



No 88 - Mars 2010

**JAB** 

1211 Genève 26

## Plus de 50 ans d'histoire d'eau



LES BOUES ET LA ROUILLE





#### Détartrage tuyauterie Détartrage bouilleurs

Débits faibles, eau dure, température d'eau eau

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



Un bouilleur doit être La formation des boues détartré tous les 2 ans.

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



#### **Ebouage chauffage**

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



### mauvaises odeurs refoulements

mage, vidange, curage, entretien

vidange et bâtiment sa

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

## L'énergie c'est la vie!

**AVIA DISTRIBUTION SA** 1211 Genève, tél. 022 827 44 66



**CHAUFFER AU MAZOUT** 

L'Energie à visage humain, dans votre région!



#### **IMPRESSUM**

#### PIC-VERT

Christian Gottschall, Président Michel Gutknecht, Vice-président Christina Meissner, Secrétaire générale

#### COMITÉ

M° Pierre Banna, Commission juridique Frédéric Berney, Trésorerie

Charles Denogent, Représentant des délégués et associations

Jean-François Girardet

Guy Girod, Commission aménagement

Alexis Hyde

Guy Mettan

Jean-Claude Michellod, Commission assurances

Christophe Ogi, Permanence architecture

Patrick Tritten, Commission fiscale

René Volery, Administration

Pic-Vert, le journal de l'Association paraît 4 fois par an.

Isabelle Fortin, Rédactrice

SRO-Kundig SA, Châtelaine, Impression

Pragmatic SA, Publicité

Avenue de Saint-Paul 9, 1223 Cologny/GE Tél 022 736 68 06 - Fax 022 786 04 23

#### PIC-VERT

Magazine de l'Association de propriétaires de villas du Canton de Genève au service de la protection de la qualité de vie et de l'environnement. Indépendante et sans but lucratif. Case postale 1201 - 1211 Genève 26 Tél 022 810 33 23 Fax 022 810 33 21 Pour les permanences (voir horaires ci-contre)

Photo de couverture ©Jacquet SA



Visitez notre site internet www.pic-vert.ch

Notre magazine est imprimé sur un papier respectueux de l'environnement, dont la fabrication repose sur le principe de la gestion durable des forêts.



### **SOMMAIRE**

# La nouvelle organisation de Pic-Vert ACTUALITÉ Agir pour la biodiversité La Charte des Jardins Les aménagements naturels DOSSIERS ET INFORMATIONS Les honoraires d'architectes (2º partie) La page des associations – Association Point-du-Jour La plume est à vous – Le canton veut faire

PIC-VERT, LE PRINTEMPS DU RENOUVEAU

# JURIDIQUE 30 FISCAL 30 ARCHITECTE 31

ADHÉSION ET PROMOTIONS

passer Cointrin-Ouest du vert au gris...

**ECHOS DES PERMANENCES:** 

#### PERMANENCE ARCHITECTURE

Lundi de 16h à 18h Tél 022 300 16 61 Fax 022 810 33 21

Tous conseils d'architecte pour vos villas, gratuits durant la permanence. Mandats extérieurs, sur place, expertises à tarif privilégiés. Voir le site Pic-Vert sous «Permanences» concernant les conditions.

#### PERMANENCE JURIDIQUE/FISCALE

Mercredi et jeudi de 16h à 18h Tél 022 810 33 23 Fax 022 810 33 21 Répond à vos questions juridiques et sur les hypothèques. Le cas échéant, vous conseille sur les démarches à entreprendre.

#### **SECRÉTARIAT**

26

28

Mardi de 14h à 16h Tél 022 810 33 23 Fax 022 810 33 21 Résout les problèmes administratifs des membres.

Préparez votre question, faxez-la si nécessaire (1 page maximum). Limitez votre entretien à 10 minutes. D'autres membres essayent d'atteindre ce numéro.

#### PERMANENCE ASSURANCES

Jeudi de 10h à 12h Tél 022 300 16 61

Fax 022 810 33 21 Email: yann.simeth@axa.ch

Cette permanence est ouverte aux membres et à ceux qui ont des assurances autres que celles proposées par Pic-Vert.

Hors permanence:

AXA-Winterthur, Agence Des Gouttes SA, Genève, agent exclusif de contrat d'assurance Pic-Vert.

Tél 022 737 19 07 - Fax 022 737 19 20

PERMANENCES TÉLÉPHONIQUES: SI NOS LIGNES SONT OCCUPÉES, LAISSEZ UN MESSAGE SUR LE RÉPONDEUR OU ENVOYEZ UN FAX, VOUS SEREZ MIEUX SERVIS.





### Installations et études sanitaires Service d'entretien Dépannage

#### Maîtrise fédérale

Concessionnaire S.I.G. - EAU - GAZ

Tél. 022 782 12 27

Rue Virginio-Malnati 7 - 1217 Meyrin E-mail: georgesrosse@bluewin.ch

# POLYTEC 5.A.





Plus de 40 ans d'expérience à votre service

### **DÉSINSECTISATION**

DESTRUCTION
DÉRATISATION
DÉSINFECTION
DÉPIGEONNAGE
DEVIS GRATUITS

Blattes – Cafards – Fourmis – Araignées Mites – Moucherons, etc. Nids de guêpes – Frelons, etc. Rats – Souris – Mulots, etc. Containers – Dévaloirs

Pics, Fils tendus et Filets

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

Tél. 022 311 03 22

Fax 022 311 04 20 Site: www.polytecsa.ch E-mail: info@polytecsa.ch



- Pose de verres isolants
- MenuiserieJean Simond

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





Stalder&Bullinger S.A

55 av.de la Praille
1227 Carouge
tel: 022.342.30.20
www.stalderbullinger.ch

portails, vitrages anti-effractions, grilles fer forgé, balustrades, portes blindées, fermeture Lumon, réparation, soudure



### Economiser des impôts.

Grâce à une solution de prévoyance signée AXA Winterthur.

Des Gouttes & Cie SA Route de Chêne 5, 1207 Genève Téléphone 022 737 19 19, fax 022 737 19 20 desgouttes@bluewin.ch



### PIC-VERT, LE PRINTEMPS DU RENOUVEAU



### Membres du comité



Secrétariat Général Christina MEISSNER



Vice-Présidence Michel GUTKNECHT



Me Pierre BANNA



Frédéric BERNEY



Charles DENOGENT



Jean-François GIRARDET



Guy GIROD



Alexis HYDE



**Guy METTAN** 



Jean-Claude MICHELLOD



Christophe OGI



Patrick TRITTEN



René VOLERY



# La nouvelle organisation de Pic-Vert

Le 9 mars 2010, l'assemblée des délégués a approuvé la composition du nouveau comité qui se met en place dès le 1<sup>er</sup> avril 2010 pour mieux servir ses membres et la qualité de vie à Genève.

### A votre service! Permanences gratuites pour les membres



Conseils juridiques et fiscaux Françoise HIRT Juriste Mercredi et Jeudi de 16H00 à 18H00 Tél. 022,810 33 23



Administration
Bruna BIELLA BIANCHI
Administration/Comptabilité
Mardi de 14H00 à 16H00
Tël. 022 810 33 23



Yann SIMETH

Jeudi de 10H00 à 12H00
Tél. 022 300 16 61



Conseils d'architectes Christophe OGI *Architecte* Lundi de 16H00 à 18H00 Tél. 022 300 16 61

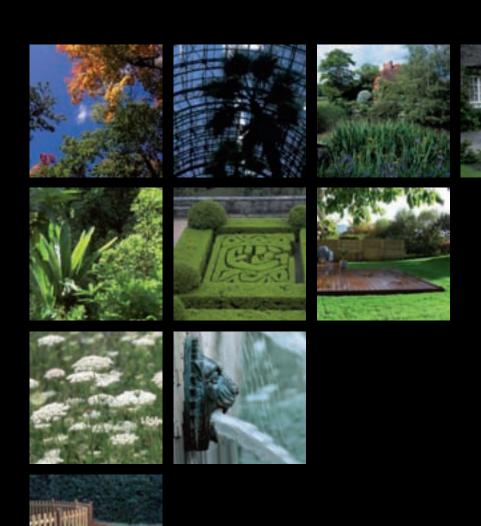
### A VOS AGENDAS!

