

20
25

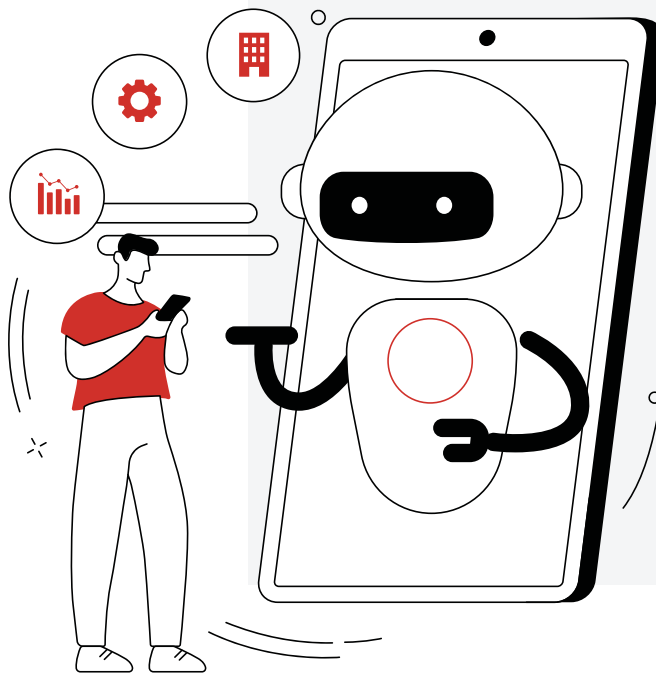
Rapport annuel

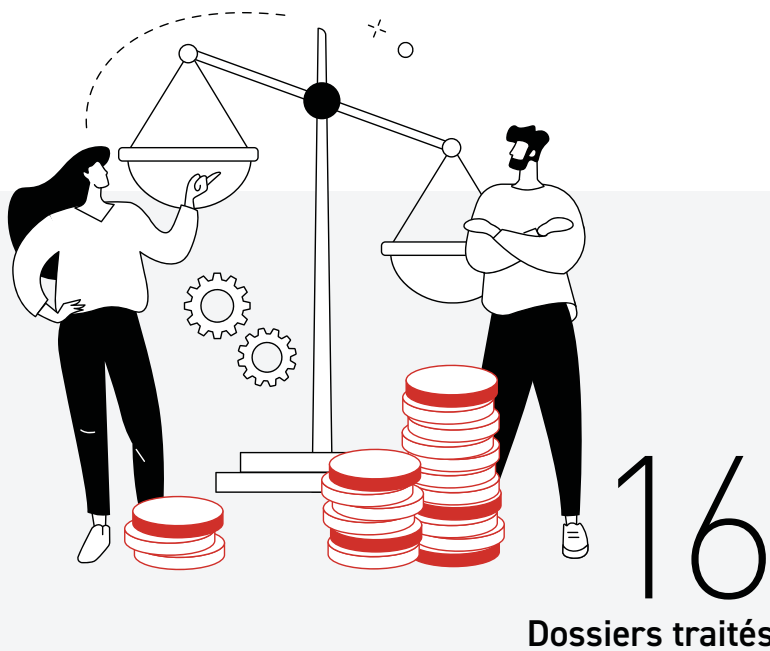


26 Politiques cantonales et fédérales



24 Campagnes de l'USPI Genève





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

Énergie	18
Électromobilité	20
Evènements	21
Communication	23
Informatique	24
Campagnes politiques	25
Politiques cantonales	26
Politiques fédérales	32
Section des courtiers	34
Nos Commissions	36

Circulaires	43
Liste des membres	44
Liste des Commissions	45

Éditorial

Yvan BALLIF,
Président

L'année 2025 aura été une année de transition, d'ajustement et d'engagement. Elle a confirmé la nécessité d'une Association forte, structurée et déterminée.

Chères Consœurs,
Chers Confrères,
Chers Amis,

C'est avec engagement, lucidité et détermination que j'ai repris en 2025 la présidence de l'USPI Genève. Cette fonction est à la fois un honneur et une responsabilité. Elle implique de représenter une profession essentielle au bon fonctionnement de notre canton, mais aussi d'assumer un rôle d'interface entre des attentes parfois divergentes : celles des autorités, des propriétaires, des locataires, des investisseurs.

Avant d'aborder les enjeux de l'année écoulée, je souhaite rendre hommage à mon prédécesseur, Thierry de Haan. Son engagement constant, sa capacité d'écoute et son sens du dialogue ont permis de renforcer la crédibilité et la stabilité de notre Association dans un contexte déjà exigeant. Je tiens à le remercier sincèrement pour la qualité du travail accompli et pour l'esprit constructif dans lequel la transition s'est effectuée.

L'année 2025 a confirmé ce que beaucoup pressentaient : notre secteur traverse une période de transformation profonde. L'immobilier genevois évolue désormais dans un cadre où les exigences politiques, sociales et environnementales sont plus élevées que jamais. Cette évolution est légitime. Elle reflète des préoccupations réelles, notamment en matière de transition énergétique, d'accès au logement et de durabilité. Mais cette transformation s'accompagne d'une complexité croissante. Les règles se multiplient. Les procédures s'allongent. Les marges d'interprétation juridique se réduisent. Les attentes de la société augmentent. Dans le même temps, la rentabilité des investissements est mise sous pression, les coûts de construction progressent, et les contraintes administratives pèsent de plus en plus lourdement sur les projets.



La pénurie de logements demeure l'un des défis majeurs du canton de Genève. Malgré les efforts de planification et les projets en cours, l'offre reste insuffisante pour répondre à la demande. Cette situation crée des tensions sur les loyers, renforce la pression politique et alimente un climat de défiance à l'égard des propriétaires et des investisseurs.

Or, il est essentiel de rappeler une évidence : sans investissement privé, il n'y a pas de développement du parc immobilier. Sans sécurité juridique, il n'y a pas d'investissement durable. Et sans perspectives économiques raisonnables, les projets se figent.

L'USPI Genève a poursuivi en 2025 son travail de sensibilisation auprès des autorités afin de rappeler cette réalité. Construire, rénover, densifier : ces objectifs nécessitent un environnement stable, prévisible et cohérent. Les mesures ponctuelles ou les ajustements successifs créent de l'incertitude, ralentissent les décisions et fragilisent l'ensemble du système.

La transition énergétique constitue l'un des axes centraux des politiques publiques actuelles. Nous en partageons pleinement les objectifs. Moderniser le parc immobilier, réduire les émissions, améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, ces ambitions sont nécessaires et légitimes. Cependant, leur mise en œuvre pose des défis concrets.

La transition énergétique ne peut réussir que si elle repose sur un partenariat équilibré entre autorités et propriétaires. Elle ne peut pas être perçue comme une succession d'obligations unilatérales sans garanties suffisantes.

Face à la complexité croissante des dossiers, la compétence devient un facteur déterminant. Les régies et les professionnels doivent maîtriser des dimensions juridiques, techniques, financières et environnementales toujours plus pointues.

Former, c'est anticiper. C'est éviter les erreurs. C'est garantir un haut niveau de qualité dans la gestion du parc immobilier. C'est aussi renforcer la crédibilité de notre profession face aux critiques parfois formulées. La compétence reste notre meilleure réponse aux défis actuels.

Notre rôle n'est pas d'alimenter les oppositions, mais de favoriser des solutions constructives. Le dialogue avec les autorités cantonales et communales s'est poursuivi tout au long de l'année. Les échanges sont parfois exigeants, les positions peuvent diverger, mais le respect mutuel demeure essentiel.

Nous continuerons à défendre fermement les intérêts de nos membres lorsque cela sera nécessaire. Mais nous le ferons dans un esprit de responsabilité.

L'immobilier est un pilier économique majeur du canton. Il contribue à l'emploi, à la stabilité financière et à la qualité de vie. Les décisions qui le concernent ont des effets durables. Elles doivent être prises avec prudence et vision à long terme.

Je tiens à remercier les membres du Comité, les commissions pour leur implication. L'USPI Genève est forte de la diversité et de l'expérience de ses membres. Les débats internes sont riches, parfois animés, mais toujours orientés vers l'intérêt général de la profession.

Notre Association repose sur un engagement bénévole important. Cet investissement mérite d'être salué. Il témoigne de l'attachement de chacun à la qualité et à la réputation de notre secteur.

À l'aube de 2026, plusieurs chantiers demeurent prioritaires : clarifier le cadre des rénovations énergétiques, renforcer la sécurité juridique, soutenir la construction de logements et maintenir un dialogue institutionnel solide.

Nous devons continuer à expliquer notre rôle, à défendre la réalité économique des projets et à rappeler que la durabilité passe aussi par la viabilité financière.

L'immobilier genevois a toujours su s'adapter. Il continuera à le faire. Mais cette adaptation ne peut reposer uniquement sur les professionnels. Elle nécessite un environnement stable et une reconnaissance claire de la contribution essentielle des propriétaires et des régies à l'équilibre du canton.

L'année 2025 aura été une année de transition, d'ajustement et d'engagement. Elle a confirmé la nécessité d'une Association forte, structurée et déterminée.

Je mesure pleinement la responsabilité qui m'incombe en tant que président. Je l'assume avec conviction et pragmatisme. Notre ligne est claire : défendre un immobilier responsable, durable, économiquement viable et juridiquement sécurisé.

Parce qu'au-delà des débats et des textes, notre mission est concrète : permettre à Genève de disposer d'un parc immobilier entretenu, modernisé et accessible, au service de l'ensemble de la collectivité.

Je vous remercie de votre confiance.

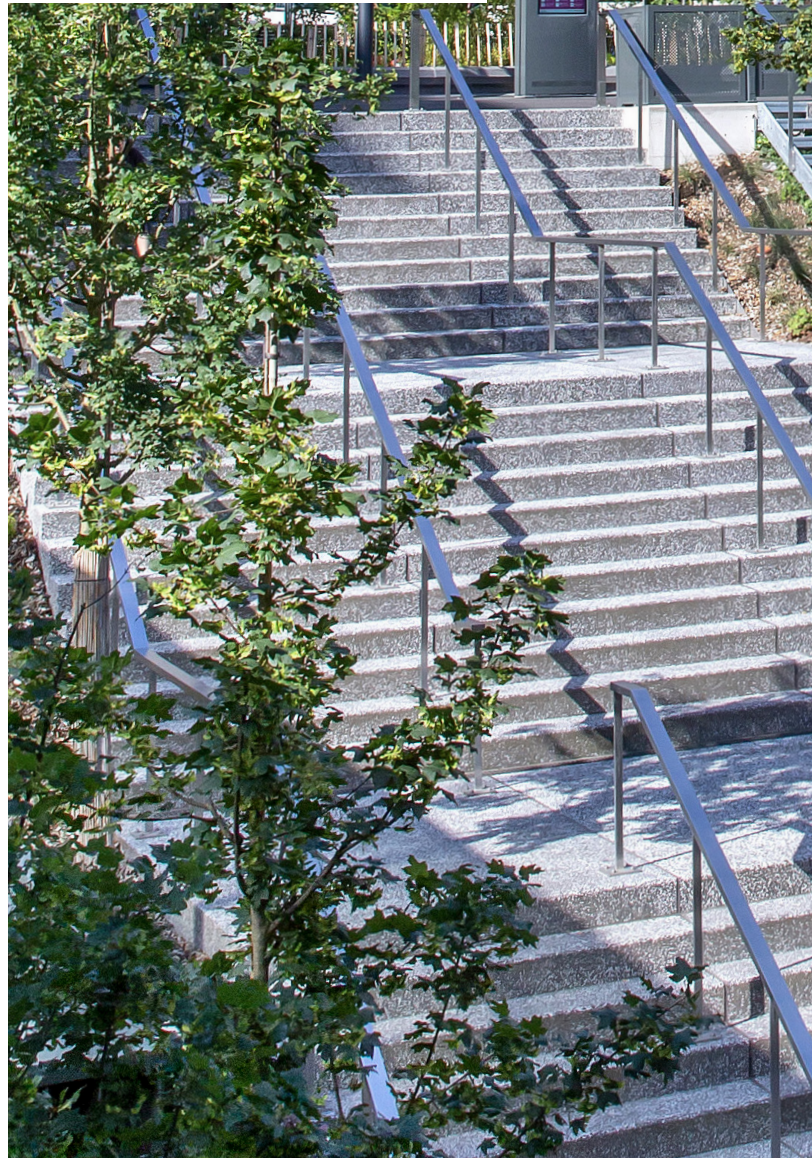
USPI Genève : acteur clé de l'immobilier genevois

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.

