



Rénovation réussie
Printemps au jardin
Assemblée générale



n°96 - Mars 2012

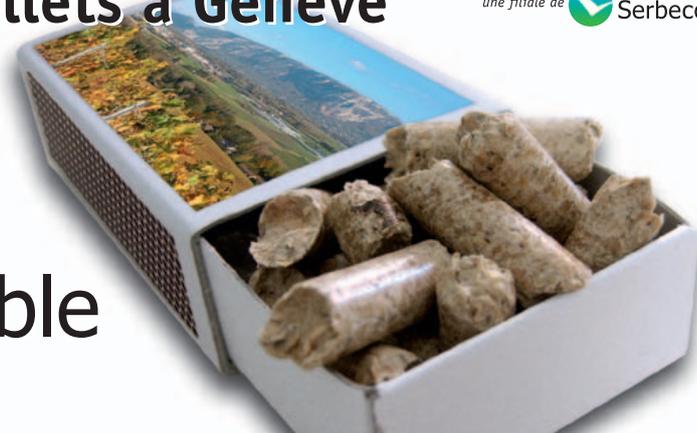
JAB

1211 Genève 26

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 48 h.
Tél. 022 341 47 04 - Satigny / Genève



planvert.ch



Energie durable

Générateur de biomasse

UTIL - LOC

079 924 54 24

WWW.UTIL-LOC.ch

Louez-moi

JARDINS JACQUET
votre rêve
notre réalisation



Du plus sage au plus extravagant, Jacquet conçoit et réalise votre jardin. 100 ans de rêves réalisés.
JACQUET SA Pépinières - Jardins - Tennis - Piscines | +41 22 849 80 00 | www.jacquet.ch
CONCEPTION, PLANIFICATION, RÉALISATION ET ENTRETIEN PAR NOS ÉQUIPES.

véhicules neufs

plus de 30 marques

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



GARAGE MIREMONT

Garage Parking Miremont
2, avenue Miremont - 1206 Genève - Tél. 022 346 33 39



SOMMAIRE

IMPRESSUM

PIC-VERT

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

COMITÉ

M^e Pierre Banna et M^e Michel Schmidt,
Commission juridique
Frédéric Berney, Trésorerie
Charles Denogent,
Commission informatique
Jean-Claude Michellod,
Commission assurances
François Mumenthaler, territoire
Christophe Ogi,
Permanence architecture
René Volery, Administration
Jean-François Girardet
Michel Gutknecht
Alexis Hyde
Guy Mettan

© Image de couverture: Bastien Birbaum



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

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

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

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



EDITORIAL

DOSSIERS: Ne pas confondre Projet d'agglomération et Plan directeur
La fronde des communes **5**

ACTUALITÉ:
Invitation assemblée générale **10**

MAISON: Quelle sécurité aujourd'hui pour son domicile? **13**

DECO'RENOVATION: De l'écurie des vaches à l'atelier d'artiste **14**

JARDIN: Légumes remarquables pour jardins particuliers **16**

QUALITÉ DE VIE: JardiTroc **19**

TERRITOIRE: Notre territoire en mouvement **21**

LA PLUME EST À VOUS **24**

PERMANENCES **25**

VOTRE PIC-VERT **34**

PERMANENCES PIC-VERT

Pic-Vert étend toujours davantage les services à ses membres. Les nouvelles prescriptions imposées par la loi sur l'énergie adoptée en 2011 entrent en vigueur et vous êtes nombreux à vous poser des questions sur les travaux à entreprendre et comment s'y prendre pour bénéficier de soutiens. Pour y répondre, la permanence Architecte étend ses prestations.

Permanences téléphoniques gratuites de



ASSURANCES

Tous les jours 24h/24
☎ 022 338 03 11
Fax: 022 810 33 21
Email: info@lemanrisco.com
Web: www.lemanrisco.com

ARCHITECTE/ENERGIE

Pour tous conseils sur les aspects liés à la construction et à l'énergie du bâtiment, audit énergétique, rénovations ou solutions d'isolation, subventions, autorisations. Pour les cas plus complexes, mandats et expertises sur place à tarifs privilégiés.
Le lundi de 16h à 18h
☎ 022 777 16 18
Email: ogi@eco-logique.ch
Web: www.eco-logique.ch

HYPOTHEQUES

Pour tous conseils de financements hypothécaires, crédits de construction et financements de rénovation. Entretien et conseils globaux gratuits assurés par UBS S.A.
Du lundi au vendredi de 13h30 à 17h30
☎ 022 375 71 62

FISCAL

Pour tous conseils fiscaux privés.
Le mardi de 14h à 16h
☎ 022 787 09 90
Email: fiscal@pic-vert.ch

Nouveau

JURIDIQUE

Pour toutes questions sur les droits de la propriété et sur l'aménagement du territoire.
Etude Schmidt, Jatton & Associés
Lundi et mercredi de 14h à 18h
☎ 022 592 52 70
Email: juridique@pic-vert.ch

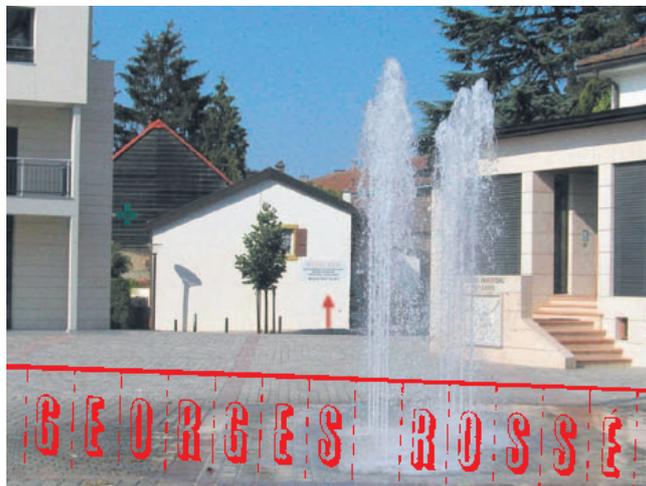
Nouveau

SECURITE

Conseils personnalisés en matière de sécurité du domicile.
Securitas Direct
☎ 0800 80 85 90 gratuit

PIC-VERT

Pour toutes les autres questions.
Tous les matins de 8h30 à 12h30 (sauf le mercredi)
☎ 022 810 33 20
Email: info@pic-vert.ch
Fax: +41 (22) 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



**L'énergie solaire
est disponible gratuitement en grande quantité.**

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

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

Devis gratuit sur demande

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

**35 ans d'expérience
dans les énergies
renouvelables**



**Henri et Thierry
EVARD S.A.**

Arrosage
automatique-devis

55, rte du Prieur
1257 **LANDECY**

Tél. 022 771 12 35 Fax 022 771 15 80
Natel 079 449 38 20

E-mail: tevard@infomaniak.ch



Christian Gottschall
Président

Le printemps, saison magique, immuablement porteuse de renaissance et de renouveau, coïncide cette année avec un événement politique marquant tant pas sa rareté que par son impact. La démission du Conseiller d'Etat en charge du Département des Constructions et des Technologies de l'Information, Monsieur Mark Muller.

Cette affaire est certainement malheureuse sur le plan humain. Elle l'est plus aussi par rapport à l'image, au rôle et aux responsabilités qui incombent à la fonction de Conseiller d'Etat à Genève. Cet événement laissera des traces qu'il est difficile d'évaluer aujourd'hui.

Reconnaissons cependant que cet événement peut être l'occasion d'un nouveau départ que nous espérons empreint de plus de sérénité, de dialogue et d'écoute entre les différentes parties prenantes concernées par le développement de notre canton. Souhaitons également qu'il sera moins lié directement et de façon trop évidente aux intérêts des milieux immobiliers. L'ampleur des contestations au projet de Plan Directeur Cantonal (PDCn) était telle qu'il était impossible d'envisager son adoption sans en repenser les fondements. Son successeur devra assurément prendre la mesure des impasses dans lesquelles se sont fourvoyés les concepteurs du Plan Directeur Cantonal 2030.

Notre association s'est battue avec consistance et force arguments contre ce plan prévoyant le bétonnage programmé

et systématique de notre canton, condamnant 2/3 des villas et leur zone de verdure à disparaître. Nous avons été entendus par la majorité des communes du canton qui ont rejeté ce projet démesuré et nous en sommes satisfaits.

Les axes de réflexion que nous proposons à la future personnalité responsable de ce département figurent dans nos différents journaux, articles, prises de positions diverses et variées. A savoir :

- se concentrer sur le développement de périmètres clairement définis et admis tels que ceux de Praille-Acacias-Vernets, Chapelle les Sciez, Communaux d'Ambilly, les Vergers, ce qui permettrait d'unir les efforts sur des projets susceptibles de démarrer plus rapidement, plutôt que de se disperser sur une multitude de déclassements qui n'ont que peu de chance de se réaliser à court et moyen terme.
- favoriser la densification et la mixité au sein des zones industrielles existantes avant tout nouveau déclassé.
- n'autoriser la construction de bâtiments commerciaux qu'à la condition préalable qu'à chaque place de travail créée corresponde obligatoirement deux logements construits. Cette proposition aurait l'avantage de combler le manque de logements disponibles pour la population résidente sans pour autant limiter la création de nouveaux postes de travail. Il faut également y voir l'opportunité de favoriser le dialogue et la recherche de solutions entre les milieux économiques, politiques et immobiliers. De quels logements avons-nous besoin pour quels types d'emplois? Faut-il favoriser des emplois à forte valeur ajoutée, ancrés dans le tissu local ou des emplois tertiaires à hauts revenus mais dépendant de décisions prises à l'extérieur du canton?

Nous pouvons raisonnablement espérer que ce type de réflexions conduira à plus de mesure et de concertations dans l'élaboration des modifications apportées au prochain PDCn 2030.

Pour Pic-Vert, le printemps c'est aussi l'occasion de réfléchir à son propre développement. Plusieurs membres de notre comité étudient actuellement l'opportunité d'élargir nos domaines d'activités et de compétences à l'ensemble des propriétaires immobiliers du canton, au-delà des villas que nous représentons depuis 1986. Nous vous informerons très prochainement de l'avancement de ce dossier important.

Dans un autre registre, grâce à la technologie informatique, nous avons, depuis peu, l'opportunité d'informer nos membres des projets de déclassements des zones villas qu'ils habitent. Il s'agit incontestablement d'un plus dans la mesure où vous pourrez anticiper et, en toute connaissance de cause, agir dans les délais légaux et faire valoir vos positions.

Vous verrez également que nous avons souhaité agrémenteur notre journal d'une toute nouvelle rubrique basée sur des rénovations de maisons, particulièrement bien réussies. Tout au long de nos prochaines parutions, vous aurez ainsi l'occasion de rêver ou de réaliser des projets de rénovations inspirés directement par certains membres qui nous aurons fait le plaisir d'ouvrir leur maison.

Nous nous réjouissons de vous revoir à l'occasion de notre assemblée générale qui, cette année, accueillera un conseiller aux Etats qui nous parlera des sujets traités par les chambres fédérales et d'intérêt pour les propriétaires. Entretemps, nous vous souhaitons à tous et toutes un très agréable printemps, au jardin. ■

Nouvel Horizon

sarl au capital de 100'000chf

Entreprise générale



Poussez vos murs, offrez-vous
une autre dimension

Le spécialiste pour aménager vos combles et surélever vos toitures.

Isoler de façon écologique votre immeuble en bénéficiant des subventions de la confédération

127 av. De Cresselles, 1227 Carouge,

Tél : 022 300 6422 ou 079 310 0476

www.nhorizon.ch

mail : nouvelhorizon@bluewin.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

Confiance



Le système CEC™ utilise une technique brevetée.

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

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

Certifié ISO 9001:2000

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



IP Inter Protection
Technology
Système CEC™
Assainissement de conduites



R. MAZZOLI S

© 1966

Staff - Moulage - Décoration - Plafonds suspendus

Cloisons légères - Cloisons mobiles

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

www.mazzoli.ch

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

PEINTURE
PAPIERS PEINTS
CREPIS & DECORATION



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

079/301 00 02 ou 022/793 20 36

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



Ne pas confondre Projet d'agglo et Plan directeur



Christina Meissner
Secrétaire générale

Pour obtenir le soutien financier de la Confédération, le projet d'agglomération 2 doit être validé par la France, Genève et Vaud et déposé en juin 2012. Mais il n'est pas nécessaire que le Plan directeur cantonal 2030 soit déposé simultanément devant le Grand Conseil. Seule compte la cohérence en termes d'engagement et elle existe. Il nous appartient de décider de manière souveraine des moyens et des mesures mis en œuvre pour atteindre les objectifs fixés. Et sur cet aspect, vu l'opposition des communes et de la société civile, il est urgent que le Conseil d'Etat prenne le temps de la concertation.

