

immoscope

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

N° 191
MAI 2026

Genève en forme(s) – Le Rhône : de la lucidité à la ludicité

Préemption : l'initiative 204 est partiellement invalidée

Vos travaux nécessitent-ils une autorisation de construire ?



UGI

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Votre temps. Votre choix.

La commande QuickSelect, unique au monde, vous permet de choisir facilement la durée de fonctionnement du lave-vaisselle. Pour plus de flexibilité au quotidien.
For better living. Designed in Sweden.





Diane Barbier-Mueller, *Présidente*

Éditorial

Des finances publiques saines pour une fiscalité raisonnable

La Chambre genevoise immobilière, vénérable mais dynamique association, a été créée il y a plus de 100 ans et est reconnue d'importance cantonale. C'est à ce titre qu'elle représente les propriétaires du canton aussi bien devant les autorités cantonales que fédérales. Dotée d'un secrétariat permanent, elle est à même d'exprimer nos revendications dans divers domaines. Ainsi, loin de se cantonner aux seuls sujets relatifs à l'aménagement du territoire, à la construction et au droit du bail, elle est attentive à la défense de nos intérêts au sens large et donc aux éléments susceptibles de nous impacter directement.

En qualité de députée siégeant à la commission des finances du Grand Conseil, il me tient à cœur de mener une politique qui garantit et donne les moyens à l'État de ses actions. Il est toutefois tout aussi essentiel de veiller à une meilleure agilité des pouvoirs publics pour recentrer leurs activités vers leurs missions premières et, globalement, augmenter la qualité du service public. La tâche est importante.

C'est dans ce contexte que je m'engage avec détermination pour prémunir les propriétaires immobiliers de toute hausse d'impôt. Mon expertise professionnelle me permet, en effet, de constater que la substance fiscale des propriétaires est épuisée à Genève, ce que la CGI a relayé à plusieurs reprises au Conseil d'État.

Le projet de budget 2026 présenté par le Conseil d'État comporte une inacceptable progression des charges, avec un budget de fonctionnement dépassant les 11 milliards! Celles-ci doivent être contenues. Le canton ne peut plus être gouverné sans prise en compte des enjeux relatifs à la nécessité de cesser d'augmenter les impôts. C'est finalement aussi la question de l'héritage que nous laisserons aux générations futures. Ainsi, des réformes structurelles sont attendues de la part du Conseil d'État. Nous nous devons collectivement d'y veiller et de les soutenir.

Sommaire

- 2** De la lucidité à la ludicité
- 8** Projet de loi au Grand Conseil
- 10** Politique du logement
- 12** 15 idées reçues sur la rénovation
- 14** Juridique : autorisation de construire
- 16** Sécurité : séance annuelle SPV et GPA
- 20** 11 nuances de couleurs dans un carré vert
- 25** Juridique : arbres, clôtures et passages
- 26** Assistance et conseils juridiques de la CGI
- 28** 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

Bénédicte Guillot

Publicité

HP Media – ghislaine@hpmedia.ch – tél. +41 77 474 11 77

Conception graphique

Alternative communication, Genève

Impression

Atar Roto Presse SA, Genève

Contact

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



GENÈVE EN FORME(S)

De la lucidité à la ludicité

Auteur: Maxime Pégatoquet – Photos: Magali Girardin et Collection Lightmotif

Du lac à la Jonction, c'est un fil bleu qui coule à Genève. Le Rhône comme terrain de travail, avant de devenir terrain de jeu. Ou comment le fleuve, à travers son évolution et son développement, est passé d'une réalité industrielle à une culture de services, jusqu'à proposer aujourd'hui un usage ouvertement récréatif.

Genève s'est développée dans le temps, elle s'est adaptée en s'accolant, en se redessinant, en s'appuyant sur ses forces. Celle de l'eau notamment.

Un fleuve électrique

Quand le Léman pouvait servir de ventre, au sens de réserve nourricière, pour l'*homo lemanicus*, le Rhône a toujours fait office de colonne vertébrale. Un lien, presque un trait d'union entre deux rives, malgré les distanciations historiques connues ou entretenues.

L'idée de revenir sur ce sujet est née en partie de l'ouvrage «Genève en vieilles photographies» édité par les éditions Lightmotif sous la houlette du couple formé de Viviane et Christophe Blatt. Un livre qui regorge d'une mine de détails (in)signifiants, qui proposent d'habiles sauts historiques, et laissent deviner un certain nombre d'interventions qui montrent de quelle manière Genève

s'est construite autour de l'eau comme source vitale. Où il est possible de se rendre compte, images à l'appui, que nombre de «nouveau-tés» contemporaines (la mobilité douce, l'accès à la baignade, le «naming» des bâtiments...) trouvent déjà leur source au début du siècle passé. Pour le dire plus sobrement, au fil des époques et de la croissance d'une ville, les réalités et les besoins changent. L'adaptation à ces changements demande des choix pragmatiques, parfois perçus comme drastiques, mais pourtant incontournables.

Une histoire qui suit son cours

Si la transformation d'une cité doit toujours faire l'objet de réflexion plus que de précipitation, force est de constater que le Rhône est un bon exemple d'apaisement et d'appropriation. Il en est ainsi des promenades imaginées entre le quai de l'Île et celui des Bergues.

Genève, un territoire contraint de 282,3 km². Une des 26 pièces du puzzle helvétique qui ne tient que par une frontière de 4 km avec le voisin vaudois. Un canton aujourd'hui en pleine mutation. À la recherche de nouveaux horizons et de nouveaux espaces.



Le quai des Bergues et les bateaux des blanchisseuses vers 1900, Photoglob

Fil rouge de l'histoire genevoise, le Rhône est un fleuve qui sert dorénavant de fil bleu. Les anciens bâtiments à vocation industrielle ont trouvé petit à petit de nouvelles fonctionnalités. Entre deux rives, c'était un ensemble principalement dévolu à des pratiques industrielles, à des réalités auxquelles la ville doit faire face – ici des abattoirs, là des usines hydrauliques – qui, aujourd'hui, font un clin d'œil au Rousseau de l'île éponyme. Dans le sens où une promenade le long du Rhône s'apparente de nos jours à une relecture moderne des *Rêveries d'un promeneur solitaire*. Un joli pied de nez à l'histoire quand on sait que la première vocation de celle qui s'appelait alors l'Île aux Barques avait vocation à servir de bastion militaire et de premier rempart.

Le fleuve, objet de fantasme

Dans un *Guide de la Vieille-Ville*, publié par la librairie Jullien sous la plume du journaliste Bernard Lescaze, il était écrit ceci: «Le Quai des Bergues offre l'unité de façades alignées avec chaînages et arcades en plein cintre pour les boutiques du rez-de-chaussée. Pour mémoire, leur réalisation est due à une vaste opération urbanistique et immobilière préparée par la Société anonyme des Bergues qui fit construire 24 immeubles et l'Hôtel des Bergues sur les terrains des fabriques d'indiennes de la famille Fazy.»

Une description qui trouve un écho certain dans la préface signée de l'historien et théologien Olivier Fatio: «La frénésie de modernité qui s'est emparée de la ville conduit à dégager l'île de petites maisons qui l'occupent depuis le moyen âge et à établir un barrage au pont de la Machine à l'occasion duquel le bras gauche du Rhône est temporairement vidé de son eau.» Et plus loin de décrire une Genève d'aujourd'hui: «Le tourisme en plein essor bénéficie de l'agrandissement du port dans la direction

des Pâquis et des quais bordés de beaux immeubles résidentiels et d'hôtels de luxe.»

La mise en miroir de ces étapes historiques avec les défis d'aujourd'hui doit contribuer, d'une certaine manière, à faire accepter les changements nécessaires de notre temps: un développement urbain tourné vers l'intérieur, une densification qualitative, des reconstructions, plus de verticalité, etc. Où il s'avère que toute transformation n'est pas négative, bien au contraire, du moment qu'elle est pragmatique et réalisée avec le souci de la qualité.

Fil rouge de l'histoire genevoise, le Rhône est un fleuve qui sert dorénavant de fil bleu.

Une façade cinématographique

Là où Genève pouvait briller par quelques aménagements paysagers, la cité prouve, d'une rive à l'autre, un ensemble structuré et structurant. Les façades borgnes ont été augmentées de chemins de promenade, entre le Pont de la Machine et les ponts de l'Île, gagnant quelque espace sur le fleuve. La piétonnisation côté rue du Rhône n'était pas courue d'avance, contrairement à sa voisine d'en face, quai des Bergues, dessinée dans les années 1830 par Guillaume-Henri Dufour, dans le cadre des grands travaux d'embellissement de la Rade. La signature est forte, dans la lignée, même si à une échelle moindre, d'un baron Hausmann avec Paris.



L'île des Bergues en 1902, J. F. Charnaux

On ne réécrit pas l'histoire. On l'étudie pour en comprendre les ressorts. Les berges ont de tous temps été aménagées, elles ont suivi une densification progressive, raisonnée. Aujourd'hui, elles sont une signature visuelle, une entrée de ville pas mal récupérée au niveau cinématographique: la série *Quartier des Banques*, le film *Agents secrets...* Reste que l'un des aspects les plus intéressants de cette descente du Rhône est qu'aujourd'hui, on semble en remonter le fil. Depuis un siècle, la densification a quasi été optimisée, depuis le paquebot du Seujet d'un côté aux récents aménagements de l'écoquartier de la Jonction ou aux immeubles du sentier des Saules. L'effet est tel qu'aujourd'hui, on semble en remonter le cours comme on en remonterait l'histoire.

