

n°95 - Décembre 2011

JAB

1211 Genève 26









# SOMMAIRE

**FDITORIAI** 

#### **IMPRESSUM**

#### **PIC-VERT**

Christian Gottschall, Président Guy Girod, Vice-président Christina Meissner, Secrétaire générale

#### COMITÉ

Me Pierre Banna, 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** 

© Image de couverture : Fotolia



PIC-VERT Association pour la propriété individuelle et pour un habitat durable Case Postale 1201 – 1211 Genève 26

Bureau ouvert le matin de 8h30h à 12h30 (fermé le mercredi) Tél. 022 810 33 20 / Fax 022 810 33 21 E-mail: info@pic-vert.ch www.pic-vert.ch

Le journal de l'Association paraît 4 fois par an.

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



EDITORIAL	5
DOSSIER: Comment les villas occupent le Grand Conseil	7
ACTUALITÉ: Le plan directeur ne fait pas l'unanimité Elus, médias et zone villas	9 11
TERRITOIRE: Ensemble c'est possible	12
MAISON: L'énergie fossile reste essentielle	15
JARDIN: Faut-il nourrir les oiseaux en hiver?	16
QUALITÉ DE VIE: Vers une web-démocratie?	19
LA PLUME EST À VOUS	22
PERMANENCES:	
JURIDIQUE	23
ASSURANCE	25
FISCALITÉ	26
VOTRE PIC-VERT	28

### PERMANENCES PIC-VERT

Préparez vos questions avant d'appeler. Si vous les transmettez par fax ou par courriel ne dépassez pas une page. Limitez votre entretien à 10 minutes. D'autres membres essayent d'atteindre ce numéro.

### **ARCHITECTE ©** 022 777 1.618

Lundi de 16h à 18h e-mail: ogi@eco-logique.ch Tous conseils d'architecte pour vos villas, gratuits durant la permanence. Mandats extérieurs, sur place, expertises à tarifs privilégiés. Voir le site Pic-Vert sous «Permanences» concernant les conditions.

## **ASSURANCES**

**(**) 022 338 03 11

Tous les jours 24/24 h. 7/7 e-mail: info@lemanrisco.com www.lemanrisco.com Cette permanence est ouverte à tous

nos membres, y compris ceux qui ont des assurances autres que celles proposées par Pic-Vert.

## **FINANCEMENT**

**(**C) 022 375 71 62

Lundi au vendredi de 13h30 à 17h30

UBS SA, notre partenaire, répond à vos questions liées aux financements hypothécaires, crédits de construction ou rénovation et offre des conditions spéciales aux membres Pic-Vert.

### **FISCALITÉ**

**(**) 022 787 09 90

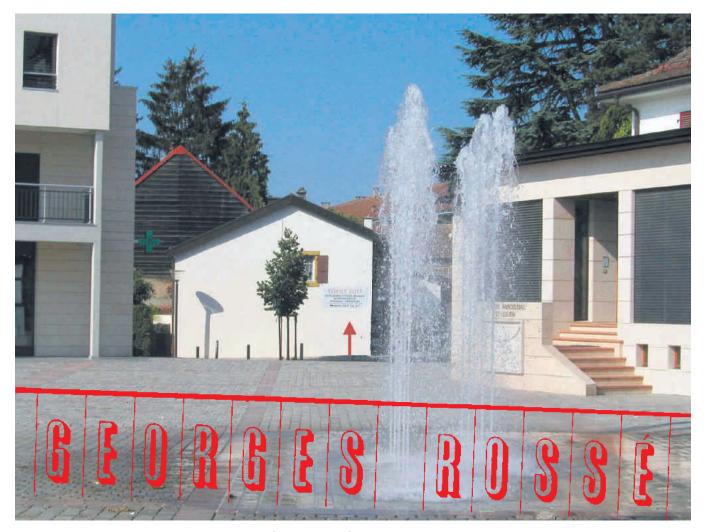
Mardi de 14h à 16h e-mail: fiscal@pic-vert.ch

#### **JURIDIQUE (**C) 022 810 33 23

Lundi de 14h à 16h Mercredi de 10h à 12h e-mail: juridique@pic-vert.ch

Fax 022 810 33 21

Fermeture annuelle du 23 décembre 2011 au 13 janvier 2012 inclus .....



ENTREPRISE À VOTRE ÉCOUTE DEPUIS 45 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



Christian Gottschall Président

2011 aura été une année chargée pour Pic-Vert. Sur le plan interne, nous avons procédé à une réorganisation au niveau administratif (simplification et mise à jour de nos procédures de travail) et informatique (nouveau matériel). Pour nos membres, nous avons complété nos offres de prestations pour apporter toujours plus de services disponibles. Sur le plan externe, les enjeux fondamentaux que représente le Plan Directeur Cantonal proposé par notre gouvernement pour l'avenir de notre canton ont été indiscutablement les temps forts de notre engagement. Votre comité, fortement appuyé par notre Secrétaire générale, a analysé le projet de Plan Directeur Cantonal 2030 (PDCn 2030) et transmis aux élus de 16 communes des dossiers mettant en évidence les enjeux et les effets négatifs de ce PDCn 2030. Ces fiches et nos courriers se trouvent sur notre site Internet www.pic-vert.ch/actualités.

La fin d'année est souvent propice aux bilans, aux réflexions sur les actions menées et celles qui restent à réaliser. Nous avons trouvé intéressant de faire un parallèle entre la crise profonde qui se précise actuellement dans le monde et dont les conséquences à court et moyen termes sont encore difficiles à estimer, et les propositions de développement faites à Genève.

En effet, les cycles économiques de haute et de basse conjoncture sont de plus en plus courts. Les évènements se bousculent à un rythme beaucoup trop rapide pour prédire ce que l'avenir nous réserve. Dès lors, prévoir un PDCn pour 2030 basé sur des perspectives économiques de croissance effrénée du début des années 2000 avec son cortège de fortes nuisances et d'incohérences, revient à foncer à 200 km/h sur une route qui devient de plus en plus tortueuse et difficile à appréhender.

Faut-il pour autant rester spectateur et assister sans réagir? Au contraire, ces situations difficiles, de plus en plus fréquentes, doivent nous inciter à réfléchir aux moyens à se donner pour reprendre tout ou partie de notre destin en main. Créer un cadre économique et social solide qui permette d'être moins dépendant des aléas conjoncturels doit être le moteur de nos réflexions.

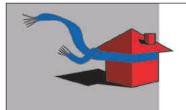
Genève montre toute l'étendue du décalage entre les propositions de développement faites par nos autorités et la réalité des besoins. Alors que nous avons besoin d'emplois locaux à forte valeur ajoutée issus d'un développement endogène de l'économie réelle qui résiste mieux aux cycles des crises, notre gouvernement propose un modèle de croissance effrénée, avec la création d'emplois souvent précaires dont les centres de décisions sont hors du canton. Ce qui nous attend à la clef, c'est la destruction du cadre de vie qui est justement la force unanimement reconnue par tous ses habitants. Il est difficile d'y voir autre chose qu'une «Genferei» de plus.... dont nous nous passerions bien!

Pour conclure cette année 2011 sur une note résolument optimiste, Pic-Vert vous offrira dès l'édition de mars prochain une rubrique sur les aménagements, constructions ou rénovations de maisons particulièrement réussis. Il existe en effet un grand nombre de magnifiques réalisations que nous avons souhaité partager avec nos membres. Qui sait, vous aurez ainsi l'opportunité de saisir la ou les bonnes idées à utiliser directement chez vous.

L'ensemble des membres du comité et de l'administration de Pic-Vert se joignent à moi pour vous souhaiter d'excellentes fêtes de fin d'année et une année 2012 pleine de succès.

C'est avec grand plaisir que nous avons appris la récente nomination au poste de présidente de la Commission de l'aménagement du Grand Conseil de notre secrétaire générale, M<sup>me</sup> Christina Meissner, place occupée précédemment par M. Christophe Aumeunier, député PLR et secrétaire général de la Chambre Genevoise Immobilière (CGI).

Nous sommes certains que M<sup>me</sup> Christina Meissner aura à cœur de remplir sa fonction avec toute la probité, la compétence et l'ardeur au travail que nous lui connaissons. Au nom de tout le comité, nous tenons à la féliciter et à lui souhaiter une excellente année de présidence.





