

# immoscope

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

— MAGAZINE 160 OCTOBRE 2020

Les bâtiments historiques de Genève

## LA MAISON TAVEL

À LA RENCONTRE  
DU COMITÉ CGI

LOYERS ET COVID-19

maison tavel

Rue du  
Puits-Saint-Pierre

CGI 100 ANS

Chambre genevoise immobilière  
Association des propriétaires

# Hypothèque? DL MoneyPark.

www.d-l.ch

Taux actuel  
à 10 ans  
**0,85%**

Offre pour les  
membres de la CGI\*  
**CHF 245 au lieu  
de CHF 490**

MoneyPark est le plus grand expert hypothécaire indépendant de Suisse, comptant 25 agences et plus de 100 partenaires financiers. Nos spécialistes proposent les solutions en financement immobilier les plus abouties sur le marché helvétique.

**Le renouvellement de votre hypothèque est une opération aussi stratégique que le financement initial de votre bien.**

Plutôt que de simplement renouveler auprès de votre établissement financier actuel, profitez-en pour optimiser l'ensemble de votre situation.

**Notre offre renouvellement comprend:**

- Analyse de votre situation
- Elaboration d'une stratégie adaptée (augmentation/diminution du prêt, prévoyance, travaux, fiscalité, rachats LPP, etc.)
- Recherche de la meilleure offre sur le marché
- Suivi de l'évolution de la valeur de votre bien

**1<sup>er</sup> entretien sans frais et sans engagement**

*\* Forfait spécial valable uniquement pour les renouvellements d'hypothèque*



# Editorial

## *Un accord aveugle contre la propriété*

L'aménagement du territoire et plus spécifiquement la clé de répartition des logements à construire en zone de développement a toujours fait l'objet de vives tensions à Genève.

En octobre 2019, le Grand Conseil a décidé, via le vote du PL 12477, de maintenir les proportions issues de l'accord sur le logement de 2006. Prônant une intensification de la construction de logements locatifs et subventionnés, les milieux locataires ont dans la foulée lancé et déposé un referendum qui ne sera finalement pas soumis au vote, suite à l'accord sur le logement conclu cet été en comité restreint, auquel la CGI n'a pas été conviée, et validé par un nouveau vote du Grand Conseil le 28 août. La crise sanitaire ou la lassitude a certainement guidé le Grand Conseil vers une tentative d'offrir un cadre plus stable à la réalisation de logements.

Bien que cette volonté de pacification soit à saluer, il est regrettable de ne pas avoir réussi à aboutir à un accord fort, doté d'une large légitimité à l'image de celui de 2006, c'est-à-dire rassemblant autour d'une même table l'ensemble des partis, les milieux économiques, immobiliers et ceux des locataires.

Une large consultation aurait pourtant permis d'entendre les réalités du terrain : pour chaque projet de PPE réalisé en zone de développement, des milliers de dossiers sont déposés par des familles genevoises. Il y a, à Genève, une forte demande dépassant de très loin l'offre. Par dépit, de nombreuses familles, lassées, quittent Genève pour accéder à la propriété sur Vaud ou en France voisine. Ces départs ont des conséquences financières et représentent un manque à gagner pour le canton de Genève. Moins de propriétaires signifie en effet moins d'impôts et plus de trafic pendulaire.

Les affirmations qui précèdent sont documentées et ne souffrent d'aucune contestation.

Il n'en va pas de même des arguments des opposants à la propriété, lesquels ne sont fondés que sur leur orientation partisane.

En effet, il n'existe aujourd'hui aucune objectivation de la demande de la population en matière de logements à louer, que ce soit en particulier en matière de logements d'utilité publique, ce qui a d'ailleurs été relevé par la Cour des Comptes en mai 2020.

Pour concevoir et planifier un aménagement du territoire cohérent et efficace, il est indispensable de s'appuyer sur des faits et pas sur des dogmes, dont la pertinence est souvent sujette à caution.

C'est pourquoi, nous serons rigoureusement attentifs aux évolutions en zone de développement ces prochains mois. S'il apparaît que l'offre de PPE est insuffisante aux besoins en logement des Genevois, nous utiliserons tous les moyens à notre disposition pour rectifier cette politique du logement et permettre à ceux qui le souhaitent de devenir propriétaires, que ce soit en intervenant auprès des députés qui partagent nos valeurs ou, si cela s'avère indispensable, en faisant appel à la volonté populaire pour protéger une accession à la propriété que certains veulent aujourd'hui nier.

**PASCAL PÉTROZ**  
Président

## sommaire

- 02** LA MAISON TAVEL
- 08** COMITÉ DE LA CHAMBRE : QUI SONT SES MEMBRES ?
- 11** LOYERS COMMERCIAUX ET COVID-19
- 14** RENOUELER SON PRÊT HYPOTHÉCAIRE
- 16** PROJET DE PLAN DIRECTEUR DES ÉNERGIES
- 18** LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER, PILIER DE L'ÉCONOMIE SUISSE
- 20** PRÉSENCE À BERNE
- 21** MODIFICATIONS LÉGISLATIVES
- 22** JURISPRUDENCES RÉCENTES
- 24** 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



# LA MAISON TAVEL

*Quand on déambule au cœur de la vieille ville de Genève, notre regard est inéluctablement attiré par une bâtisse atypique. Aménagée en musée depuis novembre 1986, la Maison Tavel symbolise les éléments phares de l'évolution de l'histoire de la cité. À l'issue de plusieurs rénovations, elle est à la fois un précieux témoin du passé de la ville et un bel ouvrage patrimonial.*

**TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL  
PHOTOS DE MAGALI GIRARDIN**

L'attestation de l'existence d'une habitation sur les lieux actuels de la Maison Tavel – plus ancienne demeure privée de la cité – remonte au XII<sup>e</sup> siècle; toutefois, c'est à la fin du siècle suivant que la famille Tavel entre en possession de cette bâtisse énigmatique qui sera détruite en 1334 lors d'un vaste incendie qui anéantira des quartiers entiers de la ville.

La riche famille patricienne fit reconstruire la bâtisse peu après. Celle-ci prit alors l'aspect de maison forte flanquée de deux tourelles d'angle, ce qui lui valut le titre de plus beau bâtiment de la cité. L'extinction de la dynastie de ses bâtisseurs la fit passer ensuite aux mains de différents propriétaires.

L'architecture de la maison a subi d'importantes modifications au cours des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, dont la démolition de l'une de ses deux tourelles ainsi que la construction d'une grande maison attenante. Les travaux de restauration en cours ne donnent qu'un modeste aperçu de l'importance de cette bâtisse qui laisse encore à peine percer tous ses mystères.



## *Un héritage marqué de surprises*

Classée monument historique en 1923, la Maison Tavel devint quarante ans plus tard propriété de la ville de Genève, qui la transforma en Musée de l'histoire urbaine et de la vie quotidienne genevoise en 1986. Le deuxième étage du bâtiment abrite les anciens espaces de vie des habitants de la bâtisse, qui ont été aménagés avec du mobilier d'époque en partie retrouvé lors de la démolition d'anciennes habitations de la cité de Calvin et avec des papiers peints reconstitués sur la base de vestiges trouvés sur place. C'est depuis cet étage que l'on accède à la tourelle située en encorbellement de la façade donnant sur la rue du Puits-Saint-Pierre et sa charmante fontaine, construite en 1831 sur la petite esplanade située au haut de la rue du Perron. En aiguisant son regard, on peut même apercevoir le lac, le jet d'eau et la flèche de la cathédrale.



*« DIX MAGNIFIQUES TÊTES SCULPTÉES DATANT DU XIV<sup>e</sup> SIÈCLE QUI ONT ÉTÉ RETROUVÉES EN FAÇADE PUIS PRÉCIEUSEMENT DÉPOSÉES DANS LA BÂTISSSE À L'ABRI DES INTEMPÉRIES ET REMPLACÉES PAR DES COPIES. »*

La cuisine de la demeure qui donne sur le jardin a été reconstituée dans sa topographie de l'époque, avec son feu ouvert où étaient mijotés les aliments et les ustensiles d'alors. On tombe sur des objets d'origine genevoise typiques de l'époque : des portes d'immeubles et fenêtres d'appartement en bois de noisetier qui ont survécu aux affres du temps ; de précieux éléments architecturaux, dont dix magnifiques têtes sculptées datant du XIV<sup>e</sup> siècle qui ont été retrouvées en façade puis précieusement déposées dans la bâtisse à l'abri des intempéries et remplacées par des copies.

swiss made  
**GINDRAUX**  
*Fenêtres®*

**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*



### *Des mystères encore non élucidés*

Le musée expose également de magnifiques objets en fer forgé originaux, dont des rambardes et serrures, une spécialité de la région, ainsi que de précieux témoins du passé de Genève, avec des objets servant au commerce établi en son temps dans cette maison : des balances et pesons d'époque, mais aussi des collections de monnaies anciennes, et même un fût qui servait à conserver le vin, ainsi qu'un monumental coffre-fort. Preuve en est qu'à l'époque déjà, les Genevois se préoccupaient déjà soigneusement de leurs biens.

