



Aménagement, Mark Muller, où est la limite ?

No 89 - Juin 2010

JAB

1211 Genève 26



**GARE AU RÉFRIGÉRATEUR ÉTIQUETÉ D :
le froid c'est 20% de votre facture ! Choisissez un frigo A++,
sa consommation sera divisée par 3.**

éco21, ensemble pour consommer moins ! Acteur engagé du développement durable, SIG a lancé ce programme pour enrayer la spirale de la surconsommation d'électricité du canton. Son objectif : économiser l'équivalent de la consommation annuelle de 50'000 ménages en mobilisant et en accompagnant les citoyens, entreprises et collectivités dans cette démarche. Grâce aux solutions et conseils proposés, nous avons déjà économisé, ensemble, l'équivalent de la consommation de 5000 ménages (15 millions de kWh/an).

www.eco21.ch

 **éco21**
Ensemble pour consommer moins





IMPRESSUM

PIC-VERT

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

COMITÉ

M^r 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
Publicité:
Publi Annonces SA
Sandrine Mallet
Rue Jacques-Grosselin 25, 1227 Carouge
Tél 022 308 68 78 - Fax 022 342 56 12
sm@publi-annonces.ch

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 ©Rezo Photo Agency



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 dura-
ble des forêts.



SOMMAIRE

EDITORIAL

5

ACTUALITÉ

Du projet d'agglomération au plan directeur...

7

DOSSIERS

Les honoraires d'architectes (3 ^{ème} partie)	15
Avis sur le vélo à assistance électrique (VAE)	18
L'assemblée générale Pic-Vert	20
La plume est à vous	22
Fiscalité	23
Qualité de vie	25

ECHOS DES PERMANENCES :

JURIDIQUE	26
FISCAL	26
ARCHITECTE	27

ADHÉSION ET PROMOTIONS

24

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.

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

SECRÉTARIAT

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

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.**



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



winterthur

PROTECTION FINANCIÈRE



Christian Gottschall
Président

La fonction de Conseiller d'Etat est prestigieuse mais complexe. Elle requiert un certain nombre de compétences dont un sens élevé des responsabilités et du bien être commun.

Maîtriser ses dossiers pour en comprendre les enjeux sur le court, moyen et long terme; fixer le cap et orienter ses actions dans le cadre d'une vision d'avenir claire et partagée, susceptible de recueillir et fédérer l'appui de l'ensemble ou de la plus large partie de la population; résister aux divers groupes de pressions qui privilégient souvent leurs intérêts particuliers à court terme au détriment de l'intérêt général; en un mot, l'impact des décisions prises sur l'ensemble de la population est souvent important.

Que l'on soit d'accord ou non avec la vision d'une région genevoise à 1 million d'habitants (dont 100'000 habitants en plus pour Genève à court terme) développée à travers les PACA (périmètre d'aménagement concerté d'agglomération) par notre ancien Conseiller d'Etat Robert Cramer et avec l'avenir qu'il prévoit pour les villas à Genève, force est de constater que ce projet est d'une dimension qui répond aux critères énumérés ci-dessus.

Dans tous les cas, les genevois auront l'occasion de se prononcer sur le fond de ce projet au moment de l'établissement du nouveau plan directeur cantonal après sa validation par le Grand Conseil. Par sa participation active à la Commission d'Aménagement du Territoire (CAT), Pic-Vert reste vigilant et informera ses membres sur l'évolution des discussions à travers son journal.

Récemment, par le biais d'un article paru dans la presse, le Conseiller d'Etat Mark Muller a fait part de sa vision sur le développement du canton au moyen d'un plan de mise en œuvre qui nous laisse pantois!

Le projet de la Genève à 1 million d'habitants se fera aux forceps. La vision?

- Construire par n'importe quels moyens! Une démarche quasi soviétique de collectivisation du sol, un dialogue avec les communes et leurs habitants réduit à sa plus simple expression.
- Exproprier les propriétaires qui ne se résoudraient pas à vendre leurs biens cinq ans après l'établissement d'un Plan localisé de Quartier (PLQ) par des promoteurs ou l'Etat!
- Exproprier les servitudes de droit à bâtir qui touchent plusieurs dizaines de propriétaires pour un projet mineur en gain de logements susceptible de toucher toute l'organisation d'un quartier vivant.

- Réduire les prérogatives communales au niveau de l'aménagement du territoire et des projets de construction pour ne les confier qu'à l'Etat, seul habilité à définir ce qui convient aux habitants!
- Réduire la taille des logements de 5 pièces à 3 pièces pour limiter le gaspillage des terrains.... Peu importe le type de besoins en logements, peu importe les familles avec enfants, peu importe la qualité de vie des habitants...!

Cette prise de position est inquiétante d'autant plus qu'elle provient d'un Conseiller d'Etat libéral. Elle dénote l'ampleur des pressions auxquelles Mark Muller est soumis et des objectifs très ambitieux qu'il s'est lui-même fixé. Elle se situe aux antipodes d'une vision et d'une réflexion concertée et à long terme de l'aménagement.

La qualité de vie de Genève est un atout essentiel pour ses habitants et l'attractivité de son économie. Elle doit impérativement être préservée et ne pas être sabordée à l'aune d'un développement quantitatif de densification sans discernement. L'aménagement doit se penser globalement et non pas au profit de certains groupes de pression uniquement.

Nous souhaitons sincèrement que le Conseiller d'Etat Mark Muller arrive à s'extraire de cette vision et prenne la mesure de sa fonction et des responsabilités qu'elle implique pour tous.

Pic-Vert, son comité et le Groupe des délégués d'Associations de quartiers ont le regret de faire part du décès de leur membre Monsieur William-Jean Bouvier, décédé le 3 mai 2010.

M. Bouvier était membre de Pic-Vert depuis de longues années et délégué de Vernier.

Nous présentons à sa famille, notre profonde sympathie et nos condoléances.

Plus de 50 ans
d'histoire d'eau

CONTRE LE TARTRE, LES BOUES ET LA ROUILLE



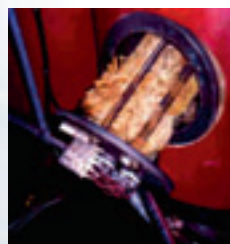
www.adoucisseur.ch



Détartrage tuyauterie

Débâts 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

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*

La Salle des Ventes
\$hopping Pucés
Antiquités Brocante Rétro

Fermé le lundi
39, rue Peillonex
Parking à proximité

1225 Chêne-Bourg
Tél. 022 349 03 26



**mauvaises odeurs
refoulements**

demandez une inspection
gratuite de votre réseau
de canalisations

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

Du projet d'agglo au plan directeur, Pic-Vert pique mais s'implique



Christina Meissner
Secrétaire générale

A la fin de l'année 2007, l'Etat s'engageait dans un vaste projet d'agglomération avec pour objectif de fixer les conditions d'accueil de +200'000 habitants et +100'000 emplois sur le territoire du bassin genevois, territoire incluant la France, Genève et Vaud. Cette démarche novatrice mais complexe aboutissant à une région de plus de 1 million d'habitants avait de quoi interpeller notre association (cf. Pic-Vert mars 2009).

Vers un nouveau plan directeur cantonal

Au fil des réunions, depuis un an, les PACA (périmètres d'aménagement concerté d'agglomération), au nombre de 11, ont pris forme grâce aux idées novatrices des équipes mandatées et des remarques judiciaires émises lors des tables rondes par les collectivités locales et la société civile. Actuellement, les PACA fusionnent et sont regroupés en plans de synthèse. Vers la fin 2010, ces derniers seront intégrés dans le projet d'agglomération

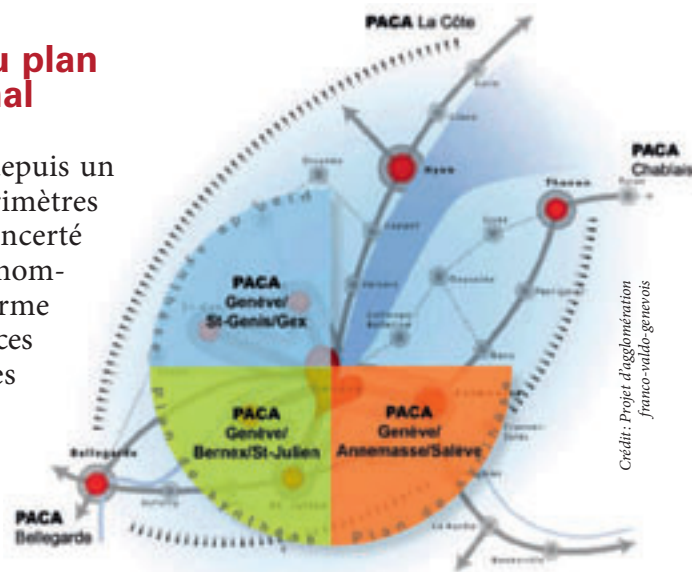


Schéma / Plans de synthèse en cours d'élaboration.

