

DIMENSIONS & PERSPECTIVES



Abolition de la valeur locative

Un autogoal majeur à refuser absolument!

Poids économique de la construction

Une étude confirme l'importance du secteur dans l'économie cantonale

Centre de Compétences pour la Durabilité dans la Construction - CDCC

Une initiative vaudoise bienvenue appelée à s'étendre en Suisse romande

Editorial



Frédéric GROS
Vice-Président FMB

Une récente étude commandée par les associations économiques et immobilières a démontré de façon scientifique l'important poids de la construction et de l'immobilier dans notre canton.

Cela se concrétise par une participation au dynamisme, à l'attractivité, à la diversité économique d'une région parmi les plus prospères au monde.

Mais c'est aussi une responsabilité largement assumée lorsqu'il s'agit d'emploi, de conditions de travail, de formation professionnelle, d'efforts climatiques, de qualité des prestations, etc.

Assez de contrition! Notre secteur est exemplaire et il doit le faire savoir!

L'ensemble de nos métiers est régi par des conventions collectives de travail qui offrent des salaires parmi les plus généreux du secteur secondaire, des retraites anticipées, une large prise en compte de la pénibilité, etc. Plus de 1'000 apprentis s'y forment, faisant de notre secteur le leader cantonal en la matière.

Nous sommes en capacité d'assainir énergétiquement nos constructions, réaliser des infrastructures permettant de développer le recours à de nouvelles sources d'énergies renouvelables, mettre en œuvre des matériaux de moins en moins carbonés, adapter la mobilité de nos entreprises, contribuer à la réalisation d'une agglomération dense, multipolaire et verte.



Mais pour que cela demeure possible, les conditions-cadres dans lesquelles nos entreprises évoluent doivent se maintenir, voire ne pas trop se péjorer.

Un exemple suffit à illustrer le propos: le projet d'abandon de la valeur locative. L'abolition de cet impôt inique, fondé sur un revenu fictif, est certes justifiée, mais le cortège de déductions fiscales abandonnées en parallèle interpelle, voire choque. La suppression des déductions des frais d'entretien, y compris d'amélioration énergétique, outre qu'elle constitue la disparition d'un incitatif très puissant de travaux qui impactera nos carnets de commande, est une aberration fiscale, concurrentielle et immobilière. Sans entrer dans les détails, relevons simplement que les propriétaires qui voudront encore faire des travaux n'auront plus aucun intérêt à solliciter des entreprises citoyennes, car en l'absence de possibilité de déduire le coût des travaux, autant minimiser celui-ci, voire passer par le travail au noir et la rémunération de la main à la main. Bel autogoal.

Le 28 septembre, préservons l'avenir de nos entreprises en rejetant ce mauvais projet.

Je vous souhaite une bonne lecture!

L'IN 180 « pour + de logements en coopérative » ? en réalité des logements LUP

Le 28 septembre nous sommes appelés à nous prononcer sur l'initiative 180 « Pour + de logements en coopérative » lancée par le Groupement des coopératives d'habitation genevoises. Derrière son titre racoleur, l'initiative défend un modèle de coopératives d'État dont on se demande bien quels seraient les avantages. La FMB invite à refuser ce texte.



L'initiative

L'initiative souhaite que l'État et les communes fassent usage des droits de préemption et d'expropriation prévus par la Loi générale sur le logement, ainsi que des moyens financiers du Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique (Fonds LUP) en vue d'acquérir des terrains qui seront remis en droit de superficie à des coopératives. Elle souhaite ainsi permettre l'édification de coopératives d'habitation, dans le but de parvenir à un socle de 10% de l'ensemble du parc de logements du canton d'ici 2030.

Un point essentiel doit être relevé : l'usage de la préemption, l'expropriation et du fonds LUP ne peuvent servir qu'à la construction de logements LUP.

Substituer des coopératives d'État aux maîtres d'ouvrage privés

L'initiative ne produira aucun logement supplémentaire. Elle n'a pas cette vertu. Elle souhaite confisquer des terrains privés pour les remettre à des coopératives qui deviendraient maîtres d'ouvrage.

Pour atteindre 10% du parc de logement, il s'agirait de réaliser 11'000 logements coopératifs supplémentaires d'ici 2030. Cette énorme pression sur l'État le légitimerait à préempter systématiquement dans un mouvement d'étatisation du sol sans précédent.

