

12

Thématiques

Principaux dossiers professionnels traités

Convention collective de travail (CCT) pour les concierges

Dénoncée par les syndicats SIT et UNIA au 31 décembre 2019 et après deux ans de négociations, un accord a enfin été trouvé avec les syndicats pour une mise à jour de la Convention collective de travail (CCT) pour les concierges, avec une entrée en vigueur au 1er janvier 2022.

Le changement le plus significatif réside dans la suppression des différents niveaux de salaires minimums. Le pourcentage du temps de travail, désormais plus simple, sert au prorata du temps de travail, sur la base du salaire minimal pour un 100% indiqué dans la CCT.

La nouvelle CCT-Concierges 2022 s'applique aux nouveaux contrats de travail des concierges des résidents membres de l'USPI Genève, mais également aux contrats en cours déjà soumis à l'ancienne CCT.

L'USPI Genève se félicite de l'aboutissement de la nouvelle CCT-Concierges, l'association se positionnant en tant que véritable partenaire social, tout en promouvant la profession de concierge.

Modification du règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn)

L'office cantonal de l'énergie (OCEn) a mis en consultation le projet de règlement modifiant le règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn). Les principaux objectifs étant de diminuer drastiquement les coûts et au-delà desquels des mesures doivent être prises, ainsi que le remplacement des installations fossiles (gaz ou mazout) par des énergies renouvelables.



13

L'USPI Genève a des lors rejoint un groupe de travail interprofessionnel afin de faire valoir le point de vue des professionnels quant à la faisabilité de la mise en œuvre du projet de règlement.

L'USPI Genève a conditionné son soutien à ce que des solutions de financement pour les propriétaires soient simultanément adoptées, ainsi que la garantie d'une faisabilité technique. Tant que ces deux éléments fondamentaux font défaut, l'USPI Genève ne peut soutenir le nouveau règlement, ce qu'elle a fait savoir dans près de 5 prises de positions consécutives.

En effet, en termes de sécurité juridique, les professionnels ont besoin de plus de prévisibilité sur des délais réalistes pour la planification et la réalisation de ces assainissements, permettant d'atteindre les nouveaux seuils IDC. D'autre part, le LDTB représente un frein sans équivalent en Suisse pour la transition énergétique.

L'USPI Genève a rencontré le directeur de l'ORF pour exprimer son incompréhension quant à l'interprétation du règlement

De plus, la question de l'impact comportemental des usagers dans l'utilisation des installations nous pousse notamment à la surveillance des logements pendant la période de chauffe et surtout la consommation d'eau chaude, non contrôlable qui peut fortement influencer la consommation d'énergie d'un bâtiment – n'a pas été traitée et constitue un point très important de l'efficacité énergétique des bâtiments.

À l'heure de la rédaction du présent rapport d'activité, le nouveau règlement n'a pas encore été adopté et l'USPI Genève attend toujours des réponses à ses interrogations légitimes pour que l'assainissement des bâtiments, en fonction des nouvelles normes, puisse se faire.

Accès électronique au registre foncier

Suite à la modification de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier (ORF) et du règlement cantonal sur le registre foncier (RRF) intervenue le 27 août 2020, l'accès électronique au registre foncier a été supprimé pour les administrateurs de PPE à Genève.

Selon l'interprétation du règlement cantonal susmentionné, seule la gestion immobilière « locative » est visée par l'art. 14 al. 1 let. a RRF.

L'USPI Genève a rencontré le directeur de l'ORF pour exprimer son incompréhension quant à l'interprétation du règlement, ainsi que de l'ordonnance fédérale, considérant qu'il n'y avait aucune logique à ce que la gestion immobilière « locative » soit acceptée et non la gestion traditionnelle de PPE, qui entre dans l'activité de gestion traditionnelle de PPE, ce d'autant plus que les PPE peuvent également être mis en location.

L'association a interprété l'office fédéral du logement qui a pu rappeler que l'art. 28 ORF, modifié le 20 septembre 2017, prévoit que les Cantons peuvent prévoir de rendre accessibles en ligne certains données du registre foncier, à certaines personnes et autorisés. D'une part, les Cantons ne sont pas obligés de fournir un tel service et ne sont donc pas tenus de fournir en conséquence. D'autre part, ils peuvent décider s'ils sont équipés, de fournir ce service à certaines personnes ou autorisés, et de le refuser à d'autres. Il appartient au droit cantonal d'établir une liste des personnes et autorités auxquelles le Canton est dispensé à accorder ce droit, ainsi que les conditions à remplir et les modalités de la consultation.

Si le rapport explicatif de l'art. 28, al. 1, let. a, ORF se réfère bien à des auxiliaires, le texte légal n'en limite pas moins le cercle aux seules personnes immobilières. Le cercle des utilisateurs potentiels est délibérément circonscrit afin de permettre un meilleur contrôle de l'utilisation des données obtenues et se limite aux gérances immobilières, agissant en tant qu'auxiliaires des propriétaires ou ayants droit, et non à d'autres professionnels de l'immobilier. La notion d'administrateur de PPE ou de courtier en immobilier n'entre ainsi malheureusement pas dans ce cadre.

