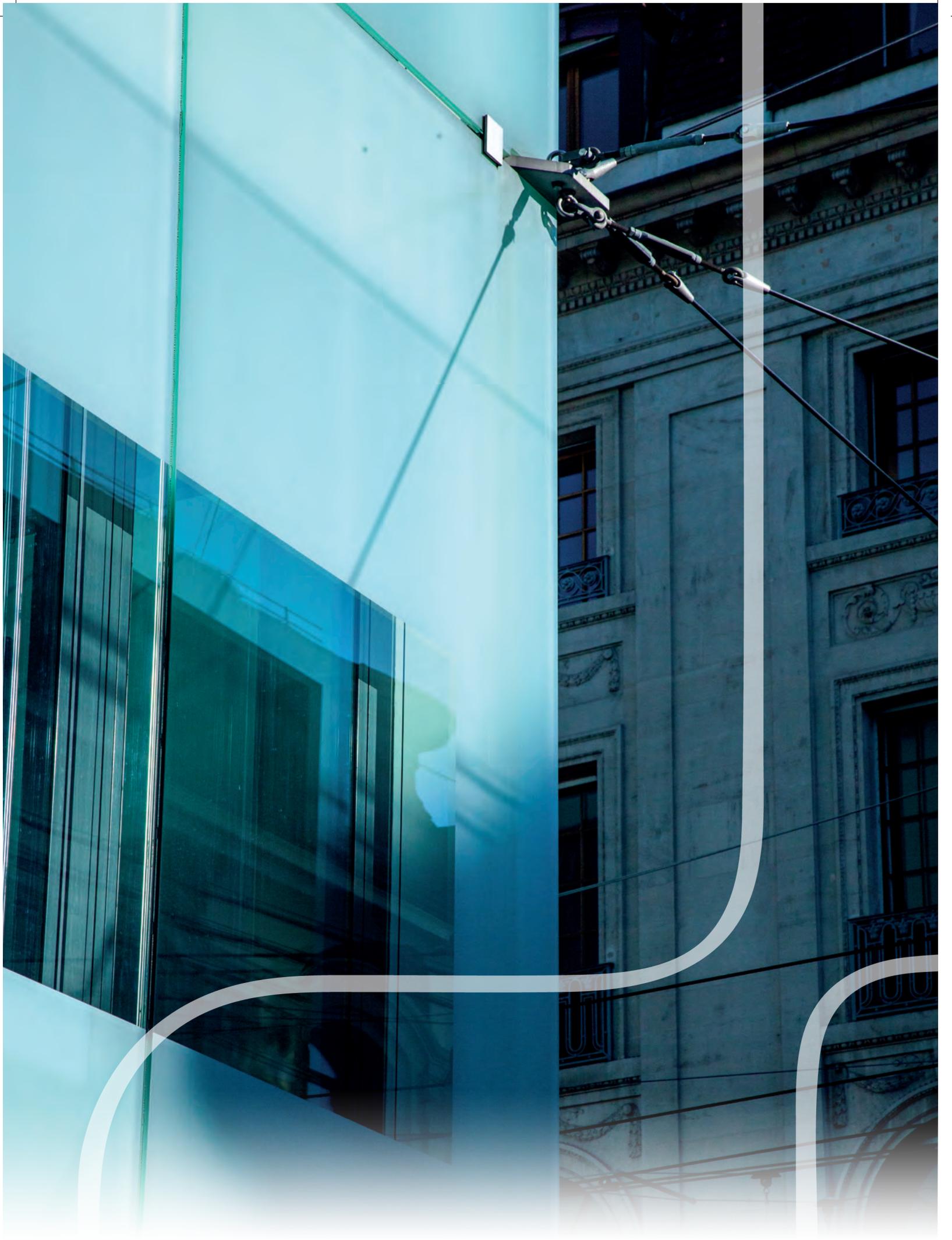


rapport annuel 2018



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
- L'Initiative 161 de l'ASLOCA totalement invalidée	
- Loi sur l'accessibilité des immeubles aux personnes en situation de handicap	
Campagne politiques	13
- Elections cantonales du 15 avril 2018	
- Votation du 10 juin 2018 sur le projet de loi « Praille-Acacias-Vernets » (PAV)	
- Votation fédérale du 10 février 2019 contre l'Initiative « Stopper le mitage du territoire »	
Autres sujets de politiques cantonales	14
Auditions et consultations	16
- Prise de position sur le PL 12207 - Mesures d'économie dans l'éclairage des bâtiments	
Principaux dossiers traités par l'Association	17
- Soutien à la nouvelle plate-forme pour les autorisations de construire (APA) 100% numérique	
- Mise en place d'une procédure de mise en conformité des installations techniques	
- Information sur les risques sanitaires et environnementaux en lien avec des tours de refroidissements (climatisation/ventilation)	
- Séance de soutien à Immobilier.ch	
- Le site internet de l'USPI Genève fait peau neuve	
Sur le plan fédéral	20
- Consentement général à la sous-location répétée de courte durée - projet de modification de l'OBLF	
- Révision partielle du code de procédure civile (CPC) - procédure de consultation	
- Modification de l'ordonnance sur le registre foncier - procédure de consultation	
- Contrat de performance énergétique (CPE) - projet de modification de l'OBLF	
- Révision partielle de l'Ordonnance sur l'énergie - procédure de consultation	
- Protection des données - projet de nouvelle loi fédérale et règlement de l'Union européenne	
Section des courtiers	23
<hr/>	
Circulaires	24
Les Membres	28
Membres honoraires	29
Le Comité	29
Commissions	30
Chiffres-clés	32



Editorial du Président

Mesdames, Messieurs,
Chers Membres,

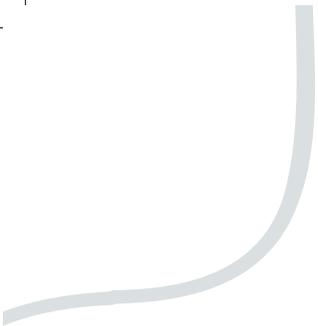
L'immobilier est un bien réel dans un monde de plus en plus virtuel. Cette digitalisation de la société et de nos modèles économiques fascine autant qu'elle inquiète. Elle génère des innovations probantes pour notre activité mais aussi tout un flux de nouveaux intermédiaires sans véritable valeur ajoutée.

