2017.

La Feuille d'avis officielle est un outil de travail essentiel pour les professionnels de l'immobilier qui doivent pouvoir la consulter de manière quasi exhaustive, que ce soit les communications officielles des différents départements de l'État, les avis de convocation au tribunal du pouvoir judiciaire et des poursuites et faillites, les autorisations de construire ou encore les avis de décès. Elle doit ainsi pouvoir être parcourue de manière efficace.

Dès lors, un travail important a été effectué en collaboration avec le département présidentiel, par la mise en place d'un document PDF «la quotidienne», permettant une meilleure lecture par rapport à la version initiale. Si l'introduction de tableaux, à l'instar de ce qui se faisait dans l'ancienne FAO papier, n'est pas possible pour des raisons informatiques, dès 2018, les noms, prénoms, adresses des procédures d'autorisations sont mis en évidence en gras pour une lecture plus facile et rapide.

Audition et prise de position relative au PL 12093 modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) (Catégories de logements)

L'association a été auditionnée par la Commission du logement du Grand Conseil en date du 11 septembre 2017, concernant le PL 12093 (Catégories de logements), qui vise en substance deux modifications de l'actuel art. 4A LGZD :

- une diminution de la part de PPE à prix contrôlés qui pourrait être construite en zone de développement puisque l'on passerait de 70 % au libre choix du propriétaire (cela peut être du locatif ou de la PPE à prix contrôlés) et 30 % de logements subventionnés lorsque l'on est en zone de fond villa (après 01.01.2007), respectivement de 50 % au libre choix du propriétaire et 50 % de logements subventionnés lorsque l'on est en zone de fond agricole ; à 33 % de subventionnés, 33 % de locatifs, et 33 % au libre choix du propriétaire ;
- l'introduction d'une part de 16.5 % réservée à un type de constructeurs particuliers, que sont les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), soit aux coopératives d'habitation.

L'USPI Genève a appelé à rejeter ce projet de loi et à maintenir l'article 4A LGZD actuel. La zone de développement est là où se construit la grande majorité des logements du canton, environ 70 %. Elle doit donc répondre aux besoins de l'ensemble de la population genevoise et l'appréciation de la demande de logements est un élément cardinal. La modification des proportions de répartition des logements présente un risque élevé de casser la dynamique de production de logements pour la classe

moyenne. Tout en assurant une proportion suffisante de LUP, l'actuel article 4A LGZD offre une grande souplesse, permettant à l'opérateur d'orienter la production vers le type de logements dont la demande est la plus forte.

Par ailleurs le projet de loi introduit dans son alinéa b, une contrainte supplémentaire, avec une part réservée à des MOUP. A notre sens, il n'est pas utile d'intégrer cet alinéa b, d'autant plus que si les coopératives sont visées par cette notion de MOUP, la loi actuelle a déjà permis et permet toujours la réalisation de coopératives. En ajoutant cet alinéa b, c'est potentiellement 50% (33% + 16.5%) de la production de logements qui est orientée vers des LUP, sachant que les fondations de droit public ont pour vocation de ne construire que du LUP.

Le nouvel article ne réserve qu'un seul tiers de la production à de la PPE à prix contrôlés, alors que les professionnels y recensent une concentration très forte de la demande. Début 2017, l'association a en effet procédé à un sondage auprès de ses membres afin de constater quels types de logements (subventionnés, locatifs, PPE) étaient les plus demandés lors des mises en vente et des mises en location de leurs différents projets.

Les résultats obtenus portent sur un peu plus de 1'000 logements (1'037 exactement) concernant les projets mis en location et en vente en zone de développement, sur une période de 3 ans, allant du 1er janvier 2014 au 31 janvier 2017 et les résultats suivants ont pu être constatés :

- 11.5 dossiers déposés pour 1 appartement PPE mis en vente à prix contrôlé
- 10.5 dossiers déposés pour 1 appartement locatif offert à prix contrôlé
- 4 dossiers déposés pour 1 appartement offert de type subventionné HM (à noter que le ratio OCLPF n'a été rempli qu'à 90%, cela signifiant que 10% sont restés dans les bras des propriétaires, en charge de les remplir.)
- 1.5 dossier déposé pour 1 appartement offert de type subventionné HLM ou HBM

Réduire la part de PPE, comme le veut le projet de loi, équivaut à réduire là où la demande est la plus tendue. Les observations sur le terrain traduisent ainsi une autre réalité que le point de vue développé dans l'exposé des motifs du projet de loi, lorsqu'il est dit qu'il y a une disproportion entre la production de logements en propriété et la part de la population pouvant bénéficier de cette offre.