Les berges ont de tous temps été aménagées.

Et au milieu coule une rivière

Le Rhône agit comme un aimant. En offrant notamment des plateformes sur le fleuve, le projet « Au fil du Rhône » mené en son temps par l'architecte Julien Descombes avait pour projet de redonner vie à un espace, et non plus de lui tourner le dos. De se le réapproprié plutôt que de renvoyer les rives l'une à l'autre. En 2000, l'initiative avait été largement saluée par l'obtention d'un Prix Wakker. Plus tard, la continuité des travaux a failli rapporter à ce périmètre nouvellement piétonnisé un « Flâneur d'Or ».

Depuis, l'idée a fait son chemin, puisque le bureau ADR (dont Julien Descombes fait partie) offre des renaturations



ici et là. Le fleuve, la rivière, comme élément vital, mais aussi comme reflet d'une économie florissante. Ce qu'on peut voir notamment avec la renaturation de la Drize à ciel ouvert, un chantier titanesque au cœur du PAV, au pied d'une nouvelle densité urbaine. L'échelle n'est évidemment pas de la même importance, mais la symbolique s'en approche. Un fil bleu...

Il y a là une certaine idée d'un retour aux sources. À la source. Par exemple, à cette image faisant référence au projet des « Bains du Rhône » qui ont récemment fait l'objet d'une initiative municipale, et où l'on se rend compte que ceux-ci ont déjà bel et bien existé: « La Société des Bains du Rhône a été fondée en 1885, [...] et installée au pont de la Coulouvrenière. Cinq ans après, en 1890, la Ville de Genève, pour les besoins de l'installation des forces motrices, obligea les Bains du Rhône à démolir leur installation et à la transporter en amont du pont de la Machine. » (in Journal de Genève).

En termes d'espace, le terrain gagné n'est pas énorme. Après quelques élargissements ici et là, c'est clairement dans l'occupation des rives que la densification a été la plus conséquente. Les buvettes se développent, les terrasses se multiplient, les enseignes font de la résistance. Et puis, finalement, on pave comme un clin d'œil au passé. De la Jonction à l'île Rousseau, l'effort est soutenu, constant dans le temps. Il l'est par des opérations immobilières, paysagères, économiques aussi, notamment quand on pense à la récente opération conjuguant les efforts de Genève Avenue et les transports publics genevois. Il y a cette idée de commerce, finalement toujours présente. Parce que dans une ville qui évolue, ce ne sont pas que les vieilles pierres et les monuments historiques qui en font la vie. C'est aussi le commerce, celui qui fait rayonner et propose une attractivité à un quartier. ■

Les travaux du Rhône en 1884, H.-A. Boissonnas



© Collection Lightmotif



Christophe Blatt

Photographe



Qui êtes-vous ?

Au Marché aux Puces, on me connaît comme « l'homme qui achète des lots de vieilles photos ». Ce que je fais passionnément et compulsivement depuis bientôt cinquante ans. À côté de cela, mon métier, parce que c'était encore un métier quand je le pratiquais, était photographe.

Quel type de photographe étiez-vous ?

Un rationnel qui a suivi près de 450 cérémonies de mariage, un fabuleux réseau qui m'a ouvert des mondes et des milieux que je n'aurais jamais imaginé côtoyer. Ainsi du jour où, à l'occasion des 50 ans de l'OMC, je me suis retrouvé seul dans une salle de l'Intercontinental avec une quinzaine de chefs d'État dont Nelson Mandela, Bill Clinton et Fidel Castro.

D'où vient cet intérêt pour les vieilles photos ?

C'est d'abord la curiosité qui m'a guidé. Avec ma femme, nous gérons actuellement un fonds d'environ 25'000 images dont un bon nombre était passé « sous les radars » comme on dit. Elles alimentent notre service iconographique.

Et aujourd'hui ?

Par la grâce des (res)sources numériques, je regarde encore chaque soir entre 4'000 et 6'000 images. Parmi elles, j'aurai peut-être la chance de dénicher ce qu'on appelle dans notre milieu une perle.

Comment procédez-vous ?

C'est l'image qui choisit. Il n'est jamais question de noms ou de cotes, mais toujours de l'intérêt suscité par l'image. J'appelle ça une éducation au regard.

On me connaît comme « l'homme qui achète des lots de vieilles photos. »

Christophe Blatt

Quel en est l'intérêt ?

Le fait que chacun va pouvoir se raconter une histoire en regardant ces images. Anciennes, elles sont néanmoins d'une indéniable modernité. Elles racontent Genève avec parfois des détails qu'on n'aurait même pas osé imaginer.

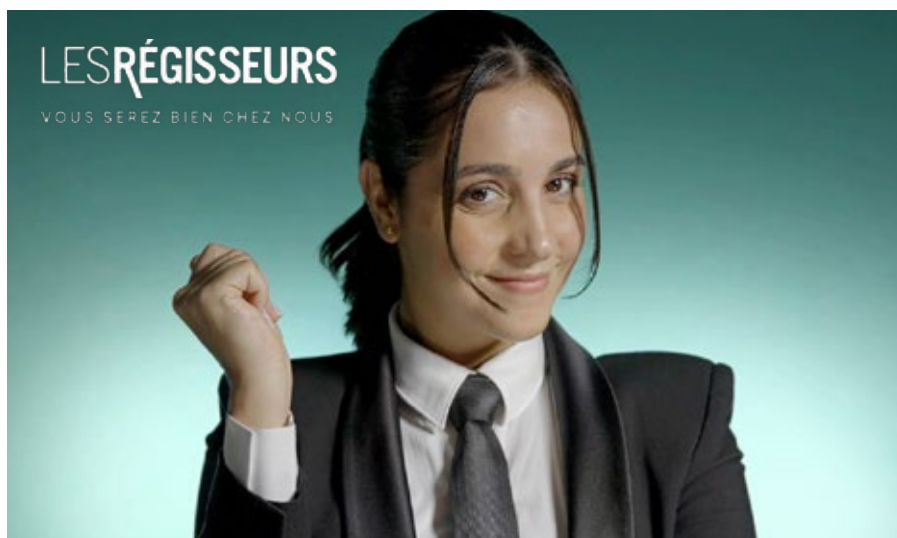
La couverture de notre livre¹ en est un exemple parfait : on y trouve un kiosque à l'orée du Pont du Mont-Blanc, le Winkelried en arrière-fond et même un bateau estampillé Ville de Genève dans un coin, et encore quasi totalement méconnu jusqu'alors... ■

¹ « Genève en photographies anciennes », Viviane et Christophe Blatt, Éditions Lightmotif, www.lightmotif-editions.com

PRÉSERVER. VALORISER. SÉCURISER
FAITES CONFIANCE A UNE ÉQUIPE D'EXPERTS PASSIONNÉS !



Scannez pour visiter
notre site
www.regisiseurs.ch



GÉRANCE COPROPRIÉTÉ EXPERTISE VENTES & COURTAGE

DES BÂTIMENTS TRANSFORMÉS AVEC SUCCÈS

Pont de la Machine

Hier

Un pont piéton qui est le plus ancien ouvrage d'art de la Ville de Genève. Construit entre 1884 et 1887, il desservait à l'origine une usine de pompage hydraulique servant à alimenter les fontaines de la ville.

Aujourd'hui

Deux espaces d'exposition avec « Quartier Libre », une initiative des SIG, ainsi qu'« Arcades des Arts », sous la direction de la Fondation de la Haute Horlogerie (FHH). Une plateforme sur l'eau offre une forme de point de vue touristique et de pause bienvenue.

Halles de l'Île

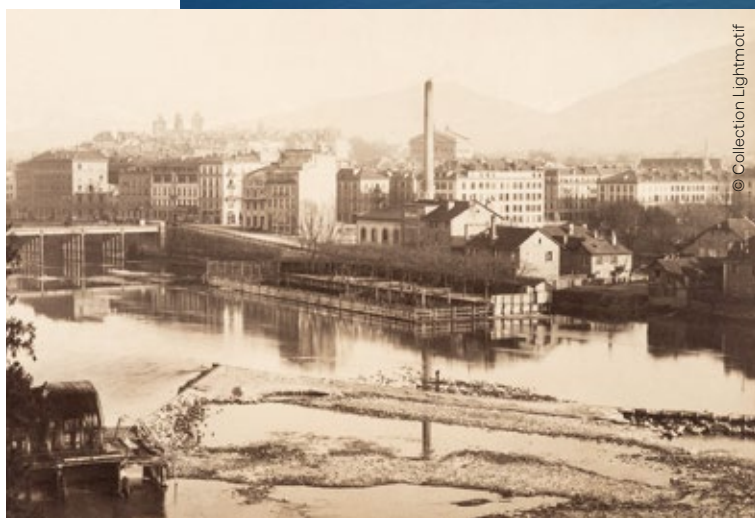
Hier

Accessibles à pied, elles abritaient dès 1849 les abattoirs municipaux, érigés à la place de ceux de Longemalle pour des raisons d'hygiène en ville. Elles furent transformées par la suite en marché couvert.

Aujourd'hui

Menacé de démolition dans les années 1970, l'espace a été reconverti en centre culturel avec des locaux d'exposition, des librairies, un restaurant... Après avoir longtemps peiné à trouver son public, l'installation de l'enseigne Bongo Joe en fait enfin une destination prisée.