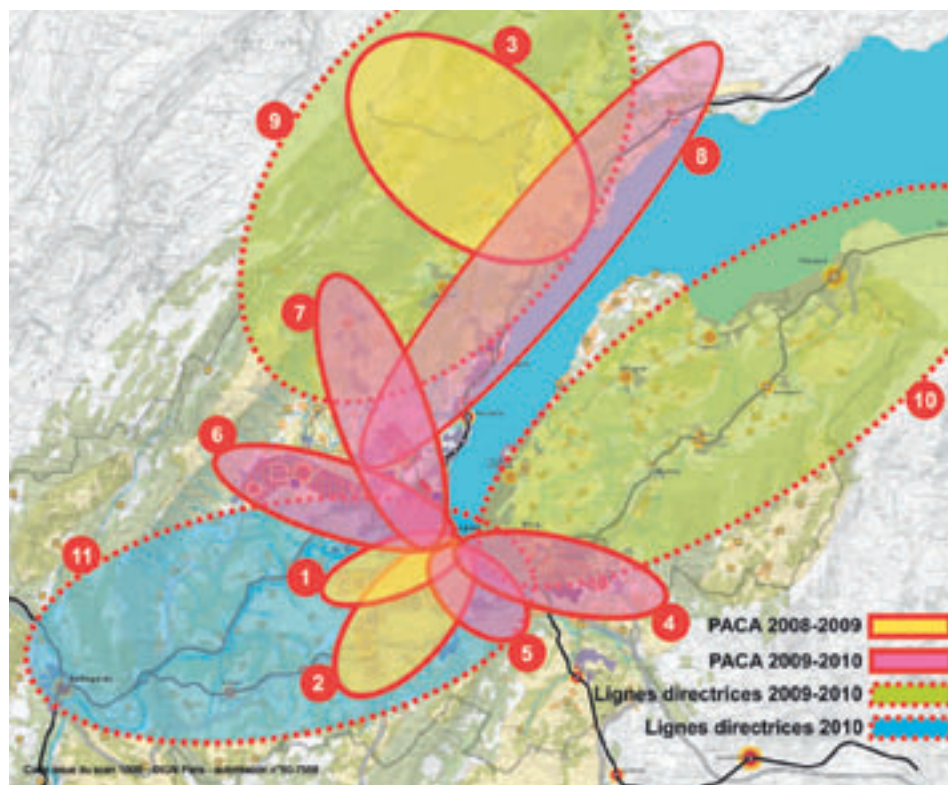
de 2^{ème} génération et aux planifications locales.

Dépourvu de base légale, le projet d'agglomération servira de base à la révision du plan directeur cantonal (horizon 2030), notre référence légale pour l'aménagement du territoire au niveau genevois.

La révision du plan directeur a ainsi nécessité la réactivation de la Commission d'aménagement du territoire (CAT), qui élabore le concept du nouveau plan directeur et qui préavisera ce dernier. Le tout sera transmis pour approbation, fin 2012, par le Conseil d'Etat au Grand Conseil. C'est seulement après validation par ce dernier que le nouveau plan directeur entrera en force et remplacera l'actuel datant de 2001.

Et en France ?

La plupart des PACA que comprend le projet d'agglomération sont transfrontaliers. Pour les concrétiser sur le terrain, les planifications prévues devront être intégrées dans une démarche de SCOT, ou schéma de



Les PACA :

- 1 Bernex
- 2 St Julien-Plaine de l'Aire
- 3 Nyon-St Cergue-Morez
- 4 Genève-Eaux Vives-Annemasse
- 5 Piémont du Salève-Arve
- 6 Genève-Meyrin-St Genis
- 7 Genève-Ferney-Gex
- 8 Genève-Rolle

Les Lignes directrices :

- 9 Gex-Nyon
- 10 Chablais
- 11 Bellegarde

Plus d'infos sur :
www.projet-agglo.org



Robomow®

www.chalut-greenservice.ch

Chalut Green Service sa
Votre partenaire espaces verts



Elle tond... pas vous !!!

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

VOTRE SPECIALISTE POUR TOUS LES
PRODUITS VELUX: FENÊTRES DE TOIT,
VOLETS ROULANTS, DÉCORATION
ET PROTECTION SOLAIRE,
CAPTEURS SOLAIRES



NOUVEAUTÉ:
CAPTEURS
SOLAIRES VELUX



VELUX®



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

Téléphone 022 796 94 50
Téléfax: 022 796 95 33

www.vuillaumesa.ch
usinevuillaume@bluewin.ch

GEORGES ROSSE

Installations et études sanitaires
Service d'entretien
Dépannage

Maîtrise fédérale

Concessionnaire S.I.G. - EAU - GAZ

Tél. 022 782 12 27

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



R. MAZZOLI S.A.
© 1966

Staff - Moulage - Décoration - Plafonds suspendus

Cloisons légères - Cloisons mobiles

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

www.mazzoli.ch

cohérence territoriale. Le SCOT est le document réglementaire de planification stratégique français comparable à notre plan directeur. Comme ce dernier, il a pour objet de favoriser le développement équilibré et durable du territoire sur lequel il s'applique. Mais contrairement à notre plan directeur, qui est initié par le canton, un SCOT émane de coopérations intercommunales et non de l'Etat. Il dépend donc de la volonté de plusieurs communes de s'engager de manière concertée dans une telle démarche et d'accorder leurs priorités à celles définies par un projet d'agglomération transfrontalier qui les dépasse.

Bien que le financement des infrastructures de mobilité via le fonds fédéral soit lié à l'application des schémas et principes directeurs figurant dans le projet d'agglomération et les PACA, à ce stade, il n'y a pas obligation de garantie que la conception du territoire telle que le propose le projet d'agglomération voie le jour!

*De l'esquisse... au plan... à la maquette (cf. p.11),
les mandataires imaginent une nouvelle centralité près de l'aéroport.*



Crédit: Güller Güller architecture urbanisme (Zurich, Rotterdam)

Pic-Vert s'engage dans la démarche

Ce n'est certainement pas une raison suffisante pour ne pas s'impliquer, vu les enjeux, et Pic-Vert s'est investi dans les PACA (périmètre d'aménagement concerté d'agglomération) et dans la CAT pour comprendre, suivre et s'engager activement dans la démarche du projet d'agglomération.

Cette démarche est en effet une magnifique opportunité à saisir afin que nos idées soient discutées voire même retenues.

C'est aussi au niveau du projet d'agglomération que se dessinent les premiers contours des futures

Périmètres regroupés des PACA Genève-Meyrin-St-Genis et Genève-Ferney-Gex, vue partielle.



Crédit: Güller Güller architecture urbanisme (Zurich, Rotterdam)



Echange de vos anciennes fenêtres

Triple vitrage

Confort dans le temps
economies d'énergie
isolation améliorée

à choix :

- PVC
- ALU
- MIXTE (bois / alu)



cei
HABITAT SA

Renseignements
et devis gratuits

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

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



Assainissement de conduites

Venez visiter notre magasin d'arrosage!!!
164 Route de Cortaux, 1258 Perly-Cortaux



LES PROS DE L'ARROSAGE
AQUAZ
Bouder

www.arrosage.ch

METRY SA

**MAÇONNERIE
TRANSFORMATION
RÉNOVATION
ENTRETIEN DE BÂTIMENT**

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

L'énergie c'est la vie!

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



CHAUFFER AU MAZOUT

AVIA

L'Energie à visage humain, dans votre région!

modifications de zones, des déclassements, notamment de zones villas, bien avant que ne soient élaborés les PLQ (plan localisés de quartier).

