PIC VERT ASSPROP

n°99 - Décembre 2012

Associations pour la propriété individuelle et pour un habitat durable

Fiscalité immobilière, Pic-Vert ne laissera pas l'Etat se sucrer sur le dos des propriétaires

JAB

1211 Genève 26

Confiance

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

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

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

Inter Protection Technology
Système CEC™
Assainissement de conduites

Harba SA

Plus de 50 ans
d'histoire d'eau
CONTRE LE TARTRE, LES BOUES ET LA ROUILLE

Détartrage tuyauterie

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

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

Détartrage bouilleurs

Un bouilleur doit être détartré tous les 2 ans.

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

Ebouage chauffage

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

DEVIS GRATUITS ET SANS ENGAGEMENTS - CONTRATS D'ENTRETIEN
Un entretien régulier – des économies d'énergie – un geste pour la planète et les générations futures…

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

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

SOMMAIRE

ÉDITORIAL 5

DOSSIER :
Attention aux réformes fiscales ! 6

ACTUALITÉ : Tandis que la CGI médit, Pic-Vert agit 11

DÉCO'RÉNOVATION : Une rénovation respectueuse et adaptée 12

MAISON : DirectMazout.ch 15

JARDIN : Des feuilles mortes utiles à la vie du jardin 17

TERRITOIRE : Pour qui la FPLC prospecte et achète des parcelles ? 18

LA PLUME EST À VOUS :
Le passé et l'avenir se jouent sur une même parcelle 21
Un bloc de béton pour lieu de vie ? 22

PERMANENCES 24

VOS ASSOCIATIONS 34

IMPRESSUM

Associations pour la propriété individuelle et pour un habitat durable

PIC-VERT

Christian Gottschall, Président

Guy Girod, Vice-président

Christina Meissner, Secrétaire générale

COMITÉ

Me Pierre Banna et Me Michel Schmidt, Commission juridique

Frédéric Berney, Trésorier

Charles Denogent, Commission informatique

Jean-Claude Michellod, Commission assurances

François Mumenthaler, Territoire

Christophe Ogi, Permanence architecture

René Volery, Administration

Jean-François Girardet

Michel Gutknecht

Alexis Hyde

Guy Mettan

ASSPROP

Me Pierre-Alain Schmidt, Président

Me Michel Schmidt, Secrétaire général

COMITE

en phase de réorganisation et de nomination

Siège social
65, Grand'Rue
1296 Coppet

© Photo de couverture, Ronald James - Fotolia.com

Le journal paraît 4 fois par an

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

MIXTE
Papier issu de sources responsables
FSC® C017576

ASSPROP et PIC-VERT

Administration et secrétariat : le matin de 8h30h à 12h30 (fermé le mercredi)

✆ 022 810 33 20 / Fax 022 810 33 21

ASSPROP
32, ch de Grange Collomb
1212 Grand Lancy
E-mail : info@assprop.ch
www.assprop.ch

PIC-VERT
Case Postale 1201
1211 Genève 26
E-mail : info@pic-vert.ch
www.pic-vert.ch

Permanences téléphoniques gratuites

ASSURANCES
Tous les jours 24h/24
✆ **022 338 03 10**
Fax : 022 810 33 21
Email : info@lemanrisco.com
Web : www.lemanrisco.com

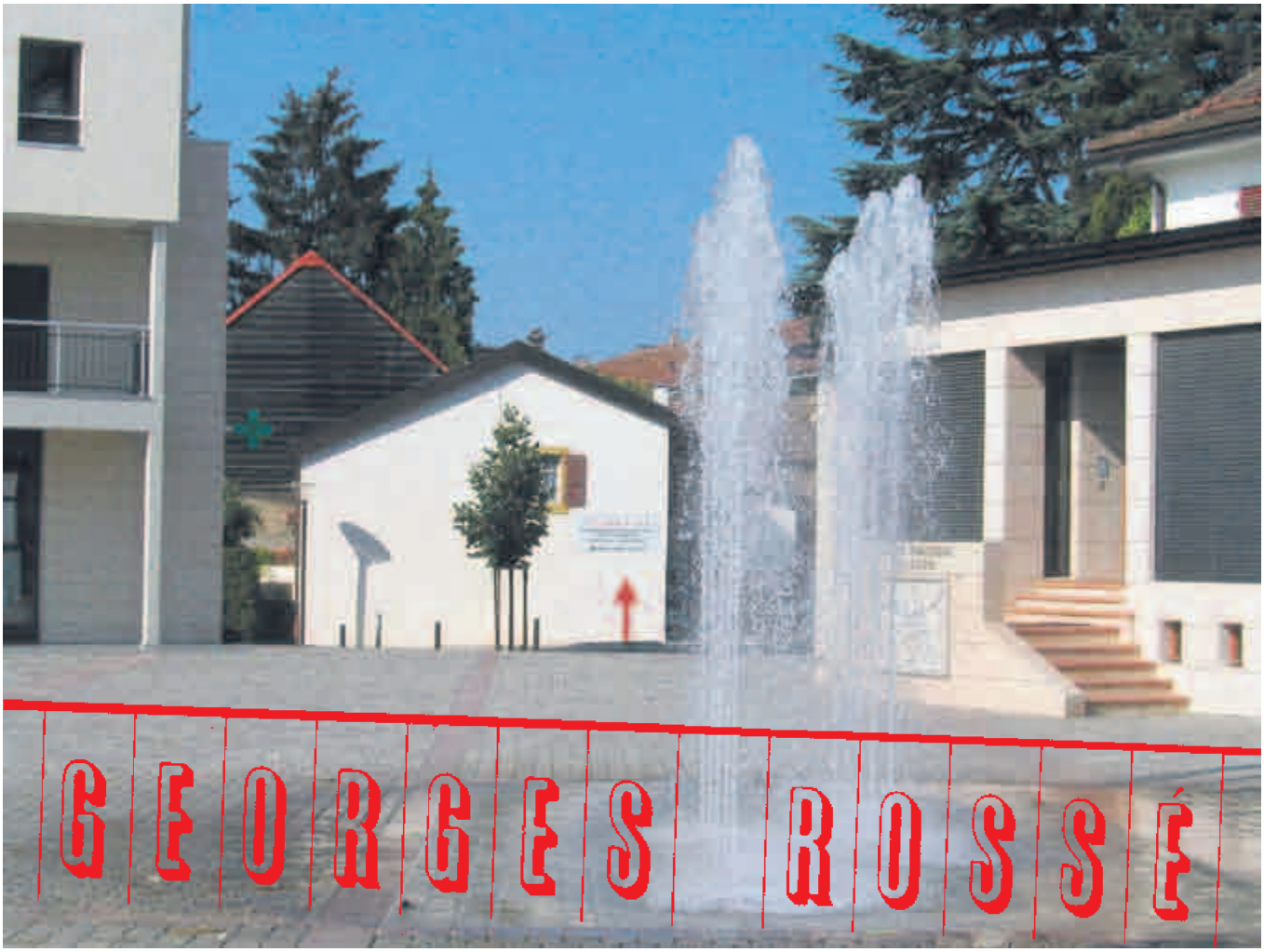
ARCHITECTE/ENERGIE
Pour tous conseils sur les aspects liés à la construction et à l'énergie du bâtiment, audit énergétique, rénovations ou solutions d'isolation, subventions, autorisations. Pour les cas plus complexes, mandats et expertises sur place à tarifs privilégiés.
Le lundi de 16h à 18h
✆ **022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

SECURITE NOUVEAU
«Sécurité Pic-Vert»
✆ **0848 123 678**
Email : pic-vert@securitas-direct.ch

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

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

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



ENTREPRISE À VOTRE ÉCOUTE DEPUIS 49 ANS

INSTALLATIONS ET ÉTUDES SANITAIRES

MAÎTRISE FÉDÉRALE

Concessionnaire S.I.G. - EAU - GAZ

Service d'entretien et dépannage de conduites, robinetteries et appareils sanitaires, appareils spéciaux, pompes, chauffe-eau, traitement d'eau.

Conception et réalisation pour conduites d'eau, de gaz, d'écoulements et fluides divers. Installations solaires thermiques.

ENTREPRISE GEORGES ROSSÉ - Installations & Etudes sanitaires

Rue V.-Malnati 7 - 1217 Meyrin - Tél: 022 782 12 27 - Fax: 022 785 07 15

Notre atelier: Rue des Ateliers 3 - 1217 Meyrin - Tél. 022 782 01 67

e-mail: georgesrosse@bluewin.ch

Christian Gottschall
Président Pic-Vert

L'année 2012 aura été marquée par des actions et des décisions majeures fixant les lignes directrices de Pic-Vert dans les mois et années à venir.

Le rapprochement avec l'Assprop (Association des Propriétaires) avec comme corollaire l'élargissement de nos activités au-delà des frontières cantonales ainsi que l'ouverture formelle de notre association à l'ensemble des propriétaires individuels de villas et d'appartements sur le canton de Genève.

2012 a également été marquée par le grand nombre de nouvelles associations de quartiers qui ont formalisé leur attachement à Pic-Vert et aux valeurs qu'elle défend. C'est un signe de confiance marqué qui nous réjouit et nous encourage contrairement aux récentes décisions du Conseiller d'Etat François Longchamp de ne pas entrer en matière sur des projets de développement établis en concertation avec les propriétaires et les promoteurs à Chêne-Bougeries (Challendin) et au Grand-Lancy (Les Semailles). La route est encore longue, mais surtout pour l'Etat. Les Genevois ne sont pas prêts à accepter un développement démesuré de notre canton. La concertation et le dialogue sont des valeurs qui ont un bel avenir et qui ne peuvent plus être occultés. Sur ce thème, nous ne manquerons d'ailleurs pas de vous informer des prises de positions respectives de nos députés sur leur soutien effectif à cette démarche. Nos appuis ne se trouvent pas toujours là où nous les attendons…!

Pensons déjà à demain et aux importants défis qui se profilent à l'horizon. Le projet de Plan Directeur Cantonal 2030, avec 100'000 personnes de plus à Genève sur 15 ans, qui devrait être proposé aux députés en 2013 et au sujet duquel nous resterons extrêmement vigilants. Citons également les projets de loi PL 10891 «Pour la densification de la zone villas» et PL 10965, «Pour une utilisation rationnelle du sol» proposé par certains députés libéraux dont le représentant de la CGI (Chambre Genevoise Immobilière) qui demandent d'inscrire dans la loi le doublement, voire davantage, de la densité de toutes les zones à bâtir (y compris les zones villas). Assurément, si ces deux projets ravissent les milieux immobiliers, ils représentent un grand danger pour la qualité de vie de tous et ne donneraient plus aucune chance à la mise en œuvre d'un développement qualitatif réfléchi et concerté.

N'oublions pas également les projets de lois sur la fiscalité des biens immobiliers qui mobilisent notre comité. Sur ce point également, soyez assurés que nous poursuivrons le dialogue entamé en 2008 avec les autorités pour représenter au mieux vos intérêts.

Au nom de tout le comité et des collaborateurs de Pic-Vert, je vous souhaite ainsi qu'à tous vos proches d'excellentes fêtes de fin d'année. ■

Pierre-Alain Schmidt
Président Assprop

J'ai le plaisir de vous informer qu'en ma qualité de nouveau Président de l'Assprop, j'ai approché un certain nombre de personnes pour les inviter à entrer dans le Comité.

Toutes les personnes approchées ont donné leur accord de principe, de sorte que ces dernières vous ont été présentées lors de l'assemblée générale du 6 décembre, afin que les membres puissent se prononcer sur leur candidature.

Je suis convaincu que ces personnes pourront apporter énormément à l'Assprop, notamment en faisant bénéficier l'association, respectivement ses membres, de leur expérience dans des domaines aussi variés que les prêts hypothécaires, les assurances, l'aménagement du territoire, la sécurité, l'architecture, la politique, etc.

Le Comité pourra être ainsi organisé en Commissions dans lesquelles siègeront les personnes pressenties, en vertu de leurs qualifications. Cette organisation aura l'avantage de prévoir une gestion efficiente de l'Assprop, visant régulièrement des buts à atteindre et dont les résultats pourront être régulièrement communiqués à nos membres, notamment à travers le présent journal. ■

Attention aux réformes fiscales !

Christian Gottschall
Président

Propriétaires individuels vous êtes directement concernés par les négociations en cours et votre association ne ménage pas ses efforts pour défendre vos intérêts ! L'administration fiscale du canton de Genève mène actuellement toute une réflexion sur la réforme de la fiscalité liée aux biens immobiliers. Pic-Vert a examiné avec attention les avant-projets de loi que propose le Conseil d'Etat et lui a transmis sa prise de position. Le dossier est complexe et cet article expose de la manière la plus succincte possible, les changements législatifs envisagés et les raisons qui ont amené Pic-Vert à s'opposer aux modifications proposées.

