

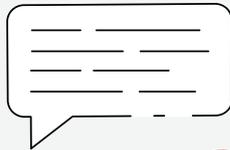
20
24

Rapport annuel

24 Politiques cantonales et fédérales



22 Campagnes de l'USPI Genève



32 Nos Commissions





16

Dossiers traités



Éditorial du Président	04
Introduction	06
Nos Labels	08
Chiffres clés	12

Énergie	16
Électromobilité	19
Patrimoine	20
Logements	21
Campagnes de communication	22
Campagnes politiques	23
Politiques cantonales	24
Politiques fédérales	28
Section des courtiers	32
Nos Commissions	34

Circulaires	41
Liste des membres	42
Liste des Commissions	43



08

Nos Labels

Éditorial

Thierry DE HAAN,
Président

Entre mutations économiques, avancées technologiques et engagement social, l'USPI Genève reste un acteur clé.



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

L'année 2024 peut être définie comme une période de transition et de tensions, marquée par des défis politiques, économiques et technologiques à l'échelle mondiale.

Sur le plan politique, les alliances internationales sont redessinées par des élections majeures, notamment aux États-Unis.

En ce qui concerne l'économie, l'inflation persistante et les ajustements des taux d'intérêt ont influencé la croissance et le pouvoir d'achat. En Suisse, l'inflation semble être maîtrisée, ce qui a permis à la BNS de baisser le taux directeur à quatre reprises en 2024. Cette baisse, qui pourrait se poursuivre, vise non seulement à maintenir la stabilité des prix, mais aussi à affaiblir le franc face aux devises étrangères afin de favoriser les exportations. Toutefois, ces dernières risquent de souffrir si des taxes protectionnistes sont appliquées par nos partenaires commerciaux.

Les baisses de taux ont également eu un impact direct sur le marché de l'immobilier genevois, stimulant la demande. L'immobilier de rendement continue d'attirer les investisseurs grâce à des fondamentaux solides et à un risque locatif faible. Cependant, la prudence reste de mise : les exportations représentent une part majeure de notre PIB, et les mesures protectionnistes potentiellement appliquées par les États-Unis, principal marché d'exportation de la Suisse, pourraient ralentir notre économie, avec des répercussions inévitables sur le secteur immobilier.

Les évolutions technologiques des années à venir seront déterminantes. L'intégration de l'intelligence artificielle dans nos métiers influencera nos modes de fonctionnement. Toutefois, il sera essentiel de veiller à la protection des données, à la gestion des risques de cyberattaques et, surtout, au maintien des relations humaines, indispensables à nos professions et qu'aucun algorithme ne peut remplacer.

Ces relations humaines justement, alliées à nos compétences reconnues, nous permettent de bénéficier d'excellentes interactions avec les différents services de l'État. L'USPI Genève est perçue comme un partenaire fiable et est régulièrement consultée sur des thématiques variées. Nous sommes un acteur recon-

nu et nos positions, qu'elles soient suivies ou non, pèsent dans le débat et sont prises en compte à la hauteur de notre réputation.

De nombreux sujets ont été traités par votre Comité en 2024 notamment dans les domaines de l'énergie (accord sur la transition énergétique, réseaux thermiques structurants), de l'électromobilité et de la cybersécurité. Il a également œuvré à maintenir des relations de confiance avec les principaux organes de l'État encadrant nos activités. 2024 a par ailleurs été l'année de la pérennisation de DOMOS : un dispositif qui vise à offrir une aide ponctuelle aux personnes rencontrant des difficultés financières passagères sans bénéficier de prestations sociales. L'USPI Genève a été partenaire de ce projet dès le départ, en collaboration avec le Département de la Cohésion Sociale, initiateur du projet, le Département du Territoire, l'Hospice Général, la Chambre Genevoise Immobilière et l'ASLOCA. Nos membres se chargent de faciliter les contacts et les transmissions d'informations. Cette aide prend la forme d'un don non remboursable, permettant d'éviter des procédures d'expulsion coûteuses et de favoriser un climat de confiance entre bailleurs et locataires.

Cette liste ne se veut pas exhaustive : comme vous pourrez le constater à la lecture de ce rapport, de nombreux autres thèmes ont été abordés.

Je profite de cette occasion pour remercier chaleureusement les membres du Comité ainsi que les participants aux différentes Commissions. Leur engagement et leur professionnalisme sont essentiels pour permettre à notre Association d'offrir un soutien efficace à ses membres et de défendre les intérêts de notre profession.

Mon mandat touche à sa fin après trois années passionnantes, riches en expériences et en rencontres humaines inestimables. Je n'aurais jamais pu remplir cette fonction sans le soutien d'un secrétariat solide, et en particulier sans la présence de Philippe Angelozzi, puis de Simon Reichen, qui, avec leur équipe, assurent un suivi, une analyse et une organisation remarquables. Je passe le relais avec confiance à mon confrère Yvan Ballif et lui souhaite plein succès dans ses nouvelles fonctions.

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^{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.

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 de 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 notamment 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 genevoise des entreprises de chauffage et de ventilation (AGCV)
- 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 professionnelle des gérants et courtiers en immeubles de Genève (APGCI)
- 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 de l'économie et de l'emploi (DEE)
- Département de la santé et des mobilités (DSM)
- Département du territoire (DT)
- Département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité de la Ville de Genève
- Département des finances, de l'environnement et du logement de la Ville de Genève
- Fondation pour l'attractivité du canton de Genève (FLAG)
- 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)
- 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 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 des travaux envisageables au sein d'un immeuble a été établie, auxquels des notes sont attribuées selon une pondération explicite dans le programme.

Le programme a été complété en 2022 avec des 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 2024, 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 2024, 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 2024, 25 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



3.7 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 m² de surfaces
commerciales gérées

36

membres

dont :

27

actifs dans la gérance
et le courtage

09

actifs dans le courtage
uniquement

**Face aux mutations,
une constante : la force
des relations humaines et
l'engagement collectif.**





uspr⁺genève
union suisse des professionnels de l'immobilier
Le Label immobilier

Énergie



Accord sur la transition énergétique

Le 5 février 2024, un accord sur la transition énergétique a été signé. Il a ensuite été formellement validé par le Grand Conseil. Fruit de la collaboration d'une quinzaine d'acteurs concernés, dont l'USPI Genève, cet accord consacre les principes suivants :

- 1 Augmentation de l'enveloppe du subventionnement des travaux de rénovation énergétique de 200 millions à 500 millions. A ce montant s'ajoutent 50 millions destinés à des prêts relais et des cautionnements. 70% de l'enveloppe sont alloués aux propriétaires privés et 30% aux collectivités publiques (hors bâtiments appartenant à l'État).
- 2 Maintien du système de l'IDC.
- 3 Étalement des rénovations dans le temps et report de 3 ans des délais pour les bâtiments comprenant moins de 5 preneurs (villas et petits immeubles).
- 4 Si utilisation des subventions étatiques: renoncement aux mécanismes de hausse des loyers prévus par les art. 6 al. 3 paragraphes 6 et 7 et art. 9 al. 6 paragraphes 2 et 3 LDTR et l'art. 15 al. 12 et 13 LEn (baisse prévisible des charges et supplément de CHF 10.-/pièce/mois).
- 5 Retrait de l'initiative IN 186 de l'ASLOCA « L'assainissement des immeubles ne doit pas se faire sur le dos des locataires ».

L'accord précise en outre que le principe de proportionnalité est ancré dans la loi. A ce propos, l'USPI Genève travaille activement, de concert avec d'autres acteurs concernés et le département, afin de préciser les notions d'incapacité financière et de disproportion économique qui permettraient d'obtenir une majoration des subventions, voire une dérogation aux prescriptions légales.

Réseaux thermiques structurants

Le Conseil d'État a décidé lors de sa séance du 18 décembre 2024 de l'entrée en vigueur de la loi constitutionnelle modifiant la Constitution de la République et canton de Genève (Cst-GE) (Développement des réseaux thermiques structurants) (12895) et de la loi modifiant la loi sur l'énergie (LEn) (12896) datant toutes deux du 3 septembre 2021. L'entrée en vigueur de ces textes a été fixée au 1^{er} janvier 2025, avec une application aux demandes d'autorisations de construire dès le 1^{er} juillet 2025.

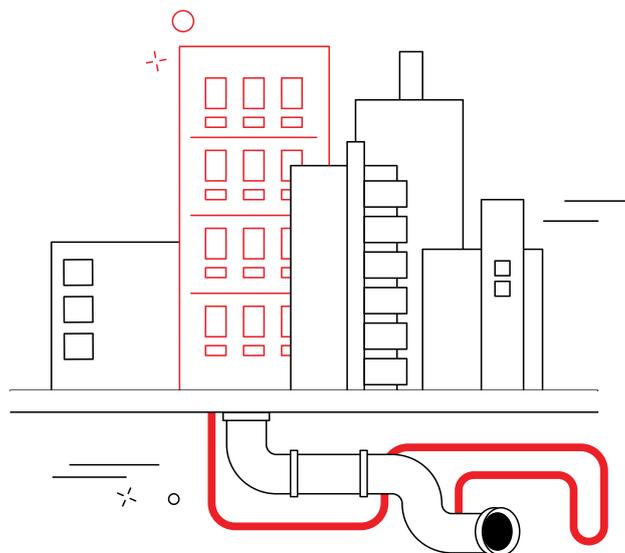
Nous pouvons résumer la situation de la manière suivante :

La loi constitutionnelle, largement acceptée par le peuple, a permis de confier - sous forme de monopole - la mission de déploiement et d'exploitation des réseaux thermiques structurants (RTS) aux Services industriels de Genève (SIG).

