

immoscope

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

N° 188
NOVEMBRE 2025

Bâtiments historiques de Genève – Le Théâtre de Carouge

Votation du 30 novembre – Non à l'initiative « Pour l'avenir »

Baux à loyer d'habitation – Nouvelles formules officielles



CGI

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires



Le soin du linge des champions.

Meilleur système d'élimination
rapide des taches à 30 °C du marché
en seulement 49 minutes.*



*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.

Swissski OFFICIAL
SUPPLIER



Diane Barbier-Mueller, Présidente

Éditorial

Quand les bonnes intentions agravent la crise

Nous vivons dans un contexte émotionnellement difficile pour la population: un marché immobilier tendu, des développements pas toujours concertés ou coordonnés et des biens rares, que ce soit à l'achat ou à la location. Cette situation engendre des frustrations légitimes et un réflexe politique: légiférer pour répondre à l'urgence. Mais ces mesures, souvent séduisantes sur le papier, conduisent trop fréquemment à des résultats insatisfaisants, voire contraires à l'objectif annoncé. Deux exemples récents permettent d'illustrer ce constat.

Le premier concerne la votation du 28 septembre dernier sur l'initiative visant à favoriser massivement les coopératives d'État. Partant du constat que les loyers augmentent, le texte proposait que l'État se substitue aux particuliers, allant jusqu'à préempter ou exproprier des transactions pour construire des logements subventionnés destinés à une catégorie spécifique de la population. Séduisante par la promesse de loyers bas, la mesure a convaincu une majorité des Genevoises et des Genevois. Mais le message implicite est inquiétant puisqu'il est celui de l'étatisation progressive du sol au détriment de la propriété privée, qui est pourtant un droit fondamental garanti par notre Constitution. L'histoire a montré que l'État n'est pas un meilleur propriétaire et que bloquer artificiellement les prix sans agir sur l'offre ne fait qu'exacerber la demande.

Le deuxième exemple est plus discret mais tout aussi révélateur: il s'agit de la modification de l'ordonnance sur le bail à loyer, applicable dès le 1^{er} octobre, qui impose désormais d'indiquer, sur les avis de fixation du loyer initial, le taux hypothécaire de référence et l'indice suisse des prix à la consommation, sous peine de nullité. Loin de simplifier la vie des locataires, cette exigence complique la tâche des bailleurs, augmente le risque d'erreurs et ouvre la voie à davantage de litiges. C'est une illustration parfaite de la «réglementation de trop», qui crée de l'insécurité juridique sans améliorer la transparence.

Ces deux exemples traduisent une même tendance: céder à la tentation de solutions rapides, au prix d'une complexité et d'une conflictualité accrues. Or, la pénurie ne se résoudra ni par l'expropriation ni par l'excès de formalisme. La seule voie durable passe par la libération de terrains constructibles, la simplification des procédures et la restauration de la confiance entre acteurs publics et privés. C'est là que se joue l'avenir de notre canton.

Sommaire

2	Lieux historiques de Genève: Le Théâtre de Carouge
8	Attributions de terrains publics
10	Votation du 30 novembre
12	Nouvelles formules officielles
14	Votation: IN180 et Valeur locative
16	Jardinage: Des fleurs à foison
18	Marchés de Noël
20	Panneaux solaires et pompes à chaleur
22	Présence à Berne
24	Jurisprudences récentes
26	Avantages membres
28	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

Rédacteurs responsables

Christophe Aumeunier, Bénédicte Guillot
Yvan Mulone

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

Le Théâtre de Carouge: renaissance architecturale d'un emblème culturel genevois



Auteur: Pascal Viscardi – Photos: Magali Girardin

Inauguré en 2021 après une reconstruction complète, le Théâtre de Carouge incarne la fusion harmonieuse entre patrimoine historique et modernité fonctionnelle. Conçu par le bureau Pont12, ce nouveau bâtiment recouvert de briques s'intègre subtilement dans le tissu urbain de Carouge, entre vieille ville et extensions contemporaines.

Fondé en 1958 par François Simon, Philippe Mentha et Louis Gaulis, le Théâtre de Carouge est depuis son origine un lieu de création. Initialement logé dans des locaux provisoires rue Jacques-Dalphin, il s'impose rapidement comme un pilier de la scène romande, produisant des spectacles innovants. Au fil des décennies, il déploie ses activités, avec des ateliers de construction délocalisés près de l'aéroport et une petite salle louée dans une grange privée.

L'arrivée de Jean Liermier en 2008 marque un tournant. Celui-ci développe la diffusion internationale, exportant les productions en Suisse romande et au-delà. Le théâtre devient un lieu de convergence artistique, mêlant conception, répétitions et exploitation. Sa reconstruction en 2021, après l'exploitation d'un théâtre provisoire baptisé La Cuisine et revendu depuis à la ville de Nice, consacre son statut d'institution phare, avec 22 permanents et jusqu'à 150 collaborateurs en période de création et de tournées.



Un concours architectural pour une renaissance

En 2011, un concours international anonyme en deux tours est lancé par la Ville de Carouge pour la reconstruction du théâtre, jugé obsolète malgré sa beauté brutaliste des années 1970. Le bureau lausannois Pont12, mené par François Jolliet, l'emporte avec un projet intégrant trois salles de plain-pied: une grande salle de 468 places, une petite de 135 places et une de répétition d'une surface de 216 m², pouvant accueillir 150 personnes. Ce choix optimise les circulations, évitant le recours à des ascenseurs pour les décors lourds.

Le site compact, urbain et contraint par un parking souterrain impose un «Tetris» architectural: les volumes s'articulent comme des bâtiments au sein d'un îlot, créant des interstices évoquant les ruelles vénitiennes. La salle des fêtes adjacente est préservée, formant une quatrième entité.

La brique comme signature esthétique et urbaine

L'enveloppe extérieure, composée de 280'000 briques posées à la main, définit l'identité urbaine du théâtre. Les architectes ont étudié les couleurs, les cuissous et les épaisseurs des joints pour une intégration harmonieuse dans le quartier. La façade évolue avec la lumière: discrète le jour, elle se métamorphose en temple archaïque à la tombée de la nuit, comme si le bâtiment lui-même revêtait ses habits de lumière pour l'arrivée du public.

La façade évolue avec la lumière: discrète le jour, elle se métamorphose en temple archaïque à la tombée de la nuit.



N. BRIGHENTI S.A. votre spécialiste en matière de vidange

- Vidange hydraulique
- Nettoyage haute-pression
- Canalisations - collecteurs
- Colonnes de chute
- Pompage de fosses
- Caméra vidéo
- Maçonnerie
- Stations de pompage



N.BRIGHENTI S.A.
assainissement
à votre service depuis 1861



Le grand foyer, glissé sous le gradin, alterne béton brut, terrazzo et boiseries. À l'arrière, une cour intérieure sert de halle de montage, centre névralgique pour la construction et l'assemblage des décors avant leur arrivée sur scène.

Rédigé par le directeur technique Christophe de la Harpe, avec le concours de Jean Liermier et de l'équipe du théâtre, le cahier des charges donnait la priorité à l'organique : salles au rez-de-chaussée pour garantir la fluidité, loges chaleureuses pour les artistes, circulations claires, bureaux lumineux en open space pour l'administration. Connectées aux trois plateaux, les ateliers facilitent la production in situ.

Des empreintes de renard immortalisées dans le terrazzo doré près de la billetterie.

Anekdothes et esprit du lieu

Durant le chantier, un renard s'installe, cohabitant pendant trois ans avec les équipes : il escalade les échafaudages, grignote les isolants et le ravitaillement, avant d'être relâché à l'orée d'un bois. Ses empreintes sont immortalisées dans le terrazzo doré qui se trouve près de la billetterie, accompagné d'un texte de Fabrice Melquiot sur « l'esprit du renard ». Ce visiteur symbolise les énergies positives du site, chargé d'histoire théâtrale depuis 1958.

Les trois salles, aux identités distinctes mais saines, suscitent le désir de créer chez les artistes. Jean Liermier évoque des fantômes bienveillants, qui adoubent le

bâtiment. Ce supplément d'âme, qui mêle mémoire et vitalité, rend le théâtre attachant, avec un public fidèle et des équipes passionnées. Stimulant l'imaginaire, des anecdotes comme la métamorphose nocturne des briques renforcent son caractère narratif.



Transition vers un nouvel horizon

En octobre 2024, Jean Liermier a annoncé qu'il souhaitait passer le relais après 18 ans à la tête du théâtre. Nommé en février 2025 pour lui succéder, Jean Bellorini prendra ses fonctions en janvier 2027.

Possédant la triple nationalité suisse, française et italienne, Jean Bellorini a dirigé en France le Théâtre Gérard-Philippe (Centre dramatique national à Saint-Denis) puis le Théâtre National Populaire, à Villeurbanne, après s'être formé à l'école Claude Mathieu, à Paris. Metteur en scène primé de deux Molières, il revisite les classiques en y portant un regard contemporain, notamment « Karamazov » et « Histoire d'un Cid ». La saison 2026-2027 sera placée sous le signe de la transition. ■



Jean Liermier

Directeur général du Théâtre de Carouge

À la tête du Théâtre de Carouge depuis 2008, Jean Liermier y est arrivé à un moment charnière: « Nous étions à un carrefour. L'histoire de cette institution était passionnante, mais il fallait l'inscrire dans les prochaines décennies, faute d'infrastructures pérennes et en raison de l'activité éclatée sur plusieurs sites ». Rapidement, il s'emploie à convaincre les autorités et identifie le besoin d'un cahier des charges précis pour la reconstruction, autant pour les espaces techniques que pour les synergies humaines des employés et du public.

Sur le plan artistique, il a fait sien l'esprit des fondateurs, qui avaient pour crédo de principalement revisiter les

L'histoire de cette institution était passionnante, mais il fallait l'inscrire dans les prochaines décennies.

