



Thierry Barbier-Mueller Président



EDITORIAL

«Dans cette parution nous consacrons une large place au projet de création d'une nouvelle zone industrielle à proximité de l'aéroport»

L'époque où la propriété immobilière était vilipendée, voire honteuse est heureusement révolue, à part pour quelques nostalgiques de la collectivisation du sol. Nous sommes tous aujourd'hui conscients que sans investisseur, il n'y a pas de logement, et nous réalisons que l'accroissement du nombre de propriétaires individuels de leur logement réduit les pressions sur le marché de la location. Enfin chacun trouve heureux que les caisses de pension puissent investir dans l'immobilier pour diversifier leurs risques. Mais il reste quand même quelques séquelles de cette époque où la propriété immobilière était un bouc émissaire et... une vache à traire fiscale: impôt immobilier complémentaire, droits de mutation, impôt sur la valeur locative – pour ne parler

que des impôts qui visent spécifiquement la propriété immobilière (et c'est d'ailleurs bien là que le bât blesse)! La créativité, en ce domaine, ne semble pas avoir connu de limite, et Genève paraît s'être montrée un élève particulièrement zélé. Commençons par les droits de mutation:

6 cantons – dont Zurich – les ont purement et simplement supprimés. Dans les 20 autres, leur tarif varie et c'est évidemment Genève (avec Neuchâtel) qui s'avère le plus gourmand. Voyons ensuite l'impôt immobilier complémentaire: c'est l'exemple même d'une taxe injuste, opaque qui ne repose sur aucune autre motivation que celle de profiter d'un contribuable captif (avez-vous jamais entendu parler d'un impôt *mobilier* complémentaire?). Je ne m'attarderai pas sur l'impôt sur la valeur locative – summum de l'absurdité puisque l'on taxe un revenu fictif – dans la mesure où il s'agit d'une imposition fédérale. Mais il me paraît évident que le débat doit s'ouvrir quant aux deux autres impôts cantonaux précités. Si l'on peut faire des efforts – que je salue – pour attirer des gérants de *hedges funds* britanniques, on peut aussi se soucier de taxer équitablement les propriétaires immobiliers qui soutiennent ce faisant une industrie et des emplois locaux notamment ceux de la construction.

On ne soulignera jamais assez l'importance de la Ville de Genève dans le marché immobilier avec ses quelque 5500 logements en propriété directe. J'ai déjà eu l'occasion – au-delà des considérations politiciennes – de saluer l'effort entrepris par Sandrine Salerno et Pierre Maudet pour mieux affecter ces logements en termes de taux d'occupation et de limites de revenus des locataires (puisque'il s'agit de logements sociaux dont, de l'aveu même de la Ville, la moitié est occupée par des locataires qui n'y ont pas droit – gabegie scandaleuse). Un autre point pose toutefois problème, celui de l'efficacité énergétique de ces immeubles. La Ville de Genève qui se pose souvent en modèle de vertu environnementale, claironne avec satisfaction que la consommation dans ses bâtiments a diminué de 40%. Elle omet néanmoins de préciser que ce chiffre est calculé sur la période ... de 1970 à 2005 (35 ans), et que l'objectif d'une consommation d'énergies entièrement renouvelables devra attendre – au mieux – l'an 2050! Genève «ville verte»? Vraiment? Peut mieux faire, car voilà un domaine où une collectivité qui se veut progressiste pourrait donner un exemple plus ... exemplaire!

Dans cette parution d'*Immoscope* nous consacrons une large place au projet de création d'une nouvelle zone industrielle à proximité de l'aéroport. Ce projet est enthousiasmant pour de nombreuses raisons, et je n'en citerai qu'une qui le rend incontournable: il est indispensable de disposer d'un périmètre où accueillir les artisans et les industries qui souhaiteraient quitter le périmètre Praille-Acacias-Vernets (PAV), appelé à une mutation historique. A défaut, cet ambitieux projet de redéveloppement urbain ne pourra se concrétiser. Et rappelons-nous que la concrétisation du PAV c'est aussi la perspective de plus 10'000 nouveaux logements dont Genève a un criant besoin...

Editorial	1
Enquête publique pour le déclassement de Praille-Acacias-Vernets	2
Révision du droit du bail Projet de loi du Conseil fédéral déposé aux Chambres fédérales le 12 décembre 2008	3
Séance d'information «Déductibilité des frais d'entretien»: gros succès!	4
Agenda	4



Christophe Aumeunier Secrétaire général

ENQUÊTE PUBLIQUE DÉCLASSEMENT DE PRAILLE-ACACIAS-VERNETS

Nous soutenons résolument l'idée de créer un nouveau quartier dans le secteur Praille-Acacias-Vernets. Avec la mise à l'enquête publique du projet de modification du régime des zones le projet devient concret. Il est prévu de passer de la zone industrielle à des zones permettant des activités artisanales, des activités tertiaires et du logement, comme ailleurs au centre-ville.

