



Quand les propriétaires prennent leur destin en main

Assprop et Pic-Vert, les propriétaires s'unissent !

JAB

1211 Genève 26

RAVALEMENT FAÇADE EXPRESS



BERTOLIT
RESTRUCTURATION DU BETON - FAÇADES

Ce que le temps met en moyenne
10 ans à dégrader, nous mettons
1 semaine à le réparer !

FELIX - www.felix.ch



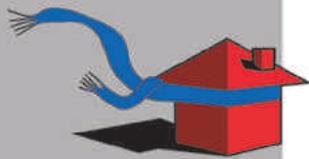
Particuliers, collectivités, régies...
Conservez la valeur de votre
patrimoine immobilier !

- Devis gratuit
- Prestation de qualité, exécutée par un personnel qualifié
- Délais de mise en œuvre record
- Garantie SIA.

Effacez les effets du temps
en 1 semaine !

BERTOLIT SA (GE)
Route des Jeunes 43
CH - 1227 Carouge
Tél. +41 (0)22 777 77 81

www.bertolit.ch
bertolit@bertolit.ch



Durlermann sa

Installations thermiques & Energie renouvelable

• 36, rue Peillonex
1225 Chêne-Bourg

• T: 022 348 18 03
• F: 022 348 69 81
• E: info@durlermann.ch

• www.durlermann.ch

Installation | Rénovation | Entretien | Dépannage 24h/24



Energie renouvelable | Pompe à chaleur | Energie solaire

...pour la protection de l'environnement

design: www.zigzag.ch

Confiance



Le système CEC™ utilise une technique brevetée.

**L'assainissement de conduites est une affaire de confiance.
Nous en prenons soin depuis plus de 20 ans.**

La confiance ne se décrète pas, elle se construit dans la durée. En qualité de spécialiste de l'assainissement de conduites d'eau et de chauffage, Inter Protection SA agit au cœur d'un système sensible. Nous utilisons un procédé homologué au niveau international garantissant une protection à long terme. Pour en savoir davantage : www.interprotection.ch.



Certifié ISO 9001:2000

Inter Protection SA
Cugy tél. +41 (0)21 731 17 21
Berne tél. +41 (0)31 333 04 34
info@interprotection.ch
www.interprotection.ch

IP Inter Protection
Technology
Système CEC™
Assainissement de conduites

véhicules neufs

plus de 30 marques

Faites votre choix
sur notre site:
miremont.multimarque.com

GARAGE MIREMONT

Garage Parking Miremont

2, avenue Miremont - 1206 Genève - Tél. 022 348 33 39

SOMMAIRE



IMPRESSUM

Associations pour
la propriété individuelle
et pour un habitat durable

PIC-VERT

Christian Gottschall, Président

Guy Girod, Vice-président

Christina Meissner, Secrétaire générale

COMITÉ

M^e Pierre Banna et M^e Michel Schmidt,
Commission juridique

Frédéric Berney, Trésorerie

Charles Denogent,
Commission informatique

Jean-Claude Michellod,
Commission assurances

François Mumenthaler, Territoire

Christophe Ogi,
Permanence architecture

René Volery, Administration

Jean-François Girardet

Michel Gutknecht

Alexis Hyde

Guy Mettan

ASSPROP

M^e Pierre-Alain Schmidt, Président

M^e Michel Schmidt, Secrétaire général

COMITE

*en phase de réorganisation
et de nomination*

© Photo de couverture, J.-F. Girardet

Siège social
65, Grand'Rue
1296 Coppet

Le journal paraît
4 fois par an

SRO-Kundig SA, Impression
Publi Annonces SA, Publicité
Tél. 022 308 68 78



ÉDITORIAL

5

DOSSIER: L'art de la négociation

7

ACTUALITÉ:

Une nouvelle Constitution pour Genève?
Elections en Ville de Genève

9

DÉCO'RÉNOVATION: Adapter sa propriété à une nouvelle vie 13

JARDIN: Plantez des haies d'espèces indigènes 14

QUALITÉ DE VIE: Zones villas et santé 16

TERRITOIRE: Aménagement. Quand les propriétaires
prennent leur destin en main à Vernier et à Lancy 18

LA PLUME EST À VOUS:
Challendin: urgence logements ou logements alibis? 22

PERMANENCES 24

VOS ASSOCIATIONS 34

ASSPROP et PIC-VERT

Administration et secrétariat: le matin de 8h30h à 12h30 (fermé le mercredi)

☎ 022 810 33 20 / Fax 022 810 33 21

ASSPROP

32, ch de Grange Collomb
1212 Grand Lancy
E-mail: info@assprop.ch
www.assprop.ch

PIC-VERT

Case Postale 1201
1211 Genève 26
E-mail: info@pic-vert.ch
www.pic-vert.ch

Permanences téléphoniques gratuites

ASSURANCES

Tous les jours 24h/24

☎ 022 338 03 11

Fax: 022 810 33 21

Email: info@lemanrisco.com

Web: www.lemanrisco.com

ARCHITECTE/ENERGIE

Pour tous conseils sur les aspects liés à la
construction et à l'énergie du bâtiment,
audit énergétique, rénovations ou solutions
d'isolation, subventions, autorisations.

Pour les cas plus complexes, mandats et
expertises sur place à tarifs privilégiés.

Le lundi de 16h à 18h

☎ 022 777 16 18

Email: ogi@eco-logique.ch

Web: www.eco-logique.ch

SECURITE

Conseils personnalisés en matière
de sécurité du domicile.

Securitas Direct

☎ 0800 80 85 90 gratuit

FISCAL

Pour tous conseils fiscaux privés.

Le mardi de 14h à 16h

☎ 022 787 09 90

Email: fiscal@pic-vert.ch

HYPOTHEQUES

Pour tous conseils de financements
hypothécaires, crédits de construction et
financements de rénovation. Entretiens
et conseils globaux gratuits assurés par
UBS S.A.

Du lundi au vendredi de
13h30 à 17h30

☎ 022 375 71 62

JURIDIQUE

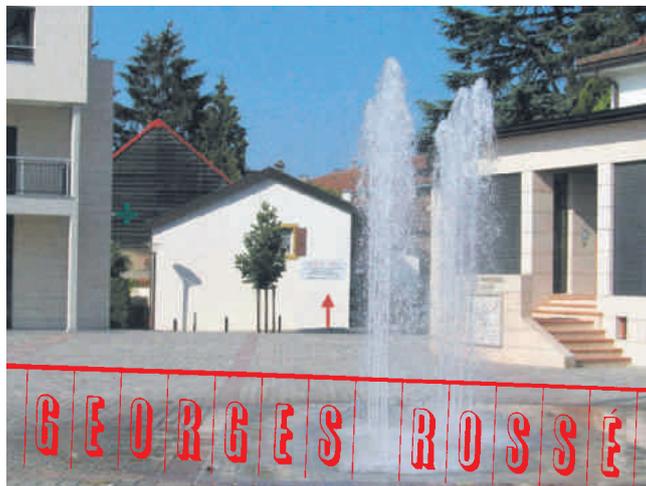
Pour toutes questions sur les droits
de la propriété et sur l'aménagement
du territoire.

Etude Schmidt, Jatton & Associés

Lundi et mercredi de 14h à 18h

☎ 022 592 52 70

Email: juridique@pic-vert.ch



ENTREPRISE À VOTRE ÉCOUTE DEPUIS 49 ANS
INSTALLATIONS ET ÉTUDES SANITAIRES

MAÎTRISE FÉDÉRALE - Concessionnaire S.I.G. - EAU - GAZ

Service d'entretien
et dépannage de
conduites, robinetteries
et appareils sanitaires,
appareils spéciaux,
pompes, chauffe-eau,
traitement d'eau.

Conception et
réalisation pour
conduites d'eau,
de gaz, d'écoulements
et fluides divers.
Installations
solaires thermiques.

ENTREPRISE GEORGES ROSSÉ
Installations & Etudes sanitaires

Rue V.-Malnati 7 - 1217 Meyrin - Tél: 022 782 12 27 - Fax: 022 785 07 15
Notre atelier: Rue des Ateliers 3 - 1217 Meyrin - Tél. 022 782 01 67 - e-mail: georgesrosse@bluewin.ch

Boschung & Fils



JARDINIERS-PAYSAGISTES Sàrl
CRÉATION • ENTRETIEN • ÉLAGAGE
ARROSAGE AUTOMATIQUE

Rue R.-A. Stierlin 14 • 1217 Meyrin/GE
Tél. 022 782 77 35 • Fax 022 785 61 43
Mobiles: Eric 079 449 61 08 • Marc 079 435 75 62
ericboschung@bluewin.ch



L'énergie solaire
est disponible gratuitement en grande quantité.

Nous pouvons faire baisser vos factures d'énergie
en installant des panneaux solaires sur votre toiture.
Notre département Energies vous propose :

- panneaux solaires photovoltaïques pour :
 - injection dans le réseau
 - résidence secondaire autonome
- panneaux solaires thermiques pour :
 - eau chaude sanitaire
 - aide au chauffage
 - chauffage piscine
- pompe à chaleur

Devis gratuit sur demande

Autos & Energies Sàrl
133, route de Peney
1214 Vernier
Tél 022 341 08 74
www.a-e.ch info@a-e.ch

35 ans d'expérience
dans les énergies
renouvelables



Christian Gottschall
Président Pic-Vert

Nous sommes particulièrement heureux d'annoncer le rapprochement entre notre association, Pic-Vert, et l'Association des Propriétaires (ASSPROP), active en Suisse romande et plus particulièrement sur le canton de Vaud. Nous l'accueillons chaleureusement dans notre journal avant d'intensifier nos relations dans le courant de ces prochains mois. Ce rapprochement, fruit de discussions et de constats similaires, est porteur d'avenir à plus d'un titre.

Sur le plan du quotidien tout d'abord, c'est la réunion de deux associations qui ont des préoccupations et des objectifs communs. Ils consistent à offrir aux propriétaires individuels de villas et d'appartements des prestations de qualité, des informations générales sur des aspects fiscaux, environnementaux, financiers, d'assurances, de sécurité ainsi que des conseils appropriés à travers nos permanences communes.

Plus largement ensuite, c'est le rapprochement de deux associations, apolitiques et totalement indépendantes des milieux de l'immobilier, qui représentent les propriétaires romands à l'heure où les problèmes ont tendance à se traiter et se régler sur un plan plus régional. Qu'il s'agisse de Genève, où la qualité de vie et la propriété individuelle en zone villa sont sévèrement attaquées, ou de l'arc lémanique, en proie à un développement effréné voir incontrôlé, la réunion de propriétaires au sein d'une organisation apte à se faire entendre est fondamentale.

Dans l'intérêt de nos membres, c'est avec un grand plaisir et enthousiasme, que nous allons poursuivre ensemble le développement de nos activités.

Du plan directeur cantonal aux plans localisés de quartiers, les enjeux sont nombreux en matière d'aménagement du territoire. Quelle que soit l'échelle ou la thématique, les habitants propriétaires appellent l'Etat à tenir compte de leurs besoins et à s'engager dans des démarches participatives.

Déclasser des zones villas ne suffit pas pour y construire des immeubles. Ce n'est que par le dialogue que les projets aboutiront, que la confiance sera rétablie et que les situations pourront être débloquées.

Fidèle à son habitude, Pic-Vert soutient activement les propriétaires individuels et les démarches innovantes comme vous pourrez le découvrir dans ce numéro de septembre. Bonne rentrée et bonne lecture! ■



Pierre-Alain Schmidt
Président Assprop

J'ai été très honoré de la confiance qui m'a été faite de reprendre la Présidence de l'Assprop qui compte plusieurs centaines de membres localisés dans toute la Romandie, en particulier dans le canton de Vaud, en vue de concrétiser le rapprochement qui avait été pressenti entre l'Assprop et Pic-Vert, dans la mesure où ces deux associations défendent les mêmes valeurs et objectifs.

J'ai d'ailleurs le plaisir de vous informer que ce rapprochement a pu être concrétisé et que notre association collaborera dorénavant activement avec Pic-Vert, une association de protection de propriétaires installée à Genève depuis plusieurs décennies et qui compte plus de trois mille membres.

Grâce à ce rapprochement, nos membres pourront bénéficier de prestations similaires à celles dont bénéficient déjà les membres de Pic-Vert, à savoir des permanences téléphoniques gratuites en matière architecturale/énergétique, fiscale, d'assurance ou juridique, ainsi que des tarifs préférentiels dans différents domaines à l'instar de taux hypothécaire, de prestations de sociétés de sécurité, d'honoraires de mandataires, etc. Qui plus est, les membres de l'Assprop pourront recevoir trimestriellement le présent journal dans lequel des pages seront mises à la disposition de notre association.

Le rapprochement de nos deux associations emporte également le mérite de rationaliser notre administration puisque, dans bien des aspects, elle se regroupera avec celle de Pic-Vert. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle l'Assprop gardera des bureaux administratifs au 32, chemin de Grange-Collomb, 1212 Grand-Lancy.

Je rappelle également que dans la mesure où la grande majorité de nos membres se trouvent dans le canton de Vaud, le siège de l'Assprop a été déplacé au 65 Grand-Rue, 1296 Coppet pour pouvoir favoriser des rencontres avec ces derniers, tant sur le territoire genevois que vaudois.

Demeurant volontiers dans l'attente du plaisir de vous rencontrer, je vous prie de croire, Chers Membres, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs. ■

À GENÈVE DEPUIS 1990!