Destinée à alimenter en eau les habitants de la maison, une immense citerne de 6,7 m de haut et de 6 m de diamètre remontant au XVII<sup>e</sup> siècle a aussi été retrouvée au cours des années 1980 dans les sous-sols de la bâtisse. Par ailleurs, une impressionnante tour de pierres sèches d'origine romane construite sur 13 mètres a été découverte en contrebas, dans le sous-sol du jardin situé à l'arrière de la Maison Tavel. Celle-ci recèle bien d'autres énigmes ; on raconte même qu'un crime y aurait été perpétré.

### *De multiples restaurations et transformations*

L'étrange teinte ténébreuse de la façade de la Maison Tavel fit l'objet d'une polémique retentissante au sein de la République lors de sa première rénovation moderne. Les restaurations se sont succédé sur ce bâtiment, mais sa teinte particulière gris bleuté ne provoque plus le même émoi que lors de sa restauration dans les années 80. Les Genevois passent désormais devant le musée sans que leur regard ne soit particulièrement outré.



Cela apporte en tout cas à la demeure un air énigmatique qui tranche avec le reste des bâtiments qui l'entourent, d'autant plus qu'elle était alors flanquée de deux tourelles hautes (échauguettes), dont l'une a malheureusement disparu. Depuis cette époque, le grand bâtiment construit en amont de la Maison Tavel offre un accès aux visiteurs du Musée.

La Maison Tavel possède une façade donnant sur la rue du Puits-Saint-Pierre. On y pénètre par une vaste porte voûtée qui débouche sur une modeste cour. Cette entrée remplace l'ancienne ouverture qui donne directement sur la même rue, mais oblige à descendre quelques marches conduisant à la cave de stockage qui servait à l'époque d'espace de vente et de négoce pour les marchands qui y tenaient boutique.

Après avoir abrité la dynastie des Tavel jusqu'à l'extinction de la famille, la maison accueillit tour à tour différents habitants, en particulier un cercle maçonnique, une galerie d'art, des locataires privés et le Vestiaire protestant, une œuvre charitable venant au secours des plus déshérités de la cité.

## *Le relief Magnin, témoin d'une ville en pleine évolution*

La bâtisse recèle de nombreux trésors. L'un des plus symptomatiques de l'évolution de Genève est certainement l'impressionnante maquette connue sous le nom de relief Magnin. Exposée dans les combles de la maison, elle restitue la ville telle qu'elle se présentait avant la démolition de ses fortifications en 1850. Ce vaste panorama à échelle réduite a été baptisé ainsi en mémoire du gigantesque travail de restitution au 1:250<sup>e</sup> d'Auguste Magnin. Celui-ci, qui vécut de 1841 à 1903, consacra 18 ans de sa vie à reproduire le tissu urbanistique de la cité d'alors, au moyen d'une maquette ovale de 32 m<sup>2</sup> constituée de 86 modules juxtaposés. Les maisons et fortifications sont fidèlement reproduites en zinc et les toits sont en cuivre.

Réalisé bénévolement pour l'essentiel, ce travail spectaculaire est d'une précision étonnante pour l'époque. Il est un précieux témoin de la transition entre l'ancienne structure médiévale de Genève et son époque moderne. Surtout, il illustre parfaitement le tournant pris dans l'urbanisation de la ville juste avant la démolition de ses fortifications.

Ce tournant correspond à une nouvelle approche de l'urbanisation à Genève. Le bâti tombe dans le domaine public alors que, jusqu'ici, il n'était la préoccupation que d'une certaine élite de la population. À l'instar de ce que l'on peut trouver sur le territoire du royaume de Savoie, son travail est le reflet des préoccupations symptomatiques de l'époque.

## *Un héritage qui paraissait empoisonné*

Auguste Magnin a doté sa maquette de détails qui offrent de nombreuses similitudes avec la réalité, jusqu'à donner une touche de réalisme telle que l'on y retrouve la patine que les ouvriers ont apportée aux murs et toitures des bâtiments. Cette maquette laisse bien percevoir la dissemblance qui existait à l'époque entre le tissu urbain et sa ceinture. On remarque parfaitement la place que tenaient encore les fortifications et les douves dans la topographie d'alors.



« *CE VASTE PANORAMA À ÉCHELLE RÉDUITE A ÉTÉ BAPTISÉ AINSI EN MÉMOIRE DU GIGANTESQUE TRAVAIL DE RESTITUTION AU 1:250<sup>e</sup> D'AUGUSTE MAGNIN* »

L'ampleur de ce travail de reconstitution du tissu urbanistique de l'époque fut telle que finalement, ce fut la ville qui en hérita et aida à en terminer la réalisation. Jugée encombrante, et détonnant avec les objets collectés habituellement par les grands musées, la maquette finit sa course à la Maison Tavel, dont elle constitue désormais l'un des plus importants pôles d'attraction. ▲

**MELCARNE**  
Conseil & courtage en immobilier

Nous aidons à la création de valeur





*« LA MAISON TAVEL S'INSCRIT DANS UN COURANT TRÈS FORT ET UNE EXPERTISE QUE L'ON RESSENT TRÈS BIEN EN SUISSE. »*

Alexandre Fiette

## **ALEXANDRE FIETTE, LA NOUVELLE TÊTE DE LA MAISON**

Nommé conservateur responsable de la Maison Tavel en remplacement de Nathalie Chaix, le Français Alexandre Fiette est spécialiste des anciens tissus et décors. Après une formation initiale en France, notamment à la Manufacture des Gobelins, il est arrivé à Genève pour y assouvir sa passion des textiles anciens, une activité dans laquelle Genève détient une réputation qu'il ne juge pas usurpée. On le retrouve tout naturellement en train d'arpenter les couloirs du Musée d'Art et d'Histoire, où il a commencé sa formation, puis travaillé comme restaurateur avant de se hisser au rang de conservateur. La Maison Tavel a été son premier contact avec la muséologie, bien qu'il ait eu jusqu'ici un lien privilégié avec les tissus. « En passant par les textiles anciens, cela nous apporte une vision large et variée sur l'art. Cette ouverture d'esprit s'applique aussi au bâtiment », souligne-t-il. « Pour ma part,

c'est l'intérêt de la technique ou de l'observation qui prime. Que vous vous attaquiez à du textile ou de la pierre, l'approche est toujours un peu la même. »

Alexandre Fiette explique que la Maison Tavel est un bâtiment exemplaire dans la manière d'aborder cette approche. Ce n'est pas pour rien qu'il a reçu le titre de Musée européen de l'année en 1988, une distinction enviée qui lui a été attribuée dans le cadre d'une manifestation très importante pour la scène muséale. Alexandre Fiette précise qu'à ce titre, la Maison Tavel s'inscrit dans un courant très fort et une expertise que l'on ressent très bien en Suisse. Le point fort de la réouverture du musée, cette année, s'inscrit dans le prolongement d'une exposition temporaire consacrée aux pionniers de la photographie en Suisse romande, regroupant des œuvres de la Fondation Auer Ory. ▲

## BARBARA TIRONE, LA FÉE EN CHARGE DES RÉNOVATIONS

Chargée dans une première étape d'entreprendre les travaux de rénovation de la cour-jardin de la Maison Tavel, Barbara Tirone souligne que le chantier ne devrait pas enregistrer de retard. Commencé en octobre 2019, le chantier de restauration devrait s'achever en novembre 2020. Les interventions ont commencé par des recherches qu'il a fallu faire sur les crépis. « On travaille un peu comme si l'on réalisait un tableau », poursuit Barbara Tirone. Les interventions se font en étroite concertation avec les artisans et entreprises ainsi que les responsables de la ville et du canton. « Nos recherches visent à atteindre les objectifs fixés tout en proposant des choix avec une marge d'appréciation », indique-t-elle. « Il faut dire que ce ne sont pas sur des créations que nous travaillons, mais que l'on intervient sur la base d'une analyse fine de la situation en nous basant sur des projets déjà réalisés en Suisse et à l'étranger. On a retenu des techniques anciennes et différents matériaux, mais en recherchant chaque fois la meilleure solution. » La partie qui s'est avérée la plus fascinante à rénover a été de retrouver l'histoire de la cour-jardin à travers une fine couche géologique.

La restauration de la cour d'entrée fait l'objet d'un deuxième mandat confié au bureau d'architectes de Barbara Tirone. À cette occasion, la même approche sera de rigueur. « Et quand on peut travailler avec des partenaires qui jouent le jeu, tout marche toujours bien », conclut celle-ci. ▲

« ON TRAVAILLE UN PEU COMME SI L'ON RÉALISAIT UN TABLEAU. »

Barbara Tirone



# N. BRIGHENTI S.A.

## vosre 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

# COMITÉ DE LA CHAMBRE : QUI SONT SES MEMBRES ?

*Le temps de quelques numéros, nous vous proposons de faire plus ample connaissance avec les membres du Comité de la Chambre genevoise immobilière.*

## PIERRE HENRI BADEL

Composé de 14 membres, ce comité est constitué du président, des présidents de sections (villa, appartement, biens immobiliers commerciaux, biens immobiliers ruraux...), des présidents des commissions permanentes ainsi que de 5 membres assurant une bonne représentation de l'écono-

mie immobilière. Tous sont élus pour une durée de deux ans et rééligibles à l'issue de leur mandat.

