





Sommaire

Editorial du Président	4
Introduction	6
<hr/>	
Nos Labels	8
– Label Qualité	
– Label Vert	
– Label Formation	
– Label Courtier	
<hr/>	
COVID-19	11
– Maintien des droits et obligations liés au droit du bail	
– Protocole d'accord tripartite VESTA	
– Avis aux locataires en cas de retard de paiement du loyer lié aux logements	
– Chantiers	
Politique cantonale du logement et énergétique	14
– Article 4A LGZD (typologies de logements)	
– Standards énergétiques de construction – Modif. du règlement d'appl. de la loi sur l'énergie	
– Révision du Plan directeur des énergies (PDE)	
Campagnes politiques	16
– NON à l'initiative fédérale de l'ASLOCA « Davantage de logements abordables »	
– OUI aux modifications de zones Cointrin-Est et Cointrin-Ouest	
Autres sujets de politiques cantonales	18
Auditions et prises de position	19
– Prise de position portant sur l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et son règlement d'application (REFDI)	
– Modification du règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn)	
– Prise de position portant sur le PL 12778 modifiant la LCI – Pour davantage de toitures végétalisées	
Principaux dossiers professionnels traités	21
– Diagnostic amiante – travaux d'intervention d'urgence	
– Dématérialisation du traitement des autorisations de construire	
Sur le plan fédéral	23
– NON à la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux	
– Prélèvement d'intérêts négatifs par PostFinance	
Campagnes de valorisation	24
Section des courtiers	25
Commission technique	26
<hr/>	
Circulaires	28
Les Membres et Membres honoraires	32
Le Comité	33
<hr/>	
Commissions	34
– Commission Valorisation	
– Commission Technique	
– Commission USPI Genève et régies institutionnelles	
– Commission des statistiques immobilières	
Chiffres-clés	35
Contact	

Editorial du Président

BIS REPETITA

Mesdames, Messieurs,
Chers Membres,

Nous voilà tristement au même point qu'il y a une année, tous disséminés!

Nous espérons tous pouvoir nous retrouver, échanger, mais voilà que cette pandémie en décide autrement.

Heureusement, l'Esprit de notre Association continue de rayonner auprès de nous tous malgré cet éloignement imposé.

Néanmoins, 2020 a quand même existé et, sur le front, cette année restera dense en regard des nombreux sujets qui se sont accrus et complexifiés, et que nous avons traités et menés à bien tout du long et abordons au fil de notre rapport.

Cet Engagement, ces engagements, ont pu être menés à bien grâce à l'implication de nombreux membres, de nos commissions et de notre secrétaire général, Philippe ANGELOZZI.

J'en profite pour leur, pour vous, réitérer mes vifs et sincères remerciements!

Notre environnement en perpétuelle évolution, à l'image de la société actuelle, nous impose de nous adapter, de transformer nos métiers et d'anticiper nos stratégies de manière à rester dans la course.

Cette course, nous la gagnerons en valorisant, notre éthique, nos prestations, nos formations, nos labels, et ce pour le bien de Tous.

Je reste positif et confiant en l'avenir. Confiance que nous devons notamment à notre Association et aux ressources dont elle a déjà su faire preuve au fil du temps.

Dans l'intervalle d'enfin nous réunir, de nous retrouver en présence, je vous adresse mes plus cordiaux messages.

Thierry NAZ, 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 faitière 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. Étant donné son importance et sa représentativité, l'USPI Genève est un acteur incontournable à Genève pour toutes les questions touchant à l'immobilier, en particulier au logement. Elle est régulièrement auditionnée par les commissions du Grand Conseil et prend position par rapport aux projets de loi qui concernent l'exercice de la profession.

Dans le cadre de ses missions statutaires, l'USPI Genève s'efforce de défendre des conditions-cadre favorables 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 important que l'association continue de faire entendre sa voix dans les débats 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 le développement de projets, 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 la mise en place de la 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 exemplaire 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 des magistrats et élus, associations, institutions, médias, ainsi que les offices et services de l'administration, soit en particulier avec :

- Association professionnelle des gérants et courtiers en immeubles de Genève (APGCI)
- Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG)
- 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)
- Chambre genevoise immobilière (CGI)
- Département de la cohésion sociale (DCS)
- Département du développement économique (DDE)
- Département des infrastructures (DI)
- Département du territoire (DT)
- Département de l'environnement urbain et de la sécurité de la Ville de Genève (DEUS)
- Département de la cohésion sociale et de la solidarité de la Ville de Genève (DCSS)
- Fédération des architectes et ingénieurs de Genève (FAI)
- Fédération des entreprises romandes (FER)
- Fédération des métiers du bâtiment (FMB)
- Office cantonal de la statistique (OCSTAT)
- Office cantonal de l'énergie (OCEN)
- Office cantonal des autorisations de construire (OAC)
- Office cantonal de l'urbanisme (OU)
- Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF)
- Office cantonal 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'auto-réglementation 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 sous gestion.

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.

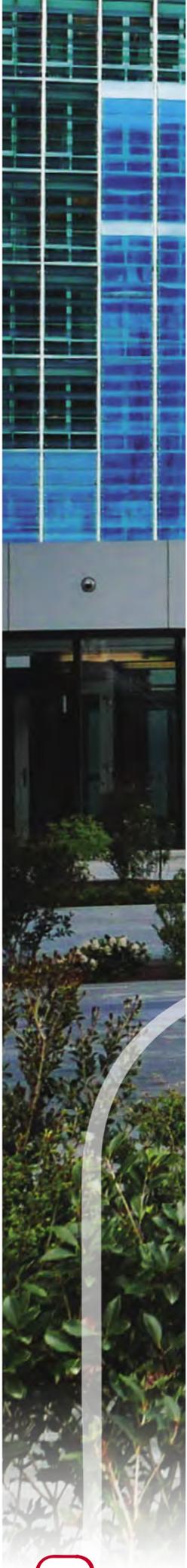
Le Label Vert de l'USPI Genève a été créé en 2008, avec notamment pour objectif de garantir une gestion énergétique optimale du parc immobilier. Nos membres ont un rôle particulièrement important à jouer auprès des propriétaires pour les informer des possibilités d'optimisation qui sont offertes. Le 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 valorise les différentes actions entreprises en matière énergétique par les membres, en fonction des nouvelles avancées technologiques et exigences législatives.