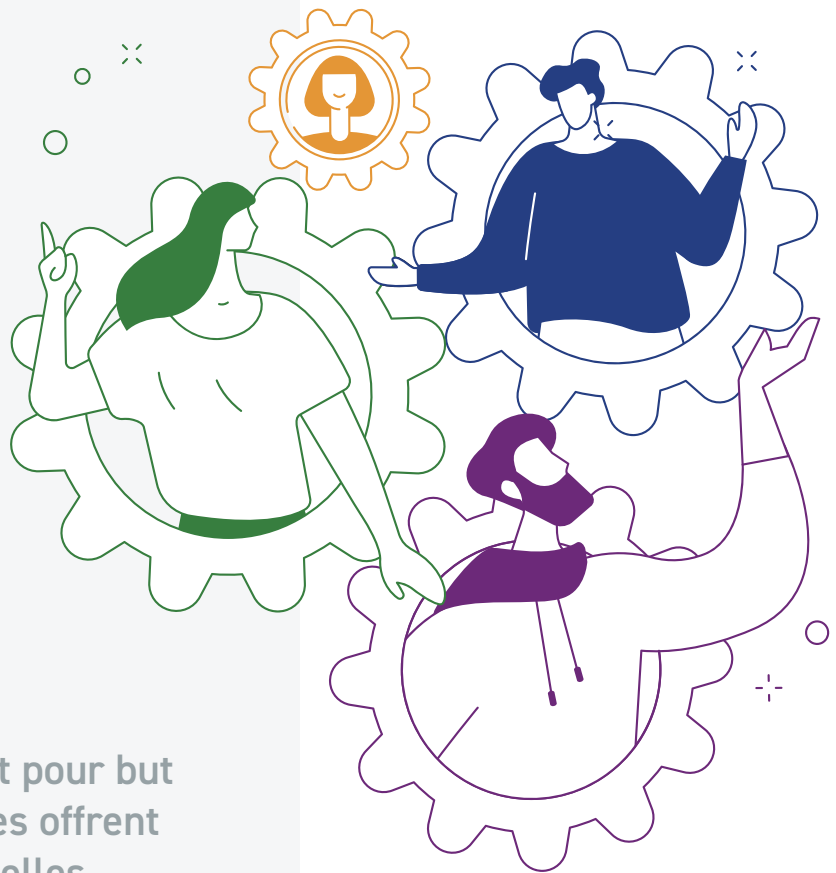
2

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'économie et de l'innovation (OCEI)
- 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-après. 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.

**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 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.

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 2025, 26 membres ont obtenu le Label Courtier 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. À 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 2025, 22 membres ont obtenu le Label Formation en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.

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, quelle que soit leur taille, 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 explicitée 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 2025, 22 membres ont obtenu le Label Vert en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.



Le Label Vert se veut simple et incitatif puisqu'il encourage les régies, quelle que soit leur taille, 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.

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 :

26

actifs dans la gérance
et le courtage

10

actifs dans le courtage
uniquement

Entre mutations structurelles
et transitions énergétiques,
l'engagement collectif demeure
notre socle stratégique.





uspr⁺genève

union suisse des professionnels de l'immobilier

Le Label immobilier

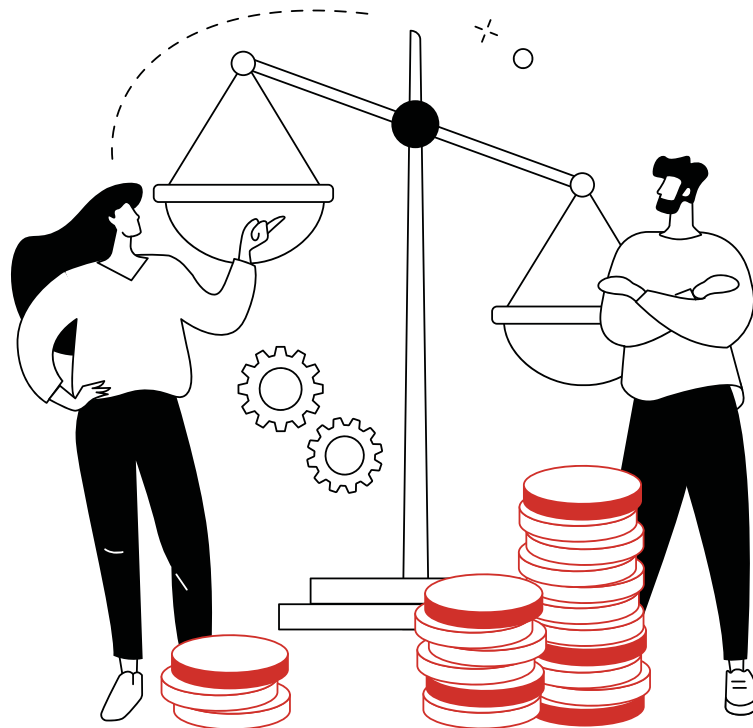
SMG – Observation de marché par la COMCO et enquête du Surveillant des prix

L'USPI Suisse a été sollicitée par le secrétariat de la Commission de la concurrence (COMCO) afin de mener une observation de marché s'agissant de SMG Swiss Marketplace Group AG (SMG).

L'observation de marché concerne le domaine des annonces et de la publicité immobilière. La question se pose de savoir si SMG accapare les budgets publicitaires des agences immobilières et des gestionnaires immobiliers avec son offre d'annonces et de publicité, de sorte que les agences et les gestionnaires sont limités dans leur capacité à publier des annonces et faire de la publicité sur d'autres plateformes. De tels faits pourraient constituer une restriction illicite à la concurrence au sens de l'art. 7 de la loi sur les cartels (LCart).

Dans le cadre de cette démarche, l'USPI Genève a récolté et compilé des informations auprès des membres afin de faire un retour consolidé de la situation cantonale. L'USPI Suisse a transmis les données de chaque section cantonale à la COMCO afin de collaborer à son évaluation du marché. À ce jour, les résultats de cette démarche n'ont pas encore été communiqués par la COMCO, mais nous appelons de nos vœux qu'elle engendre une régularisation de la pression tarifaire appliquée par SMG aux acteurs de l'immobilier, notamment aux membres de l'USPI Genève.

Préalablement à l'ouverture de l'observation de marché par la COMCO, nous vous avons informés, en 2024 déjà, de l'ouverture par le Surveillant des prix d'une enquête au sujet des pratiques du groupe SMG. Cette enquête est également toujours en cours. Le Surveillant des prix a toutefois conclu un premier accord à l'amiable avec le groupe SMG. Il convient de noter que l'USPI Suisse n'est pas partie à cet accord, qui a été négocié directement entre SMG et le Surveillant des prix. Au surplus, cette entente ne porte pas directement sur le niveau des prix pratiqués mais sur de nouvelles mesures de commercialisation, visant à plus de transparence tarifaire.



Dans les grandes lignes, le Surveillant des prix a constaté une grande complexité et parfois un manque de transparence des prix. Il relève qu'au terme de négociations difficiles, il a pu convenir avec SMG de la création d'un ensemble de mesures de commercialisation plus transparentes pour Homegate.ch, ImmoScout24.ch, Acheter-Louer.ch, ImmoStreet.ch, alle-immobilien.ch et home.ch.

Il s'agit d'un signal encourageant, mais il y aura lieu de déterminer les effets concrets de cet accord s'agissant des annonces publiées sur les portails de SMG, dont les prix ne semblent pas réellement impactés à ce stade, ce que nous regrettons.

Abandon du projet de fusion de la LGL et de la LUP

Dans sa prise de position du 14 février 2025, l'USPI Genève s'était opposée à ce projet de fusion en raison des importantes nouveautés intégrées dans ce qui était annoncé comme un « simple toilettage de la loi ».

En particulier, cette fusion aurait eu pour conséquence la disparition des logements LGL avec contrôle limité à 20/25 ans au profit de logements LUP contrôlés 50 ans, sans réévaluation ou modification ponctuelle, ce que nous estimons irréaliste et de nature à écarter de facto les investisseurs privés. Cette problématique avait été relevée lors de nos échanges avec le département sans que des amendements ne ressortent du texte présenté.

Au surplus, l'USPI Genève s'était opposée à la modification de l'art. 4A LGZD, par le biais de « l'art. 2 souligné: modifications d'autres lois », dont la nouvelle version excluait la notion de PPE « en pleine propriété » telle que prévue actuellement.

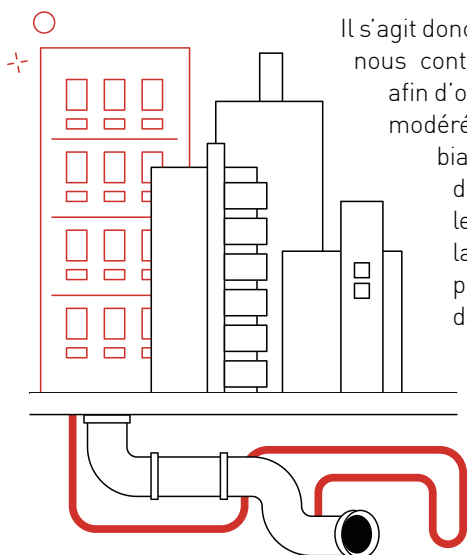
Enfin, la priorité donnée aux entités publiques et aux coopératives dans l'attribution des aides nous semblait inopportune, dans la mesure où les mêmes règles et les mêmes contrôles auraient été applicables en cas d'adoption du projet.

À la suite du processus de réflexion et de consultations, le département du territoire (DT) nous a informés de l'abandon du projet de fusion LGL/LUP en raison de l'absence de consensus entre les différents partenaires. Le Conseil d'État a ainsi renoncé au dépôt d'un projet de loi en ce sens.

Réseaux thermiques structurants : dispense de raccordement pour les villas et petits immeubles de moins de 50 kW

Le Conseil d'État a adopté, en juillet 2025, une modification du règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn) formalisant une dispense de l'obligation de se raccorder aux réseaux thermiques structurants (RTS) s'agissant des villas et petits immeubles dont la puissance thermique est inférieure à 50 kW. En effet, pour ce type d'immeuble, le coût du raccordement est largement supérieur à celui de solutions décentralisées, comme les pompes à chaleur. Le raccordement restera toutefois possible, sur une base volontaire.

Dans ce cadre, l'USPI Genève avait été consultée par l'office cantonal de l'énergie (OCEN). Cette modification va dans le sens des discussions constructives menées avec l'office, notamment s'agissant de la définition de la disproportion économique permettant la dispense de raccordement et des tarifs, que nous estimons globalement trop élevés.



Il s'agit donc d'un premier pas et nous continuons notre action afin d'obtenir des tarifs plus modérés, notamment par le biais de notre soutien à différents objets parlementaires visant à la réévaluation de prix pratiqués par les SIG dans ce cadre.

Art. 117 – 118 LCI et son règlement d'application

Les nouveaux art. 117–118 de la loi 12869 sur les constructions et les installations diverses (LCI), relatifs à la réduction de l'empreinte carbone des matériaux de construction, sont entrés en vigueur le 22 octobre 2025.

La mise en œuvre concrète de cette loi, votée par le Grand Conseil en 2021, a fait l'objet d'importantes négociations auxquelles l'USPI Genève a activement participé. Nous prenons également part depuis de nombreux mois à des échanges avec le département du territoire (DT) afin d'obtenir un règlement d'application le plus conforme possible aux réalités de nos métiers.

Le règlement d'application adopté par le Conseil d'État tient compte de plusieurs des préoccupations que nous avons pu exprimer dans le cadre des travaux d'élaboration, notamment s'agissant du délai de mise en œuvre, indispensable à l'acquisition d'expérience par le biais de projets pilotes, et de l'exemplarité de l'État, qui appliquera les nouvelles règles à ses projets dès 2027, avant qu'elles ne soient imposées à tous.

Ainsi, l'État, en tant que maître d'ouvrage, appliquera les nouvelles exigences dès 2027 pour ses propres projets de construction ou rénovation importante.

À partir de 2029, tous les projets de construction ou de rénovation importante devront présenter un concept bas carbone précisant la stratégie retenue et les modes opératoires pour réduire l'empreinte carbone des matériaux sur l'ensemble de leur cycle de vie. Aucun seuil contraignant ne sera exigé à ce stade.

Dès 2034, les valeurs limites prévues par le règlement devront être respectées pour toutes les constructions et rénovations d'importance.

Ce calendrier a été longuement discuté et doit permettre le développement des outils de calcul bas carbone, le retour d'expériences et de projets pilotes ainsi que le développement d'une base documentaire partagée. Des possibilités de subventionnements (des projets mais également des études de faisabilité) ont également été demandées et un projet de loi a été déposé en ce sens.

Enfin, un guide de mise en œuvre du règlement, sur lequel l'USPI Genève s'est également prononcé, a été publié afin d'accompagner les professionnels (<https://www.ge.ch/document/41052/telecharger>).

Énergie

Installation de pompes à chaleur : Modifications de la LCI

Le 24 janvier 2025, le Grand Conseil a voté la loi 13446 qui modifie l'article 1 de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI). Cette modification a été publiée dans la FAO du 31 janvier 2025 et est entrée en vigueur après l'expiration du délai référendaire échéant le 12 mars 2025.

L'article 1 alinéa 8 de la LCI prévoit que l'installation d'une pompe à chaleur à l'intérieur d'un bâtiment existant situé en zone à bâtir est dispensée d'autorisation de construire.