**Audioprothésistes diplômés
au bénéfice d'une grande expérience
et de formations continues.**



- Votre audioprothésiste près de chez vous
- Garantie et charte de qualité suisse (Akustika)
- Prise en charge et suivi
- Prise en charge AI-AVS-AM-SUVA-ONU
- Assurance Allianz perte, vol...
- Contrôle régulier de l'audition
- Contrôle régulier de l'appareil
- Piles auditives «longue durée»

NovaSon,

acoustique médicale

Rue de la Terrassière 42 • Eaux-Vives • 022 840 27 40
Rue Alfred-Bertrand 4 • Champel • 022 347 47 66

www.novason.ch

info@novason.ch



R. MAZZOLI S.A.
© 1966

Staff - Moulage - Décoration - Plafonds suspendus

Cloisons légères - Cloisons mobiles

Chemin de la Mousse, 135 / CH-1226 Thônex
Tél. +41 (0)22 348 39 64 - Fax +41 (0)22 349 21 02

www.mazzoli.ch

Depuis 45 ans, des travaux de 1^{ère} qualité



**PEINTURE
PAPIERS PEINTS
CREPIS & DECORATION**

Devis gratuit
TVA offerte pour les membres
de Pic-Vert (soit 8% de rabais)

079/301 00 02 ou 022/793 20 36

Cp 162 - 1213 Pt-Lancy 1 / eltschingerp@bluewin.ch

UTIL - LOC

079 924 54 24

WWW.UTIL-LOC.ch

Louez-moi



L'art de la négociation

D'anciens Conseillers d'Etat le pratiquaient encore, voilà ce qu'ils m'ont appris.



Guy Girod
Vice-Président

Durant leur mandat, les Conseillers d'Etat, Vernet, Grobet et Joye avaient la haute autorité sur toutes les questions d'aménagement du territoire et des domaines connexes tels que la mobilité, les transports et les travaux publics. Ils ont tous trois participé, selon des formules très différentes, à la prospérité d'une Genève approchant le demi-million d'habitants. Pour eux, la Qualité primait toujours sur la Quantité.

Ayant participé à de nombreuses négociations dirigées par ces Magistrats, j'ai observé des échanges verbaux et écrits musclés, mais pratiqués dans un total respect du citoyen. Forts de connaissances encyclopédiques acquises sur le terrain genevois, ils arrivaient à imposer leurs vues et exigeaient de l'Administration qu'elle se contente d'appliquer les décisions politiques. De très nombreux déclassements et plans localisés de quartier (PLQ) ont été décidés. Si nombre d'entre eux ont abouti à la construction, d'autres n'ont jamais été mis en œuvre car, malgré les négociations, les propriétaires s'estimaient lésés et se sont contentés d'attendre des jours meilleurs.

La formule de Philippe Joye «je suis content si, sur 100 dossiers, il y en a 10 qui sont finalisés»... était une formule d'entrepreneur et non pas de «bureaucrate».

Alors que le Conseil d'Etat actuel veut faire de la construction de logements «Sa» priorité, la négociation de terrain est



négligée et on peut se demander qui, de l'Administration ou des Magistrats jouent le rôle moteur.

A Challendin, sur la commune de Chêne-Bougeries, l'Administration fournit les données et... le Conseiller d'Etat les utilise sans même questionner les propriétaires, associations et entreprises concernés. Le projet de développement proposé par ces derniers est rejeté alors que, contrairement à ce que prétend l'Administration, les m² dévolus au logement sont quasi identiques.

Que faut-il faire pour que nos Magistrats sortent de leurs bureaux et entendent la population? L'Administration les aurait-elle convaincus que négocier est un acte de faiblesse dans la mesure où le Canton fait ce qu'il veut (même si le référendum populaire communal à Challendin exprime clairement le contraire!).

Autre canton, autre méthode

Le métro M2, à Lausanne, s'est réalisé en moins de quatre ans car les Conseillers d'Etat vaudois sont sortis négocier et convaincre la population. Le succès est tel que l'on pense déjà au M3.

Genève après des dizaines d'années de palabres attend toujours son CEVA. La différence?

A Lausanne, la vision se discute, se modifie et se finalise autour d'un consensus populaire;

A Genève, l'Administration, avec la complicité de Magistrats mal inspirés, impose ses vues avec un minimum, voire aucune négociation. L'Etat sait ce qui fera le bonheur commun...

En fait, Vaud dispose d'un dispositif législatif qui permet de gagner en transparence, qui tient compte de l'avis des communes et du peuple et fait donc gagner du temps. Genève vit sous le pouvoir central du canton, le Grand Conseil vote les déclassements la tête dans le sac, sans même savoir ce qui se construira effectivement et pour qui. A Genève, peindre un simple passage pour piéton nécessite, pour une commune, de devoir convaincre l'Administration!

L'expérience montre que les déclassements ou les réalisations de plans localisés de quartiers sans négociation préalable, ne verront que difficilement le jour. Dans la grande majorité des cas, ces projets ne se réaliseront, s'ils se réalisent une fois..., qu'après de très longues confrontations juridiques. Tant que Genève sera un état de droit, il sera pratiquement impossible de fouler la propriété privée, protégée par nos constitutions tant fédérale que cantonale. Le principe de la négociation n'en est que plus nécessaire.

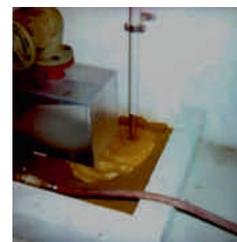
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil d'Etat, vous ne serez pas jugés sur le nombre de déclassements ou de PLQ votés mais uniquement sur les projets effectivement réalisés et... sans réelles négociation de terrain, je crains que vos résultats ne soient pas à la hauteur de vos ambitions. ■

Plus de 50 ans d'histoire d'eau

CONTRE LE TARTRE, LES BOUES ET LA ROUILLE



www.adoucisseur.ch



Détartrage tuyauterie

Débits faibles, eau dure, température d'eau élevée ...

Attention à l'entartrage de la distribution d'eau chaude !

Détartrage bouilleurs

Un bouilleur doit être détartré tous les 2 ans.

Un millimètre de tartre sur un corps de chauffe correspond à une surconsommation énergétique de l'ordre de 10%.

Ebouage chauffage

La formation des boues est la conséquence directe de l'attaque des parties métalliques de l'installation par la corrosion. Ce phénomène peut conduire à la destruction totale de l'installation.

DEVIS GRATUITS ET SANS ENGAGEMENTS - CONTRATS D'ENTRETIEN

Un entretien régulier – des économies d'énergie – un geste pour la planète et les générations futures...

Retrouvez tous nos services et toutes nos documentations sur

www.harba.ch

HARBA SA - Route de Saint-Julien 275 - 1258 Perly - Tél. 022 771 46 71 - Fax 022 771 46 71 - harba@harba.ch

Chauffage-Assistance S.A.



À VOTRE SERVICE 24 H / 24

TÉL. 022 338 35 25

FAX 022 340 13 78

E-mail: chauffage-assistance@bluewin.ch

Ferblanterie • Couverture • Etanchéité **TOITURES**
Les Spécialistes

Avec Cuivretout,
prenez la bonne direction...



CUIVRETOUT S.A.
www.cuivretout.ch

25
ans

**Alarme
Sécurité
Vidéo**

ASV Alarme Sécurité & Vidéo SA

DEVIS
GRATUIT

Service technique
7 jours / 7 - 24h/24h

- SYSTEME D'ALARME
- SURVEILLANCE VIDEO
- CONTROLE D'ACCES

ASV Alarme Sécurité & Vidéo SA Ch. de la Pallanterie 7 - 1252 Meinier
www.asv-sa.ch e-mail: info@asv-sa.ch Tel: 022 772 11 11

BOIS • BÉTON
FER FORGÉ
GRILLAGES
VOLIÈRES
PORTAILS
CHENILS
TENNIS

FABRIQUE DE
CLÔTURES

Fulliquet s.a

23, chemin des Pâquerettes
1213 Petit-Lancy/Genève
TÉL. 022 792 59 11 FAX 022 793 72 01
Devis gratuit !



Une nouvelle Constitution pour Genève ?



Alexis L. Hyde
Membre du comité

Le comité de Pic-Vert, en 2008 avait estimé que notre association devait participer à la rédaction du projet de nouvelle constitution pour Genève en proposant une liste de candidats pour la constituante. J'en faisais partie. A l'époque nous pensions que la rédaction d'un texte qui servirait de base au fonctionnement de notre canton pour les futures décennies dépasserait le clivage politique traditionnel gauche/droite. Concernés par la gestion du territoire, le pouvoir des communes sur leur aménagement et la qualité du cadre de vie que nous avons encore la chance d'avoir, nous avons estimé que vis-à-vis des propriétaires que nous représentons, notre voix aurait du sens. Malheureusement, malgré des résultats très

honorables, nous n'avons pas franchi le quorum. Nous avons toutefois suivi avec attention les travaux de la constituante. La principale constatation à faire est que, dès les questions de forme déjà, l'ensemble des travaux s'est trouvé emprisonné dans la dynamique la plus traditionnelle du clivage gauche/droite; dans le fond, heureusement que nous n'en faisons pas partie car la politique à ce niveau ce n'est, et de loin, pas notre mission.

Qu'en est-il du résultat proposé et sur lequel nous allons devoir voter ?

D'emblée nous pouvons dire qu'il n'y a pas de révolution ou d'importantes idées nouvelles. Au contraire, le projet est d'une banalité déconcertante et sans audace particulière. Le Grand Conseil aurait probablement mieux fait tout seul, surtout à moindre frais. Par contre dans les registres qui nous concernent, l'aménagement du territoire ou l'autonomie des communes, rien de concret. La situation actuelle avec son flot de mesures arbitraires et autoritaires persistera et ce, évidemment, en

notre défaveur. Le propriétaire de son logement reste, pour la grande majorité des constituants, un privilégié. Par contre, il faut relever que pour l'exercice des droits démocratiques, le nombre de signatures requis pour une initiative ou un référendum va considérablement augmenter ce qui va renforcer le pouvoir des autorités, cantonales surtout, au détriment du citoyen qui va perdre un de ses pouvoirs fondamentaux. D'un autre côté la durée de législature va passer de quatre à cinq ans. Est-ce réellement un avantage ?

L'enjeu de cette votation consiste à valider le futur fonctionnement de notre canton. Si, comme le dit le proverbe, un tiens vaut mieux que deux tu l'auras, la prudence serait de l'accepter. Si, au contraire, nous refusons ce projet, il sera renvoyé à l'expéditeur afin qu'il propose un nouveau texte. En tant qu'association nous ne souhaitons pas donner de mot d'ordre. L'importance de l'enjeu nous incite cependant à vous recommander de faire votre choix en toute connaissance de cause et en mesurant bien les conséquences de votre choix. Surtout n'oubliez pas d'aller voter le 14 octobre ! ■

Ville de Genève Elections du 4 novembre 2012

Fin juillet, nous avons envoyé à tous les candidats «potentiels» à l'élection complémentaire du Conseil administratif en Ville de Genève du 4 novembre, le questionnaire Pic-Vert. Deux nous ont répondu. Voici leurs commentaires :

Eric Bertinat : «La Ville de Genève, comme le canton, s'est lancée dans la construction de milliers de logements pour faire face à une immigration non contrôlée. A noter que ces dernières années, ce sont des milliers de Suisses qui ont quitté notre canton, chassés par une qualité de vie en constante diminution. Le logement fait partie de la qualité de vie et pour celles et ceux qui ont la chance de posséder une villa, l'avenir s'annonce mal. Habitant à Châtelaine, je constate, année après année, qu'il n'y aura bientôt plus de villas, celles de la route du Croissant ou encore celles de l'avenue des Eidgenots seront rapidement rasées pour construire des immeubles. Assurément, les élus répondent à un besoin en matière de logements. Mais sont-ils concernés par l'urbanisation de quartiers entiers et ont-ils tenu compte de l'opinion des habitants. La réponse est non. Tout simplement parce que le brave politicien s'inquiète de l'installation des nouveaux habitants mais JAMAIS des besoins des habitants existants qui sont largués par les décisions municipales ou cantonales au nom du développement économique ou encore culpabilisés par l'éventuel égoïsme des propriétaires de villas. A ce problème, il n'y a qu'une solution : il faut donner plus de pouvoir aux habitants dans le cadre du développement de leur quartier. Il faut aussi voter pour celles et ceux qui partagent ce constat et combattent le développement effréné de Genève. Je suis le seul candidat qui soutienne ouvertement les propriétaires.»

Guillaume Barazzone : «Il faut qu'en Ville, tous les types d'habitations puissent coexister. Cela dit, il y a une crise du logement et il convient d'en construire d'avantage en tenant compte de la garantie de la propriété et surtout en consultant les propriétaires de villas... Il ne faut pas figer les zones, mais prendre en compte les intérêts des propriétaires de villas dans les projets d'aménagement en leur proposant des solutions de compensation crédibles. L'Etat et la Ville doivent consulter les propriétaires de villas... Ils doivent être partie prenante des décisions prises pour définir ce que l'on construit et pour qui l'on construit.»

LE spécialiste pour :

- Aménager vos combles
et votre habitat
- Surélever votre toiture
Villa et Immeuble
- Créer une extension
à votre logement

CRÉEZ VOUS
DES ESPACES !