Au 31 décembre 2020, 24 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 2020, 20 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 2020, 24 membres ont obtenu le Label Courtier en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.

COVID-19

L'année 2020 a été malheureusement celle d'une gestion de crise sans précédent liée à la COVID-19. La crise sanitaire ayant été jugée comme extraordinaire le 16 mars 2020 selon la Loi fédérale sur les épidémies (LEp), le Conseil fédéral a dû ordonner des mesures pour tout le pays. Notre association a travaillé en étroite collaboration, tant avec les autorités fédérales (via l'USPI Suisse) que cantonales, afin de trouver des solutions aux mesures de confinement et de fermetures des commerces. Pour ce faire, une cellule de crise a été créée au sein de l'USPI Genève pour répondre aux sollicitations et formuler des propositions.

Maintien des droits et obligations liés au droit du bail

Les locataires commerciaux et petites entreprises, en difficulté dans le paiement de leur loyer en raison des fermetures ordonnées par les autorités, doivent pouvoir se faire aider par l'Etat pour faire face au manque de trésorerie. L'USPI Genève a ainsi estimé qu'à ce stade, il appartenait à l'Etat de stopper l'hémorragie et de préserver le paiement des loyers en accompagnant ces entreprises.

Ainsi dans un document d'intention du 19 mars 2020, signé par le département du développement économique (DDE), la Chambre genevoise immobilière (CGI) et l'USPI Genève, le Conseil d'Etat a reconnu que les droits et obligations relatifs au droit du bail restaient en vigueur et que les loyers, plus particulièrement ceux des locaux commerciaux, étaient dus.

Les partenaires immobiliers se sont toutefois engagés, dans la mesure de leurs moyens, à envisager, au cas par cas, l'octroi de reports ou d'arrangements de paiements des loyers commerciaux, en tenant compte de leur viabilité économique à long terme. Au vu des innombrables demandes de baisse de loyer par les locataires commerciaux, l'USPI Genève a ainsi proposé un modèle de lettre de réponse afin notamment de rassurer et d'aiguiller les locataires vers les différentes aides étatiques possibles, tout en leur signifiant des arrangements de paiements possibles.

Protocoles d'accord tripartite VESTA

Plusieurs accords entre l'USPI Genève, la Chambre genevoise immobilière (CGI), l'Etat de Genève et l'Asloca ont été conclus, s'inscrivant dans le cadre des mesures d'urgences visant à sauvegarder le tissu économique genevois face aux conséquences de la crise sanitaire due à la COVID-19.





Constatant la perte de tout ou partie de leurs revenus, non compensée par les mesures fédérales et cantonales, ces accords visaient à soutenir les indépendants et les entreprises, afin notamment de prémunir certains bailleurs contre le défaut de paiement du loyer. Différents critères d'éligibilité ont été décidés avec une adaptation, au fil des mois selon l'évolution de la situation économique et sanitaire.

D'autres cantons romands ont également trouvé des accords d'abandon volontaire de parts de loyers. Selon les données récoltées auprès des membres de l'USPI Genève et des autres sections cantonales, les montants des loyers exonérés par les bailleurs entrant dans les différents accords, se sont élevés à la fin mai 2020 à un montant total de plus de CHF 21 millions se déclinant comme suit:

- Genève: plus de CHF 10 millions
- Vaud: plus de CHF 7.5 millions
- Fribourg: plus de CHF 1.25 millions
- Valais: plus de CHF 875'000.-
- Neuchâtel: plus de CHF 625'000.-

En janvier 2021, une manne financière provenant dorénavant directement de la Confédération, le Conseil d'Etat a décidé de ne pas reconduire les accords VESTA, mais d'aider directement les entreprises particulièrement touchées par la crise économique ou par les mesures de lutte contre l'épidémie, en prenant en charge, à certaines conditions, l'ensemble de leurs frais fixes (loyers, fluides, assurances, contrats de location liés à l'activité commerciale, etc.).

Avis aux locataires en cas de retard de paiement du loyer lié aux logements

Même si la situation liée aux logements, après une année de pandémie, est restée stable, l'USPI Genève a souhaité anticiper d'éventuelles futures difficultés dues aux mesures sanitaires, dans l'acquittement des loyers liés au logement.

L'USPI Genève, la Chambre genevoise immobilière (CGI), le département de la cohésion sociale (DCS) et le département du territoire (DT) ont ainsi trouvé un nouvel accord afin de permettre l'envoi d'un avis aux locataires en retard dans le paiement de leur loyer et s'exposant à un risque de résiliation du bail de leur logement.

Cet avis vise à ce que les locataires puissent, dans ces cas, s'adresser dans les meilleurs délais au Bureau d'information sociale (BIS), une permanence mise en place par le département de la cohésion sociale (DCS) et destinée à orienter les personnes vers les principaux centres d'action sociale (CAS) de l'Hospice général, de même que vers les services sociaux communaux auprès desquels de l'aide peut être trouvée.

L'USPI Genève a créé ainsi le lien avec le Bureau d'information sociale (BIS) et les divers centres d'action sociale afin qu'une solution puisse être trouvée au plus vite. Notre institution a ainsi choisi d'être proactive en poursuivant la collaboration avec l'État et en établissant un monitoring sur l'évolution des mises en demeure, résiliations et évacuations. L'association se positionne ainsi en tant que partenaire fiable des autorités.

Chantiers

Par Arrêté du 25 mars 2020, le Conseil d'Etat s'est aligné sur les décisions du Conseil fédéral qui avait permis dans son Ordonnance du 20 mars 2020 la poursuite des chantiers, pour autant qu'ils soient conformes aux prescriptions sanitaires émises par le Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO). La possibilité d'ouvrir ou de poursuivre un chantier a ainsi été conditionnée à une obligation d'annonce à adresser au service de l'inspection de la construction et des chantiers.

