



# Rapport annuel

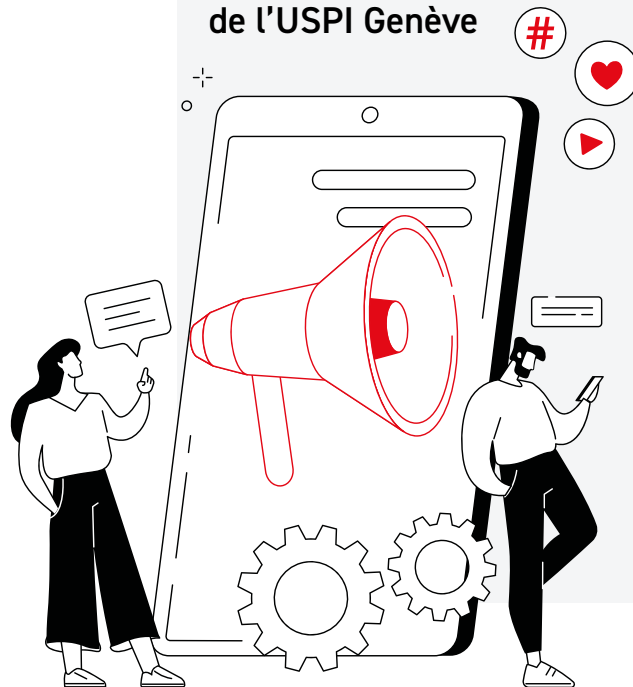
# 22

Politiques  
cantonales et  
fédérales



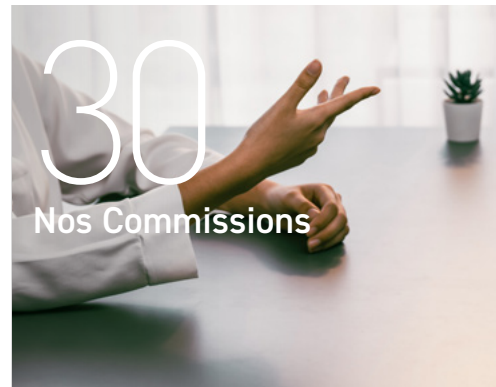
# 20

Campagnes  
de l'USPI Genève

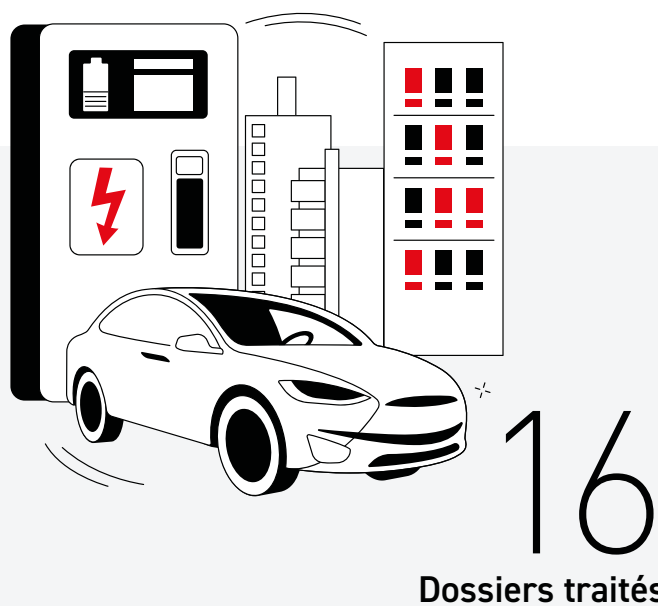


# 30

Nos Commissions







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



Énergie	16
Électromobilité	18
Patrimoine – Logements	19
Campagnes de communication	20
Campagnes politiques	21
Politiques cantonales	22
Politiques fédérales	26
Section des courtiers	28
Nos Commissions	30

---

Circulaires	37
Liste des membres	38
Liste des Commissions	39

# Éditorial

Thierry DE HAAN,  
Président

Malgré les incertitudes géopolitiques, le marché immobilier reste actif, avec des enjeux importants.



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

L'année dernière, je commençais cet éditorial en exprimant les incertitudes, tant géopolitiques qu'écologiques, auxquelles notre société était confrontée. On ne peut pas dire que la situation se soit améliorée...

La guerre s'est déclarée au Proche-Orient entre Israël et le Hamas, le conflit ukrainien ne semble pas trouver d'issue et le nationalisme continue sa progression à travers le globe.

Dans notre pays, le Crédit Suisse est repris par UBS, dont le challenge sera de réussir l'intégration.

Notre franc fort nous a permis de limiter l'inflation mais a un impact marqué sur nos exportations. Le monde de l'industrie risque de pâtir de cette situation avec, en plus, les difficultés économiques que subissent nos principaux partenaires commerciaux. L'hôtellerie semble toutefois tirer son épingle du jeu.

Bien que les perspectives de la bourse soient raisonnablement optimistes, l'immobilier en Suisse est un vecteur de placement intéressant. La hausse des taux a permis de limiter l'inflation mais a eu un impact sur la valeur des transactions de biens de rendement. Il est vrai que les intérêts négatifs ont permis à l'immobilier d'atteindre des sommets avec des exigences de rendement direct extrêmement faibles.

La pénurie de logement qui sévit à l'échelle nationale, particulièrement dans les grandes villes, réduit sensiblement le risque locatif et donc les exigences de rendement. Si l'on ajoute à cela la baisse potentielle des taux fixes dans le courant de l'année, le marché devrait bien se maintenir ces prochains mois.

Il convient en outre de tenir compte de la qualité énergétique des bâtiments. Indépendamment des exigences de la législation, la valeur d'un bien sera largement influencée par sa capacité à être un bon consommateur. Si le réchauffement climatique, le coût des énergies et le risque d'approvisionnement plaident clairement en faveur de l'autoconsommation et de l'amélioration énergétique du bâti, il est indispensable que cette transition puisse se faire à la satisfaction de l'ensemble des milieux concernés. Le récent accord trouvé pour la rénovation énergé-

tique du bâti a nécessité des compromis mais globalement donne satisfaction. En effet, l'étalement des échéances pour les moins de cinq preneurs évitera l'engorgement du carnet de commandes des entrepreneurs dans le cadre de la gestion des projets. Le maintien de l'Indice de Dépense de Chaleur (IDC) est également une bonne chose si l'on tient à valoriser le bon comportement des résidents/exploitants. De plus, l'optimisation du fonctionnement des chaufferies est un bon moyen de limiter les émissions de CO<sub>2</sub> et n'aurait pas été valorisée dans le cas d'un remplacement de l'IDC par le CECB. Enfin, l'augmentation de l'enveloppe pour les subventions dédiées aux propriétaires privés, ainsi que les possibilités de prêts et de cautionnement se veulent incitatifs et devraient faciliter les projets, notamment dans les PPE.

Ainsi, malgré les incertitudes géopolitiques, le marché immobilier reste actif, avec des enjeux importants. Afin que nous puissions atteindre les objectifs, il est indispensable que nous poursuivions nos bonnes relations avec nos autorités, nos administrations ainsi que nos partenaires. Il convient que nous ayons des échanges constructifs et que nous soyons considérés, en tant qu'Association, comme un partenaire fiable et professionnel. Il est également primordial que nous continuions à valoriser la formation, élément indispensable à l'évolution de nos entreprises dans un secteur en permanente mutation. Dans ces conditions, nous pouvons voir l'avenir avec une certaine sérénité. A cet effet, je remercie chaleureusement les membres du Comité ainsi que des différentes Commissions sans qui notre Association n'aurait pas le rayonnement dont elle bénéficie.

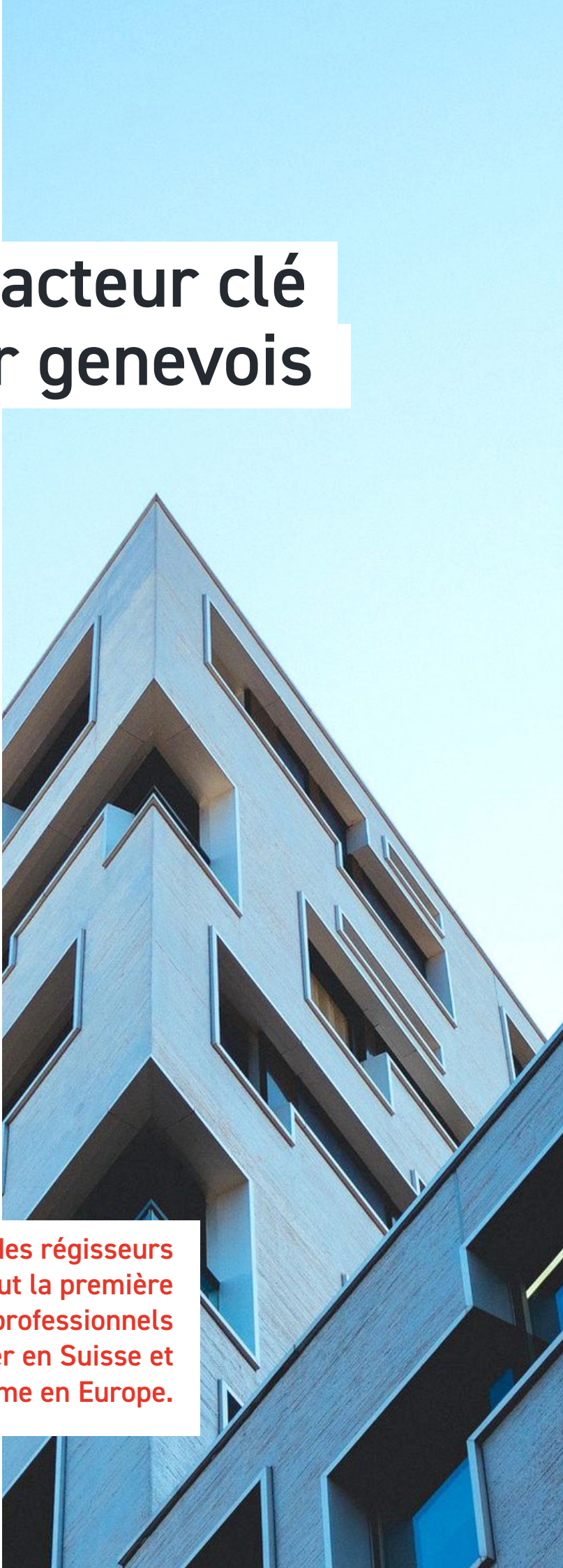
Nous avons accueilli en ce début d'année notre nouveau Secrétaire général, Monsieur Simon REICHEN. Je lui souhaite plein succès dans sa nouvelle fonction et me réjouis de cette collaboration.

