Le magazine de l'économie et de la propriété immobilière de la Chambre genevoise immobilière, association des propriétaires



RIGIDE INEFFICACE ÉTATISTE

NON

à l'initiative extrême sur le logement



Des améliorations énergétiques supplémentaires passent par des incitations fiscales

Notre association est progressiste en matière d'améliorations énergétiques. Quoi que l'on pense des effets sur le climat, il est, de toute manière, rationnel de parvenir à ce que le parc immobilier construit soit plus performant et consomme moins d'énergie. Après avoir très activement contribué à l'amélioration de la loi sur l'énergie en 2012, nous avions été jusqu'à mener la campagne de votation populaire ensuite du référendum qui avait été lancé. Grâce à nos efforts, la loi est entrée en vigueur. Nous l'avions fait par cohérence, parce que la législation cantonale actuelle donne des garanties de **proportionnalité**, de **rationalité** et d'**efficience**. Elle avait aussi été accompagnée d'un modeste (certes insuffisant) déplafonnement des loyers LDTR en cas d'investissements énergétiques.

Ces derniers jours, nous avons répondu à la consultation ouverte sur le Plan directeur des énergies. Celui-ci est essentiellement axé sur les mesures à prendre au niveau du parc immobilier. Notre surprise a été grande de devoir, de concert avec des associations telles que le WWF, hausser le ton afin que la consultation se fasse de manière correcte, sans précipitation et singulièrement sans que le département du territoire ne conclue, a priori, sur les résultats de la consultation. Sur le fond, le document présenté fait état d'objectifs extrêmement contraignants en se détachant de presque toutes les contraintes et sans apporter de réponses aux problèmes rencontrés.

Le service public constitué par l'Office cantonal de l'énergie se doit d'effectuer des rénovations pilotes de concert avec des propriétaires pour expérimenter la faisabilité des mesures envisagées tant au niveau technique que financier. Le parc de la Caisse de pension de l'État (CPEG), qui se doit de préserver ses rendements, est tout désigné pour cela. L'ensemble des professionnels de l'immobilier s'accordent en effet à dire que seuls de tels enseignements permettront des approches pragmatiques, efficientes, donc, convaincantes. Comme de nombreuses autres entités consultées, notamment des associations environnementales, nous attendons du service public que, riche de ces expériences, il propose des mesures proportionnelles, rationnelles et efficientes.

Des mesures transitoires et d'importantes incitations fiscales seront les garants de la réalisation de travaux d'améliorations énergétiques, tout le monde en convient. Il faut que le politique s'en convainque.

CHRISTOPHE AUMEUNIER Secrétaire général

sommaire

02 LE BÂTIMENT DES FORCES MOTRICES

OB LES DÉFIS POLITIQUES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

10 DÉCLARATION FISCALE 2019

12 ÉTUDE: PROPRIÉTAIRES DE PLUS DE 50 ANS

15 BIEN CHOISIR SON COURTIER

17 NOËL 2019 SERA «GREEN» PAILLETÉ

20 «ACTIFS» STIMULE L'INTÉGRATION PROFESSIONNELLE ET SOCIALE

22 MODIFICATIONS LÉGISLATIVES RÉCENTES

23 JURISPRUDENCES RÉCENTES

25 agenda

Impressum

IMMOSCOPE, édité par la Chambre genevoise immobilière

Direction et administration: Chambre genevoise immobilière, rue de la Rôtisserie 4, CP 3344, 1211 Genève 3

Rédacteurs responsables : Anne Hiltpold et Christophe Aumeunier

Responsable production et publicité: Bénédicte Guillot Conception graphique: Alternative communication, Genève

Impression : Atar Roto Presse SA, Genève Régie publicitaire : Plurality Presse SA Valérie Noël 022 307 02 23 / 079 628 88 34

Contact: info@immoscope-ge.ch / www.immoscope-ge.ch

LE BÂTIMENT DES FORCES MOTRICES

TÉMOIN DU PRESTIGIEUX PASSÉ INDUSTRIEL GENEVOIS



Avant de devenir un lieu emblématique de la scène culturelle et sociale de la ville, le Bâtiment des Forces Motrices était un fleuron de l'industrie genevoise. Il a été classé monument historique en 1988, puis bien culturel suisse d'importance nationale. Un drôle de destin pour un site qui est à l'origine du Jet d'eau qui illumine la rade de son puissant panache blanc.

TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL PHOTOS DE MAGALI GIRARDIN

Historiquement, les quais du Rhône situés en aval du Pont de l'Île ont longtemps été associés au développement artisanal et industriel de Genève. Des ateliers de filature et de tissage, des forgerons, chaudronniers, orfèvres, bijoutiers et imprimeurs tout comme les lavandières s'y installèrent pour profiter de la puissance du courant du fleuve qui actionnait des roues à eau et soulageait ainsi leur labeur. Les gravures d'antan montrent bien que, sur les rives du Rhône, l'activité battait son plein dans les cahutes en bois qui abritaient tous ces ouvriers et artisans

Ce n'est donc pas un hasard si ce lieu attira les industries sur les berges du fleuve. Il a été redécouvert quand le tissu urbain essaima en dehors du cœur de la ville. Ce destin perdura jusqu'au milieu du siècle dernier.

L'usine hydraulique de la Coulouvrenière émerge du lit du Rhône

Les travaux de construction du Bâtiment des Forces Motrices (appelé à l'époque usine hydraulique de la Coulouvrenière) tel qu'on le reconnaît à son enveloppe extérieure débutent dans les années 1880. L'usine tire son nom des champs de tirs qui s'y déroulaient et que porte toujours le pont qui relie les quartiers de Saint-Gervais et de Plainpalais, ainsi que la rue qui borde la rive gauche du fleuve.

Les turbines et pompes hydrauliques étaient implantées plus en amont, au niveau du pont de la machine, pour approvisionner en eau sous pression les habitants et les industries pour leur consommation quotidienne. La ville obtient alors une concession du Canton pour construire une nouvelle usine hydraulique. Mais, comme la commune de Plainpalais – à l'époque encore autonome – sur laquelle était prévue la construction de l'usine des forces motrices refusa son implantation, celle-ci fut finalement érigée au milieu du Rhône, dont le lit avait été concédé à la ville en 1882.

Les travaux de construction commencèrent une année plus tard sur la base des plans établis par l'ingénieur Théodore Turrettini, par ailleurs conseiller administratif de la ville. La mise en service de cinq groupes de turbines s'effectue en 1886, tandis que la grande aile du bâtiment est achevée six ans plus tard. Les 18 groupes de pompes et turbines sont dès lors opérationnels.

Le toit du bâtiment de style Beaux-Arts est constitué d'une imposante charpente métallique, qui libère l'espace intérieur de toute entrave à l'installation des machines hydrauliques. Les façades sont en béton et en pierre. Celle faisant face au lac est dotée de statues à l'effigie des dieux Neptune, Cérès et Mercure. Une vanne de décharge des surpressions provoquées par la variation de la consommation d'eau de la population de la ville est aménagée près de la grande aile du bâtiment. Ce dispositif a été à l'origine du premier jet d'eau de Genève, qui fut ensuite déplacé au cœur de la rade de la ville.

Un destin qui bascule

L'évolution du tissu industriel de Genève, caractérisé par un déplacement des entreprises à la périphérie de la ville, fera basculer le destin de l'usine hydraulique de la Coulouvrenière. Le bâtiment a été classé monument historique en 1988 puis bien d'importance nationale, et il a alors fallu trouver une nouvelle affectation à ce témoin d'un passé industriel très novateur pour l'époque. La décision fut prise de le transformer en une salle de spectacle pouvant accueillir un millier de personnes et ainsi susceptible de répondre aux besoins du Grand Théâtre, devenu momentanément inutilisable car sa machinerie devait faire l'objet d'une profonde restauration. Les vastes volumes d'un seul tenant des anciens locaux des machines offrent de la place pour toutes sortes de manifestations.



« CE DISPOSITIF A ÉTÉ À L'ORIGINE DU PREMIER JET D'EAU DE GENÈVE, QUI FUT ENSUITE DÉPLACÉ AU CŒUR DE LA RADE DE LA VILLE. »

Depuis son inauguration en 1997 sous l'appellation de Bâtiment des Forces Motrices (BFM), l'ancienne usine hydraulique de la Coulouvrenière entièrement rénovée est devenue un important pôle dédié à des animations culturelles et artistiques. Le bâtiment accueille aussi des conférences, des pièces de théâtre, des séminaires et des présentations socioéconomiques dans un vaste espace architectural. Cet héritage témoin d'une riche période de la vie de la ville de Genève sert aussi de lien entre les rives droite et gauche du Rhône. A



« Entreprise familiale depuis 1907, ... Bien plus qu'une fenêtre »

FENÊTRES & PORTES

Bois • Bois-Métal • PVC • PVC-Alu

Votre spécialiste genevois de la fenêtre sur mesure Fabrication et pose par nos soins 🛂 Suisse

Devis sans engagement

BERNARD PICENNI L'ARCHITECTE PAR QUI TOUT DEVINT POSSIBLE

Suite de la mise hors service des installations de pompage et de turbinage dans les années 1960, le Bâtiment des Forces Motrices se cherchait une nouvelle affectation. Ce sont les travaux de rénovation entrepris sur la machinerie du Grand Théâtre qui firent entrevoir une opportunité. Il fallut trouver dans l'urgence un vaste espace pour accueillir les corps de ballet et les spectacles de l'opéra situé sur la place Neuve. Après plusieurs recherches infructueuses, c'est finalement sur le Bâtiment des Forces Motrices que se portèrent les regards des responsables culturels genevois.

