



# Rapport annuel

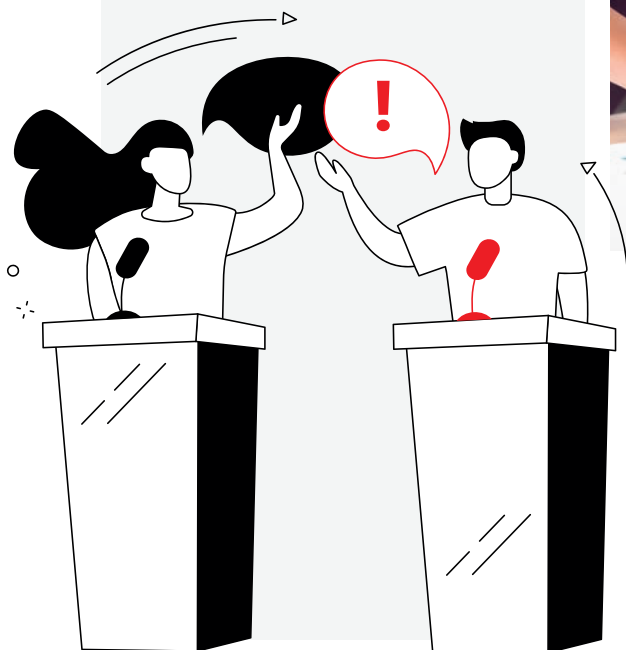


08

Nos labels

20

Campagnes  
de l'USPI Genève



32

Les commissions



# 16

Dossiers traités



Éditorial du Président	04
Introduction	06
Nos Labels	08
Chiffres clés	12
<hr/>	
Crise énergétique	16
Électromobilité	18
Qualité de l'eau dans les bâtiments	19
Campagnes de communication	20
Campagnes politiques	21
Politiques cantonales	22
Politiques fédérales	25
Section des courtiers	30
Nos Commissions	32
<hr/>	
Circulaires	37
Liste des membres	38
Liste des commissions	39

# Éditorial

Thierry DE HAAN,  
Président

Le réchauffement climatique, dont les effets sont probants aujourd’hui, doit impérativement être ralenti grâce notamment à l’abandon des énergies fossiles.



**Chères Consœurs,  
Chers Confrères,  
Chers Amis,**

Je ne peux pas commencer ces quelques lignes sans avoir une pensée émue pour la famille et les proches de notre confrère Thierry Barbier-Mueller, disparu si prématurément. Quel que soit le sujet, je retiens cette faculté à prendre de la hauteur et à porter le débat à un autre niveau, celui de l'intérêt commun. Sa vision fine des enjeux environnementaux et de la qualité des projets dans le domaine du bâti, manquera sans aucun doute aux débats actuels.

Nous traversons une période d'incertitudes dans un monde de plus en plus instable. La crise en Ukraine, les relations avec la Chine, la montée du populisme dans de nombreux états sont autant d'éléments qui rendent notre futur incertain. La seule certitude que nous pouvons avoir, c'est qu'il devient urgent d'accélérer le processus de transition énergétique. Le réchauffement climatique, dont les effets sont probants aujourd'hui, doit impérativement être ralenti grâce notamment à l'abandon des énergies fossiles. La guerre en Ukraine nous a fait prendre conscience de notre dépendance sur le plan énergétique, dépendance que nous payons cher aujourd'hui avec un impact direct sur la population ainsi que sur le tissu économique. Réduire notre dépendance passe bien entendu par la production d'énergies renouvelables mais également par une diminution de notre consommation. Notre association s'est montrée réactive notamment en créant le Label Vert il y a déjà près de 15 ans et les cours ImmoEnergie en collaboration avec l'APGCI, CGI Conseils, les SIG et l'OCEN en 2019. Nos métiers évoluent et ouvrent de belles opportunités à la nouvelle génération. Cette transition peut être source de croissance avec l'arrivée de nouvelles technologies et de nouveaux métiers. La formation et une collaboration efficace avec les services de l'Etat ainsi que les différents partenaires nous permettront d'avoir un impact réel, à notre échelle, sur notre environnement, dans la défense des intérêts de nos clients propriétaires et locataires.

La transition énergétique n'est pas le seul défi que nous avons à relever. Il convient d'aborder, avec lucidité, la digitalisation et l'intelligence artificielle qui sont également en train de changer la façon dont nous vivons, travaillons et interagissons les uns avec les autres.

L'évolution de nos législations doit également faire partie de nos préoccupations constantes. Il est important que nous soyons considérés comme un partenaire fiable auprès de nos instances afin d'être régulièrement consultés sur les sujets pour lesquels nous sommes concernés et pouvons apporter notre expertise. Il en va de même dans les relations que nous entretenons avec les différents services de l'Etat.

Pour atteindre ces objectifs, notre comité ainsi que des commissions ad hoc, présidées par un membre du comité, œuvrent pour notre association et font un travail remarquable. C'est l'occasion pour moi de les remercier chaleureusement pour le temps et la connaissance mis à disposition de notre profession.

Le travail de notre Secrétaire général, Philippe Angelozzi, doit également être mis en avant. Exerçant depuis 10 ans cette fonction, il a su se créer un réseau qui le considère pour ses connaissances et son pragmatisme. Il maîtrise mieux que personne, le fonctionnement de notre association ainsi que notre environnement. C'est un réel bonheur de pouvoir collaborer avec lui mais aujourd'hui, il a décidé de donner une nouvelle orientation à sa carrière et je lui souhaite plein succès dans cette nouvelle aventure.


Pour conclure, il est important pour atteindre nos objectifs, que nous continuions à œuvrer unis, avec une association forte où chacun apporte son expérience, sa connaissance dans un esprit d'ouverture. Il faut que nous restions des interlocuteurs crédibles et incontournables afin de pouvoir influencer notre avenir.

# USPI Genève: acteur clé de l'immobilier genevois

## Rapport d'activité

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<sup>er</sup> 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.



**La Société des régisseurs de Genève fut la première association de professionnels de l'immobilier en Suisse et peut-être même en Europe.**

## 1

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 communaux, 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.

## 2

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 maîtres ferblantiers et installateurs sanitaires du canton de Genève (AMFIS)
- Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG)
- Association du Groupement des Métiers techniques du Bâtiment (MBG)
- Association genevoise des entreprises de chauffage et de ventilation (AGCV)
- Centre d'accueil - Genève Internationale (CAGI)
- Chambre de commerce et d'industrie de Genève (CCIG)
- 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)



# 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 de nombreuses années déjà, différentes mesures d'autoréglementation se concrétisant dans ses différents Labels présentés ci-dessous. Ces Labels font l'objet d'un suivi attentif et des adaptations sont entreprises au fur et à mesure de l'évolution des besoins.

Garantir des prestations professionnelles de haute qualité



## 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.

Les membres ont également 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.

**Les membres de l'USPI Genève doivent satisfaire aux exigences strictes du Label Qualité, dont le respect est vérifié chaque année, afin de garantir la confiance placée dans les régies par les propriétaires.**



## label vert

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 Label Vert 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.

Le nouveau programme 2022 a été complété avec des nouvelles actions qui répondent à de nouvelles ambitions liées aux thématiques environnementales, sociétales et de gouvernance (ESG), l'accompagnement dans les travaux, la formation des professionnels et le réemploi des matériaux de construction.