La loi qui modifie la LEn indique que les RTS sont déclarés d'utilité publique et cartographiés dans un plan directeur des énergies de réseau (PDER). En outre, des obligations sont imposées aux SIG d'une part et aux propriétaires immobiliers d'autre part, afin de permettre le déploiement et l'exploitation du réseau.

Les SIG sont tenus de raccorder tous les points de raccordement tels que prévus par le PDER; de facturer la fourniture et la distribution de l'énergie thermique à des tarifs « économiquement supportables », de reprendre et rétribuer l'énergie thermique indigène renouvelable et de récupération produite par des tiers et pouvant être injectée dans les RTS.

Les propriétaires immobiliers peuvent se voir imposer, par l'OCEN, le raccordement à un réseau thermique structurant (lorsque l'immeuble se trouve dans une zone d'influence d'un RTS) dès le 1^{er} juillet 2025 (art. 22 al. 6 et 26 al.4 nouveaux LEn), dans le cadre d'une autorisation de construire ou lors du change-



ment d'installation de production thermique. Deux conditions doivent toutefois être remplies : le raccordement au réseau thermique structurant permet une utilisation plus rationnelle de l'énergie que les autres sources d'énergie envisageables et il satisfait, pour l'utilisateur, au principe de la proportionnalité. Afin d'anticiper et de planifier les obligations à venir, une carte détaillée du déploiement des réseaux thermiques structurants a été mise en ligne sur la plateforme du système d'information du territoire (SITG).

Enfin, le Conseil d'État a annoncé, lors de sa séance susmentionnée, avoir validé les tarifs 2025. Il indique qu'ils seront en moyenne de 18 cts/kWh pour Geni-Terre et 22 cts/kWh pour GeniLac.

Ces prix nous semblent très élevés, notamment en comparaison avec le coût moyen actuel du gaz. Cette nouvelle donne influencera malheureusement de manière significative le coût de nos « loyers chauffés » (loyer + charges) et risque de dégrader les relations avec les locataires.

A ce sujet, il convient de relever que la grille tarifaire est notamment issue des travaux de la Commission consultative sur les réseaux thermiques structurants, dans laquelle l'USPI Genève n'est pas représentée, malgré la candidature présentée en début de législature. Ainsi, nous ignorons à ce stade les fondements de la composition de ces prix. Une analyse approfondie devra avoir lieu en 2025 afin, le cas échéant, de demander une reconsidération de la situation pour les tarifs 2026.

Cette nouvelle étude a démontré que durant l'hiver 2023-2024, la consommation de gaz a baissé de 6.7% et de 3% pour électricité



Plan d'économies d'énergie

Pour mémoire, au cœur de la crise énergétique, l'USPI Genève avait édité, en étroite collaboration avec l'OCEN et à l'attention des locataires et des copropriétaires, une liste de recommandations afin d'économiser de l'énergie. Cette mesure visait notamment à montrer un front solidaire impliquant une responsabilité de toutes et tous.

En 2023, les efforts en matière d'économies d'énergie se sont poursuivis, avec notamment de nouvelles recommandations relatives à la réduction de la consommation électrique.

Suite à un premier monitoring mené sur l'hiver 2022-2023, une nouvelle étude a été menée par l'Université de Genève en 2024. L'USPI Genève y a participé, notamment en ce qui concerne les données relatives à la mise en place des mesures, aux relations avec les locataires et les éventuelles plaintes de ces derniers.

Cette nouvelle étude a démontré que durant l'hiver 2023-2024, déduction faite de l'effet de la météo, la consommation de gaz a baissé de 6.7% et de 3% pour l'électricité (période de référence: hiver 2021-2022). Il est en particulier relevé que les économies se sont poursuivies malgré l'absence de campagne de communication et la baisse du sentiment de crise au sein de la population. Ce constat laisse percevoir que la mobilisation se poursuit dans la durée et que les économies pourraient être pérennisées.

L'étude de l'Université de Genève souligne que l'abaissement des températures de chauffage à 20°C a joué un rôle crucial et a représenté 84% des économies totale au niveau du gaz. Le report du démarrage du chauffage a également été significatif.

Compte tenu de ces résultats et de la réduction du risque de crise immédiate, la Task Force Energie du Conseil d'État et de ses partenaires, dont l'USPI Genève, a été mise en veille. Elle pourrait cependant être réactivée en cas d'aggravation du risque de pénurie. La mobilisation autour de cette thématique reste toutefois d'actualité et est poursuivie par l'OCEN et SIG-éco21, en collaboration avec les partenaires publics et privés, dont fait partie l'USPI Genève.

Électromobilité

Habitat collectif: défis et enjeux du nouveau système de subventions

Début 2024, nous vous informions du nouveau système de subventions à l'électromobilité mis en place par le département du territoire (DT). Dans les grandes lignes, le nouveau programme prévoit l'abandon de la subvention à la borne (orienté sur les propriétaires individuels) pour une subvention du raccordement électrique des parkings en habitat collectif (locatif et PPE).

Par la suite, l'USPI Genève a intégré la Task Force Electromobilité, mise en place par le DT et ayant pour but de mener une réflexion sur les leviers afin de développer ces solutions.

Nous avons pu y exprimer notre sensibilité à la thématique et le fait que nous estimions que le passage d'une subvention de la borne à une subvention du raccordement était une bonne chose, afin de suivre l'objectif de faciliter l'installation de bornes de recharge dans les immeubles existants de l'habitat collectif, tout en regrettant l'abandon parallèle du subventionnement des bornes privées. Cela étant, nous avons insisté sur les freins rencontrés en pratique, notamment s'agissant des aspects techniques (questionnements quant aux frais importants relatifs à l'augmentation de la puissance au sein des immeubles ainsi qu'à la capacité du réseau à suivre les ambitions du département en matière d'électrification du parc automobile). Les grandes difficultés liées à la gestion d'éventuelles places mutualisées ont également été soulignées.

Enfin, nous avons fait part du manque flagrant de demande de la part des locataires à cet égard, situation qui n'encourage évidemment pas les propriétaires à investir dans ces solutions.

Ces arguments ont été répétés dans le cadre de notre prise de position relative au plan de mesures de l'ordonnance sur la protection de l'air (OPAir) 2025-2030 sur lequel nous avons été consultés par le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA).

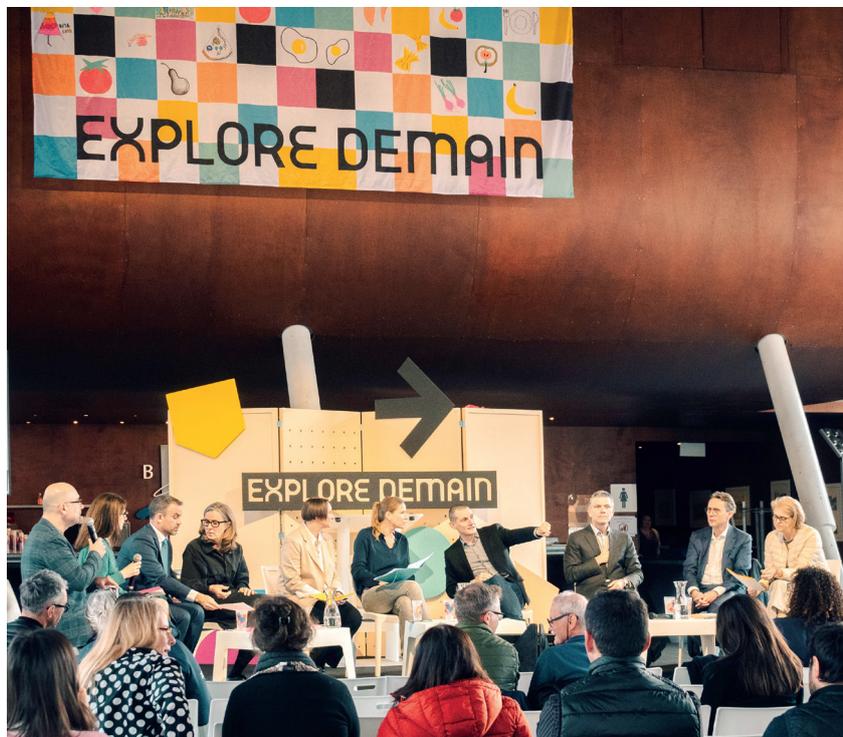


Patrimoine

Visite guidée du site PORTEOUS

Après le succès de l'édition 2023 aux Eaux-Vives, les visites guidées de bâtiments protégés en collaboration entre l'OPS et l'USPI Genève ont été reconduites. Ainsi, le 10 septembre 2024, une délégation du Comité et de la Commission technique a participé à une visite qui s'est voulue résolument hors des sentiers battus: le site de PORTEOUS, une ancienne station d'épuration en cours de mutation en centre culturel.