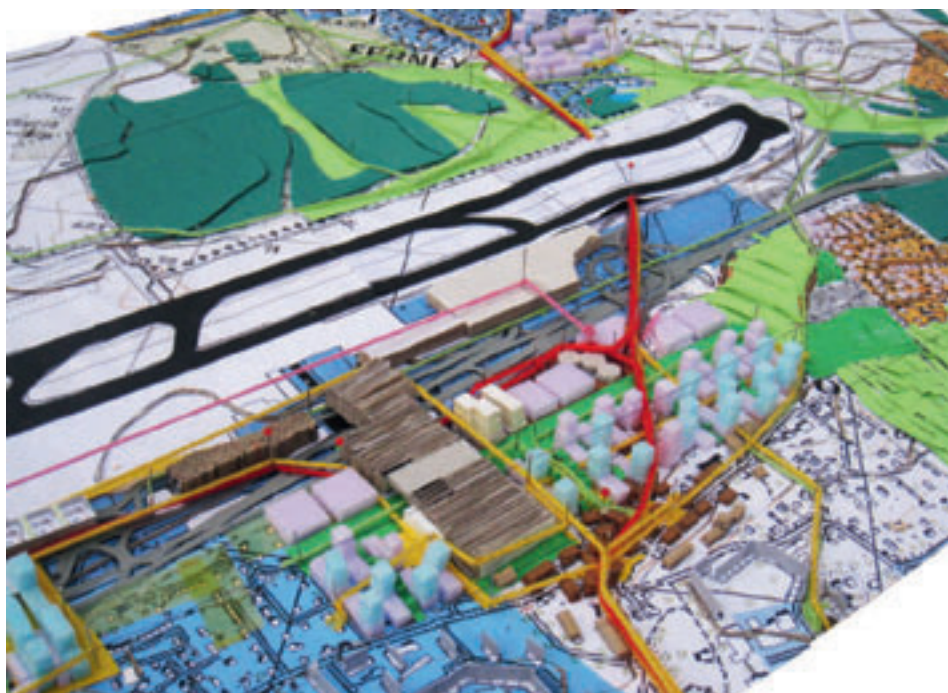
Quant un PLQ arrive en autorisation, c'est bien souvent très cher et trop tard pour agir...

Un projet exemplaire mais...

Après une année de participation active au projet d'agglomération, nous ne pouvons que saluer cette démarche courageuse menée tambour battant par une équipe motivée et compétente. Il fallait oser lancer la discussion de l'urbanisation du territoire, oser imaginer comment et où elle prendrait forme et surtout, oser le faire résolument avec la société civile, une concertation élargie pour l'occasion au territoire franco-valdo-genevois.

Les images qui en ressortent sont à la hauteur du postulat de départ: une agglomération compacte et verte. Et, fait remarquable, les projections tiennent compte des remarques et propositions faites par les participants lors des tables rondes. Les usages sont superposés pour limiter sévèrement la consommation de sol rural et profiter au maximum des infrastructures existantes. Les connexions naturelles et de grands espaces verts sont préservés et même des zones villas pourtant vouées à la disparition dans la planification directrice actuelle.

Nous ne pouvons que souhaiter qu'une telle manière de faire continue à être adoptée et essaime en direction des autres instances chargées de l'aménagement du territoire jusqu'aux étapes plus proches du terrain que sont les modifications de zones et les PLQ. Rien n'est moins sûr.



La maquette fait suite au plan (cf. p.9)

A quand une démarche similaire élargie ?

Les services de la direction de l'aménagement du territoire, contrairement à l'équipe du projet d'agglomération, peuvent compter sur un bel ancrage législatif pour faire valoir leurs vues: ils sont donc peu habitués et probablement aussi moins enclins (?) à s'embarrasser de la concertation. Pourtant, c'est bel et bien au niveau local que se situe la connaissance fine du terrain et des sensibilités. Travailler en solo et garder le ballon plutôt que de le transmettre à un joueur mieux placé n'a jamais aidé à gagner un match.

Qui fixera la limite ?

La démarche du projet d'agglomération mérite d'être saluée, dans le sens où elle nous permet de nous saisir de l'organisation d'un développement qui si rien n'est fait mènera toujours davantage notre territoire. Il faut cependant souligner

que l'objectif de départ (fixer les conditions d'accueil de +200'000 habitants et +100'000 emplois sur le territoire du bassin genevois) n'a fait l'objet d'aucun débat. Jamais la discussion n'a osé aborder la question centrale de la limite à la croissance dans un territoire fini. Qui osera la poser et surtout l'imposer ?

Qui paiera les routes, tunnels ou ponts, écoles, hôpitaux, réseaux d'alimentation en énergie ou en eau, etc. ?

Les infrastructures qui accompagnent l'urbanisation ont toutes des capacités dont les limites ont rarement été prévues pour absorber la croissance projetée aujourd'hui. Les dépasser suppose des investissements colossaux aux frais des collectivités locales. Pensons par exemple aux réseaux de collecteurs d'eaux usées, qui loin des yeux déploient leurs branchements souterrains. Construire un nouveau quartier sur

Nouvel Horizon Sàrl Entreprise Générale



CRÉER DES ESPACES

LE SPÉCIALISTE POUR AMÉNAGER VOS COMBLES & SURÉLEVER VOSTOITURES

RÉNOVATION-TRANSFORMATION

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

STOFFEL IMMOBILIER
agence immobilière



- ◆ Ventes
- ◆ Evaluation
- ◆ Mise en valeur Travaux

Vous êtes vendeur?
Nous avons les acheteurs!
Evaluation offerte

www.stoffel-immobilier.ch - Tél.: +41 22 349 12 49

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



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

Votre fournisseur de pellets à Genève

une filiale de  Serbeco

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



Energie durable

Générateur de biomasse



une des branches périphériques peut amener à devoir revoir la capacité de collecte de l'ensemble des eaux usées et celle de l'épuration de ces dernières. Par exemple, la capacité de 600'000 équivalents habitants de la STEP d'Aïre qui épure la plupart des eaux de Genève et de France voisine est déjà atteinte, moins de 10 ans après son agrandissement (2003) au coût de près de 250 millions de francs.

La nature au final imposera l'ultime limite

L'eau potable, si précieuse, le lac nous en procure en suffisance à Genève, mais les sources des piémonts se tarissent et assoiffent le Pays de Gex comme le Genevois savoyard. Si l'eau du lac peut également venir alimenter la France voisine, ce sera sans doute pour subvenir aux nouveaux besoins et non pour que les rivières retrouvent l'eau dont a tant besoin la flore et la faune

aquatiques et terrestres. Une flore et une faune que nous nous sommes engagés par ailleurs à préserver au nom de la biodiversité mais sans nous en donner les moyens.

La poursuite de la tendance actuelle de périurbanisation consommera 50 km² de terres agricoles (avec le projet d'agglomération seules 25 km² seraient consommées). Mais construire sur la terre agricole, c'est opposer deux besoins fondamentaux entre lesquels notre survie à long terme nous impose de ne pas avoir à choisir, celui de se loger et celui de se nourrir.

Construire la ville en ville est sans doute la solution qui économise au mieux le sol si précieux et requiert le moins de construction d'infrastructures nouvelles si chères. Mais il faut alors oser s'élancer résolument vers la hauteur, pour «empiler» un maximum d'usages, ce que notre zonage actuel ne permet pas, et le faire avec goût pour que nous ne nous retrouvions pas juste

comme des sardines «empilées» dans leurs boîtes. Avons-nous réellement à cœur de relever un tel défi et pour servir quels intérêts ?

A vendre notre territoire, sachons au moins le monnayer au plus haut prix

Faut-il accueillir sans coup férir toujours davantage d'entreprises, alors que nous avons déjà plus d'emplois que de logements, et donc construire pour loger de nouveaux arrivants, la qualification requise par les nouvelles entreprises n'étant pas disponible sur place ?

Densifier partout pour répondre à la demande qui ne tarit pas, c'est détruire ce qui justement fait l'atout et l'attrait de Genève. Sachons préserver ces derniers par une politique d'accueil mesurée tenant compte de la qualité de vie que nous souhaitons voir demain sur notre territoire.





**JOUR ET NUIT
VOTRE PARTENAIRE
DE CONFIANCE**

PREVENTION DISCRETION PROTECTION SURVEILLANCE SECURITE INTERVENTION EFFICACITE RAPIDITE

Administration

Chemin de la Crétaux
Case postale 29
CH - 1196 Gland
Tél. : 022 / 3 644 644
Fax. : 022 / 3 664 873
E-mail : sir@worldcom.ch
Web : www.sirsa.ch

Centrale d'alarme

Rue du Tir-au-Canon 1
Case postale 5107
CH - 1211 Genève 11
Tél. : 022 / 3 424 424
Fax. : 022 / 3 433 910

AllStar AS1®

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



Light Art by Gerry Hofstetter®

Protection du climat comprise.