Au 31 décembre 2022, 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 2022, 21 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 2022, 24 membres ont obtenu le Label Courtier en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.

**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.**



# Chiffres clés

# 70%

**du parc locatif**  
(commercial et résidentiel)  
en gérance



**4.1 milliards**  
d'état locatif  
géré



**650 millions**  
de travaux



**2.7 milliards**  
de transactions

1'800  
collaborateurs

320'000  
objets en gérance

---

3'000  
concierges

2.7  
millions de m<sup>2</sup> de surfaces  
commerciales gérées


---

37

**membres** dont:

28 actifs dans la gérance  
et le courtage

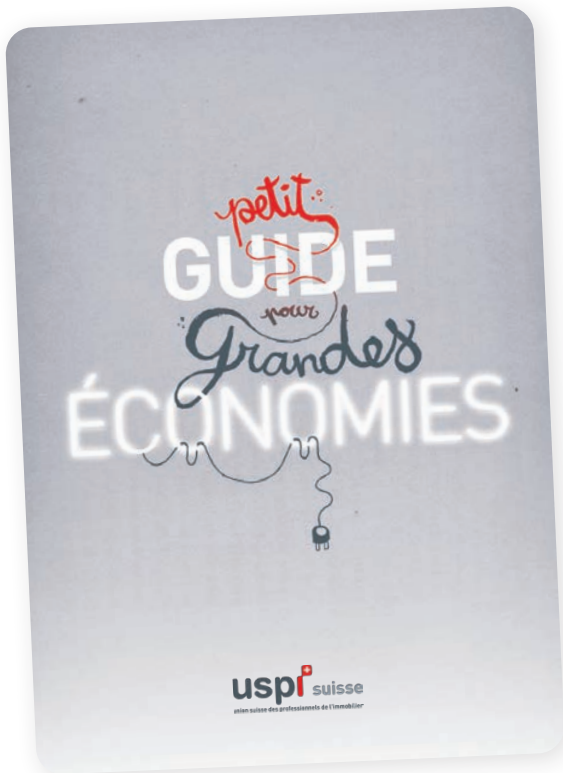
09 actifs dans le courtage  
uniquement

An aerial photograph of a modern building with a lush green roof. The roof is covered in dense greenery, including various trees and shrubs. A wooden deck area is visible on the roof, and a rooftop terrace with white furniture and a glass railing is situated on the right side. The building has multiple floors with balconies and a modern architectural style. The text is overlaid on the bottom left of the image.

L'USPI Genève regroupe une quarantaine de membres actifs dans la gérance, le courtage, la promotion immobilière, l'expertise et le conseil.



# Crise énergétique



## Brochure « petit Guide pour Grandes Economies »

Initialement réalisée en 2013 par l'USPI Suisse, en partenariat avec energie-environnement.ch, la brochure a été mise à jour et complétée par de nouveaux conseils en matière de réglage des températures dans les logements.

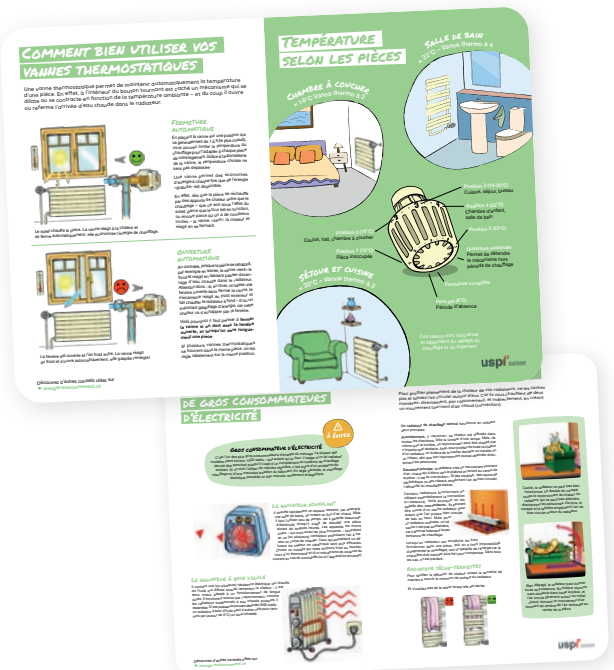
Elle s'adresse principalement aux occupants (locataires et propriétaires) de logements et fait état des conseils pratiques afin de préserver l'environnement, la santé et d'économiser de l'énergie en matière notamment de chauffage, d'utilisation du lave-linge, du lave-vaisselle et des appareils électriques.

## Hausse extraordinaires des prix des matériaux et délais de livraison

Suite à la pandémie de COVID-19, puis de la crise ukrainienne, une pénurie frappe de très nombreux matériaux qui voient leurs prix s'envoler et les délais de livraison s'allonger considérablement.

L'activité de construction et ses chantiers n'échappent pas à ces perturbations qui peuvent entraîner des conséquences importantes sur les contrats en cours, mais aussi sur les offres et les prestations à venir.

À l'instar de ce qui a été fait lors de la pandémie de COVID-19, les principaux acteurs de l'acte de construire à Genève, soit l'USPI Genève, l'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG), la Chambre genevoise immobilière (CGI), la Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB) et le Fédération des associations d'architectes et d'ingénieurs de Genève (FAI), se sont réunis pour une déclaration commune et un appel au dialogue des différents acteurs.





## DES GESTES POUR ÉCONOMISER NOTRE ÉNERGIE

- **1 CHAUFFAGE À 20°C MAX**  
Baisser de 1°C économise jusqu'à 10% d'énergie en moins.
- **2 VÊTEMENTS CHAUDS**  
La petite laine au lieu du degré en plus.
- **3 AÉRER EN GRAND MAIS BRIÈVEMENT**  
Pour renouveler l'air sans refroidir.
- **4 DÉGAGER LES RADIATEURS**  
Pour laisser circuler l'air chaud.
- **5 PRENDRE UNE DOUCHE PLUTÔT QU'UN BAIN**  
Pour économiser l'eau chaude.
- **6 FERMER LES STORES ET VOILETS LA NUIT**  
Pour réduire les pertes de chaleur par la fenêtre.
- **7 PAS DE RADIATEUR ÉLECTRIQUE D'APPOINT**  
Il consomme beaucoup trop d'électricité.



## L'USPI Genève et les autorités prennent des mesures pour limiter la pénurie d'énergie

Après les années COVID-19, l'année 2022 a apporté également son lot de défis, qui ne sont pas terminés, avec la crise énergétique induite par la guerre en Ukraine.

À la suite de l'annonce de l'augmentation des coûts de l'énergie par le Conseil fédéral au printemps 2022, plus particulièrement du prix du gaz, l'USPI Genève a pris contact avec les autorités genevoises pour réclamer une action coordonnée de leur part, notamment des recommandations relatives à la température préconisée dans les logements.

L'USPI Genève a ainsi participé au point presse du Conseil d'Etat du mercredi 28 septembre 2022 afin de présenter les mesures communes prises en matière d'économies d'énergie visant à limiter le risque de pénurie durant l'hiver 2022-2023.

En partenariat avec l'office cantonal de l'énergie (OCEN), la Chambre genevoise immobilière (CGI), l'ASLOCA Genève, l'Association genevoise des entreprises de chauffage et de ventilation (AGCV), l'USPI Genève a édité une liste de recommandations pour économiser de l'énergie à l'attention des locataires et copropriétaires. Ce document vise à montrer un front solidaire impliquant une responsabilité de toutes et tous.

