

immo scope

Juin 2007 – N°86

Lettre d'information trimestrielle sur l'économie et la propriété immobilières de la Chambre genevoise immobilière, association des propriétaires

A la une	1
Editorial	1
Economies d'énergie	2
Energie : deux nouvelles publications	2
Le TF donne raison aux propriétaires	3
Antennes de téléphonie mobile	3
Plaidoyer pour une nouvelle loi (LATC)	4
Projet d'agglomération et plan directeur cantonal	4
Groupement des propriétaires commerciaux	5
La CGI au service des propriétaires	5
Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève	6
Agenda	8

A la une

A l'heure où nous clôturons ce numéro, un nouveau chapitre de l'histoire de votre Chambre vient juste de s'ouvrir, avec l'arrivée de Thierry Barbier-Mueller à la présidence de la CGI, à la suite de son prédécesseur Jacques Bugna, que la CGI remercie chaleureusement pour les deux dernières années placées sous son égide. Nous aurons pu apprécier l'engagement de Jacques Bugna et sa préoccupation pour les questions immobilières du canton, aussi vastes et diverses fussent-elles.

Editorial

Les Yeux sur la ville

Les élections des maires, conseillers et adjoints viennent d'occuper brièvement nos médias, juste avant que l'élection présidentielle française balaie presque tout sur son passage. Un changement de législature est bien sûr l'occasion privilégiée de « faire les comptes », et aussi d'exprimer certains espoirs. Nous évoquerons ici le cas de la principale commune de notre République, la Ville de Genève. L'établissement des Plans d'utilisation du sol (PUS) municipaux - votés par le Conseil Municipal dans la précipitation, sans mise à l'enquête publique préalable - génère actuellement de légitimes inquiétudes, et nous y reviendrons. Mais voyons les choses de façon plus globale.

Certes, le comportement et le bilan du Conseil administratif sortant se sont avérés, dans de nombreux domaines, plus que discutables. On peut néanmoins lui reconnaître une réelle volonté d'embellissement des espaces publics de notre ville. Et ce n'est de loin pas anodin... tant il y avait et tant il reste à faire en la matière. A titre d'exemple, citons le réaménagement réussi de la place du Molard, la manifestation temporaire estivale les Yeux de la Ville, la « nouvelle » rue de Lausanne (encore que l'on aurait sans doute pu s'y montrer plus créatif), et même - osons le mentionner - le projet des fameux pavillons glaciers autour de la rade. Certes, ces derniers n'étaient pas entièrement convaincants, mais à tout le moins s'agissait-il d'une proposition concrète dans un site dont on parle beaucoup, mais où l'on agit peu.

Au début du mandat d'un nouveau Conseil administratif, il nous paraît important d'évoquer cette thématique, pour que l'action se poursuive. Evitons la tentation de n'y plus toucher, au motif inavoué qu'il s'agit là d'un domaine trop périlleux politiquement. Car tout ce qui concourt à améliorer la qualité des espaces publics améliore la qualité de vie des habitants et - on nous pardonnera de le rappeler - la valeur immobilière du patrimoine immobilier environnant.

A propos de patrimoine immobilier, parlons de celui de la Ville de Genève, en particulier de ses nombreux (le dernier chiffre connu est de 570!...) immeubles locatifs. Il serait en effet temps d'introduire une gestion plus moderne et transparente de ceux-ci. Que cet imposant parc de logements soit utilisé pour mener une politique sociale est légitime. Encore faudrait-il que cela se fasse avec la même transparence et dans le respect des mêmes normes qu'observent d'autres organismes de droit public présents sur le marché du logement social. En particulier et à titre d'exemple, sommes-nous certains que les loyers pratiqués dans les immeubles de la Ville de Genève sont toujours proportionnels et adaptés à la situation de revenu des locataires? Et pourquoi n'y fait-on pas respecter un certain taux d'occupation? Ou encore, avons-nous une vision claire et exhaustive de l'ensemble du patrimoine municipal? Si nos édiles souhaitent (res)susciter la confiance des administrés et contribuables, ils doivent donner réponse à ces interrogations. Cela également dans l'intérêt d'un bon fonctionnement de toute l'économie immobilière genevoise.