Lors de la préemption, lorsque l'État ou la commune ne se mettent pas d'accord sur le prix avec le propriétaire vendeur du terrain, une procédure d'expropriation est ouverte. Ces dernières années, il est très fréquent que les autorités préemptrices contestent les prix des parcelles et qu'elles tentent de baisser le prix pourtant

obtenu dans la transaction qui devrait avoir lieu entre privés mais pour laquelle l'État ou la commune souhaite se substituer à l'acheteur.

Ainsi, il est donc plus correct de parler d'expropriation que de préemption.

L'IN 180 concurrence la création de logements pour les personnes aux revenus modestes et siphonne les financements qui leur sont réservés

En réalité, l'initiative substitue aux logements locatifs LUP des logements coopératifs LUP. Ce faisant elle accentue la concurrence entre les Fondations immobilières de droit public qui gèrent de manière rigoureuse les attributions et l'exploitation du parc de logements réservés aux personnes disposant des revenus les plus modestes et les promoteurs de coopératives que sont la CODAH et le Groupement des coopératives.

Dans ce contexte, il est choquant que le fonds LUP – 35 millions de francs par an – réservé jusqu'ici par le Législateur pour assurer la construction de logements à destination des personnes aux revenus les plus modestes (dont les HBM) soit détourné par l'IN 180 pour financer des logements coopératifs qui ne répondent pas à ce but si essentiel de politique sociale. Il suffira de dire ici qu'il serait absurde de demander à un candidat à un logement LUP (par exemple HBM), d'acquérir des parts sociales pour intégrer ce logement. Cela serait aussi illusoire qu'insensé.

Avec ses mesures conflictuelles, l'IN 180 va ralentir la production de logements

La construction de logements sera ralentie car il est certain que les propriétaires touchés ne se laisseront pas faire, ce qui déclenchera des avalanches de procédures judiciaires longues et fastidieuses car, comme instrument d'ultima ratio, l'expropriation garanti les droits les plus fondamentaux des propriétaires avec des mesures procédurales strictes.

Ensuite de l'étatisation du sol, la création, l'attribution des droits de superficies et le montage des projets prendront un temps considérable. Toute l'expérience genevoise démontre un manque d'agilité dans les cas de constructions sur des terrains publics. Ce type de projets souffre de lenteurs chroniques. En attendant, la construction sera bloquée...

Finalement, l'on ne perçoit vraiment pas l'avantage de substituer aux logements locatifs LUP classiques des coopératives LUP dont les conditions de loyers ne seront pas plus avantageuses. L'initiative, correctement analysée, ne laisse percevoir aucun avantage et ne répond pas aux besoins de la population. Nous vous invitons à la refuser et à le faire savoir!

Initiative piétonne (IN 192) : pourquoi choisir le contreprojet ?

Le 28 septembre prochain, les Genevois se prononceront sur l'initiative populaire cantonale IN 192 « Initiative piétonne : pour un canton qui marche », portée par les Verts, ainsi que sur le contreprojet élaboré par la majorité du Grand Conseil (PL 13583). Cette initiative aurait un impact néfaste important pour les finances publiques et les autres moyens de transport. Le contreprojet apporte, lui, une solution équilibrée et raisonnable.

Les enjeux de l'initiative

L'initiative des Verts part d'un constat juste : Genève est la capitale de la marche en Suisse, avec 40% des déplacements effectués à pied dans le canton. Elle vise à créer un maillage d'aménagements piétonniers spécifiques, des axes forts piétons reliant les quartiers, davantage de zones piétonnes et des accès facilités aux transports publics.

Cependant, les moyens proposés posent problème. L'initiative exige qu'au moins 40 millions de francs soient affectés chaque année à la mobilité douce, dont la moitié au réseau piéton. Cette somme considérable manque de précision quant à son affectation concrète.

Plus préoccupant encore, l'initiative impose des modifications lourdes de trois lois cantonales avec des dispositions très détaillées. Elle prévoit notamment de réaffecter les réseaux secondaires et de quartier « prioritairement au trafic motorisé public et à la mobilité douce », ce qui pourrait limiter l'accès des véhicules privés, même sur des axes structurants et des routes de campagne classées en réseau secondaire. Cette approche technocratique et rigide risque de créer des tensions inutiles entre différents modes de transport.

Un contreprojet équilibré et pragmatique

Face à ces défis, la majorité parlementaire a élaboré un contreprojet qui reprend les objectifs légitimes de l'initiative tout en évitant ses écueils. Ce contreprojet est une solution simple, claire et efficace, qui permet une mise en œuvre concrète sans complexité administrative excessive.

