

immoscope

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

— MAGAZINE 163 MAI 2021

Les bâtiments historiques de Genève

L'IMMEUBLE CLARTÉ

NON À LA LOI
SUR LE CO₂

MÉTHODES DE CALCUL
DE LOYER

UGI

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Retrouvez tous
nos conseils pratiques
et les dernières actualités
immobilières sur
www.cgionline.ch





Editorial

Climat: seuls des objectifs proportionnés seront atteignables

La CGI est progressiste en matière d'économie d'énergie. Cette politique n'est que le reflet de l'esprit de responsabilité qui caractérise généralement les propriétaires. Notre environnement nous importe et nous nous en préoccupons.

En 2010, nous avons mené la campagne de votation populaire qui a consacré la loi cantonale sur l'énergie faisant de Genève un canton précurseur qui a imposé que tous les immeubles neufs correspondent à un haut standard de performance énergétique. Nous sommes arrivés à ce résultat par des discussions constructives avec le Conseil d'État et une majorité parlementaire, qui avaient amélioré très sensiblement le projet de loi.

Nos motivations n'ont pas changé. Nous sommes toujours prêts à la discussion.

Malheureusement nous devons toutefois constater que la nouvelle loi fédérale sur le CO₂, soumise en votation populaire le 13 juin 2021, n'est de notre point de vue pas acceptable, car elle cible le parc immobilier en imposant une réduction de 50% de ses émissions de CO₂ d'ici 2027. Un niveau d'exigence pareil n'est exigé d'aucun autre secteur. C'est le rythme imposé qui est ici contesté au regard des difficultés techniques non négligeables et des investissements colossaux que cela requiert de manière quasi immédiate. Nous recommandons donc de refuser ce texte.

En marge, des discussions sont en cours à Genève autour d'un nouveau projet de règlement de la loi sur l'énergie, pour lequel nous sommes consultés. En substance, nos revendications sont légitimes car nous appelons de nos vœux un texte proportionné qui tende à l'efficacité énergétique.

Ce sont des obligations de résultats qui doivent être préconisées, et non certains travaux ou certaines techniques plutôt que d'autres. Il est aussi exclu de se voir imposer des travaux inutiles (pose de panneaux solaires sur des surfaces mal orientées). En outre, les travaux à réaliser doivent pouvoir être financés. Cela devrait être possible pour les propriétaires individuels à l'aide de subventions et de déductions fiscales. S'agissant des immeubles loués, il faudra bien une adaptation de la LDTR qui permette non seulement de répercuter sur les loyers la baisse prévisible des charges, mais également le coût des travaux qui tendent à diminuer les émissions de CO₂ et ce, dans le respect du droit fédéral.

Tout cela n'a évidemment de sens que si l'abandon de l'énergie fossile se révèle techniquement possible ce qui, en l'état, n'est pas avéré dans la pratique, par exemple pour des immeubles à rénover et comprenant plus de 15 appartements. C'est pour cette raison que nous demandons à l'État de suivre un parc immobilier test. Cette démarche est indispensable en termes d'exemplarité et d'acquisition de connaissances qu'il faudra ensuite largement partager. Nos prises de position complètes se trouvent sur notre site Internet www.cgionline.ch.

PASCAL PÉTROZ
Président

sommaire

02 L'IMMEUBLE CLARTÉ

08 NON À LA LOI SUR LE CO₂

10 MÉTHODES DE CALCUL DE LOYER

13 FINANCEMENT IMMOBILIER

22 PRÉSENCE À BERNE

23 SÉANCE D'INFORMATION CGI

24 16^e JOURNÉE DU DROIT DE LA PROPRIÉTÉ

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

L'IMMEUBLE CLARTÉ, UN RAYON DE SOLEIL AU CŒUR DE LA VILLE

Situé sur la rive gauche du lac Léman, dans le quartier des Eaux-Vives, l'immeuble Clarté est le seul bâtiment témoignant à Genève de l'œuvre du célèbre architecte Chaux-de-Fonnier Le Corbusier. Faisant appel à des piliers métalliques qui soutiennent sa structure habitable, il se démarque radicalement de l'architecture de l'époque par son approche révolutionnaire.

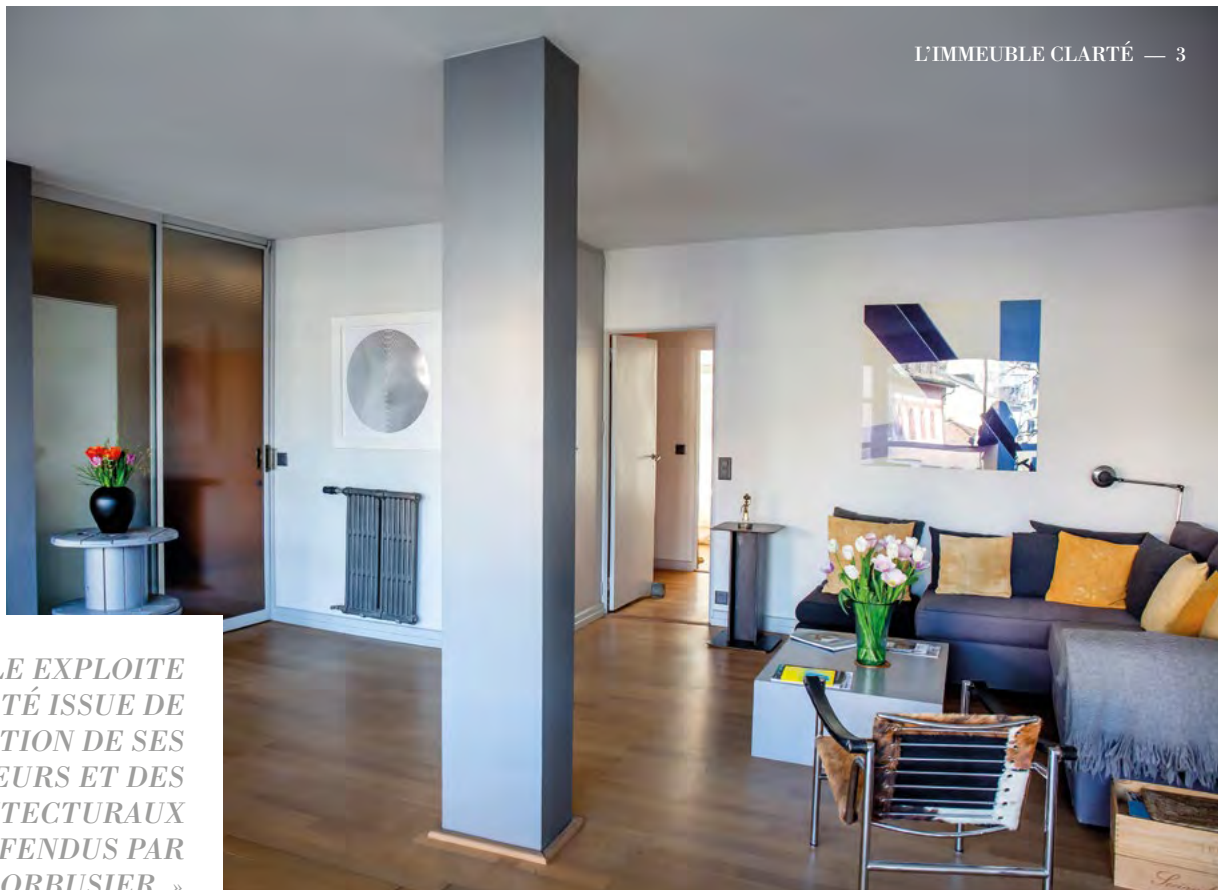
TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL
PHOTOS DE MAGALI GIRARDIN

Pour le bâtiment qu'il érigea à Genève de 1930 à 1932 avec l'appui technique et financier de l'entrepreneur genevois Edmond Wanner, spécialiste en ferronnerie, le célèbre architecte Le Corbusier appliqua les cinq points qu'il avait formulés pour une architecture moderne: le plan libre, la structure ponctuelle, la façade libre, le pan de verre et la toiture-terrasse. Durant la première moitié de son existence, le Neuchâtelois d'origine fit ses gammes d'architecte sur de petites villas, tandis qu'il consacra la deuxième partie de sa carrière à expérimenter ses aspirations sur des projets plus ambitieux. C'est Edmond Wanner qui lui permit de concrétiser ses rêves et de déployer son expression et son expérience d'architecte et d'urbaniste. Situé à la rue Saint-Laurent, l'immeuble Clarté, chef-d'œuvre de 50 mètres de longueur et de 15 mètres de largeur, est soutenu par un soubassement fait de 280 pieux sur lequel a été coulé un radier renforcé d'un treillis métallique assurant sa stabilité.

Le métal et le verre prédominent dans tout le bâtiment

Les logements sont déclinés en différentes surfaces destinées à accueillir des habitants intéressés tant par un studio, que par un appartement ou un duplex de huit pièces. L'omniprésence du métal dans les éléments architecturaux de l'immeuble Clarté est à mettre à l'actif d'une collaboration particulièrement fructueuse entre Le Corbusier et Edouard Wanner tout au long de la conception et de la construction de l'immeuble. Cette alliance a été à la base de la reconnaissance de l'intérêt architectural qu'il présente.





« L'IMMEUBLE EXPLOITE
LA LIBERTÉ ISSUE DE
L'IMAGINATION DE SES
CONCEPTEURS ET DES
PRINCIPES ARCHITECTURAUX
DÉFENDUS PAR
LE CORBUSIER. »

Les 47 appartements qu'abrite le bâtiment sur huit étages sont accessibles à partir de deux allées distinctes. Dès que l'on pénètre dans l'un des deux halls d'entrée, on est frappé par l'usage ingénieux qui y a été fait du métal et des briques de verre. Les apports des techniques qui ont été sélectionnées sont très modernes pour l'époque, en particulier les rambardeuses métalliques, les balcons, les balustrades et les claustras. La technique du soudage à l'arc, que maîtrisaient parfaitement bien les ouvriers d'Edouard Wanner, est prédominante.