Votre spécialiste:



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

Toujours des idées d'avance.

EgoKiefer
Fenêtres et portes



Atelier Vert

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

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

CHAUFFER AU MAZOUT

COMBUSTIBLES BOVEY SA

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

Tél 022 753 24 12
Fax 022 753 25 35

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



Christophe Ogi
Permanence architecte

Faire avec les litiges...

Bien souvent les conflits entre MO (Maître d'ouvrage) et Architecte concernant les honoraires surviennent à la suite de malentendus. D'un côté les architectes se méfient des mauvais payeurs de plus en plus nombreux, et de l'autre, les MO doutent de la relation entre le travail effectué réellement et les heures figurant sur la note d'honoraires. L'équilibre de la confiance nécessaire à toute relation d'affaire est d'autant plus fragile si les questions qui précèdent n'ont pas été abordées. Voici quelques cas d'école :

Je m'attendais à une offre sans engagement, je ne vous dois rien!

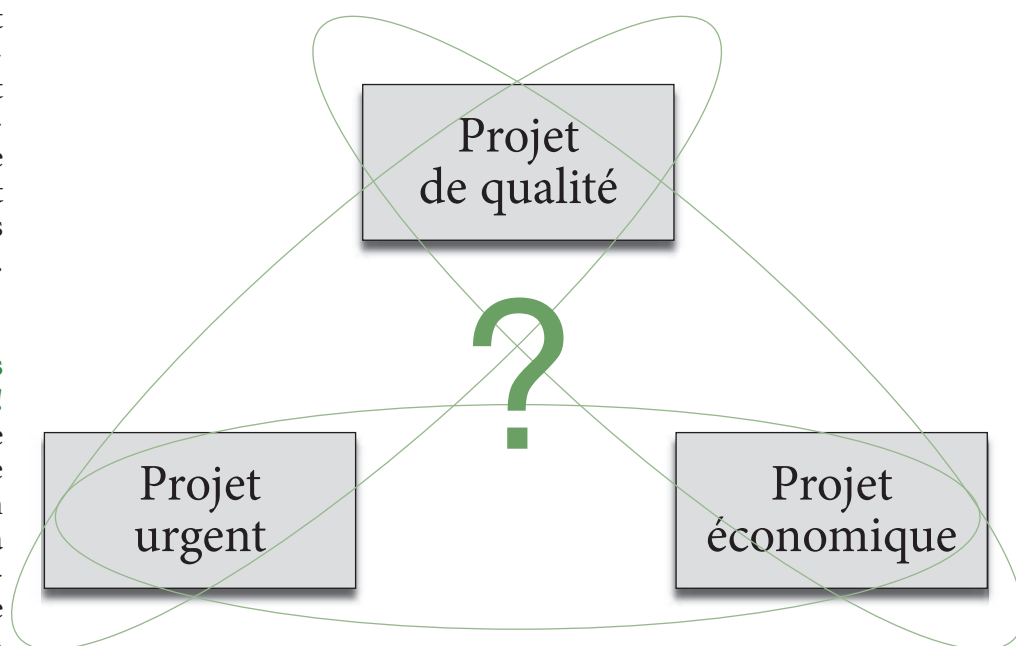
Eh non, on consulte un architecte comme on consulte un médecin, ce n'est pas parce que la question financière n'est pas abordée que la prestation est gratuite. A la différence d'un entrepreneur qui propose une offre clé en main à prix déterminé, l'architecte fait du sur mesure. Demander un avant-projet à plusieurs architectes n'est pas «sans engagement» et il ne sera pas aisé de contester les notes d'honoraires pour les projets que l'on n'a pas retenus. Arguer qu'il n'existe pas de contrat écrit n'est pas suffisant devant un tribunal, car les contrats peuvent être de nature orale ou tacite, ce qui est courant dans la profession. La plupart des architectes abordent toutefois cette question avant de commencer leur travail.

Quand cela va-t-il s'arrêter? Un grand classique, le MO a déjà payé des notes d'honoraires pour les phases d'avant-projet, de projet et dépose de l'autorisation et, surprise, à la réception de l'autorisation, une nouvelle facture avec un intitulé similaire au précédent (Ex: administration, suivi de dossier ...) vient encore s'ajouter aux précédentes. Il ne s'agit pas d'une erreur. Lorsque la demande est déposée, il est normal de devoir effectuer toutes sortes de démarches complémentaires avant d'obtenir l'autorisation définitive. Les heures passées peuvent même être conséquentes surtout à Genève où le

plutôt éprouvante. Voir le temps et l'énergie de cette étape mis en doute ou dénoncés par le MO est évidemment très frustrant.

Un plan pour aménager des combles à CHF 25 000.-; c'est trop cher!

Vous mandatez un architecte, vous lui prémez le travail en décrivant précisément vos attentes et une fois le permis de construire obtenu vous recevez une note forfaitaire, sans explications, dont le montant paraît surfait. Pas d'estimatif des coûts, ni de tarif horaire, ni de mode de facturation n'ayant été définis auparavant; c'est la douche froide. Après



Triangle qualité-urgence-prix: La plupart des bureaux proposent ces trois aspects d'un mandat mais jamais tous à la fois!

DCTI se montre facilement pointilleux, pouvant imposer diverses modifications aux plans déposés. Le suivi de dossier consiste principalement en téléphones, en rendez-vous avec les services de l'administration, en recherches complémentaires, etc. Pour l'architecte qui défend à la fois la qualité du projet et les intérêts de son client, cette partie du mandat est

avoir demandé une facture détaillée, soit l'architecte prend la peine de détailler sa prestation et justifie les heures passées, soit il refuse d'entrer en matière, repousse toute discussion ou entretien adoptant une attitude louche et donc, contre-productive. Le MO a l'impression d'avoir été abusé et ne va certainement pas faire une bonne publicité à l'artiste.



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



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

AUTOMATISATION ET MONTAGE DE TOUTES PORTES
ÉLECTRICITÉ GÉNÉRALE (COURANT FORT - COURANT FAIBLE)
ET RÉSEAUX INFORMATIQUES

9, chemin De Maisonneuve - Case postale 7 - 1219 Châtelaine-Genève
Téléphone 022 796 95 11 - Fax 022 796 03 15

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



AUDICONSULT SA

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: audicst@audiconsult.ch
Home page internet:
http://www.audiconsult.ch



QUALITÉ ET COMPÉTENCE
À VOTRE SERVICE...

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

TOITURES
Les Spécialistes
E-mail: info@cuivretout.ch
www.cuivretout.ch

Venez visiter notre nouveau magasin!!!
164 Route de Cortaux, 1258 Perly-Cortaux

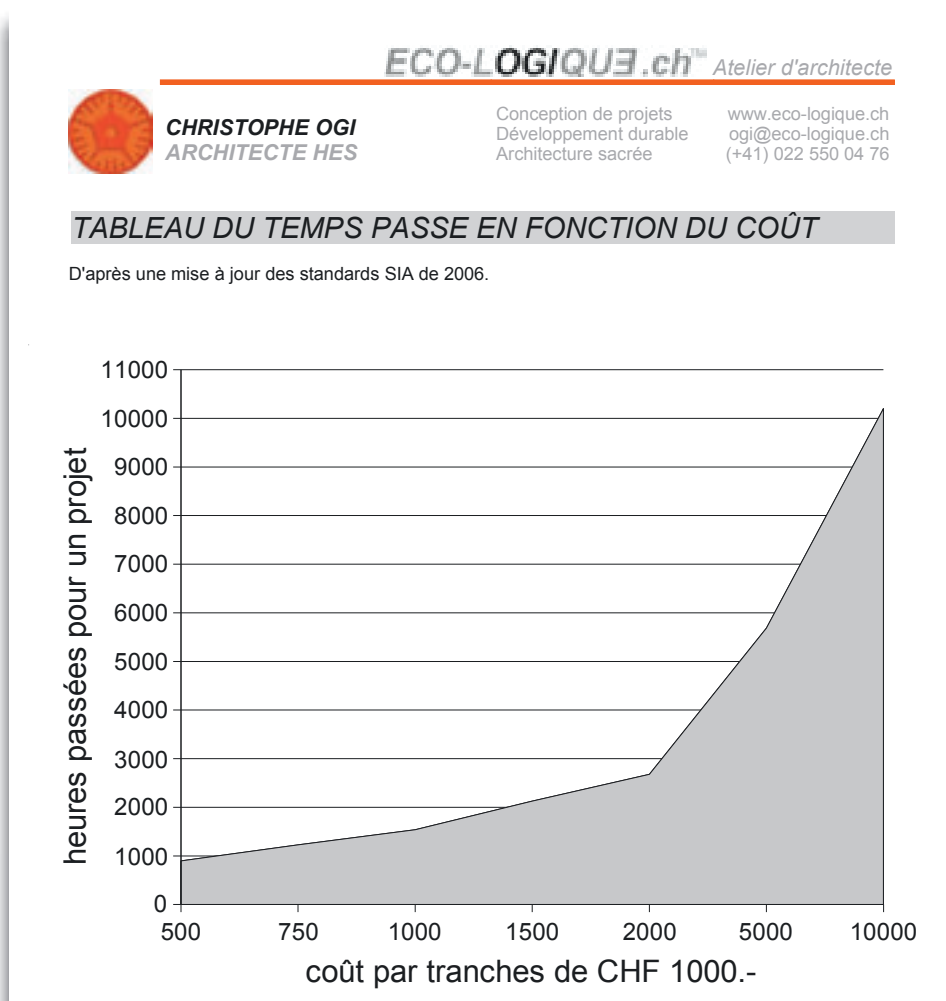
Michel Blondin
Machines - outils de rénovation - construction

