



uspi  **genève**
union suisse des professionnels de l'immobilier

RAPPORT ANNUEL 2019



Rapport d'activité

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, le combat contre l'inflation des règlements, une formation de haute qualité, un soutien aux membres dans l'exercice de leur profession et une valorisation de la profession. 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.

Dans le courant de l'exercice 2019, le comité a notamment traité les objets suivants :

Politique cantonale du logement et énergétique

Article 4A LGZD (typologies de logements)

Le 17 octobre 2019, une majorité du Grand Conseil a refusé à 57 voix contre 40, le PL 12093 du Conseil d'Etat visant à modifier les proportions de logements prévus dans l'art. 4A de la Loi générale sur la zone de développement (LGZD) et a accepté le PL 12477 connexe visant à maintenir l'art. 4A LGZD actuel.

Pour mémoire, l'article 4A LGZD fixe les proportions des typologies de logements à construire en zone de développement (LUP, HM, LGZD, PPE). Il découle de l'accord sur le logement de 2006 entre l'ensemble des acteurs immobiliers. Le PL 12093 déposé en avril 2017 par le Conseil d'Etat prévoyait de réviser ces proportions afin de réduire la part au libre choix du développeur de projet – soit la part potentielle de PPE - au profit des logements d'utilité publique (LUP) et des Maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP).

Lors de son audition du 11 septembre 2017 par la Commission du logement du Grand Conseil, l'USPI Genève s'était fermement opposée à ce projet de loi constatant notamment que la flexibilité de la loi actuelle avait permis de redynamiser la production de logements (cf. circulaire professionnelle n°19 du 2 octobre 2017).

Même si nous nous félicitons de ce résultat pour lequel l'association s'est engagée, aux côtés des autres associations économiques et immobilières, les discussions ne sont pas terminées dans la mesure où l'ASLOCA a lancé un référendum contre la Loi 12477 maintenant l'art. 4A LGZD actuel.

Dans l'intervalle de la votation à venir, le département du territoire (DT) a annoncé un changement de pratique administrative prévoyant désormais la répartition des catégories de logements à construire, en 3 portions :

- 1/3 du programme pour des logements d'utilité publique (LUP) destinés aux personnes aux revenus modestes ;
- 1/3 du programme pour des logements locatifs non subventionnés (ZDLOC) destinés à la classe moyenne de la population ;
- le solde du programme de logement est laissé au libre choix de celui qui le réalise (propriété par étage ou locatif).

Les logements construits en zone 4B ou 4B protégée (zone rurale applicable aux villages et aux hameaux) ainsi que dans le projet Praille Acacias Vernets (PAV) ne sont pas concernés.

Standards énergétiques de construction - Modification du règlement d'application de la Loi sur l'énergie

Par Arrêté du 5 juin 2019, le Conseil d'Etat a modifié le règlement d'application de la Loi sur l'énergie (REn) afin de rendre les standards énergétiques genevois compatibles avec l'évolution des exigences en matière d'optimisation énergétique. Il a précisé que cette adaptation permettrait d'atteindre les objectifs de la société à 2000 watts et le zéro carbone pour les constructions neuves. Les modifications de ce règlement ont été publiées dans la Feuille d'avis officielle (FAO) du 11 juin 2019, avec entrée en vigueur le lendemain de sa publication.

L'USPI Genève et les autres acteurs de la branche immobilière n'ont jamais été préalablement informés, et encore moins consultés sur cette modification réglementaire qui touche notamment les rénovations et qui a des conséquences pour nos membres, notamment pour l'obtention des différentes subventions.

Dès lors, l'USPI Genève a été contrainte de recourir contre l'introduction du nouvel article 12P REn, qui stipule que le recours à d'autres énergies renouvelables ne constitue plus un cas d'exception à l'obligation de l'installation de capteurs solaires thermiques - alors que la Loi cantonale sur l'énergie (LEn) dit l'inverse – ainsi que contre l'absence de dispositions transitoires.

En date de rédaction du présent rapport, nous sommes toujours dans l'attente de la décision de la chambre constitutionnelle de la Cour de justice sur la validité du règlement.

Campagnes politiques

Elections fédérales 2019 – Votation du 20 octobre 2019

Les citoyens suisses ont été appelés aux urnes le 20 octobre 2019 pour élire les candidats qu'ils souhaitent voir siéger au Palais fédéral, soit au Conseil des Etats et au Conseil national.

Face au renforcement des compétences fédérales sur des sujets aussi essentiels que l'aménagement du territoire, l'énergie ou la fiscalité des entreprises, ces élections représentent un véritable enjeu pour notre profession. De plus en plus de décisions prises à Berne ont un impact direct au niveau cantonal à l'instar de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire ou sur la réduction des émissions de CO₂. Il est primordial que Genève y soit correctement et efficacement représentée.

L'USPI Genève a donc soutenu ceux qui ont su témoigner de leur engagement en faveur de l'économie immobilière jusqu'à présent, à savoir les candidats au Conseil des Etats, Béatrice Hirsch et Hugues Hiltpold, au Conseil national, Cyril Aellen, Eric Bertinat, Claude Bocquet, Christian Lüscher, Vincent Maître et Francisco Valentin.