Notre prochaine assemblée générale aura lieu, le

Lundi 26 avril 2010 à 20h00 à Uni Mail

Nous aurons le plaisir de recevoir le Conseiller d'Etat Mark Muller, qui nous parlera de sa vision de l'aménagement du territoire.

Venez nombreux!



### VOTRE EDEN MÉRITE UN SPÉCIALISTE

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



Ch. de Sales 10 • 1214 Vernier T. 022 341 38 41 • F. 022 341 45 10 buttyjardins@bluemail.ch • www.buttyjardins.ch L'idée qui change la vie... une belle terrasse en bois.



Demandez-nous une offre!

### AGIR POUR LA BIODIVERSITÉ





Agir pour la biodiversité est l'affaire de tous et plus particulièrement de ceux qui possèdent un jardin.

Pour peu qu'on lui laisse une peu de place et que l'entretien ne soit pas trop intensif, la nature s'invitera volontiers dans votre jardin. Et que serait un jardin sans le gazouillis des oiseaux au printemps, les visites vespérales du hérisson, la valse estivale des papillons. Vous pourriez sans doute vous passer de toutes les bestioles rampantes et gluantes. Pourtant ce sont elles qui nourrissent celles que vous aimez tant et qui devraient être appréciées aussi pour leur rôle d'auxiliaire essentiel. Avec un peu de patience, et grâce à leur aide, vous économiserez en pesticides et y gagnerez sans doute aussi en santé. Haie vive, prairie fleurie, tas de pierres ou plan d'eau, un aménagement naturel n'a pas forcément besoin de beaucoup de place et peut aussi être esthétique. Si l'imagination vous manque, n'hésitez pas à faire appel au spécialiste. Nous avons laissé la plume à l'entreprise Jacquet SA car ses efforts en faveur de la biodiversité lui valent d'être le seul dans sa catégorie à être certifié par la Fondation Nature&Economie.

Même le plus petit des jardins peut devenir un relais, un refuge pour la faune et la flore sauvages qui en ont bien besoin, les listes rouges des espèces en voie de disparition ne cessent de s'allonger.

Alors qu'à Genève les projets de déclassement de zones villas n'ont jamais été aussi nombreux, il est urgent pour les propriétaires de montrer par une attitude responsable que leur coin de terre contribue véritablement à la sauvegarde de la biodiversité s'ils ne souhaitent pas disparaître à leur tour...

Christina Meissner

Le Pic-Vert est fidèle à son lieu de naissance et au site de nidification, le plus souvent une ancienne cavité creusée dans un vieil arbre. Arborisation claire entrecoupée de surfaces en herbe lui conviennent à merveille. A Genève, ce sont dans les anciennes zones villas que l'on trouve les plus fortes densités de Pic-Vert. Ce n'est pas par hasard que notre association l'a choisi comme emblème, nos destins sont liés plus que jamais en cette année 2010.





### LA CHARTE DES JARDINS

### POUR LA BIODIVERSITÉ



### Un jardin trop bien entretenu est un désert de biodiversité

Un jardin est un écosystème avec des interactions étroites entre les plantes et les animaux indigènes. La lutte acharnée contre chaque «mauvaise herbe» ou insecte se traduit souvent par l'apparition de ravageurs et des maladies qui sont ellesmêmes traitées avec divers produits biocides dégradant encore la situation. De même, un entretien répété et visant le «propre en ordre» jusqu'au moindre recoin empêche toute implantation de fleurs sauvages ou d'insectes colorés par manque de refuge ou de nourriture.

Une solution pour allier une esthétique parfaite et un peu de biodiversité: le jardin multiple avec le gazon entretenu si cher à tout jardinier, mais aussi un coin fleuri laissé un minimum à l'état sauvage et qui comporte des plantes indigènes servant d'habitat aux auxiliaires et à de nombreuses autres espèces.

Ainsi, laisser des petites sections de jardin délaissées ne signifie pas une faiblesse ou un manque de soin du propriétaire, mais bien plus une clairvoyance et le courage de participer à un effort collectif pour un bénéfice local.

### Les bonnes pratiques pour un jardin riche en biodiversité

Mettre les jardins en réseau, laisser pousser un coin de jardin en prairie, planter des arbustes indigènes, éliminer les néophytes, aménager un tas de branches, de feuilles ou de pierres sont quelques-unes de bonnes pratiques proposées par la Charte. Pour le jardinier, l'intérêt est multiple: Les jardins naturels en réseau présentent un grand intérêt pour la petite faune comme le hérisson. En effet, un animal doit pouvoir se déplacer parmi les jardins afin de trouver sa nourriture, de l'eau, un habitat, un partenaire. Il évite aussi ainsi de traverser les routes où les véhicules causent chaque année la mort de beaucoup d'animaux. À titre d'exemple,



le domaine vital d'un hérisson peut atteindre plus de 4 hectares (40'000 m²). Comme peu de jardins offrent encore une telle surface, il est important pour les animaux de pouvoir se déplacer librement d'un jardin à l'autre sans risque.

limiter les dépenses, économiser l'énergie, l'eau et les produits chimiques, laisser les équilibres naturels se développer et participer à la préservation de la biodiversité.

### La Charte des Jardins pour donner l'exemple

La Charte des Jardins est un engagement moral à appliquer sur son terrain des pratiques d'entretien respectant la faune et la flore indigènes. Les conseils de mise en œuvre sont peu contraignants et permettent de maintenir les richesses naturelles qui font le charme et la valeur d'un lieu.



### Retrouvez la Charte des Jardins sur le site

www.charte-des-jardins.ch
En plus de l'adhésion à la Charte en ligne, le site Internet propose la commande de l'emblème, un mélange de prairie fleurie «100% genevois», la cartographie sommaire des participants par commune et la liste des pépinières partenaires vendant des plantes indigènes et plus de 500 conseils pratiques, présentés de manière interactive, pour économiser l'énergie, préserver votre cadre de vie, et ménager les ressources naturelles et la biodiversité.

L'Association des Intérêts de Conches est à l'origine de la Charte adoptée ensuite par de nombreux habitants à Onex, Avusy, Jussy, Vernier avec le soutien des autorités communales et cantonales.

L'emblème de la Charte des Jardins représente un hérisson, une mésange et une fleur sauvage. Il se fixe à l'entrée d'une propriété afin de montrer son engagement pour la nature et de promouvoir la démarche en suscitant la curiosité des passants.

# «QU'EST-CE QUI GARANTIT MON APPROVISIONNEMENT EN CHAUFFAGE?»



Il peut aussi être stocké en Suisse pendant

des années, dans des entrepôts commerciaux et des réserves obligatoires. Et vous pouvez même choisir votre fournisseur.

Ce n'est pas le cas avec le gaz naturel ou

**CHAUFFER AU MAZOUT** 

www.mazout.ch

# LIEU UNIQUE À GENÈVE

MEUBLES D'OCCASIONS ÉTAT de NEUF, mobilier d'appartements et de bureaux

Ce que vous cherchez, nous l'avons et c'est aussi la solution pour vendre vos meubles et objets

Fermé le lundi 39, rue Peillonnex Parking à proximité



1225 Chêne-Bourg **Tél. 022 349 03 26** 





### **∧**telier **∀**ert

bureau d'études ■ jardins ■ plantes vertes hydroculture ■ aménagement

Atelier Vert ■ 1236 Cartigny ■ T 022 756 28 93 ■ F 022 756 31 11 ■ ateliervert.ch

# Boschung & Fils



JARDINIERS-PAYSAGISTES Sàrl CRÉATION • ENTRETIEN • ÉLAGAGE ARROSAGE AUTOMATIQUE

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

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

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

ericboschung@bluewin.ch



L'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 73117 21
Berne tél. +41 (0)31 333 04 34
info@interprotection.ch
www.interprotection.ch



### LES AMÉNAGEMENTS NATURELS

### Un réseau de jardins privés : La Maille Verte

Espèces menacées, paysages atteints, réchauffement climatique, tous les jours des cris d'alarmes nous rappellent que la biodiversité de la planète est en danger. Cependant, nous pouvons tous faire des gestes forts à notre échelle pour combattre cette situation. Même les jardins en ville peuvent jouer le rôle de «passerelles naturelles» rendant les zones urbanisées plus accessibles à la flore et à la faune locales. Grâce au savoirfaire de ses paysagistes, Jacquet peut aider votre jardin à rejoindre les réseaux écologiques proches. C'est le but du projet «Maille Verte» destiné à installer des aménagements naturels de qualité de toute taille, et à mettre en place une gestion extensive des espaces verts chez les clients existants et futurs.