© Tungphoto - fotolia.com

Notre association ainsi que l'ensemble des milieux immobiliers genevois ont été consultés cet automne sur différents avant-projets de loi en matière de réforme de la fiscalité immobilière. Dans les grandes lignes, ces réformes ont principalement pour but de :

- définir une méthode pour réestimer à la valeur vénale le parc immobilier de logements non loués et ainsi taxer plus lourdement les propriétaires habitant leur logement ;
- supprimer les droits d'enregistrement et de timbres notamment lors de l'acquisition d'un bien immobilier ;
- rehausser l'impôt sur les gains immobiliers, en supprimant au passage l'exonération totale passé une durée de détention de 25 ans.

Sur la base du paquet ficelé tel quel, nous faisons indubitablement face à une hausse prévisible et significative de la fiscalité immobilière dans son ensemble. Ceci est tout simplement inacceptable et nous n'avons pas manqué de le faire savoir dans un courrier réponse adressé récemment au Conseil d'Etat.

Ce dernier, dans son argumentaire, nous indique en outre que la hausse de l'impôt sur les gains immobiliers devrait permettre de compenser la suppression des droits d'enregistrement. Quant aux hausses d'impôt prévues par la réestimation du parc immobilier, elles devraient être atténuées, nous dit-on, par une suppression de l'impôt immobilier complémentaire et/ou par une diminution du taux d'impôt sur la fortune, sans qu'aucun engagement ferme ne soit donné, notamment quant à la réduction envisagée dudit taux, ni les modalités et son délai de mise en œuvre. L'Etat nous demande ainsi de cautionner des hausses d'impôts drastiques et de lui faire confiance pour des baisses d'impôts ultérieures, prétendument sensiblement similaires pour l'ensemble des contribuables mais qui, sans conteste, impacteront lourdement les propriétaires immobiliers et de manière inégale. Nous ne sommes tout simplement pas d'accord !

Nouvelles estimations fiscales et mesures de compensation

Situation actuelle – bref rappel

Le système actuel prévoit que la valeur fiscale des immeubles non locatifs soit en principe revue tous les dix ans par des commissions d'experts. Dans les faits, la dernière estimation générale a été achevée en 1964 pour la période 1965-1974. Depuis lors, le Grand Conseil a prorogé les valeurs fiscales pour les périodes 1975-1984, 1985-1994, 1995-2004, avec à chaque fois au passage une majoration de 20% par rapport à l'estimation précédente. Depuis 2005, ces valeurs ont été prorogées à deux reprises jusqu'à fin 2012, sans majoration. Le Grand Conseil vient de voter une nouvelle prorogation jusqu'à fin 2014. Donc aucun changement n'interviendra avant 2015.

Principe des nouvelles estimations fiscales

Pour justifier la réforme de l'estimation fiscale des biens immobiliers, l'Etat invoque une iniquité entre contribuables et notamment entre anciens et nouveaux propriétaires et la nécessité de s'adapter à la loi fédérale d'harmonisation fiscale (LHID). Celle-ci stipule que les cantons avaient ainsi un délai au 31 décembre 2000 pour uniformiser leurs pratiques en matière d'impôts directs et, dans le cas précis, mettre en place un système d'évaluation des biens immobiliers selon le principe de la valeur vénale.

92'000 biens immobiliers seraient potentiellement touchés par cette nouvelle estimation dans le Canton. Devant l'ampleur de la tâche, l'Etat de Genève veut se simplifier la vie et autoriser son administration fiscale à appliquer une méthode statistique pour procéder à ces nouvelles estimations. Il est indéniable que l'utilisation d'une telle méthode aura pour effet de prendre principalement en considération, dans le calcul de la valeur vénale actuelle (valeur de marché), les ventes de ces 5 à 10 dernières années sur territoire genevois. Au vu de la flambée des prix sans précédent durant cette période, les nouvelles valeurs fiscales (et l'impôt y relatif) vont sans conteste prendre l'ascenseur. L'administration fiscale évoque même, dans son argumentaire, une augmentation des recettes de l'ordre de 287 millions de francs par an !

A noter que l'avant-projet de loi maintient toutefois l'abattement de 4% par année d'occupation continue, avec une limite maximale plafonnée à 40%. La hausse des estimations fiscales devrait ainsi être quelque peu atténuée.

Vous trouverez, ci-dessous, un exemple permettant d'illustrer l'impact significatif de la modification des estimations fiscales des biens immobiliers au niveau de la charge fiscale du propriétaire :

Ainsi, le propriétaire verrait sa charge fiscale liée uniquement à son logement, dont l'estimation fiscale à la valeur vénale aura, dans notre exemple, triplé par rapport au prix initial d'acquisition, augmentée de CHF 5'000.

Pour les propriétés actuellement situées dans des zones dites de développement, il nous apparaîtrait aberrant que la nouvelle valeur fiscale déterminée par l'administration s'avère supérieure à la valeur que le propriétaire pourra en retirer au maximum (CHF 1'000/m^2 pour le rachat du terrain + la valeur de la construction, selon la pratique en vigueur).

Quant aux propriétaires de biens qui seraient liés par un droit de réméré avec l'ancien propriétaire, lequel droit fixe clairement les modalités et conditions d'exercice, il conviendra d'en tenir compte dans l'estimation fiscale de leur bien. Difficilement concevable en effet de payer un impôt calculé sur une valeur fiscale supérieure au prix fixé contractuellement en cas de revente.

La loi devrait donc clairement tenir compte de ces situations particulières. Nous y veillerons.

	Charge fiscale liée à l'immeuble	
	Loi actuelle	Avant-projet de loi
Valeur maison ./. Abattement 40% **Valeur déterminante**	CHF 500'000 CHF 200'000 **CHF 300'000**	CHF 1'500'000 CHF 600'000 **CHF 900'000**
Impôt foncier (1‰)	500	1'500
Impôt sur la fortune	1'500	5'500
Charge fiscale totale	**2'000**	**7'000**

Régime transitoire et chronologie du processus d'estimation des biens immobiliers

Les nouvelles estimations seraient effectuées sur une période de 4 ans, et applicables dès le 1er janvier 2017. Un régime transitoire devrait être appliqué pour la période 2013 à 2016. Le Conseil d'Etat avait ainsi déposé récemment un projet de loi (PL11020-A) visant à proroger une nouvelle fois les valeurs fiscales des immeubles non locatifs jusqu'au 31 décembre 2016, avec une majoration linéaire de 20% appliquée à tous les biens, dont l'estimation n'a pas été modifiée depuis le 1er janvier 2005.

Comme indiqué précédemment, le Grand Conseil a refusé le 29 novembre 2012 cette nouvelle augmentation linéaire. Les valeurs fiscales actuelles sont donc valables jusqu'à fin 2014. Les négociations avec les milieux concernés, dont Pic-Vert, vont se poursuivre afin d'aboutir, nous l'espérons, à un projet équitable pour tous les propriétaires individuels.

Calcul de l'impôt sur les gains immobiliers.

	Loi actuelle	Avant-Projet
Base légale	Loi générale sur les contributions publiques (LCP)	Loi relative aux impôts sur les gains immobiliers
Gain imposable	Différence entre la valeur d'aliénation et la valeur d'acquisition* *VA peut correspondre à la valeur fiscale 10 ans avant la vente majorée de 30 %	Différence entre la valeur d'aliénation et la valeur d'acquisition* *VA peut correspondre à la valeur fiscale 10 ans avant la vente majorée de 30 %
Barème		
1. Principe	Impôt basé sur la durée de possession	Impôt calculé en fonction du montant du gain réalisé
2. Réduction/majoration	Pas de réduction/majoration de l'impôt	Réduction/majoration en fonction de la durée de possession 25 % à 50 % de majoration 1 % à 46 % de réduction
3. Taux	0 % à 50 % (sur le gain)	10 % à 40 % (sur le gain)
Durée de possession	Influence le pourcentage d'imposition du gain immobilier <u>Taux selon la durée de possession</u> < 2 ans = 50 % 2 ans et < 4 ans = 40 % 4 ans et < 6 ans = 30 % 6 ans et < 8 ans = 20 % 8 ans et < 10 ans = 15 % 10 ans et < 25 ans = 10 % 25 ans et plus = 0 %	Influence la majoration ou la diminution de l'impôt sur le gain immobilier <u>Majoration</u> < 1 an = 50 % < 2 ans = 25 % De 2 à 5 ans de possession, ni augmentation ni diminution de l'impôt <u>Diminution</u> (min./max.) > 5 ans = 1 % > 20 ans = 46 %

Mesures compensatoires envisagées

Comme mentionné précédemment, la réévaluation des biens immobiliers n'a pas pour but, selon l'Etat, d'augmenter les recettes fiscales dans leur ensemble. Dès lors, afin de compenser cette augmentation de charge fiscale, le législateur prévoit des mesures compensatoires, dont la nature et l'ampleur restent encore à définir.

Il pourrait s'agir d'une suppression de l'impôt immobilier complémentaire et/ou d'un abaissement des taux d'imposition sur la fortune.

Dans tous les cas de figure ces compensations profiteront également à d'autres catégories de contribuables, p.ex. les propriétaires d'immeubles locatifs ou commerciaux en cas de suppression de l'impôt immobilier complémentaire, ou encore les contribuables non propriétaires mais soumis à l'impôt sur la fortune.

Sans compter que l'Etat envisage à demi-mot d'utiliser une partie de l'augmentation des recettes fiscales ainsi perçues auprès des propriétaires pour financer la baisse du taux d'imposition sur les bénéfices des entreprises.

Faire payer des contribuables captifs (les propriétaires), déjà lourdement taxés par rapport à la moyenne suisse pour maintenir tout ou partie des privilèges fiscaux des entreprises.

C'est, semble-t-il, la seule alternative crédible trouvée actuellement par nos autorités Genevoises pour répondre aux fortes pressions en matière fiscale que subit actuellement la Suisse, notamment pour supprimer les statuts fiscaux octroyés aux entreprises étrangères.

Abrogation des droits d'enregistrement et de timbre

L'avant-projet de loi y relatif, présenté par le Conseil d'Etat, a pour but d'abroger purement et simplement les droits d'enregistrement et les droits de timbre.

Ces droits sont dus, jusqu'à ce jour, sur les opérations de transfert à titre onéreux de la propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit de biens immobiliers sis dans le canton de Genève.

La suppression des droits de mutation permettrait de réduire notablement les frais relatifs à l'achat d'un bien immobilier, lesquels peuvent aller jusqu'à 3-3.5% du prix d'acquisition, selon les cas de figure, et apporterait une simplification dans la procédure de transfert de la propriété. Cette abrogation est certainement positive pour favoriser l'accès à la propriété en réduisant les coûts d'acquisition.

Augmentation de l'impôt sur les gains immobiliers

Afin de pallier à la diminution des recettes liées à l'abrogation des droits d'enregistrement et de timbre susmentionnée, le Conseil d'Etat propose, en parallèle, d'augmenter l'impôt sur les gains immobiliers.

Jusqu'à ce jour, la manière de calculer cet impôt est simple. Il est déterminé en fonction de la durée de possession du bien immobilier aliéné. Le taux d'imposition est dégressif avec une exonération totale du gain passé 25 ans de durée de détention.

Le nouveau système proposé est complexe. Le calcul de l'impôt encore davantage. La principale différence réside dans le mode d'imposition, non plus uniquement en fonction de la durée de possession du bien immobilier vendu mais également selon l'ampleur du gain réalisé. La durée de possession n'est utilisée que pour déterminer si le taux d'impôt doit être majoré ou diminué.

A titre de comparaison avec nos cantons voisins (voir tableau), l'impôt sur les gains immobiliers à Genève est aujourd'hui beaucoup plus important pour des durées de détention plus courte (jusqu'à 5 ans), ceci afin de taxer plus lourdement les opérations dites spéculatives. En revanche, elle est plus attractive au-delà de 25 ans avec une exonération totale.

Avec l'avant-projet de loi, l'imposition passerait, pour un gain de CHF 500'000, de 10% à 33% en cas de vente après 10 ans et de 0% à 20.4% passé 25 ans. L'augmentation est tout simplement vertigineuse et inadmissible!

Qui plus est, la ponction supplémentaire se trompe de cible puisqu'elle touche principalement les gains après une détention de longue durée, soit pour la plupart du temps des contribuables retraités qui n'ont souvent que leur bien immobilier comme source de valorisation.

Un canton qui prélève quelque chose comme 2 fois plus que la moyenne suisse sur ses contribuables (dont 30% ne paient pas d'impôts) est particulièrement mal placé pour envisager d'alourdir massivement sa charge sur une frange très réduite de contribuables.... captifs!

