

# RégieRhône-Line :

ÉVÉNEMENT

## petite histoire d'une grande idée...

### EN DEUX MOTS...

RÉGIERHÔNE-LINE EST UN SYSTÈME D'INFORMATION EN LIGNE MIS EN PLACE PAR LA RÉGIE DU RHÔNE AU DÉBUT DE L'ANNÉE. AUJOURD'HUI, PLUS D'UN TIERS DU PORTEFEUILLE DE LA RÉGIE, QUI REPRÉSENTE AU TOTAL QUELQUE 5800 OBJETS LOUÉS, EST CONNECTÉ. L'INTÉRÊT DEVAIT RAPIDEMENT EN DÉPASSER LA MOITIÉ, AVEC DES UTILISATIONS ET OBJECTIFS DIFFÉRENTS. L'AVANTAGE DE CET OUTIL N'EST-IL PAS JUSTEMENT DE S'ADAPTER EN TOUTE MODULARITÉ AUX BESOINS DES CLIENTS-UTILISATEURS ?

## ÉDITORIAL

### ACTU AGITÉE, ARGU QUALITÉ...

Soumise au verdict du peuple suisse le 18 mai dernier, l'initiative de l'Asloca «Pour des loyers loyaux» était destinée à défendre les intérêts des locataires. Tous s'accordent pourtant à dire qu'elle était peu adaptée au règlement du problème du logement. Si le résultat des votations était prévisible, il en a tout de même surpris plus d'un par l'ampleur du non. Deux figures de l'immobilier romand ont réagi pour nous dans ce numéro.

Quelle plus belle occasion de faire le point qu'une newsletter? Vous le savez, la Régie du Rhône a toujours eu la volonté d'être à l'avant-garde, une volonté qui s'applique dans trois domaines principaux :

- les promotions immobilières, auxquelles nous accordons dans ces colonnes une large place, essentielles pour trois raisons : elles constituent un moyen d'offrir aux promoteurs toutes les compétences nécessaires à la parfaite réalisation, jusqu'à la commercialisation, de leurs projets; elles nous aident aussi à jouer notre rôle d'acteur économique du canton; elles nous permettent enfin de travailler à l'amélioration du marché du logement à Genève;
  - l'information que nous fournissons à nos clients, par le biais d'un outil de consultation en ligne qui leur simplifie la vie - RégieRhône-Line. Lancé au début de cette année, ce système issu d'une vision d'avenir recueille une forte demande et les premiers résultats sont encourageants. A ce sujet, ne manquez pas de lire dans ce numéro le témoignage enthousiaste de trois clients-utilisateurs;
  - les mesures que nous prenons pour la formation de nos collaborateurs - qui contribue directement à la qualité des contacts avec nos clients et du service que nous leur offrons - et pour la motivation, que nous nous efforçons d'entretenir, notamment par différentes décisions que vous découvrirez dans la rubrique La vie de la Régie.
- Fidèle à sa Charte, la Régie du Rhône maintient le cap de la qualité à tous les niveaux! Merci de votre confiance et excellent été à tous.