Un premier projet susceptible d'accueillir au BFM les spectacles de la saison 1997-98 du Grand-Théâtre fut élaboré, mais sa concrétisation rencontra des obstacles. C'est alors à l'architecte genevois Bernard Picenni, jusqu'ici chargé uniquement de coordonner l'avancement du projet, que revint la tâche de dénouer la situation. Celui-ci reprit le projet à sa base et proposa une solution permettant de résoudre la principale équation de ce défi, à savoir des délais très restreints. « On a proposé de vider toutes les infrastructures intérieures construites jusqu'ici par les Services industriels de Genève et de construire une cellule en bois qui accueillerait une salle de spectacle un peu plus vaste qu'avec le précédent projet », se remémore l'architecte.

La question de l'isolation thermique a aussi nécessité d'innover car, comme il s'agissait à l'origine d'un bâtiment industriel, il n'y avait pas de chauffage. La toiture a donc été isolée et des tours de diffusion d'air ont été montées pour éviter que le chauffage ne provoque des flux d'air trop rapides (au risque de déplacer les décors) ou trop brusques (donc peu propices aux instruments

Bernard Picenni

« ON A PROPOSÉ DE VIDER TOUTES LES INFRASTRUCTURES INTÉRIEURES CONSTRUITES JUSQU'ICI PAR LES SERVICES INDUSTRIELS DE GENÈVE ET DE CONSTRUIRE UNE CELLULE EN BOIS QUI ACCUEILLERAIT UNE SALLE DE SPECTACLE.» de musique). « Dans l'ensemble, nous n'avons pas rencontré de problème majeur en ce qui concerne la restauration du bâtiment lui-même », explique Bernard Picenni; « si ce n'est pour ce qui est de l'amélioration de l'acoustique de la salle et de la réalisation des sièges, qui ont été conçus, homologués et fabriqués sur mesure pour assurer un confort suffisant pour les spectateurs et une résistance au feu répondant aux normes en vigueur dans ce domaine. »

Tous les changements réalisés sur la structure du bâtiment peuvent être ramenés à leur état d'origine, comme le prévoient les concepts fondamentaux de la protection des bâtiments historiques. La seule exception concerne un décaissé de 30 centimètres de profondeur réalisé dans la dalle du bâtiment pour qu'y soit installée une plateforme élévatrice permettant d'étendre la capacité de la salle de spectacle et celle de la scène ou pouvant dévoiler une fosse pour l'orchestre. A



RAPHAEL RAPIN : AUX COMMANDES D'UN FIER PAQUEBOT

Depuis 2013 à la tête de la société Arfluvial SA, mandatée pour assurer l'exploitation des vastes volumes du Bâtiment des Forces Motrices, Raphael Rapin souligne que l'on peut y louer différents espaces pour y organiser toutes sortes de manifestations (pièces de théâtre, concerts, présentations commerciales, expositions, conférences, fêtes, anniversaires, etc.). On en compte actuellement 60 à 100 par année pour l'un ou l'autre des deux grands plateaux proposés. « Il y a beaucoup de demandes pour cet écrin atypique et offrant de grandes capacités d'accueil », indique-t-il en nous faisant visiter les lieux.

Appelée salle Théodore Turrettini, du nom du constructeur du Bâtiment des Forces Motrices, la salle de spectacle de 985 places a accueilli la troupe et le public du Grand Théâtre durant toute la saison 1997-98. Cette infrastructure répond en tous points aux besoins d'événements divers et variés. En plus de la scène de 306 mètres carrés et d'une arrière-scène de 266 mètres carrés, on y trouve une multitude de loges pour y accueillir les artistes et les techniciens, ainsi que des bars impressionnants.





« IL Y A BEAUCOUP DE DEMANDES POUR CET ÉCRIN ATYPIQUE ET OFFRANT DE GRANDES CAPACITÉS D'ACCUEIL. »

Compte tenu de son ancienne vocation, le Bâtiment des Forces Motrices présente incontestablement un certain charme, d'autant que le style industriel est plus que jamais à la mode et que le bâtiment trône au milieu des deux bras du Rhône. Rien d'étonnant qu'il accueille des événements à une large audience.

En plus de la salle de spectacle, le BFM comprend un espace polyvalent de plus de 900 mètres carrés dans lequel on peut encore admirer deux des dix-huit machines hydrauliques d'origine qui rappellent la fonction utilitaire initiale des lieux. « Arfluvial ne fait que de la location d'espaces, mais nos équipes accueillent et encadrent les clients en fonction de leurs demandes, quelles qu'elles soient, et savent trouver des solutions adéquates », poursuit encore Raphael Rapin. « Hormis les questions de sécurité, la seule restriction se limite à l'imagination des locataires, qu'il s'agisse d'agences qui mettent en scène des événements, de tiers ou de privés. » A





LE BARRAGE DU SEUJET UN CONSTANT RENOUVEAU

Situé à une centaine de mètres en aval du Bâtiment des Forces Motrices, le barrage du Seujet a pour principales fonctions de réguler le niveau du lac Léman et de moduler le débit du Rhône. Il comporte aussi une écluse garantissant la navigation sur le Rhône et un groupe de trois turbines destinées à l'alimentation en force motrice à destination de la population et de l'industrie. Celle-ci est transformée en électricité au départ du barrage, dans une usine en partie immergée sous le lit du Rhône. Elle est en fait directement accolée au barrage qui barre le flux du Rhône.

L'arbre des trois turbines Kaplan installées à l'horizontale est relié à un alternateur après avoir transité par un multiplicateur mécanique. Celui-ci accélère la vitesse des turbines pour fonctionner dans des conditions de rendement adéquates. Le débit de turbinage moyen s'élève à 220 m³/s, mais peut culminer à 400 m³/s. En moyenne, il pourvoit à la consommation électrique de 0,6% de la population genevoise, soit l'équivalent de 6000 ménages. C'est assez modeste, mais le barrage est nécessaire pour répondre aux clauses d'un acte régissant la régulation du niveau du lac que les cantons de Genève, de Vaud et du Valais ont signé en 1984.

Le début de la construction de cette usine hydro-électrique remonte à 1987 et sa mise en service a eu lieu en 1995. L'installation a été construite par l'État de Genève, qui en a transféré la propriété aux SIG. Un quart de siècle plus tard, les éléments de l'usine n'échappent pas aux outrages du temps. « Les machines commencent à être usées et de grands travaux de rénovation vont être entrepris », explique Jérôme Barras, directeur de la production d'électricité aux SIG. Les premiers signes de faiblesse – le bruit produit par le multiplicateur d'un des trois groupes de turbinage – avaient déjà conduit à son remplacement en 2016-2017. Le deuxième devrait suivre d'ici la fin de 2021, ce qui devrait coûter entre 2 et 3 millions de francs.

« LES PREMIERS SIGNES DE FAIBLESSE – LE BRUIT PRODUIT PAR LE MULTIPLICATEUR D'UN DES TROIS GROUPES DE TURBINAGE – AVAIENT DÉJÀ CONDUIT À SON REMPLACEMENT EN 2016-2017. »



Des travaux de rénovation devraient aussi être effectués sur les deux vannes de régulation du débit du Rhône. La passe à poisson nécessite quant à elle une remise aux normes fédérales en vigueur pour ce type de dispositif afin d'en améliorer l'efficacité, d'où un coût supplémentaire de quelque 4 millions de francs, pris en charge par des fonds gérés par l'Office fédéral de l'environnement.

LA BUVETTE DES LAVANDIÈRES ET LE CAFÉ DES VOLONTAIRES FANNY LÉCHENNE VEILLE AU GRAIN



« L'IDÉE QUI A GERMÉ DANS L'ESPRIT DU COMITÉ ÉTAIT DE PERMETTRE AUX HABITANTS DE SE RÉAPPROPRIER LES ESPACES SITUÉS SUR LA PLACE ET LES RUES ADJACENTES TOUT EN OFFRANT DES EMPLOIS AUX JEUNES DU QUARTIER. »

La promenade des Lavandières donne accès au Bâtiment des Forces Motrices (BFM) quand on part de la place de l'Ile et que l'on passe sous le pont de la Coulouvrenière. Le parcours est bucolique, d'autant plus que, pendant la belle saison, une ancienne roulotte aménagée en buvette sert à boire et à grignoter aux habitués du quartier. Installée voici 14 ans déjà en cet endroit à l'initiative de l'association La Barje (contraction de Bar et jeunes), avec l'appui de la Ville et du canton de Genève ainsi que l'assentiment du BFM, la Barje déploie tables et sièges entre les arbres qui ombragent les lieux. Elle a redonné vie à ce cheminement piétonnier, surtout depuis qu'un escalier permet d'y accéder à partir de la chaussée du pont de la Coulouvrenière et qu'une passerelle a été aménagée au départ des Halles de l'Île.

L'accueil à la roulotte est assuré depuis 2005 pendant la belle saison, de début mai à fin septembre. Il se prolonge depuis 2016 durant toute l'année au café des Volontaires. Situé sur la place éponyme à l'autre extrémité du BFM, ce dernier, qui est également géré par l'association, fonctionne aussi régulièrement comme café concert.