www.blondin-michel.ch

Il existe heureusement une situation intermédiaire de recherche de compromis où en s'asseyant autour d'une table, une solution peut émerger, c'est la meilleure voie de résolution.

La facture finale est bien plus chère que l'estimatif! Comme son nom l'indique, l'estimatif n'est qu'une estimation, non un devis, il ne constitue donc pas un engagement ferme. La différence provient du fait qu'il est pratiquement impossible d'appréhender le coût d'une prestation avant d'avoir déjà fait le projet. C'est l'insoluble problème de l'œuf et de la poule. La justesse d'un estimatif est surtout fonction de l'expérience d'un architecte, il n'est pas pour autant à l'abri d'une grande marge de tolérance. Un projet c'est chaque fois un prototype, les techniques et les contraintes évoluant sans cesse, on ne peut comparer la valeur d'un tel objet avec un produit industriel, c'est bien normal. Il vaut mieux savoir à quoi s'attendre mais ce n'est pas parce que le prix diffère de l'estimatif que le travail effectué n'était pas nécessaire, bien au contraire. Si un prix fixé par avance est un élément déterminant pour le MO, le forfait négocié est peut-être une solution plus rassurante mais ne présente au final pas toujours un rapport qualité / prix intéressant.

Du dialogue à la confiance. A notre époque où l'ego a pris une telle ampleur, on déplore la déresponsabilisation des rapports sociaux, la discussion n'est pas toujours le vecteur favorisé et les acteurs les plus rigides préfèrent camper sur leur position et faire rapidement appel à la voie juridique. Si cette attitude est à déplorer, elle n'est que le reflet de notre temps. Malgré cela, les meil-



leurs projets naissent toujours des meilleures rencontres même si leur coût est plus élevé que ce qui est prévu dès l'origine. Le richissime M. Kaufmann disait de son architecte, F.L.Wright, quand il lui a commandé Falling Watter, la villa la plus célèbre du monde: «Au début c'était mon architecte qui travaillait pour moi mais maintenant c'est moi qui doit travailler pour lui». Les rapports d'argent entre le monde de l'art, de la construction et des affaires ne sont pas aisés mais pas non plus insurmontables, le tout est de pouvoir aborder la question sans tabou. Bien choisir son architecte, partager

la confiance, et tenir ses engagements est le plus important. Se lancer dans l'aventure d'un projet d'architecte implique une certaine prise de risque mais il ne faut pas perdre de vue que le prix ou le montage financier ne sont qu'un aspect éphémère d'une construction. Il est juste d'investir dans la conception plutôt que dans des éléments de finitions ostentatoires qui pourront toujours être remplacés ultérieurement. Un bâtiment va avoir une vie propre et dépasser bien souvent la durée de vie de ses promoteurs; ne dit-on pas que le prix s'oublie mais que la qualité reste?

* On entend ironiquement par «traditionnel» le type de construction de l'après-guerre basé sur une économie de la consommation à outrance, un pétrole bon marché et aucune conscience de la gestion des déchets après le cycle de vie du bâtiment. Dans ces conditions, la «tradition» ne représente pas un identifiant culturel ou une référence architecturale mais plutôt l'inconscience passée de la problématique énergétique actuelle.

Avis sur le vélo à assistance électrique (VAE)



Jean-Claude Michellod
Responsable de la commission Assurance

**Vous n'aimez pas les bouchons?
Vous trouvez rarement une place
pour vous parquer?**

**Vous n'aimez pas souffrir sur un
vélo? Vous avez le souffle court?**

**Choisissez alors le VAE...
le Vélo à Assistance Electrique!**

Quelques informations pratiques pour faire ce choix:

La demande de VAE, explose depuis quelques années. Les entreprises privées, publiques, les livreurs s'en équipent.

Ces vélos sont dits «assistés» puisque le moteur ne s'actionne que si l'on pédale.

L'intérêt de cette assistance est évident lors de démarrages, d'ascensions, de trajets face au vent, mais aussi lorsque l'on transporte un enfant. Les personnes âgées peuvent continuer la pratique du vélo (VAE) tout en pédalant et garder la forme.

Il anéantit la notion de fatigue et remplace, à bien des égards, des courses faites antérieurement en bus ou voitures et trop pénibles pour être faites avec un vélo ordinaire ou à pied.

Il existe deux niveaux de VAE: ceux qui sont bagués, limités à 25 km/h, moteurs de 250 watts et ceux qui vont jusqu'à 55 km/h, classe dite des 500 watts.

La majorité des vélos vendus l'est dans cette dernière classe, car «tout le monde s'y met, tout le monde veut du rapide» dit un vendeur. Jeunes, hommes urbains, sportifs trentenaires pour les modèles plus



rapides, femmes, écolos, seniors pour les modèles bagués... La vitesse, la puissance et les gadgets se paient! Jusqu'à 250 watts il y a beaucoup de modèles au-dessous de CHF 2'000.-. Au-delà, les modèles s'échelonnent dès CHF 3'500.- et plus avec les sophistications diverses possibles. «Silence, puissance!», comme disait une marque de voiture japonaise, il y a quelques années.

L'autonomie des VAE: pour les 250 watts : 60 km contre 30 km pour les plus gros moteurs... et la pente ou le nombre de démarrages effectués. Au-delà, il faut faire une recharge qui peut prendre quelques heures... ou pédaler pour le retour. Les constructeurs travaillent à améliorer l'autonomie par la qualité des batteries et autres subtilités de productivité.

Administrativement: la simple vignette de vélo est suffisante jusqu'à 25 km/h, mais ne suffit plus au-dessus et avec les moteurs plus puissants: il faut munir le VAE d'une plaque jaune, donc des frais et une assurance. Si le port du casque

n'est pas obligatoire pour ces VAE il nécessite un permis de conduire comme un vélomoteur.

Assurances:

- Le Vélo électrique jusqu'à 25 km/h est couvert pour responsabilité civile (RC) de dommages causés à des tiers par l'assurance comprise dans la vignette «Cycle». Le code de l'assureur figure sur la plaque et le nom de l'assureur se trouve sur Internet à l'adresse http://www.asa.ch/media/archive_1/PDF/dienstleistungen/Codeliste_2010.pdf
Le vol, avec ou sans effraction, s'il a lieu à votre domicile, est couvert par l'assurance ménage, avec franchise. Attention! Ajustez la valeur de l'inventaire et les clauses éventuelles particulières pour le VAE. Si le vol a lieu en dehors du domicile, vous ne serez couvert que par une «couverture supplémentaire «vol simple à l'extérieur» du domicile par l'assurance ménage. Attention, la somme de cette couverture doit également prendre en compte les effets personnels en voyage... à leur valeur à neuf!

- Le Vélo électrique au-dessus de 25 km/h doit faire l'objet d'un contrat d'assurance RC indépendant pour les dommages à des tiers et pour les dommages qui lui sont causés en dehors du domicile, une assurance casco avec franchise est recommandée (vol, vandalisme, incendie, dommages de collision, dommages partiels, pièces manquantes). Lisez les conditions générales.
- Vos blessures et autres frais médicaux sont pris en charge par votre assurance accident ou votre assurance maladie si vous n'êtes pas salarié. Le port du casque n'est pas obligatoire et aucun reproche ne peut vous être fait... bien qu'il soit très recommandé d'en porter un. Il y même de jolis casques destinés aux «dames».