Bâtiment des Forces motrices



© Collection Lightmotif

Les Bains de la Coulouvrenière vers 1870, anonyme

Hier

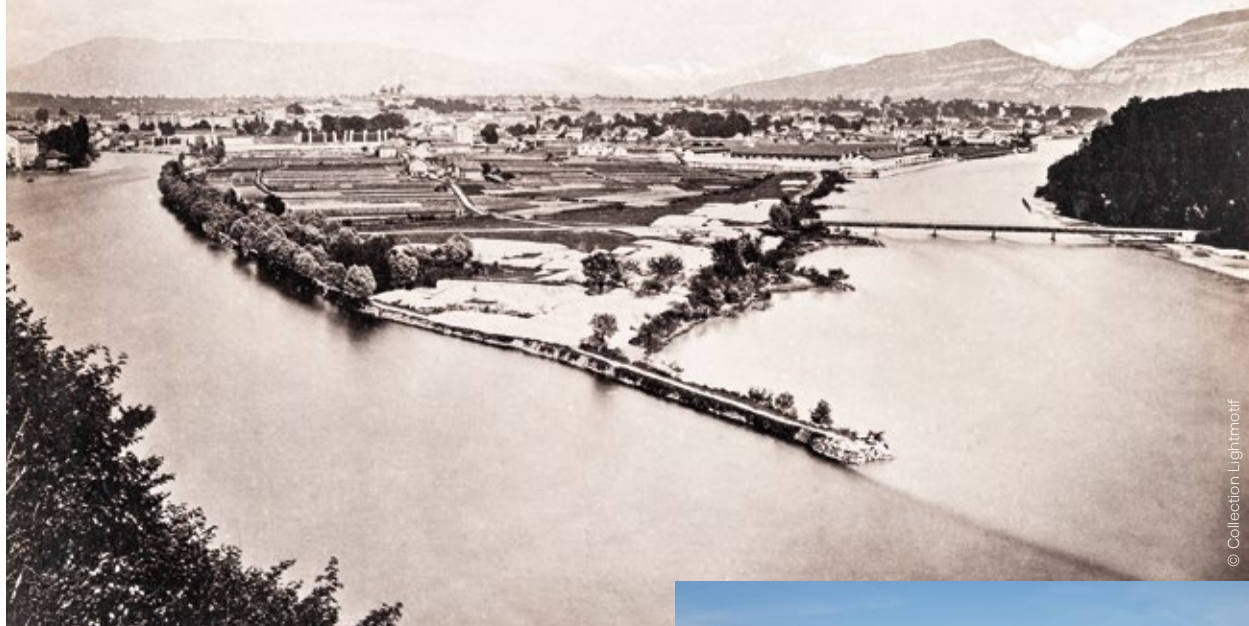
Anciennement connue comme l'Usine hydraulique de la Coulouvrenière, elle a été construite pour augmenter la capacité de sa voisine du Pont de la Machine.

Aujourd'hui

Un point d'ancrage culturel au cœur de la cité avec un espace dédié principalement à de l'événementiel et une salle de spectacles dont la jauge la place juste après celle du Théâtre du Léman. ■

Pointe de la Jonction

La jonction de l'Arve et du Rhône vers 1870, J. F. Charnaux



© Collection Lightmotif

Hier

Longtemps zone marécageuse avant de se transformer en « potager de Genève », elle eut également son quart d'heure de gloire industrielle avec l'implantation d'une usine à gaz et de manufactures industrielles comme l'ancienne usine des robinets Kugler.

Aujourd'hui

À la confluence du Rhône et de l'Arve, elle est une langue de terre au cœur de la ville. Un bel exemple de mixité densifiée avec la probable implantation d'un parc dans un environnement mi-festif, mi-sauvage. ■



BBA, MBA, DBA, formation continue
accrédités eduQa, IACBE & ISO 9001

*Vos données
font partie de
votre patrimoine*

CAS Cyber Risk Management

Session: 1^{er} octobre 2026

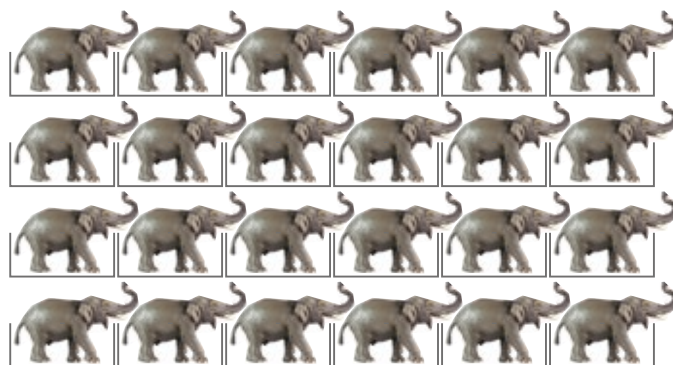


022 979 33 79

esm.ch



le stockage en grand



BALESTRAFIC

Espace garde-meubles

Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch

POLITIQUE

Un projet de loi pour mettre fin à la pénurie de logements

Devant la crise aiguë du logement à Genève, il convient d'agir sur le plan législatif. Diane Barbier-Mueller, présidente de la CGI, a déposé un projet de loi (PL) en ce sens au Grand Conseil. Interview.



Yvan Mulone

Diane Barbier-Mueller, dans votre PL 13756, vous demandez la modification de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) en y intégrant la notion de résolution de la pénurie. Pourquoi?

Le droit fédéral exige des cantons l'adoption d'un plan directeur cantonal – un instrument évolutif, qui doit intégrer les changements de l'organisation du territoire. La loi prévoit ainsi un réexamen intégral du plan à des intervalles maximaux de 10 ans. Or c'est en 2013 que l'actuel Plan directeur a été adopté à Genève. Depuis, notre canton s'est enlisé dans une crise du logement aiguë. Modifier la LaLAT permettrait de créer des conditions plus à même de la résoudre.

Et en 2025, l'État a lancé l'élaboration du plan directeur suivant...

Oui. Il est censé répondre aux besoins de la population, et le fait que les premiers travaux du Plan directeur 2050 n'identifient pas correctement ces besoins nous alarme: à aucun moment il n'y est fait référence à la crise du logement! C'est comme si on planifiait la pénurie. Ne pas prendre en compte le nombre de logements qui manquent aujourd'hui pour sortir de cette situation, c'est être assuré que cette dernière perdure. Cela me paraît irresponsable.

Votre texte décrit la pénurie de logements comme « un fléau à combattre »...

Cette tournure aurait même pu être plus forte! La pénurie est extrêmement sévère aujourd'hui, avec à peine trois logements sur mille disponibles sur le marché: il s'agit du pire chiffre à l'échelle suisse, et il pourrait encore empirer. Les conséquences sont déjà dévastatrices pour Genève, sur plusieurs plans.

LA PÉNURIE EN CHIFFRES

0,34% c'est le taux de vacances genevois, qui est aussi le plus bas de Suisse.

Cela équivaut à: seulement 3 logements disponibles sur 1000.

0 c'est le nombre d'études recensant les besoins en logements des Genevois

Résultat: sans mesure des besoins, on construit à l'aveugle.

17% c'est la part moyenne de PPE dans les logements réalisés en zone de développement de 2018 à 2025, soit moins d'un logement sur 5.

Résultat: un accès limité à la propriété pour la classe moyenne alors que les prix y sont moins chers.

Par exemple?

Le manque de logements rend les recherches et l'adéquation aux besoins des familles difficile. En soi, ce n'est pas acceptable. L'emploi et l'économie locale sont également préjudicés. Les employés des entreprises en développement ne trouvent pas à se loger. Cette limitation nuit à la prospérité de l'ensemble de notre société. L'incapacité à accueillir davantage de personnes et les départs hors des frontières cantonales déplacent aussi ailleurs la consommation des ménages, qui représente près de 70% du produit intérieur brut. Toute l'économie genevoise souffre de la pénurie de logements!

L'impact se fait également sentir sur les finances de l'État...

Toutes recettes fiscales confondues, les personnes physiques sont les contribuables les plus importants du canton. Accueillir de nouveaux résidents actifs et éviter que les Genevois émigrent est clairement dans l'intérêt public.

Votre projet de loi évoque aussi une paix du logement précaire...

En situation de pénurie, il existe une défiance entre bailleurs et locataires. Ces tensions conduisent à des situations (sous-locations abusives, pression à la hausse sur les loyers, défaut d'entretien des bâtiments) qui seraient évitées si le marché fonctionnait. La confiance entre bailleurs et locataires doit être rétablie, elle est nécessaire.

Est-on véritablement embourbé dans cette crise?

Qui désire changer de logement aujourd'hui est devant un chemin de croix: les jeunes souhaitant quitter le foyer familial, les familles qui s'agrandissent ou se séparent,



les personnes âgées qui échangeraient leur logement devenu trop grand si elles pouvaient trouver, dans un marché équilibré, un logement correspondant à leurs besoins... Tout le monde est touché par la pénurie, et la situation ne s'améliorera pas d'elle-même, il faut agir!

Vous demandez aussi, dans ce PL, la modification d'un article de la loi générale sur les zones de développement (LGZD). Que vise ce dernier point ?

