

Nouvelle législature

La propriété en ligne de mire

Le 2 avril prochain, les citoyens genevois seront amenés à élire leurs cent députés au Grand Conseil. Parmi ces derniers, onze candidats dont Anne Hiltpold, candidate au Conseil d'Etat, se démarquent par leur engagement pour défendre les intérêts des propriétaires et la place immobilière genevoise. Afin de présenter leur programme, ces personnalités ont été conviées par la Chambre genevoise immobilière (CGI), qui les soutient, à rencontrer une centaine d'invités sur les hauteurs de la Cité, au «Rooftop 42» de la rue du Rhône. Quel visage aura le territoire genevois si ces candidats sont élus (ou réélus)? Quelles grandes orientations politiques prendra le canton? Tour d'horizon des principaux axes évoqués lors de ce déjeuner d'échange animé par Jérémie Seydoux, rédacteur en chef de Léman Bleu TV.



Au micro, Christophe Aumeunier, secrétaire général de la CGI.

« Les enjeux liés aux prochaines élections cantonales sont considérables. Hausses fiscales, taxes, préemptions et expropriations: les propriétaires genevois subissent réguliè-

ment les assauts d'une gauche désireuse de limiter le droit à la propriété, rappelle en introduction Nicolas Grange, président de la CGI. Il est donc crucial que les personnalités qui s'engagent pour la proprié-

té soient bien représentées au sein de la nouvelle députation et du gouvernement». L'occasion pour lui et pour Christophe Aumeunier, secrétaire général de la CGI, de rappeler le plein soutien de l'association

à la candidature au Conseil d'Etat d'Anne Hiltpold, avocate et secrétaire générale adjointe de la CGI.

Accélérer la transition énergétique

L'Etat doit montrer la même exemplarité en matière de rénovation de son patrimoine immobilier que celle qu'il exige du secteur privé. C'est en substance le message que Diane Barbier-Mueller (députée PLR) a délivré, en indiquant que l'Etat venait de mettre sur la table - il y a quelques semaines seulement - un milliard de francs pour rénover son parc immobilier. Si l'on veut pouvoir répondre à la nouvelle Loi sur l'énergie, les leviers encourageant la rénovation auprès des particuliers doivent être renforcés. Avec à ses côtés d'autres membres du PLR, la députée soutient l'introduction d'un amendement dans un projet de loi (PL 12593); par ce biais, il s'agit d'octroyer aux propriétaires une subvention de 35% du coût des travaux lorsque le seuil de 450MJ/m² est atteint, tout en prévoyant une échelle ascendante de sub-



Jérémie Seydoux, Léman Bleu, avec Thierry Oppikofer, PLR.

ventions pour les propriétaires qui iront en deçà de 450MJ/m².

«Cela permettrait de combler, en partie, la perte financière liée à l'application de la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR)», commentent les intervenants. Car la LDTR implique que les propriétaires doivent financer les travaux et ne peuvent pas répercuter les coûts sur les locataires, alors que ces derniers jouissent d'un meilleur confort et de charges atténuées. «Par ailleurs, ceux qui n'ont pas les moyens de mener à bien les travaux devraient être encouragés par des abattements fiscaux

d'importance», ajoutent les candidats (PLR, UDC et Le Centre). Rien de pire que l'obligation, déclarent-ils en chœur. Incitons, subventionnons, c'est la clef vers la durabilité!

Pour Stéphane Florey (député UDC), la lenteur des procédures administratives constitue un frein considérable à la rénovation des bâtiments. A contrario, l'ensemble des candidats se réjouissent de la simplification récente concernant la pose de panneaux solaires. Désormais, une procédure d'annonce de travaux est nécessaire, l'autorisation de construire n'étant en principe plus requise (except- ▶

FRANÇAIS - ALLEMAND - ANGLAIS - ITALIEN - ESPAGNOL

40 ans

ECOLE VARADI SA 40 ans

ALBANAIS - ARABE - COREEN - DANOIS - FINNOIS - GREC

APPRENEZ UNE LANGUE EN 3 MOIS!