Le bâtiment est soutenu sur toute sa hauteur par des piliers qui dégagent les façades de leur rôle de structure porteuse. À l'intérieur des deux halls d'entrée, les cages d'escalier sont couronnées par une élégante voûte composée de dalles en verre translucide résistant aux intempéries.

Une grande liberté dans l'aménagement des espaces de vie

L'immeuble exploite la liberté issue de l'imagination de ses concepteurs et des principes architecturaux défendus par Le Corbusier. Les larges ouvertures vers l'extérieur permettent de restituer un maximum de lumière jusqu'au cœur des espaces de vie des habitants. De ce principe ressort une très grande liberté dans l'aménagement intérieur des espaces d'habitation. La peau extérieure du bâtiment se présente sous la forme de larges baies vitrées dont profitent les appartements. De longs balcons courent en enfilade tout autour des façades. Les appartements en duplex possèdent un escalier intérieur qui étend la surface habitable, ce qui représentait une réelle nouveauté pour l'époque. L'immeuble offre des avantages

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

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



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



novateurs, tels que la présence d'ascenseurs, de boutons de commande situés à l'intérieur des appartements, ainsi que des dévaloirs pour les ordures (aujourd'hui condamnés pour des raisons d'hygiène), et des stores verticaux dotés de lamelles en bois (du mélèze du Canada très résistant aux rayonnements du soleil et aux intempéries). Leur commande a été mécanisée lors de la dernière restauration, mais les anciens organes manuels de commande ont été préservés. L'aspect chromatique du bâtiment est régi par une palette de 43 couleurs (dont 15 nuances de gris) qui devaient être scrupuleusement respectées.

**« SOUCIEUSE DE PRÉSERVER
CE TÉMOIN EMBLÉMATIQUE DE
L'ARCHITECTURE SUISSE, LA FÉDÉRATION
DES ARCHITECTES SUISSES (FAS)
ACQUIT L'IMMEUBLE EN 1968. »**

Dans le cadre des rénovations de l'immeuble, les anciens radiateurs toujours en fonction ont repris leur aspect originel des années 30. Ils ont été sablés et repeints dans une teinte brunâtre avant d'être remontés à leur emplacement d'origine. Les cadres des structures intérieures des façades ont été repeints dans leur bleu clair d'origine, qui assure une transition chromatique harmonieuse avec le ciel. Dans les appartements, les salles de bains d'origine ont été aménagées ou rénovées de fond en comble, en tenant compte des exigences actuelles en matière de confort sanitaire.

Plusieurs campagnes de rénovation sauvent le bâtiment

L'immeuble Clarté commença à montrer des signes de vieillesse à partir des années 50. Des aménagements ont pourtant été exécutés pour le maintenir en état. L'architecte Marc-Joseph Saugey cloisonna l'emplacement où se trouvait le restaurant, recouvrit les verrières d'un shed en toiture, ajouta des couvertes de ferblanterie pour les protéger de l'humidité. Soucieuse de préserver ce témoin emblématique de l'architecture suisse, la Fédération des architectes suisses (FAS) acquit l'immeuble en 1968.

Bien décidés à ne pas voir tomber en décrépitude à plus ou moins courte échéance ce joyau de l'architecture genevoise, les architectes Pascal Hausermann et Bruno Camoletti (membre de la célèbre dynastie éponyme) le rachetèrent en 1975, avec le soutien des banques, en vue de le restaurer. Malgré son état de vétusté avancé, l'immeuble est sauvé de la démolition. Le chauffage à charbon est d'abord remplacé par une chaudière à mazout, puis au gaz en 2010.

En 1986, l'immeuble est inscrit au registre des monuments historiques du canton de Genève. Lors de la grande crise immobilière des années 90, l'immeuble est transféré au sein d'une Fondation de valorisation de la Banque cantonale de Genève (BCGe) et ses appartements sont en partie vendus.

De réels espoirs pointent à l'horizon

En 2007, une page se tourne pour l'immeuble de Le Corbusier grâce à l'appui de la Fondation de valorisation des biens de la Banque cantonale de Genève, l'État de Genève et l'Office fédéral de la culture. Les travaux de rénovation, qui s'élèvent à environ 15 millions de francs, commencent. Placée sous la direction de l'architecte Jacques-Louis de Chambrier, cette opération se fait conformément aux préceptes de la Charte de Venise et la palette chromatique de Le Corbusier utilisée pour l'immeuble en 1932.

La rénovation de l'enveloppe extérieure et des parties communes se termine en 2010 et les propriétaires des lots prennent en charge les parties intérieures de leurs biens. Après avoir été refusée en 2009 puis en 2011, le classement de l'immeuble Clarté au titre de patrimoine mondial de l'Unesco intervient finalement en 2016, lors de la quarantième session du comité de l'organisation onusienne. ▲



« L'OMNIPRÉSENCE
DES SURFACES
VITRÉES NOUS
DONNE L'IMPRESSION
QUE L'ON SE TROUVE
INDIFFÉREMMENT
AUTANT À
L'INTÉRIEUR DE
NOTRE APPARTEMENT
QU'À L'EXTÉRIEUR
DE CELUI-CI. »

Michel Noiset

MICHEL NOISET, RÉSIDENT DE L'IMMEUBLE CLARTÉ ET SECRÉTAIRE DE LA FONDATION CLARTÉ

En 2017, l'État de Genève et la Ville de Genève ont créé la fondation Clarté, avec comme objectifs principaux la sauvegarde et la mise en valeur de l'immeuble Clarté. Elle travaille en étroite collaboration avec l'Association Clarté 1932, qui regroupe une grande majorité de propriétaires. Un projet en cours d'élaboration vise à transformer le restaurant indien du Darshana situé au rez-de-chaussée en un centre d'accueil et culturel où des maquettes et des livres dédiés à Le Corbusier et à l'immeuble Clarté seront exposés. On y trouvera également un salon de thé et un espace qui sera réservé à l'exposition de travaux des étudiants de la HEAD.

Propriétaire depuis 2010 d'un appartement de l'immeuble Clarté, Michel Noiset est tombé sous le charme de l'édifice. Ingénieur de formation, il apprécie particulièrement le concept du bâtiment, les solutions techniques et les innovations qui y ont été déployées. « Les confrontations entre l'architecte et l'entrepreneur et financier du projet n'étaient pas rares, mais ils arrivaient toujours à trouver un consensus », note Michel

Noiset. Le projet était cependant tellement novateur pour l'époque que cela a soulevé des critiques parfois virulentes parmi la population et les édiles genevois. « L'omniprésence des surfaces vitrées nous donne l'impression que l'on se trouve indifféremment autant à l'intérieur de notre appartement qu'à l'extérieur de celui-ci. » Les aménagements qu'il a réalisés dans son appartement sont d'un style minimaliste très élaboré. C'est particulièrement le cas de la salle de bain dont les cloisons de la douche sont réalisées au moyen de briques de verre Nevada et d'une robinetterie très moderne. L'esthétique du bâtiment ne laisse pas indifférent ce propriétaire. Les lignes formées par les balcons ou la proue confèrent au bâtiment un aspect digne des paquebots au long cours qui fendent les mers et les océans de notre planète. ▲

LE MAZDA CX-30



Dès **CHF 199.-/mois** & leasing **1%.**



Mazda CX-30 Ambition Skyactiv-G 122 M Hybrid FWD. Prix catalogue CHF 30 450.-, remise de CHF 2 000.-, prix net CHF 28 450.- y.c. «Maxi-Garantie 3+2» d'une valeur de CHF 1 090.- offerte, offre valable dans vos agences Mazda jusqu'au 31.05.21 ou jusqu'à nouvel ordre. Leasing: 1% intérêt nominal, apport CHF 7 820.-, 10'000 Km/an, 36 mensualités CHF 199.-. Casco complète obligatoire et entretien inclus. Une offre de Mazda Finance, powered by ALPHERA Financial Services, une entreprise de BMW Services Financiers (Suisse) SA. (sous réserve d'acceptation). L'octroi d'un crédit est interdit s'il occasionne le surendettement du consommateur. Consommation normalisée UE mixte 6,5 l/100 km, émissions de CO₂ 146 g/km, catégorie d'efficacité énergétique B. Les illustrations peuvent présenter des accessoires et des options qui ne font pas partie du volume de la livraison de série. Voir conditions en agence, offre et photo non contractuelles.

*« LE PLUS GRAND DÉFI
A ÉTÉ DE CONSERVER
ET DE RESTAURER LE
MAXIMUM D'ÉLÉMENTS
D'ORIGINE POUR
GARDER LA SUBSTANCE
AUTHENTIQUE
DU BÂTIMENT QUI
EST UNIQUE. »*

Jacques-Louis de Chambrier



JACQUES-LOUIS DE CHAMBRIER, L'ARCHITECTE DE LA GRANDE RÉNOVATION

En 2001, Pierre Albert Ducret, administrateur de la copropriété de l'immeuble Clarté, tirait la sonnette d'alarme en dressant un bilan particulièrement désastreux de l'état de délabrement de l'immeuble sur lequel aucun entretien n'avait été réalisé depuis sa construction. L'État venait d'ordonner que des travaux de rénovation soient entrepris pour des questions de sécurité. « L'ampleur de la tâche s'est vite avérée gigantesque. La première mesure a constitué à mettre l'ouvrage hors eau », explique Jacques-Louis de Chambrier, architecte mandaté pour ces travaux de restauration. Il fut chargé avec son équipe d'entreprendre un passionnant travail de recherches, d'études, d'analyses, de préparation des plans et de mise au point de solutions en étroite collaboration avec les experts retenus pour la rénovation. L'étude des mesures de sauvegarde s'acheva deux ans plus tard. L'équipe supervisa sur place les travaux de restauration. Le mandat qui lui avait été confié englobait toute l'enveloppe extérieure de l'édifice et les communs. Les ouvriers commencèrent à s'attaquer aux travaux en 2007. « Les parties exposées à l'air extérieur étaient entièrement rouillées », se souvient aujourd'hui encore Jacques-Louis de Chambrier.