Le Conseiller d'Etat en charge de l'aménagement, Mark Muller, a démissionné le 29 février 2012. Cet évènement «exceptionnel» ne change en rien la nécessité pour celui ou celle qui reprendra le dossier du plan directeur de tenir compte de l'avis des communes, des associations et de la population et de remettre l'ouvrage sur le métier. Nous avons des idées et nous comptons sur son esprit d'ouverture et sa volonté de dialogue pour travailler ensemble pour Genève et ses habitants de manière positive.

Communiqué de presse de Pic-Vert du 25 janvier 2012

Le plan directeur cantonal 2030 (PDCn) a été refusé par près des ¾ des communes et les autres émettent de fortes réserves, dès lors l'Etat doit en tirer les conséquences et revoir complètement son projet.

Le manque d'adhésion de la société civile et des communes était inévitable: aucune véritable concertation n'a accompagné le projet de plan directeur.

Sur le fond, la vision de l'Etat ne passe pas, personne ne croit qu'avec +100'000 habitants, +50'000 emplois et +50'000 logements en 2030, l'objectif de résorber la crise du logement serait atteint. Le PDCn accompagne une croissance excessive, il la subit, il ne l'oriente pas. Il n'offre aucune solution aux communes pour le financement des coûts induits, ni aucun relogement aux propriétaires sur la parcelle desquels cette croissance est sensée se matérialiser contre leur gré.

En voulant tout faire, partout et même temps, les ambitions de l'Etat dépassent ses moyens et ceux des communes. Qui paiera la facture financière, environnementale et sociale ?

Pic-Vert demande au Conseil d'Etat de retirer son projet et de recommander le processus de manière concertée

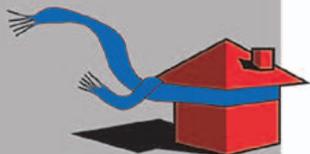
en prenant en compte les principes suivants :

- **Optimiser les moyens et les ressources en réduisant le nombre de secteurs touchés par la densification et en concentrant les moyens sur ceux-là.** Un développement exemplaire réussi vaut toutes les promesses. Réaliser effectivement les grands projets prévus par le précédent plan directeur (communaux d'Ambilly, Les Vergers, etc.). Construire le périmètre le Praille-Acacias-Vernets (PAV) de manière dense, mixte et verticale; Ailleurs, il faut renforcer la ceinture verte urbaine, (l'habitat y est déjà mixte; pas de déclassement hormis des poches bien délimitées); Conserver l'aspect villageois (constructions limitées et maintien de l'aspect traditionnel).
- **Dans les zones habitées déjà vouées au développement, donner aux propriétaires touchés, les moyens financiers pour se reloger ou les reloger ailleurs dans le canton.**
- **Construire 2 logements pour toute nouvelle place de travail.** Il faut reprendre le contrôle de notre développement et ne pas favoriser les intérêts à court terme. Les accords passés sur le PAV prévoient 1 logement pour

1 place de travail. Les emplois créés étant occupés par des employés venus d'ailleurs, ce ratio 1:1 ne peut, au mieux, que faire perdurer le déficit en logement. Il faut donc doubler la construction de logements par rapport à celle de bureaux tant que le déficit perdurera et choisir l'installation d'entreprises à haute valeur ajoutée afin d'assurer la construction suffisante de logements dits sociaux.

- **Rationaliser l'usage du sol par un aménagement du territoire en trois dimensions** L'espace étant limité, il est nécessaire de revoir le concept de la planification du territoire et d'introduire une notion tri-dimensionnelle au régime des zones dans la zone à bâtir. A savoir, prévoir la possibilité d'une affectation différente au sous-sol, aux étages et au toit et pas seulement un seul type de zone au niveau du sol, ce qui est actuellement le cas. On économisera de la place et on rationalisera les usages: parking ou stockage en sous-sol, commerces ou industries au rez-de-chaussée, bureaux ou logements aux étages, etc.

Ces principes, nous les défendons déjà lors de l'enquête publique en juin 2011, ils sont d'autant plus pertinents maintenant. ■



Durlermann sa

Installations thermiques & Energie renouvelable

01/24 www.durlermann.ch

- 36, rue Peillonex
1225 Chêne-Bourg
- T: 022 348 18 03
- F: 022 348 69 81
- E: info@durlermann.ch
- www.durlermann.ch

Installation | Rénovation | Entretien | Dépannage 24h/24



Energie renouvelable | Pompe à chaleur | Energie solaire

...pour la protection de l'environnement

Chauffage-Assistance S.A.



À VOTRE SERVICE 24 H / 24

TÉL. 022 338 35 25

FAX 022 340 13 78

E-mail: chauffage-assistance@bluewin.ch

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

Avec Cuivretout,
prenez la bonne direction...

CUIVRETOUT SA

www.cuivretout.ch

25



ASV Alarme Sécurité & Vidéo SA

DEVIS
GRATUIT

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

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

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

BOIS • BÉTON
FER FORGÉ
GRILLAGES
VOLIÈRES
PORTAILS
CHENILS
TENNIS

FABRIQUE DE
CLÔTURES

Fulliquet s.a

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

POLYTEC S.A.

Service d'hygiène et de salubrité



Plus de 40 ans
d'expérience
à votre service

DÉSINSECTISATION

Blattes – Cafards – Fourmis – Araignées

DESTRUCTION DÉRATISATION

Mites – Moucheron, etc.

Nids de guêpes – Frelons, etc.

DÉSINFECTION

Rats – Souris – Mulots, etc.

DÉPIGEONNAGE

Containers – Dévaloirs

DEVIS GRATUITS

Pics, Fils tendus et Filets

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

Tél. 022 311 03 22

Fax 022 311 04 20

Site: www.polytecsa.ch

E-mail: info@polytecsa.ch



La fronde des communes



Guy GIROD
Vice-Président

Pic-Vert salue l'initiative de quelque 60 magistrats communaux, Maires, Conseillères et Conseillers administratifs, adjointes et adjoints au maire du canton de Genève qui ont adressé en début d'année une lettre ouverte au Conseil d'Etat genevois en déclarant¹ :

- le plan directeur (PDCn) comporte de nombreuses lacunes ;
- la concertation n'a pas été suffisante afin d'en assurer une large acceptation ;
- il n'existe aujourd'hui aucune urgence à faire valider un projet non abouti, et de plus très largement contesté ;
- poursuivre ce processus aurait pour conséquence de nourrir des oppositions stériles entre les communes et le canton.

Pour toutes ces raisons, les magistrats demandent au Conseil d'Etat de retirer le projet de PDCn 2030 et d'initier dans les meilleurs délais une révision fondée sur la concertation effective avec les communes genevoises, la coordination avec les autres politiques publiques et la mise en place d'une vision à long terme pour Genève.

Vous conviendrez que cette lettre ouverte a le mérite d'être claire, directe et est signée par des magistrats de tous bords politiques.

13 magistrats communaux Verts, quant à eux, ont adressé en début d'année un

Appel au Conseil d'Etat pour demander également de remettre l'ouvrage sur le métier et de retirer son projet de PDCn 2030. Les raisons évoquées sont :

- le défaut d'une planification à long terme et à une échelle régionale ;
- l'absence de définition claire des besoins et non simplement l'identification de potentiels ;
- l'absence de planification ambitieuse de la mobilité à l'échelle régionale ;
- l'absence d'articulation entre le PDCant2030 et une politique de cohésion sociale en milieu urbain.

Le refus exprimé contre ce PDCn 2030 ne signifie pas que l'on soit opposé au développement de Genève. Il ne s'agit pas non plus de défendre aveuglément des propriétaires de villas contre toutes formes de densification. Ce refus doit pousser le Conseil d'Etat à utiliser à court terme les énormes potentiels et projets en cours et que Pic-Vert a listé à de nombreuses reprises. Cette politique permettrait de résorber en priorité la crise du logement pour les habitants actuels du canton avant de construire pour les besoins de personnes qui ne vivent pas encore à Genève.

Pic-Vert rappelle que notre combat, associé à celui des 31 communes qui ont dit NON au PDCn 2030, sert à proposer un aménagement du territoire responsable, basé sur la cohésion sociale et le respect de notre environnement seuls à même d'assurer une qualité de vie pour tous. A ce sujet, PIC-VERT a relevé que Madame Kunzler, Conseillère d'Etat, a déclaré à fin 2011 sur les ondes de la TSR qu'elle voulait créer des couloirs permettant aux polens du Jura de revenir au centre-ville de Genève ... C'est exactement le rôle



qu'exerce depuis toujours nos zones villas et sans coûter le moindre centime à l'Etat ! Les zones villas permettent non seulement aux polens du Jura mais également à ceux des Voirons, du Salève et de la vallée de l'Arve d'arriver pratiquement jusqu'à la Tour Baudet, siège de notre gouvernement.

Pour conclure, vous vous souvenez que le Conseil administratif du Grand-Saconnex avait réagi avec vigueur fin 2010, accusant Pic-Vert de partialité dans la mesure où ce Conseil prétendait n'avoir pas eu la possibilité de s'exprimer dans nos colonnes courant 2011 au sujet de la zone villa. Levant toute ambiguïté, Pic-Vert a offert aux magistrats du Grand-Saconnex de s'exprimer dans notre journal. Les trois magistrats nous ont fait savoir qu'ils souhaitaient, avant de s'exprimer, que leur Conseil municipal se soit prononcé sur le projet de plan directeur cantonal 2030.

C'est maintenant chose faite et Pic-Vert est heureux de constater que le Conseil Municipal du Grand-Saconnex a voté contre ce PDCn 2030 qui prévoit de sacrifier la quasi totalité des zones villas au Grand-Saconnex. Les trois conseillers administratifs de la commune n'ont cependant pas souhaité participer à l'initiative des 60 autres magistrats communaux qui demandent le retrait du PDCn 2030...., Pic-Vert en prend acte ! ■

¹ Résumé libre effectué sur la base du texte de cette lettre ouverte au Conseil d'Etat



Invitation

Assemblée Générale

Jeudi 26 avril, de 20h à 22h



**Rue des Noirettes 35, Carouge
(parking UBS)**

Pic-Vert vous présentera à cette occasion les activités déployées en 2011, ses objectifs pour 2012, plus particulièrement les enjeux importants en matière d'aménagement du territoire qui attendent les propriétaires.

Pour enrichir notre soirée, deux invités vous présenteront leurs points de vue sur ce sujet d'actualité tant au niveau cantonal que fédéral.

Zones villas, alternatives au déclassement

Madame Lauren BADDELEY

architecte, membre de la commission consultative de l'aménagement du territoire du canton de Genève (CAT)

Aménagement du territoire

évolution en cours du droit fédéral

Monsieur Robert CRAMER

Conseiller aux Etats, membre de la commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie et ancien président du Conseil d'Etat du canton de Genève

Les présentations seront suivies d'une verrée

Nous nous réjouissons de vous revoir à cette occasion et d'ici là, nous vous présentons, nos meilleures salutations

Le comité Pic-Vert

Faire des économies grâce à un assainissement approprié

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

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

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

Mise en service à la demande

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



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

Assainir le chauffage sans souci

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

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

- optimisation de la durée de fonctionnement

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

Pour des conseils gratuits, contactez notre bureau régional.



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

CHAUFFER AU MAZOUT

www.mazout.ch

WoodStar WS1®

La famille s'agrandit, forte comme un ours:
voici la nouvelle gamme de fenêtres WS1®
en bois/alu et en bois.



Light Art by Gerry Hofstetter®

Protection du climat comprise.

Votre spécialiste:



83, Route des Tournettes
1256 Troinex
Tel: 078 613 5550
Web: www.charpente-forster.ch

Toujours des idées d'avance.

EgoKiefer
Fenêtres et portes

JS RÉNOVATION DE FENÊTRES

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

202, route de Veyrier
1234 Vessy

Natel 076 380 47 57
Tél. 022 784 30 04

FERBLANTERIE, COUVERTURE
INSTALLATIONS SANITAIRES
CONCESSIONNAIRE GAZ

V. GINDRE & FILS SA

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

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

e-mail: v.gindre@bluewin.ch

TRITTENFID SA



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

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

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

CHAUFFER AU MAZOUT

COMBUSTIBLES **BOVEY SA**

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

Tél 022 753 24 12
Fax 022 753 25 35



MENUISERIE - EBENISTERIE
AGENCEMENT

René Jemmely Sàrl

Membre PIC-VERT

255, route de St-Julien
1258 PERLY

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



Florent Hermann
Directeur marketing et ventes
Securitas Direct

Quelle sécurité aujourd'hui pour son domicile?