L'alinéa 9 de l'article 1 LCI précise que la mise en place d'une pompe à chaleur à l'extérieur d'un bâtiment existant situé en zone à bâtir est également dispensée d'autorisation de construire aux conditions cumulatives suivantes :

Elle s'intègre au bâti existant;

- Sa puissance ne dépasse pas les 20 kW dans des conditions standards;
- Elle ne porte pas atteinte à des intérêts publics prépondérants, notamment en matière de protection du patrimoine;
- Elle est installée par des professionnels certifiés;
- Elle respecte les prescriptions fédérales et cantonales en matière de protection contre le bruit (Loi fédérale sur la protection de l'environnement et Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit notamment);
- Les coûts des travaux et de l'installation ne sont pas répercutés sur les loyers des logements existants.



Le département du territoire (DT) devra préciser les conditions énumérées ci-dessus. Il est également prévu que la mise en place de pompes à chaleur doit être annoncée avant le début des travaux à l'office cantonal de l'énergie (OCEN) au moyen du formulaire de déclaration de conformité aux prescriptions légales et réglementaires. Un plan de situation et une fiche technique doivent être joints au formulaire.

Cette nouvelle loi émane d'un député membre du Comité de la Chambre genevoise immobilière (CGI) et nous ne pouvons que saluer cette facilité administrative pour l'installation de pompes à chaleur.

En effet, en introduisant le principe d'une simple annonce pour l'installation d'une pompe à chaleur d'origine renouvelable à l'autorité compétente en lieu et place d'une autorisation de construire, la transition énergétique est favorisée et la procédure administrative est facilitée.

Projets de modification du règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn) relatifs au confort estival et à l'énergie solaire

Le 15 octobre 2025, le Conseil d'État a adopté un règlement modifiant le règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn). Ces nouvelles normes sont entrées en vigueur le 1^{er} novembre 2025.

Les modifications concernent la limitation de la surchauffe des bâtiments en été (confort estival) et la généralisation de l'installation de panneaux solaires sur les toitures, à la suite de l'approbation, lors des votations du 18 mai 2025, du contreprojet, soutenu par les Associations immobilières, à l'initiative populaire IN 191 « pour une transition rapide vers le solaire à Genève ». Les prescriptions relatives aux standards énergétiques HPE/THPE ont également été mises à jour.

Ce règlement a été élaboré en collaboration avec la Commission du standard énergétique et les milieux professionnels et nous a été soumis pour consultation. En particulier, la Commission technique de l'USPI Genève a été sollicitée afin de se prononcer sur sa teneur.

S'agissant du confort estival, le texte précise les prescriptions en matière de climatisation de confort, de froid de procédé et de froid commercial. Il clarifie en outre les procédures administratives (autorisation énergétique et déclaration de conformité). Enfin, le seuil de puissance électrique permettant, à certaines conditions, la dérogation d'autorisation pour les petites installations de climatisation, est déterminé. Dans le cadre de la consultation, nous nous sommes opposés avec succès à l'obligation pour le propriétaire ou son représentant de s'engager au respect des prescriptions en matière de climatisation, notamment car cela n'est pas possible si le locataire gère lui-même les réglages.

En ce qui concerne le développement du solaire, le nouveau texte précise les « surfaces appropriées » qui doivent être équipées de panneaux solaires ainsi que le choix de la technologie : photovoltaïque et thermique pour les bâtiments avec un important besoin d'eau chaude sanitaire et équipés de chaudières fossiles ou à bois, photovoltaïque uniquement pour les autres cas. La possibilité de faire coexister les deux technologies est également prévue dans la seconde situation.

L'obligation concerne tous les bâtiments neufs ainsi que les rénovations de toiture ou les rénovations globales visant un standard énergétique. L'effort est concentré sur les bâtiments à fort potentiel d'autoconsommation et se limite aux toitures (alors que l'initiative visait « toutes les surfaces adaptées », y compris les façades, de tous les bâtiments).

Des exemptions ont été prévues, notamment s'agissant des bâtiments à haute valeur patrimoniale, tout en conservant, sous conditions, la possibilité de procéder à une installation de panneaux solaires.

Dans le cadre de la consultation, nous avons obtenu la suppression de l'obligation de poser des panneaux solaires en cas de rénovation de la façade, sans intervention sur la toiture. Dans ce dernier cas, la décision d'équiper ou non la toiture de panneaux est laissée au propriétaire. Nous avons également obtenu le retrait de toute mention des moyens favorisant l'autoconsommation, notamment l'installation de batteries destinées à stocker l'électricité produite. Bien que cette mention n'introduisît pas d'obligation à proprement parler, elle était dépourvue de toute base légale.

En termes d'incitatifs pour les propriétaires, il convient de relever que le raccordement des installations photovoltaïques au-delà du domaine privé est pris en charge par les SIG (art. 14B LEn), que les subventions pour le solaire thermique sont doublées (depuis le 1^{er} juin 2024) et que des dispositifs de cautionnement doivent être mis en place pour le financement des installations (art. 20 al. 2 LEn).



Électromobilité

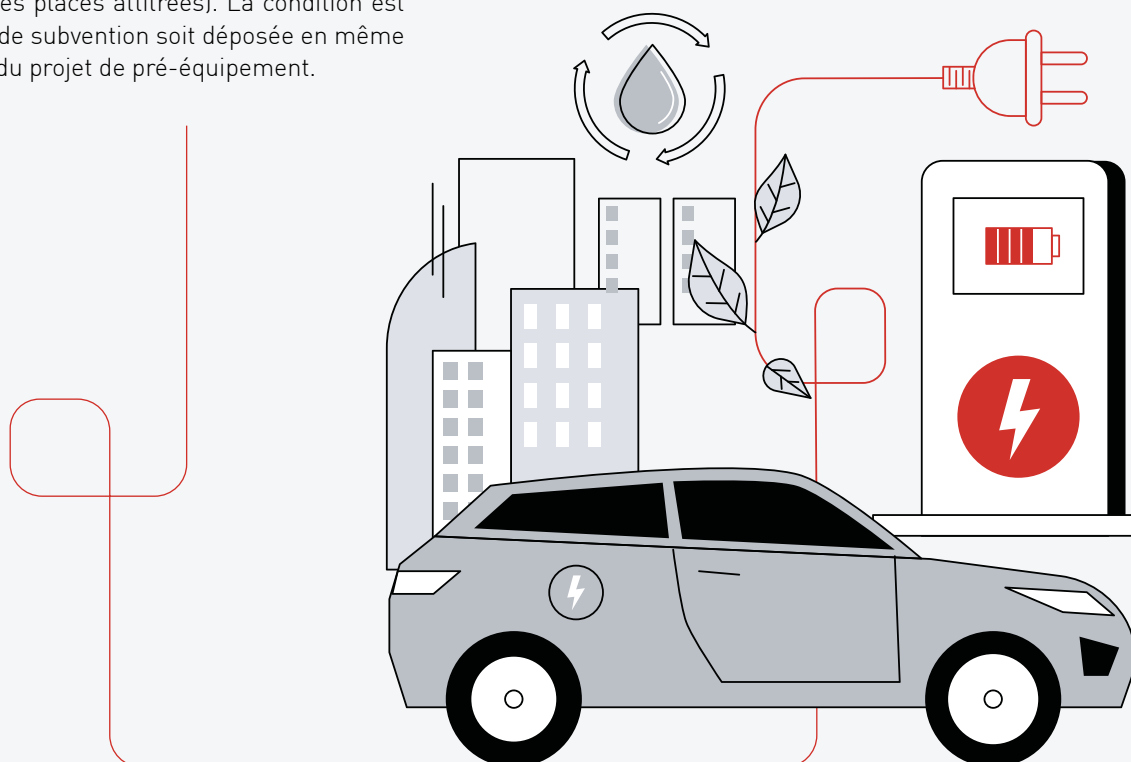
Habitat collectif: défis et enjeux du nouveau système de subventions

Début 2024, nous vous informions du nouveau système de subventions à l'électromobilité mis en place par le département du territoire (DT), soit l'abandon de la subvention à la borne (orientée 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.

En octobre 2025, l'office cantonal de l'environnement (OCEV) a introduit un nouveau système de subventions cantonales pour l'électrification des parkings d'habitation collective (ELPK). Jusqu'à présent, la subvention pour l'électromobilité finançait uniquement le pré-équipement des parkings collectifs, c'est-à-dire la mise en place de l'infrastructure électrique nécessaire à l'installation future de bornes de recharge. Désormais, elle peut aussi couvrir l'achat et l'installation des bornes de recharge elles-mêmes, y compris individuelles (pour des places attitrées). La condition est que la demande de subvention soit déposée en même temps que celle du projet de pré-équipement.

En outre, la subvention peut désormais également s'appliquer à l'électrification et à l'installation de bornes mutualisées, que ce soit dans des parkings extérieurs ou dans des parkings en ouvrage. Cette extension vise non seulement à faciliter la tâche des propriétaires et des régies dans l'adaptation de leur parc immobilier, mais aussi à offrir aux utilisateurs finaux, souvent des locataires, un accès direct à des bornes de recharge opérationnelles dans leur parking.

Il s'agit d'une bonne nouvelle, même si nous continuons de relever des freins pratiques, 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 dans le cadre de nos différents échanges.





Évènements

Rencontres du patrimoine

Après le succès de la première édition, les Rencontres du patrimoine ont été renouvelées en 2025. Coorganisées par l'office du patrimoine et des sites (OPS), l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) et l'USPI Genève, cette édition avait pour thème : Comment le patrimoine bâti peut-il répondre aux mutations rapides des modes de vie ?

La question a été abordée sous l'angle de l'adaptation de logements existants aux nouveaux besoins ainsi que de la transformation de bureaux en logements. Cet évènement a réuni trois intervenants aux perspectives complémentaires avec un objectif commun : interroger la capacité des bâtiments existants à accueillir d'autres manières d'habiter. L'occasion de riches échanges et de réflexions sur le rôle du patrimoine bâti dans la régénération urbaine.

L'USPI Genève continuera sa collaboration avec l'OPS dans le cadre de l'édition 2026.

Visite guidée au Chemin de Normandie 14

En 2025, l'USPI Genève a reconduit sa collaboration avec l'OPS pour organiser des visites guidées de bâtiments protégés. Ainsi, le 6 mai 2025, une délégation du Comité et de la Commission technique a eu l'occasion de découvrir le bâtiment du Chemin de Normandie 14, ancien siège de Cargill à Champel, conçu par Jean-Marc Lamunière dans les années 1970. Cet immeuble de bureaux, inscrit à l'inventaire, a été transformé en 121 logements locatifs de 3 à 5 pièces. La visite a été précédée d'une présentation du bureau d'architectes Braunen Wälchli, qui a mené les travaux de restauration et de transformation/réaffectation pour le compte d'AXA Assurances et qui a notamment évoqué le dialogue constant avec l'OPS dans le développement du projet, afin de préserver les valeurs patrimoniales du bâtiment tout en augmentant la valeur d'usage.

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.

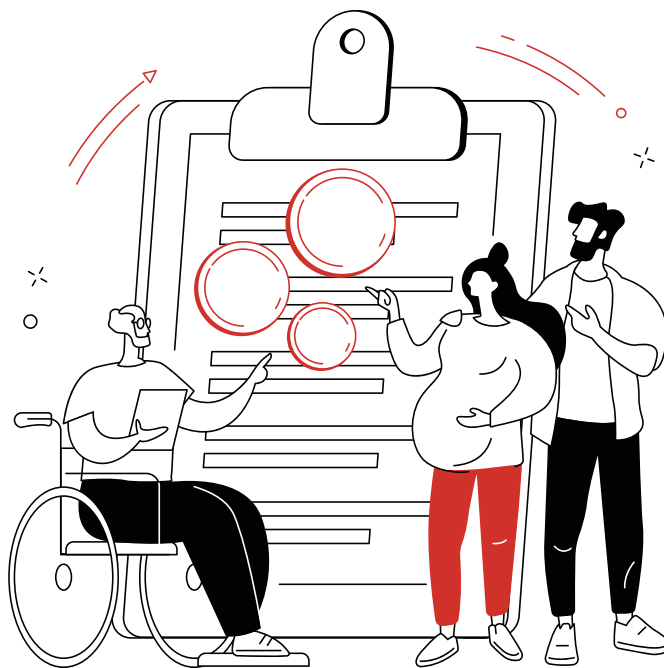


Cohésion sociale

Rencontres de la Silver Economy

Le 27 novembre 2025, la Ville d'Onex a organisé la troisième édition des Rencontres de la Silver Economy. Cet événement vise à renforcer la collaboration entre acteurs publics, privés et associatifs, afin de concevoir des réponses concrètes et durables aux défis du vieillissement démographique.

À cette occasion, Monsieur Yvan BALLIF a participé à une table ronde intitulée « Adapter les logements et les quartiers : du constat à l'action concrète ». Cet échange a été l'opportunité de faire valoir l'expertise des membres de l'USPI Genève et de donner un retour concret des réalités auxquelles ils sont confrontés dans ce cadre.



