



**Territoire et propriété :
les enjeux**

**Ensemble, atteignons
5000 membres !**

n°105 - Juin 2014

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



Plus de 50 ans
d'histoire d'eau

CONTRE LE TARTRE, LES BOUES ET LA ROUILLE

Harba S.A.

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



SOMMAIRE

SECTION GENÈVE

Pic-Vert Assprop Genève

CP 1201 - 1211 Genève 26

geneve.assprop.ch

Christian Gottschall, Président

Guy Girod, Vice-président

COMITÉ

M^e Michel Schmidt, Commission juridique

Frédéric Berney, Trésorier

Alain Gaumann, Energie

Marielena Gautrot, Marketing, Communication

Jean-Claude Michellod, Assurances

Christina Meissner, Journal et web

François Mumenthaler, Territoire

Christophe Ogi, Architecture

René Volery, Administration et informatique

Alain Burri, Charles Denogent,

Jean-François Girardet,

Michel Gutknecht, Guy Mettan

SECTION VAUD

et autres cantons

Assprop Vaud

65, Grand'Rue - 1296 Coppet

vaud.assprop.ch

M^e Pierre-Alain Schmidt, Président

Jérôme Zagury, Vice-Président et trésorerie

Michel Schmidt, Secrétaire général et juridique

COMITE

Guy Dériaz, Christian Gottschall et

Christophe Ogi, Aménagement et architecture

Guy Girod, Assurances

Lionel Baruchet, Bancaire et prêts hypothécaires

Edward Cassels, Informatique et web

Gérard Produit, Communication

Claude Figeat, Ali Gökök

Photo de couverture,

© lenzendorfmarcus - Fotolia.com

Le journal paraît 4 fois par an

SRO-Kundig SA, Impression

Publicité:

Publi-Annonces sa

Alain Dieudonné

T. 022 308 68 79

ad@publi-annonces.ch

EDITORIAL

5

DOSSIERS: A Genève,

« plus ça rate, plus on de chances que ça marche ! »

6

ACTUALITÉ:

Objectif: 5000 membres!

11

MAISON: Fibre optique: un dossier bien emmêlé

12

JARDIN: Un arbre en cadeau

14

TERRITOIRE: Construire à front de rue

16

LA PLUME EST À VOUS

19

JURIDIQUE: Le refus "conservatoire"

20

SECURITÉ: Situation vaudoise et genevoise

22

ARCHITECTE/ÉNERGIE:

De l'énergie renouvelable pour chauffer votre villa

26

ARTISANS À VOTRE SERVICE:

L'entreprise Zurbuchen pour des fenêtres anti-vols!

28

VOS ASSOCIATIONS

30

ASSPROP

32, ch. de Grange Collomb - 1212 Grand-Lancy

Administration et secrétariat:

le matin de 8h30h à 12h30 (fermé le mercredi)

☎ 022 810 33 20 / Fax 022 810 33 21

info@assprop.ch - www.assprop.ch

Permanences téléphoniques gratuites

ASSURANCES

Tous les jours 24h/24

☎ 022 338 03 10

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 gratuits et tarifs privilégiés.

Securitas Direct pour les membres.

☎ 0848 123 678

Email: assprop@securitas-direct.ch

FISCALITE

Pour tous conseils fiscaux privés

Berney Associés, Expert en fiscalité immobilière

Le mardi de 14h à 16h

☎ 022 787 09 90

Email: fiscal@assprop.ch

FINANCEMENT

Toutes questions liées aux financements hypothécaires et aux solutions de prévoyance liées à votre bien immobilier. Entretiens hypothécaires et conseils globaux gratuits.

Piguet Galland & Cie SA, votre partenaire patrimonial

Le mardi et jeudi de 14h à 17h30

☎ 058 310 44 03

JURIDIQUE

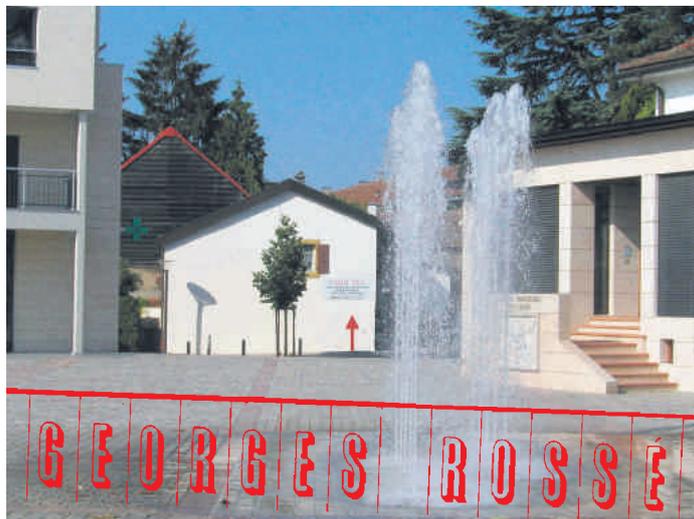
Pour toutes questions sur les droits de la propriété et sur l'aménagement du territoire.

Etude Schmidt, Jatou & Associés

Lundi et mercredi de 14h à 18h

☎ 022 592 52 70

Email: juridique@assprop.ch



ENTREPRISE À VOTRE ÉCOUTE DEPUIS BIENTÔT 50 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.

GEORGES ROSSÉ Sarl - Installations & Etudes sanitaires

Rue V.-Malnati 7 - 1217 Meyrin - Tél: 022 782 12 27 - Fax: 022 785 07 15
e-mail: georgesrosse@bluewin.ch

SRS SA

Services Réhabilitation
Moyens Auxiliaires
E-mail: info@srssa.ch



Tél. 021/801 46 61 • Fax 021/801 46 50
Z.I. Le Trési 6C • CP 64 • CH-1028 Préverenges

Handilift S.à.r.l.

Sièges et plate-formes d'escaliers
Élévateurs verticaux
E-mail: info@handilift.ch



Sièges et plates-formes monte-escaliers

Installations, réparations, montages, entretiens, maintenances sièges
et plates-formes d'escaliers, plates-formes verticales, élévateurs
personnels, monte-charges, ascenseurs (tiers).
Service de dépannage 24h/24 et 7 jours sur 7.

**Location et vente de lits médicalisés. Mobilier et installations
pour soins à domicile avec le meilleur rapport qualité/prix.**



**CONSEILS ET DEVIS GRATUITS
SANS ENGAGEMENT**



*Christian Gottschall
Président Pic-Vert
Assprop Genève*

Elaborer le dépliant que vous avez récemment reçu par courrier personnalisé a été l'occasion pour le comité de réfléchir aux fondements de notre association et à la valeur que celle-ci peut apporter aux milliers de propriétaires de notre canton. Essayer de synthétiser ces avantages sur un document qui doit rester simple et explicite n'est pas aisé. Qu'est-ce qui peut amener un propriétaire à adhérer à une association, s'y intéresser, voire s'y engager?

Les avantages financiers concrets d'une adhésion? Les soutiens en termes juridiques, fiscaux, d'assurances,...? Intéressants pour certains, mais pas suffisants ou pas assez connus par le plus grand nombre de propriétaires.

La communication et l'information à travers notre site Internet, notre journal, nos assemblées des délégués? Indispensables et largement reconnues par nos membres

et lecteurs, mais insuffisamment fédératrices et mobilisatrices.

Les échos positifs que nous obtenons régulièrement lors de notre assemblée générale et de nos assemblées des délégués, de la part des membres, de propriétaires ou, plus récemment, de nos contacts au Printemps de l'immobilier de mai sur nos actions sont encourageants, positifs et motivants. Là également, c'est pourtant insuffisant pour le plus grand nombre de propriétaires.

Il est certain que le monde associatif souffre actuellement en premier lieu de l'individualisme croissant et d'une perte du sens de certaines valeurs qui sont le ciment du «vivre ensemble». Le désintérêt de plus en plus marqué pour ce qui se passe hors de son quotidien immédiat, le manque de solidarité sont les corollaires de ces tendances lourdes.

Dans cet environnement globalement peu favorable aux associations, Pic-Vert Assprop reste encore en dehors de ces tendances. Le nombre de nos membres reste sensiblement le même. Ceci n'est pourtant pas une garantie pour l'avenir. Nous devons toujours réfléchir pour rester à l'écoute et répondre aux attentes de nos membres. Nous devons également représenter vos intérêts dans les décisions qui sont prises aujourd'hui en anticipant les

conséquences des prochaines échéances tant au niveau de l'aménagement du territoire que de la fiscalité.

La démarche de récolte de nouveaux membres dans ce contexte est indispensable. Nous n'avons de cesse que rappeler les enjeux qui se profilent à très courts termes pour l'ensemble des propriétaires de villa du canton et dont vous pourrez lire quelques exemples dans ce numéro. Des projets de lois sont en cours d'élaboration au Grand Conseil. Ils convergent tous vers une réduction des droits des propriétaires...spécialité très genevoise.

Ne restez pas isolés et aidez-nous à augmenter encore notre représentativité sur le canton. Plus nous serons nombreux et mieux vous serez informés indépendamment de toute tendance politique et d'intérêts particuliers. L'union fait la force et c'est votre garantie de ne plus être des victimes expiatoires, faciles à manipuler et qui acceptent leur sort sans rechigner. L'augmentation régulière du nombre de nos membres est une étape importante dans la prise en charge de notre destin et de notre avenir.

Profitez de l'été pour aller à la rencontre de vos voisins et pour les convaincre de nous rejoindre. Mais aussi, passez de très agréables moments ensoleillés et reposants. ■



*Me Pierre-Alain Schmidt
Président Assprop Vaud*

Peu de propriétaires réalisent que les lois d'application cantonale de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et la mise en place des directives du plan cantonal vaudois risquent d'avoir des incidences majeures sur leurs droits de construction.

Une récente cartographie des communes, qui devront changer leurs plans généraux d'affectation, montre que la majorité d'entre elles sur le canton de Vaud sont soumises à cette problématique.

Notre association restera très attentive aux effets lourds de conséquence que pourront avoir ces changements sur la propriété de nos membres. Nous ne manquerons pas de vous tenir au courant de l'évolution de cette problématique.