«L'idée qui a germé dans l'esprit du comité était de permettre aux habitants de se réapproprier les espaces situés sur la place et les rues adjacentes tout en offrant des emplois aux jeunes du quartier », explique Fanny Léchenne, directrice de l'association. « En été, nous accueillons 25 jeunes en formation ou en insertion pour nous aider à exploiter ces deux sites ainsi que celui installé à La Perle du Lac, qui fonctionne sur le même principe ». Six professionnels encadrent les jeunes et assurent avec eux le service aux clients. « Nous avons recherché le moyen de développer des activités à l'année, ce qui nous a poussés à ouvrir le café », précise-t-elle. « En étant ainsi doublement voisins du BFM, cela nous incite à développer des activités en commun. »

Des actions telles que «Lâche pas ta bouée! » lancées par l'association visent à prévenir les risques liés aux consommations d'alcool et de drogue par les jeunes.

Pour gérer toutes ces activités, l'association est dotée d'un comité fort de sept personnes appuyées par cinq salariés en hiver et 40 en été qui s'autofinancent à 80%. Son objectif est d'atteindre le seuil d'autofinancement et d'apporter sa contribution au projet du canton d'offrir une formation aux jeunes de 16 à 18 ans, de rénover sa roulotte et d'améliorer la gestion des déchets sur ses sites. A



LES DÉFIS POLITIQUES SONT IMMENSES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Grâce à l'importante implication de la majorité du Grand Conseil, nous avons évité, le 17 octobre 2019, que les proportions de logements sociaux à construire en zone de développement, ne soient exagérées – en étant portées à 50% — au détriment de l'accession à la propriété et de la classe moyenne qui ne peut y prétendre en raison de revenus « trop » élevés.

Christophe Aumeunier

Pour autant, cela ne clôturera pas le sujet. Nous avons voté sur l'initiative 162 (IN162) qui préconise de généraliser la zone de développement et les logements sociaux qu'elle impose, sur l'ensemble du territoire genevois. Nous voterons aussi, le 9 février 2020, sur l'initiative fédérale qui veut forcer la réalisation de logements par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) et ce, malgré l'importante implication déjà existante des fondations communales et des fondations immobilières de droit public.

Ainsi, la question du logement ne cesse d'être discutée au niveau politique, singulièrement à Genève, qui se distingue des autres cantons en restant en situation de pénurie de logements avec un taux de vacance de 0,56% alors que le taux suisse dépassera bientôt les 1,5% avec plus de 72 000 logements vides, soit l'équivalent de la ville de Berne.

Nos adversaires appuient leur argumentation sur cette différence que constitue la pénurie.

Le populisme de gauche instrumentalise le logement

Enfermés dans une logique de combat, nos adversaires ont malheureusement choisi de faire du logement un enjeu politique usant d'un dogmatisme sans borne pour tenter d'embrigader les foules. Le discours se fonde de moins en moins sur des faits. Il s'autoalimente pour monter en puissance émotionnellement sans plus aucun fondement. Ivres de cette dialectique bancale, les représentants politiques des locataires se drapent en justiciers, pourfendeurs de la spéculation, défendant la veuve et l'orphelin. Chose surprenante, dans le même temps, ils sollicitent 50 millions de francs de subventions de l'État pour des coopératives qui ne sont pas soumises au contrôle de l'État et donc sans taux d'effort (contrôle des revenus) et sans taux d'occupation (contrôle du nombre d'occupants). En réalité donc, ils sollicitent 50 millions de subventions pour des coopératives de bobos... pas pour la veuve et l'orphelin! Cette revendication a été formulée sous la forme d'un amendement finalement refusé au sein de la commission du logement du Grand Conseil lors de l'étude du projet de loi 12093.

C'est ce fameux projet de loi que le département du territoire a tenté de passer en force, sans concession et pour lequel la confiance d'une large majorité du Grand Conseil lui a été refusée.

Il s'agissait d'imposer sans concertation une remise en cause complète des proportions de logements à construire en zone de développement issues d'un accord historique sur le logement en fixant désormais à 50%, selon nous, la proportion des logements d'utilité publique (LUP) tandis que la part de propriétés par étages aurait été, selon nous, restreinte à 15% seulement. Comme si cela ne suffisait pas, il fallait encore proposer un usage de 50 millions issus des deniers publics qui aurait été manifestement contraire à l'intérêt public.

Fort heureusement, nous avons pu compter sur le bon sens d'une large majorité du Grand-Conseil pour, après 4 ans de luttes acharnées, refuser ce projet de loi déplorable pour la classe moyenne, en particulier pour les milliers de familles genevoises qui souhaitent devenir propriétaires. L'intérêt public genevois a été préservé d'une atteinte importante quant au maintien des équilibres socioculturels et aux finances publiques. L'on a évité que Genève ne se retrouve exsangue de milliers de contribuables supplémentaires qui auraient quitté le canton, simplement pour devenir propriétaires. Un droit pourtant reconnu par la Constitution genevoise, la Constitution fédérale et la Convention européenne des droits de l'homme.

Ces dix dernières années ce sont 51% de logements subventionnés qui ont été construits en zone de développement dont 36% de logements d'utilité publique (LUP) et seulement, 33% de PPE (Rapport divers 1267). Ainsi l'on est assez loin des allégations des populistes de gauche qui osent prétendre que l'on aurait construit 70% de PPE.

Qu'en est-il toutes zones confondues, c'est-à-dire en comprenant les zones ordinaires? Selon l'Office cantonal de la statistique, en 2018, l'on a construit 43% de locatifs subventionnés, 29% de locatifs non subventionnés, 17% de PPE et 10% de villas. Là encore, l'on est loin des 49% de PPE qui auraient été réalisés dans le canton selon certains membres du comité de l'ASLOCA...

« CES DIX DERNIÈRES ANNÉES CE SONT 51% DE LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS QUI ONT ÉTÉ CONSTRUITS EN ZONE DE DÉVELOPPEMENT ET SEULEMENT, 33% DE PPE.»

Ainsi, que font ceux qui s'opposent à la propriété pour mieux garder captifs les locataires genevois? Ils présentent une image grossièrement fausse de la réalité avec des besoins en logements qui ne correspondent pas à la demande de la population genevoise.

Il y a de quoi s'interroger très franchement lorsque l'on sait que le département du territoire déroge à la norme légale contenue dans la loi générale sur le logement, qui exige deux ans de résidence à Genève avant de pouvoir prétendre à un logement subventionné. Il semble que cela se fasse dans 100% des cas lorsqu'il s'agit de confédérés et, le plus souvent (cela reste vague), lorsqu'il s'agit d'étrangers. Il y a, en effet, fort à parier que la demande en logements sociaux ne puisse jamais être satisfaite, à Genève, pour l'ensemble des confédérés et encore moins pour les étrangers.

La conséquence de l'adoption d'une nouvelle norme imposant des logements sociaux supplémentaires au détriment de la construction – pourtant modeste – de PPE aurait favorisé l'émigration de familles de la classe moyenne sur Vaud ou en France et l'immigration de demandeurs de logements subventionnés. En effet, selon les termes consacrés du département du territoire, la zone de développement ne serait rien d'autre qu'un gâteau à se partager.

La classe moyenne aspire très largement à la propriété et une partie d'entre elle en a parfaitement les moyens, sachant qu'au final, tout compris, la charge résidentielle est moins élevée en étant propriétaire plutôt que locataire. À chaque mise en vente d'un appartement en PPE, ce sont des centaines de personnes qui s'inscrivent pour souhaiter l'acquérir.



Le profil type des demandeurs de PPE sont des familles genevoises. Il s'agit de familles de « primo accédants » à la propriété, ils sont évidemment contribuables et payent des impôts. Ce sont généralement des couples entre 35 et 45 ans avec des enfants en bas âge.

Conserver et renforcer notre militantisme

A priori, les arguments de l'ASLOCA et de ses relais politiques pourraient interroger. Ils pourraient toucher notre fibre humaniste, si présente à Genève. L'heure n'est pas à la crédulité. Les desseins des représentants des locataires sont de conserver le plus grand nombre possible de locataires à Genève et de les compter parmi leur électorat. La CGI poursuivra, sans relâche, ses missions de défense de la propriété et de promotion de l'accession à la propriété pour éviter, notamment, que nous, les propriétaires, ne soyons réduits à une minorité plus silencieuse. A

ÉCONOMIES ASSURÉES: TOUTES LES DÉDUCTIONS GRÂCE À LA CHECK-LIST FISCALE!

ÊTES-VOUS BIEN ARMÉ POUR REMPLIR VOTRE DÉCLARATION FISCALE 2019?

La CGI propose gratuitement à l'ensemble de ses membres un document intitulé « Déductions fiscales pour un immeuble privé genevois ».

Les membres de la CGI recevront, en même temps que leur cotisation 2020, un exemplaire actualisé de ce document pour la déclaration fiscale 2019. Ils pourront alors profiter de cette aide pour économiser jusqu'à plusieurs milliers de francs d'impôts.

Gregory Boria

Qu'est-ce que ce document offre?