En partenariat avec d'autres organisations, l'USPI Genève a pris des mesures en matière d'économies d'énergie, afin de montrer un front solidaire impliquant une responsabilité de tous.

# Électromobilité

## Équipement des bornes électriques dans les immeubles

L'USPI Genève a mis en évidence certaines difficultés quant à la mise en œuvre de la Stratégie de l'électromobilité 2030 découlant du Plan climat cantonal 2030 et visant notamment un taux d'électrification d'environ 40% du parc véhicules d'ici 2030.

Trois freins notables sont rencontrés à ce jour :

- 1 le manque de subventions pour les infrastructures liées à l'installation des bornes électriques de recharge ;
- 2 le coût de la taxe lors d'augmentations de puissance nécessaires pour équiper certains immeubles plus anciens ;
- 3 la difficulté pratique de rentabiliser les places mutualisées.

L'USPI Genève a sollicité les différents services de l'Etat pour une coordination des différentes politiques publiques afin que des solutions concrètes puissent être mises en œuvre en faveur des propriétaires et indirectement des usagers.



# Responsabilité de la qualité de l'eau dans les bâtiments

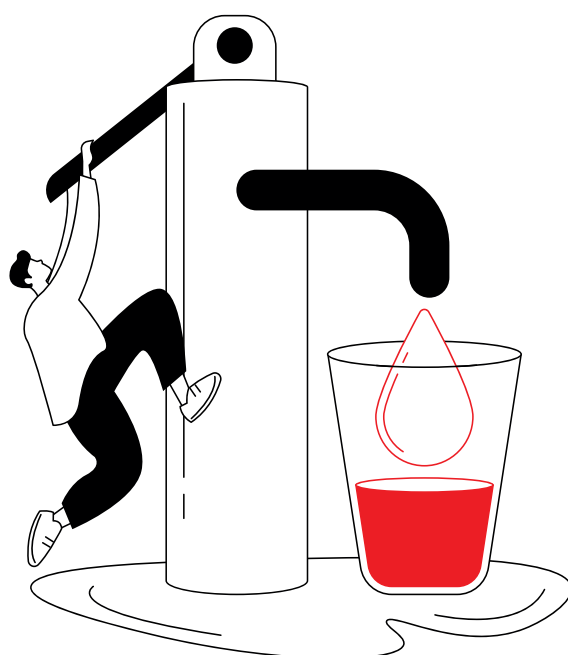
## Devoirs des propriétaires en matière d'eau potable dans les immeubles

La législation fédérale impose certains devoirs aux propriétaires concernant la qualité de l'eau potable distribuée dans leurs immeubles, responsabilité qui commence à l'entrée du fonds privé, de l'immeuble ou de l'installation privée.

Le respect de la loi est assuré au niveau cantonal par le Chimiste cantonal et le Service cantonal de la consommation et des affaires vétérinaires (SCAV). La loi exige, via un formulaire dédié, l'annonce de la personne responsable de l'immeuble pour tout ce qui a trait à la qualité de la distribution de l'eau potable.

En collaboration avec les Services industriels de Genève (SIG) et les professionnels de la branche des installateurs sanitaires, l'USPI Genève a travaillé sur une proposition de check-list à destination des régies immobilières, visant à résumer les contrôles obligatoires à effectuer, ainsi que leurs fréquences, accompagnée de quelques recommandations.

L'USPI Genève a également pu approcher l'Association des maîtres ferblantiers et installateurs sanitaires du canton de Genève (AMFIS) afin de s'assurer que les contrats-types de maintenance répondent aux exigences légales.



Les propriétaires ont des devoirs concernant la qualité de l'eau potable distribuée dans leurs immeubles.

# Campagnes de communication

## Deux campagnes pour l'apprentissage

En 2022, une nouvelle campagne promouvant l'apprentissage d'employés de commerce en immobilier a été initiée par l'USPI Genève. Exclusivement digitale, celle-ci avait deux missions distinctes :

- 1 faire connaître cette formation auprès des jeunes et des parents afin d'augmenter le nombre d'inscriptions aux tests EVA, condition *sine qua non* d'accès au CFC ;
- 2 mettre en avant les membres en leur qualité de formateurs des futurs professionnels de l'immobilier.

Diffusée sur les réseaux sociaux au moyen de vidéos témoignages d'anciens et actuels apprentis de nos régies membres, la campagne de trois mois – reprise par la presse – a atteint ses objectifs puisqu'à terme, une cinquantaine de jeunes se sont inscrits pour les tests EVA contre 36 en 2021.

En fin d'année, une version actualisée de la campagne a été lancée. Une nouvelle vidéo de présentation générale de l'apprentissage a été réalisée et diffusée sur Facebook, Instagram et LinkedIn ainsi que sur le stand de l'Association professionnelle des gérants et courtiers en immeubles de Genève (APGCI), à l'occasion de la Cité des Métiers. Fin décembre, la vidéo avait été vue par 1'928 personnes sur LinkedIn, 39'624 personnes sur Instagram, et 75'424 personnes sur Facebook. Une seconde phase de diffusion a débuté en janvier 2023, reprenant le matériel vidéo déjà créé (témoignages) et ajoutant TikTok aux canaux de diffusion déjà en place.



## Nouveau design pour le rapport annuel

En parallèle, le projet de refonte du rapport annuel a été mis en place avec l'agence genevoise Brandlift, choisie sur concours par la commission valorisation. Cette mise à jour avait notamment pour objectif de proposer aux membres une version graphique modernisée et dynamique du document, utile à l'interne et à destination des institutionnels et partenaires privilégiés.

## Un positionnement renforcé

L'USPI Genève a travaillé sur son positionnement en s'associant avec le journal Immobilier.ch. Durant l'année, une fois par mois, le grand public a pu découvrir un article de l'association, promouvant les métiers de la régie, du courtage et au sens large, la qualité et l'expertise de nos membres.

L'association a également ouvert son compte Instagram USPI Genève il y a quelques mois.

# Campagnes politiques

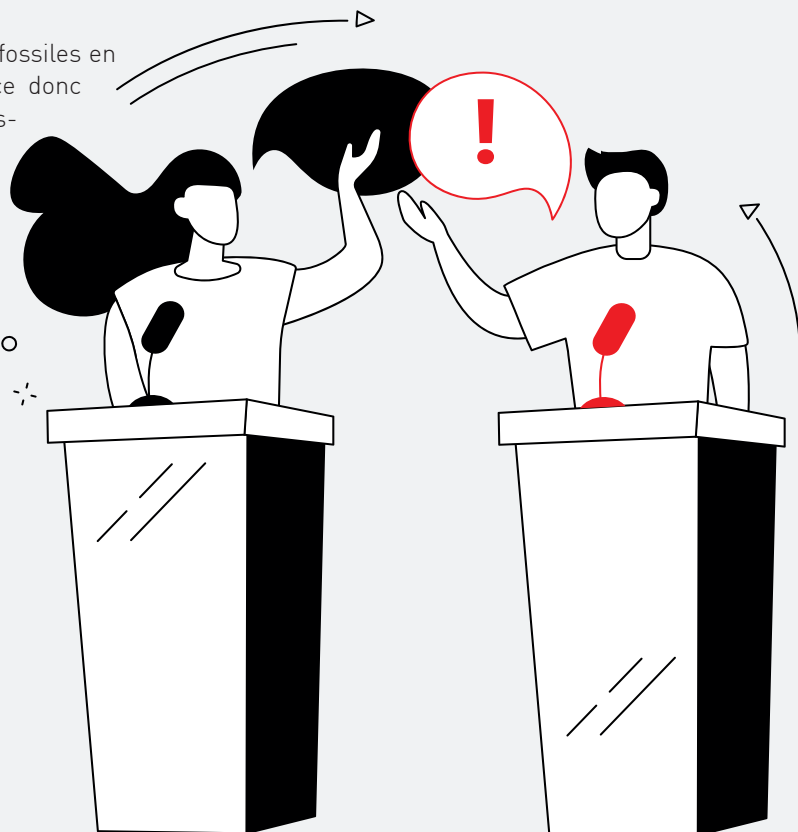
## Développement des réseaux thermiques structurants

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 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 donc 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.