Pas un jour sans que les médias ne relèvent un nouveau cas de brigandage ou ne s'étendent sur une augmentation sévère de l'insécurité. La période de l'angélisme semble définitivement terminée pour la Suisse Romande et chacun a pris conscience qu'il devait prendre des mesures pour assurer la sécurité de son domicile. Mais que peut-on faire concrètement? Quelles mesures de sécurité ont du sens aujourd'hui pour son domicile?

Ne pas tomber dans les excès mais rechercher l'équilibre!

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

Pourquoi équilibre? Car il paraît bien inutile d'investir sur une porte d'entrée blindée, si votre maison dispose de deux



portes arrières et d'une porte fenêtre dans la cuisine (toutes les trois en simple bois!). Inutile d'équiper toutes ses fenêtres de barreaux d'acier si vous avez pour habitude de laisser la porte ouverte! Une bonne analyse du niveau de sécurité du domicile peut contribuer à prendre les bonnes mesures et faire les bons choix.

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

Mesurer les risques mais à tête reposée!

S'il est important d'équilibrer les mesures que l'on prend, il l'est tout autant de les mettre en relation avec les risques «réels». Pas facile lorsque un cambriolage vient de nous toucher ou de toucher un voisin, un ami et que des démarcheurs sonnent à votre porte... Penser à sa sécurité sous le coup de l'émotion est rarement de bon conseil. On achète ce que l'on nous pro-

pose, on opte pour une solution car un ami la choisie, mais est-elle adaptée pour son domicile? Comme un capitaine de bateau qui s'assure de disposer d'assez de bouées avant que le temps ne se gâte, prenez le temps d'y penser avant d'être confronté à un sinistre. Demandez des conseils, faites analyser votre maison, demandez des offres, réfléchissez à vos besoins.

Soyez réaliste!

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

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

N'hésitez pas à nous appeler pour des conseils personnalisés



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



De l'écurie des vaches à l'atelier d'artiste, une restauration osée et respectueuse



Laurence Naef

© Laurence Naef



L'écurie des vaches, Landecy

Travaux réalisés en huit mois

«Il est apparu que nous avons besoin de locaux techniques – notamment une chaufferie que nous voulions à bois – et d'un garage pour voitures, explique Philippe Lardy. Il faut préciser que les habitations n'ont pas de caves ici, en raison de la présence d'une nappe phréatique. Quant à moi, j'y voyais bien un atelier, ajoute l'artiste peintre. Les travaux ont été réalisés entre l'automne 2009 et juin 2010.»

A l'exception des locaux techniques et du garage, tout était possible. C'est d'ailleurs parfois au fur et à mesure que les entrepreneurs ont cherché les solutions les plus adéquates pour répondre aux nombreux défis posés par une telle bâtisse. Les deux façades visibles depuis la rue, elles, ne pouvaient être touchées, puisqu'elles sont classées. Quant au bâtiment, bien que très volumineux (250m² au sol environ), il n'était pas assez haut pour pouvoir y caser deux étages sur rez. Autre contrainte: ne pas mettre de poteaux dans la partie garage. C'est ainsi qu'a été conçue l'idée d'une dalle en caissons sur pratiquement toute la surface (Voir photo ci-contre). Placée juste au-dessus des portes cochères, elle tient les quatre murs bien à la verticale et supporte le plancher de l'atelier. Et tout cela en bois, sans poutres ni piliers! «Une dalle en béton aurait été contraire

Au cœur d'un ensemble villageois datant de la fin du 17^e siècle, l'écurie des vaches menaçait de s'écrouler. «De s'ouvrir telle une banane», précise de manière très imagée le propriétaire. Fallait-il laisser debout les pans de murs faisant l'angle de la rue? Réaliser un jardin à l'intérieur? Ou restaurer l'imposant bâtiment? Entamée en 2007, la réflexion d'Ariane et Philippe Lardy s'est achevée avec la décision de redonner une nouvelle vie à l'écurie des vaches – qui a affectueusement gardé son nom même en changeant d'affectation. Mandat a été donné à Charles Pictet, architecte, de trouver la meilleure solution pour cette étable, partie prenante du hameau constitué d'une maison de maître,

de granges, de dépendances. «Fais-toi plaisir», lui ont-ils dit.

Le bâtiment avait été construit en s'appuyant sur la rue principale de Landecy et un chemin de campagne. Ces voies ne sont pas en angle droit. De sorte que la construction est érigée en un parallélépipède assez haut. Sur deux façades, des portes cochères en vis-à-vis permettaient de le traverser. De part et d'autre, les étables pour le bétail. Au-dessus de celles-ci, des plafonds sur lesquels était entreposé le foin. Les charrettes entraient par les hautes portes. Au-dessus, le vide jusqu'au toit laissait apparaître le mécanisme qui permettait de monter les bottes de paille et de foin.



au principe de restauration, souligne l'architecte Charles Pictet. En fait, tout cela ne relève que de la logique.»

L'art d'utiliser le volume

On monte à l'atelier par des escaliers en bois situés dans une des anciennes étables. Un endroit qui leur donne une inclinaison importante, mais toutefois acceptable. L'atelier est grandiose. Si «l'architecture est l'art de donner l'impression d'espace quand il n'y en a pas», la question ne se posait pas vraiment en l'espèce! Dans l'atelier de Philippe Lardy, l'art est indiscutablement le volume. Eclairé par ce qui était la grande ouverture sur le haut de l'écurie aux vaches (aujourd'hui vitrée), il n'est traversé que par un ensemble de poutres complexe. «Le toit s'écroulait

complètement. Toute la poutraison a été refaite, indique Philippe Lardy, mais à l'identique. Il n'y a pas de poutres verticales.» Le mur d'origine en maçonnerie, côté ouest, n'a pas été touché ni doublé. «En temps normal, l'inertie due à l'épaisseur des murs ne laisse pas le froid entrer en hiver, comme le chaud en été. Mais elle ne fait pas aussi bien son œuvre par des temps exceptionnels comme nous avons eu en février.» Ce que nous avons pu constater!

Mais pour l'artiste, l'important est que «le bâtiment reste dans son jus, au plus proche de ce qu'il a été. Et quand il y a une intervention contemporaine, alors qu'elle soit bien marquée. J'aime le côté franc du béton, là où il se trouve.» A l'extérieur, d'ailleurs, «hors de question de faire du faux vieux. Les interventions sont visibles. L'enduit en chaux et en sable – le crêpi du pauvre – est transparent.

La liberté donnée aux matériaux de s'exprimer

Les nouvelles cloisons ont été réalisées en briques de terre cuite, très isolantes, enduites de chaux. Les poutres en bois ont également été peintes à la chaux. Enfin, jusqu'au faite du toit situé à sept mètres de hauteur, le plafond est recouvert de plaques Fermacell (plâtre et

ciment) blanches et clouées de manière visible, un peu à l'image d'une carlingue d'avion. «Que chacun des matériaux s'exprime!», s'exclame Philippe Lardy. Sous le plancher en bois passent les tuyaux du chauffage. Une petite cuisine et des sanitaires offrent le confort supplémentaire qui permettrait, cas échéant, de transformer l'atelier en loft. Au rez-de-chaussée, l'écurie des vaches n'est pas entièrement occupée par le garage et la chaufferie. «On pourrait très facilement créer un logement complet», ajoute l'architecte.

Quelle a été la réflexion de Charles Pictet face à l'écurie des vaches de Landecy? «Il faut écouter ce que le bâtiment vous raconte. Il est rare qu'une construction de cette époque ne soit pas bien comprise. En ces temps-là, ils n'avaient pas les moyens de construire mal. Chaque élément était pensé pour durer et avoir son utilité. Plus on se réfère à la structure de base, plus la restauration a du sens.» Ensuite, architecte et ingénieurs peuvent mettre leur imagination et leur savoir-faire au service du bâtiment. ■

«Il faut écouter ce qu'un bâtiment ancien vous raconte.»

Charles Pictet, architecte





Légumes remarquables pour jardins particuliers



Denise Gautier
Responsable de ProSpecieRara
Suisse romande

De plus en plus de gens cultivent quelques mètres carrés avec leurs propres légumes. L'échantillonnage va de deux pots sur un balcon jusqu'au jardin grand comme un terrain de football. Quelle qu'en soit la taille, c'est maintenant que se décide quelles variétés de légumes seront présentes sur vos assiettes cette année.

Depuis quelques années, le jardinage n'est plus seulement un passe-temps de femmes au foyer ou de retraités. Dans notre réseau, nous avons une grande proportion de moins de 30 ans. Beaucoup d'entre eux n'ont pas toujours un jardin, mais cultivent leurs légumes sur un balcon, dans le jardin de leurs parents ou dans des jardins communautaires. Même en ville, il existe de nombreuses initiatives pour favoriser la création de potagers urbains. Ces jardiniers ne veulent évidemment pas dépendre des hybrides commercialisés par les multinationales semencières. Ils



© ProSpecieRara

préfèrent des variétés qui ont, d'une part autant de goût que d'allure et, d'autre part, qui peuvent se reproduire. En effet, les semences des anciennes variétés peuvent être récoltées dans son propre jardin et servir à produire des plants pour l'année suivante, sans nécessairement acheter de nouvelles semences. Les variétés anciennes présentent aussi l'avantage d'avoir une maturité étalée sur toute la saison et d'être adaptées à notre terroir. Elles n'ont pas été sélectionnées selon des critères tels que la productivité, le stockage et la transportabilité. Cela les rend particulièrement attractives pour le jardin familial.

Marchés de plantons dans toute la Suisse

Pour que les légumes anciens et presque oubliés trouvent à nouveau le chemin du plus grand nombre de jardins, ProSpecieRara organise chaque printemps plusieurs marchés de plantons, dans toute la Suisse. C'est toujours formidable de voir comment des milliers de personnes visitent nos marchés et s'y approvisionnent en raretés pour leur jardin. De plus, certains producteurs en Suisse romande (Association des artichauts www.artichauts.ch / Directdujardin www.directdujardin.ch / Famille Gfeller www.gfellerbio.ch), ainsi que les Coop Brico & Loisirs, proposent également une sélection de plantons.

Un choix de plus de 600 variétés

Les personnes qui produisent elles-mêmes leurs plantons à partir de graines ont un choix plus étoffé. D'un côté, près de



© ProSpecieRara

Pour voir des fleurs de carottes et en récolter les graines, il faut être patient. Cette espèce ne fleurit qu'en deuxième année de culture!

*La laitue « Queue de truie »,
une salade originale qui peut très
bien s'épanouir sur un balcon.*

150 variétés de semences ProSpecieRara sont produites professionnellement et en qualité Bio par notre partenaire Sativa et en vente via leur site Internet (www.sativa-rheinau.ch). Un assortiment est également en vente dans les Coop Brico & Loisirs et en Suisse romande, dans les magasins Nature & Découvertes et à la boutique du Jardin botanique de la ville de Genève. D'autre part, les donateurs de ProSpecieRara ont un choix encore plus vaste avec un assortiment de plus de 600 variétés. Ceci est possible grâce à près de 400 jardiniers amateurs, nos distributeurs privés, qui travaillent avec ProSpecieRara en multipliant les variétés dans leur propre jardin et fournissent gratuitement une partie de leur production à nos donateurs.

Et pourquoi ne pas devenir vous-même multiplicateur de variétés rares ?

