



**Pic-Vert, 25 ans au service
de la propriété individuelle**

n°94 - Septembre 2011

JAB

1211 Genève 26

INSTALLER DES CAPTEURS SOLAIRES

Quels panneaux pour quel usage ?

Le rayonnement solaire offre à chaque propriétaire une ressource énergétique inépuisable et facilement disponible. La pose de "panneaux solaires" sur une toiture contribue ainsi à l'essor des énergies renouvelables locales. Cependant, avant d'entreprendre une telle démarche, il est essentiel de comprendre la différence entre deux grandes familles de capteurs, aux usages spécifiques :

LES CAPTEURS THERMIQUES

Ce type de capteurs permet aux habitants d'un immeuble ou d'une villa de bénéficier directement de l'énergie offerte par le soleil, qui est utilisée pour chauffer l'eau chaude sanitaire (eau des robinets).

Durant l'été, le rayonnement est généralement suffisant pour chauffer la totalité de l'eau consommée. La chaudière peut ainsi être éteinte durant la majeure partie de la belle saison. En hiver, lorsque le soleil ne suffit pas, la chaudière vient en renfort pour amener l'eau à la température désirée.

Bon à savoir : on conseille de poser 1 à 1,5 mètre carré de capteur solaire par personne, ce qui permet une économie énergétique - et donc financière - équivalente à 50 litres de mazout par an.

LES CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES

Les panneaux photovoltaïques produisent de l'électricité. Les périodes de fort rayonnement solaire ne coïncident pas forcément aux pics de consommation, l'électricité n'est pas directement utilisée par les habitants de l'immeuble. Elle est revendue aux Services industriels de Genève (SIG) qui la réinjectent dans le réseau.

Les installations photovoltaïques sont de préférence installées sur des bâtiments présentant de grands toits plats ou sur des toitures inclinées et bien orientées.

Bon à savoir : dans le cas de constructions non reliées au réseau électrique (chalet de montagne, cabanon de jardin), la pose de panneaux photovoltaïques permet de produire de l'électricité qui sera stockée dans des batteries et réutilisée sur place.

Que dit la loi ?

La loi sur l'énergie en vigueur depuis l'été 2010 **impose l'installation de capteurs thermiques** sur toutes les toitures neuves ou rénovées* de bâtiments consommant de l'eau chaude. Ces capteurs doivent produire au minimum 30% des besoins annuels en eau chaude du bâtiment. Une dispense peut être octroyée lorsque les besoins de chaleur sont couverts par d'autres énergies renouvelables, lorsque les locaux sont inoccupés durant l'été ou lors de faibles besoins en eau chaude sanitaire.

Aucune obligation n'est actuellement en vigueur concernant la pose de panneaux photovoltaïques.

Profitez d'intéressants soutiens financiers

Bien qu'obligatoire, la pose de capteurs solaires thermiques bénéficie d'une subvention cantonale par le biais du ChèqueBâtimentEnergie. Pour en savoir plus, consultez le site www.ge.ch/cbe

Les SIG rachètent le courant produit par les capteurs photovoltaïques à un prix fixé pour 25 ans, permettant d'amortir intégralement le coût de l'installation. Pour en savoir plus, consultez le site www.mieuxvivresig.ch

* On entend par rénovation de toiture la réfection de l'ensemble de la sous-toiture et de l'isolation.

Cadastre du potentiel solaire des toitures

Afin de faciliter la prise de décision des propriétaires, un cadastre du potentiel solaire des toitures genevoises est en cours de réalisation. Cet inventaire permettra de connaître avec précision l'orientation et l'inclinaison de chaque toiture, ainsi que les éventuelles ombres portées par la végétation, le relief et le bâti. Cet outil sera disponible d'ici la fin de l'année via le système d'information du territoire genevois (SITG).



Pour en savoir plus : Info-Service 022 546 76 00



SOMMAIRE

IMPRESSUM

PIC-VERT

Christian Gottschall, Président

Guy Girod, Vice-président

Christina Meissner, Secrétaire générale

COMITÉ

M^e Pierre Banna, Commission juridique

Frédéric Berney, Trésorerie

Charles Denogent,
Commission informatique

Jean-Claude Michellod,
Commission assurances

Christophe Ogi,
Permanence architecture

Patrick Tritten, Commission fiscale

René Volery, Administration

Jean-François Girardet

Michel Gutknecht

Alexis Hyde

Guy Mettan

EDITORIAL

5

DOSSIER: Spécial Elections

7

ACTUALITÉ: Plan directeur cantonal, aux élus communaux de se prononcer

9

TERRITOIRE: La Genève de Bernard Lescaze

10

MAISON: Toitures végétalisées

14

JARDIN: La place qu'occupe la forêt

19

QUALITÉ DE VIE: Vers la Société 2000 Watts

22

LA PLUME EST À VOUS

25

PERMANENCES:

FINANCE

26

ASSURANCE

29

FISCALITÉ

31

JURIDIQUE

32

VOTRE PIC-VERT

33



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



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
villas, gratuits durant la permanence.

Mandats extérieurs, sur place, ex-
pertises 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 propo-
sées par Pic-Vert.

FINANCEMENT

☎ 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

☎ 022 342 27 01

Mercredi de 14h à 16h

e-mail: fiscal@pic-vert.ch

JURIDIQUE

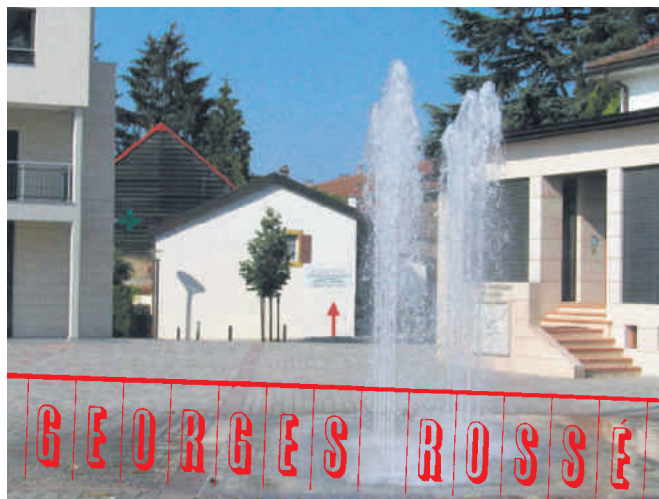
☎ 022 810 33 23

Lundi de 14h à 16h

Mercredi de 10h à 12h

e-mail: juridique@pic-vert.ch

Fax 022 810 33 21



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

AllStar AS1®

**Forte comme un ours, la nouvelle ligne
de fenêtres EgoKiefer en PVC et PVC/alu.**



Protection du climat comprise.

Votre spécialiste:



Robert Vuillaume SA
Menuiserie - Charpente
Route de Montfleury 13
1214 Vernier
Tél. 022 796 94 50
www.vuillaumesa.ch

Toujours des idées d'avance.

EgoKiefer
Fenêtres et portes



Eau chaude sanitaire, aide au chauffage ou photovoltaïque

Grâce au soleil vous pouvez couvrir 80% de votre
consommation annuelle d'eau chaude sanitaire et
ainsi faire baisser vos factures de mazout, gaz ou
électricité.

Nous nous chargeons des formalités auprès de la
police des constructions et du service cantonal de
l'énergie.

Devis, conseils et réalisation

Autos & Energies Sàrl

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

Hoval



Christian Gottschall
Président

Deux faits marquants, deux dénis de réalité sans lien apparent, ont caractérisé notre été genevois. La hausse considérable des cambriolages et, ajoutée au sentiment d'insécurité, celle de la violence réelle, ont été révélées aux habitants du canton à travers les lignes d'un quotidien d'obédience plutôt vaudoise. Il a fallu que les actes de violences touchent le monde des organisations internationales et des missions diplomatiques, que celles-ci parlent de la détérioration significative de la qualité de vie à Genève, pour que l'on assiste à quelques prémices de réactions de nos autorités.

Dans un autre domaine, nous revenons sur la mise en consultation récente du nouveau Plan Directeur Cantonal 2030 (PDCn) auprès des autorités communales qui prévoit la construction de 100'000 logements essentiellement sur les zones villas à l'horizon 2030 et qui est le deuxième fait important de l'été.

Sans lien apparent...vraiment? Le PDCn est certes moins spectaculaire aux yeux des habitants du canton car plus étalé dans le temps; nous sommes cependant certains que ce PDCn aura, s'il devait être validé dans sa forme actuelle, un effet tout aussi important sur le long terme pour la dégradation de la qualité de vie de tous. Cette réalité et ses conséquences, sous le couvert de la crise du logement qui inhibe toute réflexion de fond sur l'aménagement, sont également cachées aux habitants du canton.

Il est surprenant de constater que nos autorités, qui ne maîtrisent déjà que très partiellement notre environnement actuel que ce soit en termes d'infrastructures routières, de transports en commun, de sécurité ou de conduite d'une croissance désordonnée et très volatile, nous proposent un tel projet. Au lieu de réfléchir de façon véritablement concertée, en faisant fi d'intérêts particuliers, sur une gestion de notre croissance plus qualitative qui préserverait les atouts qui ont fait le succès et le dynamisme de notre canton, le projet de PDCn organise la densification, la destruction irréversible des lieux d'habitation et des zones agricoles existantes. Il planifie notre mode d'habitat (collectif) et exclut ouvertement une part importante des habitants actuels du canton.

Durant tout l'été, nous avons travaillé avec des associations de quartier de différentes communes et avons préparé des dossiers spécifiques pour chacune d'entre elles. Le fruit de cet important travail commun a été mis à la disposition des élus communaux. Ils pourront ainsi concrètement mesurer les

impacts et enjeux majeurs de ce projet de PDCn et délibérer en toute connaissance de cause.

Nous ne pouvons, à ce stade, que vous recommander ardemment de rester attentif aux projets de déclassement qui pourraient toucher votre bien immobilier et d'interroger vos autorités sur leurs positions respectives et leurs intentions par rapport à ce plan. N'attendez pas qu'il soit trop tard pour agir!

En ce qui concerne la dégradation de la sécurité des habitants du canton et plus particulièrement de nos membres propriétaires, nous avons recherché sur le marché, auprès de divers fournisseurs, une solution pour sécuriser votre bien qui soit sûre, fiable, reconnue et performante. Elle sera proposée à tous nos membres à des conditions avantageuses.

Pour les élections au Conseil National du 23 octobre, nous avons donné l'opportunité à l'ensemble des candidats de se déterminer par rapport à des thèmes chers aux propriétaires (fiscalité, droit de propriété, environnement, maintien de la zone villa,...). Si les réponses des candidats correspondent globalement aux prises de positions classiques des partis, nous avons été surpris du silence des candidats des Verts qui n'ont pas répondu à nos questions. Certaines zones villas en zones urbaines ou péri-urbaines sont pourtant non seulement des poumons de verdure mais sont également des refuges avérés pour la biodiversité!...Vous trouverez les résultats de notre questionnaire dans votre journal dont nous vous souhaitons une agréable lecture. ■

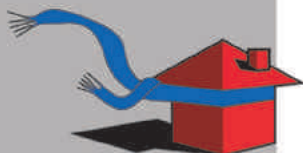
Vous vous souviendrez que dans le journal précédent, nous vous annoncions une interview exclusive du Conseil administratif du Grand-Saconnex quant à leur position sur la zone villa dans leur commune.

Dans l'intervalle, le projet de plan directeur cantonal pour 2030 a été mis en consultation auprès des communes et, avec sagesse, le Conseil administratif du Grand-Saconnex a souhaité nous faire partager ses vues sur la zone villa une fois que ce dossier aura été traité par le Conseil municipal d'ici à la fin décembre 2011.

Compte tenu de ce report, ne manquez pas le numéro de mars 2012.

Pic-Vert est impatient de connaître la position des autorités étant donné que le risque pour le Grand-Saconnex est de voir la quasi totalité de sa zone villa disparaître. Dès lors, le risque financier est considérable pour tous les propriétaires.





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



design: www.mzga.ch

Alarme Sécurité Vidéo

ASV Alarme Sécurité & Vidéo SA

DEVIS
GRATUIT

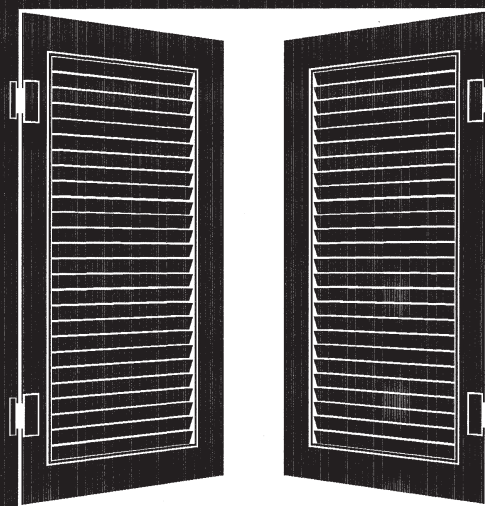
Service technique
7 jours / 7 - 24h/24h

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

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



Volets battants en aluminium



Robert Vuillaume SA
Menuiserie-Charpente
Route de Montfleury 13
1214 Vernier

Téléphone 022 796 94 50
Téléfax: 022 796 95 33

www.vuillaumesa.ch
usinevuillaume@bluewin.ch

CUIVRETOUT S.A.