Conclusion

Des amendements sont indispensables faute de quoi, Pic-Vert se réservera le droit de battre campagne, pour que cette nouvelle législation soit refusée par la population. Au vu des récentes votations, nous sommes intimement persuadés que le peuple nous donnera raison. ■

Détail du calcul de l'impôt sur le gain immobilier réalisé (de 500'00 CHF dans notre exemple) en fonction de la durée de possession:

Montant de l'impôt						
Plus-value nette imposable de CHF 500'000						
Durée de possession en nombre d'années						
Canton	< 1 an	5 ans et 1 jour	10 ans et 1 jour	15 ans et 1 jour	20 ans et 1 jour	25 ans et 1 jour
Genève (actuelle)	250'000	150'000	50'000	50'000	50'000	0
Genève (future)	284'100	189'400	164'778	136'368	107'958	102'276
Vaud	150'000	90'000	70'000	60'000	45'000	35'000
Valais	177'600	106'560	79'920	62'160	39'960	13'500

autos energies
écomobilité et énergies renouvelables

Distributeur et installateur des produits HOVAL

- Remplacement de chaudières gaz, mazout, pellets
- Installation de pompes à chaleur
- Installations solaires

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

Vous pouvez compter sur notre souplesse et notre rapidité d'intervention
Devis sans engagement

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

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

Durlemann sa

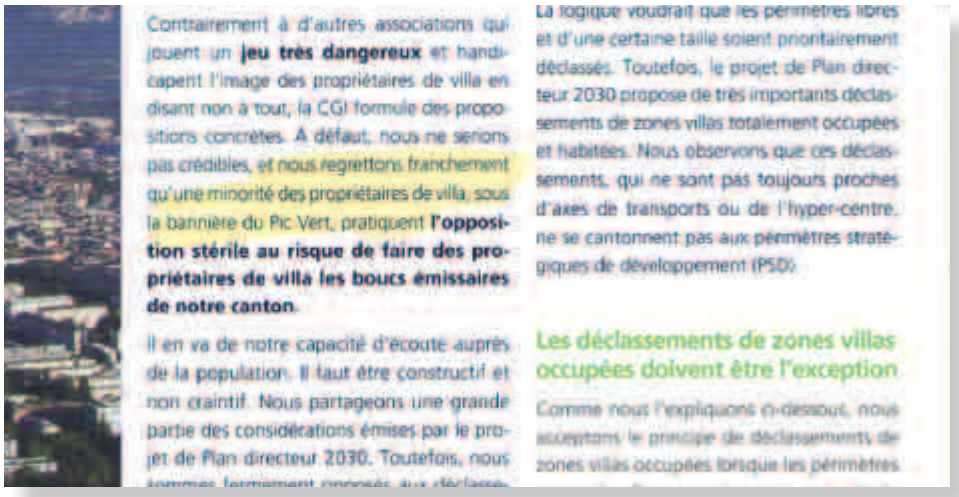
Installations thermiques & Energie renouvelable

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

Installation | Rénovation | Entretien | Dépannage 24h/24

Tandis que la CGI médit, Pic-Vert agit

Nous avons pris connaissance de l'article du Secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière, M. Christophe Aumeunier du mois d'octobre 2012, publié dans le journal Immoscope des mois d'octobre et novembre 2012. Ce dernier déclarait : «(…) *nous regrettons franchement qu'une minorité des propriétaires de villa, sous la bannière du Pic-Vert, pratiquent l'opposition stérile au risque de faire des propriétaires de villa les boucs émissaires de notre canton*».



Contrairement à d'autres associations qui jouent un **jeu très dangereux** et handicapent l'image des propriétaires de villa en disant non à tout, la CGI formule des propositions concrètes. A défaut, nous ne serions pas crédibles, et nous regrettons franchement qu'une minorité des propriétaires de villa, sous la bannière du Pic Vert, pratiquent **l'opposition stérile au risque de faire des propriétaires de villa les boucs émissaires de notre canton**.

Il en va de notre capacité d'écoute auprès de la population. Il faut être constructif et non craintif. Nous partageons une grande partie des considérations émises par le projet de Plan directeur 2030. Toutefois, nous

La logique voudrait que les périmètres libres et d'une certaine taille soient prioritairement déclassés. Toutefois, le projet de Plan directeur 2030 propose de très importants déclassements de zones villas totalement occupées et habitées. Nous observons que ces déclassements, qui ne sont pas toujours proches d'axes de transports ou de l'hyper-centre, ne se cantonnent pas aux périmètres stratégiques de développement (PSD).

Les déclassements de zones villas occupées doivent être l'exception

Comme nous l'expliquons ci-dessous, nous acceptons le principe de déclassements de zones villas occupées lorsque les périmètres

Nous nous étonnons de cette attaque frontale de la CGI, non seulement infondée mais surtout totalement contradictoire aux termes d'une lettre que cette dernière a jugé utile d'adresser en mai dernier à de nombreux habitants de l'un des quartiers de Vernier, la plupart membres de notre association.

En effet, dans ce courrier la CGI expliquait aux habitants de ce quartier visé par un projet de déclassement actuellement à l'Etude auprès de la Commission d'aménagement (PL 10843), que de «fausses joies» pourraient leur être créées par d'autres interlocuteurs leur suggérant de vendre leur bien à la collectivité publique. La CGI insistait ainsi sur le fait que cette situation mettrait les propriétaires concernés dans une position de faiblesse tant au niveau du prix de la transaction qu'à celui d'une participation à l'élaboration d'un nouveau quartier.

On sait que le principe du processus participatif, attaqué par ce courrier, a été proposé par notre association, notamment pour permettre à nos membres de prendre une part active au développement du quartier plutôt que de le subir. On connait aussi la réponse positive des autorités face à cette proposition.

La position contradictoire de la CGI et surtout sa double attaque à l'endroit de notre association n'a pour conséquence que d'affaiblir et décrédibiliser notre détracteur…

Pic-Vert, totalement indépendante des milieux de l'immobilier, a pour objectif de défendre les intérêts de ses membres de la manière la plus efficiente possible. Elle propose aux membres intéressés, de s'impliquer dans des processus participatifs visant une urbanisation qui s'inscrit dans une croissance raisonnée, privilégiant la qualité de vie, un bâti respectueux de l'écologie, de la mixité sociale et de la responsabilité individuelle.

Cela ayant été précisé, nous invitons les détracteurs de notre association à faire preuve de modération dans leurs affirmations et de cesser leurs attaques pour consacrer véritablement leur énergie à la défense des propriétaires qui en ont besoin à l'aube d'une urbanisation démesurée de notre territoire. ■

CGI
Chambre genevoise immobilière

Genève, le 23 mai 2012

Projet de modification de zone (PL10843) entre l'avenue Louis-Casaï et le chemin des Corbillettes

Chère Madame,

Nous avons pris connaissance du fait que vous êtes concernée en qualité de propriétaire d'une parcelle située dans le périmètre visé par le projet de loi cité en marge.

Notre association, forte de quelques 6'500 propriétaires à Genève, est active depuis plus de 90 ans pour les propriétaires.

Dans ce contexte, nous n'avons cessé d'être extrêmement actifs dans le cadre des projets d'aménagement qui s'inscrivent dans le centre de l'évolution de notre canton à moyen et à long terme.

A cet égard, nous vous prions de trouver, en annexe à la présente, une plaquette résumant de manière très synthétique notre prise de position sur rapport au Projet de Plan directeur cantonal 2030.

S'agissant de la modification de zone pour laquelle vous êtes directement concernée, il est inadmissible qu'une large majorité du Grand Conseil se décide en faveur de cette modification.

Dans ces circonstances, il nous est apparu opportun de tenter de développer et d'obtenir le respect de la défense de vos intérêts. Nous sommes en mesure de vous indiquer que nous travaillons avec détermination sur trois axes qui nous paraissent essentiels :

- l'éventualité que l'Etat puisse vous proposer un échange foncier ;
- la détermination de la valeur de votre terrain et de votre villa à un prix de marché ;
- l'attention des conditions fiscales particulières.

Nous savons être les seuls à avoir analysé de manière approfondie cette dernière situation et à détenir des solutions prometteuses.

Ainsi, il était important de vous informer de la portée et de l'intérêt de nos démarches au niveau politique, juridique et fiscal afin que vos intérêts soient préservés.

Nous craignons, pour ne rien vous cacher, que d'autres interlocuteurs ne vous causent de fausses joies notamment en suggérant la vente de votre bien à une collectivité publique vous plaçant ainsi directement dans une situation de faiblesse tant au niveau du prix de transaction qu'à celui d'une éventuelle future participation à l'élaboration d'un nouveau quartier.

Au regard de ce qui précède, nous nous permettons de joindre à la présente un document vous permettant de devenir membre de notre association tout en vous invitant à le découvrir grâce à notre site Internet www.cgiontline.ch.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, chère Madame, à l'expression de nos sentiments distingués.

Etienne Nagy
Président

Cyril Aellen
Président de la section des propriétaires de villa

Une rénovation respectueuse et adaptée

Laurence Naef

Mus par une philosophie commune, propriétaires et architecte ont trouvé les solutions les plus adéquates pour faire revivre un appartement datant de 1908.

L'immeuble construit en 1908, au cœur d'un Genève encore relativement résidentiel, garde son aspect d'origine. Trois étages sur rez, des angles en briques, des fondations en pierres de Meillerie apparentes, des gloriettes aux angles des jardins. Les panneaux en chêne et vitrage de la porte d'entrée et même la sonnette, le sol de l'entrée en carreaux de ciment teintés, les vitraux de l'entresol de style Art Nouveau, tout est encore là pour témoigner du très helvétique Heimatstil. «Il n'en existe que deux sur la rive droite de la ville», souligne la nouvelle propriétaire d'un des appartements.

Si l'entrée de l'immeuble semi-bourgeois, réalisé par l'architecte Jean In Albon, est resté pratiquement tel qu'à l'origine, les appartements ont eu diverses destinées. Celui qui nous intéresse aujourd'hui, au rez-de-chaussée, a été relativement peu transformé, même si des couches successives de papiers peints témoignent de la multiplicité des habitants et de l'évolution des modes au cours des décennies. Professionnelle dans le domaine de la conservation du patrimoine, la nouvelle occupante de ces lieux a d'emblée défini ses objectifs: conserver ce qui pouvait l'être, restaurer ce qui était possible et «insérer les nouveaux éléments dans les anciens sans qu'ils n'entrent en concurrence». Une philosophie qui s'est révélée être exactement celle d'un architecte de sa connaissance, Yves Habegger. «Ce qui me tient à cœur, ce n'est pas de conserver de l'ancien pour le principe, mais de faire en sorte que chaque élément soit représentatif de son époque et que l'ensemble soit harmonieux», soutient la maîtresse des lieux.

La salle à manger et ses boiseries sculptées et peintes à plus de deux mètres de haut. L'architecte Yves Habegger s'est passionné pour cette restauration.

C'est donc avec cet état d'esprit que propriétaires et architecte se sont attelés à la restauration de ce 158 mètres carrés. Un chantier qui a duré sept mois et qui, «en raison des très nombreux corps de métier nécessaires à de multiples interventions très précises», a fait l'objet d'un devis extrêmement détaillé. Le bâtiment étant inscrit à l'inventaire, la requête en autorisation de construire a été soumise à la Commission des monuments, nature et sites (CMNS) qui a délivré un avis favorable.

Respect de la typologie

«Le principe de base sur lequel nous nous sommes entendus était de respecter la typologie de l'appartement, explique l'architecte. Ainsi avons-nous choisi de ne pas abattre la cloison entre la cuisine et la chambre de bonne, alors que de nos jours les grandes cuisines qui servent aussi de salle-à-manger sont préférées.» «Lorsqu'on apprécie le patrimoine à sa juste valeur, on consent à faire le sacrifice d'un certain confort», ajoute la propriétaire. Hormis le garde-manger en bois d'origine sous la fenêtre, très pratique, le reste de la cuisine est désormais moderne, quoique sobre. «Nous n'avons pas voulu faire du faux ancien sous prétexte que le reste de l'appartement retrouvait son aspect d'origine.» Seule dérogation au maintien de la typologie de l'appartement: la salle-de-bain a été partagée en deux petites salles d'eau, un minimum selon les critères actuels. Mais cela n'a pas changé la configuration générale.

Lorsque l'on entre dans le logement, passé l'entrée marquée par la belle porte en chêne, son vitrage décoré de fer forgé, ses poignées et serrure d'origine, c'est la salle-à-manger qui impressionne. A plus de deux mètres de haut, les quatre murs sont ornés de lambris en sapin, peints

Le radiateur d'origine a conservé son précieux chauffe-plats peint comme les boiseries. Au sol, le parquet à bâtons rompus. Et sur la terrasse, on aperçoit les carreaux de ciment aux motifs teintés. Un ensemble caractéristique du très helvétique Heimatstil.

faux bois de type chêne (!), une technique typique du style de l'époque. «Le peintre, qui a œuvré à la restauration du temple de Chêne-Bougeries, a fait un travail remarquable pour redonner aux panneaux endommagés leur aspect d'origine.» Décors de caissons en bois sur le pourtour du plafond (qui partait en morceaux!), moulure au centre, gros radiateur en fonte avec chauffe-plats intégré, et même le passe-plat dans l'armoire, tout concorde pour retrouver l'ambiance de l'époque. D'autant que les propriétaires ont réussi à parfaitement accorder le mobilier (chaises, table, plafonnier).

