

immoscope

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

— MAGAZINE 156 JANVIER 2020

Les bâtiments historiques de Genève

MUSÉE D'ETHNOGRAPHIE

VOTATION FÉDÉRALE
DU 9 FÉVRIER 2020

CHRONIQUE JURIDIQUE :
AIRBNB & PPE



CGI 100 ANS
Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

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

> Diverses possibilités de
location dès CHF 220.-

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

info@cgiconseils.ch



Editorial

Les mois à venir s'annoncent mouvementés à Genève : la propriété est plus que jamais attaquée

Une initiative fédérale en février prévoit d'imposer en dépit de toute logique des quotas de logements d'utilité publique, venant ainsi alourdir un carcan législatif déjà bien trop pesant. En mai, les Genevois se prononceront ensuite sur un autre objet : un référendum proposant d'abroger le projet de loi 12477 accepté par le Grand Conseil en octobre 2019. Les dépositaires du référendum estiment que les 51% de logements d'utilité publique réalisés en zone de développement ces dernières années ne sont pas suffisants. Ils proposeront donc le 17 mai d'abroger les quotas actuels de logements, issus de l'accord entre les partenaires du logement en 2006, pour pouvoir ensuite massivement augmenter la part de logements d'utilité publique.

Autre dossier à surveiller en 2020 : la fiscalité. Plusieurs annonces par voie de presse laissent présager des modifications de la fiscalité immobilière. La Chambre sera extrêmement vigilante et veillera, sans concessions, aux intérêts de ses membres. Rappelons que fin 2018, la CGI s'était battue contre une mesure du Conseil d'État prévoyant une hausse de 20% des valeurs fiscales des appartements et des villas pour 4 ans. Des mois d'efforts par devant le Grand Conseil avaient permis de faire retomber cette révision à 7% et de la figer pour 10 ans. Rageant, mais bien mieux que les prétentions disproportionnées d'un État incapable de maîtriser ses dépenses publiques. Genève est ainsi toujours en tête de tous les cantons quant à la ponction opérée sur la substance fiscale.

Sur l'ensemble des dossiers à venir, la position de la Chambre sera limpide :

- Toute hausse fiscale sera combattue avec force par notre association. Les propriétaires ne sont pas des vaches à lait et ne doivent pas compenser les diminutions de rentrées fiscales résultant, entre autres, d'une politique du logement dans laquelle on construit toujours plus de logements subventionnés sans se soucier de qui en assumera les coûts.
- L'accession à la propriété est un droit et devrait être encouragée à Genève car, c'est un fait, les familles genevoises veulent être propriétaires. La demande a littéralement explosé. Complètement hermétique et sourd aux réalités de terrain, le Canton s'évertue à réduire les possibilités de devenir propriétaires pour les Genevois.
- Face à une étatisation croissante du sol, nous continuerons de défendre nos membres pour que leurs intérêts soient respectés notamment dans les zones dans lesquelles l'État intervient (zones réservées ou zones de développement) encore trop souvent au détriment des propriétaires impactés (gel de zone, droit de préemption ou déclassements).

2020 sera donc une année intense d'autant plus que la CGI célébrera ses 100 ans d'activités en juin prochain. Soyez assurés qu'elle est plus que jamais déterminée à se battre pour défendre vos intérêts encore pour les 100 prochaines années !

PASCAL PÉTROZ
Président

sommaire

- 02** LA PROFONDE MUE DU MUSÉE D'ETHNOGRAPHIE DE GENÈVE
- 08** VOTATIONS FÉDÉRALES DU 9 FÉVRIER 2020
- 11** ÉLECTIONS MUNICIPALES 2020 : MOBILISONS-NOUS !
- 12** ASSAINIR SA VENTILATION
- 14** DÉCLARATION FISCALE 2019
- 16** FORMATION JURISTE
- 18** LA CGI A 100 ANS : ET MAINTENANT ?
- 21** CHRONIQUE JURIDIQUE : AIRBNB & PPE
- 22** 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 Hiltbold 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
vn@toutimmo.ch

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

Les bâtiments historiques de Genève

LA PROFONDE MUE DU MUSÉE D'ETHNOGRAPHIE DE GENÈVE

Quand on flâne sur le boulevard Carl-Vogt, qui longe l'Arve dans le quartier de la Jonction, on ne peut pas passer à côté d'une vaste toiture triangulaire qui abrite le nouveau hall d'accès au Musée d'ethnographie, dont les volumes s'étendent sur 7000 mètres carrés. L'ancien bâtiment a été préservé pour accueillir les activités scientifiques et administratives de l'établissement. Le mariage entre l'ancien et le moderne s'avère étonnant.

TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL
PHOTOS DE MAURANE DI MATTEO

Après avoir élu domicile en différents lieux de la ville, le Musée d'ethnographie de Genève s'est installé en 1941 dans l'ancienne école du quartier des Bains. Pendant longtemps, quand les enfants déambulaient sur le trottoir du boulevard Carl-Vogt devant les grilles de la cour d'école, leurs yeux brillaient en apercevant, fascinés, les totems amérindiens polychromes dressés tout droit vers le ciel. Cela les transportait immédiatement outre-Atlantique, au cœur des grandes plaines désertiques du Far West et à l'époque de la ruée vers l'or. Ils s'imaginaient alors être les acteurs des épiques chevauchées des indiens et des cow-boys lancés à la poursuite des mythiques convois tirés par des diligences et d'antiques locomotives à vapeur. Mais la réalité genevoise les ramenait vite sur terre.

« CET ANCIEN BÂTIMENT
LONGILIGNE ÉRIGÉ À LA FIN DU
XIX^e SIÈCLE EST SITUÉ À L'ARRIÈRE
DE LA COUR D'ÉCOLE QUI DONNE
SUR LE BOULEVARD CARL-VOGT. »





L'ancienne école de la rue des Maraîchers

Fondé par l'anthropologue Eugène Pittard en 1901, le Musée d'ethnographie de Genève s'installa tout d'abord dans la villa Plantamour, dans le parc Mon-Repos. Il déménagea en 1939 dans les salles alors libres de l'école de la rue des Maraîchers, désaffectée pour raison d'insalubrité, et y fut inauguré en 1941. Cet ancien bâtiment longiligne érigé à la fin du XIX^e siècle est situé à l'arrière de la cour d'école qui donne sur le boulevard Carl-Vogt. Dans sa fonction première d'établissement scolaire, son accès principal se faisait pourtant par la rue des Maraîchers. On peut encore voir les inscriptions gravées au dessus du fronton de la porte principale et des

deux portes latérales. L'école a été construite par Louis Étienne Poncy, un architecte élevé à l'ombre du célèbre groupe de bâtisseurs genevois Camoletti qui a commencé par acquérir les rudiments de son métier comme apprenti avant de suivre des cours du soir aux Beaux-Arts et à l'École industrielle de Genève.

Sur le plan architectural, le bâtiment de l'ancienne école de la rue des Maraîchers s'inscrit dans le contexte de l'essor de la démographie du quartier. Il déploie ses deux ailes sur deux niveaux, plus les combles, situés de part et d'autre d'un corps de bâtiment central qui sert d'interface entre l'extérieur et l'intérieur du bâtiment.



FENÊTRES & PORTES
Bois • Bois-Métal • PVC • PVC-Alu

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

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

Devis sans engagement

Route des Jeunes 41 - 1227 Carouge - 022 555 26 40 - geneve@gindraux.ch - www.gindraux.ch



La notoriété croissante du musée s'avéra particulièrement critique au tournant du siècle, raison pour laquelle la Ville de Genève lança un projet visant à reconstruire le musée à la place Sturm, dans le quartier de Champel. Cette option fut abandonnée en 2001 face à la réticence des Genevois. La Ville lança un nouveau concours d'architecture en vue de maintenir le musée sur son site historique et d'y adjoindre une extension.

Une extension qui libère de la place au sein du MEG

Les travaux de construction du nouveau Musée d'ethnographie commencèrent en 2010 et furent inaugurés fin octobre 2014. Le bâtiment s'étend en sous-sol sur les 7000 mètres de surface d'exposition. Le hall d'entrée situé au rez-de-chaussée du musée est particulièrement étonnant. On a l'impression de pénétrer dans une véritable cathédrale dont le modernisme est saisissant. Malgré la construction des nouveaux locaux du musée, l'ancienne école de la rue des Maraîchers n'a pas perdu son utilité.

Le directeur y dispose, tout comme ses collaborateurs, d'un bureau aménagé dans une ancienne salle de classe.

Les travaux de rénovation englobaient le cloisonnement de certaines salles de classe, la pose de fenêtres à double vitrage et la peinture des parois. Les combles ont été vidées et, en partie réaménagées, une véranda a été démolie. La performance énergétique du bâtiment a également été améliorée grâce à la rénovation partielle de son enveloppe. Trois pompes à chaleur air/eau complétées par une chaudière à gaz permettent d'atteindre une couverture des besoins en énergie de 75% pour ce qui est du nouveau bâtiment, lequel répond aux critères du label Minergie.