L'immobilier en tant qu'actif tangible connaît un engouement, à ma connaissance sans précédent. Le cycle haussier de l'immobilier, amorcé en 1998, s'est certes calmé mais les prix se maintiennent après presque 20 ans de croissance et ceci, malgré une conjoncture moins florissante et quelques entraves légales supplémentaires.

Au-delà de l'élargissement important des investisseurs intéressés à l'immobilier, notre secteur suscite des convoitises multiples avec l'émergence de nouveaux acteurs dont l'existence repose principalement sur un modèle économique de type « low cost » et ce, au détriment d'un accompagnement personnalisé et qualitatif du client.

Tout le monde veut faire de l'immobilier alors que tout le monde n'a pas les moyens ni la connaissance requise pour assouvir ses envies. Il ne s'agit pas de se positionner de manière élitiste mais avec réalisme.

Au vu de l'intérêt croissant pour l'immobilier, notre responsabilité en tant que professionnel est d'autant plus grande. Notre association en a saisi les enjeux en favorisant la professionnalisation de l'activité par des formations répondant à tous les sujets auxquels nous sommes confrontés. Citons la nouvelle formation IMMOENERGIE dispensée en collaboration avec les SIG, l'OCEN et CGI Conseils pour améliorer les compétences de nos gérants en matière de rénovation énergétique.



Il est impératif d'affirmer le professionnalisme des membres de l'USPI Genève en valorisant au mieux les labels. Ces labels couvrent toutes les garanties que doivent offrir les professionnels pour assurer leurs clients d'un accompagnement qualitatif et optimal.

Par l'adhésion aux différents labels (qualité, formation, vert et courtier) nous renforçons l'image d'une association avec des membres solvables, compétents, éthiques, engagés et orientés dans une responsabilité environnementale.

Cette voie est juste et pertinente. Elle doit s'inscrire voire s'intensifier dans la durée afin que nous nous affirmions comme les acteurs offrant une vraie valeur ajoutée, animés par la qualité et l'amélioration continue des services proposés aux clients.

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 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-cadres favorables à la prospérité du canton de Genève 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 politiques 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 avec 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 l'une des priorités de l'association et est encouragée. Pour ce faire, l'USPI Genève s'est dotée d'un Label Formation proposant des formations de pointe pour les professionnels, avec cette année la mise en place de la nouvelle formation Immoénergie, en partenariat avec CGI Conseils, l'Association professionnelle des gérants et courtiers en immeubles de Genève (APGCI), les Services industriels de Genève (SIG) et l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) ;

- **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 du territoire (DT)
- Département des infrastructures (DI)
- 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.

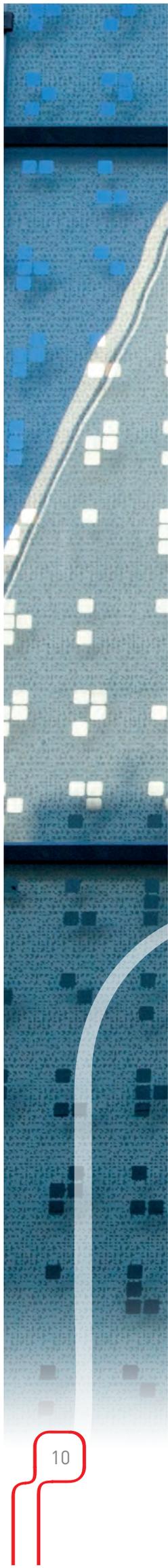
Le programme en vigueur depuis 2015 se veut simple et incitatif puisqu'il encourage les régies, quelles que soient leurs tailles, à s'investir dans le label, tout en tenant compte des nombreux efforts consentis par certaines d'entre elles dans le domaine énergétique depuis 2008.

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 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 2018, 22 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 2018, 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 2018, 25 membres ont obtenu le Label Courtier en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.

Politique cantonale du logement

L'Initiative 161 de l'ASLOCA totalement invalidée

L'USPI Genève avait soutenu en 2017 les recours contre la recevabilité des Initiatives (IN) 161 et 162 émanant de l'ASLOCA et de la gauche plurielle, considérant qu'elles étaient excessives, notamment quant à l'obligation de céder la moitié des droits à bâtir à des maîtres d'ouvrages d'utilité publique (MOUP), et qu'elles ne répondaient pas aux besoins de la population.

Par Arrêt du 25 octobre 2018, le Tribunal fédéral a invalidé totalement l'IN 161, faute de satisfaire aux exigences de clarté et de densité normative. En substance, l'IN 161 souhaitait imposer en zone de développement, la réalisation d'un minimum de 80% de logements locatifs, d'un minimum de 50% de logements d'utilité publique (LUP) et d'un minimum de 30% de HBM. Elle prévoyait encore qu'au minimum 50% de l'ensemble des logements soient réalisés par des MOUP, sans toutefois indiquer les modalités de ce transfert obligatoire entre le propriétaire privé et ces entités.

Après avoir énuméré des exemples de restrictions importantes à la propriété privée sévissant dans le canton, comme par exemple le fait de devoir soumettre à autorisation l'aliénation d'appartement à usage d'habitation, ou encore l'exercice par une collectivité publique d'un droit de préemption légal pour l'acquisition d'un immeuble, le Tribunal fédéral a relevé dans le cas d'espèce, la gravité de l'atteinte portée au droit constitutionnel de la propriété. L'obligation de céder la moitié des logements – sans que les conditions de cette cession ne soient définies – empêche le propriétaire de conserver son bien. De manière générale, l'Initiative rend très difficile une utilisation du sol conforme à sa destination et supprime des attributs essentiels de la propriété, tels que les droits de la conserver, d'en jouir et de l'aliéner.