L'entreprise Jacquet est née avec le XX<sup>e</sup> siècle, en 1907. Durant quatre

générations et plus de cent ans d'activités, l'entreprise familiale a évolué fidèlement à ses valeurs et sa culture d'entreprise: créativité, innovation, exigence, dynamisme, et respect de l'environnement.

Sa mission est de répondre aux exigences de ses clients, par des idées créatives et des compétences techniques abouties, mais aussi par la proposition de concepts innovants et diversifiés.

Attentive au domaine de l'écologie depuis les années 80, elle développe une politique de respect de l'environnement au cœur de tous ses secteurs:

- Suppression des pesticides, engrais et herbicides en 1982 dans les pépinières
- Création des premières baignades naturelles
- Lancement et étude des premières techniques de toitures végétalisées
- Recyclage des déchets verts et gestion de stations de compostage

- Développement de revêtements perméables pour les collectivités publiques
- Élaboration et réalisation de concepts novateurs pour la gestion des eaux pluviales

Aujourd'hui, pour poursuivre son développement environnemental, l'entreprise met en place un département dédié aux aménagements naturels. Du placement d'un nichoir jusqu'à l'installation d'une baignade naturelle, le choix et l'importance de ces installations sont vastes. Ces éléments du jardin qui prennent en compte la nature sont beaux, durables et faciles à entretenir. Voici, à travers les exemples suivants, quelques possibilités qui pourraient être réalisées chez vous.

### Haie indigène

Nourrir, abriter, maintenir la biodiversité, les rôles des plantes indigènes dans la nature sont nombreux. Ces plantes ont évolué en même temps que d'autres espèces et c'est pour cette raison qu'elles sont importantes: les liens tissés entre les animaux et ces plantes au niveau local font que tous peuvent y vivre en harmonie. De nos jours, ces végétaux sont rares dans les jardins alors qu'ils poussent mieux que les variétés horticoles, car mieux adaptés à notre climat et notre sol.

Jacquet installe les haies naturelles et les arbres indigènes en veillant à ce que le mélange de plantes proposé fleurisse au printemps et donne de la couleur en automne. La vitesse de reprise et la facilité d'entretien sont deux des avantages importants liés à ce type de végétaux. En général, une bonne exposition est requise, même s'il existe des plantes d'ombre (p. ex. buis ou houx) ou mi-ombre (p. ex. if ou troène).

Le prix d'une haie indigène dépend de la taille de la plante et du sol (besoin d'amendements ou de décapage), mais, comme prix indicatif, une petite plante nécessitant plusieurs années pour se développer coûtera dès 5 Fr. et sa plantation dès 10 Fr. Jacquet propose aussi dans sa pépinière à Bourdigny des plantes indigènes au détail.



### LES AMÉNAGEMENTS NATURELS

### Prairie fleurie indigène

Les prairies fleuries deviennent à la mode aujourd'hui. Mais, il faut un vrai savoir-faire pour s'assurer qu'elles restent belles pour longtemps. La préparation du sol, le choix de graines genevoises et la mise en place sont trois des paramètres à prendre en compte. Et les résultats sont magnifiques: des fleurs et des papillons à profusion.

L'installation d'une prairie très florifère nécessite un sol pauvre en nutriments. Or le sol riche à Genève, favorise la production des graminées et offre une image de prairie champêtre non désagréable, mais différente de celle des prairies de montagne. Lors d'une nouvelle construction, la couche de bonne terre est déca-

pée. La sous-couche apparente est pauvre et il devient alors possible d'installer une «vraie» prairie fleurie pour un coût relativement bas (environ 5 Fr./m² hors terrassement). Mais pour un jardin existant, à Genève, une prairie fleurie «champêtre» est conseillée.



### Toiture végétalisée

Grands espaces ouverts à l'abri des prédateurs, les toitures végétalisées, dites extensives, offrent de belles surfaces de substitution pour la biodiversité. Mais les avantages ne s'arrêtent pas là: de par leur



capacité à retenir l'eau, elles empêchent la surcharge en nutriments des cours d'eau. L'eau, ainsi stockée, sert ensuite à refroidir les bâtiments par évaporation en été. Enfin, la couverture végétale assure

une protection supplémentaire qui prolonge la vie de la toiture. Pour les toitures végétalisées intensives, où la couche de substrat peut supporter des plantes plus importantes, un vrai lieu de vie peut se dessiner.

En fonction de l'épaisseur de la couche du substrat et de la portance du bâtiment, les plantes à installer peuvent varier des simples couvre-sols nécessitant très peu d'entretien jusqu'à des vérita-

bles arbres. Pour les grandes jardinières de balcon, les mêmes contraintes s'appliquent. Le poids d'un bac rempli de terre, plantes et eau devient rapidement très important. C'est pourquoi il est préférable d'installer un substrat élaboré plus stable et moins lourd. Toutefois, de telles structures ne doivent pas être installées par les non initiés. Pour des raisons de protection de l'étanchéité et de portance admissible du bâtiment, il est hautement conseillé de laisser ces travaux aux professionnels. Une extensive coûte dès toiture 30 Fr./m<sup>2</sup> et dès 60 Fr. /m<sup>2</sup> si une sous-structure est nécessaire (lé anti racine, etc.).

#### **Nichoirs**

L'avifaune est un bon indicateur de la santé d'un jardin. À cause de la rareté des cavités naturelles, nombre d'oiseaux peinent à s'installer près des habitations. Pourtant, moyennant l'installation de nichoirs, d'arbustes fruitiers (au lieu des mangeoires) et d'une place pour s'abreuver, nous pouvons à nouveau les inviter à animer nos jardins.

Avec ses équipes de grimpeurs-élagueurs, Jacquet est bien équipée pour placer des nichoirs en hauteur à l'abri des prédateurs. Installé sur un arbre sur deux, un nichoir de haute qualité, construit en béton de bois, dure des années et coûte moins d'une centaine de francs avec son installation. L'entretien se fait une fois par an: un raclage et rinçage préparent l'abri pour la prochaine saison.



### Biotope Baignade naturelle

Petit étang, fontaine ou baignade naturelle, c'est la qualité et la quantité d'eau qui détermineront les espèces et notamment les insectes qui s'y installeront. En effet, leur mode de vie et de reproduction sont dépendants de cette ressource. En même temps, une fois l'écosystème installé, les nuisibles (moustiques, taons) sont contrôlés rapidement par des prédateurs.

Un biotope (ou un jardin d'eau) est un lieu où l'eau de pluie s'accumule temporairement. Écologiques à tous points de vue, ces très petits plans d'eau laissent l'eau s'infiltrer dans le terrain, protégeant ainsi les ruisseaux d'une charge ponctuelle en fertilisants trop importante. En même temps, ils profitent à certaines espèces

ayant besoin précisément de ce caractère éphémère.

Formes courbes ou lignes épurées, 100% biologiques, depuis plus de 30 ans l'objectif de Jacquet est de réaliser les rêves aquatiques les plus variés. Les baignades naturelles imaginées avec votre aide sont des créations uniques parfaitement

intégrées au paysage de votre jardin. Tous les travaux et intervenants sont coordonnés par les techniciens de Jacquet. Le prix d'une baignade naturelle sur-mesure s'approche d'une piscine contemporaine, mais comprend aussi les interventions paysagères (p. ex. dès 50'000 Fr. pour une petite installation).



Baignade naturelle cf. photo de couverture également

### Murs et tas de pierres

Nous pouvons aussi offrir l'hospitalité à un ensemble de petits animaux. Les hérissons et les écureuils, par exemple, n'ont besoin que de peu d'espace naturel pour apprécier votre jardin. Les lézards, quant à eux, mangeurs voraces d'insectes et d'araignées, ont besoin d'endroits chauds pour se cacher.