« C'EST SURTOUT SON OUVERTURE VERS L'EXTÉRIEUR QUI FAIT LA GRANDE FIERTÉ DU MEG, QUI A REÇU EN 2017 LE PRIX DU MUSÉE EUROPÉEN EMYA (EUROPEAN MUSEUM OF THE YEAR AWARD). »

Une prestigieuse récompense

Grâce à sa capacité d'accueil accrue, le MEG peut déployer des activités variées et multiples articulées autour des grandes thématiques de l'ethnographie moderne. Mais c'est surtout son ouverture vers l'extérieur qui fait la grande fierté du MEG, qui a reçu en 2017 le Prix du musée européen EMYA (European Museum of the Year Award). Voilà un exemple concret de transition particulièrement réussie avec son environnement et d'évolution fusionnelle d'un musée avec le tissu urbain actuel.

La Ville de Genève a construit un vaste entrepôt centralisé à la Jonction qui accueillera les collections de six institutions genevoises, dont celles du MEG, ce qui représente au total plus de 74 000 objets, 20 000 phonogrammes et 100 000 supports photographiques. Le transfert des objets est achevé, il ne reste plus qu'à finaliser leur mise en place dans leur nouveau havre. ▲

LE FUTUR DU MEG : UN RENOUVEAU BASÉ SUR L'OUVERTURE SUR L'EXTÉRIEUR

Au moment de fêter les 5 ans du nouveau musée d'ethnographie, son directeur Boris Wastiau, anthropologue de formation, ne veut pas se reposer sur ses lauriers et inaugure une ambitieuse phase de renouveau. Il vient de dévoiler le plan stratégique de développement concocté avec son équipe en charge de la gestion. Ce plan inclut le processus de décolonisation, une plateforme multinationale, une politique visant à accroître l'attrait du musée, l'instauration d'un lieu d'inspiration et de création et, enfin, la mise en place d'une plateforme de référence dans le développement durable.

Cette mue s'opérera sous la forme d'une approche axée sur les projets qui lui donnera toute sa dynamique et sa capacité novatrice. Intimement lié à l'ancienne école primaire des Maraîchers construite en 1894-95, qui n'abrite désormais plus que son administration et sa gestion, l'ensemble muséal actuel innove tous azimuts. Depuis sa réouverture, sa fréquentation est passée de 30 000 à 170 000 visiteurs. Cet essor est en grande partie redevable au nouveau directeur – précédemment conservateur des collections ethnologiques – arrivé à la tête de l'institution muséale en 2010. L'année de sa nomination a coïncidé avec celle de la votation populaire qui entérina la construction du nouveau MEG.

Les travaux de construction commencèrent deux ans plus tard et le musée fut rouvert en 2014.

La force du MEG passe par son ouverture sur la cité. « Chaque année, nous travaillons avec plus d'une centaine de partenaires, non seulement avec l'Adem, mais aussi avec le festival Antigél, le théâtre de Saint-Gervais, l'Alhambra, le Centre de la Roseraie et Cap Loisirs », souligne Boris Wastiau. « Cela représente entre 60 et 70% de nos activités et fait partie de notre ADN ». Il admet bien volontiers que s'il a reçu le prix EMYA en 2017, ce n'est pas en raison du chapeau pointu qui surmonte la nouvelle aile, mais grâce à l'approche de la dimension muséale et du partenariat engagé avec un aussi

grand nombre d'institutions. « Nous évitons les activités de niche, notre approche est largement inclusive », précise-t-il. Le musée produit en effet toutes les expositions du début à la fin, de la conception à la réalisation, y compris la production de nouveaux médias. ▲

*« CHAQUE ANNÉE, NOUS TRAVAILLONS
AVEC PLUS D'UNE CENTAINE DE PARTENAIRES,
NON SEULEMENT AVEC L'ADEM, MAIS AUSSI
AVEC LE FESTIVAL ANTIGEL, LE THÉÂTRE DE
SAINT-GERVAIS, L'ALHAMBRA, LE CENTRE
DE LA ROSERAIE ET CAP LOISIRS. »*



Boris Wastiau

RAPID' CLÉS SERRURES
Véhicules - Bâtiments
tél: +41 22 793 03 83
www.cles-ch.com

Contrôle d'accès – badges,
smartphone pour EMS-Instituts etc.

Cylindres toutes marques
Mises en passe – Clés sécurisées

Chemin du Repos 6
1213 Petit-Lancy

Fax +41 (0)22 793 02 49
Nat. +41 (0)78 732 76 85





Carine Ayélé Durand

LES TRÉSORS DU MEG : LA CONSERVATION DES COLLECTIONS EST DÉTERMINANTE

L'équipe chargée de la préservation des objets ayant une valeur ethnographique intervient tant sur le terrain, que dans les locaux des musées. Dans le cas du musée d'ethnographie, Carine Ayélé Durand précise que la Ville n'accorde pas de budget d'acquisition. C'est donc par le biais de dons, de legs ou de recherches sur le terrain que le MEG enrichit ses collections. « L'activité de gestion de celles-ci se déroule autour de trois axes », souligne Carine Ayélé Durand, conservatrice en chef du MEG. « Cela consiste à prendre soin des collections, à réaliser des études de l'historique de celles-ci et à s'occuper de leur mise en valeur ».

***« DANS LE CAS DU
MUSÉE D'ETHNOGRAPHIE,
CARINE AYÉLÉ DURAND PRÉCISE
QUE LA VILLE N'ACCORDE PAS DE BUDGET
D'ACQUISITION. C'EST DONC PAR LE BIAIS
DE DONS, DE LEGS OU DE RECHERCHES
SUR LE TERRAIN QUE LE MEG
ENRICHT SES COLLECTIONS. »***

Mais, selon elle, il s'agit aussi de relier ces ensembles avec les descendants qui ont un lien avec ces anciens objets. « Certaines des communautés sont très actives dans ce domaine ». Il s'agit donc de ne pas couper ce cordon ombilical, aussi ténu soit-il. Dans certains cas, il reste très fort et des artisans locaux perpétuent la tradition des peuplades concernées.

Mais le grand débat actuel concerne la restitution des œuvres. « On est constamment confronté à cette question dès que l'on travaille dans un musée; cela fait partie de notre quotidien », indique Carine Ayélé Durand, relevant au passage que la Ville a restitué des têtes de Maoris à une époque où cette question n'était pas encore d'une actualité aussi grande que maintenant.

Car cette question reste du ressort des autorités tutélaires, et non du musée lui-même. « Il faut être transparent avec les informations que l'on collecte sur les œuvres », précise la conservatrice en chef du musée. Il s'agit de juger au cas par cas, et de faire preuve de discernement et de se demander si l'objet sera bien traité par ses nouveaux détenteurs. Cela peut durer des années pour arriver à une solution. « Pour moi, ce n'est pas forcément un problème, mais peut présenter des opportunités », souligne-t-elle. On compare les données qui existent sur ces objets. Dans le contexte d'enrichissement de la valeur d'une collection, cela a un sens et implique une orientation vers la recherche. « On doit se demander si l'on est l'institution qui va le mieux mettre en valeur l'objet ». ▲





Fabrice Contri & Laurent Aubert

L'OUVERTURE DU MEG L'ACCENT PASSE PAR LES SONORITÉS DU MONDE

Fondateur des Ateliers d'ethnomusicologie (Adem) de Genève, Laurent Aubert est la mémoire vivante de l'association qui a pour objectif de faire connaître les musiques du monde et d'offrir aux musiciens et danseurs une plateforme de formation et d'expression dans les différents lieux de la ville, qu'il s'agisse de concerts, de festivals ou de spectacles dédiés aux enfants.

**« CES ATELIERS SERVENT AUSSI
DE RELAIS AUX ARTISTES
DE PASSAGE POUR LES AIDER
À EXPRIMER LEUR ART EN DEHORS
DE LEURS FRONTIÈRES. »**

Ces activités se déroulent dans le cadre de partenariats, en particulier à l'Alhambra, au temple de Saint-Gervais, au Sud des Alpes et au MEG. Ces ateliers servent aussi de relais aux artistes de passage pour les aider à exprimer leur art en dehors de leurs frontières. Au total, pas moins de 70 enseignants utilisent les structures de l'Adem pour dispenser des cours. « Nous essayons surtout de leur offrir une audience plus large », indique celui qui travaille comme bénévole pour l'association depuis sa création.

Les locaux de formation et d'expression de celle-ci, situés derrière la gare Cornavin, ont fini par être trop exigus pour répondre à leurs besoins, raison pour laquelle Laurent Aubert a recherché des surfaces plus vastes. Avec la réouverture du MEG dans le quartier de Plainpalais, des surfaces se sont

libérées dans une partie de l'aile du bâtiment de l'ancienne école de la rue des Maraîchers. Elles n'étaient pourtant pas beaucoup plus vastes que celles de la rue de Montbrillant, mais la ville leur a accordé la possibilité de s'approprier les deux sites.