Bonne route!

Sources: Divers articles de presse. De plus amples détails et conseils sur le site: <http://Cyclurba.fr/velo/166/velo-electrique-presentation.html>

▲ ▲ ▲ les plus ▲ ▲ ▲

- ▲ efface les côtes, le vent de face
- ▲ permet d'aller au travail, en costume, et sans être en sueur
- ▲ permet d'emmener un enfant sans effort
- ▲ permet de faire des trajets quotidiens plus longs
- ▲ prix de revient kilométrique très bas
- ▲ rend le vélo accessible à tous, quel que soit l'âge, le poids ou l'état de santé

▼ ▼ ▼ les moins ▼ ▼ ▼

- ▼ le poids, pour le transport dans une voiture ou un escalier
- ▼ l'obligation de gérer la charge de la batterie
- ▼ le prix, forcément plus élevé
- ▼ doit être mieux protégé du vol



L'assemblée générale Pic-Vert

Compte rendu du 26 avril 2010

Entre le projet d'agglomération, la révision du plan directeur cantonal, les projets de modification et de déclassement de zones, tout bouge sur le territoire genevois et la zone villas, objet de bien des convoitises, n'est pas épargnée.

A l'heure du «tout pour le logement», il est devenu politiquement incorrect de vivre dans une maison individuelle, pas n'importe laquelle, celle du propriétaire de classe moyenne ayant investi la plupart de ses économies dans la pierre et vivant en général dans la zone urbaine ou suburbaine. Les propriétaires de vastes domaines ruraux ou riverains du lac, ont encore, eux, des beaux jours devant eux.

Notre invité : Mark Muller

Soucieux d'informer et de défendre les intérêts de ses membres, Pic-Vert a invité à son assemblée générale le nouveau Conseiller d'Etat chargé de l'aménagement du territoire, Mark Muller, afin qu'il nous expose sa vision.

Ce dernier a rappelé l'engagement de l'Etat dans le projet d'agglomération (voir article à ce sujet) ainsi que sa détermination à construire davantage de logements pour la population locale mais aussi pour accueillir les nouveaux arrivants, au nombre de 4'000 rien qu'en 2009.

Suite à la signature du protocole d'accord sur le logement en décem-

bre 2006, l'horizon de la construction s'est nettement dégagé. Quant à la proportion de propriétaires, elle a nettement augmenté passant de 13,8% en 1990, à 17% en 2000, et dépasse même les 20% en 2010. Il s'agit davantage aujourd'hui de propriétaires de logement PPE. Genève reste toutefois le canton avec le moins de propriétaires individuels.

Construire oui, mais où ?

Pour Mark Muller, il est clair qu'il s'agit de privilégier la construction là où des infrastructures existent déjà et d'appliquer le plan directeur actuel. Les projets engagés ne manquent pas : Praille-Acacias-Vernets



Comité Pic-Vert droite à gauche :

1^{er} rang : Jean-Claude Michellod, Christina Meissner, Frédéric Berney.

2^{ème} rang : Alexys Hyde, Jean-François Girardet, Michel Gutknecht, René Volery, Christophe Ogi.

3^{ème} rang : Christian Gottschall, Guy Girod, Charles Denogent, Patrick Tritten.

Manquent sur l'image Pierre Banna et Guy Mettan.

en ville, La Chapelle-les-Sciers à Lancy et les Cherpines du côté de la plaine de l'Aire, Bernex Est, les Grands Esserts à Veyrier, les communaux d'Ambilly à Thônex sans oublier des projets plus anciens tels les Vergers à Meyrin.

Les actions étant lancées, c'est le rythme qu'il faut accélérer aujourd'hui. Pour ce faire, les efforts de l'administration se portent aujourd'hui sur les axes suivants :

- 1 Recenser tous les périmètres destinés à être urbanisés, et il y en a beaucoup.
- 2 Examiner les périmètres déjà déclassés mais sur lesquels aucun plan localisé de quartier (PLQ) n'a été lancé.
- 3 Débloquer les sites sur lesquels des PLQ existent mais où rien ne bouge.

Des zones villas seront inévitablement touchées, notamment en centre ville et en zone de développement. Des possibilités de vendre à des conditions «satisfaisantes» ont été instaurées.

Reste que la lenteur actuelle relève surtout selon Mark Muller, de la répartition des compétences entre communes et canton, qu'il s'agira d'éclaircir pour accélérer les processus.

Les questions de l'assistance, nombreuses pour l'occasion, ont souligné l'inquiétude des propriétaires sur leur avenir. Qu'il s'agisse de protection du droit de propriété, de levée des servitudes croisées, d'expropriation, d'atteintes à la qualité de vie, de la densification préconisée. Les réponses apportées ont démontré la complexité de la situation à Genève,

un territoire exigü, soumis à de fortes pressions de par l'attrait exercé par son dynamisme économique.

«Si nécessaire je suis prêt à exproprier», l'interview au titre révélateur paru le lendemain dans la Tribune de Genève a sans doute apporté l'éclairage le plus cru pour tous ceux restés sur leur faim le soir même face aux réponses du Conseiller d'Etat...

Du neuf chez Pic-Vert

L'assemblée générale a également permis au nouveau président, Christian Gottschall, de dresser un bref bilan d'activités et de présenter le nouveau positionnement de Pic-Vert, élaboré pour répondre aux nombreux défis annoncés,

Les principaux objectifs que Pic-Vert s'est fixés consistent à :

- 1 Faciliter l'accès à la propriété individuelle.
- 2 Promouvoir la qualité de vie au niveau de l'habitat.

- 3 Représenter les intérêts de ceux qui ont fait le choix d'habiter et d'être propriétaires de leur logement.

- 4 Maintenir le choix de la diversité du logement.

- 5 Augmenter régulièrement le nombre de ses membres.

Pour mettre en place cette stratégie, donner de la visibilité à notre association, augmenter le nombre de ses membres, être pris en compte dans les décisions d'aménagement du canton, Pic Vert s'est réorganisé. Un nouveau comité aux compétences élargies a été élu et une secrétaire générale engagée.

Les permanences mises à disposition des membres gratuitement, sont dorénavant au nombre de quatre : Juridique, Assurance, Fiscale et Architecture. Le journal quant à lui, ouvre ses pages aux associations locales. Il reste l'organe de diffusion de nos informations par excellence en attendant que le site Internet soit à son tour "relooké" et rendu plus interactif et convivial.





*Fabio Heer
Président de l'Association
pour la sauvegarde du site
de La Chapelle (ASSC)*

Projet de déclassement du quartier Nord de La-Chapelle

Le Conseil d'Etat a relancé un ancien projet de déclassement sur 32 parcelles situées en zone 5 sur la Commune de Lancy en vue d'y construire des immeubles. Ce projet avait déjà été abandonné une première fois en 2002. Ensuite le quartier avait expressément été sorti du PAC (Projet d'Aménagement Coordonné) la Chapelle-Les Sciers en 2005. En 2007, la commune de Lancy avait posé comme exigence la préservation de ce quartier à son acceptation du Plan directeur quartier de la Chapelle-Les Sciers, condition acceptée par le Conseil d'Etat. Enfin la commune de Lancy n'a pas prévu sa destruction dans un horizon proche. Suite à ces décisions plusieurs familles sont venues s'installer et ont rénové profondément les constructions existantes, parfois avec de très importantes subven-

tions publiques. Il y a même une maison neuve construite en 2006 ! Un tel déclassement, en plus de réduire très fortement la valeur des constructions existantes, empêche la réalisation de plusieurs projets de développement dans le quartier.

La commune de Lancy et L'ASSC s'opposent donc farouchement à ce déclassement qui est un non-sens environnemental. En effet à deux pas des Palettes, de la Chapelle-Les Sciers et du PAV (Praille-Acacias-Vernets), ce quartier constituera un des derniers îlots de verdure dans un océan de béton. C'est également une impasse financière, car si l'Etat achète ces maisons à leur juste prix, il ne lui sera plus possible de construire des immeubles à des loyers abordables. Et naturellement personne ne vendra au-dessous des prix du marché.

Etat des lieux à La Chapelle - PAC la Chapelle-Les Sciers

Un étage de plus a été ajouté à chaque immeuble entre la phase du plan directeur de quartier de 2007 et celle du plan localisé de 2009, grâce à l'utilisation du haut standard énergétique. On peut comprendre que la volonté politique d'accroître la population genevoise soit accompagnée de très nombreux nouveaux logements, mais la démarche a choqué bien des

habitants. Malgré cela, comme la densité n'est pas le défaut majeur de ce projet et devant l'absence de réaction de la commune, l'ASSC s'est abstenue de remarques sur ce sujet. Les premières autorisations de construire ont été déposées fin 2009 et le chantier va vraisemblablement démarrer cet automne.