Ces visites participent à la sensibilisation de nos membres aux questions relatives au patrimoine bâti et permettent de nouer de bonnes relations de collaboration avec l'OPS. L'exercice sera renouvelé en 2025.



Rencontres du patrimoine

Le 24 avril 2024, la première édition des Rencontres du patrimoine s'est tenue dans le cadre du Festival *Explore Demain*, au Bâtiment des Forces Motrices, et était organisés par l'OPS en collaboration avec l'OCCN. Le thème de cet événement destiné aux professionnels de l'immobilier était particulièrement d'actualité puisqu'il s'agissait de réfléchir à l'articulation entre culture du bâti et transition énergétique. L'un des objectifs mis en avant par l'OPS était son souhait d'entendre les attentes des professionnels du secteur, dans le cadre du dépôt d'autorisations de construire en lien avec la rénovation énergétique du parc bâti et les contraintes patrimoniales.

La matinée a débuté par une conférence sur l'expertise, le diagnostic et la rénovation des bâtiments et s'est poursuivie par des ateliers de réflexion réunissant des experts des secteurs privés et publics, parmi lesquels plusieurs représentants de nos membres. La rencontre s'est terminée par une table ronde restituant la teneur des ateliers et lors de laquelle notre Président, Thierry de Haan, qui animait l'un d'eux, a participé.

Cet événement a été un succès et la collaboration sera renouvelée en 2025.

Logements

Projet DOMOS

Comme nous l'avons régulièrement évoqué depuis sa mise en place, l'USPI Genève est partenaire du projet DOMOS qui vise à soutenir les locataires non éligibles à l'aide sociale et rencontrant des difficultés passagères dans l'acquittement de leurs loyers d'habitation. Ce projet a été créé sous la forme d'un projet pilote, qui aura duré deux ans (juin 2022 à juin 2024) et a été mené en collaboration les départements de la cohésion sociale (DCS) et du territoire (DT), l'Hospice général, la Chambre genevoise immobilière (CGI) et l'ASLOCA.

Dès le départ, les membres de l'USPI Genève ont participé à ce projet, notamment par le biais de la fourniture d'informations sur l'existence du dispositif DOMOS aux locataires mis en demeure pour défaut de paiement mais également dans le cadre du conséquent travail de monitoring ayant permis de participer à l'évaluation du projet pilote par un mandataire externe.

A la suite de cette étude, les partenaires du projet pilote tirent un bilan positif qui a amené le Conseil d'État à pérenniser le dispositif à compter du 1^{er} janvier 2025. L'Hospice général prendra la charge des coûts relatifs aux ressources humaines nécessaires et au montant des prestations.

Lors de la conférence de presse présentant les résultats de l'étude et la pérennisation du système, notre Président, Thierry de Haan, a estimé que « nous disposons désormais d'un outil performant pour combler un vide qui existait dans notre dispositif social. Il n'est pas acceptable qu'un aléa dans la vie d'un ménage précaire puisse le mener à se retrouver sans un toit sur la tête. DOMOS démontre également la capacité des acteurs du domaine à travailler ensemble pour trouver des solutions innovantes au service de la population ». Il a en outre salué la remarquable implication des membres de l'USPI Genève. Au-delà de l'aspect social évident, il a également été relevé que ce dispositif permettait d'éviter des procédures d'évacuation, coûteuses en temps et en argent.

Augmentation du taux d'intérêt de référence

En décembre 2023, le passage du taux d'intérêt de référence de 1,5% à 1,75% a provoqué une onde de choc dans l'opinion publique. L'ASLOCA a largement communiqué suite à cette hausse, estimant que les locataires seraient de plus en plus sous pression avec des loyers qui exploseraient.

Face à cette situation, l'USPI Genève a mené une enquête auprès de ses membres afin de déterminer le nombre de baux *effectivement* impactés par la hausse du taux hypothécaire de référence afin de communiquer sur le réel, plutôt que de spéculer.

Forte de ces résultats, l'USPI Genève a communiqué dans les médias que la hausse des loyers en lien avec la remontée du taux d'intérêt de référence « n'aura rien de systématique et n'impactera la population que de manière marginale ». Les chiffres annoncés par l'ASLOCA ont également pu être relativisés.



Campagnes de communication

Une année 2024 marquée par une communication dynamique et engagée

En 2024, l'USPI Genève a renforcé sa visibilité et consolidé son rôle d'acteur clé de l'immobilier genevois par le biais d'intervention dans les médias, de participation à des événements et de ses prises de position stratégiques.

Une présence digitale et médiatique renforcée

L'USPI Genève a poursuivi sa communication via ses réseaux sociaux et dans la presse. La campagne « Nos courtiers donnent une suite à votre histoire » a valorisé, pour la seconde année consécutive, l'expertise des courtiers membres. Nous y reviendrons dans le rapport de la Commission valorisation.





Notre présence dans les médias a été relativement importante avec une quinzaine d'interventions (12 formats papier et 3 publications en ligne) sur des thématiques larges, notamment la rénovation énergétique, le courtage, les taux hypothécaires et les votations sur le droit du bail.

L'année a également été marquée par une intervention TV de Fabio Melcarne, Président de la Section des courtiers, dans *les Mardis de l'Immobilier*, sur Léman Bleu.

En mars, une enquête publiée dans Bilan a nuancé les chiffres avancés par l'ASLOCA sur l'impact des hausses de taux d'intérêt sur les loyers, révélant que seuls 3% des baux avaient effectivement fait l'objet d'une augmentation pour ce motif.

Plusieurs articles et publiereportages, notamment sur Immobilier.ch, ont fait la promotion du rôle clé des régies, véritables « *couteaux suisses* » de la rénovation, guidant des propriétaires souvent mal informés sur les démarches à suivre.

Les publications ont en outre mis en avant le Label Vert, décerné aux régies attestant de bonnes pratiques en matière d'efficacité énergétique et écologique, ainsi que la Commission technique de l'USPI Genève, pôle d'échanges permettant d'accéder à des outils et informations clés.

La signature de l'accord sur la transition énergétique en février a également été largement relayée.

Événements

Au-delà de sa présence dans les médias et sur les réseaux, l'USPI Genève a également été représentée lors de différents événements dont notamment les Rencontres du patrimoine, évoquées ci-avant, ainsi que lors du Forum de l'immobilier. Cet événement, organisé par Le Temps et Le Journal de l'Immobilier, a été l'occasion pour Thierry de Haan et Virginie Galland de partager leurs expertises sur l'évolution du marché et l'impact du taux hypothécaire de référence.



Campagne politique

OUI « Pour de la PPE dans le PAV »

Dans le cadre des votations du 3 mars 2024, l'USPI Genève a soutenu la campagne en faveur de la loi « Pour de la PPE dans le PAV » qui visait à introduire 24% de PPE en pleine propriété sur les terrains détenus par des collectivités publiques dans ce secteur.

En effet, malgré l'importante demande de PPE en pleine propriété, la loi en vigueur ne prévoyait que 12% de logements, pouvant notamment être de la PPE en droit de superficie.

Il s'agissait donc, avec cette nouvelle loi, de favoriser la pleine propriété accessible et ainsi de répondre à la demande de tous les Genevois en proposant une diversité de logements avec, en outre, toujours 76% de locatifs et de coopératives dans le programme.

Malgré les efforts collectifs des associations immobilières, la loi a été refusée par 57.53% des voix.

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
- 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 prévues
- PL 13030 LEFI Estimation fiscale des appartements et des villas
- PL 12264 LIPP Déductibilité des frais forfaitaires de la valeur locative portée à 15% et 25%
- PL 13028 LAPI L'État doit favoriser l'accès à la propriété de son logement
- PL 13195 LCI Favorisons la transition énergétique

Projets de loi et Motion en cours de traitement que nous soutenons

- PL 13025 LDTR Pour que les locataires puissent devenir, s'ils le souhaitent, propriétaires de leur propre logement
- PL 13446 LEn Favorisons la transition énergétique: simplifions l'installation de pompes à chaleur
- M 3097 Non à un doublement des charges de chauffage: Pour une tarification en matière de raccordement et de fourniture de l'énergie thermique par les réseaux thermiques structurants intelligible, proportionnée et supportable!