« Les parties métalliques fixes furent sablées sur place et les éléments amovibles en atelier. Les agrafes de support des rambardes durent être en bonne partie reconstruites alors que nous avons conservé ce que l'on pouvait encore sauver. »

Mais le plus grand défi a été de conserver et de restaurer le maximum d'éléments d'origine pour garder la substance authentique du bâtiment qui est unique, et aussi de reproduire au plus près les couleurs d'origine des façades et de l'intérieur; tout cela en respectant au mieux les normes de structure, d'étanchéité, d'isolation, de sécurité, de protection contre le feu, de suppression des substances dangereuses (par exemple peinture au plomb), se souvient Jacques-Louis de Chambrier. Composées jusqu'ici de deux vitrages accolés l'un contre l'autre, les baies vitrées installées en périphérie du bâtiment furent toutes remplacées pendant cette restauration par des verres isolants.

« Il a également fallu refaire entièrement les terrasses installées en toiture où l'on avait constaté d'importants écoulements », ajoute Jacques-Louis Chambrier. Les stores à rouleau en bois furent aussi tous changés et leurs coulisseaux en partie remplacés. L'architecte met par ailleurs en exergue le travail réalisé sur ce qui a trait à la technique du bâtiment. Les parties électriques ont été changées et une chaufferie au gaz a été installée. Une ventilation mécanique a été installée dans l'ensemble de l'immeuble en remplacement de la ventilation naturelle dans chacune des courettes existantes. « Je reconnais l'excellente collaboration qui s'est instaurée avec les artisans qui travaillaient sur le chantier pour arriver à ce résultat », indique-t-il. Les travaux se sont finalement achevés en 2010, après maintes péripéties. ▲



Acquisition | Construction | Rénovation

Prêt hypothécaire: une décision réfléchie Offre exclusive

Doublez la durée de votre prêt
hypothécaire et économisez des intérêts!



BCGE

votre architecte financier

*Offre valable jusqu'au 30 juin 2021, sous réserve d'acceptation de votre dossier.

058 211 21 00

BCGE.ch/offre-hypothecaire



« NOUS AVONS
UNE EXCELLENTE
CONNAISSANCE DU
STYLE LE CORBUSIER
ET NOUS SOMMES
UN PEU COMME
LES GARDIENS
DU TEMPLE. »

Mélo die Moretti

MÉLODIE MORETTI, UNE ARCHITECTE DANS LES MURS

« Nous travaillons aussi bien sur des éléments intérieurs très fins et délicats que sur des éléments extérieurs », note en préambule Mélo die Moretti, architecte pour le bureau DVK qui a ses bureaux au cœur de l'immeuble Clarté. Il a participé à la restauration intérieure d'une quinzaine d'appartements, sur la cinquantaine que comprend l'immeuble, et à celle des communs et des façades. « Nous avons une excellente connaissance du style Le Corbusier et nous sommes un peu comme les gardiens du temple », rappelle-t-elle en substance. La mémoire de l'architecte réputé pour sa vision novatrice de l'aménagement des espaces de vie est toujours omniprésente. Mélo die Moretti admet que les façades en béton ou en bois n'ont plus de secret pour les architectes des lieux, qui s'en inspirent tout naturellement lors de travaux à effectuer tant aux extérieurs qu'aux intérieurs de l'immeuble, mais aussi dans les nouveaux projets dont ils ont la charge. De plus, l'ambiance qui règne sur place est propice à la création. « L'important est de trouver des parallèles », souligne Mélo die Moretti. Par exemple dans

la définition des typologies des appartements qui sont le fruit d'un assemblage d'idées. Celles-ci sont très bien transposées dans le bâtiment à la fois avant-gardiste et en même temps très actuel qui les abrite. « Nous nous adaptons au contexte et aux désirs de nos clients », poursuit Mélo die Moretti. Elle rappelle qu'avec les éléments anciens, tout l'art est de travailler en étroite délicatesse avec la matière. « Tout le charme réside dans une vie simple qui nécessite beaucoup de sophistication », souligne-t-elle. Mais cela n'empêche pas d'être quotidiennement confronté à des réalisations modernes. Preuve en est, le bureau DVK, dirigé par Brigitte Jucker-Diserens, vient d'être retenu pour assister Jean Nouvel dans la rénovation de l'emblématique hôtel Noga Hilton qui était devenu l'hôtel Kempinski en 2006. ▲

 **Gindraux
Fenêtres**

100% suisse
Fabrication et pose par nos soins



Votre Fenêtrier® suisse depuis 1907

VOTATION DU 13 JUIN : NON À LA LOI SUR LE CO₂



Les objectifs de la Stratégie énergétique 2050 ne sont pas contestés. Toutefois, le ciblage qui est fait sur l'immobilier avec des délais extrêmement courts qui ne correspondent en rien aux cycles d'investissements usuels, engendre une pression massive sur les coûts qui n'est, au regard de la proportionnalité, pas en adéquation avec les objectifs poursuivis.



Christophe Aumeunier

La CGI s'engage en faveur de la stratégie énergétique et des efforts du Conseil fédéral pour réduire la demande totale d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Cependant, la révision totale de la loi sur le CO₂ fixe un rythme qui n'est pas compatible avec les cycles de renouvellement dans le secteur du bâtiment, même revus de manière ambitieuse. L'on en veut, par exemple, pour preuve le fait que les technologies à disposition (pompes à chaleur pour des immeubles de plus de 15 appartements) sont encore très expérimentales et très souvent décevantes quant à la délivrance de chaleur et quant au rendement. La qualité et l'efficacité que l'on serait en droit d'attendre d'installations qui se révèlent être deux fois plus onéreuses, n'est, semble-t-il pas au rendez-vous !

« À PARTIR DE 2023, QUATRE CINQUIÈMES DES BÂTIMENTS DEVRONT FAIRE L'OBJET DE MESURES DE RÉNOVATION SUPPLÉMENTAIRES OU CHANGER DE SYSTÈME DE CHAUFFAGE. »

La loi sur le CO₂ est trop axée sur la réduction des gaz à effet de serre et ignore l'augmentation de la demande d'électricité qui en découle.

Le secteur immobilier est le seul secteur à se voir fixer par la loi un objectif de réduction contraignant, lequel est prévu à hauteur de 50% des émissions de gaz à effet de serre d'ici janvier 2027. C'est pourtant précisément ce secteur qui a le plus contribué à la réduction des émissions à ce jour. Selon l'Office fédéral de l'environnement (OFEV), les émissions de gaz à effet de serre dans le secteur du bâtiment ont déjà été réduites de 34% en 2019 par rapport à 1990. Cela correspond proportionnellement à la valeur cible à atteindre pour l'ensemble des émissions.

La valeur limite pour les bâtiments prévue à partir de 2023, fixée à 20 kg de CO₂ par m² de surface chauffée, signifie qu'à partir de 2023, quatre cinquièmes des bâtiments devront faire l'objet de mesures de rénovation supplémentaires ou changer de système de chauffage (abandon de l'énergie fossile) lors du remplacement de la chaudière ou de certaines de ses pièces, mêmes mineures.

Pour la plupart des villas et, a fortiori des immeubles, le passage aux pompes à chaleur n'est pas possible sans travaux supplémentaires. Le coût total du remplacement d'un système de production de chaleur peut aisément doubler, selon l'immeuble et son degré de vétusté, en raison des mesures d'isolation supplémentaires requises avant la pose de la nouvelle unité de production de chaleur.

« POUR LA PLUPART DES VILLAS ET, A FORTIORI DES IMMEUBLES, LE PASSAGE AUX POMPES À CHALEUR N'EST PAS POSSIBLE SANS TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES. LE COÛT TOTAL DU REMPLACEMENT D'UN SYSTÈME DE PRODUCTION DE CHALEUR PEUT AISÉMENT DOUBLER, SELON L'IMMEUBLE ET SON DEGRÉ DE VÉTUSTÉ, EN RAISON DES MESURES D'ISOLATION SUPPLÉMENTAIRES REQUISES AVANT LA POSE DE LA NOUVELLE UNITÉ DE PRODUCTION DE CHALEUR. »

Le point critique ici est l'important coût de l'investissement à consentir en une seule fois. Une référence à l'amortissement pendant la durée de vie ultérieure n'est d'aucune utilité pour le propriétaire individuel.

L'on estime pourtant que les investissements annuels déjà réalisés, à ce jour, dans l'immobilier résidentiel en Suisse sont de plus 20 milliards de francs, et se traduisent en grande partie par des économies d'énergie et des réductions des émissions de gaz à effet de serre.

Pour l'ensemble de ces raisons, il s'agit, au niveau national, de refuser la loi sur le CO₂.

À Genève, nous avons, en l'état, une raison supplémentaire de nous y opposer pour les immeubles loués au regard des limites drastiques posées par la LDTR pour répercuter sur les loyers, comme partout ailleurs en Suisse, une part des investissements exigés par cette loi. À notre demande, des discussions sont engagées et nous mettons tous nos efforts pour convaincre nos interlocuteurs que la réalisation de travaux qui permettent d'économiser de l'énergie passe par des consensus relatifs à la faisabilité économique de ces investissements. ▲

Satisfaction sur toute la ligne.

270 entreprises affiliées MBG



artisans-mbg.ch

Qualité des prestations garantie

Respect des délais

Transparence des coûts

CHAUFFAGE . CLIMATISATION . CONSTRUCTION MÉTALLIQUE . DOMOTIQUE . ÉLECTRICITÉ
FERBLANTERIE . ISOLATION . SANITAIRE . SERRURERIE . STORE . TOITURE . VENTILATION



MBG

Groupement des
Métiers techniques
du Bâtiment
Genève

SÉMINAIRE

MÉTHODES DE CALCUL
DE LOYER : DES CHANGEMENTS
DE JURISPRUDENCE BIENVENUS

Notre dernier séminaire juridique organisé par CGI Conseils a rencontré un vif succès ! Ce sont presque 180 personnes qui ont assisté, via Zoom, aux conférences de 3 avocat.e.s spécialistes en droit du bail, qui leur ont présenté les changements historiques de jurisprudence du Tribunal fédéral et en ont examiné les conséquences possibles sur divers aspects. Nous leur laissons la plume pour un résumé succinct de leurs conférences et les en remercions chaleureusement.