Enfin, la PPE à prix contrôlés offre des conditions-cadre, pour l'accession à la propriété des classes moyennes, comme il n'en existe vraisemblablement nulle part ailleurs, sans que cela représente un coût pour la collectivité. Le modèle est exemplaire et répond aux vœux les plus chers de la population de pouvoir accéder à la propriété. Rappelons également que lors de la votation du 5 juin 2016, qui visait à modifier la LDTR pour permettre au locataire en place d'acheter son logement, près de 50% des votants (48.3% exactement) se sont exprimés pour l'accession à la propriété. C'est d'ailleurs aussi le reflet des demandes enregistrées par nos membres, dans les divers projets qu'ils commercialisent.

Audition et prise de position relative au PL 12102 modifiant la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (Catégories de logements)

L'USPI Genève a été auditionnée en date du 30 octobre par la Commission du logement du Grand Conseil au sujet du PL 12102 visant à pouvoir mélanger les trois types de catégories de logements dans un même immeuble, avec des logements qui seraient HBM, HLM et HM. Ce projet de loi souhaite s'attaquer au problème dans les HBM/HLM des déménagements forcés en cas de dépassement du barème de sortie ou de sous-occupation.

Pour les immeubles constitués de plusieurs catégories de logements, il est prévu qu'en cas de dépassement du barème de sortie par un locataire, il n'y ait plus de résiliation du bail automatique, mais une obligation pour le propriétaire de procéder à un échange de catégorie entre deux habitations de l'immeuble lorsqu'un : 1) autre locataire de l'immeuble quitte une habitation d'une catégorie supérieure ; 2) autre locataire demande à effectuer un échange de catégorie avec celle de son propre logement et qu'il remplit les conditions légales d'accès à l'autre catégorie. En cas de sous-occupation, le projet de loi prévoit que la résiliation du bail puisse intervenir uniquement après le refus par le locataire d'une proposition de nouveau bail par le bailleur dans le même immeuble pour une habitation de même catégorie ou de catégorie inférieure répondant aux normes d'occupation.

L'USPI Genève a appelé à rejeter ce projet de loi dans son ensemble. Si l'association partage le constat du projet de loi sur certains défauts du système actuel du logement subventionné, elle considère que la solution proposée est inapplicable, et complexifierait le système à outrance.

En effet, les différents immeubles de logements de type LGL n'ont pas les mêmes coûts de construction et mêmes équipements, selon que ce soit un HBM, un HLM ou un HM, puisque l'enveloppe du coût de construction

est différente. Les plans financiers différenciés tiennent justement compte de ces variations de coûts de construction, à partir desquelles sont calculés des niveaux de loyers, le niveau des subventions et du rendement de l'immeuble. «Mixer» toutes ces différentes catégories de logements dans un seul et même immeuble en cours d'exploitation, comme le propose ce projet de loi, reviendrait à mélanger des coûts de constructions et d'équipements différents, des niveaux de loyers différents et, des niveaux et des modes de subventionnement (à l'exploitation ou à la personne) différents, ce qui serait extrêmement complexe dans un seul et même plan financier, voire impossible.

Le système actuel du logement social est déjà connu pour être particulièrement complexe de par les spécificités qui sont prévues pour chaque catégorie de logements. Introduire un tel système reviendrait à bouleverser le modèle appliqué et à en casser la mécanique, avec des conséquences extrêmement coûteuses en termes de gestion administrative. Une solution répondant à cette question existe d'ailleurs déjà, beaucoup plus simple, en l'objet du HM (habitation mixte).

Ce projet de loi a toutefois le mérite de soulever le problème en mettant en exergue les inconvénients de certains logements subventionnés que sont les HBM et HLM qui peuvent conduire à des résiliations de bail forcé, et le manque de mixité sociale de ces types de logements.