Thierry Barbier-Mueller
Président



Chambre genevoise immobilière
Rue de Chantepoulet 12
Case postale 1265
1211 Genève 1



CGI Conseils
Rue de Chantepoulet 12
Case postale 1265
1211 Genève 1

Agenda

14 septembre 2007

**5^e Journée de l'économie de la propriété
« Radiographie du marché immobilier romand »**
Renseignements et inscriptions: www.cgionline.ch
(rubrique CGI Conseils / Cours et séminaires)

25 septembre 2007

Séminaire « La propriété par étages »
(organisé par l'APGCI et CGI Conseils)
Renseignements et inscriptions: www.cgionline.ch
(rubrique CGI Conseils / Cours et séminaires)

26 septembre 2007

Assemblée générale de la SPV
section des propriétaires de villa

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

JAB
1211 Genève 1



Christophe Aumeunier
Secrétaire général

Economies d'énergie

Chacun convient aujourd'hui que nous avons une responsabilité forte en matière d'économie d'énergie.

La Chambre genevoise immobilière n'échappe pas à ce constat; il lui appartient d'agir résolument pour obtenir des conditions cadres favorisant les économies d'énergie dans l'intérêt des propriétaires, tout en les informant de l'ensemble des solutions techniques, aides et subventions qui leur sont offertes en cette matière.

Le succès considérable de la conférence organisée le 10 mai 2006 à l'attention des propriétaires de villas et d'appartements n'est pas le fruit du hasard. La dynamique mise en place en matière d'économie d'énergie est exemplaire au niveau de l'immobilier. En effet, notre domaine est infiniment contraint par la législation et nous souhaitons que les contraintes se mutent en incitations. Le domaine des économies d'énergie devrait nous y aider.

A cet endroit, il sied de relever l'extraordinaire succès que connaît la norme incitative permettant aux propriétaires d'obtenir 10% de surface brute de plancher supplémentaire lors de nouvelles constructions à haut standard énergétique.

Il s'agit aussi, à notre sens, d'un dossier qui nous permettra, à n'en pas douter, de continuer le dialogue constructif initié avec les représentants des locataires. En effet, le domaine des économies d'énergie profite aussi bien, voire plus, aux locataires qu'aux propriétaires. Les associations représentatives doivent impérativement trouver des accords afin de permettre aux propriétaires de dégager des rendements supplémentaires sur les travaux générant des économies d'énergie. Par ce biais, ils seront incités à investir plus, tandis que les locataires doivent accepter la neutralité induite par des hausses de loyer et compensées par la baisse de leurs charges.

Il s'agit, pour Genève, d'un véritable défi puisque notre canton selon les résultats du recensement 2000 se place en dernière position des cantons en matière de rénovation, avec seulement 20% du parc d'habitations rénové. Les autres cantons se situent entre 41% et 62% de rénovation. Alors que l'on peut, à bien des endroits, comparer Genève à Zurich, on constate que Zurich a rénové beaucoup plus rapidement que nous. De l'aveu même des auteurs du rapport de la Commission externe d'évaluation des politiques publiques qui a traité, en décembre 2003, la politique cantonale en matière de rénovation de logement, respectivement l'évaluation de l'impact de la LDTR, il n'existe pas d'autres explications que les contraintes insoutenables imposées par la LDTR pour expliquer notre retard en matière de rénovation.

Ainsi donc, tout comme cela a été le cas en matière de politique générale du logement, nous fondons les espoirs les plus sérieux de nouer un dialogue fructueux avec les représentants des locataires afin que les propriétaires et les locataires soient particulièrement responsabilisés aux questions du vieillissement du parc locatif genevois et aux économies d'énergies.

A défaut, les conséquences pourraient en être dramatiques au regard de l'important retard déjà pris. Ainsi, si nous sommes certains que nous ne laisserons pas, à Genève, des façades s'effondrer dans la rue ou des immeubles devenir insalubres, nous sommes convaincus que maintenir artificiellement un retard dans les rénovations provoquera, inexorablement, à terme, de brusques hausses de loyers induites par des rénovations extrêmement importantes.

