



Sommaire

Editorial du Président	4
Introduction	6
<hr/>	
Nos Labels	8
- Label Qualité	
- Label Vert	
- Label Formation	
- Label Courtier	
<hr/>	
COVID-19	12
- Bureau d'information sociale (BiS)	
- Projet DOMOS	
Principaux dossiers professionnels traités	14
- Convention collective de travail (CCT) pour les concierges	
- Modification du règlement d'application de loi sur l'énergie (REn)	
- Accès électronique au registre foncier	
- Rencontre avec une délégation du Conseil administratif de la Ville de Genève	
- Dépôts des conteneurs sur la voie publique en Ville de Genève - Respect des horaires	
- Création d'une commission bilatérale instance LDTR - USPI Genève	
- Renforcement de la collaboration avec le Centre d'Accueil de la Genève Internationale (CAGI)	
Campagnes politiques	18
- NON à l'initiative « 99% »	
- Développement des réseaux thermiques structurants	
Autres sujets de politiques cantonales	20
Auditions et consultations	22
- Prise de position PL 12778 - Pour davantage de toitures végétalisées	
- Prise de position PL 12986 - Recensement du patrimoine architectural et des sites	
- Prise de position amendements proposés pour PL 12593-A - Pour un abaissement des seuils IDC	
Sur le plan fédéral	15
- Prélèvement d'intérêts négatifs par PostFinance	
- Révision du droit du bail	
- Utilisation de l'intégralité du 2 ^{ème} pilier pour financer l'achat d'une résidence principale	
- 2 ^{ème} révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)	
- Valeur locative et fiscalité immobilière	
- Lex Koller	
- Loi sur le CO ₂	
- Conséquences du COVID-19 sur le logement	
Commission valorisation	29
Campagnes de valorisation	30
- Campagne romande pour valoriser la profession de courtier immobilier	
- Apprentis et collaborateurs de régie au cœur d'une campagne digitale	
Section des courtiers	32
Commission Technique	32
<hr/>	
Circulaires	33
Les Membres et Membres honoraires	36
Le Comité	37
<hr/>	
Commissions	38
- Commission Valorisation	
- Commission Technique	
- Commission DRH	
- Commission des statistiques immobilières	
Chiffres-clés	39

Editorial du Président

Chères consœurs,
Chers confrères,
Mes chers,

Où regarder ? Pour avancer, portons notre regard sur l'horizon. Pour garder l'équilibre, gardons un œil juste devant nous. Pour apprécier le chemin parcouru, de temps à autre, jetons un furtif regard derrière nous.

Est-ce toujours aussi simple d'avancer ? Oui, avec en plus quelques chausse-trappes, quelques canyons à franchir, mais l'important est de toujours aller de l'avant.

Comme à chaque époque, celle que nous traversons nous apporte son lot de défis. Ils sont nombreux et nous devons les prioriser, les comprendre et les relever. C'est dans cet état d'esprit que nous devons y faire face.

Après une gestion de la crise Covid réussie, avec les accords VESTA et grâce à une large adhésion de l'ensemble des parties prenantes à l'économie immobilière, nous continuons dans cette dynamique avec le nouveau protocole DOMOS qui vient en aide aux locataires connaissant des difficultés passagères. Nous avons avec l'USPI Suisse, un relais indispensable au niveau de la politique fédérale, en complément de nos prises de position sur des projets de lois cantonaux sur lesquels notre association est régulièrement consultée par les différentes commissions du Grand Conseil. Un renforcement de notre communication pour retisser le lien avec le public, concrétisée par trois campagnes consécutives sur la défense de la profession de courtier, puis une autre cet hiver pour valoriser l'apprentissage et faire connaître notre filière professionnelle. Fort, d'un Label Vert remis au goût du jour et d'une nouvelle CCT pour les concierges, l'USPI Genève se positionne comme un véritable partenaire social.

Nous avons tissé des liens, ouvert des dialogues, notamment avec les différents services de l'Etat auxquels nous sommes confrontés tous les jours, dans un esprit d'ouverture.

Ces trois années passées ont été pour moi une source de constant plaisir, malgré les péripéties et les tempêtes, mais en finalité des expériences enrichissantes, des rencontres humaines et un apprentissage de tous les instants.

Mission accomplie, je l'espère, mais cette présidence n'aurait pu se dérouler sans la présence à mes côtés de Philippe ANGELOZZI, qui veille au quotidien, qui anticipe, qui analyse le paysage dans lequel nous évoluons.

C'est maintenant avec confiance et sérénité que je transmets le flambeau à mon confrère Thierry DE HAAN, qui saura, j'en suis convaincu, insuffler sa vision pour la défense de nos métiers.

Pour que nos victoires continuent à être belles, nous devons les gagner ensemble, se serrer les coudes. Notre association reflète cette union où chacun apporte son expertise, son savoir-faire, ses expériences, pour que ces franchissements soient le plus facile possible. Continuons à rajeunir notre institution avec des forces affûtées pour les années à venir.

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 faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle contribue ainsi à l'effort d'harmonisation entre les associations cantonales.

Aujourd'hui, les membres de l'USPI Genève gèrent approximativement 70% du parc locatif genevois, logements et locaux commerciaux confondus. 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-cadres favorables à la prospérité du canton de Genève et une pratique éthique de la profession. Le travail au quotidien se concentre notamment sur :

- **les discussions avec les élus cantonaux et fédéraux :** l'USPI Genève est considérée comme la référence en matière immobilière dans le canton. Il est donc 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 de l'environnement (OCEV)
- 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.

Ce nouveau programme Label Vert a l'avantage d'être évolutif car il pourra valoriser les différentes actions entreprises en matière énergétique par les membres, en fonction des nouvelles avancées technologiques et exigences législatives.

Au 31 décembre 2021, 24 membres ont obtenu le Label Vert en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.

Pour 2022, le programme Label Vert évoluera afin de tenir compte de nouvelles thématiques en lien avec les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

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 2021, 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 2021, 26 membres ont obtenu le Label Courtier en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.

COVID-19

L'année 2020 a été celle du début de la pandémie. Les accords VESTA ont été conclus entre l'USPI Genève, la Chambre genevoise immobilière (CGI), l'Etat de Genève et l'Asloca, s'inscrivant dans le cadre des mesures d'urgence visant à sauvegarder le tissu économique genevois face aux conséquences de la crise sanitaire due au COVID-19.

En 2021, l'USPI Genève a mis en place un monitoring sur l'évolution du paiement des loyers des logements. Ce recensement s'est avéré très utile, car il a pu être constaté qu'il n'y avait pas d'évolutions négatives au niveau du paiement des loyers des logements.

Bureau d'information sociale (BiS)

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 aux logements.