Principaux dossiers professionnels traités

Collaboration avec l'Office cantonal de la statistique : mise en ligne d'un calculateur du niveau des loyers dans le canton de Genève et soutien à l'enquête de conjoncture pour les services immobiliers

L'USPI Genève a participé à la consultation menée par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) visant à l'élaboration d'un calculateur online du niveau des loyers dans le canton de Genève. Cet outil, désormais en ligne, remplace la publication papier et électronique de plus de 500 pages éditée précédemment pour la diffusion des résultats de l'enquête annuelle sur le niveau des loyers.

Craignant une utilisation inappropriée des données, les professionnels de la Commission CSI-OSCTAT de l'USPI Genève ont rédigé une prise de position demandant à ce que des «Précautions d'utilisation» soient clairement mentionnées dans l'outil pour avertir les utilisateurs des risques de comparaisons erronées de loyers, notamment entre des loyers de baux récemment conclus et des loyers plus anciens. Dans ce contexte, l'association a également réclamé à ce qu'un critère additionnel relatif à

la date de conclusion des baux figure dans l'outil, afin de ne pas mélanger les résultats des anciens et des nouveaux baux.

L'OCSTAT a toutefois confirmé ne pas être en mesure d'inclure ce critère dans l'outil 2017, faute de données y relatives. Ceci pourrait être ultérieurement fait sur la base de l'information relative à la durée d'occupation des logements si elle peut y accéder auprès des gérants d'immeuble. Ainsi, l'association encourage tous ses membres qui communiquent des informations à l'OCSTAT pour ses statistiques d'indiquer également les dates de conclusion des baux concernés pour que ces informations soient intégrées dans les prochaines statistiques.

Dans le cadre de l'enquête de conjoncture pour les services immobiliers établie trimestriellement par l'Office cantonal de la statistique, l'USPI Genève a soutenu la démarche visant à une actualisation des informations «de profil» des Maisons qui complètent déjà le questionnaire (taille de l'entreprise, types de services offerts, etc.).

Cette enquête a été mise en place, il y a plusieurs années déjà, à la demande de notre association qui la finance et la promeut. Elle a pour vocation de renseigner sur la conjoncture spécifique de la branche immobilière tout en différenciant les différents sous-marchés, notamment le courtage et la gérance. Les résultats de cette étude sont repris dans l'enquête globale périodique de conjoncture menée par le Canton de Genève figurant sur le site des statistiques cantonales de l'Etat.

Gestion des substances dangereuses lors de petits travaux

L'association a pu rencontrer la direction du Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA) pour discuter de l'application des directives relatives aux substances dangereuses dans des situations concrètes et particulières du quotidien, notamment lorsque le locataire fait lui-même des petits travaux d'entretien sans en avertir la régie, ou encore lorsque les travaux portent sur des espaces réduits et que les divers diagnostics et les processus de confinements prévus apparaissent comme disproportionnés.

Le SABRA a publié des guides pratiques à l'attention des bricoleurs et des cinq corps de métier concernés, qui décrivent les mesures de protection nécessaires lors de travaux usuels. D'autre part, en collaboration avec certaines branches professionnelles, des formations ont été mises en place pour que les corps de métier traditionnels acquièrent les compétences nécessaires et s'équipent du matériel adapté pour intervenir ponctuellement sur des matériaux amiantés. Ainsi, les entreprises

non spécialisées dans le désamiantage ont la possibilité de réaliser de petites interventions sur des matériaux contenant de l'amiante.

Suite à cette rencontre, le SABRA a reconnu qu'il n'était en général pas possible de faire réaliser un diagnostic amiante lors d'interventions d'urgence la nuit et les week-ends. Par conséquent, en l'absence d'analyse et s'agissant d'une substance cancérigène, il s'agit d'appliquer le principe de précaution. Il a été ainsi préconisé que lors de travaux de piquage générant une grande quantité de poussière, la mise en place d'un confinement est nécessaire, notamment pour intervenir sur les colles de carrelage et de faïence posés avant 1991. Dans ce sens, le SABRA a identifié six entreprises de désamiantage qui sont intéressées à mettre en place un service de piquet. De cette manière, elles pourront dorénavant accompagner les entreprises de dépannage et mettre en place, lors d'une intervention d'urgence, les mesures de protection nécessaires pour éviter une exposition aux fibres d'amiante cancérigènes. Le SABRA publiera prochainement la liste de ces entreprises, après s'être assuré que celles-ci possèdent l'autorisation idoine du SECO. A terme, il est envisagé que les entreprises de dépannage se forment en matière de désamiantage et s'équipent elles-mêmes du matériel de protection nécessaire.