82, route de Chêne - 1224 Chêne-Bougeries
Tél. 022 / 782 86 22 - Fax 022 / 800 29 29
FERBLANTERIE - COUVERTURE
ÉTANCHÉITÉ - ENTRETIEN

TOITURES Les Spécialistes

E-mail: info@cuivretout.ch
www.cuivretout.ch

Votre fournisseur de pellets à Genève

une filiale de  Serbeco

Pellets de chauffage: sacs de 15 kg ou en vrac dès 4 t.
Provenance de la région. Livraison sous 48h.
Tél. 022 341 47 04 - Satigny / Genève



Energie durable

Générateur de biomasse



planvert.ch



Spécial Elections



Guy Girod
Vice-président

Le 23 octobre, les électeurs sont appelés à choisir la composition de leurs futures chambres fédérales: les 11 représentants du canton de Genève au Conseil National et les 2 représentants genevois au Conseil des Etats. Compte tenu que de nombreux thèmes relatifs à la propriété sont de compétence fédérale (droit de propriété, valeur locative, etc.), il était légitime de s'intéresser à nos futurs représentants et d'interroger les candidats sur ces questions et sur les intérêts qu'ils défendraient une fois élus. Afin de pouvoir départager les candidats, nous avons posé une question spécifiquement

Pic-Vert
ELECTIONS AU CONSEIL NATIONAL
Questionnaire sur le logement que Pic-Vert adresse aux candidats à l'élection au Conseil National d'octobre 2011

Avertissement:
• Ce questionnaire vous est adressé personnellement
• l'association Pic-Vert en partageant clairement ses
• il ne sera pas tenu compte
• Merci de renvoyer le questionnaire par mail à picvert@pic-vert.ch ou par poste à l'adresse ou par fax au numéro 022 311 11 11. Ce questionnaire est accessible sur <http://www.picvert.ch>

Nom : _____
Parti : _____

Questionnaire :

- Habitez-vous à : Genève ☐ Vaud ☐ France voisine ☐
- Habitez-vous en : En ville ☐ D'une habitation individuelle ☐ A la campagne ☐ D'un immeuble ☐
- S'agit-il : ☐
- Etes-vous propriétaire de votre logement ? Oui ☐ Non ☐
- Etes-vous favorable au maintien du droit de propriété actuel ? Oui ☐ Non ☐
- Etes-vous favorable à faciliter l'accès à la propriété pour tous ceux qui le désirent ? Oui ☐ Non ☐
- Etes-vous favorable à la suppression de l'impôt sur la valeur locative ? Oui ☐ Non ☐
- Vous engagerez-vous pour défendre la surface des zones villas actuelles ? Oui ☐ Non ☐
- Etes-vous favorable à compenser les pertes de zones-villas par des déclassements limités de terrains agricoles afin de maintenir dans le canton des contribuables qui désirent rester dans le canton ? Oui ☐ Non ☐
- Considérez-vous que l'expansion des constructions porte atteinte à l'environnement ? Oui ☐ Non ☐
- Etes-vous d'accord avec l'objectif du plan directeur cantonal 2030 de densifier toutes les zones villas urbaines et suburbaines ? Oui ☐ Non ☐

Si oui, pensez-vous qu'il faille réduire le nombre de villas et la zone villas à Genève au profit d'immeubles en PPE ☐ d'immeubles subventionnés ☐

Si non, quelles sont d'après vous les raisons de maintenir les zones villas actuelles ?

genevoise, d'actualité et d'importance pour les propriétaires et habitants du canton: leur accord ou non avec le plan directeur cantonal 2030 qui vise à densifier de toutes les zones construites et particulièrement la zone villa (voir ce propos l'article en page 9).

Vous trouverez notre analyse des résultats ci-dessous. A votre tour de vous exprimer, chers membres électeurs et électrices, en faisant votre choix en toute connaissance et en n'oubliant pas d'aller voter le 23 octobre 2011.

Les partis

Sans surprise, nous assistons à un clivage gauche - droite:

Seule la droite (UDC, PLR et PDC) et le MCG soutiennent les propriétaires de villas et sont favorables à compenser les pertes villas par des déclassements agricoles.

Une ★ a été attribuée à celles et ceux qui ne soutiennent pas le plan directeur cantonal qui sacrifie la quasi totalité de la zone villa urbaine et péri-urbaine (Cologny, Vandoeuvres, Corsier, Hermance,... exceptés).

Notre classement des partis en tant que défenseurs de la zone villa (le chiffre indique le nombre de réponses et la hauteur la position quant au plan directeur):

UDC 4 MCG 3 PDC 4 PLR 3 PS 1 Verts 0

Le PLR, est bon dernier parmi les partis de droite vu les réponses favorables au plan directeur des candidats. N'osent-ils pas montrer qu'ils ont un avis différent de leur Conseiller d'Etat en charge de l'aménagement et du futur plan directeur cantonal 2030?

Il faut remercier certains socialistes qui ont eu le courage de nous contacter malgré le fait que leur parti ait décidé d'ignorer notre questionnaire. Ces socialistes soutiennent à titre personnel le travail de Pic-Vert et se rendent compte qu'il n'est pas possible d'imposer un seul type de logement (les appartements), car il en va du maintien de l'équilibre sociologique.

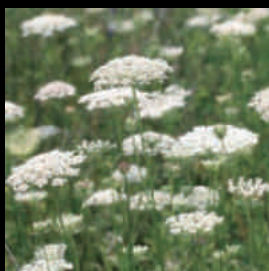
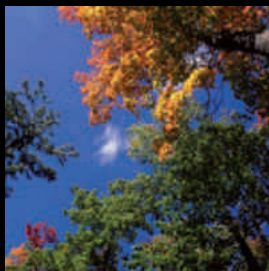
Par contre, les Verts n'ont pas répondu au questionnaire et n'ont même pas pris la peine de nous contacter. Visiblement ce parti n'a que faire de la zone villa et de ses habitants.

Les candidats

Les candidat-es qui soutiennent TOUS les propriétaires de villa:

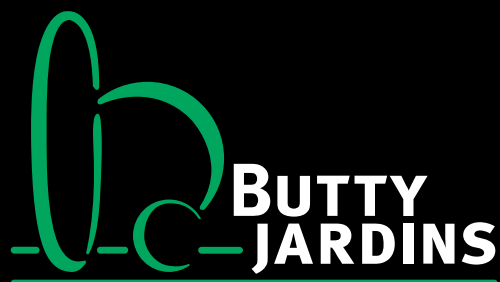
Amaudruz Céline (UDC) ★, Barazzone Guillaume (PDC), Barmettler Philippe (PDC), Cerutti Thierry (MCG) ★, Golay Roger (MCG) ★, Hulliger Patrick (UDC) ★, Jornot Olivier (PLR) ★, Luscher Christian (PLR) (également candidat au Conseil des Etats), Mettan Guy (PDC) ★, Muller Ludwig (UDC), Nidegger Yves (UDC) ★, Poggia Mauro (MCG) ★ (également candidat au Conseil des Etats), Reymond André (UDC), Von Arx-Vernon Anne-Marie (PDC), Weiss Pierre (PLR).

Les candidat-es qui sont «étoilé-es» méritent un soutien particulier dans la mesure où ils ne sont pas favorables au projet de plan directeur cantonal 2030 qui prévoit de densifier la quasi totalité des zones villas du canton de Genève.



VOTRE EDEN MÉRITE UN SPÉCIALISTE

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



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

L'idée qui change la vie...
une belle terrasse en bois.



Demandez-nous une offre!



Plan directeur cantonal, aux élus communaux de se prononcer



Christina Meissner
Secrétaire générale

Après avoir été soumis à l'enquête publique, le Plan directeur cantonal 2030 (PDCn), soit l'image directrice de Genève en 2030 a été transmis en l'état par le Canton aux communes. Les élus devront, avant la fin de l'année, prendre connaissance et préavisier le document. Pour rappel (voir Pic-Vert No 93 de juin 2011) le PDCn sera, au printemps 2012, soumis au Grand Conseil, seule et ultime instance dont les remarques et modifications doivent être prises en compte par le Canton. Du côté associatif, nous sommes loin d'être restés inactifs.

En date du 22 juin 2011, Pic-Vert et 22 associations d'habitants et/ou de propriétaires, représentant toutes les communes suburbaines touchées par le futur plan directeur cantonal, ont tenu une conférence de presse en réaction à la densification planifiée par le futur plan directeur cantonal de toutes les zones construites, particulièrement les zones villas mais aussi certaines zones agricoles.

Parfaitement conscientes de la pénurie de logements qui sévit à Genève, nos associations entendent aussi trouver des solutions pour faciliter leur construction, mais nous voulons une planification directrice qui opte résolument pour une croissance maîtrisée, et propose des projets qui préservent la qualité de vie, l'habitat et des ressources durables sur tout le territoire cantonal.



Toutes les communes suburbaines vont subir la densification prévue par le plan directeur cantonal 2030

Expropriés? Expatriés? Non merci!

Le PDCn ne répond pas à nos attentes qui reflètent aussi celles de nombre de concitoyens au vu des plus de 800 observations suscitées par l'enquête publique. Ce plan est construit sur l'idée que seule l'urbanisation massive du canton permettra de détendre le marché immobilier et garantir à tous un cadre de vie de qualité. Nous ne pouvons l'accepter.

Raison pour laquelle, après avoir répondu dans le cadre de l'enquête publique, nous avons décidé de transmettre aux communes nos remarques relatives aux projets du PDCn qui les touchent directement tout en rappelant les multiples autres projets se déroulant sur plusieurs années, relevant de différentes procédures, qui s'additionnent et parfois même se superposent les uns aux autres (déclassements de zones, PLQ, autorisations de construire mais aussi modifications législatives relatives à l'aménagement du territoire et au droit de propriété).

Elus communaux, n'oubliez pas vos habitants!

Ainsi, nous avons tenté, dans la mesure de nos moyens et de nos connaissances, de lister l'ensemble des projets touchant la couronne suburbaine afin d'aider les élus communaux à saisir l'ampleur des modifications territoriales. Notre message est simple: «n'acceptez pas en l'état le Plan directeur cantonal 2030 mais faites-le évoluer vers un projet reflétant une croissance maîtrisée, susceptible d'améliorer véritablement la qualité de vie des habitants, de tous les habitants d'aujourd'hui, ceux qui contribuent aux finances communales et qui sont vos électeurs».

Contrairement à ce que l'Etat prétend, ni les associations, ni les habitants des zones touchées n'ont été «étroitement associés à l'élaboration des projets». Rien n'est prévu pour le relogement des propriétaires habitant les zones déclassées et leur bien immobilier perdra du jour au lendemain une bonne partie de sa valeur. Ainsi, la situation deviendra insoutenable avec d'un côté des terrains frôlant les 10'000 fr/m² dans les zones villas épargnées et de l'autre un prix plafonné à 1'000 fr/m² dans les zones villas déclassées en zone développement, voire même à 700 fr/m² si l'initiative de l'Asloca passe. Nos représentants communaux tiendront-ils davantage compte de nos intérêts et nous défendront-ils? Pic-Vert comme les associations partenaires l'espèrent et y seront très attentifs. ■

L'ensemble de nos remarques sont disponibles sur notre site Internet www.pic-vert.ch



La Genève de Bernard Lescaze



Bernard Lescaze

Historien avec une formation de juriste, Bernard Lescaze est également connu pour son activité politique. Ancien président du conseil municipal puis député et président du Grand Conseil sous l'étiquette radicale, il est aujourd'hui actif dans plusieurs fondations culturelles. Spécialiste de l'histoire culturelle et politique genevoise, il a publié plusieurs ouvrages. Membre depuis des décennies de notre association, Bernard Lescaze nous parle de son quartier et, de manière plus générale, du développement de Genève.



Votre quartier, comme tant d'autres, est voué à la densification, qu'en pensez-vous?

Avec Balexert à deux pas et beaucoup d'écoles à proximité, le quartier du Mervelet est bien situé et bien desservi par les transports publics, je peux dès lors comprendre les velléités de densification. Cependant, c'est aussi un quartier ancien, composé de maisons de caractère habitées par les mêmes familles depuis plusieurs

générations. Des densifications ont déjà eu lieu le long de l'avenue Louis Casati et les anciens immeubles de l'avenue du Bouchet pourraient effectivement être rehaussés, mais raser le quartier est impensable! Les habitants s'étaient déjà fortement mobilisés en 1992 contre le premier plan localisé de quartier (PLQ) en lançant un référendum qui avait d'ailleurs abouti et amené les autorités à renoncer au PLQ. En 1997, un projet

Kolonistan-sur-Léman

«... Dans certaines communes, comme Cologny, Anières ou Vandoeuvres, qui ont connu un afflux de fortunes russes et d'Asie centrale ces cinq dernières années, ces valeurs sont explosées. De 500 francs en 2003, le prix du m² est passé à plus de 3000 francs en 2010. Sur certaines ventes, il atteint 9384 francs. Record absolu, la fille du président kazakh Dinara Kulibayeva a acheté une demeure à Anières en 2010 pour 74, 7 millions de francs, alors qu'elle était partie en 2005 pour 19 millions de francs. Soit une hausse de 393%! Cette hausse des prix s'explique par une pénurie aiguë d'objets sur le marché, alors que la ville continue d'attirer de nouveaux habitants.