Initiatives, Projets de loi et Motion 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
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 13024	LRives	Sur les rives du lac et des cours d'eau
PL 12591	LGZD	20% des logements non subventionnés attribués par l'Etat
PL 12593	LEn	Abaissement des IDC
M 2732		Vers des constructions neutres en carbone
PL 12656	LCP	Doubler l'impôt immobilier complémentaire
PL 12852	LDS	Impôt de solidarité sur les grosses successions et donations
PL 12986	LPMNS	Recensement du patrimoine architectural et des sites (amendé à notre satisfaction)
PL 13199	LEn	Décomptes individuels de chauffage obligatoires dans tous les immeubles
PL 13208	LCP	Hausse de l'impôt immobilier complémentaire en fonction de l'IDC
PL 13217		Institution d'une allocation pour charges excessives (IDC)
PL 13258	LDTR	Expropriation d'usage d'appartement laissés « abusivement » vides
IN 186	LDTR	L'assainissement des immeubles ne doit pas se faire sur le dos des locataires (initiative retirée suite à l'accord sur la transition énergétique)
IN 176	LGZD	Pour un urbanisme plus démocratique à Genève (initiative retirée)

Initiatives, Projets de loi et Motion combattus

IN 180	LGL	Pour + de logements en coopérative (refusé en plénière sans contre-projet : votation populaire à venir en 2025)
IN 191		Pour une transition rapide vers le solaire à Genève (contre-projet satisfaisant : votation populaire le 18 mai 2025)
PL 13503		Projet de loi instituant une assurance contre les punaises de lit
M 3047		Moratoire sur la construction de bureaux en réponse à la crise du logement

Initiatives, Projets de loi et Motion 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	LFPVAV	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
PL 11400	LGL	Utiliser une partie du fonds LUP pour les équipements publics
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)
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



Auditions et prises de position

Prise de position relative à la motion M 2952 « Pour répondre à la pénurie de logements : conversion des bureaux en logements avec incitation financière »

Le 15 janvier 2024, l'USPI Genève a été auditionnée par la Commission du logement sur la motion M 2952 « Pour répondre à la pénurie de logements : conversion des bureaux en logements avec incitation financière ».

Bien que la loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR) permette déjà la conversion de bureaux en logements, il est ardu de convaincre les propriétaires d'y procéder, notamment pour des raisons financières. Ce type de travaux impliquent en effet des coûts importants en fonction de la typologie de l'immeuble. Il est ainsi évident que tout soutien financier ou incitatif supplémentaire ne peut qu'avoir un impact favorable.

De plus, il est fréquemment impossible de se conformer pleinement aux exigences de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), notamment s'agissant du bruit intérieur.

En conclusion, nous sommes d'avis que si le souhait est d'encourager la conversion de bureaux en logements, des incitations financières sont nécessaires, idéalement au stade de l'étude de faisabilité déjà. Toutefois, dans l'optique d'une politique volontariste de création de logements, il est primordial que ces incitations soient accompagnées de directives visant à clarifier et à exploiter le plein potentiel de l'art. 31 al. 2 OPB et de préciser les cas de dérogations possibles, en y instaurant une certaine souplesse et du pragmatisme, la lutte contre la pénurie de logements constituant à notre sens un intérêt prépondérant au sens de l'ordonnance fédérale.

Règlement concernant l'empreinte carbone des matériaux de construction

L'office cantonal de l'énergie (OCEN) a sollicité l'USPI Genève pour qu'elle puisse lui partager ses observations sur le projet de règlement d'application des articles 117 et 118 LCI.

Notre Association a une réception globalement positive du projet de règlement soumis. Elle relève la temporalité adéquate mise en place et apprécie la large implication des partenaires dans sa conception. Elle constate toutefois les problématiques de disproportionnalité économique pouvant se présenter dans le cadre des rénovations/transformations et se questionne sur le financement des subventions.

Guide « Devantures métalliques »

Consultée par le service des monuments et des sites (SMS) s'agissant du guide « Devantures métalliques », l'USPI Genève, plus particulièrement sa Commission technique, a pu faire part de ses observations.

Il a notamment été relevé que, malgré le nombre conséquent de typologies de devantures métalliques prévu, chaque cas est unique et nous ne sommes pas certains de systématiquement pouvoir nous référer à la nomenclature prévue.

Au surplus, la responsabilité du remplissage des annexes ne nous semblait pas clair.

Cela étant, dans les grandes lignes, le processus recommandé semble être une formalisation d'une pratique déjà en place s'agissant des interventions sur des devantures métalliques.

Le guide a été publié le 18 décembre 2024 et est désormais en vigueur.



blement sur le prix des habitations, ce que nous cherchons à éviter compte tenu de la crise du logement à laquelle nous faisons face depuis de nombreuses années.

En particulier, nous avons relevé que l'obligation de prévoir des sous-compteurs individuels est possible dans le cadre de projet neuf, avec des surcoûts potentiellement importants, mais impossible à mettre en œuvre dans de nombreux cas d'immeubles anciens.

Prise de position relative à l'avant-projet de loi sur l'égalité et les droits des personnes en situation de handicap (LED-H)

Mise en consultation par le département de la cohésion sociale (DCS), l'USPI Genève a pris position sur l'avant-projet de loi sur l'égalité et les droits des personnes en situation de handicap (LED-H).

En matière d'accessibilité et d'adaptabilité des logements, l'USPI Genève estime que l'art. 109 LCI, le RCI et le RACI, récemment adoptés après d'importants travaux parlementaires et de consultation, couvrent la matière de façon exhaustive. L'avant-projet soumis à consultation devrait donc, selon nous, s'y référer de manière exclusive.

Prise de position sur le projet de fusion LGL-LUP

En fin d'année, l'OCLPF nous a approché afin que nous nous positionnions sur un projet de fusion de la loi général sur le logement et la protection des locataires (LGL) et de la loi sur la construction de logements d'utilité publique (LUP).

Le projet tel que présenté impliquerait un certain nombre de nouveautés dont, en particulier, la disparition des logements LGL, avec contrôle limité 20/25 ans, au profit de logements LUP-CONV, contrôlés 50 ans, sans réévaluation ou modification ponctuelle.

Ce changement risquerait fortement d'écarter les privés du développement de logement LUP-CONV compte tenu de la durée du contrôle trop importante. En effet, selon la pratique, un contrôle de 25 ans est déjà très contraignant et des difficultés en découlent lors de la sortie du contrôle. Une piste proposée, dans le cadre de nos échanges, a été de prévoir la possibilité de revoir les conditions de prestations et de loyer tous les dix ans.

Compte tenu de ce qui précède, nous nous sommes opposés à ce projet de fusion.

Audition relative au PL 13503 instituant une assurance contre les punaises de lit

Auditionnée par le Commission du logement le 30 septembre 2024 sur le projet de loi 13503 instituant une assurance contre les punaises de lit, l'USPI Genève a pu faire part de son opposition à ce projet.

Bien qu'une infestation par des punaises de lit est une situation problématique et contraignante, elle ne nous semble pas à ce point fréquente qu'il soit nécessaire de mettre en place une assurance, à la charge de tous, avec l'instauration d'un établissement public autonome pour la gérer.

Au surplus, la répartition envisagée de la prime, soit 1/3 à la charge du locataire et 2/3 à la charge du propriétaire semble difficile à mettre en œuvre, notamment s'agissant des baux en cours. La conformité au droit supérieur et la problématique de l'introduction de frais accessoires non compris dans le bail initial ont également été évoquées.

Prise de position relative au projet de refonte de la loi sur les eaux (LEaux)

Consultée par l'office cantonal de l'eau (OCEau), l'USPI Genève a pu prendre position sur le projet de refonte de la loi sur les eaux (LEaux).

Au vu de l'absence de révision majeure depuis 1961 et compte tenu de la modification des enjeux liés à cette ressource naturelle de première importance, l'USPI Genève relève que le projet de refonte semble globalement adéquat.

Toutefois, il introduirait un certain nombre de nouveautés préoccupantes et qui pourraient engendrer une augmentation des coûts qui se répercuteraient inévita-

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 sont les suivants :



Alliance suisse pour le logement

L'«Alliance suisse pour le logement», composée notamment de l'USPI Suisse, la HEV, la Fédération romande immobilière (FRI) et la Chambre genevoise immobilière (CGI) a pour objectif d'éviter l'aggravation de la pénurie de l'offre de logements. Elle estime qu'il est urgent de prendre des mesures efficaces pour répondre à la demande croissante, estimée à 50'000 logements pour les prochaines années. Ces logements doivent être construits rapidement, notamment par le biais de la densification, de l'agrandissement d'immeubles existants et par de nouvelles constructions.

Comme évoqué ci-après, l'Alliance s'est largement investie dans la campagne pour les modifications du droit du bail, soumises à votation le 24 novembre 2024 à la suite d'un référendum de l'ASLOCA.

Par ailleurs, l'Alliance s'est opposée à la révision de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) proposée par le Conseil fédéral. Ce dernier a chargé le département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) de préparer un projet de révision de l'OBLF visant à atténuer les hausses de loyers dues à une pénurie de logements et à une hausse des taux hypothécaires de référence. Nous y reviendrons également ci-dessous.

Enfin, l'Alliance a formulé des propositions afin de combattre efficacement la pénurie, notamment en limitant les freins aux développements nécessaires, en particulier s'agissant de prescriptions supplémentaires et de possibilités additionnelles d'opposition et de recours. En outre, des propositions ont été faites s'agissant d'adapter l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) à la réalité du terrain et d'éviter le blocage de la densification nécessaire de certains périmètres ainsi qu'un appel à la raison s'agissant de la protection des sites.