Timbre et contrat de bail

L'association a souhaité éclaircir les fondements juridiques des conditions de l'apposition d'un timbre sur les baux, sur les avenants aux baux et conditions générales, le montant du timbre et les risques en cas de non-respect. Il a ainsi pu être constaté que la législation sur le droit de timbre était très ancienne puisqu'elle remonte au début du 19ème siècle et la volonté initiale du législateur quant à son étendue ne peut pas être établie de manière précise.

L'USPI Genève considère qu'il faut s'en tenir au texte de la loi, soit aux articles 269 et ss de la Loi générale sur les contributions publiques (LCP) et l'art. 254 de la loi sur les droits d'enregistrement (LDE). Le timbre doit ainsi être apposé sur les baux, ainsi que sur les avenants. En ce qui concerne les conditions générales, la réponse n'est pas claire et dépend des points de vue des juristes. Le non-respect des dispositions sur le droit de timbre n'affectent toutefois pas la validité du contrat. Au vu du constat que cet impôt est aujourd'hui dépassé, un projet de loi a été déposé afin de l'abolir.

Soutien à la campagne relative à la généralisation du tri des déchets des ménages

L'USPI Genève a soutenu la campagne visant la généralisation du tri des déchets des ménages. Cette action fait suite à l'adoption par le Conseil d'Etat du plan de gestion des déchets du Canton de Genève 2014 – 2017 dans lequel est fixé un objectif de valorisation de 50% des déchets urbains d'ici 2017. Cet objectif correspond à la moyenne nationale et a été fixé avec l'intention de ne pas introduire de taxe aux sacs d'ici fin 2017.

Afin d'encourager la population à pratiquer quotidiennement le tri de ses déchets, l'Etat et les communes ont décidé de réunir leurs ressources au travers de l'opération «Déchets de cuisine 2016 - 2017». Cette action consiste à équiper, dans un premier temps, 100'000 ménages genevois en leur distribuant gratuitement un kit de tri, composé d'un bac aéré («petite poubelle verte») et d'un rouleau de sac compostable. Cette phase d'équipement qui a démarré en septembre 2016 s'est concrétisée par des visites porte-à-porte et/ou des stands de distributions (centres commerciaux, marchés, manifestations, etc.), assortis d'un dispositif de communication à l'échelle du canton.

L'association a également rencontré le Service voirie de la Ville de Genève concernant la mise en application du règlement sur la gestion des déchets en Ville de Genève, notamment en ce qui concerne les anciens immeubles dont l'infrastructure ne permet pas l'aménagement d'emplacements destinés à la collecte sélective des déchets urbains. L'association a pu négocier des solutions alternatives, acceptées par les services de la voirie qui sont de : 1) conditionner les déchets dans des conteneurs plastiques pliables, installés et remplis les jours de ramassage sur le lieu de collecte, puis rangés à vide ; 2) créer des aménagements en commun entre immeubles voisins.

En outre, demeurent réservés les cas dans lesquels la configuration des lieux rend impossible toute solution, le principe de proportionnalité étant pleinement applicable. Concernant l'obligation de mise en conformité des conteneurs, dont le délai est au 31 décembre 2019, une certaine souplesse a été admise quant à la couleur, puisque les conteneurs de couleurs vertes pourront être conservés, pour autant qu'ils soient utilisés pour des déchets organiques de cuisine ou les déchets de jardin, et que les pictogrammes indiquant le type de déchets (ordures

ménagères, papier-carton, organiques de cuisine, organiques de jardin) y soient apposés avec le numéro d'immeuble et le nom de la rue.

Attestation de non location d'une place de stationnement pour l'obtention d'un macaron

Depuis le 1^{er} septembre 2017, la Fondation des parkings exige une attestation de non location d'une place de stationnement avec son logement aux personnes souhaitant bénéficier d'un macaron (ou dans le cadre d'un renouvellement annuel). Cette attestation doit être remplie par le propriétaire ou la régie.