Le contreprojet reconnaît pleinement les bienfaits de la marche et des déplacements piétons comme moyen de transport, répondant ainsi à l'aspiration centrale de l'initiative. Il demande la mise en œuvre d'un plan d'action des mobilités actives et prévoit la réalisation de magistrales piétonnes sécurisées.

Des améliorations concrètes et mesurées

Le contreprojet propose des mesures pragmatiques qui amélioreront réellement la situation des piétons sans la lourdeur administrative de l'initiative. Il prévoit une réévaluation complète du réseau piétonnier cantonal pour identifier les axes principaux et les rendre plus sûrs, accompagnée d'une signalétique claire dans toutes les communes.

L'initiative originale exigeait un « concept d'accessibilité piétonne dans un périmètre de 500m autour des centralités » et imposait que les mesures soient mises en œuvre « dans les 2 ans ». Le contreprojet évite cette rigidité tout en conservant l'objectif d'amélioration de l'accessibilité piétonne.

Un coût maîtrisé pour le canton

L'aspect financier constitue un élément déterminant. L'initiative impose une charge annuelle récurrente d'au moins 40 millions de francs pour la mobilité douce, « dont au moins la moitié contribuera à la réalisation du réseau piéton ». Cette obligation budgétaire rigide représenterait une contrainte majeure pour les finances cantonales.

Le contreprojet nécessite un investissement unique de 1,8 million de francs - sur 10 ans ; c'est donc plus de 200 fois moins coûteux - permettant d'atteindre les objectifs sans grever les finances publiques genevoises.

Cette approche responsable garantit que les améliorations apportées à la mobilité piétonne ne se feront pas au détriment des autres moyens de transport et d'autres priorités cantonales essentielles comme l'éducation, la santé ou le logement.

Une recommandation claire

Le 1^{er} février 2024, le Grand Conseil a rejeté l'initiative par 63 voix contre 31, tout en acceptant le principe d'un contreprojet par 64 voix contre 32. Le 13 février 2025, le contreprojet a été adopté par 58 voix contre 30.

Cette convergence politique reflète la pertinence d'une solution équilibrée qui concilie promotion de la mobilité douce et respect des réalités genevoises. Le contreprojet offre une voie médiane pragmatique.

Notre recommandation est claire : NON à l'initiative 192, OUI au contreprojet. Cette position permet de soutenir la mobilité piétonne tout en préservant l'équilibre entre tous les modes de transport et en maîtrisant l'impact sur les finances publiques.

genèvemobilité

transports et économie

Abolition de la valeur locative : NON à un autogoal majeur !

L'Arrêté fédéral du 20 décembre 2024 relatif à l'impôt immobilier cantonal est en votation le 28 septembre prochain. Sous ce titre se cache une révision fiscale majeure aux conséquences potentiellement catastrophiques, tant pour les entreprises que pour la majorité des propriétaires.

Disons-le d'emblée : le 28 septembre prochain, c'est bel et bien l'avenir de la rénovation, de l'entretien et de l'assainissement énergétique des bâtiments qui se joue, ni plus ni moins. Et ce constat ne découle pas d'une forme d'alarmisme. En effet, le projet va bien plus loin que la simple abolition de la valeur locative.

Sur quoi vote-t-on ?

Le projet consiste en un nouveau système d'imposition du logement dont les éléments principaux sont :

- L'abolition de la valeur locative ;
- L'abolition parallèle de la quasi-totalité des déductions fiscales en lien avec l'entretien et la rénovation des bâtiments ;
- De fortes restrictions à la déductibilité des intérêts passifs ;
- L'introduction d'un impôt immobilier spécial sur les résidences secondaires.

Formellement, la votation ne porte que sur le dernier élément : la possibilité pour les cantons de prélever un impôt immobilier spécial sur les résidences secondaires utilisées principalement par leur propriétaire en cas de suppression de la valeur locative. En cas d'adoption, les autres éléments du paquet entreront en vigueur.

En synthèse, nous votons le 28 septembre 2025 sur un nouvel impôt immobilier et, si celui-ci est adopté, la valeur locative sera supprimée, de même que la quasi-totalité des déductions fiscales en lien avec l'entretien et la rénovation des bâtiments.

Un autogoal majeur

La FMB a toujours soutenu l'abolition de la valeur locative, un impôt inique reposant sur un revenu fictif. On peut donc s'étonner qu'elle s'oppose au présent projet et que de nombreuses associations en Suisse romande fassent de même, y compris des Chambres immobilières cantonales. La raison est simple : les autres éléments du paquet proposé rendent celui-ci indigeste et inacceptable et le prix à payer pour l'abolition de la valeur locative se révèle trop élevé. Analysons ceci dans le détail ci-dessous.