- Solutions thermiques
et écologiques
 - Calcul de subventions
 - Isolation de façades
 - Panneaux solaires
 - Rénovation
 - Prix Garanti
- Fin travaux

Nouvel Horizon sarl
Entreprise Générale

Chemin du Creux, 3
1233 Bernex
Email : ce@nhorizon.ch

☎ +41 22 300 64 22
site : www.nhorizon.ch

JS RÉNOVATION DE FENÊTRES

- Pose de verres isolants
 - Menuiserie
- Jean Simond**

202, route de Veyrier
1234 Vessy

Natel 076 380 47 57
Tél. 022 784 30 04

FERBLANTERIE, COUVERTURE
INSTALLATIONS SANITAIRES
CONCESSIONNAIRE GAZ

V. GINDRE & FILS SA

Ch. J.-Ph.-de-Sauvage 5
1219 Châtelaine
Pascal Gindre
Philippe Gindre

Tél. 022 796 12 44
Fax 022 796 12 43
Mobile 079 203 68 61
Mobile 079 443 29 94

e-mail: v.gindre@bluewin.ch

TRITTENFID SA



Déclarations fiscales, conseils fiscaux,
impôts immobiliers, comptabilité et révision
Ancien contrôleur fiscal (affaires immobilières)
et chef service de taxation

18, rue de Genève - 1225 Chêne-Bourg - Tél. 022 342 27 01 - Fax 022 342 27 21
E-mail: trittenfid@bluewin.ch

Member of Nexia International, a Worldwide Network of Independent Accounting Firms

CHAUFFER AU MAZOUT

COMBUSTIBLES **BOVEY SA**

197, rte du Mandement
1242 Satigny
combustibles-bovey@bluewin.ch

Tél 022 753 24 12
Fax 022 753 25 35



MENUISERIE - EBENISTERIE
AGENCEMENT

René Jemmely Sarl

Membre PIC-VERT

255, route de St-Julien
1258 PERLY

Tél. 022 - 771 44 74
Natel 079 - 606 30 60

Faire des économies grâce à un assainissement approprié

Un chauffage moderne qui réduit les coûts de l'énergie et ménage l'environnement

La hausse des prix de l'énergie et des motivations écologiques incitent de nombreux propriétaires à envisager la modernisation de leur bâtiment. Celui qui ne veut ou ne peut s'engager dans de lourds investissements financiers se tourne alors vers la solution meilleur marché qu'est l'assainissement. Une analyse plus précise permet en effet de constater que l'assainissement d'un chauffage au mazout constitue la solution la plus favorable pour l'environnement, comme pour le porte-monnaie.

Même si les anciens chauffages fonctionnent encore parfaitement, il convient, après 20 ans, de procéder à leur assainissement. En effet la plupart des anciennes chaudières sont mal isolées et fréquemment surdimensionnées. Cela ne va pas sans entraîner des pertes d'énergie considérables que le propriétaire ne remarque généralement pas. La situation est encore plus défavorable lorsqu'un chauffe-eau est intégré directement à la chaudière. Dans ce cas-là, la chaudière doit être prête à fonctionner 24h sur 24, ce qui entraîne des pertes énergétiques encore plus élevées. Des études ont démontré que de telles installations souffrent de déperditions d'énergie allant jusqu'à 50% de la consommation, ne fût-ce qu'en raison des périodes de fonctionnement en veilleuse de la chaudière.

Mise en service à la demande

Les centrales de chauffage modernes, construites d'une manière compacte, sont très bien isolées, de telle sorte qu'elles retiennent la chaleur à l'intérieur du système. Les nouvelles techniques de régulation permettent d'exploiter le système également à basse température. Contrairement aux anciennes chaudières qu'il faut constamment maintenir à la température d'exploitation, la mise en service des nouvelles installations intervient à la demande. Cela signifie qu'elles ne produisent que la quantité de chaleur dont l'immeuble a besoin.



Les vieux chauffages à mazout occupent beaucoup d'espace et gaspillent de l'énergie. Les chaudières murales modernes prennent peu de place et libèrent ainsi un espace utile intéressant.

Assainir le chauffage sans souci

Pour assainir une petite installation de chauffage, comme on en trouve dans les maisons individuelles, il suffit de faire appel à un installateur en chauffage compétent. Normalement, l'installateur démonte l'ancienne chaudière, le brûleur et la régulation pour les remplacer par de nouveaux appareils. L'assainissement comprend également le remplacement du vieux boiler par un chauffe-eau moderne.

Suivant la place disponible, il est possible de poser des appareils au sol ou contre un mur. Depuis que le marché compte plusieurs fournisseurs d'appareils muraux au mazout, on constate que les clients tendent de plus en plus à choisir ce type d'appareil, qui libère dans le local de chauffage un espace utilisé à d'autres fins. Par ailleurs, leur rapport prix-prestations s'avère aujourd'hui très intéressant. Un appareil moderne, bénéficiant d'une technique de pointe, offre ainsi les avantages suivants:

- optimisation de la durée de fonctionnement

- réduction considérable de la température moyenne des gaz de combustion
- réduction des pertes de chaleur, dès lors que l'appareil ne fonctionne plus en veilleuse
- fonctionnement particulièrement silencieux

Pour des conseils gratuits, contactez notre bureau régional.



Jean-Pierre Castella
Centre Information Mazout
Suisse romande
Téléphone 0800 84 80 84
info@petrole.ch

CHAUFFER AU MAZOUT

www.mazout.ch

Les fenêtres EgoKiefer® nous ouvrent les portes du bien-être

Avez-vous déjà pensé à vérifier l'état de vos fenêtres? Investir dans ces carrées de lumière permet une meilleure qualité de vie tout en réalisant des économies d'énergies et d'argent. Le point avec Luc Forster, spécialisé dans le domaine.

«**M**es fenêtres, j'en suis fier», clame Luc Forster directeur et éco-conseiller enthousiaste de la société Forster, entreprise de menuiserie et de charpente née voilà 5 ans. L'entreprise compte aujourd'hui une dizaine de collaborateurs qui, grâce à leur savoir-faire, offrent à nos intérieurs une isolation de rêve. «Notre grande spécialité est le remplacement des fenêtres», explique le dirigeant qui met un point d'honneur à travailler avec EgoKiefer®, le numéro 1 du marché suisse des portes et fenêtres.

Fidélité à la marque

Une raison à cela: il y a 20 ans, le charpentier travaillait pour une entreprise qui utilisait plusieurs marques de fenêtres. «Les meilleures étaient de la marque EgoKiefer. Contrairement à la majorité des autres marques, EgoKiefer était un fabricant intégrant toujours des renforts métalliques dans ses profils de fenêtres. Aussi lorsque Luc Forster est devenu indépendant, il n'a pas hésité une seule seconde. «Jusqu'à présent, je n'ai pas été déçu, bien au contraire. Le fabricant EgoKiefer® a toujours su être innovant».

Economies d'énergie et d'argent

D'autant que depuis une quinzaine d'années, l'évolution des fenêtres est colossale! A tel point que l'on ne sait plus ce qu'est une fenêtre digne de ce nom! «De nos jours, une bonne fenêtre doit être étanche et avoir une valeur U la plus faible possible», répond Luc Forster. En 1990, un vitrage correspondait à une valeur U de 3 contre 0,6 aujourd'hui. Ce qui veut dire qu'avec de simples vitrages, votre consommation de mazout est exorbitante! Jusqu'à 60 litres par m²! «Chaque 0,1 que l'on gagne permet de réaliser l'économie d'un litre de mazout par année et par mètre carré», souligne le charpentier. Par exemple, une villa construite en 1990 gagnera entre 20 à 25 litres de mazout par année et par mètre carré si elle est bien isolée, sans parler du confort ressenti!

Nouveautés

Pour ce faire, EgoKiefer® propose une nouvelle gamme de fenêtres en bois/alu et en bois: la gamme WoodStar®. Certifiées Minergie, ces nouvelles fenêtres se démarquent par leurs indices d'isolation thermique exceptionnels. Résultat? Une baisse de sa consommation d'énergie pouvant atteindre 75% suivant le type et l'âge des fenêtres remplacées.

Ce qu'un remplacement de fenêtre vous apporte

Signaux lumineux pour les fenêtres

Voici comment déterminer votre potentiel d'économie:

- À quelle époque votre fenêtre a-t-elle été installée? Choisissez une période.
- Dans la ligne en dessous, vous trouverez les indices U_w typiques, qui indiquent la capacité d'isolation des éléments de construction.
- En-dessous, un champ en couleur montre la perte de chaleur, convertie en litres de mazout. Quelle couleur? **Rouge:** Niveau d'alarme maximal! **Orange:** Très mauvais. **Jaune:** Pourrait être meilleur.
- En-dessous, vous pouvez voir combien vous pourriez économiser par mètre carré et par an avec une fenêtre «Topfenster» (vert).
- Calculez votre potentiel d'économie individuel sur www.energy-and-more.ch

Structure du vitrage					
Type de fenêtre	Fenêtre avec simple vitrage	Fenêtre avec double vitrage/ double-fenêtre antibruit	Fenêtre avec vitrage isolant	Fenêtre avec verre isolant thermique (un verre avec revêtement)	Fenêtre «Topfenster» (deux verres avec revêtement)
Période	Jusqu'à env. 1970	Jusqu'à env. 1980	Jusqu'en 1990	Dès 1990	Aujourd'hui
Indice U _w (fenêtre) en W/m ² K	5,8	2,8	2,8	1,4-1,8	Jusqu'à 0,64
Besoin énergétique en mazout par m ² de fenêtre et par an	69,6 litres	33,6 litres	33,6 litres	16,8-21,6 litres	7,7 litres
Économie de mazout par un remplacement de fenêtre par m ² et par an	61,2 litres	25,2 litres	25,2 litres	8,4-13,2 litres	Valeur initiale

La fenêtre qui sort du lot

La fenêtre EgoKiefer XL® sort également du lot en offrant une isolation thermique sensiblement plus élevée: idéale dans une construction moderne! «Les architectes raffolent de ces merveilles qui laissent passer un maximum de lumière», ajoute Luc Forster.

L'embaras du choix

Côté budget, le PVC est ce qui se fait de meilleur marché. Pour les passionnés de couleurs, le PVC/alu répondra à toutes les attentes. Les amoureux du bois ont à leur portée toute une gamme de fenêtres en bois. «Ces produits demandent un peu plus d'entretien», avertit le directeur. Mais pas de panique: pour pallier les efforts à fournir, la société Forster a tout prévu en proposant le bois/alu qui allie tous les avantages des fenêtres en bois sans les inconvénients. Ces fenêtres sont conçues avec un revêtement en alu côté extérieur. La Rolls de la fenêtre!

Anti-bruit, anti-effraction

Autres atouts: fortes de trois épaisseurs, les fenêtres EgoKiefer® offrent une isolation acoustique digne de ce nom (jusqu'à 46 décibels). Fleur sur le chapeau: la société Forster pourra doter vos maisons de fenêtres anti-effraction qui découragent et donnent vraiment du fil à retordre aux voleurs.

Par où commencer?

Vous êtes à présent décidé à isoler correctement votre cocon familial. Mais par où commencer, sur-

tout si le budget est limité? «Il est recommandé de commencer par les fenêtres avant de changer la chaudière», relève le professionnel. L'intérêt? Peu de travaux et beaucoup de confort! Comment la société Forster procède-t-elle? «Soit nous posons un cadre de rénovation sans toucher au reste; une solution pratique et peu onéreuse pour les immeubles. Soit nous enlevons tout pour poser la fenêtre sur un espace nu», explique le directeur soucieux de vous aider à réaliser des économies d'énergies et d'argent. A ce titre, l'entreprise est également à même de changer les Velux et de rénover les toits afin d'isoler parfaitement votre maison. «Il est possible d'obtenir 50 CHF par m² réalisé», souligne-t-il. Autre bonne nouvelle: tous les travaux d'amélioration thermique du bâtiment sont 100% déductibles des impôts.

Alors, intéressé(e)?

Luc Forster se déplace pour faire un devis personnalisé et ce, gratuitement. Après il ne reste plus qu'à être patient: il faut compter minimum six semaines pour recevoir vos fenêtres. Le jeu en vaut la chandelle. L'investissement est durable! ■



Charpente & Menuiserie Forster Sàrl

1256 Troinex
www.charpente-forster.ch
forster.sarl@gmail.com
 Tél. 022 784 47 57
 Mobile: 078 613 55 50



Adapter sa propriété à une nouvelle vie



Laurence Naef

Elle a pu ainsi garder son fils handicapé près d'elle, mais indépendant dans son propre pavillon.

Le garage occupe souvent une place royale dans une grande villa. Nombre de constructions proposent, dès l'entrée de la propriété, une large rampe de béton qui descend au sous-sol pour abriter les voitures. Une structure qui, généralement située au nord, n'est finalement qu'un grand trou humide et mousseux. Comme entrée en matière, ce n'est pas toujours très heureux!

C'est le constat qu'a fait Alexandre Micheli, l'architecte qu'une propriétaire de Vessy a mandaté pour transformer ce garage en cabinet de physiothérapie. Des portes vitrées éclairent la pièce et une entrée indépendante permet aux patients de ne pas traverser la maison. L'architecte a également modifié l'aspect visuel de l'arrivée. Il n'y a désormais plus une rampe qui donne l'impression de descendre dans un trou. Il a coupé la hauteur en deux en créant deux niveaux avec une sorte de terrasse entre les deux. Cela semble simple et presque évident, mais cela change tout. L'arrivée dans la propriété est beaucoup plus chaleureuse.

La réalisation réussie d'Alexandre Micheli a incité la propriétaire à lui demander d'en exécuter une autre. Au fond du jardin trônait un vieux chalet en bois datant du 19^{ème} siècle. Sans chauffage, il avait été habité en été. Puis abandonné. Il avait ensuite été remis en état pour y loger des amis, puis loué à un étudiant. Et parfois utilisé par le fils de la famille, un garçon très légèrement handicapé. Finalement,



La façade borgne a pour but de privatiser le pavillon tout en laissant passer de la lumière par le haut.

le chalet a été détruit en 2009 après avoir subi les assauts d'une tempête.

« Mon fils a la capacité d'avoir une certaine indépendance et, même si la maison est assez grande pour le garder sous mon toit, nous trouvions tous deux qu'un logement à lui était une bonne solution », explique la propriétaire. C'est ainsi qu'un pavillon a été érigé à la place du chalet. Un bâtiment en béton avec quelques éléments en bois pour rappeler le concept de la maison principale construite il y a cinquante ans.