Dans l'ensemble de l'appartement, le parquet à l'ancienne, dit «à bâtons rompus», est pratiquement d'origine. «Il a fallu démonter quelques lattes, détaille Yves Habegger, pour pouvoir y glisser les fils électriques. Six générations d'électriciens ont passé par là, depuis l'éclairage au gaz. Chacun avait rajouté son système, tous les fils étaient apparents. Ce secteur de la rénovation représente une grosse partie du budget des travaux. Et nous n'avons pas pu conserver le moindre interrupteur, totalement hors norme.» Contrairement aux poignées de portes qui ont pu être complétées en allant fouiller dans les dépôts de matériaux anciens, véritables malles à trésors.

Une aventure, même financière !

Une telle rénovation «est une aventure, reconnaît la propriétaire. Même financière!» Le budget, très précis, a été tenu, se réjouit l'architecte qui tenait à prouver que cela est possible même lorsque un chantier tel que celui-là réserve son lot de surprises. Certes, il a fallu faire des choix et renoncer à certains postes. «Les sols de la cuisine et de la salle-de-bain étaient, comme ceux de l'entrée de l'immeuble et de la terrasse, en carreaux de ciment agrémentés de motifs teintés. Une technique artisanale qui n'existe plus en Suisse, explique Yves Habegger. Or, ils étaient en très mauvais état. Impossible de les restaurer, c'était hors budget.» Les carreaux déposés ont cependant été conservés: «Cela pourra peut-être resservir dans un autre contexte», ajoute le maître d'ouvrage.

Le problème de l'isolation n'est peut-être pas non plus tout à fait résolu. «Nous verrons cet hiver si notre confort en pâtit vraiment trop. En raison du budget que nous ne pouvions pas dépasser, nous avons en effet renoncé, pour le moment, à faire poser des doubles vitrages.» Mais l'appartement ne manque pas de radiateurs d'origine. Si celui du salon a dû être changé, c'est un modèle tubulaire, comme on n'en trouve plus dans les logements modernes, qui a été choisi. Et, en souvenir du début du XXe siècle, l'espace où se logeait la pipe à charbon a été maintenu... ■

Un détail des carreaux de ciment aux motifs teintés.

La marque sro-kundig exprime la réunion de talents et de savoir-faire, de l'artisanat et de l'industrie, de la tradition et de l'innovation. Elle reflète l'identité d'une imprimerie historiquement liée à Genève, qui investit forces et moyens pour rester à la pointe de la technologie. Aujourd'hui, son image évolue pour refléter les différentes valeurs contenues dans son nom: la noblesse d'un métier artisanal, la technicité de l'équipement, l'importance primordiale accordée à l'écoute des clients qui confient leurs projets et idées.

sro•kundig
IMPRIMEUR CONSEIL

sro-kundig sa, Chemin de l'Etang 49 / Case postale 451 / CH-1219 Châtelaine, Genève
www.sro-kundig.ch / Tél. +41 (0)22 795 17 17 / Fax +41 (0)22 795 17 18 / sro@sro-kundig.ch

IMPRIM VERT
Neutre pour le Climat
sro-kundig sa s'engage quotidiennement en faveur d'une production responsable au travers des différentes certifications et labels ci-contre.

Chauffage-Assistance S.A.

À VOTRE SERVICE 24 H/ 24
TÉL. 022 338 35 25
FAX 022 340 13 78
E-mail: chauffage-assistance@bluewin.ch

BOSSON Combustibles SA
La chaleur
sous toutes ses formes

Mazout, diesel, carburants, station service 24/24, charbon, bois de cheminée, charbon de bois, gaz, location de grills/broches, révision de citernes.
Chemin de la Marbrerie 6
CH - 1227 Carouge
Tél: 022.343.89.50 • Fax: 022.343.14.41
info@bosson.ch • www.bosson.ch

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

Alarme Sécurité Vidéo
ASV Alarme Sécurité & Vidéo SA

DEVIS GRATUIT

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

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

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

Depuis 45 ans, des travaux de 1ère qualité
EP PEINTURE
PEINTURE
PAPIERS PEINTS
CREPIS & DECORATION
Devis gratuit
TVA offerte pour les membres de Pic-Vert (soit 8% de rabais)
079/301 00 02 ou 022/793 20 36
Cp 162 - 1213 Pt-Lancy 1 / eltschingerp@bluewin.ch

BOIS • BÉTON
FER FORGÉ
GRILLAGES
VOLIÈRES
PORTAILS
CHENILS
TENNIS

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

Francis Perriard
DEPUIS 1950
NETTOYAGE & DÉSINFECTION

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

DirectMazout.ch

Premier comparateur de prix pour les propriétaires suisses

Les propriétaires en Suisse qui consomment du mazout peuvent compter sur un nouvel acteur: DirectMazout.ch. Toujours soucieux d'offrir davantage de prestations à ses membres, Pic-Vert a rencontré les fondateurs de cette toute nouvelle plateforme Internet de comparaison de prix. Nous sommes convaincus que cette manière directe de commander le mazout, vous permettra de faire des économies intéressantes.

Les fondateurs de DirectMazout.ch ont constaté qu'aucun système ne permettait aux consommateurs de comparer le prix du mazout en Suisse. A l'exception de quelques sites de revendeurs en gros, les propriétaires ne pouvaient pas trouver et encore moins comparer les offres du marché. Contraints d'effectuer de nombreux téléphones, de faire des demandes d'offres en cascade, ils étaient ainsi livrés à eux-mêmes. Ces démarches bien fastidieuses nécessitaient un site proposant une approche simplifiée.

Une plateforme qui s'adresse à toute une communauté

Pour Cyril Déléaval, co-fondateur du site DirectMazout.ch: «Cette nouvelle plateforme est un facilitateur qui met en concurrence directe les partenaires en proposant leur meilleure offre. Ceux-ci sont conscients qu'ils sont non seulement beaucoup sur ce marché, mais aussi qu'ils ne peuvent proposer qu'une seule offre. Ainsi, les partenaires ont tout intérêt à pratiquer le tarif le plus bas pour remporter l'affaire». DirectMazout.ch est totalement indépendant des compagnies pétrolières et simplifie considérablement les démarches des propriétaires en offrant un outil qui permet de contrôler leurs transactions et de les inclure dans une communauté d'acheteurs plus forts face à des marchands de mazout toujours plus intégrés.

A propos de DirectMazout.ch

Lancé en octobre 2012, le site DirectMazout.ch est la première plateforme suisse sécurisée et entièrement gratuite qui propose de mettre en concurrence les distributeurs de mazout en Suisse. Directmazout.ch reçoit quelques dizaines de francs pour chaque affaire conclue sur son site. Etant donné que ce sont les partenaires du site qui les rétribuent, les propriétaires bénéficient de cet outil de manière totalement gratuite. Sur DirectMazout.ch, c'est l'internaute qui choisit l'offre la plus avantageuse en fonction du prix et du délai de livraison et le site garde une totale impartialité. ■

A coup sûr un sentiment de sécurité.

Les fenêtres de sécurité EgoKiefer vous protègent des intrus.

Light Art by Gerry Hofstetter©

Protection du climat comprise.

Votre spécialiste:

CHARPENTE & MENUISERIE FORSTER

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

Toujours des idées d'avance.

EgoKiefer
Fenêtres et portes

Avec Premium Plus+
plus de chaleur pour votre argent

Deville mazout sàrl

022 795 05 05
www.deville-mazout.ch

FERBLANTERIE, COUVERTURE
INSTALLATIONS SANITAIRES
CONCESSIONNAIRE GAZ

V. GINDRE & FILS SA

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

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

e-mail: v.gindre@bluewin.ch

Des feuilles mortes utiles à la vie du jardin

A la morte saison, une autre vie s'active. Celle qui anime les décomposeurs présents dans les tas de compost. Vers, cloportes, mille pattes et mille autres bêtes grignotent la matière organique et la transforment. Au printemps, il ne vous reste plus qu'à épandre le fertile terreau sur vos platebandes.

Même en hiver, les animaux on soif! Mettez un point d'eau à leur disposition.

Pour les haies, il est encore plus simple de laisser les feuilles se décomposer directement sous les arbustes. Le processus se déroulera comme en forêt, sur place. Et les hérissons en profiteront pour confectionner un nid chaud et douillet et y trouveront de quoi grignoter quelques insectes ou vers lors des réveils périodiques qu'ils effectuent durant l'hiver.

Vous l'aurez compris, les feuilles mortes sont plus utiles au jardin que dans les sacs verts munis du logo «hérisson». Ces sacs utilisés pour la récupération des déchets organiques ne sont malheureusement ni composables ni bio dégradables. Ils sont fabriqués à base de produits pétroliers. Arrivés dans les centres de tri et de compostage, tel que le Nant du Chatillon, les sacs en plastique verts deviennent une source de problèmes, car ils doivent être séparés des déchets organiques et incinérés à grands frais. Finalement, de nombreux débris de sacs ne parviennent pas à être éliminés et se retrouvent dans les composts puis dans les terrains, sur les champs qu'ils polluent durant des années. De plus, suite aux réactions biochimiques moult molécules indésirables sont libérées par le plastique. ■

SOS hérissons récupère les hérissons blessés, malades ou trop petits pour passer l'hiver.
Contact: Christina Meissner 078 821 16 69

Publicité

Offre spéciale 175ème anniversaire

Le bon choix

John Deere, une gamme de machines traditionnelles et automatiques

Nouvelle EZtrak :
Un modèle de maniabilité et d'efficacité

Autotondeuse Z225
Coupe 107 cm
Prix catalogue : 7'100.-
710.- reprise

6'390.- net

Demi-tour sur place

Tondeuses

dès 650.-

Robot Tango

3'195.-
hors installation

JOHN DEERE

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

Pour qui la FPLC prospecte et achète des parcelles ?

Route de Loex Image FPLC

Pour mieux connaître cette fondation, Pic-Vert a rencontré son président, Florian Barro, et son secrétaire général, Damien Clerc.

Créée en 2001 et déclarée d'utilité publique, la FPLC a pour mission principale de développer le parc de logements d'utilité publique (LUP) dans le canton de Genève. Pour y parvenir, elle acquiert des parcelles ou des immeubles et elle les prépare ou les développe dans le but d'y accueillir des logements, en collaborant par exemple à l'étude des plans d'aménagement de quartiers. Une fois prêts, la FPLC remet ses terrains sous la forme de droits de superficie à des coopératives d'habitation sans but lucratif ou les revend à des fondations immobilières de droit public ou à des collectivités publiques, ce qui garantit ainsi la pérennité des loyers bon marché.

La FPLC emploie 4 personnes à temps complet dont Damien Clerc, secrétaire général de la fondation depuis 2005. Comme toutes les fondations, elle est dotée d'un conseil d'administration. Il est composé de 7 représentants des partis politiques désignés par le Grand Conseil et de 4 membres représentant respectivement les milieux de la construction de logements pour personnes en formation, les Fondations immobilières de droits public, les coopératives d'habitation et l'Etat de Genève. Tous sont nommés par le Conseil d'État. Florian Barro en est le président.

Dotée de certains moyens financiers, la FPLC joue un rôle de prospection, puis de facilitateur pour le compte de leurs bénéficiaires finaux.

Son activité se concentre principalement sur l'achat de terrains dans les secteurs à densifier, à savoir la zone de développement 3 (ZD3). La FPLC collabore étroitement avec l'Office de l'urbanisme de l'Etat de Genève et l'Office du logement. Déclarée d'utilité publique, la FPLC ne recherche pas à obtenir une rentabilité immédiate, au sens vénal et peut, vu sa pérennité, développer son action avec une vue d'ensemble axée sur les moyen et long termes. Elle peut ainsi être perçue par certains promoteurs privés comme un concurrent et par les propriétaires individuels, comme le bras armé de l'Etat qui se propose d'acquérir leur

La récente nomination de notre secrétaire générale au conseil d'administration de la FPLC contribuera à renforcer une connaissance réciproque. Nous sommes convaincus que des relations mutuellement profitables aux propriétaires individuels et à la FPLC pourront être développées. Les possibilités de collaborations sont multiples aussi, nous nous réjouissons de les rendre concrètes et fertiles.

bien. Pour changer les idées reçues, la FPLC a décidé de renforcer ses contacts au niveau du terrain et de permettre ainsi aux propriétaires de comprendre que la FPLC est un partenaire et non un adversaire et que de multiples possibilités de collaborations existent. Damien Clerc nous en cite quelques exemples :

Exemples

Mme O., veuve, retraitée et mère de 6 enfants souhaitait pouvoir régler avec ces derniers ses affaires patrimoniales. La FPLC lui a acheté en 2007 sa villa tout en lui garantissant de pouvoir rester dans celle-ci jusqu'à ce qu'une autorisation de construire soit entrée en force, tout en s'engageant, parallèlement, à l'aider dans ses démarches en vue de lui permettre de trouver un appartement à un loyer raisonnable. Mme O. a fait part de son intérêt pour louer un appartement dans une coopérative d'habitation, laquelle construit un immeuble en partie sur son ancienne parcelle et qui a bénéficié d'un droit de superficie de la FPLC. Mme O. fêtera les prochaines fêtes de Noël en famille dans la maison qu'elle occupe depuis presque 50 ans et qui sera démolie au printemps 2013.