« Nous essayons de diversifier les lieux des manifestations que nous organisons et soutenons et tenons compte des particularités des lieux d'occupation », note Fabrice Contri, directeur et chargé de la programmation des concerts et spectacles. « Mais aussi de surfer sur les grandes tendances dans les concerts, comme c'est actuellement le cas avec des apports venant de Grèce et de grands espaces tels que la Mongolie. » ▲

**GRAND CHOIX
D'OUTILS À BATTERIE**

Une aide précieuse pour l'entretien
de vos surfaces extérieures toute l'année

**Chalut
Green Service**

JUSSY 022 759 91 91
MIES 022 755 60 22
ACLENS 021 731 29 91
www.chalut-greenservice.ch

VOTATION FÉDÉRALE DU 9 FÉVRIER 2020

NON À UNE INITIATIVE RIGIDE, INEFFICACE ET ÉTATISTE

Le peuple et les cantons suisses voteront le 9 février 2020 sur une initiative extrême sur le logement déposée par l'ASLOCA. Celle-ci veut introduire des quotas rigides dans la Constitution fédérale et restreindre les droits de la propriété. Pour rappel, le Conseil national et le Conseil des États ont décidé en mars 2019 de recommander au peuple et aux cantons de rejeter cette initiative inefficace, coûteuse et porteuse d'incertitudes.



Christophe Aumeunier

L'initiative proposée constitue une menace non seulement pour les contribuables et les propriétaires, mais aussi pour bon nombre de locataires. Elle aura pour principale conséquence de déstabiliser le marché du logement. Cela n'est pas dans l'intérêt général.

L'initiative en deux mots

L'initiative extrême sur le logement réclame trois modifications de la Constitution fédérale :

- 10% au moins des logements nouvellement construits à l'échelle de la Suisse doivent appartenir à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ;
- Introduction d'un droit de préemption des Cantons et Communes sur les terrains bâtis et non-bâtis qu'ils estiment adaptés à la construction de logements d'utilité publique ;
- Les rénovations énergétiques ne peuvent être soutenues par la Confédération, les cantons et les communes que si le nombre total de logements à loyer modéré en Suisse reste inchangé.

Toutes ces ingérences étatiques nouvelles sont contraires aux droits de la propriété et à la liberté contractuelle. Sur le plan pratique, l'instauration d'un quota contraignant et applicable en tout temps à l'échelle de la Suisse, indépendamment de la conjoncture économique et des réalités locales, ne garantit en rien que les logements devant être construits par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique le soient dans les régions et durant les périodes où les besoins sont vraiment avérés. Les besoins ne sont pas les mêmes à Genève que dans le canton de Glaris.

« L'INITIATIVE PROPOSÉE CONSTITUE UNE MENACE NON SEULEMENT POUR LES CONTRIBUABLES ET LES PROPRIÉTAIRES MAIS AUSSI POUR BON NOMBRE DE LOCATAIRES. ELLE AURA POUR PRINCIPALE CONSÉQUENCE DE DÉSTABILISER LE MARCHÉ DU LOGEMENT. »

Une initiative fédérale inadaptée aux problématiques locales

La situation du marché du logement varie d'une région à l'autre.

Sachant qu'un maître d'ouvrage d'utilité publique est défini par la loi fédérale sur le logement comme une entité sans but lucratif, il faut considérer qu'il s'agit des collectivités publiques qui réalisent et mettent à disposition des logements (cantons, communes, fondations de droit public) et certaines coopératives d'habitation. À Genève, nous considérons que ces entités réalisent, déjà 20% à 25% des logements neufs. Il s'agit d'une étatisation du sol sans précédent, qui est coûteuse et modérément efficace pour venir en aide à ceux qui en ont le plus besoin.

Le logement est incontestablement un bien particulier. C'est pourquoi il existe, outre la réglementation sur l'aménagement du territoire, différents dispositifs cantonaux et communaux visant à réglementer le marché du logement. Il n'est ni nécessaire ni opportun d'ajouter aux réglementations existantes un carcan fédéral, en particulier à Genève.

Impôts, administration, emplois : les conséquences du texte

L'initiative conduirait à un énorme travail bureaucratique dès lors qu'il faudrait définir de façon uniforme en Suisse la notion de logement d'utilité publique et vérifier périodiquement que le quota de 10% est bien respecté. Si ce n'est pas le cas, des mesures correctrices devront être prises. Le processus d'octroi des permis de construire deviendra

ainsi encore plus lent et compliqué. En cas d'acceptation, personne ne sait comment l'initiative serait mise en œuvre, ce qui générerait une longue période d'incertitudes, dont pâtiraient notamment le secteur de la construction et les emplois qui y sont liés. En effet, la Confédération et les Cantons devraient mener des discussions interminables en vue d'élaborer notamment un système de réparation géographique des logements concernés.



En revanche, ce que l'on sait déjà, c'est que l'application du quota de 10% coûterait chaque année au moins 120 millions de francs aux contribuables. Cette estimation officielle n'intègre pas les coûts induits par les nouveaux contrôles administratifs à mettre en place en vue d'assurer l'application de l'initiative. Dans l'hypothèse où les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne parviendraient pas à construire suffisamment de logements pour respecter le quota de 10%, la Confédération, les cantons et les communes auraient l'obligation de se substituer à eux en construisant eux-mêmes de tels logements. Et tout cela une nouvelle fois aux frais des contribuables, qui seront immédiatement confrontés à des hausses d'impôts.

« EN QUALITÉ DE PROPRIÉTAIRES, NOUS DEVONS NOUS FÉDÉRER CONTRE CE TYPE D'INITIATIVE VISANT L'ÉTATISATION AU DÉTRIMENT DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE. »

Une initiative contreproductive sur le plan énergétique

Dans un second volet, l'initiative traite également de la question environnementale en prétendant encourager les rénovations énergétiques. La méthode choisie n'est pourtant pas la bonne et aura, en cas d'acceptation, exactement l'effet inverse.

Le texte vise à limiter encore plus drastiquement qu'aujourd'hui les répercussions possibles sur les loyers des investissements générant des économies d'énergies. Il s'agirait, dans l'esprit des initiants de forcer, à l'aide de nouvelles lois environnementales, les propriétaires à investir sans pouvoir en retirer un rendement équitable. L'économie immobilière serait mise à mal mais aussi les retraites puisque nombre de caisses de pensions ont besoin de rendements équitables (définis chaque année par le Conseil Fédéral) pour prester le versement des rentes.

En cas d'acceptation, l'initiative aurait donc l'effet pervers de limiter, dans les faits, les travaux qui économisent l'énergie. La rénovation énergétique doit être intensifiée, encouragée et équitable, mais certainement pas contrainte, ni injuste.

Répartition et attribution des logements inique

L'initiative ne garantit pas la bonne affectation des finances publiques pour favoriser le logement à bon marché. Elle veut essaimer des fonds publics sans contrôle des objectifs recherchés. Seuls quelques maîtres d'ouvrage d'utilité publique appliquent des taux d'effort (contrôle du revenu) et des taux d'occupation (contrôle du nombre d'occupants), alors même que, sans parler de subventions directes, ces maîtres d'ouvrages sont soit directement financés par des fonds publics, soit bénéficiaires d'avantages octroyés par l'État (attribution de terrains à prix favorables, aides administratives, exonérations fiscales, cautionnement de l'État).

Pourtant, les logements mis à disposition par les maîtres d'ouvrage œuvrant à la construction de logements d'utilité publique sont destinés aux « personnes économiquement ou socialement défavorisées ». C'est ce qui est prévu à l'article 10 de la loi fédérale sur le logement. Dans la pratique, cette règle est appliquée de façon très critiquable par les coopératives d'habitation, les logements n'étant de loin pas toujours attribués sur la base de critères clairement définis. Les contestations au sein même des milieux des coopérateurs sont nombreuses à ce sujet.

Selon l'Enquête suisse sur la population active (ESPA) de l'année 2017 :

- 10% des occupants des logements mis à disposition par les coopératives d'habitation ont un revenu qui les classe parmi les 20% les plus aisés de la population ;
- 25% se classent parmi les 40% les plus aisés de la population ;
- un quart seulement des occupants des logements concernés font partie des 20% les moins aisés de la population, alors que c'est cette frange-là des habitantes et des habitants de notre pays qui aurait le plus besoin d'un logement à loyer modéré.

Il importe de conserver sur le marché du logement une diversité concernant la provenance de l'offre (bailleurs privés, bailleurs institutionnels, etc.). Il en va de même pour la demande. Aujourd'hui, des milliers de familles genevoises souhaitent devenir propriétaires mais sont contraintes de quitter le canton pour le devenir, Genève construisant massivement des logements subventionnés ces dernières années. En 2018, l'on n'a construit sur le territoire genevois que 17% de propriétés par étages. Cette production est rationnée par la politique du logement actuelle. C'est une préoccupation majeure de voir des milliers de familles de la classe moyenne ne pas pouvoir accéder à la propriété à cause d'un barrage politique qui leur est idéologiquement opposé.

