

# immoscope

LE MAGAZINE DE L'ÉCONOMIE ET DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE  
DE LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE, ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES

N° 181  
JUN 2024

---

**Le nouveau Port-Noir et la Maison de la Pêche**

---

**Transformation de bureaux en logements**

---

**Retour sur la 104<sup>e</sup> Assemblée générale**

---



UGI

Chambre genevoise immobilière  
Association des propriétaires

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

> Diverses possibilités de  
location dès CHF 220.-

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

[info@cgiconseils.ch](mailto:info@cgiconseils.ch)



Christophe Aumeunier, *Secrétaire général*

# Éditorial

## Revitaliser la ville

Tous les 10 à 15 ans, l'on se pose la question de manière prégnante de l'intensité de notre développement démographique et donc de celui de notre économie. Mesure-t-on seulement la chance que nous avons de nous poser cette question? L'entier des pays qui nous entourent connaissent des taux de chômage que nous considérons comme élevés et des salaires que nous considérons comme bas... Cela dit, la question n'est pas illégitime de s'interroger pour savoir quels sont les effets de la croissance sur la qualité de vie.

En premier lieu, relevons que l'immense majorité de notre population vit bien et ainsi que personne (ou presque) n'est laissé sur le bord du chemin. Les rentrées fiscales genevoises sont les plus importantes du pays, elles contribuent à garantir une vie décente aux plus fragiles et à offrir des prestations de qualité à l'ensemble de la population. C'est déjà extraordinaire, convenons-en et mesurons-le!

En second lieu, sous le prisme de l'aménagement du territoire et de l'immobilier, écoutons les craintes qui s'élèvent et trouvons ensemble les solutions les plus pragmatiques et durables possibles. Les craintes d'une partie de la population qui sait que le territoire genevois est restreint. Les craintes des personnes qui ne trouvent pas à se loger, ni en propriété, ni en location avec une pénurie persistante et le sentiment d'un échec de la politique du logement. Les craintes, aussi, des agriculteurs qui ne souhaitent pas voir les changements de zones se multiplier et leur outil de travail être, par trop, réduit. La révision du Plan directeur cantonale dont les travaux vont débiter est l'occasion de développer une vision, de se projeter pour dessiner la Genève souhaitable de 2050.

Pour maintenir notre prospérité, il fait aucun doute que nous devons permettre un développement urbain pondéré afin de répondre aux besoins d'espaces pour nos logements et nos entreprises. Cela étant, militons pour un urbanisme responsable fait de qualité, de revitalisation urbaine et d'usages efficaces de la zone agricole. Ce n'est pas une nouveauté, l'ensemble des zones devraient participer au développement harmonieux du canton dans une dynamique résolument qualitative. Les nouveaux quartiers à construire devraient être denses et former de vrais « morceaux de ville » presque autosuffisants avec l'ensemble des services utiles au contraire de satellites monofonctionnels.

Et puis... pourquoi ne pas revitaliser certains quartiers urbains existants? Réinventer la ville. Nous allons procéder à des travaux importants sur les immeubles pour favoriser les économies d'énergie. Ne serait-il pas intelligent, à cette occasion, de franchement favoriser les surélévations? Les barrières législatives encore existantes qui entravent les mutations de bureaux en logements, ne devraient-elles pas être levées? Favoriser l'usage de l'existant en le détournant ou en l'améliorant est une nécessité évidente. Convenons que cela passe aussi, parfois, avec discernement, par les démolitions-reconstructions, pourquoi continuer à se les interdire? Les travaux importants liés au chauffage à distance plébiscités par la population, ne devraient-ils pas s'accompagner de rénovations urbaines? de création d'espaces publics plus nombreux et généreux? Pourquoi ne pas, dans la mesure du possible les lier entre eux? Toutes ces questions sont de formidables opportunités. Une certitude est devant nous: il est temps de revitaliser la ville.

# Sommaire

- 2 Le nouveau Port-Noir et la Maison de la Pêche
- 8 Transformations de bureaux en logements
- 12 Projet de vision territoriale transfrontalière: un crash
- 14 Assemblée générale de la CGI
- 18 Comment prendre soin de ses plantes quand on est absent?
- 20 Votre hotline spéciale énergie
- 21 Présence à Berne
- 22 Jurisprudences récentes
- 24 Agenda Cours et séminaires

## Impressum

**Immoscope**  
édité par la  
Chambre genevoise immobilière

**Direction et administration**  
Chambre genevoise immobilière,  
rue de la Rôtisserie 4,  
CP 3256, 1211 Genève 3

**Rédacteur responsable**  
Christophe Aumeunier

**Responsable production et publicité**  
Bénédictine Guillot

**Publicité**  
Valérie Noël  
079 628 88 34 / vn@jim.media

**Conception graphique**  
Alternative communication, Genève

**Impression**  
Atar Roto Presse SA, Genève

**Contact**  
info@immoscope-ge.ch  
www.immoscope-ge.ch



# Aux Eaux-Vives, les pieds dans l'eau : le nouveau Port-Noir et la Maison de la Pêche

Auteur : Pascal Viscardi – Photos : Magali Girardin

**Situé sur la rive gauche du lac, au niveau du parc des Eaux-Vives, le Port-Noir a récemment terminé sa mue avec l'ouverture, en 2021, de la Maison de la Pêche ainsi que d'un restaurant, deux réalisations du bureau d'architectes genevois LLJ. Dans la continuité de la nouvelle plage des Eaux-Vives, ce secteur à usages multiples est complété par un port public de 400 places et une zone naturelle entièrement dédiée à la vie sauvage lacustre.**

Dans l'esprit des Genevois, le Port-Noir est synonyme de commémoration avec sa colonne érigée en 1896 pour marquer le débarquement des alliés suisses sur cette rive le 1<sup>er</sup> juin 1814, préambule à l'entrée de Genève dans la Confédération helvétique. Cerné par l'extrémité est du quai Gustave-Ador, par la plage des Eaux-Vives et par la Société nautique de Genève (SNG), l'embarcadère du Port-Noir permet notamment de relier la rive opposée (Pâquis et De-Chateaubriand) en empruntant les Mouettes genevoises.

Lieu symbolique, historiquement, mais également par son ouverture sur la rade et le lac, le Port-Noir figure dès 2013 dans le grand projet cantonal de réaménagement de la rive, un projet présenté aux citoyens en 2016 et inauguré en 2020 avec, comme figure de proue de ce relifing, la nouvelle plage publique des Eaux-Vives.

Nécessaires autant que délicates, ces transformations de grande envergure ont cristallisé une pluralité d'enjeux : écologiques, légaux, territoriaux, économiques et citoyens. Elles ont surtout permis de revaloriser la rade, avec la création du nouveau port public et d'un espace destiné à regrouper sous un même toit les pêcheurs professionnels, jusque-là cantonnés sur les quais marchands en aval du Jet d'eau.

Entièrement bâtie sur pilotis et d'un seul niveau, la Maison de la Pêche s'intègre parfaitement dans le paysage du bassin lacustre, avec sa structure de type industriel en acier galvanisé, un matériau aux reflets changeants et qui confère au bâtiment une impression de légèreté.



gauche. Réalisation de l'Atelier Descombes Rampini, sous la supervision du Département du territoire (DT), elle incarne, avec ses 400 mètres de long, l'aboutissement d'un chantier à l'envergure inédite pour Genève, tant par les contraintes imposées que par sa surface (sept hectares au total avec la SNG).

Il est important de souligner que, en plus d'être ouvert, sécurisé et accessible à tous, l'espace a dû être pensé pour chacun de ses usagers : pêcheurs, touristes, sportifs, baigneurs, promeneurs et navigateurs. Près de quatre ans après son ouverture, et si on en juge par sa fréquentation, on peut dire que c'est une franche réussite, surtout au vu des nombreuses contraintes initiales.

## La Maison de la Pêche s'intègre parfaitement dans le paysage du bassin lacustre, avec sa structure de type industriel en acier galvanisé.

À l'extrémité est de la plage se dévoile le nouveau port public de l'État de Genève, dont la création a été menée de concert avec l'agrandissement du port privé adjacent de la SNG, le plus grand club nautique suisse qui comptabilise désormais 1000 places d'amarrage. Composé d'une plateforme en caillebotis de 1600 m<sup>2</sup> avec ses 180 places pour dériveurs et de trois estacades flottantes pour 250 places à l'eau supplémentaires, le Port-Noir offre de meilleures conditions de manœuvre et d'amarrage aux navigateurs lémaniques, tout en soulageant les quais marchands situés en aval du Jet d'eau d'une partie de leur flotte. L'édifice, à la fois souple et léger, repose entièrement sur pilotis et n'a donc nécessité aucun remblai. L'ensemble est protégé par une digue, qui calme les vagues générées lors des forts vents de bise.

### Une plage et un port métropolitains

Financée par le Canton et exploitée par la Ville de Genève, depuis son ouverture à l'été 2020, la nouvelle plage publique des Eaux-Vives est en quelque sorte le fer de lance de ce grand projet de réaménagement de la rive

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

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



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



### Cinq professionnels sous un même toit

Comme pour son voisin du Port-Noir, le cahier des charges de la nouvelle Maison de la Pêche devait également répondre aux objectifs de revalorisation de la rade genevoise, tout en minimisant l'impact du bâti sur le milieu naturel du lac. Il a donc fallu tourner la page des cabanes de pêcheurs en bois des quais marchands, situées en aval du quai Gustave-Ador, et confier à des architectes la réalisation d'un nouvel espace adapté aux professionnels et pouvant s'intégrer durablement dans le projet de réaménagement du Port-Noir.