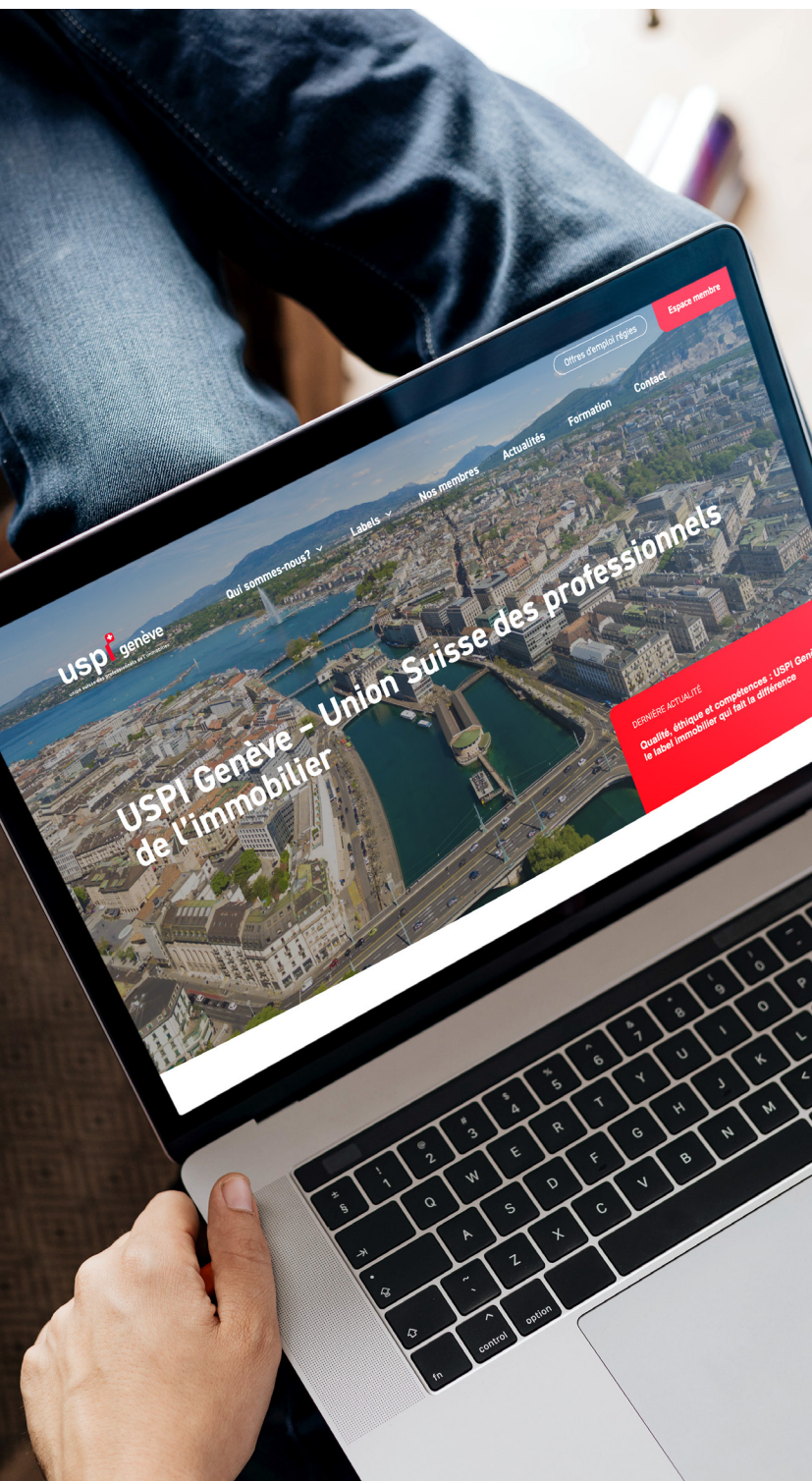
L'USPI Genève soutient le programme « 1h par m² »

Une chambre contre des coups de main –voici, en substance, le concept de la convention d'hébergement validée par l'Université de Genève sous le titre « 1h par m² ».

Ce programme propose de mettre en relation des étudiants avec des personnes (locataires ou propriétaires) disposant d'une chambre libre dans leur logement. Il s'agit d'un échange gagnant-gagnant: une personne âgée ou une famille offre une chambre à un-e étudiant-e en échange de 120 francs par mois (pour les charges) et de quelques heures hebdomadaires sous la forme de tâches utiles à définir (courses, ménage, aide aux devoirs, etc.).

Séduit par la dimension solidaire et pragmatique de ce programme, l'USPI Genève a décidé de le soutenir en en faisant la promotion sur ses réseaux sociaux et en diffusant le matériel d'information auprès de ses membres.

Communication



Nouveau site web de l'USPI Genève

La nouvelle version du site web de l'USPI Genève, pilotée par la Commission Valorisation, est désormais en ligne. Nous vous invitons à la découvrir à l'adresse suivante : <https://www.uspi-ge.ch>.

Répondant au souhait d'une unité graphique au niveau des différentes sections cantonales de l'USPI et renforçant ainsi la cohérence de notre image de marque, ce nouveau site sera également mieux référencé. En effet, un important travail de fond a été entrepris pour suivre les dernières normes SEO.

Le site propose aussi une nouveauté importante : un Espace Membre (extranet) où il est possible notamment de visualiser ou télécharger les documents utiles de l'USPI Genève, ainsi désormais centralisés au bénéfice exclusif des membres, de consulter un annuaire des membres et où ils peuvent publier eux-mêmes leurs offres d'emploi.

Stratégie réseaux sociaux

Avec l'idée de valoriser les différents Labels et ainsi les valeurs et les actions de l'USPI Genève, une nouvelle stratégie réseaux sociaux a été mise en place à la fin de l'automne. Reprenant un graphisme et une structure proches de ce que font les autres sections cantonales, cette stratégie se déclina de manière cyclique et cohérente (un label présenté chaque semaine, avec des angles différents et une rotation des membres dont on utilise l'image afin d'incarner la vision de l'USPI Genève).

Image de marque

Des synergies sont activement développées avec l'USPI Suisse et les autres sections cantonales afin de renforcer l'image de marque générale de l'USPI. Cela se traduit notamment par l'adaptation et le réemploi de supports dans le cadre de la campagne «Jumeaux», et à l'avenir par une campagne commune dont le matériel sera diffusé de manière alternée selon les régions.

Informatique

Cybersécurité

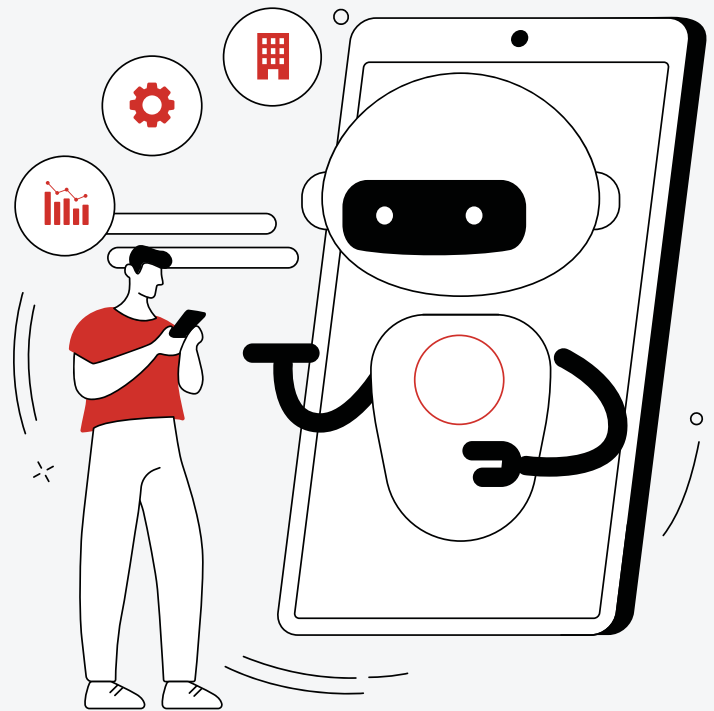
De nouvelles « best practices » en matière de cybersécurité, présentées par la Commission IT de l'USPI Genève, ont été adoptées à l'unanimité par l'Assemblée générale du 13 mai 2025. Une modification des Statuts les rendant obligatoires a également été validée.

Ces guidelines sont le résultat d'un important travail réalisé en Commission afin de fixer des exigences suffisamment élevées pour protéger les Maisons contre les attaques tout en demeurant accessibles et aisées à mettre en œuvre par toutes les structures.

Le contrôle du respect de ces guidelines se fera au début de chaque année civile, sur une base déclaratoire, en remplissant l'attestation ad hoc qui sera à retourner au secrétariat pour la première fois en janvier 2026. À cet égard, nous précisons qu'il a été décidé que la première année constitue un « ballon d'essai » afin que les directives puissent être adaptées si nécessaire.

Par ailleurs, le Comité a parallèlement décidé de mettre fin au régime dérogatoire s'agissant de l'assurance des risques cyber. Dans la mesure où il n'est parfois pas possible d'assurer tous les risques auprès de la même compagnie, une attestation d'assurance séparée a été prévue et sera à restituer en janvier de chaque année, en même temps que les attestations d'assurance usuelles.

Par ces actions, l'USPI Genève entend maintenir un haut niveau de qualité pour les clients et répondre aux risques croissants en matière de cybersécurité.



Intelligence artificielle (IA)

Le 28 novembre 2025, l'USPI Genève a organisé une séance d'information destinée à ses membres sur le développement de l'intelligence artificielle au sein des Maisons.

Près de 30 personnes ont suivi la présentation de M. Tarek WATFA, CEO de 1Swiss1 SA, société spécialisée dans l'accompagnement d'entreprises dans la gestion, la sécurisation et l'évolution de leurs systèmes informatiques. Son intervention portait sur le rôle croissant de l'intelligence artificielle (IA) dans le secteur immobilier. Il a expliqué comment l'IA peut concrètement transformer les activités des régies — de la gestion locative à la relation client — tout en abordant les risques, les limites et les enjeux de conformité, notamment au regard de la Loi sur la protection des données (LPD) et des nouvelles pratiques de gouvernance numérique.

L'USPI Genève a en outre collaboré avec l'office cantonal de l'économie et de l'innovation (OCEI) pour la mise en place d'un atelier visant à la présentation d'un cas d'usage concret : la gestion des déclarations de sinistres et bons de travaux. Cet atelier s'est tenu début 2026.

Campagnes politiques

IN 191 – « Pour une transition rapide vers le solaire à Genève »

Le 18 mai 2025, la population genevoise a été amenée à se prononcer sur l'IN 191 « Pour une transition rapide vers le solaire à Genève » et son contreprojet. L'USPI Genève a soutenu la campagne en faveur du contreprojet.

L'initiative était extrême et imposait l'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur l'ensemble des façades et des toitures de tous les immeubles du canton. La démultiplication de petits projets et l'obligation indistinctement généralisées de poser des panneaux sur toutes les surfaces de tout immeuble aurait engendré un important gaspillage de ressources (ingénierie, main d'œuvre, panneaux) pour des résultats mitigés.

Le contreprojet, pragmatique et efficace, se concentrait sur les toitures les plus productives : bâtiments industriels, immeubles neufs et rénovation. Cette solution, couplée à de fort incitatifs partout ailleurs, démultiplierait la production en favorisant l'autoconsommation.

Le peuple a finalement rejeté l'initiative à plus de 57% et accepté le contreprojet à plus de 84%. Il s'agit d'une excellente nouvelle pour une transition intelligente et réaliste vers le solaire.

IN 180 – « Pour + de logements en coopérative »

Le 28 septembre 2025, nous avons été appelés à voter au sujet de l'initiative 180 (IN180) intitulée « Pour + de logements en coopérative ». L'USPI Genève a fait campagne contre cette initiative et a recommandé à ses membres de la rejeter.

Sous un titre a priori accrocheur, l'IN 180 propose une étatisation massive du sol et met à mal l'équilibre de la politique du logement tout en risquant d'aggraver la pénurie. En effet, trois outils sont proposés pour mettre de nouveaux terrains à disposition de ce type de projets (en droit de superficie) : la préemption, l'expropriation et l'usage du fonds LUP.

Selon la jurisprudence, le recours à ces moyens impose de ne construire que des logements en coopérative LUP ces prochaines années. Compte tenu des objectifs chiffrés de l'initiative (11'000 nouveaux logements en coopératives LUP d'ici 2030) et la production moyenne de logements à Genève (2'500 à 3'000 par an), pratiquement aucun autre type d'habitation ne pourrait être bâti.

Malgré nos efforts constants et coordonnés avec plusieurs associations partenaires, l'initiative a été acceptée par 60.42% des voix. Il convient malgré tout de relever que, grâce à l'intense campagne menée, près de 20 points ont été gagnés entre les premiers sondages et les résultats finaux.

Nous prenons acte de ce résultat et resterons attentifs à la mise en œuvre du texte. Nous craignons en particulier des conséquences sur l'équilibre entre les différents types de logements dans le canton ainsi que sur le rythme de réalisation des projets, compte tenu des inévitables procédures judiciaires engendrées par les recours découlant de la préemption et de l'expropriation.



