

• La SR devient l'USPI Genève

On change la forme et on affine le fond

En devenant – le 1^{er} avril - USPI Genève, la vénérable Société des Régisseurs de Genève, âgée de 130 ans, prend un nouveau départ vers un encore plus grand professionnalisme, vers une adaptation aux besoins écologiques, ainsi que vers une labellisation de la profession de courtier, jusqu'alors peu protégée.

Depuis une quinzaine d'années, «la profession de régisseur connaît une véritable mutation et son rôle va bien au-delà de la simple collecte des loyers», constatait Léonard Vernet, président de la désormais ex-Société des Régisseurs, lors d'une présentation à la presse. Répondant à un besoin vital, celui d'un toit, le régisseur est «une gare de triage pour différents pôles d'activités». Il doit par conséquent être en mesure de répondre aux besoins de ses clients, à ceux des autorités – rôle consultatif dans les projets de loi - ainsi qu'à ceux du grand public. Cette extension de son rôle a fait naître un besoin accru d'autoréglementation. Ainsi, depuis 2003, les membres de l'association sont tenus à toute une série de contraintes. Par exemple, compte tenu des montants importants transitant entre leurs mains, ils doivent se soumettre chaque année à un contrôle de leurs états financiers. Ils doivent également être au bénéfice d'une double responsabilité civile (professionnelle et dégâts matériels/corporels), et depuis deux ans, les régies doivent aussi avoir contracté une assurance fraude-malveillance, de manière à se couvrir contre d'éventuelles indécidatesses de leurs employés. Les sociétés qui n'adopteraient pas ces règles ou n'y satisferaient plus seraient exclues de l'association.

Patte verte

Plus récemment, en 2008, l'USPI Genève a lancé un second label, dit «vert». Contrairement au premier, celui-ci n'est pas obligatoire. Cependant, à ce jour, 23 régies représentant 80 à 90% du parc locatif géré par les membres de l'association, l'ont adopté. Selon Léonard Vernet, elles ont été largement suivies par les propriétaires, «souvent des entrepreneurs impliqués dans un processus d'investissement durable». Quoi qu'il en soit, il paraît fort probable que ce qui n'est encore que facultatif à Genève, à savoir l'étiquetage des bâtiments en fonction de leurs dépenses énergétiques, pourrait s'imposer. De l'avis des régisseurs, toute amélioration en ce sens représente de toute manière une plus-value.

Afin que le label «vert» ne soit pas seulement un alibi, soulignait Andreas Fabjan, secrétaire



Léonard Vernet, président de l'USPI Genève.

général de l'USPI Genève, il s'agissait avant tout de définir des objectifs «ambitieux mais réalistes», c'est-à-dire simple, susceptibles de s'appliquer à plusieurs centaines d'immeubles et rentables dans un délai relativement court. Les premières concernées, les régies elles-mêmes doivent montrer patte «verte». Pour 2008-2009 leur cahier des charges leur impose de mettre en place un recyclage systématique (tri du papier, verre, PET, alu, etc.), d'installer des ampoules à faible consommation d'énergie de promouvoir la mobilité douce; des abonnements TPG à prix réduit sont mis à disposition des collaborateurs. Au total, quelque 5000 personnes seront donc ainsi sensibilisées aux impératifs écologiques.

En ce qui concerne les immeubles, les premiers efforts portent sur l'éclairage de leurs communs (halls, caves, etc.), lequel représente grosso modo 4% de la consommation du canton. En installant des détecteurs de présence et en privilégiant les luminaires les moins gourmands en énergie, il devrait être possible de réduire cette consommation de 50% à 80%. Un millier d'immeubles participant à cette campagne, l'objectif d'économiser l'électricité correspondant à la consommation de 2000 ménages devrait pouvoir être atteint cette année. A plus long terme, sur 8-10 ans, cette seule mesure appliquée à la moitié du patrimoine immo-

bilier permettra d'économiser 1% de la consommation d'électricité totale du canton, ce qui représente plus que toute l'énergie solaire produite actuellement à Genève. Un second programme allant dans le même sens devrait être mis en place rapidement: il portera, cette fois, sur la gestion optimisée des chauffages des immeubles.

Et patte blanche

La troisième innovation de l'USPI Genève réside dans le lancement d'un label «courtier», similaire à celui qui est proposé par l'USPI vaudoise. L'objectif, soulignait Béatrice Grange, actuellement vice-présidente de l'association et qui devrait remplacer Léonard Vernet au terme de son mandat, est de «se distinguer dans un marché non soumis à des règles strictes et qui offre peu de garanties, aux vendeurs comme aux acheteurs». Aux quelque 55 courtiers au bénéfice de ce label qui se traduira par la possession d'un carte professionnelle de légimitation, il incombera donc chaque année de démontrer qu'ils obéissent bien au code de déontologie des professions immobilières et qu'ils répondent aux exigences de formation et d'expérience professionnelle fixées par le label. Vu l'asymétrie d'information existant entre une clientèle qui, dans la plupart des cas, ne procédera qu'à un seul achat/vente d'immobilier durant toute sa vie, et un courtier dont c'est le pain quotidien, cette réglementation paraît particulièrement bienvenue. On distinguera aussi le courtier professionnel du «vendeur d'immobilier» autoproclamé. ■

Véronique Bühlmann

GROS PLAN

L'Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier Genève (USPI Genève), c'est:

- 3 milliards de francs de loyers annuels sous gestion;
- 70% du parc genevois (dont les immeubles de caisses de prévoyance);
- 36 régies occupant 1300 employés et 3200 concierges.