Retoucher la LGZD est nécessaire pour garantir l'application correcte de la loi votée en 2020. Le manque de logements en PPE est extrême: pour chaque appartement mis en vente en zone de développement, il y a plus de 1000 candidats. En outre, le département du territoire déroge systématiquement – à la baisse – à la proportion de 20% de PPE prévue par la loi, sans considérer l'intérêt public. Il s'agit de corriger cette pratique et de faire pour la PPE ce qu'on fait pour les habitations bon marché (HBM). En contradiction avec la volonté manifeste du législateur, on réduit aujourd'hui la part de PPE. Cela bafoue les nombreux Genevois qui aspirent à devenir propriétaires.

Dès lors, comment agir ?

Il faut favoriser la revitalisation qualitative de quartiers existants et mettre des terrains à disposition pour construire. Mais le stock de ces terrains est aujourd'hui trop faible pour répondre aux besoins de la population. Sans identification claire des périmètres de développement par le Plan directeur 2050, la pénurie de logements deviendra toujours plus sévère. Il faut absolument sortir de l'ornière, et vite. Cela fait déjà dix ans que les services fédéraux ont pointé du doigt le manque de rationalité dans l'utilisation du sol à Genève.

Comment cela se traduit-il ?

De trop nombreux nouveaux projets proposent une densité insuffisante. En bref, nos procédures de déclassement de zones et d'établissement de plans de quartiers sont déjà trop longues, et là où nous finissons par construire, nous gaspillons souvent le sol avec des densités trop basses. C'est contraire à l'intérêt public.

Tout le monde est touché par la pénurie et la situation ne s'améliorera pas d'elle-même, il faut agir !

Diane Barbier-Mueller

Densité et qualité peuvent-elles aller de pair ?

C'est même indispensable! Les allier dans la réalisation de nouveaux quartiers ou dans la revitalisation de quartiers existants correspond à notre devoir envers les générations futures. Il existe de nombreuses manières de décliner un urbanisme responsable, répondant à la diversité des demandes, des contextes territoriaux et des logements recherchés. Dans ce sens, au-delà de l'État qui doit intégrer ces aspects à son prochain Plan directeur et se donner les moyens réglementaires d'y arriver, les communes aussi ont un rôle essentiel à jouer. L'établissement de cahiers des charges précisant les qualités à concrétiser dans les plans de quartier leur permettrait d'intégrer à leur territoire les éléments indispensables au développement d'une vie sociale riche et harmonieuse. ■

Le Conseil d'État s'oppose à l'IN 204 « Stop à la spéculation sur nos logements »

Derrière le slogan « Stop à la spéculation sur nos logements », l'ASLOCA cache une dérive interventionniste inquiétante. Son initiative reviendrait à généraliser l'expropriation et à fragiliser les finances publiques sans créer le moindre logement supplémentaire. Le Conseil d'État ne s'y trompe pas : il s'y oppose fermement, jugeant le texte inopportun et dangereux.



Christophe Aumeunier

Par arrêté du 18 mars 2026, le Conseil d'État s'est prononcé sur la recevabilité de l'initiative de l'ASLOCA « Stop à la spéculation sur nos logements ». Malheureusement et malgré notre prise de position spontanée, l'initiative n'a été invalidée que partiellement, même si nous considérons que toutes ses dispositions sont contraires au droit supérieur. Ainsi, nous avons été contraints de former un

recours qui conclut à une invalidation totale. Par contre, le Conseil d'État juge l'initiative inopportune et s'y oppose politiquement considérant, pour l'essentiel, que l'expropriation n'est pas une méthode adéquate pour lutter contre la pénurie de logements.

L'initiative, formulée législative, vise des modifications de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL). Sachant qu'actuellement, l'État et les communes disposent déjà d'un droit de préemption en zone de développement, il faut mettre en lumière ce mécanisme qui, en réalité, est une expropriation. En effet, en cas de préemption LGL, l'État ou la commune fixe son prix, qui sera égal ou inférieur à celui de la transaction. Le vendeur accepte ou non ce prix (art. 5 al. 1 lit. c LGL). En cas de refus du vendeur, l'État ou la commune peut entamer une procédure d'expropriation (art. 6 LGL), ce qui est tenté en pratique, sous couvert d'une préemption, au contraire des expropriations formelles qui sont rares.

Exproprier partout et systématiquement

L'initiative prévoyait trois mesures phares :

- Extension du droit de préemption/expropriation à toutes les zones de construction du canton susceptibles d'accueillir des logements. Ce droit ne serait donc plus limité, comme actuellement à la zone de développement, mais serait ouvert dans toutes les zones ordinaires. Les zones ordinaires 2 à 5 sont ainsi particulièrement visées.
- Extension du droit de préemption/expropriation aux immeubles entiers de logements locatifs bâtis et non plus seulement aux terrains, le cas échéant avec villas.
- Obligation pour l'État de préempter/exproprier lorsque le prix d'achat de l'immeuble serait manifestement exagéré. La disposition établissait une définition du prix « manifestement exagéré » qui faisait appel à des concepts s'appliquant au contrôle des loyers selon le droit du bail qui, selon les initiants, devaient être applicables pour tenter un contrôle généralisé des prix des immeubles.

Le Conseil d'État a invalidé cette dernière disposition considérant qu'elle pourrait impliquer une obligation généralisée d'expropriation, ce qui est manifestement disproportionné et inadéquat à réaliser un but de lutte contre la pénurie de logements.

Un texte contraire au droit supérieur

Nous avons pourtant relevé de manière écrite et motivée que l'ensemble de l'initiative contrevient à la garantie de la propriété, à la liberté de commerce et d'industrie, et au droit du bail. Ce dernier point, non évoqué par les juristes de la Chancellerie d'État, est pourtant loin d'être anodin. La LGL et l'IN 204 spécifient toutes deux que la préemption/expropriation ne peut s'exercer qu'aux fins de mise à disposition de logements au sens de la LGL. Considérant que les baux privés en cours au bénéfice des locataires en place s'opposent – pour de longues années – à la mise à disposition de logements LGL, qui nécessitent un nouveau bail de droit administratif, un contrôle des revenus et de l'occupation, force est de constater que les immeubles dont il est question ne sont pas propres à mettre à disposition des logements LGL.

Ainsi, nous recourons contre les deux premières mesures ci-dessus évoquées qui sont, à notre avis, également contraires au droit supérieur.

Un danger pour les finances publiques

S'agissant de l'opportunité politique de l'initiative, nous avons relevé que celle-ci porterait un coup inimaginable aux finances publiques par des acquisitions massives d'immeubles, bien que cela ne soit pas la mission de l'État. Ce faisant, les diminutions de recettes fiscales y relatives seraient, à terme, extrêmement conséquentes en raison de la diminution de l'activité privée et donc de la taxation immobilière au niveau de l'impôt sur la fortune, l'impôt immobilier complémentaire et l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers. Les autres politiques publiques ne pourraient que souffrir d'une atteinte massive aux finances publiques.

En outre, cette initiative ne crée pas un logement supplémentaire. Elle s'inscrit en rupture complète des efforts entrepris pour lutter contre la pénurie de logements et détruit le partenariat public-privé indispensable à la construction de logements.

Cette initiative ne crée pas un logement supplémentaire. Elle s'inscrit en rupture complète des efforts entrepris pour lutter contre la pénurie de logements et détruit le partenariat public-privé indispensable à la construction de logements.

Si elle était appliquée, l'IN 204 imposerait la mutation des logements existants en logements sous régime LGL. Pourtant, l'incontournable respect du droit du bail et des baux privés en cours s'oppose au transfert forcé des locataires vers le système de droit administratif des baux LGL avec, pour tous, des contrôles de revenus et d'occupation.

L'ASLOCA se radicalise, elle ne fait aucun cas de la volonté des locataires en place, elle mène une politique du chaos qui n'a plus d'autre but qu'une nationalisation généralisée.

Le Conseil d'État a bien perçu ses intentions et s'oppose politiquement à l'initiative, considérant qu'elle est impropre à atteindre les buts poursuivis. ■

RÉNOVATION

15 idées reçues passées au crible



Grégory Tesnier



Démêler le vrai du faux en matière de rénovation. Pour apporter des repères concrets, Immoscope a soumis une série d'affirmations fréquentes à deux professionnels du terrain : Raphaël Elio, directeur et fondateur de Hestera SA, société genevoise active dans le conseil en valorisation durable, et Carmelo Stendardo, architecte associé chez 3BM3 Atelier d'architecture.

Coûts & stratégie

« Rénover une villa coûte souvent plus cher que prévu. »

FAUX... sauf si le projet est mal préparé

Pour les deux experts, les surcoûts ne sont pas une fatalité : ils résultent le plus souvent d'un diagnostic initial insuffisant, faisant surgir en cours de chantier l'état réel du bâtiment, des contraintes normatives incontournables ou une extension nécessaire du projet initial.

« Fractionner les travaux permet toujours d'économiser. »

FAUX « C'est souvent un mauvais calcul », tranche Raphaël Elio. Même constat du côté de Carmelo Stendardo : échelonner les travaux entraîne des doublons, des reprises et des coûts fixes répétés.

« Une rénovation énergétique est rentable à court terme. »

FAUX (sauf cas particuliers)

Pour Raphaël Elio, tout dépend de la nature des travaux : si certains équipements permettent de réduire rapidement la facture énergétique, les interventions sur l'enveloppe s'inscrivent dans un temps plus long. Au-delà de la rentabilité, la rénovation énergétique améliore avant tout le confort et participe de manière importante à la valorisation du bien.

