

# immoscope

LE MAGAZINE DE L'ÉCONOMIE ET DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE  
DE LA CHAMBRE GÉNEVOISE IMMOBILIÈRE, ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES

N° 187  
SEPTEMBRE 2025

Bâtiments historiques de Genève – L'église Notre-Dame des Grâces

Votation du 28 septembre – Non à l'IN180!

Interview – Diane Barbier-Mueller, nouvelle présidente de la CGI



CGI

Chambre genevoise immobilière  
Association des propriétaires



Posez vos  
questions sur  
[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)  
l'Office cantonal de  
l'énergie vous  
répond directement.



Christophe Aumeunier, *Secrétaire général*

## Éditorial

### NON aux expropriations : faisons ensemble barrage à l'IN180 !

Décomplexées et sans gêne. C'est dans cet esprit qu'avancent, à peine masquées et drapées de pseudo justice sociale, les intentions de l'initiative 180 opportunément nommée « Pour + de logements en coopératives ». S'accaparer les terrains des privés et siphonner les fonds destinés aux logements des personnes à revenus modestes : voilà le programme !

La fébrilité de cette funeste entreprise a été telle que l'initiative est fort mal pensée. Les défenseurs de coopératives autonomes, responsables et libres ne s'y trompent d'ailleurs pas. Les coopératives voulues par l'IN180 ne correspondent en rien à leur idéal. En effet, l'obligation qui serait faite au Conseil d'État et aux communes de préempter et finalement d'exproprier quasi systématiquement les terrains des privés ou de faire usage du fonds LUP, obligerait à réaliser uniquement des coopératives LUP avec des contrôles étatiques de revenus et des taux d'occupation.

La situation deviendra véritablement absurde lorsque l'on entendra les initiants faire campagne en prétendant que les loyers de ces coopératives seront moins chers que les loyers des locatifs. En effet, ils tenteront de comparer ce qui ne l'est pas. En réalité, la rente de superficie et les charges financières des coopératives LUP de l'IN180 ne peuvent qu'aboutir à des loyers plus chers que des logements locatifs LUP. Imaginez qu'en outre, il sera demandé à des candidats aux revenus modestes d'acheter des parts sociales de plusieurs dizaines de milliers de francs pour devenir coopérateurs et vous comprenez l'irrationnel de la chose.

Les collectivités publiques soutiennent déjà très fortement les coopératives qui se sont énormément développées ces 10 dernières années. Dans ce contexte, il est d'autant plus inconcevable de prévoir des expropriations de privés alors même que les collectivités publiques sont les plus grands propriétaires du canton et qu'elles pourraient faire usage de leurs propres terrains. Cette proposition d'étatisation massive du sol est aussi inopportune que coûteuse.

Cette campagne en vue de la votation populaire du 28 septembre 2025 est un défi. La crise du logement aggravée par les soutiens politiques à l'initiative est un poison. Elle pourrait laisser penser que toute autre solution à la situation actuelle est meilleure. Il n'en est pourtant rien !

Mobilisons-nous ! Les préemptions avec expropriation des prix sont néfastes et inutiles.

Familles, voisins et connaissances doivent être alertés. Votez et faites voter NON à l'IN180 !

## Sommaire

- 2 Lieux historiques de Genève : Notre-Dame des Grâces
- 8 Diane Barbier-Mueller, nouvelle présidente de la CGI
- 10 Votation : NON à l'initiative 180 !
- 14 Suppression de la valeur locative
- 17 Assemblée générale de la CGI
- 20 Alliance suisse pour le logement
- 22 Jurisprudences récentes
- 24 Agenda : Cours et séminaires

### Impressum

#### Immoscope

édité par la  
Chambre genevoise immobilière

#### Direction et administration

Chambre genevoise immobilière,  
rue de la Rôtisserie 4,  
CP 3256, 1211 Genève 3

#### Rédacteur responsable

Christophe Aumeunier

#### Responsable production et publicité

Bénédicte Guillot

#### Publicité

info@immoscope-ge.ch

#### Conception graphique

Alternative communication, Genève

#### Impression

Atar Roto Presse SA, Genève

#### Contact

info@immoscope-ge.ch  
www.immoscope-ge.ch

# Notre-Dame des Grâces : un repère spirituel et patrimonial au Grand-Lancy

Auteur: **Pascal Viscardi** – Photos: **Magali Girardin**

Sise à l'avenue des Communes-Réunies, l'église Notre-Dame des Grâces, dédiée à la Vierge Marie, conjugue style néogothique, expression artistique et vie pastorale. Son orgue italien restauré, ses vitraux contemporains et ses dix cloches rythment une communauté attentive à la liturgie, à l'accueil et à la jeunesse.



## Aux enjeux du temps, une réponse locale

La genèse de l'église s'ancre dans le contexte mouvementé de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. À cette époque, le Grand-Lancy connaît une transformation rapide : l'urbanisation s'accélère, la population augmente et la communauté catholique, bien que dynamique, voit ses repères bouleversés. Suite aux tensions du Kulturkampf, la paroisse perd son lieu de culte. Trop étroite, la chapelle provisoire de Saint-Michel ne suffit plus à accueillir les fidèles. Dans ce climat d'instabilité institutionnelle et de pression démographique, la question d'un nouveau sanctuaire devient urgente. L'abbé Joseph Mantilleri, curé du Grand-Lancy, décide alors de porter ce projet avec conviction. Plus qu'une réponse à un besoin pratique, il s'agit de redonner à la paroisse un lieu symbolique, visible et fédérateur. Le projet naît dans une Genève encore marquée par des clivages religieux profonds : bâtir une église en 1912, c'est aussi affirmer une présence, proposer un ancrage dans un paysage social en pleine recomposition.



## Bâtir une église en 1912, c'est aussi affirmer une présence, proposer un ancrage dans un paysage social en pleine recomposition.

### L'architecture, profession de foi

Inspirés par les vestiges cisterciens de Saint-Jean d'Aulps, les architectes P. Brun et J. Zumthor conçoivent un édifice élancé, structuré autour de trois nefs, d'un transept et d'un chœur polygonal. Le clocher-porche, haut de

47 mètres, est surmonté d'une croix en fer forgé renfermant une relique de la Vraie Croix. Sa charpente métallique, dissimulée sous un parement de pierres rustiques, conjugue innovation technique et profondeur spirituelle. Le vocable choisi, Notre-Dame des Grâces, fait écho à un ancien sanctuaire marial disparu. À proximité, une maison de style bourgeois genevois — ancien corps de ferme reconverti en presbytère — vient compléter cet ensemble. Cette implantation témoigne d'un double mouvement : affirmer une présence visible et durable dans un quartier en pleine mutation, tout en s'inscrivant dans une tradition locale porteuse de sens.

**B**  
Bertoc  
immo

Votre moment clé

Immobilier résidentiel et commercial à Genève

Bertoc Immo SA  
28 rue de la Filature  
1227 Carouge

+41 (0)76 406 30 90  
hello@bertoc-immo.ch  
www.bertoc-immo.ch **in f @**



Les fameux  
**Malakoffs**  
et autres spécialités de  
l'Auberge de Luins sont  
incontournables!  
Venez les déguster.  
Fermé le mercredi.

Route du Village 21 - 1184 Luins  
Tél.: 021 824 11 59

[www.aubergedeluins.ch](http://www.aubergedeluins.ch)





## Un langage de verre et de lumière

L'église Notre-Dame des Grâces se distingue par un cycle de vitraux remarquable, pensé comme une véritable catéchèse visuelle. Les verrières inférieures racontent la vie terrestre de Marie: de sa naissance à l'Assomption, en passant par la Présentation au Temple, les Fiançailles avec Joseph, l'Annonciation, la Visitation ou la Nativité. Le deuxième niveau est consacré à sa vie

## Aujourd'hui, le grand orgue trône au-dessus du portail d'entrée, surplombant la nef comme une sentinelle musicale.

céleste, selon la tradition des Pères de l'Église (à travers les litanies mariales): Marie reine des anges, des apôtres, des confesseurs, des vierges, des martyrs. Enfin, tout en haut, les vitraux déploient un langage symbolique inspiré de la nature: lys, olivier, soleil, fleur précieuse, à travers les litanies de la Vierge. Certains vitraux ont été offerts par de grandes familles de la commune; d'autres portent la mémoire d'événements historiques, comme celui offert par des réfugiés belges durant la Première Guerre mondiale. Chaque vitrail, patiemment restauré au fil du temps, constitue un pont entre l'histoire sacrée et la mémoire collective du quartier.