Cette exigence fait suite à une modification du Règlement d'exécution de la loi d'application de la législation fédérale sur la circulation routière (RaLCR) par le Conseil d'Etat, intervenue en été 2017, concernant les conditions d'attributions des macarons «habitant». Désormais les ayants droit ne peuvent plus disposer d'une place de parking en tant que propriétaire ou locataire dans la zone de domicile (excepté «Vieille-Ville») et zones adjacentes. Cette modification réglementaire intervient dans le cadre d'une politique publique visant à combattre le manque de places de stationnements pour les détenteurs de macarons (surbooking), constatant que des locataires sous-louaient des places de stationnements privées en prenant en même temps un macaron.

L'USPI Genève a exigé que l'attestation soit la plus simple et la moins contraignante possible pour ses membres. Toutefois, après plusieurs mois, il a pu être constaté une très forte demande de ces attestations à remplir, avec en moyenne plus de 50 attestations par semaine. L'association est ainsi intervenue auprès du Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture (DETA) pour signifier l'impossibilité pour ses membres de supporter un tel flot d'attestations et aussi pour l'informer que pour faire face à cette surcharge de travail, des frais administratifs pourraient être facturés par certaines régies.

Le DETA s'est dit prêt à prendre en considération nos préoccupations et il a été décidé que la Fondation des parkings mentionne explicitement sur son site que des frais administratifs peuvent être demandés par le propriétaire ou son mandataire, ce conformément aux dispositions du droit privé. Toujours sur demande de notre association, le DETA a également accepté d'entrer en matière sur le fait que cette attestation puisse être valable pendant deux ans, ce afin de diminuer le nombre d'attestations à remplir par deux. Cette évolution sera décidée à l'issue des résultats du bilan qui sera fait après une année de mise en œuvre, soit en septembre 2018. Si ce bilan est positif, s'agissant de la réduction du surbooking dans

les secteurs macarons tendus, cette évolution pourra être alors mise en œuvre dès octobre 2018.

Visite électromobilité du Salon de l'automobile en collaboration avec le SABRA

Au cours des prochaines années, l'électromobilité prendra de plus en plus de place dans le parc automobile mondial et a fortiori genevois. Fort de ce constat et des atouts environnementaux, de santé publique et d'indépendance énergétique que procure ce nouveau type de motorisation, l'État de Genève s'investit pour mettre en place les conditions-cadre favorables au développement des infrastructures de recharge sur le domaine public et privé, accompagnées de mesures d'incitation.

La stratégie électromobilité 2030 poursuit ce dessein et un Guide d'installation de systèmes de recharge pour véhicules électriques a déjà été élaboré par les services de l'État. Les professionnels de l'immobilier peuvent jouer un rôle important.

Dans cette perspective, le Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA) a organisé, en collaboration avec l'USPI Genève, une visite spéciale du Salon de l'automobile de Genève sous l'angle de la mobilité électrique, avec une présentation de la «Stratégie de l'électromobilité 2030», ainsi que du «Guide d'installation de systèmes de recharge pour véhicules électriques» afin de sensibiliser les collaborateurs des régies, sur les nouvelles possibilités techniques offertes en matière d'infrastructures de recharge pour la mobilité électrique.

Poursuite des négociations relatives à la convention collective de travail des employé(e)s de régie

Suite à la dénonciation, fin 2015, de la convention collective de travail des employé(e)s de régie par les syndicats, l'USPI Genève poursuit les négociations, avec la revendication principale d'introduire la possibilité de renoncer à l'enregistrement du temps de travail pour les employés pouvant justifier d'une certaine autonomie dans la planification de leurs horaires.

Sur le plan fédéral

Nos interventions sur les sujets fédéraux se font par l'entremise de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse), la fédération qui regroupe les associations de professionnels de l'immobilier des six cantons romands, dont l'USPI Genève. Les principaux dossiers traités au niveau fédéral sont notamment les suivants :

OUI à révision de la loi sur l'énergie le 21 mai 2017

Le 21 mai 2017, le peuple suisse a largement adopté la révision de la loi fédérale sur l'énergie (premier volet de la stratégie énergétique 2050). L'USPI Suisse a soutenu cette réforme qui augmentera la dotation du Programme Bâtiments de 150 millions par année, offrant ainsi davantage de moyens financiers aux propriétaires désirant assainir énergétiquement leurs bâtiments.