Avec des lignes traditionnelles ou contemporaines, les murs secs (sans liant entre les blocs de pierres) peuvent être intégrés dans un dessin du jardin. Un choix très varié existe, tel que blocs de pierre calcaire, pierres de rivières ou bien galets de toutes formes et couleurs. Autrement, l'addition de quelques

tas de bois ou pierres, facilement réalisable par un propriétaire, ajoute des lieux propices pour de nombreux animaux. Mousses et lichens, véritables forêts miniatures profiteront aussi de ces structures.

Des gabions décoratifs, structures métalliques remplies de pierres, peuvent être posés directe-



ment sur le sol et représentent une façon rapide de structurer l'espace d'un jardin. Utilisés aussi comme places pour s'asseoir, les gabions ont des rôles multiples. Leur prix varie selon le choix des pierres utilisées et la complexité de la mise en place: dès 400 Fr./m². Pour comparaison, un mur en pierre sèche coûtera plus de 800 Fr./m².





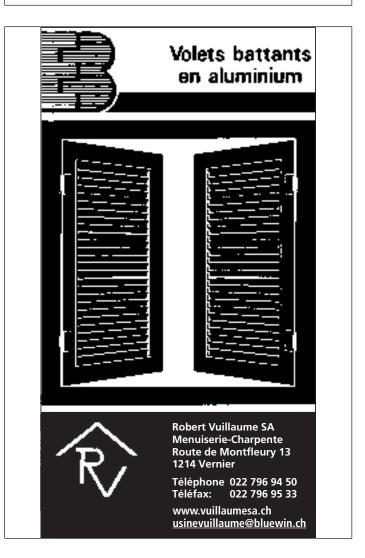
www.mazzoli.ch

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

Cloisons légères - Cloisons mobiles









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

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

23, rue de la Fontenette - 1227 Carouge - Tél. 022 342 27 01 - Fax 022 342 27 21 E-mail: tritten@bluewin.ch

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



### LES AMÉNAGEMENTS NATURELS

### Façades vertes

Sur les murs de la maison ou les grillages des clôtures, les plantes grimpantes sont belles et utiles. Nombre d'oiseaux y construisent leur nid, peuvent s'y réfugier en toute sécurité et s'y abriter en hiver. De plus, ces couvertures végétales ont des vertus bioclimatiques par leur capacité de refroidir l'air alentour en été et par leur fonction d'isolation en hiver.

Facile à installer, poussant au soleil et à mi-ombre, Lonicera periclymenum (chèvrefeuille des bois) est indigène, joliment parfumée et grimpe sur un support indépendant du mur extérieur.

Hedera helix (lierre), une autre indigène, reste persistante sur les murs. Par contre, il faut faire attention, car cette dernière produit des crampons qui peuvent endommager les murs si leur développement n'est pas contrôlé. Une autre possibilité est de la palisser sur les grillages de clôtures. Jacquet propose des grillages pré cultivés avec des plantes. Une fois installés, ils forment une haie verte immédiate qui a l'avantage de rester très étroite (environ 20 cm.) Une paroi de 180 cm de haut coûte environ 300.-/400.- Fr./mètre linéaire.



De la plantation de plantes indigènes, à la mise en place de structures naturelles de qualité en passant par une gestion extensive, rendons nos jardins plus propices et plus agréables à la vie, pour la faune, aussi bien que pour l'Homme. L'avantage est également économique, car l'entretien d'aménagements naturels est moins coûteux que celui d'aménagements classiques. Ainsi, grâce à quelques gestes en faveur de la nature, les jardins feront partie d'un réseau écologique renforçant nos liens avec la terre qui nous fait vivre.

Jacquet est à disposition pour vous conseiller et vous aider à réaliser les aménagements naturels les plus divers. Enfin, vous vous sentirez aussi bien chez vous que les animaux que vous aurez contribué à protéger.

Daniel A. Dobbs, Responsable des aménagements naturels

### Fruitiers haute-tige

Lieux de nidification pour de nombreux cavernicoles comme la Chouette chevêche, oiseau en déclin en Suisse, les vergers d'arbres fruitiers haute-tige ont une valeur écologique certaine. De plus, ces arbres, avec leurs variétés anciennes de fruits, floraisons printanières et couleurs d'automne flamboyantes, sont un vrai régal visuel et gustatif.



Pour une bonne fructification, une exposition en plein soleil, ainsi qu'une bonne circulation d'air sont souhaitables. Le prix d'un arbre d'un diamètre de 12/14 cm haut de 2/2,5 mètres, très bien charpenté, reviendra à environ 300 Fr. plantation comprise.

JACQUET SA Pépinière Jardin Tennis Piscine



Département des aménagements naturels 23, rue des Vollandes - 1207 Genève – Suisse Tél. +41 22 849 80 58 - Fax +41 22 786 04 69 site web: www.jacquet.ch

email: contact@jacquet.ch

























**PARKING - JEUX D'EXTERIEUR MEUBLES DE JARDIN - BARBECUE** 

WWW.EUGENE-BAUD.CH INFO@EUGENE-BAUD.CH TEL: +4122 869.23.23 FAX: +4122 869.23.09













Tél. 022 348 17 46 Fax 022 348 17 00 H. Metry privé: 022 349 33 94 Natel 079 301 11 88

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



### 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



### www.durlemann.ch

36, rue Peillonnex 1225 Chêne-Bourg T: 022 348 18 03

F: 022 348 69 81

Installations - Rénovations - Entretiens - Dépannage 24h./24h.

# LES HONORAIRES D'ARCHITECTES (2<sup>E</sup> PARTIE)





### Le contrat, première pierre d'un projet

Dans la pratique, les contrats entre MO et architecte ne sont pas toujours formalisés.

Pour le droit, il s'agit de contrat oral ou tacite. Pourtant, il existe au sein de la profession des contrats-types élaborés par la SIA (Société des Ingénieurs et Architectes) qui règlent les modalités courantes jusque dans les moindres détails. Le plus simple et le plus sûr est d'élaborer ou de faire élaborer un contrat dans lequel figurent les éléments les plus importants, à savoir principalement les suivants:

- la description de la prestation
- la description de l'objet
- le mode de rémunération et le tarif horaire
- le droit d'exploitation des plans ou des images

### La description de la prestation

Par prestation, on entend définir la tâche de l'architecte. Se contente-t-il de concevoir le projet et d'obtenir l'autorisation de construire ou règle-t-il aussi les différents aspects de la réalisation, à savoir, l'élaboration des plans de constructions, les descriptifs et soumissions aux entreprises, le suivi de chantier, etc.?

Il est important de définir où commence et où se termine le mandat de l'architecte ceci afin de ne pas voir affluer des notes d'honoraires auxquelles on ne s'attend pas.

### La description de l'objet

Préciser les éléments les plus importants dans la description d'une demande permet de clarifier une intention. Cette précaution évite à l'architecte de se disperser dans une proposition d'avant-projet s'éloignant déraisonnablement du budget envisagé ou en décalage total avec le but visé par la démarche. Il est toutefois important de préciser que, par nature, un architecte s'emploie à proposer des solutions innovantes pouvant surprendre le MO. Ses concepts sont parfois hors cadre mais apportent le plus souvent un véritable plus à l'architecture. Si le descriptif est important, il ne doit pas pour autant rigidifier la conception de l'objet; à l'architecte de convaincre le MO du bien-fondé de ses idées.

#### Le mode de rémunération

Il existe deux modes de rémunération; soit au forfait, soit à l'heure. La SIA recommande la facturation à l'heure car elle est plus juste tant pour le MO que pour



A gauche, les 15 pages du contrat-type de la SIA

argent». Le risque de se voir facturer à un tarif de «coût en régie», souvent élevé, toute tâche non visée par le contrat peut aussi entraîner un surcoût non négligeable au projet.