## Un patrimoine musical vivant

Installé en 1913, un orgue exceptionnel signé Giuseppe Gandini, a été restauré un siècle plus tard entre 2016 et 2018, après un long silence. Probablement à l'origine dans un théâtre italien, l'instrument est remarquable tant par sa facture que par sa projection sonore. La restauration, confiée à la manufacture Colzani (Italie) et supervisée par

Diego Innocenzi, titulaire des orgues du Victoria Hall et des temples de Vandœuvre et de Saint-Gervais, a permis de retrouver sa configuration d'origine avec un soin extrême: 1'266 tuyaux, 352 sommiers, 124 membranes et une partie de la tuyauterie ont été refaits ou restaurés selon les plans de 1927. Certains jeux emblématiques, comme le Trombone 16 ou la Voce Celeste, ont été rétablis et le Salicional a retrouvé sa couleur d'origine. Le pédalier basculant, rare en Suisse, permet un jeu expressif fidèle à l'esprit italien du XIX<sup>e</sup> siècle. L'orgue possède deux claviers, un crescendo-decrescendo et une console reconstruite à l'identique.

## Quand l'instrument reprend voix

Aujourd'hui, le grand orgue trône au-dessus du portail d'entrée, surplombant la nef comme une sentinelle musicale. Il est utilisé lors des grandes fêtes liturgiques, mais aussi pour des concerts d'orgue solo ou avec orchestre, deux fois par an. Des visites sont régulièrement organisées pour les enfants dans le cadre des retraites ou de la formation musicale. L'organiste titulaire Jean-Christophe Orange collabore avec le Conservatoire pour faire découvrir cet instrument à de jeunes musiciens en devenir. Le petit orgue de chœur, quant à lui, est utilisé pour les temps plus intimes comme le Carême. Ensemble, ils forment un duo acoustique précieux.

## Des lieux liés à la mémoire

En contrebas du sanctuaire, une grotte construite en 1921 sur le modèle de Lourdes accueille fidèles et passants. Abrisée sous les ombrages et bordée par une source, elle est associée à une tradition d'ex-voto et de ferveur populaire. On y vient nombreux, surtout les jeudis et dimanches, pour s'agenouiller devant la statue de Marie, figure centrale de cette église placée sous le vocable de Notre-Dame des Grâces. Ce lieu discret, qui invite au recueillement, a toujours attiré celles et ceux qui cherchent un espace de consolation. Accolée à la grotte,

la crypte funéraire édifée en 1934, accueille aujourd'hui les cérémonies commémoratives. Trois vitraux contemporains signés Jean-Michel Bouchardy, peintre genevois, viennent y apporter une touche moderne. Dans l'église même, la richesse symbolique se prolonge. Le tympan extérieur, espace sculpté au-dessus de la porte, représente Marie.

## Ce lieu discret, recueilli, a toujours attiré celles et ceux qui cherchent un espace de consolation.

À l'intérieur, la chaire figure la Vierge comme Trône de la Sagesse. Le maître-autel en marbre polychrome est orné de versets latins, résumant l'essence liturgique du sanctuaire. Sur les sept marches de l'ambon sont gravés les dons du Saint-Esprit; les trois vertus théologales — foi, espérance, charité — sont sculptées sur la façade. Même les socles des chandeliers participent de cette architecture signifiante. Une petite bibliothèque paroissiale, ouverte à tous, complète le parcours.

### Une église au rythme des vies

Inscrite dans une unité pastorale dynamique (Rives de l'Aire), la paroisse du Grand-Lancy multiplie les activités pour les jeunes, les familles et les personnes en recherche. Le secrétariat de la paroisse, professionnalisé ces dernières années, gère aujourd'hui les demandes de sacrements, les intentions de messe et les nombreux enterrements célébrés dans l'église. Le carillon à dix cloches, dont une datant du XVIII<sup>e</sup> siècle, rythme toujours les temps forts. L'édifice, avec son acoustique généreuse



et sa liturgie musicale soignée, reste un lieu de rassemblement vivant. Des projets œcuméniques sont régulièrement menés avec les paroisses protestante et catholique-chrétienne voisines, autour de thèmes communs comme la justice, la musique ou la transmission intergénérationnelle. Les prêtres et laïcs engagés se relaient pour proposer une église ouverte.

### Un équilibre entre austérité et intensité

Sobre, presque dépouillée, l'église surprend par l'absence d'ornements superflus. Ce choix assumé fait émerger avec force la présence des vitraux, des boiseries ou encore de la chaire, décorée de motifs floraux comme le lys, symbole de pureté mariale. L'architecture néogothique, parfois critiquée pour son caractère historiciste, s'épanouit ici dans une forme allongée et élancée, à la beauté silencieuse. Cette simplicité offre un cadre propice à la contemplation. ■



#### AVEZ-VOUS UN PROJET IMMOBILIER?

Confiez-nous la vente de votre bien  
Service ★★★★★ recommandé par nos clients

Estimation  
personnalisée



en toute discrétion  
et sans engagement

info@desormiere-vanhalst.ch 079/777.02.50 - 078/854.12.50



DÉSORMIÈRE & VANHALST  
IMMOBILIER - GENEVE

# AUBERGE DE CHOULLY

Ouvert tout l'été  
Terrasse ombragée

Label Fait maison et ambassadeur du Terroir

19, Crêt-de-Chouilly • 1242 Chouilly • Satigny

Tél. 022 753 12 03

[www.auberge-de-chouilly.com](http://www.auberge-de-chouilly.com)

## Philippe Matthey

Curé de Notre-Dame des Grâces et modérateur de l'Unité pastorale

Théologien de formation et homme de terrain, Philippe Matthey coordonne l'ensemble de l'Unité pastorale tout en étant curé de la paroisse du Grand-Lancy ainsi que de Plan-les-Ouates/Perly-Certoux. Son quotidien est rythmé par les célébrations, les rencontres et les accompagnements spirituels. « Chaque jour est différent. Il faut savoir

### Les gens viennent à nous avec leurs attentes, leurs joies, leurs deuils.

Philippe Matthey

être disponible, présent, à l'écoute. », nous dit-il, ajoutant que l'église Notre-Dame des Grâces accueille une communauté plurielle, intergénérationnelle, profondé-

ment ancrée dans la vie du quartier : « Nous travaillons sur demande. Les gens viennent à nous avec leurs attentes, leurs joies, leurs deuils. Cela crée une dynamique forte, vivante, incarnée ».

Parmi ses missions prioritaires : l'accueil des couples et des familles à tous les âges de leur vie. Avec, en ces temps, l'accompagnement des jeunes adultes. « Nous développons pour eux des modules ouverts, accessibles à tous ».