Abolition des déductions fiscales

Le projet supprime nombre de déductions fiscales au niveau de l'impôt fédéral direct (IFD) et des impôts cantonaux/communaux (ICC). Les modifications principales sont exposées ci-dessous.

Déductions pour travaux d'entretien : supprimées, à l'exception des immeubles loués ou affermés, au niveau tant de l'IFD que de l'ICC. Dit autrement, les propriétaires de leur logement ne pourront plus déduire les travaux d'entretien.

Cette réforme péjorera massivement les propriétaires appelés à entreprendre de tels travaux, pour qui ces déductions permettent de faire baisser quelque peu leur revenu imposable. Il s'agit de plus d'une entorse crasse au principe fiscal de base selon lequel les investissements destinés à maintenir la valeur d'un bien doivent être déductibles.

Pour l'activité de construction elle-même, la fin de la déductibilité fiscale de ces travaux sera synonyme de baisse significative des carnets de commande, ceci en raison du renchérissement important qu'elle implique pour les travaux concernés. Les propriétaires seront incités à renoncer à des travaux, à les différer dans le temps ou à revoir l'ampleur de ceux-ci à la baisse.

Un autre effet de cette mesure, plus sournois, sera de créer un appel d'air pour les travaux non-déclarés et, partant, le travail au noir. En effet, si ces travaux ne sont plus reconnus sur le plan fiscal, la tentation sera forte pour certains maîtres d'ouvrage peu scrupuleux de chercher à économiser sur d'autres fronts, notamment la TVA. Et tant qu'à faire, pourquoi ne pas recourir à des entreprises fraudeuses sous l'angle des assurances sociales. Il n'y a pas de petit profit...

Déductions pour travaux d'assainissement énergétique : supprimées au niveau de l'IFD ; les cantons pourront continuer à en prévoir, mais suivant des modalités qui restent à définir, et sans garantie qu'ils le feront.

Ce pan de la révision présente les mêmes défauts que ceux exposés ci-dessus. Mais il est également des plus malhonnêtes sur le plan intellectuel. En effet, les autorités fédérales et cantonales n'ont de cesse de renforcer les obligations pour les propriétaires d'assainir énergétiquement leurs biens. Contrairement à certains travaux de nature parfois plus facultative, ces travaux sont toujours davantage obligatoires. Et c'est justement à ce moment que le politique décide d'alourdir la facture des propriétaires concernés en ne reconnaissant plus ces travaux sous l'angle fiscal... Encore plus cynique : rappelons que le Conseil fédéral tente actuellement en parallèle, via son programme d'allégement budgétaire 2027, de mettre fin au Programme Bâtiments qui permet aux propriétaires de bénéficier de subventions dans le cadre des assainissements énergétiques. La double peine en quelque sorte...

Or, ne nous y trompons pas, pour les propriétaires les obligations d'assainissement demeureront, se renforceront à l'avenir, et ils en seront pour leurs frais. Gageons qu'ils s'en tiendront donc au minimum légal et renonceront à d'autres travaux complémentaires. Tout le monde y perdra et les conséquences affecteront aussi l'atteinte des objectifs de politique climatique de la Confédération.

Déduction des intérêts hypothécaires pour les propriétaires de leur logement: supprimée au niveau tant de l'IFD que de l'ICC. Une déduction exceptionnelle de CHF 10'000 en cas de première acquisition d'un logement à usage personnel pour les époux vivant en ménage commun et de CHF 5'000 pour les autres contribuables demeure possible, mais de tels montants sont plus symboliques qu'autre chose.

Cet élément du projet sera particulièrement douloureux pour la grande majorité des propriétaires et contrevient également à un principe de base de tout régime fiscal. Ce point péjorera principalement les ménages de la classe moyenne, qui ont acquis un bien récemment ou envisagent de le faire. Le Conseil fédéral estime que la fin de la déductibilité des intérêts hypothécaires permettrait de lutter contre le niveau d'endettement élevé des ménages suisses. Mais cet argument se révèle un peu court. En effet, il faut souligner que le pendant d'une dette hypothécaire est un bien immobilier qui, lui, conserve sa valeur, voire en prend dans la durée. La nature problématique de l'endettement est donc à relativiser. Ensuite, si les ménages sont incités à rembourser leurs dettes hypothécaires au plus vite (tant qu'ils peuvent se le permettre...), ils investiront d'autant moins dans les travaux d'entretien qui, justement, maintiennent la valeur de leurs biens. Cette mesure est donc totalement contreproductive.