Il s'agit, par une requalification qui se concrétisera sur plusieurs décennies, d'une extension de la ville en son sein-même !

La Chambre genevoise immobilière a soutenu le concours international d'urbanisme lancé sur le périmètre en 2005 par la Fédération des architectes suisses, section Genève. C'est dire l'intérêt et l'importance que nous prêtons à ce quartier dans le développement possible de notre canton. Il pourrait devenir le cœur de la Genève du 21^e siècle à laquelle les Genevois aspirent et s'identifieront.

A l'occasion de l'enquête publique qui s'est terminée le 26 janvier 2009 nous avons formulé deux observations :

1) Des logements en plus grand nombre

En termes de création de logement, les objectifs fixés à 6'000 nouveaux logements nous semblent manifestement insuffisants. Dès lors, nous soutenons que les études à poursuivre doivent avoir pour but de créer au moins 15'000 nouveaux logements, les nouvelles places de travail en rapport pourraient être de l'ordre de 10'000.

Cette position est motivée par l'urgence qu'il y a de construire des logements eu égard à la pénurie existante et par la nécessité

«Il en va de l'amélioration de notre qualité de vie et de la prospérité du canton.»

de loger à Genève les personnes qui y exercent leur activité professionnelle. L'ensemble des avantages afférents ont été décrits à maintes reprises. Ils ont même été, en quelques sortes, entérinés par la Convention relative au logement qui fait partie du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois par laquelle Genève s'est engagée, vis-à-vis de ses partenaires français et vaudois à construire beaucoup plus de logements. Il en va de l'amélioration de notre qualité de vie et de la prospérité du canton.

2) Un règlement de quartier spécial

Nous regrettons vivement que le projet de loi ne s'écarte pas de la conception retenue par la loi sur les zones de développement (LGZD). En l'état, cet instrument ne nous semble pas suffisamment adapté à l'incitation de construire qui doit exister pour développer un nouveau périmètre de l'importance de Praille-Acacias-Vernets.

L'alternative qui pourrait être privilégiée est celle de prévoir une législation particulière applicable à ce secteur pour traiter notamment des cessions au domaine public, de la taxe d'équipement, des affectations, des gabarits etc...

La taille du périmètre et la volonté unanime de privilégier la qualité urbanistique demande une réglementation contemporaine, mieux adaptée à ces exigences.

A notre connaissance, le principe-même du développement de Praille-Acacias-Vernets n'a pas été contesté dans la vingtaine de prises de positions émises. Cela est très réjouissant !

En conclusion, la Chambre genevoise immobilière est enthousiaste quant à l'idée de modifier le régime des zones du quartier de Praille-Acacias-Vernets afin de permettre le développement d'un nouveau quartier urbain répondant aux besoins de la population en matière de logement et au développement économique de Genève.

En complément:

www.etat.geneve.ch/dt/amenagement





Anne Hiltbold Lädermann Secrétaire-juriste

RÉVISION DU DROIT DU BAIL PROJET DE LOI DU CONSEIL FÉDÉRAL DÉPOSÉ AUX CHAMBRES FÉDÉRALES LE 12 DÉCEMBRE 2008

Le 12 décembre 2008, le Conseil fédéral a déposé un projet de loi portant sur la révision du droit du bail.

Au printemps 2008, la Chambre genevoise immobilière avait déjà formulé des observations dans le cadre de l'avant-projet de modification du Code des obligations. D'une façon générale, nous approuvons les modifications proposées qui reflétaient les termes de l'accord préalablement trouvé entre les milieux intéressés en novembre 2007. Des propositions d'amendements avaient néanmoins été formulées, dont certaines ont été reprises dans le cadre du projet déposé aux Chambres fédérales. Nous avons notamment relevé que les milieux bailleurs avaient déjà accepté des concessions au moment de la signature de cet accord.