L'admissibilité d'une atteinte aussi grave impose, à tout le moins, que le texte de l'Initiative satisfasse des exigences de clarté garantissant une densité normative suffisante qui permettent d'appréhender de manière sûre la portée et les conséquences de l'objet soumis au vote populaire car il est indispensable que les citoyens se prononcent en connaissance de cause.

Le Tribunal fédéral a ainsi considéré que le texte n'était pas défini de manière suffisamment précise pour que la portée de l'Initiative soit prévisible pour les électeurs.



Les conséquences de l'Initiative sont confuses notamment sur les points suivants :

- l'obligation de céder 50% des logements à des MOUP n'est aucunement détaillée et l'on ne sait pas si cette obligation interviendrait à titre gratuit ou onéreux et par quel mécanisme ;
- il est impossible de déterminer si les pourcentages de logements à réaliser s'additionnent ou sont imbriqués les uns dans les autres ;
- l'Initiative ne fait aucune distinction quant à l'origine de la zone de développement (zone agricole ou zone villa) alors qu'il se justifie de traiter différemment une zone de développement issue de la zone villa puisque le prix d'origine du terrain n'est pas le même ;
- aucune distinction n'est faite par l'Initiative quant à savoir si elle s'appliquerait sur des périmètres déjà situés en zone de développement ou de nouveaux périmètres à créer ;
- aucune indication n'est donnée dans l'Initiative quant à savoir si elle s'applique au moment du déclassement (changement du régime des zones), à l'occasion du Plan localisé de quartier (PLQ) ou au moment du dépôt de la requête en autorisation de construire.

L'USPI Genève se félicite de cette décision mettant un coup d'arrêt à une Initiative pernicieuse conduisant à une étatisation du sol et de ses moyens de production.

Loi sur l'accessibilité des immeubles aux personnes en situation de handicap

Le PL 11718-A traitant de l'accessibilité des immeubles aux personnes en situation de handicap, qui a fait l'objet d'intenses discussions et d'amendements en Commission du logement pour le rendre applicable, a malheureusement été refusé par le Grand Conseil le 1^{er} novembre 2018. C'est la version telle que déposée initialement par le Département du territoire (DT), qui a été votée (PL 11718).

Conformément à ce que nous avons pu expliquer à la Commission du logement lors de notre audition, cette loi aura pour effet de renchérir la construction des logements et d'induire des pertes de surfaces de 4% à 6%, ainsi qu'une standardisation des typologies. Le DT a introduit une disposition transitoire qui indique que ces nouvelles exigences sont applicables aux demandes d'autorisations de construire déposées après l'entrée en vigueur de la loi. L'amendement, proposé en Commission par l'USPI Genève et l'APCG, visant à exclure de l'application de la loi les constructions situées dans des plans localisés de quartiers (PLQ) déjà en force au moment de l'adoption de la loi, a malheureusement été refusé, réduisant à néant tout cet important travail parlementaire mené depuis 2015.

Cette loi pourrait aussi être problématique pour le parc existant. En effet, de nouvelles obligations sont introduites en cas de rénovations et de transformations importantes visant à rendre tous les immeubles (bureaux, logements, lieux ouverts au public) accessibles aux personnes en situation de handicap. Le DT pourrait ordonner, en tout temps, l'adaptation d'immeubles pour autant qu'il n'en résulte pas des conséquences disproportionnées. L'association a pris contact avec le DT afin de pouvoir discuter des mesures de mise en application concrète de la loi.

Campagnes politiques

Elections cantonales du 15 avril 2018

En soutenant des candidats, l'USPI Genève a participé à la campagne des élections cantonales de renouvellement du Grand Conseil et du Conseil d'Etat, les 15 avril et 6 mai 2018, considérant qu'il est essentiel que les personnalités qui s'engagent pour défendre la profession, ainsi que la prospérité de la place immobilière genevoise, soient bien représentées au sein de la nouvelle députation et du gouvernement.

Le Comité s'est particulièrement réjoui de la réélection de Serge Hiltbold au Parlement, ainsi que de l'entrée de Diane Barbier-Mueller au Grand Conseil.

Votation du 10 juin 2018 sur le projet de loi «Praille-Acacias-Vernets» (PAV)

Le 23 février 2018, le Grand Conseil de la République et canton de Genève a voté le projet de loi 12052 proposant de modifier la loi sur le quartier «Praille-Acacias-Vernets» (PAV) par 50 voix pour et 49 contre seulement. Cette loi très controversée contenait une clause référendaire obligatoire de sorte que le peuple a été appelé à se prononcer le 10 juin 2018.

L'USPI Genève a soutenu la campagne s'opposant à la loi telle que proposée, notamment à cause du quota minimum de 62% de LUP, considérant qu'en se focalisant de telle sorte sur la construction de logements sociaux, cette loi mettra à mal la mixité sociale et ne résoudra pas les blocages qui figent le PAV.

La loi de modification du PAV a finalement été largement acceptée par le peuple et l'association en a pris acte. Cela dit, l'USPI Genève rappelle que le pacte fondateur du contrat social, mentionné dans le discours de Saint-Pierre du Conseil d'Etat du 31 mai 2018, repose sur l'attribution, dans les zones de développement, de droits à bâtir aux constructeurs privés en échange de leur engagement à construire pour toutes les catégories de la population. A ce titre, l'USPI Genève invite les partenaires du logement et l'Etat au dialogue.



Votation fédérale du 10 février 2019 contre l'Initiative «Stopper le mitage du territoire»

L'USPI Genève a soutenu la campagne de votation contre l'Initiative fédérale extrême des Verts «Stopper le mitage du territoire». L'Initiative ne tenait pas compte de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT) votée en 2014 qui a mené les cantons à devoir réviser leurs plans directeurs cantonaux.