Cette check-list est un outil pratique, simple et concis. Elle synthétise deux notices fiscales, éditées par l'Administration fiscale cantonale, qui présentent de manière exhaustive les possibilités pour le contribuable de porter en déduction certains types de frais immobiliers.

Comment utiliser le formulaire « Déductions fiscales pour un immeuble privé genevois » ?

Ce document est accepté par l'Administration fiscale cantonale comme pièce justificative à la déclaration fiscale. Il doit donc être rempli et joint comme annexe lors de l'établissement de la déclaration fiscale 2019.

Ce formulaire permet dans un premier temps de déterminer si les frais immobiliers peuvent être considérés comme frais d'entretien déductibles ou non. Une fois cette étape réalisée, le montant déductible au titre de frais d'entretien effectifs est déterminé.

Ensuite, le montant de déduction forfaitaire accordée par l'Administration fiscale cantonale en fonction des caractéristiques du bien immobilier pourra être évalué. En comparant ce montant à la déduction de frais

effectifs précédemment calculée à l'aide de la check-list, il sera facile d'identifier, puis de reporter le montant le plus élevé et ainsi de maximiser les déductions fiscales.

Deux séances d'information

Deux dates au choix: le 24 février et le 16 mars 2020. Deux rendez-vous pour une même séance d'information, qui permettront au plus grand nombre de bénéficier de nos explications quant à l'usage de la check-list fiscale. Pour participer à l'une de ces manifestations, une inscription est obligatoire sur www.cgionline.ch. Les places étant limitées, la priorité sera donnée aux premiers inscrits.

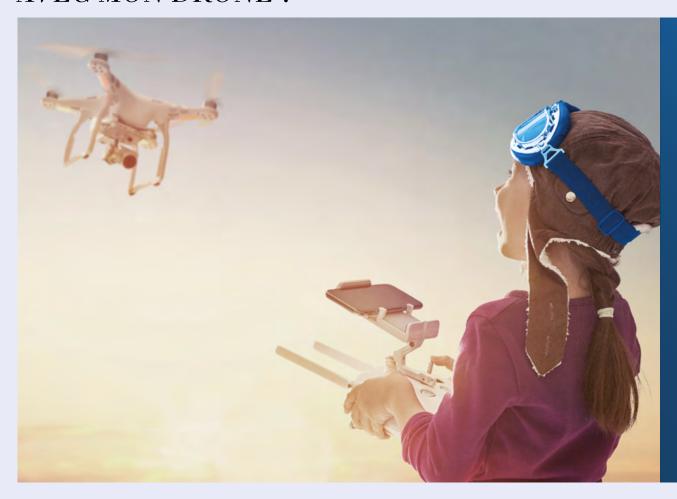
La simplicité et l'exhaustivité de ce formulaire en font un outil indispensable pour simplifier la tâche du contribuable.

CGI Conseils à votre service

Si vous rencontrez des difficultés à compléter la check-list fiscale ou pour toute question en matière de fiscalité, CGI Conseils est là pour vous aider. Notre fiscaliste se tient à la disposition des membres de la CGI pour répondre gratuitement à leurs demandes (pour des questions simples) dans le cadre de la permanence téléphonique (tous les matins de 8h30 à 11h30, tél. 022 715 02 10). Selon les cas ou la fréquence des questions, un mandat devra être envisagé, moyennant un tarif horaire de 160 francs HT pour les membres (190 francs HT pour les non-membres). A

П	Chambre	genevolse immobilière coation des propriétures
П	Déclara	ition fiscale 2019
	Document pouvant être joint en annexe à	our un immeuble privé genevois s la déclaration fiscale genevoire 2019. L'ajout des pièces 019 des départees est facultatit.
F		es du contribuable
110	l' de contribuable	
- 10.0	lom et prénom du contribuable	
	lom et prénom du conjoint	
	dresse de situation de l'immeuble lode fiscal de la commune de l'immeuble	
- 1	ode tocal de la commune de rimmeuble late de construction de l'immeuble	
	late d'occupation de l'immeuble	
- 10	late d'achat de l'immeuble	
E	***************************************	
li o	talique Dumont: ancienne jurisprudence du T nescuble nouvellement acquig: Immeuble do épenses de rénovation ou d'entretien: Il s'ap	
2000年 日本	statistics Dismost! serviceres jumporquince de l' membris increditente signit; immobile de dessenses de risbourden ou d'entrette. Il hay intremadule. Internation de l'entrette de la post d'aignit dous de l'entrette de l'entrette de la post de la post de la principation de l'entrette de l'entrette de la post de la post de la post de l'entrette de la post de la filtration adenterée de l'entrette de la post de la post de la post de la post de la post de la post de la post de l'entrette de la post de la post de la post de l'entrette de la post de la post de la post de l'entrette de la post de la post de la post de l'entrette de la post de la post de la post de la post de la post de la post de la post de la post de la post de l	riburui fédéral qui a été supprimée. et l'acquisition remonte à 5 ans ou moins. Il de dépenses qui n'entraînent pas une augmentation de la valeur dépenses effectives. Les indemnités pour travail
THE COUNTY	statistics Dismost! serviceres jumporquince de l' membris increditente signit; immobile de dessenses de risbourden ou d'entrette. Il hay intremadule. Internation de l'entrette de la post d'aignit dous de l'entrette de l'entrette de la post de la post de la principation de l'entrette de l'entrette de la post de la post de la post de l'entrette de la post de la filtration adenterée de l'entrette de la post de la post de la post de la post de la post de la post de la post de l'entrette de la post de la post de la post de l'entrette de la post de la post de la post de l'entrette de la post de la post de la post de l'entrette de la post de la post de la post de la post de la post de la post de la post de la post de la post de l	Inhanti Michael qui a ét experiente. In displation immére à 5 en sou moires. Il de displation immére à 5 en sou moires. Il de displation sou les situations qui inherbellente paux se augmentation de la saleur dépareus effectives. Les inherhellents pour travaille. All authorités de l'authorités pour travaille de l'authorités de l'aut
社会の行が開発した。	stallings. Dismostly invitatives juliapproduces to Tempolate, incombined acquisity, immediate designation, and designation of designation of designations of d	Inhand Michael gain a 4th experience. The Proposition remotes can investigate a 4th experience and inhabition of the select of the control of the control of the select of the control of the select of the control of the select of the control of th
2000年 日本	statistics Dismotil (inclinence julispondance de Timendal) incurdence lacquis; Inmodula de collections de refrección o cui d'arretterio. Il s'algo información (incurdence o cui d'arretterio. Il s'algo incurso de l'arretterio. Il s'algo incurso de l'arretterio de la lacquisita e la cesti que discissiva del como del considera del como d	Inhand Michael quis et le experience. In degliation remote à 5 en ou moite. Il degliation remote à 5 en ou misse. Il degliation service à 5 en ou misse. Il degliation soul remote de la selection de la valeur dispenses qui friendrise pour travail Refliategia: Numeritariament dissertini à decronniser frienergia et à les à hauteur de 100%. Il relation plus de senticition : Il des particulation de moite plus de senticition : Il des particulation de completion plus des senticitions : Il des particulation de la completion plus de la completi
社会の行が開発した。	stallings (Dismottly invitatives judisproduces in Transmitted, Instructional Legisty). Homesalve designed and designed and referenced and referenced and stallings of the control of the c	Inhand Michael gain a 4th experience. The Proposition remotes can investigate a 4th experience and inhabition of the select of the control of the control of the select of the control of the select of the control of the select of the control of th

POUR GARDER DE BONNES RELATIONS DE VOISINAGE: QU'AI-JE LE DROIT DE FAIRE AVEC MON DRONE?



Les drones enthousiasment grands et petits. Mais attention: s'ils sont un passe-temps très divertissant, ils peuvent aussi attirer de vrais ennuis.

Ce qui hier n'était possible que dans les films hollywoodiens, est aujourd'hui une banalité: le ciel en Suisse est rempli de drones. Leur caméra intégrée les rend encore plus attrayants. Mais a-t-on le droit de tout filmer? Les règles du jeu sont claires: pas de problème pour filmer des paysages, son propre terrain, mais pour filmer au-dessus de chez son voisin, par exemple, il faut son autorisation. Les passants doivent également donner leur accord avant toute prise de vue où ils seront identifiables. Il est clairement interdit d'espionner discrètement par la fenêtre ou la porte du balcon.

Les sites des entreprises et les installations militaires sont également tabous, tout comme les districts francs et les zones de protection des oiseaux. De plus, les drones peuvent être dangereux pour les avions. C'est pourquoi ils sont interdits dans un rayon de cinq kilomètres autour de tous les aéroports suisses.

Filmer depuis un petit nuage? Mieux vaut éviter

Depuis 2014, il est en outre interdit de survoler avec un drone les rassemblements de plus de 24 personnes. Il est quasiment impossible d'obtenir une dérogation de l'Office fédéral de l'aviation civile (OFAC). Le film de mariage romantique vu du ciel est donc dans la plupart des cas exclu.

Drones égarés

Qui paie quand un drone n'est plus sous contrôle? Les dommages occasionnés par de petits drones pesant jusqu'à 500 grammes sont couverts par l'assurance responsabilité civile privée. Pour les gros « bourdons » pesant jusqu'à 30 kilogrammes, la loi impose une couverture spéciale aéromodélisme avec une somme d'assurance d'au moins 1 million de francs. Les propriétaires d'un drone doivent avoir sur eux leur attestation d'assurance.