Le Comité rend toutes les décisions nécessaires à la poursuite des buts de la Chambre et à la défense des droits et intérêts des propriétaires genevois. Ainsi tous les dossiers politiques, économiques et juridiques qui intéressent les propriétaires genevois – que ce soit au niveau cantonal ou fédéral – font l'objet d'un traitement approfondi. La richesse de la diversité des horizons des différentes personnalités qui composent le Comité autorise une liberté de ton propice à l'obtention de résultats très concrets.



*Pascal Pétroz*  
PRÉSIDENT DE LA CGI

Né en 1971, Pascal Pétroz a suivi ses études d'avocat à la faculté de droit de l'Université de Genève. Il travaille comme associé dans une étude d'avocats de la place. Député au Grand Conseil de Genève entre 2001 et 2010, il fut président de celui-ci entre 2003 et 2004. De sa jeunesse qu'il passa à Genève, on notera ses années de junior au FC Grand-Lancy. Il a aussi été un grand fan et amateur des courts de tennis.

Le saut du sport à l'immobilier s'est concrétisé par un engagement au sein du Groupement des propriétaires d'appartements (GPA). D'abord comme membre puis en qualité de président de celui-ci, avant d'être appelé au Comité de la CGI puis à sa présidence en 2018. Son expertise professionnelle et sa sympathie communicative lui permettent d'emmener avec enthousiasme le comité. Il met en avant son objectif de favoriser l'accession à la propriété de la classe moyenne et la lutte contre toute hausse de la fiscalité immobilière.



## *Olivier Cerutti*

TRÉSORIER

Le trésorier de la CGI est un homme de terrain. Entrepreneur dans la construction depuis quatre générations, il est né à Genève en 1962. Il a suivi un apprentissage de ferblantier-appareilleur, puis de dessinateur avant de poursuivre son cursus professionnel par une maîtrise fédérale.

Il forme un duo avec son épouse dans la vie professionnelle et lors de randonnées en montagne qui ponctuent ses loisirs. C'est dans l'effort qu'il nourrit sa réflexion. Son engagement s'est étendu à la politique dès 27 ans, quand il est devenu conseiller communal, puis conseiller administratif de la commune de Collonge-Bellerive, puis député au Grand Conseil. Il a ensuite présidé la section genevoise de l'association Suissetec qui défend les intérêts de sa profession. Selon lui, la CGI doit être capable de fédérer les professionnels de l'immobilier car les problématiques rencontrées dans la pratique exigent des compétences toujours plus pointues pour la défense de la propriété privée.



## *Cyril Aellen*

PRÉSIDENT DE LA COMMISSION LÉGISLATIVE

Ce Veyrite a suivi ses écoles dans la champagne genevoise avant de poursuivre sa formation à l'Université de Genève où il a décroché une licence en droit en 1995 et son brevet d'avocat au Barreau de Genève en 1997.

Marié et père de trois filles et d'un fils, il consacre le peu du temps libre qui lui reste – en dehors de ses occupations professionnelles et associatives – à sa famille, à la randonnée en montagne et au ski. Engagé en politique dès l'âge de 20 ans, siégeant au Parlement genevois depuis 2013 et président de la commission parlementaire ad hoc sur le personnel de l'État, on lui reconnaît une grande maîtrise des dossiers.

L'adhésion à la CGI puis à son comité lui a permis de rencontrer des personnes de qualité. Il apprécie qu'elles défendent une vision très large de la propriété. Son engagement en faveur de l'acquisition de leur logement par les Genevois résulte du constat que devenir propriétaire offre de multiples avantages, non seulement pour ceux-ci, mais également pour toute la collectivité.



## *Thierry Barbier-Mueller*

MEMBRE DU COMITÉ

Père de cinq filles, ce régisseur et promoteur immobilier né en 1960 habite en ville de Genève. Ses principaux centres d'intérêt sont l'art contemporain, l'architecture, les voyages et la marche. Revenant au Comité de la CGI après une pause de plusieurs années, il relève que l'énergie et la diversité des profils de ses membres n'ont pas changé. Celui-ci constitue un vrai forum d'idées et de débats, ouvert, stimulant et interactif.

Les suggestions et propositions y sont bienvenues et la participation s'y fait avec enthousiasme. Il s'y implique pour défendre une certaine vision de la démocratie et de la société dans laquelle la propriété immobilière tient une place importante.

Pour lui, l'étatisation à outrance aboutit à du gaspillage et à une sorte de déresponsabilisation par rapport à l'entretien et au maintien du domaine bâti. Le défi permanent de la CGI est de communiquer au mieux sur ce qu'elle fait, même si elle peut aussi compter sur le relais que constituent ses 6600 membres.



## *Gary Bennaim*

MEMBRE DU COMITÉ

Né en 1970, Gary Bennaim a d'abord suivi une formation d'économiste en gestion d'entreprise, complétée par un MBA, un master en immobilier de l'IEI et un master de l'EPFL en expertise immobilière. En dehors de ses activités professionnelles, il s'adonne aux sports de glisse en été comme en hiver. La gastronomie et la culture occupent également ses loisirs.

Il explique que c'est son engagement pour les questions immobilières qui l'a poussé à rejoindre la CGI et son Comité. Pour lui, la défense des intérêts des propriétaires passe par la compréhension de la planification et du développement du Canton, afin de trouver des solutions innovantes avec tous les milieux intéressés. Il s'agit notamment de faire reconnaître les attentes de la classe moyenne qui souhaite devenir propriétaire.

LOYERS COMMERCIAUX ET COVID-19

# L'ÉTAT VEUT LÉGIFÉRER – LA CGI S'Y OPPOSE

*Au mois de juin 2020, les deux Chambres fédérales ont voté une motion visant à faire en sorte que le Conseil fédéral propose un dispositif afin que les loyers des locaux commerciaux ayant dû fermer leurs portes au public – en raison de l'interdiction d'ouvrir prononcée par les ordonnances COVID – n'aient à verser que 40% de leur loyer à leur bailleur durant la période de fermeture.*



Laure Meyer

Ce projet porte sur les loyers de moins de CHF 20'000.–. Pour les loyers entre CHF 15'000.– et CHF 20'000.–, l'une ou l'autre des parties au contrat peut renoncer à son application. Enfin, un pan de cette loi porte sur les établissements de santé, et un dernier sur une aide financière de 20 millions de francs, à disposition des bailleurs en difficulté.

Ces motions ont été adoptées par les Chambres ensuite de quoi le Conseil fédéral a dû mettre sur pied un projet de loi, sur lequel la Chambre genevoise immobilière a été sollicitée pour faire part de sa position.

Une prise de position a donc été transmise au mois de juillet dernier, laquelle s'oppose naturellement très vigoureusement à ce projet de loi, notamment pour les raisons suivantes :

## ***De nombreux accords ont déjà été trouvés entre bailleurs et locataires***

À Genève, différents accords ont été élaborés, liant la Chambre genevoise immobilière, l'USPI Genève, l'ASLOCA et l'État de Genève, afin de faciliter les démarches entre bailleurs et locataires. Deux types d'accords ont été établis, soit en premier lieu les accords VESTA I, qui ont porté sur les loyers des locaux commerciaux de moins de CHF 3'500.– par mois, pour les loyers d'avril, puis les loyers de mai. Ces accords visaient à faire en sorte que le propriétaire qui renoncerait à tout ou partie du loyer reçoive une compensation de l'État à hauteur de la moitié du montant concédé.

Dans un second temps, l'accord VESTA II a été négocié entre les mêmes acteurs, lequel concernait plus particulièrement les locaux commerciaux ayant dû fermer leurs portes au-delà du 27 avril 2020, et dont les locataires s'étaient acquittés du loyer du mois d'avril. Dans ce cas, le bailleur pouvait renoncer au loyer de mai et l'État lui versait le loyer de juin à la place du locataire. Cet accord portait sur les loyers allant jusqu'à CHF 7'000.–, voire CHF 10'000.– pour les restaurants, tea-rooms et autres établissements de ce type, mais en prenant en compte un loyer plafonné à hauteur de CHF 7'000.–.

***« UNE PRISE DE POSITION  
A DONC ÉTÉ TRANSMISE AU MOIS  
DE JUILLET DERNIER, LAQUELLE  
S'OPPOSE NATURELLEMENT  
TRÈS VIGOUREUSEMENT  
À CE PROJET DE LOI. »***

Ces accords ont tous remporté un franc succès : l'accord VESTA I (pour le mois d'avril) a permis l'exonération de plus de CHF 1'800'000.– de loyers et obtenu plus de 87% d'adhésion auprès des bailleurs sollicités ; l'accord VESTA I bis (pour le mois de mai) a permis l'exonération de plus de CHF 900'000.– de loyers et obtenu l'adhésion de plus de 88% des bailleurs ; enfin, l'accord VESTA II a permis l'exonération de plus de CHF 1'088'000.– et remporté l'adhésion de 81,1% des bailleurs.