À côté de son engagement pastoral, Philippe Matthey nourrit une passion profonde pour la musique baroque. Il organise régulièrement des conférences commentées autour de Bach ou Haendel, croisant écoute musicale et méditation spirituelle. Dernièrement, il a participé à la création d'une pièce de théâtre autour de la figure du roi Salomon, toujours en écho à l'univers musical de Bach et de Haendel, une manière de faire dialoguer foi, culture et expression contemporaine. Ce goût pour la musique le relie naturellement à Jean-Christophe Orange, organiste titulaire de l'église, avec qui il partage une même attention à la beauté comme langage de la foi. ■

## Jean-Christophe Orange

Organiste titulaire et secrétaire paroissial

Installé à la tribune depuis presque dix ans, Jean-Christophe Orange fait partie de l'écosystème des organistes genevois, tout en gardant un ancrage profond dans sa paroisse : « Être organiste, c'est plus qu'un métier, c'est une vocation. L'orgue de Notre-Dame des Grâces m'a appris la patience, l'exigence, l'humilité ». L'instrument, récemment restauré, est aussi un vecteur de lien : concerts, visites pour les enfants, sessions de

### L'orgue de Notre-Dame des Grâces m'a appris la patience, l'exigence, l'humilité.

Jean-Christophe Orange

découverte pour de jeunes musiciens... « Je travaille en réseau, avec d'autres organistes, d'autres paroisses. Mais ici, c'est spécial. Ce n'est pas un orgue d'école, c'est un orgue de prière. »

Le lien entre sacré et formation musicale, selon lui, rend parfois difficile la transmission. « Aujourd'hui, beaucoup de jeunes musiciens se forment en dehors du cadre liturgique. La musique d'église leur semble lointaine. Pourtant, elle offre des possibilités extraordinaires d'expression », indique-t-il. « C'est important pour moi de montrer que la musique religieuse n'est pas figée. Elle peut s'adresser à tous. Elle parle du silence, de l'écoute, de la beauté intérieure. »

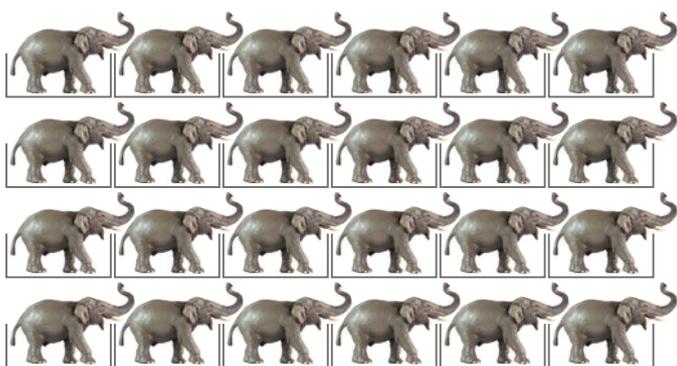




À côté de son activité musicale, Jean-Christophe Orange est aussi secrétaire paroissial. Il gère l'administration courante, mais aussi les moments de passage : mariages, baptêmes, funérailles. « C'est un service discret, mais essentiel. Il faut de la rigueur, de la douceur et une certaine endurance. » Ce double engagement, liturgique

et administratif, lui permet de garder une vue d'ensemble : « Je suis à la fois en coulisses et sur scène. Et ce que je préfère, c'est ce moment où tout converge : quand l'orgue entre dans la célébration, quand la musique devient prière. Là, tout prend sens », précise-t-il. ■

## le stockage en grand



**BALESTRAFIC**  
Espace garde-meubles  
Tél. 022 308 88 00 - [www.balestrafic.ch](http://www.balestrafic.ch)



RÉGIE TOURNIER

**Gérance  
Copropriétés  
Ventes  
Valorisation  
Conseils**

Régie Tournier SA  
Cours de Rive 4  
1204 Genève

+41 22 318 30 70  
[regie@tournier.ch](mailto:regie@tournier.ch)  
[www.tournier.ch](http://www.tournier.ch)

# Diane Barbier-Mueller, nouvelle présidente de la Chambre genevoise immobilière



Bénédicte Guillot

Lors de l'Assemblée générale de la CGI du 10 juin dernier, Diane Barbier-Mueller a succédé à Stéphane Penet, arrivé au terme de son mandat et chaleureusement remercié par les membres du Comité pour le travail accompli depuis 2023. Dans ce premier entretien avec Immoscope, la nouvelle présidente revient en 5 questions sur son parcours, ses motivations, et les priorités qu'elle entend porter pour les deux années à venir.

## 1 Pouvez-vous vous présenter en quelques mots ?

Je suis curieuse de nature et ai toujours aimé découvrir des univers différents. Après un master en droit, j'ai beaucoup voyagé, rencontré des gens de tous horizons qui m'ont souvent accueillie chez eux, le cœur de leur vie. À mon retour, il y a 10 ans, j'ai choisi de rejoindre la régie immobilière familiale, par choix et non par devoir, où j'ai occupé différents postes jusqu'à devenir aujourd'hui administratrice déléguée.

Ces diverses fonctions m'ont permis de créer de belles synergies qui, au fil du temps, me permettent d'avoir une très large vision des enjeux liés à l'immobilier. J'ai pu créer et développer le service «Rénovation durable», qui accompagne les propriétaires dans la mise en place de leurs projets énergétiques. Ce rôle m'amène à collaborer au quotidien avec des propriétaires aux profils et besoins très divers – villas, copropriétés, immeubles de rendement et occasionnellement des biens agricoles – et à devoir imaginer des solutions concrètes à des situations souvent complexes.

## Mais un propriétaire a aussi des droits, comme tout un chacun. La CGI joue un rôle central dans ce débat, et c'est un honneur aujourd'hui de la représenter.

C'est ce lien direct entre la problématique des gens et les réalités de l'immobilier qui m'a donné envie de m'engager en politique, au Grand Conseil, où je siége depuis sept ans en tant que députée, notamment à la commission du logement. Ce mandat me permet d'agir là où les règles se décident et de défendre une vision plus réaliste des enjeux du territoire.

Mon engagement à la Chambre genevoise immobilière est venu naturellement, d'abord via le groupement des propriétaires d'appartements (GPA). J'ai ensuite rejoint la commission législative, puis le comité, et aujourd'hui, la présidence. C'est un espace où il est important de mettre en lumière les constats et les problématiques qui jalonnent notre quotidien. Car on oublie souvent qu'être propriétaire n'est pas qu'une chance et un privilège, il y a aussi des responsabilités, beaucoup de contraintes, parfois quelques injustices. Mais un propriétaire a aussi des droits, comme tout un chacun. La CGI joue un rôle central dans ce débat, et c'est un honneur aujourd'hui de la représenter.

### 2 Pourquoi avoir choisi de vous engager au sein du GPA, puis de la CGI?

À Genève, l'accession à la propriété semble hors d'atteinte, presque taboue. J'en ai pleinement conscience. Lorsque j'ai eu la possibilité de devenir propriétaire vers 30 ans – grâce au soutien de mes parents – j'ai tout de suite mesuré ma chance. Car, sans appui familial, ce rêve reste inaccessible pour beaucoup. Le rêve de devenir propriétaire n'existe presque plus ici, alors qu'en France, par exemple, il reste accessible, même chez des jeunes ou des salariés modestes.

Je me suis engagée pour redonner cet espoir et montrer qu'une autre vision est possible. Aujourd'hui, je me suis organisée professionnellement pour m'impliquer pleinement dans cette nouvelle mission au sein de la CGI.

### 3 Quelle analyse faites-vous de la situation du logement à Genève?

Le projet du secteur PAV (Praille Acacias Vernet) est révélateur. On a accepté d'y construire 68% de logements sociaux, mais refusé d'y développer de la PPE. Cela montre qu'à Genève, on se projette plus facilement dans un logement social que dans un bien en propriété. Les coopératives d'utilité publique (donc avec un contrôle des revenus et du nombre d'occupants) font rêver, alors qu'elles restreignent les personnes pouvant y accéder. Cette perception faussée contribue à cristalliser la pénurie du logement pour la classe moyenne.

On observe une polarisation des débats, avec une volonté de bloquer les loyers sans développer l'offre pour autant, empêchant de vraiment sortir de la crise à Genève. Il est temps de sortir de cette logique perdant-perdant.

### 4 Quels sont les grands défis à venir pour les propriétaires genevois?

Deux défis majeurs : la transition énergétique et la fiscalité. Sur le plan énergétique, les attentes envers les propriétaires sont énormes, ce sont des investissements lourds qui ne peuvent pas reposer uniquement sur leurs épaules. La CGI s'est fortement mobilisée pour obtenir un accord ambitieux mais réaliste. Ce travail de fond a permis l'adoption d'un cadre de subventions pour les propriétaires à hauteur de 500 millions de francs, pour accompagner les rénovations énergétiques. C'est une avancée concrète, qui montre qu'un équilibre est possible entre transition écologique et soutien aux propriétaires.