Dans les grandes lignes, le principe du découplage des loyers du taux hypothécaire et le passage à des loyers indexés à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) est maintenu. Le but principal de la révision est en effet de supprimer l'actuel mécanisme du report du taux hypothécaire sur les loyers et donc de passer d'un loyer basé sur les coûts à un loyer indexé. L'évolution du loyer sera plus facile à estimer et surtout à mettre en application. Des clauses d'indexation ne seront plus nécessaires et les bailleurs n'auront plus l'obligation de se lier pour 5 ans au moins. Les augmentations de loyer suite à des prestations supplémentaires du bailleur seront toujours possibles. S'agissant des locaux d'habitation, l'examen du caractère abusif du loyer initial reposera sur la comparaison avec les loyers d'objets comparables déterminés par les méthodes statistiques reconnues (modèles hédonistes), et non plus sur

des méthodes de calcul de rendement ou de loyers du quartier qui, au fil des durcissements de la jurisprudence, se sont avérées très difficiles à appliquer.

S'agissant du texte soumis aujourd'hui aux Chambres fédérales, le Conseil fédéral a reconsidéré le report intégral de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC), alors même que cela avait fait l'objet de l'accord entre les milieux intéressés en novembre 2007, et a opté pour une solution consistant à se fonder sur l'ISPC dont seraient exclus les coûts du logement et de l'énergie.

On ne peut pas comprendre que le Conseil fédéral s'écarte de l'accord trouvé singulièrement pour les coûts de l'énergie.

Ceux-ci ne sont, en effet, pas toujours pris en considération dans les décomptes des frais accessoires, notamment dans les cantons romands où la pratique

consiste à ne facturer séparément aux locataires que les frais de chauffage et d'eau chaude des locaux loués, et non des locaux communs. L'augmentation des coûts de l'énergie supportée par le bailleur ne pourrait ainsi pas être reportée sur les loyers. Il apparaît donc totalement injustifié que ce facteur soit exclu de l'ISPC.

La Chambre genevoise immobilière a d'ores et déjà soumis ses commentaires et ses propositions d'amendements aux élus sous la coupole. Elle suit de près les travaux législatifs et ne manquera pas de tenir informés les propriétaires et bailleurs des suites de ce dossier.

En complément:

www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht

«L'évolution du loyer sera plus facile à estimer et surtout à mettre en application.»



SÉANCE D'INFORMATION «DÉDUCTIBILITÉ DES FRAIS D'ENTRETIEN» : GROS SUCCÈS !

Le 4 février dernier la CGI a offert à ses membres une séance d'information leur expliquant toutes les déductions fiscales admises par le fisc genevois. Cette soirée faisait suite à l'envoi du formulaire édité par la CGI et intitulé «Déductions fiscales pour un immeuble privé genevois» et visait à expliquer son usage aux propriétaires. L'auditoire d'Uni-Mail était bien rempli et les participants attentifs aux explications de M. Gregory Boria, économiste fiscaliste à la Chambre genevoise immobilière.

Vous avez manqué cette soirée? Inscrivez-vous à la seconde séance d'information qui vous prodiguera les mêmes conseils le mercredi 1^{er} avril 2009. Renseignements et inscriptions: www.cgionline.ch

Il est toujours bon à savoir que même si vous avez déjà rempli votre déclaration fiscale, vous pouvez y ajouter un complément. Trop compliqué? Appelez-nous au tél. 022 715 02 10: notre permanence téléphonique est ouverte aux membres CGI tous les matins de 8h30 à 11h30. Selon les cas, un entretien peut être envisagé, au tarif horaire de Fr. 160.- (Fr. 190.- pour les non-membres).



JAB
1211 Genève 1

CGI
Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Pour tous renseignements :
Chambre genevoise immobilière
12, rue de Chantepoulet
case postale 1265
1211 Genève 1
Tél. : 022 715 02 00
Fax: 022 715 02 22
cgi@cgionline.ch
www.cgionline.ch

Rédacteur responsable :
Christophe Aumeunier
Conception graphique :
Alternative

AGENDA

01.04.2009, 18H30
2^E SÉANCE D'INFORMATION
«DÉDUCTIBILITÉ DES FRAIS D'ENTRETIEN»

07.04.2009, 9H-12H
SÉMINAIRE JURIDIQUE CGI CONSEILS «SURÉLÉVATIONS»

21.04.2009, 18H30
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU GROUPEMENT
DES PROPRIÉTAIRES D'APPARTEMENT (GPA)

08.05.2009, 9H-17H
JOURNÉE DU DROIT DE LA PROPRIÉTÉ
«DROITS DE SUPERFICIE»

12.05.2009, 17H30
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA CHAMBRE
GENEVOISE IMMOBILIÈRE (CGI)

Renseignements et inscriptions: www.cgionline.ch

AGENDA