Rencontre avec une délégation du Conseil administratif de la Ville de Genève

En décembre 2021, l'USPI Genève a rencontré une délégation du Conseil administratif de la Ville de Genève, Madame Marie Barbey-Chappuis, Vice-présidente du Conseil administratif chargée du Département de la sécurité et des sports, ainsi que Monsieur Alfonso Gomez, Conseiller administratif chargé du Département des finances, de l'environnement et du logement.

Durant la rencontre, l'association a pu aborder la question du Plan d'utilisation du sol (PUS) et du local refusé de son assouplissement par le Conseil municipal. Nous avons relayé notre positionnement pour un assouplissement du PUS, notamment si l'on veut pouvoir favoriser l'essor des pop-up stores, comme le



2022
RAPPORT ANNUEL

uspi⁺genève
union suisse des professionnels de l'immobilier
Le Label immobilier

02

L'USPI Genève regroupe une quarantaine de membres actifs dans la gérance, le courtage, la promotion immobilière, l'expertise et le conseil.

03

Editorial du Président	04
Introduction	06
Nos Labels	08
<hr/>	
COVID-19	12
Principaux dossiers professionnels traités	14
Campagnes politiques	18
Autres sujets de politiques cantonales	20
Auditions et consultations	22
Sur le plan fédéral	24
Commission valorisation	29
Campagnes de valorisation	30
Section des courtiers	32
Commission Technique	32
<hr/>	
Circulaires	33
Les Membres et Membres honoraires	36
Le Comité	37
<hr/>	
Commissions	38
Chiffres-clés	39

04



21

Révision du droit du bail



14

Modification du règlement
d'application de loi sur
l'énergie (REn)

05

32

Apprentis et
collaborateurs au
cœur d'une
campagne digitale



27

Prise de position
pour davantage
de toitures
végétalisées



34

NON
à l'initiative
« 99% »



Editorial du Président	04
Introduction	06
Nos Labels	08
<hr/>	
COVID-19	12
Principaux dossiers professionnels traités	14
Campagnes politiques	18
Autres sujets de politiques cantonales	20
Auditions et consultations	22
Sur le plan fédéral	24
Commission valorisation	29
Campagnes de valorisation	30
Section des courtiers	32
Commission Technique	32
<hr/>	
Circulaires	33
Les Membres et Membres honoraires	36
Le Comité	37
<hr/>	
Commissions	38
Chiffres-clés	39

Principaux dossiers professionnels traités



Convention collective de travail (CCT) pour les concierges

Dénoncée par les syndicats SIT et UNIA au 31 décembre 2019 et après deux ans de négociations, un accord a enfin été trouvé avec les syndicats pour une mise à jour de la Convention collective de travail (CCT) pour les concierges, avec une entrée en vigueur au 1er janvier 2022.

Le changement le plus significatif réside dans la suppression des différents niveaux de salaires minimaux selon le pourcentage du temps de travail. Désormais, le calcul des salaires minimaux se fait de manière plus simple, soit au prorata du temps de travail, sur la base du salaire minimal pour un 100% indiqué dans la CCT.

La nouvelle CCT-Concierges 2022 s'applique aux nouveaux contrats de travail des concierges des régions membres de l'USPI Genève, mais également aux contrats en cours déjà soumis à l'ancienne CCT.

L'USPI Genève se félicite de l'aboutissement de la nouvelle CCT-Concierges, l'association se positionnant en tant que véritable partenaire social, tout en promouvant la profession de concierge.

Modification du règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn)

L'office cantonal de l'énergie (OCEN) a mis en consultation le projet de règlement modifiant le règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn), les principaux objectifs étant de diminuer drastiquement les seuils d'indice de dépense de chaleur (IDC) admissibles et au-delà desquels des mesures doivent être prises, ainsi que le remplacement des installations productrices de chaleur, alimentées en combustibles fossiles (gaz ou mazout) par des énergies renouvelables. L'USPI Genève a dès lors rejoint un groupe de travail interprofessionnel afin de faire valoir le point de vue des professionnels quant à la faisabilité de la mise en œuvre du projet de règlement.

L'USPI Genève a rencontré le directeur de l'ORF pour exprimer son incompréhension quant à l'interprétation du règlement

L'USPI Genève a conditionné son soutien à ce que des solutions de financement pour les propriétaires soient simultanément adoptées, ainsi que la garantie d'une faisabilité technique. Tant que ces deux éléments fondamentaux font défaut, l'USPI Genève ne peut soutenir le nouveau règlement, ce qu'elle a fait savoir dans près de 5 prises de positions consécutives. En effet, en termes de sécurité juridique, les professionnels ont besoin de plus de prévisibilité sur des délais réalistes pour la pla-

nification et la réalisation de ces assainissements, permettant d'atteindre les nouveaux seuils IDC. D'autre part, la LDTR représente un frein sans équivalent en Suisse pour la transition énergétique.