## Lieu d'immersion et de découvertes permanentes, il signe avec brio le retour de la nature en ville.

D'un coût de 5.5 millions de francs, la pêcherie de 66 mètres de long imaginée par le bureau genevois LLJ réunit désormais sous un même toit les cinq professionnels encore en activité sur le Léman, grâce à ses cinq cabanes de 55 m<sup>2</sup> chacune. Comme le rappelait le conseiller d'État Antonio Rodgers lors de l'inauguration officielle en 2022, la pérennisation de cette profession est vitale pour le Canton, car les pêcheurs agissent en gardiens des enjeux environnementaux qui touchent à l'eau.

Doté d'une éclosérie, d'une salle de réunion et d'un espace pédagogique, le bâtiment concentre les activités halieutiques cantonales – amatrices et professionnelles – dans un faible gabarit: un seul étage qui culmine à environ six mètres au-dessus de la surface du lac, avec une toiture en pente douce. Pour cela, il a fallu construire sur des pieux en béton et acier plantés dans le lac, une centaine au total, et jouer subtilement avec le choix des matériaux,

en l'occurrence presque exclusivement de l'acier zingué qui, avec ses variations de surface, relève habilement la présence de la pêcherie sur son site. Une intervention artistique murale de Carmen Perrin aux tonalités indigo et au titre évocateur, "Les gros poissons mangent les petits", parachève l'ensemble sur sa façade sud.

Le zingage, c'est encore ce qui relie, selon les mots de ses concepteurs, la Maison de la Pêche au restaurant de la plage, situé au bout du môle qui s'avance sur le lac. D'un gabarit similaire sans en être toutefois le jumeau, l'édifice d'une capacité de 100 couverts bénéficie d'une vue à 360 degrés sur la rade avec sa large terrasse de 200 places supplémentaires qui peut être couverte en cas de pluie.

Combinaison de la détente avec l'artisanat de manière sereine dans une forme de continuité architecturale, tel était le credo des concepteurs de ces deux bâtiments. Ceux-ci tiennent à préciser que la réussite de l'ensemble doit beaucoup à Alexandre Wisard, biologiste et directeur du Service de renaturation des cours d'eau ainsi qu'à Franck Pidoux, ingénieur et directeur du Service de l'aménagement des eaux et de la pêche.

### La biodiversité au cœur du projet

Pour en revenir au chapitre des contraintes: dans le cahier des charges du projet, il était question de limiter au maximum les remblayages. Par conséquent, la largeur du parc de la plage a été restreinte à 60 mètres, dégagant ainsi de l'espace pour la création d'une grande zone nature, à proximité des infrastructures voisines. Avec sa roselière et son jardin d'eau, elle est entièrement dédiée à la biodiversité régionale, et propose une végétation évolutive au fil des ans. Un havre propice à l'implantation de certaines espèces en déclin, comme le nénuphar blanc ou la littorale que l'on peut admirer l'été.

Complémentaire de la Maison de la Pêche et de son éclosérie destinée à la préservation de certaines espèces nobles comme la féra ou la truite lacustre, cet espace de renaturation démontre véritablement l'aboutissement du projet de la nouvelle plage dans sa dimension globale et durable. Lieu d'immersion et de découvertes permanentes, il signe avec brio le retour de la nature en ville. ■



« Le plus important dans ce projet, c'était de le concevoir dans sa dimension plurielle afin de satisfaire ses différents usagers. » À la question du choix du projet retenu, le directeur répond : « Il fallait créer des locaux pour les professionnels ainsi qu'un restaurant destiné à accueillir le public, en tenant compte de l'aspect patrimonial puisque cela impliquait de déplacer les bateaux de pêcheurs situés historiquement sur les quais au niveau du Jet d'eau ».

Il poursuit en rappelant l'importance de minimiser l'impact de ce genre de construction sur leur site : « Au-dessous de ces deux bâtiments construits sur pilotis, le lac vit, les courants continuent de passer, les poissons aussi, les plantes se développent. Au niveau des matériaux aussi, le choix de l'acier galvanisé s'est imposé par le fait qu'il ne nécessite aucun traitement et est totalement recyclable. »

## **Au-dessous de ces deux bâtiments construits sur pilotis, le lac vit, les courants continuent de passer, les poissons aussi, les plantes se développent.**

Franck Pidoux



Pour l'ingénieur de l'État de Genève, les performances du bâtiment sont nombreuses en termes de durabilité : « La toiture légèrement en pente a une vocation de protection pour les pêcheurs et leurs bateaux. Plus généralement, l'enveloppe du bâtiment agit comme un bouclier thermique. Nous avons aussi pu installer une centrale solaire électrique sur le toit. Quant au circuit de l'eau, rien n'a été laissé au hasard non plus, car elle alimente non seulement une pompe à chaleur, mais également l'écloserie qui participe à la sauvegarde d'espèces nobles du lac. Tout cela fait que nous avons aujourd'hui des conditions de travail optimales », se réjouit-il.

Il poursuit en rappelant l'importance des équipes et de tout le suivi qui a été fait, des premières réflexions, en 2009, à la réalisation en 2021 : « Nous avons travaillé de manière pluridisciplinaire avec différents mandataires. Il n'y avait pas de plan directeur des eaux donc il a fallu faire une étude sur l'ensemble du lac. Cela demande énormément de planifications. Et aussi de la volonté pour mener les choses à leur bout. Surtout qu'en 2010, nous avons dû défendre une autorisation qui avait été contestée et que le tribunal a mis un peu moins de trois ans à juger ».

Selon Franck Pidoux, le mérite revient également aux architectes du bureau LLJ : « Ils savaient comment travailler avec les services de l'administration cantonale et ont été très à l'écoute. Ils se sont adaptés afin de proposer un projet harmonieux, en tenant compte des contraintes d'usage, sans toutefois transiger sur la qualité esthétique. Aujourd'hui, on peut y cohabiter, car il y a une véritable cohésion spatiale ».

Enfin, Franck Pidoux tient à évoquer les interventions artistiques de Carmen Perrin : « En plus de son œuvre murale pérenne qui fait référence à un tableau de Pieter Brueghel l'Ancien, la Genevoise avait imaginé quelque chose de plus éphémère, une nasse flottant devant la Maison de la Pêche. Un dialogue s'est créé sur le site. Je crois qu'elle a été très sensible à toutes ces problématiques autour de la bienveillance à l'égard de la faune et de la flore. » conclut-il. ■

## Yves Bach

Associé du bureau EDMS en charge du projet de la plage des Eaux-Vives

«La généalogie du projet remonte à 2006, avec les premières esquisses du port de la Nautique sur lequel nous travaillions déjà.» nous raconte Yves Bach, qui souligne d'emblée l'ampleur du projet: «Pour le réaménagement de la rive, en tant qu'ingénieurs, nous sommes intervenus sur la forme d'ensemble. Elle fait quasiment un kilomètre de long. En plus de travailler sur un si grand site, il faut aussi y concevoir des structures et bâtiments au millimètre près. Du coup, nous avons monté une équipe interdisciplinaire et fait appel à quinze mandataires au total.»

L'ingénieur poursuit en précisant: «Nous avons dû nous adapter à un milieu difficile. Travailler sur un lac, cela n'a rien d'évident. Pour la plage, cela veut dire des remblais avec de gros moyens techniques et, pour les bâtiments et la plateforme, de planter des pieux un peu comme le faisaient déjà les palafittes.» Concernant le choix des matériaux, Yves Bach rappelle l'importance de s'adapter au milieu lacustre: «L'acier zingué, en plus d'être léger, est un matériau à la fois souple et résistant. Il a de nombreux avantages en milieu humide. Finalement, il confère un rendu aussi fin que possible à la structure.»

Il mentionne également les entreprises, qui ont atteint un niveau de mise en œuvre remarquable dans ce projet: «Nous étions largement au-dessous des tolérances que nous avons requises», se félicite-t-il. Au sujet des architectes, il précise: «Il se sont parfaitement calqués sur cet esprit de légèreté et de transparence voulu dès le départ, avec juste ce qu'il faut d'aménagements, et en laissant parler la structure métallique».

### **Nous avons monté une équipe interdisciplinaire et fait appel à quinze mandataires au total.**

Yves Bach

Lorsque nous revenons sur certains enjeux, en lien avec la durabilité de ce projet, il conclut: «Nous avons dû minimiser l'impact sur le lac et aussi créer des mesures de compensation ou, disons-le autrement, des mesures environnementales, comme la roselière. Cela veut aussi dire, lorsqu'on remblaie, de réutiliser des matériaux d'excavation qui normalement finissent en décharge. Personne n'est perdant finalement».



**François Liani**

Pêcheur professionnel



Il nous parle aussi du lac, et des différentes espèces qu'il est habilité à pêcher. « À Genève, qui est une zone très peu profonde, tout est quasi concentré sur la perche que l'on peut pêcher partout. En plus, elle se stocke bien donc, si j'ai de belles pêches, je peux compenser certains mois hivernaux. C'est aussi un produit recherché », poursuit-il. « J'ai des restaurateurs avec lesquels je travaille et je dois être capable de répondre à leur demande ».