Dès lors, il apparaît que l'ensemble des parties ont un intérêt, une fois encore, à concilier les intérêts en présence.

Energie: deux nouvelles publications

Le Service cantonal de l'énergie (ScanE) propose deux nouvelles brochures d'information :

- «Rénovation des bâtiments»,
ou comment réduire de moitié la consommation énergétique dans le bâtiment grâce à des mesures ciblées;
- «Nouveaux bâtiments à faible consommation d'énergie»,
un guide pratique pour les maîtres d'ouvrages et acquéreurs d'immeubles.

Ces documents sont disponibles gratuitement par téléphone en contactant Info-service au tél. 022 327 47 11, ou sur le site du Service à l'adresse: www.geneve.ch/scane d'où ils peuvent être téléchargés.

Le Tribunal Fédéral donne raison aux propriétaires

Dans un arrêt du 9 février 2007, le Tribunal fédéral a confirmé une décision de la Chambre d'appel en matière de baux à loyers (elle-même confirmant un jugement du Tribunal des baux et loyers) déclarant valable le congé donné par un propriétaire qui avait acquis l'appartement sur lequel portait le contrat de bail avec l'intention de s'y établir. Dans ce cas particulier, le nouveau bailleur était déjà propriétaire d'un appartement de 5 pièces qu'il avait mis en location et habitait dans une grande villa avec jardin dont son épouse était propriétaire.

Les locataires ont contesté le congé en soutenant que le bailleur n'avait aucun besoin d'habiter dans l'appartement du fait qu'il disposait d'un autre appartement et que sa femme était propriétaire d'une villa. Francs d'hypothèque, ces deux biens immobiliers ne lui engendraient, aux yeux des locataires, que peu de frais. En conséquence, les locataires en déduisaient que le motif de congé invoqué était un prétexte pour pouvoir relouer l'appartement plus cher.

Le bailleur a pour sa part expliqué qu'il ne pouvait plus assumer les charges fiscales et d'entretien de sa villa vu la baisse sensible de ses revenus. Le propriétaire avait en effet pris sa retraite peu de temps après l'acquisition de l'appartement et avait vu ses revenus diminuer de moitié. Pour financer l'acquisition de l'appartement en cause, il avait contracté un emprunt hypothécaire et constitué une cédula hypothécaire dont l'acte constitutif indiquait, en relation avec les droits d'enregistrement, que l'appartement avait été acquis pour y établir son domicile. Le propriétaire avait l'intention de vendre la villa de son épouse pour rembourser l'emprunt contracté pour acquérir l'appartement.

Le Tribunal des baux et loyers a estimé que la villa constituait à n'en pas douter une charge coûteuse et a retenu que les

revenus des époux propriétaires avaient baissé de façon importante. Les raisons invoquées par le bailleur pour la réorganisation de son patrimoine n'étaient pas insoutenables. Le motif du congé n'apparaissait ainsi donc pas comme un prétexte.

Sur appel des locataires, la Cour a confirmé la validité du congé en estimant que le bailleur avait rendu vraisemblable son intention d'habiter dans l'appartement. Elle a admis qu'il ne faisait aucun doute que les charges fiscales et d'entretien d'une grande villa étaient supérieures à celles d'un appartement. Le fait de vouloir se libérer des charges de la villa plutôt que de vendre l'autre appartement n'était pas pertinent, pour la Cour, d'autant moins que cette option priverait le bailleur d'une source de revenu. Enfin, la Cour a jugé que le fait de ne pas avoir choisi l'option présentant le moins d'inconvénients ne signifiait pas encore que le motif du congé soit un prétexte.

Le Tribunal fédéral a confirmé cette décision pour les mêmes motifs que ceux retenus par les Tribunaux cantonaux.

L'argumentation des locataires, qui voulaient que le bailleur reste dans sa villa ou qu'il résilie le bail de l'autre appartement dont il était propriétaire n'a pas convaincu...

Il est tout de même rassurant de constater que les tribunaux laissent encore le choix aux propriétaires de décider dans quel bien immobilier ils souhaitent vivre, lorsqu'ils sont propriétaires de plusieurs biens immobiliers.