HEV Suisse s'est associé à la Haute école zurichoise de sciences appliquées (ZHAW) et à l'Office fédéral du logement pour savoir quelle importance la génération des plus de 50 ans accorde à la propriété. Une étude a donc été menée auprès des membres du HEV de plus de 50 ans, propriétaires de leur logement. En voici les principales conclusions :

HOLGER HOHGARDT, SELINA GRIMM, TRA MI CONG

Un bien immobilier, synonyme de souvenirs

La valeur émotionnelle du bien est évaluée à l'aide des souvenirs qui y sont attachés. Ils sont façonnés par les événements de la vie qui ont eu lieu dans le logement, en particulier si des enfants y ont vécu ou si des fêtes de famille y ont été organisées.

La valeur émotionnelle d'un bien augmente avec la durée d'occupation

La durée d'occupation du logement joue un rôle important: plus elle augmente, plus les souvenirs s'accumulent et plus la valeur émotionnelle est élevée. Lorsque cette durée d'occupation est de cinq ans au plus, seules 22% des personnes interrogées indiquent avoir des souvenirs liés à leur logement. En revanche, plus de 70% de ceux qui habitent dans leur logement depuis plus de 25 ans expliquent que des souvenirs y sont rattachés; ce résultat atteint même 82% chez ceux qui occupent leur habitation depuis plus de 40 ans.

La valeur émotionnelle du logement a son importance puisqu'elle va être déterminante pour décider de l'avenir de son bien. En effet, elle joue un rôle majeur lorsqu'il s'agit de vendre ou de transmettre son logement. Seuls 26% des propriétaires interrogés sont disposés à le vendre. En revanche, ils sont en moyenne 71% à se dire prêts à léguer leur bien à leur(s) enfant(s).

Bien hérité : une valeur émotionnelle plus élevée

Si le logement a été obtenu dans le cadre d'une succession, la disposition à vendre chute à 16%, tandis que la disposition à transmettre son bien à ses enfants augmente fortement pour atteindre 88%. Les relations avec le voisinage impactent aussi la prise de décision: si la personne a de nombreux amis dans le voisinage, sa disposition à vendre n'est plus que de 22% contre 36% si la personne n'a que peu, voire pas d'affinités, avec ses voisins.

Par ailleurs, certains événements de la vie peuvent inciter à se séparer de son logement. Environ 38% des personnes interrogées envisagent de vendre leur bien en cas de décès du partenaire, 48% en cas de situation de perte d'autonomie. Au final, les motifs financiers jouent généralement un rôle mineur dans la décision de vendre. C'est donc un lien émotionnel fort qui relie les propriétaires à leur logement.

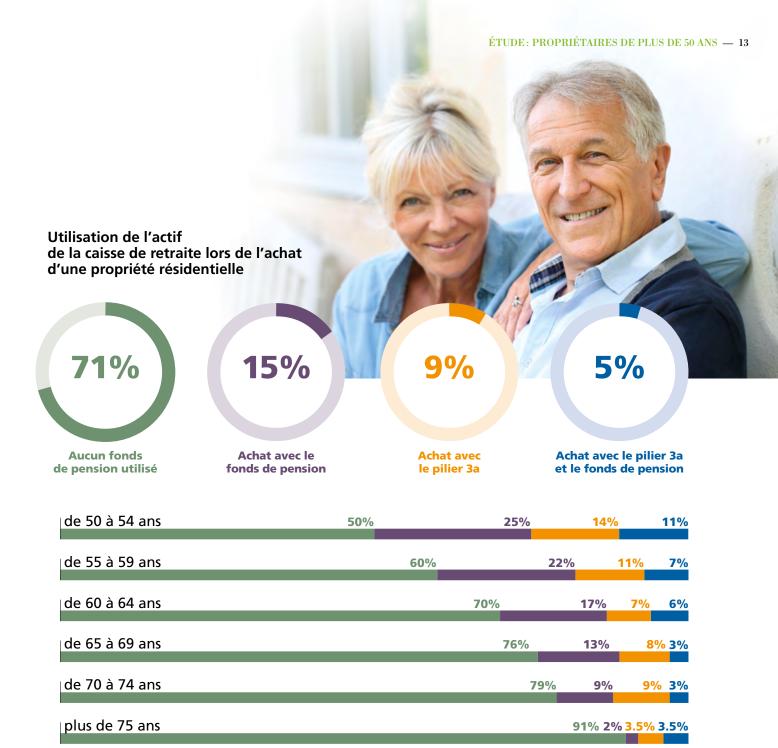
Comment sont-ils devenus propriétaires?

Beaucoup de jeunes Suisses rêvent de posséder leur propre maison. Chez les 16–25 ans, huit personnes sur dix aimeraient devenir un jour propriétaires. Afin de simplifier l'achat d'un logement, divers programmes de promotion de l'accession à la propriété ont été mis en place. À titre d'exemple, les avoirs de prévoyance et/ou du pilier 3a peuvent être utilisés pour l'acquisition de biens immobiliers (versement anticipé ou mise en gage).

L'utilisation des fonds de prévoyance est en hausse

En moyenne, 71% des personnes interrogées ont déclaré n'avoir utilisé aucun fonds de prévoyance. 15% des personnes interrogées ont utilisé les actifs de la caisse de pension, tandis que 9% ont utilisé les fonds du pilier 3a. Seuls 5% des personnes interrogées ont mobilisé à la fois la caisse de pension et le pilier 3a pour l'achat de biens immobiliers.

Les résultats de l'étude démontrent que l'utilisation des avoirs de pension varie considérablement d'une tranche d'âge à l'autre. Alors que 9% seulement des personnes âgées de 75 ans ou plus ont utilisé l'argent de la caisse de pension et/ ou du pilier 3a pour acheter des biens immobiliers, ce chiffre atteint 50% chez les 50-54 ans. Cet écart important s'explique certainement par le fait que l'épargne-retraite du pilier 3a ne peut être utilisée que depuis 1990 et celle du 2e pilier depuis 1995.





Demandez le passage de votre conseiller en sécurité pour un audit gratuit

DIALARME

Votre sécurité, ça nous regarde



0848 803 803

Attention aux chiens

Alarmes - Caméras - Générateurs de brouillard

Transmettre son logement à ses enfants

La question de l'accession à la propriété se pose généralement au moment de fonder une famille ou lorsque l'on atteint une certaine stabilité professionnelle. Comparée à la location, la propriété a de nombreux avantages et offre plus de liberté: le logement acquis peut être aménagé ou transformé selon ses goûts, au gré de l'agrandissement de la famille.

Mais, une fois que les enfants ont grandi et déménagé, la propriété devient tout à coup trop grande pour ceux qui restent. Avec l'âge, son entretien régulier devient également plus difficile, ce qui peut inciter à vendre pour déménager dans un logement plus petit.

Léguer ou vendre?

Pour traiter de la question successorale, seules les personnes possédant une propriété résidentielle et ayant au moins un enfant ont été interrogées dans le cadre de cette étude.

L'enquête montre qu'environ 27% des propriétaires interrogés seraient prêts à vendre leur bien. La volonté de le léguer, par contre, est d'environ 71% soit presque trois fois plus élevée que celle de vendre.

Différents facteurs émotionnels entrent en jeu :

- Origine de l'achat: si la propriété était déjà un héritage, la volonté de léguer le bien est particulièrement élevée: environ 88% contre 69% pour un bien nouvellement acquis.
- Souvenirs: si beaucoup de souvenirs sont rattachés au bien et que celui-ci a donc une forte valeur émotionnelle, il est plus probable que l'appartement ou la maison soit légué. Environ 75% des personnes interrogées se disent prêtes à transmettre leur bien à leur(s) enfant(s).

Succession : le nombre d'enfants joue-t-il un rôle ?

Plus le nombre d'enfants susceptibles d'hériter est élevé, moins le parent est disposé à léguer sa maison. Dans le cas des personnes ayant un seul enfant, environ 77% d'entre elles souhaitent transmettre leur bien. Parmi celles qui ont plus de trois enfants, seuls 60% environ sont encore prêts à léguer leur bien. Ce résultat en baisse peut tenir au fait que les parents sont conscients qu'une division ou un partage égal de l'héritage entre plusieurs frères et sœurs peut donner lieu à des litiges.

La progéniture veut-elle hériter?

Le désir de transmettre leur bien est fort chez les parents. Mais les enfants veulent-ils réellement hériter?

Seuls 31% des enfants uniques aimeraient devenir propriétaires de leur logement. Une tendance similaire se dégage chez les propriétaires interrogés ayant deux enfants: environ 32% des parents interrogés ont déclaré qu'au moins un des

deux enfants aimerait un jour hériter de la maison. Parmi les propriétaires interrogés ayant trois enfants, la probabilité d'une prise de contrôle est plus élevée: environ 36% des personnes interrogées ont déclaré qu'au moins un des trois enfants reprendrait le domicile parental.

Disparité entre l'héritage et les héritiers

Pourquoi un tiers seulement des enfants veulent-ils hériter de la maison de leurs parents? Probablement parce que de nombreux enfants ont déjà grandi et mènent leur propre vie. Certains ont fondé une famille et sont déjà propriétaires. De plus, leur situation professionnelle ne leur permet pas toujours de reprendre la maison de leurs parents. Leur situation financière joue aussi un rôle. D'une part, il faut être en mesure de payer le logement. D'autre part, l'enfant qui prend la relève doit pouvoir payer ses frères et sœurs.