C'est avec satisfaction que nous prenons acte du net refus populaire de l'Initiative tant en Suisse (63.6%) qu'à Genève (52.14%), canton dans lequel le mitage est quasiment inexistant, et dont les ambitions de déclassement de la zone agricole pour y réaliser des logements prévus dans le Plan directeur 2030 ont été réduites de moitié par les autorités fédérales en application de la LAT. Un blocage complet de la possibilité de déclasser conformément au Plan directeur cantonal eut été catastrophique pour notre canton qui aurait vu ses loyers s'envoler au regard de l'importante demande de logements et à la pénurie qui sévit.

Autres sujets de politiques cantonales

L'Association 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
- L 11980 Bernex et Bernex-Vailly
- M 2359 La forêt ne doit pas consommer des SDA
- PL 12023 LaLAT Pour limiter les zones réservées
- PL 12075 LCI Soustraire les surfaces d'isolation et vides d'étages des SBP
- M 2383 Pour connaître la demande de logements à Genève (rapport du Conseil d'Etat à faire chaque année)

Projet de loi, Motions et Questions déposés

- PL 11461 LDTR Démolir/reconstruire les passoires énergétiques
- M 2244/46 Inventorier et développer la construction de logements sur les terrains de l'Etat et des collectivités publiques
- PL 12395 LUP Logements des communes et des coopératives sont des LUP

Initiatives, Projets de loi et Motions à repousser

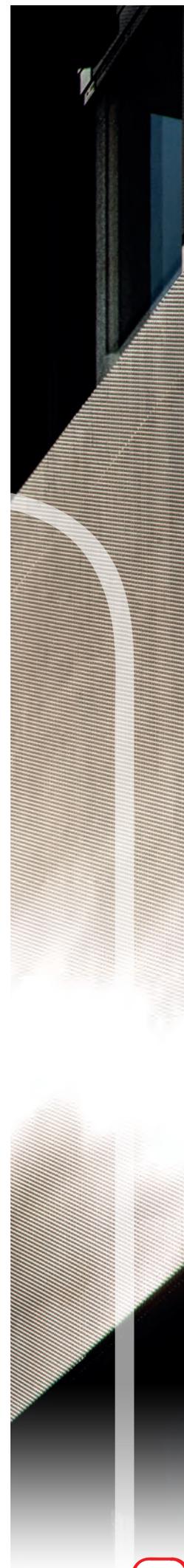
- PL 11141 LGZD Augmenter la durée de contrôle de l'Etat à 20 ans
- PL 11342 LaLCR Pour une extension du principe de compensation à l'ensemble du canton
- PL 11546 LaLAT Taxe sur la plus-value foncière à 50% pour toute mesure d'aménagement
- PL 12022 LCPEG Obliger la CPEG à acheter de l'immobilier pour assainir ses finances
- PL 12093 LGZD Modification de l'art. 4A et proportions des catégories de logements
- PL 12102 LGL Pour des immeubles subventionnés avec plusieurs catégories de logements
- PL 12171 LGZD PLQ stoppé si la commune n'est pas d'accord
- PL 12228 LCPEG Transfert des terrains de l'Etat dans le PAV à la CPEG
- RD 1267 Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (en lien avec le PL 12093)

Projets de loi, Motions repoussés avec succès

- PL 11246 LGL Introduction d'un droit d'emption en faveur des collectivités publiques
- PL 11964 LCI Interdiction de murer les villas destinées à la destruction
- IN 161 LGZD 80% de locatifs, 50% de LUP, 30% de HBM et 50% de l'ensemble réalisés par des entités sans but lucratif en ZD. Invalidée par le TF

Projets de loi perdus

- L 11408 LDTR Acquisition de son logement par le locataire, défaite en votation populaire du 5 juin 2016
- IN 156 LGZD Obligation d'habiter l'appartement acquis en zone de développement
- PL 21052 LPAV Modification de la loi PAV
- PL 12057 LGL Cautionnement simple de l'Etat pour les crédits de construction des Coopératives
- PL 11718 LCI Accessibilité pour les personnes en situation de handicap (inapplicable)
- PL 12059 LFPAV Fondation PAV
- IN 162 LGZD Obligation de déclasser tout périmètre en vue de logements en ZD





Auditions et prises de position

Prise de position sur le PL 12207 – Mesures d'économie dans l'éclairage des bâtiments

L'USPI Genève a été consultée par la Commission de l'Energie et des Services industriels de Genève du Grand conseil sur ce projet de loi visant à renforcer les mesures d'économies dans les éclairages des bâtiments en :

1. limitant la consommation électrique des éclairages ;
2. rendant obligatoire dans les locaux accessibles au public, les installations d'éclairage à enclenchement ou déclenchement automatique.

De manière générale, l'USPI Genève considère que l'installation d'éclairage à enclenchement/déclenchement automatique est une mesure efficace en matière d'économie d'énergie, puisque l'intervention est relativement simple et peu coûteuse à mettre en place, pour un gain énergétique intéressant. A ce titre, il est souligné que les régies immobilières promeuvent depuis plusieurs années, et à chaque fois qu'elles le peuvent, ce type d'intervention auprès de leurs mandants. Le Label Vert de l'USPI Genève valorise par ailleurs cette mesure dans les conditions d'octroi de son label, en raison justement de son efficacité énergétique.

Toutefois, l'association émet une réserve quant à la volonté d'une application obligatoire de l'intervention dans la mesure où elle estime que plus de la moitié du parc immobilier est déjà assainie, avec une évolution positive chaque année. Ceci est possible grâce au succès du programme incitatif éco21 mis en place par les SIG, qui propose une subvention pour ce type d'intervention, grâce à laquelle il est possible de rentabiliser la mesure en 3-4 ans.

L'aspect contraignant du projet de loi semble dès lors inutile et ne ferait qu'ajouter une réglementation supplémentaire dans un secteur déjà sur-réglementé. Si, par impossible, l'aspect contraignant devait tout de même être maintenu, l'obligation devrait se limiter aux cas de changements de luminaires planifiés dans un immeuble.