En qualité de propriétaires, nous devons nous fédérer contre ce type d'initiative visant l'étatisation au détriment de la propriété privée.

Pour toutes ces raisons nous vous invitons à voter et à faire voter NON le 9 février prochain. ▲

ÉLECTIONS MUNICIPALES 2020: MOBILISONS-NOUS !

Le 15 mars prochain auront lieu les élections municipales dans toutes les communes. Il s'agira de désigner les conseillers municipaux, ainsi que les conseillers administratifs, maires et adjoints qui siègeront jusqu'en mai 2025. Pour les exécutifs, un second tour aura lieu le 5 avril.



Anne Hiltbold

Les enjeux dans les communes sont variés et, souvent pas des moindres, en fonction de leur situation et de leur développement futur. En termes d'aménagement, les communes ont certaines prérogatives, qui pourraient encore évoluer, comme élaborer des plans directeurs, préavis des plans localisés de quartier ou des autorisations de construire ou encore édicter des plans d'utilisation du sol.

Le plan directeur communal est l'outil central de la planification pour une commune, puisqu'il définit l'aménagement de la commune pour une quinzaine d'années dans le respect des orientations prévues par le canton. Il s'agit de prévoir un cadre de vie harmonieux pour les habitants, d'intégrer les questions de mobilité et des transports, de prévoir les infrastructures et les équipements publics, les espaces de verdure et les nouvelles constructions. Les grandes orientations sont données par le canton, mais la commune a un rôle central à jouer, en concertation avec ses habitants. Les conséquences d'une mauvaise planification sont souvent irrémédiables, puisqu'une fois les nouvelles routes ou constructions réalisées, un retour en arrière est inconcevable. La typicité des nouveaux logements (LUP, HM, HBM ou PPE) et leur nombre a des effets très conséquents pour les communes, que ce soit en lien avec les recettes fiscales des personnes physiques, prélevées sur les nouveaux habitants, ou en lien avec les questions de cohésion sociale ou les nouvelles infrastructures à prévoir. Il nous apparaît que la mixité doit être de mise dans le développement de ces nouveaux quartiers et que celle-ci n'est que rarement défendue par les élus de l'Alternative.

Au contraire, la volonté affichée et obtenue de justesse en votation populaire le 24 novembre est d'imposer de la zone développement sur l'ensemble du territoire cantonal, sans aucun discernement. Le dessein est limpide, il s'agit de réduire drastiquement la part de propriété privée, quand bien même la demande de la classe moyenne est très forte dans ce domaine.

Les préavis communaux sur les plans localisés de quartiers peuvent également avoir des effets sur l'harmonie et la qualité de vie d'un nouveau quartier. Il est là aussi important de privilégier la mixité, le pragmatisme et le consensus plutôt que les dogmes de certains élus.

Il faut rappeler que les communes sont en droit de se prévaloir d'un droit de préemption, prévu dans la loi sur les zones de développement, qu'elles peuvent mettre en application pour autant qu'elles ne construisent que du logement social. Il faut aussi être conscient du fait que certains élus préféreront laisser le privé construire alors que d'autres verraient d'un bon œil une étatisation du sol communal.

La préservation des espaces verts n'est pas l'apanage d'un seul parti, c'est une préoccupation largement partagée dans tous les partis. ▲

Les 15 mars et 5 avril prochain, nous vous invitons donc à soutenir les candidates et candidats qui défendent la propriété privée, l'accès à la propriété et la mixité, pour un développement harmonieux de leur commune.



ASSAINIR SA VENTILATION

UNE SOLUTION POUR RÉDUIRE SA CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'AIR DANS LES HABITATIONS

Dans le cadre du programme GÉnergie, l'État de Genève et le programme éco21 des Services industriels de Genève accompagnent les propriétaires qui souhaitent assainir leur système de ventilation dans leur habitation. La solution proposée permet de réduire fortement sa consommation énergétique, tout en améliorant la qualité de l'air dans les logements. Pour soutenir les propriétaires dans leur démarche, des incitations financières couvrant jusqu'à 30% du coût de l'investissement sont proposées.

KIM HÜLSER

Entretien avec Cédric Petitjean, directeur à l'OCEN et Pascale Le Strat, directrice du programme éco21 de SIG.

L'État et SIG proposent une solution dédiée à l'assainissement des systèmes de ventilation dans les bâtiments d'habitation. Pourquoi ?

Cédric Petitjean (CP): Les systèmes de ventilation mécanique installés depuis près de 50 ans génèrent des pertes énergétiques importantes au niveau du chauffage et au niveau de leur consommation d'électricité. De plus, ces systèmes sont souvent mal adaptés aux besoins réels des occupants en termes de renouvellement d'air. Basée sur ce constat, l'OCEN et SIG-éco21 ont élaboré une solution pragmatique pouvant pallier ces défauts tout en respectant le cadre réglementaire.

Le cadre réglementaire de la ventilation

L'article 12G du REn exige la mise en place d'un récupérateur d'énergie thermique en cas de remplacement d'un ventilateur sur un bâtiment dont le volume d'air extrait total représente plus de 1000 m³/h (et plus de 500 h de fonctionnement par an).

L'accompagnement OCEN-SIG permet de comparer différents systèmes de ventilation et de valider les systèmes hygrorégulables sur la base de l'article 1 al. 2 LEn qui favorise l'utilisation rationnelle de l'énergie.

« À CE JOUR, PRÈS DE 150 PROJETS, SOIT LA QUASI-TOTALITÉ DES PROJETS DÉPOSÉS, ONT DÉJÀ ÉTÉ VALIDÉS. »

Quelle solution avez-vous trouvée ?

Pascale Le Strat (PLS): En collaboration avec le bureau ESTIA, spécialiste dans le domaine de la ventilation, nous avons réalisé une étude sur le terrain des différents systèmes de ventilation sur le marché (ventilation mécanique classique avec ou sans pompe à chaleur, ventilation *hygrorégulable*). Les résultats ont mis en évidence que la solution de ventilation dite *hygrorégulable* offre les meilleures performances énergétiques tout en garantissant une bonne qualité de l'air pour les occupants.

Comment fonctionne le système de ventilation hygroréglable ?

PLS : Les systèmes de ventilation classiques (simple flux) sont pilotés en fonction d'horaires prédéfinis. La ventilation *hygroréglable*, elle, réagit au taux d'humidité présent dans les appartements. Ainsi, les débits d'air sont adaptés en continu et individuellement pour chaque logement afin d'évacuer l'humidité. Ce fonctionnement permet d'économiser de la chaleur (abaissement de la ventilation pendant les périodes d'absence) et de l'électricité, tout en garantissant un renouvellement d'air en phase avec les activités des habitants à tout moment (cuisson, douche, sommeil etc.).

En quoi consiste l'accompagnement OCEN-SIG et comment suis-je informé si mon projet répond aux exigences réglementaires ?

CP : Dans le cadre du programme GÉnergie, des séances mensuelles de revue des « projets ventilation » sont organisées afin d'évaluer la validité technique et réglementaire des projets soumis par les ventilistes. À l'issue de la séance, le propriétaire est informé de la conformité de son projet. Cette coordination entre l'OCEN et SIG-éco21 permet donc un traitement systématique des projets dans un délais rapide, soit généralement inférieur à 30 jours. À ce jour, près de 150 projets, soit la quasi-totalité des projets déposés, ont déjà été validés.

Le propriétaire peut-il bénéficier d'une incitation financière pour ce type de projet et comment procède-t-il ?

PLS : Oui, le propriétaire peut bénéficier d'une incitation financière couvrant jusqu'à 30% du coût de l'investissement. L'installateur en ventilation doit déposer le projet sur

Ventilation et qualité de l'air

La ventilation dans les immeubles est nécessaire afin de bénéficier d'une bonne qualité de l'air. En effet, l'air intérieur peut ne pas être optimal, sans que nous nous en rendions compte. Sachant que nous passons près de 80% de nos vies à l'intérieur des bâtiments, la ventilation est donc un véritable enjeu qui nous concerne toutes et tous.

Actuellement, les installations de ventilation à Genève sont très souvent arrêtées la nuit. Cette pratique n'est pas optimale tant du point de vue de l'accumulation potentielle de polluants dans l'air qu'au niveau d'une possible augmentation du taux d'humidité intérieur pouvant favoriser l'apparition de moisissures et de champignons.

« LE PROPRIÉTAIRE PEUT BÉNÉFICIER D'UNE INCITATION FINANCIÈRE COUVRANT JUSQU'À 30% DU COÛT DE L'INVESTISSEMENT. »

notre outil informatique SIG-éco21. Une fois que le projet est déposé, le propriétaire est informé de la validité technique et réglementaire ainsi que du montant de l'incitation financière SIG-éco21. Le montant exact de l'incitation financière est calculé par notre outil en ligne en fonction des spécificités du projet.