L'USPI Genève félicite Christian Lüscher et Vincent Maître pour leur brillante élection au Conseil national.

NON à l'IN 162 sur le logement

Refusée par le Grand Conseil le 6 juin 2019 puis soumise à votation au peuple genevois, l'USPI Genève et l'ensemble des associations immobilières genevoises se sont mobilisés contre l'IN 162 « OUI à des logements pour toutes et tous ! », visant à imposer au Conseil d'Etat qu'il ne puisse proposer que des déclassements en zone de développement. Une solution radicale, rigide et lente pour répondre à la problématique du logement dans le canton de Genève. L'USPI Genève considère qu'il faut conserver une certaine souplesse en matière d'aménagement du territoire, ne pas surréglementer un système déjà lourd et ne pas encourager une étatisation toujours croissante du logement à Genève.

Soumise à votation populaire le 24 novembre 2019, l'IN 162 a malheureusement été acceptée par le peuple genevois à 50,4 % seulement - Une très courte majorité pour ce type d'objet de votations.

NON à l'initiative fédérale de l'ASLOCA « Davantage de logements abordables »

L'initiative propose en substance d'inscrire dans la Constitution fédérale l'obligation qu'à l'échelle suisse, un minimum de 10% des logements neufs soit propriété de maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), soit les collectivités publiques et les coopératives d'habitation. Elle prévoit également l'inscription dans la Constitution d'un droit de préemption en faveur des collectivités publiques pour la construction de logements d'utilité publique (LUP).

L'USPI Genève s'est opposée à cette initiative car inefficace, si tant est qu'elle propose une mesure uniforme pour toute la Suisse, sans tenir compte des particularités locales, alors même que la pénurie de logements ne sévit que dans les grands centres urbains et que tout le reste du pays voit son taux de vacance progresser de manière importante. En outre, l'on peut estimer qu'à Genève, 20% à 25% des logements sont déjà réalisés par des MOUP.

Dans un second volet, l'initiative vise à limiter encore plus drastiquement qu'aujourd'hui la répercussion possible sur les loyers des investissements générant des économies d'énergie. Il s'agirait donc, pour les initiants de forcer les propriétaires à investir à l'aide de nouvelles lois environnementales mais sans pouvoir en retirer un rendement équitable. L'initiative porte atteinte aux droits des propriétaires et va à rebours des enjeux climatiques.

Le 9 février 2020, l'initiative de l'ASLOCA a été refusée par le peuple suisse à plus de 57%. Il a toutefois été accepté dans le canton de Genève à 63%, comme dans plusieurs cantons de Suisse romande.

OUI aux modifications de zones Cointrin-Est et Cointrin-Ouest

L'USPI Genève a soutenu les deux modifications de zones de Cointrin-Est et Cointrin-Ouest.

Ces deux déclassements étaient importants car ils représentent indirectement un soutien au Plan directeur cantonal, dans un contexte délicat où la qualité des projets est remise en question et où les associations de quartiers s'organisent pour lancer systématiquement des référendums.

Cointrin-Est et Cointrin-Ouest, c'est :

- un outil programmatique à l'horizon 2050 pour se donner les moyens de planifier et d'encadrer la ville de demain, et de répondre aux besoins des générations futures ;
- 1'000 logements pour Cointrin-Est ;
- 1'300 logements pour Cointrin-Ouest ;
- de nombreux propriétaires concernés, favorables au développement ;
- éviter le mitage du territoire et construire « la ville en ville » conformément au Plan directeur cantonal 2030 ;
- densifier une zone déjà construite et éviter le déclassement de zones agricoles ;
- des espaces collectifs et publics ouverts (parcs – intégration inter-quartiers) ;
- favoriser la part des transports en commun ;
- construire proche des axes de communication.

Le 9 février 2020, le peuple genevois a refusé le déclassement de ces deux périmètres à 55% des voix. Il en est pris acte. L'USPI Genève appelle désormais à ce que le Conseil d'Etat puisse rassembler l'ensemble des acteurs du logement autour d'une vision positive et qualitative du développement futur de notre canton.

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
- M 2530 RSFP Diminution des ratios de places de stationnement privées prévus

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)
- PL 12476 LiPN Mesures en faveur de la biodiversité pour un montant correspondant au minimum à 1% du prix de revient
- PL 12565 LCI Conditionner l'octroi de la dérogation au taux d'occupation du sol prévu en 5^{ème} zone à l'accord formel des communes (Conseil municipal)
- PL 12566 LCI Conditionner l'octroi de la dérogation au taux d'occupation du sol prévu en 5^{ème} zone à l'accord formel des communes (Conseil municipal)
- PL 12589 Cst Les patrimoines naturel et architectural sont déclarés d'utilité publique
- PL 12590 LPMNS Etats généraux de la biodiversité et mesure provisoire urgente d'interdiction d'abattage d'arbres de plus de 50 cm de circonférence
- PL 12591 LGZD 20% des logements non subventionnés attribués par l'Etat

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
- PL 12093 LGZD Nouvelle proportion de catégories de logements en zone de développement

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 LFPVAV Fondation PAV
- IN 162 LGZD Obligation de déclasser tout périmètre en vue de logements en ZD

Auditions et prises de position**Publication des transactions immobilières à Genève sur la plateforme de l'Office du registre foncier**

L'USPI Genève a été consultée par l'Office du registre foncier (ORF) au sujet de la publication des transactions immobilières via leur plateforme. Pour plusieurs raisons mentionnées (coûts, protection des données, etc.) dans son courrier, l'ORF se questionne sur l'opportunité d'une suppression de sa plateforme, dans la mesure où la plateforme FAO fournit le même type de renseignements.