Principaux dossiers professionnels traités

Soutien à la nouvelle plate-forme pour les autorisations de construire (APA) 100% numérique

La dématérialisation de notre administration publique a fait un pas important, puisque depuis le 29 mai 2018, l'Office cantonal des autorisations de construire (OAC) offre la possibilité aux professionnels de déposer leurs demandes d'autorisation de construire, via une plateforme numérique APA-Démat. L'accès à la plateforme nécessite un compte e-démarches grâce auquel, les échanges avec l'administration sont personnalisés et sécurisés.

Même si pour le moment, cette nouveauté ne concerne que les demandes en autorisation de construire par voie de procédures accélérées (APA), soit pour les travaux de peu d'importance ne modifiant pas l'aspect général d'un bâtiment, c'est tout de même une avancée positive répondant à une revendication de la branche de longue date.

Cela devrait conduire, dans un futur proche nous l'espérons, à une extension aux demandes définitives en autorisation de construire (DD), soit pour les travaux de plus grandes ampleurs, comme les constructions de nouveaux bâtiments.

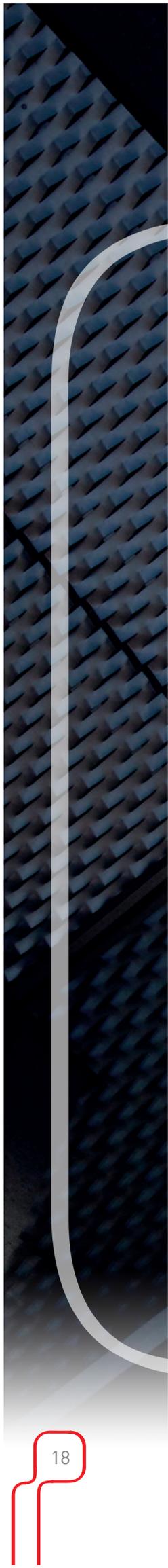
Mise en place d'une procédure de mise en conformité des installations techniques

En collaboration avec l'USPI Genève, l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) a revu et clarifié sa procédure de contrôle des installations techniques soumises à la Loi sur l'énergie (LEn) et son règlement d'application, et a fixé les principes de collaboration.

L'OCEN s'adresse désormais prioritairement au propriétaire de l'installation (cela peut être le locataire), plutôt qu'au propriétaire du bâtiment comme c'était le cas auparavant. En contrepartie, la régie s'engage à collaborer avec l'OCEN pour obtenir la mise en conformité de l'installation par son locataire, quand cela est nécessaire.

En cas de constat de non-conformité d'une installation technique par un inspecteur de l'OCEN, un courrier est envoyé au propriétaire du bâtiment, via sa régie, avec un formulaire à retourner à l'OCEN si le propriétaire du bâtiment n'est pas le propriétaire de l'installation technique.





Si le propriétaire du bâtiment est également le propriétaire de l'installation, les communications nécessaires au suivi de la procédure de contrôle lui sont adressées par l'OCEN via sa régie. Si le propriétaire de l'installation est à un tiers (par exemple un locataire), les communications nécessaires au suivi de la procédure de contrôle sont adressées directement à ce dernier par l'OCEN.

Les formulaires de demandes d'autorisation énergétique et de déclaration de conformité aux prescriptions énergétiques sont cosignés par le propriétaire du bâtiment, qui déclare ne pas s'opposer à la mise en place de l'installation technique, et être conscient que la mise en place de l'installation peut induire des travaux qui auront un impact sur la technique ou l'aspect architectural de l'immeuble. En l'absence de signature du propriétaire du bâtiment, l'OCEN n'accorde pas d'autorisation énergétique.

Le principe de collaboration établi entre l'OCEN et les régies membres de l'USPI Genève se base sur un engagement à privilégier toute forme de résolution des éventuels litiges à l'amiable avant de recourir aux voies judiciaires, que ce soit dans le cadre de litiges entre l'administration et le propriétaire des installations techniques ou de litiges entre l'administration et le propriétaire du bâtiment.

Enfin, les régies membres de l'USPI Genève s'engagent à soutenir, dans la mesure du possible, les démarches de mise en conformité des locataires. Dans le cas où le propriétaire de l'installation ne coopérerait pas, la régie s'engage à collaborer avec l'OCEN pour obtenir la mise en conformité de l'installation par le locataire.

Information sur les risques sanitaires et environnementaux en lien avec des tours de refroidissements (climatisation/ventilation)

Suite à une épidémie de légionellose survenue durant l'été 2017 dans le canton de Genève, avec 32 personnes malades – la source d'infection la plus probable étant une tour aérorefrigérante humide contaminée suite à une période de forte chaleur – les services de l'Etat ont renforcé les contrôles de ces installations. En cas de non-conformité, des mesures et des sanctions administratives pourraient être prises.

Dans ce contexte, le Service du médecin cantonal (SMC) et l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) ont sensibilisé les régies membres de l'USPI Genève sur les risques potentiels pour la santé des tours de refroidissement (par dispersion d'eau ou tours aérorefrigérantes à voie humide).

En prévision des fortes chaleurs de l'été et de la remise en service des installations de refroidissement, les services de l'Etat ont donc recommandé d'être attentifs à la bonne exécution des mesures de prévention prévues dans les contrats de maintenance qu'une régie serait amenée à gérer pour le compte du propriétaire de l'installation, et cas échéant, d'agir fermement pour maîtriser les risques de prolifération de légionnelles.

Séance de soutien à Immobilier.ch

Immobilier.ch, lancé officiellement en 2015, est à l'origine un projet associatif, né au sein de l'USPI Suisse qui redoutait un développement croissant des portails en ligne, à l'instar de ce qui a pu être fait dans d'autres secteurs d'activité comme l'hôtellerie avec booking.com.