## Il est temps de redonner toute sa place à une parole équilibrée et constructive autour de la propriété.

Sur la fiscalité, on continue de croire que tous les propriétaires sont riches, alors que ce n'est pas le cas. Pour répondre à cette réalité, la CGI travaille au quotidien avec les députés, pour faire avancer des mesures d'allègement fiscal et de simplification administrative. Ce travail de fond a permis l'adoption de la LEFI, avec, à la clé, une baisse significative de l'impôt sur la fortune : 0.85% au lieu des 1% initiaux. C'est un signal important, qui va dans le sens d'un rééquilibrage plus juste.

Dans les deux cas, notre rôle est d'agir concrètement pour défendre des solutions applicables et durables.

### 5 Quelles seront vos priorités à la présidence de la CGI?

Briser les tabous qui pèsent sur les propriétaires, mettre un terme à leur stigmatisation systématique dans l'opinion publique. Il est temps de sortir de cette vision caricaturale et de redonner toute sa place à une parole équilibrée et constructive autour de la propriété. ■

VOTATION

# Expropriations et étatisation du sol : ce que prévoit vraiment l'IN180



Christophe Aumeunier Bénédicte Guillot

**Le 28 septembre 2025, les Genevois seront appelés à se prononcer sur l'initiative 180, « Pour + de logements en coopérative » qui promet de créer plus de 11'000 logements coopératifs d'ici 2030. Si le besoin de logements reste criant à Genève, cette proposition, séduisante en apparence, cache une tout autre réalité. Décryptage d'un texte aux méthodes extrêmes qui risque fort de créer plus de problèmes qu'il n'en résout.**

## Un canton qui peine déjà à loger ses habitants

L'IN180 se donne pour objectif de « favoriser les coopératives » en créant 11'000 logements coopératifs d'ici 2030. Sachant qu'actuellement, Genève construit, non sans mal, en moyenne 2'500 logements par an (toutes catégories confondues), quasi tous les logements à venir devront être coopératifs en cas d'acceptation du texte.

**Les profils et attentes des Genevois sont multiples dans un territoire qui, rappelons-le, n'est pas extensible. Difficile dès lors d'imaginer ne construire qu'un seul et unique type de logements dans un canton déjà sous tension.**

Genève fait pourtant face à une pénurie de logements depuis plusieurs années. Toutes les catégories sont concernées : locations, achats, logements sociaux ou en coopérative. Les profils et attentes des Genevois sont multiples dans un territoire qui, rappelons-le, n'est pas extensible. Difficile dès lors d'imaginer ne construire qu'un seul et unique type de logements dans un canton déjà sous tension.

## Expropriation, absence de loyers libres : ce que propose réellement l'IN180

Pour arriver à créer ces 11'000 logements rapidement, l'initiative impose à l'État et aux communes d'utiliser trois outils :

- **Le droit de préemption** : la priorité d'achat lors de la vente de terrains privés ;

- **L'expropriation** : la possibilité de déposséder un propriétaire de son bien ;

- **Le fonds LUP** (logements d'utilité publique) : un fonds jusqu'ici consacré à la construction de logements pour les revenus les plus modestes.

Il s'agit donc de racheter (souvent à moindre prix) ou de retirer du marché des terrains privés, pour ensuite les remettre à des coopératives, qui en deviendraient gestionnaires.

Le Tribunal fédéral a par ailleurs précisé que ces trois outils permettent de construire uniquement et exclusivement des logements d'utilité publique soumis donc à un contrôle strict du taux d'effort et du taux d'occupation. En cas d'acceptation du texte, les 11'000 logements ne seraient pas de la coopérative classique à loyer libre, mais 11'000 logements en coopérative contrôlés pour revenus modestes.

## Préemption et expropriation : des outils extrêmes et peu adaptés

Alors que l'on construit à Genève, en moyenne, environ 2'500 logements par an, l'initiative prévoit la réalisation de 11'000 logements coopératifs d'ici 2030. Cette énorme pression sur l'État le poussera à préempter systématiquement dans un mouvement d'étatisation du sol sans précédent.

Rappelons que lorsque l'État ou la commune font usage de la préemption mais ne parviennent pas à se mettre d'accord sur le prix avec le propriétaire vendeur du terrain, une procédure d'expropriation est ouverte.

Ces dernières années, les autorités préemptrices contestent fréquemment les prix des parcelles et tentent de baisser le prix pourtant obtenu dans le cadre de la transaction entre privés qui devait avoir lieu, mais pour laquelle l'État ou la commune souhaite se substituer à l'acheteur.

## Avec ses mesures conflictuelles, l'IN180 va ralentir la production de logements

L'usage de la préemption avec une expropriation du prix et de l'expropriation formelle est coercitif à l'extrême. Ce sont des mesures dont il faudrait faire usage en dernier recours. Nous affirmons que ces mesures sont disproportionnées au regard de la situation. En l'état, il n'est pas légitime de déposséder les privés de leurs terrains pour les nationaliser et les remettre à des coopératives.

Le recours massif à la contrainte étatique risque d'enrayer la machine du logement plus qu'elle ne l'ait déjà. Les inévitables procédures judiciaires qui découleront des expropriations bloqueront les constructions et aggraveront la pénurie de logements.

## Utiliser les terrains publics avant d'exproprier les privés

L'État, ses fondations immobilières de droit public, ses établissements publics autonomes, les communes et leurs fondations immobilières sont les plus grands propriétaires immobiliers du canton. Ils possèdent déjà plus de 50% des mètres carrés bâtis du canton et de très nombreuses parcelles non-bâties ou à développer.

Un défaut majeur de l'initiative est de renforcer l'étatisation du sol par le biais de l'expropriation des privés, alors même que les collectivités disposent de droits à bâtir encore inexploités.

## Uniformiser l'offre : des risques majeurs

Comme expliqué plus haut, seuls des logements d'utilité publique en coopérative pourront être réalisés en cas d'usage de la préemption, de l'expropriation ou du fonds LUP. Imposer la construction d'un seul et unique type de logements comporte un risque majeur : appauvrir davantage la diversité. Tous les logements construits seraient réservés à des ménages répondant à des conditions précises (revenus modestes, taux d'occupation contrôlé), écartant une large part de la population – familles souhaitant accéder à la propriété, seniors désirant adapter leur logement, personnes aux revenus modestes, etc. La mobilité résidentielle pourrait en pâtir, la durée d'attente pour un logement s'étirer, et la frustration générale s'aggraver.

## Le détournement du fonds LUP : un coup dur pour le logement social

Un autre point sensible tient à l'utilisation du fonds LUP, alimenté à hauteur de 35 millions de francs par an. Ce fonds a toujours visé en priorité la construction de logements sociaux destinés aux plus vulnérables, avec des loyers très encadrés et des critères d'attribution rigoureux.

Le projet IN180 prévoit de siphonner ce fonds pour financer des logements en coopérative. Or, il faut rappeler que l'accès à ces logements impose le paiement d'une part sociale significative par le locataire – un montant difficilement accessible pour les personnes réellement précarisées. Le risque ? Que ce fonds soit détourné de son objectif initial, laissant de côté ceux qui en auraient le plus besoin.

**Ainsi et parce qu'elle ne répond pas aux besoins de la population nous invitons à refuser l'IN180 « Pour + de logements en coopérative ».**

## Substitution plutôt qu'addition : un faux « plus » de logements

Contrairement à l'idée véhiculée par ses initiateurs, l'IN180 ne créera pas de logements supplémentaires. Elle ne fait que remplacer des logements sociaux « classiques » (comme les HBM) par des logements coopératifs du même segment (LUP). Les Genevois n'y gagneraient donc pas en nombre de logements, mais seraient confrontés à une redistribution de l'offre, souvent au détriment des plus modestes ou de ceux dont les ressources ne sont pas compatibles avec les exigences des logements d'utilité publique.



## Un modèle fermé, peu souple et inadapté à la réalité genevoise

Au fond, le reproche majeur adressé à l'IN180 est son manque de souplesse et ses méthodes extrêmes. La vie à Genève, ses besoins, ses parcours résidentiels sont pluriels. Les réponses doivent l'être aussi.