 36, rue Peillonnex 1225 Chêne-Bourg

• T: 022 348 18 03 • F: 022 348 69 81

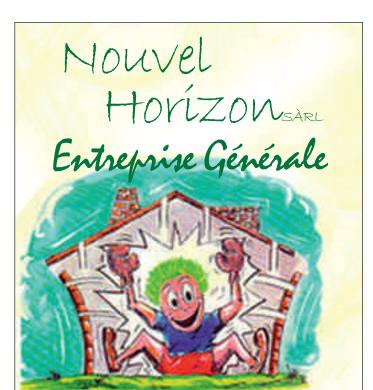
• E: info@durlemann.ch

www.durlemann.ch

Installation Rénovation Entretien Dépannage 24h/24

Energie renouvelable | Pompe à chaleur | Energie solaire

pour la protection de l'environnement



CRÉER DES ESPACES

LE SPÉCIALISTE POUR AMÉNAGER VOS COMBLES & **SURÉLEVER VOSTOITURES** 

## RÉNOVATION-TRANSFORMATION

Ch.faub.cruseilles 12 1227 Carouge 022 301 25 30 nouvelhorizon@bluewin.ch www.nhorizon.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

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

e-mail: v.gindre@bluewin.ch

## CHAUFFER AU MAZOUT

## COMBUSTIBLES BOYEY SA

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

Tél 022 753 24 12 Fax 022 753 25 35

## O

# Comment les villas occupent le Grand Conseil



Christina Meissner Secrétaire générale

Dans le journal Pic-Vert de décembre 2010, Guy Mettan député et membre du comité Pic-Vert écrivait:

«Il faut se faire une raison: être propriétaire de villa à Genève est un handicap plus qu'un avantage aux yeux de très nombreux élus genevois. Pas seulement parce que nous sommes une minorité, tout juste 20% des ménages en comptant tous les propriétaires de logements, mais parce qu'il existe au Parlement une série de lobbies qui, à droite comme à gauche, stigmatisent insidieusement les propriétaires de villas et les caricaturent en adversaires de la construction de nouveaux logements. Pour les uns, c'est la défiance à l'égard de la propriété privée qui les rend suspects. Et pour les autres, proches de certains milieux immobiliers, les villas font obstacle aux déclassements de zones et à la construction des immeubles de rente dont ils rêvent de garnir leur portefeuille. C'est très désagréable. Mais nous ne sommes pas démunis d'arguments politiques pour défendre notre point de vue.»

Que s'est-il passé en une année? Les déclassements de zones villas se sont succédés à un rythme effréné et l'attitude des élus n'a pas fondamentalement changé mais de nombreux textes déposés ont permis de remettre la cause sur le devant de la scène ou plutôt de l'arène.

 M1899 pour la compensation des surfaces déclassées dans la zone villas.



Déposée le 2 septembre 2009 soit par l'ancien parlement, la motion de Guy Mettan (PDC) était la première à se préoccuper du relogement.

- M 1989 Déclassons en zone 3 les terrains en zone de développement 3 depuis plus de 15 ans, motion de Stéphane Florey (UDC) déposée le 3 décembre 2010. Elle vise à ce que les prix du marché puissent à nouveau être appliqués pour la vente des biens immobiliers situés dans des zones de développement sur lesquelles, faute de dédommagement adéquat, aucun propriétaire n'est prêt à vendre.
- PL 10844 Construire du logement sans léser le propriétaire, projet de loi de Christina Meissner (UDC) déposé le 24 juin 2011. Ce texte propose une modification de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEx-GE) qui consiste à préciser que l'indemnité prévue par la loi doit être suffisante pour assurer le relogement du propriétaire.
- PL 10891 Préserver la zone villas, projet de loi d'Olivier Jornot (PLR)

déposé le 15 novembre 2011. Ce texte ne renonce pas à la densification de la zone villas en zone urbaine et périurbaine prévue dans le Plan directeur cantonal. Il propose, plutôt que de faire disparaître la zone villas, de favoriser une densification raisonnable en modifiant les dispositions relatives au taux d'occupation du sol de 20% à 25%.

Si certains textes ont dû patienter longuement avant d'être examinés, tous se trouvent aujourd'hui auprès de la Commission de l'aménagement du Grand Conseil et reviendront en 2012 devant le parlement pour être adoptés ou ...rejetés.

Si le premier objectif, celui de ne pas oublier le propriétaire individuel, a été atteint, le deuxième, éviter que celui-ci ne soit lésé, ne l'est pas encore et nécessitera de rester plus que jamais attentif et actif tout au long de l'année 2012.

Pour en savoir plus: Ces textes sont disponibles sur le site Internet du Grand Conseil http://www.ge.ch/grandconseil et sur notre site Internet www.pic-vert.ch

### FIDUCIAIRE PATRICK TRITTEN



Déclarations fiscales, conseils fiscaux, impôts immobiliers, comptabilité et révision

Ancien contrôleur fiscal (affaires immobilières) et chef service de taxation

23, rue de la Fontenette - 1227 Carouge - 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

Depuis 45 ans, des travaux de 1 qualité



Devis gratuit TVA offerte pour les membres de Pic-Vert (soit 7,6% de rabais)

079/301 00 02 ou 022/793 20 36

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

# Régovation S.A.

Amélioration et transformation de votre intérieur. Rénovation de façade. Un seul interlocuteur en tant qu'Entreprise Générale.

11, Avenue Dumas 1206 Genève - Suisse www.demirci-renovation.ch

**7** +41 22 344 25 05 © +41 79 206 83 68

## 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

# 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



Staff - Moulage - Décoration - Plafonds suspendus Cloisons légères - Cloisons mobiles

Tél. +41 (0)22 348 39 64 - Fax +41 (0)22 349 21 02

www.mazzoli.ch



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

# 0

# Le plan directeur ne fait pas l'unanimité



Christophe OGI Membre de la CAT

# Les résultats de l'enquête publique

L'enquête sur le Plan directeur cantonal (PDCn) a suscité plus de 600 prises de positions l'été dernier. La commission d'aménagement du territoire (CAT) s'est réunie en novembre pour les analyser. Il ressort 3 éléments principaux:

- Le manque de clarté du plan.
- Le manque de liens entre les objectifs et les mesures.
- Les contradictions entre ce plan et les plans directeurs communaux.

Ce PDCn inquiète les communes, la population et les associations d'habitants dont Pic-Vert notamment. Une fois ce plan accepté (+100'000 habitants), quelles concessions faudra-t-il encore faire et à quel prix? A l'évidence, nous ne maîtrisons pas notre croissance démographique. Les avantages d'un accroissement de la population, subi et non choisi, et donc de l'extension de la ville, ne sont de loin pas manifestes. Par ailleurs, d'autres faiblesses sont soulignées. On relève le gaspillage d'espace en zone industrielle. On attend de la zone agricole qu'elle contribue efficacement à la sécurité alimentaire avant tout. Quant au concept de la mobilité, il est à revoir et les déplacements doivent être beaucoup mieux organisés.

## Les débats

Ils oscillent généralement entre une aile gauche qui stigmatise les «égoïstes»,



Extrait du plan directeur cantonal 2030.

propriétaires de villas, consommant trop d'espace et une aile droite qui voit le salut de Genève dans l'augmentation des constructions, persuadée de pouvoir faire rimer quantité avec qualité. La zone villas se retrouve bien souvent au centre des débats car convoitée par tous. Lors de cette séance automnale, c'est une nouvelle analyse qui a été présentée. Elle affirme en substance que si les propriétaires de villas bloquent le processus, c'est parce que celui-ci a été mal compris. Ils s'inquiètent du non respect des plans communaux car ils redoutent un déclassement en «zone de développement 3» de leur quartier mais seraient d'accord avec une densification douce de la zone villas... Pour le reste, la population semble d'accord avec 80% du PDCn, il suffirait de l'informer convenablement sur les 20% restant... Permettez-nous de douter de cette analyse.

## Et après

Pour avoir une chance d'être approuvé, le futur PDCn ne doit pas être perçu comme un «machin» diffus, compliqué, coûteux et incompréhensible. Actuellement, la formule résumée de ce PDCn, «Une agglomération compacte verte et multipolaire» fait l'unanimité de la commission, pas sa transcription sur la carte. Alors que les préavis des communes s'annoncent pour beaucoup défavorables, de nouvelles séances de travail sont demandées par certains membres de la commission désireux d'utiliser la CAT non seulement comme un organe consultatif mais également comme un instrument de proposition actif. La demande a été acceptée. Affaire à suivre donc...





255, route de St-Julien 1258 PERLY Tél. 022 - 771 44 74 Natel 079 - 606 30 60



- Pose de verres isolantsMenuiserie
- Menuiserie
   Jean Simond

202, route de Veyrier 1234 Vessy Natel 076 380 47 57 Tél. 022 784 30 04



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





## Elus, médias et zone villas



Christian Gottschall Président Pic-Vert

Quand les élus relayés par les médias parlent de la zone villas, c'est en général en mal. C'est d'autant plus regrettable que lorsque la parole est donnée aux habitants, l'opinion est toute autre. Au-delà d'un mode de vie, les quartiers de villas représentent des ilots de verdure, des lieux de vie et de promenade appréciés. Les détruire, c'est aussi détruire une partie de notre histoire et de notre culture.





Le 27 novembre, Chêne-Bougeries a refusé le plan localisé du Challendin que le conseil municipal avait approuvé. La population a suivi les associations d'habitants qui ne souhaitaient pas d'un énorme bâtiment à prépondérance commerciale et préférait un projet plus respectueux du site et de ses qualités. Le Conseil d'Etat et notamment Mark Muller, saura-t-il écouter les électeurs, aller à leur rencontre dans les communes? Il est permis d'en douter. En effet, le même week-end, dans la Tribune de Genève, un autre article relayait la volonté du parti politique de Mark Muller, le PLR, «de mieux exploiter la zone villas». A travers des chiffres fallacieux, cet article relayait, une fois de plus, l'idée que les propriétaires de villas à Genève sont condamnables car ils occupent une grande partie de la zone constructible, qu'ils empêchent ainsi le développement et la densification effrénée du canton planifiée par nos autorités et qu'il est, de ce fait, nécessaire et justifié de jeter l'opprobre sur eux.