Notre prise de position a souligné l'importance de l'accessibilité de ces informations pour nos membres qui sont des utilisateurs de leur plateforme. Au vu de l'intérêt public, notamment d'une certaine transparence du marché immobilier, l'USPI Genève a conditionné la suppression de la plateforme, à une évolution de la plateforme FAO afin qu'elle puisse notamment offrir l'accès aux prix des transactions immobilières et à la localisation des objets, même de manière anonyme au-delà de 2 ans.

Prise de position relative au PRD-168 « Pour une Utilisation Souple du plan d'utilisation du sol (PUS) »

L'USPI Genève a été auditionnée par la Commission de l'aménagement et de l'environnement de la Ville de Genève sur le PRD-168 « Pour une Utilisation Souple du plan d'utilisation du sol (PUS) ».

Le PRD-168 propose un assouplissement du Règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève (RPUS), plus particulièrement une suppression de l'obligation pour le bailleur de maintenir la catégorie d'activité des cafés, restaurants, tea-rooms et magasins d'alimentation en cours d'exploitation ou leur dernière exploitation, s'il s'agit de locaux vacants. Le maintien des activités d'animation serait toutefois conservé en ce qui concerne les théâtres, cinémas, musées, salles de concert, de spectacles, de conférences, de lieux de loisir et d'animations divers.

L'USPI Genève soutient le PRD-168 et l'assouplissement proposé, dans la mesure où elle estime qu'il contribuera justement à stimuler les activités d'animation dans le centre-ville, et ce conformément au but initial du RPUS.

La première version du RPUS est entrée en vigueur en février 2008. Il visait à maintenir l'habitat au centre-ville, tout en conservant une implantation harmonieuse des activités contribuant à l'animation du centre-ville. Le 28 juin 2011, le Conseil municipal de la Ville de Genève a adopté d'importantes modifications du RPUS, notamment de son art. 9 al. 3, avec une nouvelle obligation de conserver le type d'activité en cours d'exploitation ou lors de la dernière exploitation en cas de locaux vacants, pour les cafés, restaurants, tea-rooms, théâtres, cinémas, musées, salles de concerts, salles de spectacles, salles de conférence et autres lieux de loisirs, ainsi que les magasins d'alimentation.

Aujourd'hui, neuf ans après l'adoption du règlement modifié, il peut être constaté que le RPUS, dans sa version actuelle, de par sa rigidité, a freiné voire empêché certains projets (magasins d'alimentation, cafés, restaurants, etc.) de trouver une arcade commerciale, le bailleur ne souhaitant pas être contraint à vie de rester dans un même type d'activité pour la location de son arcade. C'est la raison pour laquelle l'USPI Genève soutient la souplesse apportée par le PRD-168 qui permettra de dynamiser l'animation des quartiers et d'augmenter la diversité des activités accessibles au public (magasins de jouets, barbier, mercerie, etc.).

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'énergie 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 efficiente 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 surréglementé. 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. Le PL 12207 a été rejeté par la Commission.

Prise de position relative au PL 12591 modifiant la Loi générale sur les zones de développement (LGZD) - Pour une attribution équitable des logements en zone de développement

Le 27 janvier 2020, l'USPI Genève a été auditionnée par la Commission du logement sur le projet de loi 12591 modifiant la Loi générale sur les zones de développement (LGZD) (Pour une attribution équitable des logements en zone de développement).

Ce projet vise à imposer qu'une quote-part de 20% des logements non subventionnés (à la location ou à la vente) construits en zone de développement soit directement attribuée par l'Etat selon des critères déterminés. L'USPI Genève appelle à rejeter ce projet de loi dans son ensemble dans la mesure où il apparaît disproportionné et inutile.

Aujourd'hui, il y a près de 50% des logements construits en zone de développement qui sont déjà attribués par les collectivités publiques si l'on tient compte des logements subventionnés (environ 30%), auxquels il faut encore ajouter les logements locatifs non subventionnés construits par les collectivités publiques (fondations communales). Si l'on devait encore ajouter à cela un quota de 20% sur la part non subventionnée construite par les propriétaires privés comme le prévoit le projet de loi en question, c'est plus des deux tiers des logements qui seraient attribués par les collectivités publiques en zone de développement, et sans résoudre la problématique de fond, la pénurie de logements.

Par conséquent, ce projet de loi tendra à ce que toute personne à la recherche d'un logement devra s'inscrire à l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF). Si le procédé paraît justifié pour les personnes à la recherche d'un logement subventionné, puisqu'il y a une prestation publique, l'étendre à l'ensemble des logements, même non subventionnés (PPE et LGZD), nous paraît excessif et disproportionné. Il convient de rappeler que le projet de loi s'appliquerait à des logements sans prestation étatique, sis sur fonds privés. Le projet de loi s'appliquerait également aux coopératives d'habitation non subventionnées.