L'USPI Genève, la Chambre genevoise immobilière (CGI), les départements de la cohésion sociale (DCS) et du territoire (DT) ont ainsi trouvé un 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 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 BiS et les divers CAS afin qu'une solution puisse être trouvée au plus vite. Notre institution a ainsi choisi d'être proactive en poursuivant la collaboration avec l'Etat 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.

Projet DOMOS

Dans le prolongement des accords VESTA qui, par leurs souplesses, furent plébiscités par les propriétaires, l'USPI Genève aux côtés de l'Hospice général a étroitement participé à la mise en place du projet pilote DOMOS, sous la direction des départements de la cohésion sociale (DCS) et du territoire (DT), soutenu par la Chambre genevoise immobilière (CGI) et l'Asloca. Le projet sera lancé le 1^{er} juin 2022.

Le projet DOMOS vise à soutenir les locataires non éligibles à l'aide sociale, qui rencontreraient des difficultés financières passagères pour l'acquittement de leurs loyers d'habitation, par le biais d'une aide financière rapide et à fonds perdu, versée par une fondation privée locale. Un comité de pilotage composé des partenaires, dont l'USPI Genève, est créé pour se charger, non seulement du pilotage stratégique, mais également de l'évaluation finale du projet dans deux ans, afin de voir si le projet a atteint ses objectifs en vue d'une éventuelle reconduction.

En effet, la crise pandémique a révélé que le système social, essentiellement basé sur des prestations sous condition de ressources, était en partie inadapté pour faire face aux changements brutaux de certaines situations personnelles particulières, notamment au niveau économique. Il s'agit de personnes ayant une situation professionnelle, mais qui peuvent être confrontées à des baisses passagères ou des variations de revenus (par exemple, les indépendants ou salariés issus des secteurs de la restauration, de l'hôtellerie et du tourisme).

C'est pourquoi, le DCS a souhaité mettre en place des outils d'intervention souples et rapides pour faire face dans les meilleurs délais aux situations d'urgence, sur le plan de l'action sociale. Il estime nécessaire d'intervenir le plus rapidement possible en amont des problématiques.

Principaux dossiers professionnels traités

Convention collective de travail (CCT) pour les concierges

Dénoncée par les syndicats SIT et UNIA au 31 décembre 2019 et après deux ans de négociations, un accord a enfin été trouvé avec les syndicats pour une mise à jour de la Convention collective de travail (CCT) pour les concierges, avec une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2022.

Le changement le plus significatif réside dans la suppression des différents niveaux de salaires minimaux selon le pourcentage du temps de travail. Désormais, le calcul des salaires minimaux se fait de manière plus simple, soit au prorata du temps de travail, sur la base du salaire minimal pour un 100% indiqué dans la CCT.

La nouvelle CCT-Concierges 2022 s'applique aux nouveaux contrats de travail des concierges des régies membres de l'USPI Genève, mais également aux contrats en cours déjà soumis à l'ancienne CCT.

L'USPI Genève se félicite de l'aboutissement de la nouvelle CCT-Concierges, l'association se positionnant en tant que véritable partenaire social, tout en promouvant la profession de concierge.

Modification du règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn)

L'office cantonal de l'énergie (OCEN) a mis en consultation le projet de règlement modifiant le règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn), les principaux objectifs étant de diminuer drastiquement les seuils d'indice de dépense de chaleur (IDC) admissibles et au-delà desquels des mesures doivent être prises, ainsi que le remplacement des installations productrices de chaleur, alimentées en combustibles fossiles (gaz ou mazout) par des énergies renouvelables.

L'USPI Genève a dès lors rejoint un groupe de travail interprofessionnel afin de faire valoir le point de vue des professionnels quant à la faisabilité de la mise en œuvre du projet de règlement.

L'USPI Genève a conditionné son soutien à ce que des solutions de financement pour les propriétaires soient simultanément adoptées, ainsi que la garantie d'une faisabilité technique. Tant que ces deux éléments fondamentaux font défaut, l'USPI Genève ne peut soutenir le nouveau règlement, ce qu'elle a fait savoir dans près de 5 prises de positions consécutives.

En effet, en termes de sécurité juridique, les professionnels ont besoin de plus de prévisibilité sur des délais réalistes pour la planification et la réalisation de ces assainissements, permettant d'atteindre les nouveaux seuils IDC. D'autre part, la LDTR représente un frein sans équivalent en Suisse pour la transition énergétique.

De plus, la question de l'impact comportemental des usagers dans l'utilisation des installations - nous pensons ici notamment à la surchauffe des logements et bureaux, le fait de laisser les fenêtres ouvertes pendant la période de chauffe et surtout la consommation d'eau chaude, non contrôlable qui peut fortement influencer la consommation d'énergie d'un bâtiment - n'a pas été traitée et constitue un point très important de l'efficacité énergétique des bâtiments.

A l'heure de la rédaction du présent rapport d'activité, le nouveau règlement n'a pas encore été adopté et l'USPI Genève attend toujours des réponses à ses interrogations légitimes pour que l'assainissement des bâtiments, en fonction des nouvelles normes, puisse se faire.

Accès électronique au registre foncier

Suite à la modification de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier (ORF) et du règlement cantonal sur le registre foncier (RRF) intervenue le 27 août 2020, l'accès électronique au registre foncier a été supprimé pour les administrateurs de PPE à Genève.

Selon l'interprétation du règlement cantonal susmentionné, seule la gérance immobilière «locative» est visée par l'art. 14 al. 1 let. e RRF.

L'USPI Genève a rencontré le directeur de l'ORF pour exprimer son incompréhension quant à l'interprétation du règlement, ainsi que de l'ordonnance fédérale, considérant qu'il n'y avait aucune logique à ce que la gérance immobilière «locative» soit acceptée et non l'administration de PPE qui entre dans l'activité de gérance traditionnelle, ce d'autant plus que les PPE peuvent également être mises en location.

L'association a interpellé l'office fédéral du logement qui a pu rappeler que l'art. 28 ORF, modifié le 20 septembre 2019, prévoit que les Cantons peuvent prévoir de rendre accessibles en ligne certaines données du registre foncier, à certaines personnes et autorités. D'une part, les Cantons ne sont pas obligés de fournir un tel service et ne sont donc pas tenus de s'équiper en conséquence. D'autre part, ils peuvent décider, s'ils sont équipés, de fournir ce service à certaines personnes ou autorités, et de le refuser à d'autres. Il appartient au droit cantonal d'établir une liste des personnes et autorités auxquelles le Canton est disposé à accorder ce droit, ainsi que les conditions à remplir et les modalités de la consultation.