Enrique ORTIZ - Administrateur délégué

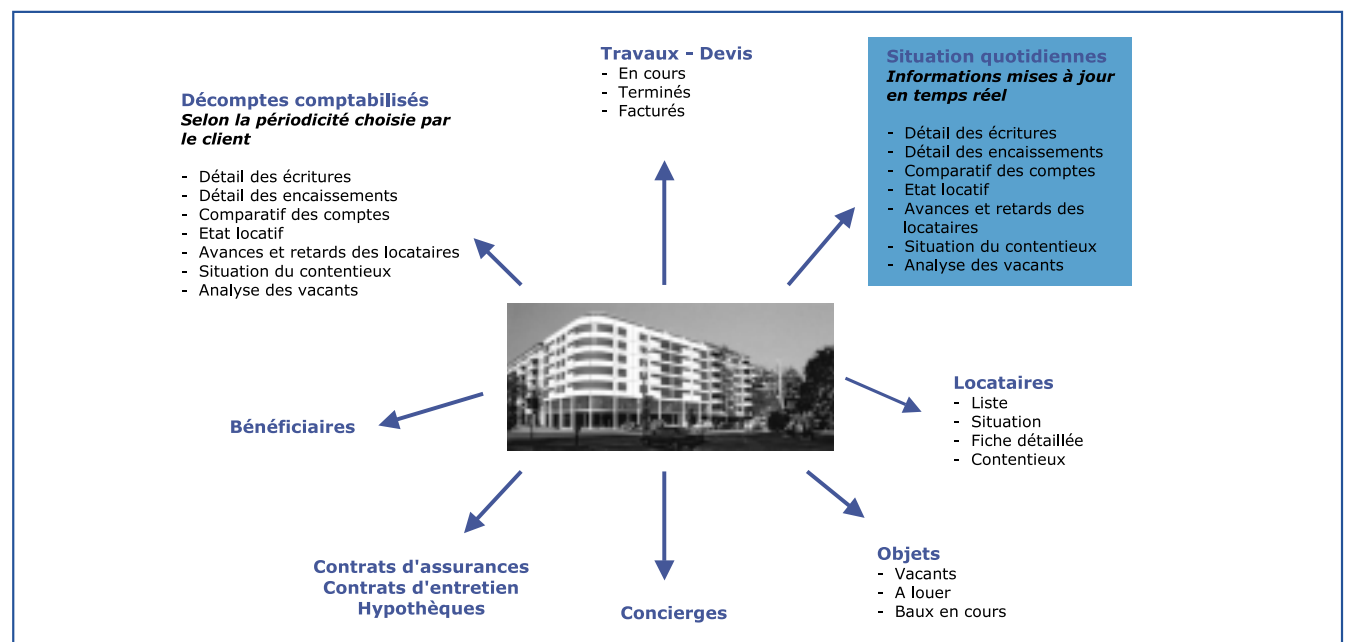
Ce nouveau système permet donc aux intéressés - institutions, communes et propriétaires (également à l'étranger, donc ne pouvant se déplacer facilement) - d'accéder aux informations qui leur sont utiles concernant leur portefeuille immobilier géré par la Régie. Au menu, informations financières détaillées et éléments de gestion tels que situation des locataires, contrats d'entretien et travaux en cours. De plus, parfaitement sécurisé, RégieRhône-Line garantit la protection des données contre tout accès non autorisé.

24 heures/24, 7 jours/7  
365 jours/365...

Autre fonction pratique: l'utilisateur peut copier une page du site et la coller dans un tableur (Excel par exemple). Il peut ainsi lui-même analyser et changer certaines données.

### ... ou bonsoir.

Les données comptables étant mises à jour chaque nuit, l'autre grand avantage de ce système est qu'il permet à l'utilisateur de consulter ses données quand il le souhaite, hors des horaires d'ouverture de la Régie, par exemple pour les employés municipaux ou les clients se trouvant à l'étranger (suite en page 2).



### Simple comme bonjour...

Reynald HUGON, directeur en charge notamment de l'informatique et père du projet RégieRhône-Line: «On ne le dira jamais assez: RégieRhône-Line est d'une grande simplicité d'utilisation. Claires et détaillées, les informations s'adaptent surtout aux besoins réels du client. Ici, pas de masque standard, incompréhensible d'un propriétaire à l'autre. Chacun dispose d'un outil qui lui est propre.» De plus, qui dit utilisation simplifiée dit aussi vie simplifiée car RégieRhône-Line allège le travail, optimise la consultation, rendant ainsi superflus certains échanges sans valeur ajoutée entre la Régie et le propriétaire. Au final, tout le monde gagne une étape puisque l'information est déjà connue: le client appelle la Régie pour prendre ou communiquer sa décision, et non plus pour savoir.