Un bâtiment au double visage

Situé en bordure de propriété, il est orienté au sud sans ouverture du côté de la maison principale. Cette façade borgne n'est garnie que d'un élément en bois cachant une douche, qui fait le lien avec la piscine de la propriété. Le bâtiment lui-même est comme suspendu au-dessus du sol. Ce qui confère à la structure en béton une étonnante légèreté. La dalle de sou-

tien déborde de près de 2m des quatre côtés du pavillon qui, lui, se trouve ainsi surélevé de 40 cm. Pas de barrières autour (ce qui est autorisé jusqu'à un mètre de hauteur) et, en-dessous, un tapis de gros graviers. « Il y a longtemps existait un marais à cet endroit », relève la propriétaire. Et l'architecte de préciser le concept de son plan: « Il avait été décidé de ne pas excaver la construction, principalement pour des raisons économiques, et aussi pour résoudre ce problème d'humidité. En la détachant du sol, cela améliore encore l'isolation. »

Le toit plat est couvert de panneaux photovoltaïques. Avec la pompe à chaleur, le bilan énergétique est positif sur l'ensemble de l'année. Quant à l'intérieur du pavillon, il est formé d'une seule grande pièce de 6m sur 8 (plus la chambre à coucher et la salle-de-bain), entièrement vitrée côté sud, avec une cuisine à l'américaine avec un bar. A la fois près de sa mère et le dos tourné à la maison principale, le fils de la famille a trouvé son équilibre. ■

Plantez des haies d'espèces indigènes

La zone villas couvre une part importante de la zone constructible pour du logement. C'est une zone verte unique qui joue un rôle de corridor biologique prépondérant pour la nature en ville. A l'heure où la zone villa est la cible de toutes les convoitises de densification, il est plus que jamais indispensable de se rappeler que ce mode d'habitat est apprécié non seulement par les humains mais aussi par la faune indigène, pour autant qu'on lui accorde la place nécessaire et qu'elle y trouve gîte et nourriture. Les haies d'espèces indigènes ont exactement ce qu'il leur faut : un feuillage pour nicher, des fleurs pour butiner, des baies pour se rassasier.

action en prenant à sa charge une partie des coûts. Pour ce faire, le nombre et l'ampleur des plantations seront déterminants. Dès que vous aurez renvoyé le coupon réponse, notre arboriculteur

pourra prendre rendez-vous, discuter de votre projet et vous conseiller. Les plantations de haies d'espèces indigènes se dérouleront de novembre 2012 à mars 2013. Alors, n'hésitez plus! ■

Action haies d'espèces indigènes de Pic-Vert

Contribuez à rendre la zone villa agréable à vivre pour vous et pour la nature, plantez des arbustes indigènes

Pic-Vert vous propose les services d'un spécialiste. Il vous fournira les espèces véritablement indigènes, vous conseillera sur leur choix, en fonction du lieu, du sol, de l'ensoleillement et de l'espace à disposition.

L'Etat, dans le cadre de sa politique de nature en ville, participe aussi à notre



© Pierre-André Magnin

Coupon à renvoyer avant le 31 octobre 2012 à Pic-Vert, CP 1201, 1211 Genève 26

Je désire participer à l'action de plantation de haies d'espèces indigènes.

Nom : Prénom :

Adresse :

Commune et code postal :

Tél : Email :

Longueur / largeur de la haie à planter (mètres) :

S'agit-il d'un projet auquel participent plusieurs propriétaires (plantation d'une haie en limite de parcelle par exemple)?

Si oui combien?



© Pierre-Alexandre Magnin

Les oiseaux se nourrissent des fruits du sorbier, du lierre, du cornouiller sanguin et de bien d'autres arbustes d'espèces indigènes. Ils favorisent non seulement leur survie en hiver, mais aussi celle de toute la petite faune durant toute l'année, papillons compris.

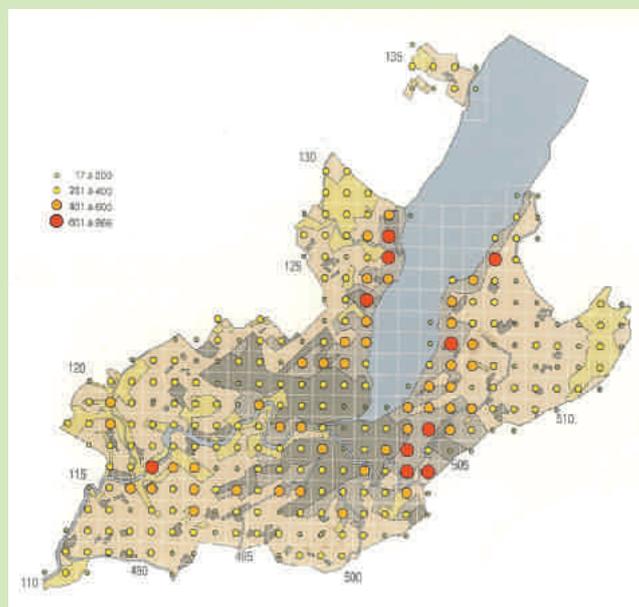


Les étapes d'une plantation réussie

- Conseil et choix des espèces
(en fonction des désirs mais aussi du sol, de l'ensoleillement, de l'espace, etc.)
- Eventuellement, arrachage préalable de plantes existantes
- Préparation du sol, ameublissement
- Mise en place des arbustes
- Amendement
(apports organiques)
- Arrosage
- Mise en place de copeaux
(préserve l'humidité au sol, facilite l'entretien des jeunes plantations – mauvaises herbes)

Conches et l'avifaune

« La zone villas du quartier de Conches s'est révélée la plus riche du canton pour la densité d'oiseaux nicheurs, toutes espèces confondues. En effet, plus de 800 territoires d'oiseaux ont été trouvés dans un seul carré kilométrique de ce quartier, alors que la moyenne pour le canton se situe aux alentours de 380 territoires ». Image et texte tirés de l'Atlas ornithologique du canton de Genève, 2003.



Si vous désirez favoriser la survie des oiseaux, vous pouvez adhérer à La Charte des Jardins qui énonce dix bonnes pratiques de jardinage à appliquer sur votre terrain pour favoriser la survie des hérissons, des oiseaux, des papillons, et de la petite faune en général. C'est un engagement moral (le système repose sur la confiance et le jardin n'est pas contrôlé) qu'on peut afficher sur sa barrière par une petite plaque dont le logo comporte un hérisson avec une mésange sur la tête. Plusieurs communes, associations de quartier et particuliers ont déjà signé ce document qui est disponible sur Internet.

www.charte-des-jardins.ch (voir à ce propos l'article paru dans le numéro de Pic-Vert de juin et de décembre 2011).

Zones villas et santé



Sandrine Motamed

Maitre d'enseignement et de recherche
à l'Institut de Médecine Sociale et Préventive,
Université de Genève *

Cet article aborde la question du réaménagement des zones villas genevoises sous l'angle du bien-être et de la santé de la population en général. Il suggère d'étouffer par des études formelles certaines observations indiquant une contribution des zones villas au bien-être et à la santé des habitants des zones adjacentes.



Une santé exemplaire mais chère

La Suisse est un exemple de bon état de santé d'une population. L'espérance de vie à la naissance se situe dans le trio de tête des nations. Les services de soins curatifs sont d'excellente qualité, mais ces prestations se paient au prix fort. La Suisse dépense, dans le système de soins, environ 12% de son produit intérieur brut (PIB), ce qui la rapproche des Etats-Unis d'Amérique, dont le système reste le plus cher du monde. Plus inquiétant, la croissance des dépenses augmente de manière bien plus importante que le PIB. Cela signifie qu'il faut réfléchir à la pérennité d'une stratégie vis à vis de la santé, ce d'autant plus que l'augmentation de l'espérance de vie, associée au vieillissement de la population ainsi que la diminution de la fertilité, ne feront qu'augmenter les dépenses. En parallèle, l'environnement physique se détériore. Des comportements défavorables à la santé sont large-

ment reproduits dans notre population, dont le tissu social devient plus lâche. Ces tendances ont été largement décrites dans des études colligées par la Commission de l'Organisation Mondiale de la Santé sur les déterminants sociaux de la santé. Il s'agit des circonstances dans lesquelles les individus naissent, grandissent, vivent, travaillent et vieillissent et qui influencent directement ou indirectement sur leur santé. Ainsi, la diminution du lien social et des comportements peu favorables à la santé (activité physique insuffisante, alimentation pauvre en fruits et légumes, p.ex.) vont augmenter le nombre des personnes atteintes de maladies chroniques et de personnes âgées non autonomes nécessitant des prises en charge coûteuses. C'est donc dans un contexte de pays encore nanti à l'échelle mondiale, mais présentant déjà une certaine fragilité sociale, environnementale et démogra-

phique que je souhaiterais aborder la problématique du réaménagement des zones villas dans le canton de Genève.

Zones villas et santé

Les habitants des zones villas observent un usage régulier des rues jouxtant leurs maisons par les résidents des quartiers d'immeubles voisins pour différents usages: se rendre au travail à pied ou à vélo, pratiquer la course à pieds, se balader en famille, laisser jouer les plus petits, etc. Si l'on interroge brièvement quelques personnes empruntant les rues en question, on relève par exemple que la proximité avec leurs propres habitations permet d'éviter les grands axes peu propices voire dangereux à la pratique de mobilités douces (marche, vélo, trottinette, etc.) et permet de faire quelques pas en famille

sans avoir à utiliser un véhicule pour accéder à un lieu de promenade. Ainsi, les zones villas contribueraient à la qualité de vie des personnes qui les utilisent en favorisant des comportements favorables au bien-être, voire à la santé.

Bien-être = qualité de vie = santé

Le concept qui sous-tend notre hypothèse est intuitif mais relativement complexe. Il s'appuie sur un axe «*bien-être - qualité de vie - santé*» qui voit la qualité de vie comme un produit des décisions collectives et politiques résultantes, par exemple, de la gestion du niveaux de nuisances (bruit, circulation, criminalité, etc.), de la promotion d'un environnement construit favorable (accès à l'habitation, crèche, pistes mobilité douce, etc.) et d'une certaine organisation de la vie publique (droits démocratiques fondamentaux, par ex.). Diminuer les nuisances, favoriser l'aménagement et le cadre de vie par des structures ou en services adéquats, permet à tous de bénéficier d'une bonne *qualité de vie*, pour autant que des éléments propres à l'individu ne viennent pas empêcher celui-ci d'en bénéficier. Le *bien-être* est, de mon point de vue, propre à l'individu. Ses comportements, ses relations sociales, l'adéquation entre son image de lui même et un certain idéal, ainsi que par la gestion d'une éventuelle atteinte à la santé et ses conséquences. Ainsi, l'environnement physique peut-il être plus ou moins générateur de *qualité de vie*, et même de *bien-*



être, par exemple lorsqu'il est propice au lien social. *Bien-être* individuel et *qualité de vie* populationnelle sont donc deux façons complémentaires d'avancer vers la santé. Les zones villas offrirait donc des opportunités de bien-être et de qualité de vie au quotidien pour la population environnante comme pour les résidents.

Une lacune à combler

A un moment où Genève cherche plus que jamais à fournir des opportunités de logement pour sa population, la densification des zones villas est une option attractive. Néanmoins, la conséquence en termes de santé de leur disparition,

ou de leurs morcellements, n'a pas fait l'objet d'étude sur l'axe «*bien-être - qualité de vie - santé*», à l'échelle des quartiers notamment. Afin que les responsables de l'aménagement du territoire disposent des informations suffisantes pour éliminer, fragmenter, ou au contraire maintenir des zones villas, nous pensons qu'il serait important de procéder à une étude décrivant les modalités de leur utilisation. En particulier, il s'agirait d'évaluer si des caractéristiques propres à certaines zones villas seraient plus à même que d'autres de favoriser des comportements propices à la santé des habitants de l'ensemble d'un quartier, ce qui en ferait des outils utiles en termes de planification urbaine. ■

*Biographie

Sandrine Motamed est médecin de premier recours et spécialiste en prévention et santé publique à l'Université de Genève. Elle mène depuis une dizaine d'années des projets visant le développement d'un environnement construit propice à la santé des individus et des communautés. Sous la direction du Professeur André Rougemont, ancien directeur de l'Institut de Médecine Sociale et Préventive, elle a contribué à un vaste projet de construction d'un nouveau centre du village sur la commune de Meinier avec la création d'un lieu qui souhaite promouvoir les relations intergénérationnelles.

Plus sur www.unige.ch/medecine/imsp/collaborateurs/motamed.html

Aménagement



Christina Meissner
Secrétaire générale

Le projet stratégique de développement (PSD) «Tête GVA avenue Louis-Casai» est lancé et les premières tables rondes ont eu lieu le 20 juin 2012. De nombreuses questions ont suivi la présentation du projet lauréat: la question du foncier, du financement des infrastructures, du paysage, de l'arborisation des futurs quartiers, des espaces publics de qualité avec le problème du bruit de l'aéroport ou du trafic et enfin, la question de la conservation des zones villas. La plupart restent encore sans réponses.

En matière de nombre de logements (3600), le travail engagé au sein du PSD conduira à réinterroger et à consolider ces chiffres au fur et à mesure des études et du processus participatif. C'est ce qu'a rappelé le maire de Meyrin, **Pierre-Alain Tschudi**, dans son introduction «L'objectif de développement [...] retenu par le projet de Plan directeur cantonal, n'est pas traité comme une contrainte impérative à respecter, mais comme une hypothèse à tester par l'étude du projet et à adapter en fonction des contraintes et des opportunités.» Pour le quartier des Corbillettes, il semblerait bien que notre voix ait été entendue puisque le mandataire retenu, KCAP de Zürich, propose des densités fortes le long de l'avenue Louis-Casai et plus faibles à l'intérieur. Il planchera sur des concepts de villas urbaines et de jardins habités, une manière de tenir compte (et de préserver?) la qualité de vie et le mode d'habitat qui caractérise le quartier aujourd'hui? De cette séance, nous retiendrons les prises de positions cantonale et communale exprimées:



Tables rondes du 20 juin. Photo Etat de Genève.