De plus, la question de l'impact comportemental des usagers dans l'utilisation des installations nous pousse ici notamment à la surchauffe des logements et bureaux, le fait de laisser les fenêtres ouvertes pendant la période de chauffe et surtout la consommation d'eau chaude, non contrôlable qui peut fortement influencer la consommation d'énergie d'un bâtiment - n'a pas été traitée et constitue un point très important de l'efficacité énergétique des bâtiments.

À l'heure de la rédaction du présent rapport d'activité, le nouveau règlement n'a pas encore été adopté et l'USPI Genève attend toujours des réponses à ses interrogations légitimes pour que l'assainissement des bâtiments, en fonction des nouvelles normes, puisse se faire.

Accès électronique au registre foncier

Suite à la modification de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier (ORF) et du règlement cantonal sur le registre foncier (RRF) intervenue le 27 août 2020, l'accès électronique au registre foncier a été supprimé pour les administrateurs de PPE à Genève.

Selon l'interprétation du règlement cantonal susmentionné, seule la gérance immobilière « locative » est visée par l'art. 14 al. 1 let. a RRF.

L'USPI Genève a rencontré le directeur de l'ORF pour exprimer son incompréhension quant à l'interprétation du règlement,

ainsi que de l'ordonnance fédérale, considérant qu'il n'y avait aucune logique à ce que la gérance immobilière « locative » soit acceptée et non l'administration de PPE qui entre dans l'activité de gérance traditionnelle, ce d'autant plus que les PPE peuvent également être mises en location.

L'association a interpellé l'office fédéral du logement qui a pu rappeler que l'art. 28 ORF, modifié le 20 septembre 2019, prévoit que les Cantons peuvent prévoir de rendre accessibles en ligne certaines données du registre foncier, à certaines personnes et autorités. D'une part, les Cantons ne sont pas obligés de fournir un tel service et ne sont donc pas tenus de s'équiper en conséquence. D'autre part, ils peuvent décider, s'ils sont équipés, de fournir ce service à certaines personnes ou autorités, et de le refuser à d'autres. Il appartient au droit cantonal d'établir une liste des personnes et autorités auxquelles le Canton est disposé à accorder ce droit, ainsi que les conditions à remplir et les modalités de la consultation.

Si le rapport explicatif de l'art. 28, al. 1, let. e, ORF se réfère bien à des auxiliaires, le texte légal n'en limite pas moins le cercle aux seules gérances immobilières. Le cercle des utilisateurs potentiels a été délibérément circonscrit afin de permettre un meilleur contrôle de l'utilisation des données obtenues et il se limite aux gérances immobilières, agissant en tant qu'auxiliaires des propriétaires ou ayants droit, et non à d'autres professionnels de l'immobilier. La notion d'administrateur de PPE ou de courtier en immeubles n'entre ainsi malheureusement pas dans ce cadre.

Rencontre avec une délégation

Thématiques

14

Principaux dossiers professionnels traités

Convention collective de travail (CCT) pour les concierges

Dénoncée par les syndicats SIT et UNIA au 31 décembre 2019 et après deux ans de négociations, un accord a enfin été trouvé avec les syndicats pour une mise à jour de la Convention collective de travail (CCT) pour les concierges, avec une entrée en vigueur au 1er janvier 2022.

Le changement le plus significatif réside dans la suppression des différents niveaux de salaires minimaux selon le pourcentage du temps de travail. Désormais, le calcul des salaires minimaux se fait de manière plus simple, soit au prorata du temps de travail, sur la base du salaire minimal pour un 100% indiqué dans la CCT.

La nouvelle CCT-Concierges 2022 s'applique aux nouveaux contrats de travail des concierges des régies membres de l'USPI Genève, mais également aux contrats en cours déjà soumis à l'ancienne CCT.

L'USPI Genève se félicite de l'aboutissement de la nouvelle CCT-Concierges, l'association se positionnant en tant que véritable partenaire social, tout en promouvant la profession de concierge.

Modification du règlement d'application de la loi sur l'énergie (REN)

L'office cantonal de l'énergie (OCEN) a mis en consultation le projet de règlement modifiant le règlement d'application de la loi sur l'énergie (REN), les principaux objectifs étant de diminuer drastiquement les seuils d'indice de dépense de chaleur (IDC) admissibles et au-delà desquels des mesures doivent être prises, ainsi que le remplacement des installations productrices de chaleur, alimentées en combustibles fossiles (gaz ou mazout) par des énergies renouvelables.

Accès électronique au registre foncier

Suite à la modification de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier (ORF) et du règlement cantonal sur le registre foncier (RRF) intervenue le 27 août 2020, l'accès électronique au registre foncier a été supprimé pour les administrateurs de PPE à Genève.

L'USPI Genève a dès lors rejoint un groupe de travail interprofessionnel afin de faire valoir le point de vue des professionnels quant à la faisabilité de la mise en œuvre du projet de règlement.