Introduction d'un impôt immobilier spécial sur les résidences secondaires

Afin de compenser les possibles pertes fiscales des cantons en cas d'abolition de la valeur locative, le Parlement a prévu l'introduction de cet impôt, portant sur les résidences secondaires utilisées principalement par leur propriétaire. Les Chambres ont ainsi imaginé compenser la suppression d'un impôt... par un nouvel impôt (!). Cette proposition visait initialement à rassurer les cantons alpins et touristiques, ceux-ci craignant des baisses de recettes massives au vu de la proportion plus importante de contribuables propriétaires de leurs logements qui s'y trouvent, mais les Parlementaires ont fait fausse route sur toute la ligne. Au-delà de la relative absurdité de cet impôt,

les cantons alpins auxquels la mesure était pourtant destinée s'y opposent fermement en soulignant que ce nouvel impôt manquerait non seulement son objectif de simplification du système fiscal, mais accroîtrait de beaucoup la bureaucratie tout en portant atteinte à leur attractivité.

Un bilan négatif au final

Par soucis d'exhaustivité, il faut souligner que cette révision ne ferait pas que des perdants. Mais le cercle des gagnants semble être largement minoritaire. Si l'on combine l'ensemble des éléments du projet, soit l'abolition de la valeur locative, la fin des déductions fiscales et l'introduction de l'impôt immobilier spécial, on arrive à la conclusion que les gagnants seront surtout les ménages fortunés (qui ont la capacité de rembourser plus rapidement leur hypothèque) et les propriétaires d'un certain âge, propriétaires de leur bien depuis longtemps, qui ont eu le temps d'amortir leur hypothèque et qui ne prévoient pas de travaux d'entretien ou d'assainissement énergétique à l'avenir.

La majorité des ménages, soit ceux de la classe moyenne et qui sont appelés à entreprendre des travaux dans le futur, sont appelés à y perdre. La fin de la déductibilité des intérêts hypothécaires sera également un frein important à l'accession à la propriété, ce qui touchera tout particulièrement les jeunes.

Pour les entreprises, cette révision impliquera une baisse importante de l'activité, en particulier dans le Second œuvre.

Au final donc, cette réforme porte en elle les germes d'un autogoal majeur pour tous. Il s'agit d'un regrettable gâchis qui aurait pu être évité si le Parlement s'était contenté de traiter de la question de départ, à savoir l'abolition de la seule valeur locative, sans remettre en cause tout l'édifice de la fiscalité du logement.

Au vu de ces constats, la FMB appelle à refuser ce projet le 28 septembre.

Informations complètes : www.arret-renovations-non.ch

NON

À L'ARRÊT DES RÉNOVATIONS !

Non au projet de suppression de la valeur locative le 28 septembre.

Construction et immobilier à Genève : un secteur qui compte

L'économie genevoise se caractérise par une grande diversité qui lui permet d'affronter les obstacles et les défis de façon aussi sereine que possible, chaque secteur étant en mesure d'apporter sa pierre à l'édifice, soutenir la prospérité globale et prendre le relai d'autres secteurs quand ceux-ci connaissent des difficultés passagères.

Celui de la construction et l'immobilier est évidemment au rang de ceux qui comptent. S'il a connu des années difficiles entre l'effondrement de la fin des années 80 et du début des années 90, qui s'est prolongé pendant la décennie morose qui a clôturé le 20^e siècle, le rebond est depuis lors significatif, comme en témoigne le développement de notre canton en termes de logements, d'infrastructures, d'équipements publics, de locaux commerciaux, artisanaux, industriels, sans parler de la demande croissante pour l'assainissement énergétique du patrimoine bâti.

Ainsi, si l'effondrement précité a vu les effectifs d'exploitation dans la construction fondre de presque la moitié en à peine plus d'une année, ce qui a provoqué une crise profonde dans le secteur qui a eu plus de peine à apporter sa contribution au développement économique cantonal, le reste de l'économie a pour partie pris le relai et depuis le début des années 2000, la construction et l'immobilier sont de retour, prenant à leur tour le témoin pour soutenir notre économie locale et régionale face à des vents contraires qui touchent aujourd'hui plus le secteur des exportations (faiblesse de l'euro, droits de douanes américains, situation géopolitique mondiale).