L'absence de concurrence et le manque de transparence quant à l'offre tarifaire laissent présager une augmentation des factures de chauffage.





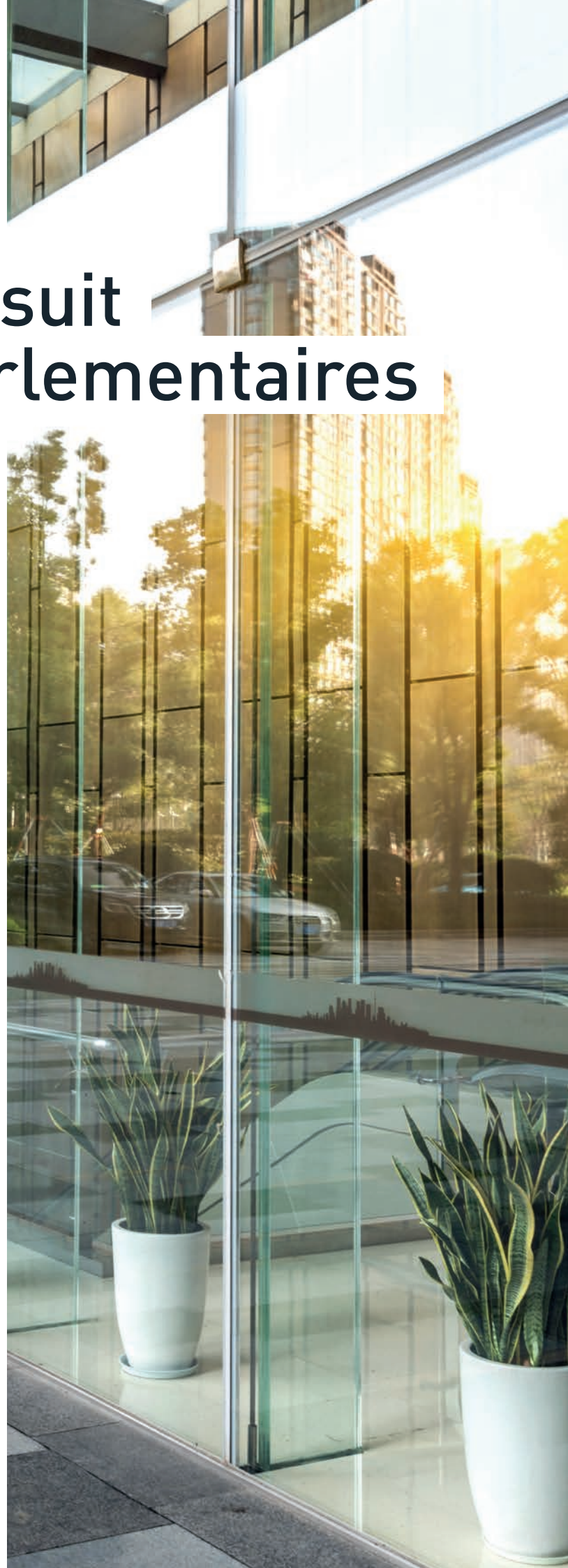
# L'association suit ces objets parlementaires

## 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 Bernex et Bernex-Vailly
- L 11980**  
**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

- PL 11400** LGL Utiliser une partie du fonds LUP pour les équipements publics
- M 2244/46** Inventorier et développer la construction de logements sur les terrains de l'Etat et des collectivités publiques
- PL 12264** LIPP Déductibilité des frais forfaitaires de la valeur locative portée à 15% et 25%
- PL 12290** LPVA Pour de la PPE en droit de superficie dans le PAV qui évite toute spéculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires



<b>PL 12291</b>	LPAV	Pour de la PPE dans le PAV
<b>PL 12353</b>	LDTR	Oui à un parc locatif digne de Genève!
<b>PL 12395</b>	LUP	Les logements des communes et des coopératives sont des LUP
<b>PL 12934</b>	LPAV	Etendons la « paix des braves » au PAV
<b>PL 13025</b>	LDTR	Pour que les locataires puissent devenir, s'ils le souhaitent, propriétaires de leur propre logement
<b>PL 13028</b>	LAPI	L'Etat doit favoriser l'accès à la propriété de son logement
<b>PL 13030</b>	LEFI	Estimation fiscale des appartements et des villas (référendum)
<b>PL 13049</b>	LGL	Pour réaliser des logements répondant aux besoins de la population (droit de préemption)
<b>PL 13195</b>	LCI	Favorisons la transition énergétique

### Initiatives, Projets de loi et Motions refusé avec succès

<b>PL 11342</b>	LaLCR	Pour une extension du principe de compensation à l'ensemble du canton
<b>PL 11546</b>	LaLAT	Taxe sur la plus-value foncière à 50% pour toute mesure d'aménagement
<b>PL 12093</b>	LGZD	Modification de l'art. 4A et proportions des catégories de logements
<b>PL 12102</b>	LGL	Pour des immeubles subventionnés avec plusieurs catégories de logements
<b>IN 161</b>	LGZD	« Construisons des logements pour toutes et tous : Davantage de coopératives et de logements bon marché! » (totalement invalidée)
<b>PL 11144</b>	LGZD	Augmenter la durée de contrôle de l'Etat à 20 ans
<b>PL 12778</b>	LCI	Toitures végétalisées obligatoires
<b>PL 12171</b>	LGZD	PLQ stoppé si la commune n'est pas d'accord
<b>PL 12564</b>	LDTR	Pour un droit de recours des communes en matière de LDTR
<b>PL 12589</b>	Cst	Les patrimoines naturels et architecturaux sont déclarés d'utilité publique
<b>PL 12476</b>	LiPN	Mesures en faveur de la biodiversité pour un montant correspondant au minimum à 1% du prix de revient
<b>PL 12565</b>	LCI	Conditionner l'octroi de la dérogation au taux d'occupation du sol prévu en 5 <sup>ème</sup> zone à l'accord formel des communes (Conseil municipal)

<b>PL 12590</b>	LPMNS	Etats généraux de la biodiversité et mesure provisoire urgente d'interdiction d'abattage d'arbres de plus de 50 cm de circonférence
<b>PL 13024</b>	LRives	Sur les rives du lac et des cours d'eau