L'USPI Genève a conditionné son soutien à ce que des solutions de financement pour les propriétaires soient simultanément adoptées, ainsi que la garantie d'une faisabilité technique. Tant que ces deux éléments fondamentaux font défaut, l'USPI Genève ne peut soutenir le nouveau règlement, ce qu'elle a fait savoir dans près de 5 prises de positions consécutives.

En effet, en termes de sécurité juridique, les professionnels ont besoin de plus de prévisibilité sur des délais réalistes pour la planification et la réalisation de ces assainissements, permettant d'atteindre les nouveaux seuils IDC. D'autre part, la LDTR représente un frein sans équivalent en Suisse pour la transition énergétique.

De plus, la question de l'impact comportemental des usagers dans l'utilisation des installations nous pousse ici notamment à la surchauffe des logements et bureaux, le fait de laisser les fenêtres ouvertes pendant la période de chauffe et surtout la consommation d'eau chaude, non contrôlable qui peut fortement influencer la consommation d'énergie d'un bâtiment – n'a pas été traitée et constitue un point très important de l'efficacité énergétique des bâtiments.

A l'heure de la rédaction du présent rapport d'activité, le nouveau règlement n'a pas encore été adopté et l'USPI Genève attend toujours des réponses à ses interrogations légitimes pour que l'assainissement des bâtiments, en fonction des nouvelles normes, puisse se faire.



15

L'USPI Genève a rencontré le directeur de l'ORF pour exprimer son incompréhension quant à l'interprétation du règlement, ainsi que de l'ordonnance fédérale, considérant qu'il n'y avait aucune logique à ce que la gestion immobilière « locative » soit acceptée et non l'administration de PPE qui entre dans l'activité de gestion traditionnelle, ce d'autant plus que les PPE peuvent également être mises en location.

L'association a interpellé l'office fédéral du logement qui a pu rappeler que l'art. 28 ORF, modifié le 20 septembre 2019, prévoit que les Cantons peuvent prévoir de rendre accessibles en ligne certaines données du registre foncier, à certaines personnes et autorités. D'une part, les Cantons ne sont pas obligés de fournir un tel service et ne sont donc pas tenus de s'équiper en conséquence. D'autre part, ils peuvent décider, s'ils sont équipés, de fournir ce service à certaines personnes ou autorités, et de le refuser à d'autres. Il appartient au droit cantonal d'établir une liste des personnes et autorités auxquelles le Canton est disposé à accorder ce droit, ainsi que les conditions à remplir et les modalités de la consultation.

L'USPI Genève a rencontré le directeur de l'ORF pour exprimer son incompréhension quant à l'interprétation du règlement

Si le rapport explicatif de l'art. 28, al. 1, let. e, ORF se réfère bien à des auxiliaires, le texte légal n'en limite pas moins le cercle aux seules gérances immobilières. Le cercle des utilisateurs potentiels a été délibérément circonscrit afin de permettre un meilleur contrôle de l'utilisation des données obtenues et il se limite aux gérances immobilières.

Rencontre avec une délégation du Conseil administratif de la Ville de Genève

En décembre 2021, l'USPI Genève a rencontré une délégation du Conseil administratif de la Ville de Genève, Madame Marie Barbey-Chappuis, Viceprésidente du Conseil administratif chargée du département de la sécurité et des sports, ainsi que Monsieur Alfonso Gomez, Conseiller administratif chargé du département des finances, de l'environnement et du logement. Durant la rencontre, l'association a pu aborder la question du Plan d'utilisation du sol (PUS) et du récent refus de son assouplissement par le Conseil municipal. Nous avons réitéré notre positionnement pour un assouplissement du PUS, notamment si l'on veut pouvoir favoriser l'essor des pop-up stores, comme le souhaiterait la Ville de Genève.

La question des coûts importants induits par le changement des noms de rues pour les propriétaires et les régies a également été abordée. Sur cette thématique, le Conseil administratif a rappelé l'historique, en disant que la décision émanait d'une motion du Grand Conseil. Il nous a cependant dit que le Conseil administratif faisait de cette politique publique une priorité et qu'aucun dédommagement n'était prévu pour les frais administratifs.

Thématiques

Principaux dossiers professionnels traités

Convention collective de travail (CCT) pour les concierges

Dénoncée par les syndicats SIT et UNIA au 31 décembre 2019 et après deux ans de négociations, un accord a enfin été trouvé avec les syndicats pour une mise à jour de la Convention collective de travail (CCT) pour les concierges, avec une entrée en vigueur au 1er janvier 2022.

Le changement le plus significatif réside dans la suppression des différents niveaux de salaires minimaux selon le pourcentage du temps de travail. Désormais, le calcul des salaires minimaux se fait de manière plus simple, soit au prorata du temps de travail, sur la base du salaire minimal pour un 100% indiqué dans la CCT.

La nouvelle CCT-Concierges 2022 s'applique aux nouveaux contrats de travail des concierges des régies membres de l'USPI Genève, mais également aux contrats en cours déjà soumis à l'ancienne CCT.