En verrouillant l'avenir sur la seule voie d'un logement hybride mi-coopérative mi-logement d'utilité publique, on nie cette réalité et on aggrave les difficultés pour celles et ceux qui cherchent simplement à se loger.

L'usage de l'expropriation des privés et le détournement des fonds jusqu'ici réservés à la construction des logements (HBM) destinés aux personnes qui ont les revenus les plus modestes est totalement disproportionné.

Ainsi, et parce qu'elle ne répond pas aux besoins de la population, nous invitons à refuser l'IN180 « Pour + de logements en coopérative ». ■

# QUESTIONS RÉPONSES

## L'État a-t-il vraiment besoin d'une initiative pour construire des coopératives ?

**ABSOLUMENT PAS.** L'État possède déjà des milliers de mètres carrés de terrains. Il pourrait construire davantage de coopératives sans changer une virgule à la loi actuelle. L'État favorise déjà les coopératives via notamment la mise en place d'un plan d'actions lancé en 2016 visant à leur « donner un coup d'accélérateur ». Les nombreux projets à venir, dont le plus important est le développement du périmètre Praille-Acacias-Vernets (PAV), prévoit de réserver 40% des 12'000 logements prévus à des coopératives.

## Les coopératives bénéficient-elles déjà d'aides aujourd'hui ?

**OUI. Et beaucoup.** Elles reçoivent des **terrains publics, des exonérations fiscales, des cautionnements d'État, des droits à bâtir prioritaires.** Le canton de Genève **favorise déjà les coopératives,** notamment par le biais de son plan d'actions lancé en 2016. Certaines coopératives sont devenues de **véritables promoteurs.**

## Le modèle zurichois ne devrait-il pas inspirer Genève ?

**NON.** Zurich et Genève sont très différentes. À Zurich, les coopératives sont ancrées dans une tradition ouvrière de longue date. Elles se sont historiquement développées sagement avec des fonds propres en suffisance. À Genève, une autre voie a été suivie avec le développement des fondations communales et des fondations de droit public pour assurer des logements à bon marché. **Comparaison n'est donc pas raison.**

## Est-ce que le modèle coopératif est mauvais ?

**PAS DU TOUT — s'il est volontaire et pluraliste.** Ce que propose l'IN180, c'est une **coopérative imposée et administrée,** bien loin de l'esprit d'origine.

## Qui décide de l'attribution des logements dans une coopérative ?

**Les coopératives elles-mêmes.** Il n'existe pas de système unique, transparent ou étatique. Certains critères sont flous, d'autres biaisés par l'ancienneté ou l'affiliation. À Zurich, **des scandales ont éclaté** pour des logements coopératifs occupés par des ménages avec des revenus de plus de 500'000 francs. Rappelons que pour devenir coopérateur, le demandeur de logement doit obligatoirement adhérer préalablement à une coopérative. En plus, pour entrer dans une coopérative IN180, il faudra respecter des seuils de revenus et un taux d'occupation.

## Existe-t-il une alternative plus efficace que l'IN180 ?

**OUI.** Mieux exploiter les terrains publics et **favoriser toutes les formes d'habitat en fonction des besoins réels,** et construire plus, plus vite, en respectant la mixité.

En savoir +  
[www.in180.ch](http://www.in180.ch)



# QUEL LOGEMENT CRÉE L'IN180 ?

Le logement coopératif issu de l'IN180 n'est pas de la coopérative classique. C'est un modèle hybride mi-coopérative, mi-logement d'utilité publique, avec une complexité complètement inédite: les règles de droit public et privé qui s'y appliquent sont multiples.

## Une coopérative...

L'habitant du logement coopératif dispose d'un droit d'usage qui s'apparente à un bail et il paie un loyer. Mais il doit aussi participer à des séances relatives à l'entretien de l'immeuble et à son usage, et traiter de nombreux sujets en lien avec la propriété de l'immeuble.

## ... avec un accès soumis au paiement de parts sociales

Le droit d'usage d'un appartement coopératif n'est octroyé que si le coopérateur a acquis des parts sociales dont le montant varie en fonction de la valeur de l'immeuble et de la taille de l'appartement. Pour y vivre, il donc faut verser entre CHF 20'000 et CHF 50'000 en moyenne selon le nombre de pièces. Ces parts devront être à nouveau cédées au départ de l'appartement, mais sans possibilité de plus-value autre que le renchérissement.

## ... avec un contrôle des revenus et du taux d'occupation

L'usage voulu par l'initiative de la préemption, de l'expropriation et du fonds LUP, oblige à ne construire que du logement d'utilité publique au sens de la LGL et de la LUP. Il est donc impossible de réaliser des coopératives à loyers libres avec l'IN180.

Ainsi, pour accéder à un logement coopératif issu de l'initiative, le contrôle des revenus et du taux d'occupation sera obligatoire et viendra s'ajouter à la nécessité d'acheter des parts sociales. Dès lors, l'entrée dans ces logements est restreinte et sélective.

## ... plus chère qu'un logement LUP classique

Si l'on compare les loyers des coopératives LUP à ceux des logements LUP classiques, tous deux contrôlés par l'État, les coopératives LUP sont plus chères. En effet, elles supportent des surcoûts liés à la rente de superficie, à un financement à 95% de fonds étrangers et à un amortissement obligatoire, ce qui rend leurs loyers souvent supérieurs aux locatifs LUP traditionnels. De plus, et ce n'est pas négligeable, les locataires doivent acquérir des parts sociales élevées. Remplacer des locatifs LUP par des coopératives LUP ne facilite donc pas l'accès aux logements abordables, au contraire.

## ... sans possibilité de transmettre son logement

En principe, les coopératives dont nous parlons à Genève, ne permettent pas une transmission directe de l'appartement, même à ses enfants. Cela s'avère compliqué et aléatoire.

Si l'on rajoute à cela les contraintes publiques liées aux contrôles des revenus et du taux d'occupation, l'on comprend que la transmission de l'appartement devient impossible. ■

**L'ensemble de ces conditions interrogent très sérieusement sur l'intérêt de remplacer des logements locatifs LUP par des logements en coopérative LUP. Nous ne voyons pas l'intérêt de la coopérative LUP telle que souhaitée par l'initiative, ni de ne construire que ce type de logements pour les années à venir.**

VALEUR LOCATIVE

# Une suppression qui lèse les propriétaires genevois



Sarah Chevalier

**Le peuple se prononcera le 28 septembre 2025 sur la refonte totale du système d'imposition des biens immobiliers – en résidence principale ou secondaire – occupés par leurs propriétaires. La Chambre genevoise immobilière s'oppose avec conviction à ce changement de système d'imposition qui péjore la fiscalité de la majorité des propriétaires genevois.**

Au terme d'intenses débats, le Parlement accouchait cet hiver d'un compromis dont les axes principaux sont la suppression de la valeur locative pour les résidences principales et secondaires occupées par les propriétaires mais aussi l'abolition des déductions des frais d'entretien et de la déduction des intérêts passifs des dettes.

La question qui sera soumise au peuple le 28 septembre prochain ne se posera pas en termes aussi directs puisqu'elle prend la forme alambiquée de l'approbation de « l'arrêté fédéral du 20 décembre 2024 relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires ». Techniquement, l'approbation ou non de cet arrêté conditionne l'entrée en vigueur du second projet qui concerne *la loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement*, l'une étant la conséquence de l'autre.

## Mais pourquoi la suppression de la valeur locative ne serait-elle pas réjouissante ?

L'abolition de la valeur locative échauffe le débat politique depuis sa création en 1934. Sa mise en place avait d'ailleurs pour but, rappelons-le, de renflouer les caisses de l'État en pleine crise économique mondiale. Ce revenu fictif qui s'ajoute aux autres revenus imposables des propriétaires qui occupent leur propre logement augmente le revenu imposable d'un montant qui peut varier d'un canton à l'autre. À Genève, la valeur locative dépend du questionnaire y relatif qui prend en considération la surface habitable et les qualités du bien. Il existe un système d'indexation indépendant dont le mécanisme est lié à l'évolution des loyers. Dans d'autres cantons, la valeur locative est corrélée à l'estimation fiscale de la propriété.