Isabel Girault

La Directrice de l'Office de l'Urbanisme, rappelle que le PSD n'est pas un instrument juridique, mais une méthode de planification concertée sur des secteurs stratégiques. Le changement doit être progressif et ne pas impliquer une délocalisation des habitants, la qualité des formes d'urbanisation sera plus déterminante que la densité, traitée comme une résultante et non une contrainte.

Yvan Rochat

Le Maire et Conseiller administratif responsable de l'aménagement à la commune de Vernier, espère que le PSD permettra de trouver les compromis nécessaires. C'est un processus participatif, c'est donc le bon moment pour entamer une co-réflexion sur un lieu qui va inmanquablement muter. La participation au processus est importante et

doit continuer, ce qui implique que le processus doit lui aussi continuer à être de nature participative. Il doit impliquer les autorités communales autant que les autorités cantonales. La volonté des propriétaires d'être acteurs de cette «co-production» existe réellement et démontre une attitude responsable de leur part. Ils ont des valeurs entre leurs mains, veulent devenir des partenaires du projet et rester maîtres de leur destin. Les autorités locales saluent cette attitude responsable et sont à leur écoute tout en espérant que les autorités cantonales le soient elles aussi. Yvan Rochat en est persuadé, c'est par le biais d'un projet citoyen que du logement pourra être construit sans perdre en qualité de vie. Nous aussi!

Les travaux ne font que commencer. En termes de planning, le processus participatif se poursuivra à l'automne. D'autres tables rondes suivront sur des thématiques spécifiques. Il s'agira d'y participer activement et de rester attentif. ■

Quand les propriétaires prennent leur destin en main

A Vernier, canton, commune et propriétaires travaillent de concert

A Vernier, un projet de modification de zone, un de plus, menace un quartier de villas sis entre le chemin des Corbillettes et l'avenue Louis-Casai. Tant la commune que les habitants regroupés en association (AICC) et Pic-Vert sont opposés à ce déclassement qui ne tient compte ni des propriétaires ni du plan directeur communal. Nous aurions pu nous contenter de dire non, faire opposition, et laisser la justice faire son travail. Cependant, il s'avère que la majorité des propriétaires sont prêts à construire mais pas n'importe comment, pas n'importe quoi et surtout pas sans eux.

Aussi, commune et associations ont décidé d'initier un processus novateur: proposer à l'Etat de saisir l'opportunité d'un projet de développement stratégique (PSD Tête GVA Casai) pour faire évoluer le quartier en concertation avec la commune et les propriétaires. Par le biais d'un partenariat alliant réflexion et processus décisionnel, planification générale à la planification fine, esquisse des constructions effectives.

Les propriétaires veulent rester maîtres de leur destin, ils veulent participer au dessin et au destin du quartier. Ils acceptent de le voir évoluer mais ne veulent pas le quitter. L'Etat acceptera-t-il que ses urbanistes travaillent AVEC les propriétaires individuels et non pas seulement avec les promoteurs? Ce serait une belle première qui présuppose que l'Etat sursoit au déclassement durant le temps du processus participatif. La commune de Vernier a interpellé dans ce sens Monsieur François Longchamp. Fera-t-il preuve de bon sens? Donnera-t-il au périmètre une chance de vivre son destin, ou fera-t-il des Corbillettes un deuxième Challendin?

A Lancy, les propriétaires proposent leur propre PLQ alternatif

En général, le canton déclenche la planification d'un plan localisé de quartier, lorsqu'il est saisi d'une demande émanant d'un propriétaire (en général un promoteur). Les plans sont élaborés sans que les autres propriétaires n'y soient associés. Ces derniers, comme d'ailleurs le conseil municipal appelé à préavisier les PLQ, découvrent ceux-ci, une fois les blocs alignés sur le papier. Un grand bâtiment rectiligne pouvant se réaliser par étapes, le patrimoine et le parcellaire existants sont rarement pris en compte. Les intérêts des propriétaires-promoteurs sont ainsi pris en considération, tandis que ceux des propriétaires-habitants et futurs habitants du quartier sont ignorés.

Les PLQ des Semailles n'ont pas échappé à cette triste règle, déclenchant l'ire des propriétaires habitant leurs parcelles. Se disant qu'il y avait mieux à faire en termes de patrimoine bâti et naturel, de typologie, de mobilité, de cohérence territoriale et même de densité. Ils ont travaillé tout l'été à un projet différent. Les propriétaires ont pu exprimer leurs souhaits. Le dessin a pris forme en tenant compte de l'existant et des réalités des gens qui y habitent. Le résultat est là. Il a du caractère et il plait aux propriétaires. Ils sont prêts à le faire.

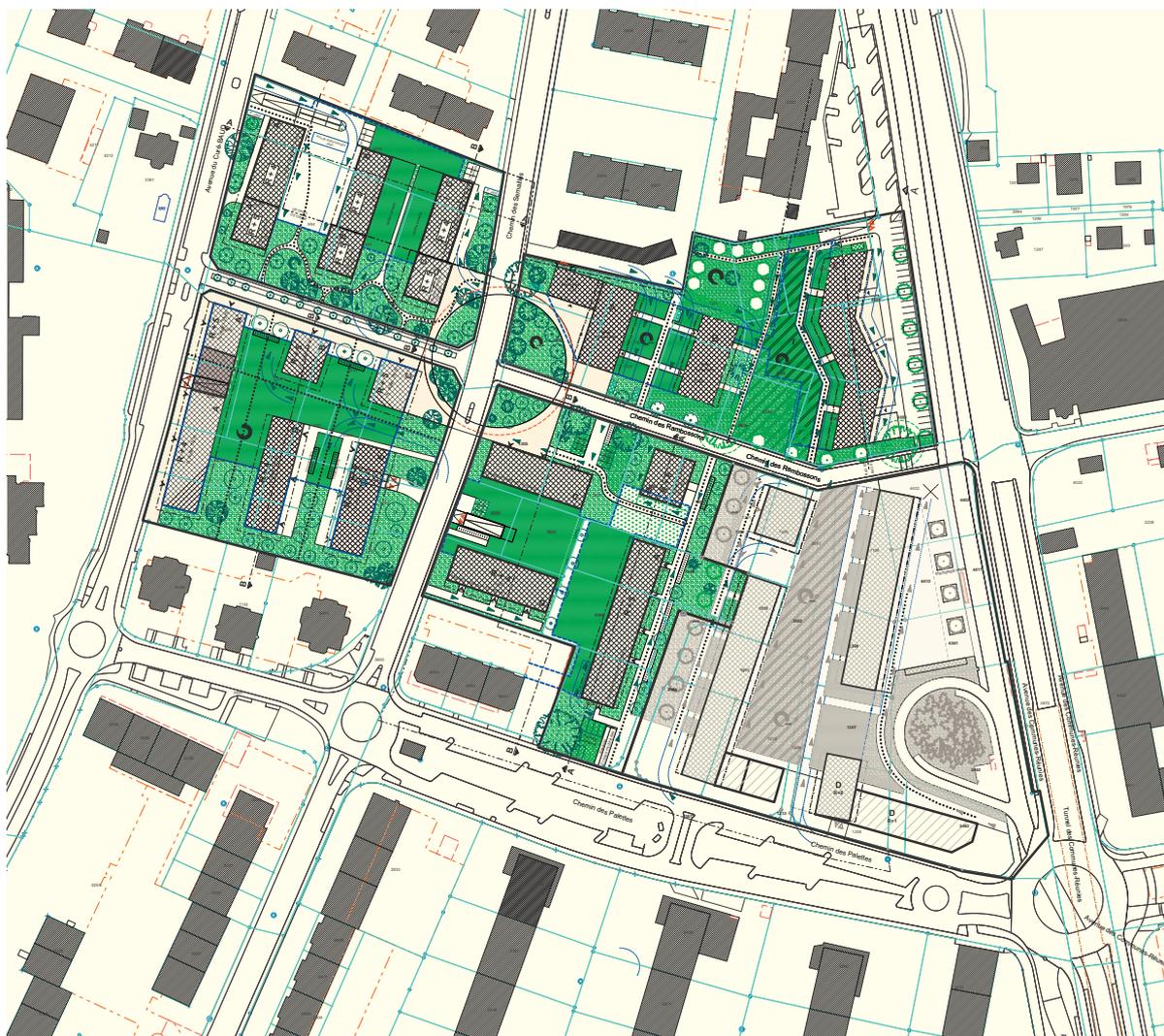
La commune et le canton, les suivront-ils? Un projet élaboré par un ensemble de citoyens qui s'engage dans l'évolution et la construction de leur quartier trouvera-t-il grâce auprès des autorités politiques amenées à décider de son sort? L'aménagement concerté passerait alors, pour la première fois, du rêve à la réalité.

Voici un exemple d'aménagement tel que Pic-Vert le conçoit, en concertation avec les habitants, les collectivités locales et l'Etat. ■

Les + du PLQ alternatif des Semailles à Lancy

- Il plait aux habitants
 - Ils soutiennent ce projet (pas celui de l'Etat)
 - Il peut être construit plus rapidement
- Il répond à leurs attentes
 - «Pas de barre mais un quartier à taille humaine et convivial»
- La densification a été calculée à la parcelle.
 - Chacun construit à son rythme, sans préitérter, ni avoir besoin de son voisin pour construire.
- Les droits à bâtir de chacun sont conservés (égalité de traitement).
 - A une exception près, pas besoin de reports de droits pour construire
- **La densité est supérieure (1,5) à celui de l'Etat (1,19)**
 - **Il offre 18'000 m² de surfaces supplémentaires constructibles**
- Il prévoit des espaces différents répondant aux besoins de chacun
 - Espaces publics, semi-privés et privés complémentaires
- Il préserve les patrimoines construits et naturels existants
 - 3 des 4 villas d'intérêt patrimonial sont intégrées dans un parc ouvert
 - La végétation existante est préservée
 - Une voie verte naturelle relie le quartier avec les quartiers environnants
- L'espace rue privilégie la mobilité douce
 - Les parkings et leurs accès se font en sous-sol
 - L'imperméabilisation du sol est réduite.

Tournez la page pour découvrir le projet!



L'Etat prévoit 4 PLQ dans le quartier des Semailles.

Typologie des bâtiments prévus : barres de 5 à 8 étages

Densité 1,18



Typologie des bâtiments du PLQ alternatif - plan et maquette c.f. p. 21

Dans le cœur du quartier (A) (Rez + 2 étages + attique) : un volume proche de l'«hôtel particulier», une cour intérieure, un jardin privatif à l'arrière qui peut être partagé et ouvert sur ceux des «hôtels» adjacents.

Le long du chemin des Palettes (B) (Rez + 4 étages + attique) : création d'une typologie ouverte sur la verdure en forme de «palais vénitien».

Le long de l'avenue des Communes Réunies (C) (2 Rez + 4 étages + attique) : bâtiment haut, mais pas forcément rectiligne. Rez traversant et lumineux, accès direct depuis le tram. Rue marchande piétonne sans voiture côté chemin des Semailles. Accès voiture en sous-sol.

Les 4 villas d'intérêt patrimonial sont maintenues.

A



«Hôtel particulier»
R+2+A

B



«Palais vénitien»
R+4+A

C



Front de rue
2R+4+A



Ci-contre le plan et la maquette du PLQ alternatif initié, proposé et désiré par les habitants du quartier des Semailles.

Densité 1,5

Les quelques différences entre la maquette et le plan montrent qu'il existe une flexibilité, que les possibilités en matière de bâtiments sont multiples mais qu'il n'est en aucun cas obligatoire de faire des barres rectilignes pour atteindre une forte densité.

Plan (BLB architecture & urbanisme)

Maquette (Atelier d'architecte Ecologique.ch)



Challendin : urgence logements ou logements alibis ?

En pleine période de vacances, et sans informer les protagonistes, le nouveau Conseiller d'Etat responsable de l'urbanisme, Francois Longchamp, est passé en force avec son PLQ du chemin de Challendin. Il a tout simplement botté en touche le projet de « PLQ alternatif » élaboré par les propriétaires, promoteurs, associations, riverains et autorités communales.

Pourquoi le magistrat a-t-il préféré balayer la concertation en privilégiant la confrontation ?

Tout le monde est d'accord sur au moins une chose à Challendin: **il faut y construire du logement!** Mais l'Etat cherche le quantitatif à tout prix et nous, un projet de logements de qualité pour nos enfants.

La loi de déclassement de Challendin adoptée en 2007 (L10127) prévoyait 150 logements intégrés dans une zone résidentielle avec une arborisation et une villa patrimoniale à protéger. Ceci est confirmé par un gabarit fixé à 13m50 et des propositions de l'époque de construire des logements denses mais justifiés par l'intérêt général.