Objets parlementaires

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

Projets de loi et Motions votés et en vigueur sous notre impulsion ou avec notre soutien

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		La forêt ne doit pas consommer des SDA
M 2359		
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%
M 2997		Des loyers au m ² et non à la pièce (projets pilotes)
PL 13028	LAPI	L'État doit favoriser l'accès à la propriété de son logement
PL 13195	LCI	Favorisons la transition énergétique
PL 13446	LEn	Installation de pompes à chaleur par simple lettre au Département

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!
PL 13607	LEn	Tarifs RTS: respecter les prescriptions de la surveillance des prix
PL 13659		Pour une attribution transparente des terrains des collectivités publiques
PL 13702	LCI	Complément de 117-118 LCI: pour des projets pilotes et des subventions
M 3142		LGL: possibilité de mettre une douche dans un trois pièces
PL 13756	LaLAT	Plan directeur: mettre fin à la pénurie de logements

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'État 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	États 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'État
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)
PL 13216	LCI	Réversibilité des bureaux en logement (recours gagné)
PL 13503		Projet de loi instituant une assurance contre les punaises de lit
PL 13258	LDTR	Rendons automatique la loi actuelle d'expropriation du droit d'usage d'appartements locatifs laissés abusivement vides

Initiatives, Projets de loi et Motion combattus

IN 180	LGL	Pour + de logements en coopérative (refusé en plénière sans contre-projet)
IN 191		Pour une transition rapide vers le solaire à Genève (contre-projet satisfaisant)
M 3047		Moratoire sur la construction de bureaux en réponse à la crise du logement
PL 13732		Règlementer la profession de courtier
M 3195		Obligation de reloger les plus de 65 ans lors d'une résiliation de bail pour grands travaux

Initiatives, Projets de loi et Motion perdus

PL 11408	LDTR	Acquisition de son logement par le locataire
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'État pour les crédits de construction des coopératives
PL 11718	LCI	Accessibilité pour les personnes en situation de handicap (inapplicable)
PL 12059	LFPav	Fondation PAV
IN 162	LGZD	Obligation de déclasser tout périmètre en vue de logements en ZD
M 2736		Notre avenir sera le bois... ou ne sera pas ! Construisons plus en bois à Genève pour un urbanisme apaisé et apaisant !
PL 12869	LCI	Vers des constructions neutres en carbone
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	Étendons 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
IN 180	LGL	Pour + de logements en coopérative
PL 13203	LGL	Soutenir les coopératives et leurs loyers abordables

Auditions et prises de position

Projet de fusion LGL-LUP

Comme susmentionné, l'USPI Genève s'est prononcée en février 2025 sur un projet de fusion de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) et de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP). Nous nous sommes opposés à ce projet de fusion, annoncé comme un simple toilettage mais qui apportait finalement plusieurs nouveautés.

En particulier, cette fusion aurait impliqué de facto la disparition des logements LGL contrôlés «uniquement» pour une durée de 20 ou 25 ans, au profit des LUP-CONV, contrôlés 50 ans. Cela aurait constitué un tournant majeur risquant fortement d'écartier les privés du développement de logement LUP-CONV compte tenu de la durée de contrôle.

Au surplus, l'USPI Genève s'était opposée à la modification de l'art. 4A LGZD, par le biais de «l'art. 2 souligné : modifications d'autres lois», dont la nouvelle version excluait la notion de PPE «en pleine propriété» telle que prévue actuellement.

Enfin, la priorité donnée aux entités publiques et aux coopératives dans l'attribution des aides nous semblait inopportune, dans la mesure où les mêmes règles et les mêmes contrôles auraient été applicables en cas d'adoption du projet.

Le 8 mai 2025, le Magistrat nous a informés de l'abandon de ce projet, faute de consensus parmi les partenaires de la politique du logement.

Audit sur le fonctionnement et l'organisation des commissions consultatives

En avril 2025, l'USPI Genève a été consultée par l'office cantonal des autorisations de construire au sujet du fonctionnement des commissions consultatives, soit la commission des monuments, de la nature et de sites (CMNS), la commission d'architecture (CA) et la commission d'urbanisme (CU).

Dans sa prise de position, l'USPI Genève a préalablement relevé ne pas être opposée par principe à ces commissions mais a indiqué estimer qu'il était primordial qu'elles interviennent au bon endroit, au bon moment et avec la bonne composition afin de remplir pleinement leur rôle.

Nos observations se sont donc déclinées en trois axes: le rôle des commissions, leur cahier des charges et leur composition. En ce que concerne le rôle des commissions, nous pensons indispensable qu'elles adoptent une position d'accompagnement des projets. En l'état actuel des choses, les porteurs de projets ressentent le préavis des commissions comme une sanction intervenant à la fin d'un processus de plusieurs mois ou années.

Compte tenu de la situation de grave pénurie de logements sévissant à Genève, nous sommes d'avis que le plan directeur a le rôle de déterminer «ce qu'il faut faire» et que les commissions doivent être là pour aider à l'exécution de ces objectifs dans un certain cadre et non, caricaturalement, pour bloquer. En allant plus loin, les commissions devraient avoir pour rôle de «permettre la dérogation» lorsqu'il y a une réelle plus-value d'un point de vue urbanistique, architectural ou patrimonial.

Les éléments susmentionnés recoupent nos observations s'agissant du cahier des charges des commissions. Le nombre de dossiers traités nous semble démesuré pour garantir un traitement de qualité des projets soumis. Il est essentiel de bien déterminer quand la prise de position des commissions consulta-





tives est nécessaire et de procéder à un tri en amont afin de définir ce qui relève de l'administration et les projets nécessitant un préavis de l'une ou l'autre des commissions. Ainsi, les commissions ne devraient pas intervenir systématiquement, mais uniquement lorsqu'il y a une réelle plus-value. La réduction du nombre de sollicitations permettrait également un meilleur approfondissement des dossiers.

Nous avons aussi fait valoir que la mise en place de véritables échanges en amont des préavis serait une réelle amélioration afin d'éviter des préavis « coupe-rets » au stade du dépôt de la demande d'autorisation. Au surplus, nous avons évoqué la nécessité de trouver un moyen de mieux objectiver les préavis. Enfin et s'agissant de la composition des commissions, nous sommes d'avis qu'il convient de réduire le rôle du politique et des communes afin de favoriser en priorité les professionnels. L'office des autorisations de construire (OAC) nous a indiqué que nous recevions le rapport final faisant suite à cet audit des commissions consultatives au début de l'année 2026.

REn – raccordement petites puissances aux RTS et confort estival

Le 19 juin 2025, l'USPI Genève a soutenu sans réserve une modification du règlement sur l'énergie (REn) dispensant de l'obligation de raccordement aux RTS les immeubles dont la puissance de chauffe nécessaire est inférieure à 50 KW. Cette modification a été adoptée.

Des observations ont également été adressées à propos du projet de modification du même règlement au sujet du confort estival. Il s'agissait notamment de demandes de précisions quant aux conditions auxquelles serait demandé un concept de ventilation en annexe de la requête en autorisation, l'établissement de ce document étant onéreux.

L'OCEN nous a confirmé que cela ne s'appliquerait qu'en cas de bâtiment neuf et climatisé. Il a également été relevé qu'il serait compliqué pour le propriétaire d'un bâtiment ou son représentant de s'engager au respect des prescriptions en matière de climatisation dans les situations où le locataire occupant les lieux gère lui-même les réglages. Cet alinéa a été supprimé à la suite de nos remarques.

Modifications des formules officielles

Le 30 juin 2025, l'USPI Genève a répondu à une consultation sur la modification des formules officielles intervenant à la suite d'une modification de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) et du Code des obligations (CO).

Si nous avons globalement adhéré aux modifications proposées, nous avons alerté sur les potentielles conséquences pratiques, notamment sur le fait que la complexification des avis de fixation et de majoration de loyer est source de risques accrus d'erreurs formelles et de contentieux.

Nous avons au surplus insisté sur la nécessité de formules conformes au droit fédéral et à la jurisprudence, en particulier en limitant l'obligation de motivation aux seuls cas d'augmentation de loyer. Enfin, nous avons formulé plusieurs propositions d'ajustements techniques visant à améliorer la lisibilité et la sécurité juridique des formules officielles.

REn – Développement de l'énergie solaire

Le 16 septembre 2025, l'USPI Genève a répondu à la mise en consultation par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) du projet de modification du règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn) faisant suite à l'entrée en vigueur de la modification de la loi sur l'énergie (LEn), elle-même consécutive à l'adoption du contre-projet à l'IN 191 lors de la votation du 18 mai 2025.

Dans ce cadre, l'USPI Genève a salué l'orientation générale de la réforme tout en formulant plusieurs réserves d'ordre pratique et juridique. Nous avons notamment relevé des difficultés d'application de certaines dispositions et le caractère disproportionné de certaines exigences techniques.

Nous avons également plaidé pour davantage de flexibilité technologique, notamment la possibilité de substituer le solaire thermique par du photovoltaïque afin d'adopter la solution la mieux adaptée à chaque cas concret. L'OCEN nous a fait un retour circonstancié et a tenu compte de nos remarques afin de retravailler le texte final.





Règlement concernant l’empreinte carbone des matériaux de construction (117-118 LCI)

Dans le cadre de la consultation sur le projet de règlement d’application des articles 117 et 118 LCI relatif à l’empreinte carbone des matériaux de construction, l’USPI Genève a salué l’approche collaborative des autorités, tout en exprimant de fortes préoccupations quant aux impacts économiques et opérationnels du dispositif.

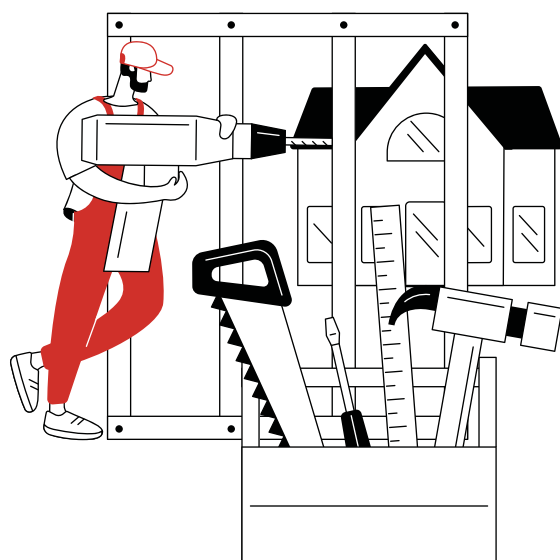
Elle a alerté sur le risque de renchérissement significatif des coûts de construction et de rénovation, susceptible de freiner la réalisation de projets et l’entretien du parc bâti dans un contexte de pénurie de logements. Nous avons notamment demandé des clarifications sur plusieurs notions clés (rénovation d’importance, disproportion économique, infaisabilité technique), une temporalité réaliste pour la mise en œuvre, ainsi qu’un rôle d’exemplarité étendu aux acteurs publics et parapublics.

Enfin, nous avons insisté sur la nécessité de subventions suffisantes, garanties et accessibles en amont des projets ainsi que sur la nécessité d’adapter les barèmes de loyers (zone de développement et LDTR).

Guide « portes palières »

Le 31 octobre 2025, l’USPI Genève a répondu à la consultation de l’office du patrimoine et des sites (OPS) sur le projet de guide « portes palières : pour la préservation patrimoniale et l’amélioration de la protection incendie », à l’élaboration duquel une délégation de la Commission technique a activement participé.

Nous avons principalement relevé que le guide constituait la formalisation d’une pratique déjà courante dans le cadre des APA et avons appelé de nos vœux que cette formalisation entraîne une simplification des processus.



Réseaux thermiques structurants (RTS)

Le 11 novembre 2025, l'USPI Genève a été auditionnée par la commission de l'énergie et des Services industriels de Genève sur quatre objets parlementaires relatifs aux réseaux thermiques structurants.

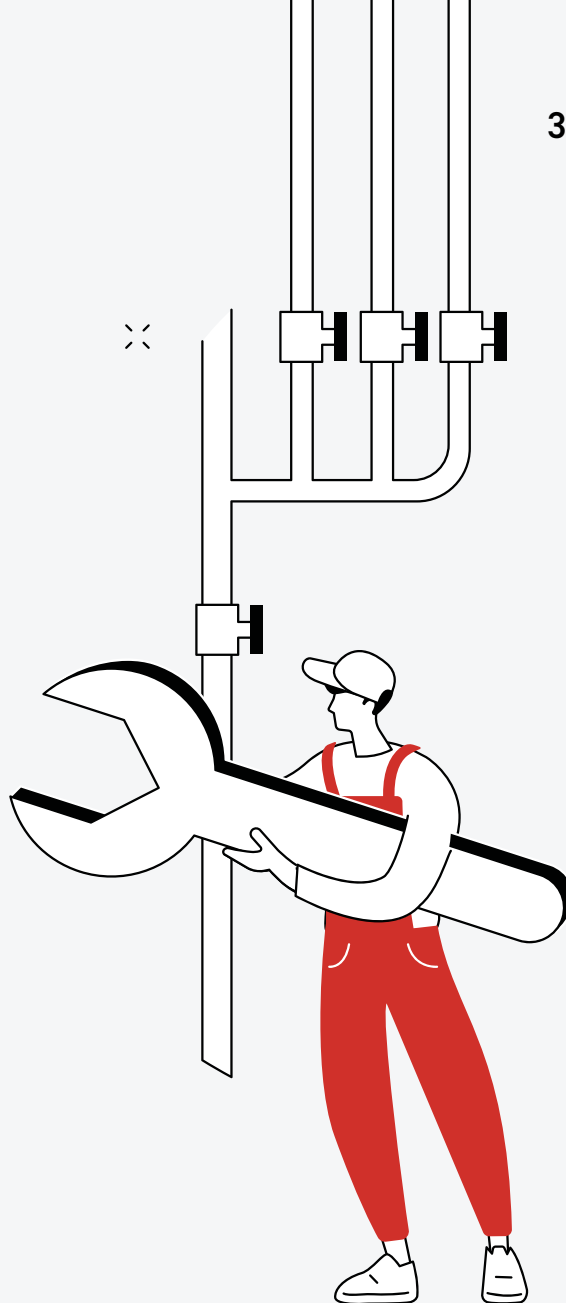
S'agissant du PL 13605, qui entend transférer au Grand Conseil la compétence d'approuver les tarifs des SIG, l'USPI Genève a estimé que le maintien d'une validation par le Conseil d'État constitue une solution plus efficiente et agile. Nous avons notamment souligné l'importance du rôle de la commission spécialisée sur les RTS, compte tenu de la forte technicité des tarifs concernés.