**Il a fallu se réhabituer, mais à présent, nous avons tout sous la main. C'est plus facile quand il y a de grosses quantités à gérer. Il y a aussi plus de sécurité, et plus de place, donc plus de confort de travail.**

François Liani

En conclusion, rappelons que cette profession est, avant tout, une vocation : « L'hiver, ce n'est pas toujours évident, et assez compliqué financièrement. Il y a aussi moins d'attrait chez les jeunes, et les conditions d'octroi au permis sont plus strictes aujourd'hui ». Il n'en demeure pas moins que la passion de François Liani est toujours intacte. ■

François Liani est issu d'une famille de pêcheurs depuis plusieurs générations. « Il n'y a pas d'âge de la retraite officiel chez les pêcheurs, j'ai dû attendre que ma place se libère », plaisante-t-il en guise d'introduction. À son compte sur le quai Gustave-Ador depuis 2007, il nous raconte comment s'est passée sa transition dans ses nouveaux locaux de la Maison de la Pêche. « Il a fallu se réhabituer, mais à présent, nous avons tout sous la main. C'est plus facile quand il y a de grosses quantités à gérer. Il y a aussi plus de sécurité, et plus de place, donc plus de confort de travail. Et pour finir, certaines choses qui ne nous convenaient pas ont pu être modifiées ».

Son métier, il le connaît sur le bout du pouce. Il reconnaît qu'il est fortement soumis aux aléas du climat : « L'hiver est plus tranquille en général. Avec la bise on ne travaille pas. Nos journées les plus remplies, elles vont de juin à mi-décembre. L'été, lorsqu'il faut nourrir les terrasses de la région, on commence à trois heures du matin. On va mettre les filets et on les relève au lever du jour. Ensuite il faut préparer et découper les poissons. Puis finalement, livrer les restaurants ». Voilà comment se déroule sa journée type.

**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

# Transformations de bureaux en logements : il existe encore trop d'obstacles !

**Certes, les annonces de ces dernières semaines sont spectaculaires, mais l'on ne peut malheureusement pas en déduire une tendance de long terme. Non, a priori, il ne va pas y avoir, tout de suite, une vague de transformations d'immeubles de bureaux en immeubles d'habitations dans le canton de Genève, et ce nonobstant un marché immobilier assez statique et un taux de logements vacants qui demeure très bas (0,42% en 2023).**

Gregory Tesnier



Le fait que les assurances Axa aient récemment annoncé la création, dans trois bâtiments, de 228 appartements à la place de plus de 16'000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales doit être considéré comme un phénomène ponctuel, et non comme l'annonce d'une nouvelle dynamique de constructions. Voilà, en substance, l'avis de plusieurs professionnels – Grégory Grobon, directeur général de SPGI Geneva SA, spécialiste des transactions et de la conduite de projets immobiliers; Bénédicte Montant, architecte-urbaniste et cofondatrice et associée de 3BM3 Atelier d'Architecture; Saskia Dufresne, directrice générale de l'Office des autorisations de construire du canton de Genève – concernant les différentes communications médiatiques qui ont accompagné le projet d'Axa.

Les raisons qui expliquent la conclusion des experts consultés sont multiples. Toutefois, plus largement, assiste-t-on à un départ des entreprises du secteur tertiaire du centre-ville ou même, de façon systémique, à un moindre besoin global de surfaces de leur part? La problématique de la transformation des immeubles de

bureaux en logements s'inscrit-elle dans une telle réalité? Cela se vérifie en effet, mais en partie seulement.

Comme le rappelle l'étude immobilière suisse 2024 de la banque UBS (*Real Estate Focus 2024*), ces derniers mois «la demande de surfaces de la part des entreprises n'a guère augmenté, sous l'impact du télétravail». Cette évolution se poursuivra d'après UBS. En outre, «l'importance de la zone d'attraction géographique est de plus en plus déterminante dans le choix des sites par les entreprises depuis quelques années». Un élément qui fait que le centre-ville, même avec des loyers élevés, peut demeurer un espace d'implantation recherché par les organisations. «Posséder une adresse prestigieuse reste un élément important pour l'image d'une entreprise», ajoute ici Bénédicte Montant. Seuls certains quartiers périphériques nouvellement aménagés, proches des transports publics et proposant des bâtiments mis aux normes énergétiques les plus récentes rivalisent véritablement avec les lieux traditionnellement les plus attractifs pour les entreprises dans les centres urbains.

## Des conditions plus favorables

Chiffrés, l'ensemble de ces mouvements, parfois contradictoires, se concrétisent par un taux de vacance qui avoisine 9% en moyenne nationale pour l'ensemble du parc de bureaux. Parmi les grandes villes, «Bâle et Genève présentent les taux de vacance de bureaux les plus élevés, à respectivement 17% et 10%.» En prenant en compte ces statistiques, les spécialistes d'UBS imaginent qu'il faut «s'attendre à ce que les surfaces de bureaux peu attrayantes soient de plus en plus converties en logements à moyen terme». Nombre d'obstacles demeurent pourtant.

## Posséder une adresse prestigieuse reste un élément important pour l'image d'une entreprise.

Bénédicte Montant

Dans le canton de Genève, en 2015, la modification de la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR), acceptée par le peuple en votation, a certes permis de créer des conditions plus favorables aux changements d'affectation des bâtiments (lire l'encadré ci-contre). Il est devenu possible de transformer des bureaux en logements, et cela sans un contrôle étatique des loyers. Cela laisse une chance d'entrevoir que des travaux de ce type, très coûteux, puissent voir le jour pour favoriser la création de logements. Ce signal positif a été entendu par certains investisseurs, mais le nombre de projets lancés est demeuré limité (10 à 15 espaces de bureaux transformés en logements en moyenne par année depuis 2015, selon l'Office des autorisations de construire).

Pourquoi la dynamique reste-t-elle si timide? «La réponse se trouve, entre autres, dans les considérations relatives à la valeur des immeubles», explique Grégory Grobon. Valorisation des immeubles? Il s'agit là pour un propriétaire, souvent des institutions publiques ou privées, d'envisager, au bout d'un certain nombre d'années et dans tous les cas régulièrement, des travaux pour maintenir, voire augmenter la valeur de ses biens immobiliers locatifs. Pour ce faire, et quand ce propriétaire envisage de transformer ses espaces commerciaux ou administratifs en logements, il tient compte de différents facteurs: les surfaces qu'il pourra véritablement mettre en location après les travaux, le niveau de loyer qu'il pourra espérer – la modification de la LDTR en 2015 a ici toute son importance –, le rendement qu'il pourra espérer – un rendement souvent moindre pour les immeubles d'habitations.

## Deux à six ans pour concrétiser un projet...

SPGI Geneva SA a récemment réalisé une étude en prenant en compte tous ces aspects. Il apparaît alors que les revenus locatifs des logements sont dans la plupart des cas, et malgré des écarts entre les différents territoires du canton de Genève, inférieurs à ceux des surfaces administratives. Plus largement, la rentabilité des opérations de conversion de bureaux en logements est très variable en fonction du secteur concerné. Dans la plupart des zones de la ville de Genève, ces sortes d'opérations sont même «peu intéressantes tant le différentiel de revenu locatif est grand».

## EN 2015, LA VOTATION QUI A (EN PARTIE) CHANGÉ LA DONNE

Le 14 juin 2015, les citoyennes et les citoyens genevois ont voté en faveur du projet qui proposait d'assouplir la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Le peuple, conscient des difficultés croissantes pour se loger, a accepté à 58% un texte souhaitant favoriser la conversion de surfaces commerciales et de bureaux vides en logements et «introduire de la souplesse pour tendre à l'adéquation du marché à la demande, sans péjorer les droits des locataires», comme le notait la CGI qui a mené cette campagne de votation. Concrètement, la nouvelle version de la LDTR favorise la transformation d'immeubles de bureaux en logements en permettant aux investisseurs – souvent des caisses de pension – une perspective de long terme (suppression de l'aspect «temporaire» des changements d'affectation et suppression du contrôle des loyers par la LDTR) absolument nécessaire compte tenu des sommes en jeu. Bien entendu, d'autres obstacles techniques et d'autres lois ou règlements compliquent toujours la mise en place de grands chantiers de transformations, mais, en 2015, un pas important a été fait vers plus de souplesse et plus de possibilités d'agir. ■

À partir de ce constat, seuls une obligation de rénovation totale de l'immeuble – pour une mise aux normes énergétiques par exemple – ou un marché locatif des surfaces de bureaux particulièrement défavorable constituent des incitations assez puissantes pour qu'un propriétaire se lance dans la transformation à Genève d'un immeuble de bureaux en logements. « Dans tous les cas, le calcul de rentabilité ne peut se faire qu'à long terme », indique Grégory Grobon. Toujours en matière de temporalité, il peut se passer deux à six ans entre le calcul initial des investissements nécessaires à un projet et la demande de permis de construire.

### Des freins techniques et réglementaires demeurent

Bénédicte Montant souligne pour sa part les nombreuses difficultés techniques et réglementaires qui viennent encore compliquer l'équation financière qu'un propriétaire d'immeuble de bureaux doit résoudre avant de se décider à le transformer (ou non) en immeuble de logements. « Les coûts de changement d'affectation sont généralement très élevés. Les contraintes techniques – selon l'âge, l'affectation initiale et l'état du bâtiment – constituent aussi parfois des obstacles: construction à prévoir d'espaces de dégagement, de cages d'escaliers, de balcons, de halls supplémentaires, construction de cuisines et de salles de bains dans des espaces non prévus pour cela à l'origine, désamiantage éventuel, etc. Les normes et les obligations légales à respecter sont également multiples: règlement d'exécution de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (RGL), LDTR, Plans localisés de quartier (PLQ), Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn), etc. » Mentionnons que ces blocages réglementaires représentent des freins puissants pour beaucoup de projets. Des discussions politiques se poursuivent au Grand Conseil pour tenter d'améliorer la situation (lire l'encadré ci-contre).