Tatiana Gurbanov
Avocate associée
en l'Étude BORY & Associés,
spécialiste FSA
en droit du bail



Daniel Kinzer
Avocat associé
en l'Étude
CMS von Erlach Poncet



Isabelle Salomé Daïna
Avocate associée en l'Étude
BMG Avocats, spécialiste FSA
en droit du bail, chargée de cours
à l'Université de Lausanne

Le revirement de jurisprudence sur les paramètres de calcul de rendement – point de départ d'un effet domino ?

Le calcul de rendement prévu par la loi et explicité par la jurisprudence du Tribunal fédéral sert à déterminer, en cas de contestation, si le loyer est éventuellement abusif. Depuis les années 80, le Tribunal fédéral estime le rendement des fonds propres comme admissible pour autant que ce dernier n'excède pas de plus de 0.5% le taux de l'intérêt hypothécaire de premier rang pratiqué par les grandes banques (à l'époque bien plus élevé). Se fondant sur l'expérience économique, il limitait, en outre, la revalorisation des fonds propres à 40% du prix de revient de l'immeuble.

De vives critiques se sont élevées à l'encontre de cette jurisprudence dont l'application conduisait à des résultats arbitraires en inadéquation avec la réalité économique vu la baisse drastique du taux hypothécaire de référence.

Conscients que le bailleur doit pouvoir percevoir un loyer qui couvre ses charges et lui procure un rendement convenable du capital propre investi, tout en maintenant le pouvoir d'achat de celui-ci, les juges de Mon-Repos sont revenus sur la jurisprudence antérieure.

Dorénavant, la totalité des fonds propres investis doit être réévaluée selon l'indice suisse des prix à la consommation.

**« LE TAUX DE RENDEMENT ADMISSIBLE DES
FONDS PROPRES INVESTIS DANS L'ACQUISITION
OU L'AMÉLIORATION D'UN IMMEUBLE A ÉTÉ
PORTÉ À 2% EN SUS DU TAUX DE RÉFÉRENCE
(ACTUELLEMENT DE 1.25%). »**

Par ailleurs, le taux de rendement admissible des fonds propres investis dans l'acquisition ou l'amélioration d'un immeuble a été porté à 2% en sus du taux de référence (actuellement de 1.25%), « lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2% ». On peut ainsi imaginer qu'au-dessus d'un taux de référence de 2%, on en reste à la formule taux de référence +0.5% (mais au minimum 4%, à défaut de quoi il y aurait des effets de seuil inacceptables) ou qu'il faille appliquer au taux de référence un mark-up décroissant progressivement de 2% pour en revenir à 0.5%. La hausse des taux qui se dessine devrait permettre de répondre bientôt à cette question.

Certes, ce revirement fondamental en matière de calcul du rendement net admissible ne peut être qu'accueilli favorablement. On regrette néanmoins que l'autorité judiciaire n'ait pas fixé un taux plancher pour garantir au bailleur un rendement suffisant. L'Association des banques préconise à ce titre de n'accorder des prêts hypothécaires au taux du marché que si les revenus se situent entre 4.5 et 5%. Il est d'ailleurs permis de douter que le taux soit suffisant, notamment pour que les caisses de prévoyance professionnelle puissent servir leurs rentes.

L'arrêt cité ouvre par ailleurs des perspectives intéressantes dans plusieurs domaines voisins.

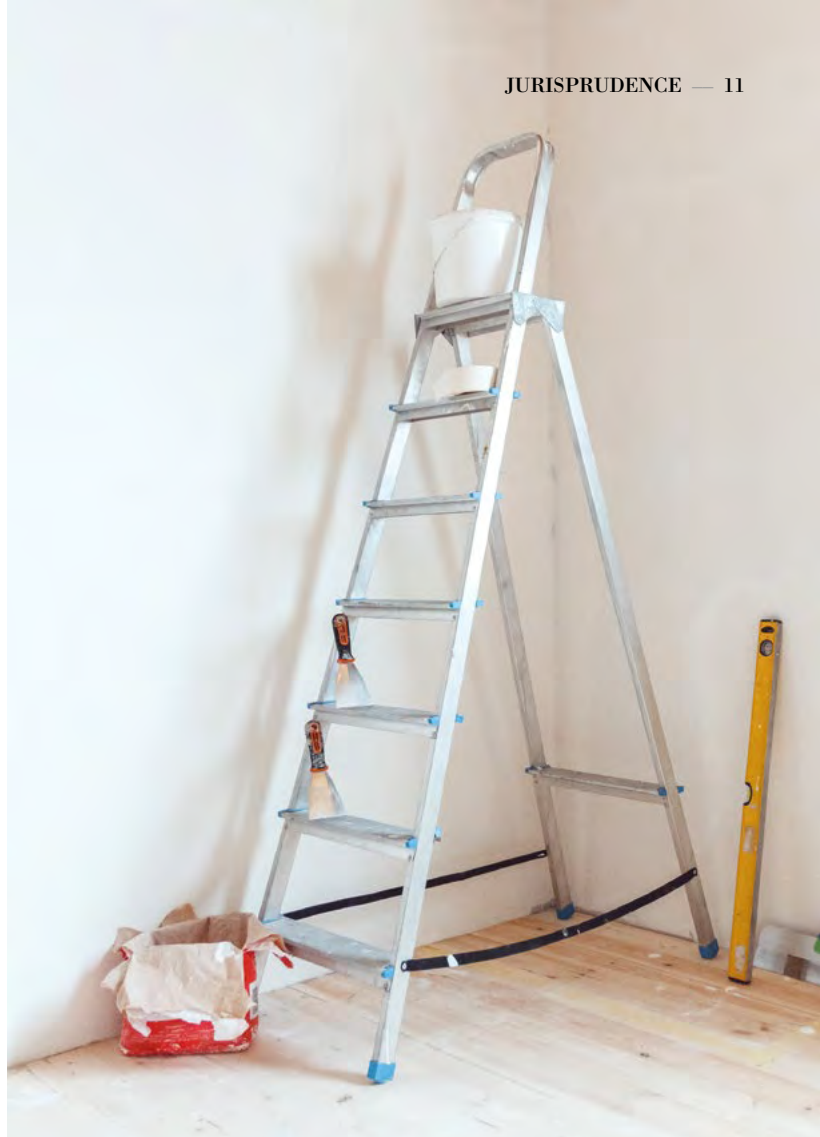
Ainsi, on le sait, la jurisprudence a récemment confirmé que les fonds propres qui ont financé l'entretien exceptionnel (remplacement de l'ascenseur ou de la chaudière, p. ex.), sont amortis et rentés au même taux que celui appliqué aux coûts d'investissement, mais divisé par deux pour tenir compte de l'amortissement (voire peuvent, dans certains cas très particuliers, être traités comme des coûts d'investissement). Ainsi, il faut partir du principe que la formule spéciale pour le taux de rendement lorsque le taux de référence est inférieur ou égal

à 2% s'applique également au rendement des fonds propres qui ont financé l'entretien extraordinaire.

On sait également que lorsque l'immeuble est récent, soit lorsqu'il a été construit il y a moins de dix ans (voire moins de quinze ans selon certains auteurs), il est permis d'analyser le caractère admissible du loyer à l'aune du rendement brut qu'il procure, soit du rapport entre le loyer (sans les frais accessoires) et l'intégralité des montants investis dans la construction, marge de promoteur incluse cas échéant (art. 269a lit. c CO). La jurisprudence a fixé le rendement brut admissible au taux de référence +2%, montant que certains auteurs estiment pouvoir même être de 2.5% selon les circonstances. Il nous paraît clair que cette formule doit également être adaptée lorsque le taux de référence est égal ou inférieur à 2%; dans une telle hypothèse, le rendement brut admissible devrait ainsi se situer entre 3.5% et 4%.

La méthode Fracheboud, qui permet de calculer, à partir du loyer avant travaux, le nouveau loyer admissible en raison de travaux à plus-value (art. 269a lit. b CO), doit également être adaptée. La part du coût total des travaux consistant en des travaux à plus-value peut en effet être rentée au taux de rendement admissible pour les fonds propres, divisé par deux pour tenir compte de l'amortissement. Ledit taux de rendement admissible doit aussi être fixé au taux de référence +2%, lorsque le taux de référence est égal ou inférieur à 2%. L'objection selon laquelle le taux spécial ne se transpose pas au motif que le loyer avant travaux est souvent déjà supérieur au loyer admissible ne porte pas, même dans les cas où sa prémisse est avérée, dès lors qu'elle perd de vue que le locataire peut toujours invoquer la méthode absolue en défense à une demande de hausse de loyer fondée sur la méthode relative.

La nouvelle jurisprudence du TF pourrait même avoir des répercussions en droit administratif, soit dans le calcul du loyer après travaux que fixe le service LDTR comme condition de l'autorisation de transformer. Ce loyer après travaux correspond en effet à la plus petite de deux valeurs, dont l'une est déterminée à partir du loyer avant travaux par une formule inspirée de l'arrêt Fracheboud. On peut ainsi se demander si, dans ce cadre, il faut aussi tenir compte d'un rendement égal au taux de référence +2%, lorsque le taux est inférieur ou égal à 2%. Pour ce qui est des travaux à incidence énergétique, cela nous semble être le cas, puisque l'art. 9 al. 5 LDTR renvoie expressément à l'art. 14 OBLF. Pour les autres travaux de transformation, le texte de l'art. 11 al. 1 LDTR fixe expressément le rendement à 0.5% au-dessus du taux de référence; il faudrait donc déterminer si le législateur cantonal avait réellement voulu inscrire dans le marbre le paramètre en question, ou s'il a simplement voulu faire référence à la jurisprudence alors en vigueur, dont il n'imaginait pas qu'elle connaîtrait un infléchissement dans une situation de taux hypothécaires durablement bas que personne n'anticipait alors. Dans la seconde hypothèse, une transposition de la nouvelle jurisprudence s'imposerait également. Un changement législatif clarifierait ici la situation de façon bienvenue.