Jean Liermier

œuvres classiques avec un point de vue contemporain. Tous étaient animés d'une intention forte d'affirmer l'identité du « Carouge », afin de le mettre en valeur parmi le riche panel des institutions romandes et de soutenir, parfois contre vents et marées, la création romande, le public et un goût certain pour l'exigence. ■

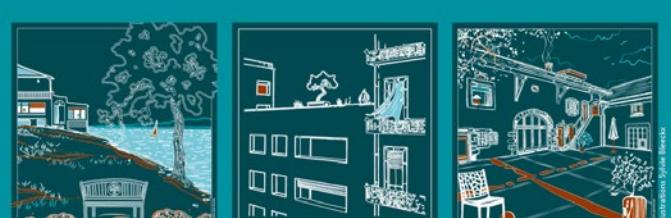
AUBERGE DE CHOULLY

**La chasse est ouverte
d'octobre à décembre**

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

Tél. 022 753 12 03

www.auberge-de-chouilly.com



AVEZ-VOUS UN PROJET IMMOBILIER?

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

Estimation
personnalisée



en toute discréction
et sans engagement

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



DÉSORMIÈRE & VANHALST
IMMOBILIER - GENÈVE

François Jolliet

Architecte chez Pont12

Architecte fondateur de Pont12 (avec Guy Nicollier et Antoine Hahne) et lauréat du concours de 2011, François Jolliet assume une double responsabilité: préserver l'esprit du Théâtre de Carouge, tout en l'ouvrant à de nouvelles dynamiques. « C'est un lieu exigeant », souligne-t-il. « Compact, urbain, précieux. Chaque intervention doit être justifiée, respectueuse, réfléchie. Mais cela n'empêche pas l'audace. » Dernier chantier en date, la reconstruction intégrale, longtemps envisagée comme une simple rénovation: « On a décidé de lui redonner sa fonction d'origine, celle d'un espace de création permanent ».



En cours de conception, une surprise attend l'équipe: il lui faut recouvrir le nouveau bâtiment de 280'000 briques afin que celui-ci soit en fusion avec le quartier. « C'était un moment fort. Voir émerger un langage matériel ancien, adapté au moderne, c'est une forme de résurrection », note François Jolliet. Cette opération a été menée en étroite collaboration avec Jean Liermier: « Chaque geste est contrôlé, accompagné. On dialogue en permanence avec les experts, les historiens, les artisans. C'est un travail

collectif. » L'attention portée à chaque détail permet de maintenir l'âme du lieu, sans jamais figer sa lecture. C'est une architecture ouverte, capable d'accueillir des usages en évolution.

Pour François Jolliet, la conception est avant tout un acte d'écoute: « Il ne s'agit pas de figer un bâtiment dans une époque donnée. Il s'agit de retrouver son esprit, de réactiver ses intentions, de prolonger sa vocation ». Ce souci de cohérence traverse toutes les actions menées dans le cadre de son projet: « On essaie de faire les choses bien. Pas de travestir, pas de plaquer une esthétique. Mais d'intervenir avec honnêteté ». Le théâtre est un organisme vivant: il évolue, respire, accueille. « C'est cette capacité à conjuguer passé et présent qui me touche le plus », confie-t-il. « On est dans un lieu qui a une âme, une mémoire, mais aussi une énergie. Et c'est à nous de l'entretenir. »

François Jolliet a également travaillé comme acteur et scénographe au Théâtre Onze, connu dans les années 1970-1980 pour ses spectacles engagés, en immersion avec le public.

C'est un lieu exigeant, compact, urbain, précieux. Chaque intervention doit être justifiée, respectueuse, réfléchie. Mais cela n'empêche pas l'audace.

François Jolliet

En cours de conception, la brique s'impose pour l'habillage des grands volumes pleins du bâtiment: « À l'instant où nous avons proposé la terre cuite, nous avons senti un soulagement chez nos interlocuteurs, ville de Carouge et utilisateurs. C'est tout à leur honneur d'avoir mis l'accent sur ces 280'000 briques au moment de s'acquitter d'une myriade de fonctions intérieures. Mais pour que ce soit vraiment le « Théâtre de Carouge », pour que l'institution appartienne à sa ville, il fallait ce matériau, tout le monde le sentait. Et nous avons réussi à le financer sans péjorer l'outil de travail ou le budget », explique François Jolliet.

Les architectes se voient comme les porte-paroles de l'institution: « On essaie de servir le spectacle, avec une scène pratique et une salle qui plonge le public dans l'action. Ce précieux instant de l'art vivant, nous le préparons, nous le complotons même, en complicité avec les gens de théâtre ». ■

Christophe de la Harpe

Directeur technique du Théâtre de Carouge

Directeur technique du Théâtre de Carouge depuis 2003, à l'instigation du directeur François Rochaix, Christophe de la Harpe est arrivé à un moment clé: «On avait une institution puissante, mais très peu fonctionnelle. Des ateliers délocalisés, peu valorisés. Il fallait mettre de l'ordre, structurer, optimiser». Rapidement, il identifie le besoin d'un cahier des charges global, autant pour les circulations que pour les espaces techniques: «On ne savait pas toujours ce qui posait des problèmes. Il fallait documenter, rendre consultable, partager».

On voulait que le théâtre ne soit pas un musée fermé, mais une ressource vivante.

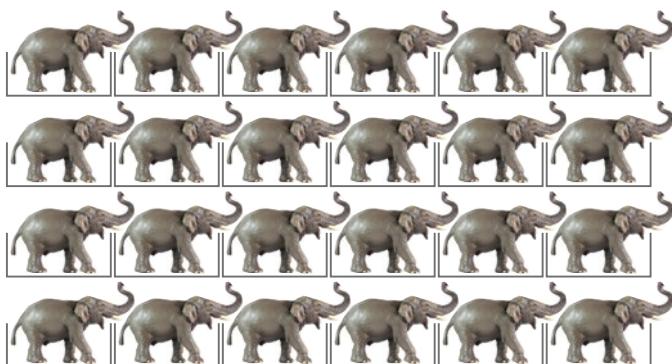
Christophe de la Harpe

En 2011, Christophe de la Harpe initie avec Jean Liermier un vaste chantier architectural. Un portail fonctionnel est créé pour les flux. Des collaborations se nouent avec des entrepreneurs, des scénographes, des artistes: «On voulait que le théâtre ne soit pas un musée fermé, mais une ressource vivante», précise-t-il. Et surtout, il était nécessaire de reconnecter le lieu à ses missions d'origine. «Valoriser la technique, soutenir la création, transmettre les savoir-faire: tout cela n'a jamais cessé. Il s'agissait simplement de lui redonner des moyens», indique-t-il. Un travail de fourmi, mené avec méthode: «Chaque espace est testé, documenté, intégré à une réflexion globale. C'est un processus long, mais essentiel». Cette structuration progressive permet au théâtre d'élargir ses capacités, de renforcer ses partenariats et de renouer avec son rôle de plateforme technique genevoise.

«On redonne du sens à des volumes, à des circulations», affirme Christophe de la Harpe, pour qui cette démarche n'est pas un simple travail logistique: «Il y a une dimension émotionnelle très forte. On touche à l'histoire intime du théâtre. On redonne une voix à des générations de techniciens, de créateurs, d'artisans». Et l'avenir? «Il passe par la continuité», souligne-t-il. «Consolider ce qui a été engagé, garder l'élan, maintenir cette ouverture. Le théâtre doit rester un lieu d'accueil, de projets et de curiosité.» ■



le stockage en grand



BALESTRAFIC

Espace garde-meubles
Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch



GRANDS - BUISSONS
Patrick et Marc Favre • viticulteurs



Dégustation possible:
sur rendez-vous

Commander par téléphone au:
022 757 10 20

ou sur notre site:
www.grands-buissons.ch

Chemin des Grands-Buissons 13 • 1233 Sézenove - Bernex

En finir avec l'opacité dans les attributions de terrains publics

L'État, les communes et les entités de droit public peuvent être amenés à céder des droits réels sur des immeubles qui leur appartiennent. Mais aujourd'hui, en l'absence de cadre procédural spécifique, ces opérations ne sont pas tenues au respect de règles suffisantes et uniformes garantissant l'égalité de traitement des candidats. Un projet de loi entend combler cette lacune structurelle.



Yvan Mulone

Garantir l'équité dans la gestion des biens publics, tout en favorisant une concurrence saine entre acteurs publics et privés: tel est le double objectif du projet de loi (PL) 13659 «Pour une transparence dans les attributions de terrains publics», déposé au Grand Conseil genevois par notre présidente Diane Barbier-Mueller, le 28 mai 2025.

L'enjeu est de taille. Il s'agit, par exemple, de savoir qui pourra acquérir un terrain public ou qui sera bénéficiaire d'un droit de superficie sur celui-ci. Convenons qu'en 2025, cela mérite une concurrence ouverte et transparente avec des règles d'attributions claires.

Garantir l'équité dans la gestion des biens publics, tout en favorisant une concurrence saine entre acteurs publics et privés.

Déficit juridique et décisions opaques

Ce texte répond à un angle mort juridique. Depuis 1994, les acquisitions de biens mobiliers et de services par une collectivité publique doivent en effet suivre des procédures garantissant transparence, égalité de traitement et protection juridictionnelle en Suisse. Or, les opérations d'acquisition et d'aliénation de biens immobiliers ou de cession de droits sur de tels biens, conduites par des collectivités publiques, ne sont pas encore soumises à ces règles. Elles échappent ainsi à tout mécanisme de publicité, de mise en concurrence ou de contrôle externe. Résultat: des décisions parfois opaques, prises sans critères explicites, ni comparaison d'offres, ni consultation des parties.