À noter que les accords trouvés en dehors de ces cadres ont été encore plus nombreux et ont permis l'exonération de CHF 6'269'687.- à Genève.

Le montant total d'exonération de loyers pour le canton de Genève s'élève donc, au minimum à CHF 10'080'770.-, ce qui est considérable.

Dans les cantons voisins, d'autres accords ont aussi été négociés et d'importantes exonérations s'en sont suivies.

Au vu de ce qui précède, il est clair qu'une ingérence dans le droit privé – que le Conseil fédéral souhaite au demeurant aussi éviter – n'est pas nécessaire et pourrait même être dommageable.

### ***Ce projet de loi ne tient pas compte des cas particuliers***

Ce projet de loi vise tous les locataires et tous les bailleurs de locaux commerciaux ayant dû fermer, sans distinction entre eux, ce qui n'est pas satisfaisant.

Bien entendu, un grand nombre de locataires commerciaux ont souffert de l'obligation de fermer. Toutefois, d'autres en ont aussi bénéficié. En effet, il y a des sociétés locataires de

**« CE PROJET DE LOI VISE TOUS LES LOCATAIRES ET TOUS LES BAILLEURS DE LOCAUX COMMERCIAUX AYANT DÛ FERMER, SANS DISTINCTION ENTRE EUX, CE QUI N'EST PAS SATISFAISANT. »**

locaux commerciaux qui ont dû fermer du fait de l'interdiction prononcée par les ordonnances COVID-19 mais qui d'autre part ont réalisé de très conséquentes recettes par le biais de la vente par correspondance, notamment. Cela n'est aucunement pris en considération.

D'un autre côté, il y a aussi des bailleurs qui doivent vivre de leurs rendements locatifs, d'autres qui doivent servir des rentes et qui ne peuvent se permettre de renoncer à 60% de leurs loyers pour les locaux visés.

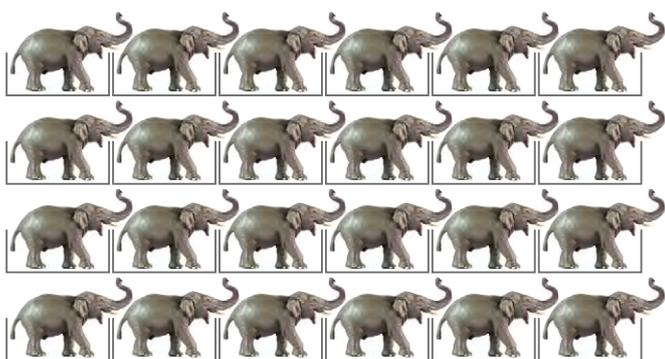
Enfin, un certain nombre de locataires commerciaux ont pu bénéficier d'un crédit COVID-19 dont le but était précisément de les aider à assumer leurs charges, leurs factures, dont fait partie leur loyer qui, au moment de l'octroi desdits crédits, devait être intégralement versé au bailleur. Dès lors, si en plus ces locataires se voient exonérer d'une partie conséquente de leur loyer, deux mesures d'aide s'additionnent pour le même but.

En résumé, ce projet de loi ne permet aucunement de tenir compte de ces spécificités, ce qui n'est pas acceptable.

### ***Les charges qui reposent sur les bailleurs restent inchangées***

Les bailleurs ont des charges importantes sur leurs biens, qui sont majoritairement les suivantes: intérêts hypothécaires ou autres intérêts dus à des tiers, amortissement de la dette, taxes, charges courantes (primes d'assurance, contrats d'entretien ou de maintenance des installations, rémunération du concierge ou d'une entreprise de nettoyage, eau, électricité, éventuels honoraires de gérance) et charges d'entretien, soit les coûts rendus nécessaires pour maintenir ou rénover le bien loué.

## le stockage en grand



**BALESTRAFFIC**

Espace garde-meubles

Tél. 022 308 88 00 - [www.balestrafic.ch](http://www.balestrafic.ch)

Les bailleurs ont bien entendu dû continuer à assumer toutes ces charges durant la période COVID-19. L'impôt sur la fortune calculé sur les loyers théoriques, même non encaissés, sera en outre quand même perçu, ce qui est parfaitement inique.

Ainsi, et même si la majorité des bailleurs ne pourra pas répondre au critère de la détresse économique prévu par le projet de loi au point de pouvoir obtenir une aide, ils subiront malgré tout un manco important de loyers pour faire face à leurs charges et devront puiser dans leurs réserves, ce qui n'est pas acceptable.

À noter encore que cela va créer une distorsion de la concurrence entre les commerçants propriétaires devant continuer à payer leurs charges et les commerçants locataires, pouvant ainsi bénéficier de la loi, si elle est adoptée.

### *Il n'y a aucun défaut de la chose louée*

D'un strict point de vue juridique, sous l'angle du droit du bail, cette situation n'entraîne aucunement un défaut de la chose louée, dans la mesure où la fermeture ne vise pas le bien loué, mais le commerce du locataire. Dès lors, il ne fait aucun sens de faire reposer le poids de cette fermeture sur les bailleurs.

Si, bien entendu, nous ne sous-estimons pas l'impact que l'obligation de fermer leurs portes au public a eu sur un grand nombre de commerçants, nous estimons que la réglementation visée par la présente consultation est inutile, et aucunement propre à atteindre les buts économiques qu'elle se donne, bien au contraire.

Pour toutes ces raisons, la Chambre genevoise immobilière est vivement opposée à ce projet qui constitue une ingérence dans le droit privé, laquelle est inéquitable et causera des difficultés importantes aux bailleurs, partant, à l'économie du pays.

Ce projet de loi sera traité par les Commissions parlementaires à cette session d'automne et reviendra certainement dans la plénière de l'Assemblée fédérale en décembre 2020. À noter encore que le Conseil fédéral est lui aussi opposé à cette loi et qu'il invite les Chambres fédérales à ne pas la voter.

Dans l'intervalle, notre lobbying ne faiblira pas et nous mettrons tout en œuvre pour faire admettre que ce projet de loi est inopportun. ▲



Des rénovations  
maîtrisées

L'immobilier de demain  
Depuis cinq générations

GRANGE

& CIE

grange.ch

# RENOUVELER SON PRÊT HYPOTHÉCAIRE, UNE ÉTAPE PLUS IMPORTANTE QUE L'ON PENSE !

*L'acquisition d'une résidence principale est un processus long et souvent difficile qui peut relever du parcours du combattant. Une fois l'achat réalisé, vous êtes libéré de tout souci relatif au financement, du moins jusqu'au moment où il vous faudra songer au renouvellement de votre prêt, soit plusieurs mois avant son échéance contractuelle ou idéalement une année voire deux ans avant, et réfléchir aux opportunités que celui-ci peut offrir.*



**Adis Pohara**  
Responsable de succursale  
chez DL MoneyPark

La première question est de savoir s'il est possible d'augmenter le montant de son prêt pour dégager des liquidités, la seconde est de réfléchir à la manière d'utiliser ces fonds.

La valeur de gage de votre bien a certainement augmenté et des établissements financiers seraient disposés à consentir une augmentation de votre prêt, dès lors que vos revenus le permettent. D'autre part, vous avez peut-être injecté plus de fonds propres que nécessaire dans votre financement initial, ou vous disposez de garanties aujourd'hui qui vous permettraient d'obtenir un financement supérieur à votre hypothèque initiale. Comment utiliser votre nouvelle capacité de financement ?

## Optimiser votre fiscalité

Une augmentation de votre prêt dégage des fonds qui, bien employés, vous permettront d'accroître vos déductions fiscales :

- En augmentant vos cotisations au 3<sup>e</sup> pilier A (pour mémoire la déduction maximum est de CHF 6'826.– par an pour un salarié soumis à la LPP) ou au 3<sup>e</sup> pilier B – dans certains cantons, ces cotisations sont aussi déductibles.
- En procédant à des rachats d'années de cotisations de votre 2<sup>e</sup> pilier.

Notez que ces deux manières d'optimiser votre fiscalité améliorent aussi votre prévoyance, ce qui peut être un aspect important en fonction de votre situation familiale.

## Augmenter votre revenu et votre fortune

Vous pouvez aussi utiliser ces fonds pour faire l'acquisition d'un bien de rendement afin d'augmenter votre revenu et votre fortune. Le revenu locatif peut couvrir les frais hypothécaires de cette acquisition et, dans certains cas, viendra alléger la charge de votre résidence principale.

Vous pouvez aussi utiliser ces fonds pour choisir de construire une piscine ou une véranda, ou faire l'acquisition d'une résidence secondaire à la mer ou à la montagne.

Un investissement en actions, obligations ou tous autres produits financiers peut aussi être envisagé, même s'il s'avère nécessaire d'être prudent en la matière.