### Initiatives, Projets de loi et Motions combattus

<b>PL 12591</b>	LGZD	20% des logements non subventionnés attribués par l'Etat
<b>PL 12593</b>	LEn	Abaissement des IDC
<b>M 2732</b>		Vers des constructions neutres en carbone
<b>PL 12656</b>	LCP	Doubler l'impôt immobilier complémentaire
<b>PL 12852</b>	LDS	Impôt de solidarité sur les grosses successions et donations
<b>PL 12986</b>	LPMNS	Recensement du patrimoine architectural et des sites
<b>PL 13199</b>	LEn	DIFC obligatoires
<b>PL 13208</b>	LCP	Hausse de l'impôt immobilier complémentaire en fonction de l'IDC
<b>PL 13217</b>		Institution d'une allocation pour charges excessives (IDC)
<b>IN 176</b>	LGZD	Pour un urbanisme plus démocratique à Genève
<b>IN 180</b>	LGL	Pour + de logements en coopérative
<b>IN 186</b>	LDTR	L'assainissement des immeubles ne doit pas se faire sur le dos des locataires

### Projets de loi perdus

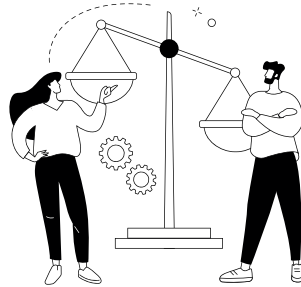
<b>PL 11408</b>	LDTR	Acquisition de son logement par le locataire, défaite en votation populaire 05.06.16
<b>IN 156</b>	LGZD	Obligation d'habiter l'appartement acquis en zone de développement
<b>PL 21052</b>	LPAV	Modification de la loi PAV
<b>PL 12057</b>	LGL	Cautionnement simple de l'Etat pour les crédits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

# Auditions et prises de position

## NON à l'interdiction de la publicité en Ville de Genève - Référendum

L'USPI Genève a soutenu le référendum contre l'interdiction d'affichage commercial sur le domaine public en Ville de Genève et sur les espaces privés visibles depuis l'espace public. Elle s'est opposée à l'initiative «zéro pub», car la suppression d'un support de communication vital pour de nombreuses petites et moyennes entreprises locales constitue une atteinte grave à la liberté de commerce. Néfaste pour la libre concurrence, les entreprises de proximité en pâtiront les premières contrairement aux grandes enseignes, impactées de manière plus marginale. L'activité économique locale doit être soutenue efficacement, notamment en se faisant connaître via la publicité. Par ailleurs, les emplois de plus de 1'000 personnes des entreprises actives dans l'événementiel (agences de communication, annonceurs, la personne qui colle les affiches) sont menacés. Sans compter que la Ville de Genève subira une perte des recettes issues de l'affichage publicitaire estimée entre CHF 6 à 8 millions, ce qui représente un manque à gagner important pour les caisses publiques, en ces temps difficiles. Après la pandémie, il faut soutenir l'économie locale.

Le 12 mars 2023, les citoyens de la Ville de Genève devront voter sur l'initiative «zéro pub».



## Prise de position relative à la consultation sur le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP)

L'USPI Genève a été consultée sur la révision du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP).

Dans les grandes lignes, le projet vise à réduire le nombre de places de voitures sur fonds privés pour les nouvelles constructions et à augmenter les places de vélos.

Au vu du taux de vacance élevé dans les parkings souterrains, l'USPI Genève considère que la baisse de 20% proposée dans le projet de règlement va dans le bon sens, mais n'est pas suffisante.

Concernant les vélos, le projet prévoit un doublement des places, sans que l'on parle d'une possibilité de les louer. Une telle augmentation nous paraît totalement disproportionnée.

Enfin, il est prévu que jusqu'à 10 places de voitures visiteurs, celles-ci ne soient pas réglementées ni payantes. L'USPI Genève estime qu'il n'y a aucune raison que la possibilité de réglementer et de faire payer les places visiteurs ne s'applique qu'à partir de 10 places.







# 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 :

## **Protection des données – Nouvelle loi fédérale, actualisation du guide pratique et de la politique de confidentialité**

Avec l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur la protection des données (LPD) au 1<sup>er</sup> septembre 2023, le législateur suisse a voulu améliorer la transparence du traitement des données et renforcer l'autodétermination des personnes concernées à l'égard de leurs données. Cette révision de la LPD vise à rapprocher la législation suisse en matière de protection des données des exigences du règlement général de l'UE sur la protection des données (RGPD).

Comme la plupart des entreprises suisses, les régies immobilières doivent prendre des mesures de mise en conformité.

Aussi, le comité de l'USPI Suisse a mandaté un spécialiste afin de rédiger un guide pratique listant les nouvelles obligations introduites par la LPD et d'actualiser le modèle de politique de confidentialité, de manière à offrir aux membres des associations cantonales des outils permettant de les accompagner dans la mise en conformité à la LPD.



## Ordonnances sur les interdictions et les restrictions d'utilisation de gaz, de l'énergie électrique, sur le contingentement du gaz, de l'énergie électrique et le délestage

Ces ordonnances s'inscrivent dans les mesures prévues par le Conseil fédéral en cas de pénurie de gaz et d'électricité, pouvant intervenir durant l'hiver 2022-2023 au vu de la situation géopolitique.

L'USPI Suisse est consciente de la nécessité d'entreprendre des mesures afin d'éviter une pénurie de grande ampleur aux conséquences dévastatrices pour l'économie et les particuliers.

Les contingentements doivent toutefois être appliqués de la manière la moins dommageable possible pour les activités, le principe de la proportionnalité devant être respecté.

Consciente des enjeux d'une pénurie énergétique, l'USPI Suisse a soutenu ces révisions, sous réserve.

S'agissant des restrictions d'utilisation du gaz et de l'électricité, le fait d'imposer une température maximale de 19°C pour les espaces intérieurs, de 18°C pour les espaces intérieurs chauffés par de l'énergie électrique (chauffage électrique ou pompes à chaleur) ne va pas sans poser des problèmes pratiques et juridiques. En effet, il est pratiquement impossible de garantir une homogénéité des températures dans chaque logement d'un même immeuble. Aussi, le propriétaire, ainsi que le gérant et l'administrateur de PPE doivent être dégagés de toute responsabilité et ne doivent pas être inquiétés par le locataire qui invoquerait un défaut de la chose louée.

Quant à la température maximale de l'eau à 60°C, selon le rapport explicatif, la quasi-totalité des germes peuvent être éradiqués à cette température. Ainsi, afin d'éviter toute atteinte à la santé, la température de 60°C ne doit pas être un maximum, mais l'eau doit être chauffée à 60°C.



## Modification de la loi fédérale sur les résidences secondaires.

Cette révision de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS) a pour but de créer des possibilités de transformation et d'agrandissement supplémentaire pour les logements créés selon l'ancien droit (logements créés de manière conforme au droit en vigueur avant le 11 mars 2012 ou étant au bénéfice d'une autorisation définitive à cette date). A l'intérieur des zones à bâtir, la surface utile principale pourra être augmentée de 30% au maximum en cas de reconstruction de logements créés selon l'ancien droit. Dans ce cadre, des logements et des bâtiments supplémentaires pourront aussi être créés sans qu'il soit nécessaire d'imposer des restrictions d'utilisation selon la LRS.

La révision proposée tend à autoriser davantage de possibilité d'agrandissement des logements créés selon l'ancien droit, ce qui encouragera le propriétaire à rénover et densifier, et restreint les atteintes à la garantie de la propriété privée, de sorte que l'USPI Suisse soutient cette révision.