Si le rapport explicatif de l'art. 28, al. 1, let. e, ORF se réfère bien à des auxiliaires, le texte légal n'en limite pas moins le cercle aux seules gérances immobilières. Le cercle des utilisateurs potentiels a été délibérément circonscrit afin de permettre un meilleur contrôle de l'utilisation des données obtenues et il se limite aux gérances immobilières, agissant en tant qu'auxiliaires des propriétaires ou ayants droit, et non à d'autres professionnels de l'immobilier. La notion d'administrateur de PPE ou de courtier en immeubles n'entre ainsi malheureusement pas dans ce cadre.

Rencontre avec une délégation du Conseil administratif de la Ville de Genève

En décembre 2021, l'USPI Genève a rencontré une délégation du Conseil administratif de la Ville de Genève, Madame Marie Barbey-Chappuis, Vice-présidente du Conseil administratif chargée du département de la sécurité et des sports, ainsi que Monsieur Alfonso Gomez, Conseiller administratif

chargé du département des finances, de l'environnement et du logement. Durant la rencontre, l'association a pu aborder la question du Plan d'utilisation du sol (PUS) et du récent refus de son assouplissement par le Conseil municipal. Nous avons réitéré notre positionnement pour un assouplissement du PUS, notamment si l'on veut pouvoir favoriser l'essor des pop-up stores, comme le souhaiterait la Ville de Genève.

La question des coûts importants induits par le changement des noms de rues pour les propriétaires et les régies a également été abordée. Sur cette thématique, le Conseil administratif a rappelé l'historique, en disant que la décision émanait d'une motion du Grand Conseil. Il nous a cependant dit que le Conseil administratif faisait de cette politique publique une priorité et qu'aucun dédommagement n'était prévu pour les frais administratifs.

Dépôts des conteneurs sur la voie publique en Ville de Genève – Respect des horaires

L'USPI Genève a été informée d'une augmentation significative et injustifiée des amendes, infligées directement aux régies par la Ville de Genève, pour non-respect des horaires de dépôts des conteneurs sur la voie publique.

L'art. 21 al. 5 et 6 du règlement municipal sur la gestion des déchets (LC 21 911) prévoit effectivement qu'en Ville de Genève, les conteneurs doivent être déposés sur la voie publique par le propriétaire ou son mandataire, entre 5h00 et 6h30 le jour de la collecte. Les conteneurs doivent porter le numéro de l'immeuble, le nom de la rue dont ils proviennent, et cas échéant le nom du commerce ou de l'entreprise et l'identification de leur contenu (pictogrammes symbolisant le type de déchet) – art. 21 al. 4 du règlement.

De manière incompréhensible, la Ville de Genève considérait comme un cas de «récidive», avec doublement/triplement/etc. de l'amende infligée à la régie, chaque fois qu'un concierge sous sa responsabilité était en infraction et ce, quels que soient l'immeuble et le propriétaire. L'USPI Genève a immédiatement réagi en expliquant que cette manière de faire était inacceptable et contraire à la loi.

A la suite de l'intervention de l'association, la Ville de Genève a revu sa pratique et avertit désormais les concierges en cas d'infractions, en leur enjoignant de faire remonter l'information à la régie. Les cas de récidives sont désormais limités par concierges concernés. La régie aura la possibilité de prouver qu'elle a dûment instruit le concierge pour le respect des horaires de dépôt. L'amende sera dans ce cas infligée au concierge indélicat afin de le responsabiliser. Le Service voirie de la Ville de Genève clarifie ainsi sa nouvelle manière de procéder.

Création d'une commission bilatérale instance LDTR – USPI Genève

L'USPI Genève a sollicité l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), plus particulièrement l'instance LDTR, pour la création d'une nouvelle commission bilatérale, se réunissant à intervalles réguliers afin que des questions touchant les professionnels puissent être abordées.

Les thématiques de la distinction entre travaux d'entretien et travaux de rénovation, l'allègement des procédures APA ou le calcul du nombre de pièces selon le nouveau règlement RGL sont à l'ordre du jour.

L'association reste convaincue que le dialogue avec l'administration est primordial afin d'alléger au maximum les professionnels du carcan administratif.

Renforcement de la collaboration avec le Centre d'Accueil de la Genève Internationale (CAGI)

L'USPI Genève renforce, année après année, sa collaboration et ses liens avec le Centre d'Accueil de la Genève Internationale (CAGI). Cela fait partie des prérogatives de l'association professionnelle dans ses interactions avec les différentes institutions locales, contribuant ainsi à la Genève internationale en favorisant l'accueil et l'accompagnement dans la recherche de logements.

Dans cette perspective de collaboration et de facilitateur que veut être le CAGI, l'association a fait la proposition que les régies qui le souhaitent, puissent désigner une personne de référence pour le CAGI. Elle serait le point de contact pour les deux collaborateurs du CAGI qui sont amenés à accueillir et conseiller les nouveaux arrivants dans la recherche de leurs logements, y compris des bureaux pour les Missions permanentes et les ONG.

Le Secrétaire général, Philippe Angelozzi, a pu participer aux deux séances d'accueil des nouveaux arrivants pour des conseils sur la constitution d'un dossier d'inscription pour un logement en location.

Campagnes politiques

NON à l'initiative «99%»

Le 26 septembre 2021, le peuple suisse a rejeté à 64.9% l'initiative fédérale de la Jeunesse socialiste suisse «Alléger les impôts sur les salaires, imposer équitablement le capital», dite «initiative 99%». L'initiative, extrêmement néfaste, touchait de plein fouet les propriétaires et les régies. C'est pourquoi, l'USPI Genève a appelé à voter NON à l'initiative «99%» le 26 septembre 2021.

Le Conseil fédéral et le Parlement rejetaient également cette initiative, rappelant que la répartition des revenus est aujourd'hui déjà plus équitable en Suisse que dans la plupart des autres pays de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE).

D'autre part, l'initiative souhaitait taxer plus lourdement les revenus du capital supérieurs à un certain montant, comme les intérêts, les dividendes et les revenus de location. Les recettes supplémentaires, qu'auraient produites l'initiative, auraient été utilisées pour réduire les impôts des personnes à revenus bas ou moyens, ou pour financer des mesures sociales.

Au-delà d'un montant seuil que le Parlement devrait fixer, les revenus du capital auraient été taxés à 150%. Un revenu de 100 aurait été soumis à l'impôt comme s'il en valait 150. Comme seuil, les auteurs de l'initiative mentionnaient seulement « 100 000 francs ».

Toutes sortes de revenus auraient été considérés comme revenus du capital, par exemple les gains résultant de la vente d'un bien immobilier, les revenus locatifs, les intérêts, les dividendes, les gains résultant de la vente d'une action. Seule la valeur locative d'un logement n'aurait pas été taxée, de même que les rentes des 2^{ème} et 3^{ème} piliers.

L'USPI Genève se félicite que cette initiative, néfaste et déconnectée des réalités, ait été si largement refusée par le peuple.