Pour tout complément d'information, CGI Conseils, association au service de l'immobilier, est à votre disposition le matin de 8h30 à 11h30 au téléphone 022 715 02 10, ou sur rendez-vous. Pour devenir membre: www.cgionline.ch



Anne Hiltbold Lädermann
Secrétaire-juriste

Antennes de téléphonie mobile: inquiétude face à la prolifération des installations

Depuis 1993, les antennes-relais ne cessent de se multiplier dans le canton de Genève. Au fur et à mesure qu'augmentent les prestations des opérateurs de téléphonie mobile, le nombre d'antennes ne cesse de croître.

La prolifération de ces antennes inquiète tout particulièrement les habitants des quartiers résidentiels qui se voient imposer de telles installations à proximité immédiate de leur propriété.

Une réflexion est aujourd'hui nécessaire, ce d'autant plus que le régime actuel ne laisse pratiquement aucune marge de manœuvre contre l'implantation de ces antennes. En effet, l'Etat accorde systématiquement les autorisations de construire aux opérateurs car les antennes de téléphonie mobile

sont, de par le droit fédéral, considérées comme étant d'utilité publique. En définitive, l'opérateur est libre de choisir l'emplacement adéquat de son installation.

Conscient de ce problème, le Conseiller d'Etat, Mark Muller vient de constituer un groupe de concertation réunissant les milieux intéressés, soit les opérateurs de téléphonie mobile, la Chambre genevoise immobilière, les associations représentatives des locataires et l'Etat. Ce groupe aura pour objectif l'adoption de mesures visant à améliorer l'intégration paysagère des installations de téléphonie mobile et à rationaliser leur implantation, en particulier dans les zones résidentielles.



Nadia Marquez
Secrétaire-juriste

Plaidoyer pour une nouvelle loi intégrant l'ensemble des normes de construction (LATC)

En matière de législation et réglementation régissant la construction, le Conseil d'Etat a procédé à des réformes. Ainsi, sous la dénomination ASPRO (pour: Accélération et simplification des procédures), le Département des constructions et des technologies de l'information a initié toute une série de simplifications dans ses services.

Si cette action est nécessaire, il nous apparaît toutefois que l'ensemble des lois qui régissent l'aménagement du territoire et la construction à Genève sont pratiquement illisibles pour les administrés tant les renvois et les subtilités au sein même de textes modifiés à de maintes reprises sont nombreux et tortueux. Dès lors, nous soutenons avec vigueur l'idée d'un texte

normatif général, simplifié et contemporain pour régir l'ensemble de l'aménagement du territoire et des constructions, soit, en d'autres mots, un véritable code de la construction.

Outre les difficultés connues à Genève, nous motivons particulièrement cette intention par les exemples donnés dans les cantons de Bâle et de Zurich, où les effets de telles modifications législatives ont été spectaculaires.

Dès lors, nous appelons de nos vœux l'examen du projet de loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) actuellement pendant devant la Commission de l'aménagement du Grand Conseil.

www.geneve.ch/grandconseil/data/texte/PL08695.PDF

Projet d'agglomération et plan directeur cantonal

Les services du Département du territoire ont ouvert, début mai, une consultation sur le projet d'agglomération. L'étendue de l'agglomération ainsi définie touche deux pays, deux cantons, un département et donc 404 communes englobant 777'000 habitants et s'étendant sur 1900 km². Si le projet d'agglomération franco-valdo-genevois est le fruit d'un accord de principe passé entre la France et la Suisse, il faut relever qu'il n'a aucune force normative.

C'est là une ambiguïté qui nous interpelle au regard du sentiment profond que nous avons que ces travaux pourraient, tout de même, influencer l'ensemble du développement de notre région. Ce projet devrait être finalisé avant fin décem-

bre 2007 pour qu'il puisse bénéficier d'une partie de la deuxième tranche du fond d'infrastructure générale d'un montant de CHF 3,5 milliards que la Confédération va distribuer au titre des projets d'agglomération.

