

immoscope

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

— MAGAZINE 164 JUIN 2021

Les bâtiments historiques de Genève

LES JOYAUX DE LA RADE

NICOLAS GRANGE
NOUVEAU PRÉSIDENT

CRÉER SON POTAGER
GOURMAND



UGI

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Immoscope, le magazine de référence en matière de propriété immobilière.



- > lien direct avec plus de 6600 propriétaires immobiliers
- > distribution gratuite et adressée
- > espace publicitaire limité

Contact: info@immoscope-ge.ch

immoscope
Le magazine de l'économie et de la propriété immobilière



Editorial

Merci Pascal!

Cher Pascal,

Tu es devenu Président de notre association en avril 2018, après que tu aies accepté, à la demande des membres de notre Comité et au pied levé, cette prise de fonction. Il s'agissait alors de succéder de manière anticipée à Léonard Vernet qui sollicitait ce changement car il était gravement malade. Celui-ci nous a quittés, bien trop tôt, en novembre 2018.

Ton mandat de Président, tu as immédiatement décidé de le prendre à bras le corps et d'y consacrer tes compétences et beaucoup de disponibilité. Tes priorités étaient claires et ont facilement trouvé tout l'appui des membres du Comité et des collaborateurs.

Nous nous sommes par exemple opposés aux zones réservées. Dans un premier temps, l'exécutif cantonal a renoncé à la moitié de celles-ci. En juin 2020, la mesure a été levée pour les périmètres concernés. Sa péremption juridique était intervenue sans d'ailleurs qu'aucune mesure d'aménagement du territoire n'ait été prise. Cela démontre à quel point nous avons raison de nous y opposer.

Après avoir mené un sondage sur le désir des Genevois de devenir propriétaires en 2019, la CGI s'est attachée à mettre ses résultats en valeur. Nous avons mené une campagne d'information publique intitulée « Devenir propriétaire » pour faire savoir que l'acquisition de son propre appartement est un souhait pour une majorité de familles genevoises de la classe moyenne. Nous avons mis à mal l'argument fallacieux de nos opposants tendant à dire que la propriété est financièrement inaccessible. Bien au contraire, ces familles ont les moyens financiers d'acquérir leur logement et particulièrement dans la zone de développement. Nous avons montré, qu'en réalité, il est moins onéreux d'être propriétaire que locataire.

L'enjeu de la fiscalité immobilière n'aura pas épargné ta présidence et nous nous sommes battus avec détermination contre toute hausse des recettes de l'État en lien avec les valeurs fiscales des appartements et des villas. À cet égard, la majorité de la Commission fiscale du Grand Conseil est allée au-delà de nos espérances puisque, renonçant à des amendements à l'issue jugée incertaine, elle a refusé fin avril 2021, l'entrée en matière sur ce projet de loi. Il reste à savoir ce que le Grand conseil, dans son ensemble, décidera. Le signal semble toutefois clair s'agissant de l'opposition aux hausses fiscales.

Tu pardonneras l'impossibilité de revenir sur la centaine de dossiers traités en trois ans et nos multiples auditions devant les commissions parlementaires et tu accepteras ce mot plus personnel : je te remercie vivement d'avoir, dès le premier jour et sans cesse, cultivé l'échange et l'émulation intellectuelle dans une relation particulièrement agréable, de sorte que nous pouvons dire que nous avons formé une très belle équipe à laquelle j'associe, bien sûr, l'ensemble des collaboratrices et des collaborateurs. Merci Pascal!

CHRISTOPHE AUMEUNIER
Secrétaire général

sommaire

- 02** LES JOYAUX DE LA RADE
- 08** NICOLAS GRANGE NOUVEAU PRÉSIDENT
- 10** RETOUR SUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
- 12** SAUVONS LE PAV!
- 13** MARCHÉ IMMOBILIER
- 16** CRÉER SON POTAGER GOURMAND
- 19** ANNUAIRE GENEVOIS DE LA FMB
- 21** JURISPRUDENCES
- 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

Les bâtiments historiques de Genève

LES JOYAUX DES BERGES DE LA RADE DE GENÈVE

Les immeubles de prestige dont les façades se reflètent sur la surface de la rade constituent incontestablement un atout de premier ordre pour Genève. Sur la rive droite, de véritables perles y furent érigées à l'origine pour accueillir les touristes et hommes d'affaires. Elles constituent une véritable carte de visite pour la cité de Calvin.

TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL

PHOTOS DE MAGALI GIRARDIN



Il n'est pas aisé de dresser un inventaire exhaustif des bâtiments historiques qui embellissent la rade de Genève. Cela fait des siècles que les habitants de la ville ont redoublé d'efforts pour rendre les abords de la cité suffisamment attrayants pour inciter marchands, artisans et commerçants à y déposer leurs balluchons et à contribuer ainsi à la fortune des habitants de la cité. L'essor des activités liées à l'horlogerie et à la bijouterie a aussi assuré le bien-être de la population, ce qui a poussé les artisans et commerçants à se rallier au protestantisme qui leur servit de précepte de vie.

« LA DÉMOLITION INSUFFLA UN
RENOUVEAU À TOUT CE QUARTIER.
DES IMMEUBLES ET HÔTELS DE LUXE
NAISSENT ALORS SUR LES TERRAINS
SITUÉS À PROXIMITÉ DES RIVES. »



Toutes ces règles ont été appliquées lors de la construction des immeubles qui offrent une vue panoramique impressionnante sur la rade de Genève. Quelle que soit la perspective, on découvre à chaque détour un joyau de l'architecture. Il faut pourtant trouver le bon angle qui permet d'apprécier à sa juste valeur les trésors d'ingéniosité et de délicatesse qu'il a fallu déployer pour concrétiser les idées qui trottaient dans la tête de tous ceux qui ont inventé la voie la plus judicieuse pour exprimer leur génie artistique. Dès lors, ce n'est pas un hasard si aujourd'hui encore, la préservation et la restauration des chefs-d'œuvre de l'architecture d'antan font qu'ils renaissent dans l'écrin exceptionnel que constitue la rade de Genève.

Le commerce stimule les échanges de marchandises

La construction des villes riveraines du lac a largement profité de l'utilisation des barques sur le Léman. Mentionnées dans les archives de Savoie, leur présence sur le Léman furent inspirées des galères qui les y précédèrent. Celles-ci ont été mises à contribution pour transporter des marchandises d'une ville lémanique à l'autre et, surtout, pour aller chercher des pierres dans les carrières de Meillerie pour construire les villas et autres bâtiments qui furent érigés à Genève. Les barques arrivaient dans les ports de la ville. Sur la rive gauche, l'actuelle place du Molard (à l'époque en grande partie inondée) servait de lieu d'accostage pour les embarcations, alors que, sur la rive droite, cela se faisait dans le port naturel des Pâquis, qui a été comblé en 1862 et où a été érigé en 1877 le mausolée de Charles II d'Este-Guelph, duc de Brunswick qui légua toute sa fortune à la ville.

La démolition des fortifications, à partir de 1850, insuffla un renouveau à tout ce quartier. Des immeubles et hôtels de luxe naissent alors sur les terrains situés à proximité des rives, jusqu'alors délaissées en raison des inondations que l'on y craignait avant la régularisation du plan d'eau. ▲

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



LE BEAU-RIVAGE MÉRITE BIEN SA RÉPUTATION

L'idée de construire un hôtel de luxe à côté du débarcadère de la rive droite revient à Jean-Jacques et Albertine Mayer, un couple suisse d'origine allemande passionné des lieux. Au fil des ans, l'établissement inauguré en 1865 s'est hissé au rang de référence en termes d'hébergement hôtelier de luxe sur le plan helvétique et européen. Jusqu'en décembre 2020, cinq générations de Mayer se sont succédé à la tête de l'hôtel qui compte six salons de réception, 72 chambres de standing et 23 suites offrant pour la plupart une vue directe sur le jet d'eau et le Mont-Blanc. Leurs parquets ont été foulés par d'illustres témoins de leur époque.