Aujourd'hui, l'Etat veut bourrer 227 logements et 4'000 m² de cabinets médicaux sur ce périmètre. Si l'on fait un rapide

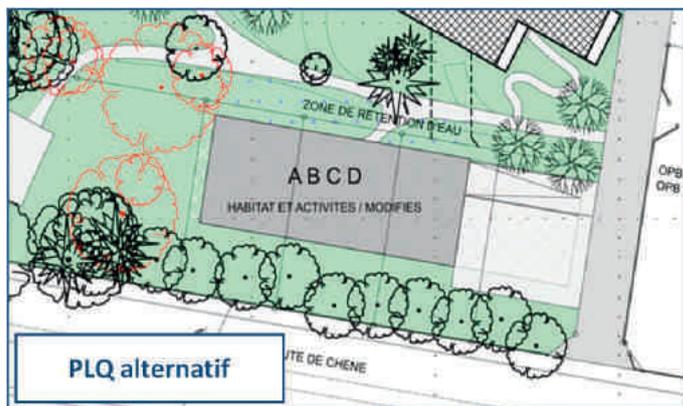
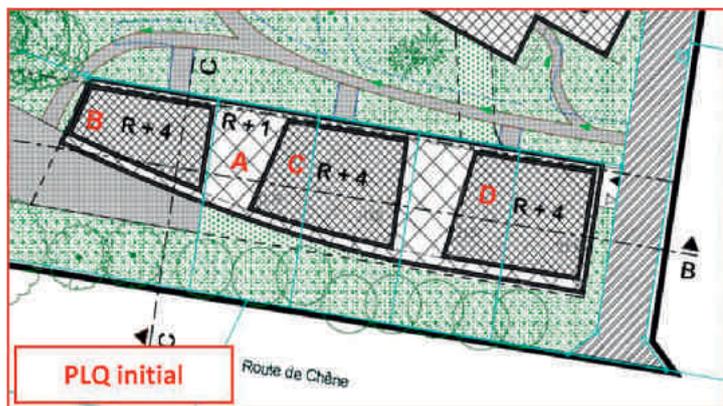
calcul, on se rend compte que la rentabilité des cabinets médicaux est exceptionnelle et on peut se demander si les logements sont simplement un alibi pour une spéculation financière (et accessoirement un objectif politique éphémère) qui prêterait la qualité du projet avec lequel la population devra vivre au quotidien.

Les atouts du PLQ alternatif

Les signataires du PLQ alternatif ont investi énormément de temps pendant six séances marathons. Après seulement douze semaines et de nombreux compromis, les dix parties ont signé un accord consensuel et se sont engagées à le soutenir jusqu'à sa réalisation.



La seule grande modification du PLQ alternatif est la réduction de 29% de l'immeuble d'activités le long de la route de Chêne. Aux Grands Esserts à Veyrier, le Conseiller d'Etat Longchamp a accepté de geler 1/3 des logements prévus, pourquoi ne l'a-t-il pas fait pour des « activités » à Challendin ?



Les + du PLQ alternatif:

- ▶ Evite un projet dense et architecturalement absurde dû à un «bourrage technique»
- ▶ Un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1.1 grâce à une haute performance énergétique MINERGIE®
- ▶ 21'444m² de logements (avec un nombre de logements respectant les exigences de l'autorité compétente)
- ▶ Un bâtiment d'activités significatif mais mieux adapté à la zone (2'169m² affectés exclusivement à la clinique des Grangettes soit 29% de moins que le projet de l'Etat)
- ▶ Moins de places de stationnement pour protéger une arborisation de qualité (justifié par deux arrêts de trams à moins de 300 m)
- ▶ Un écoquartier labellisé pour garantir aux Chênois et aux nouveaux habitants un projet de qualité
- ▶ Une zone piétonne intégrée au parc
- ▶ Un projet qui respecte la volonté populaire
- ▶ Un Accord signé pour construire maintenant!

Les arguments fallacieux de l'Etat

Le magistrat prétend qu'accepter le projet des «opposants» obligerait l'Etat à 6 ans de procédure. Le PLQ alternatif n'oblige pas l'Etat à recommencer la procédure d'enquête (qui prendrait moins d'un an) puisqu'il a été signé par ceux qui ont qualité pour agir et qui se sont engagés à ne pas s'y opposer! C'est au contraire en bafouant un projet soutenu par tous, sauf l'Etat, que ce dernier se tire une balle dans le pied, déterre la hache de guerre et enterre le logement. Pourquoi?

Qui tire les ficelles de l'aménagement du territoire?

Le débat, de plus en plus public, du dossier Challendin soulève la question fondamentale de savoir qui devrait avoir le dernier mot sur l'aménagement de notre territoire: l'Etat et ses sponsors ou, comme Monsieur Longchamp le sait très bien, les communes et le peuple souverain qui élit et paie le responsable et les employés du département de l'urbanisme? ■

Coordination pour du logement sans surdensification
www.Cools.ch

Offre spéciale 175^{ème} anniversaire

Le bon choix

John Deere, une gamme de machines traditionnelles et automatiques

Nouvelle EZtrak :
Un modèle de maniabilité et d'efficacité

Autotondeuse Z225

Coupe 107 cm
Prix catalogue : 7'100.-
710.- reprise

6'390.- net

Demi-tour
sur place



Tondeuses

dès 650.-



Robot Tango

3'195.-
hors installation



JOHN DEERE

Chalut Green Service
www.chalut-greenservice.ch

JUSSY 022 759 91 91 MIES 022 755 60 22 CUGY 021 731 29 91

Plantations en limite de propriété



Michel Schmidt
Avocat

Généralités

Notre permanence juridique a constaté que la majeure partie des questions de nos membres concernent des sources de conflit entre voisins résultant de plantations en limite de propriété.

Le présent article a donc pour but d'énoncer les principes juridiques régissant les plantations en limite de propriété.

En Suisse, le Code civil régit les dispositions applicables en matière de plantations et de rapports de voisinage, cela étant précisé que l'article 688 permet aux cantons d'ériger des règles plus précises concernant la distance et la hauteur que doivent respecter les plantations.

Ainsi, d'une manière générale, le Code civil prévoit que tout propriétaire a le droit de couper (sécateur et non tronçonneuse) des branches et racines qui avancent sur son fond, si elles lui portent

préjudice et si, après réclamation, le voisin ne les enlève pas dans un délai convenable. Néanmoins, le propriétaire qui laisse des branches d'arbres avancer sur ses bâtiments ou ses cultures a droit aux fruits de ses branches, cela étant précisé que ces règles ne s'appliquent pas aux forêts limitrophes.

Le Code civil prévoit également que les clôtures servant à la démarcation de deux immeubles, tels que murs et barrières, qui se trouvent sur la limite de deux parcelles, sont présumées appartenir en copropriété aux deux propriétaires desdites parcelles.

Comme énoncé ci-dessus, l'article 688 du Code civil permet toutefois aux cantons d'adopter des règles plus précises en matière de plantations.

Dispositions particulières applicables à Genève

A Genève, c'est la loi d'application du Code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile (LaCC) qui prévoit ces règles aux articles 142 et suivants.

Ces dispositions prévoient les règles suivantes: (c.f. schéma p.25)

Aucune plantation à souche ligneuse ne peut être installée à moins de 50 cm de la limite parcellaire.

Entre la limite de propriété et 2 m de celle-ci, aucune plantation ne peut dépasser la hauteur de 2 m.

A partir de 2 m de la limite de propriété, la hauteur ne doit pas dépasser :

- 6 m, si la plante pousse entre 2 m et 5 m de la limite parcellaire;
- 12 m, si la plante pousse entre 5 m et 10 m de cette limite.

Des voisins peuvent néanmoins prévoir entre eux des conventions dérogeant à ces principes sans devoir respecter une forme particulière. La forme écrite est néanmoins recommandée pour des questions de preuves.

Concernant les arbres fruitiers et autres plantes grimpantes, ils peuvent également être plantés en treille ou en espalier jusqu'à la limite de chaque propriété, mais sans qu'ils puissent dépasser la hauteur de 2 m. S'ils sont appuyés à un mur plus élevé, leur hauteur a pour limite la crête du mur. Si ledit mur n'est pas mitoyen, son propriétaire a seul le droit d'y appuyer ses plantations. En cas de clôture entre deux fonds contigus, la distance légale n'est applicable qu'aux plantations dépassant la hauteur de la clôture.

Sauf acquisition de bonne foi, chaque propriétaire est réputé avoir renoncé à se

Publicité

POLYTEC S.A.

Service d'hygiène et de salubrité



*Plus de 40 ans
d'expérience
à votre service*

DÉSINSECTISATION

Blattes – Cafards – Fourmis – Araignées
Mites – Moucheron, etc.

**DESTRUCTION
DÉRATISATION
DÉSINFECTION
DÉPIGEONNAGE
DEVIS GRATUITS**

Nids de guêpes – Frelons, etc.
Rats – Souris – Mulots, etc.
Containers – Dévaloirs
Pics, Fils tendus et Filets

Cours de Rive 2 - C.P. 3173
1211 Genève 3

Tél. 022 311 03 22

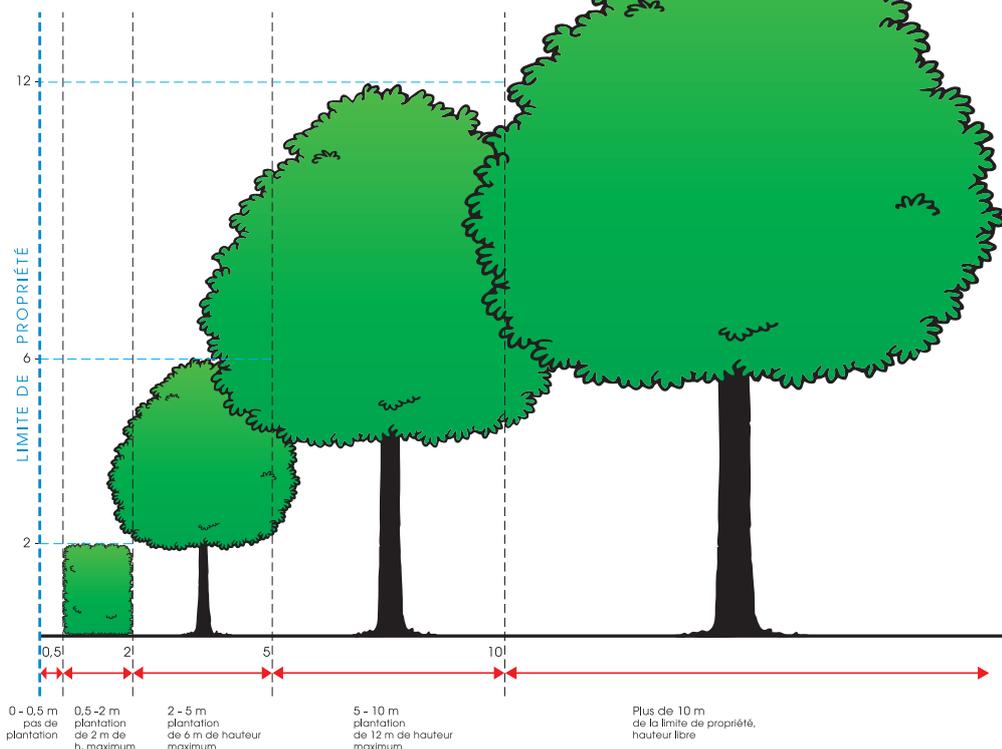
Fax 022 311 04 20

Site: www.polyteca.ch

E-mail: info@polyteca.ch

Règles d'implantation des végétaux par rapport aux limites de propriétés (droit privé)

Hauteur maximum de plantation autorisée en fonction de la distance du tronc par rapport à la limite de propriété



Pour plus d'information sur les dispositions particulières applicables à Genève, consultez le site de l'Etat de Genève : www.ge.ch/nature/directives ou celui de Pic-Vert www.pic-vert.ch/questions

prévaloir des distances et hauteurs qui ne sont plus respectées en cas de modification cadastrale volontaire.

Sauf exception, les plantations existantes avant le 10 juillet 1999 sont soumises à l'ancien droit et ne sont donc pas régies par les distances légales susmentionnées.

A Genève, les plantations en bordure de voie publique sont soumises à des dispositions particulières qui se trouvent dans la loi sur les routes. Il est ainsi prévu que les plantations nouvelles ne peuvent être autorisées qu'aux distances suivantes de l'alignement définitif des voies publiques :

- 1 m pour les haies, arbres ou arbustes dont la hauteur ne dépassent pas 1m50;
- 4 m au moins pour les autres arbres.

En outre, les propriétaires sont tenus de couper jusqu'à une hauteur de 4m50 au-dessus du niveau de la chaussée toutes les branches qui s'étendent sur la voie publique. Les haies doivent avoir une hauteur maximale de 2 m.

Dispositions particulières applicables dans le canton de Vaud

Dans le canton de Vaud, les règles de voisinage concernant les arbres et les plantations se trouvent aux articles 52 à 56 du Code rural et foncier.

Nos lecteurs pourront y trouver toutes les dispositions relatives aux plantations : distances aux limites de propriété, hauteurs, enlèvement et écimage, relations de voisinage, règlement des conflits.

En résumé, il est prévu que sauf accord du voisin, aucune plantation d'arbres, d'arbustes ou d'arbrisseaux ne peut être installée à moins de 50cm de la limite parcellaire, ou d'un mètre si le fonds voisin est une vigne ou est situé en zone agricole ou intermédiaire.

Ensuite, hors zone agricole, intermédiaire, de forêt et dans le cas où il ne s'agit pas de vigne, toutes plantations d'arbres, d'arbustes et d'arbrisseaux doivent être maintenues aux hauteurs suivantes :

- jusqu'à la distance de 2 m de la limite :
 - 2 m si le fonds voisin est une vigne ;
 - 3 m dans les autres cas.
- de 2 m à 4 m de la limite :
 - 6 m si le fonds voisin est une vigne ;
 - 9 m dans les autres cas.

Calcul des distances de plantation

La distance se calcule du centre du pied de la plante perpendiculairement à la limite la plus rapprochée. Par ailleurs, la hauteur des plantations se calcule à la limite du fond voisin, la hauteur légale autorisée étant calculée depuis le niveau du terrain naturel en limite.

Moyens de défense

Les moyens juridiques pour faire appliquer ces principes résultent des dispo-

sitions civiles sur les rapports de voisinages et sur la protection de la propriété. A Genève, ces règles sont complétées par les dispositions de la LaCC.

En résumé, le propriétaire d'un fond peut exiger la suppression des plantations établies sur un fond voisin qui ne respecteraient pas les distances horizontales prescrites, ainsi que l'écimage de plantations qui ne respecteraient pas les exigences de hauteur.