## Ordonnances sur l'énergie/ les exigences relatives à l'efficacité énergétique/l'encouragement de la production d'électricité issue d'énergies renouvelables/ l'approvisionnement en électricité

Le projet de révision vise à alléger le cadre réglementaire afin de permettre le développement des installations photovoltaïques. La révision de l'ordonnance sur l'énergie (OEne) doit permettre de simplifier la formation d'un regroupement de consommation propre (RCP) pour la rendre davantage attractive. Dans ce cadre, il est prévu d'assouplir les dispositions sur la limitation du lieu de production et de simplifier les dispositions sur l'imputation des coûts pour les contrats de bail à loyer ou à ferme.

L'USPI Suisse est favorable à ces assouplissements et simplifications, ainsi qu'à une incitation en faveur des installations photovoltaïques couvrant l'intégralité d'une toiture. En outre, l'USPI Suisse rappelle que même si elle est favorable à l'assainissement énergétique des bâtiments, celui-ci doit être techniquement réalisable et financièrement supportable pour les propriétaires.

## Modifications de la loi fédérale sur la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>

Le projet de révision vise à répondre aux objectifs auxquels la Suisse s'est engagée dans le cadre de l'accord sur le climat. D'ici à 2030, les émissions de gaz à effet de serre de la Suisse devront être réduites de moitié au moins. Entre 2021 et 2030, elles devront en outre être inférieures d'au moins 35% en moyenne par rapport à leur niveau de 1990. Le secteur du bâtiment est un important émetteur de gaz à effet de serre.

L'USPI Suisse est favorable à l'assainissement énergétique des bâtiments, mais il doit être techniquement réalisable et financièrement supportable pour les propriétaires. L'USPI Suisse a combattu la révision de la loi sur le CO<sub>2</sub>, soumise à votation populaire le 13 juin 2021, dès lors que les mesures prévues pour les bâtiments n'étaient techniquement pas toujours possibles ou financièrement pas réalisables. En outre, la lutte contre le réchauffement climatique est l'affaire de tous (propriétaires, collectivités publiques et locales).

Si ce nouveau projet de révision va dans la bonne direction dès lors qu'il ne contient plus, à juste titre, d'interdictions, certaines mesures sont trop vagues et laissent la porte ouverte à des mesures coercitives de la part des Cantons, ce qui n'est pas acceptable. D'autre part, une obligation systématique de conseiller le propriétaire qui souhaiterait remplacer son installation de chauffage fossile par une autre installation de chauffage fossile n'est pas souhaitable et alourdit inutilement la procédure dès lors que le propriétaire dispose déjà d'un certain nombre d'outils tels que le CECB+. L'USPI Suisse rappelle également que l'assainissement énergétique de l'ensemble du parc immobilier suisse peut être évalué à plusieurs centaines de milliards de francs. Aussi, le montant de CHF 420 millions de francs de subventions via le Programme Bâtiments, complété par d'autres subventions de respectivement 40 et 35 millions de francs sont clairement insuffisants.



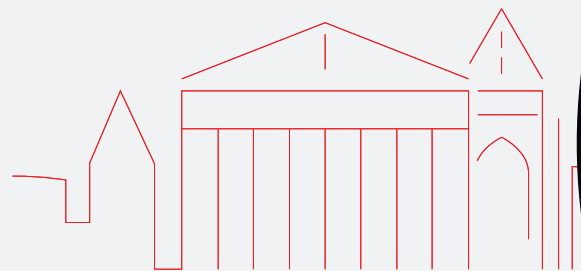
Dans le cadre de ses actions,  
l'USPI Genève entretient des liens  
priviliégiés et régulièrs avec des  
magistrats et élus, associations,  
institutions, médias, ainsi  
que les offices et services de  
l'administration

# Section des courtiers

Le comité de la Section des courtiers s'est réuni à 4 reprises en 2022. Il a ainsi pu traiter de nombreuses thématiques

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

La Section des courtiers, qui compte actuellement plus de 140 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 4 reprises en 2022. Il a ainsi pu traiter de nombreuses thématiques comme : le positionnement de l'USPI Genève sur l'initiative parlementaire fédérale de Christian Dandrès visant à introduire une taxe sur les transactions ainsi que la protection de la profession et sa valorisation via une campagne de courtage renforcée. Cette dernière a fait l'objet d'un large débat au sein de l'association et, après un travail effectué par la commission valorisation, il a été décidé de soutenir l'activité de la profession de courtage. Afin de financer la campagne, une assemblée générale extraordinaire de l'USPI Genève a été convoquée le 13 février 2023 afin d'approuver le budget et la maquette d'intention pour une campagne de communication en 2023 et 2024, qui se traduit par une cotisation extraordinaire par tête de courtiers actifs au sein des maisons membres et des chefs de maisons mettant à disposition leurs réseaux.

L'Assemblée générale de la Section des courtiers suivie d'un cocktail déjeunatoire s'est tenue le 21 juin 2022, lors de laquelle le député au Grand Conseil genevois, Cyril Aellen, a exposé les spécificités de la zone 5 et son évolution récente.

Le traditionnel déjeuner annuel des courtiers a eu lieu le 13 décembre 2022 et a réuni plus de 40 membres courtiers. Pour cette occasion, Xavier Patry, directeur de l'Union maraîchère de Genève (UMG) a pu présenter les enjeux de l'agriculture genevoise, sujet d'actualité lié à l'économie circulaire.

Au 31 décembre 2022, 24 membres ont obtenu le Label Courtier en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.



**Fabio MELCARNE**

**Président de la section**





# Les commissions de l'USPI Genève

**Les commissions, présidées  
par un membre du comité,  
œuvrent pour notre association  
et font un travail remarquable**

*— Thierry DE HAAN, Président*



# Commission technique

La commission technique est à ce jour composée de 18 membres. Elle s'est réunie 4 fois en 2022 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 divers 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 la LDTR, les normes énergétiques et environnementales, l'électromobilité, les substances dangereuses :



Bilatérale USPI Genève - Service LDTR se réunissant à intervalles réguliers afin que des questions touchant les professionnels puissent être abordées sous forme de partenariat. 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 discutés.



Electromobilité: le groupe de travail a rendu sa note de synthèse quant à l'identification des points bloquants au développement de la technologie dans les parkings souterrains des immeubles, diffusée à l'ensemble des membres. L'USPI Genève a pu réunir l'ensemble des acteurs étatiques pour une coordination des mesures facilitatrices.



Groupe de travail sur le réemploi des matériaux de construction: rédaction d'un projet de règlement par l'administration visant à des incitations au réemploi des matériaux à l'horizon 2025, une obligation pour les collectivités publiques à l'horizon 2030 et une obligation générale à dès 2035.



Qualité de l'eau: mise en place avec les SIG d'un guide de bonnes pratiques pour aider les régies à accompagner les propriétaires dans leurs obligations quant à la qualité de l'eau.



Partenaire climat SIG: Projet d'accréditation des chauffagistes pour le raccordement des réseaux structurants aux immeubles



Groupe de travail du Hub énergétique de la Fondation Nomads: élaboration d'outil avec les SIFG pour une meilleure planification des assainissements énergétiques par typologie d'immeubles.