## Aider vos enfants à devenir propriétaires

Ceux-ci ont peut-être envie de devenir propriétaires. Une augmentation de votre hypothèque vous permettra de procéder à une donation, afin qu'ils puissent disposer des fonds propres nécessaires à l'acquisition d'un bien immobilier.

En définitive, le renouvellement d'un prêt hypothécaire n'est pas simplement une affaire de taux d'intérêt. À tel point que cette opération est souvent tout aussi importante que le financement initial. ▲

## DL MoneyPark

### Conseils en financement immobilier

Votre succursale à Genève : 022 730 10 10  
[www.d-l.ch](http://www.d-l.ch)

**GRAND CHOIX  
D'OUTILS À BATTERIE**

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





**EGO**  
POWER BEYOND BELIEF



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

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



COMPTOIR IMMOBILIER

RÉGISSEURS DEPUIS 1825

## HISSEZ VOS OBJECTIFS

Gérance  
Location  
Vente  
Copropriété  
Pilotage  
Commercial  
Prestige

[comptoir-immo.ch](http://comptoir-immo.ch)

SERVICE · ÉTHIQUE · PERFORMANCE · DÉVELOPPEMENT DURABLE

## PROJET DE PLAN DIRECTEUR DES ÉNERGIES

# SE DONNER LES MOYENS DE SES AMBITIONS

*Le département du territoire a mis en consultation, cet été, un projet de révision du Plan directeur des énergies (PDE). La CGI a pris position sur les mesures annoncées et leurs conséquences sur les propriétaires et, plus généralement, sur l'immobilier genevois.*



**Christophe Aumeunier**

### *Le plan directeur des énergies en deux mots*

Ce document élaboré par l'État est plus qu'un rapport d'intention en matière de consommation d'énergie. Il définit les orientations énergétiques à l'échelle cantonale, fixe les objectifs à atteindre, liste les actions et encadre leur mise en œuvre. Le PDE vise une consommation par habitant de 2000 watts d'ici 2050 (contre 3600 watts actuellement).

### *Accélérer les rénovations énergétiques des bâtiments*

Pour y parvenir, l'État propose une série de mesures en mettant notamment l'accent sur les rénovations énergétiques. À Genève, la moitié de l'énergie consommée est utilisée pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, dont 90% à partir d'énergies fossiles. Le taux de rénovation énergétique reste encore très faible (<1%/an), le parc immobilier peine encore à être rénové compte tenu des contraintes légales actuelles (LDTR). Le PDE fixe de nouveaux objectifs ambitieux en prévoyant de passer à un taux de rénovation de 2,5%/an d'ici 2030 pour atteindre 4% d'ici 2050.

### *Abaissement de l'indice de dépense de chaleur*

Pour y parvenir, le plan d'actions prévoit entre autres choses un abaissement de l'indice de dépense de chaleur (IDC). Pour rappel, l'IDC est un indicateur de la consommation d'énergie d'un bâtiment pour couvrir ses besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire).

La modification de la loi sur l'énergie du 5 août 2010 et l'article 15C ont imposé le calcul de l'IDC à tous les bâtiments chauffés. Pour les villas et petits immeubles de logements de moins de 5 unités, l'État avait décidé de lever, jusqu'à nouvel avis, l'exigence de calcul de l'IDC.

En fonction de la valeur moyenne de cet indice sur plusieurs années, le Canton peut obliger les propriétaires assujettis au régime de l'IDC à installer un dispositif individuel des frais de chauffage. Il peut également obliger des propriétaires à réaliser des audits énergétiques et des mesures d'économie dans les bâtiments dont l'IDC dépasse un certain seuil.

Le projet de PDE propose de refondre ce dispositif avec un nouveau seuil de consommation déclenchant pour engager la rénovation énergétique d'un bâtiment: aujourd'hui à 900MJ/m<sup>2</sup> par an, il serait abaissé à 450MJ/m<sup>2</sup> par an, pour atteindre graduellement 230MJ/m<sup>2</sup> par an en 2050.

### *Faisabilité technique*

Le principe de revoir ces seuils n'est pas remis en question par la CGI. Cependant, sur la base des données et mécanismes explicités dans le PDE, la faisabilité des objectifs n'est pas démontrée à ce jour. Il conviendrait, selon nous, de proposer des projets pilotes sur le parc immobilier de l'État, menés sous l'égide de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN), et qui serviraient de feuille de route pour une application sur l'ensemble du parc immobilier. Le tout serait accompagné d'un agenda d'application progressive des mesures et de guides des bonnes pratiques. En effet, nombre d'études à réaliser sont mentionnées dans le document sans faire l'objet de description détaillée, ni en termes de champ d'action, ni en termes de résultat, ce qui donne l'impression de devoir accomplir des tâches à la fois vagues et immenses avec le risque que la théorie soit décorrélée de la réalité et de la faisabilité technique.

Qu'il soit technique, administratif ou financier, l'accompagnement doit être selon nous la pierre angulaire de ce PDE. Le volet technique, comme indiqué plus haut, peut être soutenu via la mise en place de projets pilotes valant étude de faisabilité et visant par exemple les bâtiments les moins performants. Le volet administratif peut représenter un point de blocage lors d'une rénovation. La lourdeur et la complexité administrative, additionnées à celles des travaux, sont un frein. Une simplification des processus par l'établissement de solutions standardisées de rénovation (isolation, pompe à chaleur, solaire, ventilation) est indispensable.

L'accompagnement doit également être financier. Le faible taux de rénovation s'explique en grande partie par la rentabilité inexistante ou très restreinte après rénovation en raison des dispositions trop strictes de la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR). Les mesures préconisées doivent impérativement tenir compte des contraintes faites aux propriétaires. Il est donc nécessaire de prévoir un aménagement simultané de la LDTR pour que les investissements consentis en faveur des économies d'énergie puissent être répercutés sur les loyers, en conformité avec les règles du Code des obligations et sans autre limitation.

Pour une réelle mise en marche de la transition énergétique, l'opération doit être économiquement neutre pour le propriétaire avec la mise à disposition de mesures très incitatives telles que des subventions et/ou une répercussion possible de l'ensemble des coûts sur le loyer. En effet, l'utilisateur sera le premier bénéficiaire de ces investissements en obtenant un confort accru et une importante diminution de ses charges de chauffage. Le propriétaire, pour sa part, ne bénéficierait pas des économies financières liées à ces travaux; il serait par conséquent illusoire d'imaginer qu'il initie des travaux sans pouvoir les renter.

Autre élément auquel les propriétaires se heurtent dans les faits: les écarts de performance entre les objectifs énergétiques visés et ceux effectivement atteints après la rénovation. L'économie réelle est en moyenne la moitié de celle planifiée. Dans la pratique, les rénovations énergétiques n'atteignent pas toujours les résultats escomptés, ce qui est souvent dû à une information insuffisante des habitants, laquelle conduit à un mauvais usage des nouvelles installations (fonctionnement d'un système de ventilation à double flux ou les bons gestes à adopter pour éviter les déperditions d'énergie). Là encore, la mise en place de bonnes pratiques pour un accompagnement efficient des usagers est incontournable. Les objectifs du PDE visant à limiter à 19°C environ la chaleur dans les pièces à vivre devront être explicités par l'État car, pour l'heure, les locataires et les propriétaires s'y opposent.

Comme l'a souligné la CGI dans sa prise de position, l'intensification des rénovations énergétiques passera par la mise en place de mesures incitatives, la création de projets pilotes et une adaptation des lois cantonales. ▲

## VOTRE CONTRAT de PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

connecté et autofinancé

- Réduction des émissions de CO2
- Diminution de l'IDC  
indice de dépense de chaleur
- Baisse de la consommation énergétique

Évaluez le potentiel d'économies de votre parc immobilier

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



### SHERPA

Le réseau des objets intelligents

By

### naxoo

Eco technology sans bisphénol

# Solu Tubes®

SA  
Assainissement de conduites



Après - Protégé
Pendant - Sablé
Avant - Rouillé

**STOP AUX ATTAQUES DE ROUILLE ET CORROSION pour une eau propre et fluide!**

- > Nettoyage mécanique par sablage.
- > Revêtement intérieur par résine (colmate même les perforations cuivre).
- > Protection anti-corrosion garantie, **sans entretien ultérieur.**
- > Idéal pour conduites d'eau sanitaire, de chauffage (également au sol), piscines, etc.
- > Equipe de professionnels, compétente, **expérimentée** et dynamique à votre service.