Pire encore, l'absence de cadre juridique précis peut «conduire à des pratiques inéquitables, des conflits d'intérêts, voire des situations de monopole», écrivent les cosignataires du texte. De quoi soulever de lourdes questions de gouvernance et de transparence, voire engendrer un déficit de confiance à l'égard des institutions publiques.

Un champ d'application détaillé

Comment combler cette lacune ? Le PL 13659 propose un cadre clair et des procédures d'adjudication détaillées, à même de garantir la sécurité juridique et le respect effectif des droits fondamentaux. Le texte encadre et réglemente la cession de droits réels sur des immeubles appartenant au canton, aux communes genevoises ou aux «entités assujetties à la loi», à savoir les divers établissements de droit public (tels que TPG, aéroport, HUG, SIG, etc.), les fondations immobilières et les autres fondations de droit public.

Sont également inclus dans le champ d'application de la loi les entreprises publiques accomplissant des tâches cantonales ou communales, les organismes de droit privé subventionnés substantiellement par des fonds publics et les organisations communes, quelle que soit leur forme juridique, composées d'entités assujetties à la loi. Impossible, donc, de procéder à un tour de passe-passe comme la création d'une structure ad hoc pour éviter de devoir respecter la loi.

Mieux cadrer la mise en concurrence

Articulé autour de six notions de base (voir l'encadré), le PL 13659 propose un cadre rigoureux pour l'organisation des procédures de mise en concurrence. Les appels d'offres devront désormais se conformer à des principes stricts d'impartialité, de transparence et d'égalité de traitement garantissant l'intégrité des opérations et la «valorisation optimale du patrimoine immobilier de l'État, au bénéfice des finances publiques et de la collectivité», soulignent ses cosignataires.

Autre retombée, le renforcement de la confiance des citoyens et des acteurs économiques dans les institutions publiques. Cela serait inestimable dans un canton où nombre de collectivités et d'entités sont très actives dans le domaine immobilier et où de nombreux acteurs évoluent dans un contexte de forte demande et sur un marché tendu. La balle est désormais dans le camp du Grand Conseil. ■



PRINCIPES DE BASE DES PROCÉDURES

- Transparence constante
- Non-discrimination et égalité de traitement
- Concurrence saine et efficace
- Confidentialité des informations
- Récusation en cas de conflit d'intérêts
- Garanties de protection juridique



TROIS QUESTIONS À DIANE BARBIER-MUELLER, PRÉSIDENTE DE LA CGI

1 À quels problèmes répond le projet de loi que vous avez cosigné ?

Les critères d'attribution de terrains publics sont obscurs. Nous avons l'impression que le secteur privé est diabolisé et que le professionnalisme de ses acteurs est mal considéré. Dans un canton où les terrains sont rares, certains sont attribués de manière opaque, sans mise au concours, parfois même avec amateurisme. Cela nuit à la qualité et à la pertinence des projets réalisés. C'est illogique et regrettable.

2 En somme, vous demandez les mêmes règles pour tous ?

Oui. Avec une mise au concours, on a une vision mieux définie en amont et en aval, de meilleurs projets, répondant mieux aux besoins de la population. Des critères détaillés et des objectifs clairs, cela stimule l'innovation et la créativité des profes-

sionnels. On se creuse les méninges, on considère tous les paramètres, toutes les contraintes et on trouve des solutions que l'on n'obtiendrait pas sans mise en concurrence. En général, je suis tenante du « moins il y a de lois, mieux c'est », mais sur ce point précis, le besoin d'un cadre procédural est criant. C'est le seul moyen de garantir la transparence et l'équité.

3 La confiance des Genevois envers les institutions publiques est-elle vraiment si mal en point ?

Il y a une méfiance de la population envers l'État, devenu une grosse machine et qui a connu son lot de scandales, mais aussi envers les acteurs privés. Les Genevois ont besoin de transparence dans la remise de terrains publics. Je pense que ce PL répond aux attentes de la société en demandant un cadre clair, bénéfique pour tous. Il faut combler la lacune existante, qui est absurde.

VOTATION DU 30 NOVEMBRE

Ne brisons pas l'équilibre suisse pour une illusion fiscale



Gregory Boria

Le 30 novembre prochain, le peuple suisse se prononcera sur l'initiative de la Jeunesse socialiste dite « Pour l'avenir ». Derrière un intitulé séduisant se cache en réalité un bouleversement profond de notre modèle.

Depuis plus d'un siècle, la Suisse a su concilier solidarité, compétitivité et cohésion sociale. Cet équilibre, fruit d'une construction patiente, repose sur un contrat implicite: chacun contribue à la mesure de ses moyens et l'État garantit en retour stabilité et prévisibilité. L'initiative dite « Pour l'avenir » entend briser cette logique en introduisant un impôt fédéral de 50% sur les successions de plus de 50 millions de francs. Il s'agit d'une mesure radicale et idéologique, qui met en péril la transmission des entreprises et l'attractivité de notre pays.

La majorité silencieuse, que les initiateurs prétendent protéger, serait en réalité la première pénalisée.

Genève illustre mieux que n'importe quel autre canton les dangers d'une telle rupture. Le canton concentre une forte densité de personnes directement touchées par ce texte. Ces contribuables ne sont pas de simples chiffres statistiques: ils constituent l'ossature des finances publiques.



À Genève, 1,3% des contribuables paient 78% de l'impôt sur la fortune et 4,4% assurent 53% de l'impôt sur le revenu, soit 2,25 milliards de francs en 2024. En parallèle, 36% des habitants ne paient aucun impôt sur le revenu. Cette pyramide inversée fonctionne tant que la confiance est maintenue. Mais dès qu'une incertitude fiscale majeure surgit, l'équilibre se fragilise. Et si ces contribuables mobiles s'en vont, c'est tout le système qui s'écroule.

Les conséquences seraient en effet immédiates, matérialisées par une perte de centaines de millions de recettes fiscales. Elles devraient être compensées par des hausses d'impôts pour ceux qui restent, à savoir la classe moyenne, ou pourraient engendrer des coupes drastiques dans les prestations publiques dont le financement ne serait plus assuré. La majorité silencieuse, que les initiateurs prétendent protéger, serait en réalité la première pénalisée. Loin de s'attaquer seulement aux grandes fortunes, l'initiative menace le quotidien de toutes et tous: services de santé, infrastructures, soutien aux familles, formation et épargne des ménages.

Un effondrement fiscal pour toute la Suisse

Les promoteurs de l'initiative affirment que celle-ci permettra de dégager de nouvelles recettes. Cet argument ne résiste pas à l'examen. Le Conseil fédéral l'a dit sans détour: l'adoption de la mesure provoquerait non pas un gain, mais une perte nette de 2,8 à 3,5 milliards de francs par an pour les finances publiques. Pourquoi? Parce que les personnes concernées disposent d'une grande mobilité ou peuvent transformer leur fortune pour



la rendre mobile et gagner ainsi en flexibilité, ce qui leur permettrait de quitter le pays et de ne plus être soumises à ces dispositions iniques. Lorsqu'un pays instaure un impôt jugé confiscatoire, les patrimoines s'évaporent rapidement. Le professeur Marius Brülhart, de l'Université de Lausanne, estime que 77% à 95% de la base fiscale visée disparaîtrait ainsi. Autrement dit: l'assiette d'imposition fondrait presque totalement, laissant derrière elle un gouffre financier qui devrait être assumé par ceux qui restent.

La réalité est implacable: plutôt qu'une manne, l'initiative créerait un effondrement fiscal et une pression plus importante encore sur ceux qui restent. Les grandes fortunes partiraient, emportant avec elles leurs revenus, leurs investissements, ainsi que leur contribution aux fondations et à la vie économique locale. Des entreprises familiales, transmises de génération en génération, seraient affaiblies, contraintes de délocaliser ou de vendre. La Suisse perdrat alors non seulement des recettes fiscales, mais aussi un pan de son tissu économique et social. À trop vouloir tirer sur la corde, celle-ci se brise et il sera difficile de la réparer ou de la remplacer sans pertes et fracas.

Au-delà des chiffres, c'est une rupture du contrat social helvétique qui se profile. La stabilité fiscale et la diversité cantonale sont des acquis précieux, garants de la confiance et de la prospérité. L'initiative balaie ces fondements en instaurant un impôt fédéral uniforme et centralisé, contraire à l'esprit du fédéralisme. De fait, les cantons sont libres d'imposer des droits de succession et

de donation. D'ailleurs, Genève dispose déjà d'un arsenal législatif en la matière.

Or, l'avenir de la Suisse ne peut pas se bâtir sur la méfiance ni la fuite en avant. Il repose sur la continuité de ce qui a fait notre force: la capacité à conjuguer solidarité et attractivité ainsi qu'à financer des prestations publiques de qualité grâce à une fiscalité équilibrée et prévisible. Dire non à l'initiative, ce n'est pas protéger les «riches» contre les «pauvres», c'est défendre un modèle qui profite à toute la population; c'est refuser une illusion fiscale qui mettrait en péril nos finances, nos services publics et, finalement, notre cohésion nationale.

La stabilité fiscale et la diversité cantonale sont des acquis précieux, garants de la confiance et de la prospérité.

Le 30 novembre prochain, il nous appartient de préserver l'équilibre construit par des générations avant nous – pour l'avenir, le vrai, celui de la prospérité. ■

Votons **NON** et
appelons à voter **NON**!

Nouvelles formules officielles obligatoires pour les baux à loyer d'habitation



Geraldine Schmidt Elena Boluda

Depuis le 1^{er} octobre 2025, toute conclusion d'un bail d'habitation à Genève doit comporter une nouvelle formule officielle d'avis de fixation du loyer initial. Il est désormais obligatoire d'y indiquer le taux hypothécaire de référence et l'Indice suisse des prix à la consommation (ISPC) ayant permis de fixer le dernier loyer. Attention aux conséquences en cas d'inexactitude sur ce document.