Révision du droit du bail

Le 24 novembre 2024, le peuple suisse a dû se prononcer sur deux modifications du droit du bail suite à un référendum de l'ASLOCA. Il s'agissait de la modification des conditions de la sous-location ainsi que la résiliation du bail en raison des besoins propres du bailleur ou de ses proches. Ces révisions tendent respectivement à lutter contre les abus et à un rééquilibrage des intérêts en présence.

S'agissant de la sous-location, la révision prévoyait que le locataire qui souhaiterait sous-louer son logement doit préalablement obtenir le consentement écrit du bailleur. En outre, le locataire devait soumettre en principe une demande écrite au bailleur qui contiendrait le nom du sous-locataire et les conditions de la sous-location. Les motifs de refus du consentement du bailleur ne seraient plus exhaustifs, et un nouveau motif était prévu, soit la possibilité de refuser une sous-location supérieure à deux ans. Enfin, la révision prévoyait expressément que si le sous-locataire devait contrevenir à ses obligations, le bailleur pourrait, après une mise en demeure, résilier le contrat de bail moyennant un délai de congé minimum de trente jours.

Cette révision tendait à lutter contre les abus qui conduisent notamment à mettre le bailleur devant le fait accompli et à retirer des logements du marché de la location, alors que certains cantons sont toujours en pénurie de logements. Par ailleurs, le logement est destiné, avant tout, à être habité par le locataire et non à lui permettre d'en retirer des revenus réguliers.

Quant à la résiliation du bail en raison du besoin du nouveau bailleur ou ses proches, il était exigé que le besoin du bailleur ou celui de ses proches parents ou alliés soit considéré comme « important et actuel sur la base d'une évaluation objective » en lieu et place d'un besoin « urgent » exigé par le droit actuel. Cette révision tendait en particulier à un rééquilibrage des intérêts en présence. D'un côté, le nouvel acquéreur aurait pu disposer un peu plus facilement de son logement ou de ses locaux commerciaux. D'un autre côté, le bailleur précédent continuait de répondre de tous les dommages causés au locataire si le nouveau propriétaire résiliait le contrat plus tôt que ne le permettrait le bail. Au surplus, le locataire conservait son droit à demander une prolongation de bail.

L'USPI Suisse a pris position en faveur de ces modifications et a mené une importante campagne aux côtés de l'« Alliance suisse pour le logement » susmentionnée.

Malgré les efforts menés, les votants ont rejeté les deux révisions proposées.



Initiative parlementaire visant à l'introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires

Cette initiative parlementaire visant l'introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires s'inscrit dans le cadre du projet de suppression de la valeur locative. La Commission de l'économie et des redevances du Conseil national (CER-N) souhaite créer les bases d'un changement complet de système en matière de valeur locative. Elle prévoit que, dans la mesure où la valeur locative n'est pas imposée, les cantons ou les communes peuvent prélever un impôt immobilier plus élevé sur les résidences secondaires destinées essentiellement à l'usage de leur propriétaire. Cette mesure permettrait, selon la Commission, aux cantons de montagne et aux cantons touristiques de compenser les pertes de recettes que pourraient engendrer un changement de système complet en matière d'imposition de la valeur locative.

L'USPI Suisse a pris position en rejetant la suppression de la valeur locative (tant sur les résidences principales que secondaires), dès lors que les contreparties à cette suppression sont trop importantes. L'USPI Suisse a indiqué qu'elle souscrirait à la suppression de la valeur locative si l'ensemble des déductions fiscales existantes pour tous les propriétaires étaient maintenues. Au surplus, la contrepartie à la suppression de la valeur locative devrait être l'introduction de nouvelles déductions fiscales pour les locataires (une partie plafonnée du loyer), ce qui permettrait de respecter l'égalité de traitement, comme expliqué par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 11 décembre 1996 (ATF 123 II 9). L'USPI Suisse rejette également ce projet de nouvel impôt immobilier dans la mesure où il pénaliserait doublement le propriétaire d'une résidence secondaire qui, suite à la suppression de la valeur locative, ne pourrait plus faire valoir un certain nombre de déductions fiscales actuelles et devrait supporter une charge fiscale supplémentaire.



Révision OBLF

Le Conseil fédéral a chargé le DEFR de préparer un projet de révision de l'OBLF visant à atténuer les hausses de loyer dues à une pénurie de logements et à une hausse du taux hypothécaire de référence. Ce projet de révision a été mis en consultation par le Conseil fédéral et l'USPI Suisse a pris position le 8 juillet 2024.

Quatre mesures sont proposées par le Conseil fédéral: la non-reconnaissance du report forfaitaire de hausse générale des coûts et fixation sur la base de l'évolution effective des coûts (art. 12 al. 1 bis); l'abaissement de 40% à 28% de la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques (art. 16); la mention sur la formule de notification d'augmentation de loyer de la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer (art. 19 al. 1 let. a ch. 6); la mention sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation déterminants pour l'ancien loyer (art. 19 al. 3).

Le projet de révision présenté prévoit donc un durcissement du droit du bail qui découragerait davantage les bailleurs à mettre en location leurs biens et/ou les investisseurs à construire des logements. L'USPI Suisse estime que le droit du bail actuel protège déjà suffisamment les locataires qui disposent de différents outils afin de se prémunir contre la cherté des loyers (contestation du loyer initial, des hausses de loyers, demandes de prolongations du bail en cas de résiliation, etc.).

Compte tenu de ce qui précède, l'USPI Suisse s'est opposée au projet de révision de l'OBLF car celui-ci raterait sa cible et ne lutterait pas contre la pénurie de logements et la cherté des loyers. Il découragerait le bailleur de mettre en location son bien et l'investisseur de construire de nouveaux logements. En outre, les nouvelles exigences administratives engendreraient un travail administratif disproportionné tant pour les administrations cantonales que pour les bailleurs.

Afin de lutter efficacement contre la pénurie de logements et la cherté des loyers, l'USPI Suisse a soutenu que l'offre de logements devait être augmentée, notamment par le biais de l'encouragement à la construction de logements. A cet effet, l'USPI Suisse est d'avis que des mesures doivent être mises en place, à savoir l'assouplissement de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), la révision à la baisse des quotas de surface d'assolement, la non prise en compte systématique des inventaires ISOS, l'assouplissement d'un certain nombre d'ordonnances techniques, telles que l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), et le durcissement des conditions permettant de déposer des oppositions.





Initiative biodiversité « Pour l'avenir de notre nature et de notre paysage »

Soumise à votation populaire le 22 septembre 2024, cette initiative tendait en particulier à limiter l'utilisation des surfaces et du patrimoine bâti, ce qui aurait renforcé la pénurie de logements. Elle entendait déclarer les paysages, les sites, les lieux historiques ainsi que les monuments naturels et culturels comme objets protégés officiels et en principe intouchables; limiter l'utilisation des surfaces et du patrimoine bâti, y compris en dehors des objets protégés officiels; et réserver davantage de surfaces à la biodiversité.

Comme déjà évoqué, la Suisse a besoin de 50'000 logements supplémentaires par an, mais le nombre de nouveaux logements construits diminue d'année en année, sans qu'un renversement de tendance soit perceptible. En limitant l'utilisation des surfaces constructibles, cette initiative aurait renforcé la pénurie de logements. En outre, les exigences en matière de culture du bâti se seraient accrues, ce qui aurait rallongé les procédures administratives et aurait augmenté les coûts de la construction.

Si la biodiversité doit être naturellement préservée, elle l'est déjà suffisamment au travers des bases légales et instruments actuels.

Par conséquent, l'USPI Suisse s'est positionnée en défaveur de cette initiative populaire.

Les votants l'ont rejetée à 63.04% des voix.



Modification du code civil (propriété par étage)

L'USPI Suisse a pris position sur le projet de révision du Code civil relatif au droit de la PPE.