# USPI Genève : acteur clé de l'immobilier genevois

## Rapport d'activité

Fondée en 1879, la Société des régisseurs de Genève fut la première Association de professionnels de l'immobilier en Suisse et peut-être même en Europe. Elle comptait à l'époque une dizaine de membres fondateurs. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2009, l'Association a adopté la dénomination Union suisse des professionnels de l'immobilier Genève (USPI Genève), reprenant la raison sociale de l'association faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle contribue ainsi à l'effort d'harmonisation entre les associations cantonales.

Aujourd'hui, les membres de l'USPI Genève gèrent approximativement 70% du parc locatif genevois, logements et locaux commerciaux confondus. Étant donné son importance et sa représentativité, l'USPI Genève est un acteur incontournable à Genève pour toutes les questions touchant à l'immobilier, en particulier au logement. Elle est régulièrement auditionnée par les Commissions du Grand Conseil et prend position par rapport aux projets de loi qui concernent l'exercice de la profession.



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



## 1

Dans le cadre de ses missions statutaires, l'USPI Genève s'efforce de défendre des conditions-cadres favorables à la prospérité du canton de Genève et une pratique éthique de la profession. Le travail au quotidien se concentre notamment sur :



**les discussions avec les élus communaux, cantonaux et fédéraux :** l'USPI Genève est considérée comme la référence en matière immobilière dans le canton. Il est donc important que l'Association continue de faire entendre sa voix dans les débats politiques qui touchent directement les professionnels de l'immobilier ;



**le combat contre l'inflation des règlements :** en matière immobilière, notre canton subit une inflation des réglementations de toute sorte qui freine considérablement les projets de constructions et rénovations. Des situations où différentes politiques publiques en conflit les unes avec les autres, bloquant le développement de projets, doivent être combattues. L'USPI Genève doit œuvrer à limiter les impacts négatifs d'une surréglementation afin que les objectifs de création de logements et de rénovation du parc immobilier puissent être menés à bien, dans l'intérêt de la population ;



**une formation de haute qualité :** la formation des collaborateurs est l'une des priorités de l'Association et est encouragée. Pour ce faire, l'USPI Genève s'est dotée d'un Label Formation proposant des formations de pointe pour les professionnels, avec 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 ;

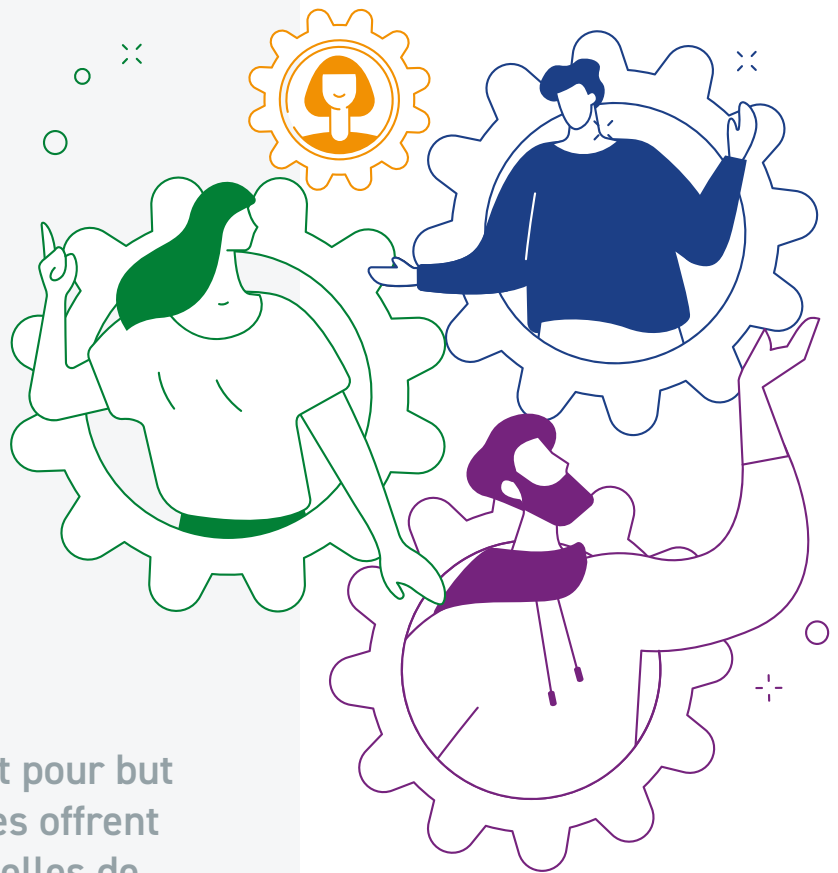


**une valorisation de la profession :** la valorisation de la profession passe par une activité exemplaire qui se traduit par la mise en œuvre effective du Code de déontologie.

## 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 professionnelle des gérants et courtiers en immeubles de Genève (APGCI)
- Association des maîtres ferblantiers et installateurs sanitaires du canton de Genève (AMFIS)
- Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG)
- Association du Groupement des Métiers techniques du Bâtiment (MBG)
- Association genevoise des entreprises de chauffage et de ventilation (AGCV)
- Centre d'accueil - Genève Internationale (CAGI)
- Chambre de commerce et d'industrie de Genève (CCIG)
- Chambre genevoise immobilière (CGI)
- Département de la cohésion sociale (DCS)
- Département de l'économie et de l'emploi (DEE)
- Département de la santé et des mobilités (DSM)
- Département du territoire (DT)
- Département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité de la Ville de Genève
- Département des finances, de l'environnement et du logement de la Ville de Genève
- Fondation pour l'attractivité du canton de Genève (FLAG)
- Fédération des architectes et ingénieurs de Genève (FAI)
- Fédération des entreprises romandes (FER)
- Fédération des métiers du bâtiment (FMB)
- Office cantonal de la statistique (OCSTAT)
- Office cantonal de l'énergie (OCEN)
- Office cantonal de l'environnement (OCEV)
- Office cantonal des autorisations de construire (OAC)
- Office cantonal de l'urbanisme (OU)
- Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF)
- Office cantonal du patrimoine et des sites (OPS)
- Registre foncier (RF)
- Services industriels de Genève (SIG)



## Nos Labels

L'USPI Genève a notamment pour but de garantir que ses membres offrent des prestations professionnelles de haute qualité à leurs clients. Pour atteindre cet objectif, nous exigeons de nos membres qu'ils répondent à des conditions sélectives et respectent des exigences élevées. Dans cette perspective, notre Association a adopté, depuis de nombreuses années déjà, différentes mesures d'autoréglementation se concrétisant dans ses différents Labels présentés ci-dessous. Ces Labels font l'objet d'un suivi attentif et des adaptations sont entreprises au fur et à mesure de l'évolution des besoins.

Garantir des prestations professionnelles de haute qualité.



## label qualité

L'ensemble des membres de l'USPI Genève doit satisfaire aux exigences strictes du Label Qualité, dont le respect est vérifié chaque année. La gestion des biens d'autrui implique en effet que la confiance placée dans les régies par les propriétaires soit justifiée.

Ce Label comprend en premier lieu un système de contrôle annuel des états financiers des membres de façon à s'assurer de leur bonne santé financière. En plus des vérifications effectuées par leurs propres réviseurs, les maisons membres sont ainsi tenues de fournir à un contrôleur externe indépendant, désigné par l'USPI Genève, des données chiffrées issues de leurs comptes audités, permettant de calculer cinq ratios financiers concernant les liquidités, la cadence de rotation des paiements aux propriétaires, le fonds de roulement, les fonds propres et la rotation des paiements aux fournisseurs.

Les membres ont également l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle, ainsi qu'une assurance responsabilité civile couvrant les dommages corporels et matériels. Des minima élevés en termes de couverture sont prescrits. Les membres exerçant une activité de gérance doivent en outre souscrire une assurance fraude et malveillance avec une couverture minimale proportionnelle au montant de l'état locatif sous gestion.

Finalement, l'USPI Genève veille à une application stricte et une mise en œuvre effective du Code de déontologie des professions immobilières.

Toutes ces mesures, placées sous le signe du Label Qualité, sont la marque d'une exigence particulière de rigueur et de sérieux. Elles constituent le gage de professionnalisme propre aux membres de l'USPI Genève.

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



## label vert

Le Label Vert de l'USPI Genève a été créé en 2008, avec notamment pour objectif de garantir une gestion énergétique optimale du parc immobilier. Nos membres ont un rôle particulièrement important à jouer auprès des propriétaires pour les informer des possibilités d'optimisation qui sont offertes. Le Label Vert permet également, grâce à l'expérience des professionnels, de cibler les mesures d'économie d'énergie efficaces et de collaborer avec l'administration et les Services industriels genevois (SIG) afin de prioriser ces mesures.