Enfin, il convient de noter que de plus en plus de propriétaires vendeurs mettent en place des systèmes d'attribution aléatoire des logements lors d'une nouvelle commercialisation, cela afin de se dédouaner et d'éviter les multiples sollicitations possibles. Nous pensons que ce « trend » est en augmentation. Suite à l'audition de l'USPI Genève, la Commission du logement a rejeté ce projet de loi.

Prise de position relative au PL 12353 modifiant la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR)

Ce projet de loi vise à ajuster les loyers « LDTR », après travaux de rénovation, aux loyers plafonds pratiqués en zone de développement pour les catégories de logements subventionnés HBM et HM.

Lors de son audition par la Commission du logement le 27 janvier 2020, l'USPI Genève a soutenu ce projet de loi qui permettra de relancer les travaux de rénovation énergétique, tout en conservant un contrôle sur les loyers relativement bas, puisque plafonnés, au niveau des loyers des logements sociaux nouvellement construits.

Le taux de rénovation dans le canton de Genève est l'un des plus bas de Suisse avec un taux de 1%. Il est notoire que la LDTR est un frein aux assainissements énergétiques et empêche les propriétaires d'amortir les importants frais liés à ce type de travaux. Au vu de l'urgence climatique promulguée au niveau cantonal et des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 60% d'ici 2030, une adaptation de la loi est nécessaire.

Ce projet de loi doit donc être, à notre sens, considéré en regard des enjeux énergétiques actuels visés par notre Canton. Il permettra de dynamiser les travaux énergétiques qui nécessitent d'importants investissements et d'améliorer la qualité de l'habitat à Genève qui profite à l'ensemble de la population. C'est pourquoi, l'USPI Genève soutient pleinement ce projet de loi.

Prise de position relative au PL 12592 modifiant la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) (Pour des chantiers habités qui respectent les locataires)

Le PL 12592 vise à accentuer la législation relative à l'information des locataires durant les chantiers de rénovation des immeubles, ainsi que le suivi des chantiers.

Dans la pratique, les propriétaires procèdent déjà à un processus d'information et de consultation des locataires, dont les justificatifs doivent être obligatoirement joints au dossier lors du dépôt de la demande de l'autorisation de construire, sans quoi cette dernière n'est simplement pas octroyée.

Il est ainsi important de rappeler que la loi actuelle prévoit déjà une procédure d'information et de consultation obligatoire des locataires, un contrôle de l'Etat du respect de ces obligations, ainsi qu'un contrôle des loyers après travaux et des sanctions en cas de violation, ce qui ne permet pas d'appréhender le PL 12592, laissant penser qu'il n'y a aucune règle contraignante en la matière à ce jour.

La nomination d'un assistant à maîtrise d'ouvrage est une fausse bonne idée et l'USPI Genève s'y oppose. Ce nouveau type de mandataire, qui interviendrait parallèlement à la régie immobilière, viendrait alourdir les frais de rénovations, dans un contexte où la nécessité de mener des travaux d'assainissement énergétique dans l'ensemble du parc immobilier genevois est devenue une priorité au vu des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 60% d'ici à 2030.

Auditionnée le 27 janvier 2020 par la Commission du logement, l'USPI Genève a appelé à rejeter ce projet de loi dans son ensemble dans la mesure où il apparaît totalement disproportionné pour certaines mesures et inutiles pour d'autres, car s'ajoutant à une législation déjà existante en la matière. Suite à l'audition de l'USPI Genève, la Commission du logement a rejeté ce projet de loi.

PL 12593 modifiant la Loi sur l'énergie (LEn) (Pour un abaissement des seuils IDC)

L'USPI Genève a été auditionnée par la Commission de l'énergie sur ce projet de loi visant à abaisser drastiquement et automatiquement les seuils IDC de manière à ce qu'au moins 30% des bâtiments soient soumis à l'art. 15C al. 4 de la LEn.

Même si le but recherché est louable et partagé, l'USPI Genève a appelé à rejeter ce projet de loi dans la mesure où il ne propose pas la bonne méthode qui conduira à un assainissement énergétique massif du parc immobilier genevois en vue d'atteindre une diminution des émissions de gaz à effet de serre de 60% d'ici à 2030.

De manière générale, l'USPI est favorable à ce qu'il y ait un ajustement des seuils IDC puisque les derniers seuils avaient été fixés en 2010 déjà. Il est donc normal d'avoir une évolution au vu de l'urgence climatique décrétée. Toutefois, la mesure d'abaissement mécanique et systématique des seuils proposée par le projet de loi est contre-productive. Inscire un tel mécanisme dans la loi est extrêmement rigide. La fixation des seuils des IDC doit passer par la voie réglementaire et être de la compétence de l'exécutif afin de pouvoir réagir de manière plus agile. La fixation des seuils IDC et des mesures qui l'accompagnent doivent également être coordonnées avec le Plan directeur des énergies (PDE).