Nous avons en outre relevé que la problématique centrale réside moins dans l'autorité compétente pour valider les tarifs que dans le niveau même des tarifs. En conséquence, l'USPI Genève s'est opposée au PL 13605.

Concernant le PL 13607 et la motion 3097 qui visent à contraindre les SIG à se conformer aux recommandations du Surveillant des prix dans la fixation des tarifs des RTS, l'USPI Genève a exprimé de vives préoccupations face à l'augmentation significative des charges de chauffage consécutive à l'introduction des tarifs RTS, allant dans certains cas jusqu'à un doublement des charges pour les locataires.

Tout en soutenant la transition énergétique, nous avons dénoncé une pression excessive sur les consommateurs, locataires comme propriétaires, et regretté que les recommandations du Surveillant des prix, notamment sur le taux de rendement du capital (WACC), n'aient pas été suivies.

Nous avons également insisté sur la nécessité de restaurer la confiance de la population dans un contexte de monopole et compte tenu des précédents problèmes de surfacturation aux SIG. Enfin, nous avons estimé primordial de garantir le caractère économiquement supportable des tarifs pour la population.




Nous avons dès lors soutenu sans réserve le PL 13607 et la motion 3097. Enfin, au sujet de la motion 3110, qui vise à ce que le Conseil d'État prenne toutes les mesures nécessaires afin que la part des charges RTS facturées aux locataires soit réduite au minimum, l'USPI Genève a rappelé la distinction fondamentale entre loyers et charges, ces dernières étant facturées à prix coûtant, conformément au droit fédéral.

Nous avons souligné que la répartition des charges de chauffage, y compris celles liées au chauffage à distance, est exhaustivement réglée par le droit fédéral et confirmée par la doctrine.

En conséquence, nous avons estimé que les travaux devaient se concentrer sur les moyens de rendre les tarifs acceptables plutôt que de chercher à transférer au bailleur des coûts légalement supportés par le locataire. L'USPI Genève s'est opposée à cette motion.

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 dossiers traités sont notamment les suivants :



Protection des données s'agissant des formulaires de demande de location

À la suite de recommandations contestées en matière de protection des données en lien avec les formulaires de demandes de location, l'USPI Suisse a rencontré le Préposé fédéral à la protection des données et à la transparence (PFPDT) afin qu'un certain nombre de pièces importantes telles que les fiches de salaire des candidats à la location puisse être exigé avec la demande de location. Malgré ses efforts, l'USPI Suisse n'a pas été entendue. Le PFPDT part du principe que le processus de candidature doit se dérouler en deux phases et que seul un nombre très restreint d'informations peut être demandé lors de la première phase. Une telle approche est évidemment de nature à rallonger, de manière inopportune, le processus de location et pourrait générer des pertes locatives pour les propriétaires et des dommages pour les locataires sortants.

Le PFPDT n'a pas fait droit à notre requête. Il a actualisé son aide-mémoire et confirme son opinion selon laquelle le processus de sélection des candidats à la location doit être réalisé en deux phases. Dans une première phase, l'agence immobilière recueille quelques informations succinctes et le candidat indique une fourchette de salaire. Dans une seconde phase, si le dossier du candidat a été présélectionné,

l'agence immobilière peut lui demander davantage d'informations, les fiches de salaire et une copie de la carte d'identité par exemple. Le PFPDT estime que les agences immobilières n'ont pas à requérir, dans un premier temps, tous les documents utiles. Il sied ici de préciser qu'il ne s'agit que de recommandations. Si elles ne devaient pas être appliquées ou appliquées partiellement, le PFPDT a la possibilité d'ouvrir une enquête à l'encontre des responsables du traitement des données et d'ordonner, dans une décision, les modifications de leurs pratiques et de percevoir des émoluments y relatifs. La décision est sujette à recours judiciaire auprès des autorités fédérales.

Par ailleurs, le PFPDT a l'intention d'adresser un courrier aux agences immobilières qui avaient déjà été contactées ainsi qu'à des agences ayant fait l'objet de nouvelles dénonciations, afin de leur demander de prendre connaissance du contenu du nouvel aide-mémoire et leur impartir un délai pour procéder aux éventuelles adaptations nécessaires de leurs formulaires de location.

L'USPI Suisse maintient sa position sur le fait que ce processus de sélection en deux phases va engendrer un rallongement inopportun du processus. Il est en effet nécessaire de connaître le plus rapidement possible toutes les informations pertinentes du candidat afin que l'agence immobilière puisse sélectionner le plus vite possible le candidat le plus approprié. Par ailleurs,

ce processus en deux temps pourrait occasionner des pertes locatives au propriétaire et des dommages au locataire sortant. L'USPI Suisse n'ayant pas la qualité pour agir (elle ne gère pas elle-même les données des candidats), elle n'est pas en mesure de contester judiciairement les recommandations du PFPDT.

Cela étant dit, l'USPI Suisse a mandaté Me Sylvain Métille, avocat, professeur associé à l'Université de Lausanne et spécialiste en matière de protection des données, et Me Marie-Laure Percassi, avocate spécialiste en matière de protection des données, afin d'établir un modèle de demande de location qui respecte les recommandations du PFPDT, tout en informant, par souci de transparence, les candidats qu'un certain nombre de documents (fiches de salaire, etc.) et d'informations sera demandé lors de la seconde phase de sélection. Il s'agit d'un modèle que le membre USPI peut naturellement adapter en supprimant des documents et/ou des informations qu'il estimerait inutiles. Ce modèle a été transmis à l'ensemble des membres et est disponible, au besoin, auprès du secrétariat.



**NON à la suppression
de la valeur locative
le 28 septembre 2025**

Le 28 septembre 2025, le peuple et les cantons ont été appelés à se prononcer sur l'introduction ou non d'un nouvel impôt sur les résidences secondaires. L'introduction de ce nouvel impôt est liée à la suppression de la valeur locative. L'USPI Suisse s'oppose à l'introduction d'un nouvel impôt sur les résidences secondaires et à la suppression de la valeur locative qui pénalisera un grand nombre de propriétaires, favorisera le travail au noir et découragera les propriétaires d'assainir énergétiquement leurs immeubles.

Les Chambres fédérales ont décidé de supprimer la valeur locative des résidences principales et secondaires. En contrepartie, quasiment toutes les déductions fiscales sont supprimées. En effet, les déductions pour les frais d'entretien, les frais de remise en état, les primes d'assurance ne seront plus autorisées. Les frais d'entretien contribuent au maintien de logements sûrs et salubres, et constituent une part non négligeable du travail des entreprises de la construction. Par ailleurs, ces déductions des frais d'entretien sont de nature à combattre le travail au noir.

Les déductions relatives aux travaux d'assainissement énergétique (au niveau fédéral) seront également supprimées, alors que les réglementations fédérale et cantonale incitent le propriétaire à assainir ses bâtiments. Les cantons pourraient continuer

d'octroyer des déductions pour les impôts cantonaux et communaux jusqu'en 2050. Les propriétaires d'immeubles de rendement ne pourront également plus déduire les travaux d'assainissement énergétique au niveau fédéral.

Quant aux intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs, ils ne pourront être déductibles que proportionnellement à l'ensemble des valeurs patrimoniales immobilières situées en Suisse (à l'exception des immeubles ou parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit) et l'ensemble de sa fortune. Autrement dit, si le contribuable n'a comme fortune que la valeur de sa résidence principale ou secondaire et/ou aucun immeuble de rendement, il ne pourra plus rien déduire, y compris les intérêts de ses prêts commerciaux.

En cas de première acquisition d'un immeuble à usage personnel, les contribuables pourront déduire les intérêts privés passifs imputables audit immeuble durant l'année fiscale qui suit celle au cours de laquelle ils l'ont acquis, à concurrence de CHF 10'000.- pour les couples et de CHF 5'000.- pour les personnes seules, le montant maximal de la déduction diminuant de 10% par an, ce qui est largement insuffisant et ne favorisera pas l'accession à la propriété.

En outre, les Chambres fédérales ont décidé d'introduire la possibilité pour les cantons de prélever un nouvel impôt sur les résidences secondaires. Ce nouvel impôt pénalisera lourdement les propriétaires de telles résidences dans la mesure où, non seulement, ils seront amenés à s'acquitter d'un nouvel impôt, mais ils ne pourront plus procéder aux déductions fiscales actuelles. La réforme de la suppression de la valeur locative n'entrera en vigueur qu'avec l'introduction de ce nouvel impôt qui a été soumis à une votation à la double majorité du peuple et des cantons. Autrement dit, le 28 septembre 2025, la population a été amenée à se prononcer sur l'introduction ou non d'un nouvel impôt sur les résidences secondaires.

L'USPI Suisse était d'avis que les inconvénients l'emportent largement sur les avantages. Elle s'est d'ailleurs toujours opposée à cette réforme durant les débats parlementaires. En effet, nous avons toujours relevé que si nous souscrivions à la suppression de la valeur locative, l'ensemble des déductions fiscales existantes pour tous les propriétaires devait être maintenu.

Malgré une campagne soutenue, l'abolition de la valeur locative a été acceptée par les électeurs suisses avec 57.70% des voix.

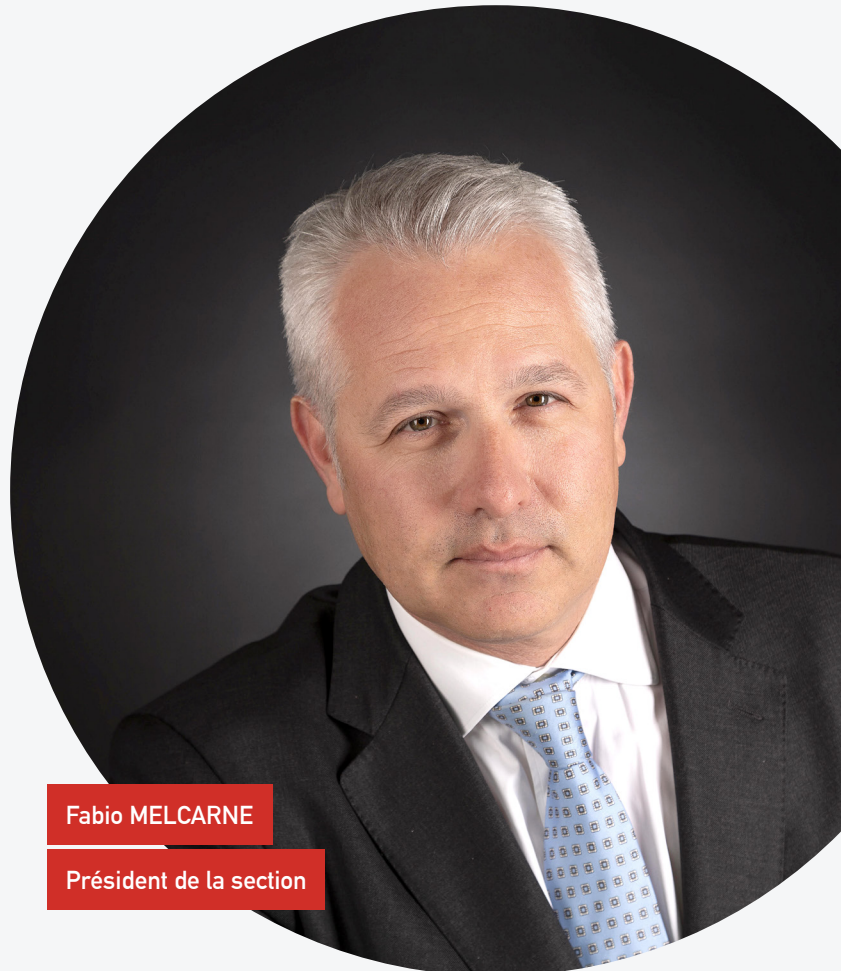
Section des courtiers

En 2025, la Section des courtiers compte 100 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 2025 et a notamment pu traiter des sujets suivants :

Révision des règlements relatifs au Label Courtier et à la Section des courtiers

L'Assemblée générale de l'USPI Genève a approuvé la révision du règlement relatif au Label Courtier ainsi que celle du règlement de la Section des Courtiers. Un nouvel article 9 a été ajouté au règlement de la Section des courtiers. Il s'agit d'instituer un processus d'arbitrage en cas de litige entre deux membres de la Section. Cet arbitrage est mené par le Président de la Section ainsi que deux membres du Comité de la Section. Tant le recours au processus que la solution proposée sont non contraignants.