1227 CAROUGE  
Rue J-Girard 24  
T 022 368 30 04  
F 022 368 30 07

1470 ESTAVAYER-LE-LAC  
ch. des Tenevières 19  
T 026 664 00 04  
F 026 664 00 07

1895 VIONNAZ  
Av. du Léman 8  
T 027 281 30 04  
F 027 281 30 07

info@solutubes.ch • www.solutubes.ch

# LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER, PILIER DE L'ÉCONOMIE SUISSE

*Les dernières statistiques démontrent l'importance du secteur immobilier pour l'économie suisse : le parc immobilier suisse génère 17% du PIB, occupe 556'000 équivalents plein temps et constitue une source de revenu fiscal majeure. L'ensemble des recettes fiscales imputables à ce secteur s'élève à 14,2 milliards de francs, ce qui représente 11% des recettes fiscales en Suisse.*

HEV SCHWEIZ

La première étude consacrée à « L'importance de l'immobilier suisse pour l'économie nationale » a été publiée en 2014. Les statistiques qu'elle présente, qui peuvent être consultées en ligne via un atlas numérique de l'immobilier suisse (disponible uniquement en allemand), ont été élargies et intègrent désormais de nouvelles données cantonales. Ces statistiques ont été compilées et traitées par les bureaux d'études pom+ et

Rütter Soceco sur mandat de l'Association suisse des propriétaires fonciers HEV Schweiz et de l'Office fédéral du logement (OFL). Les derniers chiffres concernant la contribution du secteur immobilier à la création de valeur montrent l'importance de l'ensemble du secteur pour l'économie suisse.

## *Croissance supérieure à celle de l'économie dans son ensemble*

« La contribution de l'immobilier à la production économique s'élève à 11%. Revenus locatifs des bailleurs privés et valeur locative inclus, cet apport grimpe même à 17%, poids économique qu'aucune autre branche n'atteint à elle seule », explique Hans Egloff, président de HEV Schweiz. Entre 2011 et 2017, la création de valeur brute imputable à l'immobilier a crû de 12%, soit davantage que l'économie dans son ensemble (+8%). Chaque année, la branche génère 114 milliards de francs de valeur ajoutée. « Le secteur emploie au total 566'000 équivalents plein temps. Compte tenu du nombre important d'emplois à temps partiel dans la branche, le nombre de personnes employées est largement supérieur », précise M. Egloff.

## *Parc immobilier*

Toujours entre 2011 et 2017, le parc immobilier est passé de 2,6 millions à 2,75 millions d'immeubles. Près des deux tiers des ouvrages sont dévolus au logement, avec parmi eux une part prédominante de maisons individuelles (1 million). Les nouveaux investissements se concentrent cependant davantage sur la construction de bâtiments à plusieurs logements, constitués, pour un tiers d'entre eux, de deux appartements. Plus de la moitié des 4,5 millions de logements sont actuellement des logements en propriété privée.



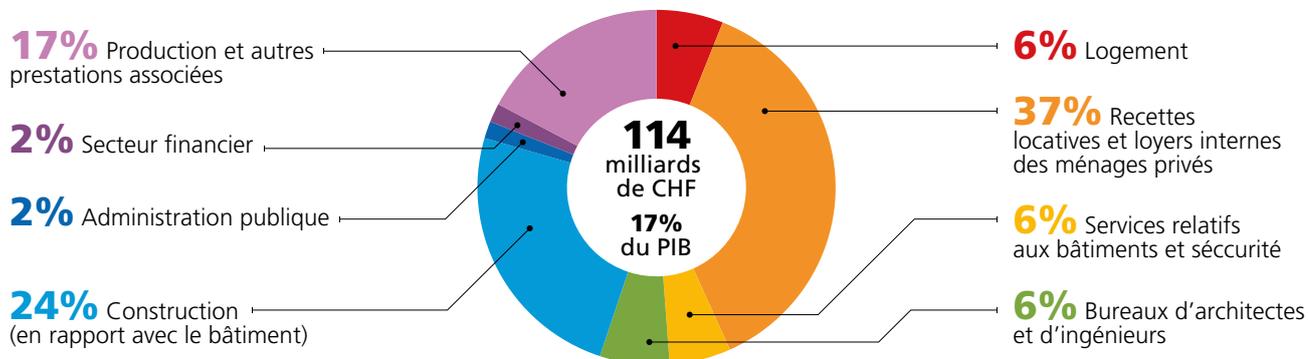
**N° 1 de la garantie de loyer sans dépôt bancaire en Suisse**

La garantie de loyer SwissCaution pour un **bail d'habitation et commercial** est aussi sûre qu'un dépôt bancaire avec une meilleure qualité et rapidité de service.

0848 001 848

swisscaution.ch

## Valeur ajoutée brute, recettes locatives et loyers internes des ménages privés compris



Source : Rütter Soceco

« AU TOTAL, L'IMMOBILIER RAPPORTE 14,2 MILLIARDS DE FRANCS AU TRÉSOR PUBLIC, CE QUI REPRÉSENTE 11% DE L'ENSEMBLE DES RECETTES FISCALES. »

### Différences cantonales

L'impact économique de l'immobilier varie fortement d'un canton à l'autre. Sa part dans le PIB cantonal oscille entre 8 % à Bâle-Ville, 15% à Genève et 24% à Uri, avec un poids tendanciellement plus élevé dans les cantons ruraux que dans les cantons urbains. Dans les cantons ruraux, le domaine de la construction et les branches apparentées ont une importance plus grande que dans les cantons urbains, où les premiers rôles reviennent aux secteurs de la gestion d'immeubles et de la sécurité, aux bureaux d'architectes et d'ingénieurs ainsi qu'au logement.

### Source de revenu fiscal importante

Au titre de l'impôt sur le revenu, l'État encaisse un total de 5,8 milliards de francs, auxquels s'ajoutent 2,5 milliards de francs d'impôts sur le bénéfice des entreprises, ainsi que des recettes fiscales directement imputables au secteur de l'immobilier, à l'image des impôts fonciers. Au total, l'immobilier rapporte 14,2 milliards de francs au trésor public, ce qui représente 11 % de l'ensemble des recettes fiscales.

Martin Tschirren, directeur de l'OFL, souligne: «Les milieux politiques ont également besoin de disposer d'informations sur le marché de l'immobilier. L'actualisation de l'étude a montré que les bâtiments à plusieurs logements forment environ deux tiers de l'ensemble des surfaces de plancher dédiées à l'habitat. La moitié des 90'000 nouveaux immeubles

d'habitation construits entre 2011 et 2017 sont des bâtiments à plusieurs logements, avec une augmentation accrue de leur nombre et, partant, de leur part à la surface de plancher. En d'autres termes, le sol est utilisé de manière plus efficace. Les personnes privées, en possession de près de la moitié des logements loués, constituent toujours le groupe de propriétaires le plus important, même si leur proportion a diminué de façon notable par rapport aux chiffres de 2000.»

### Comment appréhender le secteur de l'immobilier ?

Le secteur de l'immobilier englobe le parc d'immeubles existant en Suisse, ainsi que les acteurs qui développent (bureaux d'architectes et d'ingénieurs), financent et commercialisent (institutions financières), produisent et revalorisent (entreprises de construction) et gèrent (gérances privées et publiques, conciergerie et sécurité) le bâti.

Le lien entre le parc immobilier et les acteurs concernés est établi par le biais de processus et des effets financiers de ceux-ci sur le secteur immobilier. La valeur monétaire des prestations propres privées, comme les travaux réalisés dans le domicile et ses alentours, n'est pas prise en considération dans l'étude.

### Atlas numérique en consultation libre

Tous les tableaux et graphiques de l'étude peuvent être visionnés en mode interactif dans un atlas numérique et téléchargés à partir de ce dernier. La plateforme permet d'afficher les chiffres, tableaux et graphiques par canton et par date. Toutes les données peuvent être exportées et utilisées librement. Enfin, un rapport succinct résumant les principaux résultats de l'étude est également disponible. Retrouvez les différents documents et liens d'accès sur notre site [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch), sous la rubrique « Actualités ». ▲

## PRÉSENCE À BERNE

# DROIT DU BAIL : LE POINT SUR LES DIFFÉRENTES INITIATIVES PARLEMENTAIRES EN COURS

*Comme vous l'aurez constaté au fil des dernières éditions, la CGI suit activement les dernières actualités fédérales et comme nous vous l'indiquions dans nos éditions précédentes (Immoscopes n° 143, 150 et 153), la CGI avait collaboré avec le HEV Schweiz pour déposer trois initiatives parlementaires tendant à améliorer le droit du bail.*



Anne Hiltbold

La première visait à moderniser le calcul du rendement admissible pour prévoir que les fonds propres puissent être rentabilisés à 2% au-dessus du taux de référence, au lieu des 0.5% actuels. La seconde visait à instaurer des critères à caractère probant dans le cadre de la détermination des loyers comparables, pour vérifier l'admissibilité d'un loyer sur la base de la méthode des loyers comparatifs. La troisième demandait de rendre équivalents les deux critères d'examen du caractère abusif du loyer (le calcul de rendement et les loyers comparatifs dans le quartier) mais a été abandonnée.

D'autres initiatives demandant de moderniser le calcul de rendement et de le limiter aux cas de pénurie avaient été déposées. Enfin, des initiatives sur les sous-locations abusives, sur la bonne foi du locataire en cas de contestation du loyer initial, sur la suppression de l'avis de confirmation d'échelon ou encore sur la signature électronique des formulaires sont en cours de traitement depuis près de deux ans.