Lorsque l'on se trouve dans une situation de pénurie sur le marché locatif, comme c'est le cas à Genève, il est obligatoire de notifier aux locataires un avis de fixation du loyer initial à la conclusion de tout nouveau contrat d'habitation. L'objectif de cet avis est d'obliger les bailleurs à informer le nouveau locataire sur le loyer payé par le précédent locataire, depuis quelle date, et de motiver ce nouveau loyer.

L'objectif de cet avis est d'obliger les bailleurs à informer le nouveau locataire sur le loyer payé par le précédent.

Le 23 mars 2025, le Conseil fédéral a modifié l'article 19, al. 3, de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme, d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Cela concerne Genève, puisque le recours à une formule officielle pour la location de locaux d'habitation y est obligatoire.

Cet article impose désormais aux bailleurs d'indiquer le taux hypothécaire de référence et l'Indice suisse des prix à la consommation (ISPC) déterminants pour la fixation du dernier loyer (celui payé par le précédent locataire).

Aux propriétaires de ne pas se tromper

Une erreur sur ce nouveau formulaire, l'utilisation d'une formule obsolète ou l'indication de taux erronés entraîneraient la nullité du loyer et permettraient donc aux locataires de demander sa fixation judiciaire au-delà du délai de contestation du loyer initial de 30 jours suivant la remise de l'avis. Cela pourrait aussi être le cas si l'avis de fixation du loyer initial n'est pas remis au locataire au moment de son entrée dans le logement, ou au plus tard dans les 30 jours qui suivent.

Les conséquences, notamment financières, pourraient donc être très importantes pour les bailleurs. En cas de doute, il est vivement recommandé aux propriétaires de contacter la Chambre genevoise immobilière afin de recevoir une assistance juridique adéquate.

Le canton a profité de l'occasion pour revoir l'intégralité de ses formules officielles, qui ont dès lors été retouchées (adaptation de forme et des bases légales au verso). Celles-ci sont toutes entrées en vigueur le 1^{er} octobre dernier et sont à votre disposition auprès de l'arcade de CGI Conseils, rue de la Rôtisserie 4, 1204 Genève.

À noter encore que, depuis le 1^{er} octobre, il n'est plus nécessaire de notifier au locataire un avis de confirmation d'échelon en cas de bail échelonné. La simple forme écrite suffit. L'avis de confirmation d'échelon a été abrogé depuis cette date. ■

CE QUE L'AVIS DE FIXATION DU LOYER DOIT CONTENIR DÉSORMAIS

- **Le montant annuel du loyer précédent**
- **Le nouveau loyer annuel fixé**
- **La motivation du nouveau loyer**
(ex.: première location, loyer conforme aux loyers du quartier, etc.)
- **La date d'entrée en vigueur du précédent loyer et du nouveau loyer**
- **Le montant annuel des charges**
- **Le niveau du taux d'intérêt hypothécaire de référence** du dernier loyer et le niveau de l'**Indice suisse des prix à la consommation** déterminants pour le dernier loyer
- **La signature** du bailleur. Nous vous recommandons de faire contresigner le formulaire par le locataire, afin de pouvoir prouver que ce dernier l'a bien reçu

Scannez pour acheter
le nouveau formulaire





CONCLURE UN CONTRAT DE BAIL NE S'IMPROVISE PAS

À la conclusion d'un contrat de bail à loyer, il faut respecter plusieurs étapes afin de sécuriser la relation locative, d'éviter les litiges et de garantir la conformité juridique du document. Ce dernier doit contenir, au minimum, les informations suivantes :

- 1 Identité des parties:** nom, prénom, adresse complète du bailleur et du locataire
- 2 Description précise du logement:** adresse, étage, nombre de pièces, annexes éventuelles (cave, place de parking, balcon, etc.)
- 3 Date d'effet et durée du bail:** bail à durée déterminée ou indéterminée, date de début et date de fin, éventuel renouvellement du bail
- 4 Loyer:** montant du loyer, charges, périodicité et modalités du paiement
- 5 Utilisation des lieux:** caractère privé ou professionnel, règles spécifiques à l'immeuble (animaux, bruit, etc.)
- 6 Clauses particulières:** entretien du jardin, obligations du locataire en matière de petites réparations, etc.

Tant le contrat de bail que l'avis de fixation officiel doivent être rédigés et signés en original par les deux parties. Le bailleur conserve donc un exemplaire original du contrat de bail et de l'avis de fixation du loyer signés par lui et contresignés par le locataire.

Il existe un **modèle de bail à loyer reconnu à Genève**, proposé par la Chambre genevoise immobilière. Obtenez-le ici !



VOTATIONS DU 28 SEPTEMBRE

L'IN180 sur les coopératives passe, la valeur locative est abolie

Bien que séduisants, les deux objets acceptés le 28 septembre auront des effets négatifs. La préemption et l'expropriation pourraient devenir courantes après le oui à l'initiative « Pour + de logements en coopérative », tandis que l'abolition de la valeur locative entraîne la fin d'importantes déductions fiscales.

Si le résultat était attendu, notre campagne et votre soutien ont permis de limiter la casse en termes de proportion d'acceptation de l'IN180. En pleine crise du logement, poser la question aux Genevois de savoir comment en construire davantage était un révélateur de plus: la politique actuelle du logement est un échec. Il faut la revoir pour lutter, sans dogme, contre la pénurie.

La concrétisation de l'initiative sera complexe. En réalité, elle ne demande pas la création d'habitations coopératives, mais bien de logements d'utilité publique (LUP) coopératifs. Contraignants, éloignés des besoins de la population, ils portent une contradiction entre l'obligation d'être réservées aux bas revenus et la nécessité de verser de lourdes parts sociales à l'entrée.

Le Conseil d'État devra prendre en compte la position des initiateurs, selon qui la préemption ne serait appliquée que sporadiquement, tandis que l'expropriation serait réservée, en dernier recours, à la levée de blocages empêchant la construction de LUP.

Il paraît périlleux de ne privilégier qu'un type d'appartements qui ne correspond pas à la diversité des besoins des Genevois, alors même que le canton connaît la pénurie la plus sévère du pays. Pour y répondre, la politique du logement ne peut passer que par une meilleure planification des lieux où bâtir, une concertation renforcée avec la population et la réalisation d'objets de tous types.



Yvan Mulone

rie la plus sévère du pays. Pour y répondre, la politique du logement ne peut passer que par une meilleure planification des lieux où bâtir, une concertation renforcée avec la population et la réalisation d'objets de tous types.

D'importantes déductions fiscales sabrées

L'abolition de la valeur locative est problématique à Genève. La fiscalité des propriétaires et le maintien en bon état du parc bâti pourraient souffrir de la suppression des déductions liée à cette réforme (intérêts des dettes privées, frais d'entretien des bâtiments et travaux générant des économies d'énergie).

Ce dernier point contredit les engagements de Berne. Genève devra plancher sur le maintien de la déductibilité des mesures écologiques au moins jusqu'en 2050, comme la réforme le permet. Une réflexion doit être menée pour éviter que celle-ci n'engendre de nouvelles charges fiscales, alors même que la substance fiscale de la propriété est déjà épaisse à Genève.

Selon Mme Karine Keller-Sutter, l'abrogation de la valeur locative ne devrait pas intervenir avant l'exercice 2028. ■



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



*L'académie des entreprises depuis 1986
Programmes accrédités eduQua, IACBE & ISO 9001*

**3 heures qui
embarquent
vos équipes vers le savoir...**

*Formations courtes
dispensées en entreprise*



*Catalogue de formations
esm.ch*



Pilet & Renaud, dans les coulisses des chantiers romands

De Genève à l'Arc lémanique, jusqu'aux portes du Valais, les nouvelles constructions qui jalonnent le paysage portent bien souvent la signature du service « Pilotage de promotions immobilières » de Pilet & Renaud SA. Spécialiste de l'accompagnement, la régie genevoise joue un rôle clé dans le développement immobilier de la région, en menant à bien des projets résidentiels, commerciaux ou industriels, de la plus petite opération aux chantiers d'envergure.



Véronique Stein

La maîtrise d'ouvrage déléguée prend des allures de direction d'orchestre. Chez Pilet & Renaud, une équipe dédiée accompagne clients privés, publics et institutionnels dans des projets complexes. De la recherche du terrain idéal à la livraison du bâtiment – en passant par l'étude de faisabilité, le montage juridique et financier, le dépôt des autorisations et la sélection des mandataires – les experts assurent un suivi personnalisé. Leur connaissance fine du marché en fait un atout décisif pour transformer chaque opération en investissement optimisé. Le service a récemment connu une montée en puissance, porté notamment par l'arrivée de Franck Silvin, un spécialiste issu du monde de l'entreprise générale.

Gain de temps et d'argent

La force du service « Pilotage de promotions immobilières » réside aussi dans sa complémentarité avec les autres métiers de la régie. Grâce à cette expertise intégrée, les projets gagnent en solidité. Qu'il s'agisse d'identifier les typologies d'appartements les plus prisées ou d'adapter les surfaces aux spécificités de chaque quartier, les réponses apportées se veulent précises et pertinentes. Une fois la réalisation achevée, il arrive souvent que les promoteurs-investisseurs confient la gérance, le courrage ou encore l'administration de leur PPE aux équipes de Pilet & Renaud, preuve d'une relation de confiance durable.

Transformer des défis en opportunités immobilières

Habitué à intervenir aussi bien sur l'ensemble d'un projet qu'à une étape précise, le service Pilotage de Pilet & Renaud navigue entre rareté foncière et lourdes administratives, notamment dans des secteurs stratégiques comme le PAV ou les Cherpines.