Si vous êtes intéressé par la solution Ventilation OCEN-SIG, n'hésitez pas à prendre contact par email à l'adresse eco21.ventilation@sig-ge.ch ou auprès de l'OCEN, à l'adresse OCEN@etat.ge.ch. ▲

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

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

ÊTES-VOUS BIEN ARMÉ POUR REEMPLIR 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.

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). ▲

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.



SHERPA, LE PARTENAIRE DE VOTRE BÂTIMENT INTELLIGENT

Révolution technologique, l'internet des objets (IoT) permet la gestion optimisée de votre bien immobilier. Grâce au système de mesures, d'automatisation et d'interaction offert par le réseau Sherpa de naxoo, le pilotage affiné de vos installations assure supervision, sécurité, confort et performance énergétique.

Avec Sherpa, analysez et réglez la consommation en eau, gaz ou électricité du bâtiment. Anticipez les conditions climatiques extérieures pour adapter le niveau de chauffage en conséquence. Supervisez les installations, relevez les compteurs, assurez les actions correctives qui s'imposent, planifiez des alertes calendaires, devancez un risque de défaillance. Détectez et traitez en temps réel tout dysfonctionnement d'un équipement – ascenseur, porte de garage, chaudière, fuite d'eau, etc. –, grâce à la mise en place d'alertes qui permettront l'émission de signaux d'urgence et les remontées automatiques de l'information vers les entreprises techniques en charge du dépannage. En bref, maintenez en tout temps le confort des usagers grâce à l'optimisation de l'exploitation du bâtiment. Telles sont quelques-unes des multiples solutions actives offertes par cette « domotique » étendue au bâtiment qui, ainsi connecté, constitue une valeur immobilière à part entière. Outre les économies réalisées sur les coûts indirects de gestion, promouvoir un immeuble intelligent est effectivement un levier de valorisation du bien et, à terme, un argument de vente indéniable. Tous les acteurs, propriétaires, régies immobilières et leurs prestataires de service sont directement concernés par cet outil d'avant-garde dont l'internet des objets est l'axe majeur, permettant enfin de centraliser et d'archiver sur une seule et même plateforme toutes les données de vie du bâtiment.

Efficiences à moindre coût

Pour récolter les données de l'immeuble et les transmettre à sa plateforme, Sherpa propose les capteurs IoT les mieux adaptés à vos problématiques. Ils ont une autonomie de 5 à 15 ans, ne nécessitent aucun branchement et leur pose ne prend que quelques minutes. Affranchis des problématiques d'imperméabilité aux ondes des bâtiments, là où les services 3G/4G/5G perdent leur efficacité, ils peuvent être disposés dans des

endroits stratégiques nécessitant une surveillance, notamment dans les caves et sous-sols. Ils vous permettent d'interagir à distance via un protocole bidirectionnel LoRa relayé par le réseau d'antennes à longue portée de naxoo, le câblo-opérateur historique de la ville de Genève. Technologiquement agnostique, la solution Sherpa permet l'interaction avec les protocoles Wifi, Bluetooth, 3G, Sigfox, etc., rendant le système totalement interopérable avec tout type de technologie déjà en place ou future. Pour un investissement modeste, votre bien immobilier devient un bâtiment intelligent.

Un virage incontournable

Le marché des technologies IoT marque la transformation sociétale et économique la plus importante depuis l'ouverture d'internet, puis l'arrivée du Web et de la téléphonie mobile. Alors qu'en 2019, 745 milliards de dollars ont été consacrés, à l'ensemble de ces technologies (source IDC), le marché mondial devrait connaître une croissance soutenue. Dans le secteur du bâtiment, de l'architecture à la construction ou rénovation, rien n'échappera au phénomène. Du point de vue de la gestion immobilière, le virage IoT engendrera indéniablement une transformation profonde des modèles d'affaires. En ce sens, Sherpa se positionne comme un partenaire privilégié hautement spécialisé. Du conseil à la mise en production, en passant par l'installation des capteurs et la configuration des tableaux de bord personnalisés, son équipe d'experts saura répondre à vos besoins. ▲

Viviane Scaramiglia

Sherpa
Tél. 022 322 08 34
info@sherpa-iot.ch
www.sherpa-iot.ch

JURISTE DE RÉGIE FAIRE VALOIR LES DROITS DES CLIENTS



La complexification croissante des procédures et l'évolution des pratiques dans l'immobilier ont poussé certaines régies à intégrer dans leurs services un ou plusieurs juristes. Pour en savoir plus sur ce métier, nous avons rencontré Grégoire Chambaz, juriste depuis 15 ans chez Rosset & Cie SA et responsable du Service juridique Contentieux.

VÉRONIQUE STEIN

Que fait un juriste au sein d'une agence immobilière ?

Grégoire Chambaz (GC) : De manière générale, le rôle du juriste de régie est d'anticiper/éviter les litiges entre bailleurs et locataires, tout en proposant des solutions en cas de conflit. Le juriste supervise les procédures contentieuses, notamment les défauts de paiement et le recouvrement des créances impayées. Il garantit la conformité des actes produits (contrats sensibles ou clauses particulières) et répond aux éventuelles plaintes et requêtes des locataires. Il fournit également des conseils à l'interne en matière de droit du bail et pour les législations administratives, telles que les règles d'autorisation de construire ou encore les plans d'aménagement. C'est donc une fonction transversale qui vient en support aux différents services (gérance, PPE, travaux, etc.).

Notre service juridique est un peu particulier, car il intègre également un important pôle d'activités judiciaires. Nous sommes deux juristes au bénéfice d'un brevet d'avocat, ce qui nous donne les compétences pour représenter ou d'accompagner les propriétaires auprès des instances judiciaires dans tous types de procédure susceptibles de terminer devant un tribunal (Commission de conciliation en matière de baux et loyers, Tribunal des baux et loyers, Cour de justice). Ces activités judiciaires peuvent concerner des contestations de congé, des demandes de réduction de loyers consécutives à des nuisances ou des défauts de la chose louée et ne se limitent pas aux seuls cas de contentieux en cas de défaut de paiement. Les régies externalisent généralement ces procédures lorsqu'elles finissent devant le Tribunal ou la Commission, en mandatant un avocat indépendant.

Formation académique complétée par une expérience professionnelle

Pour être juriste en immobilier, il faut avoir suivi le cursus universitaire en droit, idéalement complété par le brevet d'avocat. L'Institut d'Etudes Immobilières (IEI) prépare les candidats au Master en immobilier. Cette formation postgrade comprend des aspects juridiques : aux cours de base relatifs au droit des constructions et du logement, ainsi qu'au droit de l'aménagement du territoire s'ajoutent des enseignements concernant la législation immobilière (droit administratif, droit du bail, pratique du droit de la construction, droit foncier, etc.). Les aspects financiers liés à un investissement dans l'immobilier et la promotion immobilière font également partie du programme des cours.

Des modules de formation continue dans les domaines juridique et de la jurisprudence sont dispensés par CGI Conseils. Enfin, sans être juriste, d'autres métiers de l'immobilier (gérants, techniciens, courtiers, etc.) nécessitent de bonnes connaissances en droit. L'Association professionnelle des gérants et courtiers en immeubles de Genève (APGCI) intègre certains aspects (droit du bail, contentieux, lois en vigueur, etc.) dans ses formations.

Informations sous :
www.iei-geneve.ch
www.apgci.ch
www.cgiconsils.ch

donc être pragmatiques pour trouver des arrangements. Par exemple lorsqu'une procédure d'évacuation pour défaut de paiement est engagée, notre rôle est d'alerter le locataire en l'informant des aides sociales à disposition ; l'expulsion n'est pas une finalité en soi. Il faut garder à l'esprit ce vieil adage : « un mauvais arrangement vaut mieux qu'un bon procès ». Par ailleurs, le droit du bail est un domaine très technique où rigueur et précision sont nécessaires ; ces qualités sont aussi indispensables pour les argumentations juridiques. Il faut être à l'aise dans la rédaction et dans la négociation, tout en sachant transiger sur certains dossiers.

« CHAQUE SITUATION EST DIFFÉRENTE ET NOUS DEVONS GUIDER LES PROPRIÉTAIRES AFIN QU'ILS SE CONFORMENT AU CADRE LÉGAL. »

Quelles difficultés rencontrez-vous dans votre pratique courante ?

GC : Comme nous conseillons les collaborateurs de la régie, nous sommes beaucoup sollicités. Et il y a toujours la crainte des collaborateurs de sortir du cadre légal qui est de plus en plus complexe et dense ; nous sommes donc là pour les aiguiller sur les aspects juridiques. Les législations et les pratiques de l'administration évoluent constamment, avec des jurisprudences souvent fluctuantes sur certains aspects. À titre d'exemple, le sujet de la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) nous donne particulièrement du fil à retordre : les travaux sont-ils permis, à concurrence de quel montant, le propriétaire peut-il augmenter les loyers ? Chaque situation est différente et nous devons guider les propriétaires afin qu'ils se conforment au cadre légal. Bien que le métier soit prenant, il est également motivant car nous touchons à de nombreux domaines distincts ! ▲

Vous devez suivre de près les évolutions législatives de notre Canton ?