« IL FAUT ATTIRER LA CLIENTÈLE SUISSE, QUI REPRÉSENTE AUJOURD'HUI 60% DE CELLE-CI, CONTRE 15% SEULEMENT AUPARAVANT. »

Lars Wagner

Repris fin 2020 par la dynastie espagnole Casacuberta, en pleine période plombée par la pandémie de coronavirus et après une lourde rénovation, l'établissement a vécu une période particulièrement difficile qui l'a obligé à fermer ses portes provisoirement avant de redémarrer son exploitation sous de nouveaux auspices. Durant toute cette période, la direction est restée active, sous la houlette de Lars Wagner. Dans le métier depuis 35 ans et appelé au poste de directeur général au début de 2019, celui-ci a pour philosophie de mettre l'accent sur le développement des affaires. « Si vous avez une direction qui vous suit, c'est toujours plus facile de travailler dans ce sens », indique-t-il. « Le changement de propriétaire ne modifie en rien l'orientation de la maison. Il faut attirer la clientèle suisse, qui représente aujourd'hui 60% de celle-ci, contre 15% seulement auparavant. »

Des travaux de réfection sont encore prévus, en particulier en ce qui concerne les chambres. La gestion du personnel a été revue en mettant l'accent sur la polyvalence de la formation des employés, basée sur les permutations de poste. « Notre but est d'offrir une vingtaine d'heures de perfectionnement par année aux employés ». Un effort qui semble porter ses fruits. L'hôtel vient d'être désigné meilleur employeur de Suisse romande dans la catégorie des établissements hôteliers dans l'enquête réalisée par le magazine Bilan en 2021. ▲



LE PALAIS WILSON, UNE VOCATION INTERNATIONALE EN FAVEUR DES DROITS HUMAINS

Construit entre 1873 et 1875 par l'architecte genevois Jacques-Elisée Goss pour accueillir la noblesse européenne dans ses pérégrinations à travers le vieux continent, l'hôtel National, futur Palais Wilson, comportait à l'origine 225 chambres (dont 79 avec une salle de bain individuelle) réparties sur cinq étages. L'hôtel n'attira pas assez de clients pour équilibrer ses comptes et fit faillite peu après son ouverture, avant d'être repris par la Banque fédérale pour un montant de 700 000 francs.

Au Palais Wilson, en revanche, le manque d'entretien et deux incendies (en 1985 et 1987) provoquent la dégradation du site. Celui-ci subit d'importantes rénovations en 1993 et 1998 avant d'être loué au Haut-Commissariat aux droits de l'homme (HCDH). Depuis, des travaux d'entretien y sont constamment réalisés. Le chauffage et le rafraîchissement du bâtiment sont assurés par un système de pompage au lac propre au bâtiment, nous explique Julien Monney, responsable de la gestion et de



« DEPUIS 1998, CE SONT SURTOUT DES TRAVAUX COURANTS QUI ONT ÉTÉ PRODIGUÉS AU BÂTIMENT. »

Julien Monney

Lors de son passage à Genève en 1920, où il avait pour mission de trouver un logement au personnel de la Société des Nations (SdN), sir Eric Drummond, alors son secrétaire, considéra que ce vaste bâtiment serait idéal pour abriter les fonctionnaires et politiciens chargés de travailler pour l'organisation. La SdN achète ainsi ce bâtiment pas encore terminé pour 5,5 millions de francs. Les architectes sont alors mandatés pour transformer les chambres en bureaux, les salons en salle de réunion et les locaux de service en dépôts de matériel et d'archives. En hommage à l'engagement du président américain Woodrow Wilson en faveur de la paix, l'hôtel National est rebaptisé Palais Wilson et le Quai du Léman Quai Wilson.

Trop à l'étroit dans ces murs, l'Organisation des Nations Unies (ONU), qui a succédé à la SdN, procède à un échange de terrain avec le Parc de l'Ariana et y entreprend la construction du Palais des Nations, où elle installe ses bureaux et ses salles de réunions en 1937.

l'entretien du Palais Wilson à la direction du service de gestion immobilière de la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI). Des améliorations ont été apportées à l'isolation des fenêtres. Des verres électrochromes (qui se foncent avec l'augmentation de l'ensoleillement) sont posés en façade pour éviter la surchauffe des bureaux et des salles de conférence en été. Une cafeteria de 60 places a aussi été aménagée au rez-de-chaussée. « Depuis 1998, ce sont surtout des travaux courants qui ont été prodigués au bâtiment », précise Julien Monney. « L'architecture des lieux ne se prête pas à une vision moderne des espaces de travail. Les surfaces de distribution des bureaux (couloir, escaliers, etc.) sont importantes vis-à-vis des bureaux eux-mêmes, cette typologie ne correspond plus aux besoins actuels des locataires de bureaux. » Mais les choses pourraient évoluer : le propriétaire procède à une étude visant à rénover l'intérieur en préservant l'aspect historique du bâtiment. ▲

EQA

POUR LA PROCHAINE GÉNÉRATION.

Le nouvel EQA. 100% électrique.

TESTEZ-LE

HONNEUR À LA SCIENCE À LA VILLA BARTHOLONI

Construite en 1829 et 1930 à la demande des frères Jean-François et Constant Bartholoni sur un vaste domaine qu'ils venaient d'acquérir, la villa éponyme offre une vue spectaculaire sur le lac et le cirque alpin qui s'impose en arrière plan. Pour la réalisation de la bâtisse, les deux frères demandent à l'architecte Félix-Emmanuel Callet de dessiner non seulement une villa estivale, consacrée au délasserment, mais aussi de modeler le parc à l'anglaise et les cheminements qui descendent en pente douce jusqu'aux berges du lac ainsi qu'un chalet utilisé pour accueillir amis et connaissances.

L'idée d'y installer un musée d'histoire des sciences remonte à 1962 et son inauguration se concrétise deux ans plus tard. Quand on demande quel est à son goût l'objet le plus marquant de la collection, Laurence-Isaline Stahl Gretsch, responsable du musée, répond du tac au tac avec fierté: « C'est la maison elle-même ». Restaurée récemment, la décoration des murs et des plafonds est impressionnante. Le rez-de-chaussée

comprend des pièces d'apparat finement décorées, avec un grand salon de réception, la salle à manger, la salle de billard, un cabinet de lecture et une salle de bain. La renommée du musée passe aussi par la qualité, la finesse et la précision qui ont été portées à la restauration. On y retrouve sur les murs et au plafond des scènes mythologiques d'inspiration pompéienne. « Tout a été fait pour que ce soit la maison qui soit toujours gagnante ».

Des travaux de conservation et de restauration ont été effectués entre 1985 et 1992. Ils ont porté sur la réfection des peintures murales et des plafonds ainsi que des stucs. Le rez-de-chaussée était consacré à l'accueil, aux réceptions et au délasserment alors que le premier étage abritait les appartements de maîtres, les chambres d'amis et celles des domestiques.