Parmi les dossiers genevois emblématiques figure celui de Caran d'Ache. Depuis 2015, la célèbre fabrique fait confiance à l'équipe de pilotage pour mettre en valeur son site historique qui, finalement, a été transféré de Troinex à Bernex. « Nous avons œuvré au déclassement de la parcelle troinésienne, de zone industrielle à troisième zone ordinaire, une procédure peu habituelle dans notre canton », commente Alix Barbier-Mueller, membre du conseil d'administration de Pilet & Renaud SA. Revendu, le terrain accueillera 450 logements. Dans le même temps, la régie a épaulé Caran d'Ache dans l'acquisition de sa nouvelle parcelle et mené les négociations nécessaires à l'obtention du permis de construire. Résultat: le chantier a pu démarrer en mai dernier.

Dans certains cas, le service Pilotage prend le relais une fois le projet défini. Franck Silvin illustre: « À la route de Ferney, nous avons été mandatés par la SoCoop pour des immeubles résidentiels et d'activités. Nous avons assuré le suivi du projet, des premières études financières à la livraison des 29 appartements coopératifs. » Dans un second temps, la régie a pris en charge la commercialisation et la gérance locative du complexe. Parmi les autres opérations en cours, citons le pilotage intégral des Rameaux, un immeuble de douze appartements à Meinier, ou encore le prestigieux Mayen des Moulins à Verbier/VS. Des réalisations qui illustrent la capacité de Pilet & Renaud à guider propriétaires et investisseurs vers les meilleures solutions immobilières. ■

Pilet & Renaud SA

Pilotage de promotions immobilières
2, boulevard Georges-Favon – 1204 Genève
Mail: promotions@pilet-renaud.ch

JARDINAGE

Des fleurs à foison jusqu'aux premières gelées

Judith Supper



De nombreuses plantes de jardin fleurissent encore abondamment jusqu'à la fin de l'automne, à la plus grande joie des personnes et des insectes.

L'automne est là. Les baies du sorbier (*Sorbus aucuparia*) brillent d'un rouge écarlate et la potentille (*Potentilla fruticosa*) déploie ses fleurs jaunes, tandis que le feuillage des érables et des liquidambars nous promet un festival flamboyant. Mais la tristesse règne déjà dans certains massifs de fleurs, alors que les plantes qui nous gratifient d'une magnifique floraison ne manquent pas, même en octobre. Nombre d'entre elles forment du reste d'importantes prairies mellifères, car lorsque les jours raccourcissent, l'offre de nectar se raréfie elle aussi.

Les classiques : les asters et compagnie

Les asters aux fleurs rouges, blanches, violettes ou mauves (*Aster*), les orpins (*Sedum*) et les anémones d'automne (*Anemone hupehensis*, *A. japonica* et *A. tomentosa*) sont indissociables de cette période de l'année. Grâce à sa robustesse, l'orpin *Autumn Joy* est une valeur sûre pour les endroits ensoleillés, qu'il décore de ses fleurs rouge lie de vin. Les anémones d'automne, qui nous viennent d'Asie, ont donné naissance à de nombreuses variétés splendides, par exemple l'*Honorine Jobert*, aux fleurs blanches, ou la *Pamina*, aux fleurs semi-doubles et rose foncé. Selon la variété, ces plantes ont une hauteur de 60 à 160 centimètres.

La *Vernonia crinita* forme un magnifique couple avec le tournesol géant qui fleurit jusqu'en novembre, ou avec le topinambour, qui donnent tous deux des fleurs jaunes en forme de petit soleil.

Les asters se déclinent en une multitude de tailles, de formes et de couleurs. La variété des asters *domusus*, qui ne poussent pas très haut, est une bonne candidate pour les sols rocaillieux, tandis que l'aster à rameaux étalés (*Aster divaricatus*), plus haut, prendra ses aises dans un endroit mi-ombragé et que l'aster de Nouvelle Angleterre (*Aster novae-angliae*) s'épanouira dans un endroit ensoleillé s'il peut s'adosser. Pour éviter que leur pied vieillisse, il est recommandé de diviser les asters tous les trois à quatre ans, à la fin de l'automne (après la floraison) ou au printemps.

Jaune ou rouge écarlate ?

Avec leurs pétales d'un jaune éclatant qui entourent le cœur brun, les échinacées (*Rudbeckia*) attirent le regard. Selon la région et la météo, l'échinacée pourpre (*Rudbeckia fulgida*) et la variété *Rudbeckia triloba* fleurissent même en novembre. Cette dernière ne vit cependant que deux ans, mais si elle se plaît là où elle est plantée, au soleil et dans un sol perméable riche en humus, elle revient spontanément.

En plus de ces classiques, il existe une multitude d'autres plantes qui s'épanouissent au moment où les autres entrent en dormance hivernale. Différentes variétés de renouée ou persicaire (*Persicaria*), par exemple la *Speciosa* et la *Blackfield*, produisent leurs fins épis de fleurs jusqu'aux premières gelées, de couleur rouge écarlate pour la première et rouge foncé pour la seconde. Avec le temps, elles forment d'impressionnantes buissons si les sols ne sont pas trop secs.

La *Vernonia crinita*, proche de l'aster, le chrysanthème (*Chrysanthemum*) et la grande marguerite d'automne (*Leucanthemella serotina*) font scintiller le parterre automnal de couleurs vives tout en s'adaptant à merveille dans un vase si on les coupe. D'une hauteur de près de deux mètres et avec ses fleurs violettes en forme de pompons, la *Vernonia crinita*, notamment, suscite l'admiration : elle s'épanouira dans un sol frais à humide, de préférence au soleil. Elle forme un magnifique couple avec le tourne-sol géant (*Helianthus giganteus*), qui fleurit jusqu'en novembre, ou avec le topinambour (*Helianthus tuberosus*), qui donnent tous deux des fleurs jaunes en forme de petit soleil, ou encore avec des graminées.

Des tiges majestueuses irremplaçables

Les graminées ornementales ont une place particulière dans un jardin d'automne. La plupart ne se déploient qu'à compter de juin, lorsqu'elles ont atteint une taille importante, et impressionnent quand leurs tiges se parent de couleurs dorées ou rouges. La molinie (*Molinia*), la canche (*Deschampsia*), le millet vivace ou panic érigé (*Panicum*



virgatum), le roseau de Chine (*Miscanthus*) ou encore les nombreuses sortes de *Calamagrostis*, l'herbe aux écouvillons (*Pennisetum*) et la seslérie (*Sesleria*) en sont les exemples les plus connus. Marier des herbacées et des plantes vivaces est tout un art.

La plupart des graminées ornementales ont une préférence pour les plates-bandes ensoleillées, le lys crapaud (*Tricyrtis hirta*), originaire du Japon, préférant quant à lui les coins ombragés : il est dans son élément dans un sol humide et riche, à l'ombre des arbustes, laissant s'ouvrir à la fin de l'automne ses élégantes fleurs mouchetées qui ressemblent à de la porcelaine. Malheureusement, les escargots en raffolent.

Marier des herbacées et des plantes vivaces est tout un art.

La sauge des marais (*Salvia uliginosa*), dont les pétales d'un bleu azur attirent les insectes en nombre, pousse elle aussi au bord de l'eau, mais dans des endroits ensoleillés. Appelée également sauge uligineuse, elle se révèle vivace en plaine, tandis qu'elle doit être protégée du vent dans les régions aux hivers plus rudes ou passer cette période de l'année dans une cave, à l'abri du gel.

Ceux qui sont à la recherche d'un dense couvre-sol devraient jeter leur dévolu sur la dentelaire bleue (*Ceratostigma plumbaginoides*). Dans des endroits secs et ensoleillés, elle s'étendra à volonté et séduira à l'automne avec ses fleurs bleues et la superbe couleur de son feuillage.

Enfin, un dernier conseil à tous ceux qui souhaitent en voir de toutes les couleurs dans leur jardin : il ne faut planter qu'au printemps la plupart de ces plantes automnales. Mais pourquoi ne pas profiter d'abord des journées d'octobre pour déjà organiser le bal des couleurs de l'automne prochain ? ■



FÊTES

Marchés de Noël : c'est cadeau !

Histoire de vous permettre de trouver des cadeaux beaux et originaux, nous vous invitons à découvrir la multitude de marchés de Noël qui couvrent le territoire genevois lors du rush des Fêtes. Préparez-vous, vous allez faire du chemin...

Maxime Pégatoquet

L'été n'est plus qu'un souvenir. On en est à se demander si l'automne est encore une saison à part entière, et voilà que Noël pointe déjà le bout de son nez. Avec lui, son cortège de questions récurrentes, son lot d'angoisses familiales et ses repêchages de dernière minute.

Pour alléger un tant soit peu vos pérégrinations parmi la trentaine d'événements recensés, notre sélection de marchés, loin d'être une genevoiserie supplémentaire, se veut plutôt le reflet d'une richesse et d'une densité remarquables dans le canton. On peut la voir comme un marathon: la « saison » commence dès la fin novembre pour se clore le 24 décembre, comme il se doit.

Les classiques incontournables

À tout seigneur, tout honneur. Lancé aux Bastions puis passé par le Jardin Anglais, le bien nommé Noël au Quai est le marché incontournable des Fêtes de fin d'année. On y trouve une sélection d'artisans qui tournent chaque semaine, des carrousels, un chalet à fondue qui fait recette et une brochette de food trucks gourmets.

Les nostalgiques pourront toujours faire un saut par le Marché de Noël du Mont-Blanc, non loin, un parfait en-cas avec ses petits chalets plus typiques, et qu'on aime surtout pour ses décorations lumineuses.

Noël au Quai

Du 20 novembre au 24 décembre 2025
Quai du Mont-Blanc, Genève • noel-au-quai.ch

GeniTerre°

Ceci est bien plus qu'un tuyau.

C'est aussi un élément du réseau genevois de chauffage à distance GeniTerre°.