Ces facultés peuvent être fortement compromises si le propriétaire qui se plaint de l'atteinte l'a tolérée de nombreuses années.

Par exemple à Genève, ces facultés cessent si le propriétaire a laissé s'écouler 30 ans après l'établissement des plantations.

Dans le canton de Vaud, un propriétaire qui aurait toléré les atteintes pendant 10 ans devra justifier d'un intérêt prépondérant.

Notre permanence juridique reste à l'entière disposition de nos membres pour toute question complémentaire. ■

Propriétés par étages

droits et obligations des copropriétaires

Les règles régissant la copropriété par étages (ci-après: PPE) se trouvent aux articles 712a et suivants du Code civil suisse (ci-après: CC) et résultent en conséquence du droit fédéral et non cantonal.

La propriété par étages est constituée de deux éléments, à savoir la propriété individuelle et la propriété commune. Le propriétaire jouit ainsi d'un droit exclusif sur son unité (appartement, commerce, garage fermé, etc.) et d'un droit collectif sur les parties communes.

La loi prévoit ainsi que le propriétaire d'un lot a le droit exclusif de l'utiliser et de l'aménager dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les

parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur (art. 712a CC).

Cette différenciation entre le droit exclusif du propriétaire sur son unité et les obligations auxquelles il est astreint pour les parties communes influe directement sur le mode décisionnaire les concernant.

A titre d'exemple

Un propriétaire souhaitant modifier la couleur de ses murs à l'intérieur de son lot pourra sans autre s'exécuter, alors que s'il entend modifier la peinture des murs extérieurs, à l'instar de la peinture de son balcon, il devra obtenir l'accord des

copropriétaires de la PPE. Dans la même mesure, un propriétaire peut se voir imposer de remplacer son store usé ou déchiré et devra pour ce faire se conformer au genre et à la couleur décidés par la majorité des copropriétaires dans le cas où ce store ferait partie intégrante des murs extérieurs constituant les locaux communs.

Les décisions concernant les locaux communs sont généralement prises à la majorité en assemblée des copropriétaires.

A la lecture de ce qui précède, nos lecteurs comprendront donc qu'il est important de pouvoir différencier les parties communes du bâtiment de ses parties privées. ■

Font partie des communs d'un bâtiment, notamment:

- le bien-fond, les murs porteurs, la façade, le toit, la cage d'escalier, l'ascenseur;
- l'installation commune de chauffage;
- la buanderie, le local à vélos;
- les conduites électriques et d'eau.

Font partie des éléments privés d'un bâtiment, notamment:

- l'unité d'étage elle-même;
- les installations de cuisine et de bain;
- les portes, les murs de séparation non porteurs;
- le revêtement des sols et plafonds;
- les conduites depuis les dérivations;
- le module individuel de chauffage;
- la cheminée d'appartement.

En résumé

Font partie des éléments privés tout ce qui est à l'intérieur des locaux et qui peut être modifié ou supprimé sans compromettre l'existence, la solidité ou la structure du bâtiment, endommager les parties, ouvrages et installations en commun, modifier l'aspect extérieur ou restreindre ou atteindre l'exercice des droits des autres copropriétaires.

En tous les cas, nous conseillons vivement aux propriétaires souhaitant entreprendre des travaux sur des parties qu'ils n'arrivent pas à définir comme étant privées ou communes de s'adresser à l'administrateur de la communauté de copropriétaires par étages, composée de l'ensemble des propriétaires constituant la PPE, pour s'enquérir, le cas échéant, de leurs droits et obligations avant d'entamer des travaux.

En effet, en cas de travaux non autorisés, le propriétaire en question pourrait être contraint de remettre la chose en l'état.

Nous invitons pour le surplus nos lecteurs à se référer directement au règlement d'administration et d'utilisation de la PPE, dans la mesure où ce règlement régira de manière précise les droits et obligations des propriétaires concernés, venant généralement ainsi compléter les dispositions légales en la matière.

Notre permanence juridique reste à l'entière disposition de nos membres pour toute question complémentaire qu'ils pourraient avoir.

Nouveau: Cours à la carte



Christophe OGI
Architecte HES

Comment isoler correctement sa villa? Comment choisir une entreprise sérieuse? Quels sont les prix? Le Feng-Shui est-il une arnaque ou pas? Réaliser soi-même un immeuble suite à un déclassement de zone; quel est le mode d'emploi?

Il ne suffit pas de quelques articles généraux pour répondre à ces questions, c'est pourquoi nous avons décidé de proposer à nos membres des cours spécialisés. Un architecte, un ingénieur, un spécialiste de l'immobilier seront là pour répondre à vos questions. L'objectif est d'armer le propriétaire entreprenant pour faire face aux défis qui l'attendent.

Ces cours sont à la carte, ils sont réservés aux membres Pic-Vert et Assprop. Ils auront lieu en soirée. Les ateliers pratiques et les visites se dérouleront de préférence le vendredi après-midi. Ils seront proposés à un tarif préférentiel dès le début 2013.

Afin de pouvoir répondre aux attentes et d'organiser les cours en fonction du nombre de participants attendus, nous vous remercions de nous renvoyer le bulletin de préinscription d'ici au 31 octobre 2012. ■

Cours 1 Isoler ma maison

- 1 Concept global d'isolation (2h)
- 2 Choix des matériaux et des systèmes (2h)
- 3 Visite d'un chantier (sortie)
- 4 Atelier pratique; développement de votre projet (2x3h)

Cours 2 Réaliser sur sa propre parcelle

- 1 Les acteurs de l'immobilier et leur rôle (2h)
- 2 Démarches et marche à suivre (2h)
- 3 Atelier pratique; étude de faisabilité (2x3h)

Cours 3 Le bien-être dans l'habitat

- 1 Les poisons de l'air intérieur (1h)
- 2 Electromog et dynamisation de l'eau (1h)
- 3 Feng-Shui, géobiologie et les bio champs (2h)
- 4 Ondes de forme et géométrie harmonique (2h)
- 5 Atelier pratique: ressentir les énergies subtiles (3h)

Consulter également la page internet :
www.eco-logique.ch/3%20atelier-architecte.html

Pré-inscription aux cours à la carte

Coupon à renvoyer avant le 31 octobre 2012 à Pic-Vert, CP 1201, 1211 Genève 26

Les cours suivants m'intéressent: Cours 1 Cours 2 Cours 3

Nom: Prénom:

Adresse:

Commune et code postal:

Tél: Email:

L'horaire proposé (vendredi soir pour les cours et vendredi après midi pour les ateliers) me convient

L'horaire proposé (vendredi soir pour les cours et vendredi après midi pour les ateliers) ne me convient pas, je propose plutôt:

.....
.....

berney associés

expert en fiscalité immobilière

t. +41 22 787 09 09 | groupeberney.com |  Member of Crowe Horwath.

genève | lausanne | vouvry | fribourg | lugano



www.publi-annonces.ch



RÉGIE PUBLICITAIRE PRESSE & INTERNET

*Pour votre publicité,
contactez Sandrine Mallet-Fourmond*

PUBLI ANNONCES SA

Rue de la Charpente 3 / CP 194

1219 Le Lignon - Genève

T 022 308 68 78 • F 022 342 56 12

sm@publi-annonces.ch



La chaleur sous toutes ses formes



Mazout, diesel, carburants, station service 24/24, charbon,
bois de cheminée, charbon de bois, gaz, location de grills/broches,
révision de citernes.

Chemin de la Marbrerie 6
CH - 1227 Carouge
Tél: 022.343.89.50 • Fax: 022.343.14.41
info@bosson.ch • www.bosson.ch



LA LOUPE, SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE Sàrl
Révisions - Fiscalité - Expertises

**vous apporte sa compétence
et son savoir-faire
pour résoudre vos problèmes**

3, place du Cirque - 1204 Genève

Tél. 022 320 58 80 - Fax 022 320 58 84

info@laloupe.ch



Nettoyage général

**Nettoyage piscines,
terrasses**

Traitement anti-mousse

**Traitement contre guêpes,
fourmis, araignées**

**Travail soigné,
devis sans
engagement**

Tél.: 022 736 99 00

www.francisperriard.ch

Votation du 23 septembre 2012

sur l'initiative « Sécurité du logement à la retraite »



Frédéric Berney
Trésorier

Le propriétaire habitant son propre logement doit payer des impôts sur le revenu fictif qu'est la valeur locative, comme s'il louait son logement à des tiers. Ce revenu fictif doit être ajouté aux autres revenus dans la déclaration fiscale. En réalité, le propriétaire n'en touche pas le premier centime. L'Etat encaisse ainsi une taxe pour qu'un propriétaire ait le droit d'habiter dans son propre logement. En contrepartie, il est en revanche permis à ce dernier de déduire ses intérêts hypothécaires de son revenu imposable.

Cette imposition de la valeur locative pénalise tout particulièrement les rentiers. Ces derniers ont souvent remboursé leurs dettes hypothécaires et ne peuvent dès lors plus déduire d'intérêts passifs

de leurs revenus. Cela se traduit par une hausse d'impôts et une diminution équivalente des moyens à disposition.

Le 23 septembre prochain, le peuple suisse devra se prononcer sur l'initiative « Sécurité du logement à la retraite ». Celle-ci propose que toute personne propriétaire en Suisse d'un bien immobilier à usage personnel puisse choisir, dès l'âge de la retraite, de ne plus être imposée sur la valeur locative dudit bien et dès lors éviter une imposition supplémentaire sur le revenu.

A relever que si le contribuable choisit cette forme spéciale d'imposition, il ne lui sera alors plus possible de demander la déduction des intérêts de sa dette hypothécaire, ni les primes d'assurances et les frais d'administration par les tiers. Les frais d'entretien du bien immobilier resteront déductibles, mais limités à maximum CHF 4'000 par an. Cependant, les frais engagés visant à économiser l'énergie, à protéger l'environnement pourront toujours être entièrement déduits. Finalement, la décision de renoncer à l'imposition de la valeur locative sera définitive. Il ne sera donc ensuite plus possible de revenir en arrière.

Le Conseil Fédéral ainsi que le Parlement s'opposent à cette initiative, arguant qu'elle provoque une discrimination entre les propriétaires, fondée uniquement sur l'âge et qu'elle offre ainsi une possibilité d'optimisation fiscale à une catégorie de personnes déterminée, défavorisant largement les jeunes propriétaires et les locataires. La probable diminution des recettes fiscales est également mise en avant.

Les récentes initiatives du 11 mars et du 17 juin 2012 sur le thème de l'épargne-logement, visant à permettre un accès plus facile à la propriété par le biais d'incitations fiscales, ont toutes deux été largement refusées par le peuple et les cantons. Il est fort probable que la votation du 23 septembre subisse le même sort, tant il est difficile de trouver un compromis acceptable sur une thématique où les clivages entre locataires et propriétaires demeurent importants en Suisse.

A défaut d'être optimal, le texte proposé a le mérite d'inciter les propriétaires, s'ils le souhaitent et le peuvent, à se désendetter une fois arrivés à l'âge de la retraite, sans pour autant avoir à se soucier des éventuelles retombées fiscales négatives qu'un tel choix pourrait engendrer. ■

Publicité

Solu Tubes
SA
Assainissement de conduites

Garantie 15 ans

Après - Protégé Pendant - Sablé Avant - Rouillé

STOP AUX ATTAQUES DE ROUILLE ET CORROSION pour une eau propre et fluide!

ch. des Cormiers 14 - 1470 Estavayer-le-Lac - T 026 664 00 04
F 026 664 00 07 - info@solutubes.ch - www.solutubes.ch

Référendum :

Non à la révision ratée de la loi sur l'aménagement du territoire

- obligation de déclasser les zones à bâtir surdimensionnées ;
- obligation de construire dans un délai imparti ;
- réglementation fédérale de la taxe sur la plus-value.

Les modifications de loi fédérale sur l'aménagement du territoire adoptées par le parlement le 15 juin 2012 font l'objet d'un référendum dont le délai pour la récolte des signatures expire au 4 octobre 2012.

Pour en savoir plus et signer le référendum : www.lat-revision-non.ch/fr/html



Nos services ne se limitent pas à vos limites

Pourquoi choisir Léman Risco



Fulvio Gerosa

Les prestations de votre courtier Léman Risco sont ouvertes aux propriétaires de villas et de PPE.

Le marché de l'assurance est de plus en plus orienté vers la vente et le conseil par des spécialistes neutres, offrant la possibilité de souscrire les produits de toutes les compagnies d'assurance.

Effectivement, chaque produit a ses qualités et ses défauts et il évolue constamment, raison pour laquelle il est très difficile pour un particulier ou un chef d'entreprise de détecter toutes ces particularités; sans oublier l'opération « clé » d'un contrat d'assurance qui est la qualité du traitement d'un sinistre depuis la déclaration jusqu'à la perception de la juste indemnité selon la valeur du dommage.

Cette expertise relève typiquement de la compétence d'un courtier, tel que Léman Risco, intermédiaire neutre par rapport à toute compagnie d'assurance.

Nos collaborateurs ont une expérience de plus de 30 ans dans le domaine du courtage en assurances et font valoir de connaissances très étendues sur les produits de différentes compagnies ainsi que sur les lois applicables.

Pour les membres Pic-Vert ou Assprop, actuels ou futurs, nos services sont gratuits et nous pouvons intervenir et vous conseiller pour tous vos contrats d'assurances.

Si vous avez un doute sur une couverture ou sur les qualités d'un contrat, n'hésitez pas à nous contacter.

Nous tenons également à vous informer que nous sommes actuellement en négociation avec deux assureurs, en vue de conclure un nouveau contrat cadre pour les membres Assprop et Pic-Vert. Celui-ci devra permettre d'obtenir les meilleures conditions du marché dans le domaine des assurances bâtiment et ménage. Nous ne manquerons pas de vous en parler dans le prochain journal.