Régie du Rhône SA | L'Immobilier en Mouvement | Juin 2003 | 1

## SOMMAIRE

### ÉVÉNEMENT

RégieRhône-Line: petite histoire d'une grande idée... pp. 1-2

Initiative «Pour des loyers loyaux» chronique d'un échec annoncé p. 2

LE POINT SUR LES PROMOTIONS p. 3

TENDANCES À LA UNE p. 4

QUOI DE NEUF DANS LES RÉNOVATIONS? p. 4

LA VIE DE LA RÉGIE p. 4

**Une quête constante de qualité**

Le système n'en est qu'à ses débuts. Le feed-back des clients-utilisateurs est précieux pour peaufiner les détails et faire évoluer certaines fonctionnalités. Chaque client ayant des besoins de consultation différents, les réglages se font au coup par coup.

**Le nombre d'utilisateurs ne cesse d'augmenter!**

Six mois après son lancement, RégieRhône-Line connaît une demande en constante augmentation. Les clients qui l'utilisent ont aujourd'hui suffisamment de recul pour en parler. Trois d'entre eux ont accepté de le faire.

**Monsieur Elyass NORY**, architecte (Bureau d'architectes Nory-Barokas), a été le premier à utiliser RégieRhône-Line dès le mois de février. Propriétaire d'un parc immobilier d'une quinzaine d'immeubles, Monsieur Nory apprécie particulièrement la facilité d'utilisation du système, la convivialité de la navigation et la qualité de l'information qu'il qualifie de très détaillée et très complète.

**Monsieur Yves PILLET**,

gestionnaire de biens privés immobiliers pour le compte de la société Pillet SA, gère lui aussi une quinzaine d'immeubles. Il apprécie surtout la rapidité de la consultation: «On passe d'un immeuble à l'autre d'un seul clic, et grâce au réseau e-mail joint, on peut envoyer un message court au lieu de passer son temps au téléphone.» Le système déshumanise-t-il la relation propriétaire-régie? «Elle devient au contraire plus décontractée car le système allège le travail.»



**Monsieur Michel Perizzolo** est le directeur du secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public, possédant un parc de 5000 logements et travaillant avec 23 régies de la place. Pour lui, le système est encore trop nouveau mais il sera très utile aux 13 collaborateurs de ses différents services: comptabilité et locations, contentieux et technique (pour l'entretien des bâtiments et la gestion budgétaire).

Concernant les améliorations du système, M. Nory souhaitait par exemple connaître le solde en sa faveur ou en sa défaveur. «Mais, précise-t-il aussitôt, j'en ai parlé à la Régie qui s'en est déjà occupé.» Même chose pour M. Pillet qui souhaitait par exemple davantage de détails au niveau des factures enregistrées dans les immeubles, défaut qu'il attribuait au manque de place dans l'affichage des masques. La Régie a aussitôt rectifié le tir. C'est là l'avantage du système: un problème, une question ne restent jamais longtemps sans réponse.

**Demandez le programme!**

Une plaquette explicative a été éditée fin mars. Vous pouvez la demander à [contact@regierhone.ch](mailto:contact@regierhone.ch) ou la télécharger directement (au format pdf) sur [www.regierhone.ch](http://www.regierhone.ch)

# Initiative « Pour des loyers loyaux » chronique d'un échec annoncé



**Petit rappel...**

**Ce que proposait l'initiative:**

- Une étatisation du loyer initial par la définition de l'abus selon la statistique.
- Des variations de loyer déconnectées de la réalité par un taux hypothécaire lissé.
- Une limitation de la garantie de la propriété par un droit très restrictif de résiliation.

**Positions**

- Le Conseil fédéral était opposé à l'initiative.
- Le Conseil national a rejeté l'initiative par 102 voix contre 60.
- Le Conseil des Etats l'a rejetée aussi par 35 voix contre 4.



POUR COMPRENDRE POURQUOI LE PEUPLE SUISSE A REJETÉ SI MASSIVEMENT L'INITIATIVE DE L'ASLOCA, NOUS AVONS DEMANDÉ LEUR AVIS À DEUX FIGURES DE L'IMMOBILIER ROMAND: MADAME CLAUDINE AMSTEIN, SECRÉTAIRE GÉNÉRALE DE LA FÉDÉRATION ROMANDE IMMOBILIÈRE (FRI) ET MONSIEUR MARK MULLER, AVOCAT ET SECRÉTAIRE GÉNÉRAL DE LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE (CGI).