La reproduction de variétés rares est largement entre les mains de personnes



qui assument la responsabilité de les semer, de les cultiver et d'en récolter les semences. Ces personnes sont nos multiplicateurs. Ils ont appris l'art de reproduire des graines en participant aux cours de multiplications de semences ProSpecieRara, proposés chaque année à nos membres. Seule une partie de nos multiplicateurs s'engage pour une tâche supplémentaire – la distribution

de leur propre récolte de semences. Ils deviennent alors des distributeurs privés. Ils ont des quantités suffisantes de graines pour insérer la ou les variétés qu'ils prennent en charge dans notre « Catalogue des variétés » disponible via notre site Internet. Ce sont eux qui répondent aux demandes de nos membres, comme décrit ci-dessus. Ils expédient leurs semences en pochettes individuelles et tiennent à jour une liste des personnes qui ont commandé des semences. Cela nous permet de maintenir à jour notre base de données et de savoir avec exactitude où se trouve telle ou telle variété. En fait, pour sauvegarder plus de 1000 variétés, ProSpecieRara est toujours à la recherche de nouveaux distributeurs privés, particulièrement en Suisse romande. Cela vous tente, alors contactez-nous ! ■



*La culture d'anciennes variétés,
une passion au service de la biodiversité.*

ProSpecieRara

Fondation suisse, pour la diversité patrimoniale et génétique liée aux végétaux et aux animaux, qui se bat depuis 30 ans pour la sauvegarde de près de 1'100 variétés de plantes de jardin et de plein champ, de 2'400 variétés de fruits, de 140 variétés plantes d'ornement et de 26 races d'animaux de rente. Elle espère garder une biodiversité la plus variée et solide possible. En effet, depuis le début du siècle dernier, on estime que près de 98% des anciennes variétés ont disparu. Il est donc temps d'agir ! Chacun peut contribuer à cette action de sauvegarde, en devenant membre actif ou donateur, mais aussi en consommant des races ou variétés ProSpecieRara, ou des produits issus de celles-ci.

Plus d'informations sous : www.prospecierara.ch

Contact :

ProSpecieRara Suisse romande, Case postale 60, CH-1292 Chambésy
Tél. 022 418 52 25 Email: romandie@prospecierara.ch

Marchés de plantons ProSpecieRara 2012

29 avril : Marché de plantons de Vevey, Alimentarium, 1800 Vevey (9h-17h)

12 mai : Marché de plantons de la ville de Vernier, Centre d'entretien, 1214 Vernier (9h-15h)

Détails sous www.prospecierara.ch > Calendrier



JardiTroc

TROC DE PLANTES & marché

Jardiniers amateurs, venez échanger vos plantes !

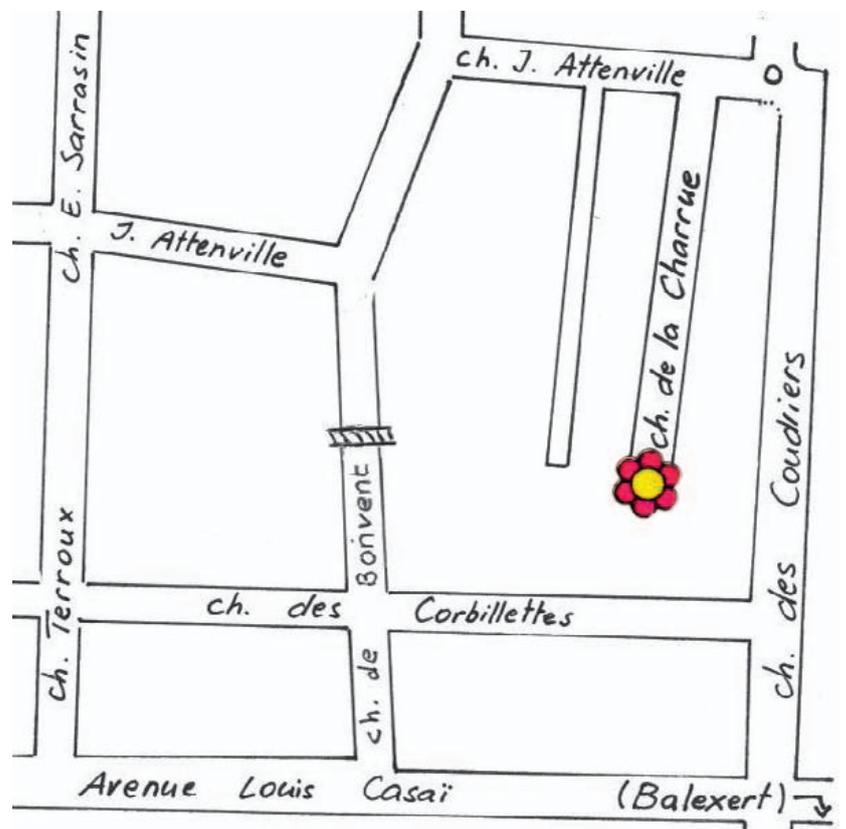
samedi 28 avril

13h00 - 17h00

ch. de la Charrue

(Le Grand-Saconnex)

- plantes étiquetées à échanger :
 - vivaces
 - annuelles, légumes
 - graines
- achats de bons pour acquérir des plantes
- stands : Charte des jardins » ; « ASPV-Ass. Plantes Vivaces »
- vente de vivaces :
 - Roussillon Fleurs
 - Pépinière "Le Biolley"
 - Pépinière Jaggi



www.jarditroc.ch



JardiTroc

Au moment où la nature se réveille, quoi de plus « naturel » que d'échanger des plantes, des idées et des moments de convivialité entre jardiniers amateurs? C'est ce que JardiTroc vous propose en organisant une bourse aux plantes le samedi 28 avril de 13h à 17h.

Vos pivoines, vos ancolies ou vos iris font votre fierté? Pourquoi ne pas en faire profiter d'autres jardiniers, en échangeant vos plantes contre les leurs, histoire de donner de nouvelles couleurs à votre jardin sans vous ruiner? L'opération est désormais possible au Grand-Saconnex (GE), où l'association JardiTroc organisera sa deuxième bourse aux plantes le samedi 28 avril.

Le principe du troc est très simple

Il suffit d'étiqueter chez vous vos vivaces, semis de plantes annuelles ou plantons de légumes et de les échanger sur place contre celles de votre choix, selon le principe «une plante = un bon». Lors de votre arrivée, ces bons d'échange vous sont remis en fonction du nombre de plantes apportées. Vous déposez ensuite vos végétaux sur des tables, en libre service, avant de faire votre choix. C'est un moyen convivial de découvrir de nouvelles plantes, et de faire profiter d'autres jardiniers de vos plantations. Les graines (en sachet) ou d'autres végétaux sont également les bienvenus.

Vous n'avez pas de plantes à échanger? Pas de souci! Vous pouvez arriver les mains vides et vous procurer des bons d'achat pour la somme modique de 3 frs. Vous pourrez également vous fournir auprès de trois pépiniéristes romands qui ont spécialement sélectionné quelques vivaces pour l'occasion.



Débuts modestes entre voisins

Le troc jardinier du Grand-Saconnex a débuté modestement il y a cinq ans, sur l'initiative de Dominique Favre, propriétaire d'une villa et d'un jardin au chemin de la Charrue. «J'ai proposé à quelques voisins d'organiser au mois d'avril un troc de plantes pour les jardiniers du quartier, dans le but d'échanger les vivaces en surnombre que nous jetions auparavant, et de partager un moment convivial avec des personnes qui aiment le jardinage.» Avec «JardiTroc», la toute nouvelle association qu'il préside depuis un an, et qui

bénéficie du soutien de la commune, un premier troc de plus grande ampleur a eu lieu en avril 2011. Plus de 600 bons ont été échangés ou vendus à cette occasion.

Ouvert à tous

Le succès du troc repose sur le nombre de personnes prêtes à jouer le jeu en venant avec des végétaux. Et pour ceux qui se sentiraient un peu timides à cette idée, n'oubliez jamais que toute plante, même celle qui vous ennue un peu dans votre propre jardin, peut être une pure merveille aux yeux d'un autre jardinier amateur! ■

Offre spéciale 175^{ème} anniversaire

Le bon choix

John Deere, une gamme de machines traditionnelles et automatiques

Nouvelle EZtrak :

Un modèle de maniabilité et d'efficacité

Autotondeuse Z225

Coupe 107 cm

Prix catalogue : 7'100.-

710.- reprise

6'390.- net

Demi-tour
sur place



Tondeuses

dès 650.-



Robot Tango

3'195.-
hors installation



JOHN DEERE

Chalut Green Service

www.chalut-greenservice.ch

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

Boschung & Fils



JARDINIERS-PAYSAGISTES Sàrl
CRÉATION • ENTRETIEN • ÉLAGAGE
ARROSAGE AUTOMATIQUE

Rue R.-A. Stierlin 14 • 1217 Meyrin/GE

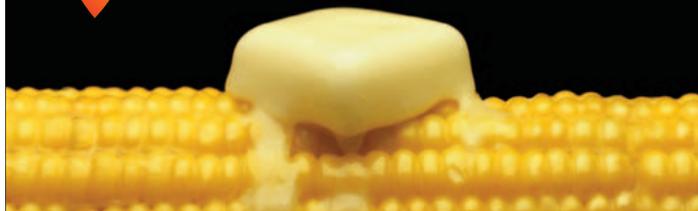
Tél. 022 782 77 35 • Fax 022 785 61 43

Mobiles: Eric 079 449 61 08 • Marc 079 435 75 62

ericboschung@bluewin.ch



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

www.publi-annonces.ch

publi annonces

RÉGIE PUBLICITAIRE PRESSE & INTERNET

Un souffle nouveau...

PUBLI ANNONCES SA

Rue de la Charpente 3 / CP 194

1219 Le Lignon - Genève

T 022 308 68 78 • F 022 342 56 12

welcme@publi-annonces.ch



Notre territoire en mouvement

Les projets stratégiques de développement (PSD) une démarche pour construire avec et pour les Genevois



Nicole Surchat Vial

Directrice des grands projets -
office de l'urbanisme- DCTI

Quel est le lien entre le Projet d'agglomération, le plan directeur cantonal et les projets stratégiques de développement? Comment s'inscrivent-ils dans le territoire en termes d'espace et de temps? Quels en sont les acteurs et quelle est la place que ces processus réservent aux habitants et associations locales? Afin de répondre à ces questions complexes, Pic-Vert a choisi de donner la parole à Nicole Surchat Vial, la responsable des grands projets à l'office de l'urbanisme du DCTI. Nous la remercions ainsi que toute son équipe d'avoir accepté d'entamer à travers notre journal ce dialogue nécessaire.

Le PSD: une démarche innovante

Pour répondre aux besoins de développement et de logements des Genevois, neuf PSD, issus des études du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois et identifiés par le projet de plan directeur cantonal 2030, sont ou seront lancés courant 2012. Ils viennent s'ajouter aux grands projets déjà en cours. Ils permettent d'accueillir de nouveaux quartiers offrant un cadre de vie de haute qualité, tout en proposant d'améliorer le système de mobilité, ainsi que de valoriser et préserver l'environnement.

Un PSD désigne un **secteur stratégique** où construire, mais, aussi et surtout, une **démarche de projet** et un processus participatif, visant à maîtriser la qualité, les délais et les conditions de mise en œuvre.