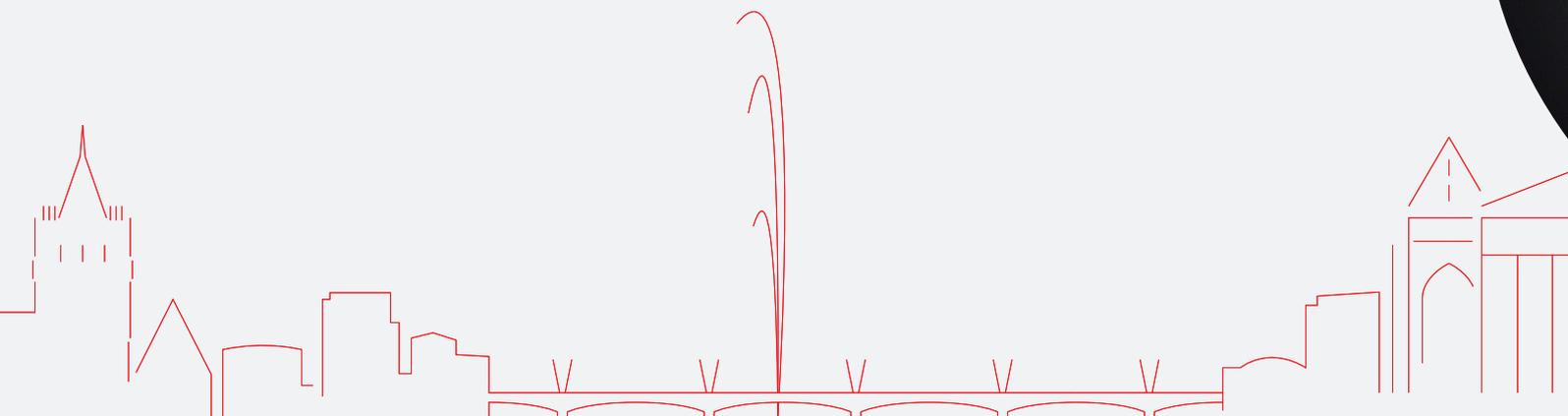
L'USPI Suisse est favorable à une actualisation du droit de la PPE dans la mesure où celle-ci répond à des problématiques auxquelles nos membres sont confrontés. Elle estime toutefois que cette révision ne doit pas complexifier la gestion d'une PPE et a formulé plusieurs observations et propositions d'amendements. Sous réserve de ces remarques, le projet de révision est globalement soutenu.



Section des courtiers

En 2024, la Section des courtiers compte 101 professionnels, principalement employés des grandes structures membres de l'USPI Genève. La Section a pour but la défense des intérêts spécifiques liés à l'activité de courtage, notamment en s'employant à définir et à appliquer les règles déontologiques propres à cette activité, à développer la formation et à promouvoir l'image des professionnels du courtage en immeubles auprès du public et des autorités.

Le Comité de la Section des courtiers s'est réuni à 4 reprises en 2024 et a notamment pu traiter des sujets suivants :



En matière de formation, une réflexion a été menée sur des pistes d'amélioration du cours « Immocourtage » dispensée par l'USPI Formation, tant au niveau des conditions d'admission que du mode opératoire (flexibilité de cours en visioconférence notamment). Le Comité a en outre fait part des besoins spécifiques des professionnels du secteur afin que ces sujets puissent être traités dans le cadre de séminaires de formation continue. Les sujets proposés avaient notamment trait aux rénovations énergétiques, au financement immobilier et à la fiscalité.

Les pratiques agressives d'une plateforme d'annonce en ligne en matière de tarification ont été discutées à plusieurs reprises ainsi que la question de sa position dominante sur le marché. Ce dernier point fait d'ailleurs l'objet d'une attention particulière de la COMCO, qui a ouvert une enquête. De manière générale, le Comité pratique un survol régulier des différentes plateformes en ligne.

Le Comité s'est également réuni lors d'une séance extraordinaire afin de procéder au toilettage du règlement de la Section des courtiers et a finalisé des propositions qui seront soumises lors de l'Assemblée générale 2025 de l'USPI Genève.

La deuxième vague de la campagne de l'USPI Genève sur le courtage a eu lieu au printemps et en automne 2024. Elle a pu être affinée et sa visibilité a été améliorée en tenant compte des données issues de la campagne 2023. Une interview du président de la Section en décembre 2024 (publiée en 2025) sur Léman Bleu par Thierry Oppikofer a achevé le dispositif pour cette année. Il a notamment pu traiter de l'état du marché de la transaction dans leurs différents segments en 2024 et des perspectives 2025 ; de la rénovation énergétique des immeubles et son impact sur les transactions ainsi que de la qualité des courtiers de l'USPI Genève quant à leur formation et leur application du code de déontologie.

L'Assemblée générale de la Section des courtiers, suivie d'un cocktail déjeunatoire, s'est tenue le 19 juin 2024. A cette occasion, Christophe Aumeunier, Secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière, a présenté les actualités en lien avec la rénovation énergétique du parc bâti.

Par ailleurs, le 3 octobre 2024, Stoffel Immobilier a chaleureusement accueilli les membres de la Section pour le traditionnel apéritif des courtiers. Ce fut un événement fort apprécié et qui a permis à nos membres de faire connaissance avec les nouveaux arrivants et de réseauter.

Enfin, le traditionnel déjeuner annuel des courtiers a eu lieu le 10 décembre 2024 et a réuni près de 50 membres dans une ambiance conviviale.

S'agissant de la composition du Comité, différents contacts ont été pris et de nouvelles candidatures seront annoncées lors de l'Assemblée générale de la section 2025.

Au 31 décembre 2024, 25 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

L'USPI Genève demeure persuadée qu'il est essentiel d'être un partenaire de premier plan pour les différents services de l'État, en particulier afin de pouvoir expliquer nos métiers et exprimer nos contraintes.

— Thierry DE HAAN, Président

Commission technique

La Commission technique est à ce jour composée de 15 membres. Elle s'est réunie 4 fois en 2024 pour traiter de dossiers faisant l'objet de problématiques communes au sein des régions.

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'État.

Plusieurs groupes de travail sont aujourd'hui actifs au sein de la Commission, particulièrement s'agissant des normes énergétiques et environnementales, de l'électromobilité ainsi que des substances dangereuses dans l'environnement bâti.

De nombreuses thématiques ont été abordées, dont notamment :

-  La notion de proportionnalité dans le cadre des nouvelles normes en lien avec la rénovation énergétique ;
-  Le développement de l'électromobilité et les freins identifiés par les professionnels ;
-  La participation à un pôle de compétences sur les pompes à chaleur (PAC), en collaboration avec l'OCEN et SIG-éco21 ;
-  La participation à un pôle de compétences sur les indices de dépense de chaleur (IDC), en collaboration avec l'OCEN et SIG-éco21 ;
-  L'utilisation de l'espace public et les relations avec les autorités dans ce cadre, notamment en cas d'ouverture de chantier ou d'intervention d'urgence ;
-  Les substances dangereuses dans l'environnement bâti, notamment par le biais de plusieurs bilatérales avec le SABRA ;
-  Réflexions sur le développement du chauffage à distance (CAD) et des réseaux thermiques structurants.

Concernant le Label Vert, 24 candidats ont obtenu le label en 2024. L'IDC moyen du parc immobilier de ces 24 lauréats s'élève à 433 MJ/m²/an.



Thierry DE HAAN

Commission valorisation

La Commission a poursuivi son engagement en faveur du courtage immobilier de qualité en déployant, pour la deuxième année consécutive, sa campagne « *Les courtiers de l'USPI Genève donnent une suite à votre histoire* »



Béatrice GRANGE

En deux ans, la campagne a généré 6,4 millions d'impressions publicitaires en ligne, 613'000 visionnages des vidéos et 55'000 clics vers le site de l'USPI Genève.

Campagne de communication : Valorisation des professionnels du courtage

Conçue sous l'impulsion de la Commission Valorisation et soutenue financièrement par ses membres, cette initiative avait un double objectif : mettre en avant l'expertise des courtiers membres et renforcer la notoriété de la marque USPI Genève, reconnue comme un véritable gage de professionnalisme sur le marché immobilier genevois.

Pour toucher efficacement les propriétaires du canton, une stratégie de communication multicanale a été mise en place. L'approche digitale a joué un rôle central, avec la diffusion de bannières vidéo et statiques sur des plateformes à forte audience (Immobilier.ch, Bilan, Tribune de Genève) ainsi que sur YouTube, Facebook et Instagram. Grâce aux enseignements tirés des campagnes précédentes, le ciblage a été optimisé pour générer une affluence accrue vers le site internet de l'USPI Genève, où les visiteurs ont pu explorer des articles d'experts et une foire aux questions enrichie.

L'innovation majeure de cette édition a été l'introduction d'une diffusion dans les salles de cinéma indépendantes genevoises, en remplacement de la campagne précédemment déployée sur des trams des TPG.

Les Scala, Le City, Le Nord-Sud, Cinerama Empire et Cine 17 ont accueilli les spots de la campagne pendant 10 semaines, offrant une visibilité auprès d'un public attentif. Résultat : 46'154 spectateurs ont découvert le message de l'USPI Genève sur grand écran, dans un environnement propice à la mémorisation.

Les supports traditionnels ont également été mobilisés pour assurer une visibilité continue : annonces dans des publications de référence (Immobilier.ch, Journal de l'Immobilier, Immoscope, Propriété) et parrainage de l'émission « Les Mardis de l'Immobilier » sur Léman Bleu, affirmant ainsi l'expertise de l'USPI Genève auprès des propriétaires genevois.

Un facteur clé du succès de cette campagne a été l'implication des régies membres, qui, au-delà de leur soutien financier, ont relayé les vidéos sur leurs réseaux sociaux et intégré gracieusement des annonces publicitaires dans leurs magazines, amplifiant ainsi la portée du message.

Après un investissement important au sein de la Commission valorisation, Béatrice Grange en a quitté la présidence fin 2024, laissant la place à Quentin Epiney.