# NOUS ENCOURAGEONS LES PROPRIÉTAIRES À VENIR NOUS TROUVER BIEN AVANT DE DÉPOSER UNE REQUÊTE EN AUTORISATION DE CONSTRUIRE

**Saskia Dufresne, directrice générale de l'Office des autorisations de construire du canton de Genève, répond à quelques questions à propos des possibilités de transformation de surfaces administratives ou commerciales en surfaces d'habitations.**

L'ensemble de ces considérations fait que la transformation d'immeubles de bureaux en immeubles de logements devrait demeurer, pour l'instant, un phénomène assez rare dans le canton de Genève, avec des chantiers importants qui démarrent de temps en temps – à l'instar des projets mis en place par les assurances Axa –, mais sans véritable dynamique de long terme. C'est parfaitement paradoxal à l'heure où le Département du territoire renforce son discours sur la « régénération » urbaine. Il va donc s'agir, par souci de cohérence, de passer des déclarations aux actes. ■

## 1 QUELS LOYERS APRÈS DES TRANSFORMATIONS ?

Après la transformation d'un immeuble de bureaux en immeuble de logements, et selon les secteurs du canton de Genève, un propriétaire peut espérer des loyers au niveau du marché et ce depuis 2015 et la modification de la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) qui exempte du contrôle de l'État les logements ainsi créés. À noter que la banque UBS, dans son étude immobilière 2024 (Real Estate Focus 2024), indique que « la séparation entre les zones d'habitat et de travail, en termes d'aménagement du territoire, devrait être assouplie à moyen terme, facilitant la réaffectation de bureaux redondants en appartements ». ■

## Quelle est la position de l'Office des autorisations de construire par rapport aux possibilités de transformations d'immeubles de bureaux en logements ?

Ce type de transformations vise à répondre à la pénurie de logements et peut aller dans le sens d'une plus grande mixité sur le territoire. Dans ce sens, nous y sommes favorables. Bien entendu, les règles contraignantes relatives à la planification, et en particulier aux Plans localisés de quartier (PLQ) – auxquels on ne peut déroger qu'à des conditions très restrictives vu le processus démocratique qui en est à l'origine –, au bruit ou à la sécurité doivent être respectées dans la mise en place de tels projets. L'éventuelle protection patrimoniale doit également être prise en considération.

### Dans quelle mesure ces règles conditionnent-elles l'obtention d'un permis de construire ?

Par exemple, l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) peut empêcher une transformation, car un bâtiment se trouve près d'une voie de circulation particulièrement fréquentée et bruyante. On parle ici d'un obstacle lié à la situation de l'immeuble et il est très difficile, voire impossible de le surmonter. Dans le même ordre d'idées, nous pouvons aussi penser à un bâtiment qui serait situé à proximité d'une zone dangereuse (usine, rails ou autres). En revanche, d'autres obstacles réglementaires sont moins rédhibitoires, comme faire correspondre les travaux prévus avec les prescriptions de



Saskia Dufresne

© Magali Girardin

protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI).

### Dans quel délai vos services peuvent-ils accorder un permis de construire pour une transformation d'un immeuble de bureaux en immeuble de logements si toutes les conditions sont réunies ?

Si toutes les conditions réglementaires sont respectées et le dossier déposé complet, nous pouvons accorder le permis de construire en un à trois mois.

### Quels conseils donneriez-vous à des investisseurs souhaitant monter un projet de transformation de surfaces de bureaux en logements dans le canton de Genève ?

Nous encourageons les propriétaires à venir nous trouver bien avant de déposer une requête, et ce pour vérifier avec nous toutes les conditions à respecter et la faisabilité réelle d'un projet. Cette démarche est la garantie d'un processus bien plus simple et plus rapide par la suite. ■

## 2 QUELS PRIX POUR DES TRANSFORMATIONS ?

D'après l'expertise du bureau de conseil SPGI, pour transformer un immeuble de bureaux en immeuble de logements dans le canton de Genève, un propriétaire devra investir entre 400 francs (simple adaptation) et 2000 francs (chantiers les plus importants) par m<sup>2</sup> de plancher, selon l'ampleur des travaux à effectuer. ■

## 3 LES TRAVAUX EN COURS AU GRAND CONSEIL

À Genève, la commission du logement du Grand Conseil continue aujourd'hui de débattre des possibilités de rendre plus facile la transformation d'immeubles de bureaux en immeubles de logements. Des motions sont en cours de discussion. Le but ? Assouplir bien davantage les règles de changement d'affectation d'une surface commerciale. Les freins à combattre ? Par exemple, des normes très restrictives concernant le bruit ou des Plans localisés de quartier (PLQ) beaucoup trop rigides et très difficiles à repenser a posteriori. Certains projets des députés prévoient même des incitations financières pour compenser les coûts élevés des travaux de transformation ou « l'excès de contraintes administratives ». ■

# Projet de vision territoriale transfrontalière : un crash



Christophe Aumeunier

**Une consultation a été ouverte sur la vision territoriale transfrontalière (VTT) au mois d'avril. L'Office de l'urbanisme n'a pas jugé utile de nous consulter, ni de consulter un grand nombre d'entités et associations d'importance cantonale. Les associations d'architectes et d'urbanistes ne l'ont pas été non plus, ce qui confine au ridicule. Les propriétaires fonciers du canton de Genève étant les premiers intéressés en matière d'aménagement du territoire, notre légitimité à intervenir n'était pas discutable, raison pour laquelle nous nous sommes invités à la consultation, sans que cela ne fasse d'ailleurs l'objet d'une contestation.**

L'ambition de la Vision territoriale transfrontalière était d'imaginer et de déterminer l'aménagement du territoire du Grand Genève de demain. Elle ne dispose d'aucune portée propre et devait, d'après ses auteurs, être assez convaincante pour être reprise par les autorités, la Commission de l'aménagement du territoire en charge de l'élaboration du Plan directeur cantonal 2050 (CAT) et, finalement, la population. Pourtant, il n'en sera rien. Selon nos informations, l'entité qui supervise ces travaux, le Groupement de coopération transfrontalière (GLCT), aurait refusé l'adoption du document. Les travaux des services de notre administration genevoise sont donc remis en cause de manière très large.

Cette version de la Vision territoriale transfrontalière met en exergue la primauté du socle du vivant. Comprenez, la protection de la nature et de la biodiversité au sens large, mais sans prise en compte, à ce stade, des besoins humains. Ainsi, il faut constater que les éléments s'y rapportant ne constituent pas un instrument d'aménagement du territoire mais un plan de protection de la nature, de sorte qu'il y a confusion quant aux rôles des instruments et leur finalité.

Nous avons fait observer qu'en Europe et probablement sur toute la planète, les États n'ont pas l'opportunité d'émettre, dans leurs préoccupations territoriales, la primauté du socle du vivant tant le manque de réponses aux besoins de la population est prioritaire. Les collectivités publiques qui nous entourent doivent tenter de répondre aux besoins de la population: emplois, logements, mobilité, services, commerces, et zones de délasserment font l'objet des études de spatialisation les plus attentives. Il s'agit de répondre, prioritairement, aux besoins de la population.

**Notre conclusion, largement partagée, est d'indiquer que cette version de la VTT doit être revue et enrichie des besoins de la population et de l'économie.**

Partant de ce constat, il faut affirmer que seule une prospérité aussi importante que celle du canton de Genève, pourrait permettre de prétendre – après l'obtention d'une légitimité démocratique – à la défense d'une primauté du socle du vivant, objectif louable s'il en est.

Ce faisant, nous avons constaté le manque de considération des éléments nécessaires à la prospérité qui sont soit survolés, soit non traités.

Ainsi, dans les 153 pages du document, la question de la pénurie de logements, singulièrement à Genève, n'est jamais abordée! La distance de l'étude avec la réalité de la pénurie de logements est simplement inacceptable.

De même, la question des besoins de l'économie en termes de surface et de territoire n'est que vaguement prise en compte, tandis que, l'économie est la seule source d'emplois et de développement économique dont dépend la prospérité.



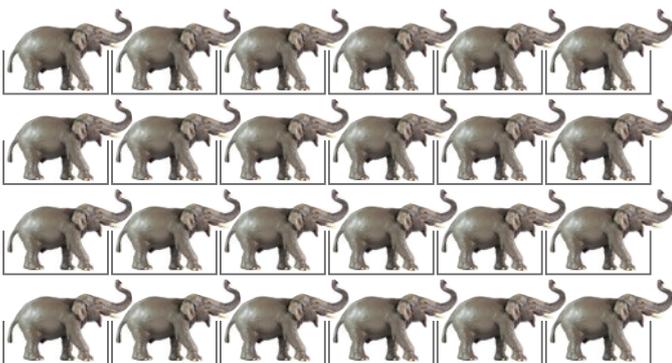
Nous contestons en outre que l'absence d'extension des territoires urbanisés puisse permettre d'absorber les besoins de la population genevoise et des entreprises à l'horizon 2050. Nous avons réaffirmé que nous ne cessons de lutter contre le gaspillage du territoire et que, de longue date, notre association est fortement engagée dans une démarche promouvant la qualité et la densité.