Le nombre des objets exposés dans le musée est impressionnant et l'accent est porté sur leur utilisation, laquelle témoigne de l'avancée très marquée de la science à Genève au cours des années où les découvertes scientifiques proliféraient. Ces objets sont issus des cabinets de savants tels que De Saussure, Pictet, de la Rive, Colladon, etc. qui ont marqué le siècle des lumières. Ils sont des témoins de la première heure de recherches visant à replacer les avancées scientifiques dans leur contexte original, dans le domaine de l'astronomie, de la microscopie, de l'électricité et de la météorologie. Cela permet de saisir les défis qui se heurtaient à leur compréhension. « Le musée organise des expositions temporaires qui occupent le tiers du musée, ainsi que la Nuit de la science qui a lieu tous les deux ans », précise fièrement Laurence-Isaline Stahl Gretsch. ▲



*« TOUT A ÉTÉ
FAIT POUR QUE
CE SOIT LA
MAISON QUI
SOIT TOUJOURS
GAGNANTE. »*

**Laurence-Isaline
Stahl Gretsch**



LE RESTAURANT DE LA PERLE DU LAC

Le cadre dans lequel est implanté l'établissement est admirable. Érigé à deux pas des berges du lac, il nous invite à nous assoir sur sa terrasse qui offre une perspective unique sur la rade, le jet d'eau et les montagnes enneigées. La parcelle appartenait depuis 1825 à Jean-François Bartholoni, illustre banquier parisien d'origine genevoise, qui y construisit un hôtel particulier et un chalet servant alors de dépendance sur un terrain descendant en pente douce jusqu'aux berges du Léman. La ville de Genève y hérite de trois parcelles. Hans Wilsdorf, fondateur et directeur de la fabrique d'horlogerie Rolex acquiert l'une d'entre elles et transforme le chalet qui s'y trouvait en confortable et spacieuse résidence. L'établissement comprenait alors quelques chambres d'amis, les logements du personnel et des écuries.

*« QUAND LE BEAU TEMPS
REVIENT, TOUT LE MONDE
SE SOUVIENT DE NOUS. »*

Bekim Haziri

L'existence du restaurant remonte à 1930, quand Fritz Döbeli, un restaurateur de renom, demanda à la municipalité de Genève à le transformer en restaurant-crèmerie. Il y vécut son apogée dans les années 1970-1980 et décrocha même une étoile au Guide Michelin. Cet établissement appartenant à la ville de Genève est situé à quelques pas des institutions internationales. Il attire une clientèle exigeante, mais aussi amoureuse de ses anciens décors. Par beau temps, sa terrasse de 80 places est envahie de fins gourmets en quête de son magnifique emplacement. Si le ciel se couvre, les clients peuvent se rabattre sur le restaurant intérieur qui peut contenir jusqu'à 60 couverts.

Fidèle depuis 25 ans au service du restaurant, Gérard Lamarche en assure la direction avec Bekim Haziri au poste de gérant depuis 2011. « Nous sommes satisfaits de notre collaboration avec la ville de Genève, surtout en cette période de Covid qui s'avère très difficile. Par chance, nous avons eu son soutien aussi bien en ce qui concerne le loyer que les aides pour le chômage du personnel », explique Gérard Lamarche.



La décoration intérieure est peut-être un peu désuète, mais c'est aussi ça qui donne tout son charme à l'établissement. Après tout, n'est ce pas ce qui se trouve dans les assiettes qui compte ? « Notre cuisine est très française, mais aussi adaptée à la clientèle internationale. Nous profitons surtout de notre situation exceptionnelle. Nous sommes le seul restaurant de la ville de Genève qui soit effectivement au bord du lac », poursuit Gérard Lamarche. « Quand le beau temps revient, tout le monde se souvient de nous », ajoute Bekim Haziri. ▲

*« NOUS SOMMES LE SEUL
RESTAURANT DE LA VILLE DE
GENÈVE QUI SOIT EFFECTIVEMENT
AU BORD DU LAC. »*

Gérard Lamarche

 **Gindraux
Fenêtres**

100% suisse
Fabrication et pose par nos soins



**Votre Fenêtrier®
suisse depuis 1907**



NICOLAS GRANGE, NOUVEAU PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE

Lors de l'Assemblée générale de la Chambre genevoise immobilière du 27 mai 2021, Nicolas Grange a succédé à Pascal Pétroz, arrivé au terme de son mandat. Rencontre avec le nouveau président de la Chambre genevoise immobilière.

Né à Genève, associé et administrateur de la Régie GRANGE depuis plus de 30 ans, Nicolas Grange a siégé de très nombreuses années au sein du Comité de l'USPI Genève, en commission de conciliation, et présidé pendant plus de quinze ans le Conseil d'école de l'Institut d'études immobilières, dont il est lui-même diplômé après avoir obtenu une licence universitaire en science économique et commerciale. Il siège également dans plusieurs conseils d'administration d'entités en relation avec le secteur immobilier.

Le logement, et plus largement, l'aménagement du territoire demeurent les préoccupations n°1 des Genevois. Quelle analyse faites-vous de la situation actuelle ?

Genève rencontre depuis toujours différents facteurs qui entravent un développement harmonieux de son territoire et je citerais pour les principaux :

- un territoire exigu ;
- un clivage politique droite-gauche trop souvent bloquant ;
- une trop faible proportion de propriétaires ;
- une vision souvent étriquée de nos autorités politiques.

Les actions menées par la CGI ont de tout temps été nécessaires et efficaces afin de défendre la propriété foncière et les intérêts de ses membres, malgré un climat difficile et un environnement législatif le plus contraignant de Suisse.

A titre d'exemple, je me suis toujours interrogé : comment le législateur a-t-il pu entériner en zone de développement un prix du terrain identique, quelle que soit sa situation, alors que dans toutes les universités du monde, on nous apprend que les 3 règles d'or de l'immobilier sont : **situation – situation – situation.**

À n'en pas douter, le dysfonctionnement de la zone de développement et les abus qui en ont parfois découlé viennent en grande partie de cette aberration et, même si la LGZD est en vigueur depuis plus de 30 ans, ces fondamentaux n'ont jamais été corrigés et cela démontre à quel point le système dans lequel nous évoluons est verrouillé et manque singulièrement de dynamisme.

Quels avantages y a-t-il à être propriétaire aujourd'hui ?

Sans conteste le très bas niveau des taux d'intérêts hypothécaires que nous connaissons depuis de nombreuses années et qui, selon moi, n'est pas près de s'inverser, rend la propriété foncière extrêmement attractive. En effet, si on convertit les intérêts hypothécaires et les charges de copropriété en loyer, pour un logement identique, un propriétaire d'appartement payera deux fois moins qu'un locataire.

Reste certes la problématique des fonds propres, mais la libération d'une partie de son 2^e pilier est là pour y remédier partiellement et comment mieux profiter de son 2^e pilier de manière anticipée qu'en vivant dans son propre logement ?

Pour finir, malgré tout ce que l'on peut lire, le niveau des prix sur le canton de Genève est raisonnable par rapport aux grandes villes des pays qui nous entourent et compte tenu, des atouts incroyables que possède l'arc lémanique, les prix de l'immobilier résidentiel ne devraient pas connaître de turbulences au cours de ces prochaines années.

« SI ON CONVERTIT LES INTÉRÊTS HYPOTHÉCAIRES ET LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ EN LOYER, POUR UN LOGEMENT IDENTIQUE, UN PROPRIÉTAIRE D'APPARTEMENT PAYERA DEUX FOIS MOINS QU'UN LOCATAIRE. »

Par ailleurs, en termes d'infrastructure, de sécurité, de paix sociale, Genève se trouve sans conteste sur le podium européen, d'autant plus qu'elle dispose d'un aéroport international de premier plan tout en se situant au cœur de l'Europe.

Quels projets l'action de la Chambre a permis de combattre ?