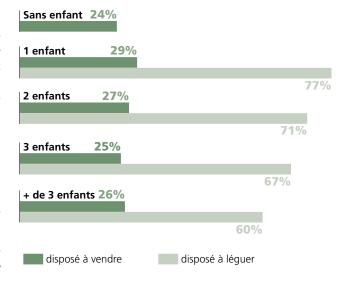
Prévoir une planification successorale

S'il y a un désir de transmettre la propriété à son ou ses enfants, il est important dans un premier temps d'en discuter en famille pour déterminer les besoins et attentes de chacun. Si un ou plusieurs enfants souhaitent hériter du bien, il faut déterminer très tôt lequel héritera du bien et comment les autres enfants de la succession seront considérés. Une planification prévisionnelle de l'héritage n'est pas seulement utile, elle est aussi indispensable pour maintenir la paix familiale.

Toutefois, si la propriété doit être vendue, il faudra trouver un acheteur et une nouvelle propriété à acheter ou à louer. Une planification successorale anticipée sera donc nécessaire dans tous les cas. A

Vente ou legs du bien en fonction du nombre d'enfants

Moyenne en %



BIEN CHOISIR SON COURTIER

On ne s'improvise pas courtier: il faut de véritables connaissances professionnelles couplées à des qualités humaines indéniables. C'est le message de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Genève), association des gérants et courtiers immobiliers. Philippe Angelozzi, secrétaire général, nous parle du métier de courtier immobilier et de l'importance de faire appel à des professionnels qualifiés.

VÉRONIQUE STEIN

Que fait un courtier au quotidien?

Le courtier accompagne son client tout au long du processus de vente d'un appartement, d'une villa ou d'un immeuble. Généralement mandaté par le propriétaire, il agit dans l'intérêt de ce dernier en se chargeant des tâches suivantes: estimation de l'objet, montage du dossier, valorisation du bien, visites, négociations et liens avec le notaire. Dans certains cas, notamment pour les transactions de biens immobiliers de luxe ou atypiques, le courtier peut assister l'acheteur dans ses démarches, en particulier pour la recherche et le financement de l'objet. Le courtier effectue donc de multiples tâches de suivi des dossiers de vente des biens immobiliers, mais occupe également une bonne partie de son temps sur le terrain. Il s'appuie sur son vaste réseau et sa base de données clients.

Quelles sont les compétences nécessaires à l'accomplissement de la profession?

La connaissance du marché immobilier, sous ses diverses facettes, est essentielle. Cela implique le cadre légal, règlementaire, juridique et fiscal. Une bonne maîtrise des aspects énergétiques (normes, subventions, etc.) et techniques (diagnostic, risques, coûts en lien avec les substances dangereuses telles que l'amiante) est également importante.

« RECOURIR À UNE RÉGIE (OU UN COURTIER INDÉPENDANT) MEMBRE DE L'USPI GENÈVE EST UN GAGE DE QUALITÉ, CAR LES EXIGENCES D'ADHÉSION SONT TRÈS STRICTES.»

Et les qualités humaines requises?

C'est avant tout l'empathie. Un bien immobilier est souvent le fruit d'économies d'une vie ou issu d'un héritage familial. Il est doté d'une valeur émotionnelle: on ne vend pas sa maison comme on vendrait une paire de chaussures! Le courtier doit savoir écouter, tout en conseillant adroitement. Ce métier demande un sens de la négociation et de la communication. Une bonne disponibilité est aussi nécessaire, le courtier étant souvent amené à faire des déplacements. Ses interlocuteurs sont nombreux, car, outre les réseaux d'acheteurs et de vendeurs, le courtier a des contacts réguliers avec les promoteurs, architectes, notaires, banquiers, autorités communales, etc.

Comment un particulier qui veut vendre ou acheter un bien immobilier peut-il s'assurer du sérieux du courtier mandaté?

Recourir à une régie (ou un courtier indépendant) membre de l'USPI Genève est un gage de qualité, car les exigences d'adhésion sont très strictes. Il faut évidemment avoir « pignon sur rue », être inscrit au Registre du commerce et se soumettre à un Code de déontologie. Les membres de l'USPI doivent

Formation

En Suisse, toute personne peut exercer le métier de courtier en immeubles sans aucune certification attestant de connaissances particulières. Cependant, la pratique du courtage fait face à une réalité économique, légale et fiscale complexe et en constante mutation. Un courtier avec des compétences à jour est un gage de réussite pour toute transaction immobilière. C'est pourquoi, il est vivement recommandé aux courtiers de se former, lorsqu'ils débutent ou par la suite en cours d'emploi

Immobase Genève s'adresse aux collaborateurs particulièrement motivés pour suivre des cours pendant neuf mois et passer des examens; l'enseignement touche les divers aspects de l'immobilier, dont le courtage.

Le module Courtage (3 heures) de CGI Conseils délivre un enseignement utile aux courtiers, notamment pour l'élaboration des contrats et les aspects fiscaux.

Les courtiers ont la possibilité d'accéder à des connaissances professionnelles approfondies en suivant le cursus Immoplus de l'APGCI. Cette formation permet en outre de se préparer aux examens du Brevet Fédéral de Courtier.

Enfin, CGI Conseils et l'APGCI organisent six séminaires de formation continue par année sur diverses thématiques, dont certaines sont essentielles à la bonne pratique du courtage.

Ceux qui veulent explorer en profondeur tous les aspects du métier peuvent accéder au Brevet Fédéral de Courtier en immeubles. Les courtiers au bénéfice de ce titre se démarqueront par d'excellentes connaissances dans les domaines du droit/fiscalité, de la construction, du marketing immobilier et de la vente d'immeubles

Pour toute information:
Secrétariat de l'APGCI
tél: 022 715 02 30 – www.apgci.ch/formations

être au bénéfice d'une expérience professionnelle reconnue d'au moins trois ans et s'engager à suivre des formations continues. Par ailleurs, les sociétés membres de l'USPI Genève sont tenues d'attester d'une situation financière saine et être correctement assurées (responsabilité civile, etc.). Enfin, les courtiers de l'USPI sont toujours rémunérés à la commission par leur client – vendeur ou acheteur, mais jamais les deux à la fois! – et ce, uniquement si la vente est conclue. Un contrat écrit est établi au préalable qui indique le taux de courtage fixé. Les Labels Courtier et Formation de l'USPI Genève sont des signes distinctifs attestant d'efforts supplémentaires déployés par les agences qui les détiennent: l'ensemble de leurs courtiers sont tenus de suivre chaque année des formations continues afin de consolider leurs connaissances et d'être au courant des dernières évolutions règlementaires.

Quel regard portez-vous sur l'avenir de la profession?

Offrir des prestations de haute qualité est d'autant plus important aujourd'hui que les amateurs sont nombreux à lancer des start-up et des plateformes en ligne, avec des services parfois douteux. Ces modèles de courtage se basent généralement sur une tarification forfaitaire, que le bien soit vendu ou non. Ils n'offrent pas de garantie en termes de conseil ni de suivi. Le métier de courtier ne revient pas à disposer d'un numéro de portable et mettre en relation un vendeur avec un acheteur. C'est bien plus que cela: c'est un accompagnement global du client de A à Z, jusqu'à la signature notariale. En passant par un courtier formé et expérimenté, on a la certitude de vendre son bien aux meilleures conditions possibles du marché. Les chiffres sont parlants: cela permet d'augmenter jusqu'à 17% le prix final de vente! A

Pour en savoir plus sur le courtage: www.uspi-ge.ch/courtage





NOËL 2019 SERA « GREEN » PAILLETÉ!

Objets artisanaux et déco «fait maison»: cette année, Noël sera durable et éthique. Cette tendance de fond imprègne de plus en plus ces festivités. Et ceux qui veulent garder des fêtes magiques peuvent saupoudrer le tout de paillettes et autres accessoires féériques.



Guirlandes en origami, cadeaux emballés avec de vieilles partitions de musique, crèche en terre cuite... Ne cherchez plus : cette année, Noël sera durable, voir même « zéro déchet ». Cette vague de fond qui a pleinement émergé en 2019 se retrouve de plus en plus dans les festivités de fin d'année, constatent tous les chasseurs de tendance.

Adieu achats à outrance et plastique à gogo: on se dirige vers une consommation plus réfléchie, observe le site homelisty. « Dans la veine de l'écologie, les fêtes se tournent aussi vers le seconde main », ajoutent Célia Pineau et Virginie Mourouvin du bureau des tendances Carlin. « Comme on réalise moins d'achats neufs, on commence à réutiliser ce qu'on possède ou à rechercher l'ancien dans les brocantes. » Cette nouvelle manière de consommer a une influence directe sur la décoration festive, qu'elle soit d'intérieur ou d'extérieur.

« CETTE NOUVELLE MANIÈRE DE CONSOMMER A UNE INFLUENCE DIRECTE SUR LA DÉCORATION FESTIVE, QU'ELLE SOIT D'INTÉRIEUR OU D'EXTÉRIEUR. »











Sapin réinventé

La déco écolo se décline en matériaux naturels. Que ce soit en bois, terre cuite, métal, verre ou objets recyclés, on revisite les classiques, l'imagination en plus. Et pour rester dans la tendance, on misera sur les formes de feuille ou de plume, très en vogue cette année. Les éléments naturels, comme les pives, les mousses, les pierres viennent parfaire cette ambiance authentique. Les plus audacieux oseront une déco fruitée en ajoutant des poires dorées, des fruits secs, des baies ou des noix.