### Le tarif horaire

Les tarifs des architectes, pour employer une boutade vaudoise, «ça peut aller de pas mal à beaucoup...» Là aussi, la SIA édite régulièrement une recommandation de tarifs horaires. Elle se subdivise en catégories nommées A,B,C,D et E. En règle général un mandat simple d'architecte pour une villa ou une extension correspond à la catégorie B à savoir ~CHF 140.-/h. Pour de l'expertise ou un mandat dont la durée est courte (moins de 100h), la catégorie A s'applique, soit ~CHF 170.-/h. Le tarif est aussi fonction du degré

de formation ou de responsabilité de l'architecte qui a accom-



et à droite, un contrat d'une page résumant l'essentiel.

est en usage car basé sur une pratique qui a cours depuis longtemps. Le forfait présente toutefois un inconvénient majeur. Soit il est confortable et le MO paie la prestation au-dessus de sa valeur soit c'est le contraire et l'artisan ou l'architecte s'arrange pour ne pas trop perdre en bâclant une partie du travail. «On n'en a jamais plus que pour son

plit le travail. Il ne s'agit toutefois que d'un barème indicatif et non d'un règlement, l'architecte est donc libre de fixer son tarif. D'une manière générale, ces références sont plus des planchers que des plafonds. Quant à l'architecte renommé, celui que l'on mandate pour sa réputation, le tarif peut s'apparenter à celui d'une diva...





Votre spécialiste:

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

Toujours des idées d'avance.

EgoKiefer
Fenêtres et portes



### CHAUFFER AU MAZOUT

### COMBUSTIBLES BOYEY SA

197, rte du Mandement 1242 Satigny combustibles-bovey@bluewin.ch Tél 022 753 24 12 Fax 022 753 25 35





www.jeangrunder.ch



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

### LES HONORAIRES D'ARCHITECTES (2<sup>E</sup> PARTIE)



### Le droit d'exploitation des plans ou des images

La mention de copyright figurant régulièrement au bas des plans est une précaution pour l'architecte. En effet, lorsque le MO obtient les plans d'un projet, ils ne sont valables que pour un seul terrain. Ainsi l'architecte peut se prévaloir contre une récupération abusive de son travail au cas où le MO tenterait de commercialiser sa villa en série. Par ailleurs, la législation couvrant l'exploitation des images se complique: pour que chacun puisse librement disposer des photos d'une réalisation, les droits sont habituellement partagés entre le MO et l'architecte.

### Les rabais dans la pratique

Ils ne sont pas automatiques. Elles ne sont pas loin les années où un architecte ou en entrepreneur gonflait ses prix de 10% pour afficher, ô miracle, sur sa facture, un rabais sacrificiel de 10%! Pour négocier une baisse du prix, le MO doit en contre-partie accepter une diminution de la prestation, c'est le propre de toute négociation. Un MO qui prendrait à sa charge la direction des travaux d'exécution ou une partie du mandat de l'architecte peut obtenir que telle ou telle tâche soit retirée du mandat complet. Attention tout de même au partage de la responsabilité, il est évident qu'aucune des parties ne va garantir les réalisations de l'autre... Sensible à une démarche visant un but social évident, ou désireux de décrocher un mandat, un architecte peut certainement revoir ses honoraires à la baisse et dans ce cas, tout est envisageable. Les entreprises du bâtiment ou les bureaux d'architectes devant régulièrement faire face aux mauvais payeurs, l'escompte (1 à 2%), bien que non systématique, reste un moyen efficace pour disposer rapidement de liquidités.

Christophe OGI, Architecte HES

Tableau de répartition des 1000 heures que représente un mandat complet d'architecte pour une villa standard ou en % de la prestation. (selon règlement SIA, norme 102).

### ECO-LOGIQU∃.ch™ Atelier d'architecte



Conception de projets Développement durable Architecture sacrée www.eco-logique.ch ogi@eco-logique.ch (+41) 022 550 04 76

#### COMPOSITION TYPE D'UN MANDAT D'ARCHITECTE

La prestation totale d'un mandat complet, soit 100% représente environ 1000h de travail pour une petite villa. Ces pourcentages sont tirés de la norme SIA 102 codifiant les honoraires d'architectes.

	Avant-projet:	-analyse du site, règlements locaux.	9%		
PROJET		-concept et développement.			
		-croquis, dessins et plans.			
		-proposition(s) et rendu d'avant-projet.			
l 0					
CONCEPTION DU PF	Projet:	-mise en place des options choisies.	12.5%		
		-façades, sous-sol et aménagements.			
		-modifications, améliorations, simplifications.			
	Autorisation:	-jeux de plans pour dépot de l'autorisation.	13.5%		
		-concept constructif, étude de détails.			
		-collaboration avec l'ingénieur termicien.			
		-démarches administratives et dépose.			
		-mise en conformité des plans, modifications et suivi.			
		-rendu de projet avec devis général.			

REALISATION DU PROJET	Plans de construction:	-construction -collaboration avec l'ingénieur civilsystèmes CVS, chauffage et techniquesjeux de plans provisoirs d'exécution et détails.	12%
	Soumission et appel d'offre:	-descriptif, soumission, planning préparatoireappel d'offre aux entreprises, discussionsadjudication, choix des entreprisesadaptation des plans et des détails spécifiques.	7%
	Chantier:	-planning et coordinationDirection des travaux, rendez-vous de chantiers, PVplans définitifs, détails, modifications et finitionsautorisations complémentairessurveillance de chantier, suivi architecturale.	42%
	Clôture	-décompte finaldossier finalDirection des travaux de garantie.	4%





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

www.nhorizon.ch

FERBLANTERIE - PLOMBERIE INSTALLATIONS SANITAIRES

### V. GINDRE & FILS S.A.

5, chemin J.-Ph.-de-Sauvage 1219 Châtelaine - Genève Tél. 022 796 12 44 - Fax 022 796 12 43



### À VOTRE SERVICE 24 H/ 24

TÉL. 022 338 35 25 FAX 022 340 13 78

E-mail: chauffage-assistance@bluewin.ch



#### Portes · Fenêtres

PVC standard / mixte alu / décor Bois · Bois / mixte alu Aluminium · Acier

73, rue de Lyon · Case postale 279 · 1211 Genève 13 Tél. 022 / 796 99 64 · Fax. 022 / 796 99 65 e-mail : dg@gswindows.ch

### LA PAGE DES ASSOCIATIONS

### ASSOCIATION DU POINT-DU-JOUR



Situé dans le quartier du Petit-Saconnex, entre le parc Trembley et la rue Maurice Braillard, notre quartier regroupe un ensemble cohérent de 32 villas et petits immeubles construits pour l'essentiel dans le courant des années 1930. Les chemins du Point-du-Jour et du Pré-Cartelier en permettent l'accès.

Préservé dans sa composition originelle grâce à l'établissement par les primo-propriétaires d'une servitude croisée perpétuelle limitant la hauteur des bâtiments construits à 2 étages sur rez-de-chaussée, les biens se sont transmis de générations en générations pour donner aujourd'hui à l'ensemble du quartier ce caractère typique, harmonieux et convivial des premières années.

Très bien arborisée d'essences anciennes et de jardins sauvages, parcourue par une faune variée fuyant le béton et les biotopes dégradés, fréquentée par beaucoup d'habitants des quartiers alentours, notre zone est un des derniers joyaux de ce type en ville de Genève. Il convient de réfléchir à sa préservation ou tout au moins à une forme de développement qui res-

pecte les intérêts de ses habitants mais également ceux de la collectivité.

Comme beaucoup de quartiers de villas du canton, nous sommes soumis à une forte convoitise des milieux immobiliers et de l'Etat. En cette période de croissance incontrôlée de notre population, il s'agit de produire du logement à tout prix. Peu importe si cette vue à court terme va à l'encontre d'une saine politique de l'habitat mais aussi d'une qualité de vie que l'aménagement raisonné du territoire à Genève a très souvent su respecter, donnant à notre ville le label d'excellence que tous lui reconnaissent.

### Une promotion immobilière menace aujourd'hui le quartier du Point-du-Jour/ Pré-Cartelier

Il s'agit d'un projet élaboré par CGI Immobilier qui, sous les directives de l'Etat, est un exemple de cette vision à court terme, peu réfléchie, imposée sans dialogue et conjuguée à une opération financière lucrative pour les promoteurs.