Le point d'inflexion est à l'évidence constitué de la reprise de relations apaisées avec l'Union européenne, ce qui a pris environ une décennie, du refus de l'Espace économique européen (EEE) en 1992 à la conclusion et l'entrée en vigueur progressive de la libre circulation, thématique fondamentale parmi celles comprises dans les Accords bilatéraux. Sans que cela soit le sujet ici, force est de constater qu'il y a un enjeu vital à maintenir et renforcer ces conditions-cadres, ce qui ne paraît pas aussi évident que cela, alors que le sujet est d'une brûlante actualité avec la consultation en cours concernant les Bilatérales III.

Mais pourquoi ce long préambule ?

Parce que le secteur de la construction et de l'immobilier a voulu savoir concrètement quel était son impact économique dans le canton de Genève, au-delà des clichés, des stéréotypes, de la perception intuitive ou des assertions péremptives souvent mal documentées.

Rejoins en cela par les principales associations économiques du canton, il a donné mandat à l'Institut de recherche appliquée en économie et gestion (ireg), la Haute école de gestion de Genève (HEG, rattachée à la Haute école spécialisée de Suisse occidentale – HES-SO) et la société ECOSYS

(économie appliquée et environnementale) de procéder à une telle analyse, dans un cadre et sur une base scientifiques.

Pour mémoire, on entend par secteur de la construction et de l'immobilier non seulement les activités centrales de construction (construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels, travaux de génie civil, travaux de construction spécialisés, architecture) et de l'immobilier (promotion, gestion et service immobiliers), mais également les activités indirectement nécessaires au fonctionnement du secteur telles que, par exemple, la fourniture des matériaux, la gestion et l'élimination des déchets de chantiers ainsi que les services financiers, juridiques ou encore de transport.

Les conclusions sont très intéressantes et significatives puisque « l'impact économique total du secteur de l'immobilier et de la construction pour l'économie du canton de Genève représente en 2019 entre 40'601 et 47'668 équivalents plein-temps (12% à 14% des EPT totaux du canton) et une valeur ajoutée allant de 7'722 à 9'164 milliards de CHF (14% à 17% du produit intérieur du canton) ».

Pour l'année 2019, « le multiplicateur final de l'emploi dans le canton de Genève se situe entre 1,6 et 1,9. Cela signifie qu'un emploi dans les activités centrales de la construction et l'immobilier génère entre 0,6 et 0,9 emploi supplémentaire en équivalents plein-temps dans le reste de l'économie genevoise. Pour la valeur ajoutée, le coefficient multiplicateur est d'environ 1,5 à 1,8 ».

Certes, les chiffres de référence datent de plus de 5 ans, mais la situation conjoncturelle n'a pas évolué à ce point pour qu'ils doivent être mis en doute ou remis en question. Au contraire, l'on se trouve bien dans une fourchette connue d'une économie dynamique, en développement, telle que celle de notre canton et de notre région. Ce ne sont pas non plus les signes d'une surchauffe, mais d'une maîtrise de la croissance qui peut être qualifiée de raisonnée et responsable.

Ces données seront d'une grande utilité dans les débats en cours sur l'avenir de notre canton, de son aménagement, de sa capacité d'accueil, non seulement dans une perspective purement statistique, mais également dans une vision prospective de la transformation de Genève de ville du 20^e siècle à une métropole du 21^e siècle, toujours plus vertueuse et durable : verte, dense et multipolaire.

L'étude est disponible auprès du secrétariat de la FMB.



AIMP révisé : adhérons enfin et maintenant !



L'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP) a été révisé en 2019, mais le canton de Genève n'y a toujours pas adhéré et figure parmi les derniers à enfin initier le processus parlementaire.

Pendant de nombreuses années, le droit des marchés publics helvétique, qui concrétise les Accords internationaux en la matière auxquels notre pays a adhéré, connaissait deux régimes distincts suivant que l'autorité adjudicatrice était fédérale ou cantonale (et communale).

Depuis 2019, après des travaux de très grande qualité et même si ces deux régimes perdurent formellement, ils sont très largement unifiés sur le fond et il faut doublement s'en réjouir, d'une part sur le principe et d'autre part s'agissant du contenu.

Parmi les grandes nouveautés figure la concrétisation d'une véritable nouvelle culture d'adjudication qui vise à largement privilégier la qualité des prestations à leur prix, suivant en cela une tendance très large que l'on retrouve d'ailleurs aussi au sein de l'Union européenne.

Partant du constat que depuis plus de deux décennies, le droit des marchés publics avait fortement et négativement impacté le tissu des PME et artisans en mettant une pression toujours plus grande sur les prix, régulièrement en usant de la position dominante de la demande, souvent au détriment de la qualité, des conditions sociales et environnementales, ce changement de paradigme était absolument nécessaire et vital.