Sur les 3'000 hectares de zones villas à Genève, 1'400 sont en réalité non constructibles car destinés aux établissements de soins (hôpital de Belle-Idée avec 50 hectares, organisations internationales - 55 hectares, sans compter les réserves de terrain -, les cours d'eau, les bordures de lac - 200 hectares -,

les infrastructures, les ambassades, consulats...). Tenir compte de cette réalité, c'est donner une plus juste mesure de la superficie réelle de la zone villas et de montrer qu'elle se situe dans une dimension tout à fait comparable aux autres cantons. C'est également l'occasion de rappeler que la zone villas est habitée en grande partie par des personnes qui ont investi l'essentiel de leurs économies dans leur logement et qu'elle répond aux attentes d'une population de genevois et d'expatriés.

Quant au PLR, à travers son projet de loi de densification de la zone villas, il privilégie l'urbanisation en zones périurbaines comme le prévoit le projet de Plan Directeur Cantonal 2030 (plus de 100'000 habitants d'ici à 2030) et la densification plus mesurée des zones villas éloignées du centre. De façon plus directe et pragmatique, cette vision permet certainement aux promoteurs immobiliers du canton de se frotter les mains et de constater qu'ils sont toujours aussi bien défendus. Les communes déjà très densifiées situées dans ces zones apprécieront certainement. Les Genevois qui souffrent également tous les jours d'une dégradation exponentielle de leur cadre de vie en terme de mobilité, de qualité de vie ou de sécurité apprécieront également.

## •

# Ensemble c'est possible



Laurent Bertoldi Ing. EPFL et Copropriétaire engagé

Notre canton va inexorablement se transformer, avec l'agglomération francovaldo-genevoise, en une sorte de mégalopole.

Genève devra ainsi se préparer, sans pour autant sacrifier son environnement, à une croissance démographique moyenne, d'environ 5'000 habitants par an. La construction annuelle de l'équivalent de 100 cages d'escalier de 8 étages sera nécessaire. Chaque année environ 250'000 m² de terrains constructibles, auxquels il va falloir ajouter les surfaces nécessaires aux infrastructures et aux édifices productifs, devront être consacrés aux nouveaux venus.

Construire plus haut et plus dense, est possible mais est-ce viable? Pour les édifices productifs probablement, mais pour les logements c'est moins sûr.

- Où trouver les surfaces adéquates?
- Quels seront les critères appliqués lors d'éventuels déclassements?
- Quelles seront les conséquences environnementales de la construction annuelle de 100 immeubles sur un territoire nécessairement limité, et pourra-t-on encore garantir une production alimentaire raisonnable et de proximité?
- Que recherchent les propriétaires de terrains constructibles, de villas ou d'appartements?
- Nos voisins seront-ils toujours aussi disposés à nous fournir l'énergie, les matières premières et les aliments nécessaires à notre développement?
- Peut-on encore envisager de construire des villas et si oui, quelles devront être leurs caractéristiques?
- A quoi ressembleront les villas, les immeubles, les copropriétés de demain?
- Comment peut-on faciliter l'accès aux logements?

Autant de questions auxquelles il va bien falloir un jour répondre. Elles s'adressent à l'ensemble des propriétaires. Elles concernent la protection de l'environnement, les assainissements énergétiques, la production d'énergie, les coûts des constructions, l'accès à la propriété et finalement les charges d'exploitation. Répondre à ces questions pour la construction de villas comme d'immeubles passe par le respect de certaines règles de base, à savoir:

## Respecter:

- La vie socio-culturelle du territoire d'implantation, en évitant notamment des fluctuations excessives du nombre d'habitants.
- L'environnement, en limitant l'érosion des surfaces végétales, de la faune et de la flore d'origine.
- L'individu, en lui assurant une surface habitable propice à la vie familiale et un environnement urbain socialement fonctionnel.
- Le voisinage, en garantissant une vie sociale responsable, participative et conviviale dans un environnement sain et sûr.

## Ne pas gaspiller:

- Le sol, tout en évitant une trop forte densité de population.
- L'énergie et l'eau, tout en évitant des investissements démesurés.
- Le capital, en visant l'efficience au niveau des constructions, achats et contrats.

## Partager:

- Certaines infrastructures privatives (chaufferie, garages, locaux et parcs récréatifs, service d'immeubles, contrats de maintenance, etc.)
- L'information et les moyens entre propriétaires ou copropriétaires en particulier dans le domaine des nouvelles technologies.

## Comment?

A travers **l'acceptation d'une charte de bonne conduite** plutôt qu'à travers une batterie de lois, souvent mal comprises ou mal interprétées.

Les nouvelles constructions, et en partie aussi les anciennes, quel que soit leur nombre d'étages, pourraient répondre aux caractéristiques indiquées ci-dessous:



- La plupart des pièces non habitées (caves, buanderies, chaufferies, garages, locaux techniques, etc.) se trouveront sous terre, afin de limiter le gaspillage du sol en surface.
- La perte d'espace vert au sol sera récupérée sur les balcons (bacs incorporés aux parapets), éventuellement au niveau des fenêtres (bacs incorporés à la partie externe des fenêtres), sur la toiture (toitures végétalisées), ainsi qu'au niveau d'éventuelles terrasses.
- Les édifices, nouvellement construits, devront être de qualité et particulièrement respectueux de l'environnement

- (Haute qualité environnementale (HQE), MINERGIE-A® / BEPOS, etc.), en rendant les logements énergétiquement les plus autonomes possible (panneaux solaires, micro turbines, échangeurs de chaleur (PAC), etc.).
- La pollution engendrée par les matériaux utilisés dans le bâtiments devra être limitée.
- L'eau de pluie devra être utilisée sur place, de même que tout ce qui peut être recyclé comme les déchets végétaux grâce au compostage. Des plantages urbains au pied des immeubles ou en toitures pourraient et y contribuer.
- Dans les zones urbaines, la végétation devra être abondante, diversifiée et offrir un environnement agréable en toutes saisons aux habitants tout en permettant aux petits animaux sauvages (oiseaux, écureuils, insectes, etc.) un juste développement et une progressive réapparition. Les enfants doivent pouvoir découvrir et profiter de la nature, dans leurs quartiers, et non pas seulement à la télévision, ou de manière sporadique ailleurs ou durant les vacances.

Une charte quantifiée, garantissant une gestion saine et transparente des édifices, devra être définie et son respect encouragé. Elle pourrait par exemple conseiller de:

- Limiter les honoraires de gestion et d'administration à 1.5 ‰ de la valeur assurée du bâtiment concerné.
- Alimenter sainement les fonds de rénovation et les placer correctement.
- Adhérer à un contrat cadre pour les assurances bâtiment. RC et éventuellement ménage.
- Se référer à un site comparatif transparent des coûts, propre à la gestion des copropriétés, pour tout ce qui concerne les contrats d'assurances, le service d'immeuble, les honoraires d'administration et de gestion, les frais d'entretien, les réparations, les placements des fonds énergie ou de rénovation, etc.

## L'évolution du parc immobilier

Quant au parc immobilier actuel, que peut-on encore faire pour améliorer sa gestion, le rendre plus accessible, agréable, respectueux de la personne et de l'environnement? Analyser régulièrement les frais annuels de notre maison, immeuble ou appartement. Faire le nécessaire afin que les charges fixes diminuent au moins de 30 à 40 %, puis réinvestir les économies réalisées dans l'assainissement du bâtiment comme par exemple:

L'assainissement énergétique (installation de mitigeurs et de vannes thermostatiques, de nouvelles fenêtres, de meilleures isolations, d'éclairage à LEDs avec horloges, de détecteurs crépusculaires et de mouvements, des électroménagers à basse consommation; optimisation de l'éclairage, de l'électronique domestique et de la ventilation, de séchoirs à condensation; remplacement de la chaufferie, etc.).

- La diminution de la consommation d'eau (réducteurs de débit pour les douches et robinets, chasse d'eau économique, etc.).
- La production d'énergies thermiques et électriques économiquement viables.
- Une juste attribution au fonds de rénovation afin de pouvoir effectuer le moment venu, les interventions décrites ci-dessus.

Certaines interventions nécessitent de tenir compte de l'âge moyen des propriétaires, et doivent être accompagnées d'incitations fiscales proportionnelles à l'âge. Les propriétaires âgés doivent pouvoir amortir de leur vivant les interventions envisagées au lieu d'être pénalisés par la valeur locative lorsqu'ils assainissent énergétiquement leur logement.

## Disponibilité et coûts des terrains constructibles

La pression démographique des prochaines années aura une forte influence sur le coût des logements. Certains propriétaires ne seront pas pressés de vendre, préférant attendre une substantielle augmentation des prix. L'environnement sera certainement mis à dure épreuve, car, en général, la spéculation immobilière, si elle n'est pas honnêtement encadrée, n'est tendre ni avec le milieu naturel, ni pour les habitants.

Pour éviter le pire des scenarii on pourrait envisager de:

Construire, sur pilotis, sur le lac; en respectant les normes les plus sévères sévères pour limiter les atteintes à l'environnement. La protection des

- sites pose évidemment problème, mais a-t-on toujours le choix?
- Remblayer des parties de lac, pour la construction tout en recréant rives moins artificielles. L'écosystème riverain y gagnerait après avoir certes été malmené par les chantiers. Le long de ces nouveaux quais seraient alors construits des logements de qualité, particulièrement respectueux de l'environnement.
- Superposer les usages en édifiant, comme le «Ponte Vecchio» de Florence, des ponts surmontés d'édifices au-dessus de l'eau ou des voies de circulation.