Sur un autre sujet, les problèmes d'insécurité que beaucoup de propriétaires ren-

contrent deviennent une composante de la réflexion lorsque l'on achète un bien tant par rapport à sa situation et son exposition que par les mesures de sécurité qu'il y a lieu d'installer. Le soussigné a développé quelques réflexions à cet égard dans l'article en page 24 du présent journal. Il se permet respectueusement de vous y renvoyer. ■



A Genève, « plus ça rate, plus on de chances que ça marche ! »



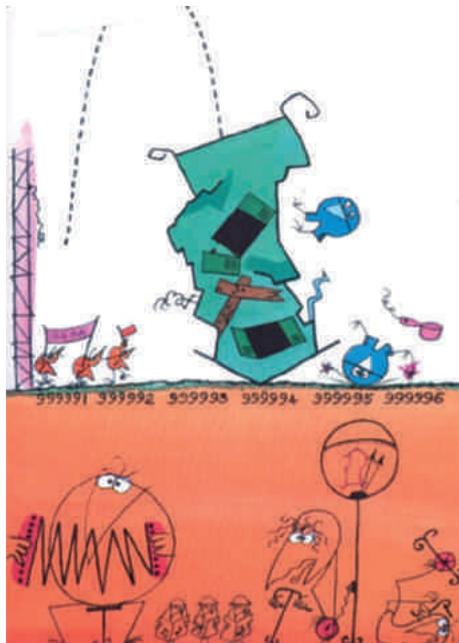
Christina Meissner
Membre du comité

Force est de constater que les gouvernements et le parlement passent mais que les dossiers piétinent. Depuis l'obligation très claire donnée par la Confédération à Genève de ne pas mordre sur la zone agricole pour réaliser son développement urbain, la zone villas est plus que jamais dans la ligne de mire.

Face aux fins de non-recevoir, au manque de transparence et à l'absence de volonté de gouvernement d'entamer un dialogue avec les habitants directement concernés, les fronts se crispent. De son côté, le parlement dans son immense majorité entend bien densifier.

A droite, c'est clair, ce sera par la densification de la zone villa avec ou sans modification de zone. Mais la préférence est nette pour un déclassement en zone ordinaire qui, à défaut de préserver d'une densification excessive, a au moins le mérite de permettre au propriétaire de vendre son bien au prix du marché ou de construire sans être contraint par des plans financiers intenable.

A gauche, construire du logement social est érigé en dogme. Léser le propriétaire dans l'affaire, est totalement secondaire. Or, il se trouve que c'est le petit propriétaire de classe moyenne, celui qui a travaillé, payé la grande masse des impôts et économisé toute sa vie pour une villa dans la couronne suburbaine - les coteaux de la rive gauche étant hors de prix pour lui -, qui se retrouve dans le viseur. Alors il se rebiffe et c'est normal. Ce qui l'est moins, c'est de l'ignorer quand il s'engage dans un processus participatif ou qu'il initie lui-même un projet de densification.



Jetons un voile pudique sur nos non-qualités, car vouloir les améliorer, sinon les signaler, c'est aussi reconnaître que nous sommes en tort. Crédit: <http://pragma-tic.blogspot.ch/2013/10/plus-ca-rate-plus-on-de-chances-que-ca.html>

L'urbanisation de seconde zone qui découle des contraintes et blocages actuels ne donne pas envie. A croire que les élus ratent à dessein les 999'999 premières tentatives pour être sûrs que la dernière aboutira, une logique shaddock bien connue...

A Lancy, le projet des Semailles trouvera-t-il grâce auprès des élus?

L'association des Passereaux a tenté de persuader Antonio Hodgers, Conseiller d'Etat responsable du département de l'Aménagement, du Logement et de l'Energie, de prendre en considération leur projet qui offre une urbanisation plus dense que le projet de l'Etat et qui plait (cf journal Pic-Vert de septembre 2012). L'appui du nouveau Grand Conseil à la motion M2115 demandant de prendre en considération leur projet alternatif sera décisif. Lire aussi l'article en page 21.

A Chêne-Bougeries, le projet proposé par les habitants contraint par celui de l'Etat?

Pourtant, ce projet a été initié sitôt le déclassement voté par le Grand Conseil. Averti de la démarche, le département a donné son feu vert. Le projet a reçu l'aval de la commune et de l'ensemble des habitants et respecte totalement la densité imposée. Las, parallèlement, l'Etat a tout de même concocté, dans ses bureaux, un projet auquel celui issu du terrain devra se conformer. Extrêmement surpris par la méthode, les habitants n'ont pas hésité à interpellier le Conseiller d'Etat.

Vernier qui rit

Le 16 mai 2014, le projet de loi PL 10843 déclassant en zone 3 de développement (ZD3) le quartier des Corbillettes à Vernier, n'a pas été voté par le parlement mais renvoyé en commission. Ce renvoi demandé par le rapport de minorité et obtenu pour des raisons différentes, est bienvenu. Le rapport de minorité demandait à ce que ce déclassement s'applique, conformément au plan directeur communal, au seul front de rue Louis-Casaï, et que le processus participatif entamé avec les habitants se poursuive sur le reste du périmètre. Le PLR souhaitait quant à lui un déclassement de l'entier du périmètre mais non pas en ZD3 mais en zone ordinaire 3.

Pour rappel, la ZD3 a été instaurée pour pouvoir construire du logement dit «social», au loyer contrôlé et réservé à ceux dont les moyens sont limités. Initiative louable, indispensable même, mais force est de constater que ce que l'on y a bâti ne fait pas envie. L'urbanisme y est d'une médiocrité déplorable.

Les coûts de construction des logements «sociaux» dépassant ceux des loyers qui pourront y être pratiqués, il est permis au promoteur de construire une part limitée de loyers libres ou de propriétés



par étages (PPE). Trop limitée hélas pour permettre de construire des quartiers qui plaisent par la forme architecturale, les espaces partagés ou publics de qualité. Pour respecter les plans financiers imposés par l'Office du logement, mais aussi pour conserver une marge bénéficiaire... on rabote sur tout ce qui n'est pas imposé.

La couronne suburbaine est la plus exposée aux mutations territoriales. Leur multiplication les rend de plus en plus visibles, les villas et les immeubles d'un

autre siècle disparaissent et avec eux, le caractère unique de quartiers où il faisait bon vivre et se promener. En lieu et place, les plans localisés, sensés apporter de la cohérence, n'ont imposé que des barres d'immeubles. Leur nombre croissant, ils ne font plus rêver personne. Alors revient la tentation de la zone ordinaire.

En zone ordinaire, nulle obligation de réaliser du logement social. Ainsi, en cas de vente, c'est le prix du marché qui s'applique et non celui contrôlé par l'Etat. Exit

aussi le droit de préemption de ce dernier. Les habitants du périmètre ne seront pas lésés, les promoteurs non plus... La liberté d'acheter, de vendre et de construire sans contrainte étatique, permettra-t-elle d'espérer un urbanisme de qualité sachant que l'obligation de planification à l'échelle du quartier disparaîtrait également? Rien n'est moins sûr. Mais plus la réalité déçoit, plus le rêve devient nécessaire. Et juste là, maintenant, il a tout pour plaire, au parlement en tous cas.

L'avis de notre association partenaire

Qu'advient-il du processus participatif initié en 2012 et qui a pris son essor il y a à peine quelques mois?

Pour rappelaux députés qui devront prendre une décision quant au déclassement des Corbillettes, les propriétaires bordant le versant Est de l'avenue Louis-Casaï, ont déjà déclaré leur intérêt à participer aux PLQ et aux tables rondes. Mais ceux qui sont situés à l'arrière, affirment vouloir rester vivre dans leur habitation, disent ne pas vouloir être bénéficiaires d'un échange de villa ailleurs dans le canton et sont réticents à tout changement de zone.

Quant à la commune de Vernier qui avait déjà donné un préavis négatif en 2000, lors de la mise à l'enquête, elle s'oppose au PL 10843 et souhaite densifier que le

périmètre conforme à son plan directeur, approuvé par le Conseil d'Etat, en 2007 à savoir le front de rue de l'avenue Louis-Casaï.

Selon le chef du département, «*En 2015, l'objectif du département est de poursuivre la démarche engagée en 2014. L'idée est de travailler avec un groupe de propriétaires à la mise en place d'un cadre et de règles à appliquer au développement du quartier, et donc aux PLQ, qui seront élaborés dès l'an prochain. Il s'agira d'élaborer un projet qui serve de canevas partagé aux futurs PLQ.*» L'AICC s'interroge sur le futur de cette démarche et ne manquera pas de suivre de près, comme elle l'a toujours fait, le traitement de ce projet de loi par le Grand Conseil.

Elisabeth Jobin-Sanglard,
présidente AICC, www.aicc.ch ■

Vernier qui pleure

Les habitants de la presqu'île d'Aire ont eu moins de chance. Le déclassement de la parcelle dite de la Bourdonnette, a été voté le 16 mai 2014 sans l'amendement demandé par la rapporteuse de minorité de respecter, dans une première phase, l'indice d'utilisation du sol négocié de 0,6. Remettre en question l'indice, c'est potentiellement permettre de construire largement plus dense que le projet de logements pour personnes âgées déjà finalisé, négocié avec l'Etat et le promoteur et accepté par les habitants et la commune. L'autorisation de construire aurait pu être immédiatement déposée et la construction démarrée. Le parlement, dans sa large majorité, a préféré prendre le risque de s'opposer aux habitants et de repousser le projet de logements pour personnes âgées aux calendes grecques.

Publicité

Fabrication artisanale SUR MESURE soignée et professionnelle de tous vos projets
Aménagement de rangements: armoire, bibliothèque, dressing, porte coulissante...



SUR RENDEZ-VOUS DU LUNDI AU SAMEDI
Rte du Grand-Lancy 42 - 1212 Grand-Lancy
Tél. 022 301 84 12 - Fax 022 301 84 15

info@espacebois.ch - www.espacebois.ch

XL® 2020

La fenêtre de l'avenir avec protection du climat et design hors pair.



Light Art by Gerry Hofleitter®

Protection du climat comprise.

Votre spécialiste:



83, Route des Tournettes
1256 Troinex
Tel. 022 748 47 57
www.charpente-forster.ch

Toujours des idées d'avance.

EgoKiefer
Fenêtres et portes
A leading brand of AFG

AUX **JARDINS** D'ÉLOÏSE
Aménagements paysagers respectueux de la nature

LAURENT DEBORDE Paysagiste

Confiez-nous:

- la taille de vos arbres, arbustes, fruitiers et haies
- les plantations et l'entretien

Devis et conseils gratuits

Notre société est écologiquement responsable

Chemin des Murailles 26
1233 BERNEX - **T 078 658 25 00**
contact@auxjardinsdeloïse.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

SPÉCIALISTE CLÉS & SERRURES



www.cles-ch.com

6, chemin du Repos - 1213 Petit-Lancy
Tél. + 41 (0)22 793 03 83



Fenêtres · Portes · Vitrierie · Stores · Volets
Rénovation et Neuf
Bois · Bois / Mixte · PVC · Aluminium
Protections de commerces



GS WINDOWS SA
Chemin du Château Bloch 17
Case Postale 60
1219 LE LIGNON

Tél. 022 796 99 64 · info@gswindows.ch · www.gswindows.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
Fax 022 796 12 43
Mobile 079 203 68 61
Mobile 079 443 29 94

e-mail: v.gindre@bluewin.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



Lavis de notre association partenaire

L'association des Intérêts d'Aire-Le Lignon à pris acte avec une grande déception de la décision de déclassement par le Grand Conseil de la parcelle de la Bourdonnette. Une fois encore l'Etat montre le mépris qu'il a par rapport à la concertation de ces citoyens et notamment ceux de la presqu'île d'Aire qui ont récolté plus de 250 signatures pour s'opposer à ce déclassement.