La liste est longue, mais si je devais en retenir 3 qui ont marqué ces 3 dernières années, cela serait sans conteste :

1. L'engagement de la CGI dans la réforme de la fiscalité des entreprises, qui était un sujet vital pour le maintien des multinationales nécessaires au développement de Genève.
2. L'engagement de la CGI dans la limitation des zones réservées telles que prévues par le Conseil d'état, qui auraient durablement entravé le développement de la ceinture périphérique genevoise et limité fortement l'accès à la propriété.
3. Pour terminer, l'engagement récent de la CGI pour l'obtention des différents accords VESTA, venant en aide aux locataires commerciaux touchés de plein fouet par le COVID et là aussi, cela a été une action nécessaire et salvatrice pour l'économie de notre canton.

Quels seront les actions à venir de la Chambre ?

Les principaux enjeux qui nous attendent au cours de ces prochaines années sont de toute évidence :

1. Les défis écologiques colossaux auxquels nous sommes confrontés, sachant que les bâtiments sont un des plus gros pollueurs de la planète. Il est cependant exclu que les propriétaires genevois aient à supporter seuls les coûts faramineux de nouvelles installations ou rénovations dans des délais intenable. Tirons les leçons du passé et évitons les délais impossibles de remplacement des fenêtres.
2. La défense de la propriété foncière dans un environnement où l'étatisation du sol est omniprésente.
3. La fiscalité immobilière afin que Genève reste une place attractive tant pour les entreprises que pour les individus, car la croissance – donc les recettes fiscales – a besoin d'un environnement stable et attrayant faute de quoi les principaux contribuables quitteront irrémédiablement Genève. Sur-solliciter les propriétaires genevois pour éponger la dette de l'état, c'est prendre le risque à termes d'un exode des contribuables vers Vaud ou la France, ce qui entrainerait un effondrement des recettes car, pour rappel, les propriétaires contribuent largement aux finances du Canton. C'est aussi mettre en difficulté des retraités qui ont acquis leur villa ou leur appartement il y a de nombreuses années.

La CGI est fortement mobilisée sur l'ensemble de ces thématiques pour défendre les droits et les intérêts des propriétaires genevois.

Je n'aimerais pas terminer cette interview sans remercier chaleureusement notre Président sortant Pascal Pétroz pour ses 3 années de présidence qu'il a assumées avec brio et un enthousiasme sans égal. Il aura marqué sans aucun doute sa présidence de son empreinte avec de très nombreux combats gagnés et une facilité déconcertante à parler avec toutes les forces politiques, quel que soit leur positionnement.

Un grand merci aussi à notre secrétaire général Christophe Aumeunier pour son engagement sans faille et sa grande connaissance des rouages du fonctionnement de notre monde associatif et de notre système politique, et sans qui le bilan des actions menées par la Chambre n'aurait pas été le même. ▲

RETOUR SUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Bénédicte Guillot

Le 27 avril se tenait la 101^e Assemblée générale de la CGI. Un événement 100% numérique, diffusé en direct et durant lequel les membres ont pu voter en ligne, de manière sécurisée, via la blockchain.

Covid oblige, l'Assemblée ne pouvait malheureusement avoir lieu en présentiel cette année encore. En 2020, nous avons opté pour une formule par voie circulaire et un envoi des bulletins de vote par courrier. Cette année, estimant que les dossiers et les enjeux qui attendent les propriétaires doivent s'accompagner d'explications plus poussées, le Comité a fait le choix d'un événement plus interactif et humain.

C'est donc depuis un studio et face caméra que Pascal Pétroz, président de la Chambre, a ouvert la 101^e Assemblée générale de la CGI. Olivier Cerutti, trésorier, a pris le relais le temps de présenter les comptes 2020 et le budget 2021. À noter que le résultat de l'exercice est positif malgré la conjoncture, et ce grâce à plusieurs ajustements des charges courant 2020. Le budget 2021 se veut prudent pour anticiper d'éventuelles conséquences économiques de la crise.

Pascal Pétroz a ensuite présenté un panorama des événements marquants de 2020. Il est notamment revenu sur le fort succès des accords Vesta sur le paiement des loyers commerciaux, conclus entre la CGI, l'USPI Genève, l'ASLOCA et l'État de Genève, ainsi que sur le projet de réévaluation fiscale des villas et appartements qui pourrait engendrer des hausses d'impôt massives et qui, pour le moment, est refusé par le Grand Conseil, comme nous le souhaitons.

Christophe Aumeunier, secrétaire général, a fait le point sur les perspectives 2021 et rappelé combien elles étaient fragiles en matière de fiscalité. Les efforts doivent donc rester constants et soutenus.

Il a ensuite détaillé les conséquences financières, pour les propriétaires, de la loi sur le CO₂ et évoqué le projet de règlement cantonal de la loi sur l'énergie. En substance, la CGI reste absolument convaincue par les objectifs climatiques à atteindre et les efforts communs qui doivent être consentis. Cependant, comment dire oui à une loi et un projet de règlement alors que les autorités fédérales et cantonales n'ont apporté à ce jour aucune réponse aux questions essentielles que nous avons au niveau technique et financier, qu'il s'agisse d'investissement, de subvention ou de répercussions des coûts sur les charges ou les loyers ?

« CETTE ANNÉE, ESTIMANT QUE LES DOSSIERS ET LES ENJEUX QUI ATTENDENT LES PROPRIÉTAIRES DOIVENT S'ACCOMPAGNER D'EXPLICATIONS PLUS POUSSÉES, LE COMITÉ A FAIT LE CHOIX D'UN ÉVÉNEMENT PLUS INTERACTIF ET HUMAIN. »

Pascal Pétroz a repris la parole pour présenter les changements au sein du Comité. Dominique Burger, Bertrand Reich ainsi que lui-même quittent le Comité. Ils sont tous les trois remerciés par le Comité pour leur engagement sans faille et leur apport d'expertise.

Un nouveau membre fait son entrée au Comité : Me Corine Rosset-Bonvin, notaire. Pascal Pétroz étant arrivé au terme de son mandat de président, le Comité a élu Nicolas Grange pour lui succéder. Ce dernier s'est présenté en quelques mots ; vous trouverez son interview dans le présent numéro. La nouvelle composition du Comité a été validée à l'unanimité par les votants de l'Assemblée générale.

La soirée s'est clôturée par l'intervention de Blaise Goetschin, président de la Direction générale de la BCGE, sur les perspectives économiques 2021. L'économie suisse ressort presque indemne de la crise. Elle doit cependant veiller à ne pas s'affaiblir de l'intérieur, notamment en évitant de s'imposer à elle-même des règles allant au-delà des standards internationaux de toutes sortes, y compris environnementaux. L'économie immobilière offre toujours d'excellentes perspectives ; il conviendra de ne point trop la brider par des règles excessives et de s'assurer d'une offre d'approvisionnement large en logements.

Une étude réalisée ce printemps par The Economist décernait plutôt de bons points à la Suisse. Elle affirmait aussi que les mouvements de contestation dans le monde contre la croissance et le capitalisme étaient consécutifs à des pro-



Olivier Cerutti



Christophe Aumeunier



Blaise Goetschin

blématiques d'accès au logement pour certaines catégories de citoyens, les jeunes en particulier. On retrouverait ainsi le vieil adage disant que, lorsque le contremaître ne peut plus posséder sa maison, la révolution est proche. Or, des prix abordables dépendent essentiellement de l'équilibre entre offre et demande, bien plus que des régimes légaux correcteurs, fédéraux et cantonaux, dont le secteur immobilier connaît trop bien les effets controversés.