A la suite d'une opportunité, la famille S. décide de quitter Genève pour ouvrir un gîte rural dans le bordelais et contacte la FPLC. Cette dernière achète rapidement leur villa et la met en location. En effet, il est nécessaire de maîtriser la parcelle voisine pour permettre la construction d'un immeuble. Dans l'intervalle, la FPLC a entrepris avec un mandataire et en concertation avec la commune, la révision du plan localisé de quartier. Elle attendra le temps qu'il faudra pour que les propriétaires voisins prennent une décision quant au développement ou à la vente de leur parcelle.

Les Epoux X possèdent une villa sise en zone de développement 3. Ils sont directement concernés par un plan localisé, lequel sera prochainement adopté par le Conseil d'Etat. La FPLC leur a proposé d'échanger leur bien contre une villa jumelée qu'elle entend faire réaliser en 2013. Les négociations sont en cours et ont de bonnes chances d'aboutir, les Epoux X souhaitant pouvoir déménager dans un secteur identifié par l'Etat comme devant rester en zone villa. ■

FPLC Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif

Pour en savoir plus :
www.fplc.ch

Quel lien entre la FPLC, Pic-Vert et les propriétaires individuels ?

Ceux dont les parcelles se trouvent en zone de développement 3 (ZD3) sur lesquels des plans localisés ont été adoptés de longue date se souviennent sans doute du courrier reçu en juin 2010 du Conseiller d'Etat Mark Muller, les enjoignant à réaliser sur leur parcelle les logements dont les Genevois ont tant besoin, à défaut, il s'en chargerait lui-même. Les destinataires, ignorant pour la plupart comment réagir à cette démarche ou agir, n'ont pas beaucoup bougé. A l'époque, Pic-Vert avait vertement réagi en suggérant à l'Etat d'accompagner les propriétaires «incriminés» plutôt que de les culpabiliser en vain. (c.f. journal Pic-Vert No 90 de septembre 2010 www.pic-vert.ch/journal).

La FPLC est en première ligne pour informer les propriétaires qui souhaitent réaliser leurs droits à bâtir, pour négocier et trouver avec chacun la solution qui lui conviendrait le mieux. Elle a la compétence, la disponibilité, la connaissance et les moyens, pour discuter et négocier avec les propriétaires.

FPLC Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif

A échanger :

Appartement en PPE

neuf de 5 pièces
à la rue de la Calle à Onex

contre

villa

sise en zone de développement 3.

FPLC
Av. Sainte-Clotilde 11
1205 Genève
fplc@sfidp.ch
Tel. 022 322 20 70

LE spécialiste pour :

- Aménager vos combles et votre habitat
- Surélever votre toiture Villa et Immeuble
- Créer une extension à votre logement

- Solutions thermiques et écologiques
- Calcul de subventions
- Isolation de façades
- Panneaux solaires
- Rénovation
- Prix Garanti Fin travaux

Nouvel Horizon sàrl
Entreprise Générale

Chemin du Creux, 3
1233 Bernex
Gmail : nh@nhorizon.ch

☎ +41 22 300 64 22
site : www.nhorizon.ch

MENUISERIE - EBENISTERIE
AGENCEMENT

René Jemmely Sàrl
Membre PIC-VERT

255, route de St-Julien
1258 PERLY

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

R. MAZZOLI SA
® 1966

Staff - Moulage - Décoration - Plafonds suspendus

Cloisons légères - Cloisons mobiles

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

TRITTENFID SA

NEXIA INTERNATIONAL

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

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

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

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

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

Le passé et l'avenir se jouent sur une même parcelle

Un conflit entre développement durable et conservation du patrimoine a surgi début 2012 en marge de la belle Pénétrante verte qui, via Les Crêts du Petit-Saconnex, relie Cornavin à Palexpo.

Fin mai, au Chemin des Crêts, au sommet de la parcelle 2061, le Conseil d'Etat (Executif) commence par classer comme «historique» une terne villa désaffectée, construite en 1938 par l'urbaniste Maurice Braillard pour le pépiniériste Boccard.

Ce classement constitue une sévère contrainte pour le positionnement de l'immeuble qui doit être construit au même endroit. Plutôt que de l'installer en retrait, l'immeuble devra être coincé le long de l'avenue Trembley et dominera directement les villas sises en contre bas de ses plus de 10 étages. L'opposition, venant de l'ensemble des voisins le long de l'Avenue Trembley, est balayée.

En novembre 2012, le Grand Conseil (Législatif), sur la base du périmètre peu optimal proposé par le Conseil d'Etat via le Projet de Loi 10910, déclasse la parcelle 2061, de zone 5 (villas) en zone de développement 3, ouvrant par là même la possibilité de densifier l'ensemble de la parcelle 2061 et donc de détruire (?) la villa Braillard classée.

Comment, après ce curieux classement / déclassement sur une même parcelle, le Plan Localisé de Quartier pourra-t-il devenir optimal pour les habitants existants et pour les habitants futurs? On le voit avec cet exemple, laisser promoteur et autorités décider sans concertation avec les habitants aboutit à de curieux choix. Il est temps que la participation se mette en place à tous les niveaux de l'aménagement. C'est ce que la nouvelle Constitution genevoise préconise. Entre la prérogative du canton ou celles des communes, entre la préservation du patrimoine culturel, ou naturel, et le développement fut-il durable, la tâche sera ardue car les intérêts sont divergents et parfois puissants.

Gabriel Minder
Ingénieur
Petit-Saconnex
ggminder@bluewin.ch

L'avenir de notre canton ne peut se réaliser sans tenir compte du cadre de vie et des contraintes hérités de notre passé. Pas plus qu'il ne peut se construire en occultant la réalité des limites intangibles fixées tant par nos faibles ressources naturelles que par notre espace géographique restreint. L'antinomie croissante entre la volonté de densifier, de construire vite et partout, principalement pour assouvir des intérêts économiques à courts termes, et les réalités concrètes sur le terrain, montre chaque jour un peu plus ses limites. Qui ne souffre pas des problèmes de transport, de montée de l'insécurité, d'une forte dégradation de la qualité de vie, de perception grandissante de perte de repère ?

Le développement de notre canton doit prendre en compte la réalité quotidienne des habitants qui perçoivent concrètement la dégradation de leur cadre de vie. Le «salut» de notre canton n'est pas dans la densification à outrance comme semble le croire encore une majorité de nos députés… Il passe par une prise de conscience qu'un changement de modèle de croissance est indispensable. Sachons anticiper ce changement de paradigme.

Un bloc de béton pour lieu de vie ?

Aujourd'hui construire des barres impersonnelles, de gros monolithes rectangulaires et gris, rapporte encore à Genève! «Grâce» à la crise du logement, tout constructeur est pratiquement sûr de trouver acheteur et à un bon prix. Cependant, cette situation n'est pas faite pour durer car les citadins deviennent davantage exigeants. Les temps changent et investir dans des constructions plus écologiques, plus agréables, plus belles, plus vivantes, c'est un plus gros effort pour le constructeur, mais un bénéfice accru également, pour lui, et bien-sûr pour tous les usagers. Un projet de quartier entre Thônex et Chêne-Bourg est ainsi montré du doigt par ses riverains, le bloc de béton projeté ne séduit personne.

Projet de quartier situé entre les chemins du Chablais et des Deux Communes, route de Jussy et avenue François Jacquier.

Projet de quartier entre Chêne-Bourg et Thônex

Situé entre les chemins du Chablais, des Deux Communes, route de Jussy et avenue de François-Jacquier, le quartier présente une mixité entre ville et campagne. Proche de villas et offrant la possibilité d'agréables promenades le long du cours de la Seymaz ou des visites des petits villages de la campagne genevoise, le quartier est également relié au centre-ville par le tram et bientôt la ligne du CEVA agrémentée d'une voie verte. Les villas y côtoient les immeubles et des bâtiments industriels un peu chaotiques et peu verts. Un quartier un peu hybride donc, pas encore très heureux dans ses espaces de rencontre, mais avec de beaux potentiels. Loin de s'opposer à la création d'un quartier à la place de villas familiales, ConVive s'indigne du manque d'ambition des constructeurs et du parachutage du projet hors toute concertation.

Des habitants souhaitent être entendus

L'inquiétude concerne la qualité du projet: «on comprend qu'il faille densifier, mais on aimerait qu'après nous, il y ait un beau quartier, pas juste des barres sans âme et sans vie». Après avoir consulté les plans des constructeurs, l'association ConVive a écrit au Département de l'Urbanisme et prévoit de demander une audition. «Nous souhaitons être entendus sur différents points, car nous connaissons bien le quartier et aimerions contribuer à améliorer le projet actuel». Entre critiques et propositions, l'association relève comme défaut principal du projet qu'il s'agit de poser deux simples barres, rectangulaires, construites sans variations, pour simplement y caser le plus d'appartements possible et à moindre frais. De plus, l'orientation des deux barres en V du nord au sud, avec un rapprochement au sud, sera parfait pour créer un véritable «entonnoir à bise» Il ne manquera que l'éolienne! Ajoutons l'importante ombre portée de 8 étages + attique sur rez et on s'imagine déjà rentrer, après une journée de travail, dans son bloc gris et carré les soirs d'hiver et de bise.

Du côté des propositions de l'association, il s'agirait d'orienter les bâtiments Est-Ouest, en L ou en U, avec des variations de hauteurs pour favoriser la lumière et l'énergie passive et solaire: façades plus hautes au nord et plus basses vers le sud. Ajoutons qu'au-delà de l'énergie, plus de lumière dans les appartements c'est aussi plus de bonne humeur pour ses habitants!

Constatant un certain manque de vie proche des tours dans le quartier, la création de boutiques, commerce, services et petits ateliers le long de la rue François Jacquier, du Chemin du Chablais, en lien avec la rue Peillonnex, piétonne et déjà bien vivante, serait positive. Plutôt que des barres impersonnelles aux façades uniformes, pourquoi ne pas rêver d'un lacis de bâtiments plus bas avec une place «villageoise» vers le sud et même, de la belle possibilité de préserver une villa d'habitation existante pour en faire un lieu de rencontre, une salle de musique en sous-sol, des salles pour les jeunes ou

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

les associations, une crèche… Son jardin permettrait de conserver un biotope vivant, une marre abritant la petite faune locale et des plantes plus variées qu'un gazon impersonnel comme autour des immeubles voisins. Au même titre, il est également important de garder au maximum les grands arbres encore présents, alors que l'abattage prévu de la quasi-totalité de la végétation arborée dans le projet actuel est déjà regretté par la commune de Chêne-Bourg dans son préavis.

Au niveau de la mobilité, le fait d'avoir des commerces de proximité, des espaces de rencontres, des potagers et jardins sur les toits ou au bas des immeubles, permettrait d'éviter aux habitants de devoir prendre leur voiture pour fuir le quartier lors des temps libres. En effet, un environnement varié et vivant favorise le bien être près de chez soi et stimule le contact et l'intégration sociale!

Écologie, des progrès s'il vous plaît !

On est bien loin, à Genève, d'avoir des quartiers cités internationalement pour leur faible impact écologique. De petits efforts donnent pourtant de grands résultats! Par exemple, des toitures végétalisées permettent de produire davantage d'énergie avec des panneaux solaires photovoltaïques, car le sol humide rafraichit naturellement le dispositif! Ces toitures peuvent également être accessibles en terrasse et accueillir l'implantation de potagers urbains. Si la charge du toit représente un surcoût en plus, ce sont aussi des gains à prévoir, au niveau de l'isolation et de la qualité de vie des habitants, et source de plus-value sur le marché immobilier. Alors, pourquoi se contenter du médiocre quand on peut faire mieux ?

Pendant que des blocs de béton impersonnels se construisent et se vendent, l'idée est de plus en plus populaire que tout nouveau quartier devrait satisfaire ou tout au moins tendre fermement vers les critères d'un urbanisme durable du genre SMEO (Lausanne) OPL (WWF) ou autres pointes du développement écologique. Les deux communes de Chêne-Bourg et Thônex ont d'ailleurs chacune leur Agenda 21, et Thônex a élaboré une motion, en 2007, qui préconise d'intégrer les aspects du développement durable et de l'Agenda 21 dans tout projet d'envergure. Une autre motion donne également des critères «pour favoriser un urbanisme harmonieux à Thônex» (novembre 2011). Aux motionnaires d'exiger maintenant que les paroles deviennent des actes !