### Le projet immobilier

Situé à l'angle des rues Maurice Braillard et Moillebeau le projet prévoit l'édification de deux immeubles de 5 étages sur rez-de-chaussée et un immeuble de 2 étages. Cette construction se fera en lieu et place de des bâtiments de logements de 3 étages existants. Un des bâtiments, typique de l'architecture des années 30, est très bien entretenu et en parfait état. L'autre nécessite une rénovation conséquente. L'accès au parking de 70 places de ces immeubles est prévu par le chemin du Pointdu-Jour. Le gain net de logements pour cette promotion est au maxi-



### ASSOCIATION DU POINT-DU-JOUR

mum de 30 logements. Aucune étude approfondie sur les valeurs écologiques, de santé publique et des valeurs sociopolitiques du quartier n'a été initiée. L'Etat devrait prochainement autoriser la démolition et la construction de ces immeubles.

### Pourquoi s'opposer à ce projet?

Le projet ne respecte pas les valeurs de densification validée par le Grand Conseil et le Conseil Fédéral en mars et août 2007 qui préconisent

une densification intermédiaire pour notre quartier (IUS de 0,5 à 1 soit 2 étages sur rez en moyenne).

Malgré de multiples tentatives de notre part, aucun dialogue n'a été noué par l'Etat avec notre association lors de l'élaboration du projet. Toutes nos propositions, même appuyées par les services de la Ville de Genève, ont été systématiquement balayées.

Les accès des véhicules aux immeubles prévus sont totalement inadaptés et dangereux. Le gabarit du chemin du Point-du-Jour ne permet pas cette réalisation sans mettre en péril la sécurité des usagers et des habitants.

Au même titre que la direction de l'aménagement du territoire et la commission d'urbanisme le faisait remarquer dans ce projet, est-il pertinent de démolir des bâtiments existants et habités qui «servent de référence morphologique...» pour



réaliser une plus value financière importante avec un gain de logements très faible?

Les gabarits des immeubles proposés ne respectent pas la servitude croisée perpétuelle, adoubée par le plan directeur cantonal actuel, qui limite la hauteur des immeubles à 2 étages sur rez-de-chaussée et permet ainsi de conserver au quartier son aspect harmonieux et convivial pour tous.

### Nous nous engageons pour un projet raisonné

Dans le contexte actuel de crise immobilière et de l'évolution de la ville, notre association est consciente qu'une densification raisonnée de notre quartier est possible. Celle-ci doit se faire dans un esprit de dialogue en essayant de préserver les intérêts du plus grand nombre, pour arriver à une solution acceptée par tous. Nous sommes actuellement en train d'élaborer,

dans le respect du plan directeur cantonal actuel, les contours d'un projet de développement qui englobe tout le périmètre de notre quartier. Ce projet pourrait permettre d'augmenter le nombre de logements sans remettre en cause les équilibres sociaux, culturels, politiques, environnementaux et de santé publique d'un ensemble résidentiel tel que le nôtre.

En parallèle, notre association va prochainement lancer, en collaboration avec l'université de Genève, une étude approfondie des valeurs écologiques, de santé publique et des valeurs sociopolitiques de notre quartier.

Notre défi n'est pas des moindres, il consistera à se faire écouter de l'Etat, peu habitué au dialogue et à la concertation...

Association du Point-du-Jour

Jacques Favre, Président

Depuis 45 ans, des travaux de 1 qualité PEINTURE PAPIERS PEINTS **CREPIS & DECORATION** Devis gratuit TVA offerte pour les membres de Pic-Vert (soit 7,6% de rabais) 079/301 00 02 ou 022/793 20 36

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





Nettoyage général

Nettoyage piscines, terrasses

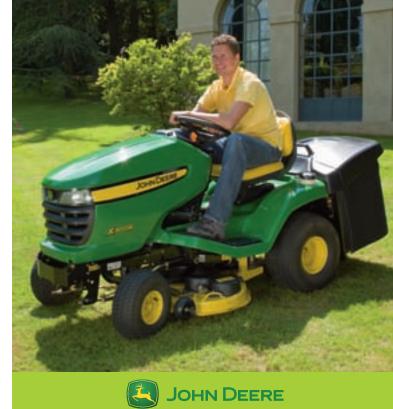
**Traitement anti-mousse** 

Traitement contre guêpes, fourmis, araignées

Travail soigné, devis sans engagement

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







www.johndeere.ch www.chalut-greenservice.ch



022 755 60 22 021 731 29 91

### LA PLUME EST À VOUS

### **COINTRIN-OUEST DU VERT AU GRIS?**

### La densification touche toujours les mêmes communes

Il ne reste pratiquement plus de zone villa à Meyrin. La commune a déjà fait de nombreux efforts en matière de densification, Cointrin compris, la construction du PLQ (plan localisé de quartier) de Cointrin-Est bouleversera grandement la configuration de l'endroit. Le projet de déclassement mis à l'enquête publique achèvera de modifier complètement la physionomie du quartier. A Cointrin-Ouest, l'acceptation systématique d'un coefficient d'occupation du sol (COS) à 0.40 (0.44 en cas de construction répondant à la norme Minergie) a déjà provoqué un bétonnage réduisant d'autant le poumon de verdure que constitue la zone de villas. Même si le quartier ne présente pas de caractère architectural particulier, notamment en raison de sa densification récente, il n'en forme pas moins une unité urbanistique sans comparaison avec le caractère disparate de Cointrin-Est.

Démolir un quartier entier de villas, en partie récemment densifié, ne souscrit pas à une utilisation mesurée du sol

Rien que pour le chemin de Joinville, des nouvelles maisons ont été érigées ou viennent de faire l'objet de requêtes aux Nos 5, 17, 19 côté gauche et aux Nos 6, 10, 12, 16, 18 et 20 côté droit. Une demande de renseignement a été déposée pour le 7. Pour le reste, la plupart

des propriétaires habitent leurs villas depuis longtemps, soit depuis les années 50-60. Cela signifie que le réseau de relations et de voisinage existant sera démantelé, d'autant que la commune n'a pas de solution à proposer, le Conseil municipal refusant de dézoner de l'agricole en zone 5. Cependant, si tel était le cas, il faudrait selon toute logique, densifier directement ces terrains en zone 3, plutôt que d'y transférer les propriétaires de villas de Cointrin.



Contre la volonté des habitants, le canton veut faire passer le quartier de Cointrin-Ouest du vert au gris.

### Le périmètre ne correspond pas aux critères de déclassement

Qu'il s'agisse de superficie, de qualité naturelle et paysagère, de desserte en transports publics, de structuration urbaine et polarité locale, de nuisances sonores notamment liées au trafic automobile,



aucun des critères définis par le canton pour déclasser et densifier un quartier n'est rempli à Cointrin-Ouest. Plus de la moitié du quartier est soumis à des nuisances sonores dépassant 60 db (avions). On peut donc raisonnablement soupçonner que des bureaux et non des logements seront construits dans cette zone de bruit où le prix des terrains empêchera la réalisation de logements sociaux.

L'acceptation d'un tel projet sera la porte ouverte à de nombreuses autres opérations du même type, dans d'autres quartiers déjà fortement densifiés. En particulier, toute la zone Cointrin-Palexpo-Grand-Saconnex est visée.

### La crainte de ghettos par une densification exagérée est légitime

Cointrin-Ouest subit déjà les séquelles des Avanchets, qui ne comprennent pas suffisamment de zone verte. Les déprédations, vols par effraction, incivismes, etc. sont légion. Les problèmes seront décuplés par la création d'une gigantesque cité satellite allant de Balexert à l'Aéroport. La volonté populaire pour le maintien des zones villas est réelle. Elle s'est déià manifestée à Lancy, où l'initiative demandant l'abrogation de la zone de développement 3 sur trois périmètres du territoire communal, afin qu'ils soient reclassés en 5e zone, a été acceptée lors de la votation de septembre 2001.

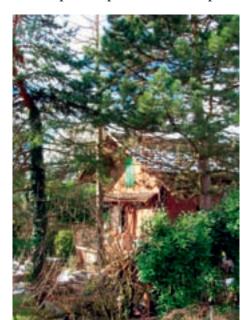
Cointrin-Ouest, un cadre de vie pour les habitants mais aussi pour la nature.