Des choix politiques délicats s'imposeront à l'avenir. Ils devraient rester stratégiques et ne pas se manifester en de multiples micro-régulations facilitant l'exercice d'un pouvoir discrétionnaire des administrations et accroissant le coût final du logement. L'on retiendra une résilience très forte de l'économie genevoise, avec des secteurs très touchés tels que l'hôtellerie, la restauration ou l'événementiel, mais aussi des secteurs très dynamiques comme ceux de la finance, du négoce, de l'immobilier et de l'industrie d'exportation. ▲



Abalmmo ●

Plus qu'un simple logiciel
de gestion immobilière

AMÉNAGEMENT

SAUVONS LE PAV !



Ce périmètre a été déclassé en 2011. Dix ans plus tard, il s'agit de sauver son développement. C'est précisément ce que proposent de faire les députés Diane Barbier-Mueller (PLR) et Sébastien Desfayes (PDC), premiers signataires de deux nouveaux textes parlementaires en faveur du PAV.



Christophe Aumeunier

Le projet de loi et la motion déposés demandent que les proportions de logements à construire soient les mêmes au sein du périmètre PAV que pour l'ensemble de la zone de développement genevoise. Ces deux députés et les nombreux cosignataires de leurs textes relèvent avec une pertinence qu'il est difficile de leur contester, que les proportions de logements à réaliser en zone de développement ayant fait l'objet d'un compromis politique voté avec la loi 12661 le 28 août 2020, doivent être également appliquées au PAV. Une large majorité de la députation, dont nos adversaires politiques, avait voté ce compromis considérant que celui-ci était le mieux à même de répondre à la demande de logements des Genevois. En marge, la CGI avait pris acte de ce vote, tout en regrettant que le parlement et le gouvernement n'aient toujours pas commandé une étude fiable sur la demande de logements à Genève afin d'objectiver les décisions politiques relatives aux types de logements à construire.

Peu importe, car à ce stade, la cohérence doit primer. Rien ne justifie que le secteur PAV porte 62% de logements sociaux alors que le pourcentage retenu par une large majorité du Grand Conseil le 28 août 2020 pour l'ensemble de la zone de développement est de 33% afin de satisfaire cette demande.

Face à la mixité à rééquilibrer au sein du PAV, nos opposants politiques, hurlant à la spéculation, ont refusé ces deux textes avant même de les avoir lus. Ils sont irresponsables parce que notamment sourds à la fronde qui s'exprime en leurs propres rangs contre le mal-développement. Le concours d'investisseurs lancé par l'État sur le périmètre de la Caserne n'était pas – et de loin – suffisamment exigeant en termes de qualité. Cela ne doit pas se reproduire !

La mixité avec la réalisation minimale de 20% de PPE en pleine propriété est la seule garante de la qualité que nous nous devons d'exiger.

Ces derniers mois, des milliers de demandes ont été enregistrées auprès des régies immobilières qui s'occupent de projets de construction de propriétés par étages. La crise sanitaire entraîne une augmentation de la demande de propriété, et cette tendance est appelée à perdurer. La demande, singulièrement en zone de développement, n'a jamais été si forte. Les taux hypothécaires, encore historiquement bas, et la possibilité de les bloquer pour 15 à 20 ans, rendent la propriété très accessible. Souvent, il sera moins cher d'occuper un appartement en propriété (particulièrement en zone de développement) que de rester locataire. De plus, l'on contribue à sa prévoyance et l'on imagine transmettre un patrimoine.

La Fondation PAV, qui s'est dotée d'une direction à la fin de l'année 2020, sera dans l'impossibilité d'assumer les engagements financiers indispensables à la réalisation de la mutation qualitative du quartier. Seule une part de logements en propriété permet de tenter ce pari.

La gestion raisonnée et collective de cet espace est indispensable. Nous devons exiger que la densité s'accompagne de qualité, c'est au fond ce que proposent ces deux nouveaux textes parlementaires. ▲

MARCHÉ IMMOBILIER

LA PANDÉMIE MODIFIE LES RÊVES EN MATIÈRE D'HABITAT

Depuis plusieurs années, notre étude sur le logement idéal met en lumière les rêves spécifiques des Suisses et des Suissesses en matière de logement. Cette année, l'étude souligne que les restrictions dues à la pandémie de coronavirus ainsi que l'obligation de télétravail associée ont modifié les besoins de la population. L'habitat a gagné en importance – tant en ce qui concerne les espaces intérieurs qu'extérieurs. Ces nouveaux besoins semblent annonciateurs d'un changement de dynamique sur le marché immobilier.*



Stefan Heitmann
CEO et fondateur de MoneyPark



Depuis le début de la pandémie, le logement suscite une attention nettement plus grande. Après le prix d'achat, l'environnement extérieur de l'objet immobilier est devenu le deuxième critère décisif lors du choix d'une nouvelle propriété. Le niveau de finition de la construction a également gagné en importance en comparaison avec l'année écoulée. En outre, les jeunes, en particulier, souhaitent disposer de plus d'espace pour travailler à domicile. Environ une personne sur trois ne dispose pas de pièce dédiée au télétravail.

Le désir de devenir propriétaire reste important

Malgré la pandémie, la maison individuelle reste le rêve numéro 1 en matière de logement en Suisse, bien que les appartements en propriété aient légèrement gagné en popularité. Ce phénomène s'explique probablement par la hausse constante des prix et la pénurie de maisons individuelles sur le marché. La vie à la campagne continue de gagner en attractivité. Près de la moitié de la population (49%) privilégie aujourd'hui un cadre de vie rural, soit 9% de plus qu'avant le début de la pandémie. En revanche, la proximité immédiate entre le domicile et le lieu de travail perd en importance. Parmi les propriétaires actuels, 21% prévoient d'acheter une nouvelle propriété ou une propriété supplémentaire. Dans de nombreux cas, le désir d'achat a été renforcé par la pandémie. Toutefois, les résultats de l'étude montrent également que la recherche de la propriété idéale

devient de plus en plus longue et ardue. Un peu moins de la moitié des personnes en quête d'un nouveau logement effectuent leurs recherches depuis plus d'un an. Le nombre croissant d'acheteurs potentiels intéressés et du nombre de visites complique également la tâche aux vendeurs.

Nouvelle étape de vie, nouvelle propriété

Le marché immobilier pourrait se dynamiser au cours des prochaines années : 4% des propriétaires interrogés prévoient de vendre leur bien dans les trois ans à venir, principalement en raison d'un logement devenu trop grand. D'autres facteurs motivent ce choix, tels que le départ à la retraite ou l'envie de changer de lieu de résidence. Un peu plus d'un tiers des propriétaires (37%) sont particulièrement curieux de l'évolution de la valeur de leur bien, mais ils s'intéressent également dans une large mesure au potentiel d'optimisation énergétique (29%), à un soutien en matière de fiscalité (28%) et à la planification des coûts de rénovation (26%). Il est important pour les propriétaires d'obtenir une estimation de la valeur du marché, car 27% d'entre eux ne connaissent pas la valeur de leur bien. Il est temps de répondre à ces besoins et de fournir aux propriétaires et futurs propriétaires des informations détaillées et de qualité au sujet de leur bien et du marché immobilier de leur région. ▲

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

*une étude annuelle réalisée par MoneyPark, alaCasa et Helvetia

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



COMPTOIR IMMOBILIER

RÉGISSEURS DEPUIS 1825

HISSEZ

VOS OBJECTIFS

Gérance
Ventes
Location
Commercial
Pilotage
Prestige

comptoir-immo.ch

Leading

REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

Forbes
GLOBAL PROPERTIES

SERVICE · ÉTHIQUE · PERFORMANCE · DÉVELOPPEMENT DURABLE

JARDINAGE

CRÉER SON POTAGER GOURMAND CHEZ SOI

Vous souhaitez savourer vos propres fruits et légumes ou agrémenter vos plats d'herbes aromatiques fraîchement cueillies ? C'est possible, même si vous habitez en pleine ville : balcon, terrasse et cuisine sont autant de possibilités pour accueillir un potager productif. Voici quelques astuces qui vous guideront, de la semence à la récolte.