Un réseau qui permet de réduire jusqu'à 80% les émissions de CO₂ liées au chauffage des bâtiments raccordés, en valorisant progressivement les ressources renouvelables et de récupération de notre territoire : incinération des déchets, biomasse, géothermie, chaleur industrielle.

GeniTerre°, la solution locale pour limiter notre dépendance aux énergies fossiles.



GeniTerre° en images:
sig-ge.ch/video-geniterre



SIG



Au rayon mignon et bonnes occasions, citons le notable Marché de Noël des enfants, dans le parc des Bastions, où ceux-ci peuvent donner une seconde vie à leurs livres, jouets et autres affaires qu'ils n'utilisent plus.

Marché de Noël des enfants

Mercredi 10 décembre, de 14h à 17h, Parc des Bastions

Carouge est magique

La ville sarde brille de mille feux lors des Fêtes. Au point qu'on pourrait lui accoler le label officieux de « Village en Fêtes » (avec son festival d'illuminations, son Arbre à souhait ou ses commerces ouverts les dimanches de décembre) – laissant ainsi à Andilly, voisine haut-savoyarde, son statut de « Hameau du Père Noël ».

Il y a son fameux marché, qui s'étend de la place de l'Octroi à celle du Marché, avec près de 150 commerces et stands d'artisans ouvrant plus que leurs portes et dévoilant leurs trésors jusque sur les trottoirs. Une caverne d'Ali Baba à cœur ouvert.

Marché de Noël de Carouge

Du 12 au 14 décembre • carouge.ch

La ville brille aussi par ses marchés créatifs. Citons le Noël au balcon de la galerie Tiramisu, qui proposera 17 artistes dont des objets en 3D d'Albertine, ou les marchés de l'Espace Dukat (dans un ancien garage) et du Tunnel 7, association d'illustrateurs et de créateurs dont chaque objet est un (petit) cadeau en soi.

Noël au balcon

Du 12 au 23 décembre, Galerie Tiramisu, av. Cardinal-Mermilliod 18 galerietiramisu.com

Marché de l'Espace Dukat

13-14 décembre, Av. Cardinal-Mermilliod 21 • espacedukat.ch

Marché de Noël de créateur-rice-s

Jeudi 20 novembre, Rue du Tunnel 7 • tunnel7.ch

Des communes en Fêtes

De Bellevue à Cartigny, en passant par Lancy, Thônex ou Le Grand-Saconnex, chaque commune cherche son marché. Petit inventaire à la Prévert, avec Jussy et ses fenêtres de l'Avent; Cartigny et son « Marché de l'art tombé du traîneau », certifié avec de grands artistes et des petits prix; Le Grand-Saconnex et son Marché de Noël solidaire, parce que Noël, c'est surtout l'occasion de penser aux

autres; Thônex qui, avec un fameux « Thônoël », propose son lot de chalets d'artisans bien trouvés; Bellevue, où ledit marché se réinvente sous l'impulsion de l'association Ton studio créatif...; ou Plan-les-Ouates qui se dédouble avec un joliment intitulé « Noël communal » sur le parvis de la mairie et un Eco-marché à La Renfile, avec une vingtaine de stands d'artisans et de créateurs éthiques.

Eco-marché de Noël

12 et 13 décembre, La Renfile, Plan-les-Ouates

L'art tombé du traîneau

Du 4 au 7 décembre, Pré-de-la-Reine 13, Cartigny

Fenêtres de l'Avent

Du 1^{er} au 24 décembre, Divers lieux, Jussy • jussy.ch

Marché de Noël de Bellevue

29 et 30 novembre • mairie-bellevue.ch

Marché de Noël de Lancy

Du 26 au 30 novembre, Place de Pont-Rouge, Lancy • lancy.ch

Marché de Noël solidaire

29 et 30 novembre, Salle des Délices, Le Grand-Saconnex

Noël communal

Mercredi 17 décembre, Mairie de Plan-les-Ouates

Thônoël

12-14 décembre, Place de Graveson, Thônex • thonex.ch

Des bâtiments culturels en ébullition

L'idée est de sortir des sentiers battus, des cadeaux prémâchés par les grandes chaînes et autres super... marchés! Pour cela, il faut parfois pousser des portes d'arcades. Rentrer sous le couvert de l'Îlot 13 ou au bureau culturel des Pâquis, voire partir à la découverte de ces théâtres qui font tomber leur rideau pour faire rayonner leurs intérieurs, comme au Grütli, au Forum Meyrin ou au Théâtre de Carouge.

Marché de Noël de l'AVHM

Du 26 au 29 novembre, Forum Meyrin • ahvm.ch

Marché des créateur-ices & Roller disco

13 décembre, Comédie de Genève, Eaux-Vives

Marché Ressources Urbaines

6-7 décembre, Ancienne poste des Charmilles, St-Jean • ressources-urbaines.ch

MDNC – Marché de Noël créatif

6-7 décembre, Bureau culturel, Pâquis • bureauculturel.ch

Noël au Grütli

Samedi 13 décembre, Maison des Arts du Grütli, Plainpalais ■

SÉANCE D'INFORMATION

Panneaux solaires et pompes à chaleur : que disent les règlements ?



Géraldine Schmidt

Lorsque vous souhaitez effectuer des modifications sur votre bien immobilier en vue d'une transition énergétique, il vous faut, en tant que propriétaire, respecter un certain cadre légal. Voici quelques clés sur les différentes procédures en vue de l'installation de panneaux solaires ou d'une pompe à chaleur.

Au mois de juin 2025, Monsieur Cyril Ubaud, chargé de projet à l'Office cantonal de l'énergie, est venu animer la séance d'information commune de la Section des propriétaires de villa (SPV) et du Groupement des propriétaires d'appartement (GPA) de la Chambre genevoise immobilière. Il a parlé des installations techniques nécessaires en vue de la transition énergétique, en mettant l'accent sur celles soumises à l'autorisation de construire dans le canton de Genève.

Une transition ambitieuse

M. Ubaud a d'abord présenté les ambitieux objectifs du Plan directeur de l'énergie (PDE): porter la capacité de production solaire photovoltaïque à 350 MWc et thermique à 100 GWh/an d'ici 2030, soit un objectif de multiplication par cinq des capacités existantes en 2020.

Le Plan directeur de l'énergie prévoit également le développement des réseaux thermiques structurants, notamment la création de 250 km de ces réseaux d'ici 2030. L'essor de ceux-ci implique de nouvelles règles et démarches pour les propriétaires ou les exploitants de bâtiments.

Les critères pour les panneaux solaires

Concernant la production d'énergie solaire, la procédure simplifiée s'applique lorsque le matériel est posé en zone à bâti ou en zone agricole (toits), qu'il est adapté aux toitures et que ces installations ne touchent pas un bien culturel ou sont situées hors de sites naturels d'importance cantonale ou nationale. Elle s'applique également pour les bâtiments soumis à la loi sur les démolitions, les transformations et les rénovations (LDTR), dès lors que les coûts n'ont pas d'impact sur les loyers des habitants de l'immeuble.

Dans les cas ne respectant pas les critères ci-dessus, y compris lorsque les modifications sont apportées hors du toit (sol ou façade), une autorisation de construire est nécessaire.

Pour les installations solaires sans autorisation de construire, le propriétaire doit adresser à l'Office des autorisations de construire un formulaire d'ouverture de chantier 30 jours au moins avant le début des travaux.

Quid des pompes à chaleur ?

Le propriétaire qui souhaite mettre en place une pompe à chaleur bénéficie de la procédure simplifiée lorsque son bien se trouve dans une zone à bâti uniquement, ne constitue pas un bien culturel ou se situe hors d'un site naturel d'importance et, si le bâtiment est soumis à la LDTR, lorsque les coûts ne sont pas répercutés sur les loyers. Il s'agit d'une simplification obtenue grâce à l'adoption d'un projet de loi de M. Geoffray Sirolli, membre du comité de la CGI.

Si les modifications projetées ne respectent pas ces critères, ou s'il s'agit d'une installation géothermique ou nécessitant un nouveau volume construit, une autorisation de construire est requise pour une pompe à chaleur. ■



DÉPANNAGE JOUR & NUIT
MENUISERIE - SERRURERIE
VITRERIE - MIROITERIE

022 300 06 36
SOS DÉPANNAGE 24/24

DEVIS ET CONSEILS:

WWW.DROZ-MSV.COM

En savoir plus
Retrouvez la présentation complète
en ligne sur www.cgionline.ch





Notre engagement

EXCELLENCE

Dans le dynamique Quartier des Nations, notre service de pilotage a pris en charge le développement d'un projet ambitieux. En tant que chef d'orchestre, nous avons coordonné l'ensemble des mandataires, des architectes aux ingénieurs, tout en établissant les plans financiers et en assurant le suivi rigoureux des étapes clés. Ce projet, comprenant 29 logements et plus de 2'000 m² de surfaces commerciales, reflète notre expertise dans la gestion de projets collaboratifs. Nous avons piloté avec succès chaque détail, garantissant une réalisation adaptée aux besoins actuels et futurs.

Des questions sur le pilotage de vos projets immobiliers ? Contactez notre service !
promotions@pilet-renaud.ch • 022 322 55 23

Quels critères de loyers comparatifs pour les «vieux» immeubles?



Christophe Aumeunier

Conformément à la jurisprudence, nous préconisons d'utiliser les loyers du quartier en lieu et place d'un calcul de rendement lorsque l'immeuble a plus de 30 ans et que l'on ne peut donc pas déterminer raisonnablement sa valeur. Une motion parlementaire soutient cette démarche en proposant de réactualiser des critères de loyers comparatifs «à valeur probante». Dans ce contexte, nous nous sommes opposés, dans une prise de position, à une autre motion, plus récente, qui demande au Conseil fédéral d'élaborer un nouveau calcul de rendement.