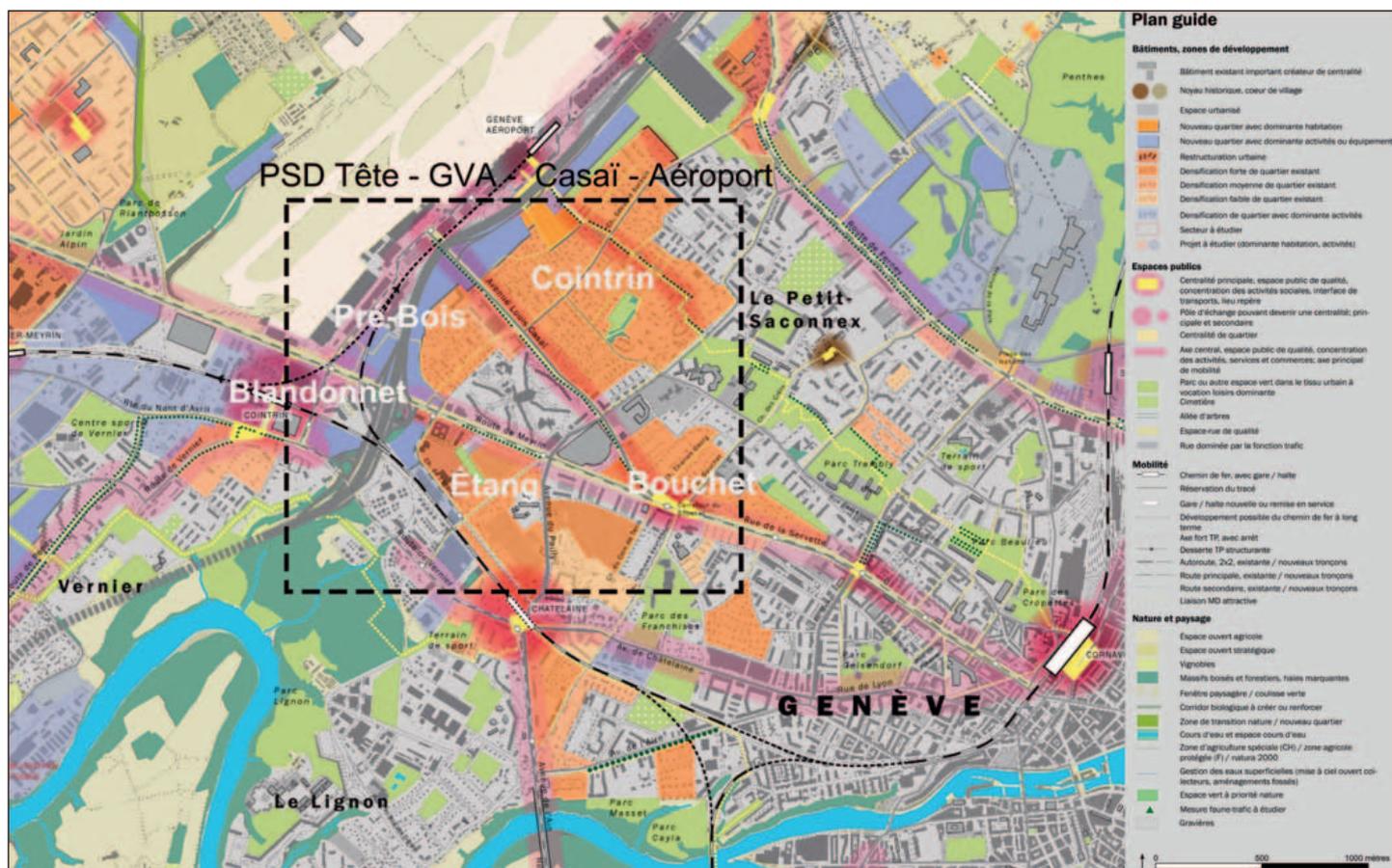
Par son approche **pluridisciplinaire**, le PSD traitera des questions de logements, d'économie, d'équipements, de mobilité, d'environnement; par une approche **dans la durée, il permettra de** décloisonner la réflexion et d'offrir continuité, cohérence et qualité. Un Comité de pilotage et une direction de projet, réunissant canton et communes, assurent la conduite du PSD en s'appuyant sur une « *maîtrise d'œuvre urbaine* » — groupement de professionnels (architectes, urbanistes, ingénieurs, etc.) qui sont mandatés sur une longue période (de 2 à 6 ans) pour produire tout ou partie des études et plans qui conduiront à la mise en œuvre des constructions, parcs,



infrastructures (bus, assainissement, distributions, etc.). Ce décloisonnement devrait réduire la durée des procédures administratives et améliorer la qualité des projets.

Le **projet** de composition urbaine prend forme grâce la confrontation de plusieurs scénarios établis dans le cadre de mandat d'études parallèles (plusieurs équipes formulent en parallèle des propositions à débattre) et devient un instrument de médiation. Le **Plan Guide** rassemble progressivement les points de consensus. Ils sont mis en perspective sur une carte ac-

tualisée en permanence par l'état réel du projet. **La concertation** permet de trouver les solutions adéquates et partagées par un débat enrichissant et constructif. Il s'agit de renouer avec l'apprentissage du développement en bonne intelligence avec l'histoire, la culture, le territoire et la population de Genève. Faute de quoi, le territoire sera asphyxié par le développement qu'il génère mais ne maîtrise pas (lotissements épars sur les territoires voisins, trafic généré, etc.). L'enjeu actuel est de reprendre son destin en main et la démarche PSD offre l'opportunité de relever ce défi.



Extrait du plan Guide du Projet d'agglomération, base du plan directeur cantonal.
Figure les espaces à projeter et tester dans le PSD Tête GVA - Casai - Aéroport. (Image : Etat de Genève)

Le PSD Tête GVA - Casai - Aéroport

Le 25 janvier 2012, le conseiller d'Etat Mark Muller et les représentants des communes de Vernier et de Meyrin, MM. Yvan Rochat et Pierre-Alain Tschudi, invitaient la population meyrinoise et verniolane au lancement du PSD *Tête GVA - Casai - Aéroport* situé à la tête sud-ouest de l'aéroport. Cette présentation publique initie une démarche ambitieuse : sur un secteur de 180 hectares, ce sont quelques 3600 logements et 4800 emplois qui seront créés selon un programme hautement qualitatif. Une première version des projets sera présentée le 20 juin 2012.

Cette présentation publique, la première de la série, a permis d'exprimer la qualité

que l'Etat souhaite insuffler dans tous les projets d'aménagement à l'échelle cantonale, tant en matière de projet que de dialogue.

Fruit d'un partenariat étroit avec les villes de Vernier et de Meyrin, le processus initié à cette occasion doit permettre de répondre aux besoins en logements mais également aux enjeux locaux, tels que l'enrichissement des équipements publics sur un secteur comme Cointrin, le renouvellement urbain des secteurs d'artisanat et d'industrie (secteur de l'Étang, Blandonnet,...), ou encore le renforcement de l'offre en transport public entre Châtelaine et l'aéroport. Il s'agira aussi d'encourager la mobilité douce et les aménagements paysagers sur les axes à créer ou existants, notamment, l'avenue Louis-Ca-

saï, de développer la nature en ville, de relier les espaces verts et naturels (Bois des Frères,...), de favoriser les espaces verts dans les espaces publics à créer. Le projet cherche, en se fondant sur l'identité du lieu, à répondre à un contexte spécifique pour le faire évoluer vers une densité et une qualité plus importantes, réparties de manière équilibrée.

Avec la population et les autorités locales

Cette démarche entend impliquer fortement les acteurs locaux et cantonaux dans le projet de territoire.

Dans les cas, comme celui du PSD *Tête GVA - Casai - Aéroport*, où le processus

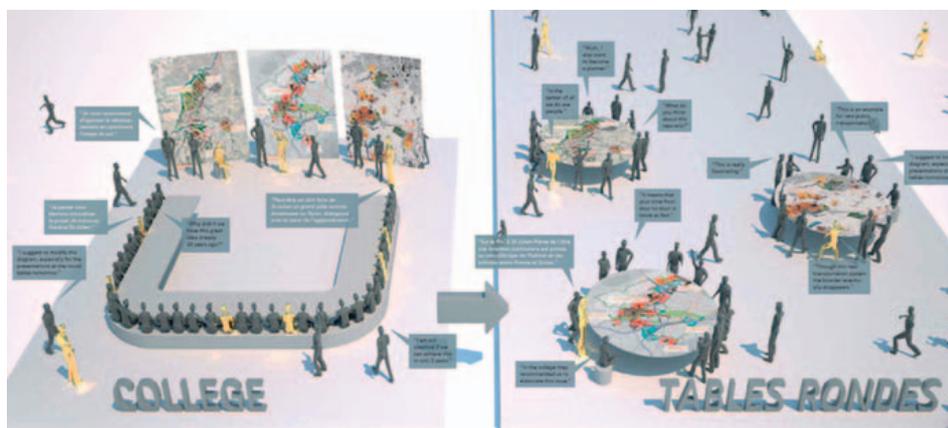
propose d'établir plusieurs scénarios, la démarche PSD débute par la constitution d'un Collège composé d'élus et d'experts faisant office de jury. Ce groupe suit les travaux en commençant par choisir trois équipes pluridisciplinaires à l'issue d'un appel d'offres.

Le programme est constitué des prévisions de croissance des habitants et emplois à l'horizon 2030, des besoins en offre en mobilité et en équipements, des espaces ouverts à qualifier et connecter. Ces données sont issues des études du Projet d'agglomération servant de base au plan directeur cantonal 2030. Les équipes devront tester, vérifier la pertinence et la faisabilité de ces hypothèses dans les différents secteurs du projet (Pré Bois, Cointrin, Bouchet, Etang, Blandonnet).

Ce travail aboutit à un échange entre le Collège et les trois équipes, suivi de tables rondes avec les élus locaux et la société civile (associations cantonales et locales). Chacun a accès à l'information complète sur les trois scénarios. Dans une configuration de tables rondes de 8 à 10 personnes, l'occasion est donnée d'exprimer ses attentes, ses besoins, ses pratiques et finalement, l'opportunité est offerte de vérifier dans quelle mesure les projets proposés répondent ou non à ces attentes.

Le Collège formalise ses recommandations au Comité de pilotage. Un compte-rendu des tables rondes est établi et également transmis au Comité de pilotage. La voix des acteurs concernés se fera entendre de cette manière. Une traçabilité des propositions sera assurée par la direction de projet. Que fait-on des propositions retenues, écartées, décalées ? L'explicitation des choix importe.

Ces éléments (recommandations du Collège et compte-rendu des tables rondes) alimenteront le cahier des charges de la « maîtrise d'œuvre urbaine » qui établira le **Plan Guide**, c'est-à-dire l'image de l'organisation spatiale regroupant les programmes de la mobilité, de l'urbani-



sation et de l'environnement. Il servira de fil conducteur pour donner cohérence à toutes les réalisations qui se succéderont au sein de ce PSD dans les prochaines années.

Durant toutes les étapes, l'alternance entre informations publiques et tables rondes garantira, à chaque échelle, que les propositions soient formulées en cohérence avec le programme cantonal et les attentes locales.

Organiser et rendre visibles les propositions des acteurs

Le renouvellement du partenariat entre le canton de Genève, les communes, les acteurs locaux permet d'ouvrir un champ de négociations prometteur.

Par ces croisements de regards, de paroles, le projet se développe par étapes permettant de faire évoluer les représentations des différents acteurs. L'occasion leur est donnée de se forger leur propre vision, de la confronter à celle des autres, de trouver leur place et d'appréhender les bénéfices qu'ils pourraient obtenir chacun à leur niveau. Cette implication des parties présentes renforce leur volonté de construire un devenir différent, et non plus seulement, un simple prolongement des tendances passées. Cette approche

itérative, inédite face aux processus ordinaires, permet également de débloquer certaines situations par l'introduction de nouveaux discours et conceptions.

Cette maturation des acteurs est d'une grande importance et l'apport des équipes de projets constitue un ingrédient déterminant de la réussite. Par leurs propositions, leurs expériences et les illustrations de réalisation exemplaires sous forme de photographies, de dessins, elles donnent à voir ce que pourrait et devrait être une ville durable du XXI^e siècle.

Les prochaines échéances

Tels sont les premiers jalons de la démarche PSD. Dès le mois de juin 2012, se tiendront les premières tables rondes du PSD *Tête GVA – Casai – Aéroport* sur la base des premiers scénarios. La parole sera donnée aux associations locales et cantonales, ainsi qu'aux conseiller-ères municipaux-les meyrinois-es et verniolan-nes.

L'article du journal de juin sera consacré entre autres, au PSD Les Cherpines. ■

Pour plus d'informations : consultez le site de l'aménagement (www.ge.ch/amenagement) et plus particulièrement les questions http://etat.geneve.ch/dt/amenagement/questions_reponses_pdcn_2030-686-4992-12672.html

A propos du Plan directeur cantonal 2030

Genève, si belle et si fière petite ville, le Plan directeur cantonal 2030 te condamne aux travaux forcés à perpétuité !

Déjà en chantier ouvert depuis des décennies, quel crime as-tu donc commis pour mériter un tel châtement ?

On te dit trop petite – mais tu seras toujours trop petite - quel que soit le traitement qu'on te fait subir. On veut te faire grandir, à tout prix : on fait alors appel aux plus éminents spécialistes qui s'égratignent en contradictions à ton chevet. On t'étire, en longueur, en largeur, en

hauteur et pourtant, on ne gagne rien. Tu demeures trop petite et les remèdes administrés ne font qu'aggraver le mal qui t'est reproché : non seulement tu ne grandis pas mais on t'enlaidit à coup sûr, régulièrement. On élabore des plans, on redessine tes artères, on les élargit pour qu'en définitive, elles se révèlent plus étroites qu'avant ; on remodèle le réseau des transports publics (avec le succès que l'on sait !); on démolit et on reconstruit (malheureusement pas plus beau qu'avant !); on veut la mort de la zone villa puis celle de la zone agricole, pourtant indispensables l'une et l'autre ; on fait la guerre alternativement à l'automobiliste, au cycliste, au piéton ; mais jamais la paix !

Et tout cela pour qu'en fin de compte la qualité de la vie du citoyen soit la grande gagnante de l'opération. Merveilleux mirage !