Dans ce contexte, au vu des difficultés pratiques rencontrées, l'USPI Genève a sollicité de l'Office des autorisations de construire (OAC) de pouvoir sursoir au délai d'attente de 30 jours après annonce normalement exigé pour les petits travaux de réfection d'appartements, ce jusqu'au 30 juin 2020, ce qui a été accepté.

Une communication commune des associations (APCG, CGI, FAI, FMB et USPI Genève) représentant les principaux acteurs de l'acte de construire à Genève (propriétaires, maîtres d'ouvrages, mandataires et entreprises), a été en outre établie afin de mettre en avant la nécessité que soient prises en compte les circonstances particulières découlant de la pandémie de la COVID-19 et que toute décision puisse faire l'objet d'une concertation entre les partenaires de l'acte de construire à Genève.





Politique cantonale du logement et énergétique

Article 4A LGZD (typologies de logements)

En 2019, une majorité du Grand Conseil avait refusé le PL 12093 du Conseil d'Etat visant à modifier les proportions de logements prévus dans l'article 4A de la loi générale sur la zone de développement (LGZD).

Pour mémoire, l'article 4A LGZD fixe les proportions des typologies de logements à construire en zone de développement (LUP, HM, LGZD, PPE) et 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 avait permis de redynamiser la production de logements.

Le 28 août 2020, le Grand Conseil a modifié l'article 4A LGZD, sans que les partenaires du logement n'aient été associés, avec de nouvelles proportions de logements à construire dans chaque périmètre de la zone de développement :

- 33% de logements d'utilité publique (LUP) dont, en principe au minimum, la moitié en HBM ;
- 33% de locatifs en régime de développement (ZDLOC) ;
- 33% au libre choix du preneur, avec un minimum de 20% de PPE devant être développé pour l'ensemble du programme.

Le champ d'application de la disposition exclut les zones de développement 4B et 4B protégée, ainsi que le périmètre Praille-Acacias-Vernets qui fait l'objet d'une loi spéciale.

En marge, le Grand Conseil a abrogé la loi 12477 votée en octobre 2019 qui reprenait l'article 4A de la LGZD en vigueur jusqu'au 31 juillet 2019. Ainsi, le référendum qui avait abouti et qui s'opposait à cette loi est devenu sans objet et la votation populaire sur la loi 12477 n'a pas eu lieu.

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 avait modifié le règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn) afin de soi-disant rendre les standards énergétiques genevois compatibles avec l'évolution des exigences en matière d'optimisation énergétique.

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

Dès lors, l'USPI Genève a dû recourir contre l'introduction du nouvel article 12P REn, qui stipulait que le recours à d'autres énergies renouvelables ne constituait 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 expressément l'inverse.

Par Arrêté du 19 juin 2020, la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice a donné raison à notre association et a annulé l'art. 12P al. 2 du règlement du 5 juin 2019 modifiant le règlement d'application de la loi sur l'énergie car contraire au droit supérieur.

Révision du Plan directeur des énergies (PDE)

Le département du territoire (DT) a mis en consultation, le 1^{er} juillet 2020, le projet de révision du Plan directeur des énergies (PDE) 2020-2030 (2^{ème} version), adopté par le Grand Conseil le 2 décembre 2020.

Lors de sa mise en consultation, l'USPI Genève avait pu mettre en avant la nécessité d'une adaptation des dispositions légales liées, d'une part à la LDTR pour permettre une rentabilité des travaux à engager et d'autre part, à la garantie de la faisabilité technique des mesures préconisées.

Sur le premier point, l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) a expliqué qu'un complément avait été intégré dans le PDE, dans le chapitre «Un cadre pour accompagner la transition énergétique», que des travaux d'évaluation de la rentabilité des projets de rénovation étaient en cours au sein du département (encouragements financiers, fiscalité, etc.) et que des discussions devront être amorcées afin de parvenir à une répartition équitable des surcoûts liés à la transition énergétique. Nous maintiendrons fermement ces revendications





légitimes quant à la rentabilité des travaux indispensables pour prendre le fameux « tournant énergétique ».

Pour le second point, il nous a été répondu que plusieurs projets pilotes ont été engagés dans le cadre de GEnergie, et que des fiches éditées par typologie de bâtiments sont en cours d'élaboration, à l'attention des propriétaires de parcs immobiliers et des professionnels.

A présent, le PDE fixe le cadre général de la politique énergétique cantonale et ambitionne de réduire drastiquement la consommation d'énergie, notamment d'origine fossile, en valorisant les ressources renouvelables. Il fixe ainsi les objectifs pour atteindre la société à 2000 W à l'horizon 2050 et réduire de 60% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 (par rapport à 1990), pour une neutralité climatique d'ici 2050 tels que défini par le Conseil fédéral. La consommation d'énergie devra à terme être divisée par 3,5 et, dans le même temps, la part du renouvelable dans la production énergétique cantonale sera triplée.

Pour mettre en œuvre ces actions, le PDE intègre 28 fiches-actions définissant des objectifs à court, moyen et long terme, qui devront être mis en œuvre par une adaptation des lois et des règlements en vigueur, notamment du règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn) qui devrait être adopté début 2021.

Campagnes politiques

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

L'initiative proposait 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 prévoyait 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 visait à limiter, encore plus drastiquement qu'aujourd'hui, la répercussion possible sur les loyers des investissements générant des économies d'énergie. Il s'agissait 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 portait donc atteinte aux droits des propriétaires en allant 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%. Elle a toutefois été acceptée 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)
- M 2530 RSFP Diminution des ratios de places de stationnement privées prévus

Projet de loi, Motions et Questions en cours de traitement que nous soutenons

- M 2244/46 Inventorier et développer la construction de logements sur les terrains de l'Etat et des collectivités publiques
- PL 12395 LUP Les logements des communes et des coopératives sont des LUP

Initiatives, Projets de loi et Motions refusé avec succès

- 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 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