Collecte des déchets: discussions avec le Service voirie de la Ville de Genève sur les tolérances communales et la collecte des déchets des entreprises sises en Ville de Genève.

Concernant le Label Vert, 24 candidats ont obtenu le label en 2022. L'IDC moyen du parc immobilier de ces 24 lauréats s'élève à X MJ/m<sup>2</sup>/an contre à 458 MJ/m<sup>2</sup>/an en 2021, 483 MJ/m<sup>2</sup>/an en 2020 et 492 MJ/m<sup>2</sup>/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.



Thierry DE HAAN

# Commission valorisation

En 2022, nous avons décidé de continuer la campagne pour promouvoir l'apprentissage sur les réseaux sociaux en ciblant plus spécifiquement les parents afin d'augmenter les inscriptions à l'apprentissage qui commençaient à diminuer au fil du temps.

**Profitant de la Cité des Métiers qui s'est tenue en novembre, les supports vidéo ont été déclinés sur le stand.**

En parallèle, une réflexion a été menée durant l'année 2022 concernant le courtage afin de définir les axes permettant de valoriser les membres USPI Genève. Pour rappel une première campagne, reprise de l'USPI Vaud et adaptée à Genève, s'attaquant aux nouveaux acteurs en courtage numérique a été diffusée en 2021 afin d'affirmer notre position de professionnels de la branche. Après discussions avec des membres actifs dans le courtage, une commission ad hoc a été montée afin de faire le tour des options possibles pour défendre au mieux la profession dans le contexte de concurrence accrue actuel. Cette commission a conclu qu'il était nécessaire de lancer une campagne tournée plus sur l'émotionnel de notre métier et que pour se donner les moyens, il fallait prévoir un appel de fonds spécial aux membres. Un concours pour choisir l'agence qui fera cette campagne a été lancé fin 2022.

**Béatrice GRANGE**





Henri MOSER

# Commission IT

En 2022, le comité de l'USPI Genève a décidé de concentrer une partie de son activité sur un sujet d'importance : les technologies de l'information.

**Fort de ce fait, la décision a été prise de créer une nouvelle commission IT, qui permettra aux spécialistes au sein des membres de débattre des divers sujets qui occupent une place de plus en plus prépondérante dans notre quotidien.**

A ses débuts, ses efforts se concentrent sur la cybersécurité, les solutions d'assurance, la protection des données ainsi que le partage d'expérience entre les membres. Elle est composée de professionnels expérimentés de l'informatique en immobilier qui travaillent en étroite collaboration pour s'assurer que les meilleures pratiques en matière de technologie sont partagées et mises en œuvre au sein de notre organisation.

La commission IT est un ajout important à l'USPI Genève. Elle aidera les membres à naviguer dans un monde numérique en constante évolution et à mieux protéger leurs activités en ligne. Une preuve de l'engagement de ses membres envers l'innovation et la modernisation de notre industrie.



Virginie GALLAND

# Commission DRH

La commission DRH a pour but de réunir plusieurs responsables des ressources humaines de régies membres de l'USPI Genève afin de pouvoir échanger sur les divers sujets du quotidien qui occupent la relation employeur-employé.

**Les enjeux liés à la formation des collaborateurs, la gestion des concierges en lien avec le respect de leur convention collective de travail, et l'assurance du respect des usages de l'office cantonal de l'inspection et des relations du travail (OCIRT) ont été abordés dans ce cadre.**

Les diverses solutions informatiques pour le traitement des salaires présentes et utilisées sur le marché ont également été abordées.

En 2022, la commission a également largement traité les questions liées à la directive MSST (Appel à des médecins du travail et autres spécialistes de la sécurité au travail), que cela soit en relation avec les mesures à mettre en place pour garantir la sécurité des employés de régie et des concierges ainsi que les diverses formations internes nécessaires.

De manière plus large, de nombreux échanges ont eu lieu sur les différents défis auxquels font face les responsables des ressources humaines en relation avec l'évolution du monde travail. En effet, dans un contexte post-Covid, les collaborateurs aspirent à plus d'agilité et de flexibilité, notamment en termes de télétravail et d'équilibre vie privée-vie professionnelle. Les changements et l'arrivée d'une nouvelle génération de collaborateurs sont à prendre en considération afin de savoir les attirer et les fidéliser au travers d'offres d'apprentissage, de formation et de cadre de travail attrayants.

Enfin, la question de la réintroduction d'une convention collective de travail pour les employés de régie occupe la commission qui va poursuivre ce projet en 2023.

# 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 2022, les circulaires suivantes, rédigées par le secrétariat, ont été adressées à nos membres :**

## Circulaires professionnelles

- CP 01 Nouveau calendrier de versement rentes AVS et AI
- CP 02 Administration PPE à Genève
- CP 03 Renforcement collaboration avec le CAGI
- CP 04 Lancement campagne apprentissage
- CP 05 Chiffres-clés 2021
- CP 06 Contrôle états financiers au 31.12.2021
- CP 07 Projet DOMOS – Aide aux locataires
- CP 08 Création commission IT
- CP 09 Nouvelle commission officielle – Protection contre les pollutions atmosphériques, sonores et l'électrosmog
- CP 10 Solidarité Ukraine
- CP 11 Refus de durcir la Lex Koller par le Conseil des Etats
- CP 12 Communication de la FMB : Attestation multipack et contrôle du marché du travail
- CP 13 Lancement d'un référendum – NON à l'interdiction de la publicité en Ville de Genève
- CP 14 Jussy – Commune avec plus de 20% de résidences secondaires
- CP 15 Label Vert – Mise à jour du programme 2022
- CP 16 Données relatives aux demandeurs de logements sociaux
- CP 17 Hausses des prix des matériaux – Communication commune APCG-CGI-FAI-FMB-USPI
- CP 18 Loi 12605 LEn – Extinction nocturne des enseignes et bâtiments non résidentiels – Mise en œuvre
- CP 19 Electromobilité – Note de synthèse sur l'équipement des bornes électriques dans les immeubles
- CP 20 Responsabilité de la qualité de l'eau dans les bâtiments
- CP 21 Evolution de l'organisation de l'OCLPF
- CP 22 Projet DOMOS – Mise en œuvre
- CP 23 Projet DOMOS – Lancement
- CP 24 Collecte des déchets urbains
- CP 25 Plan canicule de la Ville de Genève - Prévention
- CP 26 Programme Label Vert 2022 – Attestation (formulaire 2)
- CP 27 Outil de comptabilité analytique – exercice 2021
- CP 28 Fonds d'apprentissage de la Ville de Genève
- CP 29 Augmentation des coûts de l'énergie et adaptation des acomptes provisionnels  
Service des prestations complémentaires (SPC)
- CP 30 SPC – Problème de paiement direct des loyers des bénéficiaires avec le passage aux QR-Factures
- CP 31 Prise de position sur le Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés
- CP 32 Economies d'énergie – Recommandations à l'attention des usagers
- CP 33 Chiffres-clés au 31 décembre 2021 : résultats
- CP 34 Autocollant STOP Publicité
- CP 35 Création commission PPE
- CP 36 Code de déontologie – Notion de conflit d'intérêts

- CP 37 Brochure d'économies d'énergie
- CP 38 Campagne d'apprentissage - Retombées
- CP 39 Attestation multipack et contrôle du marché du travail
- CP 40 Indexation des salaires minimaux en 2023 pour les concierges
- CP 41 Label Formation – Contrôle des exigences 2022
- CP 42 Label Courtier – Contrôle des exigences 2022
- CP 43 Collecte des déchets urbains des entreprises en Ville de Genève