GC : Effectivement. Notre association faîtière – la Chambre genevoise immobilière (CGI) – est en ce sens très utile, car elle nous rend attentifs aux derniers changements législatifs, surtout en matière du droit de la construction et de droit du bail. Les informations transmises constituent pour nous veille légale. La CGI dispose de son propre service juridique avec lequel nous échangeons régulièrement. Enfin, le fait d'être juge assesseur auprès de la Chambre des Baux et Loyers me garde au courant des évolutions de la jurisprudence, en particulier en matière de droit du bail.

Quelles sont les aptitudes nécessaires pour effectuer ce métier ?

GC : Il faut avant tout être prêt à affronter l'opposition et défendre ses positions. Mais il faut également savoir conseiller et orienter ses clients si on estime que le dossier ne doit pas être poursuivi jusqu'au bout de la procédure ; un accord équilibré est souvent plus indiqué qu'un procès à tout prix. Nous devons

L'INTERNET DES OBJETS APPLIQUÉ AU SMART BUILDING

022 322 08 34 info@sherpa-iot.ch sherpa-iot.ch


SHERPA
 Le réseau des objets intelligents

By **naxoo**



LA CGI A 100 ANS ! ET MAINTENANT ?

En 2020, la Chambre genevoise immobilière célébrera son centenaire. Le nombre d'adhérents à la CGI, en constante croissance, lui permet depuis 100 ans, d'être une force de proposition incontournable, grâce à sa présence au Grand Conseil, et ses liens étroits avec les autorités. Tout au long de l'année, nous vous proposerons dans chaque immoscope de faire un tour d'horizon des principales thématiques qui mobilisent l'association aujourd'hui.



Christophe Aumeunier

On parle souvent de Genève comme d'un canton à part. Difficile de le démentir lorsqu'il est question de logement. Alors que, dans la majorité des cantons, les logements vides sont maintenant légions, Genève connaît depuis des années une pénurie de logements. Le taux de propriétaires y est également bien plus faible qu'ailleurs : 18% contre 33% en moyenne en Suisse.

Il faut aussi noter que le Canton s'est doté depuis 30 ans d'un arsenal législatif ayant eu l'effet pervers de gripper les rouages du logement et de le transformer en un secteur ultra normé. Au fil des années, le logement est devenu à Genève un véritable millefeuille administratif issu de tensions politiques extrêmes.

La LDTR, une particularité genevoise

La Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) est le fruit d'une initiative populaire portée par les milieux de gauche et lancée en 1977. Elle sera acceptée par le peuple en 1983. Elle pose en principe que tout immeuble de logement est maintenu « dans sa substance et son affectation ». Elle impose un grand nombre de restrictions et de contraintes pour tout projet de travaux portant sur un immeuble d'habitation, notamment un contrôle systématique des loyers suite à des travaux et une interdiction de démolir un immeuble. Ces deux mesures ont eu pour effet de plonger une grande partie du parc immobilier genevois dans la naphtaline en compliquant grandement la rénovation des immeubles, créant ainsi de véritables passoires énergétiques. Autre mesure de la LDTR : soumettre à autorisation et sous certaines conditions très restrictives la vente d'un appartement si le logement est loué. Une mesure qui restreint l'accès à la propriété alors que de très nombreuses familles genevoises de la classe moyenne souhaitent acquérir le logement qu'elles louent.

C'est sans relâche que notre association dénonce les dérives de cette législation (rénovations des immeubles freinées et impossibilité de devenir propriétaires) et qu'elle tente d'en obtenir des assouplissements. Dans ce contexte, nous avons

été auditionnés le 16 décembre 2019 par la commission du logement du Grand Conseil au sujet d'un projet de loi important proposant de faire évoluer le plafonnement du loyer LDTR en cas de rénovations (PL 12353).

La CGI auditionnée pour un nouveau projet de loi

À cette occasion, nous avons pu réaffirmer qu'il est anormal que les investissements consentis pour rénover les immeubles et pour les isoler énergétiquement ne puissent pas être rentés d'une manière correcte. Cela revient à dire qu'il n'est pas correct que le calcul de rendement des investissements consacrés à la rénovation et détaillé restrictivement au sein même de la LDTR soit finalement plafonné. Nous observons aussi que ce plafond est actuellement inférieur de 30% aux loyers admis par l'État dans les logements HBM et HM ou HLM ce qui tend à démontrer qu'au-delà du principe contesté du plafonnement, celui-ci est, de toute manière trop bas.



Adapter les modes de calcul

Nous avons dès lors revendiqué que l'indexation proposée dans la loi puisse être appliquée quant à l'évolution du revenu brut fiscal médian des contribuables personnes physiques. La dernière indexation effectuée par le Conseil d'État, qui peut l'appliquer à sa discrétion tous les deux ans, date maintenant de 2011. Nous avons aussi proposé que le mode de calcul appréhende mieux l'occupation des logements de 4 pièces et permette de prendre en considération deux revenus, et non un seul comme c'est le cas aujourd'hui. Il s'agit également de relever le taux d'effort (la part du revenu à consacrer au logement) appliqué au calcul, qui n'est que de 18% aujourd'hui alors que les taux proposés par la loi sur le logement vont de 19% à 29% et qu'il n'est pas rare que le taux d'effort acceptable pour un locataire aille jusqu'à 33 %.

Favoriser les rénovations et inciter à réaliser des investissements énergétiques

Notre intervention s'est conclue en affirmant qu'il est de la responsabilité du Conseil d'État de faire évoluer le loyer plafond après travaux de la LDTR afin de tenter de combler le retard de rénovation du parc induit par cette législation et d'atteindre une certaine cohérence avec la volonté d'inciter les propriétaires à réaliser des investissements énergétiques. À nos yeux, c'est la seule façon de réconcilier les moyens aux objectifs liés à l'urgence climatique.

« À CETTE OCCASION, NOUS AVONS PU RÉAFFIRMER QU'IL EST ANORMAL QUE LES INVESTISSEMENTS CONSENTIS POUR RÉNOVER LES IMMEUBLES ET POUR LES ISOLER ÉNERGÉTIQUEMENT NE PUISSENT PAS ÊTRE RENTÉS D'UNE MANIÈRE CORRECTE. »



« S'AGISSANT DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ, C'EST UNE ÉVIDENCE QUE NOUS N'ABANDONNERONS PAS LES FAMILLES GENEVOISES QUI SOUHAITENT ACHETER LEUR APPARTEMENT LOUÉ, LIBREMENT, EN SE METTANT D'ACCORD AVEC LEUR PROPRIÉTAIRE SI CELUI-CI SOUHAITE LE LEUR VENDRE. »

Encourager l'accession à la propriété

S'agissant de l'accession à la propriété, c'est une évidence que nous n'abandonnerons pas les familles genevoises qui souhaitent acheter leur appartement loué, librement, en se mettant d'accord avec leur propriétaire si celui-ci souhaite le leur vendre. Il s'agit de répondre au mandat constitutionnel fixé depuis 1972 au niveau fédéral et réaffirmé à l'article 180 de la nouvelle Constitution genevoise de 2013 de favoriser et de soutenir l'accession à la propriété individuelle.

En cas d'accord trouvé avec le propriétaire, l'immense avantage est de pouvoir devenir propriétaire sans déménager, sans changer de voisinage, de quartier, d'école. Une fois propriétaire, l'on peut d'ailleurs, à Genève, transmettre son bien à ses enfants sans imposition sur les successions. Du côté du bailleur, il s'agit de pouvoir réaliser un capital. L'avantage qui lui est ici conféré est de pouvoir ne vendre qu'une partie de son immeuble en conservant un ou plusieurs appartements, sans être obligé de vendre l'entier, en un seul bloc, comme l'y oblige la loi actuelle.

Cette possibilité vise à introduire plus de mixité et plus de souplesse dans le parc locatif de sorte que tous aient une chance plus équitable de trouver une réponse à leurs aspirations résidentielles.

Nous avons échoué de très peu en juin 2016 en votation populaire, avec 48,18% d'acceptation, après qu'une loi équilibrée et progressiste ait été attaquée par référendum par l'ASLOCA qui, décidemment, tient à ce que les Genevois restent locataires, essentiellement, à nos yeux, pour des raisons politiques.

C'était, à nouveau le spectre du congé vente pourtant désuet (la loi fédérale est sévère à ce sujet) qui a fait pencher la balance. Une explication suffisante à ce sujet doit permettre de revenir sur cette question d'importance. Nous nous devons de préparer ce changement avec soin. ▲



MÉDIAMATICIEN 4.0

Le monde de l'immobilier évolue en même temps que notre société se digitalise. Les nouvelles compétences qui permettent l'arrivée de « l'immobilier 4.0 » sont à chercher dans de nouveaux métiers. Dans ce contexte, le métier de médiamaticien/ne, métier généraliste, s'il en est, convient particulièrement bien à ces nouvelles compétences.