Développement des réseaux thermiques structurants

Le 13 février 2022, les Genevois votaient à près de 80% en faveur de la loi constitutionnelle modifiant la constitution de la République et canton de Genève instaurant un monopole des Services industriels genevois (SIG) pour le développement des réseaux thermiques structurants, la loi comportant également l'obligation pour les propriétaires de se raccorder à ce système.

Si le but de la transition des énergies fossiles en énergie durable est louable, l'absence de concurrence et le manque de transparence quant à l'offre tarifaire présagent une hausse des factures de chauffage.

L'USPI Genève a rencontré la direction des SIG, afin d'exprimer sa vive inquiétude et exiger des garanties quant à des prix de l'énergie attractifs.

Autres sujets de politiques cantonales

L'Association suit / soutient / combat les objets parlementaires suivants:

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

Projets 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 12290 LPAV Pour de la PPE en droit de superficie dans le PAV qui évite toute spéculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires
- PL 12291 LPAV Pour de la PPE dans le PAV
- PL 12353 LDTR Oui à un parc locatif digne de Genève!
- PL 12395 LUP Les logements des communes et des coopératives sont des LUP
- PL 12934 LPAV Etendons la « paix des braves » au PAV
- PL 13049 LGL Pour réaliser des logements répondant aux besoins de la population (droit de préemption)

Initiatives, Projets de loi et Motions refusés 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
- IN 161 LGZD « Construisons des logements pour toutes et tous: Davantage de coopératives et de logements bon marché! » (totalement invalidée)

- PL 11144 LGZD Augmenter la durée de contrôle de l'Etat à 20 ans
- PL 12778 LCI Toitures végétalisées obligatoires
- PL 12171 LGZD PLQ stoppé si la commune n'est pas d'accord
- PL 12564 LDTR Pour un droit de recours des communes en matière de LDTR
- PL 12589 Cst Les patrimoines naturels et architecturaux sont déclarés d'utilité publique

Initiatives, Projets de loi et Motions combattus

- 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 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
- M 2732 Vers des constructions neutres en carbone
- PL 12986 LPMNS Recensement du patrimoine architectural et des sites
- PL 13024 LRives Sur les rives du lac et des cours d'eau
- IN 176 LGZD Pour un urbanisme plus démocratique à Genève
- IN 180 LGL Pour + de logements en coopérative

Projets de loi perdus

- PL 11408 LDTR Acquisition de son logement par le locataire, défaite en votation populaire 05.06.16
- IN 156 LGZD Obligation d'habiter l'appartement acquis en zone de développement
- PL 21052 LPAV Modification de la loi PAV
- PL 12057 LGL Cautionnement simple de l'Etat pour les crédits de construction des Coopératives
- PL 11718 LCI Accessibilité pour les personnes en situation de handicap (inapplicable)
- PL 12059 LFPAV Fondation PAV
- IN 162 LGZD Obligation de déclasser tout périmètre en vue de logements en ZD
- M 2736 Notre avenir sera le bois... ou ne sera pas!
Construisons plus en bois à Genève pour un urbanisme apaisé et apaisant!
- PL 12869 LCI Vers des constructions neutres en carbone

Auditions et prises de position

Prise de position relative au PL 12778 - 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 visait notamment à rendre obligatoire la réalisation de toitures végétalisées lors de toutes rénovations de toitures. Le projet de loi était particulièrement choquant, dans la mesure où il prévoyait 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'était pas suffisamment clair, en ce qui concerne la nature de la végétalisation en toiture qui aurait été exigée (« intensive » ou « extensive »).

L'USPI Genève a préconisé ainsi qu'au lieu de prévoir une obligation systématique, une forte incitation, fiscale par exemple, puisse 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%.

Le projet de loi a été refusé en commission du Grand Conseil, ce dont l'USPI Genève se félicite.

Prise de position relative au PL 12986 - Recensement du patrimoine architectural et des sites

Auditionnée le 8 décembre 2021, l'USPI Genève s'est opposée au PL 12986 modifiant la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS), plus particulièrement sur le recensement du patrimoine architectural et des sites visant, dans les grandes lignes, à introduire un recensement du patrimoine architectural de la totalité des immeubles du canton, afin notamment de pouvoir en identifier les objets dignes d'intérêt (art. 6A al. 2).

Ce projet de loi nous surprend à plusieurs titres. Premièrement, il présente un caractère disproportionné, avec un recensement total des immeubles genevois représentant environ 50'000 bâtiments, immeubles et villas confondus, et tout le travail administratif que cela engendrera, que ce soit pour l'Etat ou pour les propriétaires privés, chargés de renseigner de manière documentée l'administration. Ensuite, il nous paraît faire doublon avec les possibilités actuelles qu'offre la loi, puisque les procédures de mise à l'inventaire existent déjà.



Un recensement est donc déjà possible. Enfin, là est le point central de notre prise de position : ce projet de loi nous apparaît comme une réflexion menée « en silo », pourtant souvent reprochée à l'administration, puisqu'il va à rebours des enjeux découlant de l'urgence climatique, adoptée par le Conseil d'Etat fin 2019.

Ce projet de loi instaure une insécurité juridique crasse pour les propriétaires durant toute la durée du recensement. Les propriétaires ne sauront pas, tant que le recensement est en cours, si leurs biens seront considérés comme dignes d'intérêt, ouvrant la voie de la mise à l'inventaire et le blocage de tous travaux.

La conséquence est donc un gel de tout programme de rénovation énergétique, ce qui est, selon nous, en contradiction totale avec l'urgence climatique et les ambitions du Plan directeur de l'énergie (PDE).

Il n'est, selon nous, pas possible d'appeler d'un côté, à une rénovation massive du parc immobilier et de l'autre, de procéder à une mise à l'inventaire « massive » du parc dont le recensement n'est que l'étape préalable.

En tant que professionnels, récipiendaires de toutes les lois applicables dans l'immobilier découlant de politiques publiques différentes, nous sommes amenés à devoir conseiller et accompagner les propriétaires dans leurs projets de rénovation énergétique ou dans le cadre des procédures de mise à l'inventaire. Ce rôle central nous confère une vue d'ensemble, nous permettant de constater de manière empirique (et non idéologique) l'incompatibilité de ces deux politiques publiques. Il est pour nous incompréhensible qu'un tel projet de loi puisse être adopté, sans que l'urgence climatique ne soit prise en considération, ni même mentionnée, raison pour laquelle l'USPI Genève ne peut le soutenir.

Prise de position relative aux amendements proposés du PL 12593-A
- Pour un abaissement des seuils IDC

Déjà auditionnée le 31 janvier 2020 par la commission de l'énergie et des Services industriels de Genève, l'USPI Genève s'est déterminée par écrit, en janvier 2022, sur le projet de loi 12593-A qui a fait l'objet de plusieurs amendements pour lesquels l'USPI Genève a pu se déterminer.