« LA NOUVELLE JURISPRUDENCE DU TF POURRAIT MÊME AVOIR DES RÉPERCUSSIONS EN DROIT ADMINISTRATIF, SOIT DANS LE CALCUL DU LOYER APRÈS TRAVAUX QUE FIXE LE SERVICE LDTR COMME CONDITION DE L'AUTORISATION DE TRANSFORMER. »



RÉGIE TOURNIER
tournier.ch

**Gérance
Copropriétés
Ventes
Valorisation
Conseils**

Régie Tournier
4, cours de Rive
1204 Genève

T +41(0)22 318 30 70
F +41(0)22 318 30 89
E regie@tournier.ch

Se former avec CGI Conseils

CGI Conseils organise tout au long de l'année des modules de formation, des séminaires, des conférences et des journées académiques sur des thématiques liées à l'immobilier. Le calendrier complet des formations et des séminaires se trouve sur www.cgiconsleils.ch à la rubrique « se former ».



« AINSI, LE LOCATAIRE NE POURRA DÉSORMAIS SE FONDER QUE SUR LA MÉTHODE RELATIVE À L'APPUI D'UNE DEMANDE DE BAISSÉ DE LOYER À LA FIN DE LA PÉRIODE D'INDEXATION, LA MÉTHODE ABSOLUE ÉTANT RÉSERVÉE COMME MOYEN DE DÉFENSE. »

Méthode absolue à la fin de la période d'indexation: les bailleurs soulagés d'une épée de Damoclès. Arrêt du Tribunal fédéral du 5 janvier 2021; 4A_86/2020

Pour l'épiphanie, les juges de Mon-Repos auront cette année offert aux acteurs du droit du bail une clarification bienvenue de leur jurisprudence.

Parties à un bail indexé portant sur un appartement de 114 m² à Commugny, pour un loyer mensuel net initial – non contesté – de CHF 2'550.–, des locataires avaient sollicité une baisse de loyer, pour l'échéance, en se fondant sur la méthode absolue (rendement net des fonds propres). Les juridictions cantonales avaient fait droit à leurs conclusions et ramené le loyer mensuel net à CHF 1'050.–. Elles se fondaient sur un arrêt du Tribunal fédéral de 1997, confirmé à plusieurs reprises, selon lequel bailleur et locataire pouvaient, à l'échéance d'un bail indexé, réclamer une adaptation du loyer fondée sur la méthode absolue.

Dans son arrêt du 5 janvier 2021, le Tribunal fédéral a admis le recours du bailleur. Le locataire ne peut ainsi plus bénéficier d'une telle possibilité, car elle reviendrait à lui permettre de contourner le délai et les conditions de recevabilité de l'action en contestation du loyer initial. Le Tribunal fédéral précise de surcroît que cette question ne doit pas recevoir la même réponse que celle, qu'il a récemment tranchée par l'affirmative, de savoir si le locataire peut demander de fixer le loyer par un calcul de rendement à la sortie du contrôle étatique des loyers. Dans ce dernier cas, le loyer n'aura en effet jamais pu être soumis au juge civil auparavant.

Ainsi, le locataire ne pourra désormais se fonder que sur la méthode relative à l'appui d'une demande de baisse de loyer à la fin de la période d'indexation, la méthode absolue étant réservée comme moyen de défense. En revanche, le Tribunal fédéral n'a expressément pas tranché si, de son côté, le bailleur pouvait continuer de se prévaloir de la méthode absolue pour solliciter une hausse de loyer, comme la jurisprudence le lui permet depuis 1997. ▲

FINANCEMENT IMMOBILIER

MA MAISON, MES ENFANTS ET L'EMS



Céline Tétaz-Renaud
responsable de succursale
chez DL MoneyPark

Dans le contexte actuel de vieillissement de la population, le nombre de résidents en établissement médico-social (EMS) tend à augmenter. Quels conseils donner aux propriétaires souhaitant se préparer à cette éventualité ?

Dans la mesure où l'hébergement en EMS coûte généralement plus de CHF 5'000.– par mois, les rentes AVS et LPP cumulées ne sont pas toujours suffisantes pour couvrir ces frais. Ce sont alors les prestations complémentaires du premier pilier qui sont sollicitées. Mais attention, les calculs du droit aux prestations complémentaires tiennent compte d'une éventuelle donation d'un bien immobilier et ce, quelle que soit la date à laquelle la donation a été effectuée. Dans ce cas, c'est le bénéficiaire de la donation qui doit participer aux frais générés par un hébergement en EMS, à concurrence du montant de la donation. Dans les cantons de Vaud et de Genève, un amortissement de CHF 10'000.– par année peut être déduit de la valeur fixée au moment de la donation.

Prenons par exemple Monsieur Ducommun. Il devient veuf en 2008 et fait ensuite don de sa maison à sa fille unique (valeur CHF 900'000.–, prêt hypothécaire résiduel CHF 300'000.–). En 2017, il entre en EMS et utilise sa fortune pour payer les charges supérieures à ses rentes. Aujourd'hui, ayant épuisé sa fortune, il n'arrive plus à payer ses frais d'EMS.

Dans ce cas, compte tenu de la donation effectuée par le passé, c'est sa fille qui sera sollicitée pour le financement des coûts d'hébergement en EMS.

Elle sera engagée à concurrence d'un montant égal à la valeur vénale de la villa, diminuée de la dette hypothécaire résiduelle et de l'amortissement de CHF 10'000 par année de propriété, soit :

Valeur fiscale du bien lors de la donation	CHF 900'000
– Prêt hypothécaire :	CHF 300'000
– Amortissement (CHF 10'000 x 10 ans) :	<u>CHF 100'000</u>
Total de la fortune donnée :	CHF 500'000

La fille de Monsieur Ducommun devrait donc assumer et contribuer aux frais d'EMS non couverts jusqu'à concurrence d'un demi-million de francs. Dans ce cas, nous n'avons pas tenu compte de contreparties telles que le droit d'habitation, l'usufruit ou encore un versement de prestations viagères qui sont capitalisées et déduites de la valeur du bien.

Compte tenu de ces éléments, il peut s'avérer plus judicieux de vendre son bien à ses enfants. En effet, la vente du bien par les parents aux descendants procure une situation claire des fortunes mobilières et immobilières respectives. Les parents obtiennent le produit de la vente qui leur permettra d'assumer les frais d'EMS et les enfants ne seront pas redevables puisqu'ils auront acheté l'objet comme n'importe quel autre acquéreur.

En tout état de cause, il est primordial de consulter son notaire pour évaluer les avantages et inconvénients des différentes possibilités avant de prendre une quelconque décision. ▲

DL MoneyPark
Spécialiste hypothécaire et immobilier
Votre succursale à Genève : 022 730 10 10
www.d-l.ch

Votre bien entre
de bonnes mains



L'immobilier de demain
Depuis cinq générations

GRANGE

&CIE

grange.ch

UN HABITAT PLUS DOUILLET FENÊTRES DE RÉNOVATION 4B



En bref: Eduard Kost, Directeur des ventes immobilier et partenaires système

À quoi faut-il veiller lors d'un remplacement de fenêtres ?

Des fenêtres doivent durer au moins 30 à 40 ans, la qualité est donc une priorité absolue. Une planification sûre du budget et la garantie de service et de pièces de rechange tout au long de leur durée de vie sont aussi des aspects importants. Elles doivent également contribuer à préserver la valeur du bien : cela concerne autant l'isolation qu'une esthétique sur mesure. Un confort de vie moderne et une protection renforcée contre l'effraction augmentent également l'attrait de l'objet.

Des avantages, mais aussi souvent de la poussière et du bruit...

Une planification soignée et le choix du bon produit simplifient le remplacement des fenêtres. Particulièrement doux, rapide et propre grâce à notre cadre de rénovation breveté RF1, le montage d'une nouvelle fenêtre de classe énergétique A est effectué en une heure environ. Le dérangement des locataires est réduit au minimum et les pertes liées à une interruption de loyer sont évitées. L'intervention de plâtriers, de peintres ou de maçons n'est pas nécessaire, ce qui facilite l'organisation et constitue une économie.

Comment trouver le bon partenaire pour le remplacement des fenêtres ?

Nous vous conseillons volontiers de façon personnelle et complète. Choisissez un partenaire de premier plan, bien implanté au niveau régional, qui vous propose des solutions simples et fiables et vous apporte un soutien à long terme. Nous nous ferons également un plaisir de vous proposer des solutions complètes et adaptées à vos besoins pour vos fenêtres, en nous chargeant par exemple de la coordination du projet et du remplacement des stores.

Confort, lumière et esthétique

De nouvelles fenêtres améliorent l'isolation phonique et laissent entrer plus de lumière grâce à un cadre plus fin. Les portes de balcon et de terrasse à seuil plat évitent les trébuchements dangereux. Les nouvelles fenêtres offrent un large choix de couleurs et de variantes de design, transformant ainsi positivement l'architecture intérieure et extérieure.

Protection et efficacité énergétique

Jusqu'à un quart de l'énergie de chauffage peut s'échapper par des vieilles fenêtres. De nouvelles fenêtres de classe énergétique A ne laissent passer qu'une fraction de cette énergie – les coûts de chauffage sont donc sensiblement réduits. Le remplacement de fenêtres offre également la possibilité de se protéger efficacement contre les cambrioleurs, car des fenêtres sûres sont la mesure la plus efficace contre les effractions. ▲

Succursales de 4B

Toutes nos succursales disposent d'une exposition de fenêtres avec des conseils personnalisés.

Crissier

Route de Marcolet 37
1023 Crissier 1
Tél. 021 637 67 10

Rendez-nous visite sur
www.4-b.ch



Fenêtres

Meyrin

Rue Emma-Kammacher 8
1217 Meyrin
Tél. 022 780 81 00

NE SOUS-ESTIMEZ PAS LE RÔLE D'UN COURTIER EXPÉRIMENTÉ!