Initiatives, Projets de loi et Motions combattus

- PL 11144 LGZD Augmenter la durée de contrôle de l'Etat à 20 ans
- PL 12022 LCPEG Obliger la CPEG à acheter de l'immobilier pour assainir ses finances
- PL 12171 LGZD PLQ stoppé si la commune n'est pas d'accord
- PL 12476 LiPN Mesures en faveur de la biodiversité pour un montant correspondant au minimum à 1% du prix de revient

- PL 12564 LDTR Pour un droit de recours des communes en matière de LDTR
- PL 12565 LCI Conditionner l'octroi de la dérogation au taux d'occupation du sol prévu en 5^e zone à l'accord formel des communes (Conseil municipal)
- PL 12589 Cst Les patrimoines naturels et architecturaux 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
- PL 12592 LDTR Surveillance accrue de l'Etat pour les travaux avec des locataires en place et instauration d'un AMU
- PL 12656 LCP Pour un doublement de l'impôt immobilier complémentaire sur les logements et locaux commerciaux vides et sur les résidences secondaires
- PL 12773 LEFI Réévaluation fiscale des appartements et des villas
- PL 12778 LCI Toitures végétalisées obligatoires
- IN 176 LGZD Pour un urbanisme plus démocratique à Genève
- PL 12869 LCI Pour un bilan carbone neutre des constructions, rénovation et entretiens

Auditions et prises de position

Prise de position relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et son règlement d'application (REFDI)

Le département des finances (DF) a mis en consultation le 18 juin 2020, la méthode d'estimation des immeubles, concrétisée par l'avant-projet sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et son règlement d'application (REFDI).

L'USPI Genève s'oppose à l'augmentation de la fiscalité à laquelle ce projet de réforme aboutirait et qui toucherait particulièrement les petits propriétaires de villas et d'appartements d'un certain âge. En outre, l'USPI Genève relève les points saillants suivants :

- S'agissant des questions techniques, on ne peut pas comparer la situation genevoise à la zurichoise dans la mesure où, en termes d'impôt à payer par le contribuable, le résultat sera deux ou trois fois supérieurs pour un habitant genevois pour un bien de valeur égale.

- 
- L'outil d'évaluation proposé ne tient pas compte de l'obsolescence d'un bien et de la non-conformité énergétique.
 - Dans le calcul des valeurs des parts de copropriété, la notion des étages est totalement absente.
 - Les mesures compensatoires devraient toucher l'impôt immobilier complémentaire pour plus d'équité envers les personnes touchées par la réforme.
 - Le taux d'imposition de l'impôt sur le bénéfice et gains immobiliers (IBGI), après 10 ans de détention, est fixé à 10%, ce qui en ferait le plus haut de Suisse, alors même que le canton de Genève est déjà celui qui exploite le plus son potentiel fiscal.
 - La composition des commissions d'experts pose problème : la loi parle de personnes spécialement qualifiées, alors que siègent dans ces commissions des politiciens.

Modification REn

L'Office cantonal de l'énergie (OCEN) a mis en consultation, le 7 décembre 2020, le projet de règlement modifiant le règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn).

L'USPI Genève constate que le projet de règlement ne répond pas à deux questions fondamentales, à savoir une solution de financement des mesures imposées et une garantie d'une faisabilité technique.

D'autre part, en termes de sécurité juridique, les professionnels ont besoin de plus de prévisibilité et de transparence sur des délais réalistes pour la planification et la réalisation de ces assainissements permettant d'atteindre le nouveau seuil. Un échelonnement, avec un délai inscrit dans le règlement pour présenter un plan d'assainissement énergétique et un second délai, toujours inscrit dans le règlement, pour réaliser ce plan sont incontournables afin de tenir compte de la réalité technique et des besoins en planification financière impliquant l'assainissement d'un immeuble.

Le projet de REn demeure en l'état insatisfaisant. Il est urgent que l'OCEN puisse réunir les différents acteurs afin que les nouvelles exigences soient réalistes et réalisables, en vue d'arriver à un résultat concret pour un assainissement total du parc immobilier genevois dans les années à venir.

Prise de position relative au PL 12778 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) - Pour davantage de toitures végétalisées

Le 19 janvier 2021, l'USPI Genève a été auditionnée, conjointement avec l'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG), par la Commission des travaux sur le projet de loi 12778 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (Pour davantage de toitures végétalisées).

Ce projet de loi vise notamment à rendre obligatoire la réalisation de toitures végétalisées lors de toutes rénovations de toitures. Le projet de loi est particulièrement choquant dans la mesure où il prévoit d'assimiler l'entretien de l'étanchéité d'une toiture comme travaux de rénovation, ce à quoi l'USPI Genève s'oppose fermement. D'autre part, le projet de loi n'est pas suffisamment clair en ce qui concerne la nature de la végétalisation en toiture qui serait exigée (« intensive » ou « extensive »).

L'USPI Genève préconise ainsi qu'au lieu de prévoir une obligation systématique, une forte incitation, fiscale par exemple, devrait être proposée au bailleur, ou encore un assouplissement de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR), afin que ces travaux puissent être considérés comme des travaux énergétiques à 100%.

Principaux dossiers professionnels traités

Diagnostic amiante - travaux d'intervention d'urgence

Depuis 2009, une attestation de présence ou d'absence de substances dangereuses, notamment d'amiante pour les bâtiments construits avant 1991, doit être jointe aux demandes d'autorisations de travaux soumis à autorisation de construire au sens de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI), ou de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Pour les travaux qui ne sont pas soumis à autorisation de construire, cette attestation n'est pas nécessaire ; seul un diagnostic amiante avant travaux doit être réalisé avant le début des travaux touchant des éléments pouvant contenir de l'amiante dans les bâtiments construits avant 1991.

Jusqu'à peu, il n'y avait toujours pas de solutions satisfaisantes pour les travaux d'intervention d'urgence (ex. fuite d'eau). Une liste d'entreprises de désamiantage possédant un service de piquet pour les interventions d'urgence existe, mais cela implique l'intervention simultanée de deux entreprises, soit les entreprises de sanitaire et de désamiantage, avec les complications (caisson de confinement





par exemple) et les surcoûts que cela engendre. L'USPI Genève est intervenue auprès du SABRA pour qu'une solution pratique puisse être trouvée.