**L'initiative de l'Asloca « Pour des loyers loyaux » a subi un échec cinglant devant le peuple suisse. Votre réaction ?**

**Claudine Amstein:** En fait, l'échec a été beaucoup plus important que prévu. Mais pour la Fédération, la surprise est plutôt positive. Le pourcentage de locataires étant de 70% en Suisse, nous pensions que l'initiative serait plus massivement suivie. Ce résultat montre que le peuple n'adhère pas à des solutions extrêmes.

**Mark Muller:** Nous sommes très satisfaits de ce net refus. A Genève, seul Canton à avoir malheureusement accepté l'initiative à 50,3%, nous avons également été surpris par l'ampleur des résultats.

**Selon vous, pourquoi les Suisses ont-ils rejeté cette initiative aussi massivement ?**

**CA:** Parce qu'elle n'était pas adéquate pour régler le problème du logement. Et si l'on en croit des sondages réalisés entre 1999 et 2003, les locataires sont très majoritairement satisfaits de leurs conditions de logement. Enfin le peuple suisse a bien compris, et il l'a manifesté, que le lien entre loyers et taux hypothécaire ne correspond plus à aucune réalité.

**MM:** D'une part, les locataires suisses n'éprouvent pas le besoin d'une meilleure protection, d'autre part, les mesures proposées n'étaient pas appropriées. C'est ce que disait le slogan de notre campagne: «Imposer une loi déjà dépassée, vous trouvez ça loyal ?».

**Quels arguments, avancés par les associations immobilières, ont été selon vous les plus marquants pour combattre cette initiative ?**

**CA:** Une initiative dépassée (...), qui compliquait le droit actuel et décourageait la construction de nouveaux logements.

**MM:** A un moment où les grandes villes suisses connaissent une pénurie de logements, une telle initiative était forcément en décalage. De plus, le lien entre les loyers et le taux hypothécaire est dépassé.

**Quels enseignements peut-on tirer d'un refus massif d'une initiative censée défendre les intérêts des locataires ?**

**CA:** L'enseignement majeur, c'est que plus personne ne veut du lien entre les loyers et le taux hypothécaire.

**MM:** Les deux enseignements que nous tirons de ces résultats, c'est que l'Asloca doit admettre que nous avons en Suisse un système de protection des locataires suffisant et que les Suisses sont plutôt favorables à une indexation des loyers au coût de la vie.

**Tout le monde s'accorde à dire que le calcul du loyer est juridiquement très complexe. Quelles sont vos propositions pour le rendre plus simple et plus objectif ?**

**CA:** Il faut justement indexer le loyer au coût de la vie, c'est plus simple et plus compréhensible pour les locataires. Tout le problème est de savoir à partir de quand un loyer est abusif.

**MM:** Le contre-projet des Chambres fédérales propose ce système, plus simple, d'indexation au coût de la vie. Le seul problème est qu'il abandonne toute référence au rendement que le propriétaire doit pouvoir retirer de son investissement.

**Etes-vous favorable au contre-projet déposé par les Chambres fédérales et qui fera l'objet de votations populaires en février 2004 ?**

**CA:** Nous n'avons pas encore défini notre position mais il y a dans ce contre-projet des éléments positifs – comme la suppression du lien loyer-taux hypothécaire et l'indexation du calcul au coût de la vie mais malheureusement qu'à 80% – et d'autres qui soulèvent plus de questions qu'ils n'en résolvent – comme la définition du loyer abusif sur une base statistique.

**MM:** Plutôt oui, car il va dans le sens d'une simplification du système. Si les rapports bailleurs/locataires sont aujourd'hui conflictuels, c'est principalement à cause de son opacité ou de sa complexité. L'indexation au coût de la vie a le mérite de simplifier les choses, donc de prévenir les conflits sur les variations de loyers. Le contre-projet est également un pas vers la réintroduction d'un système de marché.