L'USPI Genève se félicite de l'aboutissement de la nouvelle CCT-Concierges, l'association se positionnant en tant que véritable partenaire social, tout en promouvant la profession de concierge.

Modification du règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn)

L'Office cantonal de l'énergie (OCEN) a mis en consultation le projet de règlement modifiant le règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn), les principaux objectifs étant de diminuer drastiquement les seuils d'indice de dépense de chaleur (IDC) admissibles et au-delà desquels des mesures doivent être prises, ainsi que le remplacement des installations productrices de chaleur, alimentées en combustibles fossiles (gaz ou mazout) par des énergies renouvelables.



L'USPI Genève a dès lors rejoint un groupe de travail interprofessionnel afin de faire valoir le point de vue des professionnels quant à la faisabilité de la mise en œuvre du projet de règlement.

L'USPI Genève a conditionné son soutien à ce que des solutions de financement pour les propriétaires soient simultanément adoptées, ainsi que la garantie d'une faisabilité technique. Tant que ces deux éléments fondamentaux font défaut, l'USPI Genève ne peut soutenir le nouveau règlement, ce qu'elle a fait savoir dans près de 5 prises de positions consécutives.

En effet, en termes de sécurité juridique, les professionnels ont besoin de plus de prévisibilité sur des délais réalistes pour la planification et la réalisation de ces assainissements, permettant d'atteindre les nouveaux seuils IDC. D'autre part, la L.DTR représente un frein sans équivalent en Suisse pour la transition énergétique.

L'USPI Genève a rencontré le directeur de l'ORF pour exprimer son incompréhension quant à l'interprétation du règlement

De plus, la question de l'impact comportemental des usagers dans l'utilisation des installations nous pousse ici notamment à la surchauffe des logements et bureaux, le fait de laisser les fenêtres ouvertes pendant la période de chauffe et surtout la consommation d'eau chaude, non contrôlable qui peut fortement influencer la consommation d'énergie d'un bâtiment – n'a pas été traitée et constitue un point très important de l'efficacité énergétique des bâtiments.

À l'heure de la rédaction du présent rapport d'activité, le nouveau règlement n'a pas encore été adopté et l'USPI Genève attend toujours des réponses à ses interrogations légitimes pour que l'assainissement des bâtiments, en fonction des nouvelles normes, puisse se faire.

Accès électronique au registre foncier

Suite à la modification de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier (ORF) et du règlement cantonal sur le registre foncier (RRF) intervenue le 27 août 2020, l'accès électronique au registre foncier a été supprimé pour les administrateurs de PPE à Genève.

Selon l'interprétation du règlement cantonal susmentionné, seule la gérance immobilière « locative » est visée par l'art. 14 al. 1 let. e RRF.

L'USPI Genève a rencontré le directeur de l'ORF pour exprimer son incompréhension quant à l'interprétation du règlement, ainsi que de l'ordonnance fédérale, considérant qu'il n'y avait aucune logique à ce que la gérance immobilière « locative » soit acceptée et non l'administration de PPE qui entre dans l'activité de gérance traditionnelle, ce d'autant plus que les PPE peuvent également être mises en location.

L'association a interpellé l'office fédéral du logement qui a pu rappeler que l'art. 28 ORF, modifié le 20 septembre 2019, prévoit que les Cantons peuvent prévoir de rendre accessibles en ligne certaines données du registre foncier, à certaines personnes et autorités. D'une part, les Cantons ne sont pas obligés de fournir un tel service et ne sont donc pas tenus de s'équiper en conséquence. D'autre part, ils peuvent décider, s'ils sont équipés, de fournir ce service à certaines personnes ou autorités, et de le refuser à d'autres. Il appartient au droit cantonal d'établir une liste des personnes et autorités auxquelles le Canton est disposé à accorder ce droit, ainsi que les conditions à remplir et les modalités de la consultation.

Si le rapport explicatif de l'art. 28, al. 1, let. e, ORF se réfère bien à des auxiliaires, le texte légal n'en limite pas moins le cercle aux seules gérances immobilières. Le cercle des utilisateurs potentiels a été délibérément circonscrit afin de permettre un meilleur contrôle de l'utilisation des données obtenues et il se limite aux gérances immobilières, agissant en tant qu'auxiliaires des propriétaires ou ayants droit, et non à d'autres professionnels de l'immobilier. La notion d'administrateur de PPE ou de courtier en immeubles n'entre ainsi malheureusement pas dans ce cadre.