Le projet de loi prévoit désormais la fixation des seuils IDC par le Conseil d'Etat. La mesure d'abaissement mécanique et systématique des seuils IDC, prévue dans le projet de loi initial et qui a fait l'objet de notre vive opposition, a été abandonnée, ce dont nous nous félicitons.

Nous soutenons pleinement l'amendement proposant d'octroyer une subvention directe aux propriétaires, correspondant à 50% du montant de l'ensemble des travaux utiles aux objectifs. C'est, par ailleurs, une revendication constante de l'USPI Genève dans les différents échanges qu'elle peut avoir avec l'administration, dans la mesure où la transition énergétique du parc immobilier reposera sur deux axes fondamentaux : la technique (il faut que les technologies puissent atteindre les objectifs visés) et le financement (la transformation énergétique du parc bâti représente un coût financier colossal, notamment concernant l'isolation des bâtiments. Sans aides financières, la majorité des propriétaires n'aura simplement pas les moyens de mener ces importants travaux). Les incitations fiscales prévues en fin d'alinéa sont un autre outil complémentaire et efficace, également essentielles pour les propriétaires.

En outre, l'exemplarité de l'Etat dans la transition énergétique est pour nous fondamentale et il est exact que la plupart des bâtiments de l'Etat sont des bâtiments administratifs, ne consommant pas (ou très peu) d'eau chaude sanitaire. La consommation d'eau chaude sanitaire par les utilisateurs a cependant un impact significatif sur la consommation d'énergie d'un bâtiment. Cette part d'énergie destinée à chauffer l'eau est d'ailleurs de plus en plus importante dans les bâtiments, type Minergie ou rénovés HPE /THPE.

Afin d'éviter de comparer « des pommes avec des poires » et pouvoir mesurer l'exemplarité des parcs immobiliers publics, une correction des IDC du patrimoine étatique tenant compte de cette particularité est nécessaire. Dans ce cadre, il est utile de rappeler les 11 recommandations de la Cour des comptes du rapport 169 de décembre 2021.

Aujourd'hui, les acteurs appelés à agir pour la transition énergétique ont besoin de signaux clairs de la part des politiques pour la mener à bien. Non seulement en termes de contraintes (les seuils IDC), mais également en termes de moyens mis à disposition (subventions et incitations fiscales). Si l'urgence climatique votée par le Conseil d'Etat fin 2019, donnant suite à une motion du Grand Conseil, est un message clair, cette urgence implique que toutes les politiques publiques se tournent vers cette cause en se dotant de moyens ambitieux pour y faire face et éviter des blocages.

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 :

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.

Révision du droit du bail

L'USPI Suisse s'est déterminée, dans le cadre de la procédure de consultation, sur des projets de révision du droit du bail qui concernent la sous-location, les règles de forme à respecter par le bailleur lors de hausses de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat et la question du bail en raison du besoin du bailleur ou de ses proches. Elle soutient ce projet de révision.

S'agissant du projet concernant la sous-location, il vise à lutter contre les abus en matière de sous-location qui conduisent notamment à mettre le bailleur devant le fait accompli, sans qu'il ait pu vérifier si les conditions de la sous-location sont remplies et retirent des objets du marché de la location, alors que certains cantons sont toujours en pénurie de logements. En outre, il reprend l'exigence du consentement écrit préalable du bailleur, prévue à l'article 8 du contrat-cadre romand en matière de bail à loyer et à l'article 22 des règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) qui ont force obligatoire.

Quant au projet concernant les règles de forme à respecter par le bailleur lors de la hausse de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat, il vise à alléger le processus administratif, sans porter atteinte aux droits du locataire.

Enfin, concernant le projet portant sur la question de la résiliation du bail en raison du besoin du nouveau bailleur ou de ses proches, il tend en particulier à un rééquilibrage des intérêts en présence dans le cadre de la résiliation, de l'annulation du congé et de la prolongation du bail.

Utilisation de l'intégralité du 2^{ème} pilier pour financer l'achat d'une résidence principale

L'USPI Suisse a soutenu, avec succès, une motion de la commission de la sécurité sociale et santé publique du Conseil national visant à ce que le potentiel acquéreur d'un bien immobilier puisse apporter l'intégralité de ses fonds propres, avec son avoir de 2^{ème} pilier pour financer l'achat d'une résidence principale. Actuellement, seule la moitié des fonds propres minimaux peut provenir de la prévoyance professionnelle. Le Conseil national l'a acceptée le 15 mars 2022 par 81 voix contre 71.

A l'heure de la rédaction du présent rapport, la Commission de la sécurité sociale et de la santé publique du Conseil des Etats a, quant à elle, malheureusement refusé la proposition. Le Conseil des Etats devra encore se prononcer en séance plénière.

2^{ème} révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)

Malgré les interventions de l'USPI Suisse, la commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats (CEATE-CE) a décidé d'entrer en matière sur le projet de 2^{ème} révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) qui concerne les constructions hors zone à bâtir. La CEATE-CE a préparé un nouveau projet de 2^{ème} révision de la LAT qu'elle a mis en consultation jusqu'au 13 septembre 2021. Il prévoit notamment une stabilisation du nombre de bâtiments en territoire non constructible, ce qui revient au système de compensation.

En outre, l'obligation de démolition est supprimée au profit d'une prime à la démolition qui serait financée par la taxe sur la plus-value. Davantage de souplesse est prévue pour autoriser des constructions liées à l'agriculture, la reconversion de celles-ci en logements serait aussi possible. A première vue, ce nouveau projet est moins pire que la précédente version et il se veut être un contre-projet à l'initiative pour le paysage qui prévoit davantage de restrictions. Si l'idée d'un contre-projet n'est pas mauvaise, l'USPI Suisse continue de

s'opposer à un système de compensation et combattra toute rigidification de l'aménagement du territoire. La commission continue ses travaux.

Valeur locative et fiscalité immobilière

En matière de fiscalité immobilière, il est rappelé que, suite à la procédure de consultation de son avant-projet, la commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats (CER-E) propose, dans le cadre de son projet, de supprimer la valeur locative, ainsi que toutes les déductions relatives aux frais d'acquisition (frais d'entretien, frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, primes d'assurances, frais d'administration par des tiers) et les déductions portant sur les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, ainsi que les frais de démolition. Les Cantons pourraient continuer d'autoriser les déductions s'agissant des assainissements énergétiques. Les déductions pour les travaux de restauration de monuments historiques demeurerait possibles aux niveaux fédéral et cantonal. Les revenus locatifs, de même que la valeur locative des résidences secondaires, continueraient d'être imposés. Quant aux intérêts hypothécaires, ils ne pourraient plus être réduits tant au niveau fédéral que cantonal. Ce projet a été soumis au Conseil fédéral pour avis.