Les habitants et l'association qui les représentent mettront tout en œuvre pour que le projet proposé par la FLPAI d'immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) mis en place avec l'accord de la commune ne soit pas modifié et que la densification ne soit pas supérieure un IUS de 0.6.

Alain Gauman, membre du comité de l'AIALI ■

Le vote nominal a été demandé sur ces deux objets.

Ce qui signifie que chacun peut savoir quel a été le vote de chacun des députés sur ces deux objets.

- Corbilletes
<http://www.ge.ch/grandconseil/data/courriers/AN-PL10843A.pdf>

- Bourdonnette
<http://www.ge.ch/grandconseil/data/courriers/AN-PL11003A-2.pdf>

Entre le dogmatisme de certains, les fourberies et la défense d'intérêts financiers des autres, il n'y eut guère de place lors de cette session pour une discussion centrée sur les enjeux et sur les intérêts réels des habitants.

Relogement du propriétaire en cas d'expropriation

Les propriétaires sont souvent prêts à densifier leur parcelle mais, lorsqu'elle est sise en zone de développement, c'est l'impossibilité de pouvoir se reloger et les prix de rachat proposés qui les freinent. La raison étant qu'en cas de vente ou de promesse de vente, l'Etat peut exercer son droit de préemption et imposer son prix largement en dessous du prix du marché. A noter d'ailleurs que cette pratique vient tout récemment d'être remise en cause par un arrêté du Tribunal Fédéral (voir article dans notre journal de décembre 2013). Les conséquences de cet arrêt ne sont pas encore perceptibles mais auront un impact tant pour l'Etat que pour les propriétaires. En l'état pourtant, ce prix étant inférieur à celui du marché, il ne permet pas de se reloger dans des conditions équivalentes à Genève. Dès lors, il

n'est pas étonnant de constater que le propriétaire préfère ne pas vendre à perte et rester chez lui.

Conscients du manque de logement et de la nécessité de pouvoir les construire, pas moins de trois textes ont été déposés, entre 2009 et 2011, par des députés soucieux de débloquer la situation en trouvant une solution au problème du relogement équitable du propriétaire individuel habitant dans une zone villa condamnée à disparaître.

Un texte PDC (M1899), pour compenser en mètres carrés les surfaces déclassées de zone villas. **Refusé**

Un texte UDC (M1989) demandant que, dans les zones déclassées depuis plus de 15 ans, on accepte le retour en zone ordinaire et donc de payer au propriétaire le juste prix (du marché) et non plus celui imposé (par l'Etat). **Refusé**

Dès lors il fallait aussi imaginer le cas de préemption et donc d'expropriation, et trouver une solution de relogement au propriétaire vu le refus de retour en zone ordinaire.

Le PL10844, Construire du logement sans léser le propriétaire, avait pour but de proposer au propriétaire confronté à l'expropriation, une solution de relogement. Même si certains propriétaires sont prêts

Publicité

Avec Cuivretout, prenez la bonne direction...

LNOLÉ
COUVERTURE EN **CUIVRE**

Tél. 022 782 86 22
Fax. 022 800 29 29
E-mail: info@cuivretout.ch

CUIVRETOUT S.A.
82, route de Chêne - 1224 Chêne-Bougeries

FERBLANTERIE - COUVERTURE
ÉTANCHÉITÉ - ENTRETIEN

25 ans
depuis à votre service

TOITURES
Les Spécialistes
www.cuivretout.ch



à troquer leur villa pour un appartement adéquat, il leur est extrêmement difficile d'en trouver un, voire même de se le payer, avec l'indemnité financière qu'ils obtiennent. Comme seule cette dernière est prévue par la loi, le relogement du propriétaire est laissé au libre arbitre de l'acheteur-promoteur. Pour pallier à cette problématique, le projet de loi introduisait la nécessité pour l'acheteur de proposer un relogement à l'ancien propriétaire. C'est ce que certaines fondations et promoteurs pratiquent déjà avec succès car à la clé les projets sont débloqués. **Le 16 mai 2014, comme ses prédécesseurs en 2013, ce texte a été refusé.**

Le parlement et le gouvernement oublient l'essentiel: déclasser des zones villas ne suffit pas pour y construire des immeubles. Quel que soit le projet, il ne peut se faire en passant par-dessus la volonté des habitants et des propriétaires. ■

Le parc Brot peut respirer, il restera en zone de verdure

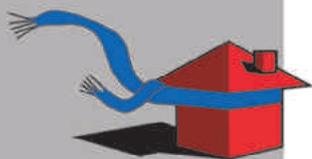
La généreuse donatrice dont le parc porte le nom, de même que tous les riverains qui s'étaient mobilisés, dont l'association des Mouilles, partenaire de Pic-Vert, seront ravis d'apprendre que le 6 juin 2014, le nouveau Grand Conseil genevois s'est démarqué du précédent.

A la surprise du rapporteur de majorité qui prônait, comme le projet de loi, le

déclassement partiel du parc Brot en zone sportive, le Grand Conseil l'a refusé. Cette décision porte un coup d'arrêt définitif aux tentatives de sacrifier ce magnifique parc qui ont marqué les précédentes décennies. La nature peut se réjouir et nous aussi de la préservation de ce poumon de verdure bienvenu en plein cœur de la cité d'Onex.



Publicité



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



...pour la protection de l'environnement

design: www.casapub.ch



Objectif : 5000 membres !



Marielena Gautrot
Marketing &
Communication

En tant que membre de notre association, vous avez certainement reçu le dépliant Pic-Vert Assprop Genève sollicitant votre aide pour augmenter le nombre d'adhérents actuellement situé aux environs de 3'000. Nous souhaitons être 5'000 pour renforcer encore notre représentativité et protéger ainsi vos droits de propriétaires, régulièrement écornés par nos autorités.

Quels sont les arguments à donner aux membres potentiels?

En nous rejoignant, ils bénéficieront de nos prestations et de notre soutien pour faire valoir leurs droits. Ils auront à disposition diverses permanences gratuites: juridique, architecte, fiscale, financement, sécurité et assurances. Ils auront surtout l'opportunité de se fédérer et d'être régulièrement informés à travers notre association et son journal dans un contexte actuellement difficile pour les propriétaires.

Vous savez maintenant que 40% de la zone villa est appelée à être déclassée, afin d'être fortement densifiée selon le Plan Directeur Cantonal 2030. Toute la zone villa du canton telle que nous la connaissons sera concernée. Aujourd'hui, il est particulièrement vital de rester attentifs aux projets de lois qui visent à densifier notre sol et par conséquent ne font qu'accroître les problèmes de mobilité, de pollution et de qualité de vie dans notre canton. Doit-on rappeler que la fiscalité des propriétaires est aussi une de nos préoccupations importantes? Nous devons nous faire entendre pour contenir la volonté d'augmenter constamment notre charge fiscale.

L'union fait la force

Réunir, informer, mobiliser et agir. Tels doivent être les fondements de nos actions. Pour atteindre ces objectifs, nous avons besoin de votre soutien. Connaissez-vous quelques voisins ou amis qui ne font pas encore partie de notre association? **Faites-les adhérer et votre cotisation sera gratuite pour 2015.** Pour chaque nouveau membre cotisant que vous aurez parrainé nous ajouterons une année de gratuité supplémentaire. Nous vous invitons à téléphoner ou écrire à notre secrétariat pour commander les nou-



**PIC-VERT ASSPROP
GENÈVE DÉFEND
LES INTÉRÊTS DES
PROPRIÉTAIRES
INDIVIDUELS PPE
OU VILLA**

Devenez membre !

geneve.assprop.ch

veaux dépliant d'adhésion: 022 810 33 20, E-mail: info@assprop.ch Nous nous ferons un plaisir de vous les envoyer. ■

Publicité



GINDRAUX
Fenêtres

Fabrication et pose de Fenêtres et Portes

Votre spécialiste Genevois



Bois



Bois Métal



PVC

- *Projet - Etude*
- *Fabrication sur mesure*
- *Pose par nos monteurs*
- *Services & Conseils*



Gindraux Fenêtre SA - Route de Jeunes 41 - 1227 Carouge - 022 555 26 40 - geneve@gindraux.ch - www.gindraux.ch



Fibre optique : un dossier bien emmêlé



Guy Girod
Vice-Président Pic-Vert
Assprop Genève

Suite aux demandes de plusieurs membres, une rencontre a eu lieu entre notre vice-président, Guy Girod, et Olivier Gudet, responsable des activités Telecom à SIG que nous remercions sincèrement pour ces explications très claires et sa disponibilité. Vous trouverez ci-dessous le résumé de cette rencontre.

Le contexte

Vous avez signé avec les Services Industriels de Genève (SIG) un contrat pour installer la fibre jusqu'aux abords de votre propriété (parfois même jusqu'à votre boîte technique où se trouvent vos **connexions télécom**).

Des travaux routiers ont lieu devant votre propriété mais aucune fibre n'est installée?

Vous pestez contre SIG et... vous avez partiellement tort.

La réalité

SIG avait pour objectif d'installer la fibre sur l'entier du canton de Genève. Constatant que ce beau projet était trop onéreux, SIG a décidé d'équiper en priorité les zones d'habitation denses pour ne pas mettre en péril ce projet intitulé «Fiber to the Home», ci-après FTTH.

Dans la réalité, SIG a budgété FTTH en 2009 à 185 millions de francs qu'ils doivent autofinancer à 100%. Ce projet ne dispose d'aucune subvention étatique ou communale.

Plusieurs zones tests à moyenne, voire faible densité de population, ont été équipées dans le canton et les objectifs de départ n'ont pas été atteints. En raison d'un nombre insuffisant de Genevois intéressés par la fibre optique, la construction des infrastructures n'a pas pu être autofinancée.