Pour atteindre les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 60% d'ici à 2030, l'USPI Genève pense qu'il faudrait pouvoir, à l'aide d'outils d'aide à la décision, « massifier » les travaux énergétiques afin d'atteindre les objectifs précités. Pour cela, il faut que lors d'une planification énergétique, un réel travail de réflexion globale soit mené par le propriétaire afin que les travaux planifiés conduisent directement à l'atteinte de ce qu'on pourrait appeler « la Maison Verte », soit un immeuble complètement assaini, ayant atteint le maximum de son potentiel d'économie d'énergie.

Dans cette perspective, l'USPI Genève préconise qu'à travers le Plan directeur des énergies, une cartographie des immeubles du canton soit établie pour une classification selon les typologies des bâtiments (par exemple, immeubles des années 60-70, immeubles classés, etc.) et que des fiches puissent être élaborées sur les mesures prioritaires, efficaces et efficientes à entreprendre pour chaque typologie définie. Grâce à cet outil, les propriétaires sauront qu'en fonction de la typologie de leurs bâtiments, ils devront prendre les mesures préconisées dans ces fiches et atteindre

directement la « Maison Verte », évitant ainsi qu'ils fassent uniquement quelques assainissements ponctuels, simplement pour pouvoir atteindre un seuil IDC fixé arbitrairement par une loi rigide.

Il doit être également donné la possibilité aux propriétaires de pouvoir amortir les importants investissements nécessaires aux travaux énergétiques en adaptant la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR), qui aujourd'hui fige le parc immobilier genevois. Rappelons que le taux de rénovation dans le canton est le plus bas de Suisse avec 1%.

Principaux dossiers professionnels traités

Dénonciation de la convention collective de travail pour les concierges et négociation avec les syndicats UNIA et SIT

La convention collective de travail pour les concierges (CCT), entrée en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2009, a été dénoncée par les syndicats SIT et UNIA, et ce au 31 décembre 2019.

A ce jour, les négociations pour un éventuel renouvellement de la CCT sont toujours en cours. Dans l'intervalle, et par mesure de précaution, l'USPI Genève recommande à ce que les nouveaux contrats de travail pour les concierges, conclus durant la période de négociation, ne descendent pas en-dessous des conditions minimales de l'ancienne CCT-Concierges dénoncée au 31 décembre 2019.

Arrêt de la diffusion des programmes RTS sur la TNT

La diffusion des programmes de la RTS sur la TNT (télévision numérique terrestre) s'est arrêtée le 3 juin 2019. Conformément à la nouvelle concession, le droit et l'obligation de la SSR de transmettre par TNT des programmes télévisuels prenait fin le 31 décembre 2019 au plus tard. Cette interruption concerne les téléspectateurs qui reçoivent la télévision par antenne de toit ou par antenne intérieure (voie hertzienne) et chez qui, le logo "TNT" s'affiche sous le logo de la chaîne.

Cette décision émanant du Conseil fédéral se fonde sur le faible nombre de foyers encore raccordés à la TNT (1.4% des foyers en Suisse en moyenne), mais également sur les alternatives disponibles, déjà largement utilisées, ainsi que les coûts excessifs de maintenance du système numérique terrestre et les avantages environnementaux découlant de leur démantèlement.

L'USPI Genève a émis un avis juridique concluant à ce que l'absence de réception, dès le 3 juin 2019, des programmes RTS via la TNT, ne saurait constituer un défaut de la chose louée justifiant une réduction de loyer.

En l'état actuel de la législation, il n'existe en effet aucune obligation légale, aussi bien au niveau fédéral que cantonal, d'imposer au propriétaire d'installer dans son immeuble un raccordement qui permette aux locataires d'avoir accès aux chaînes de télévision. Par ailleurs, la loi ne contraint pas les bailleurs à adapter les raccordements existants à l'évolution de la technologie. Le locataire doit toutefois pouvoir se raccorder à ses propres frais, si un raccordement n'est pas disponible dans l'immeuble.

Sous l'angle contractuel, même si le contrat de bail devait prévoir une obligation pour le bailleur de mettre à disposition l'accès aux chaînes de télévisions (par exemple pour les logements meublés), il est dans ce cas lié par cette obligation, mais pas de fournir spécifiquement les programmes RTS. Sauf si, dans le cas encore plus rare, le contrat de bail devait préciser que les chaînes de la RTS sont mises à disposition. Dans ce dernier cas, le bailleur devra fournir une solution à son locataire pour pouvoir continuer à recevoir les programmes de la RTS.

Les locataires pourront continuer à regarder les programmes de la RTS via les autres modes de diffusion (satellite, le réseau câblé ou internet) à leurs frais.

Dématérialisation du traitement des dossiers par l'Office des autorisations de construire (OAC) – Nouvelle ergonomie de la plateforme

L'Office des autorisations de construire (OAC), dans la perspective de dématérialiser progressivement l'ensemble des demandes d'autorisation de construire (y compris les demandes définitives d'ici le 1^{er} trimestre 2021), a déployé dès le 3 février 2020 la nouvelle version de sa plateforme numérique renommée AC-Démat (au lieu de APA-Démat). L'USPI Genève a participé à la consultation organisée par l'OAC afin de faire remonter ses remarques.