Cependant, ce sont les conséquences des mesures qui accompagnent cette bonne nouvelle qu'il s'agit d'analyser. Jusqu'à maintenant, le pendant à l'ajout de ce revenu fictif est la déduction possible de charges d'entretien et de rénovation ainsi que la déduction des intérêts passifs. En supprimant cette possibilité pour les logements qui ne sont pas loués, les contribuables perdent une réduction précieuse de leur imposition.

**Bien sûr, l'abolition de la valeur locative arrive dans certains cas particuliers à une diminution de l'impôt, mais, majoritairement et sur le long terme, les propriétaires genevois sont perdants.**

Ainsi, prenons l'exemple d'un propriétaire d'un appartement qu'il occupe lui-même depuis plus de 10 ans et dont la valeur locative s'élève à CHF 22'117.–. Il bénéficie à Genève d'une déduction pour propre occupation de 40% soit CHF 8'847.–. Ce propriétaire peut également déduire ses frais PPE de CHF 6'701.–, ainsi que ses intérêts hypothécaires de CHF 8'100.–. Dans ce cas, le total des déductions de CHF 23'549.– est supérieur à sa valeur locative et ces charges viendront en diminution d'autres revenus, comme le salaire, les rentes etc. Pour peu qu'il envisage des rénovations ou que les taux hypothécaires augmentent, ce contribuable pourra d'autant plus déduire de ces autres revenus.

Bien sûr, l'abolition de la valeur locative arrive dans certains cas particuliers à une diminution de l'impôt, mais, majoritairement et sur le long terme, les propriétaires genevois sont perdants.



La suppression des frais d'entretien et de rénovation est particulièrement mal venue. Ces déductions influent de manière notable sur l'importance des déductions qu'il est globalement possible d'opérer dans sa déclaration fiscale.

Autre ineptie : la suppression immédiate au niveau de l'impôt fédéral direct de la déductibilité des investissements écologiques et la suppression progressive de cette faculté pour les cantons (jusqu'en 2050). À noter que même si le Canton de Genève se projette pour une suppression progressive la plus tardive possible, il s'agirait de légiférer expressément en ce sens, ce qui pourrait s'avérer scabreux.

Quant aux intérêts passifs, ils ne seront tout simplement plus déductibles et ce pour l'ensemble des dettes et non seulement des prêts hypothécaires (emprunts, crédits à la consommation etc.). Seules des déductions minimales sont maintenues pendant les dix premières années lors d'une première acquisition d'un bien immobilier à usage personnel.

Globalement, la réforme désavantage malheureusement les propriétaires genevois ce que confirment les simulations effectuées par le Département des finances qui indique qu'une application de la nouvelle loi produirait des dizaines de millions de rentrées fiscales supplémentaires pour le Canton et la Confédération.

Enfin, cette réforme donne la possibilité aux Cantons d'introduire un impôt réel sur les résidences secondaires

réservées à un usage personnel. Cette mesure est le corollaire de la suppression de la valeur locative et autorise à introduire un nouvel impôt supplémentaire sur un bien immobilier utilisé principalement comme résidence secondaire. Il permet de préserver les entrées fiscales des cantons de montagne. Là encore, la fiscalité d'un propriétaire genevois de résidence secondaire pourrait être aggravée.

**Nous considérons donc que la réforme proposée est mauvaise et nous appelons à la refuser. ■**

#### En savoir +

Depuis plusieurs années, la Chambre immobilière genevoise se bat pour diminuer la charge fiscale des propriétaires. Cependant, le système en place, avec la déductibilité pleine des intérêts passifs des prêts et des frais d'entretien permet d'alléger la charge fiscale tout en préservant le patrimoine bâti, encouragé à être restauré. Lors de son intervention à l'Assemblée générale en juin dernier, M. Gregory Boria a clairement démontré, chiffres à l'appui, que la réforme n'est pas à notre avantage.

Retrouvez sa  
présentation en ligne sur  
[www.cgionline.ch/actualites](http://www.cgionline.ch/actualites)



**Bien plus qu'un  
simple lave-linge.  
C'est le lave-linge de  
Marco Odermatt.**



**Notre lave-linge avec le meilleur système d'élimination rapide des taches à 30 °C du marché.<sup>1</sup> Pour un linge propre en seulement 49 minutes – et jusqu'à 30 % d'économies d'énergie.<sup>2</sup> Rapide, ultra-efficace et doux. Tout comme Marco.**

**Le soin du linge des champions.**

<sup>1</sup> Sur la base d'un test d'élimination de 59 taches réalisé en externe avec le programme AbsoluteWash 49 (49 min. pour une charge de 4 kg) par rapport aux marques leaders du marché en Europe avec des programmes courts d'une heure à 30 °C.

<sup>2</sup> Sur la base d'un test interne comparant la consommation d'énergie avec le programme coton à 40 °C et le programme AbsoluteWash de 49 minutes à 30 °C.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA CGI

# 105<sup>e</sup> assemblée générale de la CGI : défendre la propriété, penser l'avenir

Grégory Tesnier

**La 105<sup>e</sup> assemblée générale de la Chambre genevoise immobilière (CGI) a mis en lumière les défis cruciaux qui s'annoncent concernant la défense de la propriété, les réformes fiscales et la transition énergétique. Ainsi, entre prises de position fermes et passage de témoin à la présidence, l'avenir de l'immobilier genevois se dessine dans un contexte tendu.**

Le public était nombreux mardi 10 juin 2025 dans l'auditorium du Campus Biotech, à deux pas du parc Barton, pour écouter le président sortant de la CGI Stéphane Penet, qui a, en ouverture de l'événement, chaleureusement salué les membres, les autorités et les invités présents, parmi lesquels le conseiller d'État Antonio Hodgers.

Stéphane Penet est revenu sur ses deux années de présidence, qu'il a décrites comme un voyage sur un « fleuve parfois agité » et nécessitant une navigation attentive et réactive. Il a salué la mobilisation constante des équipes de la CGI, en particulier celle du secrétariat, soulignant leur rôle essentiel dans l'efficacité de l'action de l'association. Il a évoqué les grands axes de son mandat: la défense de la propriété individuelle, dans toute sa diversité, le dialogue constructif avec les autorités face aux défis du secteur immobilier genevois, ainsi que l'opposition déterminée à certaines dérives telles que l'étatisation du sol, la préemption excessive ou la surenchère réglementaire.

## De nombreux enjeux politiques

Stéphane Penet a également rappelé que les propriétaires ne sont pas de simples détenteurs de biens, mais des acteurs clés du développement cantonal, engagés dans la politique du logement comme dans la préservation de l'environnement. « Notre association a la force de faire bouger les choses », a-t-il affirmé en remerciant le comité et les membres pour leur confiance.

Le trésorier Olivier Cerutti a ensuite présenté des comptes à l'équilibre, mentionnant la constitution d'une importante provision en vue des nombreux enjeux politiques et votations à venir. Les comptes 2024, ainsi que le budget 2025, ont été adoptés à l'unanimité.



Le public était nombreux à l'auditorium du Campus Biotech



Stéphane Penet

Olivier Cerutti

Christophe Aumeunier

Alexandre Fallin

Gregory Boria

Antonio Hodgers

L'assemblée a ensuite abordé les votations prévues le 28 septembre 2025. La CGI a exprimé son opposition claire à l'initiative populaire 180 «Pour plus de logements en coopérative», perçue comme une attaque frontale contre la propriété privée. Christophe Aumeunier, secrétaire général, a dénoncé un mécanisme qui imposerait aux collectivités publiques l'acquisition massive de terrains pour les attribuer en droit de superficie à des coopératives, vidant ainsi la propriété foncière de sa substance.