C'est désormais chose faite, puisqu'une nouvelle liste d'entreprises de dépannage sanitaires formées en matière d'amiante a été mise en place, permettant ainsi d'appliquer les mesures de protection nécessaires pour éviter une exposition et une contamination lors des interventions d'urgence pour les occupants. Avec le concours de l'USPI Genève, le mode opératoire de ces entreprises a été validé par les autorités compétentes, en l'occurrence le SABRA et la SUVA, qui ont constaté la conformité de leur protocole d'intervention.

Dématérialisation du traitement des autorisations de construire

Après avoir mis en ligne le 3 février 2020 la nouvelle version de sa plateforme numérique AC-Démat, la dématérialisation de l'ensemble des demandes d'autorisation de construire s'est faite progressivement tout au long de l'année, notamment dans un premier temps, avec une ergonomie améliorée, un suivi historique intégrant de nouvelles fonctionnalités, une fonction de délégation de remplacement facilitant le travail en équipe.

L'USPI Genève a régulièrement participé à la consultation organisée par l'Office des autorisations de construire (OAC) afin de faire remonter ses remarques. Des évolutions sont ainsi apparues en juillet 2020 relatives au dépôt et au traitement numérique des demandes d'autorisation de construire en procédure accélérée (APA), incluant une vue d'ensemble des tâches, un calcul des délais, une fonction facilitant les demandes de prolongation des APA, le dépôt de demande complémentaire visant à modifier un projet de construction faisant l'objet d'une autorisation de construire déjà délivrée et encore en vigueur, tout en permettant, avec la fonction Délégation, aux requérants et mandataires de partager et de travailler sur un même dossier.

Dès 2021, le dépôt des demandes de démolitions traitées en procédure accélérée (MPA) est possible, ainsi que la subordination d'une autorisation de construire à d'autres décisions. Une autorisation de démolir peut être subordonnée à une autorisation de construire lorsque le requérant a l'obligation de réaliser la construction après avoir procédé à la démolition. Par exemple, ceci est le cas lorsque le projet est assujéti aux articles 5 et 6 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR), articles qui visent à maintenir l'offre de logements. A l'inverse, une autorisation de construire peut être subordonnée à une autorisation de démolir lorsque le requérant a l'obligation de procéder à la démolition pour pouvoir réaliser la

construction. Par exemple, ceci permet de garantir que le taux d'utilisation du sol ou bien la limitation des constructions de peu d'importance soient respectés dans certaines situations.

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 :

NON à la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux

Au printemps 2020, le Conseil des Etats et le Conseil national ont adopté des motions demandant au Conseil fédéral de prendre des mesures pour que les exploitants de restaurants et autres établissements (locataires dont le loyer ne dépasse pas CHF 20'000.-) fermés par le Conseil fédéral ne doivent à leur bailleur que 40% du loyer pour la période pendant laquelle ils ont dû rester fermés. Le Conseil fédéral était également chargé de créer un fonds, pour les cas de rigueur en faveur des bailleurs, doté de 20 millions de francs et dans lequel les accords cantonaux déjà conclus resteraient valables.

L'USPI Suisse s'est opposée fermement au projet de loi élaboré par le Conseil fédéral, car portant une grave atteinte à la garantie de la propriété et s'immisçant indûment dans les rapports contractuels entre propriétaires et locataires. Ce projet de loi ne tenait également pas compte de la diversité des situations, instaurant une insécurité juridique tout en multipliant les procédures judiciaires. L'USPI Suisse s'est prononcée en faveur du dialogue, avec des solutions au cas par cas, ainsi que les mesures incitatives cantonales, mode de faire qui avait déjà fait ses preuves dans divers cantons de Suisse romande.

En octobre 2020, le Conseil fédéral a présenté un rapport relatif au monitoring des loyers commerciaux. Il en est ressorti qu'il n'y avait pas de difficultés globales et généralisées dans le domaine des loyers commerciaux, la majorité des locataires et des bailleurs ayant trouvé des solutions via des accords conclus avant l'adoption des motions. Le Conseil fédéral n'envisageait donc pas de mesures, en particulier législatives, et avait toujours défendu une approche non interventionniste dans les rapports de droit privé entre locataires et bailleurs.





L'USPI Suisse est intervenue auprès des parlementaires du Conseil national et du Conseil des Etats afin qu'ils n'entrent pas en matière sur ce projet de loi portant atteinte aux droits des propriétaires et à la garantie de la propriété.

Prélèvement d'intérêts négatifs par PostFinance

PostFinance a décidé de prélever des intérêts négatifs dès le premier franc sur les comptes d'entreprise dès le 1^{er} avril 2021. Des paliers avaient été convenus avec PostFinance pour éviter le prélèvement de ces intérêts négatifs tenant compte des particularités de chaque société. Les établissements bancaires pratiquent d'ailleurs de la sorte et ne facturent pas, dès le premier franc, des intérêts négatifs. PostFinance est ainsi devenu le seul établissement bancaire à avoir pris cette décision et ce, sans considération aucune pour les clients, alors que nos membres, dans le cadre de leurs activités professionnelles, encaissent chaque mois d'importants montants, notamment sous la forme des loyers, pour le compte des propriétaires.

L'USPI Suisse est intervenue auprès de PostFinance afin qu'elle reconsidère sa décision et a sollicité un entretien avec la direction, considérant qu'en cette période de crise COVID-19, l'économie privée a besoin d'importants soutiens et non pas de charges supplémentaires.

Campagnes de valorisation

Action coup de poing: « Le low cost en immobilier, c'est toujours trop cher! »

En juin 2020, les plateformes numériques pratiquant un courtage « low cost » ont massivement communiqué. L'USPI Genève a immédiatement réagi en lançant une action coup de poing via une campagne presse et digitale autour du concept « le low cost en immobilier, c'est toujours trop cher! ». Une vidéo et un visuel factuels chiffrant le montant de la vente d'un bien via un forfait en ligne low cost et un courtier professionnel ont été diffusés dans la presse et sur les réseaux sociaux. Les 30 jours de campagne du volet digital auront permis de toucher près de 45'000 personnes et généré 1'300 visites sur www.uspi-ge.ch/courtage.