La nouvelle plateforme intègre plusieurs nouveautés en prévision de la mise en œuvre des traitements numériques ultérieures (démolitions et des demandes ordinaires d'autorisation de construire). Il s'agit notamment :

- Une ergonomie améliorée du dossier de demande, un meilleur suivi de l'évolution des dossiers et un explorateur de documents séparé.
- Une réponse facilitée aux demandes de compléments, une vue chronologique des échanges avec l'administration, suivi historique des préavis et des versions de projet ainsi qu'une amélioration de ces derniers pour une plus grande clarté des demandes de compléments et des autorisations de construire.
- Une fonction de délégation de remplacement facilitant le travail en équipe.

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 :

Projet de révision du plan sectoriel des surfaces d'assolement (SDA)

Ce projet de révision du plan SDA vise à améliorer la protection, tant quantitative que qualitative, des meilleures terres agricoles. La surface totale minimale d'assolement de 438'460 hectares à garantir en Suisse et sa répartition par quotas entre les cantons restent les mêmes qu'actuellement. L'USPI Suisse a rejeté cette révision dès lors que les conditions d'application de certains outils prévus par celle-ci tels que le commerce des contingents entre cantons ou l'alimentation d'un fonds SDA qui sont censés assurer une certaine flexibilité, sont tellement rigides que leur portée est massivement réduite. En outre, les quotas de SDA datent de 1992. Ils doivent être intégralement revus. En effet, la situation s'est passablement modifiée en plus de 20 ans. Les technologies agricoles ont évolué, comme les besoins de la population. En outre, le développement économique de l'arc lémanique a été considérable au point qu'il est le deuxième pôle économique de Suisse, après l'espace métropolitain zurichois.

Projet de révision de l'ordonnance sur les fonds propres

Le Conseil fédéral a initialement estimé nécessaire d'accroître la capacité de résistance des banques face à des pertes liées aux objets résidentiels de rendement et de contrecarrer une recrudescence des risques. Par ce projet de révision, il proposait de relever la pondération-risque des crédits garantis par gage immobilier et servant à financer des objets résidentiels de rendement situés en Suisse dont la quotité de financement excède deux tiers de la valeur ajoutée, soit une augmentation de la couverture de ces crédits au moyen de fonds propres. L'USPI Suisse a pris position en rejetant cette révision dès lors que l'économie immobilière, qui représente plus de 15% du PIB suisse et plusieurs centaines de milliers d'emplois, subit déjà actuellement diverses pressions dues à la première révision de la loi sur l'aménagement du territoire, à la législation sur les résidences secondaires et aux restrictions liées à l'octroi de crédits hypothécaires. Il n'y a donc pas lieu de rajouter encore des restrictions supplémentaires.

Le 27 novembre 2019, le Conseil fédéral a renoncé à prendre des mesures dans le domaine des objets résidentiels de rendement, privilégiant plutôt une autorégulation du secteur. Si l'USPI Suisse salue la décision du Conseil fédéral, elle n'en reste pas moins toujours critique sur l'autorégulation de l'ASB qui favorise l'investisseur institutionnel au détriment de l'investisseur particulier.

Deuxième étape de la révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire

Grâce notamment à l'intervention de l'USPI Suisse, la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national (CEATE-N) a proposé au Conseil national de ne pas entrer en matière sur le projet relatif à la deuxième étape de la révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire qui concerne les constructions hors des zones à bâtir. La Commission estime certes que des mesures doivent être prises en ce qui concerne la construction hors de la zone à bâtir et l'augmentation du trafic qui y est liée, mais elle considère que le projet ne permet pas de résoudre les problèmes concernés de manière adéquate. C'est à juste titre qu'elle estime que la méthode de planification et de compensation proposée par le Conseil fédéral n'est pas praticable.

Révision globale du droit du bail

Suite à l'intervention notamment de l'USPI Suisse, le Conseil national a refusé une révision globale du droit du bail qui demandait une révision équilibrée (tant en faveur du locataire que du propriétaire) des méthodes de calcul des loyers. Par ce rejet, la révision est définitivement liquidée. L'USPI Suisse, la Fédération romande immobilière (FRI) et d'autres associations immobilières ont relevé que depuis l'entrée en vigueur, en 1990, du droit du bail tel qu'il existe aujourd'hui, plusieurs révisions globales des règles applicables à la fixation des loyers ont été initiées par le Conseil fédéral. Aucune révision n'a toutefois abouti. Des réformes trop amples ne sont pas susceptibles de réunir des majorités politiques. Pour moderniser le droit du bail, il vaut mieux passer par des révisions ponctuelles. A ce titre, le Conseil national a donné suite à deux initiatives parlementaires de M. Philippe NANTERMOD visant à ce que les dispositions relatives aux loyers abusifs et à la contestation du loyer initial ne soient applicables qu'en cas de pénurie de logements.

Loyers abusifs - deux initiatives parlementaires déposées afin d'adapter le droit du bail à la réalité du marché

Comme évoqué ci-dessus, le Conseiller national PLR/VS Philippe NANTERMOD, Président de l'USPI Suisse, a déposé deux initiatives parlementaires 17.514 et 17.515 portant respectivement sur les articles 269 et 270 du code des obligations (CO) relatifs au droit du bail afin de resserrer leurs applications aux cas de pénurie.