Le Label Vert se veut simple et incitatif puisqu'il encourage les régies, quelles que soient leurs tailles, à s'investir dans le label, tout en tenant compte des nombreux efforts consentis par certaines d'entre elles dans le domaine énergétique depuis 2008.

Les actions concrètes entreprises au sein des régies en vue de rénover et d'optimiser leurs bâtiments sous gestion sont désormais valorisées. Une liste des travaux envisageables au sein d'un immeuble a été établie, auxquels des notes sont attribuées selon une pondération explicite dans le programme.

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

Au 31 décembre 2023, 24 membres ont obtenu le Label Vert en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.



## label formation

Le Label Formation, adopté en 2011, a pour objectif de promouvoir la formation dans le domaine de l'immobilier. La formation professionnelle a en effet toujours été au cœur des préoccupations de l'USPI Genève. Elle joue un rôle essentiel dans un domaine en constante évolution et des métiers de plus en plus complexes. La formation constitue une exigence indispensable pour garantir des prestations professionnelles de qualité.

Pour bénéficier du Label Formation de l'USPI Genève, un membre doit fournir des efforts particuliers pour promouvoir la formation des collaborateurs, de manière à garantir un haut niveau de connaissance et de professionnalisme. A cette fin, sont à la fois encouragés l'apprentissage et la maturité professionnelle, la formation de base, la formation supérieure ainsi que la formation continue.

Le respect des objectifs fixés est vérifié chaque année. Au 31 décembre 2023, 23 membres ont obtenu le Label Formation en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.

## label courtier

La vente ou l'achat d'un bien immobilier constitue une opération complexe. Le courtier en immobilier est un intermédiaire entre le vendeur et l'acquéreur. Il conseille et assiste les parties dans toutes les démarches nécessaires au bon déroulement de la transaction.

Compte tenu du rôle important joué par le courtier, il importe que celui-ci offre toutes les garanties de professionnalisme et de sérieux que les clients sont en droit d'attendre de lui.

Pour bénéficier du Label Courtier, un membre doit certifier que l'ensemble de ses collaborateurs actifs dans le courtage respecte les dispositions et les obligations définies dans notre règlement. Il constitue la marque d'un mandataire professionnel et sérieux.

Le respect des objectifs fixés est vérifié chaque année. Au 31 décembre 2023, 25 membres ont obtenu le Label Courtier en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.

**Compte tenu du rôle important joué par le courtier, il importe que celui-ci offre toutes les garanties de professionnalisme et de sérieux que les clients sont en droit d'attendre de lui.**



# Chiffres clés

70%

du parc locatif  
(commercial et résidentiel)  
en gérance



**3.7 milliards**  
d'état locatif  
géré



**650 millions**  
de travaux



**2.7 milliards**  
de transactions



# 1'800

collaborateurs

---

# 320'000

objets en gérance

---

# 3'000

concierges

---

# 2.7

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

# 37

---

**membres**

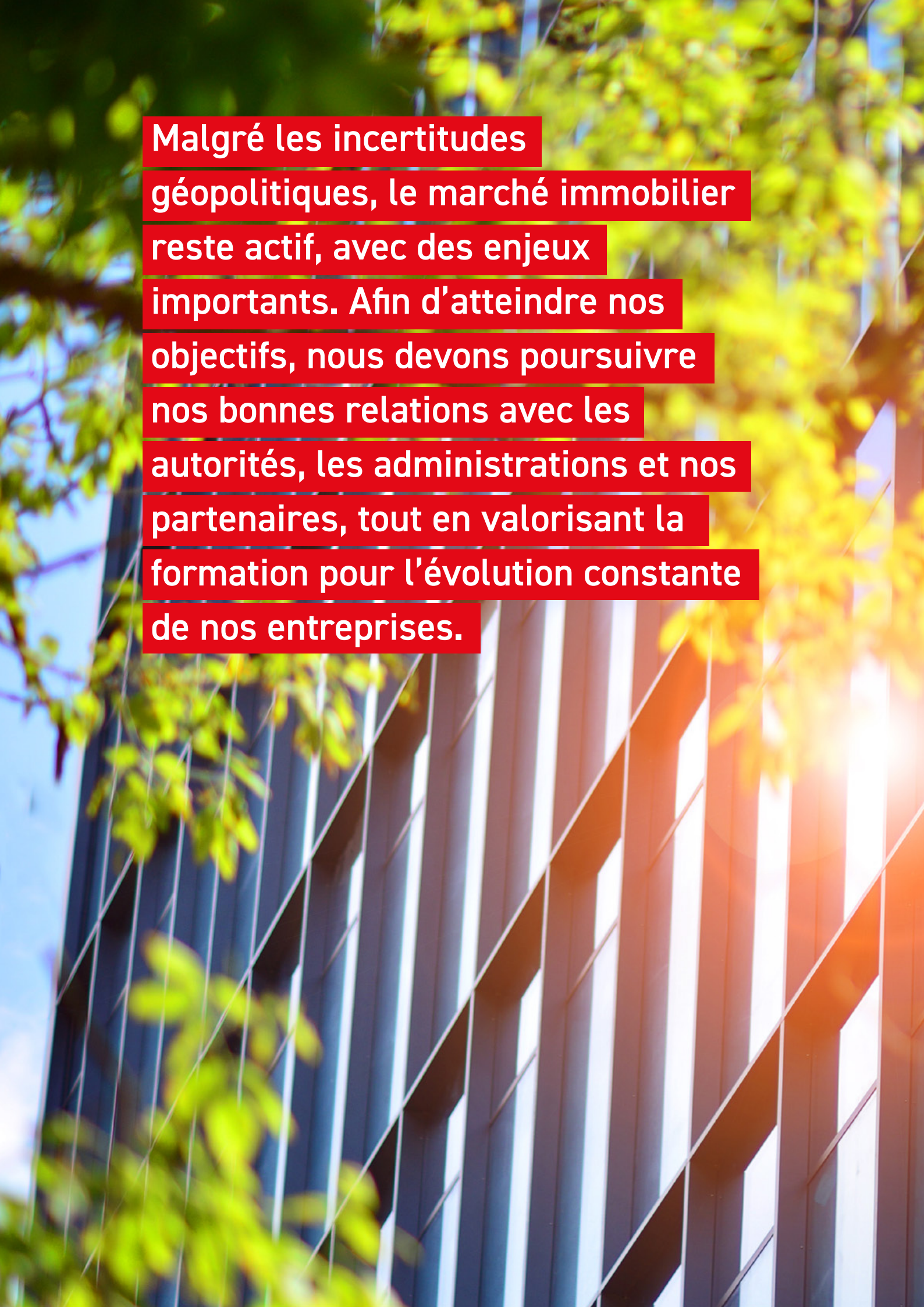
dont :

# 28

actifs dans la gérance  
et le courtage

# 09

actifs dans le courtage  
uniquement



Malgré les incertitudes géopolitiques, le marché immobilier reste actif, avec des enjeux importants. Afin d'atteindre nos objectifs, nous devons poursuivre nos bonnes relations avec les autorités, les administrations et nos partenaires, tout en valorisant la formation pour l'évolution constante de nos entreprises.





**uspi**<sup>+</sup>genève  
union suisse des professionnels de l'immobilier  
Le Label immobilier

# Énergie

## Guide d'application du règlement sur l'énergie

Avant sa publication le 30 juin 2023, l'office cantonal de l'énergie (OCEN) a mis en consultation son guide d'application du règlement sur l'énergie auprès de notre Association.

Ce guide, destiné en particulier aux propriétaires et leurs mandataires professionnels, a pour but de présenter et d'expliquer les nouveaux dispositifs réglementaires adoptés par le Conseil d'État en avril 2022 relatifs au calcul de l'Indice de Dépense de Chaleur (IDC) et à l'optimisation des installations de production de chaleur.

Lors de la procédure de consultation sur ce guide, qui se veut évolutif, l'USPI Genève a pu formuler ses commentaires, dont le principal était de pouvoir mieux distinguer les éléments exigés par la loi et le règlement, avec l'indication systématique des bases légales, de ceux qui relèvent de l'information, du conseil, de bonnes pratiques ou encore, de ce qui relève de la procédure. Ce guide est désormais un véritable outil pour les professionnels.







Suite aux recommandations de l'USPI Genève et à la collaboration avec l'OCEN, la consommation d'énergie du canton a diminué de 6% pour le gaz et de 3% pour l'électricité.



GAZ



**31,9%**  
Baisse de  
consommation



**8,9%**  
Economies  
d'énergie



**15%**  
Objectif sur la  
période



ÉLECTRICITÉ



**4,3%**  
Baisse de  
consommation



**2,7%**  
Economies  
d'énergie



**10%**  
Objectif sur la  
période

## Plan d'économies d'énergie

Au cœur de la crise énergétique et en partenariat notamment avec l'office cantonal de l'énergie (OCEN), l'USPI Genève a édité à l'attention des locataires et copropriétaires une liste de recommandations pour économiser de l'énergie, visant à montrer un front solidaire impliquant une responsabilité de toutes et tous.

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

Suite au monitoring mené par l'Université de Genève, pour la période de chauffe d'octobre 2022 à mars 2023, il a pu être démontré une baisse de la consommation d'énergie du canton, soit, effet de la météo déduit, de 6% pour le gaz avec une économie de 143 GWh et de 3% pour l'électricité avec une économie de 40 GWh.

Fixés par la Confédération, les objectifs initiaux d'économies à atteindre pour pallier la pénurie sont de 15% pour le gaz et 10% pour l'électricité. Bien qu'en-deçà, les résultats demeurent significatifs.