« On peut estimer une rénovation de villa au simple prix au m². »

VRAI, mais à manier avec prudence

Les deux experts s'accordent : le prix au m² donne un ordre de grandeur, mais reste approximatif en rénovation. « Pour deux villas de surface équivalente, le coût peut varier de 800 à 3000 francs/m², selon qu'il s'agisse d'un simple rafraîchissement ou d'une rénovation lourde », précise Carmelo Stendardo.

Énergie & technique

« Une maison des années 70 ne peut pas devenir performante. »

FAUX Isolation, ventilation, chauffage, énergie solaire : les solutions existent. « Le principal obstacle n'est pas technique, mais économique », rappelle Carmelo Stendardo.

« Isoler le toit est plus prioritaire que changer les fenêtres. »

ÇA DÉPEND Priorité à la toiture sur le papier, aux fenêtres dans le ressenti : en réalité, seule une approche globale permet d'optimiser réellement la rénovation.

« Une pompe à chaleur est adaptée à toutes les villas. »

PLUTÔT VRAI... mais sous certaines conditions

Pour Raphaël Elio, la pompe à chaleur est souvent un choix pertinent, mais n'a rien d'une solution universelle : son efficacité dépend du bâtiment et des conditions techniques. Carmelo Stendardo rappelle qu'elle suppose en outre des contraintes d'installation – techniques, acoustiques et réglementaires – parfois limitantes à Genève.

Matériaux & travaux

« On peut rénover sans architecte si le projet est simple. »

VRAI, mais...

Possible sur le papier, risqué dans la pratique : dès que le projet gagne en complexité, l'architecte devient un levier indispensable de qualité... et d'économie.

« Les matériaux biosourcés sont toujours plus écologiques. »

FAUX Tout dépend de leur provenance, de leur durabilité et de leur mise en œuvre. « Un matériau biosourcé en provenance d'un pays lointain perd une grande partie de son sens écologique », rappelle Raphaël Elio.

Procédures & valeur

« Les démarches administratives à effectuer pour organiser une rénovation de villa sont simples à Genève. »

PLUTÔT VRAI, mais...

Plus simples qu'en PPE grâce à la présence d'un seul propriétaire, les démarches restent néanmoins tributaires du contexte du bien et des travaux projetés : contraintes patrimoniales, voisinage ou lieu d'implantation peuvent rapidement en accroître la complexité et nécessiter des procédures administratives conséquentes.

« En PPE, la mise en route de travaux énergétiques est difficile. »

FAUX Des blocages peuvent subsister – financiers, générationnels ou liés à des intérêts divergents – mais le contexte évolue. Subventions, exigences légales et prise de conscience accrue des enjeux énergétiques facilitent aujourd'hui les décisions collectives.

« Une rénovation énergétique augmente toujours la valeur du bien. »

PLUTÔT VRAI... avec réserve

Appréciée sur le marché, la rénovation énergétique ne garantit pas tout : emplacement, qualité du bien et niveau d'investissement pour les travaux restent déterminants.

Dimension humaine

« Une rénovation est une décision rationnelle. »

IDÉALEMENT OUI... en réalité non

Les deux experts convergent : au-delà des considérations financières, la décision de rénover intègre une dimension personnelle et émotionnelle. Comme le rappelle Carmelo Stendardo, une maison n'est pas qu'un actif : elle porte une histoire et incarne un projet de vie.

« Il faut être sûr à 100% avant de se lancer. »

FAUX « Sinon, on n'avance jamais », résume Raphaël Elio. Une part d'incertitude est inévitable ; l'essentiel est d'être bien préparé.

« Une rénovation améliore automatiquement le bien-être. »

VRAI... si elle est bien conçue

Le confort du corps – en particulier thermique – s'améliore presque toujours ; celui de l'esprit se joue dans la qualité architecturale globale, rappelle Carmelo Stendardo. ■



N.BRIGHENTI S.A.

N.BRIGHENTI S.A.

Votre expert en canalisations depuis 1861

Vidange | Inspection caméra | Pompage | Pompes de relevage | Maçonnerie | WC chimiques



🌐 www.brighenti.ch

✉ brighenti@brighenti.ch

☎ 022 779 02 02



Dépannage
24/7

JURIDIQUE

Vos travaux nécessitent-ils une autorisation de construire ?



Géraldine Schmidt

Avant de sortir marteau et pinceau, mieux vaut vérifier si votre projet peut vraiment se passer d'autorisation. Car entre pergolas, panneaux solaires et rénovations intérieures, la frontière entre travaux libres et soumis à contrôle reste fine. Éclairage avec Carlo Panico, juriste à l'Office des autorisations de construire.

« Le principe est simple : la grande majorité des travaux sont soumis à autorisation », rappelle Carlo Panico, juriste à la Direction administrative et juridique de l'Office des autorisations de construire.

Certaines interventions échappent toutefois à cette règle. Il existe en effet des travaux non soumis à autorisation, notamment certaines transformations intérieures dans une villa individuelle ou contiguë, pour autant qu'elles ne modifient pas la surface habitable et qu'aucune protection patrimoniale ne s'y oppose. Sont également concernées les constructions de très peu d'importance en zone à bâtir : cabane amovible, pergola non couverte... De même, l'installation de certains panneaux solaires, en zone à bâtir ou en zone agricole, peut être effectuée sans autorisation, sous réserve notamment qu'ils soient suffisamment adaptés au toit ou qu'ils soient installés sur un toit plat et qu'aucune mesure de protection du patrimoine ne s'y oppose.

Des formalités malgré tout

L'exemption ne dispense cependant pas de toute formalité. Lorsqu'un travail n'est pas soumis à autorisation, il doit en principe être annoncé au département au moins 30 jours avant le début des travaux. À défaut, le propriétaire et l'entreprise peuvent s'exposer à une sanction administrative. « L'absence d'autorisation préalable nécessaire n'équivaut donc pas à une liberté totale d'exécution », souligne Carlo Panico.

Quand les travaux nécessitent une autorisation

En pratique, la plupart des travaux restent soumis à autorisation de construire. C'est le cas de toute construction ou installation, qu'il s'agisse de création ou de transformation/rénovation. La question centrale n'est donc pas de savoir si des travaux sont importants ou non, mais s'ils

entrent dans la notion juridique de construction ou d'installation, au sens où ils sont créés par la main de l'homme, s'ils présentent un caractère durable, sont fixés au sol et ont une incidence sur l'affectation du terrain.

Parmi les exemples, on peut répertorier les travaux suivants: installation d'un portail ou d'une clôture, changement de couleur de façade, aménagement d'une place de parc, modification de la configuration du terrain, abattage d'arbre, construction d'une piscine, ouverture dans un mur existant ou aménagement d'une terrasse commerciale. «La logique est claire: dès qu'un projet modifie durablement l'aspect, l'usage ou l'environnement bâti, l'autorisation devient la règle», précise Carlo Panico.

Deux procédures, deux rythmes

Il convient de distinguer deux voies procédurales. La procédure accélérée (APA) s'applique en principe aux travaux sur un bâtiment existant lorsqu'ils n'altèrent pas son aspect général. Pour les nouvelles constructions, cette procédure s'applique à certaines constructions de peu d'importance, provisoires ou pour une villa en zone 5. Elle est plus rapide: pas de publication de la requête, préavis des services spécialisés en principe dans les 15 jours

et décision, si possible, dans les 30 jours. La procédure ordinaire (DD), elle, vaut pour les projets plus sensibles: publication de la requête pendant 30 jours, préavis des instances compétentes dans les 30 jours et autorisation délivrée en 60 jours, si le projet le permet.

Le choix de la procédure est déterminant. Si un projet relevant de la procédure ordinaire est traité à tort en voie accélérée, l'autorisation peut être annulée par les autorités judiciaires. «En cas de doute, mieux vaut se renseigner auprès du département», conseille Carlo Panico.

Le principe est simple: la grande majorité des travaux sont soumis à autorisation.

Avant d'entreprendre un chantier, un simple coup d'œil au cadre légal peut donc éviter bien des déconvenues. En cas d'hésitation, un contact avec les juristes de CGI Conseils reste la meilleure des précautions! ■

42 questions pour éclairer chaque étape de la vente de votre bien immobilier.



shop.grange.ch



Guide disponible sur notre e-Shop, dans nos agences et en librairie.

GRANGE

SÉCURITÉ

À Genève, la vigilance s'impose face aux cambriolages et cas de *home-jacking*



Grégory Tesnier

Le 12 mars dernier, la Chambre genevoise immobilière (CGI) a réuni ses membres à l'occasion de la séance annuelle de la Section des propriétaires de villa (SPV) et du Groupement des propriétaires d'appartement (GPA).



Le sujet a fait salle comble, témoignant de la préoccupation des propriétaires. Au cœur des échanges: les enjeux de sécurité, de prévention et de réponses judiciaires face aux cambriolages et autres formes de criminalité touchant les propriétaires.

Sécuriser son logement, sans céder à la panique

Comment sécuriser efficacement son logement sans tomber dans la surenchère technologique ou la peur excessive? C'est à cette question qu'a répondu Patrick Carruzzo, directeur général de l'Académie Suisse de sécurité, premier invité de la soirée. Pour lui, il ne s'agit pas de dramatiser, mais de comprendre les risques et d'adopter les bons réflexes.

Première étape pour y parvenir: clarifier les types de menaces auxquels les propriétaires peuvent être confrontés. Le cambriolage survient le plus souvent en l'absence des occupants. Le *home-jacking*, plus rare – un peu moins de quinze cas recensés ces deux dernières années à Genève – mais aux conséquences potentiellement bien plus lourdes, implique une intrusion alors que les habitants sont présents, avec menace directe. Dans les deux cas, rien n'est laissé au hasard: les malfaiteurs observent, repèrent, anticipent – parfois durant plusieurs semaines – avant d'intervenir rapidement pour entrer, agir et repartir en quelques minutes.