L'article 269 CO concerne le rendement abusif des loyers. Il prévoit actuellement que les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré. Ces règles ont été instituées à une époque où les taux hypothécaires étaient particulièrement élevés. Le législateur est intervenu afin que les prix des logements ne deviennent pas inabornables. Or, depuis quelques années, les taux hypothécaires ont fortement baissé et des taux d'intérêt négatifs sont même pratiqués. Le système du loyer abusif doit donc être réformé. Celui-ci n'est plus adapté à la situation actuelle et met en péril la rentabilité des investissements immobiliers qu'ils soient privés ou institutionnels.

L'article 270 CO concerne quant à lui la contestation du loyer initial. Cette disposition prévoit actuellement que le locataire peut contester son loyer initial même lorsqu'il n'y a pas de situation de pénurie sur le marché. Il paraît contradictoire de parler de loyer abusif sur des marchés qui ne connaissent pas de pénurie de logements. On rappellera en effet que, sans pénurie de logement, les règles de l'offre et de la demande permettent clairement d'établir des loyers justes, raison pour laquelle une intervention étatique ne se justifie qu'en cas de pénurie.

Suppression de la valeur locative

L'avant-projet de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats (CER-E) portant sur la suppression de la valeur locative, mis en consultation jusqu'au 12 juillet 2019, prévoit des contreparties à cette suppression trop lourdes, qui ratent leur cible. A titre de contrepartie, l'USPI Suisse préconise l'introduction de nouvelles déductions pour les locataires.

L'USPI Suisse est favorable à la suppression de la valeur locative pour les propriétaires de résidences principales, prévue par l'avant-projet, mais en maintenant l'intégralité des déductions fiscales existantes pour les propriétaires. Afin de respecter l'égalité de traitement entre les locataires et propriétaires, de nouvelles déductions fiscales devraient être introduites en faveur des locataires. En effet, l'avant-projet prévoit la suppression de la déduction des frais d'entretien. Or, ils contribuent au maintien de logements sûrs et salubres, et constituent une part non négligeable du travail des entreprises de la construction.

Alors que les propriétaires sont incités à assainir énergétiquement les immeubles, via un programme de subventions (Programme Bâtiment) et des déductions fiscales, la Commission propose de supprimer ce volet au niveau fédéral, ce qui n'est pas admissible. En outre, cette suppression de déduction s'appliquerait également aux propriétaires de résidences secondaires et aux propriétaires d'immeubles de rendement, alors que la valeur locative, respectivement le revenu locatif, continuerait d'être imposé, ce qui n'est pas acceptable.

Quant à la déduction des intérêts hypothécaires, l'avant-projet prévoit cinq variantes qui s'appliqueraient pour les propriétaires occupant leur propre logement, pour ceux détenant des résidences secondaires et/ou des immeubles de rendement. Toutes ces variantes sont plus restrictives que le droit actuel. Une suppression pure et simple de la déduction des intérêts hypothécaires porterait une grave atteinte à l'accession à la propriété. Les autres variantes sont moins radicales, mais restreignent les déductions des propriétaires. Le but de ces variantes est de diminuer l'endettement des ménages, qui est effectivement important, mais si les autorités souhaitent réduire l'endettement, l'amortissement de la dette devrait être fiscalement déductible. Par conséquent, l'USPI Suisse souhaite le maintien de la déduction actuelle.

Campagnes de valorisation

Campagne de valorisation de la profession de courtier

Lancée fin 2019, la campagne « Choisissez les bons professionnels », principalement digitale, s'inscrit dans le contexte d'une prolifération des plateformes numériques de courtage *low cost*. La volonté n'est pas de critiquer frontalement ces modèles d'affaires, plus ou moins aboutis, mais de se concentrer sur notre métier afin de sensibiliser les propriétaires immobiliers et de manière plus générale, le grand public, des avantages décisifs de faire appel à un professionnel de l'immobilier membre de l'association.

La campagne se décline en trois visuels via les réseaux sociaux LinkedIn et Facebook, des publications médias et une page dédiée sur le site de l'USPI Genève. L'ensemble des membres, particulièrement les courtiers, ont ainsi pu partager activement via leur propre compte, les visuels émis par les pages USPI Genève des réseaux sociaux susmentionnés.

La première phase de la campagne qui a duré 1,5 mois a été vue 125'798 fois et a généré 684 visites sur <https://www.uspi-ge.ch/courtage>. Un bon résultat pour cette première et courte phase qui a permis de dégager des tendances sur les outils digitaux à favoriser en vue de la prochaine phase de campagne prévue courant 2020 (qui à ce jour a été suspendue pour cause de COVID-19).

Campagne de valorisation du Label Vert

Pour les 10 ans du Label Vert, un cabinet d'ingénieurs a été mandaté afin d'analyser les rénovations effectuées par les titulaires du label et précisément déterminer les économies d'énergie réalisées.

Les chiffres obtenus sont conséquents et témoignent de l'important travail de fond réalisé par les régies pour assainir le parc immobilier genevois depuis 10 ans. L'USPI Genève a donc souhaité les valoriser à travers une campagne de communication à destination des professionnels de l'immobilier et du grand public.