Ce plan directeur cantonal a heureusement été présenté et soumis à la réflexion dudit citoyen et celui-ci s'est manifesté avec force et conviction en apportant une contribution positive, utile, en vue d'une révision profonde du projet initial. Les édiles de 31 communes sur 45 de notre canton relayant l'avis de leurs administrés refusent l'objet de cette présentation ce qui est significatif !

Genevoises et Genevois, vous démontrez donc votre vive préoccupation et votre souhait légitime de faire savoir à nos autorités qu'elles doivent absolument vous, (nous) considérer en qualité de partenaires lors de l'évolution de cette gigantesque étude.

Je vous encourage très chaleureusement à le faire, ou à continuer de le faire, avec toute votre détermination. ■

Michel Martina
un des membres fondateurs de Pic-Vert.

**Méga-projet immobilier ...
Densification ...
Déclassement ...
Projets stratégiques de développement ...**

Que va devenir notre quartier ?



Les habitants s'engagent dans un processus participatif

L'Etat, par la plume de M^{me} Surchat Vial (lire page précédente) favorise le « croisement de regards et de paroles », le « changement de scène des débats », et une « maturation des acteurs ».

Pour entendre la voix de chacun et s'engager en faveur d'un développement maîtrisé de leur quartier, il existe pour les habitants des structures nouvelles, reconnues, tel le processus participatif.

Explications et règles du jeu
www.quartier-etang.ch



Le financement de vos travaux d'entretien

FINANCEMENT

Saviez-vous que votre bien immobilier a certainement pris de la valeur depuis son acquisition? La rénovation régulière de votre propriété est un élément fondamental pour le maintien de sa valeur, voire pour son appréciation.

Actuellement, en tant que propriétaire, vous bénéficiez de deux éléments favorables pour entreprendre des travaux de rénovation.

- Les taux d'intérêts hypothécaires sont actuellement au plus bas.
- En investissant dans des travaux de rénovation, vous pouvez profiter d'avantages fiscaux non négligeables.

Par exemple, la rénovation des façades et de l'isolation, l'agrandissement du jardin d'hiver, le remplacement d'installations de chauffe-eau, de chauffage ou des sanitaires, peuvent s'avérer opportuns. Rappelez-vous que certains travaux apportent une réelle plus-value à votre bien immobilier. Voici une liste non exhaustive de quelques travaux apportant une réelle plus-value.

Cuisine et salles de bains

Une cuisine luxueuse, sobre et fonctionnelle, ainsi que des salles d'eau, demeurent des éléments incontournables de toute rénovation.

Accroissement de la surface habitable

L'accroissement de la surface habitable par personne est une tendance qui s'impose clairement. Des pièces étroites constituent donc un facteur de dépréciation. Faire ainsi le choix de transformer un appartement de 5½ pièces exigües en un logement de 3½ pièces spacieuses, peut s'avérer judicieux et le rendre plus attractif.

Ensoleillement

En plus de la disposition des pièces, il faut aussi tenir compte de l'ensoleillement et des surfaces à l'extérieur (balcons, terrasses). Autrefois, on construisait de petites terrasses, juste assez grandes pour y faire tenir une table de bistrot et deux chaises.

Aujourd'hui, les exigences pour l'habitat ont totalement changé.

Isolation phonique

De nos jours, on attend d'une maison individuelle qu'elle soit bien isolée contre les bruits extérieurs. Les appartements doivent en plus être bien isolés entre eux. Or, souvent, les maisons construites il y a 20 ans ne protègent pas contre les nuisances sonores.

Chauffage

Le prix de l'énergie ayant plutôt tendance à croître à long terme, il est opportun d'opter pour des solutions efficaces en termes d'isolation thermique et de chauffage. Dans tous les cas, il convient de faire appel à un expert pour établir un état des lieux, car une déperdition de chaleur peut anéantir les effets positifs de l'installation d'une nouvelle pompe à chaleur.

Le contexte actuel des taux

Le choix d'un taux d'intérêt protégé permet de stabiliser le loyer à long terme

Les taux d'intérêts actuels sont parmi les plus bas d'un point de vue historique. Concrètement cela veut dire que le potentiel de baisse des taux d'intérêt hypothécaire est aujourd'hui quasiment épuisé. Par exemple, la limite du zéro sur les obligations de la Confédération a même été franchie à l'été 2011. Les taux d'intérêt devraient ainsi persister à un très bas niveau, cette année encore du moins.

Explication

La courbe des taux subit la pression baissière de la politique monétaire, car le cours de change force la Banque nationale suisse (BNS) à garder son cap expansionniste pour l'heure, de sorte que les taux du marché monétaire devraient continuer à graviter autour de zéro. De plus, si le gardien monétaire se voit poussé dans ses retranchements pour défendre la limite inférieure du taux de change, il n'aura d'autre choix que d'acheter des devises. Du coup, la monnaie de Banque centrale s'en trouverait encore plus dilatée, ce qui accroîtrait en-

core davantage la pression baissière sur les taux d'intérêt. L'éventail tout entier de la courbe des taux profite en outre de la situation du franc suisse comme valeur refuge car, dans le contexte actuel d'incertitude extrême, les investisseurs sont prêts à accepter des taux bas record en échange de cette sécurité. L'extrême accroissement de la monnaie de Banque centrale recèle toutefois un risque d'inflation qui pourrait faire bondir les taux d'intérêt ces prochaines années. Mais, tant que la crise de la dette n'aura pas trouvé d'issue, l'argument de la sécurité primera sur tout souci d'inflation.

Dans ce contexte, profitez d'un financement UBS à des conditions préférentielles particulièrement adaptées à la rénovation immobilière.

Les hypothèques fixes UBS 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.

L'hypothèque Libor UBS reste séduisante pour le client à l'écoute du marché et qui dispose d'une marge de manœuvre financière ou pour des financements transitoires à court terme. 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 de procéder à des amortissements facultatifs tous les trois ou six mois.

Il va de soi que votre conseiller UBS vous exposera volontiers les différentes possibilités qui s'offrent à vous et vous proposera une stratégie adaptée à votre profil.

Nous vous souhaitons à tous de très bonnes rénovations! ■



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

UBS SA, votre partenaire hypothécaire.

Plus de 50 ans
d'histoire d'eau

CONTRE LE TARTRE, LES BOUES ET LA ROUILLE



www.adoucisseur.ch



Détartrage tuyauterie

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

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

Détartrage bouilleurs

Un bouilleur doit être détartré tous les 2 ans.

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

Ebouage chauffage

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

DEVIS GRATUITS ET SANS ENGAGEMENTS - CONTRATS D'ENTRETIEN

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

Retrouvez tous nos services et toutes nos documentations sur www.harba.ch

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



LA LOUPE, SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE Sàrl
Révisions - Fiscalité - Expertises

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

3, place du Cirque - 1204 Genève
Tél. 022 320 58 80 - Fax 022 320 58 84
info@laloupe.ch



Nettoyage général

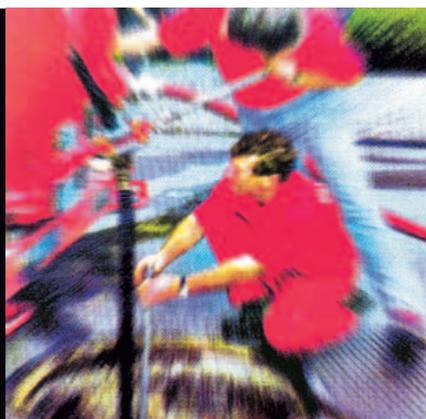
Nettoyage piscines, terrasses

Traitement anti-mousse

Traitement contre guêpes, fourmis, araignées

Travail soigné, devis sans engagement

Tél.: 022 736 99 00
www.francisperriard.ch



**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



Le code civil a été modifié, principales nouveautés

JURIDIQUE

M^e Ferida B. Hinnen
et M^e Michel Schmidt
Avocats

En date du 1^{er} janvier 2012, des modifications du Code Civil (ci-après : CC) en matière de droits réels ainsi qu'une nouvelle ordonnance sur le Registre Foncier sont entrées en vigueur.

Elles sont importantes et pourraient avoir des conséquences sur vos droits de propriété. Ces modifications comportent deux axes principaux, à savoir l'harmonisation du droit et l'introduction de nouveautés, notamment en matière de règles de voisinage, de cédules hypothécaires, d'authentification d'actes, de servitudes, de droits de gage ou de propriété par étages et copropriété.

Ces nouveautés incluent également la suppression de bases légales existantes.

Le présent article n'a pas pour but de lister toutes les modifications législatives en la matière, dont notamment la réorganisation importante du Registre Foncier, mais plutôt de résumer les principales nouveautés qui pourraient vous intéresser.

Nouveau

Droits de gage

Le nouveau droit apporte également un certain nombre de clarifications au sujet de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs et des autres hypothèques légales.

Par exemple, en vertu de l'ancien droit, seuls les artisans et entrepreneurs qui avaient fourni des matériaux et du travail sur un immeuble avaient le droit de requérir l'inscription d'une hypothèque légale en garantie de leur créance.

Le nouveau droit prévoit à présent que les personnes ayant procédé à des travaux de destruction, au montage d'échafaudages ou à la sécurisation d'une excavation peuvent aussi requérir l'inscription d'une telle hypothèque. De plus, le délai de 3 mois après l'achèvement des travaux pour l'inscription d'une telle hypothèque a été prolongé à 4 mois.

Il sied de relever par ailleurs que le nouvel article 836 al. 1 CC précise que les hypothèques légales de droit cantonal ne seront dorénavant constituées qu'à leur inscription au Registre Foncier (et plus automatiquement), lorsque la loi n'accorde au créancier qu'une prétention à l'établissement d'un gage immobilier.

Nouveau

Propriété par étages et copropriété

En matière de propriété par étages, le nouvel article 712e al. 1 CC autorise dorénavant l'indication de toute quote-part ayant un dénominateur commun, en lieu et place des dénominateurs en pour-cent ou pour-mille imposés auparavant.

Qui plus est, le nouvel article 712f al. 3 CC permet aux copropriétaires par étages d'exiger, dans certaines circonstances, la dissolution de la Communauté lorsque l'immeuble se trouve dans un très mauvais état. Le nouvel article 712g al. 4 CC leur permet également de requérir la modification du règlement d'administration et d'utilisation lorsqu'ils sont directement concernés.

Enfin, en matière de copropriété ordinaire, le nouveau droit prévoit à présent qu'une modification du règlement de copropriété peut être décidée à la majorité et non plus à l'unanimité.

Nouveau

Cédule hypothécaire

Une grande innovation du nouveau droit est l'introduction de *cédules hypothécaires dites «cédules de registre» ou cédules dématérialisées*. Ces cédules sont créées par leur simple inscription au Registre Foncier, sans qu'il soit nécessaire d'établir un papier valeur. Ces cédules sont transférables moyennant l'inscription du nouveau créancier au Registre Foncier. Les coûts en seront donc restreints.

Le nouvel article 842 al. 2 CC clarifie par ailleurs la relation entre une créance existante et sa matérialisation par une cédule hypothécaire. L'ancien droit prévoyait en effet une extinction automatique de la créance par novation (amortissement d'une dette existante par une nouvelle dette) et son remplacement par la créance matérialisée dans la cédule, alors que ce nouvel article prévoit dorénavant une coexistence des créances à défaut de convention contraire.



Nouveau

Droit du voisinage

Conformément à l'article 684 ancien CC, tout propriétaire était tenu, dans l'exercice de son droit de propriété, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété de son voisin. Cette interdiction portait en particulier sur les émissions de fumée ou de suie, les émanations incommodes, les bruits ou les trépidations excédant les limites de la tolérance.

Le nouvel article 684 CC reprend ces interdictions en y incluant des considérations qui avaient déjà été reconnues par la jurisprudence ou d'autres de nature écologiques, à l'instar de la pollution de l'air, les mauvaises odeurs, le bruit, les vibrations, les rayonnements ou la privation de lumière ou d'ensoleillement.

Par ailleurs, le législateur a introduit un nouvel article 679a CC précisant qu'un propriétaire subissant une nuisance inévitable et excessive de par l'exploitation licite du fonds de son voisin ne pourra réclamer que des dommages et intérêts à ce dernier et non la cessation de l'atteinte querellée. Cet article pourrait ainsi s'appliquer par exemple aux nuisances qui seraient engendrées par un chantier d'une parcelle voisine dont le propriétaire aurait obtenu les autorisations nécessaires pour les travaux. Aussi, dans pareil cas, les voisins subissant ces atteintes ne pourraient que requérir des dommages et intérêts.