En novembre 2018, la Commission des affaires juridiques du Conseil des États avait accepté de donner suite à certaines de ces initiatives, dont celles demandant de revoir les critères des loyers comparatifs, mais avait refusé de donner suite aux initiatives touchant à la question du loyer et plus particulièrement au calcul de rendement. Elle avait proposé une motion demandant au Conseil fédéral de revoir les règles applicables à la fixation des loyers. Cette motion avait été refusée par le Conseil national de sorte que les initiatives ont dû faire l'objet d'un nouvel examen par la Commission des affaires juridiques du Conseil des États.

En août 2020, cette commission a, une seconde fois, refusé l'entrée en matière sur ces initiatives et a voté une nouvelle motion, sensiblement identique à celle qui avait été refusée par le Conseil national en juin 2019. Cette motion demande désormais au Conseil fédéral de procéder, après consultation des partenaires sociaux du logement, à un examen du cadre légal de la fixation des loyers et de présenter au Parlement un projet équilibré visant à modifier le Code des obligations.

Dans la même séance, la commission a toutefois accepté l'initiative demandant de simplifier la procédure dans les cas de résiliation pour besoins propres du bailleur ou de ses proches.

Vous constaterez comme nous que toutes les questions touchant à la question des loyers font l'objet d'un ping-pong incessant entre les deux Chambres, quand bien même toutes les parties s'accordent à dire qu'une révision est nécessaire ! De fait, cela fait des années que toute révision de ce droit se heurte à une impasse, en raison des menaces de référendum des uns et des autres, avec la conséquence du maintien en vigueur d'une législation qui ne convainc pas.

Quant aux autres initiatives acceptées il y a deux ans, nous attendons toujours de voir comment elles seront mises en application et nous vous tiendrons informés.

C'est encore le lieu d'ajouter que l'Office fédéral du logement avait prévu d'organiser, le 31 mars dernier, un Forum Ouvert sur la révision de l'ordonnance sur le bail à loyer mais a dû le reporter à une date ultérieure. ▲

MODIFICATIONS  
LÉGISLATIVESUN ACCORD  
POLITIQUE  
QUI SACRIFIE  
LA PPE

Christophe Aumeunier

*Le Grand Conseil de la République et canton de Genève a voté le 28 août 2020 une loi qui modifie la répartition de logements à construire en zone de développement par le biais d'une nouvelle teneur donnée à l'article 4A de la loi générale sur la zone de développement (LGZD).*

Notre association salue la tentative de pacifier la politique du logement. Nous regrettons qu'une partie de la députation, sensible à notre préoccupation de favoriser l'accès à la propriété, n'ait pas obtenu, malgré ses efforts, un accord plus favorable.

Les discussions ont eu lieu uniquement entre certains partis politiques. Les partenaires du logement n'ont pas participé à l'accord. La CGI n'a pas été consultée.

La proportion retenue de propriété par étage (PPE) à construire est trop faible. Actuellement, la loi permet de réaliser 70% de PPE, sa nouvelle version permettra d'en construire 33% au maximum et au minimum 20%. C'est insuffisant pour répondre à la demande.

Pour chaque PPE mise en vente en zone de développement, plusieurs dizaines de familles genevoises déposent un dossier de candidature. La demande dépasse largement l'offre. La pénurie de PPE est très importante et cela n'est pas étonnant.

Tous comptes faits, et y compris la fiscalité, être propriétaire est moins cher que d'être locataire. Il faut bien prendre en compte que le prix moyen d'un appartement de 5 pièces en zone de développement est de CHF 630'000.-, ce qui est parfaitement abordable pour la classe moyenne.

La nouvelle loi prévoit la réalisation obligatoire de 33% de logements d'utilité publique (logements sociaux), il eut été symétrique de prévoir 33% de PPE. C'est là que le compromis pêche, malgré les demandes appuyées des députés qui souhaitaient une répartition plus équitable. Le chiffre malheureusement retenu pour la PPE n'est que de 20%, ce en quoi elle est défavorisée.

L'on frustre une partie des Genevois qui veulent devenir propriétaires (ils libéreraient pourtant un logement loué). Cette politique déséquilibre nos répartitions socioculturelles et est dispendieuse, de sorte que le gouffre financier que constitue la réalisation de logements sociaux (HBM) en grand nombre, implique certainement, à brève échéance, de nouvelles hausses d'impôts.

Le 12 mai 2020, la Cour des comptes a écrit à Monsieur Antonio Hodgers pour constater qu'il n'existe pas de données chiffrées qui permettent de mettre en adéquation les pourcentages évoqués des catégories de logements à réaliser avec les besoins réels de la population...

Il faut ainsi constater que les pourcentages de logements à construire sont politiques et ne reposent pas sur la demande de la population. Les recommandations de la Cour des comptes sont ignorées, c'est regrettable!

Nous utiliserons tous les moyens à notre disposition pour faire établir des constats objectifs et modifier cette politique du logement afin de permettre aux Genevois qui le veulent de devenir propriétaires. ▲

## JURISPRUDENCES RÉCENTES



Laure Meyer

### ***OBLIGATION POUR LE GARANT DE PARTICIPER À LA PROCÉDURE DE CONTESTATION DU LOYER INITIAL – ARRÊT DU TRIBUNAL FÉDÉRAL 4A\_484/2019 DU 29 AVRIL 2020***

Dans ce cas, en mai 2017, un couple a envoyé sa candidature pour la location d'un appartement de 3 pièces à Nyon. La candidature était faite aux deux noms. Toutefois, la régie n'a pas accepté la candidature de la jeune femme au motif qu'elle était étudiante et, donc, qu'elle ne disposait pas de revenus suffisants. Il était donc demandé qu'une autre personne figure sur le contrat de bail aux côtés de son ami.

Quelques jours plus tard, une nouvelle candidature a été émise aux noms du jeune homme et du père de sa compagne, avec la mention que ce dernier ne figurait sur le document qu'au titre de co-débiteur. Il était aussi indiqué qu'il était le garant de sa fille, « future occupante et détentrice de la RC-ménage actuelle ».

Un contrat de bail a été établi au nom du concubin et du père de sa compagne en tant que locataires. Le contrat précisait par ailleurs que l'appartement serait occupé par le couple.

Ce contrat de bail a été signé par le couple et par le père de la jeune femme. Le loyer mensuel a été fixé à CHF 1'650.– + charges, alors que le loyer du précédent locataire se montait à CHF 700.– par mois + charges. Un avis officiel de fixation du loyer initial a été établi vis-à-vis des mêmes personnes, mais n'a été signé que par le concubin. L'avis de fixation était mentionné comme annexe sur le contrat de bail.

Ensuite de l'établissement de ces documents, un état des lieux d'entrée a été fait, en date du 29 juin 2017, lequel mentionnait le couple comme locataires.

En date du 24 juillet 2017, le couple a initié une procédure en contestation du loyer initial par-devant la Commission de conciliation. Par jugement du 29 août 2018, le Tribunal des baux et loyers a fixé le loyer à CHF 700.– et a considéré que seul le concubin était partie au contrat de bail, et que le garant n'était pas partie au contrat. Suite à un appel formé par le bailleur, la Cour d'appel civile a rejeté la demande, estimant que le concubin et le père de son amie étaient des consorts matériels nécessaires, c'est-à-dire que le second aurait nécessairement dû agir en contestation du loyer initial aux côtés du premier pour que la demande soit valable.



## Le Tribunal fédéral a été saisi d'un recours

Le Tribunal fédéral a d'abord examiné la question de savoir si un garant peut être considéré comme un locataire.

Le Tribunal fédéral est arrivé à la conclusion que c'était le cas, dans la mesure où «la définition du bail à loyer n'empêche pas à proprement parler qu'un bail commun soit convenu avec plusieurs locataires dont l'un d'eux n'occupera pas les locaux. Il pourrait difficilement en aller autrement à compter du moment où la sous-location est autorisée, et où l'on reconnaît que le locataire n'est pas tenu d'occuper personnellement les locaux d'habitation et peut héberger les membres de sa famille et ses proches» (consid. 4.3.2).

Le Tribunal fédéral a ensuite examiné si l'intention des parties était que le garant soit partie au contrat de bail et qu'il soit donc un colocataire.

Il est arrivé à la conclusion que le bailleur voulait conclure avec deux personnes et que la candidature de la concubine ne lui convenait pas, raison pour laquelle elle a été remplacée par son père. Le contrat de bail et l'avis de fixation du loyer initial mentionnaient tous deux aussi bien le nom du concubin que le nom du père de sa compagne, de sorte qu'il était clair que le contrat de bail était conclu aux deux noms. Le fait que l'état des lieux d'entrée mentionne le couple comme étant les locataires ne change rien à cette interprétation dans la mesure où c'est un élément postérieur à la conclusion du contrat.

Le Tribunal fédéral a ensuite rappelé le bien-fondé de la « consorité nécessaire », qui est le principe selon lequel les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique, doivent agir (et être actionnés) conjointement. Il a indiqué à cet égard que « le loyer doit être identique pour tous les colocataires qui en sont les débiteurs solidaires; ils ne sauraient être débiteurs solidaires de montants différents. Il en découle la nécessaire consorité des colocataires dans les actions formatrices relatives au loyer ». Le Tribunal fédéral a donc confirmé l'arrêt de la Cour de Justice et débouté les locataires, au motif que concubin et garant auraient dû agir conjointement.