Une machine à blanchir? «Cherche-t-on à dédouaner de l'argent? A expatrier de l'argent de son pays pour le placer en Suisse?», s'interroge Jean Murith, conseiller administratif en charge des constructions à Cologny. L'ex-procureur Bernard Bertossa parle carrément de «recyclage d'argent». Pour l'avocat fiscaliste Philippe Kenel, il s'agit d'une «stratégie du futur». Il s'explique: «Dans un avenir proche, les banques ne voudront plus accueillir d'argent non déclaré. Les détenteurs de ces fortunes vont alors s'en servir pour acheter des biens immobiliers et ainsi "légaliser" ces capitaux, sachant que les contrôles sur ces transactions sont peu poussés, surtout lorsqu'elles ne transitent pas par un compte en Suisse.» L'immobilier genevois, nouvelle machine à blanchir l'argent? Certains demandent déjà au législateur fédéral d'agir. ...»

Extrait d'un article de l'Hebdo paru le 20 octobre 2010 http://www.hebdo.ch/a_qui_appartient_geneve_66428_.html

(Federsen) alliant cohérence, croissance progressive et maintien de la qualité du quartier avait été élaboré. Approuvé à l'unanimité par les habitants du quartier, il a hélas été abandonné et remplacé par un projet divisant le quartier en 3 zones, dont 2 préservant à court ou long termes l'existant. Adopté en votation populaire en 2006, il est aujourd'hui en force. Dans les faits, les tentatives de préemption et de constructions sont constantes mais aucun constructeur ne parvient à obtenir des parcelles de taille suffisante pour un développement cohérent.

Et le développement cantonal, qu'en pensez-vous?

Le plan directeur cantonal comme son nom l'indique n'implique ni la France ni le canton de Vaud. Nos voisins n'ont donc aucune obligation de concrétiser leur part du projet d'agglomération dont est issu ce plan directeur. Quant à l'urbanisation que le plan prévoit, elle est excessive. Dans une ville aussi dense que Genève, il est nécessaire de garder des espaces verts surtout sur la rive droite, cette dernière est déjà très chargée alors que la rive gauche demeure extrêmement préservée. La mixité est importante autant au niveau des habitants que de l'habitat. Or, les constructions en cours dans mon quartier prévoient surtout des appartements en PPE de grand luxe. Mais la construction d'appartements dits sociaux sont aussi un leurre pour les Genevois, leurs revenus étant trop élevés pour pouvoir y prétendre. Les Genevois sont donc repoussés en France voisine, toujours plus loin. Cet exemple du Petit-Saconnex se retrouve ailleurs en ville et illustre un malaise généralisé.

Peut-on encore conserver des villas ou des industries en ville?

Toutes les supprimer serait une erreur. A l'inverse des autres communes qui, leur potentiel à bâtir épuisé, peuvent décider de mordre sur la campagne agricole environnante (à l'exemple des Cherpines), une fois les zones de développement



Sur cette page d'un journal immobilier bien connu, les prix de vente des villas genevoises s'échelonnent de 3,2 millions à ...32 millions francs. Sachant que les fonds propres doivent représenter 20% de la valeur du bien, quel banquier financerait le 80% de 32 millions? Aucun. Ces villas sont acquises avec du cash, qui vient d'on ne sait où.

établies en 1957 ne répondent plus aux besoins actuels ou aux réalités du terrain. Un recensement et une nouvelle répartition seraient nécessaires. La commune de Gy possède une zone villa gigantesque mais personne aujourd'hui ne songerait à y construire des centaines de villas, pas plus d'ailleurs que des dizaines d'immeubles. Il faudrait restituer cette surface à la zone agricole et en rendre constructible d'autres. Mais on touche au délicat problème de la péréquation financière et le dédommagement légitime des propriétaires ou des promoteurs-investisseurs provoquerait une levée de boucliers.

N'y aurait-il que des riches en zone villa?

Il faut dénoncer le mythe de la zone villa. Il n'y a pas que des riches qui habitent des villas. Des années trente jusqu'aux années soixante, la classe moyenne et même ouvrière pouvait acquérir une maison. Ce n'est plus possible aujourd'hui. Quand on voit le prix des propriétés, il est évident que ce ne sont plus des Genevois qui peuvent les acheter. Pourtant, aucune règle ne dit que l'habitat individuel est proscrit! Ce qu'il conviendrait de proscrire c'est la valeur locative, cet impôt inique qui taxe un revenu que l'on n'a pas et qui n'existe nulle part ailleurs en Europe. ■

actuelles construites, la Ville n'en aura plus d'autres. Il est donc regrettable de constater que les zones qui sont densifiées actuellement ne le sont pas suffisamment. Le long de l'avenue de la Paix par exemple (ancien Foyer de Sécheron), les nouveaux immeubles auraient pu être bien plus hauts. Dans les zones de développement, il faudrait construire non pas des immeubles de 2 étages sur rez mais d'au moins 8 étages.

Et donc supprimer les villas, des édifices particuliers ou des ensembles architecturaux représentatifs?

Il faut une juste pesée d'intérêts entre la valeur architecturale et celle du sol. Le problème est au niveau des zones. Celles

Le quartier du Mervelet, situé entre Balaxert et le Petit-Saconnex, est délimité par les avenues Casai, du Bouchet et Trembley. Au Nord, se trouvent la clinique Joli-Mont et le cycle d'orientation des Coudriers; à l'Est, le collège André Chavanne et la Maison de Retraite du Petit Saconnex; au Sud, le collège Rousseau, et, à l'Ouest, le centre de Balaxert.

La création du quartier remonte à 1913, suite à un concours d'architecture intitulé: «Création d'une Cité-Jardin». Les premières habitations sont des maisons jumelles, construites dès 1920, à l'Est du périmètre, par l'architecte P. Perrin. Le quartier prend son image définitive dans les années 1950: une centaine de parcelles sont construites et abondamment arborisées. Plusieurs architectes de renom y exercent leurs talents: MM. Braillard, Honegger et Vincent. L'ensemble, de par la qualité des constructions, l'homogénéité de l'urbanisation ainsi que la belle végétation, constitue un élément important du patrimoine de la Ville.

Texte extrait du site Internet de l'association Le Mervelet: www.mervelet.ch



Brûler jusqu'à 500 calories en 30 minutes ? Incroyable, mais vrai !

Notre programme d'exercices de 30 minutes vous permet de faire travailler tous les principaux groupes musculaires, deux muscles simultanément, et de brûler ainsi jusqu'à 500 calories. Et vous serez bien sûr conseillé par un entraîneur qui saura également vous motiver.

Essayez Curves GRATUITEMENT pendant une semaine*

*Semaine gratuite remboursée lors de votre première visite ou échangée contre l'offre spéciale d'adhésion en cours. Non cumulable avec d'autres offres. Valable uniquement dans les centres participants à l'opération. © 2010 Curves International, Inc. Tous droits réservés.

Curves
Le pouvoir de vous surprendre.[™]
curves-geneve.ch

GENÈVE Eaux-Vives
Tél. 022 735 63 03

THÔNEX
Tél. 022 860 01 05

MEYRIN
Tél. 022 782 81 67

PLAN-LES-OUATES
Tél. 022 794 37 85



BOIS • BÉTON
FER FORGÉ
GRILLAGES
VOLIÈRES
PORTAILS
CHENILS
TENNIS

FABRIQUE DE
CLÔTURES
Fulliquet s.a

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

Confiance



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.

Le système CEC[™] utilise une technique brevetée.

Certifié ISO 9001:2000

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

IP Inter Protection Technology
Système CEC[™]
Assainissement de conduites

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

POLYTEC S.A.

Service d'hygiène et de salubrité



Plus de 40 ans d'expérience à votre service

DÉSINSECTISATION
Blattes – Cafards – Fourmis – Araignées
Mites – Moucheron, etc.
Nids de guêpes – Frelons, etc.
Rats – Souris – Mulots, etc.
Containers – Dévaloirs
Pics, Fils tendus et Filets

**DESTRUCTION
DÉRATISATION
DÉSINFECTION
DÉPIGEONNAGE
DEVIS GRATUITS**

Cours de Rive 2 - C.P. 3173
1211 Genève 3
Tél. 022 311 03 22
Fax 022 311 04 20
Site: www.polytecsa.ch
E-mail: info@polytecsa.ch

La technique de chauffage au mazout à condensation, une nouvelle génération de chauffage

Un chauffage au mazout moderne économise beaucoup d'énergie



Maison non isolée
Chaudière ancienne
Consommation annuelle: 22 l/m²



Maison non isolée / Nouvelle
chaudière à condensation
Consommation annuelle: 15 l/m²



Maison isolée / Nouvelle
chaudière à condensation
Consommation annuelle: 7 l/m²



Maison isolée / Nouvelle chaudière
à condensation, installation solaire
Consommation annuelle: 5 l/m²

Photo: UP

Il n'est pas obligatoire de changer d'agent énergétique pour préserver l'environnement. En effet, une bonne isolation de l'immeuble et un chauffage au mazout appliquant la technique à condensation, combiné à une installation solaire thermique, constituent une solution optimale (en se référant aux besoins de chauffage annuels d'une maison typique).

Son efficacité est exceptionnelle, elle consomme peu et respecte l'environnement. Indubitablement, la technique de chauffage à condensation incarne la nouvelle génération de chauffage des bâtiments. Comparativement à la technique de chauffage à basse température, elle présente des valeurs nettement meilleures dans le refroidissement des gaz de combustion. En effet, elle réutilise la chaleur de la condensation de l'eau résiduelle qui s'y trouve. Il en résulte un gain additionnel d'énergie de 10%, la condensation directe générant 6% et la réduction supplémentaire de la température des gaz de combustion 4%. De la sorte, celui qui utilise cette nouvelle génération de chauffage à condensation économise de l'argent, du combustible fossile et préserve l'environnement.

Voilà pourquoi la plupart des cantons ont édicté des prescriptions n'autorisant plus que les chauffages appliquant la technique à condensation dans les nouveaux bâtiments ou lors d'assainissement de chauffage. La durée de vie d'un chauffage au mazout varie de 15 à 20 ans, suivant l'intensité de son utilisation. Etant donné que les anciens chauffages au mazout sont particulièrement robustes et fiables, il existe en Suisse des appareils encore en fonction qui sont beaucoup plus vieux que 20 ans. L'assainissement d'une installation de ce genre – ce qui est appro-

prié sur les plans économique et environnemental – entraîne une économie d'énergie jusqu'à 35%.

Les économies s'avèrent encore plus importantes si l'on investit dans l'amélioration énergétique des bâtiments.

Ainsi, par exemple, la pose de nouvelles fenêtres permet d'économiser jusqu'à 20% d'énergie. De même, une isolation des façades ou encore des gâchettes et du toit peuvent entraîner chacun une réduction supplémentaire de 10 à 25% de consommation énergétique, suivant le type et le caractère du bâtiment. Le plus souvent, pour réaliser des économies, il convient de remplacer le chauffage au mazout existant par une chaudière moderne à condensation fonctionnant également au mazout, plutôt que d'assainir l'enveloppe du bâtiment et de passer à un autre mode de chauffage plus coûteux. Le chauffage à condensation au mazout s'avère en effet nettement meilleur marché qu'une pompe à chaleur avec sonde géothermique. Les économies réalisées de la sorte permettront, par exemple, de rénover les fenêtres. Ces mesures peuvent entraîner des diminutions significatives de la consommation de mazout par mètre carré de surface chauffée. Exprimé en chiffres, après rénovation, cela peut se réduire à environ 7 litres par mètre carré et par année au lieu de 22 litres. Si l'on combine toutes les mesures d'as-

sainissement avec un appoint solaire thermique, on arrive à une consommation annuelle de 5 litres par mètre carré seulement.

Un chauffage au mazout moderne fonctionne d'une manière économique, respectueuse de l'environnement et fiable.

Il s'adapte à toutes les sortes de bâtiments et peut être combiné sans difficulté avec des systèmes d'énergies renouvelables tels que les capteurs solaires. Par ailleurs, le mazout garantit un approvisionnement en énergie bien plus sûr que les autres agents énergétiques, ne serait-ce que grâce à la réserve qui est stockée dans la citerne du bâtiment.

Pour des conseils gratuits, contactez notre bureau régional.



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

CHAUFFER AU MAZOUT

www.mazout.ch



Toitures végétalisées

Ewa Renaud, Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève (hepia).

Plus agréables visuellement, plus accueillantes et plus saines, les toitures végétalisées, grandes ou petites, améliorent la qualité de vie des résidents de villes de plus en plus denses. Les techniques évoluent rapidement et des solutions accessibles à toutes les surfaces et toutes les bourses peuvent apporter une plus-value à l'échelle du bâtiment mais aussi de la ville.

Des plus-values multiples

Depuis plus de dix ans, les toitures végétalisées ont fait leurs preuves en Suisse alémanique et leur intérêt en Romandie grandit. Les avantages par rapport à un toit conventionnel (en bitume, goudron ou gravier par exemple) se calculent souvent à moyen et à long terme. De nombreux effets positifs ont été constatés et étudiés.

Parmi les plus évidents, celui que la toiture végétalisée protège le toit et prolonge ainsi la durée de vie de l'étanchéité du bâtiment. Elle peut également améliorer l'isolation du bâtiment au bruit et permettrait de diminuer les températures de surface en été de plusieurs degrés. Au niveau de la régulation de l'eau, sur un toit «classique» l'eau de pluie s'écoule en quelques minutes dans les canalisations, par contre sur une



Ewa Renaud et Pascal Martin sur le toit de l'hepia.