# Électromobilité

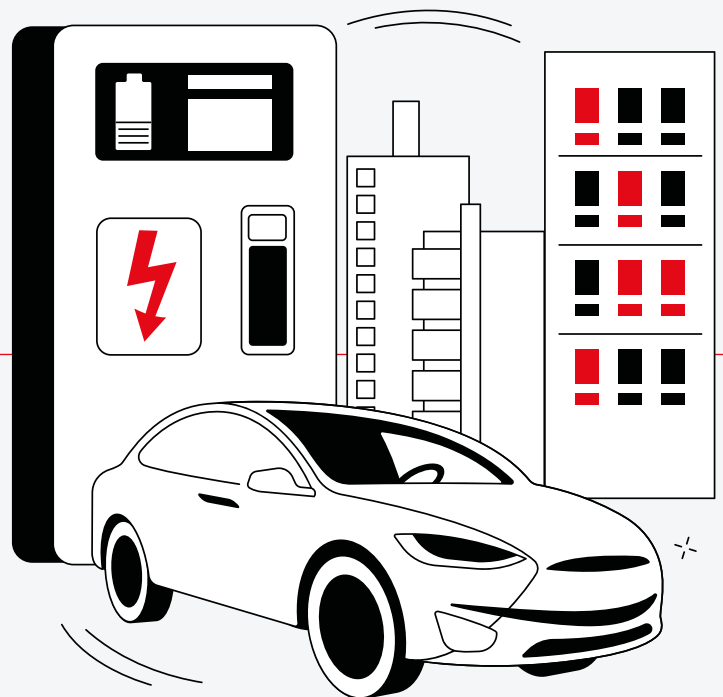
## Parkings en habitat collectif : nouveau programme de subventions

Sur l'impulsion de l'USPI Genève, qui a réuni les différents acteurs concernés par la mise en œuvre de la Stratégie de l'électromobilité 2030 visant un taux d'électrification d'environ 40% du parc véhicules d'ici 2030, l'office cantonal de l'environnement (OCEV) a mis sur pied et lancé son nouveau programme de subventions en faveur de l'électromobilité.

Le nouveau système de subventionnement, entré en vigueur dès le 1<sup>er</sup> février 2024, vise tout particulièrement l'habitat collectif (locatif et PPE). Il s'agit de subventionner le raccordement électrique des parkings d'immeubles résidentiels de plus de 5 logements, construits avant 2022, par le biais d'une incitation financière dégressive selon le nombre de places électrifiées (CHF 500.- par place de parking entre 5 et 10 places équipées; CHF 300.- par place entre 11 et 30 places équipées; CHF 250.- par place dès 31 places équipées). Cette aide est plafonnée à CHF 20'000.- par parking équipé et pourra couvrir jusqu'à 50% des frais effectifs.

Parallèlement, il est mis un terme au subventionnement des bornes individuelles installées après le 31 mars 2024. Pour les bornes installées jusqu'à cette date, une période de six mois est prévue afin de réaliser les démarches nécessaires à l'obtention de la subvention.

S'agissant de la procédure d'obtention de la nouvelle subvention, un projet doit être présenté à l'office avant le début des travaux puis ce dernier rend une décision dans les 30 jours. Les travaux pourront ensuite avoir lieu et la subvention sera allouée sur présentation des factures.



# Patrimoine

## Exploration des trésors renouvelés : visite guidée des bâtiments protégés

En collaboration avec l'office du patrimoine et des sites (OPS), l'USPI Genève a organisé sa première visite guidée des bâtiments protégés renouvelés, dans le quartier des Eaux-Vives, avec une trentaine de membres.

A cette occasion, les participants ont pu rencontrer les représentants de la Fondation pour le patrimoine bâti genevois qui a pour but de soutenir financièrement tous projets d'acquisitions, de rénovations et de transformations de biens par des propriétaires privés favorisant une culture du bâti de qualité à Genève.

Ce financement vient ainsi compléter les subventions de l'OPS pour un bâtiment protégé. Les conditions d'attribution d'un financement sont à consulter sur le site de la Fondation ([www.fpbg.ch](http://www.fpbg.ch)).



# Logements

## Projet DOMOS

Mis en place au niveau cantonal pour une durée de deux ans, du 1<sup>er</sup> juin 2022 au 31 mai 2024, en partenariat avec les départements de la cohésion sociale (DCS) et du territoire (DT), l'Hospice général, la Chambre genevoise immobilière, l'ASLOCA et l'USPI Genève, le projet DOMOS vise à soutenir les locataires non éligibles à l'aide sociale qui rencontrent des difficultés passagères pour l'acquittement de leurs loyers d'habitation. Les régies membres de l'USPI Genève participent activement à ce programme dont ils sont la pierre angulaire en communiquant, lors d'éventuelles mises en demeure, le formulaire d'information et de demande à effectuer auprès de l'Hospice général.

Un bilan final, interviendra mi-2024, en vue de l'éventuelle pérennisation du dispositif.

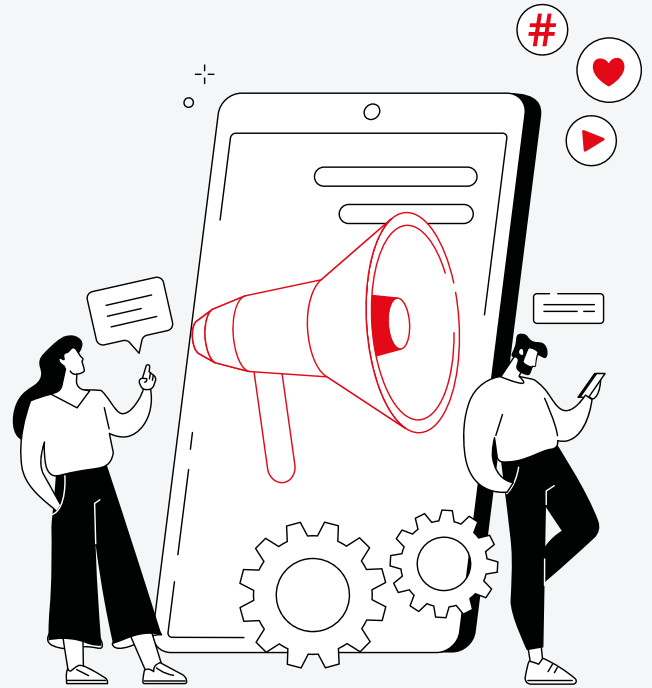
# Campagnes de communication

## Campagne : « Les courtiers de l'USPI Genève donnent une suite à votre histoire »

Une campagne a été lancée afin de valoriser l'expertise et la connaissance du terrain des courtiers de l'USPI Genève lors de la vente de biens immobiliers. Qu'il s'agisse de la vente d'un appartement, d'une maison, d'un immeuble ou d'un local commercial, les courtiers de l'USPI Genève comprennent que chaque bien immobilier possède une histoire unique, bien au-delà de ses caractéristiques physiques ou de sa valeur financière. Cette campagne est déclinée en quatre situations distinctes.

La campagne 2023 a été déployée en deux phases, durant les mois de juin et de septembre, à travers une stratégie cross-canal soigneusement élaborée. Des visuels et des vidéos ont été diffusés sur les réseaux sociaux et Google, avec une présence renforcée sur des plateformes comme Bilan, Immobilier.ch et 20 minutes. Des moyens plus traditionnels ont également été utilisés, avec des annonces dans des publications spécialisées telles que Immobilier.ch, le Journal de l'Immobilier et Immoscope, ainsi qu'un parrainage de l'émission télévisée « Bienvenue chez vous » sur Léman Bleu.

Les résultats de la campagne sont prometteurs. Plus de 3,9 millions de publications et bannières ont été diffusées en ligne, avec plus de 317'000 visionnages des vidéos de la campagne et plus de 34'000 clics sur les liens renvoyant au site internet de l'USPI Genève.



## Communication digitale

Afin de dynamiser le site internet et de positionner l'USPI Genève sur les sujets d'actualité et les thématiques de fond, des articles sont régulièrement rédigés sur la base d'interviews des membres du Comité et de prises de position.

Parallèlement, les plateformes sociales offrent une visibilité élargie et une tribune maîtrisée aux professionnels de l'immobilier. Ces canaux permettent de relayer des articles de presse, des données statistiques, ainsi que de mettre en avant les activités de l'Association. Par exemple, des publications ont été partagées au sujet de l'Assemblée générale, de la visite guidée de bâtiments protégés rénovés organisée en partenariat avec les autorités cantonales et lors d'un débat sur l'opportunité d'une réglementation du courtage immobilier, auquel le président de la section des courtiers a pris part.





# Campagnes politiques

## NON à l'initiative 179 «Contre le virus des inégalités... Résistons! Supprimons les privilèges fiscaux des gros actionnaires»

Le 12 mars 2023, les Genevois se sont prononcés sur l'initiative 179 qui visait une imposition complète des dividendes de tout actionnaire détenant plus de 10% d'une société.

Dans notre système fiscal, les bénéfices générés par une société sont imposés deux fois : auprès de la société via l'impôt sur le bénéfice, et auprès des actionnaires via l'impôt sur le revenu, lorsque les dividendes leur sont distribués. Tous les cantons suisses ont introduit des mécanismes pour atténuer cette double imposition. Actuellement à Genève, dès lors qu'une personne détient au moins 10% d'une entreprise, constituée en SA ou en SARL, 70% des dividendes qu'elle touche, sont taxés. L'IN 179 proposait d'augmenter cette taxation à 100%.

Toutes les personnes détenant 10% ou plus des actions d'une société faisant des bénéfices et distribuant des dividendes, et ce quelle que soit sa taille, auraient été concernées par cette initiative. Ainsi, les patrons de PME, tout comme les actionnaires détenteurs de sociétés immobilières auraient été impactés, alors que l'imposition immobilière à Genève est déjà la plus lourde de Suisse.