**Quelle stratégie devraient adopter les associations immobilières pour que le contre-projet n'essuie pas lui aussi un refus du peuple ?**

**CA:** Le contre-projet émane du parlement, ce n'est pas à nous de le défendre. Quant à nous, notre position sera arrêtée dans les prochaines semaines.

**MM:** Il faudra soutenir ce contre-projet, même s'il n'y a sans doute pas lieu de mener une campagne effrénée.

## JARDINS DE GRANGE-COLLOMB

### BREF TOUR D'HORIZON...

CET ENSEMBLE IMMOBILIER COMPREND : 5 IMMEUBLES HLM AVEC ATTIGUES NON SUBVENTIONNÉS, TOTALISANT 48 LOGEMENTS. LA MISE EN LOCATION EST PRÉVUE POUR CET AUTOMNE. POUR EN SAVOIR PLUS SUR LE PROCESSUS, LIRE CI-APRÈS.

3 IMMEUBLES DE 8 APPARTEMENTS CHACUN (DONT 2 DUPLEX) DESTINÉS À LA VENTE EN PPE. A CE JOUR, SUR LES 24 APPARTEMENTS, 20 SONT DÉJÀ PROMIS-VENDUS ET 2 EN COURS DE SIGNATURE (RENSEIGNEMENTS : SERVICE DES VENTES, 022 819 86 55).

### OÙ EN EST LE CHANTIER?

Directeur de travaux auprès de Zschokke Entreprise Générale SA, coordonnant tous les corps de métiers sur cet important chantier, **Monsieur Daniel Berdat** dispose naturellement d'une excellente vue d'ensemble sur l'évolution de cette belle réalisation.



Ouvriers ayant travaillé sur le chantier.

**Le bouquet de chantier**, concrétisant la fin des travaux de gros oeuvre (l'ossature et les fondations des bâtiments en béton armé), a été célébré le 15 mai. Il a réuni les maîtres de l'ouvrage, l'entreprise générale, les maîtres d'état, les riverains, les futurs copropriétaires et les autorités, 170 personnes environ au total.

Dans le bâtiment locatif, le second oeuvre a commencé début mars 2003 et début juin pour les appartements en propriété par étages.

### Ventilation : le choix du confort.

Technicien en génie civil, M. Berdat commente l'un des choix techniques : «Le bâtiment locatif est ventilé par une installation du type «double-flux» de conception énergétique moderne.

L'air aspiré dans les locaux sanitaires est dirigé vers un monobloc combiné pulsion + aspiration d'air, où son énergie thermique est récupérée et transmise à l'air neuf venant de l'extérieur. Cet air extérieur est préalablement chauffé au travers d'un «puits canadien» composé de tubes enterrés qui captent l'énergie thermique contenue dans le terrain. L'air de compensation est ensuite conduit dans chaque pièce par un réseau de tubes noyés dans les dalles; la diffusion d'air s'effectue à proximité immédiate des zones vitrées. La combinaison de ces différentes mesures permet de ne pas installer de post-chauffage, contrairement aux systèmes «traditionnels» de double-flux. D'un point de vue énergétique, le système est très économique car l'air aspiré n'est pas compensé directement par de l'air à température extérieure et, d'autre part, l'aération systématique des logements par ouverture des fenêtres n'est plus nécessaire, ce qui représente en hiver une importante quantité d'énergie économisée. L'installation est enclenchée par une horloge programmable.»

## PARC TREMBLEY

### RÉSIDENCE DU PARC TREMBLEY : C'EST PARTI !

Architecte auteur du projet, **Monsieur Rodolphe Garabedian** fait le point sur ce chantier important qui a démarré en mai : «Les travaux devraient durer entre 22 et 24 mois, pour permettre aux propriétaires de prendre possession de leur bien début 2005, comme prévu. Côté bruit et mouvements, les riverains peuvent être rassurés : si les nuisances habituelles seront au rendez-vous, ce qui est inévitable pour ce type de construction, en revanche ils n'auront pas à craindre la poussière. Les travaux de terrassements, durant lesquels les terres seront évacuées par camion, seront terminés d'ici à fin septembre 2003.»