La germandrée en grappe (Teucrium botrys L.) pousse sur le toit de la Console des Conservatoire et Jardin botaniques. C'est une espèce de la liste rouge à Genève (cf: http://www.ville-ge.ch/cjb/conservation_activites_lr.php)



toiture végétalisée une partie de cette eau est stockée grâce au substrat et sera ainsi évaporée ou utilisée par les plantes. Quant à la végétation, la faculté à diminuer le CO₂ ambiant et à produire de l'oxygène est bien connue. Ce qu'on connaît moins, c'est que certaines plantes ont également la capacité de dépolluer l'air, notamment en fixant les particules toxiques.

Au-delà de ces aspects techniques, les toitures végétalisées offrent également des surfaces qui peuvent être favorables à la biodiversité. Leur utilité pour des espèces menacées est reconnue: le vanneau huppé, une espèce d'oiseau nichant normalement au sol, fortement menacée en Suisse a élu domicile sur des toitures végétalisées en Suisse alémanique. Ces espaces verts, en hauteur, peuvent être de véritables relais pour les espèces animales et végétales qui vivent ou transitent dans les milieux naturels situés au sol. Ainsi les toitures végétalisées, pour peu qu'elles soient conçues adéquatement, peuvent constituer à l'échelle d'une agglomération un véritable réseau de surfaces de compensation écologiques. L'espace prélevé par l'emprise des bâtiments est finalement, en partie, rendu à la nature.

Conditions à respecter

Un toit n'est à priori pas un milieu adapté aux plantes et aux animaux; les températures en été peuvent dépasser 60°C, l'eau est très peu accessible, uniquement durant un temps limité et le vent érode toute vie qui s'y agrippe. Pourquoi alors installer des plantes sur le toit, et comment faire pour qu'elles survivent dans ces conditions extrêmes?

Charge porteuse et acrotère

Une toiture végétalisée dépend en premier lieu de la charge porteuse du toit, c'est-à-dire du poids que supportera la toiture. Les toitures extensives, avec un couvert herbacé, n'entraînent qu'une augmentation raisonnable du poids du bâtiment (30 à 100 kg par m² quand la végétation et son support sont saturés d'eau) et ne nécessitent pas forcément un acrotère élevé pour être mises en place. Le terme acrotère désigne la surélévation qui existe autour des toits plats (ou presque plats). En général la surélévation existante est suffisante dans la majorité des toits pour y installer une toiture extensive (10 à 20 cm).

Sur la couche protectrice étanche qu'on trouve sur chaque toit, vont être installés les différents éléments qui composent la toiture végétalisée (étanchéité + système de captage des eaux + substrat + végétation). L'élément déterminant est le substrat, constitué en grande partie de composés inertes tels que l'argile expansée, les tuiles concassées, le gravier, etc.; des éléments qui devront être choisis en fonction de leur poids mais également selon leur disponibilité, leur prix et d'autres aspects environnementaux. S'ajoute à ces éléments la matière organique indispensable aux végétaux.

Qualité du substrat

La composition et les caractéristiques du substrat sont importantes mais c'est l'épaisseur qui conditionne la végétation présente. Plus un substrat est épais et riche en matières organiques, plus la végétation sera importante; prairies fleuries, arbustes voire même arbres pourront y pousser. Le toit peut également être utilisé en tant

que potager, comme c'est le cas sur de nombreux bâtiments dans les centres villes nord américains. Au contraire, si la couche de substrat est fine, seule une végétation adaptée aux milieux secs et rocailleux s'y plaira. Pour qu'une toiture offre de bons résultats et ceci en regard des expériences passées, le substrat ne doit pas être inférieur à 8 -10 cm d'épaisseur.

Pente

Tous les toits peuvent à priori être végétalisés, mais au delà d'une pente de 35% les techniques à mettre en place sont difficiles et coûteuses. On privilégie donc des toitures plates avec une faible pente. Toute surface peut être végétalisée, aussi bien une toiture de garage de quelques mètres carrés qu'un grand hangar.

Des plantes bien choisies

Les conditions particulières sur les toits impliquent l'utilisation de plantes robustes est bien adaptées. La sélection des plantes est une étape importante, car il s'agit de recréer une communauté de plantes qui

Création d'un centre de recherche unique en Suisse romande

hepia et le Centre de formation professionnelle, nature et environnement mettent actuellement en place 1200 m² qui serviront à la recherche sur les toitures végétalisées. Une partie de cette surface sera accessible aux entreprises spécialisées dans ce type d'aménagement, qui pourront y promouvoir leurs produits. Ce nouveau centre aura également pour vocation de former les professionnels dans la conception et la mise en œuvre de toitures végétalisées avantageuses et performantes.



fonctionne bien ensemble. Leur choix dépend des spécificités du toit et de la couche de substrat.

En Suisse, ce sont fréquemment les étancheurs qui se voient déléguer la responsabilité de la végétalisation d'une toiture de faible épaisseur de substrat. Malheureusement, ils s'en remettent trop souvent aux systèmes les plus simples, les moins coûteux et les moins créatifs, par exemple, à des rouleaux prévégétalisés de fabrication industrielle souvent importés. Ce genre de système «tout prêt - très vite» est au final relativement coûteux et ne prend en compte que les aspects techniques. De nombreuses toitures végétalisées à faible épaisseur de substrat se composent uniquement de sedums (aussi appelés orpins), une plante de rocaille très résistante au manque d'eau. Choisie souvent par facilité, ce type de toiture est pauvre en espèces et sa jolie couleur rouge, mise en avant, cache en fait le signe d'une détresse hydrique...

Pour favoriser la biodiversité

Une différence d'épaisseurs de substrat offre une diversité de milieux intéressante, à l'image d'un paysage hétérogène qui accueillerait une multitude d'espèces de plantes et d'animaux. On peut également ajouter d'autres matériaux tels que le bois ou jouer sur la granulométrie pour offrir aux animaux le gîte et le couvert. Différents modes de mise en œuvre de la végétation peuvent être pris en compte. On trouve sur le marché des mélanges de graines adaptées à la région genevoise. Des plantons et des bulbes peuvent également être utilisés.

Des recommandations sur l'utilisation de graines d'espèces sont d'ailleurs disponibles sur www.ge.ch/nature/flore. Recréer une structure végétale complète tout en prenant en compte la dynamique inhérente à un système vivant est un des défis lancé aux toitures végétalisées. Une entreprise de jardinage pourra vous aider à concevoir une toiture bien adaptée avec une palette de couleurs tout au long de l'année!

Un entretien variable pour des toits attrayants

Une toiture de faible épaisseur de substrat, demande aussi peu d'entretien qu'une toiture en gravier: vérifier le dégagement des évacuations et des bordures, enlever les plantes indésirables ou éventuellement en rajouter. Sur une toiture sans ajout d'engrais, une tonte ou une fauche ne sont pas nécessaires. L'ajout d'engrais est d'ailleurs fortement déconseillé, car il ne permet pas la viabilité des plantes à long terme.

En cas de mandat de réalisation par une entreprise, les soins et les conditions pour l'évaluation de la réussite d'une végétalisation doivent être précisés sur le contrat, par exemple par le taux de couverture végétale et le nombre d'espèces. Si l'entreprise mandatée pour la construction n'est pas partie prenante dans l'exécution des soins, elle doit s'assurer qu'ils seront bien exécutés par des tiers.

Soutiens et aide à la planification

La végétalisation d'un bâtiment existant, lors d'une rénovation par exemple, est tout à fait possible, même s'il est plus simple de prévoir ce type d'aménagement dès la planification de l'édifice. En Suisse, les normes SIA (Société des Ingénieurs et Architectes) définissent les poids admissibles sur un toit; ils pourront d'ailleurs être calculés par un ingénieur civil. Au niveau de la végétalisation, les recommandations utilisées en Suisse sont principalement celles de la Société de recherche sur la construction et le développement du paysage (la FLL) allemande, un pays pionnier en matière de végétalisation des toitures. La norme SIA 271/2 ou le label de l'Association Suisse des spécialistes du Verdissement des Edifices sont également utilisés. Le centre de compétence des toitures végétalisées de la ZHAW (Université des Sciences appliquées de Zurich) dispose également d'une expérience de plus de quinze ans sur ce type d'aménagement et récemment à hepia (Haute école d'ingénierie, d'architecture et du paysage de Genève), un centre de recherche a vu le jour (voir encadré page 15).

Petite ou grande, la toiture végétalisée est sans aucun doute plus attrayante pour la biodiversité et pour le plaisir des yeux qu'une toiture conventionnelle, pourquoi alors ne pas y songer lors d'une prochaine rénovation? ■



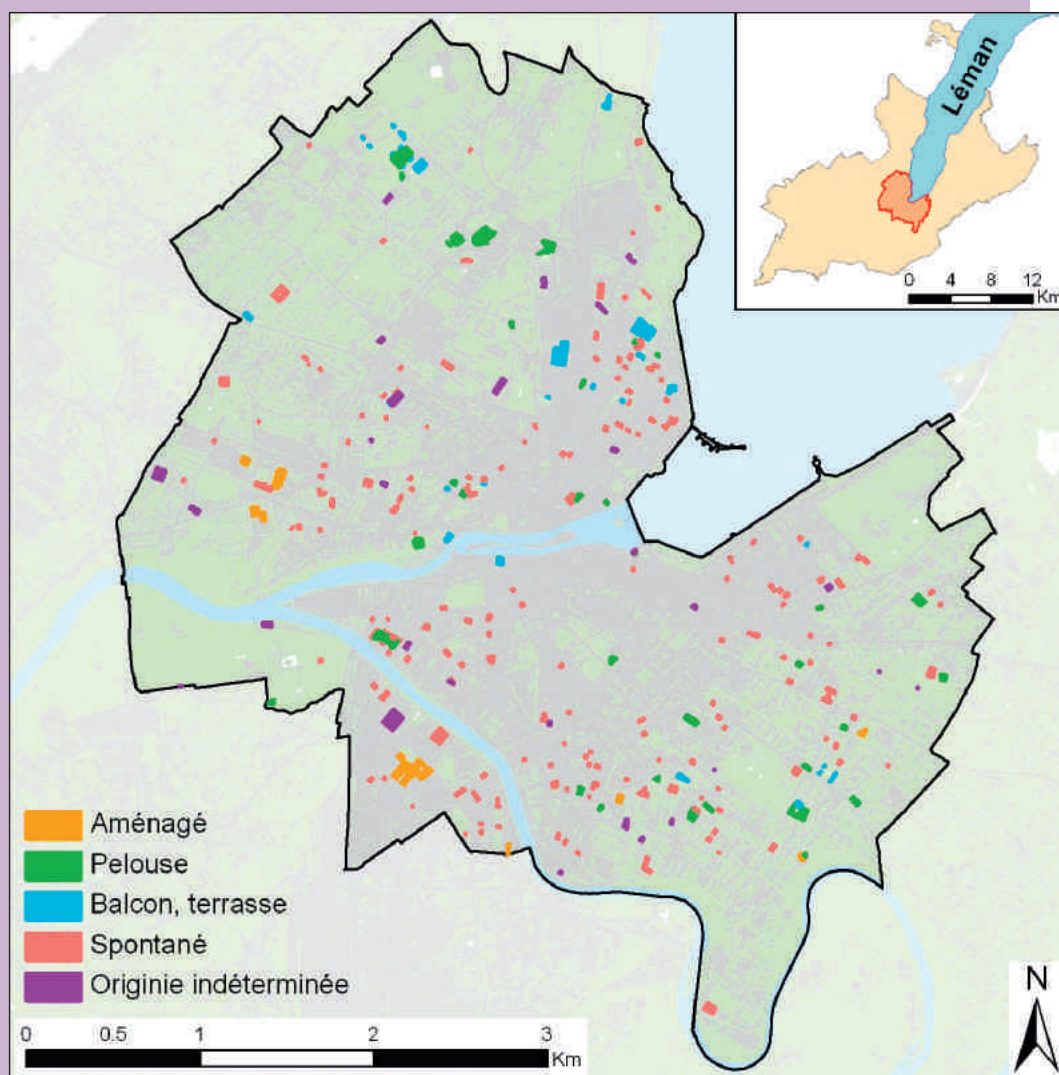
Toit de la Console des Conservatoire et Jardin botaniques. Toit sur gravier avec une végétation spontanée importante.

Les toits verts à Genève

Pascal Martin

Adjoint scientifique
aux Conservatoire et
Jardin botaniques
de la Ville de Genève

Si quelques-unes des toitures végétalisées de Genève sont connues du grand public (bâtiment Opéra des HUG, site Rolex des Vernets, école de l'Europe, cycle de la Seymaz...) la grande majorité reste insoupçonnée. Le projet Système d'Information du Patrimoine Vert (SIPV) mené par les Conservatoire et Jardin botaniques de la Ville de Genève et de nombreux partenaires recense et diffuse l'ensemble des données qui concernent la diversité végétale du canton (milieux naturels, flore sauvage, arbres isolés et espaces verts entretenus). Dans ce cadre, une cartographie des toits verts de la Ville de Genève a été menée cette année. Une méthode semi automatique de reconnaissance des toits verts a ainsi été mise au point en utilisant les données disponibles via le Système d'Information du Territoire Genevois (SITG). En se basant sur les photographies aériennes de juin 2009, la carte des bâtiments de la Ville, la pente et la surface des toitures, il est possible d'identifier les toits qui présentent une végétation extensive ou semi-intensive. A noter que dans cette démarche, les toitures aménagées avec des arbustes et/ou des arbres n'ont pas été cartographiées. Pour la Ville de Genève ce sont 386 toitures avec une végétation qui ont été identifiées (voir figure). Ces toits verts représentent 0,6% de l'ensemble des 60'000 toitures de la Ville de Genève et atteignent une surface cumulée de 180'000 m². Environ 60 à 70% de ces toits correspondent à une végétation spontanée qui s'installe dans le substrat de gravillons. Des disparités apparaissent par quartier, ainsi



Un toit végétalisé assure l'intégration du bâti dans le paysage environnant.

les quartiers du siècle dernier abritent un nombre plus important de toitures végétalisées, phénomène essentiellement liés à l'évolution architecturale de l'urbanisation. Les quartiers de Petit-Saconnex et de Plainpalais ont plus de 1% de leurs toitures végétalisées; de plus, dans ces quartiers, les toits verts, souvent de taille importante, cumulent 6 à 7% de la surface bâtie.