Sans donner aucune piste de réflexion autre que de grands principes de clarté, d'uniformité et d'équité, la motion 24.4167 de M. Flach demande que le Conseil fédéral établisse un nouveau mode de calcul du rendement net. Cela nous semble irréalisable et contre-productif.

Selon l'art. 269a CO, les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. À maintes reprises, le Tribunal fédéral a concrétisé ces règles de calcul, qui sont maintenant bien établies dans la pratique. Le calcul du rendement est effectué surtout dans une procédure de contrôle d'admissibilité d'un loyer. Les directives fixées par le Tribunal fédéral pour le calcul d'un rendement acceptable reposent actuellement sur une image ponctuelle basée sur les coûts concrets du bailleur au moment du calcul. La valeur déterminante du bâtiment est basée sur les coûts d'acquisition ou de construction corrigés de l'inflation. Cependant, les prix d'acquisition de bâtiments de plus de 30 ans ne sont pas forcément connus ou conduisent à des montants exorbitants en raison de l'évolution des prix. C'est pourquoi, selon la jurisprudence, l'adéquation d'un loyer pour de tels bâtiments n'est pas évaluée sur la base du rendement, mais en fonction des limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 269a, lit. C, CO).

Restaurer l'application aisée des loyers comparatifs

Constatant que la jurisprudence avait, ces dernières années, considérablement multiplié les critères permettant de comparer les loyers des objets loués d'une même catégorie (quartier, étage, âge du bâtiment, surface, qualités, téléréseau ou pas...), une initiative parlementaire (17.493) propose de déterminer une série de critères à valeur probante dont la liste est exhaustive. Il s'agit de restaurer l'application aisée des loyers comparatifs qui n'étaient, dans les faits, plus praticables. C'est cette initiative qui nous importe et nous avons sensibilisé nos élus en ce sens.

Le montant admissible du rendement est déterminé par le taux d'intérêt hypothécaire de référence publié trimestriellement par l'Office fédéral du logement. Il est majoré par un supplément afin que les risques du bailleur sur les fonds propres investis soient compensés. Dans un arrêt de principe, le Tribunal fédéral a fixé en octobre 2020 le supplément de référence à 2% en sus du taux hypothécaire de référence, aussi longtemps que ce dernier est au maximum de 2%. Il a été fixé, depuis le 1^{er} septembre 2025, à 1,25%. ■



Tout savoir sur
les subventions
ge-energie.ch

Augmentation des subventions énergétiques

Profitez dès maintenant d'aides financières
pour vos travaux de rénovation!

6 bonnes raisons
de se lancer!



- ✓ Diminuer votre facture énergétique
- ✓ Respecter les exigences légales
- ✓ Augmenter la valeur de votre bien
- ✓ Améliorer votre confort de vie
- ✓ Contribuer à réduire les émissions de CO₂
- ✓ Réduire vos coûts de rénovation et diminuer vos impôts

Le Programme Bâtiments et le canton de Genève soutiennent financièrement les assainissements énergétiques.



Le Programme Bâtiments

Déposez votre dossier avant
le démarrage des travaux sur
www.leprogrammebatiments.ch



Clés
du Climat
Genève



Jurisprudences récentes

Absence d'avis de fixation du loyer initial: quelles conséquences pour le bailleur?

Dans l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 19 mars 2025 (4A_239/2024), un contrat de bail est conclu pour un studio meublé à compter du 1^{er} septembre 2017. Le locataire est au bénéfice d'une curatelle de représentation et de gestion. Le bail est signé par le bailleur, le locataire et sa curatrice. Le loyer est fixé à CHF 1'050.– par mois, charges forfaitaires en sus de CHF 200.– par mois. En septembre 2019, le locataire et sa curatrice consultent une avocate en raison de la présence de punaises de lit dans le logement.

Le 15 avril 2020, le locataire saisit la Commission de conciliation en matière de baux et loyers de son district d'une requête en fixation du loyer initial, restitution du trop-perçu, réduction de la garantie bancaire et réduction de loyer à la suite de la présence de punaises de lit. Après l'échec de la conciliation, une proposition de jugement est faite, à laquelle le bailleur s'oppose. Il dépose donc une demande auprès du Tribunal des baux du canton de Vaud pour que le loyer soit fixé à CHF 1'050.– par mois. Le locataire conclut reconventionnellement en constat de la nullité du loyer initial et en fixation de ce dernier à CHF 500.– par mois avec remboursement du trop-perçu depuis la conclusion du bail. En cours de procédure, le bailleur produit un avis de fixation du loyer initial, sans signature manuscrite, daté du 1^{er} septembre 2019. Les curatrices indiquent ne pas se rappeler avoir reçu une «feuille verte», qui aurait sinon été signée et classée au dossier. La concierge, qui avait assisté à l'état des lieux d'entrée en tant que représentante du bailleur, indique avoir remis un avis de fixation du loyer initial au locataire le jour dudit état des lieux.

Le Tribunal des baux fixe le loyer à CHF 600.– par mois dès le 1^{er} septembre 2017 et condamne le bailleur à rembourser le trop-perçu en découlant depuis cette date. Ce jugement est confirmé en appel. Le bailleur saisit donc le Tribunal fédéral.

Dans un premier temps, le Tribunal fédéral rappelle dans quel cas et à quelles conditions la fixation judiciaire du loyer peut être demandée. Il souligne également que cette action se prescrit par trois ans dès la connaissance de son droit (un an dans le cas qui nous occupe, puisque l'ancien droit était applicable) et par dix ans à compter de la naissance de ce droit.

Le Tribunal fédéral reprend le raisonnement des jurisdictions cantonales, lesquelles ont considéré que le locataire ignorait l'exigence de l'avis de fixation du loyer initial, tout comme ses curatrices. Le fait que la formule n'ait pas été fournie à la signature du bail à la première curatrice ne pose pas de problème, cette formule pouvant être transmise lors de l'état des lieux d'entrée. En outre, le manuel pratique

remis aux curateurs du canton de Vaud mentionne bien l'exigence de la formule officielle de fixation du loyer initial, mais on ne peut exiger du curateur d'avoir tous les éléments en tête lors de la signature d'un contrat, d'autant que les curatrices exercent le métier d'assistante sociale sans formation juridique particulière. Le locataire conservait la faculté de signer personnellement son contrat et rien n'indique, à teneur du dossier, qu'il connaissait l'exigence de la formule officielle. Le locataire est donc fondé à demander la fixation judiciaire de son loyer.

Se pose encore la question du respect du délai de prescription, lequel, au moment des faits, était d'une année dès la connaissance du droit. Le locataire et sa curatrice ont consulté une avocate en septembre 2019 et déposé la requête de conciliation le 15 avril 2020, de sorte que ce délai est respecté.

Le Tribunal fédéral rejette donc le recours du bailleur.

Cet arrêt nous donne l'occasion de rappeler qu'il est obligatoire de transmettre un avis de fixation du loyer initial lors de la conclusion d'un bail d'habitation et de conserver une preuve de sa remise, par exemple en le faisant contresigner par le locataire. Les conséquences en cas d'absence d'avis peuvent être importantes pour le bailleur.





Géraldine Schmidt

Interdépendance entre un contrat de bail principal et des contrats portant sur des accessoires

Dans l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 5 mai 2025 (4A_603/204), est examinée la validité des résiliations d'un bail principal portant sur un logement d'habitation et de deux baux séparés portant sur un abri PC et un local à vélo. Ces résiliations s'inscrivent dans le cadre d'une relation mixte dans laquelle le locataire est également concierge, le bailleur faisant valoir un défaut de paiement de la part du locataire. Ce dernier évoque pour sa part la compensation des loyers, y compris les charges accessoires, avec son activité de salarié.

L'autorité cantonale est parvenue à la conclusion que le bailleur avait exonéré les locataires du paiement du loyer et des frais accessoires effectifs en contrepartie du travail de conciergerie. En conséquence, l'autorité cantonale a nié l'existence d'un arriéré de loyer et a déclaré nulle la résiliation du logement d'habitation, ce que confirme le Tribunal fédéral.

Ce raisonnement s'applique également aux deux baux accessoires, lesquels sont liés au contrat de bail principal dans la mesure où ils sont à proximité dudit bien, qu'ils ont été mis à disposition du locataire au cours de la relation contractuelle et qu'ils sont utilisés comme espace de stockage privé, si bien qu'un lien fonctionnel entre les contrats existe. ■

VISION VIVANTE,



VALEURS VIVACES

TARIFS PRÉFÉRENTIELS

Vous êtes propriétaire ou souhaitez le devenir ?

REJOIGNEZ LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE !

La Chambre genevoise immobilière est une association sans but lucratif qui s'engage depuis plus de 100 ans pour la promotion, la représentation et la défense de la propriété foncière dans le canton de Genève. La CGI a pour objectifs de:

- Défendre les intérêts collectifs et individuels de tous les propriétaires
- Représenter les propriétaires auprès des autorités
- Favoriser l'accession à la propriété

Le grand nombre d'adhérents à notre association nous permet d'être une force de proposition incontournable et un acteur de poids dans les négociations avec les associations de locataires et les autorités. En tant que propriétaire, vous pouvez adhérer à la CGI et soutenir ainsi notre engagement et notre travail quotidien en faveur de la propriété immobilière, tout en bénéficiant de nombreux avantages.

Les sections de la CGI

- Section de propriétaires de villa (SPV)
- Groupement des propriétaires d'appartement (GPA)
- Groupement des propriétaires de biens immobiliers ruraux (GPR)
- Groupement des propriétaires commerciaux (GPC)

Cotisation spéciale pour les PPE

Pour rappel, il existe une cotisation spécialement destinée aux PPE: **si tous les copropriétaires d'une PPE souhaitent adhérer à la CGI, ils peuvent le faire collectivement et bénéficieront d'un tarif préférentiel de CHF 40.- par copropriétaire.**

Ce type d'adhésion est une alternative à l'adhésion individuelle. Bien entendu, si l'ensemble des copropriétaires ne souhaite pas devenir membre, il sera toujours possible, pour chaque propriétaire, d'adhérer de manière individuelle en payant alors la cotisation au tarif habituel de CHF 90.-.