Pour les cantons, la concrétisation passe par l'adhésion à l'AIMP révisé et la plupart y ont procédé dans les mois qui ont suivi l'adoption du texte final. Genève n'a malheureusement pas encore suivi cette voie, alors qu'il avait tout à gagner d'une adhésion rapide qui lui permettait de préserver de nombreux particularismes et spécificités qui ont fait leurs preuves dans un canton qui était plutôt pionnier sur bien des domaines dans lesquels les marchés publics trouvent application.

Cela étant, le processus est maintenant lancé avec un projet de loi (PL 13620) qui a – enfin – été déposé par le Conseil d'État le 9 avril 2025.

Parmi les nombreuses dispositions, la concrétisation de la nouvelle culture d'adjudication précitée fait évidemment partie des innovations les plus importantes pour l'industrie de la construction.

Dans un secteur qui est régi par des conventions collectives de travail (CCT) très généreuses, toutes déclarées de force obligatoire, offrant des rémunérations parmi les plus élevées du secteur secondaire, permettant le départ à la retraite anticipée dans d'excellentes conditions et prévoyant un système de contrôle du respect des conditions de travail à nul autre pareil, la préservation de l'exigence du respect des conditions du lieu de la prestation (c'est-à-dire du chantier), soit celles prévalant à Genève, est aussi essentielle.

Citons également la création d'un Centre de compétences en matière de marchés publics et le maintien de la Commission consultative tripartite dont la FMB est membre depuis de nombreuses années.

Au chapitre des évolutions dictées par la jurisprudence, mentionnons la suppression du dispositif actuel de limitation de la main-d'œuvre temporaire, pourtant fruit d'un compromis entre partenaires sociaux, mais dont le Tribunal fédéral a jugé – dans une affaire neuchâteloise, mais avec le même contenu normatif – de la non-conformité à l'AIMP révisé.

Le Conseil d'État genevois a ainsi d'ores et déjà proposé un amendement qui repose plus sur la volonté politique des autorités adjudicatrices, auxquelles une plus grande liberté en la matière est laissée et qui semble prometteur. Malheureusement, les syndicats, pour qui cette limitation était une victoire, ne veulent pas entendre raison et seraient prêts à aller au référendum si cette loi d'adhésion était adoptée avec cet amendement. Ce faisant, ils oublient que même quand ils ont conclu des accords unilatéraux avec certaines autorités, celles-ci s'en sont sans vergogne affranchies quand elles se sont trouvées face à l'obstacle et l'on a même vu des taux de temporaires de 100%, sans que cela ne fasse sourciller les mêmes syndicats.

Surtout, si Genève n'adhère pas à l'AIMP révisé, s'en sera fait du contrôle des entreprises d'autres cantons décrochant des marchés publics à Genève et l'accès aux marchés des autres cantons sera largement entravé. Ou comment lâcher la proie pour l'ombre.

La FMB espère que le Grand Conseil fera montre de plus de lucidité en soutenant le PL 13620.

Le Centre de Compétences pour la Durabilité dans la Construction (CCDC) : une impulsion vaudoise au service de toute la Suisse romande

Le CCDC s'affirme ainsi comme un levier inédit pour accélérer la transition durable du secteur, en fédérant les énergies et en créant des ponts entre Vaud, Genève et l'ensemble de la Suisse romande. Entreprises genevoises et romandes, rejoignez le mouvement !

Le secteur de la construction est à un tournant décisif : responsable de près de 40% des émissions de CO₂ et de 45% de la consommation énergétique, il doit accélérer sa transition écologique tout en garantissant la compétitivité et l'attractivité de ses métiers. C'est dans ce contexte que constructionvaud, avec le soutien du Canton de Vaud, a lancé officiellement, le 10 juin 2025, le Centre de Compétences pour la Durabilité dans la Construction.

Cette initiative structurante, première du genre en Suisse, se veut un catalyseur de l'innovation durable pour l'ensemble de la filière, bien au-delà des frontières vaudoises.