Anglais • Allemand • Français • Italien + 33 langues
Adultes • Entreprises • Expatriés

COURS POUR ENFANTS ET ADOS
33 langues • Soutien scolaire toutes matières
Remotivation • HP • TDAH • Dyslexie

DIPLÔME DE SECRÉTARIAT
Formations accélérées en 3 à 12 mois

Horaires à la carte de 7 h à 22 h • 7 jours sur 7

Avenue de Champel 22 - 1206 Genève

022 736 28 74 www.ecole-varadi.ch

PORTUGAIS - ROMAIN - RUSSE - SUÉDOIS - TURC - UKRAINIEN
POLONAIS NORVÉGIEN - JAPONAIS - HONGROIS - HÉBREU



Le premier magasin de e-bikes 100% suisses !

Charly vous offre une subvention de 100.- CHF et 4 ans de garantie sur tous les e-bikes Tour de Suisse et Cresta !

Un cadenas alarme ou casque offert vous est offert pour l'achat d'un vélo de notre stock !



Retrouvez tous nos articles et plus de cent annonces immobilières

jim.media   

Rue de Lausanne 143, 1202 Genève Retrouvez nous sur nos réseaux sociaux !
info@charlysbikestore.ch charlysbikestore
+41 (0) 22 779 10 20 Charly's Bike Store

tions pour les biens culturels ou dans des sites naturels d'importance cantonale ou nationale).

Alléger la bureaucratie

L'entrepreneur Christo Ivanov (député UDC), parmi d'autres, déplore les importantes contraintes administratives. Il serait bon d'assouplir les règles et d'améliorer les démarches en ligne. Le processus d'autorisation de construire, particulièrement chronophage, devrait être accéléré. Un projet de loi a d'ailleurs été déposé, visant à éviter que les services de l'Etat ne demandent, à plusieurs reprises, des compléments au dossier de demande d'autorisation. Les délais relatifs à ces demandes et la réponse à apporter par le requérant seraient également écourtés.

Rééquilibrage en faveur de la classe moyenne

Pour les candidats soutenus par la CGI, les objectifs fixés par la politique cantonale entre les différentes typologies de logement (PPE, LUP, etc.) devraient être revus afin de permettre à ceux qui le souhaitent de devenir propriétaires. Selon Anne Hiltbold, l'accès à la propriété pourrait être favorisé en proposant des allègements fiscaux lors d'un premier achat, en soutenant les possibilités d'obtenir un prêt et en promouvant l'accession à la propriété de son propre logement pour les locataires. Thierry Oppikofer (PLR, directeur du Journal de l'Immobilier) abonde en ce sens. Il ajoute, en citant l'exemple luxembourgeois, que l'exiguïté du territoire et le coût de l'immobilier ne représentent pas partout des

CGI



Anne Hiltbold, candidate PLR au Conseil d'Etat.

freins rédhibitoires à la propriété. Luxembourg, petit Etat européen, connaît un prix moyen au mètre carré bâti de 11 000 euros, soit proche de celui de Genève, et compte... 70% de propriétaires, contre 18% à Genève. «C'est donc bien à Genève qu'il y a un problème à régler», constate notre confrère.

«Au PAV (Praille-Acacias-Vernets), plus de 60% de logements sociaux sont planifiés dans ce périmètre alors que l'accession à la propriété devrait être encouragée», s'offusque Sébastien Desfayes (député Le Centre). En ce sens, deux projets de loi ont été déposés. L'un vise à ce que la PPE prévue au sein du PAV soit une PPE en pleine propriété (en effet, la démonstration a été faite que la PPE sur le droit de superficie PAV revient bien plus cher au propriétaire qu'une PPE classique). Le second projet émet l'idée que les proportions définies dans l'ensemble de la zone de développement genevoise (art. 4A LGZD) soient également applicables au PAV.

Dans la foulée, les candidats s'entendent sur un autre point: celui de restreindre le droit de préemption des collectivités publiques. En effet, certaines communes ont déclaré vouloir automatiser la préemp-

tion de terrains, une attitude qui semble contraire à la loi. De nouvelles restrictions législatives à l'exercice du droit de préemption permettraient d'éviter, notamment, une forte concurrence au secteur privé générée par les collectivités publiques.