VÉRONIQUE STEIN

Les potagers urbains ont le vent en poupe : voir pousser ses cultures est un plaisir accessible à tous. En outre, avec leurs formes, textures et coloris multiples, les plantations sont des éléments de nature et de décoration vivement appréciés des citadins.

Avant de se lancer...

L'installation d'un potager doit se faire dans le respect de l'esthétique du quartier et/ou du bâtiment, tout en évitant de produire des nuisances pour le voisinage, notamment en ce qui concerne l'écoulement de l'eau d'arrosage. N'oubliez pas de contrôler la structure statique de votre balcon, car les jardinières plantées avec un terreau humide pèsent lourd. En cas de doute, mieux vaut se renseigner auprès de l'architecte.

Le type de contenants sera choisi en fonction de la place disponible mais aussi du design que l'on compte donner à son petit jardin. Du côté des pots, ceux en terre cuite sont à privilégier, car ils laissent passer l'eau et l'air. Il faut toutefois les protéger du froid en hiver et des fortes chaleurs estivales, ou les déplacer temporairement à l'intérieur du logement. Vous pouvez aussi opter pour des bacs au pied des murs latéraux ; haricots, pois, concombres ou même melons grimperont le long d'un treillage solidement fixé. Quant aux jardinières surélevées, sur pieds ou à roulettes, elles sont ergonomiques et pratiques à insérer dans des espaces restreints. Enfin, les carrés ou rectangles potagers sont faciles à monter. Disponibles en plusieurs tailles, ils s'adaptent aux petites comme aux grandes surfaces et se déclinent en divers matériaux (bois, acier, plastique, osier, etc.).

Que planter ?

Les herbes aromatiques prennent peu de place : une jardinière combinant thym, menthe, ciboulette, estragon, persil, sauge et basilic est une idée judicieuse. Il existe des mélanges d'aromatiques déjà prêts dans les commerces. Côté légumes, les tomates-cerises, les salades et les radis, ainsi que les aubergines et les courgettes conviennent très bien. Certaines variétés de mini-légumes (concombres, pastèques, poivrons, etc.) sont également adaptées à la culture en pots ou en jardi-

« *PENSEZ À AJOUTER QUELQUES FLEURS COMESTIBLES ORNEMENTALES ; ELLES APPORTERONT DE LA COULEUR ET DE LA FANTAISIE À VOS RECETTES.* »



nières. Enfin, rien de tel que les petits fruits gorgés de soleil : fraises, groseilles, framboises, etc. Pensez à ajouter quelques fleurs comestibles ornementales ; elles apporteront de la couleur et de la fantaisie à vos recettes.

La cuisine se transforme en potager

Si votre logement ne dispose pas de terrasse ni de balcon, vous pouvez réaliser un mini-potager dans votre cuisine : il vous procurera des herbes aromatiques, ainsi que de petits fruits et légumes. Plantez-y du basilic, du persil, du thym, de la ciboulette, de la menthe ou encore des fraises. Ce potager d'intérieur est un moyen idéal d'amener un brin de nature dans son habitation. Côté contenants, les pots en terre cuite apportent un look naturel et authentique. La plupart des plantes aromatiques sont très gourmandes en eau. Solution pratique, les pots à réserve d'eau contiennent un compartiment d'eau et un système qui procure aux plantes la quantité exacte d'eau dont elles ont besoin.

Les bons gestes

Pour créer son potager, il faudra d'abord installer un feutre géotextile de plantation au fond du bac ou du carré potager, puis répandre des billes d'argile sur 3 cm pour faciliter le drainage. Il s'agira ensuite d'étendre une seconde couche de feutre puis de remplir le contenant avec du terreau (sans tourbe) auquel on ajoutera un engrais naturel.

Notez que, pour les légumes-racines tels que carottes ou radis, il faut compter une hauteur de terreau de 40 cm ; quant aux légumes comme les salades, les radis rouges, les haricots nains et les oignons, 30 cm suffisent. Inutile d'ajouter plus de terreau afin de ne pas alourdir la jardinière. Une fois que la terre aura été tassée, les plants seront disposés (les plus hauts à l'arrière) et complétés éventuellement par du semis (radis par exemple). Il ne restera plus qu'à planter en tassant bien la terre autour des végétaux et à arroser régulièrement – de préférence le matin – au pied des plantes. Un système d'arrosage à diffusion lente peut être installé. L'ajout hebdomadaire d'un fertilisant organique à l'eau d'arrosage favorise une croissance rapide des légumes et leur apporte tous les nutriments nécessaires au cours d'une saison de culture. Très tendance : les étiquettes en ardoise qui identifient les plantations.

Dans le cadre de l'aménagement paysager de leur cour, jardin collectif ou même toiture, certains copropriétaires intègrent des potagers urbains : ces petits espaces deviendront rapidement des lieux de convivialité et de rencontres intergénérationnelles. Les habitants aguerris à la pratique du jardinage pourront transmettre leur expérience aux autres. Un petit paradis à partager ! Si vous souhaitez réaliser un potager plus conséquent et/ou en pleine terre, adressez-vous à une entreprise de jardinage ou à un architecte-paysagiste. Ils sauront réaliser un potager sur mesure que vous pourrez ensuite développer et entretenir à votre gré.

« LA PRODUCTION D'UN POTAGER URBAIN NE VOUS PERMETTRA PAS DE VOUS NOURRIR DE MANIÈRE AUTONOME MAIS CONSTITUERA SANS AUCUN DOUTE UN BAUME CONTRE LE STRESS DE LA VIE QUOTIDIENNE ! »



Pérenniser ses cultures

La récolte sera fructueuse dès la première année; la terre contenue dans les jardinières s'appauvrit toutefois rapidement. Il est donc recommandé de la renouveler au moins partiellement chaque année. Dans les magasins de jardinerie, des spécialistes sont à votre disposition pour vous fournir des conseils, par exemple sur les distances à respecter entre les plants ou sur la nécessité éventuelle d'installer des tuteurs. Très utile: un calendrier indiquant les dates de plantation, et quelques informations de base comme le niveau d'ensoleillement requis ou la profondeur du terreau.

La production d'un potager urbain ne vous permettra pas de vous nourrir de manière autonome, mais constituera sans aucun doute un baume contre le stress de la vie quotidienne! ▲

Votre bien être
de bonnes mains



L'immobilier de demain
Depuis cinq générations

GRANGE

& CIE

grange.ch

L'ÉDITION 2021-2022 DE L'ANNUAIRE GENEVOIS DES ENTREPRISES DE LA CONSTRUCTION EST PARUE

La Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB), organisation faîtière de l'industrie de la construction à Genève réunissant plus de 1'200 entreprises actives dans tous les métiers du bâtiment, publie chaque année l'Annuaire genevois des entreprises de la construction.



L'édition 2021/2022 de cet outil indispensable pour les maîtres d'ouvrage, les mandataires (architectes, ingénieurs), les entreprises générales, les propriétaires et le grand public vient de sortir. Les entreprises y sont répertoriées par secteur d'activité, ce qui permet de trouver facilement des prestataires par métier et spécialité.

Recourir à ces entreprises est intéressant à plusieurs titres. Celles-ci appliquent les conventions collectives de travail (CCT) de leurs métiers, gage de conditions de travail de qualité.

Elles sont également toutes affiliées auprès des caisses de compensation genevoises, qui sont en mesure de certifier du respect des obligations conventionnelles, sociales et fiscales, via la délivrance d'une attestation « multipack », document que les maîtres d'ouvrage sont en droit d'exiger en tout temps.