Services offerts aux membres

Que vous soyez propriétaire de villa, d'appartement, d'immeuble, ou en cours d'acquisition d'un bien immobilier, la CGI vous offre différentes prestations:

- Consultez gratuitement, nos juristes, nos fiscalistes ou notre ingénieur en énergie*
- Disposez de la check-list des déductions admises à la valeur locative
- Assistez à des séances d'information
- Profitez de documents à un tarif préférentiel (baux, formules officielles...)
- Restez informé grâce à nos formations et séminaires
- Recevez le magazine Immoscope et notre newsletter
- Bénéficiez de réductions auprès d'entreprises partenaires

* pour des questions simples

INFORMATIONS ET INSCRIPTIONS

www.cgionline.ch

Notre secrétariat se tient volontiers à votre disposition par téléphone, du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, au

022 715 02 00



in f 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 trânnasses 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...)

AVANTAGES MEMBRES

Les membres de la CGI bénéficient de tarifs préférentiels auprès de plusieurs entreprises partenaires sur présentation de leur carte de membre:

AMÉNAGEMENT, CONSTRUCTION, REVÊTEMENT DE SOLS, DÉCORATION

Amstad Sols

Sols et parquets
10% de remise sur le montant devisé
Rue Pictet-de-Bock 3, 1205 Genève
Tél. 079 202 39 33 / 022 320 78 88
www.amstad-sols.ch

Belsol – mitterer SA

Parquets et revêtements de sols
5% de rabais sur les prix avant TVA
Chemin de la Caroline 18A
1213 Petit-Lancy
Tél. 022 792 26 00
www.belsol.ch

Caragnano & Cie SA

Gypserie, peinture, plâtrerie, stucco
10% de rabais
Avenue de la Praille 45, 1227 Carouge
Tél. 022 784 16 77 / www.caragnano.ch

Lachenal

Revêtements d'intérieurs pour sols et murs, rideaux, stores et décoration
-5% jusqu'à CHF 5'000.– TTC d'achat
-10% dès CHF 5'000.–, sauf parquet
Rue de la Servette 25, 1201 Genève
Tél. 022 918 08 88 / www.lachenal.ch

Line Office

Mobilier contemporain pour le bureau et pour l'habitat
10% de rabais sur tous les articles
Avenue Pictet-de-Rochemont 16
1207 Genève
Tél. 022 707 40 20 / www.line-office.ch

BIEN-ÊTRE

David Boisier, Feng-shui

Expert en Feng Shui et Géobiologie
Remise de 15%
Tél. 079 627 12 84
www.fengshui-leman.ch

COMBUSTIBLES

Mazout Von Ballmoos & Cie

Mazout et carburants
De 1500 à 5999 litres = 1% en litres offerts
De 6000 à 10 000 litres = 0,5% en litres offerts
Au-delà rabais à discuter
Rue Jacques-Grosselin 58
1277 Carouge, Tél. 022 342 28 53
www.mazoutvonballmoos.ch

ÉLECTRICITÉ

Soma électricité

Travaux d'électricité générale
5% de rabais jusqu'à CHF 5'000.– sur le montant devisé
10% dès CHF 5'000.– sur le montant devisé
Rue des Arpenteurs 8, 1217 Meyrin
Tél. 022 782 55 60
www.soma-electricite.ch

SERRURERIE

Almeida Clé

Installation de serrures, coffres-forts, portes blindées, portes de garage ou verrous de sécurité
5% de rabais sur tous les produits, 10% de rabais sur les coffres forts
Route de Bossey 91, 1256 Troinex
Tél. 022 735 30 81 / www.almeida-cle.ch

ÉLECTROMÉNAGER, SON & IMAGE

Noele TV

Électroménager, son & image
10% sur tous les produits en vente dans les 4 magasins de Genève, sous réserve des articles en action.
3% sur les articles en promotion
Rue de la Terrassière 26, 1207 Genève
Tél. 022 700 93 84 / noeletv.ch

DIAGNOSTIC, EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Lamy Expertise

Expertises de la valeur vénale immobilière, des techniques immobilières et expertises environnementales
5% de remise pour les professionnels sur l'ensemble des prestations
Chemin du Pré-Puits 15, 1246 Corsier
Tél. 022 342 67 12
www.lamy-expertise.ch

L'innovation du terroir



Mattines
21 ch. gravière - 1258 Perny

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



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.

27 octobre 2025	Module de formation juridique 5	Loyer
31 octobre 2025	Module de fiscalité immobilière II	
3 novembre 2025	Module de formation juridique 6	Défaut de la chose louée
10 novembre 2025	Module de formation juridique 7	Contentieux
20 novembre 2025	Séminaire immobilier	Technique
24 novembre 2025	Les Rendez-vous de la jurisprudence 2025	4 ^e conférence
28 novembre 2025	Module énergie	Pompes à chaleur
1^{er} décembre 2025	Module de formation juridique 8	Procédure
4 décembre 2025	Rendez-vous de la fiscalité immobilière	
8 décembre 2025	Module de formation juridique 9	Courtage
20 janvier 2026	Immoénergie	Stratégie et planification énergétique
22 janvier 2026	Module énergie	Subventions pour les rénovations énergétiques

Inscriptions en ligne sur www.cgiconseils.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

www.chalut-greenservice.ch

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

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!



eler o **GRIESSER** **Regazzi** **somfy** **VELUX**
RUFALEX **warema** **MHZ** **STOBAG** **woundwo** **NEVA**

Ne faites pas confiance aux chauffages au sol de plus de 35 ans !

Les chauffages au sol vieux de plus de 35 ans doivent faire l'objet d'une analyse. En effet, nombreuses sont les anciennes conduites de chauffage au sol qui sont fabriquées à partir de plastique. Elles se fragilisent et s'enrassent avec le temps. Si vous ne réagissez pas à temps, les conséquences peuvent être coûteuses. Voilà pourquoi il est fortement conseillé de réaliser une analyse préventive.

LES CONDUITES SE FRAGILISENT

Les chauffages au sol garantissent confort et gain de place. Néanmoins, la distribution de chaleur invisible prend de l'âge. Elles se fragilisent et s'enrassent, les deux causes principales de la perte d'efficacité des systèmes de chauffage au sol. Si les problèmes ne sont pas identifiés à temps, les dommages sont la plupart du temps irréparables. Ces problèmes touchent plus particulièrement les systèmes installés entre 1970 et 1990, car, à l'époque, les conduites étaient généralement fabriquées en matière plastique simple. Ces dernières se fragilisent avec le temps.



Identifier à temps les problèmes de chauffage au sol et éviter le chantier.

DES SOLS FROIDS. QUE FAIRE?

Lorsque votre chauffage au sol ne vous fournit plus les performances souhaitées, que certaines pièces restent froides et que la régulation ne fonctionne pas correctement, il est préférable de faire intervenir un spécialiste. Ce dernier devra inspecter l'installation sur place dans les moindres détails.

DE LA CLARTÉ GRÂCE À L'ANALYSE

Il est impératif d'analyser l'ensemble des composants et d'évaluer les résultats sur la base de valeurs indicatives normalisées de la SICC. Ce n'est qu'après une analyse complète que vous connaîtrez clairement l'état réel de votre chauffage au sol. Une telle analyse peut déjà être effectuée pour quelques centaines de francs et permet de déterminer formellement la faisabilité d'un assainissement.

COUCHE PROTECTRICE

La version originale pour l'assainissement des conduites par l'intérieur à l'aide d'un revêtement intérieur a été commercialisée en 1999 par Naef GROUP. Elle permet d'assainir les chauffages au sol existants sans travaux de chantier. Le revêtement intérieur sert ici d'enveloppe protectrice pour éviter toute fragilisation supplémentaire.

10 ANS DE GARANTIE

Le HAT-System est le seul procédé d'assainissement des conduites par l'intérieur garantissant l'étanchéité à l'oxygène conformément à la norme DIN 4726 des conduites en plastique équipant les chauffages au sol. Il arrête ainsi le vieillissement. De cette manière, le prolongement de la durée de vie des conduites est garanti. En parallèle, tous les autres composants essentiels du chauffage au sol sont entretenus ou remplacés. La désidérabilité de la version originale est mise en valeur par une garantie de 10 ans.

RÉSERVER UNE ANALYSE PRÉVENTIVE

L'analyse de l'état est effectuée par un spécialiste de Naef GROUP chez vous pour seulement CHF 280.- au lieu de CHF 380.- (offre spéciale). L'analyse comprend un état des lieux actuel selon les directives en vigueur et des conseils concernant les étapes suivantes mesures à prendre.



Scannez le QR-Code et demandez un entretien conseil sans engagement.

Naef GROUP

Route du Pré-du-Bruit 1, 1844 Villeneuve
Tél.: +41 24 466 15 90
Adresse e-mail: info@naef-group.com
www.chauffageausol.ch

ASSAINIR AU LIEU DE RINCER

Depuis quelques années, divers prestataires proposent également des rinçages ou encore des procédés de nettoyage. Il est important de savoir que ces alternatives ne permettent pas de résoudre le véritable problème, à savoir la fragilisation du matériau de la conduite. En revanche, le HAT-System permet d'assainir réellement le chauffage au sol.



Assainissement des conduites par l'intérieur

GROUP | Leader en Suisse depuis 1985 avec l'original





Posez vos
questions sur
www.cgionline.ch
l'Office cantonal de
l'énergie vous
répond directement.