Rencontre avec une délégation du Conseil administratif de la Ville de Genève

En décembre 2021, l'USPI Genève a rencontré une délégation du Conseil administratif de la Ville de Genève, Madame Marie Barbey-Chappuis, Viceprésidente du Conseil administratif chargée du département de la sécurité et des sports, ainsi que Monsieur Alfonso Gomez, Conseiller administratif chargé du département des finances, de l'environnement et du logement. Durant la rencontre, l'association a pu aborder la question du Plan d'utilisation du sol (PUS) et du récent refus de son assouplissement par le Conseil municipal. Nous avons réitéré notre positionnement pour un assouplissement du PUS, notamment si l'on veut pouvoir favoriser l'essor des pop-up stores, comme le

Thématiques

18



Principaux dossiers professionnels traités

Convention collective de travail (CCT) pour les concierges

Dénoncée par les syndicats SIT et UNIA au 31 décembre 2019 et après deux ans de négociations, un accord a enfin été trouvé avec les syndicats pour une mise à jour de la Convention collective de travail (CCT) pour les concierges, avec une entrée en vigueur au 1er janvier 2022.

Le changement le plus significatif réside dans la suppression des différents niveaux de salaires minimaux selon le pourcentage du temps de travail. Désormais, le calcul des salaires minimaux se fait de manière plus simple, soit au prorata du temps de travail, sur la base du salaire minimal pour un 100% indiqué dans la CCT.

La nouvelle CCT-Concierges 2022 s'applique aux nouveaux contrats de travail des concierges des régions membres de l'USPI Genève, mais également sur les contrats en cours déjà soumis à l'ancienne CCT.

L'USPI Genève se félicite de l'aboutissement de la nouvelle CCT-Concierges, l'association se positionnant en tant que véritable partenaire social, tout en promouvant la profession de concierge.

Modification du règlement d'application de la loi sur l'énergie (REN)

L'office cantonal de l'énergie (OCEN) a mis en consultation le projet de règlement modifiant le règlement d'application de la loi sur l'énergie (REN), les principaux objectifs étant de diminuer drastiquement les seuils d'indice de dépense de chaleur (IDC) admissibles et au-delà desquels des mesures doivent être prises, ainsi que le remplacement des installations productrices de chaleur, alimentées en combustibles fossiles (gaz ou mazout) par des énergies renouvelables.

L'USPI Genève a dès lors rejoint un groupe de travail interprofessionnel afin de faire valoir le point de vue des professionnels quant à la faisabilité de la mise en œuvre du projet de règlement.

L'USPI Genève a conditionné son soutien à ce que des solutions de financement pour les propriétaires soient simultanément adoptées, ainsi que la garantie d'une faisabilité technique. Tant que ces deux éléments fondamentaux font défaut, l'USPI Genève ne peut soutenir le nouveau règlement, ce qu'elle a fait savoir dans près de 5 prises de positions consécutives.

19

En effet, en termes de sécurité juridique, les professionnels ont besoin de plus de prévisibilité sur des délais réalistes pour la planification et la réalisation de ces assainissements, permettant d'atteindre les nouveaux seuils IDC. D'autre part, la LDTR représente un frein sans équivalent en Suisse pour la transition énergétique.

De plus, la question de l'impact comportemental des usagers dans l'utilisation des installations nous pensons ici notamment à la surchauffe des logements et bureaux, le fait de laisser les fenêtres ouvertes pendant la période de chauffe et surtout la consommation d'eau chaude, non contrôlable qui peut fortement influencer la consommation d'énergie d'un bâtiment - n'a pas été traitée et constitue un point très important de l'efficacité énergétique des bâtiments.

À l'heure de la rédaction du présent rapport d'activité, le nouveau règlement n'a pas encore été adopté et l'USPI Genève attend toujours des réponses à ses interrogations légitimes pour que l'assainissement des bâtiments, en fonction des nouvelles normes, puisse se faire.

Accès électronique au registre foncier

Suite à la modification de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier (ORF) et du règlement cantonal sur le registre foncier (RRF) intervenue le 27 août 2020, l'accès électronique au registre foncier a été supprimé pour les administrateurs de PPE à Genève.

Selon l'interprétation du règlement cantonal susmentionné, seule la gérance immobilière « locative » est visée par l'art. 14 al. 1 let. e RRF.

L'USPI Genève a rencontré le directeur de l'ORF pour exprimer son incompréhension quant à l'interprétation du règlement, ainsi que de l'ordonnance fédérale, considérant qu'il n'y avait aucune logique à ce que la gérance immobilière « locative » soit acceptée et non l'administration de PPE qui entre dans l'activité de gérance traditionnelle, ce d'autant plus que les PPE peuvent également être mises en location.

“
L'USPI Genève a rencontré le directeur de l'ORF pour exprimer son incompréhension quant à l'interprétation du règlement

L'association a interpellé l'office fédéral du logement qui a pu rappeler que l'art. 28 ORF, modifié le 20 septembre 2019, prévoit que les Cantons peuvent prévoir de rendre accessibles en ligne certaines données du registre foncier, à certaines personnes et autorités. D'une part, les Cantons ne sont pas obligés de fournir un tel service et ne sont donc pas tenus de s'équiper en conséquence. D'autre part, ils peuvent décider, personnes ou autorités, et de le refuser à d'autres. Il appartient au droit cantonal d'établir une liste des personnes et autorités auxquelles le Canton est disposé à accorder ce droit, ainsi que les conditions à remplir et les modalités de la consultation.