Le sapin de Noël n'échappe pas à la vague verte. S'il n'a pas

totalement disparu, il est réinventé: poster géant à épingler au-dessus des cadeaux, fabriqué chez soi avec des branches, plantes d'appartement promues « arbre de Noël » ou encore structures métalliques plus ou moins déstructurées. Chacun peut imaginer le

Les boules de Noël, quant à elles, se mettent au vert et changent de formes et de matières: papier recyclé, papier de soie, laine, bois, rondelles d'orange séchées ou même verre, pour les mordus de l'authenticité artisanale.

Car ce n'est pas parce qu'on pense artisanat qu'on est hors tendance! L'entreprise française de soufflage de verre Meisenthal, au nord de Strasbourg, sort chaque année une nouvelle boule de Noël. Imaginée par un designer ou un artiste du coin, elle est ensuite soufflée par les ouvriers du site verrier. Celle de l'édition 2019 dénommée

« Arti » prend la forme d'un artichaut stylisé qui se décline sous diffé-













Noël couleur pastel

L'autre tendance pour Noël 2019, c'est l'esprit disco et pastel. À marier ou pas avec la première. Cette tendance originale et décalée invite à sortir les boules (de Noël) à facettes, les objets déco lumineux et tout ce qui fait penser à la fête. Motifs étoilés, animaux polaires, paillettes et confettis: cette tendance invite à l'évasion, à l'émerveillement, à la découverte de nouveaux horizons magiques et féeriques.

Les couleurs aussi sont surprenantes: du rose ou du violet. Elles s'assortissent avec des couleurs plus sombres: bleu nuit, anthracite, argenté. On mixe avec du rose vif pour ajouter du fun au sobre.

Quant à la tendance tradition avec ses couleurs rouge et vert, elle se pare de doré. Il faut que ça scintille! Inspiré des styles de cette année, le jaune safran pour Noël 2019 vient apporter un petit coup de vif dans ces fêtes traditionnelles. Le sapin de Noël, lui, se décore de fleurs, de boules de Noël disco, effet givré ou couleur pastel, souligne le roi bâlois des boules de Noël, Johann Wanner.

Projecteur d'étoiles

À l'intérieur ou à l'extérieur, la lumière est la touche finale de la décoration de Noël. La tendance en 2019, c'est de l'utiliser de manière subtile et de la répandre dans toute la maison et dans son jardin, note Côté Maison. Bougies, ou guirlande



MENUISERIE - EBENISTERIE

AGENCEMENT

FENETRES SUR MESURE

René Jemmely Sarl

Depuis 1988

255, route de St-Julien 1258 PERLY Tél. 022 - 771 44 74 Natel 079 - 606 30 60

rjemmely@bluewin.ch

LED, torches ou ampoules colorées, à chacun son ambiance, entre l'authentique douceur et le festif coloré! En plus des incontournables guirlandes et bougies de Noël, on utilise de plus en plus des objets déco lumineux.

En extérieur, les guirlandes électriques restent reines pour illuminer les longues nuits de décembre : elles se déclinent sous toutes les formes : le Père Noël avec son traineau tiré par ses rennes, cadeaux illuminés, bonhommes de neige scintillants. Et pour ceux qui voient grand, des projecteurs de Noël permettent même d'illuminer la façade de leur maison d'étoiles ou de sapins lumineux et multicolores. Pour en avoir plein les yeux! A

Décorations extérieures : tout est permis ?

La lumière artificielle est constituée de rayons électromagnétiques et relève donc de la loi sur la protection de l'environnement. En droit de l'environnement, le principe dit de précaution s'applique. Selon ce principe, les émissions lumineuses qui pourraient être nuisibles ou gênantes doivent être limitées. Il s'agit également d'évites les épisions jourilles.

Cas particulier de l'éclairage de Noël

Les décorations lumineuses de Noël sont une tradition largement appréciée à l'approche des fêtes de fin d'année. Toutefois, le Tribunal fédéral a jugé qu'un éclairage exceptionnellement luxuriant et lumineux, en particulier, pouvait violer le principe de précaution et avoir des effets nocifs ou gênants sur la population, les animaux et leur environnement. En conséquence, il a reconnu qu'en application du principe de précaution du droit de l'environnement, des restrictions peuvent également être imposées sur le fonctionnement de l'éclairage de Noël. Les juges ont estimé qu'il était techniquement et opérationnellement possible ainsi qu'économiquement faisable d'éteindre l'éclairage décoratif à 1 heure du matin pendant la période de Noël (du 1er dimanche de l'Avent au 6 janvier).

Permis de construire requis?

Non. Aucun permis de construire n'est requis pour l'éclairage de Noël, mais le propriétaire doit accepter les restrictions d'utilisation si une plainte est déposée. Si vous voulez faire de votre maison et de votre jardin un paradis de Noël, nous vous conseillons de respecter les conditions-cadres définies par le Tribunal fédéral en observant une période de repos nocturne de 1h00 à 6h00 du matin, du 1er dimanche de l'Avent au 6 ianvier).



VALÉRIE DUBY

« Nous nous adressons à des adultes âgés de 18 ans et plus, vivant avec une déficience intellectuelle et au bénéfice d'une rente Al (Assurance Invalidité), explique la présidente de l'association, Françoise Beuchat Vailleau. Nous menons également un projet pilote visant à favoriser l'intégration professionnelle des personnes autistes souffrant du syndrome Asperger. »

Au total, «Actifs» s'occupe de 260 bénéficiaires. Un chiffre resté stable depuis plusieurs années. Les bénéficiaires participent aux divers cours (danse, informatique, permis de conduire, etc.) proposés par le centre de formation continue. Actuellement, une soixantaine d'entre eux sont également placés en entreprise, dans des emplois d'aide de bureau, aide jardinier, aide de cuisine, etc. «En ce moment, il y a beaucoup de demandes pour des emplois dans le secteur des espaces verts, la restauration et les soins aux animaux», ajoute la directrice.

Le but poursuivi par « Actifs » ? Développer l'autonomie, optimiser le potentiel des personnes en situation de handicap et, par voie de conséquence, réduire les différences, diminuer la stigmatisation, pour que celles-ci soient reconnues en tant que membre à part entière de notre société et puissent accéder à une vie sociale, culturelle, professionnelle qui sont autant de facteurs d'intégration. Concrètement, comment cela se passet-il? Dans une première phase, «Actifs» reçoit la demande d'une personne à qui l'on attribue un coach. Un entretien a lieu afin d'évaluer les souhaits professionnels et le soutien attendu. La plupart des candidats viennent d'ateliers protégés ou de l'enseignement spécialisé et ne possèdent, de fait, aucune expérience en milieu professionnel. On passe alors à la phase deux. Soit la recherche, le démarchage d'entreprises privées partenaires, allant de Cargill International à Ikea en passant par Canon, des hôtels et des restaurants renommés, des services communaux. Le bénéficiaire débute par un stage de un à trois mois. Un mentor est désigné dans l'entreprise, lequel sera l'interlocuteur du coach. S'ensuit, la plupart du temps après le stage, un contrat. « C'est effectivement la règle

« NOUS MENONS ÉGALEMENT UN PROJET PILOTE VISANT À FAVORISER L'INTÉGRATION PROFESSIONNELLE DES PERSONNES AUTISTES SOUFFRANT DU SYNDROME ASPERGER. »

plutôt que l'exception, souligne Françoise Beuchat Vailleau. Nous accompagnons nos bénéficiaires mais aussi les répondants dans les entreprises. De plus en plus de sociétés sont sensibilisées, c'est encourageant. Même si nous sommes toujours à la recherche de nouveaux partenaires.»

L'idée de la collaboration est simple: tout le monde doit être gagnant. L'entreprise qui verse une indemnité plutôt qu'un salaire et la personne à l'Al qui se retrouve dans le monde professionnel. Des personnes sont employées depuis des années dans les mêmes établissements. « Ces partenariats donnent souvent lieu d'ailleurs à de belles histoires humaines, raconte la directrice. Une intégration réussie amène une véritable plusvalue au niveau humain dans l'entreprise! » A



Soutenir «Actifs »:

Vous pouvez apporter votre aide en faisant un don financier ou en devenant une entreprise partenaire. Renseignements sur https://actifs-ge.ch ou au 022 343 20 27.

Coordonnées bancaires: CCP 10 - 201263-4 IBAN CH 37 0900 0000 1020 1263 4 BIC POFICHBEXXX

Pour rappel, à Genève, les dons sont déductibles d'impôts jusqu'à concurrence de 20% du revenu net, pour les personnes physiques et morales.

MODIFICATIONS LÉGISLATIVES RÉCENTES



Anne Hiltpold

LOI MODIFIANT LA LOI GÉNÉRALE SUR LES ZONES DE DÉVELOPPEMENT (LGZD)

Le 17 octobre 2019, une large majorité du Grand Conseil a refusé l'entrée en matière sur le projet de loi 12093 dont le but était, en zone de développement, de porter à 50% la proportion de logements d'utilité publique à construire et, dans les faits, de réduire de moitié la construction de propriétés par étages (PPE).