L'IN 179 aurait fragilisé les PME genevoises en alourdissant leur charge fiscale. Il se serait agi ni plus ni moins de proposer un nouvel impôt dans un des cantons les plus gourmands en matière fiscale. A noter également que cette nouvelle taxation aurait augmenté l'impôt sur le revenu en sus de l'impôt sur la fortune et de l'impôt immobilier complémentaire.

A l'instar des 42'000 PME genevoises, les régies membres de l'USPI Genève auraient directement été impactées par cette initiative, raison pour laquelle l'Association s'est positionnée contre.

L'initiative a été refusée avec 59,18% des voix.

## Loi sur les estimations de certains immeubles (LEFI)

Appelés aux urnes le 18 juin 2023, les Genevois ont accepté la loi sur les estimations de certains immeubles (LEFI) soutenue par l'USPI Genève. L'application de cette dernière se traduira par des ajustements sensibles au niveau de la valeur fiscale des logements à Genève, ainsi que sur les montants d'imposition de leurs propriétaires occupants. Cette loi a pour but de corriger les inégalités de traitement fiscal entre anciens et nouveaux propriétaires de leur propre logement et d'assurer une conformité avec le droit fédéral. La LEFI introduit notamment une baisse de l'impôt immobilier complémentaire et une baisse de l'impôt sur la fortune.

En chiffres, la LEFI :

- modifie les estimations fiscales des logements des propriétaires en majorant de 12% la valeur fiscale des immeubles acquis avant 2013 (selon les exigences de la jurisprudence) puis, pour les périodes fiscales suivantes, indexe la valeur fiscale de tous les logements des propriétaires à l'indice genevois des prix à la consommation plafonné à 1% ;
- divise par 5 l'impôt immobilier complémentaire pour les immeubles détenus par des personnes physiques et affectés à leur résidence principale pour le porter à 0.2‰ ;
- diminue de 15% le taux de l'impôt sur la fortune ;
- porte à 2% l'impôt perçu sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI) lors de la vente d'immeubles lorsqu'ils ont été détenus pendant 25 ans et plus (exigence de mise en conformité avec le droit fédéral – LHID).

Un recours a été formé par les opposants auprès de la Chambre Constitutionnelle de la Cour de justice, au motif que le texte ne serait pas conforme au droit supérieur.

Ainsi, l'entrée en vigueur des dispositions de la LEFI n'est plus au 1<sup>er</sup> janvier 2024 comme l'a annoncé le Conseil d'État lors de son point presse du 8 novembre 2023, indiquant avoir procédé à des amendements à son projet de budget 2024.

# L'Association suit ces objets parlementaires

## Projets de loi et Motions votés et en vigueur sous notre impulsion

<b>L 11549</b>	LForêt	Aire forestière et distance de 30 à 20 mètres
<b>L 11839</b>	LaLAT	Introduction de délais pour les procédures d'aménagement du territoire
<b>M 2388</b>		Dématérialisation des requêtes en autorisation de construire Bernex et Bernex-Vailly
<b>L 11980</b>		Bernex et Bernex-Vailly
<b>M 2359</b>		La forêt ne doit pas consommer des SDA
<b>PL 12023</b>	LaLAT	Pour limiter les zones réservées
<b>PL 12075</b>	LCI	Soustraire les surfaces d'isolation et vides d'étages des SBP
<b>M 2383</b>		Pour connaître la demande de logements à Genève
<b>M 2530</b>	RSFP	Diminution des ratios de places de stationnement privées prévues

## Projets de loi et Motions en cours de traitement que nous soutenons

<b>PL 11400</b>	LGL	Utiliser une partie du fonds LUP pour les équipements publics
<b>M 2244/46</b>		Inventorier et développer la construction de logements sur les terrains de l'Etat et des collectivités publiques
<b>PL 12264</b>	LIPP	Déductibilité des frais forfaitaires de la valeur locative portée à 15% et 25%
<b>PL 12353</b>	LDTR	Oui à un parc locatif digne de Genève !
<b>PL 12395</b>	LUP	Les logements des communes et des coopératives sont des LUP
<b>PL 12934</b>	LPAV	Etendons la « paix des braves » au PAV
<b>PL 13025</b>	LDTR	Pour que les locataires puissent devenir, s'ils le souhaitent, propriétaires de leur propre logement
<b>PL 13028</b>	LAPI	L'Etat doit favoriser l'accès à la propriété de son logement
<b>PL 13030</b>	LEFI	Estimation fiscale des appartements et des villas (référendum)
<b>PL 13049</b>	LGL	Pour réaliser des logements répondant aux besoins de la population (droit de préemption)
<b>PL 13195</b>	LCI	Favorisons la transition énergétique

## Initiatives et Projets de loi refusés avec succès

<b>PL 11342</b>	LaLCR	Pour une extension du principe de compensation à l'ensemble du canton
<b>PL 11546</b>	LaLAT	Taxe sur la plus-value foncière à 50% pour toute mesure d'aménagement
<b>PL 12093</b>	LGZD	Modification de l'art. 4A et proportions des catégories de logements
<b>PL 12102</b>	LGL	Pour des immeubles subventionnés avec plusieurs catégories de logements
<b>IN 161</b>	LGZD	« Construisons des logements pour toutes et tous : Davantage de coopératives et de logements bon marché ! » (totalement invalidée)
<b>PL 11144</b>	LGZD	Augmenter la durée de contrôle de l'Etat à 20 ans
<b>PL 12778</b>	LCI	Toitures végétalisées obligatoires
<b>PL 12171</b>	LGZD	PLQ stoppé si la commune n'est pas d'accord
<b>PL 12564</b>	LDTR	Pour un droit de recours des communes en matière de LDTR
<b>PL 12589</b>	Cst	Les patrimoines naturels et architecturaux sont déclarés d'utilité publique
<b>PL 12476</b>	LiPN	Mesures en faveur de la biodiversité pour un montant correspondant au minimum à 1% du prix de revient
<b>PL 12565</b>	LCI	Conditionner l'octroi de la dérogation au taux d'occupation du sol prévu en 5 <sup>ème</sup> zone à l'accord formel des communes (Conseil municipal)
<b>PL 12590</b>	LPMNS	Etats généraux de la biodiversité et mesure provisoire urgente d'interdiction d'abattage d'arbres de plus de 50 cm de circonférence
<b>PL 13024</b>	LRives	Sur les rives du lac et des cours d'eau

## Initiatives, Projets de loi et Motions combattus

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

## Initiatives, Projets de loi et Motion perdus

<b>PL 11408</b>	LDTR	Acquisition de son logement par le locataire, défaite en votation populaire 05.06.16
<b>IN 156</b>	LGZD	Obligation d'habiter l'appartement acquis en zone de développement
<b>PL 21052</b>	LPAV	Modification de la loi PAV
<b>PL 12057</b>	LGL	Cautionnement simple de l'Etat pour les crédits de construction des Coopératives
<b>PL 11718</b>	LCI	Accessibilité pour les personnes en situation de handicap (inapplicable)
<b>PL 12059</b>	LFPav	Fondation PAV
<b>IN 162</b>	LGZD	Obligation de déclasser tout périmètre en vue de logements en ZD
<b>M 2736</b>		Notre avenir sera le bois... ou ne sera pas ! Construisons plus en bois à Genève pour un urbanisme apaisé et apaisant !
<b>PL 12869</b>	LCI	Vers des constructions neutres en carbone
<b>PL 12290</b>	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
<b>PL 12291</b>	LPAV	Pour de la PPE dans le PAV

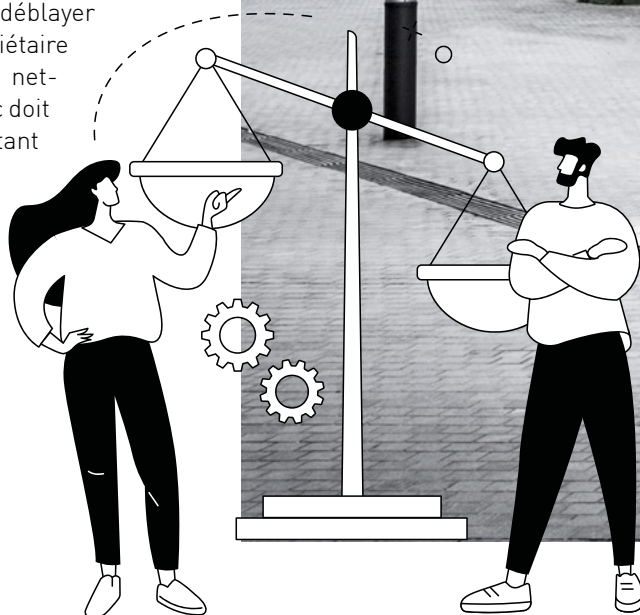


# Auditions et prises de position

## Avant-projet de loi modifiant la loi sur les routes relatif au nettoyage des trottoirs (LRoutes, L 1 10)

L'USPI Genève a été consultée sur l'avant-projet de loi du Conseil d'État. Les modifications introduites dans la LRoutes visent à réintroduire l'obligation pour le propriétaire d'un immeuble de nettoyer les trottoirs bordant son objet (art. 33A) et l'obligation pour ce même propriétaire de rendre praticables les trottoirs en cas de chutes de neige ou de verglas (art. 33B).

Pour des raisons d'opportunité et de proportionnalité, l'USPI Genève admet que l'obligation de déblayer la neige et le verglas incombe au propriétaire de l'immeuble mais elle estime que le nettoyage des trottoirs sur le domaine public doit demeurer une tâche régalienne, ce d'autant plus que ce type de frais pourrait être répercuté sur les loyers des locataires via les heures de conciergerie ou de sociétés de nettoyage.