Les thèmes relatifs aux transports, à l'aménagement du territoire et au logement, semblent être particulièrement lacunaires. Il nous appartient de réagir rapidement afin que le projet d'agglomération soit enrichi de réflexions plus profondes et prospectives. Le manque de dynamisme induit par le défaut de propositions de planification du pré-rapport nous laisse penser qu'il ne constitue pas une base suffisante pour obtenir des fonds de la Confédération, d'une part, et,

d'autre part, que l'esprit dans lequel il est rédigé fait fi du développement qualitatif souhaitable de notre territoire. Gageons donc que les services du Département du territoire compléteront utilement ce document d'ici la fin de l'année.

www.projet-agglo.org

Dès lors que le projet d'agglomération n'a aucune force normative, celui-ci doit être développé mais n'engendrer aucun retard quant à l'étude d'un nouveau plan directeur cantonal.

La nécessité de revoir le plan directeur cantonal se fait jour du fait qu'il date de 2000, et qu'à l'époque, la forte croissance démographique que nous connaissons n'avait pas

influencé ces travaux. En conséquence, des changements de circonstance majeurs sont intervenus qui tendent à un épuisement prochain de la zone à bâtir, puisqu'au delà des périmètres évoqués, le plan directeur actuel ne prévoit plus aucune zone de construction nouvelle. Il est donc essentiel, en liaison avec les infrastructures, notamment les transports, de prévoir des zones de logement, des zones mixtes, des zones d'activités et industrielles. L'établissement d'un plan directeur cantonal cohérent prenant de trois à quatre ans, nous nous devons, pour l'avenir de ce canton, de reprendre ces travaux rapidement.

Groupement des propriétaires commerciaux



L'Assemblée générale du 15 mai 2007 a modifié les statuts de la Chambre pour ajouter à la section des propriétaires de villa, au Groupement des propriétaires d'appartement et au Groupement des propriétaires de domaines ruraux, un groupement des propriétaires commerciaux. Le Groupement des propriétaires commerciaux (GPC) regroupe les propriétaires fonciers commerciaux et industriels, ainsi que les superficiaires; ils y trouvent le soutien recherché, tant sur le plan politique, fiscal que juridique.

Le GPC représente les propriétaires commerciaux auprès des autorités et des commissions officielles, et entretient d'étroites relations avec les associations économiques du canton.

Grâce à son secrétariat permanent (tél. 022 715 02 00), le Groupement s'occupe de la défense et du développement de la zone industrielle; il procure conseils et assistance juridique de pointe, notamment en matière de droit de voisinage (nuisances), d'aménagement du territoire (plans d'attribution des degrés de sensibilité, mobilité), de droit de la construction, de droit du bail, et de droit de l'environnement.

Le GPC se préoccupe de tous les problèmes politiques et pratiques liés à la propriété commerciale et industrielle. Par ses actions, le Groupement renforce son réseau de relais politiques utiles à la défense de vos intérêts.

La CGI au service des propriétaires

Nous avons réédité notre plaquette de présentation « Au service des propriétaires »; la gamme des prestations de la CGI y est détaillée, ce qui permet aux (futurs) propriétaires d'apprécier l'étendue de l'offre de la Chambre genevoise immobilière par le biais de ses sections, de sa protection juridique immobilière et de ses publications. La brochure contient un coupon-réponse détachable qu'il suffit de compléter pour adhérer à la CGI.

Règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève

C'est avec étonnement que nous avons pris connaissance des dispositions du règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol (PUS) de la Ville de Genève adopté par le Conseil municipal en date du 20 février 2007.

La Chambre genevoise immobilière affirme souscrire au but général poursuivi par les PUS, visant à maintenir et rétablir l'habitat en ville de Genève. Toutefois, la procédure d'adoption des PUS contient de telles irrégularités, d'une part, et le contenu de certaines dispositions heurtant l'ordre juridique, d'autre part, nous n'avons d'autre choix que de résolument dénoncer ces illicéités.

Le PUS tel que voté par le Conseil municipal le 20 février 2007 est obsolète dans sa substance puisqu'il repose sur des études

vieilles de plus de quinze ans, une enquête publique de la même époque, et qu'il n'a pas fait l'objet d'une étude d'impact. Sous cet angle, il ne saurait, de notre point de vue, être approuvé par le Conseil d'Etat.