Un coût social

Construire des lieux de vie, des quartiers, représente pour une commune soit une augmentation des nuisances, soit la formidable opportunité de créer un quartier agréable, et même de combler des manques existants en espaces de rencontres ou en commerces. Ainsi, si l'on opte pour les petites ambitions et les petits bénéfices du côté du projet, on «limite les dégâts» du côté de la commune. Avec des frais difficiles à prévoir pour cette dernière : les bâtiments qui agglutinent les logements sans autre objectif que d'en comptabiliser un maximum, conduisent parfois à rogner sur les coûts d'insonorisation, de finitions et de matériaux, ce qui donne des constructions qui vieillissent vite. Il est facile ensuite de se plaindre des incivilités et de dégâts sur un matériel à bas prix dont les locataires sont tenus pour responsables.

Si, à l'inverse, on fait le pari ambitieux de créer un quartier qui apporte une amélioration sur la commune, on en profite pour créer des espaces de rencontres agréables et verts, des commerces de qualité et de beaux immeubles. Ainsi, un habitat qui donne à l'humain sa place et satisfait ses besoins d'espace et de nature, d'aires de repos, de rencontres et de jeux sécurisées pour les petits, permet de rapprocher les locataires. À terme, on comprend que plus les constructeurs et les planificateurs sont responsables face à leur impact social, plus les propriétaires et les habitants pourront eux-mêmes être responsables dans leur lieu de vie et sur leur commune, par une bonne identification à leur quartier, leur immeuble.

La responsabilisation peut commencer dès aujourd'hui, par le dialogue: les habitants des villas concernées ET des immeubles voisins devraient être associés aux projets dès le début, et non pas simplement devant le projet établi, ce qui le pousse souvent dans les recours et oppositions puisque tout est déjà réfléchi. Certes, cela prend du temps, mais cela en gagne aussi. Grâce à cette collaboration, les projets seront non seulement plus proches des besoins mais ils seront également mieux acceptés par les communes et les habitants, évitant ainsi des oppositions et retards sans fin !

Construire pour l'avenir

Un immeuble dure plusieurs décennies, au-delà d'un objet immobilier qu'on construit et qu'on vend, pour en tirer un profit économique, il s'agit de lieux de vie, plus ou moins favorables à l'épanouissement des habitants. Ils y dormiront, recevront des amis, feront à manger, regarderont leurs enfants grandir, les enfants y ancreront leurs souvenirs d'enfance. Construire des immeubles, des pièces, construire un quartier, des allées, des chemins, c'est avoir une influence indéniable sur la qualité de vie des personnes et peut-être même leur état d'esprit! Alors s'il vous plaît, créons ensemble des quartiers beaux, agréables, où l'on a envie de vivre !

Dr Guy Loutan
Association ConVive pour un environnement construit et vivant
www.convive.org

La donation et l'usufruit

Michel Schmidt
Avocat

Est-il possible de transmettre son bien immobilier à ses (s) héritier(s), tout en s'assurant de pouvoir continuer à y vivre de son vivant ? Cette transmission patrimoniale peut-elle permettre à l'Etat d'exercer son droit de préemption pour accéder prioritairement au dit bien immobilier.

En résumé, il est possible juridiquement de prévoir une transmission patrimoniale à des descendants ou à des tiers, moyennant des conditions convenues entre les parties, à l'instar d'un droit pour la partie transférante de vivre de son vivant dans le bien immobilier transmis.

Il est possible pour le propriétaire d'un bien immobilier de transmettre la nue-propriété dudit bien sous forme de donation (en vertu des art. 239 et suivants du code suisse des obligations, ci-après CO) à son (ses) héritier (s) ou à des tiers, tout en conditionnant cette transmission à certaines conditions et/ou charges qu'il aura choisies (en vertu des art. 245 et suivants CO), comme par exemple un droit d'usufruit lui permettant de vivre dans le bien immobilier de son vivant (en vertu des art. 745 et suivants du Code civil suisse, ci-après CC).

Ainsi, la nue-propriété du bien immobilier serait d'ores et déjà transmise, alors que la personne se dessaisissant de cette nue-propriété aurait un droit de jouissance complet de ce bien, tant et aussi longtemps qu'elle l'aura prévu lors de la constitution de son droit d'usufruit.

Il convient de préciser que cet usufruit sera opposable au tiers. En revanche, il appartiendra à l'usufruitier d'assumer les frais ordinaires d'entretien, les frais d'assurance, les intérêts des dettes dont la chose est grevée, ainsi que les impôts et autres redevances.

La question de déterminer si pareille donation engendrerait, à Genève, un droit de préemption automatique de l'Etat dépend, à notre sens, des conditions et charges prévues par ladite donation.

En effet, il sied de rappeler que le droit de préemption de l'Etat, à savoir un droit préférentiel attribué à l'Etat de devenir propriétaire du bien en question situé en zone de développement, en lieu et place de l'acquéreur pressenti, découle des art. 3 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL).

Ce droit de préemption vise tout propriétaire qui aliène ou promet d'aliéner son fonds.

La loi ne contient pas de définition précise des actes d'aliénation soumis au droit de préemption. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 134 I 263), le terme d'aliénation recouvre tout transfert volontaire de la propriété ou d'un droit, **opéré intégralement ou partiellement à titre onéreux**.

Au regard des buts poursuivis par la loi, le droit de préemption de l'Etat ne se limite donc pas aux seuls actes de vente; il s'étend à tous les actes de réalisation assimilables à la vente, à l'exclusion des aliénations sans prestation pécuniaire.

Sur la base de ce qui précède, **une donation sans rémunération ne serait pas sujette au droit de préemption de l'Etat.** En revanche, dans l'hypothèse où une prestation pécuniaire serait envisagée entre les parties au contrat, comme par exemple en cas de donation mixte, nous vous invitons à faire preuve de la plus grande prudence dans la rédaction des clauses contractuelles, voire de les soumettre au Département de l'Urbanisme au préalable, pour éviter l'exercice d'un droit de préemption par l'Etat ou la Commune s'attribuant ainsi la propriété du bien immobilier en lieu et place du donataire pressenti.

Droit applicable dans le canton de Vaud

Ces règles sur le droit de préemption ne s'appliquent pas, en l'état, aux propriétaires de biens immobiliers sis dans le canton de Vaud, de sorte que ces derniers peuvent prévoir des donations, moyennant des prestations financières, sans se soucier de l'exercice de ce droit. Il sied de relever néanmoins qu'un projet est actuellement à l'étude dans le canton de Vaud pour prévoir également d'intégrer cette notion dans la loi, en octroyant ainsi aux Communes un droit de préemption pour acheter des terrains et y construire des logements à loyers modérés.

La permanence juridique reste bien entendu à la disposition de nos membres pour toutes questions qu'ils pourraient avoir. ■

Autorisation de construire, ne signe pas qui veut

Le dépôt d'une autorisation de construire/démolir visant une parcelle nécessite l'accord préalable du (des) propriétaire (s) de ladite parcelle.

Dans un cas récent soumis à notre permanence juridique, il s'est avéré qu'une demande d'autorisation préalable de construire des immeubles, visant notamment la parcelle de deux de nos membres, a été déposée et acceptée par le Département de l'Urbanisme sans l'accord de ces derniers, qui n'ont eu d'autre choix que de quereller l'autorisation accordée après avoir été mis devant le fait accompli...

Dans les faits, la demande préalable d'autorisation avait été signée par l'architecte en charge du projet de construction, par une société Coopérative intéressée au projet et par l'Office des Bâtiments.

Bien évidemment, cette pratique a été dénoncée avec la plus grande fermeté dans le cadre de la procédure de recours, de sorte que le département a retiré ladite autorisation.

En effet, l'art. 11 al. 4 du Règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses (RCI) précise : «*Toutes les demandes d'autorisation et tous les plans qui y sont joints doivent être* ***datés et signés par le propriétaire de l'immeuble intéressé ou par un mandataire professionnellement qualifié****, conformément à l'article 2, al. 3 de la loi*».

Le Tribunal fédéral a d'ailleurs eu l'occasion de préciser que toute demande de construction sur la parcelle d'un propriétaire devait nécessiter, bien évidemment, son autorisation préalable et qu'à défaut, le permis de construire ne pouvait être délivré.

Selon la jurisprudence, qui peut s'appliquer tant à des propriétaires de biens immobiliers sis à Genève que dans le canton de Vaud, cette exigence est une des conséquences du droit à la propriété qui veut que ce droit s'étende à tout ce qui est incorporé au sol, dont les constructions.

Sur la base de cet exemple, nos lecteurs sont invités à faire preuve d'une attention toute particulière lorsque leur parcelle est visée par des projets d'urbanisation. Cette attention leur permettra ainsi de faire valoir rapidement leurs droits dans le cas où les instigateurs desdits projets de constructions agiraient de manière totalement illicite, pour ne pas dire choquante, à leur encontre.

Une protection efficiente des droits de propriété de nos membres est d'autant plus importante qu'elle leur permettra de négocier, en toute connaissance de cause, les termes de projets d'urbanisation basés sur la concertation, en lieu et place d'avoir malheureusement bien trop souvent l'impression que ces projets leur sont imposés.

La permanence juridique reste bien entendu à la disposition de nos membres pour toutes questions qu'ils pourraient avoir. ■

© Mamastock - fotolia.com

Vente de son bien immobilier et remploi du bénéfice

Frédéric Berney
Trésorier
et Laure Cordt-Moller

Impôt sur le bénéfice en cas d'aliénation

Lorsqu'un propriétaire vend un bien immobilier qu'il détient dans sa fortune privée et réalise une plus-value, cette dernière est soumise à un impôt cantonal sur les gains immobiliers. L'impôt prélevé est dégressif en fonction de la durée de détention du bien fonds. L'impôt maximum prélevé est de 50% pour les détentions inférieures à 2 ans. Lorsque le bien fonds est détenu depuis au moins 25 ans, l'imposition est en revanche nulle.

Remploi

Dans tous les cas où la durée de détention est inférieure à 25 ans, il existe un moyen d'obtenir un sursis à l'imposition dans le cas où le propriétaire utilise le bénéfice de l'aliénation pour acquérir, construire ou transformer un bien immobilier de même nature. Ce mécanisme se nomme le remploi.

Le remploi du gain immobilier devra être réalisé dans les 5 années qui suivent la première vente. Passé ce délai, l'imposition sur le bénéfice réalisé sur la vente du bien immobilier sera considérée comme définitive.

De plus, seul le montant du bénéfice effectivement réinvesti dans le nouveau bien pourra être récupéré. Dès lors, si le bénéfice réalisé est de CHF 200'000.- mais que seuls 100'000.- sont réinvestis dans l'acquisition du nouveau bien immobilier, c'est uniquement l'impôt sur ce dernier montant qui sera restitué. En conclusion, la part de bénéfice non «remployée» ne pourra faire l'objet d'un remboursement d'impôt.

Transfert de la durée de détention du premier bien sur le nouveau bien immobilier

Une jurisprudence datant de 2011 a mis en exergue un fait très intéressant. Désormais, en plus de pouvoir obtenir le remboursement de l'impôt sur le gain immobilier en cas de remploi, la durée de détention du premier bien, donc le bien vendu, est reportée sur le bien nouvellement acquis.

Exemple	
Achat du premier bien pour CHF 1'500'000 :	2000
Vente du premier bien pour CHF 1'800'000 :	2007
Durée de détention au moment de la vente :	*7 ans*
Gain réalisé :	CHF 300'000
Achat du second bien (remploi) pour CHF 1'900'000 :	2010
Vente du second bien pour CHF 2'000'000 :	2015
Durée de détention au moment de la vente :	*12 (5 + 7)*
Gain réalisé :	CHF 100'000

Commentaire : Ce transfert de la durée de détention d'un bien à l'autre permettra de faire augmenter la durée de détention du second bien et ainsi, en cas d'aliénation, de faire diminuer le taux d'imposition.