Nous sommes plus que dubitatifs quant aux affirmations de la VTT selon lesquelles, en résumé, il suffirait de régénérer le tissu bâti et ce, sans à aucun moment évoquer quelque piste que ce soit pour surmonter les oppositions qui, de notre point de vue, sont issues d'un manque de qualité de certains projets. Avant de décréter la densité,

il s'agit de mettre en place des éléments qualitatifs pour soutenir cet ambitieux projet. Nous avons réaffirmé être prêts à participer à cette indispensable réflexion.

Notre conclusion, largement partagée, est d'indiquer que cette version de la VTT doit être revue et enrichie des besoins de la population et de l'économie. En l'état, ce document est totalement inexploitable pour tout autre travail en matière d'aménagement du territoire. Gageons que la Commission de l'aménagement du territoire (CAT), en charge de la révision du Plan directeur cantonal, se dote d'études fiables sur l'inventaire de nos besoins et imagine ensuite les spatialisations les plus opportunes pour y répondre. ■

## le stockage en grand



# BALESTRAFIC

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

Le marché change...  
Connaissez-vous la valeur  
de votre propriété?

Confiez-nous l'estimation ou la vente  
de votre bien.



079/777.02.50 - 078/854.12.50  
info@desormiere-vanhalst.ch  
www.desormiere-vanhalst.ch

Service ★★★★★  
recommandé par nos clients



DÉSORMIÈRE & VANHALST  
IMMOBILIER - GENÈVE



# Retour sur la 104<sup>e</sup> assemblée générale de la CGI

Le 15 mai dernier, près de 330 membres étaient réunis à la Maison de la Paix à l'occasion de l'assemblée générale de la Chambre immobilière genevoise (CGI). Cette 104<sup>e</sup> édition a permis de revenir sur les temps forts de 2023 et de présenter les enjeux à venir.

Odile Habel



Stéphane Penet



Olivier Cerutti



Christophe Aumeunier



Antonio Hodgers

C'est face à un auditorium fourni que le président de la CGI, Stéphane Penet a ouvert la soirée. Après une présentation des comptes à l'équilibre et du budget 2024 par Olivier Cerutti, trésorier, le président a repris la parole pour dresser le bilan 2023 de l'association: une année qui s'est déroulée « sur les chapeaux de roues », ponctuée notamment de deux élections, l'une cantonale, l'autre fédérale, et de votations pour lesquelles la CGI s'est activement mobilisée afin de défendre les intérêts de ses membres.

## Les propriétaires défendus à Berne

Revenant sur les temps forts de l'année, Christophe Aumeunier, secrétaire général, a rappelé toute l'importance des élections fédérales, puisque des enjeux majeurs pour les propriétaires se traitent à Berne, notamment la fiscalité, l'aménagement du territoire et le droit du bail. C'est donc avec satisfaction, après avoir mené campagne à leurs côtés, que la CGI a vu élire les candidats qu'elle avait appelé à soutenir: Cyril Aellen, ancien président de l'association, Roger Golay, Céline Amaudruz, Simone de Montmollin, Vincent Maître et Mauro Poggia.

## Une baisse de l'impôt sur la fortune

Autre événement marquant de 2023: l'acceptation de la loi sur l'estimation fiscale de certains immeubles (LEFI), qui rétablit une égalité fiscale entre anciens et nouveaux propriétaires avec, à la clé, une baisse de l'impôt sur la fortune. Une mesure particulièrement bienvenue notamment pour corriger le fait que Genève a le taux d'imposition sur la fortune le plus élevé de Suisse. Acceptée en juin 2023, la loi a fait l'objet d'un recours des opposants poli-

tiques au texte, issus de l'ASLOCA. La Chambre constitutionnelle de la Cour de justice ne s'est toujours pas prononcée. Sachant en outre qu'il est probable que cette affaire soit portée devant le Tribunal fédéral, l'entrée en vigueur de la loi est supposée être pour 2025 seulement.

## Obtention d'un accord sur la transition énergétique

Christophe Aumeunier est également revenu sur l'obtention de l'accord sur la transition énergétique qui a fait l'objet d'un travail préalable de plusieurs années. Dès que les objectifs de réduction de déperdition de chaleur des immeubles et d'abandon des énergies fossiles ont été connus – faisant de Genève un canton pionnier – la CGI a sollicité sans attendre:

- des subventions. Tant la rénovation des immeubles que le remplacement des systèmes de chauffage demandent des investissements colossaux qui se chiffrent en milliards de francs à l'échelle cantonale. Il est impensable que les propriétaires assument seuls cet effort;
- des groupes de travail technique. Relativement récentes, les interventions techniques prévues dans le cadre de rénovations énergétiques ne sont pas standardisées pour le moment. L'on compte encore aujourd'hui trop de casse et d'erreurs. C'est pourquoi la mise en place de groupes de travail permettant de meilleurs échanges entre professionnels du secteur, couplée à la création d'un catalogue des bonnes pratiques sont selon nous indispensables pour garantir des investissements énergétiques efficaces.



Rappelons que c'est le vote d'une loi par le Grand Conseil fin septembre 2023 qui a incité le Conseil d'État, soit pour lui, Monsieur Antonio Hodgers, à réunir 15 partenaires pour obtenir un accord pour la rénovation énergétique du parc bâti avec, en prime, le retrait de l'initiative de l'ASLOCA «L'assainissement des immeubles ne doit pas se faire sur le dos des locataires». La CGI a défendu les points énoncés plus haut. L'ensemble de ses revendications ont été suivies avec, notamment, un doublement des subventions par élément et une enveloppe d'au moins 350 millions de francs réservée aux privés.

### Lutte contre l'étatisation du sol

Le secrétaire général a ensuite évoqué les enjeux à venir, notamment la mise à mal de deux droits fondamentaux: la garantie de la propriété et la liberté économique. Certaines communes annoncent en effet leur intention de systématiquement préempter les terrains. Cette situation est jugée inopportune par la CGI, entre autres, qui rappelle que les collectivités publiques ne sont pas dans leur rôle en agissant ainsi puisqu'elles n'ont pas vocation à se substituer aux privés pour détenir des terrains, voire construire des logements. Cela est d'autant moins justifié lorsque l'on comprend que le droit de préemption en faveur de l'État et des communes, introduit dans la loi générale sur le logement (LGL) en 1993, trouve son fonde-

ment dans la nécessité qu'il y avait à l'époque de pouvoir acquérir des terrains pour y réaliser des HBM, soit des logements d'utilité publique. Depuis 2016, les obligations faites à tout constructeur genevois de réaliser, en zone de développement les proportions de l'article 4A LGZD et en premier lieu, un tiers de logements d'utilité publique, vident de sens le droit de préemption de la LGL dont l'exercice ne répond donc plus vraiment à un intérêt public.

C'est dans le même esprit que la CGI accueille défavorablement l'IN 180 pour «Plus de coopératives». L'association s'oppose au fait que des terrains privés soient préemptés pour être détenus par des collectivités publiques, ce que demande précisément l'initiative.

### De nouvelles entrées au comité

L'assemblée a ensuite procédé aux élections statutaires. Trois membres n'ont pas souhaité renouveler leur mandat: Cyril Aellen, ancien président, en raison de son élection au Conseil national, Blaise Goetschin compte tenu de son retrait du poste de directeur général de la Banque cantonale (BCGE) et Georges Vuillod, ancien président du GPR, également pour des raisons professionnelles. Ils ont été chaleureusement remerciés pour leur forte implication au sein de l'association et leur précieux apport d'expertise ces dernières années.

Quatre nouveaux membres font leur entrée au comité :

- Sébastien Desfayes, en tant que nouveau président de la Commission législative en remplacement de Cyril Aellen. Avocat associé en l'étude De Boccard associés, il est député du Centre au Grand Conseil depuis 2018. Très actif, il siège depuis cette même date au sein de notre Commission législative.
- Alexandre Prêtre, en remplacement de Blaise Goetschin pour apporter spécifiquement une vision économique au sein du Comité. Occupant le poste de Head Corporate & Real Estate Banking Geneva, Managing Director auprès d'UBS, il dispose d'une expérience de 30 ans dans la banque d'affaires et l'immobilier et a travaillé à Genève, Zurich et Stanford.
- Ayrtton Schmidhauser qui rejoint le Comité avec ses qualités de jeune professionnel de l'immobilier. Titulaire d'un bachelor en finance et d'un brevet fédéral de gérant d'immeubles, il occupe le poste d'administrateur délégué de la régie Bordier-Schmidhauser.
- Geoffroy Sirolli, en tant que nouveau président du Groupement des propriétaires ruraux en remplacement de Georges Vuillod. Diplômé des hautes études commerciales de Genève et maraîcher à Corsier, il est également député PLR au Grand Conseil depuis 2023.

La partie statutaire a été suivie d'une allocution d'Antonio Hodgers, président du Conseil d'État et conseiller d'État chargé du département du territoire.

## Penser la Genève de demain

Antonio Hodgers est à son tour revenu sur l'accord sur l'énergie qu'il a qualifié d'historique. Il a tenu à saluer le rôle décisif joué par la CGI dans l'aboutissement de cet accord, soulignant son « engagement loyal vis-à-vis de ses membres, sa capacité au dialogue et son positionnement clair ».