### **Prise de position relative au PL 13199 modifiant la loi sur l'énergie (Pour des décomptes individuels des frais de chauffage et d'eau chaude)**

Auditionnée par la Commission de l'énergie et des Services industriels de Genève, l'USPI Genève s'est opposée au projet de loi 13199 qui vise à supprimer les exceptions à l'installation des décomptes individuels des frais de chauffage et d'eau chaude (DIFC), existantes dans la loi aujourd'hui, pour les remplacer par une obligation générale.

La suppression de ces exceptions est, selon l'USPI Genève, contreproductive, car elles permettent de tenir compte des spécificités de chaque immeuble. En effet, selon la structure des bâtiments lors de leurs conceptions, il n'est pas possible de placer des compteurs individuels de frais de chauffage à chaque point d'entrée de logements, dans la mesure où la disposition des conduites d'eau chaude d'un logement ancien n'est souvent pas individualisable par logement, mais traverse plusieurs logements.

Une généralisation des DIFC soulèverait également une question d'équité puisque les logements situés en pignon ou en attique ont, indépendamment de l'usage de ses occupants, une consommation bien plus importante que ceux situés au milieu des immeubles, dont les chauffages peuvent être presque éteints, puisque leurs logements sont chauffés par les autres.

La piste du DIFC généralisé n'est donc pas la solution à la politique énergétique volontariste souhaitée. C'est pourquoi l'USPI Genève préconise de favoriser les équilibrages hydrauliques et les optimisations énergétiques qui ont, à moindre frais, un impact direct sur les consommations des immeubles.

### **Prise de position relative au projet de loi sur la géoinformation**

Consultée par la Direction de l'information du territoire (DIT), l'USPI Genève a pu exprimer ses principales préoccupations, face à cette technologie en pleine évolution et dont la compétence est dévolue aux Cantons. Elles concernent d'une part les risques sécuritaires – aux biens et aux personnes – qu'engendrent la publication de certaines géodonnées sensibles, et d'autre part la garantie de la protection des données, dont il est difficile à ce stade de savoir comment elle sera assurée.

### **Prise de position relative au dispositif pour une Très haute Qualité des Matériaux, de l'Air intérieur et de Techniques constructives (THQMAT)**

Le Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA) a mis en consultation un dispositif mis en place par l'État de Genève pour faciliter le choix des matériaux sains et écologiques dans la rénovation et la construction, avec un ensemble d'actions de soutien à la mise en œuvre conçu sous le nom de « Dispositif THQMAT ».

Pour ce faire, une enquête a été effectuée auprès d'acteurs de la construction à Genève, tels que des maîtres d'ouvrages, des architectes, des ingénieurs ou encore des régies immobilières. Des recommandations ainsi qu'un certain nombre d'outils ont été réalisés en collaboration avec un groupe d'experts en construction durable, composé d'architectes et de bureaux d'ingénieurs spécialisés.

Bien que l'USPI Genève soutienne l'approche prise d'édicter des recommandations afin de sensibiliser, elle a pu formuler ses préoccupations quant aux éventuels surcoûts engendrés par le choix de matériaux écologiques.





# Sur le plan fédéral



## Loi fédérale sur les objectifs en matière de protection du climat, sur l'innovation et sur le renforcement de la sécurité énergétique (LCI)

La LCI a été proposée comme contre-projet indirect à l'initiative populaire « Pour un climat sain (initiative pour les glaciers) » qui visait à ce que la Suisse réduise ses émissions de gaz à effet de serre à zéro net d'ici à 2050, en interdisant les énergies fossiles. Le contre-projet indirect prévoyait quant à lui d'inscrire cet objectif de neutralité carbone au niveau de la loi et de l'assortir de mesures spécifiques de protection du climat.

Acceptée par le peuple lors de la votation populaire le 18 juin 2023, l'USPI Suisse s'était opposé à cette loi qui pourra avoir de lourdes conséquences financières pour les propriétaires, le montant des subventions étant clairement insuffisant.

Concrètement, cette loi prévoit que les émissions de CO<sub>2</sub> dans le secteur du bâtiment doivent être réduites jusqu'en 2040 de 82 % et jusqu'en 2050 de 100%. En outre, il est également prévu un crédit de 2 milliards sur 10 ans, soit CHF 200 millions par année, afin de financer le programme extraordinaire de remplacement des installations de chauffage à combustible fossile et des chauffages électriques à résistances fixes par une production de chaleur à base d'énergies renouvelables.

Même si la LCI ne contient pas formellement des interdictions, le fait de fixer des objectifs conduira fatalement tôt ou tard à des interdictions des chauffages à mazout et au gaz, ce qui ne va pas sans poser des problèmes d'ordre technique et financier pour les propriétaires, sans parler des pénuries de matériaux et de main d'œuvre qui vont compliquer l'atteinte de ces objectifs. En outre, le montant des subventions de 2 milliards pour l'ensemble de la Suisse est très insuffisant.



Nos interventions sur les sujets fédéraux se font par l'entremise de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse), la fédération qui regroupe les associations de professionnels de l'immobilier des six cantons romands, dont l'USPI Genève et avec laquelle la collaboration est étroite. Les principaux dossiers traités au niveau fédéral sont notamment les suivants :



### Mesures proactives de l'USPI Suisse face à la pénurie de logements

L'office fédéral de la statistique (OFS) a relevé le 11 septembre 2023 une baisse du taux de logements vacants au 1<sup>er</sup> juin 2023 qui se monte à 1.15 % en Suisse. L'USPI Suisse a proposé une série de mesures qui lutteront efficacement contre la pénurie de logements et la cherté des loyers :

- 1 Assouplissement de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)
- 2 Révision à la baisse des quotas de surface d'assolement (SDA)
- 3 Non prise en compte systématique des inventaires ISOS
- 4 Assouplissement d'un certain nombre d'ordonnances techniques telles que l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPA).
- 5 Durcissement des conditions permettant de déposer des oppositions.

Par ailleurs, l'USPI Suisse a pu rappeler que le droit de préemption ne créait aucun nouveau logement, citant pour exemple le canton de Genève qui connaît cette institution et qui pourtant possède l'un des taux de logements vacants les plus faibles de Suisse, alors que dans le canton de Vaud, qui connaît également cet outil, certaines communes l'utilisent à des fins purement financières.



### Loi fédérale sur la transparence des personnes morales

L'USPI Suisse a pris position sur la nouvelle loi fédérale sur la transparence des personnes morales et l'identification des ayants droit économiques (LTPM) censée répondre à un double objectif, à savoir d'une part, accroître la transparence des personnes morales et faciliter l'identification de leurs ayants droit économiques et, d'autre part, prendre les mesures nécessaires pour renforcer et moderniser des éléments importants du dispositif de lutte contre le blanchiment d'argent.

L'avant-projet prévoit en particulier de diminuer le seuil des transactions en espèces, déclenchant les obligations de diligence dans deux secteurs à risque (métaux précieux et pierres précieuses ainsi que l'immobilier). En outre, il compte assujettir les conseillers à la loi sur le blanchiment d'argent (LBA). Sont réputés les conseillers notamment les personnes qui, à titre professionnel, assistent leurs clients dans la préparation ou la réalisation d'une transaction concernant la vente ou l'achat d'un immeuble.

Il est également prévu de supprimer le seuil de CHF 100'000.- pour le commerce de biens immobiliers, ce qui ne pose pas de difficultés particulières dès lors qu'il est extrêmement rare qu'un courtier en immeubles encaisse une partie du prix de vente du bien immobilier. En effet, l'acheteur verse l'acompte et/ou le prix de vente sur un compte auprès d'un établissement déjà soumis aux obligations de la LBA.

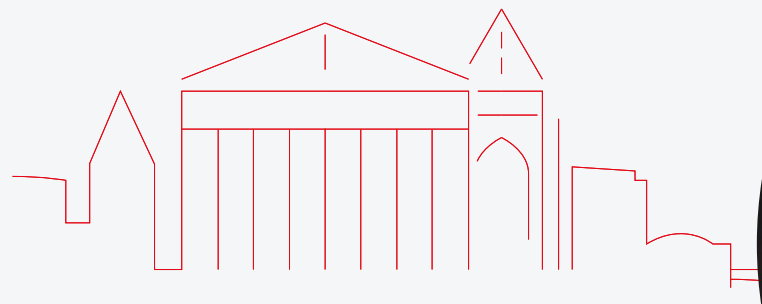
Quant à l'assujettissement des courtiers en immeuble à la LBA, une telle mesure est disproportionnée et rate sa cible, dès lors qu'ils ne jouent aucun rôle dans la transaction financière.

En résumé, l'USPI Suisse rejette ce projet de loi qui engendrerait une importante bureaucratie et des coûts disproportionnés pour les PME. Plus particulièrement, elle s'oppose à l'assujettissement à la LBA pour les courtiers en immeubles. Une telle mesure ne créera aucune plus-value dans la lutte contre le blanchiment d'argent, est disproportionnée et rate sa cible. L'abaissement du seuil pour le commerce des biens immobiliers ne prête pas le flanc à la critique. Enfin, le droit d'accès doit être limité aux seules autorités ainsi qu'aux intermédiaires financiers dans le cadre de leurs obligations de diligence.

# Section des courtiers

Le Comité de la Section des courtiers s'est réuni à 3 reprises en 2023 ainsi que lors de l'assemblée extraordinaire du 13 février 2023 pour l'approbation du budget de communication des courtiers pour 2023-2024.