Enfin, le recours à ces entreprises locales est synonyme de service de proximité, gage de fiabilité et d'un suivi des travaux dans la durée.

L'Annuaire contient aussi nombre d'informations utiles pour les maîtres d'ouvrage. On y trouve notamment :

- la liste des experts FMB, spécialistes dûment agréés auxquels toute partie peut faire appel en vue d'une expertise ;
- les prix et informations générales pour les travaux en régie ;
- les Conditions générales du contrat d'entreprise FMB-FAI-État de Genève-Ville de Genève (édition 2016), utilisées par les maîtres d'ouvrage publics et privés du canton de Genève et garantes de conditions d'exécution équilibrées pour toutes les parties au contrat. ▲

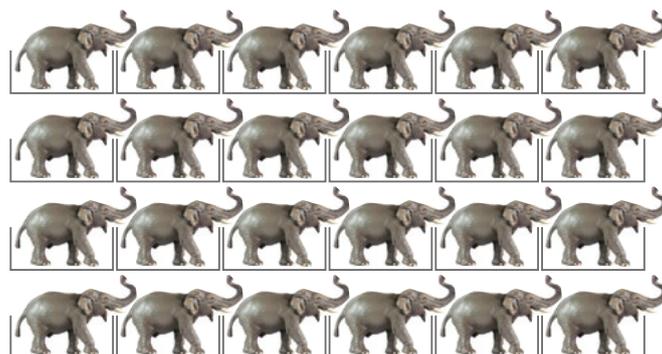
Pour recevoir gratuitement une version papier de l'Annuaire, il suffit de s'adresser à la FMB par téléphone (022 339 90 00) ou par courriel (info@fmb-ge.ch). Pour télécharger l'Annuaire au format PDF, ou le consulter directement en ligne, rendez-vous sur le site Internet de la FMB à l'adresse www.fmb-ge.ch/annuaire-2

QUALITÉ ET FIABILITÉ LE CHOIX DES GRANDES MARQUES



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

le stockage en grand



BALESTRAFIC

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

Hypothèque? DL MoneyPark.

www.d-l.ch

Taux actuel
à 10 ans
0,75%

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 150 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^{er} entretien sans frais et sans engagement

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

JURISPRUDENCES RÉCENTES



Anne Hiltbold

TRANQUILLITÉ DANS UNE PPE

Le Tribunal fédéral a rendu, en date du 22 avril 2021, un arrêt intéressant dans le domaine de la propriété par étages PPE.

C'est le droit au calme et à la tranquillité qui a été défendu par Me Nicolas SAVIAUX, avocat à Lausanne, pour le compte d'une copropriétaire d'étage, dans une très petite structure, puisqu'elle comportait trois unités d'étages. Le règlement de PPE prévoyait ce qui suit: « *Les locaux sont destinés à l'habitation. L'exercice d'une profession est autorisé dans la mesure où il ne nuit pas à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble, qu'il n'apporte aucune gêne aux autres propriétaires par étage, notamment en raison du bruit, des odeurs et des trépidations* ».

Une telle formulation, ou similaire, se retrouve dans de très nombreux règlements de PPE. Une formulation analogue se trouve dans le règlement d'administration et d'utilisation PPE de la Chambre Vaudoise Immobilière (CVI). Le règlement de la CGI prévoit pour sa part que « *Toutes les activités susceptibles d'importuner ou de provoquer un désagrément pour les occupants de la copropriété par étages à l'intérieur comme à l'extérieur des locaux sont interdites.* »

Dans l'affaire jugée de cette petite PPE, une des autres copropriétaires d'étages pratiquait l'activité de maman de jour (accueil d'enfants à la journée), étant au bénéfice d'une autorisation de la Commune de Renens.

Tant les instances cantonales que le Tribunal fédéral ont considéré que l'activité de maman de jour n'était pas compatible avec le règlement de la PPE en question, sur la base d'une analyse théorique (*in abstracto*), sans nécessité de devoir examiner s'il était prouvé que l'activité litigieuse était concrètement excessive (analyse *in concreto*).

Les faits retenus découlent de l'expérience générale de la vie, perceptible par tout un chacun, à savoir que la garde de plusieurs jeunes enfants dans un appartement est susceptible d'entraver la tranquillité du voisinage, que ce soit en termes de bruit ou de trépidations, sans que celui qui s'en plaint doivent les prouver concrètement.

Ce résultat est plutôt réjouissant, surtout en cette période de pandémie, qui a accru le phénomène du télétravail. Ce dernier pourrait peut-être demeurer, dans le futur, une composante importante de l'activité professionnelle, même après la fin de la pandémie.

Il est important de préciser que cette jurisprudence s'est fondée sur le cas d'espèce de cette petite structure de PPE. L'on ne peut pas forcément en déduire comme généralité que des professions telles mamans de jour ne seraient pas autorisées dans d'autres structures de PPE. Tout dépend des circonstances et, bien sûr, du règlement de la PPE en question.



Il est clair aussi qu'en présence d'une affectation mixte logements/locaux commerciaux (dans une PPE), une activité professionnelle de garde d'enfants dans un local commercial pourrait probablement être envisageable.

Toutefois, l'arrêt du 22 avril 2021 de la Haute Cour est un garde-fou très utile face à une certaine tendance, observée ces dernières décennies, à développer des activités à son domicile, guère compatibles avec la tranquillité des autres habitants. On pense en particulier à Airbnb.

Cet arrêt fera l'objet d'un commentaire lors des prochains Sprints de l'immobilier le 30 septembre. ▲



RÉGIE TOURNIER

**Gérance
Copropriétés
Ventes
Valorisation
Conseils**

Régie Tournier SA
Cours de Rive 4
1204 Genève

+41 22 318 30 70
regie@tournier.ch
www.tournier.ch

JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

1 LE FAIT, POUR UN LOCATAIRE, DE REFUSER DE TRANSMETTRE SON ATTESTATION D'ASSURANCE RC AUTORISE-T-IL LE BAILLEUR À RÉSILIER LE BAIL DE MANIÈRE ANTICIPÉE ? ARRÊT DU TRIBUNAL FÉDÉRAL 4A_468/2020 DU 9 FÉVRIER 2021

Dans cette affaire, un contrat de bail portant sur un appartement de 6.5 pièces au 4^e étage d'un immeuble à Meyrin est conclu depuis 1992. En janvier 2018, un dégât d'eau est survenu dans l'appartement du locataire ainsi que dans celui de ses voisins du dessous. Le 27 mars 2018, la régie a écrit au locataire que son lave-vaisselle était la cause de l'inondation et l'a prié de lui transmettre sa police d'assurance responsabilité civile pour pouvoir déclarer le sinistre. Le locataire n'a jamais transmis sa police d'assurance, malgré plusieurs demandes de la régie. Dès lors, par courriers des 18 avril 2018 et 3 juillet 2018, la régie a mis en demeure le locataire de produire une attestation de responsabilité civile, faute de quoi elle résilierait son bail. Aucun document n'ayant été transmis dans le délai imparti, le bail du locataire a été résilié par avis de résiliation du bail du 25 juillet 2018 pour le 31 août 2018 en application de l'art. 257f al. 3 CO.