### Au-delà de la disparition d'un poumon de verdure où il fait bon vivre aujourd'hui, les infrastructures et les équipements existants ne sont pas du tout adaptés à la densification prévue

Une refonte complète des infrastructures du quartier sera nécessaire alors que la région entière est déjà saturée. En matière de mobilité par exemple, il suffit de circuler vers 18h sur la route de Meyrin, sur la route de Pré Bois ou sur l'autoroute de contournement pour constater que le trafic est complètement engorgé. Inutile de vouloir emprunter le chemin des Batailleux pour passer sur l'avenue Casaï, la bretelle vers l'aéroport est, elle aussi, bloquée. L'implantation d'IKEA ne va rien arranger.

### Le projet de loi n'est assorti d'aucune planification précise

Les études d'aménagement restent à faire. Les dispositions seront prises dans le cadre des PLQ, dont on ignore encore tout sauf la hauteur des nouveaux immeubles qui ne devra pas dépasser 15 m pour



«s'harmoniser» avec la zone villa existante, ce qui laisse supposer une sorte de mixité anarchique entre les nouvelles constructions et les anciennes, sans planification concertée. Curieusement ce gabarit déroge à la définition de la zone 3, mais en définitive aucune garantie n'est donnée que cet amendement ne sera pas modifié ultérieurement. A défaut, le projet ne se distinguerait en rien d'une zone 4A. Enfin, on laisse croire que le déclassement permettra de nouveaux logements, tout en laissant entendre que la moitié du périmètre n'est pas habitable en raison des nuisances, si bien qu'on peut gager qu'il s'agira de bureaux et non d'appartements. Estce là la volonté «d'urbaniser et de développer de manière cohérente le tissu urbain»?

### Les habitants se mobilisent pour préserver leur quartier

Dès 2005, une première mouture de ce projet a circulé sous le manteau, provoquant dans le quartier de nombreuses réactions négatives. Celles-ci aboutirent à la création de l'Association Cointrin-Ouest qui, sous l'égide de Pic-Vert, en collaboration avec d'autres associations similaires, comme Agir pour Cointrin, l'Association des intérêts de Cointrin (AIC) et l'Association des intérêts des habitants du chemin des Corbillettes, s'est donné pour tâche de maintenir Cointrin-Ouest en zone villa. Toutes les associations représentatives des habitants du quartier ont manifesté ce vœu. Depuis, les habitants/propriétaires de Cointrin-Ouest ont œuvré pour maintenir leur quartier en zone 5, en particulier par la constitution

**¬** *suite p. 29* 



### **Information!**



La carte de membre est désormais supprimée. Cependant, pour bénéficier des rabais de la part de nos annonceurs, vous devez vous identifier pour négocier celui-ci, avec le dernier numéro du journal Pic-Vert qui porte votre nom et adresse.

#### **AXA Assurances SA**

En tant que sociétaire Pic-Vert vous pouvez bénéficier d'un tarif et de conditions préférentiels pour les assurances :

- Bâtiment: Rabais jusqu'à 25%
- Ménage: Rabais jusqu'à 35%
- Automobile: Rabais jusqu'à 15%
- Assurance Vie: Lors de la conclusion d'une assurance vie les cotisations (2 ans) Pic-Vert sont payées par Des Gouttes & Cie SA.

Évaluation du Bâtiment gratuite par le BEB. (Bureau d'Estimations de Bâtiments)

Agence Des Gouttes & Cie SA Tél 022 737 19 19 - Fax 022 737 19 20

Email: yann.simeth@axa.ch

#### Contacts

M. Yann Simeth sont chargés de la permanence assurance à Pic-Vert Tél 022 300 16 61 - Fax 022 810 33 21

#### Remarque importante:

les conditions préférentielles réservées aux membres PIC-VERT ne sont pas cumulables avec d'autres offres ou conditions spéciales.

### riangledown ADHÉSION riangledown

### 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 <u>www.pic-vert.ch</u>

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

Nom	Prénom				
Profession	Nationalité				
E-mail	Année de naissance				
Rue	No				
No postal	Localité				
No de tél. privé	No de tél. prof				
L'adresse privée ci-dessus ne correspond pas à celle de la villa dont je suis propriétaire ou co-propriétaire. L'adresse de cette villa est la suivante:					
Rue	No				
No postal	Localité				
Les statuts de Pic-Vert sont disponibles sur le site Internet <u>www.pic-vert.ch</u> . Finance d'entrée de chf 20 + cotisation annuelle de chf 100					
Date	Signature				
Comment avez-vous découvert Pic-Vert?					

### LA PLUME EST À VOUS



de servitudes croisées, et continuent de se battre pour préserver leur patrimoine.

Cette mobilisation suffira-t-elle? Ni la Commune, ni le Canton ne semblent les entendre. La concertation, tant prônée dans les discours propagandistes, n'a pas vraiment eu lieu. C'est le pot de terre contre le pot de fer.

### L'avis d'un propriétaire de Cointrin-Ouest

### La propriété privée a-t-elle encore un avenir à Genève?



Monsieur Michel Croisier, nous fait part du sentiment qu'il partage sans doute avec de nombreux autres propriétaires gene-

vois confrontés à un projet de déclassement touchant leur bien.

Il va sans dire que, comme propriétaire, désormais à la retraite, mon patrimoine sera fortement dévalorisé par l'acceptation d'un tel projet de déclassement. Il en va de même de mon plan de retraite qui repose sur cet investissement. Il ne m'est plus possible de valoriser ma villa et mon terrain.

L'achat d'une villa dans une zone qui lui est propre est une opération d'envergure pour le simple citoyen, qui engage toutes ses économies, voire son 2º pilier, dans l'acquisition d'un logement. Celle-ci ne peut être garantie que par la pérennité des zones. Sinon, à quoi bon investir? Ainsi, le déclassement systématique des zones villas va nuire grandement aux investissements particuliers, non seulement antérieurs, mais à venir. Je ne suis pas prêt de réinvestir à Genève. D'autres y réfléchiront aussi à deux fois.

La densification ne devrait pas se faire sur le dos de ceux qui ont contribué à la prospérité de Genève et placé leurs économies dans leur logement. Pourtant, l'Etat n'hésite pas à faire main basse sur leurs terrains. Cette soviétisation du sol ne peut être que nuisible à l'état de droit et à la confiance en les autorités.

Dès la parution de l'enquête, j'ai été victime de sollicitations de promoteurs, avides de bénéficier de l'aubaine et jouant sur la peur. A juste titre, ces promoteurs mentionnent que le choix du propriétaire se résume à vendre son bien à l'Etat, mais à perte, à continuer d'occuper sa maison sous réserve de jouxter de grands immeubles, sans rapport avec l'environnement villas, et sans pouvoir être autorisé lui-même à rénover ou reconstruire, ou enfin à vendre aux promoteurs avec, détail piquant, une option de relogement en appartement.

On voit par conséquent que le projet revient bel et bien à une expropriation matérielle qui cache son nom. Celle-ci est plus ou moins forcée, mais inéluctable à terme, elle s'inscrit dans un contexte où les lois du marché ne sont pas respectées. Il s'agit d'une restriction drastique des droits de la propriété, d'une atteinte au domaine privé qui entraîne un préjudice certain du propriétaire. Il va devenir en effet impossible de revendre son bien à un tiers. Des investissements sur son immeuble, comme isolations, panneaux solaires, améliorations diverses, etc. deviennent problématiques ou peu réalistes dans la perspective d'une démolition à terme. Ces travaux seront certainement refusés s'ils apportent trop de plus-value au bâtiment. Finalement, les habitants sont pris en otage. Le Conseil d'Etat se moque manifestement des propriétaires de villas.

Les autorités sont loin de faire leur possible pour solutionner la crise du logement de manière concertée. A l'heure où tous les politiques se rengorgent de privilégier la transparence et l'information, on peut dire que le projet en question s'est fait en dehors de toute concertation. Une bonne partie des habitants de Cointrin ignore qu'un projet de déclassement les menace.

En substance, le projet ne correspond pas à la volonté des habitants, méprise le droit des propriétaires, il n'est pas réaliste en ce qui concerne la densification et les infrastructures. Il est mensonger lorsqu'il fait miroiter du logement et des gabarits compatibles avec les villas existantes. Il condamne une zone verdoyante au lieu de la protéger. Pour toutes ces raisons, il devrait être refusé.'