À noter encore que les locataires font valoir un ultime argument, qui est de dire que le père n'a pas signé l'avis de fixation du loyer et qu'il n'en avait pas eu connaissance, insinuant donc la nullité de sa notification, ce à quoi le Tribunal fédéral a répondu en indiquant que cela n'empêchait pas qu'il faille que tous les locataires agissent conjointement en justice, même pour faire valoir ce motif, ce que les locataires semblent avoir compris dans la mesure où ils ont indiqué vouloir initier une nouvelle procédure. Le Tribunal Fédéral, prenant quelque peu les devants, s'est alors permis de renvoyer à l'ATF 142 III 369, selon lequel lorsque le contrat de bail mentionne que l'avis de fixation du loyer initial est remis aux locataires, il leur appartient de prouver que tel n'a pas été le cas pour en déduire la nullité du loyer initial. ▲

# Chauffage au sol inefficace : NOUS AVONS LA SOLUTION !!

## Il était une fois, le chauffage au sol...

Tout d'abord, il faut savoir que dès la première minute de mise en eau du système, le phénomène de corrosion s'amorce et forme des oxydes de fer (boue). Après plusieurs années, cette dernière s'accumule ce qui provoque des dysfonctionnements de votre réseau de chauffage. De plus, les installations posées depuis les années 1970 sont généralement constituées de plastique (PER: polyéthylène réticulé) dont les stabilisateurs s'évaporent avec le temps, ce qui fragilise l'étanchéité du circuit.

**Résultat:** un embouage, qui peut provoquer une baisse de chauffage à certains endroits, un système de serpentins fragilisé pouvant aboutir à des perforations.

### Le problème

- > Le chauffage au sol a de la peine à chauffer.
- > La puissance thermique diminue.
- > La pression dans le système de chauffage chute.

### NOUS AVONS LA SOLUTION !

1. Nettoyage par sablage mécanique et évacuation de la boue et de la rouille par aspirateur.
2. Injection de résine par compresseur.
3. Séchage et remise en eau des serpentins.

### NOTRE PROCÉDÉ

- 1 > Après démontage des boucles, nous installons un compresseur spécial affilié à un aspirateur à la sortie de chaque boucle.
- 2 > Nous injectons du sable à haute pression, qui enlève la boue et désincruste les serpentins.
- 3 > Les déchets et poussières sont dirigés vers l'aspirateur, puis nos techniciens constatent le parfait nettoyage.
- 4 > Un enduit (résine époxy) est injecté sur les parois internes des serpentins, afin de remplir les porosités et rendre la boucle étanche à l'oxygène.
- 5 > Après 48 heures de séchage, la remise en eau peut être effectuée.

### LES AVANTAGES

- > Rapide et économique.
- > Non invasif / inutile de casser chapes et carrelage.
- > Respectueux de l'environnement (déchets recyclés).

### L'ANALYSE

Par laboratoire mobile, notre équipe analyse la teneur en oxygène de l'eau et PH circulant dans les serpentins qui, si la valeur est trop élevée, est signe de fragilisation.

### CONTACTEZ-NOUS !

Si vous pensez que votre système de chauffage nécessite une intervention, n'hésitez pas à nous contacter. Ne soyez pas les acteurs passifs et payants de votre système de chauffage, agissez et réalisez ainsi des économies à terme.

**SoluTubes®**  
SA  
Assainissement de chauffage au sol

1227 CAROUGE 1470 ESTAVAYER-LE-LAC 1895 VIONNAZ  
Rue J-Girard 24 Ch. des Tenevières 19 Av. du Léman 8  
T 022 368 30 04 T 026 664 00 04 T 027 281 30 04  
F 022 368 30 07 F 026 664 00 07 F 027 281 30 07

info@solutubes.ch • www.solutubes.ch

### Merci de me contacter pour :

- > une analyse de la teneur en oxygène
- > un devis gratuit et sans engagement
- > d'autres informations

### Coupon à retourner à :

SoluTubes SA  
Chemin des Tenevières 19  
1470 Estavayer-le-Lac

### Mes coordonnées :

Nom  Prénom   
Adresse, NPA, Localité   
Tél.  E-Mail

## AGENDA DES COURS ET SÉMINAIRES 2020

2 novembre 2020	Module de formation juridique 5	Loyer
16 novembre 2020	Module de formation juridique 6	Défaut de la chose louée
24 novembre 2020	Séminaire immobilier	Technique
30 novembre 2020	Module de formation juridique 7	Contentieux
3 décembre 2020	Séminaire académique	Les rdv de la fiscalité immobilière
7 décembre 2020	Module de formation juridique 8	Procédure de poursuites et faillites

### Rendez-vous de la fiscalité

#### Rendez-vous de la fiscalité immobilière 2020

L'édition 2020 traitera de l'épineux projet de loi sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFDI) et son modèle d'évaluation.

Enjeu majeur de la fiscalité immobilière genevoise, ce sujet sera présenté et analysé par Alexandre Faltin, Avocat associé en l'Étude Oberson Abels SA, et Gregory Boria, Économiste-Fiscaliste CGI Conseils. Les changements en matière de fiscalité étant rapides, un point sur les jurisprudences récentes sera également au programme de cette matinée de formation.

Les Rendez-vous de la fiscalité immobilière sont organisés par CGI Conseils en collaboration avec le Département de droit administratif et fiscal de la faculté de droit de l'Université de Genève et l'Institut d'études immobilières, grâce au soutien d'UBS et de BfB société fiduciaire Bourquin frères et Béran.



**DATE:** Jeudi 3 décembre 2020 de 9h à 12h via Zoom

Renseignements  
et inscriptions:

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

**RAPID' CLÉS SERRURES**  
Véhicules - Bâtiments  
tél: +41 22 793 03 83  
[www.cles-ch.com](http://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)178 732 76 85

Partenaire officiel



FIRST HOME  
IMMOBILIER



VOUS AVEZ LE PROJET DE VENDRE VOTRE BIEN ?



Scan me

info@firsthome.ch

022 850 90 90

www.firsthome.ch

Place des Philosophes 14 - 1205 Genève

Suivez-nous sur :





# Abalmmo ●

Plus qu'un simple logiciel  
de gestion immobilière

[abacus.ch/gestion-immobiliere](https://abacus.ch/gestion-immobiliere)

 **ABACUS**



## GeniLac

une innovation énergétique  
majeure et durable pour Genève

 **80%**

d'émissions de CO<sub>2</sub>  
en moins pour le  
système de chauffage

Une solution thermique innovante  
100% renouvelable qui utilise l'eau  
du lac Léman pour rafraîchir et chauffer  
les bâtiments raccordés

 **80%**

d'électricité en moins  
pour le système de  
rafraîchissement



Découvrez les bâtiments raccordés en images : [bit.ly/video-genilac](https://bit.ly/video-genilac)



# Vous êtes propriétaire?

Rejoignez la Chambre genevoise immobilière, l'association la plus active et influente de défense des intérêts des propriétaires et futurs propriétaires du Canton de Genève.

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

- Conseils et assistance juridiques
- Conseils en fiscalité
- Défense de vos intérêts sur le plan politique et administratif
- Invitations à des séances d'information
- Tarifs préférentiels sur tous nos séminaires et conférences
- Abonnement au magazine Immoscope
- Accès à toutes les publications et formules indispensables
- Conditions préférentielles auprès d'entreprises et prestataires partenaires

Informations et inscriptions:

[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch) ou 022 715 02 00

Vous êtes déjà membres? Vous pouvez soutenir notre engagement en faveur de la propriété en transmettant l'Immoscope autour de vous et surtout, en invitant votre entourage à rejoindre notre association.



## DEMANDE D'ADHÉSION À LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE

Je désire adhérer à la CGI en qualité de propriétaire de:

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> <b>Villa</b> (CHF 90.- TTC/an)  | <input type="checkbox"/> <b>Appartement</b> adhésion individuelle (CHF 90.- TTC/an)   |   |
| <input type="checkbox"/> <b>Appartement</b> adhésion collective (CHF 40.- TTC/an par copropriétaire) | <input type="checkbox"/> <b>Domaine rural</b><br><input type="checkbox"/> Moins de 10 hect. (CHF 70.- TTC/an)<br><input type="checkbox"/> De 10 à 25 hect. (CHF 100.- TTC/an)<br><input type="checkbox"/> Plus de 25 hect. (CHF 200.- TTC/an) | <input type="checkbox"/> <b>Immeuble locatif</b> (2,1% de l'état locatif) |

**Commerce** Nombre d'employés: .....  **Membre de soutien** (CHF 150.- TTC/an)

Nom ..... Prénom ..... Raison sociale .....

Adresse .....

Case postale ..... NPA/Localité .....

Tél. .... Email .....

**Lieu de situation du bien immobilier** (ne compléter que si l'adresse est différente de celle indiquée ci-dessus)

Adresse ..... NPA/Localité .....

Date ..... Signature .....