Face à cela, une règle s'impose: concevoir la sécurité comme un enchaînement cohérent de protections.

Elle commence par l'environnement immédiat du bâtiment: éclairage, visibilité et sécurisation des accès – portes, garages, caves – pour limiter les risques d'intrusion, ces zones étant souvent les plus vulnérables. «Toute faille oubliée devient un point d'entrée potentiel pour les intrus», souligne Patrick Carruzzo. Même vigilance pour les fenêtres et baies vitrées, notamment au

rez-de-chaussée. Les dispositifs techniques viennent compléter cet ensemble. Alarmes et caméras jouent un rôle dissuasif, à condition d'être correctement conçues. Des exemples? Une sirène perturbe sans suffire à empêcher une intrusion; une caméra sans enregistrement perd l'essentiel de son utilité.

En cas de *home-jacking*, la priorité est claire: protéger les personnes. Il ne s'agit pas de défendre ses biens à tout prix, mais de limiter les risques. Alarmes silencieuses, boutons d'alerte ou pièce refuge peuvent ainsi être envisagés en amont. Au-delà des équipements, Patrick Carruzzo rappelle toutefois que la sécurité repose aussi sur les comportements. Habitudes de vie, exposition sur les réseaux sociaux, visibilité des objets de valeur: autant d'informations susceptibles d'être exploitées par les criminels. En cas d'absence, quelques réflexes simples permettent de réduire les risques, notamment en simulant une présence, en prévenant des voisins ou en faisant relever le courrier.

Volet judiciaire: prévenir et sanctionner

La seconde partie de la soirée a été consacrée au volet judiciaire, avec l'intervention d'Olivier Jornot, procureur général du canton de Genève.

D'emblée, il a rappelé un principe simple: la meilleure manière de lutter contre la criminalité reste d'éviter qu'elle ne se produise. Toute mesure de prévention est donc essentielle, car même lorsque les auteurs sont identifiés et condamnés, le sentiment d'intrusion ou de violence ne disparaît pas.

Dans le prolongement de l'exposé de Patrick Carruzzo, Olivier Jornot a également mis en garde contre les escroqueries commises sous de fausses identités. Faux policiers, faux techniciens ou prétendus proches obtiennent parfois l'accès à un domicile par ruse avant de détourner l'attention des occupants. Son conseil est clair: ne jamais se fier à une simple présentation et vérifier systématiquement, quitte à appeler le 117.

1. La CGI informe ses membres 2. Un public attentif
3. Patrick Carruzzo 4. Olivier Jornot



Si la cybercriminalité occupe désormais une place centrale dans le travail des autorités, la lutte contre les cambriolages demeure importante. Le phénomène reste cyclique: après une baisse marquée ces dernières années, une légère reprise est observée. Quant aux cas de *home-jacking*, Olivier Jornot en souligne la gravité particulière en raison de leurs conséquences psychologiques.

Plusieurs cas récents ont été recensés dans une zone relativement circonscrite du canton. Les cibles sont principalement des villas, souvent occupées par des personnes âgées. Ces affaires impliquent fréquemment des groupes organisés, parfois liés au grand banditisme.

Face à ces phénomènes, Olivier Jornot plaide pour une réponse judiciaire très ferme. La prévention passe aussi par un message clair: ces infractions doivent être poursuivies et sanctionnées avec la plus grande rigueur. ■

DES SÉANCES GRATUITES RÉSERVÉES AUX MEMBRES CGI

Chaque année, la CGI organise pour ses membres des séances d'information gratuites, sur des thèmes d'actualité: sécurité, fiscalité, travaux ou rénovations énergétiques...

L'occasion pour les propriétaires de rester informés sur des sujets clés, puis de se retrouver le temps d'un apéritif.



DÉPANNAGE JOUR & NUIT
MENUISERIE - SERRURERIE
VITRERIE - MIROITERIE

022 300 06 36
SOS DÉPANNAGE 24/24

DEVIS ET CONSEILS:
WWW.DROZ-MSV.COM



Swiss OIBT

Gestion et suivi de vos rapports

Propriétaires, régies, administrations et tous gestionnaires de biens ou de parcs immobiliers :

Reposez-vous dès à présent sur la plateforme qui centralise le suivi de tous vos contrôles électriques périodiques obligatoires, vous alerte à votre convenance avant chaque échéance et gère le workflow complet jusqu'à la conformité.

swissoibt.ch



Construction Perret SA

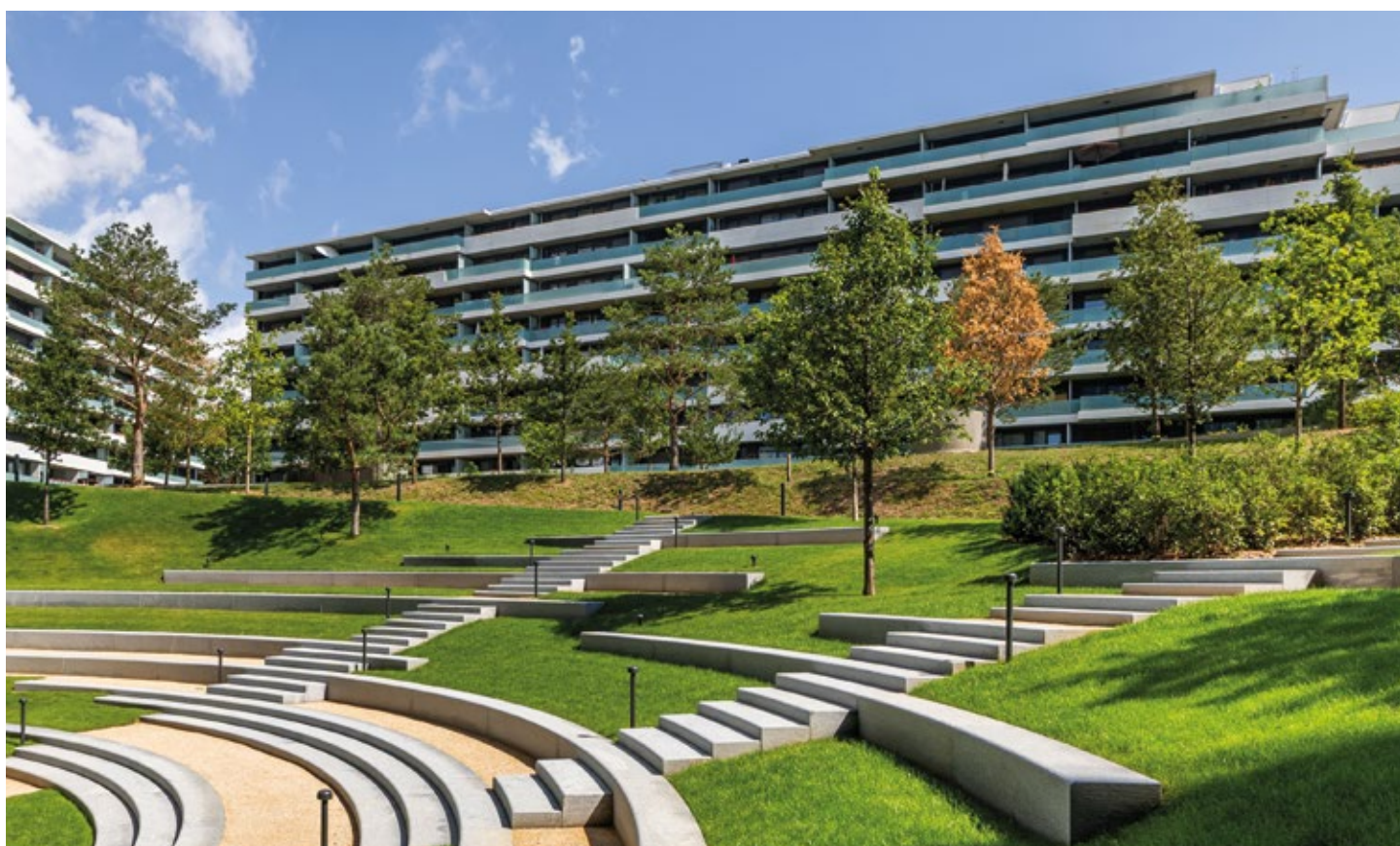
Transformez votre villa en appartement moderne!

Vous possédez une villa ancienne ou un terrain en zone constructible?

Communes recherchées: tout Genève.

Une solution simple, sûre et avantageuse:

Une dation: Échangez votre bien contre un appartement neuf, moderne, à haute performance énergétique, et à de meilleures conditions financières

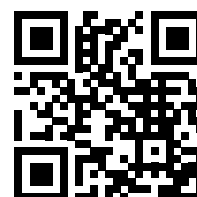


**Notre entreprise centenaire est spécialisée dans la livraison
d'appartements livrés clés en mains**

Solution rapide et sécurisée

Valorisation optimale

Confort moderne & label énergétique



Contactez-nous pour une étude confidentielle et gratuite → construction@cpsa.ch
Construction Perret SA – Route du Bois de Bay 38 – 1242 Satigny

ERIC
Gérant
immobilier
membre uspi

JULIEN
Gérant
immobilier

Le label immobilier qui fait la différence.