Il a également abordé la question de l'aménagement du territoire et du plan directeur cantonal 2050, rappelant que la bonne santé économique de Genève s'accompagne d'une hausse massive de la démographie. Au moment de réfléchir à la Genève de demain, il importe de prendre en compte deux éléments : le fort dynamisme économique genevois et l'exiguïté d'un territoire non extensible. Alors que 130'000 habitants supplémentaires sont prévus à l'horizon 2050, plus encore sur Vaud et en France voisine, les grands ensembles prévus à ce jour tels que le PAV ne permettront pas d'absorber ce nouveau flux. Les limites géographiques du territoire genevois ne pouvant pas être modifiées, Antonio Hodgers a invité chacun à réfléchir à : « Comment accompagner cette croissance tout en préservant la qualité de vie, la prospérité, les équités territoriales et ce qui fait que l'on se sent globalement bien dans notre canton ? ».



Igor Anderson

## Repenser la ville, une opportunité

Cette interrogation a fait écho à la conférence d'Igor Anderson, directeur associé du bureau d'urbanisme genevois Urbaplan. Fort d'une expérience de plus de vingt ans en Suisse et aux États-Unis, Monsieur Andersen est un architecte-urbaniste spécialisé dans la conception et la mise en œuvre de projets urbains complexes.

**Il faut d'abord parler de la qualité que l'on veut dans les quartiers, puis trouvons la forme à même d'y répondre.**

Igor Anderson

Soulignant l'obligation de travailler sur la ville existante, il a notamment évoqué la densification en démontrant qu'une même densité peut s'exprimer de manière architecturale très différente, de la grande barre à un quartier de style villageois, rendant par là même stérile tout débat portant sur les seuls chiffres de la densité. « Il faut d'abord parler de la qualité que l'on veut dans les quartiers, puis trouvons la forme à même d'y répondre », a expliqué Igor Anderson.

Souvent mal perçue, la densification peut pourtant être, selon lui, l'occasion d'améliorer les quartiers en retrouvant la pleine terre, en renforçant la végétation, en apaisant le bruit et en apportant plus de mixité sociale. Igor Anderson a conclu son intervention en plaidant pour la construction d'un langage entre urbanistes, architectes, acteurs de l'immobilier et défenseurs de l'environnement. ■



1 Sylvain Ferretti, Véronique Kämpfen, Stéphane Penet, Stéphane Floret et Christian Goumaz

2 Eric Rosset, Corine Rosset-Bonvin, Cyril Aellen et Francine de Planta

3 Grégory Grobon, Marie Barbier-Mueller, Antonio Hodgers, Jacques Bugnat et Frédéric Fancello

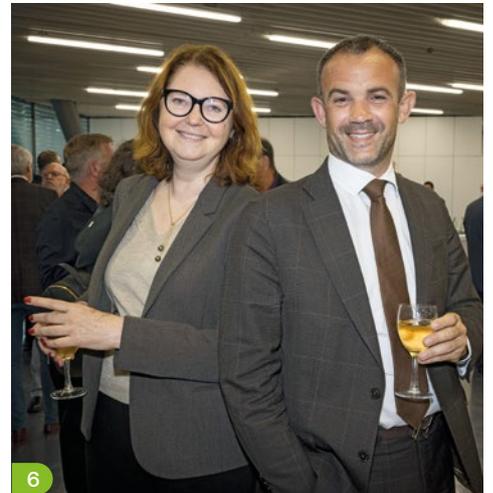
4 Pierre Nicollier et Daniel Ferrier

5 Serge Dal Busco et Geoffroy Sirolli

6 Nathalie Hardyn et Cédric Petitjean

7 Christophe Aumeunier, Alexandre Prêtre, Dominique Rivat, Julien Waeber et Cédric Lovis

8 Mathias Gratry, Anne Hiltbold et Simon Reichen



# Comment prendre soin de ses plantes quand on est absent ?

**L'été, il fait chaud, voire très chaud. Si l'humain rivalise d'ingéniosité pour faire face aux températures caniculaires, les plantes sont soumises aux mêmes réalités. Quelques conseils pour que votre jardin intérieur ne se transforme pas en enfer vert.**

Maxime Pégatoquet



© Baxter - Milan

L'été, on part en vacances. C'est le temps de l'insouciance, jusqu'au moment où on se retrouve face à quelques problèmes domestiques qui n'avaient pas forcément été prévus à l'avance. Si la question des animaux a été réglée depuis longtemps, via des pensions ou quelques rares amis compréhensifs, qu'en est-il de ce magnifique jardin d'hiver ou de ces pots qui transforment un appartement

en une quasi-forêt primaire d'intérieur ? Comment faire pour que les poumons verts qui embellissent et assainissent nos intérieurs ne virent pas, l'été passant, à la catastrophe environnementale ? Car si de nombreuses jardinerie proposent, d'octobre à mai, un service d'entretien pour les plantes d'orangerie et méditerranéennes notamment, comment faire face en juillet et août ? Vous ne le saviez peut-être pas, mais si les plantes peuvent souffrir de coups de chaud, elles sont aussi sujettes aux coups... de soleil.

## Soyez ingénieux !

Concentrons-nous sur les plantes d'intérieur. Comme le spécifient Fran Bailey et Zia Allaway dans leur ouvrage référence *Le Petit Larousse des Plantes d'intérieur*, celles-ci passeront sans encombre un long week-end, quel que soit le (manque de) soin apporté. Les cactées pourront même tenir jusqu'à deux semaines si vous les placez dans une pièce fraîche et lumineuse, et que vous les arrosez dès votre retour. Au-delà, il faudra mettre en place un plan d'action afin que votre plante en pot ne devienne pas aussi aride que le désert péruvien d'Atacama ! D'abord, il y a les techniques vieilles comme le monde où il s'agit de réveiller le ou la MacGyver qui sommeille en vous !

**Vous ne le saviez peut-être pas, mais si les plantes peuvent souffrir de coups de chaud, elles sont aussi sujettes aux coups... de soleil.**

La première consiste à utiliser une bouteille en plastique dont vous aurez préalablement découpé le fond et percé le bouchon. Celle-ci plantée la tête à l'envers dans la terre, votre plante pourra s'abreuver à une forme de goutte-à-goutte artisanal. La deuxième technique est dite de la mèche et a fait ses preuves pour les plantes individuelles et les grosses potées. Dans ce cas, après avoir posé un bol d'eau sur un pot retourné de façon à ce qu'il soit plus haut que le terreau lui-même, immergez le bout d'une mèche en coton dans l'eau d'un côté et enfoncez l'autre dans la terre. La troisième est celle de l'évier, où il s'agit de remplir celui-ci d'eau et de déposer un torchon sur le côté égouttoir de manière à ce qu'il trempe dans l'eau. Après y avoir déposé vos plantes (sans leurs cache-pots), le torchon imbibé va humidifier les plantes par capillarité.



© Wepot

## Oyas, oyas, bonnes gens !

Plus esthétiques, les ollas sont des amphores en argile qui diffusent l'eau naturellement avec le gros avantage de pouvoir s'adapter à tout type de plante. Si la technique d'irrigation est ancestrale et semble avoir été citée pour la première fois dans des textes datant de plus de 2'000 ans, elle n'est revenue que récemment par chez nous. Notamment par le biais de la jeune start-up lausannoise Wepot, une aventure commencée dans un garage, avant de prendre ses aises dans un espace de plus de 600 m<sup>2</sup> du côté de Villeneuve. Où il est question d'économie d'eau, de détente hydrique et d'un renforcement possible des racines.

Dans une étude publiée en avril 2024 et menée par la Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture du paysage de Genève (HEPIA) en collaboration avec les communes d'Ecublens, de Marly et la Ville de Lancy, les ollas ont démontré leurs nombreuses vertus (sur l'irrigation d'arbres d'ornement). Les résultats sont multiples avec une économie d'eau significative, un meilleur développement, un impact visuel réduit et clairement plus esthétique et une diminution du nombre d'arrosages nécessaires. Appelées aussi oyas, ces mini-jarres en terre cuite peuvent également être installées avec un système de guirlande qui les relie les unes aux autres. Veuillez simplement à choisir une taille appropriée en version S, M ou L !

[wepot.ch](http://wepot.ch)

## Laura, gardienne de vos plantes

Laura Repond, kinésiologue de formation, est une pionnière romande dans le domaine du plant'sitting, à savoir « l'art de garder des végétaux et d'en prendre soin, en l'absence de leur propriétaire ». Il s'agit peu ou prou d'un concept décliné du babysitting et du dogsitting, mais appliqué aux plantes. Si elle travaille d'un côté sur l'humain, « pour un mieux-être global, profond et durable », Laura Repond s'occupe possiblement de vos plantes de l'autre côté, pour comme elle le dit, « transmettre des valeurs profondes liées à la vie végétale ».

La solution est assurément alléchante. Laure Repond prend soin des pots à garder et, le cas échéant, peut aussi prodiguer les premiers soins en fonction des hausses de température possibles. À noter que des sites comme yoojo.ch ou needhelp.com offrent également ce type de prestations.

[laurarepond.ch](http://laurarepond.ch)

## Une pensée pour les pensions

Installée à Lyon, le gardien des plantes est ce qu'on appelle une pension végétale, dont on apprécie beaucoup son postulat un rien culpabilisateur : « N'abandonnez plus vos bébés dans vos domiciles les volets fermés à les laisser mourir seuls et déshydratés pour finir remplacés par des nouveau-nés à chaque retour de congé de longue durée ». Si la capitale des Gaules est trop éloignée pour y déménager ses plantes, voilà une idée de laquelle s'inspirer par ici ?