## Accès aux logements et fonds propres

Les banques, qui ont bénéficié d'aides publiques substantielles, devraient renoncer à exiger des fonds propres de la part des futurs propriétaires, dès lors que trois conditions se trouvent remplies:

- 1. Le coût du logement ne dépasse pas les 30% du revenu.
- 2. Ledit logement respecte certaines normes socio-environnementales.
- 3. En cas de location, le montant du lover couvre les frais effectifs du logement.

Ceci afin de permettre aux jeunes, qui en ont la possibilité, d'acquérir leur logement principal, quel que soit leur soutien familial. Toutes ces propositions méritent d'être développées et partagées, c'est le but de cet article.



# L'énergie fossile reste essentielle

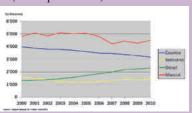


Christina Meissner Secrétaire générale

Le pétrole, le gaz naturel et le charbon représentent plus de 85% de la consommation primaire d'énergie dans le monde. En Suisse, le pétrole et le gaz naturel couvrent ensemble 55% de nos besoins. A l'heure où l'on parle de renoncer au nucléaire et de privilégier les énergies renouvelables, force est de constater que les hydrocarbures restent la source d'énergie la plus utilisée. Qu'il

### Le pétrole en Suisse c'est:

- Du mazout, de l'essence, du diesel et du kérosène.
- 29 sociétés pétrolières d'importation et plus de 300 marchands de combustibles
- 100% de produits importés
- 1/3 sous forme de pétroles bruts provenant essentiellement d'Azerbaidzian et du Kazakstan (raffinés à Collombey et à Cressier)
- 2/3 sous forme de produits raffinés provenant essentiellement d'Allemagne (53%)
- L'Union Pétrolière, l'association faîtière de la branche en Suisse (www.petrole.ch)



Consommation annuelle en Suisse



s'agisse de chauffage, ou de mobilité, le pétrole est partout et sait se rendre indispensable. Si la technologie a permis de rendre avions et voitures nettement moins gourmands, l'augmentation du nombre a compensé l'économie et l'on consomme toujours autant d'hydrocarbures.

Si notre canton abrite un des plus importants stocks pétroliers de Suisse, les fameuses citernes de Vernier, ce n'est pas par hasard. C'est à Vernier qu'aboutit le pipeline de Marseille. La proximité de l'aéroport, du rail et de la route en font le lieu idéal pour le stockage.

Les dépôts pétroliers de Vernier permettent de disposer de 4,5 mois de stock en cas de crise majeure. Les standards de sécurité sont très élevés et font l'objet d'investissements conséquents et constants pour minimiser les risques et réduire l'impact en cas d'accident.

#### Les dépôts pétroliers genevois

Les citernes: les 5 sites de stockage à Vernier se déclinent en une centaine de citernes de taille variable pouvant contenir 400 millions de litres. Ces citernes sont approvisionnées essentiellement par pipeline, un modèle de transport sûr et écologique. Quant au kérosène destiné à l'aéroport, il transite par ces dépôts et par pipeline également.

Le pipeline: 12 km de tuyaux arrivent à Saint-Julien en provenance de Marseille. Ils traversent la campagne et le Rhône pour aboutir à Vernier au terminal de la société gestionnaire, Sappro SA. Le pipeline transporte 1 million de m³ par an soit 70% des produits consommés dans la région. Le pipeline, c'est aussi 1'200 camions en moins sur la route.

## Déplacer les citernes de Vernier?

Les compagnies pétrolières sont propriétaires des terrains ou en droit de superficie à très long terme. Le déplacement étant une opération extrêmement complexe et coûteuse, et les lieux alternatifs sans doute inexistants, il est permis d'en douter. Pourtant, les verniolans ne perdent pas espoir et appellent canton et pétroliers au dialogue. Des solutions de stockage plus rationnel existent mais pour les envisager, il faudrait commencer par discuter ensemble en toute lucidité et sérénité. Depuis bientôt dix ans, le canton préfère ignorer les appels et multiplier les études. Dans ces conditions, les dépôts pétroliers resteront à leur emplacement actuel durant plusieurs décennies encore et ce ne sera pas la faute des pétroliers.

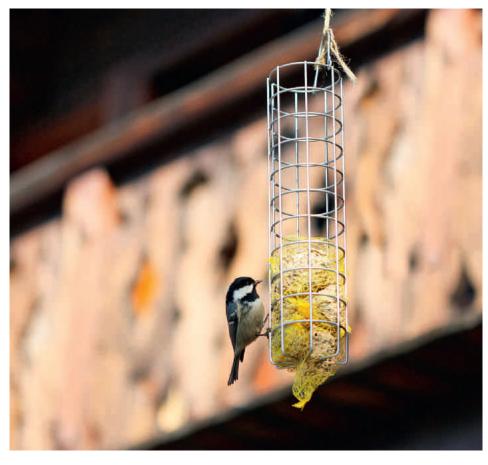
# 0

# Faut-il nourrir les oiseaux en hiver?

Avec l'arrivée de l'hiver, les commerces proposent une grande variété de nourriture pour oiseaux en liberté, ainsi que des mangeoires de toutes sortes certaines maisons pour oiseaux sont si belles qu'on a vraiment envie de les installer dans son jardin! Mais si on veut vraiment aider les mésanges, les rouges-gorges et autres pinsons, la bonne formule n'est pas la mangeoire car c'est un lieu de propagation des maladies et des parasites. En effet, les oiseaux se succèdent en grand nombre sur les mêmes perchoirs; et comme ils ne font pas qu'y manger, leurs déjections contaminent non seulement la mangeoire, mais aussi les graines tombées au sol, qu'ils finissent aussi par avaler...

Le nourrissage en mangeoire n'est donc conseillé qu'à titre temporaire, lorsque la neige recouvre le jardin ou si un gel persistant rend le sol trop dur à fouiller. Il ne faut pas oublier que les oiseaux sauvages qui survivent dans les lieux habités sont malins et qu'ils ont appris à survivre par temps froid bien avant que la mode des mangeoires ne s'installe.

Ceci dit, si on tient à avoir une mangeoire pour observer les oiseaux, on la maintiendra propre en la désinfectant régulièrement à l'eau bouillante, on y versera de la nourriture de qualité, et on la placera dans un endroit dégagé, afin que les chats ne puissent pas se tenir en embuscade.



## N'oubliez pas l'eau!

Comme nous, les oiseaux mangent et... boivent même en hiver. Il est donc important de prévoir un accès à l'eau. Qu'il s'agisse d'un plan d'eau ou d'une simple écuelle, il s'agit surtout de faire en sorte qu'elle soit dans un endroit sûr ou bien dégagé tout comme la mangeoire.

# L'idéal, c'est que le jardin lui-même soit une table hivernale

On peut déjà y penser en taillant les arbustes et la haie, c'est-à-dire en préservant les branches qui portent des petits fruits. Beaucoup d'espèces se nourrissent des fruits de l'églantier, du troène, du sorbier, du fusain, du cornouiller sanguin, etc. Ces arbustes sauvages indigènes favorisent non



Viorne obier.

seulement la survie de nos oiseaux en hiver, mais aussi celle de toute la petite faune durant toute l'année, papillons compris.

Au moment de nettoyer son jardin, on peut laisser au sol les glands, les noisettes, les faines des hêtres, bref tout ce qui ressemble à des graines. On peut aussi conserver des feuilles mortes et des branches mortes sous la haie ou les mettre en tas dans un coin du jardin. Ces déchets végétaux serviront de lieux de vie à des petits invertébrés (vers, insectes, araignées, escargots...) que les oiseaux ont l'art de dénicher. Et avant d'arracher une plante desséchée, on peut regarder si elle porte des graines et la laisser à la disposition des becs affamés. Un coin d'herbe non tondu servira aussi de mine de nourriture.



Un coin de compostage permet non seulement de transformer les déchets de cuisine et de jardin en un terreau riche en engrais, mais c'est aussi une source de petits invertébrés (ils participent



Cornouiller sanguin.

au processus de compostage) que les mésanges et les merles visitent tout particulièrement en hiver.

Enfin, au moment de choisir une nouvelle plante pour son jardin, le bon réflexe est de se poser la question: «Produit-elle des fruits ou des graines qui peuvent nourrir les oiseaux?» Il faut savoir que beaucoup de plantes d'ornement sont stériles. Certaines ont des fleurs magnifiques mais qui ne produisent ni pollen ni nectar pouvant restaurer le moindre papillon. C'est le cas, par exemple, de certaines variétés de cerisiers du Japon, dont les parties sexuelles des fleurs se mutent en pétales supplémentaires.