Entre-temps, nous réitérons notre conseil aux membres de ne pas renouveler leurs contrats sans nous demander une offre comparative.

Appelez-nous pour toute question et à très bientôt. ■



info@lemanrisco.com
T 022 338 03 10

Attention à vos bijoux de famille !

Il est toujours utile de rappeler que l'intérêt principal des cambrioleurs c'est les bijoux et l'argent.

Dans l'assurance ménage au domicile, la plupart des compagnies incluent les bijoux ainsi que les montres dans la somme d'assurance totale des biens.

En cas de vol par effraction et en dehors d'un coffre-fort, les conditions diffèrent d'une compagnie à l'autre. Les limites de couverture s'élèvent entre CHF 10'000.- et CHF 30'000.- selon les produits des assureurs.

Pour des valeurs plus importantes, il est obligatoire de les sécuriser dans un coffre-fort d'au moins 100kg ou dans un trésor emmuré. Si ces dispositions sont respectées la couverture est accordée selon la somme globale du contenu.

Nous relevons encore que pour une garantie complète des bijoux et des montres au domicile ou à l'extérieur, il est recommandé de souscrire une assurance objets de valeur.

En cas de doute contactez nous.



Ne renouvelez pas vos contrats sans faire appel à nos conseils

Nos services sont gratuits et nos avis sont neutres et indépendants.



20 ANS JUBILÉ
20 JAHRE JUBILÄUM
20 YEARS JUBILEE



La solution de sécurité la plus vendue de Suisse

*Calculé sur la base d'un package « Optiness Classic » à CHF 2'190.-, Prix hors TVA

Concept « all inclusive » !

- ✓ Etude gratuite sans engagement
- ✓ Installation et mise en service du système d'alarmes
- ✓ Traitement d'alarmes 24h/24
- ✓ Intervention adaptée grâce aux détecteurs vidéo
- ✓ Transmission des alarmes par GSM gratuite
- ✓ 2 interventions gratuites par an
- ✓ Garantie de 5 ans et maintenance

dès CHF 79.- * par mois

*Securitas Direct
... Nothing else!*

Tél. gratuit: 0800 80 85 90
www.securitas-direct.ch

Un projet Police Population pour Vernier

Genève est championne de Suisse en matière d'insécurité, et Vernier ne fait pas exception. Avec l'été, le chemin des Vidollets (et bien d'autres malheureusement) a subi une recrudescence de tentatives et de cambriolages. Ces derniers ont quadruplé en moins d'un an, passant de 12 cas en 2011 à 48 cas pour les premiers 7 mois de 2012 et les habitants n'en peuvent plus. En dehors des pertes matérielles, l'impact psychologique est important. Le sentiment d'insécurité grandit et c'est toute la qualité de vie du quartier qui est péjorée. Aussi, dès le 30 juillet, deux élus habitant le quartier (Christina Meissner et Thierry Cerutti) ont invité les propriétaires de villas du voisinage à souscrire à un projet «Police Population pour Vernier». A notre connaissance, le quartier de villas entourant Vernier Village est le premier du canton à vouloir expérimenter un projet similaire à celui mené de concert et avec succès, depuis vingt ans déjà, sous la responsabilité de la Police vaudoise (www.vd.ch/themes/securite/prevention/concept-police-population-popul). Il ne s'agit pas de se substituer à la police ou de constituer des milices mais de renforcer la collaboration entre la police et la population pour prévenir les actes criminels en tous genres. Raison pour laquelle l'appui, les conseils et les moyens du nouveau Conseiller d'Etat responsable de la sécurité, Pierre Maudet, ont été sollicités. La réponse rapide et positive du Conseiller d'Etat démontre qu'il partage notre préoccupation. Il devrait y trouver son intérêt car les résultats que nous obtiendrons en menant à bien cette action, seront très utiles à d'autres quartiers de notre commune ou de notre canton.



Entraide mutuelle et système de sécurité sont complémentaires

Au-delà de l'entraide mutuelle entre voisins, notamment en cas d'absence, on ne peut plus se permettre de laisser une maison sans sécurité. Et seuls des moyens techniques peuvent y parvenir. De l'alarme simple apposée à une fenêtre au système de sécurité relié à une centrale, la gamme est vaste. Mais il n'est pas forcément nécessaire de se blinder dans un coffre-fort pour obtenir un niveau de sécurité optimal. Il faut que les moyens soient adaptés à la situation et pour cela, les conseils d'un spécialiste sont irremplaçables. Pic-Vert et Assprop, avec leur partenaire Securitas Direct, ont décidé d'offrir une analyse gratuite et spécifique à tous les propriétaires engagés dans le projet Police Population pour Vernier qui seraient membres d'une des deux associations.

Si vous n'habitez pas dans le quartier mais que vous êtes membre et que notre

offre vous intéresse, n'hésitez pas à nous faire part de votre intérêt. Selon le succès de cette première action, l'offre sera étendue et nous ne manquerons pas de vous en informer.

Analyse gratuite et sans engagement

En exclusivité pour Pic-Vert et Assprop, Securitas Direct propose la première analyse de sécurité spécifique au domicile privé.

Cette analyse gratuite pour nos membres se base sur l'étude de rapports d'effractions qui permettent de mieux comprendre les méthodes et les habitudes des cambrioleurs. Cette étude a été développée en collaboration avec des spécialistes de la sécurité et des polices cantonales. Elle vous offre la possibilité d'évaluer le niveau de sécurité de votre domicile et vous conseille quant aux moyens à mettre en place pour améliorer votre situation. ■

Coupon à renvoyer avant le 31 octobre 2012 à Pic-Vert, CP 1201, 1211 Genève 26

L'analyse gratuite de sécurité proposée par Pic-Vert, Assprop et Securitas Direct m'intéresse.

Nom : Prénom :

Adresse :

Commune et code postal :

Tél : Email :



Nos missions

Vous assister

Être à votre écoute et vous aider: nos permanences vous permettent d'entrer en contact direct avec une personne compétente, de lui exposer les problèmes et de trouver une solution dans les plus brefs délais.

Vous protéger

Être votre porte-voix, car les missions de Pic-Vert et de l'Assprop se déclinent aussi de manière à:

- Représenter les intérêts des propriétaires individuels face à la politique d'aménagement actuelle qui privilégie la croissance quantitative et non qualitative.

- Agir tant sur les plans politiques que juridiques.
- Vous défendre contre des lois mettant en péril les intérêts des propriétaires tant sur le plan législatif que fiscal.
- Proposer, des solutions alternatives dans le respect du droit de la propriété. ■

Adhésion Assprop

Formulaire d'adhésion à renvoyer

au secrétariat Assprop - 32, ch de Grange Collomb - 1212 Grand Lancy

L'adhésion peut également s'effectuer 'en ligne' par notre site internet www.assprop.ch

Le soussigné demande son adhésion à l'Assprop en tant que propriétaire – co-propriétaire – locataire (souligner ce qui convient)

Nom _____ Prénom _____

Profession _____ Nationalité _____

E-mail _____ Année de naissance _____

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

No de tél. privé _____ No de tél. prof. _____

L'adresse privée ci-dessus ne correspond pas à celle du bien dont je suis propriétaire ou co-propriétaire. L'adresse du bien immobilier est la suivante :

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

Les statuts de Assprop sont disponibles sur le site Internet www.assprop.ch

Finance d'entrée de chf 20.- + cotisation annuelle de chf 100.-.

Date _____ Signature _____

Comment avez-vous découvert l'association? _____



*Un numéro vous manque ?
Prenez contact avec notre
secrétariat et nous nous
ferons un plaisir de vous
le faire parvenir.*

 **022 810 33 20**

Adhésion Pic-Vert

Formulaire d'adhésion à renvoyer

au secrétariat Pic-Vert - Case postale 1201 - 1211 Genève 26

L'adhésion peut également s'effectuer 'en ligne' par notre site internet www.pic-vert.ch

Le soussigné, désireux de participer à la protection des villas du canton de Genève et à la sauvegarde de leur environnement, demande son adhésion à Pic-Vert en tant que propriétaire – co-propriétaire – locataire (souligner ce qui convient)

Nom _____ Prénom _____

Profession _____ Nationalité _____

E-mail _____ Année de naissance _____

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

No de tél. privé _____ No de tél. prof. _____

L'adresse privée ci-dessus ne correspond pas à celle du bien dont je suis propriétaire ou co-propriétaire. L'adresse du bien immobilier est la suivante :

Rue _____ No _____

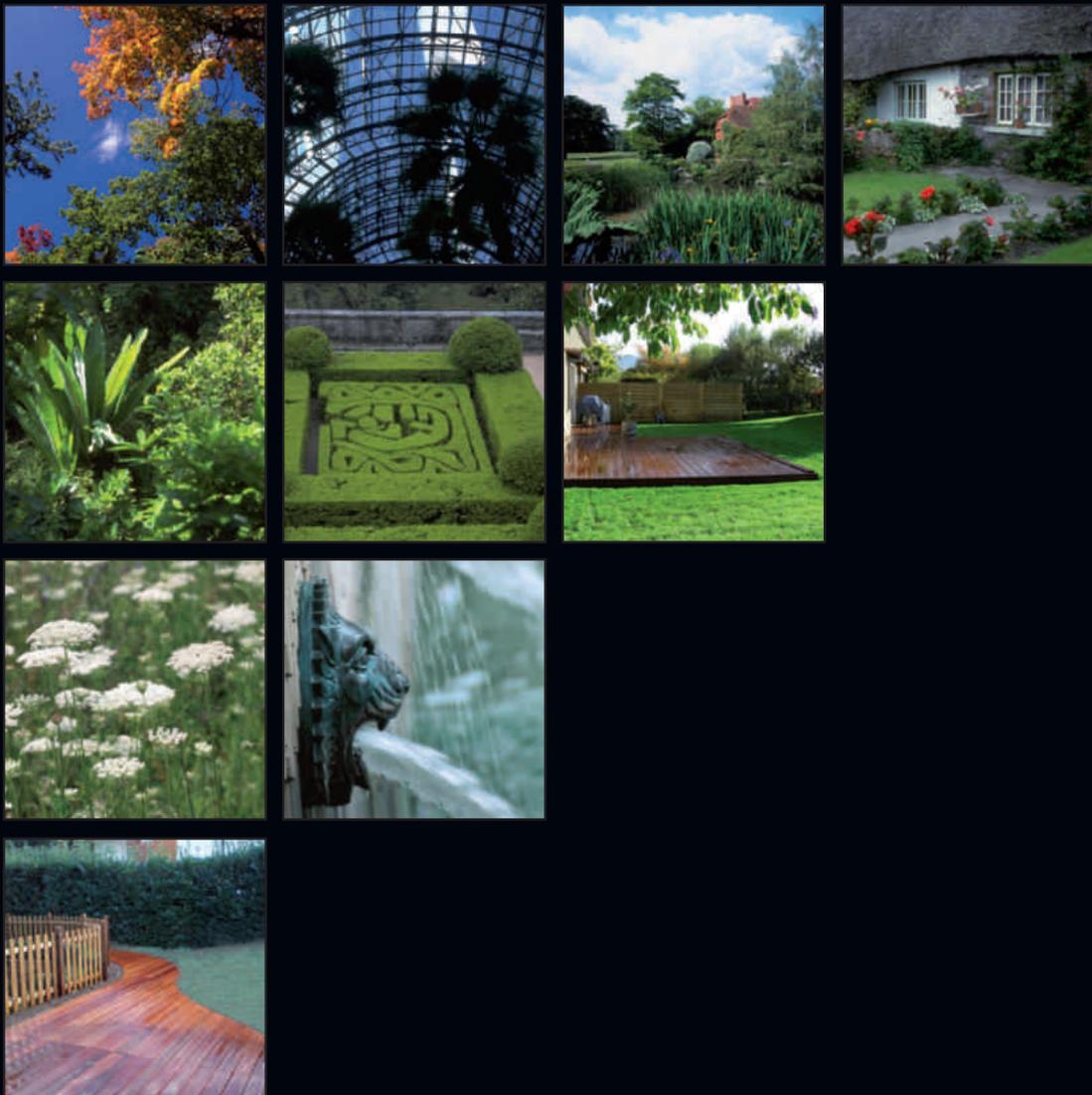
No postal _____ Localité _____

Les statuts de Pic-Vert sont disponibles sur le site Internet www.pic-vert.ch

Finance d'entrée de chf 20.- + cotisation annuelle de chf 100.-.

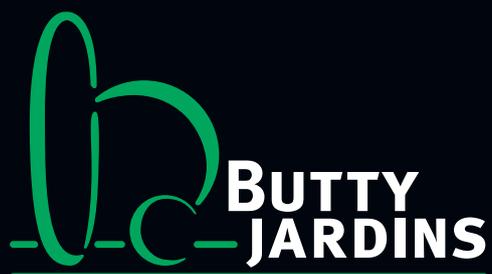
Date _____ Signature _____

Comment avez-vous découvert Pic-Vert? _____



VOTRE EDEN MÉRITE UN SPÉCIALISTE

CREATION & AMENAGEMENT
 ENTRETIEN PONCTUEL OU ANNUEL
 MAÇONNERIE PAYSAGERE
 PAVAGE & DALLAGE
 CLOTURES & PANNEAUX BOIS
 BARRIERES & PORTAILS
 PERGOLAS & SUPPORTS PLANTES
 PIECES D'EAU & BASSINS
 ARROSAGES AUTOMATIQUES
 TAILLE & TONTE
 ABATTAGE & ELAGAGE



Ch. de Sales 10 • 1214 Vernier
 T. 022 341 38 41 • F. 022 341 45 10
buttyjardins@bluemail.ch • www.buttyjardins.ch

10%
 sur toutes nos prestations
 en présentant de cette annonce!

Back

Public



Comment utili...ublic.txt

24/08/2012 09:46, 738 octets