Deux ans après son lancement, Immobilier.ch a franchi une première étape importante en se positionnant parmi les leaders du marché en Suisse romande, avec plus de 21'000 annonces en ligne. Cette première phase est un succès mais des efforts doivent encore être entrepris afin de consolider le positionnement du portail.

L'USPI Genève a pu organiser le 3 mai 2018, un apéritif de promotion et de soutien au portail des professionnels de l'immobilier qu'est Immobilier.ch, spécifiquement à l'attention de l'ensemble des collaborateurs des régies membres de l'association.

Claude-Alain Paschoud, directeur général d'Immobilier.ch, est venu présenter à la cinquantaine de collaborateurs de régies présents, les derniers développements du portail et ses enjeux pour la profession.

Le site internet de l'USPI Genève fait peau neuve

La technologie utilisée pour le développement et l'administration du site www.uspi-ge.ch étant obsolète, le site Internet a été mis à jour tout en profitant de l'occasion pour opérer un lifting. Plus moderne, le nouveau site gagne en lisibilité et visibilité en valorisant davantage les actualités et prises de position de l'association.

L'espace «Offres d'emploi» a été rendu plus accessible et permet aux membres de l'USPI Genève de diffuser leurs offres d'emploi en cours, tandis que le formulaire «Recherche de bien» a été simplifié et intégré au menu pour être visible et accessible depuis n'importe quelle page du site. Ce formulaire permet aux internautes de détailler leur recherche de bien (location/achat/vente) et de renseigner des éléments tels que leur budget, le type d'objet ou le nombre de pièces recherchés





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 et avec laquelle la collaboration est étroite. Les principaux dossiers traités au niveau fédéral sont notamment les suivants :

Consentement général à la sous-location répétée de courte durée – projet de modification de l'OBLF

Le projet de révision de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) visait à introduire un consentement général à la sous-location répétée de courte durée et à adapter le droit du bail aux sous-locations proposées via des plateformes d'hébergement, telles qu'Airbnb, par un allègement du processus administratif.

Cette révision perdait toutefois de vue que le but de la sous-location est de permettre au locataire qui quitte temporairement son logement, en raison par exemple d'une activité professionnelle à l'étranger, de le réintégrer. Cette révision encourageait le locataire à réaliser des revenus en sous-louant de façon répétée son logement, ce qui ne manquerait pas aussi de provoquer des désagréments pour les autres locataires. Par conséquent, l'USPI Suisse rejette ce projet de révision.

Le 8 mars 2019, le Conseil fédéral a pris note du rapport sur les résultats de la consultation concernant la modification de l'OBLF et a pris la décision de renoncer à une adaptation de l'OBLF, ce dont nous nous félicitons.

Révision partielle du code de procédure civile (CPC) – procédure de consultation

Le projet de révision est présenté, par le Conseil fédéral, comme une amélioration générale de la praticabilité et de l'applicabilité du code de procédure civile. En réalité, certaines modifications envisagées vont bien au-delà et revoient en profondeur le fonctionnement de la procédure civile. En effet, il est prévu notamment d'introduire une action collective qui permettrait, sous certaines conditions, à une organisation d'agir en son propre nom, pour faire valoir des prétentions en dommages-intérêts de ses membres.

Une telle institution est non seulement peu répandue en Europe, mais elle est également décriée aux Etats-Unis qui la connaissent. Celle-ci encouragera les actions judiciaires abusives et fera pression sur la partie défenderesse, de sorte que l'USPI Suisse rejette son introduction en droit suisse.

Le projet de révision veut également limiter le montant des avances de frais en prévoyant des avances de frais à concurrence de la moitié des frais judiciaires présumés. Le fait de demander une avance de frais couvrant la totalité des frais présumés permet aux parties de réaliser l'importance des frais et des coûts de la procédure judiciaire. Une telle modification encouragera les procédures purement chicanières. Par ailleurs, selon le droit actuel, le tribunal peut déjà, en fonction des circonstances, exiger uniquement la moitié de l'avance de frais. Par conséquent, l'USPI Suisse rejette cette modification et le droit actuel doit être maintenu.

Enfin, le projet de révision prévoit d'instaurer un secret professionnel pour le juriste d'entreprise, dans la mesure où le chef du service juridique est titulaire d'un brevet d'avocat. Ce secret professionnel implique que les membres du service juridique peuvent refuser de produire les documents requis par le juge et d'effectuer une déposition, ce qui conduit à traiter le juriste d'entreprise comme un avocat indépendant. L'USPI Suisse ne s'oppose pas à ce secret professionnel qui permettra de traiter sur pied d'égalité l'avocat exerçant au barreau et en entreprise.

Modification de l'ordonnance sur le registre foncier – procédure de consultation

La révision de l'ordonnance sur le registre foncier (ORF) concerne les modalités de l'accès étendu en ligne aux données du registre foncier. Cette révision ne porte pas atteinte aux droits des cantons de régler eux-mêmes l'accès en ligne et de déterminer qui peut y accéder.

Concernant les modifications liées à l'accès étendu des données du registre foncier aux articles 28 et 29 du projet, le Département fédéral de justice et police prévoit de biffer les passages relatifs à la conclusion de conventions conformes aux modèles de l'Office fédéral chargé du droit du registre foncier (OFRF). Par cette modification, l'ensemble des personnes concernées bénéficient d'un traitement égal en matière d'accès étendu aux données du registre foncier. Aussi, cette révision peut être soutenue par l'USPI Suisse, sous réserve de quelques remarques dont l'opposition à la création d'un index national des immeubles (ce projet ne reposant sur





aucune base légale formelle) et la possibilité pour les professionnels de l'immobilier de bénéficier, dans le cadre de leur activité, d'un accès étendu aux données du registre foncier.

Contrat de performance énergétique (CPE) – projet de modification de l'OBLF

Le projet de révision de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) vise à permettre de facturer en tant que frais accessoires les coûts liés à un contrat de performance énergétique.