#### Adresses des associations:

### Association des intérêts de Cointrin

case postale 11 1216 Cointrin

#### **Association Cointrin-Ouest**

p. a. M. Gregor Wrzosowski Ch. Agenor-Parmelin, 5 1216 Cointrin

### **Agir pour Cointrin**

p.a. M<sup>me</sup> Simone Bohner Dafflon Ch. des Corbillettes 35A 1216 Cointrin

### Association des intérêts des habitants du chemin des Corbillettes

p. a. M<sup>me</sup> Elisabeth Jobin Ch. des Corbillettes, 6 1218 Grand-Saconnex

### ECHOS...

### **JURIDIQUE**



J'aimerais construire un biotope dans mon jardin. Dois-je demander une autorisation de construire?

La réponse à cette question est variable selon la taille du projet envisagé. Tant que les dimensions de la surface et de la profondeur restent raisonnables, une autorisation n'est pas nécessaire.

A titre d'exemple, un biotope de d'une surface de 12 m<sup>2</sup> et d'une profondeur d'1 mètre ne nécessite pas d'autorisation de construire.

Conseil utile: en cas de doute, un contact rapide avec la police des constructions et l'envoi d'un plan cadastral avec croquis du projet vous couvrira en cas de problème avec les voisins.

Un projet de construction à proximité de ma propriété a été publié dans la Feuille d'Avis Officielle (FAO) avec mention d'une dérogation 59. Que signifie cette dernière?

Cette dérogation se rapporte à l'article 59 de la Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI L 5 05) et concrétise la volonté politique exprimée dans le Plan directeur cantonal de densifier la zone villa.

Cette disposition prévoit que, dans certaines circonstances, les surfaces en zone villa peuvent être densifiées. La surface de plancher prévue peut donc dépasser les 20% ordinaires pour aller jusqu'à 44%, la commune devant être consultée: jusqu'à 27,5%, le conseil administratif est compétent, au delà (>27,5 et <44%), l'accord de la commune est nécessaire et doit être exprimé par le conseil municipal sous forme délibérative (donc sujet à référendum).

Si le projet vous semble surdimensionné, il y aurait lieu de consulter les plans et de faire calculer le ratio par une personne compétente (notamment, architecte) afin, cas échéant, de vérifier que la procédure évoquée ci-dessus ait été respectée.

### IMPOTS PRATIQUES - NOUVEAU

Pic-Vert met à votre disposition sur son site Internet www.pic-vert.ch un formulaire dynamique qui vous permettra de saisir vos revenus immobiliers ainsi que vos frais et charges déductibles et ainsi de choisir facilement entre l'option charges forfaitaires ou effectives. Il ne vous restera plus qu'à l'insérer, cas échéant, dans votre déclaration.

Vous trouverez la liste des charges et frais d'entretien complète sur notre site également ou sur simple demande à notre secrétariat.

### IMPORTANT ET À NE PAS OUBLIER:

La valeur locative est plafonnée à 20% des revenus bruts totaux. L'Administration fiscale cantonale (AFC) a mis en ligne un formulaire dynamique qui vous permet de calculer votre droit à faire valoir cette limitation de la valeur locative (www.geneve.ch Canton → impôts → particuliers soumis à déclaration → vous désirez)

Dans le doute, vous pouvez également demander à l'AFC par le biais de la rubrique «observations» de votre déclaration fiscale que ce calcul soit effectué par leurs soins.

### **FISCAL**



De nouvelles taxes sont indiquées sur la facture des Services Industriels de Genève (SIG).

Sont-elles déductibles fiscalement?

Ces taxes ne sont pas à proprement parler nouvelles. Il s'agit d'une modification de la présentation de la facture. Elle est due à la libéralisation du marché de l'électricité en Suisse et doit permettre aux gros consommateurs (plus de 100'000 kWh/an) de comparer les prix entre fournisseurs. Ainsi, il est maintenant possible de distinguer les différentes composantes de la facture (énergie, distribution et taxes).

Du point de vue fiscal, rien ne change, ces taxes liées à la consommation électrique ne sont malheureusement pas déductibles.

En revanche, en ce qui concerne l'eau, la taxe d'épuration reste déductible.

Rappel: une liste des déductions fiscales est disponible sur notre site Internet www.pic-vert.ch.

Françoise Hirt, Juriste



Une question? N'hésitez pas! La permanence info-conseils au 022 810 33 23 se tient à votre disposition.



#### **ARCHITECTE**



Tordons le cou à quelques idées reçues que l'on rencontre fréquemment:

### Non, un toit plat n'est pas moins bon qu'un toit en pente.

Le principe en est simplement différent. Le toit à pente permet l'écoulement rapide des eaux de pluie pour limiter le risque d'infiltrations. La surveillance régulière de l'état de la couverture (ou des tuiles) évite bien des surprises. Il est recommandé de remplacer les tuiles défectueuses tous les 10 ans. Avec un toit plat classique, il s'agit de collecter les eaux de pluie dans un bassin puis de les évacuer. L'étanchéité de ce bassin est souvent à base de bitume ou de PVC très vulnérables aux rayons solaires, c'est pourquoi cette étanchéité est protégée par un lestage de gravier. Même s'il est plus difficile de vérifier le bon état de la couverture. la qualité de la construction et celle des matériaux employés assure une

bonne durée de vie. La plupart des «crevaisons» sont causées par des ouvriers peu soigneux avant la fin du chantier ou lors de travaux ultérieurs. Une toiture plate très bien réalisée peut avoir une espérance de vie de 80 ans.

Dans le cas d'un toit plat végétalisé, le principe est de contenir l'humidité dans le substrat. Grâce à un système ressemblant à des boîtes à oeufs, l'eau est stockée sous le substrat pour son irrigation tandis que le trop plein est déversé sur l'étanchéité en contrebas. Bien ventilée, celle-ci évite à de l'eau stagnante de chercher la faille dans le dispositif et de visiter impunément l'intérieur de la maison.

Enfin, rappelons que les panneaux solaires se posent aussi bien sur des toitures plates que sur des toitures en pente.

Non, le chauffage au sol n'est pas moins bon pour la santé que le chauffage par radiateurs.

Si au début de cette technologie (précisons qu'il s'agit ici de celle du début des années 1970 et non des système de chauffages par hypocauste de l'époque romaine...) les réglages étaient empiriques, provoquant brûlures aux pieds ou gonflement des chevilles, la technique est maintenant parfaitement au point. Pour un radiateur, la température de l'eau se situe aux environs de 50°, pour un chauffage au sol, elle se situe plutôt aux environs de 21°. En effet, le principe est de chauffer la chape qui va ensuite chauffer toute la pièce. Ce système est donc plus économique à l'usage mais aussi plus confortable. Il est plus agréable d'avoir la tête froide et les pieds chauds que le contraire. De plus, la chape va chauffer efficacement l'espace sur les deux premiers mètres, un grand volume ne sera donc pas une contre indication. A contrario, une grande baie vitrée va poser de nombreux problèmes au niveau de la régulation thermique. Enfin, avec un chauffage au sol, il faut compter un temps d'inertie pour le chauffage de la chape de plus ou moins deux heures contre une quinzaine de minutes pour un radiateur.

> Christophe Ogi, Architecte HES

### CHAMBRE FIDUCIAIRE

#### Nos prestations:

- Constitution de sociétés et domiciliations
- Décompte TVA, travaux et conseils fiscaux
- Services de comptabilité, d'administration et de gestion
- Mandats d'organe de révision et de réviseurs particulièrement qualifiés
- · Mandats d'administrateurs et de liquidateurs
- Services de refacturation
- Conseil d'entreprise

### Votre société fiduciaire



Société fiduciaire et de révision Public accountants and consultants

Rue du Cendrier 15 C.P. 1106 - 1211 Genève 1 Tél. +41 22/732 12 20 Fax +41 22/738 27 22

E-mail: audicslt@audiconsult.ch Home page internet: http://www.audiconsult.ch



### Economies d'énergie

# Vos travaux subventionnés avec le Chèque Bâtiment Energie

Jusqu' à 30%\* pris en charge





Pour tout savoir sur les subventions disponibles pour les propriétaires de bâtiments à Genève :

www.ge.ch/cbe ou 0800 777 100 (numéro gratuit)