Selon la nouvelle pratique de l'Administration fiscale genevoise, le montant de l'impôt sera calculé comme suit *(reprise des dates de l'exemple précédent)*:

Durée totale de détention (bien 1 + bien 2):	12 ans
Taux d'imposition en 2015 lors de la seconde vente:	10%
Gain total réalisé (avec les 2 ventes):	CHF 400'000
Montant de l'impôt:	**CHF 40'000**

Avec l'ancienne pratique, le calcul de l'impôt aurait été comme suit:

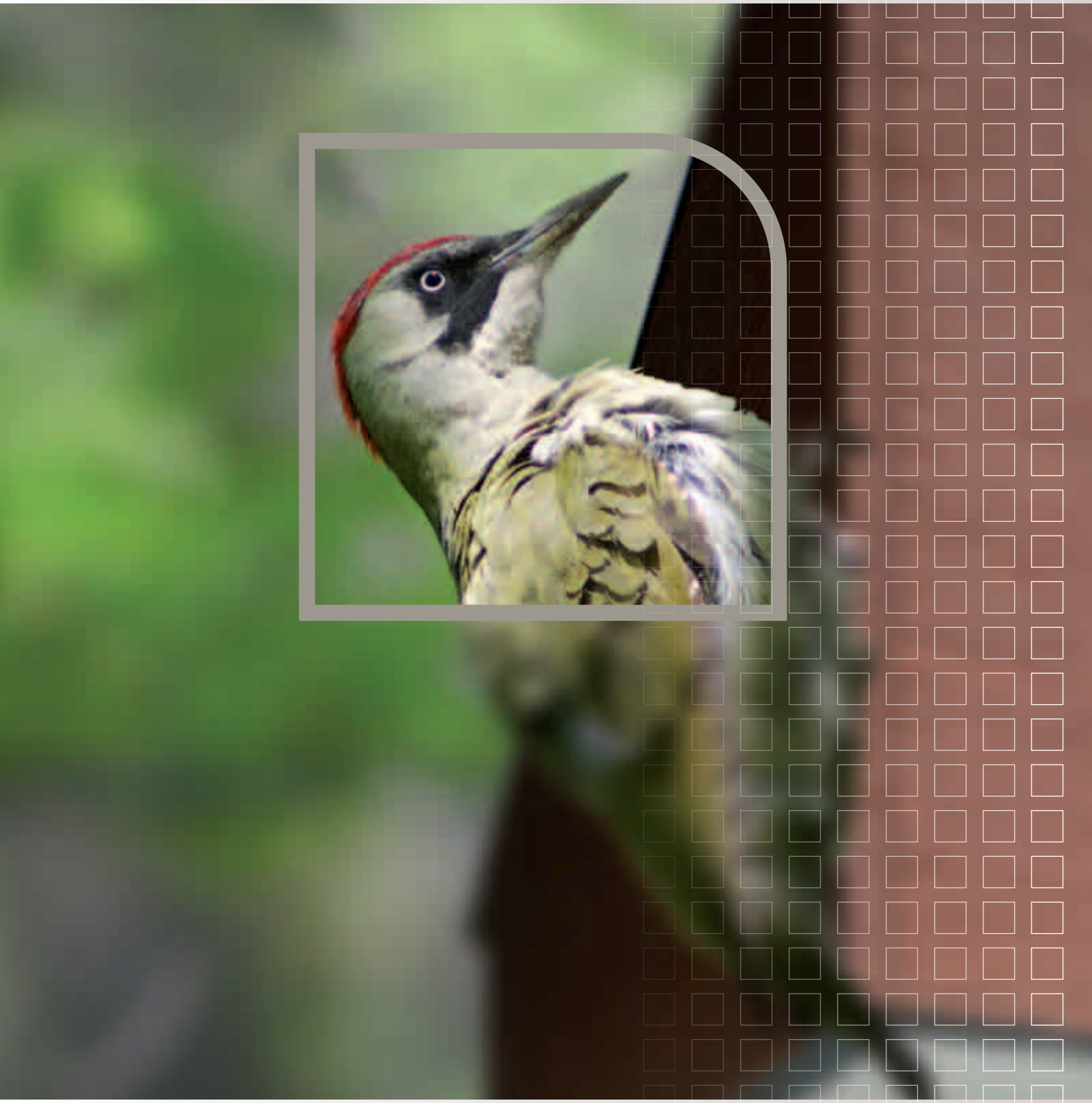
Premier gain imposable:	CHF 300'000
Taux d'imposition:	20%
Montant de l'impôt lors de la 1ère vente:	CHF 60'000
Second gain imposable:	CHF 100'000
Taux d'imposition:	30%
Montant de l'impôt lors de la 2ème vente:	CHF 30'000
Montant total de l'impôt:	**CHF 90'000**

On constate ainsi que la nouvelle pratique de l'Administration fiscale genevoise permet, dans notre exemple, de réaliser une **économie d'impôt de CHF 50'000.**

Cette nouvelle pratique a pour objectif d'encourager les contribuables à réinvestir leur gain immobilier dans un nouveau logement afin que la charge fiscale liée à la vente du premier bien immobilier soit atténuée. ■

LEMAN RiSCO
EXPERTS EN ASSURANCES

Avec la couverture Pic-Vert
tout devient clair



Nos services ne se limitent pas à vos limites

Assurances / Courtage / Gestion de portefeuilles / Entreprises et Particuliers

L'Ancienne Route 74 - Case postale 28 - CH-1218 Le Grand-Saconnex - Tél +41(0)22 338 03 10 - info@leamnrisco.com

Assurances : du nouveau dès 2013

Comme annoncé dans nos précédents articles, nous venons de négocier pour les membres de Pic-Vert de nouvelles conditions d'assurances plus favorables offrant :

- **Des rabais importants (15%)** sur les meilleurs tarifs du marché
- **Des conditions plus étendues** avec des clauses particulières

avec les compagnies suivantes :

- **Axa Winterthur**
  assureur historique de Pic-Vert
- **Generali**
  nouveau prestataire souhaité par Pic-Vert

© auremar – Fotolia.com

Les produits bénéficiant de ces avantages se déclinent comme suit :

ménage	biens immobiliers, objets de valeur et effets personnels au domicile et à l'extérieur
bâtiment	biens immobiliers, maison d'habitation, garage, dépendances, piscines, portails
responsabilité civile privée	famille, personne seule, animaux
véhicules	automobiles et motocycles

Vous trouverez dans les tableaux que nous avons mis sur notre site internet **www.pic-vert.ch/prestations/offres-speciales** les différents points que nous examinons lors de chaque comparaison :

Conditions du contrat actuel	offres Axa Winterthur et Generali

L'analyse qualitative des prestations et quantitative des primes vous permettra de prendre connaissance de votre situation sur un marché peu transparent, toujours en mouvement et dont la confiance est prioritaire. Vous aurez les éléments en main pour prendre les bonnes décisions.

Nous pouvons bien entendu vous aider pour mieux maîtriser votre couverture d'assurances. ■

Nos conseils

Durée contrats : Rappel Important !
Limitez la durée de vos contrats d'assurance à une année avec renouvellement tacite. Si la durée est plus longue, demandez l'inclusion de la clause de résiliation annuelle.

Faites jouer la concurrence :
Comparez les conditions uniques sur le marché que nous avons négociées pour vous. Adressez-nous une copie de vos contrats pour comparaison.

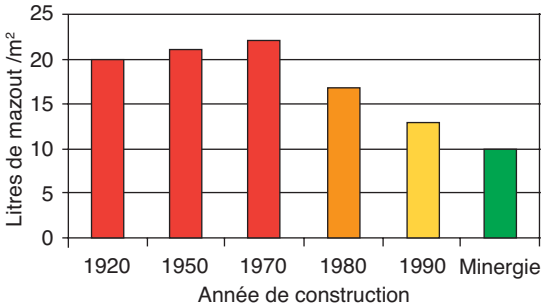
Optimisez les prestations :
Avec l'économie de prime, optez pour une amélioration des couvertures (prestations) actuellement non assurées.

L'assurance, c'est la confiance :
En tant qu'interlocuteur et courtier privilégié de l'association Pic-Vert, Léman Risco SA est un partenaire de confiance et proche des membres. Profitez de ses conseils !

LEMAN RISCO
info@lemanrisco.com
Léman Risco SA, case postale 28
1218 Le Grand-Saconnex
Tél. : 022 338 03 10

Isoler sa villa : une obligation

Christophe OGI
Architecte HES



Depuis 2010, la nouvelle loi sur l'énergie impose la mise en œuvre de mesures visant à diminuer la consommation énergétique des bâtiments. Ainsi, pour une villa (ou un petit immeuble d'au plus cinq preneurs de chaleur, i.e. d'appartements), dès 2014, le propriétaire est tenu de remettre au Service cantonal de l'énergie (Scan-E) son indice de consommation énergétique. Si celui-ci est inférieur à 800 Méga Joules par m², et par année (**~22 litres de mazout par m² et par année**), il n'a aucune obligation. **Au-dessus de cette valeur**, il a un an pour produire un audit énergétique lui indiquant des mesures à mettre en œuvre. Si la valeur dépasse 900MJ/m²/an (**25 litres de mazout/m²/an**), le propriétaire a cinq ans pour entreprendre les travaux nécessaires afin de ramener son indice en dessous de cette valeur.
Pour plus de détails consulter le tableau de la page 31.

En pratique, les propriétaires seront directement informés par le Scan-E des démarches à entreprendre et pour fournir les indications demandées, ils devront pourtant passer par un mandataire agréé pour réaliser ce simple calcul... Une fois enregistrées, ces données donneront lieu à une décision : entreprendre des travaux ou pas et dans quels délais. Si rien n'est fait par le propriétaire, les contrevenants s'exposent à des peines d'amendes progressives dont les montants ne sont, pour l'heure, pas encore arrêtés.

Exemple

La surface habitable de la villa sur laquelle nous avons travaillé dernièrement est de 174 m² habitables. La surface de référence énergétique (SER), prise en compte dans ce calcul correspond, pour ainsi dire, à la surface chauffée, y compris les murs de l'enveloppe ; donc ici 174 m². Elle consomme annuellement l'équivalent d'environ 3000 litres de mazout. Ainsi, 3'000 litres divisés par 174 m² égale 17.24 litres. Cette villa consomme donc 17.24 litres de mazout par m²/an, (soit ~627MJ/m²/an) ce qui est bien en dessous de la limite légale. Le propriétaire n'a donc, actuellement, aucune contrainte, c'est-à-dire, tant que le seuil fixé par l'État n'est pas abaissé ; ce qui ne manquera pas de se produire régulièrement à l'avenir...

A titre comparatif, la valeur cible d'une maison type «Minergie» est de 3.8 litres de mazout par m² par année (soit moins de 151MJ/m²/an). En termes de rapport qualité/prix, si un propriétaire entreprend aujourd'hui des travaux d'isolation, il est préférable et judicieux de viser plutôt ce dernier standard. En effet, l'épaisseur de l'isolation n'est pas significative par rapport à l'ensemble des coûts de l'opération. ■

Comment isoler un mur à l'extérieur si celui-ci se situe déjà à 6m de la limite de propriété?

Il y a peu, le service des autorisations de construire répondait simplement «qu'il fallait se débrouiller autrement...». Le tollé soulevé par de nombreux architectes et le bon sens aidant, la tendance actuelle est d'observer une tolérance pour la distance aux limites dans le cas d'une isolation périphérique lors d'une rénovation...

A-t-on vraiment besoin d'une autorisation pour isoler sa maison ?

A Genève, pratiquement chaque intervention sur un bâtiment, même apparemment sans importance, (comme par exemple isoler une façade, aménager une terrasse, ou installer une cabane de jardin...) nécessite l'obtention d'un permis de construire ; un processus souvent long et complexe. Passer par un architecte pour cette démarche n'est pas inévitable mais préférable, encore faut-il en trouver un qui accepte de se charger de ce genre de mandat finalement compliqué et peu intéressant....

Rappel : Obligations pour le propriétaire découlant de la nouvelle Loi cantonale sur l'énergie (L 2 30):

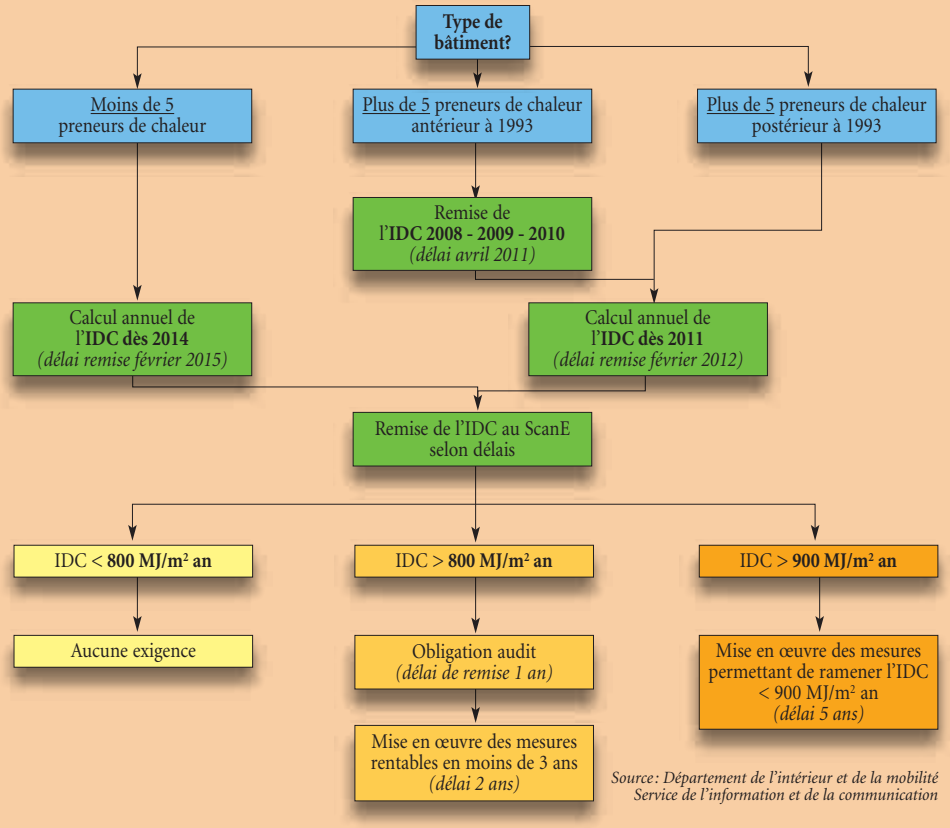
En 2014, tous les propriétaires devront avoir procédé à l'audit énergétique de leur bâtiment et transmis leur indice de dépense de chaleur (IDC) de leur bâtiment à l'autorité compétente.