### Un chantier parfaitement maîtrisé, une construction qui avance...

Malgré la fermeture du chantier, du 27 mai au soir jusqu'au mardi 3 juin au soir, ordonnée par le DAEL et

la police pour cause de G8, les travaux se déroulent sans encombres. «Ils consistent en la construction d'une enceinte de parois moulées en béton armé descendant sur trois sous-sols. Les murets de guidage ont été terminés et nous avons commencé à couler les parois moulées courant juin.» précise Monsieur Garabedian.

### Quelques (rares) appartements attendent encore...

Sur les 28 appartements que compte la résidence, seuls sont encore libres 4 appartements, dont 2 superbes attiques de 6 pièces – 168 m<sup>2</sup> avec terrasse de 61 m<sup>2</sup>, et 178 m<sup>2</sup> avec terrasse de 72 m<sup>2</sup>. Quant à la surface administrative – 1144 m<sup>2</sup> répartis sur 407 m<sup>2</sup> (rez), 115 m<sup>2</sup> (rez inférieur) et 622 m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> étage), sans compter la surface du dépôt –, la vente a commencé avec l'ouverture du chantier (renseignements : Service des Ventes, 022 819 86 55).

### COMMENT EST ORGANISÉE LA LOCATION ?



**Patricia Claveria**, responsable du service de location de la Régie du Rhône, a déjà à son actif de nombreuses mises en location de nouveaux bâtiments locatifs. Elle nous explique le déroulement de la future opération : «Le processus n'a pas encore débuté. Avant toute chose, il convient d'obtenir l'Arrêté de Mise en Location

fixant les loyers des logements qui doit être approuvé par le Conseil d'Etat. Cette démarche devrait être terminée dans le courant de l'été.»

Entre-temps, une liste de personnes intéressées, qui se sont manifestées soit par l'entremise des propriétaires, à savoir l'Association Caritas Cité-Joie et la Fondation HLM de la Ville de Carouge, soit spontanément, est tenue à jour. Si ces personnes confirment leur intérêt pour un logement et satisfont aux différents critères, elles doivent constituer un dossier complet. Vu le nombre important de candidats proposés par les propriétaires, les démarches publicitaires habituelles (annonces par voie de presse et via notre site Internet) ne seront pas nécessaires. «D'autant que, précise Madame Claveria, dans la situation de pénurie actuelle, la demande devrait logiquement être importante.» Ensuite, la Régie effectuera un premier tri sur la base de critères HLM, au premier rang desquels figurent les revenus et la conformité aux barèmes d'entrée (l'Office du Logement Social excluant d'emblée les revenus les dépassant), le taux d'occupation. Selon un désir très marqué de Caritas, trois groupes en particulier verront leurs candidatures examinées : les ménages de réfugiés ayant des problèmes financiers, qui rencontrent généralement beaucoup de difficultés pour trouver un logement, les ménages à faibles revenus et enfin les collaborateurs de Caritas.

L'acceptation des locataires devra être connue au plus tard fin novembre, afin de donner aux intéressés le temps nécessaire pour résilier leur bail et ainsi profiter de leur nouveau logement début mars 2004.

«Ce projet sera certainement une réussite. Au vue de l'emplacement exceptionnel des immeubles et étant donné la pénurie actuelle, la mise en location ne devrait rencontrer aucun problème. Ces logements devraient s'arracher comme des petits pains», conclut Madame Claveria.



Terrasse d'un attique.

### LE MARCHÉ DE LA LOCATION EN QUELQUES MOTS

En ce début de période estivale, le marché des objets en location présente toujours le même schéma: s'il est relativement stable au niveau de l'offre, avec une légère augmentation au début du mois de juin, la demande de logements reste toujours aussi importante. Nous bénéficions toutefois d'une meilleure répartition des types de logements, notamment au niveau des appartements de 5 pièces et plus qui, en début d'année encore, étaient quasiment impossibles à trouver.