Vous avez, c'est certain, toutes les compétences qu'il faut pour former un ou une médiamaticien/ne, dans votre structure, car depuis l'entrée du nouveau plan de formation modulaire et l'introduction de la formation avec année de base, la procédure de formation a été incroyablement simplifiée. En effet, imaginez un instant, un apprenti au sein de votre structure qui puisse :

- S'occuper de l'animation des réseaux sociaux et de la communication digitale.
- Réaliser, entretenir et animer des sites Internet à l'aide de CMS.
- Prendre en charge la réalisation de documents imprimés « affiches, affichettes, flyers, etc. »
- Assurer la protection des données en évoluant avec un cadre législatif de plus en plus pointu.
- Réaliser des visites virtuelles de vos biens à l'aide de mini drones dont ils connaissent les techniques de pilotage, mais également les limites légales.
- Réaliser des images de capture thermique par drones pour permettre une analyse pointue par vos spécialistes en isolation.
- Soutenir votre structure dans les processus de mise en adéquation en ce qui concerne la gestion du temps de travail.
- S'occuper de tout le dépannage de premier niveau sur les périphériques informatiques « imprimantes périphériques de saisie Wi-Fi, etc. »
- Assurer les premiers secours en entreprise grâce à une formation de premiers secours attestée par l'IAS et certifiée SRC.

Cela n'est pas un rêve c'est un ou une médiamaticien/ne

En pratique

L'apprentissage de médiamaticien s'effectue sur quatre ans au sein d'une entreprise formatrice (trois - quatre jours par semaine) et il s'adresse aux jeunes ayant terminé l'école obligatoire. Les connaissances théoriques, nécessaires, sont dispensées à l'école professionnelle (centre de formation professionnelle technique ou CFPT pour le canton de Genève) à raison d'un à deux jours par semaine. De plus, des compétences importantes sont transmises dans le cadre des cours interentreprises qui s'élèvent à 25 jours durant l'apprentissage.

Pour faciliter le développement du métier, une année de base est proposée par ICT-médiamatique-romande.

Le concept assure, dès la deuxième année la rentabilité de l'apprenti devenant partant une ressource efficiente au sein de votre structure par ICT-médiamatique-romande.

Il assiste également les entreprises dans la sélection des dossiers de futurs candidats apprentis, ainsi que dans la conduite des entretiens individuels. Enfin, il propose un soutien sur toutes les compétences opérationnelles du métier et ce durant la durée complète de l'apprentissage. Ces prestations sont incluses dans le dispositif d'année de base.

Après leur apprentissage, les médiamaticiens praticiens, peuvent accéder à la formation supérieure et à des hautes écoles spécialisées. ▲

Plus d'informations sous :

www.ICT-médiamatique-romande.ch

www.orientation.ch

www.3Sheds.ch

Appelez-nous

ICT-Médiamatique-Romande

024 426 43 24

LOCATION AIRBNB : LES COPROPRIÉTAIRES D'UNE PPE PEUVENT-ILS L'INTERDIRE ?

Dans toutes les grandes villes d'Europe, y compris à Genève, le succès d'Airbnb a conduit les bailleurs ou les locataires à mettre leur appartement à disposition de tiers, en particulier des touristes, qui viennent pour des courtes durées.



Anne Hiltbold

Cette situation a amené le Canton à prévoir une limite maximale de 3 mois par année, l'idée étant d'empêcher que des appartements destinés au logement ne se transforment en résidences commerciales et échappent au marché locatif. Alors que le locataire doit demander l'accord de son bailleur pour pouvoir sous-louer son appartement, même pour des courtes durées, la question se pose de savoir si les copropriétaires d'un immeuble peuvent empêcher un autre copropriétaire de louer son appartement pour des courtes durées.



Un cas récent

Le Tribunal fédéral a récemment tranché la question dans une affaire qui s'est déroulée dans le canton de Nidwald (ATF 5A_436/2018 du 4 avril 2019). Il s'agissait d'un immeuble d'habitation de haut standing comprenant 26 appartements en résidence principale et des installations communes telles qu'une piscine, un sauna, une salle de fitness et une terrasse située sur le toit, bénéficiant d'une vue sur le lac. L'acte constitutif prévoyait que les unités d'étages étaient destinées à l'habitation, voire à une activité commerciale ne devant pas occasionner de nuisances importantes pour les autres habitants.

Un des copropriétaires proposait régulièrement son appartement à la location sur le site Airbnb et des copropriétaires avaient ainsi croisé des inconnus profitant des infrastructures communes. Ils se plaignaient en outre des nuisances occasionnées par les va-et-vient dans l'appartement. En 2015, l'Assemblée générale a donc décidé de compléter le RAU par une nouvelle clause stipulant que « la location d'appartements de manière irrégulière, à la journée, à la semaine ou au mois n'est de plus pas autorisée. Seule est autorisée la location à long terme ».

Le propriétaire de l'appartement concerné a saisi le Tribunal cantonal d'un recours, au motif qu'il subissait une restriction grave à son droit d'usage exclusif nécessitant son accord pour être valable. Il est allé jusqu'au Tribunal fédéral. Le Tribunal fédéral a d'abord rappelé que le droit d'usage exclusif du copropriétaire sur sa part d'étage n'est pas sans limite. L'exercice de ce droit est d'abord restreint par le respect des règles

légal de la PPE mais il peut aussi l'être par des règles du RAU. Ces dernières doivent elles aussi respecter certaines conditions ou limites.

Évaluation du contexte

Notre Haute Cour a ensuite considéré que la question de savoir si une utilisation d'un logement via un contrat de ce type est compatible avec les règles d'utilisation de l'immeuble soumis au régime de la PPE devait se juger selon les circonstances particulières du cas d'espèce et non selon des considérations politico-sociales. Dans notre cas, l'appartement se trouvait dans un immeuble résidentiel de luxe avec une infrastructure correspondante (piscine, sauna) destinée aux habitants et non à des tiers. Les appartements servaient de résidence principale aux copropriétaires, qui se trouvaient dans une relation étroite, avec un besoin de tranquillité plus important que des touristes qui ont moins besoin de repos en soirée et qui prêtent moins d'attention au respect des habitants qu'ils ne connaissent pas.

Dans ce contexte, le Tribunal fédéral a jugé que cette restriction était admissible. Elle n'interdisait pas toute location mais certains types de location, ce qui était tout autant admissible que de limiter certaines activités commerciales. Ainsi, la clause a été jugée valable.

Il convient de noter que l'admissibilité d'une telle restriction doit être analysée dans chaque situation particulière et la décision devra être prise dans le respect des majorités prévues dans le RAU, en principe à la double majorité. ▲

JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

1 LA MISE À DISPOSITION D'UN APPARTEMENT LOUÉ À SES ENFANTS EST-ELLE CONSTITUTIVE D'UNE VIOLATION D'OCCUPER PERSONNELLEMENT LE LOGEMENT ?

Dans un arrêt traité par le Tribunal fédéral (4A_39/2019) du 23 juillet 2019, un bail portant sur un appartement de 2,5 pièces est conclu. Ce contrat ne prévoit pas l'obligation pour le locataire d'occuper personnellement l'objet loué. Lorsque le locataire a rempli la demande de location, il a toutefois coché la case indiquant qu'il occuperait personnellement le logement. Au mois d'octobre 2015, la régie a adressé un courrier au locataire en lui demandant des informations car il avait été constaté que deux personnes occupaient l'appartement. Le locataire a répondu en indiquant que c'était sa fille qui habitait le logement depuis longtemps, que la deuxième personne devait être l'ami de sa fille qui lui rendait ponctuellement visite et qu'il continuait à s'acquitter personnellement du loyer, sa fille étant en apprentissage. Suite à cela, la régie a reproché au locataire d'avoir effectué une substitution de locataire non autorisée. La bailleresse a résilié le contrat pour

violation du devoir de diligence par avis officiel de résiliation du bail du 15 septembre 2016 pour le 31 octobre 2016. Suite à une procédure en contestation de congé par le locataire, les instances cantonales ont considéré que le congé était inefficace. La bailleresse forme un recours au Tribunal fédéral.

Après avoir recherché si une sous-location ou un contrat de prêt étaient en cours et considéré que tel n'était pas le cas, le Tribunal fédéral a analysé la question de l'hébergement d'un enfant et a considéré ce qui suit: « (...) l'usage normal d'un logement implique le droit pour le locataire d'y héberger notamment son conjoint, son partenaire, son concubin, ses enfants ainsi que d'autres proches. Un tel hébergement n'est ni une sous-location, ni un prêt à usage. (...) L'hébergement d'un enfant par son père, même si celui-ci n'occupe pas lui-même le logement, relève du droit de la filiation. » (consid. 4.3). Le Tribunal fédéral a ainsi considéré que l'obligation d'entretien des pères et mères comprenait les frais de nourriture et d'éducation mais également les frais d'hébergement. Ainsi, compte tenu de ce qui précède, l'hébergement d'un enfant ne constituait ni une sous-location ni un contrat de prêt. La mise à disposition d'un appartement dont le père est locataire entre dans l'usage normal de la chose louée. Il n'y a pas de contrat entre le père et l'enfant mais bien une obligation légale du père envers l'enfant.