La Section des courtiers qui compte, en 2023, 102 courtiers principalement employés des grandes structures membres de l'USPI Genève, a pour but la défense des intérêts spécifiques liés à l'activité de courtage. Elle a notamment pour tâche de définir et d'appliquer les règles déontologiques propres à l'activité de courtage, de promouvoir l'image des professionnels du courtage en immeubles auprès du public et des autorités, et de défendre leurs intérêts spécifiques.



L'USPI Genève a été conviée à un débat sur la réglementation de la profession de courtier le 30 novembre 2023 à la FER devant un auditoire de professionnels. L'USPI Genève a rappelé sa position, soit que de légiférer était une fausse bonne idée et la nécessité de maintenir et de promouvoir l'autorégulation. Certaines voix ont suggéré que l'USPI Genève devait prendre le « lead » pour la gestion d'une carte cantonale sous sa tutelle. Les Comités ont décidé de ne pas poursuivre dans cette voie mais de renforcer la communication des courtiers de l'USPI Genève. Le Comité a également abordé la question de la formation de base des courtiers avec une interpellation auprès de l'USPI Formation afin que le module Immocourtage soit remanié et plus accessible aux courtiers. Le Comité est également intervenu pour encadrer l'utilisation du terme « Certifié USPI » par des non-membres qui ont simplement suivi une formation. Enfin, le Comité a entamé une discussion sur un « toilettage » du règlement relatif au Label Courtier qui sera traité durant l'année 2024.

L'Assemblée générale de la Section des courtiers suivie d'un cocktail déjeunatoire s'est tenue le 21 juin 2023. A cette occasion, Monsieur Daniel PASQUIER, conseiller en communication de chez C-Matrix, a présenté la nouvelle campagne courtage de l'USPI Genève pour la défense et la valorisation de la profession de courtier en immobilier.

Le traditionnel déjeuner annuel des courtiers a eu lieu le 14 décembre 2023 et a réuni plus de 50 membres courtiers. A cette occasion, Monsieur Thibault CLÉMENT, co-fondateur et CEO de Popety.io, a fait une présentation sur l'Intelligence Artificielle en particulier ChatGPT appliquée à l'immobilier.

Au 31 décembre 2023, 26 membres ont obtenu le Label Courtier en signe de reconnaissance des efforts déployés dans ce domaine.



Fabio MELCARNE

Président de la section







# Les commissions de l'USPI Genève

**L'USPI Genève reste convaincue qu'il est primordial d'être partie prenante avec les différents services de l'État afin de pouvoir expliquer nos métiers et nos contraintes.**


*— Thierry DE HAAN, Président*


# Commission technique


La Commission technique est, à ce jour, composée de 17 membres. Elle s'est réunie 4 fois en 2023 pour traiter de dossiers faisant l'objet de problématiques communes au sein des régies et en rapport avec les pratiques des différents services de l'État. Différents groupes de travail autonomes se sont réunis afin de traiter de divers thématiques, en vue de faire des propositions.


Dans le contexte d'une profession confrontée à un environnement réglementaire de plus en plus complexe, la mutualisation des forces via cette Commission est primordiale, notamment dans nos contacts avec les autorités administratives et divers services de l'État.


Plusieurs groupes de travail sont aujourd'hui actifs en lien avec, notamment, la LDTR, les normes énergétiques et environnementales, l'électromobilité ainsi que les substances dangereuses :


 Bilatérale USPI Genève - Service LDTR se réunissant afin d'aborder des questions touchant les professionnels, plus particulièrement la distinction entre travaux d'entretien et travaux de rénovation, l'allègement des procédures APA ou le calcul du nombre de pièces selon le nouveau règlement RGL.

 Plateforme État-milieux professionnels pour la transition écologique: mise en place suite à une demande des Associations professionnelles pour une meilleure coordination des services de l'État. La Commission technique a été consultée sur le guide pratique traitant du sujet des toitures végétalisées.

 SABRA: consultation dans le cadre d'un projet de rendre obligatoire, lors d'un chantier, l'affichage d'un plan sur lequel figurent les murs ou éléments qui ne doivent pas être touchés par les ouvriers car susceptibles de contenir des substances dangereuses. La Commission a pu obtenir que ce plan soit uniquement affiché à l'intérieur des logements. Elle sera établie par le diagnostiqueur lui-même mais devra être apposée par la direction des travaux.

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

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

 Qualité de l'eau: mise en place avec les SIG d'un guide de bonnes pratiques pour aider les régies à accompagner les propriétaires dans leurs obligations quant à la qualité de l'eau. La Commission a pris contact avec l'AMFIS afin que leurs membres soient formés à cette problématique, qu'ils obtiennent une certification SSIGE et que leurs contrats de maintenance soient revus.

Concernant le Label Vert, 24 candidats ont obtenu le label en 2023.



Thierry DE HAAN

# Commission valorisation

La Commission a poursuivi ses réflexions afin d'accroître la notoriété de l'Association et de ses membres auprès du public cible.

## Renaissance visuelle et stratégique

Dans le cadre de la nouvelle édition du rapport annuel 2022 de l'USPI Genève, les 7 membres de la Commission valorisation ont piloté et suivi toutes les étapes, de la présentation des trois maquettes d'intention, à son impression en passant par la mise en page graphique afin de remettre au goût du jour l'aspect visuel du document qui commençait à devenir désuet.

Après un bilan plus que positif de la campagne courtage 2023 «Les courtiers de l'USPI Genève donnent une suite à votre histoire», menée en deux vagues, la

Commission a poursuivi ses réflexions afin d'accroître la notoriété de l'Association et de ses membres auprès du public cible. Pour la seconde phase, reconduite en 2024, la Commission a ainsi estimé qu'il était primordial de définir les bons canaux, permettant de mettre en valeur l'expertise des professionnels, et a décidé de renforcer la visibilité de la campagne, online principalement, à travers entre autres les réseaux sociaux, plutôt que via un affichage traditionnel.

Toujours dans la perspective de redynamiser l'image de l'Association, la Commission a initié une véritable réflexion de fond pour la refonte du site internet de l'USPI Genève, tant dans son design et son architecture que dans son contenu.



Béatrice GRANGE





Henri MOSER

# Commission IT

## L'année 2023 a vu la poursuite des efforts de la Commission IT de l'USPI Genève, débutés en 2022.

Hormis les discussions et le partage d'expériences entre confrères, notamment sur les DRP (disaster recovery plan), la nouvelle loi sur la protection des données (nLPD) a été un point central de l'année 2023, avec des débats sur la gestion des fuites de données ou encore des ransomwares. Afin d'aider les membres de la Commission dans leur adaptation à ces nouvelles exigences légales, une formation sur les modifications organisationnelles qu'engendre cette révision de la loi a été dispensée par Me Maud KHADAM-AL-JAME. Ses constats ont souligné des impacts significatifs nécessitant de la formation, des modifications contractuelles et documentaires ainsi que la mise en place de responsabilités spécifiques au sein des membres.

Nos discussions sur les assurances « Cyber » ont progressé avec le lancement d'un projet ad hoc pour lequel nous nous sommes entourés des compétences d'un professionnel en assurances et de deux spécialistes en cybersécurité. La liste des « best practices » en matière de cybersécurité a été remaniée dans l'optique de son implémentation au sein des membres de l'Association. Le but du projet étant de pouvoir démontrer du sérieux des membres de l'USPI Genève dans leur gestion et la prévention des risques Cyber.

En conclusion, la Commission IT de l'USPI Genève continue d'échanger sur la gestion des défis technologiques de l'industrie immobilière.

**Focus sur la Cybersécurité :**  
La Commission IT de l'USPI Genève s'adapte aux enjeux de la nouvelle loi sur la protection des données en 2023.



Virginie GALLAND

# Commission DRH

**La Commission DRH est composée de 17 membres et s'est réunie 3 fois en 2023.**

Elle a pour but de favoriser l'échange entre responsables des ressources humaines sur les sujets en lien avec la relation employeur-employé et de pouvoir répondre aux besoins spécifiques des régies membres en matière de gestion du personnel, et ses spécificités en lien avec le milieu immobilier.

En 2023, les discussions ont principalement été axées sur la gestion des concierges, en relation avec leur convention collective de travail ainsi que les moyens informatiques à disposition des régies membres pour répondre aux besoins spécifiques de cette catégorie de personnel. Afin d'assurer une gestion optimale et de pouvoir mutualiser une solution, les membres de la Commission ont échangé et recherché des logiciels de gestion de personnel, permettant de gérer efficacement leur présence et leur absence. Par ailleurs, la Commission a œuvré pour mettre en place des formations spécifiques pour tous les concierges, sur tous les aspects portant sur la sécurité de leur activité.

**La Commission DRH assure un soutien aux régies membres pour une gestion efficace et éthique de leurs ressources humaines. En mettant l'accent sur les domaines clés précités, nous contribuons à renforcer la compétitivité et la durabilité de nos entreprises membres.**

Les autres sujets qui ont été abordés, ont porté sur le respect du Code de Déontologie et des exigences du salaire minimum, les actions à entreprendre relatives à la protection des données personnelles (LPD et RGPD), afin de garantir le respect de la vie privée des collaborateurs, les enjeux de la réforme de l'apprentissage des employés de commerce et le passage en revue des exigences et des usages de l'OCIRT.