## La Charte des Jardins



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. Environ un millier de jardins en Suisse romande se sont déjà engagés à préserver la biodiversité (voir à ce propos l'article paru dans le numéro de Pic-Vert de juin 2011).

www.charte-des-jardins.ch

Charte des Jardins - 8, rue des Maraîchers - 1205 Genève - Tél. 022 809 40 59

# Le bon choix

John Deere, une gamme de machines traditionnelles et automatiques







## **Chalut Green Service**

www.chalut-greenservice.ch

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





#### 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





# •

## Vers une web-démocratie?



Christophe Ogi Architecte HES

Qui n'a jamais rêvé d'un monde plus simple? Internet et l'informatique ont changé profondément nos vies et sont en passe de bouleverser notre conception même de la réalité. Comment ne pas imaginer un futur qui suive cette évolution? Voici quelques pistes d'organisation pour plus d'efficacité et surtout pour une réduction considérable du gaspillage des moyens à disposition. Imaginez une société sans doctrine politique où règnent pragmatisme, simplicité et efficacité. Une société où la responsabilité collective est assumée par chacun avec un système de décisions basé sur la moyenne des avis.

#### Une démocratie d'initiatives

«Imaginez» un système dans lequel des citoyens se groupent en association autour d'un projet commun. Cela implique que tout citoyen qui le souhaite consacre une période de sa vie à un engagement public. Le projet est partagé et évolue rapidement en fonction des débats (open-source) et lorsqu'une meilleure idée fait son chemin,

un projet concurrent ou complémentaire voit naturellement le jour. Un groupement d'intérêts proposant, par exemple, l'étude, le financement et le pilotage pour la réalisation d'un pont peut être concurrencé par un groupement défendant un projet de tunnel... Au lieu d'un parti politique «plein d'idées», une association se forme pour soutenir une initiative. Le risque financier étant assumé uniquement

par l'association gérant le projet, l'État ne s'endette pas.

La fin inéluctable du politicien généraliste. Notre société est extraordinairement complexe et peu nombreux sont ceux qui en ont la vision d'ensemble. Le politicien emploie toute son énergie à convaincre son parti et ses électeurs qu'il est très compétent dans des domaines variés. Dans cette tâche, il s'appuie sur les conseils, les analyses de puissants lobbies. Une fois au pouvoir, sa marge de manœuvre se révèle faible et le système très inertiel. L'électeur, quant à lui, souvent blasé, fait confiance aux informations les plus fréquemment relayées et en définitive, ce sont les choix «du petit nombre» qui priment sur ceux «du grand nombre»...



Parlements spécialisés

Parlements spécialisés

détermination du budget

Le Palais fédéral, siège des chambres fédérales.

## **QUALITÉ DE VIE**

n°95 - Décembre 2011

#### Une démocratie très directe

«Imaginez» un Parlement composé par le corps électoral. Il ne s'agit pas d'un, mais de plusieurs web-parlements correspondant à autant de ministères. Les associations ou groupements d'initiatives présentent régulièrement le développement de leurs projets aux «web-parlementaires». Ceux-ci, inscrits sur les forums parlementaires virtuels qui les intéressent, exposent leur point de vue, animent les débats, votent et prennent les décisions.

Périclès et les premières formes de démocratie. Dans l'Athènes antique, tous les citoyens, natifs et hommes libres de la ville, pouvaient être tirés au sort pour composer le Forum publique (Parlement). Quand l'élu agissait pour lui-même, déplaisait par ses propos ou exerçait une ascendance perçue comme dangereuse pour les autres, il était renvoyé. Le vote s'effectuait par un système de bulletin secret.

#### L'Etat garant des échanges monétaires

«Imaginez» que votre carte d'identité soit à la fois votre carte bancaire et que votre compte courant soit lui-même garanti et géré sans frais par l'État. Pièces et billets n'existent plus. L'État ne se substitue pas aux banques, il adapte son rôle dans l'émission de la monnaie. Lors d'un achat à l'étranger, la TVA s'applique automatiquement et fait office de droit de douane à l'importation. A l'inverse, les exportations ne sont pas taxées, ce qui favorise ces dernières.

Un réseau vraiment sécurisé. Depuis les dernières attaques cybernétiques orchestrées au début de ce siècle par une puissance de l'Est contre ses voisins, l'Internet apparaît comme l'enjeu majeur de conflits futurs. Pour qu'une webdémocratie puisse s'exercer en toute sérénité, il est crucial de sécuriser ces réseaux. Une solution pragmatique consiste à compléter le réseau Internet par un l'installation d'un réseau intranet pour un territoire donné par lequel transiterait l'information vitale: gestion des eaux, centrales électriques, flux monétaires, etc...

#### L'impôt automatique

«Imaginez» que la contribution publique soit uniquement liée à la consommation. A chaque achat de bien ou de service, un pourcentage est automatiquement prélevé et alimente, en temps réel, l'escarcelle publique; un système de TVA unique en somme. Ainsi, un consommateur aisé et frénétique contribue pour une part plus importante au budget commun qu'un consommateur modéré ou plus modeste. Outre son équilibre simple et juste, ce système rend superflues les déclarations fiscales, la provision pour l'impôt et surtout la tenue légale d'une comptabilité...

Des erreurs partout! Il suffit de vérifier factures, comptes, etc. pour trouver des erreurs... Ne serions-nous entourés que de gens incompétents et négligents? Non, nous commettons chacun régulièrement nombre d'erreurs. Notre monde est devenu si complexe que même les choses les plus évidentes sont devenues difficiles à appréhender. Nous passons plus de temps à corriger des erreurs qu'à produire de la richesse ou innover.

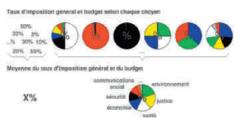


### La votation du budget de l'Etat

**«Imaginez»** qu'au lieu de remplir votre déclaration d'impôts personnelle vous ne remplissiez qu'une «proposition de budget pour l'État». Le citoyen décide de la répartition de sa contribution entre les différents ministères selon ses préoccupations. Cette information est traitée en ligne par un ordinateur qui calcule la moyenne totale et détermine automatiquement les budgets pour l'année à venir. X% pour la sécurité, Y% pour le social, Z% pour l'environnement, etc. L'avis de tous est pris en considération et reflète forcément l'intention générale. A cette occasion, le citoyen décide également, chaque année, du taux général d'imposition des transactions (TVA).

La moyenne exacte: Vers 1880, un sociologue flâne dans une foire aux bestiaux. Il remarque un groupe d'éleveurs qui enchérissent pour gagner un bœuf en devinant son poids, tous ces spécialistes estimant des masses très variables. Il tente aussi sa chance en proposant la moyenne des poids misés. Surprise, il remporte l'animal en ayant trouvé le poids exact!

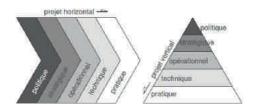
Plus proche de nous, dans des séminaires de management, l'expérience suivante est aussi pratiquée: un groupe hétérogène reçoit la mission d'estimer la quantité d'eau des grands lacs américains. Personne n'a évidemment la réponse mais en se basant sur l'estimation de chacun, à l'aide d'une échelle d'étalonnement basée sur la suite de Fibonacci, la moyenne obtenue est incroyablement juste et d'autant plus précise que le groupe est important.



### Un engagement pour la collectivité

**«Imaginez»** un service citoyen qui remplace le service militaire obligatoire. Tel un rite initiatique, tous les jeunes hommes et femmes de 20 ans, accomplissent un engagement au service de la communauté. Cet engagement couvre des domaines tels que la sécurité, le sauvetage, le médical, le social, l'environnement, etc. Cet apprentissage responsabilise l'individu, stimule son esprit d'initiative et son engagement pour des projets publics: une manière de trouver sa place en se faisant la sienne.

Études, métro, boulot, dodo et retraite! L'employé de notre époque moderne est un peu comparable à un esclave romain ou à un serf du Moyen Age. Il est devenu esclave de ses envies, dépendant de la société de consommation qui lui distille, par le biais de la télévision, la peur de manquer. Avoir à tout prix! Et si on essayait autrement? D'abord Être, pour faire ses choix en toute liberté.



#### A vous de jouer

Si l'on s'en réfère à Périclès ou à Voltaire, pourquoi ne pas instituer une démocratie directe basée sur la moyenne des avis; elle vaudrait bien une démocratie basée sur le hasard ou sur l'intention du «petit nombre»...

Les changements font peur, mais le système proposé n'est qu'une possibilité d'évolutions parmi d'autres. Valoriser la responsabilité individuelle ou être tenté de confier son destin à autrui, c'est le choix devant lequel nous sommes placés. Les mêmes causes produisant les mêmes effets, si le choix se présentait entre une innovation jamais tentée et la radicalisation d'un mouvement dirigé par un «despote éclairé», serions-nous prêt à innover?

Observez autour de vous et vous constaterez que seules les choses simples sont durables, la complexité étant vouée à l'éphémère. Pour qu'une société s'épanouisse, il est préférable que les règles soient simples, claires et compréhensibles instantanément par tout le monde.

Maintenant que vous percevez ce que la web-démocratie peut faire pour vous, demandez-vous ce que vous pouvez faire pour elle...

Vers une évolution ou une révolution? Comment une société comme la nôtre serait à même d'opérer un changement aussi radical sans avoir au préalable transité par une période de chaos? Imaginez qu'un «grand nombre» fasse la grève de l'impôt et revendique une nouvelle forme de nationalité virtuelle! Cela donnerait lieu à une nouvelle entité politique déterritorialisée qui ne pourrait se constituer ailleurs que dans un espace virtuel mais existerait bel et bien, ne serait-ce que par les flux de capitaux qu'elle engendrerait... Si le web peut survivre à un crach économique, cette vision a de l'avenir. On peut aussi imaginer une transition en douceur:

- Une initiative populaire proposant d'adopter cette vision.
- Une commune se portant volontaire pour faire un essai.
- Un politicien courageux pour instituer un tel système et entrer dans l'histoire comme le dernier de son pays.
- Un internaute fondateur du premier pays virtuel administré par de véritables web-citoyens.