À Genève, des contrats sont toujours possibles auprès de pépinières comme l'entreprise Jacquet, même si celle-ci va plutôt se consacrer à ses clients réguliers. Comme le rappelle très bien Valérie Lintz de La Pépinière Jacquet à Satigny, « déplacer des plantes l'été, alors qu'elles sont en pleine floraison, n'est pas la meilleure des solutions. Elles sont mieux là où elles sont ! » ■

[jacquet.ch](http://jacquet.ch)

**QUALITÉ ET FIABILITÉ**  
**LE CHOIX DES GRANDES MARQUES**  
**SERVICE APRÈS-VENTE TOUTES MARQUES**



**Chalut**  
**Green Service**

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

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

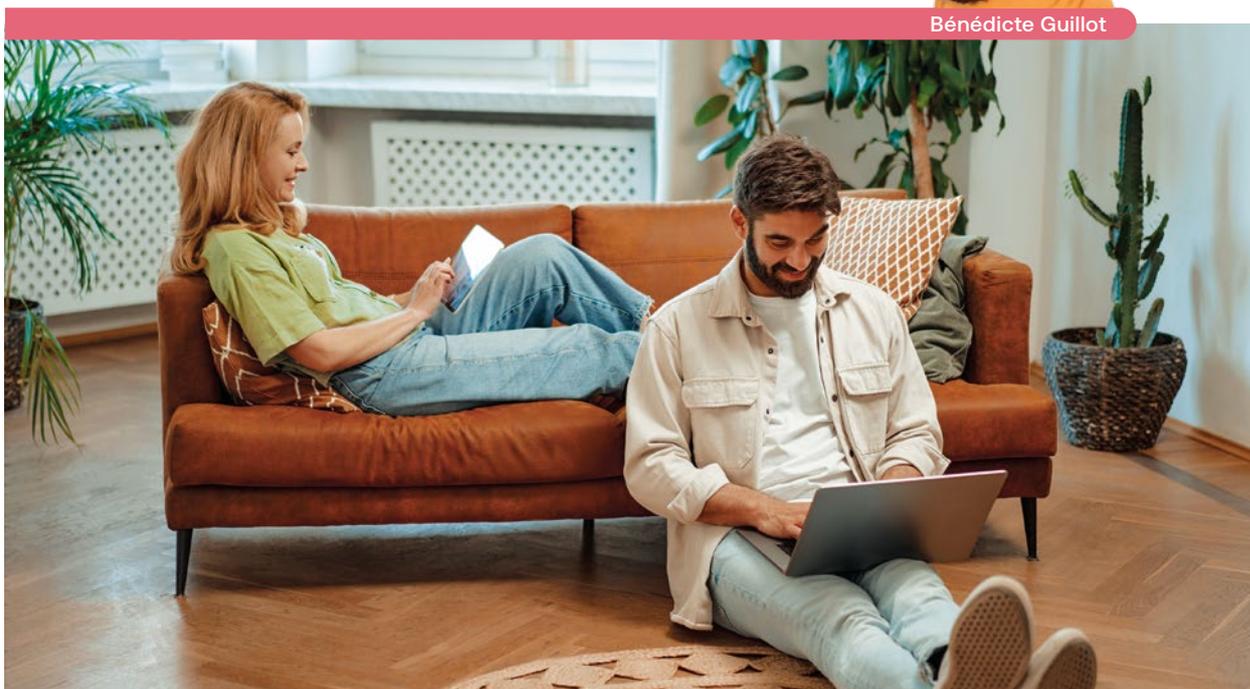
## RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

# Votre hotline spéciale énergie

**Vous êtes membre CGI et vous avez des questions sur les travaux énergétiques à entreprendre dans votre bien ou leur financement ? Posez vos questions sur [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch), l'office cantonal de l'énergie vous répond directement.**



Bénédicte Guillot



Depuis l'entrée en vigueur du nouveau règlement sur l'énergie, les propriétaires immobiliers genevois se sont vu imposer de nouvelles obligations d'efficacité énergétique. Seuils à ne pas dépasser, délais de mise en conformité, travaux à entreprendre ou encore subventionnements possibles : les informations sont très denses.

**Il s'agit désormais de faciliter autant que possible les travaux de rénovation énergétique et de s'assurer que chacun dispose des informations utiles.**

## Une question ? L'OCEN vous répond

L'intense implication de la CGI pour défendre vos intérêts puis vous accompagner dans la transition énergétique nous a permis d'établir une relation de confiance avec l'OCEN qui débouche sur une collaboration inédite.

Notre site internet compile déjà de nombreuses informations sur le thème ([www.cgionline.ch/actualites](http://www.cgionline.ch/actualites), rubrique énergie). Toutefois, il est possible que votre problématique nécessite une réponse plus personnalisée. C'est pourquoi

nous avons mis en place avec l'Office cantonal de l'énergie une boîte à questions sur notre site. Vous avez une question ? Il vous suffit de la poser via notre formulaire en ligne. L'OCEN vous répondra directement\*.

## Faciliter et accompagner les travaux de rénovation

Avant même l'entrée en vigueur du nouveau règlement sur l'énergie, la CGI s'est attachée à défendre avec force les intérêts de ses membres. Il était évident pour la CGI que les travaux ne devaient pas être uniquement supportés par les propriétaires puisque la rénovation énergétique du parc immobilier est d'intérêt public. Compte tenu des investissements financiers considérables nécessaires pour atteindre les objectifs fixés par le REN, nous avons réclamé et obtenu un doublement des subventions. En effet, sous l'impulsion de la CGI, c'est au final une enveloppe de 350 millions de francs qui sera réservée aux privés.

Il s'agit désormais de faciliter autant que possible les travaux de rénovation énergétique et de s'assurer que chacun dispose des informations utiles. ■

\* Les réponses de l'OCEN via le site [cgionline.ch](http://cgionline.ch) ne constituent pas une décision, ni même un préavis.

# Deux initiatives fédérales en faveur des bailleurs discutées prochainement devant les Chambres fédérales



Laure Meyer



**Les possibilités de contestation du loyer initial à limiter aux cas de nécessité et les loyers du quartier devenant enfin utilisables : tels sont les objectifs visés par ces deux initiatives distinctes, dont le Parlement fédéral a été respectivement saisi en 2016 et 2017, qui ont bien avancé et se rapprochent maintenant de leur aboutissement. Un petit point à leur sujet s'impose.**

La première initiative concerne la possibilité pour le locataire de contester son loyer initial. La loi prévoit qu'une telle possibilité est offerte au locataire quand il est contraint, du fait de sa situation personnelle ou de la pénurie de logements, de conclure un contrat de bail, ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer par rapport au précédent loyer. Cela signifie donc que dès que le lieu de situation de l'immeuble connaît une situation de pénurie de logements (ce qui est le cas d'une très grande partie de la Suisse), le locataire peut contester son loyer même s'il n'a connu aucune situation de nécessité l'ayant contraint à signer le bail en question.

L'initiative, déposée par Monsieur Hans Egloff, vise à modifier l'article 270 du Code des obligations afin que, même en situation de pénurie de logements, le locataire doive prouver sa situation de nécessité (par exemple par de multiples recherches de solutions de relogement infructueuses), en vue de pouvoir contester le loyer initial. La contestation du loyer initial est en effet contraire au principe *pacta sunt servanda*, qui veut que l'on soit lié par ce à quoi on s'engage contractuellement. Il s'agit de réduire cette possibilité de contestation aux situations de nécessité réelle afin de renforcer la valeur des engagements contractuels en matière de droit du bail.

La seconde initiative a pour but de rendre utilisable le critère des « loyers du quartier » tel qu'il est prévu par le Code des obligations et était voulu par le législateur lors de la modification du droit du bail de 1990. En effet, à l'époque, un compromis politique avait été trouvé pour avoir une manière de calculer les loyers se fondant sur les coûts (le calcul de rendement) et une méthode fondée sur le marché (les loyers du quartier).

Il se trouve que dans la pratique, les loyers du quartier ont connu tellement d'exigences qu'ils sont devenus impraticables. En effet, le but est de réunir au minimum cinq objets comparables à l'objet loué, afin de prouver que le loyer n'est pas abusif, ou qu'il est au-dessous du marché. Or, pour avoir un logement qui soit comparable à celui qui est l'objet de la procédure, selon l'article 11 de l'OBLF, il faut que le bien soit comparable à la chose louée quant à son emplacement, sa dimension, son équipement, son état et son année de construction. Les exigences requises en la matière par les tribunaux ont rendu l'exercice totalement inapplicable. Le but de l'initiative est ainsi de faciliter l'admission des cinq conditions et de rendre les statistiques cantonales sur les loyers applicables, afin d'avoir, finalement, un critère qui repose sur le marché du logement.

Ces deux initiatives reviendront devant le Parlement d'ici quelques mois. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés de leur évolution. ■

# Congé contraire aux règles de la bonne foi : situation à éviter



Nimah Ali Abukar

Dans un arrêt de la Chambre des baux et loyers genevoise du 18 décembre 2023, le bail initial conclu en 1985 entre une société immobilière et un locataire portait sur un studio. Ce dernier exploitait un café-restaurant et le studio était destiné à l'usage d'habitation pour son personnel. Il est à noter que le contrat ne prévoyait pas que le bail prendrait fin au décès du locataire. Ultérieurement, une personne physique est devenue propriétaire de l'immeuble.