Campagne de valorisation de la profession de courtier

Visant à sensibiliser les propriétaires aux avantages de faire appel à un professionnel de l'immobilier membre de l'USPI Genève, la seconde phase de la campagne « choisissez les bons professionnels » a été lancée fin septembre 2020. Principalement digitale, la campagne a été relayée sur Facebook, LinkedIn et Google Ads simultanément à une campagne d'affichage bus du réseau TPG. Cette seconde vague de communication a généré près de 2'300 visites sur le site de l'USPI Genève, soit plus du triple des visites de la première campagne de 2019.

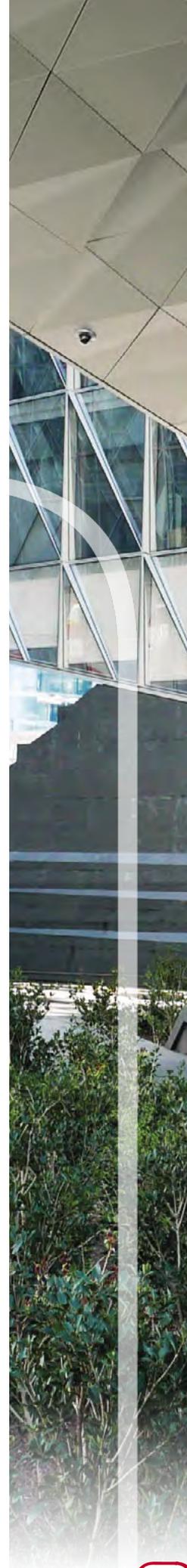
Campagne de valorisation du Label Vert

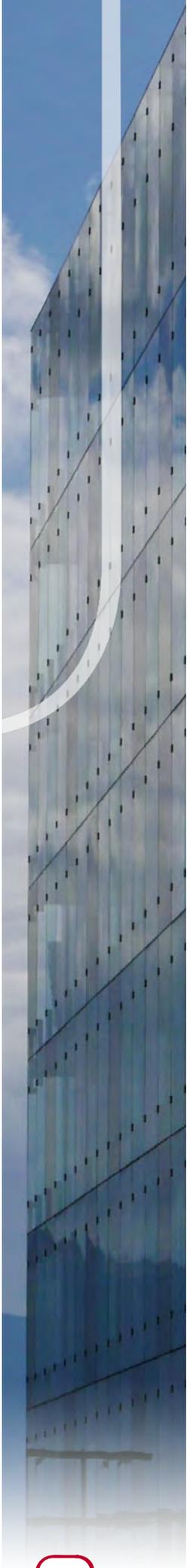
L'USPI Genève avait lancé une première campagne Label Vert en 2019 valorisant les résultats de dix ans d'assainissement du parc immobilier par ses membres. Trois visuels traduisant les équivalences des économies d'énergie réalisées ont été créés et sont disponibles sur le site de la page dédiée www.uspi-ge.ch/label-vert. Ils ont été repris durant les 6 semaines de la seconde vague de la campagne, avec un dispositif plus étoffé alliant web, presse et affichage TPG. La communication presse a été amplifiée via notamment deux interviews de M^{me} Béatrice GRANGE et de M. Alexandre MOLINARI rappelant les objectifs et enjeux du label dans Tout l'immobilier et l'AGEFI. La communication sur les réseaux sociaux a été, elle aussi, plus soutenue avec la publication bi-hebdomadaire de posts sponsorisés et organiques.

La campagne aura été vue près de 264'000 fois sur les réseaux sociaux.

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 quatre reprises en 2020, afin notamment 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).

Après une première phase de campagne lancée fin 2019, la deuxième phase de la campagne «Choisissez les bons professionnels», initialement prévue en avril 2020, a dû être reportée à fin septembre 2020 pour cause de crise sanitaire.

Néanmoins, durant l'été, en réaction aux campagnes publicitaires menées par les disrupteurs, une campagne coup de poing a été menée «Le low cost en immobilier, c'est toujours trop cher!».

En 2021, l'USPI Genève se coordonne avec les autres sections cantonales de l'USPI Suisse pour faire une large campagne commune de valorisation de la profession sur tout le bassin lémanique et pouvoir concentrer ainsi ses ressources dans la diffusion des messages.

Ne pouvant se réunir physiquement, l'Assemblée générale de la Section des courtiers a été suspendue ainsi que son traditionnel déjeuner des courtiers en 2020. Les apéritifs organisés par la Section des courtiers n'ont également pas pu se tenir en raison de la situation sanitaire.

Au 31 décembre 2020, 24 membres ont obtenu le Label Courtier en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.

Commission technique

La commission technique est à ce jour composée de 17 membres pour 14 maisons représentées. Elle s'est réunie 3 fois en 2020 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 et divers services de l'Etat.

Plusieurs groupes de travail sont aujourd'hui actifs concernant notamment les normes énergétiques, mais également d'autres sujets :

Tripartite OCEN/SIG/USPI Genève : discussions trilatérales sur les problématiques énergétiques liées au bâti et les nouveaux projets en cours.

Groupe de travail SIG/OCEN et associations professionnelles sur l'équilibrage hydraulique.

Hub énergétique de la Fondation Nomads : discussion et coordination avec d'autres associations professionnelles et l'OCEN sur des solutions concrètes à la transition énergétique (énergies non fossiles, financement, fiches de planification, etc.).

Groupe de travail du Hub énergétique de la Fondation Nomads : élaboration des fiches pratiques pour une planification des assainissements énergétiques par typologie d'immeubles.

Groupe de travail relatif au remplacement des portes palières en vue de pouvoir établir des fiches de bonnes pratiques en collaboration avec l'association faîtière des métiers du bois, le service du feu et le service des monuments et des sites.

Des relations étroites sont entretenues avec nos représentants dans la Commission officielle du standard énergétique et la Commission consultative sur les questions énergétiques.

Concernant le Label Vert, cette année 24 candidats ont obtenu le label. L'IDC moyen du parc immobilier de ces 24 lauréats s'élève à 483 MJ/m²/an contre 492 MJ/m²/an en 2019.