Le Conseil des Etats a notamment accepté le projet de sa commission de maintenir la possibilité de déduire les intérêts hypothécaires à raison de 70% du rendement de la fortune imposable, ce qui concernera essentiellement les propriétaires de résidences secondaires et d'immeubles de rendement, dès lors que la valeur locative est supprimée pour les propriétaires de résidences principales. Il s'agit d'un pas dans la bonne direction, mais cela reste insuffisant.

Cela étant dit, l'USPI Suisse continue de rejeter, en l'état, le projet. En effet, la contrepartie prévue par ce projet, à la suppression de la valeur locative des résidences principales, à savoir la suppression de bon nombre de déductions fiscales existantes, paraît trop lourde. Si l'USPI Suisse souscrit à la suppression de la valeur locative, l'ensemble des déductions fiscales existantes pour tous les propriétaires devrait être maintenu. La contrepartie à la suppression de la valeur locative devrait être l'introduction de nouvelles déductions fiscales pour les locataires, ce qui permettrait de respecter l'égalité de traitement, comme l'a d'ailleurs relevé le Tribunal fédéral dans un arrêt du 11 décembre 1996. Le Conseil national doit encore se prononcer.

Lex Koller

La commission de l'économie et des redevances du Conseil national a décidé de déterrer un projet de modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes de l'étranger (LFAIE, Lex Koller) que le Conseil fédéral avait abandonné le 20 juin 2018.

Pour rappel, ce projet prévoyant que l'acquisition par des personnes de l'étranger de biens commerciaux, d'une part d'une société immobilière cotée en bourse, d'une résidence principale et, cas échéant, d'un établissement stable soient soumis à autorisation.

Dans ce dossier, l'USPI Suisse s'est jointe à d'autres associations immobilières et économiques afin de combattre la motion de la commission du Conseil national. Nos efforts ont payé puisque cette motion, acceptée par le Conseil national, a été rejetée par le Conseil des Etats le 15 mars 2022, de sorte que cette motion est définitivement enterrée.

Loi sur le CO₂

L'USPI Suisse a combattu avec succès la loi sur le CO₂ dès lors qu'elle a été rejetée en votation populaire le 13 juin 2021. Elle prévoyait en particulier qu'à partir de 2023, les bâtiments existants, dont l'installation de production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude est remplacée, ne devraient pas générer plus de 20 kg d'émission de CO₂ issus des combustibles fossiles par m² de surface de référence énergétique au cours d'une année, ce qui aurait engendré des coûts financiers colossaux pour les propriétaires.

Cela étant dit, l'USPI Suisse a fait quelques propositions à certains parlementaires fédéraux s'agissant de l'assainissement énergétique des bâtiments (augmentation des subventions, octroi de prêts ou de cautions par la collectivité publique, défiscalisation, participation financière des locataires à la lutte contre le réchauffement climatique, etc.). Un nouveau projet de révision est en cours de consultation, sur lequel l'USPI Suisse se déterminera. Si celui-ci ne contient plus d'interdiction, il n'exclut pas explicitement que les Cantons puissent prévoir des mesures coercitives (comme l'interdiction de certaines sources d'énergie fossile).

Conséquences du COVID-19 sur le logement

L'USPI Suisse siège avec d'autres associations immobilières et économiques au sein de la commission fédérale du logement (CFL), organe consultatif de l'office fédéral du logement. Un groupe de travail a été créé, dont l'USPI Suisse fait partie, afin de plancher sur les conséquences du COVID-19 sur le logement.

Le 10 janvier 2022, la CFL a remis ses observations constatant qu'il apparaît clairement que la question du logement a gagné en importance durant la pandémie. Les nombreuses exigences, auxquelles doit satisfaire un logement, ont conduit de nombreuses personnes à rechercher un habitat plus spacieux, souvent en dehors des centres, sans que cela n'entraîne pour autant de baisse sensible de la demande de logements dans les zones urbaines.

La pression sur le niveau des prix s'est accentuée avec la demande persistante et croissante de logements en propriété. Rien ne semble pouvoir stopper le désir de devenir propriétaire et la croissance des prix qui en résulte est sans doute l'une des conséquences les plus évidentes de la pandémie.

La CFL ne peut pas encore juger si ces phénomènes ont un caractère durable ou seulement temporaire. Par ailleurs, elle souligne que certaines tendances ne sont probablement pas la conséquence directe de la pandémie, mais que celle-ci n'a fait que les renforcer.

Enfin, la CFL remarque que l'activité de construction n'a pas pâti de la pandémie. L'offre, surtout en matière de logements locatifs, reste élevée en de nombreux endroits en Suisse. Toutefois, si les difficultés de livraison actuelles persistent, le manque de matériaux de construction pourrait poser des problèmes.

Commission valorisation

En 2021, le comité de l'USPI Genève a décidé d'axer la communication de l'association sur la défense de la profession et d'accroître sa visibilité notamment au niveau digital. Cette volonté de réinvestir le terrain médiatique s'inscrit dans la continuité des actions menées ces deux dernières années. Depuis fin 2019, l'USPI Genève a lancé plusieurs campagnes de communication pour marquer les 10 ans du Label Vert et valoriser la profession de courtier dans un contexte féroce des nouveaux acteurs numériques.

En 2021, les membres du comité et de la commission valorisation ont décidé d'intensifier la communication de l'USPI Genève et valoriser notre domaine à travers la formation ainsi que le développement durable, deux sujets pouvant

rassembler un grand nombre de personnes à Genève. Le but de cette communication est multiple. D'une part, nous devons rester attractifs aux yeux des jeunes pour assurer la continuité et l'avenir de la profession. D'autre part, nous devons nous affirmer comme acteurs professionnels et incontournables de la branche à Genève au vu des associations dissidentes en création et des modèles disruptifs sur le marché.

Mais au-delà des actions de communication de l'association ci-dessus, la commission valorisation souhaite apporter une vision sur le long terme. Elle travaille en 2022, avec un consultant en communication, sur l'édition d'une feuille de route fixant les grands axes stratégiques de communication pour l'USPI Genève.

Campagnes de valorisation

Campagne romande pour valoriser la profession de courtier immobilier

Alors que le marché suisse du courtage immobilier voit l'arrivée de nouveaux acteurs offrant des forfaits de courtage low-cost en ligne, l'USPI Genève et l'USPI Suisse ont lancé de juin à décembre 2021 une campagne de communication tant digitale que print, destinée aux propriétaires romands. Ces deux acteurs, garants du savoir-faire de la branche, affirment ainsi leur rôle essentiel dans la promotion et la valorisation de la profession de courtier immobilier.