Les possibilités sont multiples et imprévisibles mais la question n'est finalement pas tant de savoir comment le changement se produira mais plutôt quand il aura lieu?



Le Parthénon.

## LA PLUME EST À VOUS

n°95 - Décembre 2011

## A propos du plan directeur cantonal 2030

A titre privé ou en tant qu'association nous devons faire connaître notre position. Si nous ne faisons rien, l'Etat décidera pour nous et nous imposera sa vision de l'aménagement. Ce faisant, il nous dictera comment nous devons vivre, quelles sont les nuisances que nous devons subir, comment nous devons nous déplacer.

La vision de l'Etat se traduit par le biais du plan directeur cantonal; il imagine et prévoit l'organisation de notre territoire jusqu'en 2030. On y voit les zones appelées à être développées, qu'il s'agisse de zones urbanisées, de zones industrielles, etc...

Les zones villas quant à elles, le DCTI n'en veut plus ...du moins sur la rive droite. Le raisonnement qui sous-tend cette vision consiste à admettre comme une fatalité l'augmentation du nombre d'habitants à Genève, soit + 100'000 habitants d'ici 2030. Ce plan nous est annoncé comme étant évolutif afin de pouvoir s'adapter à de nouveaux besoins ce qui n'est pas inintéressant en soi. Cependant, ce qui est catastrophique dans le cas des communes de la rive droite, Vernier en particulier, c'est que l'essentiel des zones appelées à changer d'affectation se situent de ce côté-ci du lac. La quasitotalité des nuisances cantonales sont réunies ici.

Le projet Praille-Acacias-Vernets (PAV) implique que toutes les industries situées entre la Jonction et le stade de la Praille, sur le côté Salève de la route des Jeunes

soient déplacées ... dans notre région! S'agissant des zones industrielles, l'Etat veut «offrir des conditions favorables aux activités industrielles» dont les travailleurs viendront en très forte majorité de l'extérieur du canton! Mais pour les habitants de Vernier, le plan prévoit l'agrandissement de la ZIMEYSA avec l'augmentation du trafic qui en découle; la prise en tenaille du Village et des nouvelles zones industrielles en lieu et place des zones de villas, dernières zones offrant encore un peu de verdure.

S'agissant des transports, l'Etat entend poursuivre le développement du réseau de transports publics à l'échelle de l'agglomération. Mais à l'échelle locale qu'en est-il? Est-il tolérable de subir ces surcharges permanentes dans les bus de même que des temps de déplacement supérieurs à 60 minutes pour remonter de Cornavin au village? L'Etat et le DCTI en particulier serait bien inspiré de commencer par répondre aux besoins des habitants, ici et maintenant.

Ces problèmes ne sont pas nouveaux mais encore faut-il que la population verniolane ne soit pas ignorée par l'Etat. Vernier n'est pas qu'un espace à densifier, réservé aux classes laborieuses qui doivent subir toutes sortes de nuisances.

Le développement du canton tel qu'il est organisé par l'Etat n'est rien d'autre qu'un développement à 2 vitesses, une véritable ségrégation au niveau territorial. L'Etat et ses urbanistes n'ont pas à nous imposer ce que nous ne souhaitons pas. Les députés au Grand Conseil feraient bien d'écouter les habitants des communes et ces dernières plutôt que leurs chers amis promoteurs immobiliers.

ASSOCIATION des Intérêts de Vernier-Village CP 434, 1214 Vernier



Le quartier de villas de Mouille-Galand offre une transition verte et douce entre le village de Vernier et la zone industrielle.

## L'expropriation et son indemnité compensatoire

## **JURIDIQUE**

M<sup>e</sup> Ferida B. Hinnen et M<sup>e</sup> Michel Schmidt Avocats

## L'expropriation en général

L'expropriation est une atteinte au droit de propriété garanti par l'article 26 al. 1 de la Constitution fédérale.

Comme toute restriction à un droit fondamental garanti par la Constitution fédérale, à l'instar du droit de propriété, l'expropriation doit se fonder sur une base légale, être justifiée par un intérêt public et être proportionnée au but visé.

L'art. 26 al. 2 de la Constitution fédérale prévoit ainsi qu'une pleine indemnité doit être versée au propriétaire subissant une expropriation ou une restriction de son droit de propriété qui équivaut à une expropriation.

Il est important de relever qu'il existe deux types d'expropriation qui n'engendrent pas forcément les mêmes conséquences juridiques, à savoir l'expropriation matérielle et l'expropriation formelle.

Lors d'une expropriation matérielle (par exemple d'un déclassement d'un terrain à bâtir en zone verdure ou en zone agricole), la propriété d'un particulier n'est pas transférée à l'Etat, mais les conséquences engendrées pour le propriétaire ont des effets équivalents à une expropriation. Pour pouvoir bénéficier d'une indemnité, le propriétaire doit se trouver privé d'un usage essentiel de son droit de propriété. Le Tribunal fédéral a ainsi jugé qu'il convient dans ce cas de déterminer si le propriétaire peut encore, après la restriction, faire l'usage économique rationnel et conforme à sa destination de l'immeuble. Si tel est le cas, même des restrictions sévères n'entraîneraient aucune indemnité. En revanche, si tel n'est pas le cas, une indemnité devra être versée au propriétaire (ATF 123 II 481).

L'expropriation formelle, par ailleurs, vise l'extinction ou la modification d'un droit patrimonial au profit de l'Etat ou d'un délégataire, moyennant indemnisation. Dans cette hypothèse, la loi prévoit une indemnité pleine et entière.

A ce stade de notre exposé, il sied de souligner qu'une expropriation peut notamment porter sur la propriété foncière ou sur des droits réels limités comme par exemple les servitudes.

Le Tribunal fédéral a d'ailleurs jugé que si la construction d'un ouvrage public nécessite l'expropriation totale ou partielle d'une servitude et si cet ouvrage ou son exploitation provoque des émissions positives ou négatives pour le reste de la propriété, le propriétaire peut prétendre à une indemnité. Le Tribunal fédéral conclut en indiquant que l'obligation d'indemniser existe toujours lorsque la partie restante diminue de valeur à la suite d'émissions de n'importe quel genre, dès qu'une telle diminution est dans un rapport de causalité avec l'expropriation. Dans ce cas, le propriétaire aura droit à une indemnité correspondant à la diminution de la valeur vénale de sa propriété (ATF 106 Ib 381-391, JdT 1982 pp. 506 ss).

# L'expropriation pour cause d'utilité publique à Genève

A Genève, la Loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (Lex-GE) prévoit que le droit d'expropriation pour cause d'utilité publique peut être exercé pour des travaux ou des opérations d'aménagement qui sont dans l'intérêt du canton ou d'une commune, moyennant une pleine indemnité. Au demeurant, la Lex-GE précise qu'une expropriation doit être prévue par une loi la justifiant.

A titre d'exemple, la Loi genevoise sur le logement et la protection des locataires (LGL) prévoit expressément que pour remédier à la pénurie de logements, l'Etat et les Communes intéressées peuvent acquérir par voie d'expropriation les terrains qui leur sont nécessaires à la construction d'ensembles de logements d'utilité publique.

Bien que la constitutionnalité de cet article de loi est à notre sens douteuse, force est de constater qu'il existe donc un risque que l'Etat, dans le futur, tente de procéder à des expropriations formelles de propriétaires de villas dans le but de construire, sur leurs parcelles, des logements d'utilité publique pour faire face à la pénurie de logements qui sévit actuellement à Genève. Cette pratique contestable, si elle venait à être mise en place, ferait sans doute l'objet de nombreuses procédures judiciaires.

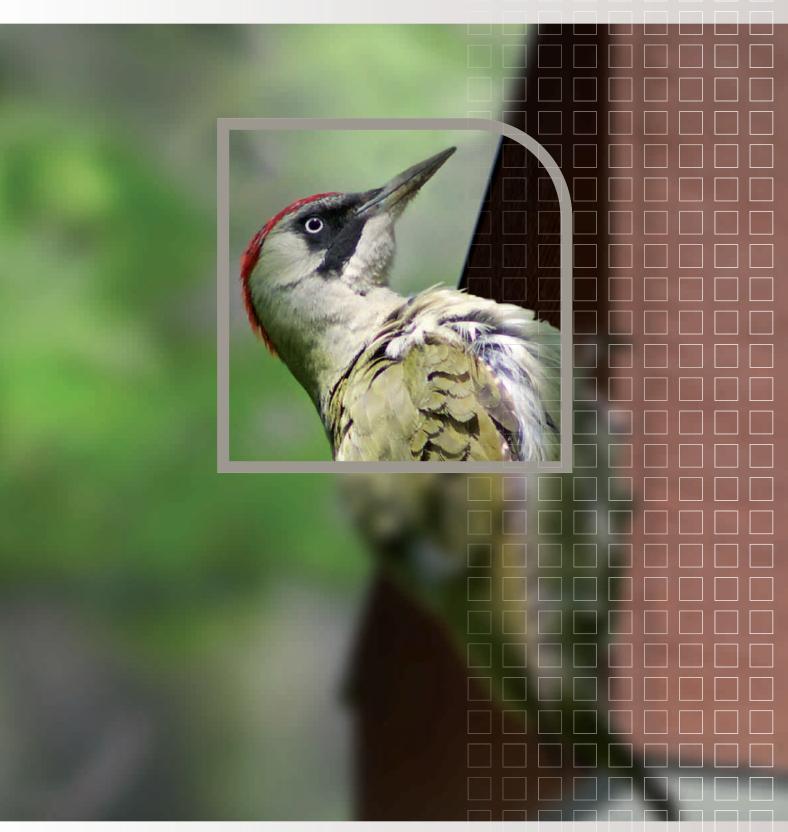
Par ailleurs, dans une décision datant de 1997, la Commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation a jugé, en matière d'expropriation de servitudes, qu'il convenait d'apprécier de cas en cas si la suppression de servitudes engendre une perte de valeur de la parcelle affectée pour déterminer si une indemnisation serait due (A/1146/1994).