Finances publiques

Lors du déjeuner-débat, l'importance de revoir l'imposition sur la fortune a également été relevée, en encourageant l'assemblée à voter en faveur de la loi 13030 «Détermination des valeurs fiscales des appartements et des villas - baisse de l'imposition sur la fortune» (votation en juin prochain). Celle-ci prévoit une hausse des valeurs fiscales de 12% pour l'exercice fiscal 2023, ensuite, les valeurs fiscales seraient indexées à l'indice genevois des prix, mais limitées dans tous les cas à 1% par an. La mesure permettrait d'éviter les hausses de valeur fiscale par saccades telles que nous les avons connues ces dernières années. En outre, l'introduction de baisses des taux des impôts immobiliers complémentaires (de 0,1% à 0,02%) et sur la fortune (-15%) constitue un complément de cette loi. Cyril

le déménagement en douceur



Devis gratuit

BALESTRAFIC

Certifié Qualité
AGED

17-19 rue Baylon - 1227 Carouge - Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch

UNE RAPIDITÉ INÉGALÉE



NV Logistics
A NEW VISION OF LOGISTICS

www.nvlogistics.com

Aellen (député PLR) insiste: «Cette loi est bénéfique à l'intérêt public, notamment pour corriger le fait que Genève a le taux d'imposition sur la fortune le plus élevé de Suisse».

Plutôt que de taxer les propriétaires, il vaudrait mieux, selon Anne Hiltpold, couper dans certaines dépenses, diminuer le train de vie de l'Etat par des réformes structurelles, ou encore améliorer l'efficacité des services (cohérence, transversalité, etc.). «Nous parviendrons ainsi à réduire la dette - afin de ne pas l'imposer aux générations futures - tout en maintenant les prestations nécessaires à la population», affirme-t-elle.

Pour des quartiers où il fasse bon vivre

Pour Jacques Béné (député PLR), densité et qualité - notamment des espaces extérieurs - peuvent aller de pair. Philippe

Meyer (PLR) ajoute que la construction en hauteur permet de préserver nos espaces naturels, ainsi que certaines zones villas. La pointe de la Jonction est un site exceptionnel qui se prêterait bien à des développements de ce type. Carouge, avec sa forte densité, est connue pour être très agréable. Située sur le parvis de la gare du Léman Express à Chêne-Bourg, la tour Opale - qui intègre des logements en PPE - est un bon exemple. Par ailleurs, «encourager la créativité en architecture devrait être la norme à Genève, comme c'est le cas partout ailleurs», insiste Gary Bennaïm (PLR).

Mais les infrastructures doivent suivre, s'accordent à dire les candidats. «Il faut prévoir et mieux anticiper les besoins», déclare Jean-Pierre Pasquier (député suppléant PLR). En termes de mobilité, alors que les candidats s'opposent en bloc au 30 km généralisé, ils émettent aussi

certaines propositions: complémentarité entre les différents modes de transport, construction de routes pour contourner les villages engorgés, développement des parkings proches des gares du Léman Express, péage urbain à tester sous certaines conditions, etc.

Si la Suisse compte environ 40% de propriétaires, cette part ne s'élève qu'à moins de la moitié à Genève. Pour chaque villa ou appartement en PPE mis sur le marché, dix ménages se disputent le lot. «Cela montre clairement que l'offre est insuffisante, conclut Anne Hiltpold. Des acquéreurs potentiels s'exilent ainsi vers le canton de Vaud et la France voisine, ce qui représente une perte fiscale considérable pour notre canton». Gageons que les nombreuses solutions énoncées par les candidats permettront d'y remédier! ■

VÉRONIQUE STEIN

N. BRIGHENTI S.A.
votre spécialiste en matière de vidange

- Vidange hydraulique
- Nettoyage haute-pression
- Canalisation - collecteurs
- Colonnes de chute
- Pompage de fosses
- Caméra vidéo
- Maçonnerie
- Stations de pompage

N. BRIGHENTI S.A.
assainissement
à votre service depuis 1861

Route de l'Etraz 172 - 1290 Versoix - Tél. 022/779 02 02 - Fax 022/779 14 66 - www.brighenti.ch