Stoffel Immobilier SA a élaboré une plaquette qui présente les diverses activités du métier de courtier: une charte que l'agence suit scrupuleusement. Cette partie cachée de l'iceberg – invisible aux yeux du client – est ce qui apporte une valeur ajoutée aux transactions. En la rendant transparente et explicite, Stoffel Immobilier SA entend communiquer sur l'utilité de recourir à un professionnel de l'immobilier. Un savoir-faire qu'aucune plate-forme en ligne ne pourra remplacer!

VÉRONIQUE STEIN

Quel est le travail effectué par le courtier en amont de la signature chez le notaire?

Afin de garantir la vente d'un appartement, d'une villa ou d'un immeuble, de nombreuses tâches sont nécessaires, depuis les premières démarches jusqu'à la remise des clés, voire au-delà. Pour ce faire, des compétences et des connaissances sont requises. Forte de plus de 90 ans d'expérience, Stoffel Immobilier SA s'est spécialisée dans le courtage (achat-vente), le pilotage et la commercialisation de promotions, ainsi que la mise en valeur des biens et projets; elle intervient principalement sur le territoire genevois.

Un accompagnement rigoureux

Depuis 2004, Thierry Stoffel est aux commandes de la Maison, épaulé par Claude Stoffel aujourd'hui consultant, ainsi que par l'équipe composée de courtiers expérimentés et d'assistantes de vente et marketing. Thierry Stoffel est titulaire du brevet fédéral de courtier en immeubles, un titre qui témoigne d'une excellente maîtrise des domaines de l'immobilier, du droit/fiscalité, du marketing et de la vente de tout type de biens.

L'enseigne a modernisé sa pratique en y intégrant les dernières technologies de



marketing sans pour autant sacrifier les aspects relationnels qui sont au cœur du métier. Pour une valorisation efficace des biens, elle recourt à des outils digitaux diversifiés. En outre, l'équipe déploie ses réseaux privés, tout en communiquant par le biais de divers canaux (presse, sites spécialisés, réseaux sociaux, etc.). À cela s'ajoutent d'autres démarches que les clients tendent à ignorer: recherches juridiques, réglementaires ou fiscales, évaluation méthodique de l'objet, prospection des acheteurs, négociations, suivi avec le notaire et, si nécessaire, accompagnement pour le financement, etc.

Ce processus minutieux nécessite des compétences variées, qui vont de pair avec une formation initiale et continue. En ce sens, Stoffel Immobilier SA

est membre de l'Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (USPI) et de l'Association Professionnelle des Gérants et Courtiers en Immeubles (APGCI), ce qui représente un gage supplémentaire de qualité, de sérieux et de respect du code de déontologie.

Notons au passage que plusieurs belles promotions – villas et appartements – situées dans des quartiers convoités du canton seront prochainement mises sur le marché. Avis aux intéressés... ▲

Stoffel Immobilier SA
Rue François-Perréard 4
1225 Chêne-Bourg – Genève
Tél. +41 22 349 12 49
www.stoffelimmo.ch

UN GREEN NEW DEAL POUR GENÈVE!

Afin de répondre aux défis de l'urgence climatique, le Conseil d'État a adopté le 2 décembre dernier le Plan directeur de l'énergie 2020-2030 (PDE). Ce programme d'actions engage résolument Genève dans la transition énergétique, avec pour ambition de réduire drastiquement la consommation d'énergie – notamment d'origine fossile – et de valoriser les ressources renouvelables du territoire. Que signifie le PDE pour le secteur de l'immobilier ?



VÉRONIQUE STEIN

Le PDE fixe le cap pour atteindre la société à 2000 watts sans nucléaire à l'horizon 2050 : il s'agit de diviser par 3,5 la consommation d'énergie par habitant et, dans le même temps, de multiplier par 3 la part des énergies renouvelables. Cette vision ambitieuse est cohérente avec les objectifs climatiques du canton, c'est-à-dire la réduction de 60% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 (par rapport à 1990) et la neutralité carbone en 2050.

Comme le relève Cédric Petitjean, nouveau directeur général de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) et cheville ouvrière du programme d'actions, « certains nouveaux quartiers d'habitation (Les Vergers, l'Adret par exemple), ainsi que des secteurs commerciaux et industriels (Plan-les-Ouates) ont déjà fait le pas. Des communes comme Onex ou Lancy ont, quant à elles, lancé des programmes d'assainissement du bâti, conjuguant enjeux énergétiques et patrimoniaux; de son côté, Bernex a mis en œuvre son programme 'Sortir du mazout'. Ce sont des projets phares à Genève ! ».

La mise en œuvre du PDE est prévue en 2021 et sera accompagnée de modifications législatives. Ce document a fait l'objet d'une consultation auprès des milieux concernés (communes, propriétaires, professionnels du bâtiment, tissu économique, associations, etc.).

Améliorer son confort de vie et la qualité de l'environnement

Les principales orientations du PDE sont les suivantes :

1. Sortir du chauffage fossile à Genève
2. Rénover massivement le parc bâti du canton, de manière quantitative et qualitative pour atteindre un taux de 2,5%/an d'ici à 2030 (contre < 1% aujourd'hui)



3. Poursuivre le déploiement des réseaux thermiques afin de répondre aux besoins de chaleur et de refroidissement des bâtiments
4. Valoriser les énergies renouvelables et locales; cela revient à développer les capacités de production solaire (thermique et photovoltaïque), hydraulique et de la biomasse du canton.

Leviers pour la politique énergétique

La rénovation énergétique des bâtiments est un levier essentiel pour sortir Genève des énergies fossiles. Afin d'inciter les propriétaires immobiliers à aller de l'avant, la Confédération, le Canton – et son bras industriel – les Services industriels de Genève (SIG) proposent un programme de subventions conjoint, à hauteur de 34 millions de francs pour 2021. S'ajoutent des solutions de financement, des incitations fiscales, etc. En ce sens, l'État et SIG ont lancé une plate-forme Internet commune facilitant l'accès aux mesures d'encouragement et d'accompagnement (www.ge-energie.ch).

Quant aux modifications réglementaires, elles portent sur plusieurs volets, tels que des solutions 100% renouvelables lors de changement de chaudière, l'abaissement du seuil de l'Indice de dépense de chaleur (IDC) à 450 MJ/m²/an (HPE-THPE), le contrôle des performances après construction et rénovation, le tout en coordination avec l'évolution de la loi fédérale sur le CO₂.

« Les ambitions de la politique énergétique cantonale constituent une opportunité pour l'ensemble des acteurs du territoire. À travers des actions concrètes, il s'agit de relever ensemble un défi d'envergure : atteindre une société neutre en carbone, résiliente et respectueuse de l'environnement pour les générations à venir » conclut Cédric Petitjean. ▲

ABACUS SE DOTE D'UNE STRUCTURE DÉDIÉE À L'IMPLÉMENTATION DE SON LOGICIEL ABALMMO EN SUISSE ROMANDE



Gérard Perrin et Stephan Nuzzolo ont pris la direction d'Abacus Services SA.

Actif sur le marché des logiciels de gestion depuis 1985, Abacus a, jusqu'ici, toujours distribué ses produits par le biais d'un réseau de partenaires intégrateurs certifiés. Afin de mieux répondre aux attentes du marché, le groupe Abacus a créé la société Abacus Services SA, basée à Bienne. Cette nouvelle société est spécialisée entre autres dans l'intégration du logiciel Abalmmo, une solution développée sur-mesure pour les régies immobilières.

Forte d'une vingtaine de professionnels issus de la branche, Abacus Services SA peut compter sur une équipe jeune et dynamique. Les connaissances pratiques ainsi que la proximité des collaborateurs avec l'éditeur sont de grands atouts pour l'exercice de leur métier et l'implémentation du logiciel Abacus dans les entreprises.

Stephan Nuzzolo, qui développe les activités de Abacus en Suisse romande depuis 2008, a été nommé CEO. Il sera secondé dans ses tâches managériales par Gérard Perrin, en charge principalement de l'équipe du consulting.

« Il s'agit clairement d'un nouveau chapitre dans l'histoire à succès du groupe Abacus. Notre mission comporte deux objectifs clairement distincts : le premier est d'accélérer la pénétration de marché de nos applications métier que sont Abalmmo, AbaBat et AbaFiduciaire. Deuxièmement, nous sommes régulièrement sollicités par nos partenaires intégrateurs pour des missions de soutien lors de projets complexes. Avec Abacus Services SA, nous disposons d'une structure adaptée qui nous permet de leur offrir un service à haute valeur ajoutée avec des spécialistes dédiés au consulting » se plaît à expliquer Stephan Nuzzolo.

Dévolu aux spécialistes de l'immobilier, Abalmmo s'intègre parfaitement aux autres applications de la gamme Abacus. Ainsi, les clients bénéficient des avantages de solutions reconnues et éprouvées, que ce soit pour la gestion financière, les salaires des collaborateurs et des concierges ou la gestion des temps de travail. L'utilisation de solutions mobiles est également un atout. Que ce soit pour effectuer un état des lieux, enregistrer des notes de frais ou remplir des fonctions RH comme les demandes de vacances, les solutions mobiles d'Abalmmo offrent flexibilité et efficacité aux utilisateurs. ▲



300 régies immobilières ont choisi Abalmmo



3'000 personnes travaillent quotidiennement avec Abalmmo



650'000 objets et propriétés par étage sont gérés avec Abalmmo



ANTICIMEX SA – DÉRATISATION

PROTÉGEZ-VOUS CONTRE LES NUISIBLES MÊME EN TEMPS DE PANDÉMIE!

Les phases de confinement se succèdent et nombreux sont les commerces et entreprises qui ont été obligés de fermer. Les nuisibles, eux, ne s'en soucient pas : ils continuent leurs activités et prolifèrent en toute liberté. N'attendez pas le retour à la normalité, car les rongeurs – rats et souris – peuvent causer d'importants dégâts à votre bâtiment. Assurez-vous de l'inspection et de l'entretien régulier de votre bien immobilier afin que le moment venu, la reprise se fasse sans tracas.