Un espace collectif pour relever les défis

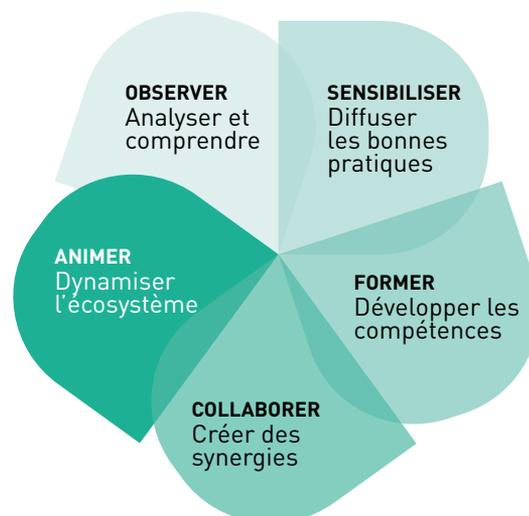
Le CCDC a été conçu comme un espace où le collectif prime : « Nous avons conçu le CCDC comme un espace unique où le collectif peut atteindre des objectifs impossibles à réaliser seul. Premier centre de ce type en Suisse, il constitue le lieu de référence où se rencontrent toutes les questions de durabilité dans la construction », souligne Alberto Verde, Président du CCDC. Avec plus de 30'000 emplois concernés rien que dans le canton de Vaud (5% du PIB), la filière construction joue un rôle clé dans la transition écologique. Le CCDC vise à accompagner cette mutation en faisant émerger des projets concrets et mesurables, tout en décloisonnant les acteurs et en alignant les besoins de la branche.

Cinq piliers pour structurer l'action

Le CCDC articule son action autour de cinq axes : observer (grâce à un observatoire des pratiques durables et du bâti), sensibiliser (via le forum des professionnels de la construction), former (développement de nouvelles offres adaptées aux métiers de demain), collaborer (création de synergies et projets communs) et animer (accompagnement et dynamisation de la filière). Le soutien du Canton de Vaud, à hauteur de 600'000 francs sur cinq ans via le Fonds de soutien à l'économie durable, permet au centre de viser l'autonomie financière d'ici 2030.

Des services phares déjà en action

Parmi les premiers services déployés, l'Observatoire numérique des pratiques durables et du patrimoine bâti, développé en partenariat avec le Structural Xploration Lab (SXL) de l'EPFL, offre une plateforme innovante pour collecter et analyser les données du secteur. La Plateforme des formations, en lien avec les centres de formation existants, permet d'anticiper les besoins de compétences et d'accompagner l'émergence de nouveaux métiers liés à la



durabilité. Le Lab, espace d'innovation collaborative, réunit écoles, associations, entreprises et institutions autour de projets pilotes concrets.

Un forum fédérateur et ouvert

Le Forum des Professionnels de la Construction, rendez-vous désormais annuel, incarne la volonté du CCDC de rassembler largement. Plus de 250 participants y ont pris part l'an passé. L'édition 2025, programmée le 4 novembre, sera consacrée à la rénovation du parc immobilier existant, sous le thème « Objectif 3% : Rénover plus, rénover mieux ». Ce forum est ouvert à toutes les entreprises, associations et partenaires romands désireux de s'informer, d'échanger et de s'impliquer dans la dynamique collective de la construction durable.

Un centre romand au service des entreprises genevoises

Le CCDC offre aux entreprises genevoises une occasion unique d'intégrer un réseau romand axé sur la durabilité dans la construction. Les membres bénéficient d'un accès privilégié à une expertise partagée, à des événements comme le Forum des Professionnels du 4 novembre 2025, et à des services mutualisés qui permettent d'anticiper les évolutions du secteur.

Rejoindre le CCDC, c'est participer activement à la transformation écologique du secteur tout en bénéficiant de conditions préférentielles d'adhésion. Les entreprises genevoises ont tout à gagner à s'inscrire dans cette démarche collective qui crée des ponts entre Vaud, Genève et l'ensemble de la Suisse romande. Toutes les informations et modalités d'adhésion sont disponibles sur www.ccdc.ch. Entreprises genevoises, rejoignez le mouvement !

DIMENSIONS & PERSPECTIVES, le journal de la Fédération Genevoise des Métiers du Bâtiment, paraît 4 fois par an et est imprimé sur du papier recyclé.

Distribution : entreprises membres des associations professionnelles genevoises de la construction et de l'immobilier ; associations professionnelles et économiques genevoises, régionales et nationales ; pouvoirs publics (Confédération, Canton et Communes GE) ; partis politiques ; syndicats ; médias.

Responsable éditorial : Nicolas RUFENER • E-mail : redaction@fmb-ge.ch

FMB - PONT ROUGE CENTRE DE FORMATION - Rampe du Pont-Rouge 4 - 1213 Petit-Lancy - www.fmb-ge.ch

Conception graphique : Agence Hémisphère • Impression et diffusion : Moléson Impressions.