Fabio MELCARNE

Président de la section

S'agissant du règlement relatif au Label Courtier, trois modifications ont été apportées :

- À l'article 6 : la mention des tarifs usuels dans les indications à donner au mandant s'agissant des bases de calcul de la rémunération du courtier a été supprimée.
- À l'article 9 : les éléments à intégrer dans la notice de vente ont été mis à jour. Au surplus, le caractère obligatoire de cette liste a été retiré pour le remplacer par un caractère « idéal ».
- À l'article 14 : l'obligation d'utiliser le formulaire spécifique pour la demande d'établissement de l'acte de vente par le notaire, ainsi que la liste de ses annexes, ont été supprimées. Ces documents deviennent désormais des outils facultatifs à disposition des courtiers.

Les tarifs de plateforme d'annonces en ligne ont été également abordés et observés en attendant les résultats de l'observation de marché initiée par la COMCO. Dans certains cas, nous avons pu observer un triplement des tarifs.

Les discussions se sont poursuivies avec l'USPI Formation afin qu'elle puisse offrir des formations qui répondent à la demande de nos membres, en termes de contenu mais également s'agissant de la flexibilité des conditions d'engagement et de suivi de la formation, en visioconférence par exemple.

Le Comité de la Section a pu faire remonter un certain nombre de sujets de formation auprès de CGI Conseils et de l'APGCI qui ont ensuite été traités lors de séminaires. Nous profitons ici de remercier CGI Conseils et l'APGCI pour l'organisation de ces séminaires, grandement appréciés par nos membres.

Il a également été question de la cybersécurité au sein des maisons membres avec l'adoption lors de l'Assemblée générale de l'USPI Genève des « best practices » en matière de cybersécurité, qui seront obligatoires dès 2026 pour l'ensemble des maisons membres, dont les courtiers.

Le Président a participé à un groupe de réflexion intercantonal organisé par l'USPI Suisse sur la défense de la profession de courtier. De nombreux sujets ont été abordés, notamment sur les courtiers disrupteurs, la question de la carte courtier, l'usurpation de la mention « certifié USPI », la formation, la mise en place du Label Courtier en cours dans certaines sections.

Il est relevé que la plupart des sujets sont déjà débattus à Genève. Il en est ressorti que l'USPI devait communiquer davantage pour la mise en valeur des qualités de ses membres. Ainsi, une nouvelle campagne de communication dédiée au courtage sera lancée en 2026, il s'agira d'une campagne d'envergure en Suisse romande qui sera relayée par chaque section cantonale.

Un projet de plateforme de partage de dossiers de vente entre les courtiers membres de l'USPI est en cours d'élaboration. Cette plateforme vise à renforcer et faciliter l'échange de dossiers afin de consolider le réseau USPI. Ce projet, initié par l'USPI Genève, a suscité l'intérêt des autres sections cantonales. Les discussions sont en cours pour un développement intercantonal et un outil devrait voir le jour en 2026.

Un projet de loi a été déposé par la députation de gauche, notamment les représentants de l'ASLOCA, pour légiférer sur la profession de courtier. Le texte

reprend celui qui avait été refusé au niveau fédéral. L'USPI Genève, ayant déjà débattu sur ce sujet par le passé, y est fermement opposée. Une audition par la commission logement du Grand Conseil est d'ores et déjà agendée et les débats continueront en 2026.

Le Comité de la Section s'est également penché sur la modification de la loi sur la transparence des personnes morales et l'identification des ayants-droits économiques (LTPM) qui entraîne une modification LBA (Loi sur le blanchiment d'argent). Cette modification soumet les conseillers aux obligations de la LBA, ce qui laisse entendre des obligations complémentaires pour les courtiers. À ce stade cependant, il semblerait que tant l'administration que le législateur visent avant tout les avocats, notaires et comptables. L'ordonnance d'application est en cours de rédaction et l'USPI a réitéré ses positions dans le cadre de la consultation, soit qu'il est estimé que les courtiers ne devaient pas être soumis à la LBA. Une circulaire et/ou un séminaire seront si nécessaire prévus lorsque la situation sera plus claire.

L'Assemblée générale de la Section des courtiers, suivie d'un cocktail déjeunatoire, s'est tenue le mercredi 18 juin 2025 au Restaurant La Tour Carrée. À cette occasion, Monsieur Marc Voisin, architecte paysagiste, a fait une présentation sur les normes relatives à l'arborisation et ayant une influence sur l'activité des courtiers, intitulée « Le patrimoine genevois, stratégie d'arborisation et réglementation ».

Par ailleurs, le 21 mai 2025, Privalia Immobilier a chaleureusement accueilli les membres de la Section pour le traditionnel apéritif des courtiers. Ce fut un événement fort apprécié, 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 mardi 9 décembre au Blanc Valet, et a réuni près de 50 membres dans une ambiance conviviale. Nous avons eu le privilège d'accueillir deux brand ambassadors d'Audemars Piguet qui nous ont parlé de l'histoire de la marque et de l'expérience client.

S'agissant de la composition du Comité, nous avons eu le plaisir d'accueillir deux nouveaux membres en les personnes de Mmes Olivia DUCRET, Directrice service Ventes chez DAUDIN & CIE SA, et Florence HENTSCH, Sous-directrice – Responsable Projets Neufs au département Vente et promotion résidentiel chez NAEF IMMOBILIER GENÈVE SA

Au 31 décembre 2025, 26 membres ont obtenu le Label Courtier en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.



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.

— Yvan BALLIF, Président

Commission technique

La Commission technique est à ce jour composée de 16 membres. Elle s'est réunie 4 fois en 2025 pour traiter de dossiers faisant l'objet de problématiques communes au sein des régies.

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 ad hoc sont aujourd'hui actifs au sein de la Commission.












Ses membres apportent également un soutien précieux dans le cadre de prises de position associatives sur des sujets techniques.



Yvan BALLIF

Président

De nombreuses thématiques ont été abordées, dont notamment :

-  La participation à un pôle de compétence sur les pompes à chaleur (PAC), en collaboration avec l'OCEN et SIG-éco21 ;
-  La participation à un pôle de compétence sur les indices de dépense de chaleur (IDC), en collaboration avec l'OCEN et SIG-éco21 ;
-  Une réflexion sur le Label Vert ;
-  L'établissement d'une « charte fournisseurs » à disposition des membres ;
-  Les obligations réglementaires relatives aux portes coupe-feu ;
-  Réponse à la consultation sur le règlement d'application des art. 117 – 118 LCI ;
-  Réponse aux diverses consultations sur le règlement sur l'énergie (REn) ;
-  Réponse à la consultation au sujet du « guide portes palières » ;
-  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 demandes de prélèvements pour amiante et autres composés toxiques dans le cadre de l'entretien des toitures ;
-  Réflexions sur le développement du chauffage à distance (CAD) et des réseaux thermiques structurants.

Concernant le Label Vert, 21 candidats ont obtenu le label en 2025.

Commission valorisation

La Commission valorisation a poursuivi son engagement en faveur de la notoriété de l'USPI Genève et de la reconnaissance de son sérieux, de sa fiabilité et de son professionnalisme sur le marché immobilier. Sous la présidence de Quentin Épiney, l'année 2025 a vu un redéploiement des efforts de la Commission, couplé d'un renforcement de la présence de l'Association sur les canaux digitaux. Après la campagne «Nous donnons une suite à votre histoire», dédiée au courtage, place désormais à la «campagne Jumeaux».

Quentin EPINEY



C'était là la première étape d'une « campagne Jumeaux » qui s'étalera sur toute l'année 2026, à la faveur d'un plan multicanal dynamique affiné par la Commission valorisation.

Campagne de communication : Valorisation des professionnels du courtage

En termes de valorisation de la « marque » USPI Genève, 2025 peut être considérée comme une fructueuse année de transition.

En effet, le site web a été remanié et adopte désormais une ligne graphique commune avec les autres branches de l'USPI. Son contenu a été étoffé, et un Espace Membre a été créé. Ce dernier permet notamment d'accéder facilement aux documents utiles de l'USPI Genève, y compris ses circulaires, et de publier des offres d'emploi. Un tutoriel a été diffusé afin d'en faciliter l'utilisation, tandis que son référencement a également été amélioré à la suite d'un audit SEO. Le site web intègre désormais également la nouvelle mouture des logos de nos quatre Labels, lesquels serviront également sur d'autres supports, ainsi que des contenus plus développés quant à la description et la promotion de ceux-ci.

Depuis l'automne, les quatre Labels font l'objet d'une stratégie cyclique de présentation sur nos réseaux sociaux. La Commission a piloté activement la production de ces nouveaux logos, ainsi que la conception et la mise en place de la nouvelle stratégie réseaux sociaux, laquelle vise à distiller tout au long de l'année les messages clés de l'USPI Genève.

Dans un réflexe d'optimisation et de mutualisation des ressources avec les autres sections cantonales, la campagne élaborée par USPI Vaud, appelée la « campagne Jumeaux », a été reprise et adaptée à Genève. Les droits de leurs supports (vidéo et statiques) ont été acquis, et le clip a été adapté pour être utilisé par l'USPI Genève, qui a par ailleurs organisé un shooting photo avec deux collaborateurs de régies membres afin de produire ses propres supports statiques, finalisés en toute fin d'année.

La vidéo est visible depuis l'automne sur notre site web et a fait l'objet d'un ballon d'essai juste avant et après les Fêtes, soit lors de la période de majeure fréquentation des salles obscures: elle a été diffusée dans 7 cinémas (10 salles: cinémas d'art et essai mais aussi deux multiplexes). Le panachage choisi a été fructueux: le clip est passé avant cinq des six premiers films en tête du box-office, dont les quatre premiers, générant 14'000 contacts en deux semaines. Un très bon chiffre, d'autant plus qu'avec ce vecteur, le public est captif et son attention maximale.

Commission IT

En 2025, la Commission IT de l'USPI Genève a intensifié ses efforts pour assurer la résilience numérique de ses membres.

L'année a été marquée par la finalisation et la diffusion de la liste actualisée des « bonnes pratiques » en cybersécurité, intégrant les retours de terrain et les nouvelles menaces identifiées.

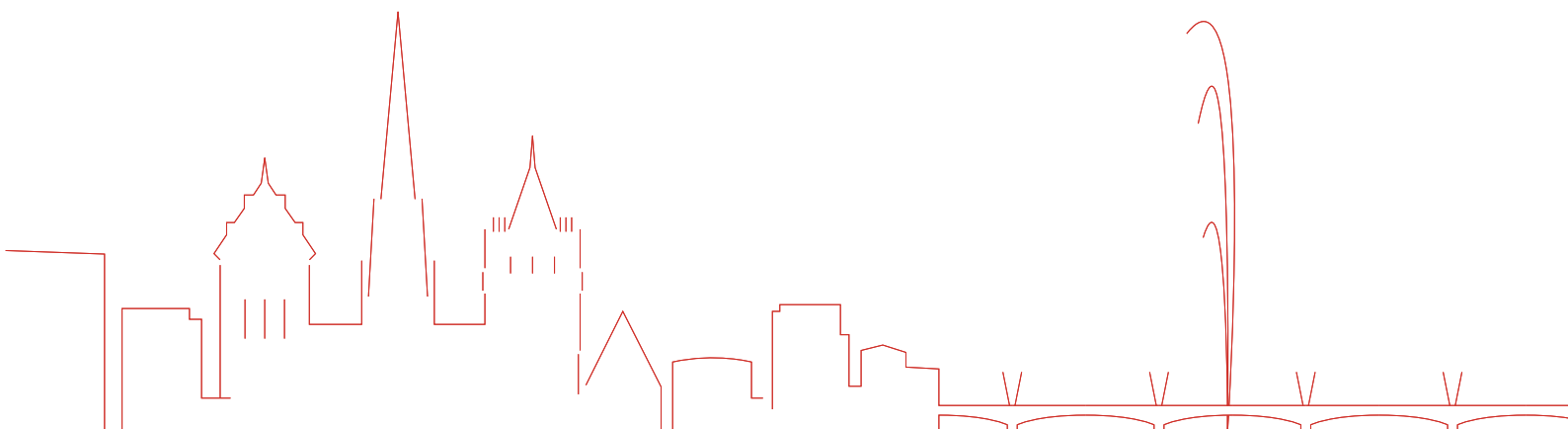
L'attestation de conformité à ces bonnes pratiques, intégrée désormais au Label Qualité de l'USPI Genève, s'est affirmée comme un élément clé pour rassurer les clients et valoriser l'image de nos Maisons.

Enfin, la Commission a également effectué une analyse de marché des polices d'assurance cyber-risque, afin de garantir une couverture adéquate et adaptée aux spécificités du secteur immobilier. Le résultat de ce travail a amené le Comité à rendre obligatoire la souscription des membres de notre Association à une assurance couvrant les cyber-risques.



Henri MOSER

En résumé, la Commission IT reste dévouée à l'accompagnement de ses membres, en leur fournissant les outils et les connaissances nécessaires pour naviguer avec confiance dans un environnement numérique en constante évolution.