Opposition au deuxième projet de révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)

L'USPI Suisse a rejeté le deuxième projet de deuxième révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) mis en consultation jusqu'au 31 août 2017. Ce deuxième projet de révision prévoit des restrictions supplémentaires en imposant notamment une compensation intégrale des constructions hors zone à bâtir. En outre, ce deuxième projet viole l'article 75 de la Constitution fédérale en octroyant davantage de compétences à la Confédération.

Au vu de l'opposition massive au projet, le Conseiller national Philippe Nantermod, Président de l'USPI Suisse, a récemment déposé une interpellation demandant au Conseil fédéral s'il entend interrompre ce projet.

Modifications du lieu d'imposition des commissions de courtage

Suite notamment aux interventions de l'USPI Suisse, le Conseil fédéral a décidé de mettre en vigueur au 1^{er} janvier 2019 une modification de la Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) concernant le lieu d'imposition des commissions de courtage immobilier. Ce projet de révision législative a mis en œuvre une motion parlementaire que l'USPI Suisse a soutenue et permettra donc d'unifier l'imposition des courtiers dans leur canton de domicile ou de siège. L'USPI Suisse est intervenue durant tout le processus législatif afin de faciliter l'activité économique des courtiers.

Révision du droit du mandat

Dans le cadre de la procédure de consultation du projet de révision du code des obligations (droit du mandat), l'USPI Suisse avait soutenu partiellement ce projet qui prévoyait que les parties peuvent convenir de supprimer ou de limiter le droit de résilier le contrat en tout temps. En revanche, contrairement au projet du Conseil fédéral, l'USPI Suisse souhaitait qu'il soit permis de prévoir, dans les conditions générales,

la suppression de résilier en tout temps le contrat de mandat. Suite à l'issue de la procédure de consultation, le Conseil fédéral a souhaité maintenir le principe que les mandats peuvent être résiliés en tout temps et a renoncé à son projet.

Protection des données - projet de nouvelle loi fédérale et règlement de l'Union européenne

Le Règlement général sur la protection des données (RGDP) de l'Union européenne (UE) entrera en vigueur le 25 mai 2018 et la loi fédérale sur la protection des données sera révisée prochainement, ce qui aura de nombreuses incidences pour les agences immobilières. Dans ce cadre, l'USPI Suisse a mandaté un spécialiste afin d'établir un guide pratique qui permettra d'accompagner les membres dans la mise en conformité de la future loi.

Section des courtiers

La Section des courtiers, qui compte actuellement près de 110 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 2017. Il a pu notamment mettre en place un groupe de travail chargé d'étudier une collaboration entre les courtiers et le portail immobilier.ch.

L'Assemblée générale de la Section des courtiers s'est tenue le 27 juin 2017. Comme à l'accoutumée, elle a été suivie d'un apéritif et d'un déjeuner lors desquels M. Claude-Alain Paschoud, directeur général d'immobilier.ch partenaires SA, a présenté les enjeux et perspectives du portail immobilier.ch.

Le traditionnel déjeuner des courtiers, qui s'est tenu le 7 décembre 2017, a réuni un grand nombre de courtiers. A cette occasion, Madame Céline Van Till, sportive d'élite et conférencière, a partagé son histoire et son parcours de vie hors du commun.

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 2017, les circulaires suivantes, rédigées par le secrétariat, ont été adressées à nos membres :