En fait, SIG n'a pas de contact avec les clients finaux. SIG pose la fibre optique noire (vide) et la loue à des opérateurs ou des fournisseurs de contenu. Ces entreprises vendent ensuite des services aux habitants du canton de Genève.

Pour ne pas laisser tomber les propriétaires ayant signé un contrat d'installation de fibre optique, SIG négocie une solution technique avec SWISSCOM, leur partenaire, afin de pouvoir offrir la technologie FTTS «Fiber to the Street». SWISSCOM, qui gère le déve-

loppement du FTTS, estime qu'elle devrait être disponible dès l'été 2014 via le câble en cuivre existant (maximum 100 méga-bytes symétrique = même débit qui arrive chez vous que partant de chez vous). Cette technologie permettra d'y faire passer de plus hauts débits que ce n'est le cas actuellement et donc de répondre aux besoins d'utilisateurs qui souhaitent des débits internet plus importants que ceux obtenus via le câble en cuivre.

Donc, SIG ne nous laisse pas tomber mais a pêché par manque d'information vis-à-vis des propriétaires qui avaient signé un contrat non réalisé. Comme ces contrats d'installation de la fibre optique passés avec les propriétaires fonciers ne contiennent pas de clause temporelle, SIG veut être en mesure de proposer une alternative technique crédible... alternative qui a pris du temps et dont les modalités sont toujours en négociation avec SWISSCOM.

Conclusion

Attendez l'offre FTTS de SWISSCOM, prévue pour l'été 2014.

Deux bonnes nouvelles, une interrogation:

Les coûts d'infrastructures fibre optique diminuent et SIG continue de remplacer régulièrement des portions toujours plus

Publicité

 MENUISERIE - EBENISTERIE
AGENCEMENT

René Jemmely Sàrl
Membre PIC-VERT

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



Clôtures
Portails
Automatismes
Paysagiste
Petite maçonnerie

P. FULLIQUET SA
GENÈVE - 022 792 59 11 - www.fulliquet.ch



importantes de sections de câbles en cuivre entre les centraux téléphoniques et les zones d'habitation. Ceci signifie qu'au lieu de remplacer en une seule fois un câble de cuivre faisant plusieurs kilomètres (et donc beaucoup trop cher), SIG étale ce remplacement en plusieurs étapes allant de quelques centaines de mètres à plus d'un kilomètre à la fois. Donc, la fibre optique se rapproche progressivement de l'utilisateur. D'ici à 15 ans, SIG et SWISSCOM espèrent que tous les câbles cuivre de la majorité des zones d'habitation du canton auront été remplacés par de la fibre optique.

Pourquoi 15 ans? Comme SIG est actif dans plusieurs secteurs (électricité, thermique, eau potable et eaux usées, valorisation des déchets), les investissements doivent être échelonnés.

SIG à votre disposition

SIG met à disposition de tout propriétaire de villa ou bâtiment d'habitation dans le canton un programme dénommé «Le Panier». Il s'agit de fournir gratuitement des informations sur les prescriptions techniques auxquelles il faut penser quand on rénove ou construit un nouveau bâtiment. En ce qui concerne la fibre optique, les choix judicieux d'installations permettent d'éviter de refaire plusieurs fois les mêmes travaux.

D'autre part, si une PPE ou un groupe de plusieurs villas se trouve à proximité d'un central téléphonique mais dans une zone de faible densité non reliée à la fibre, il ne faut pas hésiter à contacter SIG/Service Telecom. Il pourrait être envisageable de remplacer le cuivre par de la fibre optique à moindre coût pour les propriétaires concernés. ■

Petit lexique historique et technique :

Années 1990 :

- Libéralisation du marché des télécommunications.

Fin des années 1990 :

- Après un vote populaire, les SIG sont autorisés à entrer dans le marché des télécommunications.
- SIG investit dans la société TERMELEC qui avait installé la fibre optique sous l'autoroute genevoise de contournement. TERMELEC conserve la gestion de la sécurité autoroutière et les SIG reprennent les activités de poses et locations de la fibre optique noire avec le contenu qui y transite.

2003 – 2005 :

- SIG lance le projet «voisin-voisine», faisant suite à «Smart-Geneva» initié par Guy Olivier Segond, qui projette de relier chaque foyer genevois à la fibre optique.

Fin 2005 :

- Des modifications législatives interdisent à SIG de diffuser eux-mêmes des signaux dans la fibre optique. Les activités sont alors recentrées dans la fibre noire ou la mise à disposition de bandes passantes aux entreprises ainsi qu'aux opérateurs du marché.

2009 :

- Le Conseil d'administration des SIG réactive le projet «fibre optique pour tous à Genève». Il est budgété à 185 millions de francs via un autofinancement et concerne dans un premier temps les zones à forte densité et la couronne suburbaine. La couverture de tout le canton est prévue à terme. Cette étape a été coûteuse pour SIG car dès qu'un particulier demande à son opérateur une connexion internet de 100 méga-bytes, le cuivre doit être remplacé par SIG qui tirent la fibre optique jusqu'à l'immeuble concerné.
- Aucune autorité politique ne veut investir dans ce projet.

2012 :

- Réorganisation du projet SIG en divisant le canton en zones d'habitation denses et peu denses en favorisant l'installation de la fibre optique dans les premières zones.
- Négociation avec SWISSCOM pour que la technologie internet nécessitant 100 méga-bytes soit offerte d'ici l'été 2014 dans l'ensemble du canton et pas seulement là où il y a de la fibre optique.

Publicité

CHAUFFER AU MAZOUT

PORTALES & BONNET

combustibles

Chemin des Coquelicots 16
1214 Vernier

Téléphone 022 753 24 00
Fax 022 753 25 35

portales.bonnet@bluewin.ch
www.portales-bonnet.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



Un arbre en cadeau



Christina Meissner
Membre du comité

L'arbre mieux que tout autre être vivant s'érige en symbole de vie, tant il traverse les siècles, témoigne de l'histoire des hommes et des liens qui les unissent.

Le 7 mars 2014, la section genevoise de l'Union culturelle libanaise en Suisse (UCLS) a ainsi offert à Genève un cèdre du Liban en guise de témoignage de l'amitié indéfectible qui lie Genève, la Suisse et le Liban. Lors de la cérémonie, Joseph Najm, président de l'UCLS n'a pas manqué de remercier les autorités suisses pour leur soutien durant la guerre atroce qui a déchiré le Liban. Longtemps qualifié de Suisse du Moyen-Orient, le Liban, comme le cèdre qui porte son nom, défie le temps et les tourments et renaît inlassablement de ses cendres. Ce pays au pluralisme culturel, religieux et politique rare et à la générosité exceptionnelle, accueille aujourd'hui des centaines de milliers de réfugiés fuyant le conflit syrien.

L'actuel maire de la Ville de Genève, Sami Kanaan a remercié l'UCLS pour ce cadeau vivant, métaphore d'une crois-

sance commune et interconnectée. Il a rappelé ses propres origines libanaises et la formidable capacité d'accueil de Genève qui lui a permis d'accéder à une fonction d'autorité. Il a mis en exergue le rôle clé joué par la communauté libanaise et s'est réjoui que cette plantation permette de partager un moment de convivialité très apprécié. ■

«Les cèdres du Liban sont les reliques des siècles et de la nature, les monuments naturels les plus célèbres de l'univers. Ils savent l'histoire de la terre, mieux que l'histoire elle-même.» Lamartine



Le président de l'UCLS, Joseph Najm, accompagné, entre autres, du vice-président Adel Hamdan, plantent ensemble le nouveau cèdre.



Sami Kanaan, maire de la Ville de Genève



A l'instar des autorités et associations, plantez vous aussi des arbres dans votre jardin et participez cet automne à notre action de plantation de haies d'espèces indigènes!

Publicité

ARBORITECH SOINS AUX ARBRES

AVANT TAILLE



EXPERTISES

TAILLE



ELAGAGE

ABATTAGES

SPECIALISTE DES GRANDS ARBRES

APRES TAILLE



Tél. 076 578 38 41 - info@arboritech.ch - www.arboritech.ch



Victime d'une exploitation excessive depuis le 3^e millénaire av JC, le cèdre du Liban n'existe plus qu'à l'état de relique sur les pentes des montagnes libanaises. Certains de ces cèdres sont âgés de deux ou même trois mille ans. Symboles vivants de l'immortalité, ils ont accompagné les civilisations les plus prestigieuses de l'Orient. Néanmoins, la situation des cèdres au Liban n'a jamais été aussi alarmante qu'aujourd'hui.

Il en va tout autrement des cèdres du Liban du canton de Genève, leur nombre dépasse même celui de leurs congénères restés au pays.

Les plus vieux cèdres du Liban "genevois" furent plantés en 1735, soit juste après qu'ils aient été introduits en Europe au jardin des Plantes de Paris. Le baron Jean-François de Sellon, alors ministre de la République de Paris, les installa près de sa maison, dans son domaine de Genève, l'actuel parc Beau-lieu. En 1895, ils avaient plus de 30 mètres de haut, et leurs branches les plus basses mesuraient plus de 16 mètres de longueur. Aujourd'hui, ces cèdres du Liban culminent à environ 27 mètres (leur cime ayant été touchée par la foudre), pour une circonférence de 6 mètres et une envergure de 34 mètres. Ce sont les plus vieux cèdres du Liban de Suisse et peut-être d'Europe. Ces arbres ont aussi une descendance à Genève, puisque le cèdre du parc de la Grange est issu de leurs graines. Non loin, le nouveau cèdre du Liban récemment planté lui tiendra compagnie.

Genève aime ses arbres. Découvrez le patrimoine arboré à Genève: "Vive nos arbres" (www.ville-geneve.ch) à Vernier: promenade dendrologique (www.vernier.ch).



**CRÉATION - ENTRETIEN
ÉLAGAGE - ABATTAGE
ARROSAGE AUTOMATIQUE**



Boschung & Fils
JARDINIERS - PAYSAGISTES Sàrl

14, rue R.-A. Stierlin - 1217 Meyrin/Genève
Téléphone: 022 782 77 35 - Fax 022 785 61 43

Publicité

Tracteur X125

Conduite très simple, coupe 107 cm
Prix catalogue : 5'390.-
1'400.- reprise

3'990.- net



LE BON CHOIX

**John Deere, une gamme de machines
traditionnelles et automatiques**



Robot Tango
Devis « prix clé en main »
Fourniture,
installation,
programmation
et assistance



JUSSY 022 759 91 91 MIES 022 755 60 22 CUGY 021 731 29 91
www.chalut-greenservice.ch





Construire à front de rue



Christophe Ogi
Architecte HES

Un terrain avec une villa des années 1960-1970; un vendeur, des acheteurs, un projet de construction pour trois ou quatre petites villas en ordre contigu...