En revanche, le manque de sécurité du trafic, ainsi que la pollution et le bruit pendant et surtout après le chantier, étaient traités de manière lacunaire, comme c'est trop souvent le cas dans ce type de projet. Pour éviter qu'on construise d'abord et qu'on traite ces aspects ensuite, l'ASSC a déposé un recours contre ce volet du PLQ. Le recours n'a pas d'effet suspensif sur la réalisation des immeubles mais demande que des mesures soient prises pour améliorer la sécurité des piétons et cyclistes, diminuer le bruit aujourd'hui déjà trop fort et améliorer la qualité de l'air.

Ces mesures allant également dans le sens d'une amélioration du cadre de vie des futurs habitants, elles reçoivent le soutien des constructeurs. Reste à convaincre le Conseil d'Etat de réaliser les pistes cyclables, passages piétons et route de chantier demandés. A cet effet, l'ASSC a déposé un projet de convention visant au retrait du recours qui est toujours dans l'attente d'une prise de position de l'Etat.

Info



Le journal Pic-Vert de septembre 2010 entend faire un point sur divers projets de modifications ou de déclassements en cours (Communaux d'Ambilly, Vernier, Sous Moulin, etc). Les associations impliquées sont invitées à nous transmettre les textes qu'elles souhaitent voir apparaître par rapport à ces projets et qui expriment leur point de vue, d'ici au 1er août 2010.



Patrick Tritten
Fiscaliste



La bonne

Les valeurs fiscales des immeubles doivent être ré-estimées d'ici 2012 par la Commission fiscale mise en place par l'Administration Fiscale Cantonale. Pic-Vert a été associé aux travaux de cette commission.

Cette dernière ayant décidé, dès la constitution de cette commission, de prendre comme base d'évaluation une valeur vénale (et non fiscale), soit d'après les statistiques d'un organisme privé (!), nous avons formulé d'autres méthodes d'évaluation tendant vers une valeur fiscale et non vénale. Malgré notre attitude proactive, les travaux du groupe de travail ont été suspendus unilatéralement par l'Administration fiscale !

Inquiets de ce silence, nous avons sollicité un entretien avec M. David Hiler, Conseiller d'Etat chargé du Département des finances, qui nous l'a accordé. Il nous a informés avoir pour le moment suspendu ce projet en raison de l'évident désaccord entre les parties et des incidences fiscales majeures, tant pour les anciens propriétaires que pour les nouveaux !



Les mauvaises

- 1 Pour les propriétaires d'un logement à l'étranger, lorsque les déductions (charges, frais d'entretien et une partie des intérêts passifs déductibles) s'avèrent plus élevées que la valeur locative du pays concerné et génèrent ainsi un déficit, ce dernier n'est plus déductible des revenus imposables à Genève (revenu net), mais de la totalité des revenus (revenu brut). Autrement dit, il s'agit de plus qu'une incidence fiscale quant à la détermination du taux global qui sera appliqué sur le revenu net imposable à Genève.

Cette décision de la Commission Cantonale de Recours en matière d'impôts, période fiscale 2007, est appliquée dès l'année fiscale 2008.

- 2 Dans un dossier d'un de nos membres, l'Administration Fiscale Cantonale tente de prendre en compte les escaliers et la desserte

du sous-sol donnant accès aux pièces dites partiellement habitables en sous-sol, soit à 50 %.

Il s'agit d'une volonté délibérée d'agrandir les surfaces entrant dans le calcul de la valeur locative et ainsi d'augmenter cette dernière sur la base d'un espace habituellement inutile !

La Commission Cantonale de Recours en matière d'impôts nous avait donné raison, le Tribunal administratif (TA), au contraire, a estimé que cette desserte en sous-sol apporte une plus-value à l'immeuble !

Très récemment, nous avons donc recouru auprès du Tribunal fédéral (TF) contre cette décision. Nous contestons notamment l'argument principal sur lequel se fonde le TA, soit établir un critère relationnel entre ce dégagement et les pièces qu'il

dessert. Cette relation permet de donner à cette desserte un caractère de plus-value dans la mesure où elle sert à relier des pièces qui, elles, en apportent une.

Difficile de suivre ce raisonnement ! En effet, selon nous, cette desserte en sous-sol ne peut compter comme surface habitable et n'a pas d'incidence quant à la détermination de la valeur locative dans la mesure où toutes les villas sont construites sur la base de fondation (sous-sol). Par ailleurs, le nouveau questionnaire de valeur locative destiné aux propriétaires d'appartements et de villas, ne considère pas les halls du sous-sols comme surfaces habitables.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés de la décision du TF qui pourrait toucher toutes les villas même sans partie habitable en sous-sol !



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



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 est chargé 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.

▽ ADHÉSION ▽

Formulaire d'adhésion à renvoyer au Pic-Vert - Case postale 1201 - 1211 Genève 26
L'adhésion peut également s'effectuer 'en ligne' par notre site internet www.pic-vert.ch

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

Nom _____	Prénom _____
Profession _____	Nationalité _____
E-mail _____	Année de naissance _____
Rue _____	No _____
No postal _____	Localité _____
No de tél. privé _____	No de tél. prof. _____

L'adresse privée ci-dessus ne correspond pas à celle de la villa dont je suis propriétaire ou co-propriétaire. L'adresse de cette villa est la suivante :

Rue _____	No _____
No postal _____	Localité _____

Les statuts de Pic-Vert sont disponibles sur le site Internet www.pic-vert.ch.
Finance d'entrée de chf 20.- + cotisation annuelle de chf 100.-.

Date _____ Signature _____

Comment avez-vous découvert Pic-Vert ? _____

Qualité de vie, de la bonne volonté aux actes concrets...



Christian Gottschall
Président

La conférence de Copenhague s'est terminée sur un constat d'échec pour certains. Pour d'autres, c'est l'occasion d'une prise de conscience réelle et profonde des menaces qui touchent notre planète.

Il paraît cependant certain qu'un nombre toujours plus important d'individus prennent conscience des dangers qui nous guettent. Pour encourageantes et positives que soient globalement ces tendances, le passage des constats aux actes concrets avec des objectifs clairs et mobilisateurs susceptibles de changer notre attitude face à notre environnement et notre manière de vivre peine à voir le jour.

Au lieu d'organiser une fois de plus un déplacement de délégation massif pour «discuter» s'est-on posé la question de la pertinence d'utiliser les moyens technologiques actuels pour communiquer et travailler de manière efficace à distance ?

Genève n'échappe pas à la règle. Aucune mesure de fond indispensable pour repenser et adapter notre mode de vie aux conditions et contraintes qui sont les nôtres aujourd'hui n'a été prise.

Quelques exemples concrets montrent l'ambivalence entre les intérêts économiques à courts termes et

les intentions louables issues des constats de la conférence de Copenhague.

L'aéroport de Genève a planifié pour 2010, avec l'appui des autorités, un agrandissement significatif des infrastructures (nouveau terminal) pour accueillir les avions gros porteurs...

S'est-on réellement posé la question de la pertinence de cet investissement et de l'ensemble de ses conséquences pour notre canton ? Au-delà de la question de savoir si nous en avons réellement besoin, peut-on s'apitoyer sur le sort de la planète d'un côté et prôner des actions qui en accélèrent encore plus la détérioration ?

Le discours de Saint-Pierre, tenu le 7 décembre dernier par nos autorités élues, a défini un certain nombre d'objectifs dont celui de la construction de 2500 logements par an... Résoudre la crise du logement à court terme ne doit pas empêcher une réflexion sur le fond. Quel développement pour Genève ? 2500 logements par an pour qui ? Sur quelle durée et avec quelles conséquences sur le territoire et sur ses habitants ?

La référence à James Fazy, qui a fait sauter les fortifications et qui a servi de modèle à la croissance de Genève, démontre de façon évidente que la vision de nos élus reste celle de l'expansion et de la croissance quantitative comme si nous n'avions rien appris depuis le milieu du 19^{ème} siècle...