Circulaires professionnelles

- CP 01 Nouvelle plateforme numérique de la Feuille d'avis officielle (FAO)
- CP 02 OUI à la réforme de l'imposition des entreprises (RIE 3) – Votation fédérale du 12 février 2017
- CP 03 Nouvelle plateforme numérique de la Feuille d'avis officielle (FAO)
- CP 04 Type de demande de logements constaté dans les mises en location-vente
- CP 05 Enquête sur les salaires
- CP 06 Amiante-PCB-Plomb : campagne d'information à destination des concierges et des services d'immeubles
- CP 07 Fin des discussions relatives à une nouvelle convention collective de travail des employé(e)s de régie
- CP 08 Liste des entreprises du second-œuvre en infraction avec les diverses dispositions légales et conventionnelles
- CP 09 Cartigny, Céligny et Cologny dans l'inventaire des communes comptant plus de 20% de résidences secondaires
- CP 10 Nouvelle plateforme numérique de la Feuille d'avis officielle (FAO)
- CP 11 Nouvelles admissions au sein de l'USPI Genève
- CP 12 Programme Label Vert 2017 – augmentation du seuil minimum de points
- CP 13 Renouvellement de la Présidence et du Bureau de l'USPI Genève
- CP 14 Campagne « la p'tite poubelle verte » relative au tri sélectif des déchets
- CP 15 Plan canicule 2017 - Prévention
- CP 16 Présentation du projet « APA Démat - autorisations de construire numériques »
- CP 17 Mise en ligne par l'OCSTAT d'un calculateur du niveau des loyers dans la canton de Genève
- CP 18 Gestion des substances dangereuses lors de petits travaux

- CP 19 Prise de position relative au projet de loi 12093 Modification de l'article 4A LGZD
- CP 20 Nouvelle plateforme numérique la Feuille d'avis officielle (FAO) et suppression des avis de décès
- CP 21 Mise à jour de la pratique administrative de l'OCLPF concernant le transfert de propriété d'immeubles locatifs LGL/LUP et LGZD
- CP 22 Prise de position relative au projet de loi 12102 (pour des immeubles regroupant différentes catégories de logements et éviter des déménagements forcés)
- CP 23 Présentation synthétique des règles régissant les marchés publics
- CP 24 Enquête de conjoncture pour les services immobiliers
- CP 25 Droit de timbre et contrat de bail
- CP 26 Indexation des salaires minimaux en 2018 pour les concierges
- CP 27 Contrôle des états financiers au 31 décembre 2017
- CP 28 Contrôle des exigences relatives au Label Formation
- CP 29 Programme Label Vert 2017 – seuil minimum de points
- CP 30 Contrôle des exigences relatives au Label Courtier

Circulaires juridiques

- CJ 01 Catégorie de logements où sévit la pénurie
- CJ 02 Fonds intercommunal d'équipement Règlement modifiant le règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement (RGZD) (Taxe d'équipement)
- CJ 03 Arrêt de la Cour de Justice du 19 décembre 2016 (ACJC/1700/2016) La qualité de chose cédée avec une habitation ou un local commercial perdure si le propriétaire des deux biens n'est plus le même
- CJ 04 Nouveaux taux hypothécaire de référence
- CJ 05 Modification de la LGZD (12074) L'article 4A LGZD est prorogé dans sa teneur actuelle jusqu'au 31 juillet 2019 au plus tard
- CJ 06 L 12023 – Modification de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) « pour limiter les zones réservées »
- CJ 07 L 12045 - Modification de la LCI « Simplifions la création de logements »
- CJ 08 Baisse du taux de la TVA

- CJ 09 Amende administrative pour travaux sans expertise amiante
- CJ 10 Modification du Règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformation et rénovations de maisons d'habitation (RDTR)
- CJ 11 Catégorie de logements où sévit la pénurie

Circulaires fiscales

- CF 01 Règlement modifiant le règlement d'application de l'article 8A de la loi sur les droits d'enregistrement (RDE)
- CF 01 Non-rétroactivité de la taxe sur la plus-value foncière de la LaLAT - Arrêt du Tribunal fédéral du 13 février 2017 (1C_366/2017)
- CF 03 Taxation d'un bien immobilier, modification des voies de recours en cas d'imposition en qualité de professionnel de l'immobilier
- CF 04 Imposition de la radiation d'une servitude sous l'angle de l'IBGI Arrêt de la Cour de Justice du 11 octobre 2016 (ATA/855/2016)
- CF 05 Déduction fiscale d'indemnités versées en cas de rupture anticipée de prêts hypothécaires: arrêts du Tribunal fédéral du 3 avril 2017 (2C_1165/2014, 2C_1166/2014 et 2C_1148/2015)
- CF 06 Règlement d'application de l'article 34 de la loi de procédure fiscale (RPFisc-34)
Modalités pour le transfert des certificats de salaires
- CF 07 Remboursement facilité du capital retiré pour accéder à la propriété
- CF 08 Installations photovoltaïques – traitement fiscal
- CF 09 Abaissement de la TVA au 1^{er} janvier 2018
- CF 10 Annulation de l'obligation de transfert des certificats de salaires
Décision de la chambre constitutionnelle – A/492/2017
- CF 11 Taux de capitalisation des immeubles locatifs
- CF 12 TVA – Impôt sur les acquisitions en matière immobilière
Modification au 01.01.2018

Les Membres

Deux nouveaux membres ont été admis en 2017.