Les nouveaux propriétaires sont satisfaits d'avoir réalisé leur rêve pour moins de deux millions de francs même si leur demeure évoque plutôt un modèle réduit. Lorsque la surface disponible diminue, est-il pertinent de conserver les règles d'urbanisme et les règlements de construction d'une époque révolue?

Des modèles éprouvés

Dans les quartiers de villas américains, les maisons ne sont habituellement pas séparées par des haies, elles sont implantées en retrait de la rue, ce qui fait de la rue un espace largement ouvert.

En Europe, par contre, on a plutôt opté pour une implantation au plus près de la



Image du parcellaire de la ville de Carouge

voie publique, d'où l'aspect serré des habitations en ordre contigu comme dans les quartiers ouvriers de Grande-Bretagne, les quartiers chics de villas des Pays-Bas ou les traditionnelles rues villageoises françaises.

Cette différence de conception s'explique principalement par la rareté du sol et donc de son utilisation parcimonieuse.

A Genève, où l'utilisation rationnelle du sol est maintenant une préoccupation centrale, nos habitudes de construction s'apparentent davantage à la manière américaine, les haies et murs de séparation en plus. Peut-être pourrions-nous envisager un changement de référence.

Le monde à l'envers

Partout, les propriétaires individuels savent que les villes s'étendent inexorablement au détriment des quartiers de villas qui les bordent et que ceux-ci revêtent donc un caractère provisoire. C'est la raison pour laquelle les habitations dans ces quartiers périphériques sont le plus souvent meilleur marché que les logements urbains.

Chez nous, c'est paradoxalement le contraire qui s'est imposé, on a construit des maisons faites pour durer 250 ans dans des quartiers qui sont déclassés trente ans plus tard déjà. La vie en villa est ici considérée comme un luxe et les rares biens disponibles sur le marché atteignent effectivement des prix exorbitants.

Publicité

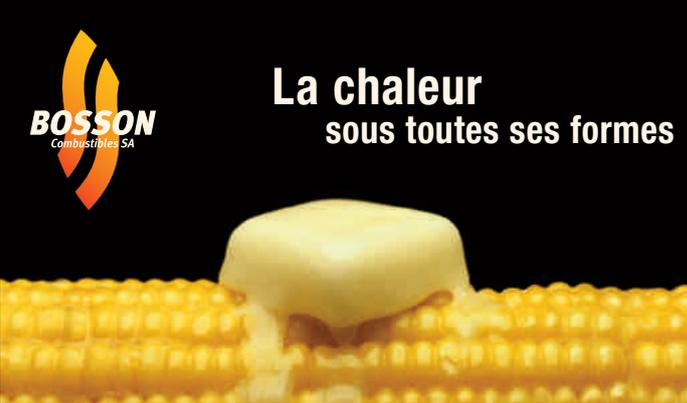


R. MAZZOLI S.A.
© 1966

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



BOSSON
Combustibles SA

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



Or, celui qui veut vraiment une villa, cherche consciemment, ou peut-être inconsciemment, à maintenir un lien direct avec la terre. Au surplus, une petite réserve d'espace permettra éventuellement à la génération suivante d'édifier une extension ou un logement supplémentaire, quoi de plus légitime. Cette possibilité est rendue très difficile du fait de l'obligation légale d'implanter nos constructions en retrait de la rue.

De petites surfaces ne sont pas non plus un obstacle. Après tout, les parcelles du vieux Carouge sont généralement plus petites que les parcelles de villas que l'on trouve actuellement.

Inscrire le « front de rue » dans la loi ?

Pour les immeubles de la 3e zone (périurbaine), la situation est identique, les « barres » sont la plupart du temps parachutées au beau milieu des parcelles, générant des espaces résiduels bien plus souvent subis que voulus, lorsque ces espaces, mal exploités, ne finissent pas naturellement en parkings ou en « crottoirs à chiens »...

Ce modèle est encore ardemment défendu par la vieille garde mais nombreux sont les urbanistes et les architectes qui pensent le contraire. Une implantation en limite de propriété pour requalifier la rue et son espace serait plus rationnelle et plus qualitative. La surface ainsi libérée favoriserait la création de vrais parcs et d'espaces verts de qualité. Ainsi, même densifiée, la zone villa et la couronne périurbaine conserveraient d'autant mieux leur fonction de poumon de verdure. De même, les habitants profiteraient de jardins plus privés, d'autant plus simples à aménager, entretenir ou surveiller.

En l'état, pour implanter un immeuble sur une parcelle, il nous faut fatalement avoir recours à un plan localisé de quartier (PLQ).

Si une disposition légale permettait la construction en front de rue, le recours systématique à un PLQ deviendrait superflu. Une implantation en front de rue comme proposée pour l'aménagement des Semailles, par exemple (lire les épisodes précédents dans le Pic-Vert ainsi que la page 21), offrirait une solution sans que propriétaires, services de l'État et politiciens ne forment cet inextricable triumvirat qui engendre des blocages. ■



Parcellaire d'un quartier de villa à Thônex

Publicité



BIOCLEANING Services

Venez visiter notre showroom!

Votre spécialiste en
Revêtements de sols
Services de nettoyage • Entretien et conciergerie

BioCleaning Services Sàrl
Chemin de l'Echo 3 - 1213 Onex
Tél. +41 22 919 12 12 - Fax +41 22 919 12 13
info@biocs.ch - www.biocs.ch



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



www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS



Urbanisme : libérons la créativité des habitants !

«Il s'en est fallu de peu pour que ces quelques mètres carrés ne finissent comme le reste du quartier, dans les mains d'un promoteur immobilier. La lutte acharnée des riverains en a décidé autrement». En préparant un prochain voyage à Londres, ce descriptif de mon guide sur le «Gabriel's Wharf» m'interpelle. Pourquoi faut-il que dans chaque ville, les quartiers sympas et originaux soient le plus souvent le résultat de luttes citoyennes?

A Genève aussi, le quartier des Schtroumpfs est le résultat de la mobilisation populaire, et c'est le seul site architectural classé dans les attractions de Genève par Tripadvisor. A noter que Le Lignon, dont la soi-disante popularité auprès des urbanistes étrangers fait fantasmer les amateurs de barres d'immeubles, n'y figure pas.

C'est le leitmotiv des spécialistes en urbanisme: la densité n'est pas un problème. Entre le vieux Carouge et les tours de Carouge, la densité est la même. Alors que 80% de la population préférerait habiter dans le vieux Carouge plutôt que dans les tours, pourquoi ne construit-on que sur le modèle des tours de Carouge depuis 50 ans?

La planification centralisée de l'économie a vécu, car elle ne permettait pas prendre en compte la diversité des besoins des individus et des communautés. Il est grand temps que notre office de l'urbanisme réalise que la planification centralisée de l'urbanisme est tout aussi peu efficace. Planifier un quartier de façon centralisée, puis faire des «contrats de quartier» pour que les habitants puissent réinvestir les lieux, comme aux Palettes ou à la Tambourine, c'est mettre un emplâtre sur une jambe de bois.

Comment se fait-il qu'à Genève, on ait tellement de peine à faire confiance aux citoyens pour transformer leurs quartiers? A Challendin, aux Semailles, à Conches, pourquoi l'office de l'urbanisme décourage-t-il tous les projets citoyens au lieu de profiter de la créativité et de la bonne volonté des spécialistes locaux, à savoir les habitants, pour créer des quartiers innovants et originaux?

A Zurich, «Stadt und Quartiere gemeinsam gestalten»¹ est un des quatre objectifs de la législature. A Genève, le Discours de St-Pierre ne mentionne même pas la concertation comme une des pistes pour favoriser la construction de logements,



Projet des habitants du quartier des Semailles à Lancy

et les projets échouent les uns après les autres en votation populaire ou en procédures judiciaires.

Habitants de Challendin, des Semailles, de Conches et de toutes les autres zones vouées à la densification, continuez à lutter pour inventer des futurs quartiers qui soient des lieux où nos enfants aient envie d'habiter, et non pas l'extension des mornes banlieues que Genève construit depuis un demi-siècle.

Sandrine Meyer Chanson

Présidente de l'Association des Passe-reaux, Quartier des Semailles à Lancy

¹ «Créer ensemble la ville et les quartiers»

Le contenu de cette page n'engage pas la rédaction du Pic-Vert.

Publicité

thermex sa
 Chauffage
 Ventilation
 Climatisation
 SAV - Dépannage
 Maîtrise fédérale
Energies Renouvelables

Chauffage
Ventilation
Climatisation

Rte de Montfleury 46 - CP 845 - 1214 Vernier - Tél. 022 341 37 00
 contact@thermex.ch - www.thermex.ch

METRY SA
MAÇONNERIE
TRANSFORMATION
RÉNOVATION
ENTRETIEN DE BÂTIMENT

Tél. 022 348 17 46 Fax 022 348 17 00
 Natel 079 301 11 88

Ch. du Bois-des-Arts, 51 — 1226 Thônex / GE



Le refus "conservatoire"



M^e Michel Schmidt
Avocat

A Genève, un nouveau projet de loi, le PL 11411 entend prolonger le droit de refus conservatoire du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie de 2 à 5 ans! Ce projet de loi est actuellement à l'étude auprès de la Commission d'aménagement du Grand Conseil. De quoi s'agit-il exactement?

En résumé, l'article 13B alinéas 1 à 4 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) prévoit que lorsque l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan d'affectation du sol paraît nécessaire, à l'effet de prévenir une construction qui serait de nature à compromettre des objectifs d'urbanisme ou la réalisation d'équipements publics, le Département peut refuser une autorisation de construire, une division ou un morcellement parcellaire.

En jargon juridique, ce refus du Département est intitulé «refus conservatoire».

Cette disposition ne suppose pas que le processus législatif soit déjà engagé. Il suffit, d'après le texte légal, qu'une modification du régime des zones paraisse nécessaire. Dès cette nécessité constatée, et sans qu'il y ait besoin que les intentions se soient déjà concrétisées dans un texte, une intervention est possible sur la base du refus conservatoire (ATA/323/2001 du 15 mai 2001, ATA/45/2008 du 5 février 2008).

Exceptions

Il existe toutefois des exceptions à ce principe, à savoir:

- a) Les aménagements intérieurs et les constructions n'affectant ni la surface habitable, ni l'affectation d'un logement ne sauraient être refusés sur la base d'un refus conservatoire. Cela étant précisé, le Département a une pratique en la matière autorisant des travaux ne dépassant pas un montant de CHF 100'000.-.
- b) Dans l'hypothèse où les terrains concernés par l'autorisation sollicitée sont régis par un plan d'affectation adopté depuis moins de 10 ans au moment du dépôt de la demande d'autorisation, la présente disposition n'est applicable que si la majorité des

propriétaires, en nombre et en surface, a donné son accord préalable à la modification ou l'abrogation dudit plan (article 13B alinéa 1 LaLAT dernier §).