Les instances cantonales ont considéré que le congé était efficace. Le locataire forme un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral. Le Tribunal fédéral s'est penché sur la question de savoir si l'absence de conclusion d'une assurance responsabilité civile privée, respectivement le refus de fournir au bailleur l'attestation établissant l'existence d'une telle assurance, était une obligation dont la violation pouvait entraîner une résiliation fondée sur l'art. 257f al. 3 CO et en particulier si elle rendait la poursuite du bail insupportable pour le bailleur. La conclusion d'une assurance responsabilité civile vise à assurer le risque de dommages à l'objet du bail pouvant entraîner des coûts importants. Le fait pour le locataire de ne pas transmettre d'assurance responsabilité civile au bailleur l'expose à une résiliation anticipée de son bail conformément à l'art. 257f al. 3 CO dès lors qu'une violation grave du contrat est commise. Dans ce cas, il est présumé que cette omission rend la poursuite du bail insupportable pour le bailleur dans la mesure où il s'agit précisément d'une violation grave des obligations contractuelles du locataire.

Dans le cas présent, le bailleur a mis fin au contrat en respectant toutes les conditions légales, de sorte que le congé est efficace et le recours rejeté. ▲



2 ÉLIMINATION DES DÉCHETS URBAINS POUR LES MOYENS PRODUCTEURS DE DÉCHETS – ARRÊT DU TRIBUNAL FÉDÉRAL 1C_485/2019 DU 14 OCTOBRE 2020

L'intéressé exploite un cabinet de médecin-dentiste à Genève employant entre 10 et 19 employés. Par décision du 26 mars 2018, la Ville de Genève a constaté que le cabinet dentaire était un « moyen producteur » de déchets au sens de l'art. 5 du règlement communal sur la gestion des déchets (ci-après RCGD) et non une « micro-entreprise » pour laquelle les déchets assimilables à des ordures ménagères devaient être collectés et éliminés par la Ville. Ce règlement soumet les entreprises à des régimes différents s'agissant des ordures ménagères et assimilées en fonction de leur nombre d'employés, à savoir les « micro-entreprises » (2 à 8 emplois), les « moyens producteurs » (8 à 249 emplois) et les « gros producteurs » (250 emplois et plus).

La Ville a ainsi invité l'intimé à conclure avec un prestataire privé un contrat pour l'élimination des déchets pour les moyens producteurs. Le médecin a recouru contre cette décision. La deuxième instance cantonale a annulé le jugement et a renvoyé la cause à la Ville de Genève pour nouvelle décision. La Cour de Justice a considéré que la Ville ne pouvait pas se fonder sur le nombre d'emplois, sans indication en termes d'équivalents de postes d'emploi à temps plein pour délimiter les moyens producteurs (devant assurer eux-mêmes la collecte et l'élimination des déchets). Il appartenait ainsi à la Ville de qualifier de « micro-entreprises » toutes les entités commerciales comptant moins de huit employés (postes d'emploi à temps plein). Un recours en matière de droit public a été formé devant le Tribunal fédéral par la Ville de Genève demandant l'annulation de cet arrêt.

Suite à une analyse des règles en vigueur, la Cour de justice a jugé que le cabinet médical, qui comptait certes plus de 8 employés, mais moins de 8 emplois à temps plein, devait être qualifié de micro-entreprise, niant ainsi l'obligation pour l'intimé de devoir conclure un contrat avec un prestataire privé en vue de la collecte et de l'élimination des déchets urbains. Le Tribunal fédéral a confirmé cet arrêt mais pour un autre motif se fondant sur la loi sur l'environnement (LPE). Il considère que les entreprises comptant moins de 250 postes

à plein temps qui produisent des déchets urbains doivent être collectés et éliminés par le canton ou la commune, à condition que la composition de ceux-ci soit comparable à celle des déchets ménagers en termes de matières contenues et de proportions. Tel est bien le cas du cabinet de médecin-dentiste de l'intimé. Dès lors que la collecte et l'élimination de ses déchets urbains doivent être assurées par la recourante pour toutes les entreprises jusqu'à 250 employés, l'intimé ne saurait se voir imposer à cette fin la conclusion d'un contrat avec un prestataire privé. Le Tribunal fédéral a dès lors rejeté le recours. ▲

SOS DÉPANNAGE 24/24H



**ENTREPRISE GENEVOISE
ACTIVE SUR LE MARCHÉ
DE LA RÉNOVATION
DEPUIS PLUS DE 30 ANS !**



WWW.DROZ-MSV.COM

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)178 732 76 85

Partenaire officiel



AGENDA COURS ET SÉMINAIRES

2 septembre 2021	Immoénergie	Approche technique
6 septembre 2021	Module de formation juridique 1	PPE
7 septembre 2021	Immoénergie	Stratégie et planification énergétique
14 septembre 2021	Séminaire immobilier	PPE
20 septembre 2021	Module de formation juridique 2	Conclusion du contrat de bail
24 septembre 2021	Comptabilité immobilière	Session 2
27 septembre 2021	Rendez-vous de la jurisprudence	3 ^e conférence
30 septembre 2021	Sprints de l'immobilier	2 ^e manche
1 octobre 2021	Fiscalité immobilière I	Session 2
4 octobre 2021	Module de formation juridique 3	Etat des lieux
8 octobre 2021	Fiscalité immobilière II	Session 2
18 octobre 2021	Module de formation juridique 4	Fin du contrat de bail
21 octobre 2021	Séminaire immobilier	Juridique II

Renseignements
et inscriptions :

www.cgiconseils.ch/formations

RAPIDOsec
ASSÈCHEMENT DE MURS

DÉSHUMIDIFICATION ACTIVE DE BÂTIMENTS SANS GROS TRAVAUX

C'est un cauchemar pour chaque
propriétaire de maison :

le vieillissement naturel de l'isolation du bâtiment a pour effet une humidification grandissante de la maçonnerie. Naturellement l'humidité monte dans les murs par la charge négative de la maison. C'est à ce niveau qu'intervient

RAPIDOsec.

Le système **RAPIDOsec** de déshumidification des murs utilise la différence de potentiel entre la maçonnerie et la terre environnante pour neutraliser l'effet de capillarité de l'eau. Ainsi l'eau redescend par effet de gravité et retourne dans la terre. Même des maçonneries très humides s'assèchent rapidement – quelques jours après l'installation déjà, l'odeur de moisi typique des murs humides a disparu. Des mesures de contrôle montrent le progrès du séchage dans les quelques mois après l'installation.

L'ingénieux système **RAPIDOsec** permet un échange d'ions naturel et un courant d'électrons entre la terre et la maçonnerie.



L'APPAREIL EST CONFIGURÉ
SPÉCIFIQUEMENT
POUR CHAQUE OBJET.

Ce système breveté
(brevet autrichien n°411.278 et
européen n°02450096.9) a subi
des tests pendant deux ans
à l'École Polytechnique Fédérale
de Zürich (EPFZ) et son fonction-
nement a été prouvé.

DE NOMBREUSES INSTALLATIONS
EN SUISSE ROMANDE
FONCTIONNENT À SATISFACTION !

RAPIDOsec

Av. des Boveresses 54 CH-1010 Lausanne 021/652 91 85
info@rapidosec-suisse.ch www.rapidosec-suisse.ch

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

Satisfaction sur toute la ligne.

270 entreprises affiliées MBG



Qualité des prestations garantie
Respect des délais
Transparence des coûts

artisans-mbg.ch

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



MBG

Groupement des
Métiers techniques
du Bâtiment
Genève

Une action
GEnergie

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE IMMOBILIER ?

Profitez dès maintenant de subventions
pour vos travaux de rénovation !



5 Bonnes raisons de vous lancer !



Diminuer votre facture
énergétique grâce aux
économies d'énergie



Réduire vos coûts
de rénovation grâce
aux subventions



Diminuer vos impôts,
travaux déductibles dans
l'année de facturation



Augmenter la valeur
de votre bien



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

Déposez votre dossier avant le 31.12.21 et avant
le démarrage des travaux sur www.ge-energie.ch

Info-Service 022 546 76 00



Le Programme Bâtiments



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