Autre objet de votation: l'arrêté fédéral du 20 décembre 2024 relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires. Derrière cet objet de votation se cache le projet lié de l'abolition de la valeur locative. Si l'idée de supprimer ce revenu fictif imposé aux propriétaires a été un cheval de bataille de longue date la CGI, l'association constate toutefois que ce projet est mal ficelé et appelle à rejeter le texte. Alexandre Fallin, président de la commission fiscale de la CGI, et Gregory Boria, économiste-fiscaliste chez CGI Conseils, ont expliqué que cette réforme supprimerait également plusieurs déductions fiscales, notamment pour l'entretien des biens ou les investissements écologiques. En l'état, le nouveau système désavantagerait une majorité de propriétaires. La présentation des deux intervenants est à retrouver sur notre site [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch).

## Bilan et perspectives

Au moment des élections statutaires, les membres actuels du comité ont été reconduits. Diane Barbier-Mueller a été élue présidente et succède ainsi à Stéphane Penet.

Une fois les votes achevés, et dans la seconde partie de l'événement, Antonio Hodgers, conseiller d'État en charge du Département du territoire, est intervenu pour livrer un discours mêlant bilan et perspectives. Il s'est souvenu de sa première prise de parole devant la CGI, il y a onze ans, et a souligné l'importance de cette association exerçant de manière fiable et raisonnée un poids politique considérable. Pour lui, en substance, «la propriété privée joue un rôle fondamental, mais elle doit s'articuler avec les intérêts publics pour faire avancer des projets communs». Antonio Hodgers a aussi salué l'engagement de la CGI dans la transition énergétique, en soulignant les efforts et les contraintes que cela implique. Enfin, il a évoqué la révision à venir du Plan directeur cantonal (PDCn), outil stratégique pour penser Genève à l'horizon 2050, appelant à surmonter les tensions entre désir de développement et volonté de préservation.

La dernière séquence de l'assemblée a été consacrée à une conférence de Francesco Della Casa, architecte cantonal, et de Marie Savary, juriste à l'Office cantonal de l'énergie (OCEN), autour des enjeux liés à la construction bas carbone et aux transformations profondes qu'elle implique. Les deux intervenants ont présenté les nouvelles exigences légales destinées à réduire l'empreinte carbone du bâti genevois, notamment les articles 117 et 118 de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI). Dès les prochaines années, tout projet de construction ou de rénovation devra intégrer, en annexe à la demande d'autorisation de construire, un concept bas carbone incluant

## Les deux intervenants ont présenté les nouvelles exigences légales destinées à réduire l'empreinte carbone du bâti genevois.

le réemploi de matériaux et des pratiques relevant de l'économie circulaire. Ces exigences deviendront juridiquement contraignantes à partir de 2035. Afin d'accompagner cette évolution, un guide évolutif en ligne sera mis à disposition des professionnels. ■



Marie Savary et Francesco Della Casa



- 1 Stéphane Penet, Pierre Nicollier, Diane Barbier-Mueller, Vincent Subilia et Mohamed Atiek
- 2 Alexandre Prêtre, Christophe Aumeunier et Edouard Cuendet
- 3 Bertrand Konate et Damien Zuber
- 4 Claire Bolsterli, Fabio Melcarne, Cédric Petitjean et Simon Reichen
- 6 Olivier Cerutti et Pascal Pétroz
- 6 Philippe Angelozzi, Cosima Trabichet-Castan, Marie-Christine Dulon et Saskia Dufresne
- 7 Stéphane Barbier-Mueller, Alix Barbier-Mueller et Cédric Lovis
- 8 Lionel Dugerdil, Geoffray Sirolli, Diane Barbier-Mueller et Mathias Zinggeler
- 9 Michel Burgisser, Francesco Della Casa, Marie Savary et Valentine Pillet
- 10 Nicolas Grange et Serge Dal Busco

# Dynamiser la construction de logements : l'urgence d'un changement de cap



Bénédicte Guillot



**Face à la pénurie de logements qui s'aggrave en Suisse, l'Alliance suisse pour le logement plaide pour une levée des obstacles actuels à la construction, des incitations réelles pour investisseurs et privés, et une fluidification des procédures d'autorisation.**

L'Alliance suisse pour le logement regroupe les associations de défense des propriétaires et de l'économie immobilière qui apportent une contribution décisive au marché du logement. Alors que la situation du logement locatif se péjore d'année en année, l'Alliance appelle à un sursaut politique et à un changement de cap en matière de construction. Elle souligne la nécessité de créer des conditions-cadres favorables pour débloquer une situation au bord de la nécrose. Relevant, entre autres, des interventions étatiques toujours plus étendues venant grever la réalisation de nouveaux logements, elle appelle à encourager l'engagement privé via une série de mesures concrètes :

- ① Assurer l'attractivité pour les investisseurs privés : accélérer et raccourcir les procédures.
- ② Mettre en œuvre l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS) avec discernement : la protection des sites historiques est importante – mais dans son application actuelle, l'ISOS bloque des zones entières de développement. Il faut davantage de nuance et de marge de manœuvre pour les villes et les communes.
- ③ Empêcher la confiscation du sol par l'État : le droit de préemption de l'État et des communes a pour effet de créer un climat de défiance délétère qui met à mal la juste répartition des rôles entre le privé et le public. Dans la pratique, cela conduit à de nombreux litiges juridiques. Les pouvoirs publics doivent se limiter à créer des conditions-cadres favorables.
- ④ Des bases juridiques stables : le droit de la location doit être ponctuellement assoupli au lieu d'être durci en permanence.
- ⑤ Traiter les oppositions de manière différenciée : la possibilité de retarder massivement, voire d'empêcher des projets de construction de logements par le biais d'oppositions doit pouvoir être limitée lorsqu'elle devient abusive.
- ⑥ La distribution « arrosoir » de l'argent des contribuables pour la construction de logements subventionnés et d'utilité publique ne doit plus être développée. L'État évince ainsi les investisseurs et les bailleurs désireux de construire et réduit l'offre au lieu de créer des logements. Il faut s'assurer que les logements subventionnés profitent réellement à ceux qui en ont le plus besoin. Sinon, il faut examiner la pratique de l'aide au sujet – exclusivement pour les personnes dans le besoin qui cherchent un logement.

La crise du logement n'est pas une fatalité. En levant les obstacles inutiles, en simplifiant les procédures et en encourageant l'initiative privée, il est possible de relancer durablement la construction et de répondre aux besoins croissants de la population. ■



DÉPANNAGE JOUR & NUIT  
MENUISERIE - SERRURERIE  
VITRERIE - MIROITERIE

**022 300 06 36**  
**SOS DÉPANNAGE 24/24**

DEVIS ET CONSEILS:

**WWW.DROZ-MSV.COM**



Notre engagement

# EXCELLENCE

**Hoortus, l'immeuble commercial emblématique du projet Ferney 27 à Genève, prend vie ! Avec ses 1'400 m<sup>2</sup> de surfaces réparties sur plusieurs niveaux et une terrasse au 3<sup>e</sup> étage, Hoortus se distingue par une architecture alliant bois et béton, et une conception THPE tournée vers la durabilité et le bien-être.**

**Dès le lancement, l'implantation d'une grande crèche a été confirmée. Grâce à l'expertise de notre service Pilotage de promotions immobilières et à la collaboration avec la Ville de Genève et ses architectes, le projet a été adapté aux exigences spécifiques de ce type d'accueil. L'ouverture est prévue pour la rentrée 2025.**

**Des questions sur le pilotage de vos projets immobiliers ? Contactez notre service !  
[promotions@pilet-renaud.ch](mailto:promotions@pilet-renaud.ch) • 022 322 55 23**

# Jurisprudences récentes

## Une résiliation pour violation du devoir de diligence peut-elle être valable sans mise en demeure préalable ?

Dans l'arrêt rendu par la Chambre des baux et loyers le 8 avril 2025 (ACJC/516/2025), un contrat de bail est conclu entre une société coopérative (bailleresse), laquelle est au bénéfice d'un droit de superficie distinct et permanent sur la parcelle, et deux locataires. Le contrat de bail porte sur la location d'un atelier situé dans le bâtiment litigieux. Une des locataires est une société dont le but est la mise en place d'ateliers de tricotage, de couture artisanale africaine et d'ateliers audiovisuels. Les locaux ont donc été loués à destination de l'exercice de ces activités. La locataire a déposé une autorisation de construire en ce sens, autorisation qu'elle a obtenue. Les travaux n'ont toutefois jamais été effectués. En février 2023, suite à une plainte, la bailleresse a découvert que la locataire utilisait son local, dans lequel étaient installées environ 80 chaises, pour l'organisation de réunions, notamment de cultes religieux. Aussi, par avis officiel de résiliation du bail du 1<sup>er</sup> mars 2023, le bail a été résilié pour le 30 novembre 2023 pour justes motifs. Dans le courrier d'accompagnement, il a été rappelé que les locaux avaient été loués en vue de l'exploitation d'un atelier de tricotage, voire de couture, et qu'il avait été constaté que les locaux avaient été transformés en salle de réunion, ce qui n'était pas conforme au but envisagé par le bail et comportait des risques de sécurité, les locaux ne devant pas être fréquentés par plus de seize personnes.