Au 31 décembre 2017, l'association compte les 35 membres suivants :

Gérance et courtage

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   

GEROFINANCE-DUNAND SA   

GRANGE & Cie SA    

LES RÉGISSEURS ASSOCIÉS SA    

L'IMMOBILIÈRE ROMANDE IMRO SA 

MOSER VERNET & Cie 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   

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE SA   

TOURNIER BERTRAND, Agence Immobilière   

Courtage uniquement

CARDIS SA 

COURTAGE DU MAIL, Sylvie BRISOTTO  

MELCARNE SA  

MOSER VERNET & Cie, Valorisations Immobilières SA  

PALEY GERARD & FILS SA, Agence Immobilière 

STOFFEL IMMOBILIER SA  

VERBEL Genève SA 

Les Membres honoraires

M. Jean-Pierre BESSON †

M. Jacques GRANGE

M. Jacques BICHSEL

M. Henry SENGER

M. Robert CORTHAY

M. Raoul VOLPE

M. Olivier DUMUR

M. Michel François WYSS

M. Henri FORMIGE

Le Comité

Comité au 31 décembre 2017

M. Etienne NAGY, Président

M^{me} Béatrice GRANGE

M. Stéphane JAGGI, Vice-Président

M. Fabio MELCARNE

M. Emmanuel GALLEY, Trésorier

M. Thierry NAZ

M^{me} Francine BAEZNER

M. Thierry ROSSET

M. Yvan BALLIF

M. Bertrand TOURNIER

M. Thierry DE HAAN

Comité de la Section des courtiers

M. Fabio MELCARNE, Président

M. Thierry STOFFEL

M. Bertrand CAGNEUX

M. Arnaud TURRETTINI

M^{me} Véronique SCHOTT

Les Commissions

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 :

M^{me} Béatrice GRANGE, Présidente M. Thierry DE HAAN
M. Stéphane JAGGI M. Thierry NAZ

Commission Technique

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^{me} Emmanuelle GAIDE
M. Stéphane BIAGI M. Karl-Ludwig KUNZ
M. Gabriel BONAVOLTA M. Alexandre MOLINARI
M. Cristoph CHAMBON M. Yvan PERROUD
M. Christophe CLARKE M. Mathieu RECHBERGER
M. Christophe DAVID M^{me} Magali SCHOLAERT
M. Thomas EMMENEGGER M^{me} Agnès STOCKER
M. Guillaume FERRARIS

Commission USPI Genève et régies institutionnelles

La Commission USPI Genève et régies institutionnelles aborde des problématiques communes touchant la profession dans un large front commun. Elle est composée de régies qui, pour des raisons statutaires, ne peuvent pas être membres de l'association.

En l'état actuel, il s'agit de APLEONA GVA Real Estate SA, Livit SA, Privera SA, PSP Swiss Property SA et Wincasa SA.

La Commission USPI Genève et régies institutionnelles est composée de :

M. Thierry ROSSET, Président
M. Stéphane JAGGI

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 :

M^{me} Béatrice GRANGE, Présidente
M^{me} Caroline DUNST
M^{me} Emmanuelle GAIDE
M^{me} Marguerite HUT
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 :

- 35 membres dont :
 - 28 actifs dans la gérance et le courtage
 - 7 actifs dans le courtage uniquement ;
- près de 1'600 collaborateurs ;
- près de 3'500 concierges ;
- près de CHF 3.5 milliards d'état locatif géré ;
- près de CHF 1.2 milliards de transactions ;
- près de 290'000 objets en gérance ;
- près de 2.5 millions m² de surfaces commerciales gérées ;
- près 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
www.uspi-geneve.ch