Que faire aujourd'hui alors que nous avons encore le choix des moyens pour nous engager concrètement

dans une démarche volontariste qui préserve tout à la fois notre environnement et notre qualité de vie ? Chacun en tant qu'individu responsable doit agir en son âme et conscience pour répondre à cette question. A l'échelle d'une collectivité, les options fondamentales susceptibles de créer un cadre propice aux changements de notre attitude doivent venir de nos autorités politiques (à travers l'assemblée constituante ?...) avant d'être proposées à l'ensemble de la population.

Ne pourrait-on pas commencer par encourager le télétravail pour diminuer le nombre de déplacements et tenter une occupation plus efficace des bâtiments ?

Une politique réellement nouvelle pour Genève consiste à mettre en œuvre des actions résolument orientées sur le développement de la qualité de vie et une croissance maîtrisée de son économie et de sa population. Cela consiste à transformer en actes concrets, porteurs d'avenir, les enjeux de la conférence de Copenhague.

Genève pourrait avec de tels projets et des lignes directrices claires, compréhensibles par tous, devenir un modèle pour sa population, ses entreprises, ses organisations internationales avant de le devenir peut-être sur un plan national et international.

Il faut simplement s'en donner les moyens et oser faire le premier pas.

JURIDIQUE



Françoise Hirt
Juriste

Servitudes croisées

J'ai été récemment contacté par un de mes voisins m'invitant à adhérer à un réseau de servitudes. De quoi s'agit-il ?

Il ne se passe pratiquement plus un mois sans qu'un nouveau projet d'aménagement, que ce soit un déclassement, un plan localisé de quartier ou une autorisation de construire, ne vise tel ou tel quartier de villas, si bien que peu à peu celle-ci se réduit inexorablement. Les propriétaires voient ainsi l'environnement de leur quartier peu à peu se désagréger au fil des acquisitions de parcelles par des promoteurs ou par l'Etat.

Aussi, notre Association préconise, depuis plus de 15 ans déjà, **un moyen de droit privé** qui a démontré jusqu'à aujourd'hui une efficacité certaine

dans le cadre de la **protection** de l'environnement des villas : les servitudes réciproques de droit à bâtir.

Un moyen de droit privé : parallèle aux moyens de droit administratif public (procédures publiées dans la Feuille d'avis officielle), il est totalement indépendant desdites procédures, si bien que vous en conserverez l'entière **maîtrise**. Il convient de préciser que la situation de votre villa, en zone villa ou en zone de développement, n'est absolument pas déterminante sur l'opportunité de créer ou non ces servitudes et qu'elles peuvent l'être indépendamment de la zone sur laquelle se situe votre bien.

Il s'agit d'une convention passée entre propriétaires d'un quartier manifestant la même volonté solidaire de préserver l'environnement et la qualité de leur cadre de vie. Cette convention contiendra principalement une restriction de droit à bâtir prévoyant l'obligation de ne construire sur les parcelles parties à ladite convention que des villas comprenant, au plus, un rez-de-chaussée, un premier étage et des combles habitables. Elle (la convention) peut également contenir des restrictions d'affectation imposant, par exemple, qu'il ne pourra être établi sur lesdites parcelles aucun café, auberge, restaurant, débit de

boisson, atelier mécanique, usine ou garage (à l'exception de garages privés bien évidemment). Elle sera inscrite au Registre Foncier et acquerra ainsi une dimension «réelle», attachée à la parcelle (et non pas seulement au propriétaire).

Une protection : une servitude de ce type empêche toute construction dépassant ces restrictions, si bien que lorsque sont déposées des autorisations de construire par des promoteurs sur une parcelle liée par un réseau de servitudes et donc protégée par lui, elles (les servitudes) doivent être préalablement supprimées (radiées au Registre Foncier). Cela ne peut se faire sans votre accord. Vous disposez ainsi d'un atout de négociation avec les promoteurs non négligeable et, encore une fois, que vous maîtrisez.

Plus le réseau de servitudes croisées est dense plus il est efficace. C'est pourquoi, vous avez été contacté par un de vos voisins, habitant du quartier dont les servitudes sont à renouveler et le réseau à étendre.

A cet égard, sachez que ces servitudes peuvent être constituées pour une période indéterminée ou de manière limitée dans le temps. Dans ce dernier cas, les héritiers ne seront ainsi pas engagés si telle n'est pas leur volonté.

FISCALITÉ

Dernière minute Bonne nouvelle pour ceux qui n'ont pas encore rempli leur déclaration fiscale 2009, l'impôt immobilier complémentaire est désormais déductible au titre de charges et frais d'entretien d'immeuble également sur le plan cantonal et non plus seulement au niveau fédéral. Il s'agit d'une mise en conformité de la loi cantonale à celles fédérales. Bien évidemment, ceci n'est valable que pour autant que l'on fasse valoir les frais effectifs.



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

Sachez encore que leur coût est peu élevé, de l'ordre de CHF 200.- à 500.- par parcelle.

A noter encore, que depuis l'adoption de la nouvelle loi sur les logements d'utilité publique (LUP, en vigueur depuis août 2007), la loi Giromini (qui permet l'expropriation de ce type de servitudes) ne pourra être appliquée que très difficilement par les autorités. En effet, les servitudes de restriction à bâtir ne peuvent être expropriées que si un Plan localisé de quartier (PLQ) est déclaré d'utilité publique par le Grand-Conseil par le biais d'une loi. Or, pour que cette déclaration soit possible, à teneur du texte actuel de la loi Giromini, il faut que le PLQ prévoit la construction d'au moins 60 % de LUP.

Dans un but de débloquer la construction de logement sur le territoire du Canton de Genève, les autorités, en accord avec les milieux intéressés, ont décidé l'abandon de la pratique dite des deux-tiers/un tiers (construction de deux-tiers de logements sociaux et d'un tiers de

logements libres) et d'une autre clé de répartition des logements prévoyant la baisse notable de constructions de LUP. Les futurs PLQ devraient en conséquence ne comporter, en zone de développement, que 15% à 25%, voire 50 % de LUP. Le quota de 60 % ne pouvant en principe plus être atteint, les autorités auront des difficultés, pour le moment, de procéder à l'expropriation de ce type de servitude.

L'évolution de la législation en matière d'aménagement et de construction rend ainsi de telles servitudes plus utiles que jamais aux périmètres sur lesquels elles sont ou seront constituées.

Nous nous rendons volontiers dans votre quartier pour effectuer une présentation plus détaillée de ce type de servitude. Par ailleurs, vous trouverez sur notre site Internet un précédent article de décembre 2008 rédigé par moi-même dont j'ai repris quelques paragraphes. Je me suis également inspirée de celui de Me Erin Wood de 2004 que je tiens volontiers à votre disposition sur simple demande.

ARCHITECTE



Christophe Ogi
Architecte HES

A quand une gestion en ligne des dossiers ?

Quand le DCTI - Département des constructions et des technologies de l'information demande aux architectes chaque questionnaire, chaque plan, chaque complément en 5 exemplaires au moins, il invoque la raison du gain de temps pour le traitement du dossier attendu et que certains plans doivent passer d'un service à l'autre...

Noyée sous des montagnes de pape-rasse, la police des constructions doit gérer à elle seule toutes les autorisations de construire du canton, allant du déplacement de la cloison d'une cuisine d'un immeuble, à la construction des gares du futur CEVA. Toute la procédure prend donc du temps et représente un certain coût pour le maître d'ouvrage. A l'ère du numérique, la Suisse consomme encore chaque année plus de 625'000 tonnes de papier, soit presque 100 kg par habitant ! Ne serait-il pas grand temps de simplifier, de rationaliser toutes nos procédures administratives en déposant, par exemple, les demandes d'autorisation de construire directement «en ligne» ?

FIDUCIAIRE PATRICK TRITTEN



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

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

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

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



Economisez jusqu'à 9 mois d'intérêts en rénovant!

Vous souhaitez améliorer le bilan énergétique de votre maison ou immeuble?

Du 1^{er} avril au 30 juin 2010, le crédit rénovation BCGE est particulièrement avantageux.

Vous économisez jusqu'à 9 mois d'intérêts* en fonction de la durée de votre crédit.

Découvrez d'autres avantages financiers en matière de rénovation
sur notre site www.bcge.ch

Contactez nos spécialistes BCGE au 022 809 22 16.

*Exemple d'un prêt de CHF 150'000 fixé pendant 5 ans: vous économisez CHF 3'000, soit 9 mois d'intérêts (calcul à titre indicatif sur la base des taux au 23.02.2010, sous réserve de modification).
Offre soumise à conditions, non cumulable avec d'autres promotions.

 **BCGE | Simplissimmo™**
plus simple, donc moins cher