Enfin, dans le cas où un propriétaire inscrit au Registre Foncier serait introuvable (pour cause de déménagement ou autre) les nouveaux articles 666a et 666b CC permettent dorénavant à tout intéressé souhaitant s'adresser à ce propriétaire de saisir le Tribunal afin qu'il ordonne toutes mesures nécessaires. Le Tribunal pourrait ainsi désigner un représentant du propriétaire disparu afin que ce dernier puisse notamment être actionné en justice.

Nouveau

Authentification

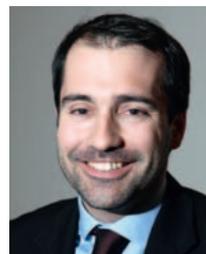
Au demeurant, le nouveau droit impose la forme authentique (par devant notaire) pour tout acte constitutif d'un gage immobilier d'un droit de superficie, ou d'une servitude, quel qu'en soit l'étendue et le contenu.

Comme toujours, la permanence juridique reste à votre entière disposition pour tout complément d'information. ■

Déclaration fiscale 2011

Frais d'entretien du bien immobilier privé et travaux à plus-value

FISCALITÉ



Frédéric Berney, Trésorier et Laure Cordt-Møller

Le printemps, c'est aussi la période de l'année de la déclaration fiscale et nous en profitons pour vous rappeler les principes en vigueur relatifs aux travaux effectués en 2011 sur votre bien immobilier

Pour mémoire, les frais engagés pour l'entretien de votre bien immobilier seront portés en déduction de votre revenu imposable.

<i>Exemple</i>	
Revenu brut de l'activité dépendante	110'000
Revenu brut immobilier (valeur locative)	25'000
Total revenu	135'000
./. Frais d'entretien	- 8'000
Revenu imposable	127'00

Charges et frais d'entretien déductibles

Dans le canton de Genève, une notice très précise (disponible sur notre site internet sous *Formulaires*) fait état des travaux et frais d'entretien déductibles. Pour rappel, les frais d'entretien ne doivent pas

berney associés

expert en fiscalité immobilière

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

genève | lausanne | vouvry | fribourg | lugano

entraîner une augmentation de la valeur du bien immobilier. Dès lors, les charges et frais d'entretien déductibles sont notamment les suivants :

- les frais d'entretien ;
- les travaux entrepris destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement ;
- les primes d'assurances pour le bien immobilier ;
- les frais d'administration par des tiers ;
- l'impôt immobilier complémentaire.

Les frais engagés pour économiser de l'énergie sont déductibles

A titre d'exemple, on peut citer l'isolation extérieure des fenêtres, le remplacement des stores mécaniques par des stores électriques, l'amélioration de l'isolation thermique, le remplacement des appareils ménagers tels que cuisinière, four, frigo et machine à laver la vaisselle et le linge. Les changements d'énergie sont également considérés comme des frais déductibles. Finalement, les frais d'étude et d'honoraires concernant les travaux effectivement exécutés en vue d'économiser l'énergie sont déductibles.

Autres frais déductibles

On citera comme exemples les frais de jardinage indispensables à l'entretien, ainsi que les frais de remplacement de la tondeuse et du taille haies. L'entretien des peintures, le traitement de la moisissure, le remplacement et la réparation des portes et fenêtres. Les autres frais déductibles restent ceux engagés à des fins de rénovation ou d'entretien, en aucun cas les frais déployés pour améliorer et ainsi créer de la plus-value sur le bien immobilier.

Déclaration fiscale

Pour rappel, les frais déductibles pour la période fiscale 2011 seront ceux dont la facture est datée de 2011. La date du paiement importe donc peu. Ainsi, une facture datée du 23 décembre 2011, mais payée au 5 janvier 2012 sera prise en compte dans les frais d'entretien 2011.

A des fins de clarté et pour éviter une demande de renseignement de l'Administration fiscale cantonale, il sera préférable d'établir une liste des frais engagés. Il faudra y mentionner la nature des travaux, le maître d'œuvre, la date ainsi que le montant de la facture.

Travaux de plus-value

Les travaux effectués durant l'année 2011 et créant une plus-value ne seront pas déductibles. Tel serait le cas lors de travaux d'aménagement des combles, augmentant ainsi la surface habitable du bien immobilier, construction d'une véranda, d'un garage, abattement d'un mur pour agrandir une pièce. Ces travaux devront être déclarés au moyen du formulaire de calcul de la valeur locative du bien. Certes, il s'en suivra une augmentation de la valeur locative, cependant, en cas de vente dudit bien, les travaux d'agrandissement ou d'embellissement seront pris en compte dans le calcul déterminant pour l'éventuelle imposition sur la plus-value immobilière.

Traitement fiscal

Il peut arriver que l'Administration fiscale cantonale considère certains frais déclarés non pas comme des frais d'entretien, mais comme à caractère de plus-value. Le service immobilier recalculera donc la valeur locative du bien immobilier concerné. Dès lors, il est indispensable de déclarer soigneusement les travaux effectués et d'anticiper les éventuelles conséquences fiscales. ■



Veillez à payer vos acomptes provisionnels !

L'Administration fiscale cantonale n'accordera pas de délai supplémentaire pour le retour de la déclaration fiscale 2011 si le contribuable ne s'est pas acquitté, au 31 mars 2012, de la totalité de ses acomptes provisionnels 2011. Cette pratique sera reconduite pour les prochaines années fiscales.

Avec la couverture Pic-Vert
tout devient clair



Nos services ne se limitent pas à vos limites



L'assurance en cas de dégâts lors de travaux

ASSURANCE

Dans le vaste sujet des dommages qui peuvent être causés pendant des travaux d'entretien ou de construction, quelles sont les assurances qui entrent en ligne de compte ?

En préambule, il convient de faire la différence entre les petits travaux d'entretien, par exemple : peinture, plomberie, électricité, etc. et les travaux de construction, agrandissement, démolition avec l'intervention de plusieurs corps de métier.

Dans le premier cas de figure (petits travaux d'entretien) en cas de dégâts aux propres biens, c'est l'assurance responsabilité civile de l'entreprise qui a causé le dommage qui est en première ligne. Par contre, si le dégât est consécutif à un incendie ou à un dégât des eaux, même occasionné par l'entreprise, c'est l'assurance bâtiment ou ménage qui doit être sollicitée. Les deux assurances se mettront ensuite d'accord sur la répartition du montant des indemnités. Il est à relever qu'en responsabilité civile, le dommage est remboursé à la valeur vénale et en bâtiment/ménage à la valeur à neuf.

Lors de travaux lourds et importants, les situations suivantes peuvent survenir :

- Dommages à des tiers : lésions corporelles et dégâts matériels aux voisins, visiteurs, etc.

- Dommages aux propres biens : bâtiments, mobilier.

Contre les tiers, il faut prévoir la conclusion d'une assurance responsabilité civile de maître de l'ouvrage. Cette couverture n'est légalement pas obligatoire, mais elle est conseillée d'autant plus que l'assurance responsabilité civile privée prévoit l'exclusion lors de travaux. Bien entendu, l'assurance responsabilité civile de l'entreprise qui a causé le dommage peut aussi être appelée à intervenir.

Pour l'indemnisation voire protection des propres biens, soit bâtiment, terrain, mobilier, plusieurs assurances peuvent intervenir :

- Assurance responsabilité de l'entreprise qui a effectué les travaux
- Assurance responsabilité professionnelle de l'architecte, ou de l'ingénieur responsable du suivi du chantier
- Une assurance « Travaux de construction » pour l'ensemble des travaux conclue par le maître de l'ouvrage (vous-même).

L'assurance des travaux de construction couvre les accidents de construction imprévus (dégâts subis soudainement et pendant la durée de la construction) dont doivent répondre le maître de l'ouvrage, l'architecte, l'ingénieur, l'entrepreneur, un

artisan, un sous-traitant par suite de leur propre faute ou d'une faute commise par des ouvriers ou leurs employés.

Au vu de la complexité des risques à examiner, en cas de travaux, n'hésitez pas à nous contacter, nous ne manquerons pas de vous conseiller judicieusement en fonction de votre situation particulière. ■



info@lemanrisco.com

T 022 338 03 10

L'assurance travaux de construction : une protection générale pour vos projets de construction.

Qu'il s'agisse d'édifier une maison individuelle ou à plusieurs familles, un centre commercial, un immeuble de bureaux, un pont, un tunnel ou un bâtiment industriel, le maître de l'ouvrage est protégé par l'assurance travaux de construction contre les conséquences financières d'un dommage à l'ouvrage et ce depuis le premier coup de pioche jusqu'à la réception définitive de l'ouvrage. L'assurance couvre les dommages suivants survenant pendant la durée du contrat :

- Dommages à l'ouvrage assuré résultant d'accidents de construction imprévus, tels que la détérioration ou la destruction de l'ouvrage par une suite de maladresse, négligence, malveillance ou vandalisme ;
- Pertes causées par le vol d'objets assurés, fixés à l'ouvrage en construction.

En cas de sinistre, sont couverts les frais nécessaires à la remise en l'état existant immédiatement avant l'accident de construction.

Les dommages aux constructions consécutifs à l'incendie, à la foudre, aux explosions, ainsi que ceux résultant d'événements naturels (hautes eaux, inondations, tempête, grêle, avalanche, pression de la neige, éboulement de rochers, chute de pierres et glissement de terrain) peuvent être inclus dans l'assurance si besoin est.

La responsabilité civile du maître de l'ouvrage

En vertu de différentes dispositions légales, le maître de l'ouvrage peut encourir une responsabilité pour cause de

- Mort, blessures ou autres atteintes à la santé de personnes,
- Destruction, endommagement ou perte de choses.

Les articles 679 et suivants du Code civil (responsabilité pour avoir outrepassé les droits du propriétaire) mettent cette responsabilité en évidence. D'après ces dispositions, le maître de l'ouvrage encourt une responsabilité causale, c'est-à-dire qu'il est tenu de réparer le dommage causé même s'il n'y a aucune faute de sa part. Les possibilités légales de recours contre l'architecte, l'ingénieur, les entrepreneurs et les artisans diminuent certes quelque peu le risque assumé par le maître de l'ouvrage, mais ne l'excluent pas, car il doit prouver la faute commise.



L'énergie au cœur de nos habitations

ARCHITECTE/ENERGIE

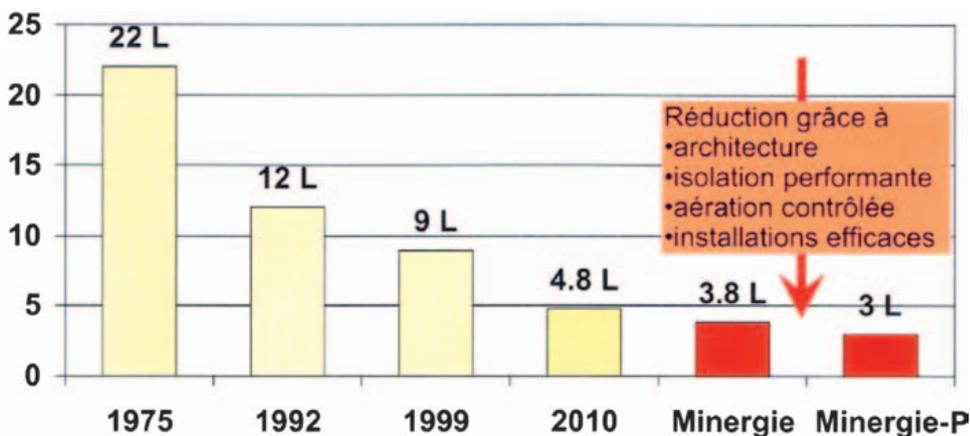


Alain Després
Ingénieur dipl. EPF
www.despres.ch

La plupart des experts sont d'accord sur le fait que nous aurions consommé en 2010 la moitié des réserves d'énergie fossiles de notre planète. Notre consommation d'aujourd'hui étant très supérieure à celle de l'ère industrielle du début du 20^{ème} siècle, il est fort probable que nous mettrons moins d'un siècle pour consommer la moitié restante. Donc la question n'est pas de savoir si nous aurons une pénurie d'énergie fossile et ses conséquences inévitables sur les prix, mais tout simplement quand !