- c) Il ne peut s'écouler plus de **2 années** entre la décision de refus et l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan d'affectation du sol (art. 13B alinéa 2 LaLAT). Il sied de préciser que le délai de 2 ans est suspendu en cas de recours contre une décision prise dans le cadre de la procédure d'adoption du plan d'affectation ou en cas de référendum municipal ou cantonal.

- d) La mise à l'enquête du projet doit intervenir dans les 12 mois à compter de la décision de refus.

Dans les hypothèses a et b, un refus conservatoire ne serait pas fondé. Dans les hypothèses c ou d, le propriétaire reprendrait «la libre disposition» de son terrain, dans les limites des lois ou plans d'affectation du sol en vigueur (art. 13B alinéa 2 LaLAT).

Cas d'espèce

Dans un cas connu de l'association, un propriétaire dont la parcelle est située sur une zone villa a procédé à une demande de construction de deux villas jumelles.

Publicité

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



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

**202, route de Veyrier
1234 Vessy**

**Natel 076 380 47 57
Tél. 022 784 30 04**



Le Département a refusé cette construction, bien que conforme à toutes les dispositions légales en matière de construction et de zone (zone villa), en justifiant sa décision par un refus conservatoire, notamment par l'existence d'un projet de loi visant le déclassement de la zone villa en zone de développement.

Le propriétaire a querellé cette décision du Département qui n'est dès lors pas devenue définitive et exécutoire.

Au cours de la procédure de recours, le délai de 2 années susmentionné s'est écoulé sans que le nouveau plan d'affectation ne soit voté par le Grand Conseil, de sorte que le propriétaire a «repris la libre disposition de son terrain» et a reçu l'autorisation de construire qui avait été initialement refusée par le Département.

Par le projet de loi PL 11411, le Conseil d'Etat propose donc une prolongation du délai de 2 à 5 années.

Bien entendu, nos lecteurs comprendront que cette prolongation de délai aurait assurément pour résultat de restreindre plus encore leur droit de propriété, ne leur permettant plus de réaliser un projet de construction pourtant conforme à la zone sur laquelle se trouve leur parcelle...

Les juristes de l'association considèrent ainsi que cette nouvelle atteinte au droit de propriété pourrait être assurément querellée dans sa légalité, notamment sous l'angle de sa proportionnalité.

En effet, comme d'autres restrictions sur la garantie de la propriété, une décision de refus conservatoire doit reposer sur l'intérêt public (*art. 36 al. 2 Cst.*) et respecter le principe de la proportionnalité (*art. 36 al. 3 Cst.*). Ce dernier exige notamment qu'une mesure d'effet anticipé négatif ne paralyse pas un projet qui ne compromet pas la planification envisagée (*Arrêt du TF 1C-528/2011 du 27 avril 2012*).

Or, si un plan d'affectation n'est pas voté par le Grand Conseil au cours des 2 années à compter d'un refus conservatoire du Département, force serait de constater que la demande d'autorisation ne porterait assurément pas atteinte aux objectifs d'urbanisation - de par le manque évident de planification - et que partant, un refus conservatoire ne semblerait plus proportionné à l'atteinte au droit de propriété.

Cette prise de position a été récemment défendue par votre association devant la Commission de l'Aménagement du Grand Conseil. ■



La permanence juridique reste à l'entière disposition des membres de l'association pour tout complément d'information.

Publicité

MON BANQUIER
est un expert

- Ma prévoyance
- Planification
- Gestion privée
- Crédit hypothécaire
- Evaluation consolidée
- Produits institutionnels

Être client de la banque Piguet Galland, c'est bénéficier d'un partenaire qui m'accompagne dans l'optimisation de mon patrimoine économique et fiscal.

Genève
-
Lausanne
-
Lugano
-
Neuchâtel
-
Nyon
-
Yverdon-les-Bains
-
piguetgalland.ch



PIGUET GALLAND & CIE SA
BANQUIERS DEPUIS 1856



Pour une sécurité commune



M^e Pierre-Alain Schmidt
Président Assprop Vaud

La sécurité ou, devrais-je dire, l'insécurité est une problématique qui touche tout le monde et qui préoccupe de plus en plus, malheureusement, les propriétaires de biens immobiliers et même l'ensemble de la population.

Depuis une année, le soussigné a été interpellé en sa qualité de syndic d'une commune vaudoise, à plusieurs reprises par des citoyens ou citoyennes lui faisant part de leurs préoccupations et qui se

demandaient si les forces de police étaient à la hauteur des défis qu'elles étaient censées relever.

Ces concitoyens étaient souvent d'avis que les forces de l'ordre semblaient bien plus intéressées à sanctionner des fautes de circulation routière plutôt que de s'attaquer à ce qu'eux-mêmes estimaient être la criminalité à laquelle elles auraient dû vouer leurs efforts principaux.

Même si le sentiment d'insécurité a crû beaucoup plus vite que l'insécurité elle-même, il faut bien reconnaître que le nombre d'infractions qui les inquiètent, soit en l'occurrence principalement les cambriolages, ont bel et bien augmenté et que les *modus operandi* des malfaiteurs ont évolué dans le sens où ceux-ci n'hésitent plus désormais à opérer leurs méfaits

alors que les occupants sont présents sur les lieux.

Dans le canton de Vaud, en raison de la réforme policière de 2012, certains postes de police ont fermé, ce qui crée dans la population une certaine émotion et un sentiment d'abandon. La problématique est assurément complexe. Elle mérite toute l'attention de nos autorités. Les moyens dont disposent les communes, autorités habituellement les plus proches des concitoyens, pour faire face à cette situation, sont limités. Dans le canton de Vaud, depuis la réforme policière, les communes ne peuvent plus, comme c'était le cas dans le passé, acheter des prestations complémentaires des forces de police au canton. Actuellement, il ne reste plus aux communes que trois moyens à leur disposition: la création

Publicité

autos energies
écomobilité et énergies renouvelables

Une équipe de spécialistes est à votre disposition pour installer:

- ✓ panneaux solaires thermiques
- ✓ panneaux solaires photovoltaïques
- ✓ pompe à chaleur
- ✓ chaudières mazout, gaz, pellets

35 ans d'expériences dans les énergies renouvelables
L'énergie solaire est disponible gratuitement en grande quantité



Devis gratuit sur demande



133, route de Peney
CH-1214 Vernier
Tél. +41 (0)22 341 08 74
Fax: +41 (0) 22 341 17 65
info@a-e.ch
www.a-e.ch



Vous avez des problèmes de robinets et vannes bouchés, eau colorée, perte de puissance et de pression, corrosion de vos tuyaux.
Nous avons la solution pour vous.

Depuis plus de 25 ans, la société INTER PROTECTION SA met à votre disposition son système d'assainissement des conduites. Notre système «cec-system» est breveté en Europe et en Amérique du Nord. Notre savoir-faire et notre longue expérience assurent une garantie de 15 ans à vos travaux.





Pour plus d'information : **www.interprotection.ch**



Appelez dès maintenant :
Cugy +41 (0)21 731 17 21
Genève +41 (0)22 735 42 72
Berne +41 (0)31 333 04 34



d'une police municipale qui implique des effectifs et des installations générateurs de frais très importants, l'appel à des sociétés de sécurité dans l'optique essentielle de surveillance et de prévention ou l'engagement d'un nouveau type de fonctionnaires que l'on a nommé «auxiliaires de sécurité publique» introduits par la réforme de 2012 et dont la vocation et le rôle ont été voulus plus administratifs et en relation principalement avec la régulation des règles de circulation.

Pour faire face à cette problématique, il est à souhaiter que les communes qui ne disposent pas d'une police municipale, au demeurant fort onéreuse, cherchent à se regrouper de la manière la plus rationnelle et logique possible pour développer un concept de sécurité commun, qui tendra à mettre en place une meilleure coordination et collaboration entre les communes concernées et également entre toutes les forces de sécurité: police, gendarmerie, douanes, auxiliaires de

sécurité publique, sociétés privées et membres actifs de police population.

Si presque tous s'accordent à dire que le *statu quo* pose problème et que l'on doit trouver un moyen pour lutter plus efficacement contre les délits qui inquiètent, j'ai été frappé par la variété des solutions que tout un chacun propose. Il en va dans ce domaine comme en matière de football; sur mille supporters d'une équipe, la moitié d'entre eux sont intimement convaincus que, personnellement, ils feraient beaucoup mieux que le sélectionneur ou l'entraîneur de l'équipe de leur choix.

Quoi qu'il en soit, je demeure convaincu que les solutions qui devront être mises en place devront l'être à l'aune d'une réflexion pragmatique, exempte d'idées préconçues et d'émotion qui, pour être efficaces, devront être innovatrices.

Cela étant, notre politique répressive, l'augmentation de la criminalité, la

perméabilité de nos frontières, le manque de moyens dont les forces de police se plaignent auront pour effet d'exposer de plus en plus les propriétaires d'immeubles à des méfaits contre leurs biens ou leurs personnes. Les investissements privés des propriétaires pour se prémunir de ce genre de risques vont de plus en plus devenir une nécessité. Le recours systématique à l'installation de sécurités et d'alarmes est appelé à augmenter encore. Son coût devra être pris en compte par chaque investisseur au moment de l'acquisition d'un bien car il est peu probable que dans l'avenir un propriétaire puisse envisager sérieusement d'y échapper. C'est d'ailleurs une des raisons qui ont poussé notre association à passer des accords avec des sociétés de sécurité afin de ménager à nos membres des conditions contractuelles plus avantageuses. Un échange d'expériences vécues par nos membres nous serait probablement bénéfique. N'hésitez pas à nous écrire pour nous faire part de votre point de vue et de vos suggestions. ■

Publicité

Ascenseurs - Monte-charges
Elévateurs - Monte-escaliers
Projet - Vente - Montage - Entretien




Carmelo Pargallo

Projets neufs - Modernisation - Remplacement
Entretien - Dépannage
365J/an - 24h/24



Nombreuses références

Chemin J.-Ph.-de-Sauvage 37 - Châtelaine
022 796 74 30
www.pangalift.ch

Ing. dipl. Fust
Et ça fonctionne.

Direction de travaux
Planification
Transformation / Construction neuve



Entreprises Suisses

Tous vos travaux de rénovation.