La campagne s'est articulée autour de trois visuels traduisant les équivalences des économies d'énergie réalisées.

Cette première campagne de notoriété aura permis de toucher 102'085 personnes sur les réseaux sociaux et de générer 1'278 visites sur <https://www.uspi-ge.ch/label-vert>. Un très bon résultat en termes de portée de la campagne puisque 86% de l'audience visée a été atteint.

Section des courtiers

La Section des courtiers, qui compte actuellement plus de 120 membres, principalement employés des grandes structures membres de l'USPI Genève, a pour but la défense des intérêts spécifiques liés à l'activité de courtage. Elle a notamment pour tâche de définir et d'appliquer les règles déontologiques propres à l'activité de courtage, de promouvoir l'image des professionnels du courtage en immeubles auprès du public et des autorités, et de défendre leurs intérêts spécifiques.

Le Comité de la Section des courtiers, présidé par M. Fabio MELCARNE, s'est réuni à cinq reprises en 2019. Afin d'aborder les risques « d'ubérisation » du métier de courtier, le Comité avait entamé en 2018 un travail de valorisation de la profession, qui a abouti notamment à une campagne grand public via les réseaux sociaux « Choisissez les bons professionnels » et à plusieurs articles de presses (supplément immobilier de la Tribune de Genève, Tout l'Immobilier, Immoscope). La campagne a dû être suspendue courant 2020 pour cause de COVID-19, de même que l'assemblée générale 2020.

L'Assemblée générale de la Section des courtiers s'est tenue le 25 juin 2019, comme à l'accoutumée à la Société Nautique de Genève, elle a été suivie d'un apéritif et d'un déjeuner, et lors de laquelle M. Alec TOURNIER, directeur de la SNG, a fait une présentation sur l'agrandissement du port de la SNG et de la nouvelle plage des Eaux-Vives.

La Section des courtiers a également organisé avec succès ses premiers apéritifs des courtiers de l'USPI Genève, le 10 avril chez PILET & RENAUD TRANSACTIONS SA et le 19 septembre chez MELCARNE SA.

Le traditionnel déjeuner des courtiers, qui s'est tenu le 12 décembre 2019, a réuni un grand nombre de courtiers. A cette occasion, M. Claude-Alain PASCHOUD, directeur général d'*immobilier.ch* SA, était présent pour une présentation sur les dernières évolutions du portail.

Commission technique

La commission technique est à ce jour composée de 16 membres pour 13 maisons représentées. Elle s'est réunie 5 fois en 2019 pour traiter de dossiers faisant l'objet de problématiques communes au sein des régies et en rapport avec les pratiques des différents services de l'Etat.

Dans le contexte d'une profession confrontée à un environnement réglementaire de plus en plus complexe, la mutualisation des forces via cette commission est primordiale, notamment dans nos contacts avec les autorités administratives.

Comme annoncé l'année dernière, des représentants de la commission ont rencontré en compagnie de l'association faitière des métiers du bois, l'administration concernant les problématiques du remplacement des portes palières et les exigences contradictoires entre le service du feu et le service des monuments et des sites. Un groupe de travail a été mis en place en vue de pouvoir établir des fiches de bonnes pratiques.

Concernant le Label Vert, cette année 24 candidats ont obtenu le label, contre 22 l'an passé. L'IDC moyen du parc immobilier de ces 24 lauréats s'élève à 492.42 MJ/m²/an contre 490 MJ/m²/an en 2018. On rappelle que la loi prévoit une limite de 600 MJ/m²/an, au-delà de laquelle des mesures d'assainissement doivent être entreprises.

Le directeur du service LDTR est venu faire une présentation au sein de la commission technique, pour une présentation d'un plan d'action infraction *terra incognita* visant à faire des contrôles spontanés avec des sanctions possibles. Les sanctions sont de la compétence de l'Office des autorisations de construire (OAC).

La direction de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) est également venue faire une présentation dans une volonté de maintenir les échanges et de pouvoir être proactif dans les différents enjeux énergétiques à venir.

Plusieurs projets sont en cours, notamment celui de pouvoir définir les différents types de réseaux dans la loi cantonale. L'année 2020 est ambitieuse en terme énergétique avec un plan directeur des énergies (PDE) en cours de révision et une modification des objectifs afin de parvenir à une baisse de 60% des émissions de CO₂. Depuis janvier 2020, le PDE est en cours de réécriture et pour lequel les associations faitières, notamment l'USPI Genève, sont consultées.

Une présentation du programme ventilation 2020, établi en partenariat avec éco21, a également pu être faite. Il a été rappelé qu'un système de ventilation de qualité est visé afin d'éviter la pollution de l'air mais également dans une optique de chasse à l'économie d'énergie. Les SIG ont mis en place une formation pour les ventilistes, ainsi que des incitations financières. Le remplacement des ventilations est soumis à autorisation sauf si le débit est inférieur à 1'000 m³ par heure, ce qui est rare.

L'USPI Genève reste convaincue qu'il est primordial d'être partie prenante avec les différents services de l'Etat afin de pouvoir anticiper des contraintes trop fortes, voire irréalistes, pour les régies et indirectement pour les propriétaires.