Un énorme potentiel

Une analyse sur les toitures potentiellement végétalisables de la Ville montre que le nombre et surtout la surface des toits verts pourraient être considérablement augmentés. Uniquement d'après leur pente (moins de 8°) et leur surface, plus de 9'000

toits représentant près de 1,5 millions de m² sont des candidats potentiels à la création d'un toit vert et/ou en parallèle, à l'installation de systèmes solaires. Attention toutefois car ces chiffres sont surestimés; en effet les caractéristiques architecturales propres à chaque bâtiment (poids supportable par la structure, hauteur des acrotères, rétention et traitement des eaux de pluie de sortie...) n'ont pas pu être prises en compte. Cependant entre 386 toits verts existants et 9'000 potentiels, il est évident que la Ville de Genève dispose d'un énorme potentiel pour aménager des toitures végétalisées sur les bâtiments existants et pour les développer sur les nouvelles constructions. Cette cartographie est tout à fait envisageable à l'ensemble du canton. ■

FERBLANTERIE, COUVERTURE
INSTALLATIONS SANITAIRES
CONCESSIONNAIRE GAZ

V. GINDRE & FILS SA

Ch. J.-Ph.-de-Sauvage 5 Tél. 022 796 12 44
1219 Châtelaine Fax 022 796 12 43
Pascal Gindre Mobile 079 203 68 61
Philippe Gindre Mobile 079 443 29 94
e-mail: v.gindre@bluewin.ch



R. MAZZOLI S.A.
® 1966

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

CHAUFFER AU MAZOUT

COMBUSTIBLES BOVEY SA

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

Tél 022 753 24 12
Fax 022 753 25 35



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

DEMIRCI

Rénovation 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

☎ +41 22 344 25 05
© +41 79 206 83 68



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



Echange de vos anciennes fenêtres

Triple vitrage

Confort dans le temps
economies d'énergie
isolation améliorée

à choix :

- PVC
- ALU
- MIXTE (bois / alu)

cei
HABITAT SA

**Renseignements
et devis gratuits**

6, chemin des Léchères 1217 Meyrin-Genève / Z.I. **Tél. 022 782 35 80** www.cei-habitat.ch



La place qu'occupe la forêt



Lieu de détente très apprécié et riche en biodiversité, source d'énergie renouvelable de proximité, la forêt genevoise rend bien des services.
Image: Etat de Genève.

Patrik Fouvy, ingénieur forestier et inspecteur cantonal responsable du service des forêts à la direction générale de la nature et du paysage (DGNP).

L'année internationale des forêts nous donne l'occasion de nous pencher sur la forêt et la place qu'elle occupe parfois jusque dans nos jardins. Pour la découvrir, Pic-Vert a rencontré le responsable cantonal des forêts genevoises, Patrik Fouvy.

Quel est le rôle de l'inspecteur cantonal des forêts?

Orienter la gestion des forêts, celles qui sont la propriété de l'Etat (50%), soutenir la gestion des forêts privées et assurer la conservation des forêts tant en surface qu'en qualité.

Comment définit-on une forêt?

La législation fédérale définit comme forêt toute surface couverte d'arbres ou d'arbustes forestiers à même d'exercer des fonctions forestières, indépendamment de son origine, de son mode d'exploitation

ou de sa mention au registre foncier. La loi cantonale ajoute des critères quantitatifs destinés à matérialiser ce qu'est une forêt; c'est ainsi qu'à partir de 500 m², si ce sont des arbres forestiers qui composent le peuplement, c'est de la forêt.

Qu'est-ce qu'un arbre forestier?

Les espèces forestières sont listées dans l'Ordonnance sur la protection des végétaux. Il s'agit par exemple, du chêne, essence caractéristique des forêts genevoises, de l'érable, du hêtre, du frêne, mais aussi des buissons

Réparations toutes marques
Grande gamme de machines
traditionnelles et automatiques
(robots)

TRACTEUR JOHN DEERE X155R



Coupe 107 cm
Bac de ramassage
300 litres

Offre de reprise 35ème anniversaire

FR. 1'495.-

Prix catalogue : 7'395.-

Votre prix
CHF 5'900.-



JOHN DEERE

www.johndeere.ch

Chalut Green Service

www.chalut-greenservice.ch

JUSSY 022 759 91 91

MIES 022 755 60 22

CUGY 021 731 29 91

qui accompagnent généralement le sous-bois: cornouiller, noisetiers, viornes, etc.

Quelle est la situation de la forêt à Genève?

A Genève, la forêt occupe 3'000 hectares, soit 12% du territoire (ou l'équivalent de la superficie cantonale du lac). La majeure partie se concentre sur 4 grands massifs, les bois de Jussy, de Versoix, de Chancy et de l'Allondon.

La forêt genevoise n'est pas seulement le grand massif dont on se fait l'image habituelle mais qu'elle peut, en zone à bâtir, se trouver à l'échelle d'un jardin. En milieu urbain, elle se concentre surtout le long des cours d'eau mais aussi sous la forme d'îlots préservés grâce à la loi de 1902 qui a interdit les défrichements.

Suivant la qualité du peuplement, une forêt même très petite ou très étroite comme le long d'un cours d'eau, joue un rôle de relais ou de refuge pour la faune sauvage. Sa valeur biologique ou paysagère peut donc être beaucoup plus importante et nous amener à considérer ce milieu comme étant de la forêt même si la surface est inférieure au seuil défini par la loi genevoise.

Notons au passage que la forêt est le premier milieu naturel qui a fait l'objet d'une protection légale en Suisse. Depuis plus d'un siècle, on n'a plus le droit de faire disparaître une forêt. Si au niveau suisse, la quantité de territoire couvert par de la forêt progresse (30%), la qualité n'est pas pour autant assurée. Elle peut être fortement dégradée par la surfréquentation du public ou un entretien inadéquat par exemple. Le but de la loi actuelle sur les forêts est de maintenir non seulement la quantité mais aussi la qualité de la forêt afin qu'elle conserve l'ensemble de ses fonctions protectrice, économique et sociale. Cette dernière comprend autant l'aspect de zone de détente pour la population, que celui d'habitat pour certaines espèces ou de structure paysagère d'un type ou d'une beauté particulière.

JS **RÉNOVATION**
DE FENÊTRES

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

202, route de Veyrier
1234 Vessy

Natel 076 380 47 57
Tél. 022 784 30 04

D'où l'intérêt d'un constat de nature forestière?

L'intérêt est double. Le constat de nature forestière permet à l'autorité de savoir où se trouve la forêt et au propriétaire, de connaître la nature de son bien fonds: si c'est de la forêt ou non, et donc quels sont ses droits en matière d'utilisation de cette surface. En principe, aucune construction n'est autorisée à l'intérieur d'une forêt et à moins de 30 mètres de la limite forestière.

Quand est-ce qu'un constat intervient et qui le déclenche?

Il intervient habituellement dans 3 cas:

- Lorsqu'on modifie des zones à bâtir ou lors d'un plan localisé de quartier. On a alors l'obligation de dire où se situe la forêt et le constat intervient afin que la forêt soit intégrée à la modification de zone.
- Lorsqu'une construction est située potentiellement à moins de 30m de la forêt. Dans ce cas, c'est l'autorité

qui, pour estimer l'implantation des bâtiments, a besoin de savoir exactement où se situe géométriquement la limite de la forêt.

- Lorsqu'un propriétaire, pour son propre intérêt, dans une relation de voisinage ou lors d'une acquisition, a un doute sur l'existence, l'étendue de la forêt sur la parcelle. Dans ce cas, c'est le propriétaire qui fait la demande de constat de nature forestière.

En quoi consiste un constat de nature forestière?

Pratiquement, un technicien de la DGNP accompagné d'un géomètre, matérialise par la pose de piquets, la limite de la forêt, limite qui sera reportée sur les plans.

Est-ce qu'on peut s'opposer à un constat?

Oui. Le plan est signé par l'inspecteur cantonal des forêts, la publication intervient ensuite en requête et en décision dans la Feuille d'Avis Officielle qui ouvrent de

fait les voies de recours usuelles en droit administratif.

Le propriétaire d'une forêt a-t-il des obligations d'entretien?

A l'inverse des arbres situés hors forêt, pour lesquels la responsabilité incombe à celui qui a volontairement planté un arbre, la forêt est un milieu naturel, qui pousse ... naturellement. Il n'y a donc pas d'entretien obligatoire. Si un arbre menace un fond voisin, le propriétaire est cependant tenu d'accepter les travaux d'entretien nécessaires, mais ceux-ci sont à la charge de celui qui cherche à se protéger.

Le propriétaire peut toutefois améliorer volontairement la qualité de sa forêt et de sa lisière en particulier, en favorisant l'émergence d'une strate arbustive et herbacée, très appréciées par la faune sauvage. ■

Une lisière étagée, au contour sinueux composée de jeunes arbres et arbustes indigènes entourés d'une frange herbeuse, procure des habitats variés et une nourriture abondante pour de nombreuses espèces sauvages telles que chevreuils, renards, lièvres, pics-verts, bruants jaunes et orvets.

Source: Nature dans le canton de Genève, bilan de 10 ans d'actions et perspectives. Etat de Genève 2010.



Incidence de la forêt sur les droits à bâtir

Tant la législation sur les forêts (LFo) que celle sur l'aménagement (LAT) le précise: La forêt n'est pas soumise à l'aménagement du territoire. La forêt peut venir «croître» sur la zone à bâtir et induire une incohérence entre la zone légale selon l'aménagement du territoire et la réalité du terrain. La valeur légale du sol sur lequel a poussé une forêt est donc celle de la forêt. Cette valeur annule de fait les droits à bâtir sans qu'un toilettage de la zone à bâtir ait nécessairement ou obligatoirement eu lieu.



Vers la Société 2000 Watts



Catherine Lavallez
Consultante «énergie-territoire»,
bureau Amstein + Walthert

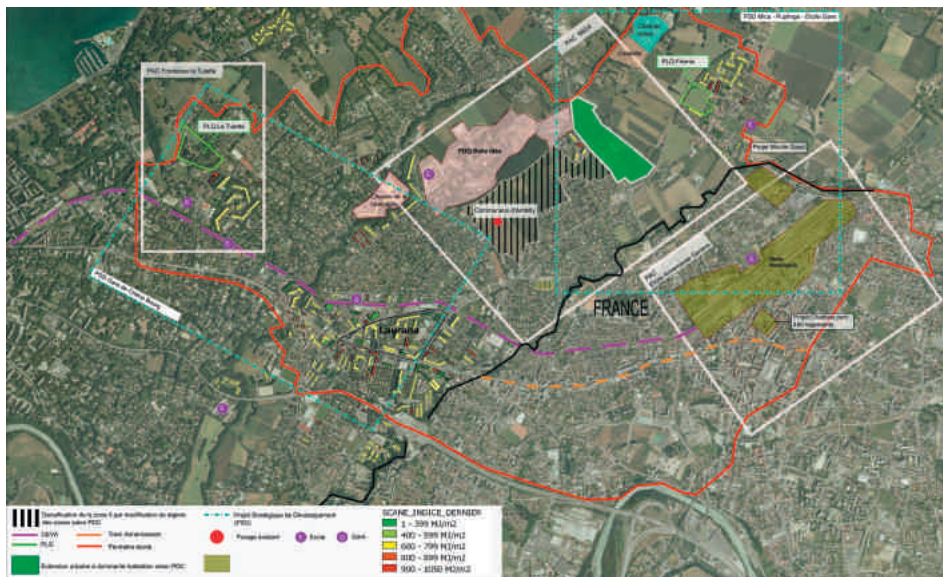
La planification énergétique territoriale constitue l'un des programmes centraux de la politique énergétique cantonale axée sur l'objectif de long terme qu'est la «société 2000 Watts sans nucléaire».

Visant à décliner, à échelle d'une portion de territoire, des stratégies d'action au niveau de besoins comme de l'approvisionnement, ce type d'approche a été systématisé par la nouvelle loi sur l'énergie entrée en vigueur en août 2010.

Depuis cette date, la réalisation d'un «concept énergétique territorial» - tel que défini à l'art. 12 de la loi - est ainsi obligatoire dans le cadre des procédures d'aménagement.

Hors périmètres légaux, de telles démarches sont également menées sur des périmètres d'échelle variable, identifiés comme porteurs d'enjeux particuliers d'un point de vue énergétique.

Tel est le cas de l'étude mandatée par le Service de l'énergie du canton (ScanE) et les Services Industriels de Genève et réalisée par les bureaux Amstein + Walthert et EDMS présentée ci-après, qui a la particularité d'intégrer la zone villa à la réflexion d'ensemble.