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.

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 2020, les circulaires suivantes, rédigées par le secrétariat, ont été adressées à nos membres :

Circulaires professionnelles

- CP 01 Votations du 9 février 2020
NON à l'initiative fédérale de l'ASLOCA « Davantage de logements abordables »
OUI aux modifications de zones Cointrin-Est et Cointrin-Ouest
- CP 02 Dématérialisation du traitement des dossiers par l'OAC – Plateforme AC-Démat
- CP 03 Electromobilité – Salon de l'automobile en collaboration avec le SABRA
- CP 04 Prise de position PL 12591 modifiant la LGL – Pour une attribution équitable des logements en zones de développement
- CP 05 Lancement de la campagne digitale Label Vert – 10 ans d'actions pour l'environnement
- CP 06 CCT concierges – Applicabilité de la CCT dénoncée durant la période de négociation
- CP 07 Information concernant le changement de nom d'une rue adressée aux propriétaires concernés
- CP 08 Catégories de logements en zone de développement – Changement de pratique propriétaires
- CP 09 Fondetec – Fondation de droit public de la Ville de Genève
- CP 10 Groupe de travail sur les nouvelles conditions générales
- CP 11 COVID-19 Renforcement des mesures
- CP 12 Prises de position
PL 12353 modifiant la LDTR visant à ajuster les loyers LDTR
PL 12592 modifiant la LDTR « Pour des chantiers habités qui respectent les locataires »
PL 12593 modifiant la LEn « Pour un abaissement des seuils IDC
- CP 13 COVID-19 Aides aux commerces et entreprises en difficulté de trésorerie
- CP 14 COVID-19 Interruption des chantiers – nouvelle mesure pour enrayer la propagation du virus
- CP 15 COVID-19 USPI Suisse – Demande de création d'un fonds public destiné à prendre en charge les loyers ou les charges hypothécaires au Conseil fédéral
- CP 16 COVID-19 Maintien des droits et obligations liés au droit du bail – Possibilité d'arrangements de paiement au cas par cas pour les loyers commerciaux
- CP 17 COVID-19 Indemnités pour RHT (réduction d'horaire de travail)

- CP 18 COVID-19 Reprise des chantiers conformes aux prescriptions sanitaires du SECO avec obligation d'annonce
- CP 19 COVID-19 Locaux commerciaux – Modèle de réponse aux demandes de baisse de loyer
- CP 20 COVID-19 Mesure d'allègement financier pour les indépendants locataires de logements subventionnés
- CP 21 COVID-19 Retard de paiement des loyers des personnes à risques
- CP 22 COVID-19 Reprise des chantiers – cas de rénovations intérieures d'appartement et travaux non soumis à autorisation
- CP 23 COVID-19 Accord tripartite – VESTA 1 (avril 2020) - Programme volontaire d'aide au propriétaire qui a la faculté de soutenir son locataire commercial (indépendant et très petite entreprise)
- CP 24 COVID-19 Accord tripartite – VESTA 1 (avril 2020) – Suivi et compléments
- CP 25 COVID-19 Nouvelle mesure d'aide destinée aux locataires de locaux commerciaux
- CP 26 COVID-19 Chantiers – Procédure en matière d'autorisation de construire et d'ouverture de chantiers
- CP 27 COVID-19 Accord tripartite – VESTA 1 (avril 2020) – Eligibilité de certaines institutions publiques
- CP 28 COVID-19 Accord tripartite prolongation – VESTA 1^{bis} (mai 2020) VESTA 2 Locaux commerciaux supérieurs à CHF 3'500 (avril, mai, juin 2020)
- CP 29 COVID-19 – Accord tripartite – VESTA 1 (avril 2020) – Délai Etablissement de statistiques VESTA 1 et 2
- CP 30 Diagnostic amiante – travaux d'intervention d'urgence
- CP 31 COVID-19 Chantier – Annonce d'ouverture – réfections d'appartement
- CP 32 COVID-19 Accord tripartite - Délais pour VESTA 1^{bis} et VESTA 2
- CP 33 COVID-19 Chantiers – Communication commune APCG, CGI, FMB, FAI, USPI Genève
- CP 34 COVID-19 Accord tripartite - Statistiques VESTA 1 – 1^{bis} – 2
- CP 35 COVID-19 Accord tripartite – VESTA – Fin des accords
- CP 36 Dématérialisation du traitement des dossiers par l'OAC – Evolution plateforme AC-Démat
- CP 37 Augmentation temporaire des subventions ProKilowatt pour les solutions ventilation et circulateurs



- CP 38 Action coup de poing « Le low cost en immobilier, c'est toujours trop cher... »
- CP 39 Prise de position sur l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et son règlement d'application (REFDI)
- CP 40 Dématérialisation du traitement des dossiers par l'OAC – Demandes complémentaires en procédure accélérée
- CP 41 Programme Label Vert 2020 – Seuil minimum de point
- CP 42 Prise de position relative au projet de révision du PDE
- CP 43 Label Courtier – Contrôle des exigences 2020
- CP 44 Label Formation – Contrôle des exigences 2020
- CP 45 Outil de comptabilité analytique – exercice 2019
- CP 46 COVID-19 Assemblées PPE
- CP 47 COVID-19 Nouvelle fermeture des commerces non essentiels
- CP 48 COVID-19 Accord tripartite – VESTA 3 – Nouvel accord
- CP 49 Lancement de la campagne Label Vert – Phase 2
- CP 50 COVID-19 Accord tripartite – VESTA 3 – Formulaire locataires
- CP 51 Outil de planification des actions d'efficacité énergétique
- CP 52 ISPC et suite des négociations de la CCT concierges
- CP 53 Adoption du PDE 2020-2030
- CP 54 COVID-19 Accord tripartite – VESTA 3 – Formulaire bailleurs