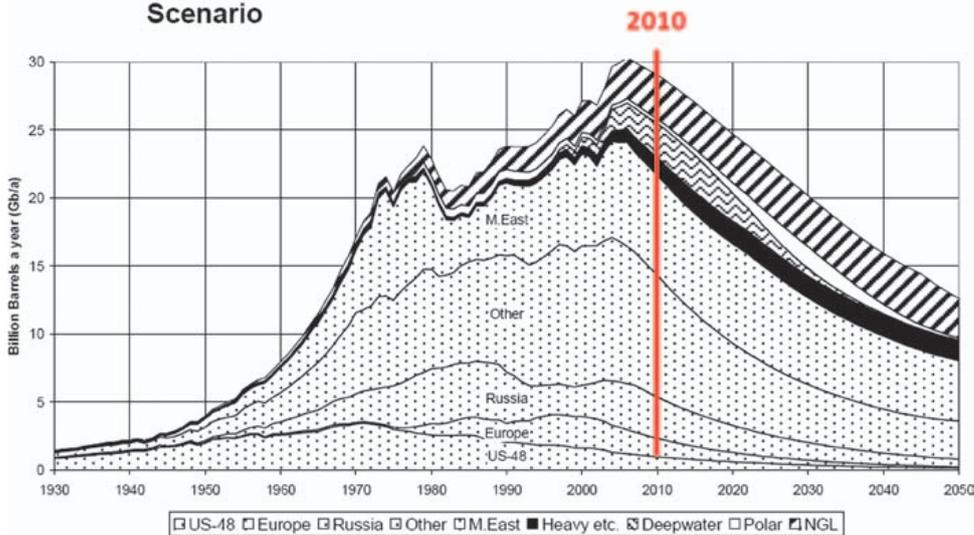
Consommations moyennes

En termes de consommation pour le chauffage, la classification des édifices se fait en MJ/m² a soit une quantité d'énergie consommée par m² chauffé par an. Il est plus simple de parler en litre équivalent mazout. Le tableau suivant montre les consommations moyennes suivant l'année de construction d'édifices n'ayant pas subi de rénovation énergétique.



On constate immédiatement que la plupart des immeubles de notre ville se trouvent entre 20 et 30 litres équivalent pétrole soit environ dix fois plus qu'une maison Minergie. Il est donc primordial de baisser cette consommation et d'assainir ces passoires énergétiques avant de commencer à envisager le remplacement de la production de chaleur avec des énergies fossiles par des énergies renouvelables.

OIL AND GAS LIQUIDS Scenario



(Source : ASSOCIATION POUR L'ETUDE DU PIC DU PETROLE ET DU GAZ)

Loi sur l'énergie

A Genève nous avons déjà réagi en donnant à l'Etat, en votant la nouvelle loi sur l'énergie en mars 2010, le mandat de prendre des mesures efficaces parmi lesquelles l'introduction d'un standard de haute performance énergétique HPE pour les constructions neuves (estimation 3 litres équivalent mazout) et l'obligation de poser des panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire ECS lors de chaque rénovation de toiture. (Voir site du ScanE <http://etat.geneve.ch/dt/energie/accueil.html> et consultez notre journal de décembre 2010 consacré au sujet et les FAQ de notre site Internet www.pic-vert.ch)

Permanence Architecte /Energie

La permanence architecte de l'association Pic-Vert vous renseigne aussi gratuitement sur tous les aspects liés à l'énergie du bâtiment, neuf ou rénovation, solutions d'isolation, coûts des travaux, subventions disponibles, autorisations de construire, panneaux solaires, thermographie, etc. **N'hésitez plus et prenez contact avec nous (coordonnées en page 3)!**



Genève double la mise

Afin d'inciter les propriétaires à engager des investissements énergétiques, la Confédération a mis en place un programme de subventions par le biais du «Programme bâtiment», l'Etat de Genève y va aussi de sa poche en doublant la mise. On peut donc aujourd'hui compter sur une prise en charge d'environ un tiers du coût des travaux visant un assainissement énergétique des éléments de l'enveloppe du bâtiment, soit toiture, façades et fenêtres et dans une moindre mesure les planchers des combles et du rez.

Valorisation de votre patrimoine

L'étiquette énergétique est aujourd'hui un élément important de la valorisation d'un

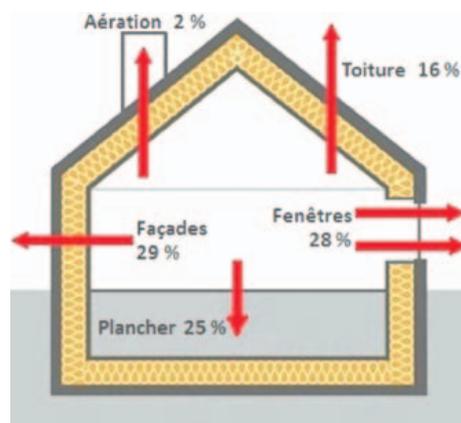
bien immobilier; qui, aujourd'hui, voudra acheter un bien sans pouvoir:

- positionner la performance énergétique du bâtiment par rapport aux exigences de la loi.
- identifier et quantifier les travaux d'assainissement énergétique nécessaires, pour quels coûts et pour quelles économies attendues de combustible.

Votre Bâtiment au scanner !

L'audit énergétique est une étape primordiale dans le processus d'assainissement de votre bâtiment. Tous les éléments de l'enveloppe sont examinés en détail. Le bilan thermique global quantifie tous les apports et déperditions de chaleur, et met en évidence les éléments

les plus énergivores. Le rapport propose des solutions techniques d'isolation ou d'assainissement ainsi qu'un bilan thermique après travaux et un calcul des économies d'énergie attendues. Les frais d'audit énergétique ne représentent souvent qu'un pourcent des frais des travaux engagés, mais permettent d'être sûr d'investir à bon escient. ■



Publicité

ÊTRE SIG VITALE VERT C'EST AGIR POUR L'ÉNERGIE SOLAIRE À GENÈVE.

Maria et Dino Soldatos
avec leur fille Eleni Hongmei,
SIG Vitale Vert comme déjà
près de 50'000 Genevois.



Flashez ce code
et découvrez
leur interview



www.sig-ge.ch



Une énergie propre à chacun



Assemblée des délégués

Le 13 mars 2012, Pic-Vert a tenu son assemblée des délégués en présence des délégués d'une vingtaine d'associations partenaires. Les grandes options de 2012 ont été abordées à la lumière (ou plutôt à l'ombre du plan directeur cantonal). Les comptes 2011 et budget 2012 ont été adoptés. L'échange était utile et très convivial. Le prochain rendez-vous est fixé à l'automne mais nous nous croiserons certainement à l'assemblée générale du 26 avril !



Pic-Vert dans ses nouveaux locaux

Le 20 mars nous avons emménagé dans nos nouveaux locaux sis dans un endroit beaucoup plus approprié à notre activité. Une belle maison, près d'une rivière et entourée de verdure à Grange-Collomb. Bien que les permanences soient téléphoniques, une petite visite est toujours possible, il suffit de vous annoncer et ce sera avec plaisir que nous partagerons un café avec vous.



A l'heure de la rédaction de cet article, notre nouveau nid était loin d'être présentable, il le sera pour le numéro du mois de juin. En attendant, il faudra vous contenter d'une belle image de déménagement !

Rénovation/Décoration

Une ancienne grange à transformer, une maison à agrandir, une cuisine à moderniser. Des travaux à entreprendre souvent par nécessité mais aussi par désir de voir survivre un beau bâtiment ou d'améliorer son quotidien. Dorénavant, chaque numéro de Pic-Vert proposera un exemple, synonyme d'une aventure pour son propriétaire.

Vos réussites nous intéressent, n'hésitez pas à prendre contact avec nous !

De retour de l'étranger, couple de jeunes retraités suisses, cherche terrain d'env. 500 m² pour y construire leur dernier nid.

Adresse :
M. et M^{me} Godet
7E route du Coteau - 1287 Laconnex



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

☎ 022 810 33 20

Adhésion

Formulaire d'adhésion à renvoyer

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

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

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

Nom _____ Prénom _____

Profession _____ Nationalité _____

E-mail _____ Année de naissance _____

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

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

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

Rue _____ No _____

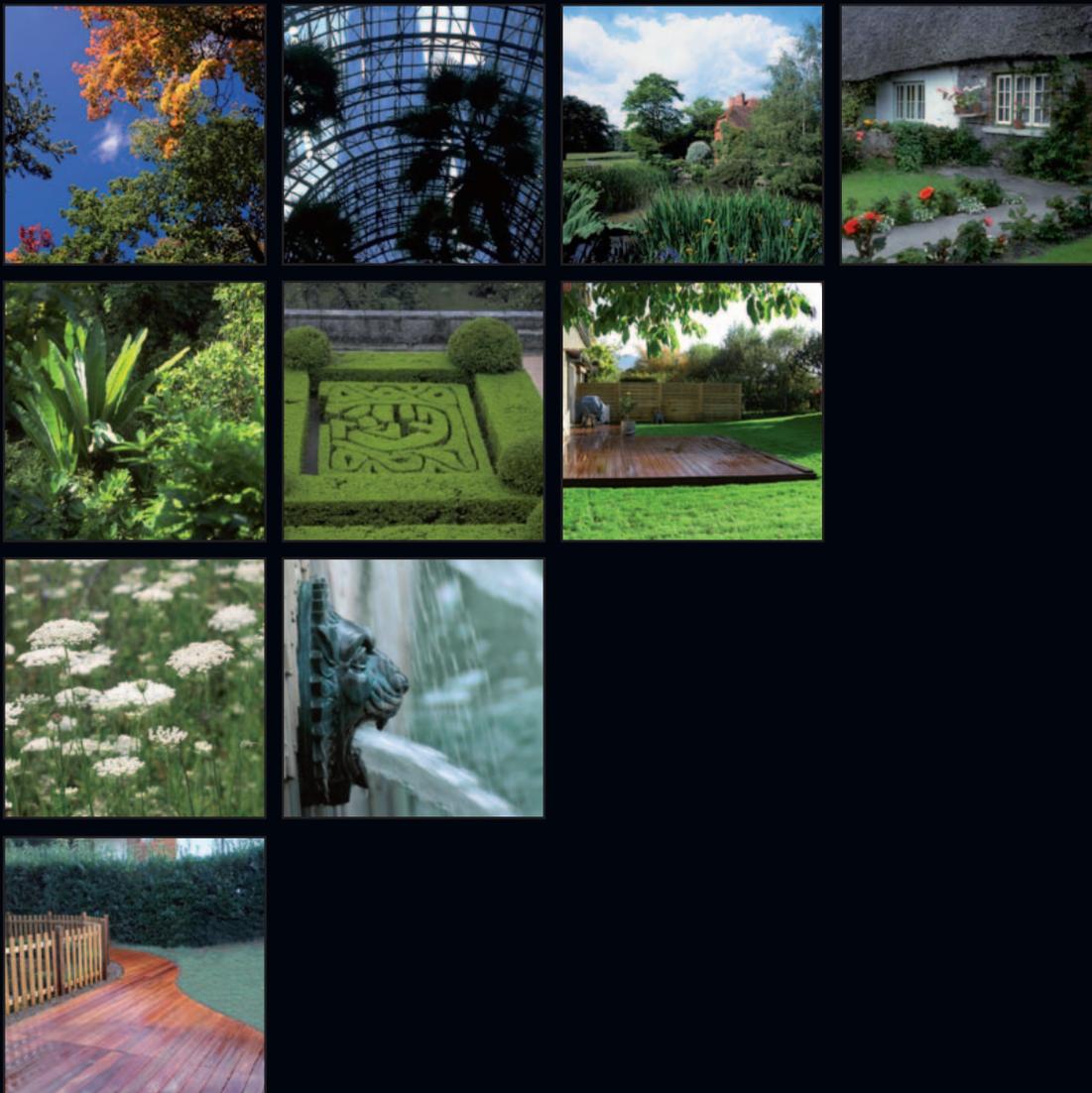
No postal _____ Localité _____

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

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

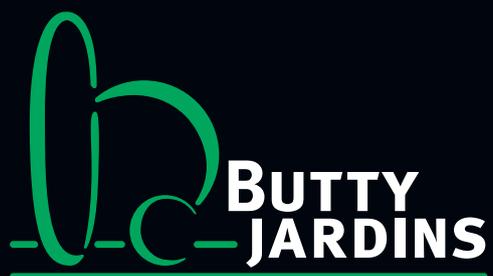
Date _____ Signature _____

Comment avez-vous découvert Pic-Vert ? _____



VOTRE EDEN MÉRITE UN SPÉCIALISTE

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



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

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