Si le rapport explicatif de l'art. 28, al. 1, let. e, ORF se réfère bien à des auxiliaires, le texte légal n'en limite pas moins le cercle aux seules gérances immobilières. Le cercle des utilisateurs potentiels a été délibérément circonscrit afin de permettre un meilleur contrôle de l'utilisation des données obtenues et il se limite aux gérances immobilières, agissant en tant qu'auxiliaires des propriétaires ou ayants droit, et non à d'autres professionnels de l'immobilier. La notion d'administrateur de PPE ou de courtier en immeubles n'entre ainsi malheureusement pas dans ce cadre.

Rencontre avec une délégation du Conseil administratif de la Ville de Genève

En décembre 2021, l'USPI Genève a rencontré une délégation du Conseil administratif de la Ville de Genève, Madame Marie Barbey-Chappuis, Viceprésidente du Conseil administratif chargée du département de la sécurité et des sports, ainsi que Monsieur Alfonso Gomez, Conseiller administratif chargé du département des finances, de l'environnement et du logement. Durant la rencontre, l'association a pu aborder la question du Plan d'utilisation du sol (PUS) et du récent refus de son assouplissement par le Conseil municipal. Nous avons réitéré notre positionnement pour un assouplissement du PUS, notamment si l'on veut pouvoir favoriser l'essor des pop-up stores, comme le souhaiterait la Ville de Genève.

La question des coûts importants induits par le changement des noms de rues pour les propriétaires et les régies a également été abordée. Sur cette thématique, le Conseil administratif a rappelé l'historique, en disant que la décision émanait d'une motion du Grand Conseil. Il nous a cependant dit que le Conseil administratif faisait de cette politique publique une

” Interview

08

Les régies s'attaquent à TikTok et Instagram pour promouvoir l'apprentissage

L'USPI Genève, conjointement avec l'APGCI, organe formateur dans l'immobilier, vient de lancer une campagne vidéo pour promouvoir le CFC d'employé de commerce en immobilier. Interview.

Depuis le 19 janvier, une série de vidéos à destination des 14-22 ans sont visibles sur les réseaux TikTok, Instagram et YouTube. En parallèle, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier de Genève (USPI Genève), de concert avec l'Association professionnelle des gérants et courtiers en immeubles de Genève (APGCI), a réalisé des diaporamas qui seront également diffusés sur ces plateformes, rappelant les avantages de l'apprentissage d'employé de commerce en immobilier. Interview de Thierry Naz, président de l'USPI Genève.



Pourquoi avez-vous décidé de lancer cette campagne ?

Avec cette opération de communication, il s'agit avant tout d'attirer l'attention des jeunes sur une formation polyvalente et porteuse d'avenir, dont ils n'ont peut-être pas conscience. L'idée est simple: montrer que l'immobilier est aussi une option de carrière. L'objectif premier de la campagne est de promouvoir l'apprentissage d'employé de commerce en immobilier. C'est actuellement la voie la plus empruntée par les jeunes. Mais si notre pays a l'avantage de proposer une offre d'apprentissages très vaste, cela signifie aussi qu'il est très facile de se perdre et d'être submergé par la quantité d'informations.

Sous quelle forme se décline-t-elle ?

Des jeunes qui parlent à des jeunes, voilà le concept. Nous avons donc demandé aux actuels et anciens apprentis et apprentis de nos régies membres de témoigner de leur expérience. Nous voulions qu'ils s'expriment librement sur leur ressenti et leur quotidien. Nous avons été surpris et ravis du nombre de personnes qui se sont portées volontaires pour promouvoir la formation. Avec des interviews face

caméra sur le modèle Konbini ou Brut, les participants ont répondu à un ensemble de questions traitant, entre autres, de leur découverte du CFC, des différents postes occupés durant

leur apprentissage, des exigences attendues ou encore de leur premier jour en régie.

Selon vous, quelle est la place de l'apprentissage aujourd'hui dans la société et sur le marché du travail ?

Il offre une alternative nécessaire aux jeunes et une porte d'entrée facilitée sur le marché du travail,

09

de plus en plus concurrentiel. En combinant une instruction théorique et pratique, on donne à chacun la possibilité d'apprendre aux côtés de professionnels qualifiés qui sauront orienter et enseigner les rouages du métier à l'étudiant qui pourra les appliquer directement, durant toute sa formation. C'est la meilleure des écoles! Qu'il s'agisse d'un premier essai ou d'une reconversion professionnelle, le CFC offre un bagage solide pour celui ou celle qui s'y engage. Une maxime qui se vérifie notamment pour l'apprentissage d'employé de commerce en immobilier qui permet une polyvalence considérable quand on sait que l'apprenti se formera à une dizaine de postes, au minimum.

Il ou elle pourra ensuite s'orienter dans diverses spécialisations selon ses affinités, que ce soit la gestion technique d'un bâtiment pour accompagner la transition énergétique, le courtage, la promotion, l'administration de PPE, la comptabilité, les ressources humaines; là encore, la liste est longue.