Ing. dipl. Fust SA
Centre La Praille, Carouge Genève
Téléphone 022 308 17 30
directiondetravaux@fust.ch

www.fust.ch/directiondetravaux

Une vitre brisée symbole de « système d'alarmes »

Depuis plus de 20 ans, Securitas Direct contribue à démocratiser les systèmes d'alarmes domiciliaires sans jamais remettre en cause ses valeurs.



Le marché du système d'alarmes a explosé ces dernières années. Avec sont lot de nouveaux acteurs et de nouvelles « approches » commerciales... Au milieu, Securitas Direct fait figure d'exception avec une ligne de conduite et une philosophie intacte depuis 20 ans.



La période de l'angélisme semble définitivement terminée pour la Suisse Romande et chacun a pris conscience qu'il devait prendre des mesures pour assurer la sécurité de son domicile. Mais que conseille Securitas Direct à ses clients? Que peut-on faire concrètement? Quelles mesures de sécurité ont du sens aujourd'hui pour son domicile?

Une bonne analyse du niveau de sécurité du domicile peut contribuer à prendre les bonnes mesures et faire les bons choix.

- Penser de manière globale
- Mesurer les risques
- Equilibrer les mesures
- Rester réaliste

Mesurez les risques à tête reposée!

S'il est important d'équilibrer les mesures que l'on prend, il l'est tout autant de les mettre en relation avec les risques « réels ».

Pas facile lorsque un cambriolage vient de nous toucher ou de toucher un voisin, un ami et que des démarcheurs sonnent à votre porte... Penser à sa sécurité sous le coup de l'émotion est rarement de bon conseil. On achète ce que l'on nous propose, on opte pour une solution car un ami la choisie, mais est-elle adaptée pour son domicile? Comme un capitaine de bateau qui s'assure de disposer d'assez de bouées avant que le temps ne se gâte, prenez le temps d'y penser avant d'être confronté à un sinistre. Demandez des conseils, faites analyser votre maison, demandez des offres, réfléchissez à vos besoins.

Soyez réaliste!

Non, le temps où l'on laissait sa maison ouverte en allant faire les courses, ne reviendra pas. Oui, la sécurité est devenue une affaire individuelle. Non, ce n'est pas une idée agréable! Mais c'est la réalité, nous devons tous prendre un peu sur nous et ne plus nous reposer uniquement sur la sécurité publique et l'espoir de jours meilleurs...

Mais le réalisme passe aussi par l'analyse des besoins de sécurité, que nous venons d'évoquer. Mettez toujours en balance le rapport risque/coût/efficacité. Il serait pas exemple peu réaliste de remplacer tous les vitrages de sa maison par des vitrages blindés. A moins que votre maison n'abrite une banque...

Ne tombez pas dans les excès!

Comme souvent, ne pas tomber dans les excès! Mais bien analyser la situation afin de faire les bons choix. La sécurité est une affaire d'équilibre. Equilibre entre quatre grands groupes de mesures; Les mesures architectoniques (ou architecturales), les mesures mécaniques, les mesures techniques et les mesures personnelles.

Pourquoi équilibre? Car il paraît bien inutile d'investir sur une porte d'entrée blindée, si votre maison dispose de deux portes arrières et d'une porte fenêtre dans la cuisine (toutes les trois en simple bois!). Inutile d'équiper toutes ses fenêtres de barreaux d'acier si vous avez pour habitude de laisser la porte ouverte!



www.securitas-direct.ch - 0800 80 85 90

7 étapes pour 1 processus d'alarme





Sécurité, situation genevoise



Christina Meissner
Membre du comité

Notre association se réjouit du renforcement des relations entre la police et les associations de propriétaires. Elles permettent d'améliorer l'échange d'information. Il est d'autant plus important que la situation sur le terrain en matière de cambriolages ne s'améliore pas pour les villas comme nous l'apprend le dernier bulletin d'information de la police dont nous relayons une partie du contenu ci-dessous. Tous les propriétaires peuvent y accéder, il suffit de s'abonner gratuitement via le site Internet.

www.ge.ch/cambriolages

Cambriolages, situation genevoise

A Genève, le sentiment d'insécurité gagne du terrain. Pour les propriétaires de villas, il se comprend. En effet, le bulletin mensuel de la police du mois de mai nous informe qu'au mois d'avril 2014 les villas sont les uniques cibles à être plus fortement touchées par les cambriolages par rapport à mars. Il souligne que l'évolution est en dents de scie pour ce type de domicile. **La vigilance et la prévention doivent être renforcées et maintenues.**

GE-veille



Depuis le début du mois d'avril, des soirées prévention sont à nouveau organisées dans les communes genevoises.

Durant les six premiers mois de 2013, ce ne sont pas moins de 40 soirées d'information qui ont été organisées dans les communes du canton auxquelles ont participé près de 3'500 personnes. Les habitants ont pu se familiariser avec ce concept de prévention mutuelle, le réseau GE_veille, et en apprendre un peu plus sur les cambriolages et surtout sur les moyens pour s'en prémunir.

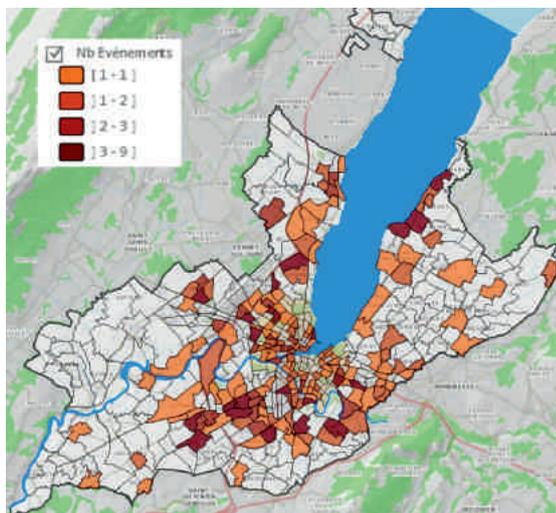
Devant le succès de ces soirées, tous les partenaires ont décidé de faire perdurer ces rendez-vous avec le public. C'est pourquoi, depuis début avril, de nouvelles soirées d'information sont organisées. Cette fois, la police présente les chiffres 2013 de la criminalité et un bilan de GE_veille 2013. Si le sujet principal abordé l'an passé était la lutte contre les cambriolages, cette année, les conférenciers abordent d'autres problématiques comme les vols et bien entendu les conseils idoines de prévention.

Le concept cantonal genevois de prévention mutuelle de la criminalité

implique l'ensemble des acteurs dans le renforcement de la sécurité, soit la population, les autorités communales, les agents de police municipale et la police cantonale.

Les buts du concept **GE_veille** sont de :

- constituer un réseau de solidarité entre les citoyens,
- améliorer les échanges d'informations entre les différents partenaires de la sécurité,
- informer personnellement les membres du réseau au moyen d'un bulletin mensuel de situation et de prévention ou de bulletins d'alerte,
- alerter rapidement la police No 117 en cas de constatations suspectes dans votre voisinage. Mieux vaut une fois de trop, qu'une fois de pas assez. ■



La carte donne la distribution spatiale des cambriolages résidentiels - (appartements et villas) du mois d'avril 2014.

En avril 2014, les cambrioleurs continuent d'être actifs en ville de Genève et dans les communes alentours, de manière concentrique. Ils sévissent également dans les communes bordant le lac. Seules les localités de la Champagne et du Mandement ne sont quasiment pas touchées.

De l'énergie renouvelable pour chauffer votre villa

SIG encourage les Genevois qui décident de remplacer leur chaudière traditionnelle (gaz, mazout ou chauffage électrique) par un système de chauffage de source renouvelable. Une prime financière de 10% en moyenne de l'investissement total est offerte lors de l'installation d'une des trois solutions durables suivantes: pompe à chaleur, chaudière à bois et panneaux solaires thermiques.

Un réseau d'entreprises chauffagistes agréées SIG, compétentes dans le domaine de l'énergie renouvelable, s'engage à installer des équipements de qualité labellisés. Ce réseau d'entreprises se tient à disposition pour aider chaque client à choisir le dispositif qui convient le mieux à ses besoins.



Exemple d'une pompe à chaleur air-eau

60'125 Genevois développent déjà l'énergie solaire

Vous aussi passez à

Electricité
Vitale
Vert



Inscrivez-vous sur
www.sig-vitale.ch

✓ Grâce aux Genevois qui ont choisi Électricité Vitale Vert, 655 installations solaires ont été créées en 10 ans.

✓ A partir de 1.50 CHF* de plus par mois, vous bénéficiez de l'éco-courant *naturemade star*, le label le plus exigeant d'Europe.

*Prix HT pour un ménage moyen consommant 3'100 kWh/an

LES ÉNERGIES SIG



Toutefois, avant d'entreprendre une telle démarche il est indispensable au préalable de faire appel à un conseiller en énergie indépendant (subventionné par certaines communes) qui pourra effectuer un audit énergétique de votre villa et déterminer la qualité thermique de l'enveloppe (isolation) avant le remplacement de votre chaudière. Il pourra également vous conseiller sur différentes mesures à prendre pour diminuer votre consommation d'énergie. Liste des conseillers en énergie agréés par l'OCEN: <http://ge.ch/energie/eco-conseillers-agrees>

SIG met également à disposition un simulateur de coûts en ligne afin d'aider les propriétaires à planifier le coût total annuel des différents systèmes de chauffage. Ce simulateur ainsi que la liste des entreprises agréées SIG se trouvent à l'adresse suivante: <http://chauffagerenouvelable.eco21.ch/>

Investir dans une solution de chaleur renouvelable garantit des économies sur le long terme. Pour une maison de 150m² par exemple, il est possible d'économiser près de 1'000 francs par année en remplaçant un chauffage au mazout par une pompe à chaleur comme illustré dans le tableau ci-dessus.

A ce jour, 23 projets ont été réalisés dans des maisons individuelles. Ils permettent d'économiser 2'800 tonnes de CO₂, l'équivalent des émissions polluantes de 30 tours du monde en voiture chaque année pendant 20 ans.