Le contrat de performance énergétique (CPE) est un contrat par lequel le prestataire s'engage à baisser la consommation d'énergie d'un immeuble par des mesures d'efficacité énergétique appropriées et calcule sa rémunération en fonction de la valeur de l'énergie économisée. Il est peu utilisé à ce jour.

Il est relevé, dans le rapport explicatif (p. 2), que la mise en œuvre du CPE est rendue difficile du fait que les coûts liés aux économies d'énergie ne correspondent pas totalement, ou peut-être partiellement, selon les mesures concrètes prises, à la définition légale des frais accessoires.

Selon le droit actuel, les paiements du propriétaire à la société de services énergétiques chargée de mettre en place les mesures prévues dans le CPE ne peuvent être répercutés qu'au moyen d'adaptations de loyer.

A l'heure de la stratégie énergétique 2050 où il est demandé aux propriétaires d'assainir énergétiquement leurs immeubles, le projet de révision de l'OBLF proposé va clairement dans la bonne direction et encouragera les propriétaires dans cette voie, de sorte que l'USPI Suisse soutient ce projet.

Révision partielle de l'Ordonnance sur l'énergie – procédure de consultation

La possibilité offerte par la loi sur l'énergie à des propriétaires de se regrouper afin de consommer ensemble de l'électricité produite localement est une opportunité intéressante. Elle permet par exemple, sous certaines conditions, à chacun des membres du regroupement d'avoir accès au marché de gros suisse et européen de l'électricité, et de bénéficier de tarifs plus avantageux. Les locataires profiteront aussi de tels regroupements.

La révision de l'ordonnance sur l'énergie vise notamment à préciser la facturation des coûts au regroupement, afin d'éliminer l'incertitude quant à la question de savoir si les coûts de mesure et les coûts administratifs

par kilowattheure doivent être facturés aux participants du regroupement, soit les locataires ou les propriétaires. Il est prévu qu'ils soient facturés aux locataires au prorata. L'USPI Suisse y est donc favorable, mais ne trouve pas opportun de lister, de manière exhaustive les coûts pouvant être mis à la charge du locataire.

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

Le Règlement général sur la protection des données (RGPD) de l'Union européenne (UE) est entré en vigueur le 25 mai 2018 et la loi fédérale sur la protection des données est en cours de révision, ce qui aura de nombreuses incidences pour les agences immobilières. Dans ce cadre, l'USPI Suisse a établi à l'aide de spécialistes, un outil sous la forme d'une feuille de route, d'un guide pratique et d'un modèle de clause pratique permettant 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 2018. Afin d'aborder les risques « d'ubérisation » du métier de courtier, le Comité a entamé un travail de valorisation de la profession, notamment via le Label Courtier de l'USPI Genève.

L'Assemblée générale de la Section des courtiers s'est tenue le 26 juin 2018, comme à l'accoutumée, elle a été suivie d'un apéritif et d'un déjeuner, et lors de laquelle M. Pascal Oehrl, directeur général du service géomatique du Département du territoire, a fait une présentation dont le titre était : « Pour une vision stratégique de la géoinformation à Genève – Smart geodata for smart city ».

Le traditionnel déjeuner des courtiers, qui s'est tenu le 11 décembre 2018, a réuni un grand nombre de courtiers. A cette occasion, M. Frédéric Dumonal, créateur de « Les intellos », spécialisé dans le conseil et le développement de stratégies de contenu digitales était présent pour une présentation intitulée « Blockchain : définition(s) et perspectives ».



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 2018, les circulaires suivantes, rédigées par le secrétariat, ont été adressées à nos membres :

Circulaires professionnelles

- CP 01 Attestation de non location d'une place de stationnement pour l'obtention d'un macaron
- CP 02 Timbre et contrat de bail
- CP 03 Extension du port de la Société Nautique de Genève
- CP 04 Tableau des chiffres-clés 2017
- CP 05 Dépôts en ligne des demandes d'autorisations de construire en procédure accélérée (APA) – Test via la nouvelle plateforme APA-Démat
- CP 06 Visite électromobilité du Salon de l'automobile en collaboration avec le SABRA
- CP 07 Elections cantonales du 15 avril 2018 – Apéritif de soutien
- CP 08 Subventions énergétiques 2018 – Programme Bâtiments
- CP 09 Elections cantonales du 15 avril 2018
- CP 10 Séance importante de soutien à Immobilier.ch
- CP 11 Nouveau site Internet uspi-ge.ch
- CP 12 Elections au Conseil d'Etat du 6 mai 2018
- CP 13 Fonds d'apprentissage de la Ville de Genève pour les entreprises formatrices
- CP 14 Le PAV pas comme ça ! 62% de logements sociaux c'est trop ! Non à la loi le 10.06.2018
- CP 15 Présentation de la nouvelle plate-forme pour les autorisations de construire (APA) 100% numérique
- CP 16 Nouvelle admission au sein de l'USPI Genève
- CP 17 Outil de comptabilité analytique pour le calcul de ratios d'exploitation
- CP 18 Brochure APA numérique
- CP 19 Plan canicule - Prévention
- CP 20 Renouvellement des Commissions officielles et conseils de fondation
- CP 21 Risque sanitaire et environnemental en lien avec des tours de refroidissements
- CP 22 OCEN – Procédure de mise en conformité des installations techniques
- CP 23 Programme Label Vert 2018
- CP 24 Chiffres-clés 2017
- CP 25 Outils de comptabilité analytique pour le calcul de ratios d'exploitation – Rappel

- CP 26 Adoption du PL 11718 – Accessibilité des immeubles aux personnes en situation de handicap
- CP 27 Indexation des salaires minimaux en 2019 pour les concierges
- CP 28 Initiative 161 de l'ASLOCA totalement invalidée
- CP 29 Contrôle des exigences du Label Courtier
- CP 30 Contrôle des exigences du Label Formation
- CP 31 Contrôle des états financiers au 31.12.2018

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, transformations 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 02 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

Un nouveau membre a été admis en 2018.