L'USPI Suisse a mis en place une commission composée d'un représentant de chaque association cantonale, au sein de laquelle des visuels et slogans de campagne ont été élaborés. Bien que communs, chaque association a été libre de déployer ses propres outils selon son propre plan de communication afin de s'adapter au marché local.

La commission de valorisation de l'USPI Genève a élaboré un plan média. La campagne digitale a débuté le 1^{er} juin 2021 via une campagne ciblée sur Google Ads et sur les réseaux sociaux avec des visuels renvoyant à une page dédiée sur le site internet de l'USPI Genève. Des visuels ont habillé trois bus TPG durant l'été. Le temps fort de la campagne a eu lieu en septembre avec une présence renforcée dans la presse via des publiportages et des encarts publicitaires, sur les réseaux sociaux, sur le web via des banners immobilier.ch et la Tribune de Genève online ainsi qu'une campagne d'affichage au parking du Mont-Blanc.

La campagne digitale aura permis de toucher 62'910 personnes et de générer 5'687 clics vers la page dédiée à la campagne sur le site de l'USPI Genève.

Apprentis et collaborateurs de régie au cœur d'une campagne digitale

L'USPI Genève a lancé une campagne de communication dont les objectifs ont été de motiver les jeunes à faire un apprentissage d'employé de commerce dans une régie et de valoriser les membres en tant que PME locales formant les professionnels de demain.

À destination des jeunes de 14 à 22 ans, les différentes actions imaginées se sont exclusivement déclinées sous la forme digitale. Construites sur un modèle de contenu populaire auprès de cette génération, des interviews thématiques ont été filmées avec d'actuels et anciens apprentis, employés auprès de nos régies membres.

La commission de valorisation de l'USPI Genève a ainsi établi un plan média s'étalant de mi-janvier à fin mars 2022. Au nombre de dix, les capsules vidéos sponsorisées ont été diffusées sur les réseaux sociaux TikTok, Instagram et Youtube, ainsi que sur une page internet créée spécialement pour la campagne, fournissant des informations complémentaires sur le CFC. En sus, des diaporamas résumant les avantages de cet apprentissage ont été publiés sur Instagram. Dans un second temps, les parents ont été ciblés à leur tour via des teasers sponsorisés sur Facebook et LinkedIn. Une vingtaine de posts ont été relayés en complément via les réseaux sociaux de l'USPI Genève.

En parallèle, la campagne était plus largement valorisée auprès du grand public à travers plusieurs interviews dans la presse ou sur le site de l'USPI Genève. Grâce à la presse, au relais de l'USPI Genève et de certains membres sur leurs propres réseaux, cette campagne a permis d'offrir une image positive des régies membres auprès du grand public, en démontrant leur rôle de formateur.

Cette campagne et les actions futures de l'USPI Genève ont pu être présentées aux responsables communication/marketing lors d'une séance par visioconférence, le but étant de renforcer les synergies entre l'association et les régies membres afin que ces dernières puissent se faire le relais des différents messages associatifs via leurs propres canaux de communication.

Les vidéos et diaporamas ont été vus plus de 192'000 fois. Le nombre de clics vers la page dédiée de la campagne est de 2'341. Il y a eu 777 vues de la page web comprenant toutes les informations pratiques de la formation avec un temps moyen de 2 minutes de lecture.

Section des courtiers

La Section des courtiers, qui compte actuellement plus de 120 courtiers, 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 s'est réuni à quatre reprises en 2021, afin notamment d'aborder la campagne « Faites confiance à nos courtiers » de l'USPI Suisse du printemps - été 2021, campagne dont l'USPI Genève est à l'origine.

De nombreuses thématiques ont été abordées comme : le code de déontologie, le projet de durcissement de la Lex Koller qui nous a conduit à interpeller l'USPI Suisse, projet qui a finalement été rejeté par le Parlement, les cas des agences frauduleuses qui subtilisent les photos sur les sites internet des professionnels en toute concurrence déloyale, les questions juridiques relatives aux mandats d'exclusivité pour un renforcement des clauses contractuelles, les nouvelles restrictions d'accès au registre foncier en ligne (Intercapi) et un débat sur la protection de la profession de courtier.

Pour cause de pandémie, l'Assemblée générale de la Section des courtiers 2021 a malheureusement dû se faire par écrit et son traditionnel déjeuner des courtiers de fin d'année a été annulé. Les apéritifs organisés par la Section des courtiers n'ont également pas pu se tenir en raison de la situation sanitaire, mais reprennent dès le printemps 2022.

Au 31 décembre 2021, 26 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 16 membres. Elle s'est réunie 5 fois en 2021 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. Différents groupes de travail autonomes se sont réunis afin de traiter de diverses thématiques, en vue de faire des propositions. 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 et environnementales, l'électromobilité, le Label Vert et d'autres sujets, permettant de diagnostiquer des problématiques techniques et nous faire le relais auprès de l'administration :

- 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.
- 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 lié à l'électromobilité afin de pouvoir identifier les points bloquants au développement de la technologie dans les parkings souterrains des 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 faitière des métiers du bois, le service du feu et le service des monuments et des sites.
- Groupe de travail lié au déploiement de la fibre optique.

Des relations étroites sont également 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 en 2021 à 458 MJ/m²/an, contre 483 MJ/m²/an en 2020 et 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 2021, les circulaires suivantes, rédigées par le secrétariat, ont été adressées à nos membres :

Circulaires professionnelles

- CP 01 Prise de position projet de règlement modifiant le règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn – L 2 30.01)
- CP 02 Nouvelles directives substances dangereuses
- CP 03 Contrôle des états financiers au 31.12.2021
- CP 04 COVID-19 Fin des accords VESTA – Nouveau projet de loi aides financières extraordinaires de l'Etat destinées aux entreprises touchées par la crise économique ou directement par les mesures contre le coronavirus en 2021
- CP 05 COVID-19 Nouvelle suspension des évacuations forcées des locataires et sous-locataires de logements et locaux commerciaux
- CP 06 Prise de position PL 12778 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) – Pour davantage de toitures végétalisées
- CP 07 COVID-19 Avis aux locataires en cas de retard de paiement du loyer de leurs logements
- CP 08 Enquête sur les salaires
- CP 09 Création commission DRH
- CP 10 Enquête sur les salaires – Nouveau fichier Recueil des données
- CP 11 Avis d'ouverture de chantier pour travaux non soumis à autorisation de construire (travaux de très peu d'importance) – Nouveau délai
- CP 12 Courtage – Une campagne romande pour valoriser la profession
- CP 13 Candidatures d'employés de l'ONU
- CP 14 Nouvelle admission au sein de l'USPI Genève – Lemania Immo SA
- CP 15 CAGI – Destinataires des demandes VIP
- CP 16 Conseil de surveillance – Appel à candidature d'un représentant de l'USPI Genève
- CP 17 Changement de l'un de nos deux superviseurs
- CP 18 Votation fédérale 26.09.2021 – NON à l'initiative « 99% »
- CP 19 Application de la dernière révision de l'Ordonnance sur le Registre fédéral des bâtiments et des logements et demandes d'autorisations de construire
- CP 20 Programme Label Vert 2021
- CP 21 Substances dangereuses – Nouvelle attestation (G01)
- CP 22 Nouvelles coordonnées de l'un de nos deux superviseurs
- CP 23 OAC – AC-Démat nouveaux outils de travail à disposition