Qualité · Éthique · Compétences

Faites confiance à un professionnel
de l'immobilier membre USPI: uspi-ge.ch

uspi⁺genève
union suisse des professionnels de l'immobilier

11 nuances de couleurs dans un carré vert

Maxime Pégatoquet

Le bonheur tient parfois à peu de choses. Un rayon de soleil, deux degrés de chaleur et les bonnes chaises pour profiter d'un été à la maison. Que l'on soit dans un jardin ou sur son balcon.

C'est un détail. Mais le genre de détail qui peut revêtir une grosse importance. Si la chaise est un terrain de jeu reconnu dans le monde du design, celle de jardin fait figure de cousine éloignée. Un temps mésestimée. Un espace proustien où il est avant tout question de couleurs et de formes, de rondeurs et de douceurs, de bandes, horizontales ou verticales. Mais aussi belles soient-elles, les chaises de jardin doivent néanmoins répondre à une même réalité d'usage: résister aux intempéries.

Des ronds et des lignes

De par chez nous, la Suisse allemande est une inspiration majeure. Avec quelques grands classiques et des indémodables qui ont le goût de la nostalgie. On pense à la chaise «Spaghetti» d'Huldreich Altorfer pour Embru, qui strie les cuisses dès lors qu'elles sont dénudées, ou à la «Säntis» éditée par la maison Schaffner. Elles sont au



Parisienne. «Luxembourg», Frédéric Sofia pour Fermob (fermob.com)



Ludique. «Toní», Erik Stehmann pour Fatboy (fatboy.com)

patrimoine national, au même titre que la «Luxembourg» éditée par Fermob: un best-seller que l'on trouve historiquement dans le jardin parisien du même nom. Pour Embru, justement, le designer bernois Moritz Schmid a imaginé la «Park», récompensée par un Design Preis Schweiz en 2023. Très robuste, légèrement arquée sur l'arrière, la chaise a été conçue de manière à ce que toutes les pièces puissent être facilement remplacées (selon le principe du «Design to Repair»).

Une chaise, un état d'esprit

En son temps, on a beaucoup aimé l'audace du Lausannois Adrien Rovero quand il a proposé à l'atelier Pfister la chaise «Lausanne». Une version clin d'œil à la «Landi Stuhl», elle aussi multiperforée, d'Hans Coray, parfaite pour l'incontournable Quart d'heure vaudois.

Tout autour de nous, les assises de métal deviennent ludiques et protéiformes. Sous la patte de Margaux Keller, la «Swim» pour Bibelo arbore des tons acidulés, des pentes déclinantes et des détails qui n'en sont plus. La «Palissade» des frères Bouroullec est déjà un incontournable avec ses bandes métalliques verticales. Et les noms de leurs compagnes de campagne sont autant de promesses de bons moments: on pense à la «Clubhouse» des Lausannois de BIG-GAME pour Tectona, à la «Patio» de Pauline Deltour pour Tolix ou à la «Week-end» pensée par Pauline Chardin et produite par le label Petite Friture. Si l'enseigne néerlandaise Fatboy brille avec sa chaise «Toní» et arrive à séduire toutes les bourses, les grandes enseignes ne sont pas en reste. Promenez-vous chez Ikea, qui nous propose la «Visingsö», Habitat, la «Torii», ou Tikamoon, la «Gaby».

Si l'extérieur a longtemps été considéré comme un parent pauvre en la matière, il est désormais une authentique pièce à vivre. Une pièce que vous pouvez agrémenter de multiples touches de couleur pointillistes, à la manière d'un jardin imaginé par Monet. ■



Robuste. «Clubhouse», BIG-GAME pour Tectona (tectona.net)



Minimale. «Patio», Pauline Deltour pour Tolix (tolix.com)



Néo-classique. «Palissade», Ronan et Erwan Bouroullec pour Hay (hay.com)



Douce. «Swim», Margaux Keller pour Bibelo (bibelo.com)



Classique. «Landi», Hans Coray pour Vitra (vitra.com)



Publique. «Park», Moritz Schmid pour Embru (embru.ch)



Iconique. «Spaghetti», Huldreich Altorfer pour Embru (embru.ch)



Graphique. «Week-end», Pauline Chardin pour Petite Friture (petitefriture.com)



Pliante. «Balcony», Lafuma (lafuma-mobilier.ch)

naef

L'immobilier, notre métier.

Gérance & PPE

Mise en valeur

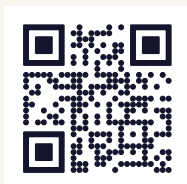
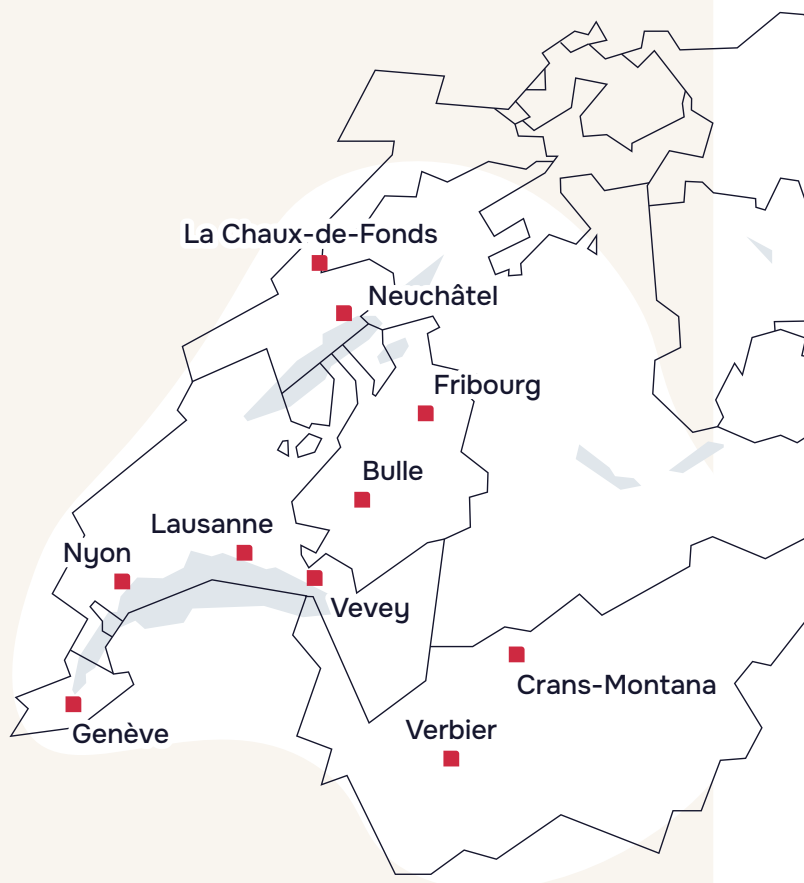
Location

Courtage

Projets neufs

Investissement

Commercial



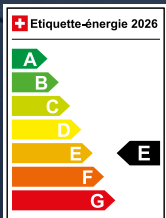
NAEF.CH

RX



LEXUS RX PLUG-IN HYBRID

ÉLÉGANCE, CONFORT ET
INNOVATION SANS PAREILS.



Lexus RX 450h+ AWD Excellence, 292 ch (215 kW), Ø consommation
3,3 l/100 km, 12,2 kWh/100 km, CO₂ 75 g/km, elf. énerg. E.



Emil Frey Genève Les Vernets
emilfrey.ch/vernets



Essayez-le maintenant!

 **LEXUS**



PILET & RENAUD

1872

GESTIONNAIRES DE PATRIMOINE IMMOBILIER

Notre engagement

EXCELLENCE

Depuis 1872, nous accompagnons les propriétaires à chaque étape de leurs besoins immobiliers. Vente, gérance locative, administration de copropriétés, pilotage de nouveaux projets : nous mettons à disposition des expertises complémentaires et globales réunies au sein d'une même maison pour offrir des solutions sur mesure, adaptées à chaque patrimoine et à chaque ambition.

Guidés par des valeurs fortes telles que l'éthique, la responsabilité et l'excellence, nous plaçons la confiance et la qualité de service au cœur de chacune de nos décisions. Cet engagement accompagne depuis plus de 150 ans le développement de notre entreprise et la satisfaction de nos clients.

De nombreux propriétaires nous accordent déjà leur confiance - Pourquoi pas vous ?
service@pilet-renaud.ch • Gérance : 022 322 92 22 • Courtage : 022 322 55 27

Entre voisins : arbres, clôtures et passages à Genève

Posséder une villa, c'est aussi vivre à proximité de ses voisins et partager avec eux certaines limites. Le droit suisse prévoit justement plusieurs règles pour préserver la bonne entente tout en protégeant les droits de chacun.



Elena Boluda

Commençons par la végétation: si des branches ou racines du jardin voisin empiètent sur votre terrain et vous causent un dommage (par exemple, elles endommagent un mur ou gênent une installation), vous pouvez demander au voisin de les couper. En cas d'inaction dans un délai raisonnable, la loi vous autorise à couper ce qui empiète et à garder le bois taillé.

Les règles du jeu entre voisins

Le canton de Genève fixe aussi des distances minimales à respecter pour les plantations. Par exemple, entre la limite de propriété et deux mètres de celle-ci, aucune plantation ne peut dépasser la hauteur de deux mètres. Les règles sont différentes pour les arbres fruitiers et les plantes grimpantes, qui peuvent être plantés en treille ou en espaliers jusqu'à la limite de chaque propriété, sans toutefois pouvoir dépasser une hauteur de deux mètres. Des exceptions sont toutefois prévues. Attention, si vous laissez perdurer une situation non conforme durant une longue période, vous pourriez être déchu de vos droits de réclamer le respect des hauteurs et des distances.