## Circulaires juridiques

- CJ 01 Indexation des niveaux de loyers répondant aux besoins prépondérants de la population (LDTR)
- CJ 02 Catégorie de logements où sévit la pénurie
- CJ 03 Modification de la loi sur l'énergie – Extinction des enseignes lumineuses et éclairage durant la nuit – Suite de la circulaire no 9/2021
- CJ 04 Modification de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique – Entrée en vigueur
- CJ 05 Notification de l'avis de fixation du loyer initial – Arrêt du TF 4A\_302/2021 du 28.01.2022
- CJ 06 Accueil de personnes arrivant d'Ukraine – Situation juridique par rapport au logement
- CJ 07 Exceptions à la condition d'une durée de séjour de quatre ans pour prétendre à un logement subventionné
- CJ 08 Règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn-L2 30.01)
- CJ 09 Modification de l'art 4A al. 2 LGZD
- CJ 10 Niveau de chauffage dans les logements
- CJ 11 Modification du règlement d'exécution de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (RUP) – Changement des taux d'effort
- CJ 12 Extinction des enseignes lumineuses et éclairage durant la nuit – Adoption de la modification du REn – Suite des circulaires no 9/2021 et no 3/2022
- CJ 13 Jurisprudence zurichoise – Fermeture COVID
- CJ 14 Pose d'installations solaires
- CJ 15 Résiliation pour défaut de paiement et procédure en cas clairs – Arrêt du TF 4A\_333/2022 du 09.11.22
- CJ 16 Catégories de logements où sévit la pénurie pour 2023 – Pas de changement

## Circulaires fiscales

- CF 01 Notice 1/2022 frais d'entretien déductibles pour un immeuble privé genevois
- CF 02 Règlement modifiant le règlement d'application de l'art. 8A de la loi sur les droits d'enregistrements (RDE)
- CF 03 Step-up suite à la vente d'un SI : Nouvelle pratique de taxation de l'AFC
- CF 04 Taux de capitalisation des immeubles locatifs
- CF 05 Indexation de la valeur locative

# Les membres

Au 31 décembre 2022, l'association compte 37 membres.

## 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 EDOUARD & CIE SA, Agence Immobilière    

BURGER RODOLPHE SA    

COFIMOB SA    

COGERIM SOCIETE COOPERATIVE  

COMPTOIR IMMOBILIER SA    

DAUDIN & CIE SA    

GEROFINANCE-DUNAND SA   

GRANGE & CIE SA    

LES REGISSEURS ASSOCIES SA     

L'IMMOBILIERE ROMANDE IMRO SA     

MOSER VERNET & CIE SA   

NAEF IMMOBILIER GENEVE SA    

PILET & RENAUD SA   

PROKESCH IMMOBILIER SA  

REGIE DU CENTRE SA   

REGIE DU MAIL, Flavio BRISOTTO   

REGIE DU RHONE SA   

REGIE FONCIERE SA 

ROSSET & CIE SA   

SOCIETE PRIVEE DE GERANCE SA   

REGIE TOURNIER SA   

## Courtage uniquement

JOUAN - DE RHAM SA 

LEMANIA IMMO SA  

MELCARNE SA  

MOSER VERNET & CIE, Valorisations Immobilières SA  

PALEY GERARD & FILS SA, Agence Immobilière 

PILET & RENAUD TRANSACTIONS SA  

PRIVALIA IMMOBILIER SA  

STOFFEL IMMOBILIER SA  

VERBEL SA 

## Le comité au 31 décembre 2022

- M. Thierry DE HAAN, Président
- M. Thierry NAZ, Vice-Président
- M. Emmanuel GALLEY, Trésorier
- Mme Francine BAEZNER
- M. Yvan BALLIF
- Mme Cécile DUPRÉ
- M. Quentin EPINEY
- M. Jérôme FÉLICITÉ
- Mme Virginie GALLAND
- Mme Béatrice GRANGE
- M. Stéphane JAGGI
- M. Yves-Marie MAÎTRE
- M. Fabio MELCARNE
- M. Thierry ROSSET
- M. Jean-Daniel ROTH

## 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

## Comité de la Section des courtiers

- M. Fabio MELCARNE, Président
- M. Pierre HAGMANN
- M. Christophe ORTIZ
- M. Philippe PALEY
- M. Thierry STOFFEL
- M. Arnaud TURRETTINI

Aucune demande d'admission n'est parvenue au secrétariat en 2022.



# Les commissions

## 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. Elle est composée de :

- M. Thierry DE HAAN, Président
- M. Stéphane BIAGI
- M. Davide CAMPI
- M. Christophe CLARKE
- M. Maxime COSSON
- Mme Sandrine DELECROIX
- M. Bruno FRISA
- Mme Emmanuelle GAIDE
- Mme Marie-Laure GUILBERT
- M. Franck MESSINA
- M. Alexandre MOLINARI
- M. Jérôme NIEMETZ
- M. Yvan PERROUD
- M. Cem POLAT
- M. Mathieu RECHBERGER
- M. Cédric SCHALLER
- Mme Magali SCHOLAERT

## Commission valorisation

La commission valorisation est chargée du développement de la communication de l'USPI Genève. Elle est composée de :

- Mme Béatrice GRANGE, Présidente
- M. Yvan BALLIF
- M. Thierry DE HAAN
- M. Quentin EPINEY
- Mme Virginie GALLAND
- M. Fabio MELCARNE
- M. Thierry NAZ

## Commission IT

La commission IT traite des technologies de l'information qui occupent une place importante au sein des maisons membres. Elle est composée de :

- M. Henri MOSER, Président
- Mme Véronique BARRAS
- M. Christophe BIBOLLET
- M. Cristoph CHAMBON-THIOLLAY
- M. Olivier CONRAD
- Mme Marie CONSENTINO
- M. Philippe DOYEN
- M. Yoann DUCRET
- M. Emmanuel FABRIZIO
- M. Matthieu FAIRISE
- M. Alain FLUCKIGER
- M. Damien GAUD
- M. Yannis IOANNIDES
- M. Franck MARTI
- M. Olivier STETTLER
- M. Ruben ZAPICO

## Commission DRH

La commission DRH a pour but de traiter les divers sujets du quotidien qui occupent la relation employeur-employé. Elle est composée de :

- Mme Virginie GALLAND, Présidente
- Mme Céline BECKER-DECRIND
- Mme Sarah DE GIORGI
- Mme Sandra DE VITO
- Mme Jacqueline FAHRNI URION
- Mme Sylvie GONNET
- Mme Delphine LEBÉE-MARCOS
- Mme Martine LOPEZ-LABRE
- Mme Rosaria LÉGER
- Mme Lucie MIRANDA
- M. Henri MOSER
- Mme Virginie PITTET
- Mme Nicole SAINT-JAL
- Mme Carine THÉNOT
- Mme Céline THOMAS

## Commission des statistiques immobilières

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

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



Rue de la Rôtisserie 4  
Case postale  
1211 Genève 3

Tél. 022 715 02 20  
info@uspi-ge.ch  
www.uspi-geneve.ch



**Version smartphone**  
consultez le rapport  
partout avec vous