- CP 24 Outil de comptabilité analytique pour le calcul de ratios d'exploitation 2020
- CP 25 Dépôt des conteneurs sur la voie publique en Ville de Genève – Respect des horaires
- CP 26 Nouvelle CCT concierges – Entrée en vigueur au 01.01.2022
- CP 27 Contrôle des exigences Label Formation
- CP 28 Contrôle des exigences Label Courtier
- CP 29 Campagne apprentissage – Apprentis et collaborateurs de régie au cœur de la campagne
- CP 30 COVID-19 Nouvel Arrêté du Conseil d'Etat – Application de l'Ordonnance fédérale sur les mesures destinées à la lutte contre l'épidémie
- CP 31 Prise de position PL 12986 modifiant la LPMNS – Recensement du patrimoine architectural et des sites

Circulaires juridiques

- CJ 01 Changement de la jurisprudence quant à la possibilité pour le locataire d'invoquer le rendement net au terme d'un bail indexé – Arrêt du TF du 05.01.2021
- CJ 02 Emoluments pour autorisations de construire (154 LCI) – Nouvel arrêt de la Cour de justice
- CJ 03 Nouvelle jurisprudence portant sur la contestation de loyer d'un bien ancien – Arrêt 4A_183/2020 du 06.05.2021
- CJ 04 Nouvelle jurisprudence – Fin de la prescription trentenaire hors zone à bâtir – Arrêt 1C469/2019 et 1C_483/2019 du 28.04.2021
- CJ 05 Taux de rendement brut admissible – Arrêt de la Cour d'appel civile vaudoise du 01.04.2021
- CJ 06 Loyers COVID – Jugement du TBL de Zürich du 02.08.21 et du TBL de Genève du 28.06.21
- CJ 07 Preuve de la remise d'un avis de fixation de loyer initial complet Nouvelle jurisprudence du TF – Arrêt 4A 592/2020 du 20.10.2021
- CJ 08 Arrêt du TF sur la fixation du loyer à la suite, en application de la LDTR – Arrêt 1C_195/2021 du 28.10.21
- CJ 09 Modification de la loi sur l'énergie – Extinction des enseignes lumineuses et éclairage la nuit
- CJ 10 Droit du bail – succession : légitimation active et consorité nécessaire – Arrêt du TF 4A_282/2021 du 29.11.21
- CJ 11 Loyer LGZD et échelon à la fin de la période de contrôle Arrêt de la chambre administrative de la Cour de justice ATA/1311/2021 du 30.11.2021

Circulaires fiscales

- CF 01 Etats locatifs fiscaux des immeubles locatifs pour 2020 – Mention des loyers Covid dans l'état locatif
- CF 02 Règlement modifiant le règlement d'application de l'art. 8A de la loi sur les droits d'enregistrement (RDE)
- CF 03 Valeur locative en ZD équivaut au loyer maximum admis pendant la période de contrôle – Arrêt du TF du 07.05.21
- CF 04 Taux de capitalisation des immeubles locatifs
- CF 05 Indexation de la valeur locative

Les Membres

Un nouveau membre, LEMANIA IMMO SA, a été admis en 2021.

Au 31 décembre 2021, l'association compte les 37 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  

LEMANIA IMMO 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 SENER †

M. Raoul VOLPE

M. Michel François WYSS

Le Comité

Comité au 31 décembre 2021

M. Thierry NAZ, Président

M. Thierry DE HAAN, Vice-Président

M. Emmanuel GALLEY, Trésorier

Mme Francine BAEZNER

M. Yvan BALLIF

M. Quentin EPINEY

M. Jérôme FÉLICITÉ

Mme Virginie GALLAND

Mme Béatrice GRANGE

M. Stéphane JAGGI

M. Fabio MELCARNE

M. Thierry ROSSET

M. Jean-Daniel ROTH

Comité de la Section des courtiers

M. Fabio MELCARNE, Président

Mme Natacha DA SILVA

M. Pierre HAGMANN

M. Christophe ORTIZ

M. Philippe PALEY

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	Mme Virginie GALLAND
M. Thierry DE HAAN	M. Fabio MELCARNE
M. Quentin EPINEY	M. Thierry NAZ

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. Franck MESSINA
M. Stéphane BIAGI	M. Jérôme NIEMETZ
M. Marc BÜSCHI	M. Yvan PERROUD
M. Christophe CLARKE	M. Mathieu RECHBERGER
M. Maxime COSSON	M. Cédric SCHALLER
Mme Sandrine DELECROIX	Mme Magali SCHOLAERT
M. Bruno FRISA	
Mme Emmanuelle GAIDE	
M. Jordan GIRAUD	

Commission DRH

La Commission DRH est composée de :

Mme Nicole SAINT-JAL, Présidente	Mme Rosaria LÉGER
Mme Diane BARBIER-MUELLER	Mme Lucie MIRANDA
Mme Céline BECKER-DECRIND	M. Henri MOSER
Mme Sarah DE GIORGI	Mme Virginie PITTET
Mme Sandra DE VITO	Mme Céline THOMAS
Mme Jacqueline FAHRNI URION	Mme Carine THÉNOT
Mme Martine LOPEZ-LABRE	

Commission des statistiques immobilières

La commission des statistiques immobilières entretient des liens avec les représentants de l'office cantonal de la statistique (OCSTAT) qu'elle rencontre en principe trimestriellement. Elle examine à cette occasion les différentes statistiques concernant l'immobilier et propose de modifier et de compléter l'offre en matière de statistiques immobilières en fonction des besoins de professionnels de l'immobilier ainsi que des propriétaires.

La Commission des statistiques immobilières est composée de :

Mme Béatrice GRANGE, Présidente	M. Bertrand MAAG
Mme Caroline DUNST	M. Grégoire ZANETTA
Mme Emmanuelle GAIDE	

Chiffres-clés

L'USPI Genève représente à Genève :

- 37 membres dont :
 - 28 actifs dans la gérance et le courtage
 - 9 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
1211 Genève 3

Tél. 022 715 02 20
Fax 022 715 02 22

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