Synthèse des projets et informations d'importance sur le périmètre d'étude: plans localisés et plans directeurs de quartier (PLQ, PDQ) liés à des projets énergétiques exemplaires, infrastructures, indices de dépense de chaleur disponibles (consommation des bâtiments en mégajoules par m² par an [MJ/m²/an]).

Réalisation d'une étude de planification énergétique

L'étude «MICA - Belle Idée - Etoile Annemasse» a été initiée à l'échelle d'un périmètre au sein duquel se superposent démarches d'aménagement (Projets stratégiques de développement, projets de quartiers tels MICA et Etoile Annemasse); grands projets d'infrastructures (CEVA, Tram annemassien) et projets énergétiques exemplaires (Gradelle-Tulette, Laurana, Mica, forage géothermique, valorisation géothermique des parois du CEVA...).

Principaux objectifs de l'étude

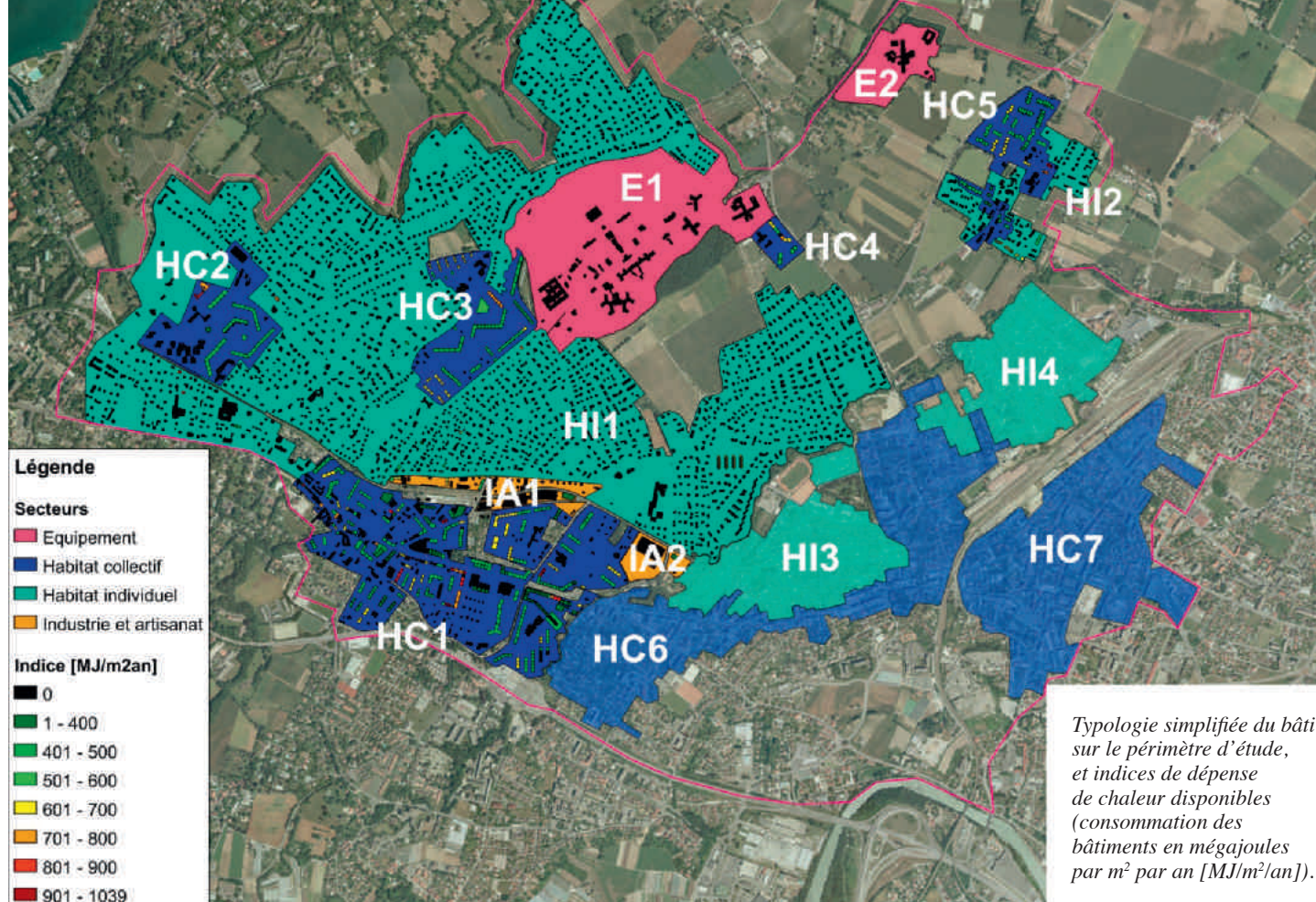
Reposant sur un état des lieux des ressources, des infrastructures, des besoins actuels et prévus à l'horizon 2035, cette étude vise à esquisser des pistes d'action à court et moyen termes, pour accompagner la transition du territoire vers la Société

2000 Watts sans nucléaire. Pour cela, il s'agit de tenir compte des acteurs locaux et de leurs positions respectives.

Si la recherche de synergies entre projets exemplaires constitue l'un des objectifs centraux de cette étude, il s'agit cependant de ne pas se limiter à ces seuls périmètres. L'enjeu est en effet de prendre en compte l'ensemble des acteurs locaux ayant une influence déterminante tant sur les besoins que sur la valorisation des ressources locales. L'intérêt d'une vision d'ensemble telle qu'adoptée dans la présente étude est alors d'envisager les conditions d'un développement des projets «exemplaires» qui soit au bénéfice de tous, et favorise donc la transition «fossile-renouvelable» du territoire dans son ensemble.

Diversité des acteurs du territoire

Un premier regard porté sur le territoire d'étude permet de percevoir la diversité



des acteurs qui l'animent. Afin de faciliter l'analyse des besoins énergétiques locaux, l'espace a été divisé en sous périmètres correspondants à des types de bâti différents: habitat collectif (HC), habitat individuel (HI), équipements publics (E) et activités (IA).

Pour chacune de ces zones, il s'agit d'établir un diagnostic portant sur les aspects suivants:

- évaluation des ressources renouvelables et locales;
- caractérisation des besoins énergétiques actuels;
- analyse de leur évolution possible à l'horizon 2035;
- inventaire des infrastructures en place ou planifiées.

C'est sur la base de cet état des lieux et en tenant compte des questionnements et problématiques propres aux différents

acteurs considérés, que des stratégies d'évolution de l'approvisionnement énergétique (transition fossile- renouvelable) peuvent ensuite être esquissées.

Réflexions relatives aux zones d'habitat individuel

Au même titre que les autres portions de territoire, les zones villas font donc l'objet de réflexions sur les freins et leviers à leur disposition pour avancer sur le chemin de la société 2000 Watts. Un premier contact avec Pic-Vert a d'ores et déjà permis d'identifier un certain nombre de questions qui, dans le cadre de l'étude, vont être approfondies en vue de dégager des pistes d'action. Ces questions portent notamment sur:

- le degré d'information des propriétaires de villas sur les actions possibles (assainissement des bâtiments et installation de systèmes de valorisation des ressources renouvelables) et les soutiens à leur disposition;
- l'adéquation entre les ressources à disposition des propriétaires individuels (financière, temporelle, compétences professionnelles) et les actions souhaitées;
- l'existence et/ ou le besoin de développer le suivi et l'échange d'expériences sur des projets impliquant les zones villas;
- l'opportunité et les modalités possibles d'actions collectives entre propriétaires, par exemple pour la mise en place d'installations de production centralisée à partir de ressources renouvelables. ■



Afin d'enrichir les réflexions en cours, toute contribution relative à ces points, comme toute autre proposition, information (par exemple sur des projets ou installations en place) ou question sont donc particulièrement bienvenues.

Si vous habitez dans le périmètre de l'étude, n'hésitez pas à prendre contact avec Catherine Lavaliez co-responsable de l'étude pour le bureau Amstein + Walthert ici co-mandataire avec EDMS.

Contact: catherine.lavaliez@amstein-walthert.ch

Nouvel Horizon Sàrl Entreprise Générale



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

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



MENUISERIE - EBENISTERIE
AGENCEMENT

René Jemmely Sàrl

Membre PIC-VERT

255, route de St-Julien
1258 PERLY

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



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



**mauvaises odeurs
refoulements**

dépannage, vidange, curage, 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

La campagne de Tournay pourrait être déclassée en zone à bâtir !

Dans le cadre de ses projets de développement, le Conseil d'État procède à la mise à jour du plan directeur cantonal 2030 pour l'aménagement du territoire cantonal. Ce plan prévoit des déclassements importants dans tout le Canton et concerne aussi Pregny-Chambésy.

Il y est notamment envisagé de déclasser une partie importante de la zone agricole de la campagne de Tournay, au centre de notre Commune, pour y construire un quartier d'habitation et/ou de bureaux.

Nous estimons qu'il est extrêmement important d'empêcher qu'il soit porté atteinte à ce poumon de verdure qu'est la campagne de Tournay qui profite autant aux habitants de la Commune qu'à ceux du Canton qui viennent en nombre s'y promener.

Au début de l'année, lors de la campagne électorale, notre association a souligné son attachement à la défense de la nature et des espaces verts de la Commune. C'est dans cet esprit que l'association et tous ses élus s'engagent pour défendre l'intégrité de ce site de Tournay.

C'est aussi une question de cohérence avec le plan directeur communal, approuvé non seulement par la Commune mais aussi par l'État, qui a toujours prévu de préserver intacte la campagne de Tournay, pour que nos champs ne soient pas recouverts d'immeubles.

Le manque de logements est bien sûr connu, la Commune de Pregny-Chambésy a déjà consenti à des efforts significatifs tant pour le logement que pour l'augmentation infrastructurelle qui s'y rapporte (trafic, écoles, voirie) la population ayant doublé en 20 ans environ. De plus, une série de projets en cours, soutenus par notre association, créera encore d'autres logements dans



Photomontage de la campagne Tournay menacée

les années à venir. D'une manière plus générale, le Canton et la région devront aussi faire la réflexion globale sur une évolution vers un développement qualitatif plutôt que quantitatif. Un déclasser tel qu'envisagé par le Canton pour la campagne de Tournay ne tient pas compte de spécificités propres à notre Commune.

Le soutien de tous est très important pour contribuer à protéger le site de Tournay et c'est pourquoi, nous avons invité les habitants de la Commune, à remplir un talon réponse que nous avons préparé pour leur permettre d'exprimer leur opposition au projet spécifique du déclasser du site de Tournay en zone à bâtir et à nous le renvoyer.

La réaction des Pregnotes et Chambésiens a été au-delà de nos attentes. Près de 300 réponses nous sont parvenues à ce jour et nous en recevons encore. Des jeunes de la Commune ont spontanément fait des photocopies de notre formulaire et sont allés faire du porte à porte. Les habitants se sont également rendus à la mairie pour

consulter le projet de l'État. Forte de ces nombreuses signatures et de l'engagement démontré par l'ensemble de la Commune, notre association a envoyé un courrier pour s'opposer fermement à toute étude visant à changer la zone de Tournay. Le service de l'Office de l'urbanisme s'est contenté de nous répondre par une lettre des plus laconiques que les observations formulées seraient intégrées aux autres remarques récoltées dans le cadre de l'enquête publique du plan directeur cantonal.

Nous comprenons bien qu'il ne s'agit là que d'un début et que la lutte pour préserver ce bijou de verdure qu'est la campagne de Tournay risque d'être longue. Les élus de notre association au conseil municipal et administratif se sont engagés à tout faire pour qu'à son tour la Commune s'oppose fermement à tout changement de situation dans ce périmètre. Nous espérons qu'ils seront entendus. ■

*Le Comité de l'Association PLR.
Les Libéraux de Pregny-Chambésy
www.plr-chambesy.ch*



FINANCEMENT

André Beyeler

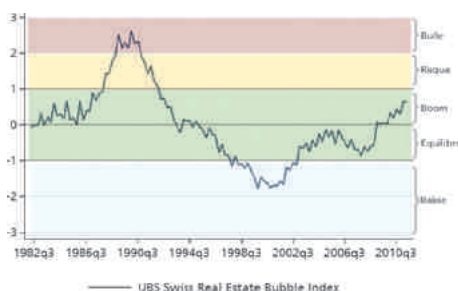
Pascal Martin, UBS Genève

L'immobilier toujours en plein essor

En ces temps de franc fort et de marché du logement en plein essor, beaucoup de propriétaires immobiliers mais aussi des acquéreurs potentiels se posent nombre de questions: y a-t-il un risque de bulle immobilière? La région de Genève est-elle particulièrement concernée? Comment vont évoluer les taux hypothécaires? Quelle est la meilleure stratégie hypothécaire à adopter pour financer un bien? Esquisses de réponses.

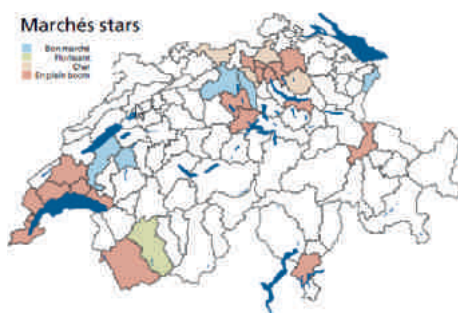
Le marché suisse de l'immobilier est toujours en plein essor. Selon l'indice conçu par la recherche d'UBS, il ne présente pas, à ce jour, de risque de bulle immobilière. En effet, l'UBS Swiss Real Estate Bubble Index, qui constitue déjà une référence dans les milieux économiques et immobiliers, a atteint 0,65 points au deuxième trimestre 2011, soit une hausse mesurée de 0,02 point par rapport au trimestre précédent. Selon les analystes de la banque, le marché immobilier devient risqué à partir d'une valeur supérieure à 1,00 point. Et l'on parle d'une bulle au-dessus de 2,00 points. Concrètement, l'UBS Swiss Real Estate Bubble Index indique dans quelle phase se trouve le marché immobilier: baisse, équilibre, boom, risque ou bulle. Depuis plus de deux ans et actuellement encore, l'indice demeure bien ancré dans la phase de «boom» (cf. le graphique). On se situe très loin des valeurs atteignant 2,5 points enregistrées lors de la crise immobilière des années 1989-1990.