Dès lors, dans le cas présent, le Tribunal fédéral a retenu que le locataire qui a laissé l'usage est un père, que le tiers bénéficiaire est sa fille, que le père continue à s'acquitter du loyer et qu'au jour de la résiliation, la fille était toujours en apprentissage. Compte tenu de ce qui précède et du fait que la question de l'hébergement d'un enfant a trait au droit de la filiation et non au droit du bail, aucune sous-location n'a été retenue. Le recours a été rejeté, le congé étant inefficace. ▲



2 **UNE MISE EN DEMEURE CONTENANT UNE SIGNATURE SCANNÉE EST-ELLE VALABLE ?**

Dans un arrêt traité par le Tribunal fédéral (4A_311/2019) du 4 septembre 2019, un contrat de bail portant sur un appartement de 4 pièces est conclu entre une bailleresse et deux colocataires en février 2017. Un contrat de bail distinct est conclu entre les mêmes parties portant sur une place de stationnement. Le 15 août 2018, bailleresse s'est aperçue que le loyer du mois courant n'était pas payé. Aussi, le même jour, elle a mis en demeure les locataires de s'acquitter du loyer du mois en cours dans un délai de trente jours dès réception du courrier, à défaut de quoi leurs baux seraient résiliés de manière anticipée pour défaut de paiement. Aucune des sommations n'étaient revêtues d'une signature manuscrite; les signatures étant scannées. Aucun paiement n'étant intervenu dans le délai comminatoire, la bailleresse a résilié les baux de manière anticipée. Les locaux n'ayant pas été restitués à la date prescrite, la bailleresse a initié une procédure en évacuation selon la procédure des cas clairs contre les locataires. Le juge de paix du Canton de Vaud a déclaré la requête en évacuation irrecevable au motif que la situation juridique n'était pas claire. Sur appel, le Tribunal cantonal vaudois a confirmé ce jugement.

Les juridictions cantonales ont considéré qu'en vertu de l'art. 14 al. 1 CO, la mise en demeure prévue pour pouvoir résilier un contrat de bail de manière anticipée devait contenir une signature « écrite à la main » par son auteur. Selon les mêmes juridictions, il n'était pas certain qu'une signature « scannée » équivaille à une signature « écrite à la main ». En considération de ces faits, la situation juridique n'était pas claire et la requête en évacuation a ainsi été déclarée irrecevable.

La bailleresse fait un recours au Tribunal fédéral en argumentant qu'une signature scannée équivaut à une signature manuscrite.

Dans son arrêt, le Tribunal fédéral a rappelé qu'il n'avait jamais examiné de manière approfondie si une signature scannée remplissait les conditions de forme pour qu'un congé anticipé pour défaut de paiement puisse être admis et qu'il n'existait aucune controverse doctrinale à ce sujet. Les exigences de clarté du cas clair n'étaient ainsi pas réalisées dans le cas présent et le recours a été rejeté.

En résumé, lorsqu'une mise en demeure est adressée à un locataire, il convient de s'assurer que la signature qui y figure est manuscrite, sous peine de nullité du congé subséquent. ▲

Un service
à la pointe

GRANGE

&CIE

grange.ch



BIEN PROTÉGER SA FAMILLE



Un grand appartement, une voiture sûre, une prévoyance intelligente : à chaque étape de l'existence, les familles ont besoin d'une couverture complète, qu'il est utile d'adapter aux différentes situations de la vie.

«Enfin trois», se disent beaucoup de jeunes parents. D'autres se réjouissent déjà de vivre ce merveilleux moment pour la deuxième ou la troisième fois. La population ne cesse d'augmenter en Suisse où, chaque année, 80 000 enfants viennent au monde. Avec l'arrivée d'un enfant, les parents se posent de nouvelles questions. Combien coûtent les enfants ? Quelle est la voiture la plus pratique ? Comment organiser la prévoyance ? Et quelles sont les assurances désormais nécessaires ? Les familles ont besoin d'une couverture complète à chaque étape de l'existence. Il est important que cette couverture soit adaptée aux différentes situations de la vie.

La valeur de la propriété augmente

Avec le premier bébé, de nombreuses familles emménagent dans un appartement plus grand, voire dans un logement en propriété. Cela entraîne des achats supplémentaires, tels que, par exemple, des meubles pour la chambre d'enfant ou une poussette. Peut-être que le moment est également venu d'acheter une grande table pour toute la famille. Et bientôt le premier vélo ou la trottinette arrivent. En bref, avec les enfants, la valeur de la propriété augmente. Afin d'éviter des lacunes d'assurance inutiles, les parents devraient veiller à ce que leur assurance inventaire de ménage tienne toujours compte des récents changements.

Plus de place en voiture

Les jeunes parents remarquent rapidement que les choses changent également sur le plan de la mobilité – au plus tard lors de l'achat du siège pour bébé. L'arrivée d'un enfant est souvent le moment de changer de voiture pour opter pour un modèle plus récent avec des standards de sécurité supérieurs. Pour que l'assurance ne pèse pas trop sur le budget, certains assureurs proposent des conditions spéciales pour les familles.

Une prévoyance intelligente

Assurer et épargner à la fois : de nombreux parents souhaitent très tôt épargner de l'argent pour leurs enfants. Les assurances proposent des produits d'épargne et d'assurance pour tous les budgets. Non seulement ces solutions protègent les enfants en intégralité, mais les économies réalisées permettent aussi plus tard de financer les études des enfants. Ceux-ci peuvent, outre l'aspect de l'épargne, être assurés dès leur naissance contre les conséquences financières de l'invalidité. Si un enfant est malade et en incapacité de gain pour le reste de ses jours, les conséquences financières peuvent ainsi être couvertes. Chaque famille a besoin d'une protection sur mesure. Il est important d'y penser suffisamment tôt. Votre conseiller à la clientèle vous aidera volontiers dans cette démarche. ▲



ZURICH®

Téléphone 022 860 88 30
www.zurich.ch

AGENDA 2020

17 février 2020	Module de formation juridique 1	PPE
18 février 2020	Immoénergie	Stratégie et planification énergétique
21 février 2020	Comptabilité immobilière	Session 1
24 février 2020	Module de formation juridique 2	Conclusion du contrat de bail
25 février 2020	Séminaire immobilier	Courtage, expertise
28 février 2020	Fiscalité immobilière I	Session 1
6 mars 2020	Fiscalité immobilière II	Session 1
24 mars 2020	Séminaire immobilier	Juridique 1

Renseignements
et inscriptions:

www.cgiconseils.ch



Séance d'information fiscale

IMPÔTS: AVEZ-VOUS TOUT DÉDUIT ?

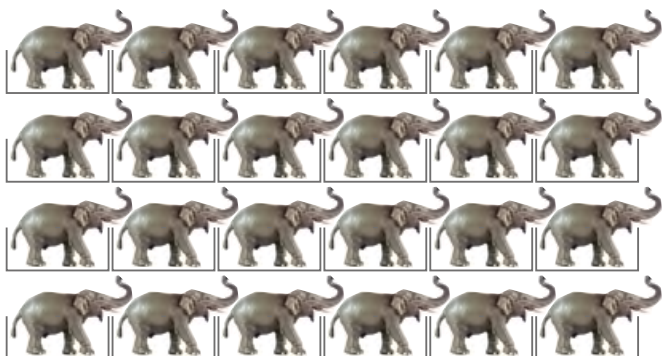
Compléter sa déclaration fiscale peut s'avérer compliqué et fastidieux, en particulier quand on est propriétaire !

Pour simplifier cet exercice, la CGI vous propose d'assister à une séance d'information fiscale: recevez toutes les instructions et la documentation nécessaires pour remplir votre déclaration sans faire l'impasse sur les déductions admises par l'Administration fiscale cantonale.



DATE	TARIFS	INSCRIPTIONS
Lundi 24 février 2020 – 18h Lundi 16 mars 2020 – 18h	Séance gratuite pour les membres de la Chambre genevoise immobilière CHF 70.- pour les non-membres.	www.cgionline.ch/agenda
LIEU		
Rue de la Rôtisserie 4, 1204 Genève		

le stockage en grand



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

Vous êtes propriétaire ?

Vous souhaitez connaître la valeur de votre bien ?

Estimez Gratuitement votre bien

avec

en prenant le QR code en photo

ou

en vous connectant sur www.firsthome.ch

FIRST HOME IMMOBILIER
022 850 90 90

RIGIDE INEFFICACE ÉTATISTE



NON

**à l'initiative extrême
sur le logement**

9 février 2020

initiative-logement-non.ch