Les lecteurs comprendront en conséquence qu'il est important de se renseigner sur la qualification juridique de toute atteinte à leurs droits de propriété prétendument justifiée par un intérêt public, notamment pour déterminer si cette atteinte pourrait être querellée ou à tout le moins qualifiée d'expropriation selon les principes susmentionnés, engendrant ainsi, selon le cas spécifique, un droit à une indemnité.

Espérant avoir apporté quelques éléments de réponse concernant un sujet complexe, notre permanence juridique reste bien entendu à la disposition de nos membres pour tous renseignements complémentaires.



# Avec la couverture Pic-Vert tout devient clair



Nos services ne se limitent pas à vos limites

## 0

## **PERMANENCES**

n°95 - Décembre 2011

## **ASSURANCE**



Fulvio Gerosa

## L'assurance en cas de copropriété

Les assureurs adaptent l'offre des produits et le règlement des sinistres en fonction des types de copropriété au sens large du terme, usuellement pratiqués en Suisse.

**Propriété par étages (PPE)**: forme particulière de copropriété (CP).

**Copropriété** (**CP**): la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée entre plusieurs copropriétaires (donc contrairement à la propriété par étages, pas de droit exclusif).

**Propriété commune (PC)**: plusieurs personnes qui forment une communauté en vertu de la loi ou d'un contrat.

Pour tenir compte de toutes ces situations juridiques et afin d'obtenir une couverture d'assurance la plus complète possible d'un bien immobilier, il est conseillé de procéder de la manière suivante:

Conclusion d'un contrat **bâtiment** et **responsabilité civile** propriétaire d'immeuble en faveur de l'ensemble des copropriétaires.

L'assurance bâtiment prendra en considération la garantie des risques incendie, éléments naturels, dégâts des eaux, détérioration du bâtiment suite à une tentative d'effraction ainsi que le bris des glaces des locaux communs ou de l'ensemble de l'immeuble. La valeur d'assurance comprendra l'investissement global de base effectué lors de la construction du bien, sans le terrain, et indexé annuellement à la valeur à neuf de reconstruction.

En ce qui concerne les investissements supplémentaires effectués individuellement par les propriétaires, ces améliorations immobilières doivent être assurées directement par le propriétaire lui-même. Il suffit de signaler à l'assureur ménage, qui assure déjà le contenu (mobilier/effets personnels, etc.), de prévoir l'inclusion des installations fixes, ceci uniquement pour les risques incendie, éléments naturels et dégâts des eaux. Il n'est pas nécessaire d'assurer le vol.

Les lavabos, cuvettes de W.-C., éviers, tables en verre, vitrocéramique, etc. ne sont habituellement pas inclut dans le programme bâtiment de la copropriété et doivent faire l'objet d'une couverture particulière dans l'assurance ménage.

Concernant le bris de glaces, il est important de connaître si le contrat bâtiment de la copropriété inclus tous les vitrages ou uniquement les vitrages des locaux communs. Dans la négative, l'extension devra être prévue pour le contrat ménage.

Si vous êtes dans l'impossibilité d'utiliser votre appartement que vous habitez suite à un sinistre incendie, les frais domestiques supplémentaires peuvent être convenus dans l'assurance ménage. L'assurance responsabilité civile propriétaire d'immeuble, programme organisé pour les copropriétaires.

Sans entrer dans les détails techniques et juridiques de la responsabilité civile, nous pouvons déjà confirmer que la couverture est accordée en cas de lésion corporelle ou dommage matériel à des tiers occasionnés par un défaut de l'immeuble.

La notion de tiers doit être considérée par rapport à la qualité de propriétaire du bien. En effet, pour le propriétaire ayant subi un dommage, suivant le type de copropriété (PPE, CP, PC) ou le lieu de l'évènement (locaux communs, parties avec droit exclusif), lors de l'indemnisation, l'assureur admettra une réduction proportionnelle à sa quote-part de propriété (propre dommage).

Dans des situations très particulières, l'assurance responsabilité civile privée du propriétaire peut intervenir à titre complémentaire à l'assurance responsabilité civile des copropriétaires.

Si vous avez un doute ou besoin d'un complément d'information, n'hésitez pas à nous contacter.



## **PERMANENCES**

n°95 - Décembre 2011

## **FISCALITÉ**



Frédéric Berney, Trésorier Laure Cordt-Møller

Résiliation anticipée d'un prêt hypothécaire: quelles conséquences fiscales?

## Hypothèques et intérêts

Lorsqu'un propriétaire souscrit une hypothèque pour financer l'acquisition d'un bien immobilier, il a la possibilité de conclure une hypothèque à taux fixe ou variable. Toutefois, durant ces dernières années, les propriétaires ont majoritairement opté pour des hypothèques à taux fixes, évitant ainsi les dangers de la fluctuation des taux d'intérêts. Ces taux dits fixes sont principalement calculés en fonction de la durée de l'emprunt.

D'un point de vue fiscal, tout au long de la durée de l'emprunt hypothécaire,

les intérêts passifs, qu'ils soient fixes ou variables, seront mentionnés comme charges déductibles dans la déclaration fiscale du propriétaire du bien immobilier et titulaire de l'emprunt hypothécaire.

Pour l'heure, les intérêts passifs privés sont déductibles à concurrence du rendement de la fortune imposable (entre autres, rendement des titres et comptes courants, valeur locative du bien immobilier pour usage propre, etc..) augmenté de CHF 50'000.-.

## Résiliation anticipée

Selon les situations, le propriétaire pourrait être amené à résilier de manière anticipée son emprunt hypothécaire, notamment si le bien immobilier grevé de l'hypothèque est vendu et que cette dernière n'est pas reprise ou que le propriétaire souhaite souscrire une nouvelle hypothèque à un taux d'intérêt plus bas. Dans le cas d'une résiliation anticipée, l'établissement bancaire qui avait octroyé l'hypothèque déterminera une pénalité pour non respect des engagements de l'emprunteur jusqu'à terme. Il s'agit d'une indemnisation pour rupture de contrat.

En effet, la banque a besoin, dans un premier temps, d'administrer les changements du contrat, facturant ainsi des frais de dossier, et dans un deuxième temps, de se refinancer, la résiliation anticipée ayant entraîné une perte due au refinancement à un taux différent que celui initialement prévu dans le contrat.

## Traitement fiscal des pénalités

Fiscalement, les frais liés à la sortie de l'hypothèque ne sont pas forcément entièrement déductibles. En effet, la déductibilité d'une pénalité de résiliation anticipée dépend de la pratique cantonale. Il sera, dès lors, indispensable de demander à l'établissement bancaire une attestation mentionnant le détail des pénalités. En effet, ces dernières seront constituées de frais de dossier pour résiliation anticipée et d'intérêts à proprement dit. Selon la pratique actuelle du canton de Genève, seuls ces derniers seront fiscalement déductibles.

## Conclusion

À la lumière des éléments indiqués ciavant, il s'avère indispensable, en cas de paiement de pénalités pour résiliation anticipée d'une hypothèque, d'obtenir de l'établissement bancaire une attestation détaillée des pénalités, ceci afin de pouvoir ensuite bénéficier de la déduction d'intérêts passifs.

## www.pic-vert.ch et la fiscalité des biens immobiliers

### **Consultez notre site Internet**

Notre journal parait 4 fois par an, en complément, notre site internet vous permet de rester branché en tout temps sur les questions d'actualité. N'oubliez pas de le consulter de même que notre permanence fiscale.

#### Retour de l'impôt sur les successions ?

Lancée durant l'été 2011, une initiative socialiste menace de réintroduire un impôt fédéral sur les successions et les donations. Elle remplacerait les législations cantonales actuelles. A Genève, les successions et donations en ligne directe sont exonérées, elles ne le seraient plus, et l'initiative introduirait de surcroît un **effet rétroactif au 1er janvier** 2012! Mais l'initiative elle-même, si elle aboutissait, ne serait soumise en votation qu'en 2013 ou 2014!