Henri MOSER

Commission IT

Renforcement de la Cybersécurité : Les Bonnes Pratiques de l'USPI Genève en 2024

En 2024, la Commission IT de l'USPI Genève a poursuivi son engagement pour renforcer la cybersécurité au sein de ses membres, en les accompagnant dans l'adoption de pratiques sécuritaires adaptées. Un des principaux objectifs de l'année a été de finaliser la liste des « bonnes pratiques » en cybersécurité, après avoir recueilli les retours de 14 Maisons membres de la Commission. Cette liste comprend des recommandations concrètes et essentielles, telles que l'activation de l'authentification à deux facteurs, la mise en place de sauvegardes régulières, et la configuration de pare-feu, afin de protéger efficacement les systèmes contre les menaces numériques.

Les discussions ont également porté sur des solutions plus complexes, comme la surveillance des activités réseaux et la préparation face aux cyberattaques. Bien que certaines solutions coûteuses aient été mises de côté, des alternatives pratiques ont été proposées.

Ces travaux ont été présentés aux membres et seront mis en œuvre au sein des Maisons, dans le cadre de notre Label Qualité. L'objectif est de faire de la cybersécurité une priorité pour tous, en veillant à ce que des mesures adaptées soient mises en œuvre pour protéger les données de nos clients.

En résumé, la Commission IT continue de jouer son rôle dans l'accompagnement de ses membres, en les guidant vers des solutions simples, efficaces et adaptées pour sécuriser leurs systèmes face aux défis numériques croissants.

**Faire de la cybersécurité une priorité
pour tous, en mettant en place des
mesures adaptées pour protéger
les données de nos clients.**



Virginie GALLAND

La Commission DRH est composée de 13 membres et s'est réunie 2 fois en 2024. Elle a pour but de favoriser l'échange entre responsables des ressources humaines sur les sujets en lien avec la relation employeur-employé et de pouvoir répondre aux besoins spécifiques des régies membres en matière de gestion du personnel, et ses spécificités en lien avec le milieu immobilier. Ce rapport synthétise les principales actions menées.

Commission DRH

Thématiques abordées

Formation des apprentis: Promotion de l'apprentissage dans les métiers de l'immobilier et mise à jour des nouvelles exigences de formation.

Gestion des concierges d'immeubles: Optimisation des relations employeur-concierge, mise en place d'outils d'accompagnement.

Enregistrement du temps de travail et des pauses: Analyse des obligations légales et bonnes pratiques pour garantir la conformité.

Congé parental: Sensibilisation des employeurs aux nouvelles dispositions pour une meilleure conciliation vie professionnelle/vie personnelle.

LGPD: Accompagnement des entreprises dans la mise en conformité avec les réglementations de protection des données.

Logiciel de gestion des salaires: Évaluation et comparaison des solutions pour optimiser la gestion salariale.

Télétravail des frontaliers: Analyse des conséquences fiscales et sociales.

Salaires minimum à Genève: Suivi de l'impact de sa mise en place sur le secteur immobilier, notamment dans le cadre de l'engagement de stagiaires.

Plan de mobilité: Promotion de solutions durables pour les déplacements professionnels.

Conclusion

L'année 2024 a été marquée par un engagement fort de la Commission DRH face aux évolutions du cadre réglementaire et aux défis du marché de l'emploi. Nos travaux se poursuivront en 2025 pour accompagner nos membres dans ces transformations.

Commission PPE

Les deux sous-commissions (groupes de travail), constituées l'année précédente, se sont réunies à de multiples reprises au fil de l'année.

Les projets en cours sont désormais prêts à être examinés, d'une part avec la Chambre genevoise immobilière (CGI) en vue de l'élaboration d'un règlement ou d'une convention relative à la gestion des dépendances communes, et d'autre part avec les membres de l'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG) concernant les documents liés à la mise en exploitation des nouvelles constructions.

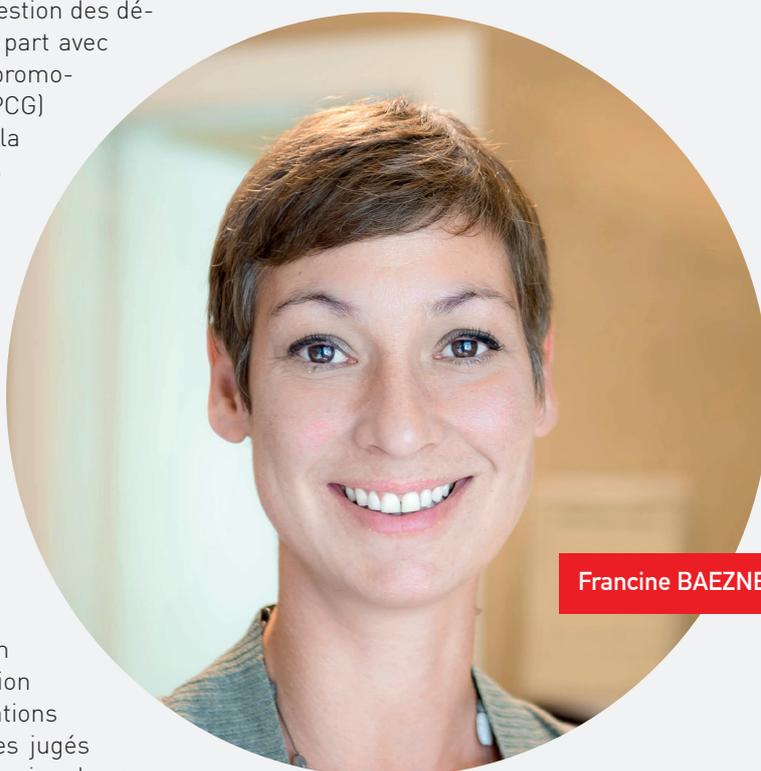
La Commission se félicite des avancées réalisées dans l'élaboration de ces documents, visant à faciliter la gestion quotidienne et à définir certains aspects actuellement régis uniquement par les usages, sans réel cadre légal.

Dans une démarche d'amélioration continue de la gestion et en tenant compte des expériences de chacun ainsi que de l'évolution constante du métier, la Commission prévoit de proposer des modifications du RAU, ainsi que l'ajout d'articles jugés nécessaires en vue d'une future version de ce règlement. Cette révision s'effectuera en étroite collaboration avec la CGI.

En dehors de ces trois objectifs principaux, des retours d'expérience ont été échangés concernant les différents logiciels dédiés à la gestion de la PPE, ainsi que les difficultés croissantes rencontrées dans le recrutement de personnel qualifié, ce secteur peinant toujours à attirer de nouveaux candidats.

À ce jour, la Commission est composée de 17 membres, représentant 15 maisons.

Au cours de cette année, la Commission PPE s'est réunie à deux reprises en présence de l'ensemble des administrateurs inscrits.



Francine BAEZNER



Cécile DUPRÉ

La Commission Gérance est composée de 19 membres et s'est réunie deux fois en 2024. Créée cette même année, elle vise à accompagner les régies dans l'évolution de leurs pratiques et à répondre aux défis du secteur.

Commission Gérance

Modernisation et professionnalisation de la Gérance Immobilière : enjeux et actions prioritaires

Un axe de travail prioritaire est la mise à jour des prestations des membres de l'USPI Genève, dont la dernière version date de 2009. Un groupe de travail a été créé pour analyser et réviser ces prestations afin d'intégrer les évolutions du métier, les nouvelles attentes des propriétaires, la complexification des exigences réglementaires et l'adaptation aux outils numériques. Cette révision vise à mieux refléter les compétences et responsabilités accrues des gérants immobiliers.

Les discussions ont également porté sur les appels d'offres, qui requièrent des stratégies avancées (fixation des loyers, positionnement commercial) et soulèvent des questions de confidentialité et de rémunération. Ces processus sont devenus plus exigeants, impliquant une forte concurrence et une pression sur les taux de gérance, ce qui nécessite une réflexion sur les modalités de rémunération des régies.

Les aspects réglementaires ont aussi occupé une place importante. La conformité aux exigences de la LPD a été abordée suite aux remarques du Préposé fédéral, qui a relevé plusieurs éléments problématiques dans les formulaires de candidatures.

La Commission a également engagé un travail en collaboration avec l'OCLPF en vue d'établir des pratiques claires concernant la gestion des immeubles soumis à la LGL (demandes de subventions, modifications des états locatifs, etc.).

La Commission Gérance poursuit son engagement pour accompagner les régies face aux défis du secteur et contribuera en 2025 à renforcer l'adaptabilité et la professionnalisation du métier.