VÉRONIQUE STEIN

Anticimex est l'entreprise leader en Suisse pour la lutte moderne contre les nuisibles et la protection des bâtiments. Son produit phare : Anticimex Smart, un système intelligent qui surveille le site (entreprises, bâtiments publics, habitations) et protège contre les animaux indésirables. Grâce à la prise immédiate de mesures, les infestations sont prévenues sans substance nocive. Avec la technologie digitale d'Anticimex Smart, les intrus à longues dents sont non seulement détectés mais aussi éradiqués. Anticimex Smart vous offre le meilleur de deux mondes, le monitoring digital 24/7 et l'expérience des experts.

Les équipes d'Anticimex répondent aux exigences les plus élevées pour des environnements sains. Cette société est membre de la Fédération Suisse des Désinfestateurs (FSD) ; tous ses désinfestateurs disposent d'un permis fédéral. Outre les rongeurs, l'entreprise intervient également dans la lutte contre les insectes (blattes germaniques, mites, fourmis, punaises de lit, etc.) et oiseaux (pigeons, moineaux, hirondelles), ces derniers étant éloignés des constructions. Des solutions respectueuses de l'environnement et en adéquation avec chaque situation sont proposées.

Menace d'invasion

Croiser un rat sur son chemin est plutôt rare... cependant, cela n'est que la partie visible de l'iceberg, car le souci réside dans les sous-sols. Les rongeurs, en particulier les rats, se reproduisent rapidement et développent une résistance accrue aux méthodes de lutte conventionnelle. Ces nuisibles sont porteurs d'une cinquantaine de maladies dont la leptospirose. « Dans le même temps, le cadre réglementaire lié à l'utilisation des rodenticides est de plus en plus strict » indique Laurent Käch, directeur d'Anticimex Genève.

Sans même qu'on s'en aperçoive, les rongeurs peuvent devenir un problème grave pour une entreprise et ses produits (matériaux, machines, câbles électriques, etc.), ainsi que pour la santé des collaborateurs et clients. La remise en état des équipements, le démantèlement des produits et la réputation ternie entraînent alors une perte financière conséquente.

Anticimex, un partenaire de choix

Le système exclusif Smart a une action dans les canalisations, mais aussi en surface. « Les capteurs et pièges mécaniques – exempts de substances chimiques et sécurisés –

communiquent entre eux et envoient instantanément l'information de toute activité sur nos écrans. Ce n'est plus le client qui nous appelle, c'est nous qui l'informons, poursuit Laurent Käch. De plus, avec ce type d'installation, il n'a aucun risque de contamination par les appâts et les cadavres ».

La philosophie d'Anticimex (Integrated Pest Management) est basée sur un processus en trois étapes : la prévention, le monitoring et en dernier lieu, le traitement curatif. Les rongeurs préfèrent des cachettes inaccessibles. Pourtant, les capteurs innovateurs d'Anticimex Smart les trouveront ; des pièges seront installés aux endroits stratégiques. Plutôt que d'attendre qu'il ne soit trop tard, les propriétaires, gérants et responsables de régions ont tout intérêt à se faire conseiller. Gain de temps, d'argent et de tranquillité : c'est la transition vers les nouvelles technologies ! ▲



Anticimex SA (siège romand)
Route de Meyrin 267
1217 Meyrin
Tél : 022 518 81 81
geneve@anticimex.ch
www.anticimex.ch

LA COLLECTIVE DE PRÉVOYANCE – COPRÉ

UN PORTEFEUILLE IMMOBILIER EN PLEINE EXPANSION



VIVIANE SCARAMIGLIA

Avec un nouvel excellent exercice, la Collective de Prévoyance Copré, institution de prévoyance basée à Genève, Lausanne et Zurich, active dans toute la Suisse, confirme ses performances fondées sur des valeurs pérennes et une solide stratégie de croissance durable, notamment dans le secteur de l'immobilier direct en net développement. Autant d'atouts qui lui assurent un succès commercial croissant.

Une fortune de 3,58 milliards de francs contre 2,73 en 2019, une performance nette de 4,24% sur les investissements, un degré de couverture de 108,68%, des intérêts rémunérateurs de 2,0% sur les avoirs obligatoires et non obligatoires, un taux de conversion sur ces avoirs de 6,4% et un fort développement du portefeuille immobilier en Suisse alémanique: tels sont les résultats qui confirment la bonne santé financière et l'excellente dynamique de Copré, structurée autour de valeurs qui résistent au temps. Sa totale indépendance, renforcée depuis 2018 avec l'internalisation de tous les services, ajoute à sa capacité d'offrir des conditions attractives par rapport aux standards du marché. « Depuis dix ans, nous connaissons un succès commercial grandissant, souligne Pascal Kuchen, Directeur général, avec une progression marquante de près de 100% ces trois dernières années. » Copré totalise aujourd'hui 17'000 assurés actifs, 2'500 rentiers et 1'100 entreprises (grands groupes, PME et start-ups).

Immobilier, les avantages d'une philosophie écologique

« Sachant que nous n'avons pour seuls intérêts que ceux des assurés, le mot d'ordre de Copré en matière de placements est la diversification équilibrée. » Cette stratégie donne une priorité aux placements durables et locaux, en conjuguant trois piliers fondamentaux, répartis à parts égales: les actions, les obligations et alternatifs, ainsi qu'un dernier tiers d'investissements dévolu à l'immobilier direct, soit 873 millions de francs en 2020. La Fondation déjà bien dotée dans ce secteur en Suisse romande a concentré ses acquisitions principalement outre-

Sarine. Le parc immobilier détenu en direct compte aujourd'hui un total de 156 propriétés, 74 en Suisse romande dont une cinquantaine dans le canton de Vaud et 82 dans les cantons alémaniques. Il est composé à 80% d'immeubles locatifs résidentiels, le solde étant des espaces à caractère commercial, des bureaux et des parkings. « Ces nouveaux biens sont situés dans des centres urbains, en raison de leurs rendements intéressants », observe Pascal Kuchen. « Notre souci permanent de durabilité assure un taux élevé d'occupation. L'impact de la pandémie sur l'état locatif s'est, par ailleurs, révélé très faible (0,02%). » La gestion immobilière assurée par deux régies s'appuyant sur l'expertise de CBRE Suisse permet à Copré de favoriser particulièrement les mesures d'entretien et de rénovation des bâtiments qui maximisent la durabilité, l'efficacité énergétique et réduisent l'empreinte carbone. Une plus-value en termes de coûts d'exploitation, mais aussi en termes de bien-être pour les occupants, d'autant que Copré étend sa philosophie environnementale à l'écologie sociale, en prenant en compte, par exemple, les besoins des personnes handicapées. « Notre parc immobilier représente le socle de solidité et de rendement stable du portefeuille de la fondation. » ▲

Copré

Siège:

avenue de Champel 4
1206 Genève

Tél. 021 310 12 30

www.copre.ch

Hypothèque? DL MoneyPark.

www.d-l.ch

Taux actuel
à 10 ans
0,80%

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

Nous vous conseillons également par visioconférence.

1^{er} entretien sans frais et sans engagement.

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

PRÉSENCE À BERNE

LE POINT SUR LES ACTUALITÉS FÉDÉRALES

Comme vous l'aurez constaté au fil des dernières éditions, la CGI suit activement les dernières actualités fédérales. Retour dans ce numéro sur le projet de modification de la loi COVID-19 et les récentes initiatives parlementaires en matière de droit du bail.



Anne Hiltbold



Loi Covid et droit immobilier les chambres fédérales renoncent à durcir le droit du bail et la Lex Koller

Dans le cadre d'un projet de modification de la loi COVID-19 soumis par le Conseil fédéral, le Conseil national avait décidé, le 8 mars 2021, de prévoir que si le locataire avait du retard pour s'acquitter de loyers ou de charges en raison des mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre le coronavirus, le délai accordé par le bailleur pour le paiement du loyer ou des charges devait passer de 30 à 90 jours au moins et de 60 à 120 jours au moins pour le fermier, afin d'éviter que son contrat de bail soit résilié. Il avait par ailleurs décidé que les résiliations de contrats de bail commercial et de bail à ferme d'entreprises concernées par les mesures de fermeture seraient nulles si elles avaient lieu pendant la période de fermeture ou au plus tard six mois après la réouverture. Enfin, il souhaitait que l'exception visée à l'art. 2, al. 2, let. a, de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, Lex Koller), soit l'absence d'autorisation pour l'achat d'immeubles commerciaux par des personnes à l'étranger, ne soit applicable ni durant la situation particulière ou extraordinaire au sens de la loi sur les épidémies, ni durant un délai de deux ans suivant la fin de la situation particulière ou extraordinaire.

Le Conseil des États a refusé ces modifications et le Conseil national a finalement dû se rallier à la position du Conseil des États. Ainsi, ces modifications n'ont pas été maintenues dans la loi COVID-19, et les Chambres fédérales ont adopté, le 19 mars dernier, cette loi sans ces modifications.

Nous sommes extrêmement satisfaits de ces résultats, qui sont le fruit d'un lobbying soutenu et de contacts que nous maintenons étroits avec nos parlementaires fédéraux.

Initiatives parlementaires et droit du bail

Alors que nos initiatives visant à revoir les critères des loyers comparatifs ou à simplifier des éléments de droit du bail sont toujours en cours, il faut noter que les milieux des locataires

n'ont de leur côté pas hésité à présenter de multiples initiatives ou motions parlementaires aux fins de durcir le droit du bail et de protéger encore plus les locataires. Dans sa séance du 26 mars 2021, la commission des affaires juridiques du Conseil national a toutefois refusé d'entrer en matière sur la plupart d'entre elles (notamment une initiative demandant que l'appartement d'un locataire défunt revienne d'office au conjoint survivant). La commission a toutefois donné suite à une initiative visant à faciliter l'adhésion du conjoint ou du partenaire enregistré au bail du logement familial. Cette facilité était prévue dans le contrat-cadre romand, dénoncé dans un élan d'humeur par l'ASLOCA. Celui-ci n'ayant plus de force obligatoire, nous avons dû revoir nos conditions générales au 1^{er} juillet 2020 mais nous avons néanmoins repris cette possibilité qui a déjà fait ses preuves. Autrement dit, le sort qui sera donné à cette initiative n'aura pas d'impact sur la situation qui prévaut à Genève. ▲

DES PARTENAIRES DE QUALITÉ

Machines traditionnelles et automatiques.
Grande gamme d'appareils à batterie.
Entretien et réparations toutes marques.