# Attention, la valeur fiscale de votre bien risque d'augmenter de 20%!

Les comptes de la République sont dans le rouge et notre argentier vert cherche à renflouer les caisses. Les propriétaires risquent d'être les premiers à rapporter 69 millions de francs de plus à l'Etat si le projet de budget 2012 est adopté par le Grand Conseil. L'Etat entend en effet d'une part, supprimer le bouclier fiscal en 2013 et 2014 et d'autre part, augmenter de 20% la valeur fiscale des

biens immobiliers. Tous? Seulement ceux de la rue du Rhône? Ou bien également ceux sis en zone de développement? Cela, nous ne le savons pas encore, mais nous ne manquerons pas de vous tenir informés par le biais de notre site Internet. Il est cependant certain que pour les villas sises en zone de développement, nous ne pouvons accepter que l'Etat augmente leur valeur au niveau de la taxation alors

même qu'il en réduit la valeur au moment de la vente en exerçant son droit de préemption à un prix largement inférieur au prix du marché. En matière de mesures fiscales, c'est le peuple qui a le dernier mot, s'il le faut, nous nous mobiliserons pour préserver les intérêts de nos membres.



# Pic-Vert et ses délégués

Les débats actuels relatifs au projet de Plan Directeur Cantonal 2030 (PDCn) en cours de discussion auprès des autorités communales sont intenses à tous les niveaux. En effet, l'image de notre avenir que véhiculent les orientations prises dans le projet de PDCn est pour le moins déstabilisante voire déroutante pour tous, partout, de Thônex à Satigny, de Versoix à Perly-Certoux.

Confrontés à ces perspectives d'avenir «couleur gris-béton», de nombreuses associations de quartiers du canton s'interrogent sur la meilleure façon de se faire entendre pour que leur point de vue soit pris en compte.

C'est tout naturellement que l'association Pic-Vert, par le nombre important de ses membres, soit largement sollicitée dans ces débats et s'engage pleinement à faire valoir à tous niveaux des positions conformes à ses statuts. Ces moments d'échanges avec les différentes associations de quartier sont aussi l'opportunité de rappeler toute l'importance, le rôle et les attributions des délégués de quartiers, véritable pouvoir décisionnel de Pic-Vert.

## Une voix qui compte

Les délégués de quartier peuvent être considérés comme les membres d'un conseil d'administration d'une entreprise. Lors des deux réunions annuelles, les délégués, grâce à leurs expériences vécues dans leurs associations respectives, participent à l'élaboration des grandes orientations de Pic-Vert. A travers l'approbation du rapport de gestion du comité, ils valident les actions menées. Les délégués élisent également les membres du comité, nomment les nouveaux délégués

de quartier et fixent le montant des cotisations annuelles.

## Un journal pour vous

Les colonnes de notre journal sont ouvertes à la plume des associations. Qu'il s'agisse de projets locaux ou globaux, la communication est plus que jamais nécessaire. Les lecteurs pourront ainsi constater qu'ils ne sont pas isolés, qu'il existe des associations locales qui partagent leurs opinions et défendent aussi leurs intérêts.

## Une liberté d'action

Les avantages de cette organisation sont nombreux. Chaque association garde sa pleine et entière autonomie au



Le 22 juin 2011, Pic-Vert et 22 associations réunies en conférence de presse manifestaient leur inquiétude face au plan directeur cantonal et organisaient leurs actions au niveau local pour faire entendre leurs voix. Six mois plus tard, le bilan se décline sous la forme centaines d'observations sur le plan directeur cantonal, de pétitions (Plateau de St Georges), ou référendum (Ch. Challendin) aboutis, de sensibilisation réussie auprès des élus communaux de toute la couronne suburbaine face à la surdensification prévue par le canton.

## **VOTRE PIC-VERT**

n°95 - Décembre 2011

niveau local mais elle peut également, avec le ou les délégués qui la représentent, avoir un impact plus large au niveau cantonal à travers Pic-Vert et ses plus de 3000 membres. Est-il utile de rappeler ici que, dans une démocratie, le nombre fait souvent la force?

## Un lien indispensable

Le délégué, c'est le lien privilégié entre Pic-Vert et les associations partenaires. C'est à travers ce dernier que les contacts ont lieu, non seulement lors des assemblées de délégués mais tout au long de l'année, lorsque le besoin d'informer ou d'agir rapidement est nécessaire.

# Informer pour mieux agir

Sollicitée, Pic-Vert participe volontiers aux réunions d'associations ou rencontres relatives à des enjeux particuliers pour informer, conseiller ou accompagner des projets. En 2011, entre le projet de plan directeur cantonal et les plans localisés de quartiers, des réunions ont eu lieu tous les mois. A chaque fois, Pic-Vert a pu apporter une vue d'ensemble, et apprécier en retour la situation locale. Cet échange

est primordial pour pouvoir ensuite agir en connaissance de cause.

## Agir plutôt que subir

L'action peut prendre différentes formes. Face à un déclassement, ou à toute autre procédure déclenchée par les autorités, la réponse est de nature juridique. Si l'assistance financière est réservée aux membres Pic-Vert, l'association partenaire peut bénéficier des conseils de Pic-Vert sur la manière de faire. Pic-Vert peut informer l'association partenaire sur les moyens d'action et au besoin apporter son témoignage ou son soutien auprès des instances décisionnelles.

Si certains rêvent d'une vie tranquille à l'abri des velléités de l'administration, d'autres sont prêts à s'engager de manière participative et s'interrogent sur comment faire pour y parvenir. Là aussi, Pic-Vert peut aider l'association, les membres et les propriétaires concernés, à être pris en compte dans les processus décisionnels, voire même à devenir les acteurs du changement.

Convaincus? Alors n'hésitez plus et rejoignez-nous! Et si des questions subsistent, prenez contact avec nous, sans hésiter!

# Aux associations: initiez ou poursuivez votre collaboration avec Pic-Vert

Afin de mettre à jour nos informations et d'actualiser nos contacts, un Accord de partenariat a été proposé et validé lors de la réunion des délégués du 27 septembre 2011. Si vous ne l'avez pas, demandez-le au secrétariat de Pic-Vert (administration@pic-vert.ch).

# Un accord qui profite aux deux partenaires

L'Association des Intérêts de Pinchat tout comme Pic-Vert s'oppose aux déclassements de zones villas et à leur densification excessive, thèmes auxquels nous sommes directement confrontés et pour lesquels nous nous battons sur le plateau de Pinchat. Lorsque Pic-Vert a sollicité plusieurs associations de quartier, dont l'AIP, pour former un accord de partenariat, nous avons accepté. Cet accord nous permet de formaliser notre coopération et nous engage mutuellement à respecter des droits et des devoirs. Nous élirons les membres du Comité du Pic-Vert, approuverons le rapport de gestion du comité et fixerons le montant des cotisations. Enfin, nous aurons un droit de vote à l'assemblée des délégués.

A une période ou l'AIP est confrontée à des dossiers compliqués (déclassement des Grands Esserts à Veyrier ou des Moraines à Carouge), les compétences de Pic-Vert en matière juridique nous seront fort utiles. Notamment leur savoirfaire pour déposer des recours judiciaires contre des lois ou déclassements mettant en péril les intérêts des propriétaires.

A titre d'exemple Pic-Vert travaille pour que les intérêts des propriétaires menacés par des déclassements soient pris en compte par le législateur. Plusieurs motions ont récemment été traitées et envoyées en commission d'aménagement du Grand-Conseil. On retiendra celle de M. G. Mettan concernant la compensation des zones villas déclassées, et celle de M<sup>me</sup> C. Meissner concernant l'indemnité perçue par les propriétaires en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Jean-Eudes Gautrot, délégué de l'Association des Intérêts de Pinchat

## **VOTRE PIC-VERT**

n°95 - Décembre 2011

## **Rénovation Décoration Exemplaires**





## **Invitation**

A tous nos délégués, la prochaine assemblée aura lieu le 13 mars 2012. A l'ordre du jour: le budget et les comptes, le contenu de l'assemblée générale, les grandes options de 2012 et surtout un échange utile et convivial!

# Fermeture annuelle

Pic-Vert prend du repos et ferme ses bureaux du vendredi 23 décembre 2011 au vendredi 13 janvier 2012.

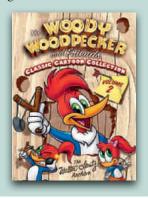


## Devenez délégué de votre association

Afin de mettre à jour nos informations et d'actualiser nos contacts, un Accord de partenariat a été proposé et validé lors de la réunion des délégués du 27 septembre 2011 (cf page 29). Transmettez-le à votre association de quartier et devenez son délégué auprès de Pic-Vert.

## Merci!

Afin de remercier les membres qui nous sont restés fidèles depuis 25 ans, Pic-Vert leur offre avec un clin d'œil, les aventures d'un animé pic-vert au rire particulier tout aussi intraitable, infatigable et... durable.



# Pic- Vert déménage

Nos locaux actuels, sis à la Praille, soit dans un périmètre que nous sommes les premiers à souhaiter voir urbanisé intelligemment, sont peu adaptés à notre activité. En juin, nous avions lancé un avis de recherche pour trouver un nid verdoyant à louer. Notre appel a été entendu et le déménagement est prévu entre février et mars 2012. Il est donc possible qu'alors quelques perturbations de lignes, d'horaires puissent avoir lieu, le tout pour mieux vous servir par la suite. Merci d'avance pour votre indulgence.



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**

## Formulaire d'adhésion à renvoyer

au 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 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 ?		