Commission DRH

Thématiques abordées

- L'actualisation de l'enquête salariale et du schéma des fonctions USPI, dans le cadre du benchmarking 2025, avec pour objectif d'améliorer la lisibilité des fonctions au sein des régies et de renforcer la cohérence des pratiques salariales ;
- Le télétravail transfrontalier, avec une analyse des obligations en vigueur et des nouvelles exigences annoncées dès 2026 ;
- Les contrôles de l'OCIRT relatifs au timbrage et au respect des pauses, en particulier pour les collaborateurs actifs dans le courtage ;
- Le Label Formation de l'USPI Genève, dont les critères pour l'obtention ont fait l'objet d'échanges ;
- Les solutions de mobilité proposées aux collaborateurs ainsi que les alternatives mises en place ;
- Les nouveaux modèles d'organisation du temps de travail ;
- Les pratiques internes appliquées en matière de cadeaux de fournisseurs.

Conclusion

Les travaux de la Commission DRH se poursuivront en 2026 afin d'accompagner les membres dans l'adaptation de leurs pratiques face aux évolutions du métier. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de cohérence, de responsabilité et de professionnalisation des pratiques RH.



Cécile DUPRÉ

En 2025, la Commission DRH de l'USPI Genève, composée de 15 membres, s'est réunie afin d'aborder plusieurs thématiques RH directement liées aux réalités opérationnelles des régies ainsi qu'aux évolutions du cadre réglementaire et organisationnel.

Commission PPE

Au cours de l'année 2025, la Commission PPE de l'USPI Genève s'est réunie à deux reprises avec l'ensemble des administrateurs inscrits, puis à quelques reprises avec les membres participants aux groupes de travail constitués.



Francine BAEZNER

Composition

La Commission PPE est composée de 18 membres représentant 15 maisons.

Protocole pour la remise des PPE neuves

Une rencontre avec des membres du Comité de l'APCG a été organisée et s'est tenue le 11 mars 2025, pour la présentation de notre projet.

Suite à cet échange constructif, le groupe de travail s'est réuni le 14 avril 2025, afin de simplifier le projet, en réduisant et concentrant les points prioritaires, et principalement techniques.

La transmission de ce résumé actualisé aux membres de l'APCG est restée en attente en raison des agendas des membres de la commission.

RAU dédié aux dépendances communes

Une présentation du projet a eu lieu le 2 septembre 2025 auprès de Me Géraldine Schmidt (CGI Conseils). La planification d'un nouveau rendez-vous est en cours.

Création d'un nouveau groupe RAU

La constitution d'un groupe de travail chargé de proposer de nouveaux articles axés principalement sur les aspects techniques des bâtiments, les nouvelles normes et exigences, a été formé. Nous espérons pouvoir apporter nos compétences et expériences de praticiens, pour la prochaine édition du RAU.

La commission a également abordé différents sujets, tels que :

- La problématique des APA délivrées aux nouveaux copropriétaires, autorisant l'exécution de travaux touchant à des parties communes, qui nécessitent des autorisations préalables des assemblées générales, mettant les administrateurs de PPE au-devant de situations toujours plus compliquées à gérer ;
- Comme chaque année, les difficultés rencontrées pour le recrutement de personnel qualifié dans la gestion et l'administration de PPE ;
- Le manque de formation spécifiques, pour les collaborateurs qualifiés, à Genève.

Commission gérance



Cécile DUPRÉ

Créée en 2024, la Commission gérance de l'USPI Genève, composée de 19 membres, s'est réunie à trois reprises en 2025 et a poursuivi ses travaux autour des enjeux concrets rencontrés par les régies dans l'exercice de leur activité, dans un contexte marqué par une complexification croissante des pratiques et des exigences réglementaires.

Modernisation et professionnalisation de la gérance immobilière : enjeux et actions prioritaires

Un axe central a concerné la révision des prestations des membres de l'USPI Genève, dont la dernière version date de 2009. Une sous-commission dédiée s'est réunie de nombreuses fois afin d'actualiser ce cadre de référence, en tenant compte de l'évolution des métiers de l'immobilier, des nouvelles attentes des propriétaires, de la diversification des tâches confiées aux régies, de l'impact des outils numériques ainsi que des charges administratives et réglementaires.

Parallèlement, la Commission a abordé un large éventail de thématiques, reflétant les préoccupations actuelles du secteur, notamment :

- Les appels d'offres, devenus particulièrement exigeants en termes de délais, de volume de travail et de confidentialité ;
- La conformité à la LPD, en particulier s'agissant des formulaires de candidatures, des documents demandés aux candidats pour l'obtention d'un logement et des adaptations demandées par le Préposé fédéral ;
- Les relations avec les autorités, notamment dans le cadre des échanges avec l'OCLPF : une séance de formation sera fixée par ce dernier en 2026 pour l'ensemble des régies membres ;
- L'adaptation de la formule officielle de l'avis de fixation du loyer initial, afin que soient mentionnés les niveaux du taux d'intérêt de référence et de l'ISPC déterminants pour l'ancien loyer ;
- Les problématiques de sous-location abusive ;
- Les questions éthiques liées à l'attribution des logements ;
- L'évolution des plateformes immobilières et leurs incidences sur les régies.

La Commission gérance poursuivra ses travaux en 2026 avec pour objectif de continuer à favoriser les échanges entre les régies et d'accompagner l'adaptation des pratiques professionnelles.

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 2025, les circulaires suivantes, rédigées par le secrétariat, ont été adressées à nos membres :

Circulaires professionnelles

- CP 01 Contrôle des états financiers au 31 décembre 2024
- CP 02 Formations pour les concierges
- CP 03 Appel à candidature au Comité de l'USPI Genève
- CP 04 Prise de position – Plan mesure OPair 2025-2030
- CP 05 Composition du Conseil de surveillance 2025-2027
- CP 06 Prise de position – Projet de fusion LGL – LUP
- CP 07 Bilan campagne courtage 2024
- CP 08 Rencontres du patrimoine
- CP 09 Nouvelle admission au sein de l'USPI Genève
- CP 10 DOMOS – Utilisation du formulaire 2025
- CP 11 SMG – Observation de marché par la COMCO
- CP 12 AC-Démat – Nouveautés
- CP 13 Prolongation de la suspension d'un Membre
- CP 14 Plan canicule – Prévention
- CP 15 APGCI – Inscriptions aux formations
Immobase et ImmoPlus
- CP 16 OCEN – Informations
- CP 17 Chiffres-clés 2024
- CP 18 Abandon du projet de fusion LGL-LUP
- CP 19 Outil de comptabilité analytique – exercice 2024
- CP 20 RTS – Dispense de petites puissances
- CP 21 NON à l'IN 180
- CP 22 Soutien au programme 1h par m²
- CP 23 Données de logements formulaires
- CP 24 Nouveau site web de l'USPI Genève
- CP 25 Exclusion d'un Membre
- CP 26 Cybersécurité
- CP 27 Art. 117-118 LCI et son règlement d'application
- CP 28 Page d'information à destination des concierges
- CP 29 Frais administratifs
- CP 30 Label Vert – Programme 2025
- CP 31 Label Formation – Contrôle des exigences 2025
- CP 32 Label Courtier – Contrôle des exigences 2025
- CP 33 Séance d'information sur l'intelligence artificielle
- CP 34 Subvention électrification parkings
habitations collectives
- CP 35 Indexation des salaires minimaux
en 2026 pour les concierges

Circulaires juridiques

- CJ 01 Modification du règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement (RGZD – L 1 35.01) – entrée en vigueur le 29 janvier 2025
- CJ 02 Effet suspensif accordé contre les articles 57A et 57B LCI – obligation de réversibilité de nouveaux bureaux en logements
- CJ 03 Installation de pompes à chaleur : Modifications de la LC
- CJ 04 Baisse du taux hypothécaire de référence
- CJ 05 Modification du code des obligations en matière de défauts de construction
- CJ 06 Annonce de modifications de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) – Entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2025
- CJ 07 Annulation complète de la L 13036 – 4 ans de résidence et assujettissement à l'impôt sur le revenu pour acquérir un logement en zone de développement Arrêt de la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice n°ACST/16/2025 du 24 mars 2025
- CJ 08 La Chambre administrative de la Cour de Justice confirme la non-rétroactivité de l'application des articles 8A LGZD et 5 al. 1 let. b LGZD issus de la Loi Longchamp
- CJ 09 Le Tribunal fédéral réaffirme la spécificité du congé pour démolition au regard de l'appréciation du caractère abusif du congé
- CJ 10 Annulation complète de la L 13216 – Mesures permettant de transformer dès l'origine des bureaux en logements Arrêt de la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice n°ACST/31/2025 du 26 juin 2025
- CJ 11 Entrée en vigueur de la loi 13158 du 22 mai 2025 modifiant la Loi sur l'organisation judiciaire – Pour une juridiction des baux et loyers efficiente et spécialisée Arrêt du TF 4A_339/2022 du 31.10.24
- CJ 12 Baisse du taux hypothécaire de référence
- CJ 13 Arrêt du Tribunal fédéral 4A_37/2025 du 11 septembre 2025 – la fermeture des locaux commerciaux en raison de la pandémie de COVID-19 ne constitue pas un défaut de la chose louée
- CJ 14 Entrée en vigueur des articles 117 et 118 LCI dont le but est de minimiser l'empreinte carbone de la construction ou de la rénovation Entrée en vigueur du règlement concernant l'empreinte carbone des matériaux de construction (RECMC) L 5 05.05
- CJ 15 Règlement modifiant le règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn) – Prescriptions et standards énergétiques
- CJ 16 Indexation des niveaux de loyers répondant aux besoins prépondérants de la population (LDTR)
- CJ 17 Catégories de logements où sévit la pénurie





Circulaires fiscales





- CF 01 Règlement modifiant le règlement d'application de l'article 8A de la loi sur les droits d'enregistrement (RDE)
- CF 02 IBGI – Fin de l'exonération pour les personnes morales exonérées de l'impôt ordinaire et précisions de pratique de l'AFC
- CF 03 LEFI – Arrêt du TF du 28 février 2025
- CF 04 Taux de capitalisation des immeubles locatifs
- CF 05 Indexation de la valeur locative
- CF 06 Indexation des valeurs fiscales des immeubles estimés pour 2026
- CF 07 Société immobilière – Annexe à la déclaration fiscale des personnes physiques




Les membres


Au 31 décembre 2025, 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    





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 IMMOBILIER 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



IMMOCEP, Immobilier courtage et promotion SÀRL  



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 2025

- M. Yvan BALLIF, Président
- M. Thierry DE HAAN, Vice-Président
- M. Emmanuel GALLEY, Trésorier
- Mme Francine BAEZNER
- M. Timothée CARREL
- Mme Cécile DUPRÉ
- M. Quentin ÉPINEY
- Mme Virginie GALLAND
- M. Fabio MELCARNE
- M. Henri MOSER
- M. Arnaud TCHÉRAZ

Comité de la Section des courtiers

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

Les commissions

Commission technique

- M. Yvan BALLIF, Président
- M. Stéphane BIAGI
- Mme Aude-Emilie BUISSON
- M. Olivier BURKARD
- Mme Sandrine DELECROIX
- Mme Emmanuelle GAIDE
- M. Jordan GIRAUD
- M. José GONZALEZ
- M. Gilles LEONARD
- M. Philippe MERCIER
- M. Franck MESSINA
- M. Jérémy PICO
- M. Cem POLAT
- M. Mathieu RECHBERGER
- M. Cédric SCHALLER
- Mme Magali SCHOLAERT

Commission IT

- M. Henri MOSER, Président
- Mme Véronique BARRAS
- M. Christophe BIBOLLET
- M. Christophe CAETANO
- M. Cristoph CHAMBON-THIOLLAY
- 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 DRH

- Mme Cécile DUPRÉ, Présidente
- Mme Sarah DE GIORGI
- Mme Claire DELECROIX
- Mme Jacqueline FAHRNI URION
- Mme Rachel FAVRE
- Mme Laure FOUCAULT
- Mme Rosaria LÉGER
- Mme Martine LOPEZ-LABRE
- Mme Laurence LUGRIN
- Mme Begoña MAQUIERA
- Mme Lucie MIRANDA
- Mme Virginie PITTET
- Mme Cindy SCHERRER
- 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
- Mme Vanessa FABREGAT
- M. Michael HERRMANN
- Mme Ana PAPUC
- Mme Elsa PISTOTNIK
- Mme Mélanie STETTLER

Commission valorisation

- M. Quentin ÉPINEY, Président
- M. Yvan BALLIF
- M. Timothée CARREL
- M. Fabio MELCARNE

Commission gérance

- Mme Cécile DUPRÉ, Présidente
- Mme Vérane AUBRY
- 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
- Mme Begoña MAQUIEIRA
- Mme Caroline PINATEL
- Mme Astrid RICO-MARTIN
- Mme Sophie SCAILLET
- Mme Emanuela SCHIEVANO
- Mme Anne SÉRET
- Mme Stefanie SIDLER
- M. Arnaud TCHÉRAZ
- M. Philippe TELLEY



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