La locataire a contesté le congé et porté la cause devant le Tribunal des baux et loyers en invoquant l'inefficacité du congé. Elle a contesté le motif de la résiliation et a relevé qu'aucune mise en demeure ne lui avait été adressée. Elle a indiqué « qu'elle n'aurait pas donné suite à une demande d'exploiter un atelier de couture dans les locaux car cette activité n'était plus envisageable en raison du COVID-19, les investisseurs s'étant retirés du projet ». Dans son jugement du 24 juillet 2024, le Tribunal des baux et loyers a déclaré le congé efficace et valable en retenant qu'il fallait analyser la validité du congé sous l'angle de l'art. 257f CO (violation du devoir de diligence par le locataire) vu les motifs invoqués à l'appui de ladite résiliation, article dont les conditions étaient réunies. Le Tribunal des baux et loyers a en effet retenu que la bailleresse pouvait se dispenser d'envoyer un avertissement préalable car il aurait été inutile, la locataire ayant déclaré en audience que même si elle avait reçu un avertissement, elle n'aurait pas modifié l'affectation des locaux. La locataire a formé appel de ce jugement.



P. FULLIQUET S.A

[www.fulliquet.ch](http://www.fulliquet.ch)

Clôtures, portails, automatisation, jardins

**P. FULLIQUET SA**

9, route de Cartigny - 1236 CARTIGNY / GENEVE

022 792 59 11 ✉ [pfulliquetsa@hotmail.com](mailto:pfulliquetsa@hotmail.com)



Géraldine Schmidt

La Chambre des baux et loyers a, dans un premier temps, rappelé qu'une résiliation pour justes motifs était subsidiaire à toutes les autres résiliations et que lorsque le bailleur se trompait dans la qualification de la résiliation, le juge pouvait procéder à la rectification nécessaire.

La deuxième instance cantonale a ensuite listé les conditions de validité d'une résiliation pour violation du devoir de diligence et souligné que le bailleur ne pouvait se dispenser de l'envoi d'une mise en demeure qu'à titre exceptionnel, au risque de vider de sens l'exigence posée par l'article 257f, al. 3, CO de l'existence d'une mise en demeure préalable non suivie d'effet.

Dans le cas présent, la Chambre des baux et loyers a considéré que les locaux avaient été loués à destination d'un atelier de couture et qu'ils n'avaient jamais été exploités à cette fin, la locataire les ayant utilisés pour organiser des réunions et des cultes religieux. Lorsqu'elle l'a appris, la bailleuse a procédé à la résiliation immédiate du bail pour justes motifs, sans mise en demeure. Il ressort toutefois de la procédure que la locataire a déclaré

qu'elle n'aurait pas donné suite à une demande de la bailleuse d'exploiter les locaux en ateliers de couture car cette activité n'était plus envisageable depuis le COVID, les investisseurs s'étant désistés. Le changement d'affectation reproché à la locataire représente une violation de son contrat de bail qui ne permet pas une résiliation pour justes motifs, mais peut en revanche justifier une résiliation pour violation du devoir de diligence. La Cour a considéré que c'était à bon droit que le Tribunal des baux et loyers avait retenu que la bailleuse pouvait être dispensée de l'envoi d'une mise en demeure, qui n'aurait pas été suivie d'effet vu les déclarations de la locataire, tout en rappelant que cette dispense doit être admise à titre exceptionnel. Le jugement du Tribunal des baux et loyers a par conséquent été confirmé.

Cet arrêt est très intéressant car il rappelle les différentes résiliations extraordinaires possibles et les motifs qui peuvent être invoqués à l'appui de chacune d'elles. ■



BBA, MBA, DBA, formation continue  
accrédités eduQwa, IACBE & ISO 9001

# ChatGPT vs Copilot ?

Nos formations continues répondent  
aux interrogations des PME.

Executive Certificate  
AI for Real Business



dates et programme 

[esm.ch/executive-education](http://esm.ch/executive-education)



NEPTUNALIA SA

in f @  
[www.neptunalia-sa.ch](http://www.neptunalia-sa.ch)



**DEBOUCHAGE CANALISATION  
NEPTUNALIA SA INTERVIENT  
24H/24, 7J/7  
POUR TOUS TRAVAUX OU  
INTERVENTIONS D'URGENCE**

Spécialistes des opérations d'assainissement, de l'entretien des canalisations, des pompes de relevage, des pompages, des travaux Haute pression et Ultra Haute Pression et du débouchage de traînasses sur le Canton de Genève et le Canton de Vaud.  
Des équipes de professionnels hautement qualifiés à votre écoute (formation professionnelle spécifique aux métiers de l'assainissement, accréditations...)

## AGENDA

# Cours et séminaires 2025

CGI Conseils organise tout au long de l'année des cours, des séminaires et des conférences sur des thématiques liées à l'immobilier. Une offre de formations variée permettant de se tenir informé sur l'actualité tout en restant à la pointe de l'expertise immobilière.

4 septembre 2025	Séminaire immobilier PPE	Promotion: du projet à l'habitat
15 septembre 2025	Module de formation juridique 1	PPE
18 septembre 2025	Immoénergie	Approche technique
23 septembre 2025	Immoénergie	Stratégie et planification énergétique
23 septembre 2025	Sprints de l'immobilier	2 <sup>e</sup> manche
26 septembre 2025	Module énergie	Pompes à chaleur
29 septembre 2025	Module de formation juridique 2	Conclusion du contrat de bail
6 octobre 2025	Module de formation juridique 3	État des lieux
6 octobre 2025	Module énergie	Subventions pour les rénovations énergétiques
7 octobre 2025	Module énergie	Fiscalité et travaux énergétiques
10 octobre 2025	Module de comptabilité immobilière	

Inscriptions en ligne sur  
[www.cgiconsseils.ch/formations](http://www.cgiconsseils.ch/formations) ou scannez  
 le QR code pour y accéder directement



## QUALITÉ ET FIABILITÉ LE CHOIX DES GRANDES MARQUES SERVICE APRÈS-VENTE TOUTES MARQUES



**STIHL** **KÄRCHER** **SABO**



**Chalut**  
Green Service

JUSSY 022 759 91 91  
 MIES 022 755 60 22  
 ACLENS 021 731 29 91

[www.chalut-greenservice.ch](http://www.chalut-greenservice.ch)

**RS** **RAFAEL STORES**

STORES - VITRERIE - MIROITERIE

Route de Drize 73A • 1234 Vessy GE

T. +41 22 525 25 66

info@rafaelstores.ch • www.rafaelstores.ch

**RAFAEL STORES, chaque projet reste unique!**



# Vous cherchez un endroit au centre-ville pour vos assemblées de PPE?

> Diverses possibilités de  
location dès CHF 220.-

Nous mettons à votre disposition  
une grande salle pouvant accueillir 60 personnes  
ou se diviser en deux parties selon vos besoins.

[info@cgiconseils.ch](mailto:info@cgiconseils.ch)

**LE SAVIEZ-VOUS?**

**L'État n'a pas besoin  
d'exproprier des  
privés pour bâtir  
+ de coopératives**

**L'État possède  
déjà suffisamment  
de terrains**



**in180.ch**

**NON**  
28 sept  
**NON**

**L'IN180 aggrave la crise du logement**