C'est donc avec clairvoyance que cette majorité a accepté le projet de loi 12477, déposé en mars 2019 par des députés de droite, qui maintient les proportions de logements à construire en zone de développement telles qu'elles sont issues de l'accord historique sur le logement de 2006 et formalisées par l'art. 4A LGZD.

En outre, la modification législative stabilise cette situation en supprimant le délai d'application de l'art. 4A LGZD. Initialement de 10 ans après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, il avait été prorogé d'une durée de 2 ans jusqu'au 31 juillet.

Nos opposants ont lancé une récolte de signatures en vue d'un référendum. Nous ne manquerons pas de vous informer des suites de ce dossier.

En tous les cas, nous saluons la décision salutaire du Grand Conseil. A

2

FICHES DE BONNES PRATIQUES EN MATIÈRE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ÉDITÉES PAR LE DT LE 18 SEPTEMBRE 2019 (PROCÉDÉS DE RÉCLAME)

Le 18 septembre 2019, le département du territoire a rendu public, par le biais d'un communiqué de presse, des fiches établies en matière de bonnes pratiques de protection du patrimoine.

La fiche de bonnes pratiques qui traite des procédés de réclame est dense. Elle entend préciser et compléter pas moins de 7 articles du règlement d'application de la loi sur les procédés de réclame (RPR), soit:

- les plaques professionnelles de petites dimensions;
- les procédés perpendiculaires: les enseignes perpendiculaires aux façades ou potences;
- les procédés appliqués: les panneaux sur une façade ou un mur;
- les procédés sur, sous ou contre une marquise ou un balcon;
- les procédés en toiture : les enseignes sur les toits ;
- les procédés sur les toiles de tentes;
- les autres procédés: drapeaux, fanions, oriflammes.

Si l'on peut imaginer qu'une pratique administrative voit le jour notamment au regard du fait que l'art. 8 al. 1 de la loi sur les procédés de réclame prévoit que: «sont interdits tous les procédés, qui, par leur remplacement, leur dimension, leur forme, leur couleur, leur éclairage, leur luminosité lors de diffusion, nuisent à l'esthétique ou la tranquillité d'un site, d'un point de vue, d'un bâtiment, d'un quartier, d'une voix publique, d'une localité, d'un lac, d'un élément de végétation ou d'un cours d'eau, ou qui peuvent porter atteinte à la sécurité routière ou à l'ordre public », nous pensons toutefois que ces prescriptions devraient être intégrées dans le règlement d'application de la loi de sorte que la publicité, qui est un élément essentiel pour l'existence d'une base légale suffisante, soit respectée. A

En l'état, nous nous permettons de vous renvoyer au site Internet: www.ge.ch/document/fiche-bonnespratiques-procedes-reclame

En cas d'intérêt, d'autres fiches sont disponibles sur le site: www.ge.ch/renover-restaurerconserver-batiment-protege/ fiches-bonnes-pratiques-matiereprotection-du-patrimoine

JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

UN LOCATAIRE PEUT-IL PAYER SON LOYER PAR ANTICIPATION?

Dans le cas traité par le Tribunal fédéral, dans son arrêt 4A_115/2019 du 17 avril 2019, un premier contrat de bail est conclu en juillet 1997 pour un loyer mensuel de CHF 1000.-. Le locataire s'est acquitté d'un loyer mensuel de CHF 1100.- dès le mois de septembre 2006 jusqu'au mois de juin 2016. Un second contrat de bail a été conclu en juillet 2016, dans lequel le loyer mensuel a été ramené à CHF 1000.-. En avril 2018, une mise en demeure a été adressée au locataire le sommant de s'acquitter de deux mois de loyer dans un délai de trente jours, à défaut de quoi son bail serait résilié pour défaut de paiement. Aucun paiement n'étant intervenu dans le délai comminatoire, le contrat de bail a été résilié pour le 31 juillet 2018. Les locaux n'ont pas été restitués à cette date.

Les bailleurs ont requis l'évacuation du locataire par la procédure sommaire des cas clairs. Tant la juge de paix que le Tribunal cantonal vaudois ont admis l'action du bailleur et ont condamné le locataire à évacuer. Le locataire a agi par la voie du recours en matière civile devant le Tribunal fédéral. Dans le cadre de cette procédure, le locataire a invoqué que la majoration de loyer intervenue en septembre 2006 était nulle pour vice de forme et qu'il avait en conséquence versé CHF 100.— de trop par mois pendant 118 mois, soit un montant de CHF 11800.- (montant en sus du loyer effectivement dû pendant cette période). Ainsi, ce montant couvrait le montant réclamé dans la mise en demeure et le congé notifié sur cette base était dès lors injustifié.

La Cour cantonale ne s'est pas prononcée sur la validité de la hausse de loyer mais a considéré que si le locataire entendait acquitter les deux mois de loyer réclamés dans la mise en demeure par compensation, il devait déclarer cette compensation conformément à l'art. 124 al. 1 CO et ce avant l'échéance du délai de paiement qui lui a été imparti conformément à l'art. 257d al. 1 CO. La Cour cantonale a considéré que cette déclaration de compensation n'était pas intervenue et qu'ainsi le congé était valable.

Le Tribunal fédéral a rappelé les principes de l'art. 81 al. 1 CO selon lesquels le débiteur peut exécuter son obligation avant l'échéance, si l'intention contraire des parties ne ressort ni des clauses ou de la nature du contrat, ni des circonstances. Dans le cas présent, il est ainsi nécessaire d'examiner si le débiteur, soit le locataire, a acquitté par anticipation, en payant CHF 100.— de plus par mois, les deux loyers réclamés dans la mise en demeure, loyers qui n'étaient pas encore exigibles. Le résultat de cette analyse est à l'évidence négatif. En effet, selon les déclarations du locataire, il payait CHF 1100.— par mois au lieu de CHF 1000.— par mois car il croyait que c'était le montant du loyer mensuel. Il avait ainsi uniquement l'intention de s'acquitter du loyer courant et non de s'acquitter du loyer futur par anticipation. Il n'a au demeurant jamais allégué acquitter des loyers futurs.

Le Tribunal fédéral a ainsi confirmé le jugement du Tribunal cantonal prononçant l'évacuation du locataire et a rejeté le recours formé par le locataire. Cet arrêt permet de rappeler qu'un locataire ne peut pas simplement invoquer une compensation sans respecter certaines règles. A



RÉSILIATION EN CAS D'ENCOMBREMENT ET DE SALETÉ INCOMPATIBLE AVEC L'HABITATION

Dans un arrêt traité par le Tribunal fédéral (4A_231/2019) du 18 juin 2019, un contrat de bail portant sur un appartement affecté au «logement» est en cours depuis 1986. Au mois de mars 2017, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 mai suivant au motif que l'appartement était maintenu de manière persistante dans un état d'encombrement et de saleté incompatible avec l'habitation. Le locataire a sollicité l'annulation de ce congé.

Le Tribunal des baux et loyers a constaté la validité de ce congé et a condamné le locataire à évacuer les locaux. Il a constaté qu'en dépit d'un avertissement écrit, le locataire persistait à laisser l'appartement dans un état de saleté extrême et à y conserver divers objets en quantité telle qu'il était impossible d'y loger et qu'il en résultat un risque d'incendie accru dans un bâtiment affecté à de l'habitation. Ce jugement a été confirmé sur appel. Le locataire forme un recours en matière civile au Tribunal fédéral.

Dans un premier temps, notre Haute Cour rappelle les principes d'une résiliation anticipée pour violation du devoir de diligence et confirme, une fois de plus, sa jurisprudence selon laquelle le bailleur d'un appartement peut légitimement exiger que ce bien soit maintenu, et s'il y a lieu, rétabli dans un état apte à l'habitation normale et que l'art. 257f al. 1 CO impose ainsi au locataire de prévenir ou, s'il a négligé de le faire de manière régulière, d'éliminer une saleté repoussante ou un encombrement démesuré.

Le Tribunal fédéral a considéré, dans le cas présent, que l'appartement présentait, à l'évidence, un encombrement tout à fait exceptionnel pour un logement que le bailleur n'était pas tenu de tolérer. Cet encombrement et le refus d'y remédier suffisent à eux seuls à justifier le congé notifié au locataire. Aucune prolongation de bail ne sera en outre accordée au locataire dès lors que le congé est fondé sur la violation du devoir de diligence.

Cet arrêt permet de confirmer une fois encore le droit du bailleur de résilier le bail de son locataire lorsque ce dernier ne maintient pas le bien loué dans un bon état d'entretien.

Logiciel de gestion intégré pour régies immobilières

- Gérance d'immeubles locatifs et de communautés de copropriétaires
- Wizards adaptés aux processus
- Masques personnalisables
- Classement électronique de tous les documents
- État des lieux directement sur l'iPad

www.abacus.ch



JURIDIQUE

Modules de formation destinés aux employés de régies ainsi qu'à toute personne souhaitant se familiariser avec les notions élémentaires du droit du bail et de la PPE.

Renseignements et inscriptions:

www.cgiconseils.ch







2020 MARQUE UN SIÈCLE D'ACTIVITÉS
POUR LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE.

NOUS VOUS SOUHAITONS DE BELLES FÊTES ET UNE BONNE ANNÉE.