Circulaires juridiques

- CJ 01 Arrêt du TF du 19.11.2019 rejetant les recours contre les zones réservées
- CJ 02 Droit du bail – Art. 19 al 2 OBLF contraire au droit fédéral concernant les loyers échelonnés – ATF 4A_124/2019 du 01.11.2019
- CJ 03 Entrée en vigueur du nouveau règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses (RACI)
- CJ 04 Nouveaux taux hypothécaire de référence
- CJ 05 COVID 19 – Tenue des assemblées de communauté de propriétaires d'étages
- CJ 06 COVID-19 – Résiliation anticipée des contrats de bail selon l'art. 266g CO
- CJ 07 Droit du bail – Nullité du loyer initial et prescription de l'action en restitution du trop-perçu – ATF 4A_495/2019 du 28.02.2020
- CJ 08 COVID-19 Prolongation des délais de résiliation pour les loyers et charges échéant entre le 13.03 et 31.05 2020
- CJ 09 Avis de droit sur les loyers des locaux commerciaux de la CGI, du Prof. HIGI, de la FRI

- CJ 10 COVID-19 Résiliation anticipée des contrats de bail selon l'art. 266g CO
- CJ 11 Avis de droit du Prof. BOHNET sur les loyers des locaux commerciaux
Bail à loyer pour locaux commerciaux et Ordonnance 2 COVID-19
- CJ 12 Modification de l'OBLF – Contrats de performance énergétique
- CJ 13 Motivation de l'avis de fixation du loyer initial pas nécessaire en cas de première location
ATF 4A_451/2019 du 21.04.2020
- CJ 14 Nouvelles conditions générales et particulières pour appartement et villa
- CJ 15 Nouveaux standards HPE/THPE – Arrêt de la Chambre constitutionnelle du 19.06.2020
- CJ 16 Catégories de logements où sévit la pénurie
- CJ 17 Catégories de logements à réaliser en zone de développement – Art. 4A LGZD
- CJ 18 Densification de la zone villa – Art. 59 LCI
- CJ 19 ATF concernant le prélèvement de la taxe d'équipement par le Fonds intercommunal d'équipement – Respect du principe de la couverture des frais
- CJ 20 Entrée en vigueur du nouvel art. 4A LGZD prévoyant les catégories de logements à réaliser en zone de développement
- CJ 21 Changement de jurisprudence pour le calcul de rendement net – ATF 4A_554/2019 du 26.10.2020
- CJ 22 Autorisation de construire: qualité pour recourir
- CJ 23 Entrée en vigueur de la modification de la LCI – Densification de la zone villa
- CJ 24 Pas de loi fédérale sur les loyers commerciaux suite aux Ordonnances COVID-19

Circulaires fiscales

- CF 01 Règlement modifiant le règlement d'application de l'art. 8A de la loi sur les droits d'enregistrement (RDE)
- CF 02 Loi modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT)
- CF 03 Taux de capitalisation des immeubles locatifs
- CF 04 Indexation de la valeur locative

Les Membres

Un nouveau membre, PRIVALIA IMMOBILIER SA, a été admis en 2020.

Au 31 décembre 2020, l'association compte les 36 membres suivants :

Gérance et courtage

BAEZNER GERARD & Cie SA    

BERSIER & Cie SA    

BESSON, DUMONT, DELAUNAY & Cie SA   

BESUCHET CHARLES SA 

BORDIER SCHMIDHAUSER 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   

RÉGIE TOURNIER SA   

Courtage uniquement

JOUHAN – DE RHAM SA 🇨🇭 🇨🇭

MELCARNE SA 🇨🇭 🇨🇭

MOSER VERNET & Cie, Valorisations Immobilières SA 🇨🇭 🇨🇭

PALEY GERARD & FILS SA, Agence Immobilière 🇨🇭

PILET & RENAUD TRANSCATIONS SA 🇨🇭 🇨🇭

PRIVALIA IMMOBILIER SA 🇨🇭

STOFFEL IMMOBILIER SA 🇨🇭 🇨🇭

VERBEL SA 🇨🇭

Les Membres honoraires

M. Jean-Pierre BESSON †

M. Jacques BICHSEL

M. Robert CORTHAY †

M. Olivier DUMUR †

M. Henri FORMIGE

M. Jacques GRANGE

M. Henry SENGER †

M. Raoul VOLPE

M. Michel François WYSS

Le Comité

Comité au 31 décembre 2020

M. Thierry NAZ, Président

M. Etienne NAGY, Vice-Président

M. Emmanuel GALLEY, Trésorier

M^{me} Francine BAEZNER

M. Yvan BALLIF

M. Thierry DE HAAN

M. Quentin EPINEY

M. Jérôme FÉLICITÉ

M^{me} Béatrice GRANGE

M. Stéphane JAGGI

M. Fabio MELCARNE

M. Thierry ROSSET

M. Jean-Daniel ROTH

M. Bertrand TOURNIER

Comité de la Section des courtiers

M. Fabio MELCARNE, Président

M. Philippe BÜSCHI

M^{me} Natacha DA SILVA

M. Pierre HAGMANN

M. Thierry STOFFEL

M. Arnaud TURRETTINI

Les Commissions

Commission Valorisation

La Commission Valorisation est chargée du développement de la communication de l'USPI Genève.

La Commission Valorisation est composée de :

M ^{me} Béatrice GRANGE, Présidente	M. Alexandre MOLINARI
M. Thierry DE HAAN	M. Thierry NAZ
M. Fabio MELCARNE	

Commission Technique

La Commission Technique a pour objectif d'étudier les questions d'ordre technique 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. Frédéric GOSSELIN
M. Stéphane BIAGI	M. Karl-Ludwig KUNZ
M. Marc BÜSCHI	M. Franck MESSINA
M. Christophe CLARKE	M. Jérôme NIEMETZ
M. Maxime COSSON	M. Yvan PERROUD
M. Thomas EMMENEGGER	M. Mathieu RECHBERGER
M. Bruno FRISA	M. Cédric SCHALLER
M ^{me} Emmanuelle GAIDE	M ^{me} Magali SCHOLAERT
M. Jordan GIRAUD	

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	

Chiffres-clés

L'USPI Genève représente à Genève :

- 36 membres dont :
 - 28 actifs dans la gérance et le courtage
 - 8 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.



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