UBS Swiss Real Estate Bubble Index



Source: UBS WMR

La région de Genève, comme celles de Zurich et Lausanne, comptent toujours parmi les régions les plus exposées de Suisse. La Recherche d'UBS les qualifie de «marchés stars», car ces régions sont fortement peuplées et connaissent une croissance démographique supérieure à la moyenne. Les prix de l'immobilier y sont élevés et la hausse de ces prix est supérieure à la moyenne helvétique.



Six indicateurs pour jauger le marché immobilier

L'indice UBS des bulles immobilières est composé de six sous-indices dont la conjonction permet de mieux cerner la santé et la dynamique du marché. Ce sont:

- 1) le rapport entre les prix de vente et les loyers,
- 2) le rapport entre les prix des maisons et les revenus des ménages,
- 3) l'évolution du prix des maisons par rapport à l'inflation,

- 4) le rapport entre l'endettement hypothécaire et les revenus,
- 5) le rapport entre l'activité de construction et le produit intérieur brut (PIB) et
- 6) la part des biens immobiliers faisant l'objet d'une demande de financement par des clients UBS et non destinés à leur usage propre.

Quelle évolution pour les taux?

Même considéré sur le long terme, le niveau actuel des taux atteint des plateaux historiques. Dans un tel contexte, le choix de la stratégie hypothécaire s'avère d'autant plus important.

Hypothèques fixes: toujours actuelles

Les hypothèques à taux fixe demeurent intéressantes, surtout pour les longues durées. Il est ainsi possible de s'assurer des taux bas, tels qu'ils le sont actuellement, pour plusieurs années. Pour rappel, les hypothèques à taux fixe entre 4 et 5% correspondent à la moyenne historique à long terme. Dans un souci de maîtrise du risque de variation des taux à l'échéance, il peut s'avérer judicieux de répartir l'hypothèque en plusieurs tranches et, partant, d'échelonner les durées.

Hypothèque Libor: pour qui aime un certain risque

L'hypothèque Libor reste séduisante pour le client à l'écoute du marché et qui dispose d'une marge de manœuvre financière indépendamment de l'évolution des taux du marché.



Utilisées pour financer une partie relativement modeste d'un investissement immobilier, les hypothèques Libor peuvent se révéler attrayantes pour de nombreux clients. Sur cette tranche de financement, les clients ont aussi la possibilité, à l'échéance d'une période de taux fixe de plusieurs mois, de procéder à des amortissements facultatifs.

A chaque profil hypothécaire sa combinaison de produits

Nous recommandons à nos clients de combiner si possible différents produits et échéances, afin de diversifier plus largement les risques liés à la variation des taux. L'échelonnement des durées permet d'éviter d'avoir à réévaluer, au même moment, l'ensemble du financement dans un contexte qui pourrait s'avérer défavorable. La règle de base est la suivante: plus la durée est courte, plus les intérêts sont bas. Les intérêts à court

terme les plus bas sont davantage soumis aux fluctuations des taux que les intérêts à moyen ou long terme. En revanche, les taux à moyen ou long terme, certes un peu plus chers, permettent une évaluation plus stable des coûts de la dette sur une durée future déterminée.



Les stratégies produits

Combinaison de produits	Principaux produits	Produits d'appoint
Profil		
Stable	Hypothèque fixe UBS moyen à long terme	- Hypothèque fixe UBS court terme - Hypothèque Libor UBS
Equilibre	Hypothèque fixe UBS moyen terme	Hypothèque Libor UBS
Orienté marché	- Hypothèque Libor UBS - Hypothèque fixe UBS court terme	Hypothèque fixe UBS moyen à long terme

Permanence téléphonique à votre disposition

Une équipe de spécialistes motivés d'UBS SA répond gratuitement à vos questions liées aux financements hypothécaires, crédits de construction et financements de rénovation, du lundi au vendredi de 13h30 à 17h30. Si nécessaire, nous sommes aussi à votre disposition pour un rendez-vous afin d'étudier plus concrètement la structure du financement de votre projet. Des conditions privilégiées sont prévues pour les membres Pic-Vert. ■



N'hésitez plus et contactez-nous au 022 375 71 62.

UBS SA, votre partenaire hypothécaire.

Avec la couverture Pic-Vert
tout devient clair



Nos services ne se limitent pas à vos limites



ASSURANCE



Fulvio Gerosa

Assurance et prévention contre les cambriolages

Les amis, la presse, une situation vécue nous font prendre conscience tous les jours que nous ne sommes pas à l'abri d'un vol dans notre habitation.

Raison pour laquelle, dans le présent article, nous aborderons, en tant que spécialistes dans le traitement des risques et des sinistres, quelques notions de base en matière de couverture d'assurance et de gestion de la prévention en cas de cambriolage.

L'assurance vol

L'assurance vol couvre les dommages consécutifs au vol par effraction, au détournement et éventuellement, selon option, au vol simple au domicile et hors domicile. Le vol simple est la soustraction

délictuelle d'une chose mobilière sans recours à la violence.

Il y a effraction ou vol qualifié si le délinquant pénètre dans la maison ou accède au contenu des meubles qui s'y trouvent par effraction.

Le détournement est un vol commis par des actes ou des menaces de violence.

Dans l'assurance ménage, les bijoux bénéficient d'une garantie limitée. En cas de vol simple au domicile, la plupart des compagnies d'assurances limitent la couverture à CHF 10'000.-. Cette limitation est également valable lors de vol avec effraction, si les bijoux ne sont pas enfermés dans un coffre-fort d'au moins 100kg ou un trésor emmuré.

Afin de couvrir contre le vol simple et le vol avec effraction les bijoux conservés au domicile hors d'un meuble de sécurité, il est possible de conclure une assurance complémentaire pour le montant qui excède les CHF 10'000.-. Ceci implique une convention spéciale ou de souscrire à une assurance objets de valeur séparée.

Les valeurs pécuniaires occupent une place tout à fait à part dans l'assurance vol puisque ce sont des objets particulièrement convoités par les malfaiteurs. Ces valeurs englobent le numéraire, les papiers valeurs, les carnets d'épargne, les monnaies, les médailles ainsi que les pierres précieuses et les perles.

Selon les conditions générales, habituellement dans l'assurance ménage,

la somme d'assurance contre le vol avec effraction dans le monde entier s'élève jusqu'à CHF 3'000.-. Pour éviter des surprises, il est préférable d'examiner la couverture en dehors du domicile.

Prévention et sécurité

Tout d'abord, nous vous rappelons **les mesures de sécurité de base** communiquées par la Police cantonale de Genève:

- Fermez bien toutes les fenêtres et les portes avant de quitter votre domicile.
- Ne dévoilez pas votre absence prolongée par des indications telles que billets à la porte, boîte aux lettres archi pleine ou des messages d'absence sur votre répondeur ou courriel.
- Méfiez-vous des soi-disant cachettes sûres, telles que paillason, casier à lait, pot de fleurs, etc... qui sont parfaitement connues des cambrioleurs.
- Déposez vos valeurs et documents importants dans un coffre bancaire (loyer annuel env. CHF 110.-).
- Soyez prudents en confiant vos clés. Évaluez soigneusement à qui vous pouvez faire confiance et de qui vous devez vous méfier.
- Entretenez-vous avec vos voisins sur le thème de la sécurité: comment et quand vous pouvez vous entraider.



Ne vous liez pas pendant plusieurs années avec vos contrats d'assurance!

Si vous recevez des propositions de renouvellement de vos contrats d'assurance **prenez garde de ne pas les renouveler pour une durée supérieure à une année.**

Selon la loi, votre contrat se renouvellera par la suite tacitement d'année en année.

Cette manière de faire vous permettra de mieux bénéficier des conditions du marché dans les années à venir.

Vous pouvez soumettre vos conditions à notre courtier en assurance Léman Risco SA qui ne manquera pas de vous renseigner **gratuitement** si les conditions proposées sont compétitives.



Les besoins en protection, régulièrement conseillés par les compagnies d'assurance, peuvent être résumés comme suit:

Protections mécaniques

Il s'agit d'installer des dispositifs mécaniques sur les portes, fenêtres et soupiraux comme suit:

Panneau de porte	- métal, bois renforcé - portes vitrées avec verre feuilleté
Verrouillage	- multipoint, ferrures de sécurité
Fermeture	- serrure de sécurité (rosette de sécurité ou mieux, plaque de sécurité fixée à l'intérieur)
Fenêtres	- verre de sécurité feuilleté - verre normal avec grillages métalliques massifs - verre normal avec stores et volets massifs verrouillés. - vantaux de fenêtre (y.c. les impostes) munis de fermetures verrouillables
Soupiraux	- grillages, exécution robuste, scellés
Coffre-fort	- d'au moins 100 kg ou un trésor emmuré.

Protection technique

- système d'alarme avec transmission par GSM et ligne téléphonique, raccordé à un centre de réception d'alarme avec service d'intervention
- sirène intérieure
- éclairage externe dissuasif

Nos conseils

Proches des membres Pic Vert, votre sécurité nous tient à cœur. Raison pour laquelle, en fonction de votre budget et de votre cadre de vie, nous vous conseillons de gérer les protections de votre villa selon les priorités suivantes:

➤ **Installation d'un système d'alarme avec transmission.** En cas d'intrusion les malfaiteurs savent qu'ils ont peu de temps pour visiter l'habitation. Attention, le rabais sur la prime vol octroyé par les assureurs est de faible importance; par ailleurs, en cas d'oubli d'enclencher le système lors d'absences, certains assureurs peuvent réduire ou refuser la prestation. D'autres assureurs favorisent la mise en place de système d'alarme. Ils n'appliquent aucune pénalité et suppriment même la franchise si le système d'alarme était enclenché! Notre conseil, renseignez-vous bien avant de demander un rabais de prime! Le cas échéant, changez d'assurance ou renoncez à demander un tel rabais.

- Si besoin, compte tenu de la valeur des bijoux, installation d'un coffre.
- Si possible, à moindre frais, optimiser les protections mécaniques.
- Faites appel à un vrai spécialiste de la sécurité domiciliaire pour établir le meilleur concept adapté à vos besoins

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



info@lemanrisco.com

T 022 338 03 10

*Bien protégé, bien assuré,
profitez de l'offre de Securitas Direct
qui vous parviendra prochainement.*

Action Pic-Vert

Profitez d'un rabais de CHF 390.- sur votre nouveau système d'alarmes.

Concept « all inclusive » !

- ✓ Etude gratuite sans engagement
- ✓ Installation et mise en service
- ✓ Traitement des alarmes 24h/24
- ✓ Vérification audio ET vidéo
- ✓ Communication par GSM gratuite
- ✓ 2 interventions gratuites par an
- ✓ Garantie et maintenance

dès CHF 69.-* par mois

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

FISCALITÉ



Frédéric Berney
Trésorier

Achat d'un bien immobilier: utilisation de son capital LPP

Lorsqu'un résident suisse, soumis au paiement de cotisations de la prévoyance professionnelle, souhaite acquérir un bien immobilier, il lui est possible de retirer tout ou partie de son capital de prévoyance afin de financer son futur achat. Cette possibilité lui est conférée en vertu des dispositions de la loi sur la prévoyance professionnelle relatives à l'encouragement à la propriété du logement.

Afin d'augmenter les fonds propres qui seront apportés pour le financement du bien immobilier, le contribuable a l'opportunité d'effectuer des rachats d'années de cotisation, qui correspondent à des versements volontaires à la caisse de pension, son capital LPP étant ainsi augmenté. Fiscalement, ces rachats présentent l'avantage d'être directement déductibles du revenu, faisant ainsi sensiblement diminuer la charge fiscale grevant le revenu annuel. A noter toutefois que si des rachats sont effectués dans les trois années qui précèdent le retrait du capital, l'Administration fiscale lancera une procédure en rappel d'impôts. Elle rouvrira alors les taxations concernées par les rachats et retirera les déductions effectuées sur le revenu.

Conditions

Il est important de rappeler que, lors du retrait du capital pour l'acquisition d'un bien immobilier, le contribuable doit

prendre en comptes certaines conditions imposées par le législateur, à savoir:

- Achat d'un bien immobilier;
- Ledit bien doit être la résidence principale de l'assuré;
- CHF 20'000.- au minimum doivent être prélevés pour le financement;
- Le droit au versement expire trois ans avant la naissance du droit aux prestations de vieillesse;
- Jusqu'à 50 ans, un montant jusqu'à concurrence de la prestation de l'assuré peut être demandé;
- Après 50 ans, la prestation maximum sera celle à laquelle l'assuré avait droit à l'âge de 50 ans ou la moitié de la prestation de libre passage à laquelle il a droit au moment du versement.