S'agissant des objets commerciaux, aucune évolution sensible du marché n'a été ressentie depuis janvier 2003. Une bonne nouvelle cependant puisque suite à la victoire d'Allinghi, nous avons pu participer à l'installation de l'America's Cup à Genève, au centre ville et près du lac évidemment!

## QUOI DE NEUF DANS LES RÉNOVATIONS?

### Marignac 14

A la suite de l'apparition de nombreuses fissures dans les plaques de marbre sur la façade de cet immeuble, il a été décidé de procéder à une évacuation complète du revêtement.

En association avec un bureau d'ingénieurs, les 136 plaques de marbre, extrêmement pesantes, ont été remplacées par des panneaux en Eternit, matériau innovant composé de fibres de ciment, de couleur similaire, mais nettement plus légers!

A cette occasion, l'isolation des façades a été renforcée et les stores vétustes remplacés.



# La vie de la Régie

## Des collaborateurs en mouvement

**Guillaume ZUBER**, notre juriste, parti relever d'autres défis, a été remplacé en avril 2003 par **Thomas DANIEL**, juriste titulaire du brevet d'avocat et d'un Master of Law (2002).

**Paola VEROLET**, responsable du service des ventes appartements et villas, a quitté notre société fin mai. Au 1<sup>er</sup> juin, **Olivier BORY**, fondé de pouvoir, responsable du département des promotions immobilières, a repris la responsabilité du service. Un nouveau courtier a également été engagé au 1<sup>er</sup> juillet 2003 que nous vous présenterons dans notre prochain numéro.

Désireuse de s'occuper désormais de sa famille à plein temps, **Florence SARDA**, partie en congé maternité, a été remplacée dès le 1<sup>er</sup> mars par **Nathalie ROLLER** au poste de secrétaire du service des ventes d'immeubles. Tous nos voeux de bonheur à la première et de succès à la seconde.

Engagé le 1<sup>er</sup> août 2002, **Christopher DUPONT** est l'assistant du Responsable informatique de la Régie du Rhône. Licencié en sociologie et diplômé en sciences économiques et sociales, il coordonne toute l'activité informatique de la Régie.



Sandra FENTE et Nicolas VON ARX.

### Pas de demi-mesures...

La qualité des collaborateurs de la Régie du Rhône repose en partie sur celle de la formation. Les cours organisés par l'APGCI (Association professionnelle des gérants et courtiers en immeubles) font partie intégrante du programme mis en place par **Valérie BOUCHET**, responsable des ressources humaines. Les matières couvrent un éventail complet de sujets: Bail à loyer, Exploitation d'immeubles ou encore Assurances. Les cours, accessibles seulement à des professionnels actifs dans l'immobilier depuis au moins un an, sont sanctionnés par un certificat qui constitue le début d'une formation spécifique pouvant mener au Brevet fédéral de gérant d'immeubles. Deux de nos collaborateurs ont réussi les examens 2003: **Sandra FENTE** (assistante administrative PPE) et **Nicolas VON ARX** (gestionnaire contentieux responsable). Nous les félicitons chaleureusement.

### ... pour que satisfaction rime avec motivation

Cinq semaines de vacances (6 dès 5 ans d'ancienneté révolus), 40 heures hebdomadaires pouvant être réparties sur quatre jours et demi de travail (à charge pour les services de s'organiser): autant de mesures prises qui aboutissent à un taux de satisfaction des collaborateurs (après enquête pointue menée en 2002) de 88,5% (pour une participation de 65%) contre 70% en 2000. De même, le taux de rotation du personnel a chuté de 30% en 2001 à 16% en 2002.



Téléphone	022 319 97 97
Fax	022 319 97 00
Locations	022 319 98 88
Locations résidentielles	022 819 86 66
Locations commerciales	022 819 86 44
Ventes	022 819 86 55
Régie du Rhône SA 3, place du Molard	1204 Genève
Site web	www.regierhone.ch
Contact	contact@regierhone.ch