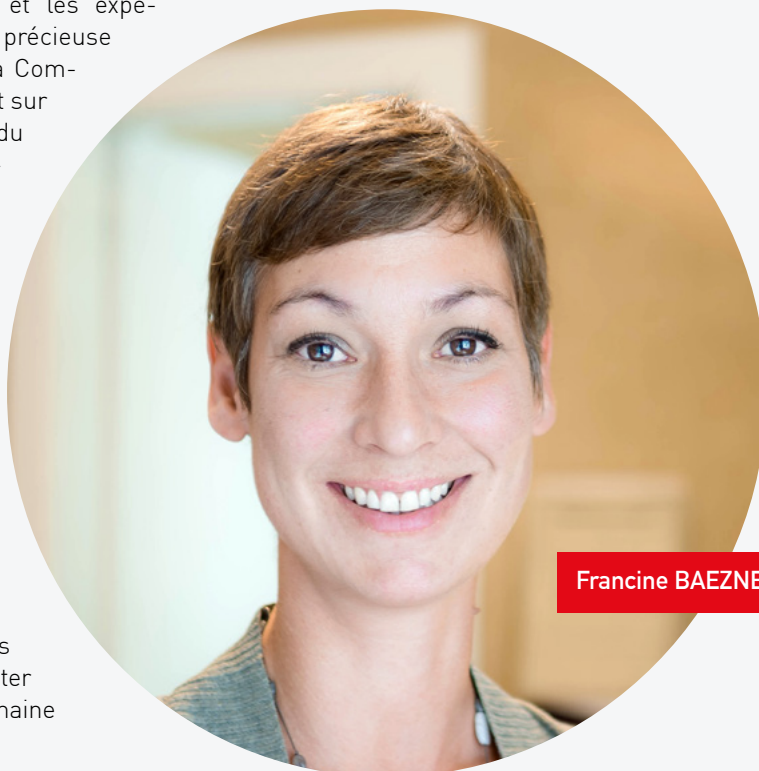
# Commission PPE

De nombreux sujets relatifs à la gestion courante des PPE ont été abordés et discutés, tels que le mode de convocation et de tenue des assemblées générales après les autorisations accordées jusqu'au 31.12.2022 (suite période COVID), l'application et la gestion des nouvelles normes et réglementations, l'installation de bornes électriques dans les PPE, et également à la revalorisation de ce secteur d'activité (gestion des copropriétés), qui reste un domaine en évolution, nécessitant des collaborateurs qualifiés que les régies ont de plus en plus de peine à recruter.

En réunissant les compétences et les expériences de chacun, ainsi que la précieuse aide et collaboration de la CGI, la Commission PPE travaille actuellement sur des projets tels que la mise à jour du RAU type, la création d'un règlement ou d'une convention pour la gestion des dépendances et/ou servitudes communes entre plusieurs immeubles (gérance centrale), ainsi que la création d'un document pour la mise en exploitation des nouvelles constructions.

Les administrateurs de PPE inscrits à cette Commission remercient vivement l'USPI Genève pour sa création et d'avoir ainsi l'opportunité de pouvoir participer à un échange d'informations bienvenu, et la possibilité de traiter des sujets spécifiques à leur domaine d'activité.

**La Commission PPE a été créée pour que les administrateurs de PPE puissent échanger sur des cas divers rencontrés dans le cadre de leur métier, partager leurs expériences et trouver des solutions concernant les problématiques communes entre les membres de l'USPI Genève afin d'améliorer et de faciliter leur quotidien.**



**Francine BAEZNER**



La pénurie de logement, dans les grandes villes, réduit le risque locatif. Avec la potentialité d'une baisse des taux et la prise en compte de la qualité énergétique, le marché immobilier suisse devrait maintenir sa stabilité.

**uspi**<sup>+</sup>genève  
union suisse des professionnels de l'immobilier  
Le Label immobilier



# 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 2023, les circulaires suivantes, rédigées par le secrétariat, ont été adressées à nos membres :



## Circulaires professionnelles

- CP 01 15<sup>ème</sup> journée d logement le 27 janvier 2023
- CP 02 Contrôle des états financiers au 31 décembre 2022
- CP 03 Ecogestes électricité – Recommandations à l'attention des usagers
- CP 04 Votations du 12 mars 2023 – NON à l'Initiative 179
- CP 05 Campagne courtage 2023 – Recensement des courtiers
- CP 06 RENT Switzerland 2023
- CP 07 DOMOS – Monitoring logements
- CP 08 Extinction nocturne des enseignes et bâtiments non résidentiels
- CP 09 Cursus Immodéfi – Salaire minimum
- CP 10 Prise de position PL 13199
- CP 11 Lancement du Stamm des régisseurs
- CP 12 Second tour élection du Conseil d'État
- CP 13 Cursus Immodéfi – Salaire minimum
- CP 14 Lancement campagne « Les courtiers de l'USPI Genève donnent une suite à votre histoire »
- CP 15 Nouvelles cartes des réseaux thermiques structurants
- CP 16 OAC – Directive relative aux mutations parcellaires en zone 5 et aux droits à bâtir
- CP 17 Fondation pour le patrimoine bâti genevois
- CP 18 Plan canicule - Prévention
- CP 19 Outil de comptabilité analytique – exercice 2022
- CP 20 Renouvellement des Commissions officielles et Conseils de fondation
- CP 21 Article dans Bilan – Reprise d'annonces immobilières
- CP 22 Changement de Secrétaire général
- CP 23 Secrétaire général
- CP 24 Formations pour les concierges
- CP 25 OAC – SAD Consult devient Suivi administratif des dossiers
- CP 26 Stamm des régisseurs – 2<sup>ème</sup> édition
- CP 27 Label Vert – Programme 2023
- CP 28 Secrétaire général
- CP 29 Campagne courtage 2023 - Bilan
- CP 30 Assurance fraude & malveillance 2024
- CP 31 Responsabilité de la qualité de l'eau dans les bâtiments
- CP 32 Indexation des salaires minimaux en 2023 pour les concierges
- CP 33 Label Formation – Contrôle des exigences 2023
- CP 34 Label Courtier – Contrôle des exigences 2023



## Circulaires juridiques

- CJ 01 Validation de la loi 13095 par la Chambre Constitutionnelle – Arrêt ACST/4/2023 du 16.02.23  
L'obligation de construire 20% de PPE en plein propriété en zone de développement considérée comme conforme au droit constitutionnel
- CJ 02 Nouveau RPMNS (L 4 05.01)
- CJ 03 Nouveau RPSFP (L 5 05.10)
- CJ 04 Nouveau RZIAM (L 1 45.05)
- CJ 05 Nouveau taux hypothécaire de référence à 1.5%
- CJ 06 Piscine – situation juridique en droit de la construction genevois
- CJ 07 Validation de l'IN 180  
« Pour + de logements en coopératives » par le TF
- CJ 08 Modification du CO relatives au droit du bail
- CJ 09 Catégories de logements où sévit la pénurie pour 2024
- CJ 10 Arrêt du TF 4A\_252/2023 du 24.10.23 –  
Adaptation du loyer à la fin de la période d'indexation
- CJ 11 Nouveau taux hypothécaire de référence à 1.75%
- CJ 12 Nouveau RDABZAM (L 1 45.06)






## Circulaires fiscales





- CF 01 Règlement modifiant le règlement d'application de l'art. 8A de la loi sur les droits d'enregistrements (RDE)
- CF 02 Indexation de la valeur locative
- CF 03 LEFI – Recours à la Chambre Constitutionnelle de la Cour de justice
- CF 04 Taux de capitalisation des immeubles locatifs
- CF 05 LEFI – Point de situation sur son application
- CF 06 Questionnaire de détermination de la valeur locative genevoise – modification des paramètres pour la version 2023 qui débouche sur une diminution de l'impôt




# Les membres


Au 31 décembre 2023,  
l'Association compte  
37 membres.





## Gérance et courtage





BAEZNER GERARD & CIE SA    



BERSIER & CIE SA    


BESSON, DUMONT, DELAUNAY & Cie SA   





BESUCHET CHARLES SA 




BORDIER-SCHMIDHAUSER SA    



BORY & CIE Agence Immobilière SA    





BROLLIET SA  





BRUN EDOUARD & CIE SA, Agence Immobilière    




BURGER RODOLPHE SA    





COFIMOB SA    





COGERIM SOCIETE COOPERATIVE  





COMPTOIR IMMOBILIER SA    




DAUDIN & CIE SA    





GEROFINANCE-DUNAND SA   



GRANGE & CIE SA    




LES REGISSEURS ASSOCIES SA    



IMRO - IMMOBILIERE ROMANDE SA    




MOSER VERNET & CIE SA    




NAEF IMMOBILIER GENEVE SA    


PILET & RENAUD SA   




PROKESCH IMMOBILIER SA   





REGIE DU CENTRE SA   




REGIE DU MAIL, Flavio BRISOTTO   

REGIE DU RHONE SA   

REGIE FONCIERE SA 

ROSSET & CIE SA   

SOCIETE PRIVEE DE GERANCE SA    

REGIE TOURNIER SA   

## Courtage uniquement

JOUAN - DE RHAM SA  

LEMANIA IMMO SA    

MELCARNE SA  

MOSER VERNET & CIE, Valorisations Immobilières SA  

PALEY GERARD & FILS SA, Agence Immobilière 

PILET & RENAUD TRANSACTIONS SA  

PRIVALIA IMMOBILIER SA  

STOFFEL IMMOBILIER SA  

VERBEL SA 

## 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 2023

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

## Comité de la Section des courtiers

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

Aucune demande d'admission n'est  
parvenue au secrétariat en 2023.





# Les commissions

## Commission technique

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

## Commission des statistiques immobilières

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

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

## Commission valorisation

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

## Commission IT

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

## Commission DRH

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

## 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. Franck CARRILLAT
- M. Cristoph CHAMBON-THIOLLAY
- M. Stéphane CROZET
- M. Sébastien DENIS
- M. Raphaël DENTAND
- M. Eric FAMA
- M. Frédéric GOSSELIN
- M. Michael HERRMANN
- Mme Elsa PISTOTNIK
- M. Massimo RICCI
- Mme Mélanie STETTLER



Rue de la Rôtisserie 4  
Case postale 3256  
1211 Genève 3

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



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