Relevons ici que des discussions sont en cours afin d'abaisser à 40 ans la limite d'âge susmentionnée, dans le but d'éviter que les récents retraités ne se retrouvent avec un capital LPP très appauvri, suite au retrait relativement tardif de leur capital en vue d'investir dans un bien immobilier.

D'un point de vue fiscal, le retrait du capital LPP donnera lieu à une imposition à un taux privilégié. Pour exemple, le taux appliqué par le Canton de Genève correspond à 1/5 du taux applicable sur le revenu. Le contribuable, en suite du retrait de son capital, pourra à nouveau opérer des rachats. Cependant, ces derniers ne seront pas déductibles du revenu tant que le montant retiré ne sera pas remboursé. Par contre, le montant d'impôt payé au moment du retrait du capital sera remboursé.

Exemple 1

Madame Z, 62 ans, souhaite acquérir une villa dans la campagne genevoise, en prévision de sa retraite, prévue dans deux ans, soit à 64 ans. Madame Z ne pourra,

dans ce cas, pas retirer son capital LPP pour l'acquisition dudit bien immobilier, car elle dépose sa demande dans les trois ans précédant la naissance du droit aux prestations vieillesse.

Exemple 2

Monsieur Y a effectué en 2009 et 2010 des rachats auprès de sa caisse de pension. En 2012, il souhaite retirer une partie de son capital LPP en vue de l'acquisition d'une maison dans le canton de Genève. Dans la mesure où les rachats sont intervenus dans les trois ans qui précèdent le retrait du capital, l'Administration fiscale rouvrira les taxations 2009 et 2010 de Monsieur Y et y retirera les déductions sur le revenu provenant des rachats.

Attention

Il nous paraît également pertinent de rappeler que dans le cas où l'assuré a financé son bien immobilier avec son capital LPP et décide par la suite de revendre le bien concerné, il devra restituer à son institution de prévoyance le montant retiré lors de l'achat dudit bien. Le retrait LPP étant en effet inscrit au registre foncier au moment de l'acquisition, il est ainsi impossible d'échapper au remboursement du capital. En contrepartie de la restitution du capital, le montant d'impôts payés lors du retrait LPP sera remboursé au contribuable. Toutefois, si l'assuré souhaite racheter un bien, le montant LPP pourra être placé sur un compte de libre passage et réemployé pour l'acquisition du second bien.

A la lumière de ce qui précède, il peut, sous certaines conditions, s'avérer intéressant de retirer son capital LPP de sa caisse de pension et de l'investir dans la pierre. Il est toutefois indispensable de prendre en compte la situation personnelle de chaque contribuable avant d'envisager une telle opération. ■

berney associés expert en fiscalité immobilière

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

genève | lausanne | vevry | fribourg | lugano



JURIDIQUE



M^e Ferida B. Hinnen
Avocate

Villa ou PPE, quels sont vos droits?

Au même titre que la propriété individuelle d'un bien-fonds, la PPE est reconnue et réglementée par le droit en tant que variante de la propriété immobilière.¹

Sachez que quelque soit la forme de votre propriété, vous êtes au bénéfice des mêmes garanties constitutionnelles fédérales et cantonales et que l'exercice de votre droit de propriété n'est limité que par la loi.²

Ainsi, face à un projet d'aménagement territorial, de modification de limite de zone ou de construction dans votre périmètre, vous avez la qualité d'agir pour vous opposer aux projets susceptibles de porter atteinte à vos intérêts.³

Auriez-vous opté pour l'une ou l'autre forme de propriété, vous exercez les mêmes attributs de la propriété que sont l'*usus*, le *fructus* et l'*abusus*.⁴

Les différences entre les deux formes de propriétés se manifestent au niveau de l'exercice de quelques-uns de leurs attributs. En général, elles se rapportent

à l'*usus* (l'administration), mais peuvent, parfois, s'étendre à l'*abusus* (le pouvoir de disposition) qui peut, parfois, être lié conventionnellement.

Ainsi, l'administration d'une PPE relève du pouvoir de décision de la communauté des propriétaires avec une prédominance de la règle de la majorité. A ce titre la PPE est une école de la démocratie. La volonté de la majorité se substitue à celle de l'individu pour réaliser des objectifs d'intérêt commun.

En sus des dispositions du code civil suisse, une PPE peut adopter un *Règlement de propriété* qui tient compte de ses spécificités notamment par rapport à son administration et aux rapports entre les copropriétaires, lequel règlement, pour être valable, doit être enregistré au registre foncier.⁵

Tandis que le propriétaire d'une villa prend ses décisions de manière unilatérale et répond seul des charges de l'administration de sa propriété, dans le cadre d'une PPE, le copropriétaire conserve cette autonomie uniquement pour les parties exclusives. L'administration des parties communes ainsi que celle des parties exclusives, ayant

un impact sur l'aspect extérieur de la PPE, sont soumises au pouvoir de décision de l'assemblée des copropriétaires.

Ce pouvoir de décision attribué à la majorité est compensé par la division des charges en quote-part.

De plus, dans le cadre de l'administration des parties communes, la loi établit une distinction entre les actes d'administration courants et urgents que tout propriétaire peut diligenter ou charger un tiers d'exécuter les travaux de rénovation/construction qui obéissent à la règle de la majorité.

Autres distinction importante, dans le cadre d'une PPE, le droit de disposition (l'*abusus*) peut être limité par un droit de préemption conventionnel.⁶ Il s'agit d'une option et non d'une obligation.

En conclusion, villa et PPE encouragent la propriété individuelle du logement et participent à son développement. Ils divergent certes quant à leur administration, mais pas quant au fond du droit et demeurent, dans tous les cas, soumis à la loi, aux usages et bien entendu aux règles de bon voisinage. ■

1 Art. 712a à 712t du Code civil suisse.

2 Art. 26 Cst-CH Art. 6 Cst-GE.

3 Aux conditions de l'art. 36 Cst-CH.

4 Art. 641 du Code civil suisse.

5 Art 712a - 712t du Code civil suisse.

6 Art. 712c ce droit peut être créée par l'acte constitutif de la PPE ou par convention ultérieure et enregistré au registre foncier. Ainsi, l'assemblée des copropriétaires peut s'opposer à un acte de disposition dans les 14 jours de la communication de la transaction. Son opposition est sans effet si elle n'est pas fondée sur de justes motifs.



PIC-VERT, d'où viens-tu?



Michel Martina

Ancien membre fondateur de Pic-Vert

Nous sommes en 1986. Des citoyens genevois, propriétaires de villas, tourmentés par les tracasseries qu'ils affrontent dans leurs quartiers dont promoteurs et Autorités se font les auteurs pressants et menaçants, commencent à manifester leur indignation.

Le «bouche à oreille» fonctionne, les contacts se nouent et, finalement, quatorze d'entre eux décident de se rencontrer, de mettre en commun leur souci grandissant et d'organiser la défense de leur bien, acquis au prix d'un travail de longue haleine et de sacrifices parfois très lourds.

Une première réunion a lieu le **3 juillet** au restaurant Bellevue à Vernier sous la présidence de M. Daniel Ronget.

Sont là, M^{mes} et MM. Jean-Pierre Arlaud (Lancy), Thérèse Cherpit (Aire), René

Fabre (Vernier), Henri Gay (Lancy), Francette Gressot (Lancy), Gilbert Laederach (Lancy), Jean Marti (Vernier), Michel Martina (Onex), Joseph Riedweg (Aire), Andréanne Ronga (Vessy), Daniel Ronget (Vernier), Jean Sommer (Vernier), Ernest Weber (Vessy) et Walter Zbinden (Aire).

Très vite, la discussion s'oriente vers la création d'une association de propriétaires motivés par la nécessité et la légitimité d'une réaction adéquate et conçue de manière conforme à la légalité.

Aussi, MM. Arlaud, Martina, Riedweg, Weber et Zbinden sont-ils chargés de rédiger un projet de statuts.

Le 27 août: une importante séance de travail permet à ce groupe de définir les raisons d'être et les objectifs visés par l'association qui est alors baptisée:

Association Genevoise des Propriétaires de Villas (AGPV)

Le 22 septembre: assemblée au collège de Saussure au Pt-Lancy. M^e Renaud Barde rejoint le groupe et accepte d'occuper le

poste de vice-président. Un premier comité est nommé: M^{me} Françoise Quiquerez en est la présidente; M^e Barde, le vice-président; MM. Arlaud et Wittgenstein, les secrétaires; M. Riedweg, le trésorier; M^{me} Gressot et M. Zbinden, les membres; alors que MM. Bétemps et Gay se chargent de la vérification des comptes. Sur proposition de M^e Barde, le nom de l'association devient:

Association Genevoise pour la protection des Villas et de leur Environnement (AGPVE)

Les séances de travail vont se multiplier. Les délégués de quartiers sont désignés le **26 novembre**, leur activité va se centrer sur la promotion de l'association et le recrutement de membres: ils sont **129** ce jour-là et seront **290** en début d'année 1987 alors que M^e Philippe Schmidt, du Mervelet, se joint à cet effectif.

Une large campagne d'information est lancée et une conférence de presse agendée au 17 mars.

Le 29 février 1987: selon l'idée de M. Zbinden, la création d'un journal



Le Pic-Vert est fidèle à son lieu de naissance et au site de nidification, le plus souvent une ancienne cavité creusée dans un vieil arbre. Arborisation claire entrecoupée de surfaces en herbe lui conviennent à merveille. A Genève, ce sont dans les anciennes zones villas que l'on trouve les plus fortes densités de Pic-Vert. Ce n'est pas par hasard que notre association l'a choisi comme emblème, nos destins sont liés plus que jamais en cette année de révision du plan directeur cantonal.



est décidée. M^{me} Micheline Lagier-Kirschbaum en imagine le titre «PIC-VERT», immédiatement adopté avec enthousiasme. Il sera imprimé à 4'000 exemplaires et distribué sous la responsabilité des délégués.

Le 2 mars: l'AGPVE compte **318** membres, **le 25 avril: 600!** Chiffre donné lors de l'Assemblée générale de cette date en la salle protestante des Eaux-Vives, par la présidente, M^{me} Quiquerez, aux 117 membres présents.

Le développement de l'association se poursuit de manière spectaculaire. Son volume, en constante augmentation, engendre inévitablement un cortège d'adaptations structurelles et organisationnelles.

M^e Philippe Schmidt succède à M^{me} Quiquerez à la tête du Comité et, **en 2001**, sur proposition de M. Jean-Claude Michellod, le nouveau nom de l'association deviendra: **PIC-VERT**.

Puis M. Michellod prend à son compte la lourde charge de président à la suite du départ de M^e Schmidt.

PIC-VERT, sous cette appellation beaucoup plus percutante et facile à retenir va faire face à des problèmes de plus en plus complexes et nécessitant un engagement toujours plus exigeant, professionnel.

Mais je stoppe ici ce petit historique car tout le monde en connaît la suite.

Je rappellerais cependant l'épisode qui marque de façon indélébile le souvenir que je garde de cette très belle aventure: la victoire cinglante et significative remportée par PIC-VERT, envers et contre tout(s) mais plébiscitée par le peuple, lors de la votation cantonale faisant suite à son référendum contre **la loi 8388 du 29 août 2002**, aujourd'hui encore dans toutes les mémoires!

Nous sommes en 2011. Eh, les amis, cela fait vingt-cinq ans! Il fallait que je le dise! ■

Féru de justice, obligé de se taire, joyeux, fâché, ces dessins ont été esquissés à l'époque pour animer les propos de l'association.



Dessins de Michel Martina.

Pour mémoire ci-dessous, l'article unique de la loi 8388. Il avait pour objectif, le cas échéant, de permettre l'expropriation directe non seulement des terrains, mais aussi des droits nécessaires à cette fin (servitudes) sans passer par le législateur. Refusée en votation populaire en 2003 grâce au référendum lancé par Pic-Vert, le Conseil d'Etat est toujours contraint de passer devant le Grand Conseil pour lever des servitudes. Il l'a fait pour la première fois en 2010, et a, hélas, été suivi par les députés dans leur immense majorité... (*PL 10646 déclarant d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier (PLQ) situé à l'angle des rues Maurice Braillard et Moillebeau, sur le territoire de la commune de Genève, Petit-Saconnex, et des bâtiments prévus par ce plan*).

Art. 6A Droit d'expropriation (nouvelle teneur refusée par le peuple en 2003)

Lorsque des servitudes de restriction de bâtir grèvent un ou plusieurs biensfonds situés à l'intérieur du périmètre d'un plan localisé de quartier et en empêchent la mise en oeuvre, la réalisation de ce plan est déclarée d'utilité publique, pour autant qu'au moins 50% des surfaces de plancher, réalisables selon ledit plan, soient destinées à l'édification de logements d'utilité publique au sens des articles 15 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. En conséquence, les servitudes peuvent être expropriées, selon les modalités prévues par la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933.



*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 de la villa dont je suis propriétaire ou co-propriétaire. L'adresse de cette villa est la suivante:

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

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

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

Date _____ Signature _____

Comment avez-vous découvert Pic-Vert ? _____

Votre architecte financier

Acheter

- un appartement
- une villa
- un terrain
- une résidence secondaire
- en Suisse
- en France voisine

Construire

- un logement
- une habitation Minergie

Rénover

- un bien immobilier

Gr  ce à notre connaissance unique du marché, nous vous proposons des solutions calquées sur vos besoins.

Planifiez et construisez avec nos spécialistes au 058 211 21 00.

 **BCGE | Simplissimmo^{à}**

plus simple, donc moins cher