Quel est le rôle de l'USPI Genève dans l'apprentissage d'employé de commerce, et dans la formation en général ?

Depuis toujours, l'USPI Genève s'investit pour la formation, qu'elle soit à destination des jeunes ou des professionnels déjà en exercice. C'est une mission qui nous tient à cœur. Nous en avons même fait un label d'exigence depuis 2011: le label formation. En association avec l'APGCI, fondatrice de l'Institut d'études immobilières (IEI), dont la mission est de former les acteurs du secteur, nous encourageons fortement nos membres à s'engager auprès des apprentis.

En tant qu'acteurs économiques locaux, notre rôle est de nous investir dans l'éducation de la future génération. Mais également dans celle de nos équipes. L'immobilier évolue rapidement, et ce, dans tous les domaines (juridique, technique, politique, etc.). Afin de fournir les meilleures prestations possibles aux clients et garder le statut d'expert, la formation continue est un indispensable de tout bon professionnel de l'immobilier.

Propos recueillis par F.V. Interview parue dans Tout l'immobilier le 24.04.2022

Thématiques

16



Principaux dossiers professionnels traités

Convention collective de travail (CCT) pour les concierges

Dénoncée par les syndicats SIT et UNIA au 31 décembre 2019 et après deux ans de négociations, un accord a enfin été trouvé avec les syndicats pour une mise à jour de la Convention collective de travail (CCT) pour les concierges, avec une entrée en vigueur au 1er janvier 2022.

Le changement le plus significatif réside dans la suppression des différents niveaux de salaires minimaux selon le pourcentage du temps de travail. Désormais, le calcul des salaires minimaux se fait de manière plus simple, soit au prorata du temps de travail, sur la base du salaire minimal pour un 100% indiqué dans la CCT.

La nouvelle CCT-Concierges 2022 s'applique aux nouveaux contrats de travail des concierges des régions membres de l'USPI Genève, mais également aux contrats en cours déjà soumis à l'ancienne CCT.

L'USPI Genève se félicite de l'aboutissement de la nouvelle CCT-Concierges, l'association se positionnant en tant que véritable partenaire social, tout en promouvant la profession de concierge.

Modification du règlement d'application de la loi sur l'énergie (REN)

L'office cantonal de l'énergie (OCEN) a mis en consultation le projet de règlement modifiant le règlement d'application de la loi sur l'énergie (REN). Les principaux objectifs étant de diminuer drastiquement les seuils d'indice de dépense de chaleur (IDC) admissibles et au-delà desquels des mesures doivent être prises, ainsi que le remplacement des installations productrices de chaleur, alimentées en combustibles fossiles (gaz ou mazout) par des énergies renouvelables.

L'USPI Genève a dès lors rejoint un groupe de travail interprofessionnel afin de faire valoir le point de vue des professionnels quant à la faisabilité de la mise en œuvre du projet de règlement.

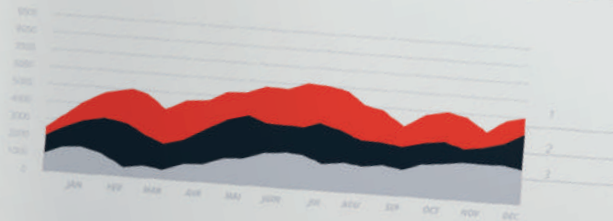
L'USPI Genève a conditionné son soutien à ce que des solutions de financement pour les propriétaires soient simultanément adoptées, ainsi que la garantie d'une faisabilité technique. Tant que ces deux éléments fondamentaux font défaut, l'USPI Genève ne peut soutenir le nouveau règlement, ce qu'elle a fait savoir dans près de 5 prises de positions consécutives.

17

LOREM IPSUM



LOREM IPSUM



LOREM IPSUM



Fig. 2

Chiffres clés

70%

du parc locatif
(commercial et résidentiel)
en gérance.

Commission des statistiques immobilières

La commission des statistiques immobilières entretient des liens avec les représentants de l'office cantonal de la statistique (OCS-TAT) qu'elle rencontre en principe trimestriellement. Elle examine à cette occasion les différentes statistiques concernant l'immobilier et propose de modifier et de compléter l'offre en matière de statistiques immobilières en fonction des besoins de professionnels de l'immobilier ainsi que des propriétaires.

La Commission des statistiques immobilières est composée de :

Mme Béatrice GRANGE, Présidente
Mme Caroline DUNST
Mme Emmanuelle GAIDE
M. Bertrand MAAG
M. Grégoire ZANETTA

1'650
collaborateurs

300'000
objets en gérance

3'000
concierges

2.5 millions m²
de surfaces
commerciales gérées

37

membres dont:

28 actifs dans la gérance
et le courtage

09 actifs dans le courtage
uniquement



3.5 milliards
d'état locatif
géré



450 millions
de travaux



1.2 milliards
de transactions