Comparaison des investissements moyens (maison de 150 m ²):	Mazout		Pompe à chaleur (air/eau)
Investissement brut	23 000 CHF		42 500 CHF
- Prime SIG offerte à l'investissement (~10%)	0 CHF		- 4 250 CHF
- Rabais d'impôt estimé (~20%)	- 4 600 CHF		- 8 500 CHF
= Investissement net	= 18 400 CHF		= 29 750 CHF
Amortissement de l'investissement sur 20 ans	920 CHF/an		1 488 CHF/an
+ Coût de l'énergie	+ 2 800 CHF/an	-36%	+ 1 800 CHF/an
+ Frais d'entretien	+ 700 CHF/an	-57%	+ 300 CHF/an
= Total annuel	= 4 420 CHF/an	-19%	= 3 588 CHF/an

Les chiffres présentés ont une valeur indicative, le montant exact de votre prime sera calculé par un chauffagiste agréé SIG

N.B. Les valeurs mentionnées dans le tableau tiennent compte du coût actuel des énergies. Toutefois ces coûts peuvent varier assez rapidement dans le temps. Il faut donc bien évaluer les économies d'énergie en kWh et pas seulement en francs. Le simulateur SIG/éco21 devrait pouvoir vous aider à faire cette analyse mais celle-ci n'est pas aussi simple que cela paraît au premier abord, d'où l'utilité de faire appel à un conseiller en énergie indépendant pour vous aider dans cette démarche.

+ Plus d'informations sur www.sig-eco21.ch



La permanence Architecte/Energie de notre association est à votre disposition pour effectuer un audit énergétique ou pour toute information complémentaire.

Publicité

WWW.ALLOBUCHES.CH

Bois de feu extra sec, propre, rangé sur palette

079 120 36 39

mauvaises odeurs
refoulements

dépannage, vidange, curege, entretien
études, conseils et réalisations

amoudruz
vidange et bâtiment sa

Rue Eugène-Marziano 23 b - 1227 Acacias
Tél 022 329 05 24 - Fax 022 320 37 02



L'entreprise Zurbuchen pour des fenêtres anti-vols !



Gérard Produit
Membre du comité
Assprop Vaud

Ce sont généralement par les fenêtres que les voleurs pénètrent dans les habitations pour y commettre leurs délits. L'entreprise Zurbuchen sise à Eclépens propose une réponse efficace.

Le nombre de vols est en constante augmentation dans notre pays tandis que notre police peine à obtenir des moyens pour juguler cette situation. Dans ce contexte tendu, les sociétés de sécurité se développent afin d'apporter une offre rassurante aux propriétaires.

Parallèlement, les entreprises du bâtiment étudient des solutions visant à garantir une meilleure protection contre les effractions. C'est le cas de l'entreprise Zurbuchen dont les locaux se situent à Eclépens dans le canton de Vaud.

Fondée en 1964 par Olivier Zurbuchen, l'entreprise éponyme propose des portes et fenêtres en PVC et PVC-Aluminium. Cette entreprise familiale qui fête son demi-siècle a compris l'importance de proposer des produits visant à accroître la sécurité de ses clients. Elle s'est ainsi développée très rapidement. En effet, en 1990, elle comportait 14 collaborateurs, en 2000, l'effectif est passé à 44 pour atteindre une équipe de 130 personnes actuellement. Une usine flambant neuve de 6'000 m² entièrement robotisée, l'entreprise Zurbuchen démontre que l'innovation et la haute qualité permettent d'être compétitif et de produire localement.

L'innovation contre les voleurs

Les fenêtres PVC sont normalement rigidifiées par des renforts métalliques. Pour des questions de coûts, de poids et de simplification, l'industrie de ce secteur a peu à peu réduit l'utilisation et la qualité de ces renforts métalliques. Une des conséquences de ce changement, si la fenêtre est plus légère et plus facile à

poser, il est plus simple pour un voleur de forcer une fenêtre sans renfort métallique.

Zurbuchen Frères SA propose donc des fenêtres intégralement renforcées d'un acier de qualité supérieure et munies d'un système de gâches sécurisées dite à «tête champignon», difficile à forcer par les cambrioleurs. Le résultat est sans appel! Des tests ont démontré qu'il fallait quelques dizaines de secondes pour forcer une fenêtre standard tandis que la fenêtre Zurbuchen résistait encore après plusieurs minutes de tentatives. La gâche sécurisée en acier fixée sur le renfort métallique qu'on retrouve sur toutes les fenêtres Zurbuchen est d'une efficacité redoutable. *Nous nous trouvons dans une classe de sécurité de base largement améliorée*, indique le chef d'exploitation de l'entreprise. *Le PVC est importé d'Allemagne, mais tout le processus de production est réalisé en Suisse. Nous avons misé sur la qualité, la rapidité d'exécution des commandes et d'intervention auprès de nos clients qui relèvent unanimement l'excellence de notre service de pose. La concurrence venue des pays de l'Est principalement est très forte, plusieurs fabricants suisses ont même délocalisé une partie de leur production dans ces pays. Cependant nos prix sont compétitifs et notre réactivité sur le marché local est notre force*, poursuit encore le chef d'exploitation.

La qualité suisse

Notre atout réside dans le fait que nous maîtrisons tous les éléments de la chaîne industrielle jusqu'à la pose des fenêtres relève Denis Zurbuchen, directeur du secteur fenêtre. Des propos corroborés par la garantie de longue durée délivrée par l'entreprise. Rien n'est laissé au hasard: si la plupart des fenêtres vendues sur le marché suisse sont munies de deux joints d'étanchéité, celles vendues par Zurbuchen disposent d'un troisième joint assurant une étanchéité optimale.

Plusieurs équipes assurent le service après-vente auprès de la clientèle. Elles



interviennent immédiatement lors de cambriolage, même dans certains cas sur les produits de nos concurrents fabriqués à l'étranger, ce qui est très apprécié et réconfortant par les personnes qui subissent ce désagrément.

Une réussite familiale

Depuis une vingtaine d'années, Zurbuchen Frères SA est dirigée par les deux fils du fondateur. L'entreprise offre une palette de produits diversifiés: fenêtres, portes d'entrée, vérandas, volets. Leader en Suisse romande, elle poursuit son expansion grâce à l'innovation et un service véritablement de proximité. Des succursales sont ainsi présentes à Genève et Fribourg. ■



Fabrication & Pose

ZURBUCHEN

Fenêtres - Portes - Vérandas - Volets

021 866 06 40

www.zurbuchensa.ch

VD Eclépens - FR Grolley - GE Genève



LE CHOIX
DE LA SÉCURITÉ



Protection
anti-intrusion



Renforcement
intégral en acier



Verre résistant
aux chocs



Pic-Vert Assprop Genève



*Christian Gottschall
Président Pic-Vert
Assprop Genève*

C'est aux Services Industriels de Genève, dans un environnement agréable et de qualité, que s'est tenue l'Assemblée générale 2014 de Pic-Vert Assprop Genève en présence d'Antonio Hodgers, nouveau Conseiller d'Etat en charge du Département de l'Aménagement, du Logement et de l'Energie.

Permettre le dialogue entre les membres, le comité de l'association et les autorités politiques, reste l'objectif central de cette rencontre annuelle. Cette année, avec près de 300 participants, le succès était total.

Après avoir fait un bilan des principales activités 2013 menées par votre association (soutien au référendum contre la

surdensification, réorganisation de Pic-Vert Assprop Genève, dialogue avec les autorités cantonales sur la fiscalité et l'aménagement,...) et exprimé les objectifs 2014 d'acquisition de membres, le président a donné la parole aux représentants de l'Etat.

La mise en perspective de l'évolution de la Ville et du Canton durant le siècle passé avec une projection sur l'avenir réalisée par Bernard Leutenegger, responsable de la Direction de la planification directrice cantonale et régionale a défini le cadre de l'allocation Monsieur Hodgers qui a suivi.

Quels sont les éléments clefs à retirer de cette conférence ?

Sur le fond, certainement la volonté de poursuivre dans la ligne du plan directeur cantonal 2030 (PDCn) en densifiant principalement des zones villas qui figurent dans le PDCn 2030 ainsi que le long des voies de circulation à grand trafic et dans le cadre de projets (Praille Acacias-Vernets, Plan-les-Ouates,..).

Des projets de lois sont d'ailleurs en cours de discussion au sein de la commission de l'aménagement pour faciliter, s'ils devaient être acceptés par nos députés, la mise en œuvre de cette densification. Pic-Vert Assprop a été sollicité pour donner son avis sur ces points.

Si certains exemples présentés par Monsieur Hodgers reflétaient un manque de coordination au sein de son département, les échanges furent ouverts, intéressants et constructifs. Chacun a pu apprécier la qualité du dialogue et l'écoute dont a fait preuve Monsieur Hodgers. Ceci permet d'envisager la suite des relations sous une perspective encourageante. Souhaitons que cette dynamique puisse se poursuivre et se confirmer au fil des prochains mois. C'est dans tous les cas l'espoir que Pic-Vert Assprop Genève a exprimé clairement en conclusion des débats. ■





R.F. Fragnière s.a.
Du bois, des hommes, des idées

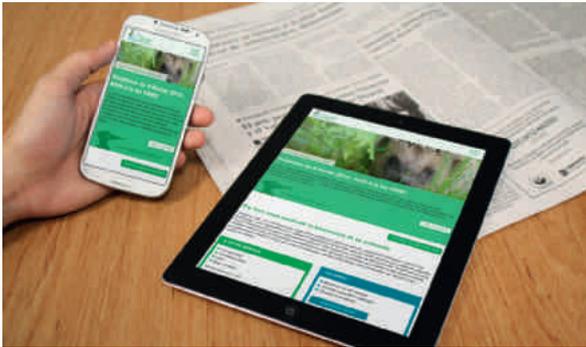
Vos envies sont nos plus beaux défis !

Devis
sans
engagement

Réalisations Genevoises de : **Portes** • **Fenêtres** • **Agencements**

Fabrication sur mesure, pose et SAV par nos propres menuisiers.

022 309 36 10 www.r-fragniere.ch



Notre site Internet geneve.assprop.ch est désormais disponible en version optimisée pour smartphones et tablettes.



photographie : mib keller | architectes : berney chassax sa

berney associés
expert en fiscalité immobilière

bureau de Genève | 8, rue du nant - 1207 Genève | t. +58 234 90 00 | berneyassociés.com |  Member of Crowe Horwath.



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

☎ 022 810 33 20

JAB
CH-1200 Genève 2

Adhérez à l'Assprop

Formulaire d'adhésion à renvoyer au secrétariat

Assprop.ch - Chemin de Grange Collomb 32 - 1212 Grand Lancy

L'adhésion peut également s'effectuer 'en ligne' www.assprop.ch

Canton sur lequel se trouve le bien immobilier Genève Vaud Autre (spécifiez) _____

Le soussigné demande son adhésion à l'Assprop en tant que propriétaire co-propriétaire locataire

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 l'Assprop sont disponibles sur le site Internet www.assprop.ch

Finance d'entrée de 20 CHF + cotisation annuelle 100 CHF.

Date _____ Signature _____

Comment avez-vous découvert l'association _____