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 2024, les circulaires suivantes, rédigées par le secrétariat, ont été adressées à nos membres :

Circulaires professionnelles

- CP 01 Nouveau Secrétaire général
- CP 02 Contrôle des états financiers au 31 décembre 2023
- CP 03 Augmentation des loyers
- CP 04 Votations du 3 mars 2024 –
OUI pour de la PPE dans le PAV
- CP 05 Electromobilité – Nouvelles subventions
- CP 06 Accord sur la transition énergétique
- CP 07 DOMOS – Monitoring logements
- CP 08 Campagne courtage
- CP 09 Appel d'offres des FIDP
- CP 10 Formation pour les concierges
- CP 11 Rencontres du patrimoine
- CP 12 Campagne courtage 2024
- CP 13 Extinction des enseignes lumineuses
- CP 14 Appel d'offres des FIDP
- CP 15 Enquête du Surveillant des prix des plateformes SMG
- CP 16 Délais de paiement aux entreprises –
Communication commune
- CP 17 Enquête OCEN – UNIGE économie d'énergie
- CP 18 Stamm des régisseurs
- CP 19 Plan canicule
- CP 20 CAGI – Représentants des régies
- CP 21 Création Commission gérance
- CP 22 Outil de comptabilité analytique – exercice 2023
- CP 23 Cursus Immodéfi – Salaire minimum
- CP 24 DOMOS – Pérennisation du dispositif
- CP 25 Campagne courtage 2024 – Vague 2
- CP 26 Stamm des régisseurs
- CP 27 OCEN – Plateforme de prise de rendez-vous
- CP 28 Cybersécurité – Projet de best practices
- CP 29 Prise de position – Projet de refonte LEaux
- CP 30 Impôt anticipé prélevé sur le fonds de rénovation
- CP 31 Indexation des salaires minimaux en 2025
pour les concierges
- CP 32 Label Vert – Programme 2024
- CP 33 Label Formation – Contrôle des exigences 2023
- CP 34 Label Courtier – Contrôle des exigences 2023
- CP 35 Prise de position – Avant-projet LED-H
- CP 36 Assurance fraude & malveillance 2025
- CP 37 Suspension d'un membre
- CP 38 OCEN – Décisions individuelles de rénovation
- CP 39 Tarifs réseaux thermiques structurants

Circulaires juridiques

- CJ 01 Contestation de loyer d'un bien ancien – renversement
de la présomption du caractère abusif du loyer
Arrêt du TF 4A_121/2023 du 24.11.23
- CJ 02 Droit de retour anticipé dans le cadre
d'un droit de superficie – conditions
Arrêt du TF 5A_491/2022 du 12.12.23
- CJ 03 Levée des servitudes croisées –
LGZD (Déclaration d'utilité publique)
- CJ 04 Modifications LEn et subventions
- CJ 05 Application de la procédure simplifiée –
résiliation anticipée pour défauts et clause pénale
Arrêt 4A_189/2022 du 24.05.24
- CJ 06 Modification RCI portant sur les constructions
de peu d'importance
- CJ 07 Validation de la L 13095 par le TF – Obligation de
construire 20% de PPE en pleine propriété en ZD
Arrêt du TF 1C_138/2023 du 10.06.24
- CJ 08 Rendement sur travaux à plus-value –
TF valide d'ajouter 2% au taux hypothécaire de référence
- CJ 09 Loi modifiant la loi sur l'aide
à la propriété individuelle (LAPI)
- CJ 10 Loi modifiant la LGZD –
4 ans de résidence pour acquérir une PPE en ZD
- CJ 11 Calcul de rendement brut
Arrêt du TF 4A_339/2022 du 31.10.24
- CJ 12 Réseaux thermiques structurants –
entrée en vigueur de la loi constitutionnelle et
de la modification de la LEn au 01.01.25
- CJ 13 Catégories de logements où sévit la pénurie

Circulaires fiscales

- CF 01 Augmentation des taux de déduction
forfaitaire pour les frais d'entretien immobilier
- CF 02 Modification du règlement d'application de
la loi sur les droits d'enregistrement LDE art. 8A
- CF 03 Taux de capitalisation des immeubles locatifs
- CF 04 Indexation de la valeur locative
- CF 05 LEFI – Date d'entrée en vigueur
- CF 06 LEFI – Confirmation de la date d'entrée en vigueur
- CF 07 Société immobilière – Annexe à la déclaration
fiscale des personnes physiques

Les membres

Au 31 décembre 2024, l'Association compte les 36 membres suivants :

Gérance et courtage

BAEZNER GERARD & CIE SA    

BERSIER & CIE SA    

BESSON, DUMONT, DELAUNAY & Cie SA   

BESUCHET CHARLES SA 

BORDIER-SCHMIDHAUSER SA    

BORY & CIE Agence Immobilière SA    

BROLLIET SA  

BRUN EDOUARD & CIE SA, Agence Immobilière    

BURGER RODOLPHE SA    

COFIMOB SA    

COGERIM SOCIETE COOPERATIVE  

COMPTOIR IMMOBILIER SA    

DAUDIN & CIE SA    

GEROFINANCE - REGIE DU RHONE SA   

GRANGE & CIE SA    

IMRO - IMMOBILIERE ROMANDE SA    

LES REGISSEURS ASSOCIES 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 FONCIERE SA 

REGIE TOURNIER SA   

ROSSET & CIE SA   

SOCIETE PRIVEE DE GERANCE 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 

Les Membres honoraires

- M. Jean-Pierre BESSON †
- M. Jacques BICHSEL
- M. Robert CORTHAY †
- M. Olivier DUMUR †
- M. Henri FORMIGE
- M. Jacques GRANGE
- M. Henry SENGER †
- M. Raoul VOLPE
- M. Michel François WYSS †

Le comité au 31 décembre 2024

- M. Thierry DE HAAN, Président
- M. Yvan BALLIF, Vice-Président
- M. Emmanuel GALLEY, Trésorier
- Mme Francine BAEZNER
- Mme Cécile DUPRÉ
- M. Quentin EPINEY
- Mme Virginie GALLAND
- Mme Béatrice GRANGE
- M. Thierry NAZ
- M. Fabio MELCARNE
- M. Henri MOSER
- M. Jean-Daniel ROTH

Comité de la Section des courtiers

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

Aucune demande d'admission n'est parvenue au secrétariat en 2024.





Les commissions

Commission technique

- M. Thierry DE HAAN, Président
- M. Stéphane BIAGI
- Mme Aude-Emilie BUISSON
- M. Olivier BURKARD
- Mme Sandrine DELECROIX
- M. Bruno FRISA
- Mme Emmanuelle GAIDE
- Mme Marie-Laure GUILBERT
- M. Philippe MERCIER
- M. Franck MESSINA
- M. Jérôme NIEMETZ
- M. Jérémie PICO
- M. Cem POLAT
- M. Mathieu RECHBERGER
- M. Cédric SCHALLER
- Mme Magali SCHOLAERT

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 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. Elle est composée de :

- M. Jean-Daniel ROTH, Président
- Mme Caroline DUNST
- Mme Emmanuelle GAIDE
- M. Bertrand MAAG

Commission valorisation

- M. Quentin Epiney, Président
- M. Yvan BALLIF
- M. Thierry DE HAAN
- M. Quentin EPINEY
- M. Fabio MELCARNE
- M. Thierry NAZ

Commission IT

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

Commission Gérance

- Mme Cécile DUPRÉ, Présidente
- Mme Rachel ANASTASI
- M. Jorge AVENDANO
- Mme Nathalie BONNABAUD
- M. Cristoph CHAMBON-THIOLLAY
- M. Valentin CHAPELLE
- M. Matthieu FAIRISE
- M. Frédéric FANCELLO
- M. Alexandre FERNANDEZ
- M. Vincent HAMEL
- M. Cédric LACROIX
- M. Cédric PERRUCHOUD
- Mme Caroline PINATEL
- Mme Begoña MAQUIEIRA
- Mme Astrid RICO-MARTIN
- Mme Emanuela SCHIEVANO
- Mme Anne SÉRET
- Mme Stefanie SIDLER
- M. Arnaud TCHÉRAZ
- M. Philippe TELLEY

Commission DRH

- Mme Virginie GALLAND, Présidente
- Mme Sarah DE GIORGI
- Mme Claire DELECROIX
- Mme Jacqueline FAHRNI URION
- Mme Rachel FAVRE
- Mme Rosaria LÉGER
- Mme Martine LOPEZ-LABRE
- Mme Laurence LUGRIN
- Mme Begoña MAQUIEIRA
- Mme Lucie MIRANDA
- Mme Virginie PITTET
- Mme Nicole SAINT-JAL
- Mme Catia SIMOES-GRILLET
- Mme Carine THÉNOT

Commission PPE

- Mme Francine BAEZNER, Présidente
- M. Cédric AESCHLIMANN
- M. Anthony AVRIL
- Mme Adeline BOUQUET
- M. Nicolas BOURQUI
- Mme Delphine BOUVARD
- M. Jean-Philippe BROCARD
- M. Mathieu CECCON
- M. Cristoph CHAMBON-THIOLLAY
- M. Gaëtan CLAIVAZ
- M. Stéphane CROZET
- M. Sébastien DENIS
- M. Raphaël DENTAND
- M. Michael HERRMANN
- Mme Ana PAPUC
- Mme Elsa PISTOTNIK
- Mme Mélanie STETTLER



Rue de la Rôtisserie 4
Case postale 3256
1211 Genève 3

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



Version smartphone
consultez le rapport
partout avec vous