S'agissant des clôtures, la loi genevoise permet à tout propriétaire d'en ériger une, pourvu qu'aucun droit de passage nécessaire ne soit entravé. Si la clôture se situe exactement sur la limite, chacun des voisins peut être contraint d'en partager les frais d'installation et d'entretien. La hauteur et le type (mur, grillage, haie) sont d'abord laissés à l'accord des parties ; à défaut, le juge tranche.

Quand il faut franchir la limite

Le droit cantonal prévoit également la possibilité, dans certains cas, d'emprunter le fonds de son voisin, par exemple pour construire, réparer un mur mitoyen ou tailler une haie si l'accès depuis chez soi est impossible. Il est toutefois nécessaire de prévenir le voisin et de réparer tout dommage causé; une garantie peut aussi être exigée avant le début des travaux. Ce type d'accès temporaire doit rester strictement limité à ce qui est nécessaire. Il ne s'agit pas d'un droit général d'entrer chez autrui, mais d'une solution pratique pour permettre des travaux indispensables sans bloquer l'entretien des biens.

Le droit de propriété s'exerce toujours dans le respect du voisin et des équilibres locaux.

De la même manière, lorsque l'émondage d'une haie ne peut se faire depuis son propre fonds ou depuis l'accès public, une situation rare mais possible à Genève, son propriétaire peut obtenir un « passage nécessaire » sur le fonds voisin, moyennant un avis préalable et une indemnité.

Ces règles, parfois anciennes, restent essentielles à la vie de quartier: elles rappellent que le droit de propriété s'exerce toujours dans le respect du voisin et des équilibres locaux. Un bon dialogue précède souvent le meilleur des jugements. ■

JURIDIQUE

Nos avocates défendent vos intérêts et font valoir vos droits

Vous êtes propriétaire de villa, d'appartement, d'immeuble ou en cours d'acquisition d'un bien immobilier ? La CGI fournit assistance et conseils juridiques à ses membres. Voici comment.



Yvan Mulone

Avis de droit, médiation, conseils sur des points liés à la propriété, la construction, la rénovation, la location : Géraldine Schmidt et Elena Boluda, avocates spécialisées dans les domaines touchant à l'immobilier, traitent de problématiques très diverses au quotidien.

« Les propriétaires membres de la CGI qui nous consultent le font le plus souvent à propos de sujets qui relèvent du droit foncier, de la construction, du bail ou de la propriété par étages », indique Géraldine Schmidt.

Conseils et soutien

Dans le cas de maisons individuelles, les juristes de CGI Conseils soutiennent les propriétaires dans leurs rapports avec les autorités administratives, « notamment pour la délivrance d'autorisations », poursuit Elena Boluda. « Un logement situé en zone agricole, par exemple, est soumis à un régime spécifique et très réglementé : mieux vaut s'adresser à nous avant d'y modifier quoi que ce soit, ne serait-ce qu'un abri de jardin. », complète-t-elle. Sans quoi, des complications voire des amendes peuvent survenir.

« Nous soumettre un contrat peut permettre d'éviter bien des tracas et des coûts inattendus par la suite. »

Quand on acquiert un logement ou qu'on en hérite, il est crucial de bien comprendre son état, ses potentialités, son contexte et les servitudes qui le concernent. « On vient parfois nous voir pour des questions qui dorment dans des règlements ou des clauses de contrats depuis longtemps, et qui finissent par ressortir au détriment des propriétaires », explique Géraldine Schmidt. « Nous soumettre un contrat peut permettre d'éviter bien des tracas et des coûts inattendus par la suite. »

Une expertise immobilière unique

Plus généralement, l'un des aspects sur lesquels les avocates interviennent le plus est la relation bailleur-locataire, notamment en cas de non-paiement du loyer, ou pour la conclusion ou la résiliation d'un bail.

Ainsi, avec leur expertise immobilière unique, les juristes de CGI Conseils représentent les propriétaires devant le Tribunal des baux et loyers, la Chambre des baux et loyers de la Cour de Justice, ainsi que devant les juridictions administratives, soit le Tribunal administratif de première instance et la Chambre administrative de la Cour de Justice.

« Une situation mal définie peut se compliquer par manque de clarté. »

Souvent, le premier ennemi du propriétaire, c'est le flou. « Tout doit être fait dans les règles en amont de manière à éviter des problèmes en aval, alors il ne faut pas hésiter à nous appeler en cas de doute, souligne Elena Boluda. « Une situation mal définie peut se compliquer par manque de clarté. Nous assurons une permanence téléphonique tous les matins et, le cas échéant, nous recevons les propriétaires sur rendez-vous pour discuter avec eux de leurs difficultés et de leurs besoins. »

Médiations et arbitrages

Les avocates participent aussi à des médiations ou des arbitrages : CGI Conseils est le greffe romand de la conciliation et du Tribunal CONSTRUCTION + IMMOBILIER, une instance privée qui tranche, si les contrats contiennent une clause d'arbitrage, les différends en lien notamment avec les contrats de bail, d'entreprise, de gérance, de courtage ou avec le droit de la construction. « On se situe ici hors des juridictions ordinaires », explique Géraldine Schmidt. « Ce mode de résolution des conflits permet une procédure simple, rapide et le plus souvent avantageuse sur le plan financier. »

Bref, l'horizon des deux avocates est large, et celui des domaines sur lesquels elles sont mobilisées l'est tout autant. Avec Elena Boluda et Géraldine Schmidt, les propriétaires membres de la CGI peuvent dormir sur leurs deux oreilles. ■

DES CONSEILS AVISÉS AU BOUT DU FIL

La permanence téléphonique, au **022 715 02 10** de 8h30 à 11h30 les matins ouvrables, permet aux membres de la Chambre d'obtenir les conseils et le soutien des juristes spécialistes de CGI Conseils. Pour un suivi plus personnalisé de chaque dossier et les cas complexes, elles reçoivent sur rendez-vous au tarif horaire préférentiel de 250 francs HT pour les membres CGI et de 350 francs HT pour les non-membres.

« Les propriétaires membres de la CGI qui nous consultent le font le plus souvent à propos de sujets qui relèvent du droit foncier, de la construction, du bail ou de la propriété par étages. »



Géraldine Schmidt et Elena Boluda, avocates CGI Conseils

SITE WEB, FORMATIONS : UNE INFORMATION CONSTANTE

CGI Conseils propose des formulaires, fiches pratiques et ouvrages spécialisés pour accompagner les propriétaires dans leurs démarches courantes. Ces documents sont disponibles à la vente à notre arcade, en ligne sur www.cgiconseils.ch/baux (à tarifs préférentiels pour les membres). CGI Conseils organise également des cours et séminaires immobiliers toute l'année.

Retrouvez toutes les informations sur

www.cgiconseils.ch/formations



D'AUTRES EXPERTISES AVEC CGI CONSEILS

Deux fiscalistes se tiennent au service des membres et répondent à leurs questions simples au **022 715 02 10**, les jours ouvrables de 8h30 à 11h30. Pour des conseils personnalisés ou une assistance et une représentation face à l'administration fiscale, ils reçoivent sur rendez-vous au tarif horaire préférentiel de 160 francs HT pour les membres CGI et de 190 francs HT pour les non-membres.

START SOLUTIONS
jD Vuillety

start@vuillety.ch
+41 (0)76 480 66 23



Expert technique en bâtiment

- > plans
- > expertises
- > autorisations
- > transformations

AGENDA

Cours et séminaires 2026

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. Les membres CGI bénéficient de tarifs préférentiels.

| | | |
|---------------------------|---------------------------------|---|
| 18 mai 2026 | Module de formation juridique 8 | Procédure |
| 28 mai 2026 | Séminaire immobilier | Actualités immobilières |
| 1 ^{er} juin 2026 | Module de formation juridique 9 | Courtage |
| 11 juin 2026 | Module fiscalité et énergie | Impact et opportunités des travaux énergétiques |
| 18 juin 2026 | Sprints de l'immobilier | Première manche |
| 22 juin 2026 | Rdv de la jurisprudence 2026 | 2 ^e manche |
| 8 septembre 2026 | Séminaire immobilier | Technique |



Inscriptions : en ligne sur www.cgiconsseils.ch/formations
ou scannez le QR code pour y accéder directement

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



JOHN DEERE

STIHL **KÄRCHER** **SABO**

Chalut
Green Service

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

www.chalut-greenservice.ch
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!


EUPOROS SA,
LA RÉFÉRENCE DANS LE COMMERCE
DE MÉTAUX PRÉCIEUX DEPUIS 2010



INVESTISSEZ DANS
VOTRE AVENIR!



 **EUPOROS**

Contactez nous : +41 22 552 13 15
World Trade Center II, 1215 Geneve



www.euporos.ch

Ventes Résidentielles

Vendre bien. Vendre juste.



Estimez votre bien en ligne sur notre site

À la SPG, vendre un bien immobilier, qu'il soit existant ou sur plan, c'est mettre en lumière son caractère unique. Nous élaborons pour vous une stratégie sur mesure afin de maximiser sa valeur. Nous vous connectons aux meilleurs acheteurs, dans les meilleurs délais. **C'est cela, l'immobilier de tous les possibles.**



Développement • Vente • Gérance • Direction de travaux • spg.ch