Les installations dont l'audit confirme l'efficacité énergétique et celles dont l'IDC calculé 3 ans de suite est conforme (cf tableau) sont dispensées de mesures d'assainissement. Pour les autres des mesures d'optimisation individuelles ou conjointes rentables en 3 ans devront être entreprises. Par la suite, quel que soit, la nature de l'installation un audit devra avoir lieu tous les 10 ans.

L'outil de calcul de l'IDC est disponible sur le site www.ge.ch/scane

En cas de questions n'hésitez pas à prendre contact avec notre permanence Architecture / Energie (cf page 3). ■

Indice de dépense de chaleur: exigences et échéances



Source: Département de l'intérieur et de la mobilité Service de l'information et de la communication

www.publi-annonces.ch

publi annonces
RÉGIE PUBLICITAIRE PRESSE & INTERNET

Pour votre publicité, contactez Sandrine Mallet-Fourmond

PUBLI ANNONCES SA
Rue de la Charpente 3 / CP 194
1219 Le Lignon - Genève
T 022 308 68 78 • F 022 342 56 12
sm@publi-annonces.ch

Solu Tubes SA
Assainissement de conduites
Garantie 15 ans
Avant - Rouillé
Pendant - Sablé
Après - Protégé
STOP AUX ATTAQUES DE ROUILLE ET CORROSION
pour une eau propre et fluide!
ch. des Cormiers 14 – 1470 Estavayer-le-Lac – T 026 664 00 04
F 026 664 00 07 – info@solutubes.ch – www.solutubes.ch

Analyse de sécurité

Depuis longtemps, l'insécurité n'est plus seulement un sentiment, elle est malheureusement devenue une réalité inquiétante. Mais il existe aussi une autre réalité qui, trop souvent, nous échappe. En effet, plus de 90% des domiciles que nous habitons, offrent des conditions favorables pour les cambrioleurs et ne peuvent pas être considérés comme suffisamment protégés. Les malfrats sont devenus des professionnels aguerris et organisés. Ils profitent de notre situation de faiblesse ainsi que d'une certaine naïveté de notre part (30% des cambriolages ont lieu sans effraction) pour commettre leurs méfaits.

Prendre les mesures adéquates

L'inattention voire l'absence des occupants d'un logement sont souvent mises à profit pour procéder à des repérages permettant de vérifier le degré de sécurisation d'un lieu choisi. Ils comptent aussi sur le fait que nous avons trop naturellement tendance à nous reposer sur des moyens de protection symboliques voire désuets. Compter uniquement sur l'aide de nos politiciens ou des forces de l'ordre publiques, est insuffisant. La sécurité est une affaire qui nous concerne tous. Chacun a pour devoir de mieux assurer sa sécurité et la protection de ses biens. Des mesures adéquates peuvent être mises en place et, contrairement à l'idée reçue, sécuriser correctement son domicile reste financièrement tout à fait abordable. Notre partenaire Securitas Direct répond à vos besoins, exemple à l'appui.

Analyse gratuite de sécurité pour sa villa

Madame M. à Genève (nom connu de la rédaction) a reçu récemment la visite d'un conseiller Securitas Direct pour une analyse de sécurité gratuite de sa villa. C'est avec grand étonnement qu'elle a appris que les moyens techniques et

mécaniques de sa maison n'opposaient pas suffisamment de résistance à une tentative d'effraction de son domicile. De la porte d'entrée, aux fenêtres, stores et différents accès par le balcon ou la terrasse, les puits de lumière et autres éclairages, tout a été passé en revue lors de la visite de son logis. Elle a également reçu des conseils pratiques comme par exemple : éviter de laisser son mobilier de jardin ou son échelle à portée directe des malfrats. Madame M. est reconnaissante et pleinement rassurée quand aux moyens installés pour la protection de son «*home sweet home*». Ils retarderont efficacement et dissuaderont notablement toute tentative d'effraction.

Une offre exclusive pour nos membres

Une sécurité efficace repose sur différentes mesures, soit :

- des mesures architectoniques
- des mesures mécaniques et techniques (sécurité passive)
- des mesures électroniques (sécurité active)
- des mesures comportementales

Nous n'allons certainement pas vous demander de modifier l'architecture de votre maison existante. Afin de réduire drastiquement les risques, nous pouvons vous proposer un équilibre entre les mesures passives et les moyens actifs. En exclusivité pour Pic-Vert et Assprop, Securitas Direct propose une analyse de sécurité professionnelle et complète qui couvrira les trois autres domaines importants et incontournables à la sécurité ainsi qu'au bien-être des habitants. Cette analyse se base sur l'étude des méthodes appliquées par les cambrioleurs. Développée par des spécialistes de la sécurité et des polices cantonales, elle répond exactement aux craintes et questions de l'ensemble de la population. Il faut compter environ une heure et demie pour l'élaboration de l'analyse et pour la présentation du résultat. Notre spécialiste en sécurité pourra ensuite vous conseiller sur des mesures simples et abordables à prévoir. Pour concrètement améliorer votre protection, vous pourrez également vous faire établir une offre complète, sans engagement, des différents produits, de la mécanique à l'alarme professionnelle. Votre sécurité nous tient à cœur ! ■

Profitez de notre offre exclusive avec Securitas Direct et contactez-nous gratuitement au **0848 123 678** ou à l'adresse pic-vert@securitas-direct.ch pour fixer un rendez-vous sans engagement.

GE-veille

Dans le numéro de septembre, Pic-Vert avait relaté la démarche initiée cet été par 2 élus, Christina Meissner (secrétaire générale de Pic-Vert) et Thierry Cerutti pour rechercher une solution aux problèmes de sécurité et de cambriolages dont sont victimes les quartiers de villas de Vernier. Sollicité par courrier par plus de 200 familles, le conseiller d'Etat Pierre Maudet a réagi positivement en confiant la tâche d'élaboration d'un projet à la police. La première réunion destinée aux habitants des quartiers de villas signataires du projet Police Population pour Vernier a eu lieu le 27 novembre 2012. Ce soir-là, les autorités ont répondu à la demande en présentant GE-veille, la version genevoise du concept Police population pratiqué dans le canton de Vaud. La motivation des parties prenantes, la complémentarité des mesures et la synergie entre la commune et le canton vont toutes dans le sens d'une amélioration de la sécurité des quartiers. Nous nous en réjouissons pour les habitants de Vernier et espérons que cette première expérience sera renouvelée et pourra ainsi profiter à un nombre de plus en plus important d'habitants du canton de Genève.

L'offre de Pic-Vert proposée en septembre aux habitants de Vernier pour une analyse de sécurité de votre villa est étendue à l'ensemble des membres Pic-Vert et Assprop du canton. Profitez-en !

Pour en bénéficier voir coordonnées ci-dessus.

Echos de l'assemblée des délégués

Christina Meissner
Secrétaire générale

L'assemblée des délégués s'est déroulée le 16 octobre 2012, à Lancy, en présence des délégués d'une trentaine d'associations partenaires, du Maire, François Baertschi et du Vice-Président du Conseil administratif, Frédéric Renevey. Parmi les associations partenaires il y avait notamment Me Pierre Alain Schmidt, Président de l'Assprop, association dont Pic-Vert s'est fortement rapprochée en 2012.

Collaboration élargie avec l'Assprop

Depuis cet été, l'administration de Pic-Vert et de l'Assprop est partagée, les permanences sont communes et les objectifs validés par une charte. Ces objectifs sont: fédérer les propriétaires de l'arc lémanique et augmenter leur représentativité. S'il est primordial d'agir au niveau cantonal tant les lois divergent selon les cantons (notamment en matière d'aménagement), il est également nécessaire d'agir sur le niveau romand. En effet, l'aménagement dépend en grande partie de lois fédérales qui nous obligent à travailler au niveau supra-cantonal de manière concertée.

Collaboration intensifiée au niveau local

La collaboration a été intense avec certaines associations confrontées à des modifications de zones ou des plans localisés de quartier (PLQ): à Chêne-Bougeries avec l'Association du chemin de Challendin sur le PLQ éponyme; à Lancy avec l'Association des Passereaux sur le PLQ des Semailles; à Vernier avec l'Association des intérêts du chemin des Corbillettes sur la modification de zone le long de l'avenue Louis Casai. Toutes ces collaborations avaient pour objectif principal de développer le concept de participation des propriétaires aux projets de développement de leur habitat afin qu'ils puissent rester maître de leur destin.

Le projet alternatif des habitants du quartier des Semailles a fait l'objet d'une présentation conjointe. Robert Volki, le trésorier de l'Association des Passereaux a rappelé les raisons qui ont conduit les habitants à se mobiliser pour proposer un projet alternatif aux PLQ développés par l'Etat sur leur territoire. Le projet alternatif développé durant l'été avec 2 architectes dont Christophe Ogi, membre du comité de Pic-Vert, a obtenu le soutien du Conseil municipal de Lancy. Ce dernier ayant refusé de voter les PLQ de l'Etat, la balle est dorénavant entre les mains du Conseil d'Etat. Le Grand Conseil aura aussi son mot à dire. Une motion (M 2115), demandant au Conseil d'Etat d'élaborer un PLQ avec les habitants propriétaires basé sur l'avant-projet de ces derniers, a été déposée et renvoyée en commission pour examen (M2115).

Plan directeur toujours dans le viseur

Pour rappel, le Plan directeur cantonal 2030 (PDCn) après avoir été soumis à l'enquête publique, puis pour préavis aux communes, est aujourd'hui «réexaminé» par l'administration cantonale. En février 2013, il sera transmis au Grand Conseil qui aura 6 mois pour se prononcer. Selon son contenu, il s'agira d'être attentif et de réagir à temps tout en choisissant la manière adéquate pour faire valoir nos positions. Un groupe de travail s'est constitué pour préparer l'action des associations. Elle sera proposée à la prochaine assemblée des délégués. La soirée s'est terminée par une présentation de Bertrand Jacot Descombes, président de l'Association pour la Sauvegarde de Confignon sur les objectifs du PDCn 2030 et qu'il a accompagné d'une analyse critique de ces derniers. ■

Fermeture annuelle

Pic-Vert prend du repos et ferme ses bureaux du vendredi 21 décembre 2012 au vendredi 14 janvier 2013.
Toute l'équipe vous souhaite de joyeuses fêtes et une bonne année!

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

022 810 33 20

Adhésion Assprop / Pic-Vert

Formulaire d'adhésion à renvoyer au secrétariat

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

Pic-Vert - Case postale 1201 - 1211 Genève 26

L'adhésion peut également s'effectuer 'en ligne' par nos sites internet www.assprop.ch www.pic-vert.ch

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

Nom _____ Prénom _____

Profession _____ Nationalité _____

E-mail _____ Année de naissance _____

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

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

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

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

Les statuts de Assprop et Pic-vert sont disponibles sur nos sites Internet www.assprop.ch www.pic-vert.ch

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

Date _____ Signature _____

Comment avez-vous découvert l'association ? _____

_____

SECURITAS Direct
La solution de sécurité
la plus vendue de Suisse
Securitas Direct
... Nothing else !
Concept « all inclusive » !
✓ Etude gratuite sans engagement
✓ Installation et mise en service du système d'alarmes
✓ Traitement d'alarmes 24h/24
✓ Intervention adaptée grâce aux détecteurs vidéo
✓ Transmission des alarmes par GSM gratuite
✓ 2 interventions gratuites par an
✓ Garantie de 5 ans et maintenance
dès CHF 79.– * par mois
*Calculé sur la base d'un package « Optiness Classic » à CHF 2'190.–, Prix hors TVA
En collaboration avec
Pic Vert
Rabais spécial de CHF 500.-
Tél. gratuit: 0800 80 85 90
www.securitas-direct.ch