Au 31 décembre 2018, 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 SA   

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 SA   

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE SA   

TOURNIER BERTRAND, Agence Immobilière   



Courtage uniquement

CARDIS SA +

MELCARNE SA + +

MOSER VERNET & Cie, Valorisations Immobilières SA + +

PALEY GERARD & FILS SA, Agence Immobilière +

PILET & RENAUD TRANSCATIONS SA + +

STOFFEL IMMOBILIER SA + +

VERBEL 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 2018

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. Philippe BÜSCHI

M. Arnaud TURRETTINI

M. Pierre HAGMANN

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. Alexandre MOLINARI, Président M. Bruno FRISA

M. Stéphane BIAGI M^{me} Emmanuelle GAIDE

M. Gabriel BONAVOLTA M. Karl-Ludwig KUNZ

M. Cristoph CHAMBON M. Franck MESSINA

M. Christophe CLARKE M. Yvan PERROUD

M. Maxime COSSON M. Mathieu RECHBERGER

M. Thomas EMMENEGGER M^{me} Magali SCHOLAERT

M. Guillaume FERRARIS M^{me} Agnès STOCKER

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 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

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. Bertrand MAAG

M^{me} Caroline DUNST M. Grégoire ZANETTA

M^{me} Emmanuelle GAIDE

Commission avec l'OCLPF

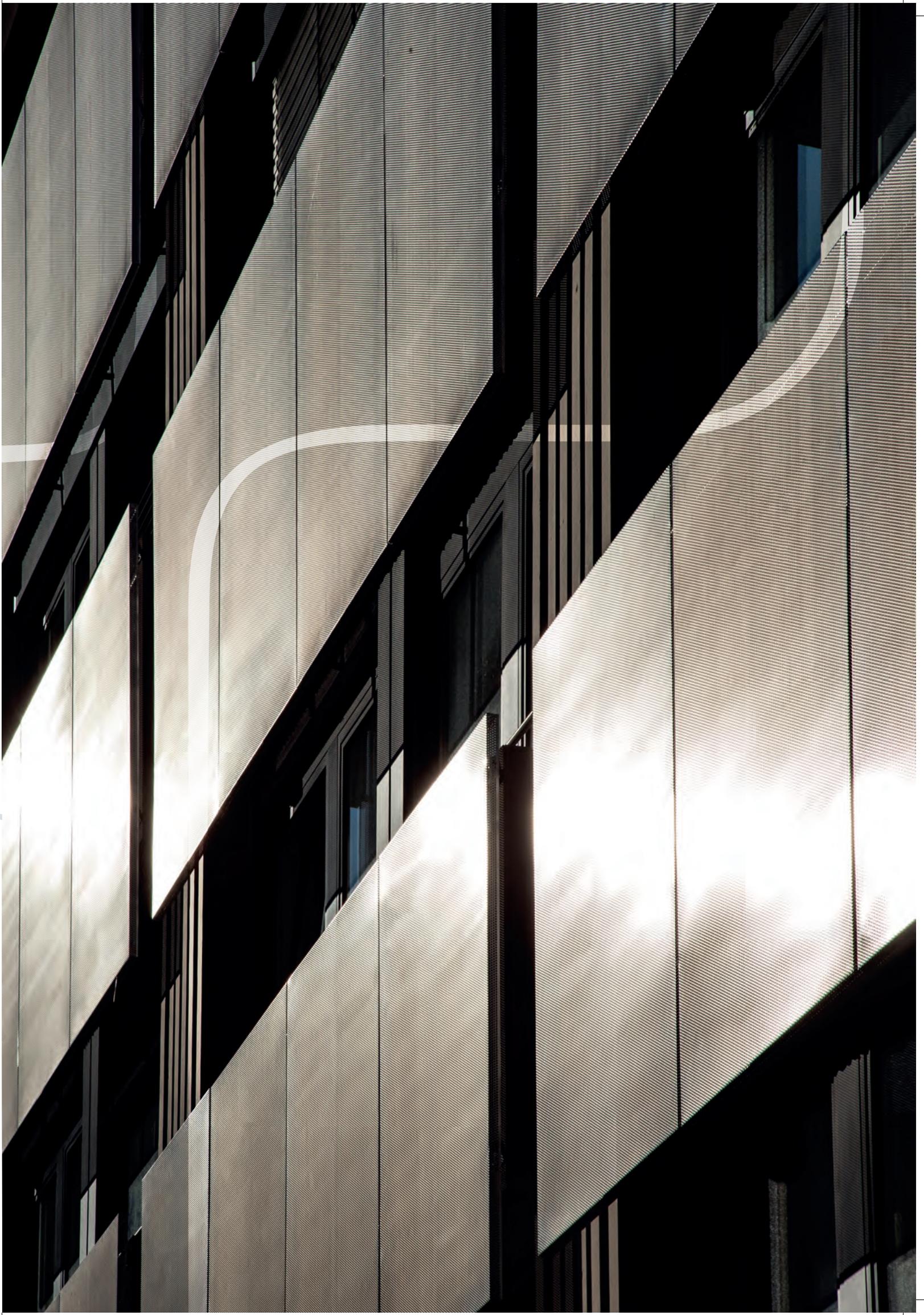
La Commission entretient des liens avec les représentants de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) qu'elle rencontre en fonction des besoins, de l'évolution des lois et des pratiques administratives. Elle examine à l'occasion de ces rencontres toutes les questions dépendant 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 1'650 collaborateurs ;
- près de 3'000 concierges ;
- plus de CHF 3.5 milliards d'état locatif géré ;
- près de CHF 1.2 milliards de transactions ;
- près de 300'000 objets en gérance ;
- près de 2.5 millions m² de surfaces commerciales gérées ;
- plus de CHF 450 millions de travaux ;
- 70% du parc locatif (commercial et résidentiel) en gérance.



uspi⁺genève

Rue de la Rôtisserie 4
Case postale 3344
1211 Genève 3

Tél. 022 715 02 20
Fax 022 715 02 22

info@uspi-ge.ch
www.uspi-geneve.ch