Chalut
Green Service

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

www.chalut-greenservice.ch



UNE SÉANCE D'INFORMATION POUR FAIRE LE POINT

SUBVENTIONS ET TRAVAUX ÉNERGÉTIQUES



Bénédicte Guillot

Le 16 mars, la CGI a organisé une vidéoconférence gratuite axée sur les subventions et rénovations énergétiques. Marc Girelli, ingénieur physique et thermique du bâtiment, a répondu à vos questions concernant le programme genevois et les types de travaux admis.

Nouveau plan directeur de l'énergie: quelles conséquences?

Lors de son intervention, Marc Girelli est revenu sur le nouveau plan directeur de l'énergie (PDE) adopté par le Conseil d'État en décembre dernier. Le parc immobilier genevois étant énergivore, les propriétaires sont largement concernés par les nouvelles mesures annoncées. La position de la CGI quant à leurs conséquences est pour rappel à consulter sur www.cgionline.ch. Les mesures prévoient notamment un abaissement de l'Indice de dépense de chaleur (IDC) à partir duquel un diagnostic énergétique et des travaux sont obligatoires, un contrôle des performances ainsi que le remplacement de chaudière par des solutions renouvelables uniquement. Le règlement d'application à venir explicitera la mise en place concrète de ces objectifs. Ce texte n'est pas encore sorti de sa phase de consultation.

34 millions de subventions: pour qui?

En 2021, le programme bâtiment est reconduit et doté d'une enveloppe de 34 millions de francs pour favoriser les rénovations et optimisations énergétiques. Les propriétaires privés et institutionnels peuvent en bénéficier, tout comme les communes ou les personnes morales. Les demandes de subvention doivent être déposées, impérativement avant le début des travaux ou de l'audit, en ligne sur la plate-forme portal.leprogrammebatiments.ch/ge.

Un catalogue des subventions est disponible en téléchargement sur le site ge-energie.ch. Il reprend de manière synthétique le type de travaux concernés, le montant des subventions allouées et leurs conditions d'attribution. Bien que le budget soit important, il n'est pas illimité. La règle du premier arrivé, premier servi s'applique. Durant la séance, Marc Girelli a donné à titre d'exemple quelques montants de subventions pour des interventions types: comptez CHF 750.- de subvention pour le diagnostic CECB+ d'une villa de moins de 500 m² ou encore CHF 70.-/m² pour la rénovation d'enveloppe.

Questions choisies

La séance s'est clôturée par une session de questions-réponses. En voici quelques-unes:

Quelles pénalités si l'on n'atteint pas les objectifs fixés par le PDE en 2050? Si pénalités il y a, elles figureront dans

le règlement d'application du plan directeur qui est en cours d'élaboration et pour lequel la CGI est consultée. Nous ne manquerons pas de vous tenir informé des suites en temps utile.

Existe-t-il une subvention pour l'installation d'une borne de charge pour une voiture électrique? Oui mais pas dans le cadre du programme bâtiment. Elle est allouée pour les parkings individuels ou collectifs. Détails sur www.ge.ch.

Quelles sociétés sont habilitées à réaliser le bilan énergétique d'un bâtiment? Le site cecb.ch recense les experts certifiés par canton.

Pour être informé de nos prochaines séances d'information gratuites, envoyez-nous un email à info@cgionline.ch ▲



**Eco
technology
sans
bisphénol**

SoluTubes®

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

16^e JOURNÉE DU DROIT DE LA PROPRIÉTÉ

LE TRANSFERT DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

La prochaine Journée du droit de la propriété aura lieu le 11 juin prochain à Uni-Bastions ou via Zoom, selon les mesures sanitaires qui seront imposées à cette date, de 8h30 à 12h30.



Anne Hiltbold

Cette Journée est organisée en collaboration avec l'Université de Genève. Des orateurs de renom, avocats spécialisés, professeurs ou notaires, traiteront du transfert de la propriété immobilière. Cette Journée s'adresse aux professionnels et spécialistes de l'immobilier, avocats, notaires, juges, juristes, fonctionnaires, promoteurs, constructeurs, assureurs, banquiers et toutes personnes intéressées par l'immobilier.

RENSEIGNEMENTS
ET INSCRIPTIONS SUR
www.cgiconseils.ch

Le programme est le suivant:

Mot d'ouverture, par M. Benedict Foex, Doyen de la Faculté de droit de Genève

Les modes de transfert, par Mme Maryse Pradervand-Kernen, Professeure à l'Université de Fribourg. Il sera ici question d'examiner les formes possibles du transfert d'un bien immobilier. Outre une vente classique, un bien peut se transmettre par donation ou donation mixte, par une vente à terme, une vente conditionnelle, en viager ou par cession d'actions d'une société immobilière. Ce sont ces différentes possibilités et leurs formes juridiques qui seront expliquées.

Les restrictions et autres obstacles de droit public, par M^{me} Valérie Défago Gaudin, Professeure à l'Université de Neuchâtel. Le droit public fédéral et surtout le droit public cantonal peuvent imposer des restrictions ou des conditions à une vente, telle la LDTR à Genève, ou la loi Longchamp en zone de développement. Des droits de préemption ou d'emption peuvent aussi intervenir pour faire obstacle à une vente. Ces différentes problématiques seront décrites dans cette intervention.

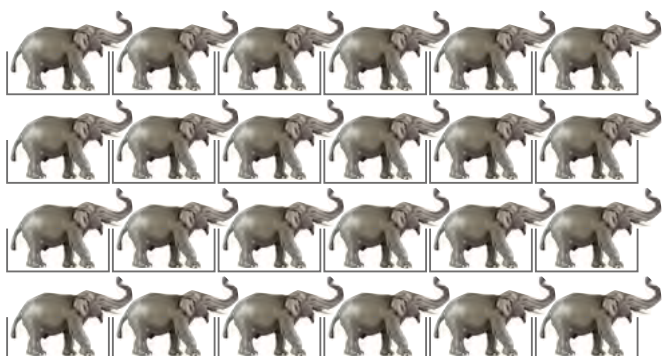
Le transfert de la propriété après décès, ou comment la pierre saisit le vif, par Me Etienne Jeandin Notaire en l'Étude Jeandin & Defacqz à Genève. Il n'est pas rare que les biens immobiliers se transmettent après le décès de leur propriétaire, par succession. Le droit successoral permet aussi d'organiser un transfert du vivant du propriétaire, par pacte successoral, par testament ou legs, avec des limites qui seront exposées ici. Un focus sera également apporté à la révision en cours du droit successoral et la question d'une plus grande autodétermination.

Quelle fiscalité? par M^e Nicolas Buchel, Avocat of counsel en l'Étude Oberson Abels SA à Genève. La propriété immobilière est soumise à impôt et les différents types de propriété, et de transfert, engendrent des conséquences souvent non négligeables sur la fiscalité de l'ancien et du nouveau propriétaire. Il est ainsi indispensable de connaître les impacts fiscaux avant tout transfert de la propriété immobilière et ce sont ceux qui seront expliqués dans cette dernière partie.

Conclusion, par M^{me} Anne Hiltbold, Secrétaire générale adjointe de la Chambre genevoise immobilière.

La finance d'inscription comprend la documentation de la Journée ainsi que la publication qui suivra, soit un ouvrage spécialement édité qui sera remis aux participants dans les semaines qui suivent l'événement. ▲

le stockage en grand



BALESTRAFFIC

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

AGENDA COURS ET SÉMINAIRES

17 mai 2021	Module de formation juridique 8	Procédure
20 mai 2021	Séminaire immobilier	Spécial CGI Conseils
31 mai 2021	Module de formation juridique 9	Courtage
11 juin 2021	16 ^e journée du droit de la propriété	Le transfert de la propriété
17 juin 2021	Sprints de l'immobilier	1 ^{ère} manche
21 juin 2021	Conférence	Rendez-vous de la jurisprudence 2021

Renseignements
et inscriptions:

www.cgiconseils.ch/formations

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2021

RENDEZ-VOUS EN LIGNE LE 27 MAI 2021 À 18H POUR LA 101^e ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA CGI !

Les incertitudes et les difficultés à tenir physiquement une Assemblée générale 2021 ont conduit notre Comité à opter pour la tenue d'une Assemblée générale dans un format digital. Nous ferons tout notre possible pour nous retrouver en présentiel et organiser une manifestation conviviale dès que la situation le permettra.

L'Assemblée générale 2021 aura lieu le jeudi 27 mai à 18h. La partie statutaire sera suivie d'une intervention sur les perspectives économiques genevoises 2021 par Blaise Goetschin, directeur général de la BCGe.

L'événement sera filmé et diffusé en temps réel. Les votes se dérouleront en ligne et en direct, de manière sécurisée grâce à la blockchain, une technologie mise en place par la société Cryptolex.

Les membres CGI ont reçu leur invitation et les modalités d'inscription par courrier fin avril.
Si tel n'est pas le cas, n'hésitez pas à nous contacter au 022 715 02 00 ou sur info@cigionline.ch

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

Partenaire officiel



IGM Immobilier

La régie des particuliers

Tout pour votre bien immobilier :

GESTION

ESTIMATION

ACHAT ET VENTE

1, route de l'Aéroport – 1215 Genève 15 – www.igm-immobilier.ch
contact@igmimmobilier.ch – Tél. 022 930 81 18

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 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:

- | | |
|--|---|
| ☐ Villa (CHF 90.– TTC/an) | ☐ Appartement adhésion individuelle (CHF 90.– TTC/an) |
| ☐ Appartement adhésion collective (CHF 40.– TTC/an par copropriétaire) | ☐ Domaine rural
☐ Moins de 10 hect. (CHF 70.– TTC/an)
☐ De 10 à 25 hect. (CHF 100.– TTC/an)
☐ Plus de 25 hect. (CHF 200.– TTC/an) |
| ☐ Commerce Nombre d'employés: | ☐ Immeuble locatif (2,1% de l'état locatif) |
| ☐ 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