Au regard des éléments qui précèdent, nous considérons que le Conseil d'Etat doit relever l'illicéité frappant le règlement général sur les PUS adopté par le Conseil municipal de la Ville de Genève le 20 février 2007 et ce, en application de l'article 15D lettre c (LExt) qui soumet tout projet de plan d'utilisation du sol et son règlement d'application à l'approbation du Conseil d'Etat.

Notre prise de position : www.cgionline.ch/news

NOUVEAU « Manuel du propriétaire de villa »

Profondément revu et actualisé, cet ouvrage de référence est une mine de conseils pratiques aux propriétaires de villa.

Je commande __ exemplaire(s) du « Manuel du propriétaire de villa », édition 2007, au prix unitaire de CHF 30.- (CHF 20.- pour les membres de la CGI), frais de port en sus et le(s) recevrai à l'adresse ci-dessous dès sa parution (prévue en août 2007).

- Madame Membre
 Monsieur Non-membre Je désire adhérer à la CGI

Prénom _____
Nom _____
Fonction _____
Société _____
Adresse _____
Case postale _____
NPA/Localité _____
Téléphone _____
E-mail _____
Date _____ Signature _____

Inscription au Séminaire « Propriété par étages »

25 septembre 2007, 9h-12h

Organisé par l'APGCI et CGI Conseils, ce séminaire consacre une matinée entière au développement des questions essentielles auxquelles doit répondre tout co-propriétaire ou gestionnaire de PPE.

- Je m'inscris au Séminaire « Propriété par étages » du 25 septembre 2007
Prix: CHF 180.- / 90.- (membres CGI, SR, APCG, APGCI)

- Madame Membre
 Monsieur Non-membre Je désire adhérer à la CGI

Prénom _____
Nom _____
Fonction _____
Société _____
Adresse _____
Case postale _____
NPA/Localité _____
Téléphone _____
E-mail _____
Date _____ Signature _____

INSCRIPTION A RETOURNER AVANT LE 19 SEPTEMBRE 2007

NOUVEAU « Manuel du propriétaire de villa »

On l'attendait de pied ferme, le voici enfin ! Le « Manuel du propriétaire de villa » est disponible dès cet été, dans une version entièrement revue, corrigée et augmentée. Doivent être chaleureusement remerciées toutes les personnes qui y ont collaboré, et notamment les membres, très impliqués, de la Section des propriétaires de villa. Véritable *vademecum* du propriétaire de villa, ce manuel répond aux questions que se pose toute personne s'intéressant à la propriété privée, du financement à la succession, en passant par toutes les thématiques concernant précisément les propriétaires de villa. D'un format pratique, ce manuel est doté d'une table des matières et d'un index permettant la recherche facilitée des points d'intérêt du lecteur. La CGI vous offre la possibilité de commander d'ores et déjà l'ouvrage, vous servant du bulletin de commande ci-contre. Bonne lecture !

INCONTOURNABLE Séminaire « La propriété par étages » (mardi 25 septembre)

Parmi la série de séminaires proposés par CGI Conseils et l'APGCI, celui du mois de septembre est un must. Les intervenants s'attacheront à détailler les responsabilités de l'administrateur, celles du comité de gestion, du régisseur, ou le pouvoir conféré au comité de gestion. Ils répondront aux questions que les co-propriétaires peuvent être amenés à se poser, telles que les conditions permettant d'exclure un copropriétaire, ou des interrogations techniques relatives aux servitudes, au fonds de rénovation ou à la revente. Il sera rappelé une check-list des AG et comité de gestion. La propriété par étages nécessite parfois des travaux lourds, ou engendre des problèmes de charges particulières, des arriérés de paiement, voire même une faillite. Il convient de recueillir les bons conseils et explications pour en venir à bout. Vous apprendrez encore à distinguer la « propriété par étages » de la « propriété commune » (lotissement de villas).

Le séminaire est ouvert aux professionnels de l'immobilier et à toute personne concernée par ces questions, et se tiendra de 9h. à 12h. Renseignements et inscriptions aussi par internet à l'adresse : www.cgionline.ch (rubrique cours et séminaires).