Le locataire est décédé en 2008, sa succession a été répudiée et liquidée par voie de faillite. La régie en charge a informé l'Office des faillites que le studio était destiné à l'un des membres du personnel du locataire décédé, que le loyer était à jour en février 2009 et qu'elle ne disposait d'aucune garantie de loyer. Elle souhaitait dès lors savoir à partir de quand elle pourrait disposer de cet appartement.

L'administration de la faillite a refusé d'intervenir dans le contrat de bail et de fournir des sûretés. La régie a ensuite contacté les héritiers du locataire en les invitant à prendre leurs dispositions pour restituer le studio litigieux. Le sous-locataire en place a indiqué à la régie que l'héritière du locataire décédé était prête à reprendre le bail et à fournir les sûretés requises. En effet, en sa qualité de nouvelle gérante du café-restaurant, elle avait un intérêt à conserver le studio litigieux pour y loger son personnel, dont faisait partie le sous-locataire.

Estimant que le sous-locataire occupait sans droit l'appartement, le bailleur l'a menacé d'une action en revendication, qu'il a finalement intentée en faisant valoir qu'il n'y avait pas de contrat de bail pour cet appartement. Le Tribunal a statué en faveur du sous-locataire, reconnaissant son droit à occuper le studio. Ils ont estimé que le contrat de 1985 autorisait le locataire à sous-louer ledit objet à l'un de ses employés, une autorisation opposable au nouveau bailleur. Depuis, le sous-locataire est resté dans les locaux sans protestation du bailleur.

Finalement, en juillet 2020, le sous-locataire a signé un nouveau bail avec les héritiers du bailleur. À cette occasion, une attestation pour l'obtention d'une garantie de loyer lui a été remise en vue d'établir ladite garantie. Malgré les relances de la régie, le sous-locataire n'a pas pu fournir la garantie de loyer requise, en raison du refus de certains établissements de cautionnement. Les héritiers du bailleur ont alors résilié le contrat de bail de manière ordinaire, sans motif spécifié, en janvier 2022. Le congé a été contesté par le sous-locataire. En juin 2022, la régie a indiqué au représentant du sous-locataire que le congé était motivé par une perte de confiance, la garantie bancaire n'ayant pas été constituée, malgré plusieurs rappels.



Le jugement du Tribunal des baux et loyers du 19 mai 2023 a annulé le congé notifié au sous-locataire. En substance, le Tribunal a retenu que le bail conclu en 1985 n'avait pas prévu la constitution d'une garantie de loyer. À la suite de la procédure en revendication, il a été constaté que le sous-locataire avait continué d'occuper le studio et que les loyers étaient régulièrement versés. Les héritiers du bailleur s'en étaient d'ailleurs accommodés jusqu'en 2019. Un contrat de bail tacite avait ainsi été conclu. Un contrat écrit a ensuite été conclu en juillet 2020 prévoyant la constitution d'une garantie, laquelle n'était, selon le Tribunal, pas un élément subjectivement et objectivement important. Il a estimé que l'absence d'établissement de celle-ci ne justifiait pas une résiliation du contrat. Les héritiers du bailleur ont formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation.

La Chambre des baux et loyers a tout d'abord rappelé le principe qui veut que chaque partie soit libre de résilier un bail de durée indéterminée pour la prochaine échéance, en respectant le délai de congé prévu. Naturellement, lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, la seule limite à la liberté contractuelle des parties réside dans les règles de la bonne foi. Ainsi, si le congé y contrevient, alors il est annulable.

La Chambre a rappelé qu'il n'était pas contesté qu'un contrat de bail tacite avait été conclu ensuite de la procédure de revendication entre le bailleur et le sous-locataire et qu'un contrat écrit avait été conclu en juillet 2020 entre les héritiers du bailleur et le sous-locataire. Elle a également relevé que le sous-locataire avait entrepris des démarches en vue de constituer les sûretés requises, lesquelles n'ont pas abouti dans un premier temps. Le motif invoqué, soit le refus de l'intimé de constituer une garantie de loyer, n'a pas été démontré et pour cette raison, le congé a été déclaré comme étant contraire aux règles de la bonne foi.

En conclusion, cet arrêt met en lumière l'importance du respect des règles de la bonne foi lors d'une résiliation. Bien que les bailleurs aient invoqué un motif de perte de confiance en raison du non-établissement d'une garantie de loyer, les juridictions des baux et loyers ont jugé que ce motif n'était pas suffisamment solide. Cela souligne l'importance pour les bailleurs de fournir des motifs de résiliation clairs et légitimes lorsqu'ils mettent fin à un contrat de bail. La situation aurait peut-être été différente en cas de résiliation extraordinaire faisant suite à une mise en demeure préalable. ■

AIDE À L'ÉLECTROMOBILITÉ POUR LES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES

# ADAPTEZ VOTRE PARKING D'HIER AUX VÉHICULES D'AUJOURD'HUI



L'État de Genève subventionne le pré-équipement du parking collectif de votre immeuble, facilitant ainsi l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Plus d'informations:  
[electromobilite.ge.ch](http://electromobilite.ge.ch)  
UNE SUBVENTION DE L'ÉTAT DE GENÈVE

Régies – Outil de marketing original

# Chez Engel & Völkers, ça bourgeonne d'idées



**Implantée depuis janvier 2023 à Genève, l'agence Engel & Völkers se trouve Place de la Fusterie 5bis et ouvrira le mois prochain une agence à Nyon. Connue dans le monde entier, la « marque » Engel & Völkers représente une entreprise en croissance constante. Elle offre un large éventail de services dans le domaine de la vente et de l'achat de biens immobiliers résidentiels. L'enseigne genevoise, dirigée par Costas Dambassinas, MRICS\*, propose à ses clients un service de courtage complet. Pour symboliser son bouquet de prestations, Engel & Völkers, a lancé une nouvelle campagne de communication dont l'essence est un mélange de fleurs à faire germer chez soi.**

**Carla Angyal**

Désormais, il sera aisé pour les propriétaires et acheteurs de distinguer les flyers d'Engel & Völkers grâce à leur jolie pochette de graines annexée. Animés par une démarche originale, des agents immobiliers d'un « nouveau genre » ne manqueront pas d'offrir ce cadeau green à leurs clients. Le message est clair et simple: la vaste offre du groupe Engel & Völkers ouvre de nombreuses possibilités aux acquéreurs pour qu'ils trouvent le bien parfait et le financement adéquat.

Lors de mises en vente, les avantages de chaque objet immobilier sont identifiés avant d'être présentés avec soin. Pour les terrains, le potentiel de développement est cerné et diverses variantes sont proposées aux clients. Enfin, le *Private Office* genevois s'adresse spécifiquement aux personnes très fortunées en leur présentant des biens rares, non publiés sur les plates-formes immobilières traditionnelles. Quel que soit votre projet immobilier,

les collaborateurs d'Engel & Völkers le mèneront à bien grâce à leur connaissance approfondie du marché local et à un marketing sur mesure.

Le printemps est à votre porte. Semez des graines pour les voir germer, puis admirez la floraison. Les abeilles viendront bientôt butiner les fleurs et répandre le pollen loin à la ronde. À l'image de la nature en pleine ébullition, ce début de l'été est le moment idéal pour penser à une nouvelle étape de votre existence en donnant vie à votre projet immobilier! ■

## ENGEL & VÖLKERS

[www.engelvoelkers.com/geneva](http://www.engelvoelkers.com/geneva)

\* Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors.

# Cours et séminaires 2024

CGI Conseils organise tout au long de l'année des cours, des séminaires et des conférences sur des thématiques liées à l'immobilier. Une offre de formations variée permettant de se tenir informé sur l'actualité tout en restant à la pointe de l'expertise immobilière.

12 septembre 2024	Séminaire immobilier	Technique
12 septembre 2024	Immoénergie	Approche technique
16 septembre 2024	Module de formation juridique 1	PPE
23 septembre 2024	Les rendez-vous de la jurisprudence 2024	3 <sup>e</sup> conférence
26 septembre 2024	Sprints de l'immobilier	2 <sup>e</sup> manche
30 septembre 2024	Module de formation juridique 2	Conclusion du contrat de bail
4 novembre 2024	Comptabilité immobilière	Session 2

## Inscriptions

en ligne sur [www.cgiconsseils.ch/formations](http://www.cgiconsseils.ch/formations)  
ou scannez le QR code pour y accéder directement



**RS** **RAFAEL STORES**  
STORES - VITRERIE - MIROITERIE

Route de Drize 73A • 1234 Vessy GE  
T. +41 22 525 25 66  
info@rafaelstores.ch • www.rafaelstores.ch

**RAFAEL STORES, chaque projet reste unique!**



*Ana*  
Accélétratrice  
de travaux urgents.

Une panne imprévue dans un immeuble? Avec Ana, c'est réglé en un tournemain. Le réparateur arrive plus vite que le vent. Et les copropriétaires gardent le sourire.

GÉRANCE  
COPROPRITÉ  
EXPERTISE  
COURTAGE

**LES RÉGISSEURS**  
VOUS SEREZ BIEN CHEZ NOUS

RÉGISSEURS.CH



Posez vos  
questions sur  
[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)  
l'Office cantonal de  
l'énergie vous  
répond directement.