

Pic Vert



Pour une ville verticale entourée
d'un écrin de verdure

No 90 - Septembre 2010

JAB

1211 Genève 26

Electroménager Cuisine Industriel

Offre exclusive pour l'association Pic-Vert!

Rénovez votre cuisine (meubles
et électroménagers) et nous vous
offrons **un lave-vaisselle***.

andremarechal.com



* Offre valable jusqu'au 31 décembre 2010 sur présentation de cette annonce, dans la limite des stocks disponibles.

IMPRESSUM

PIC-VERT

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

COMITÉ

M^e Pierre Banna, Commission juridique
Frédéric Berney, Trésorerie
Charles Denogent, Commission informatique
Guy Girod, Commission aménagement
Jean-Claude Michellod, Commission assurances
Christophe Ogi, Permanence architecture
Patrick Tritten, Commission fiscale
René Volery, Administration
Jean-François Girardet
Alexis Hyde
Guy Mettan

Photo de couverture: Vision de Genève en 2050, plébiscitée lors du sondage réalisé à l'occasion de l'exposition 'Genève contre nature?' qui s'est tenue au Muséum d'histoire naturelle de juin 2008 à janvier 2010. (copyright: photo montage réalisé par l'Atelier Ar-Ter pour l'Etat de Genève).

SOMMAIRE

EDITORIAL

5

ACTUALITÉ

Les méthodes de Mark Muller

7

DOSSIERS

Marbriers: Pic-Vert a fait œuvre de pionnier 12

Des déclassements à la machette! 15

Le jardin, un conte contemporain 25

Plantations compensatoires sur terrain privé, c'est possible! 29

La plume est à vous 31

Architecte: Choisir son projet avant qu'un projet ne vous choisisse! 32

ADHÉSION ET PROMOTIONS 34



PIC-VERT Habitat durable
Case Postale 1201 – 1211 Genève 26
Bureau ouvert le matin de 8h30h à 12h30
(fermé le mercredi)
Tél. 022 810 33 20 / Fax 022 810 33 21
E-mail: info@pic-vert.ch /
www.pic-vert.ch

Pour les permanences
(voir horaires ci-contre).

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

SRO-Kundig SA, Impression

Publi Annonces SA, Publicité
Tél. 022 308 68 78



Permanences Pic-Vert

ARCHITECTE

☎ 022 550 04 76

Lundi de 16h à 18h

e-mail: ogi@eco-logique.ch

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

JURIDIQUE

☎ 022 810 33 23

Lundi de 14h à 16h

Mercredi de 10h à 12h

e-mail: juridique@pic-vert.ch

Préparez vos questions avant d'appeler. Si vous les transmettez par fax ou par courriel ne dépassez pas une page. Limitez votre entretien à 10 minutes. D'autres membres essayent d'atteindre ce numéro.

Fax 022 810 33 21

NOUVEAU!

FISCAL

☎ 022 787 09 90

Mardi de 14h à 16h

☎ 022 342 27 01

Mercredi de 14h à 16h

e-mail: fiscal@pic-vert.ch

NOUVEAU!

ASSURANCES

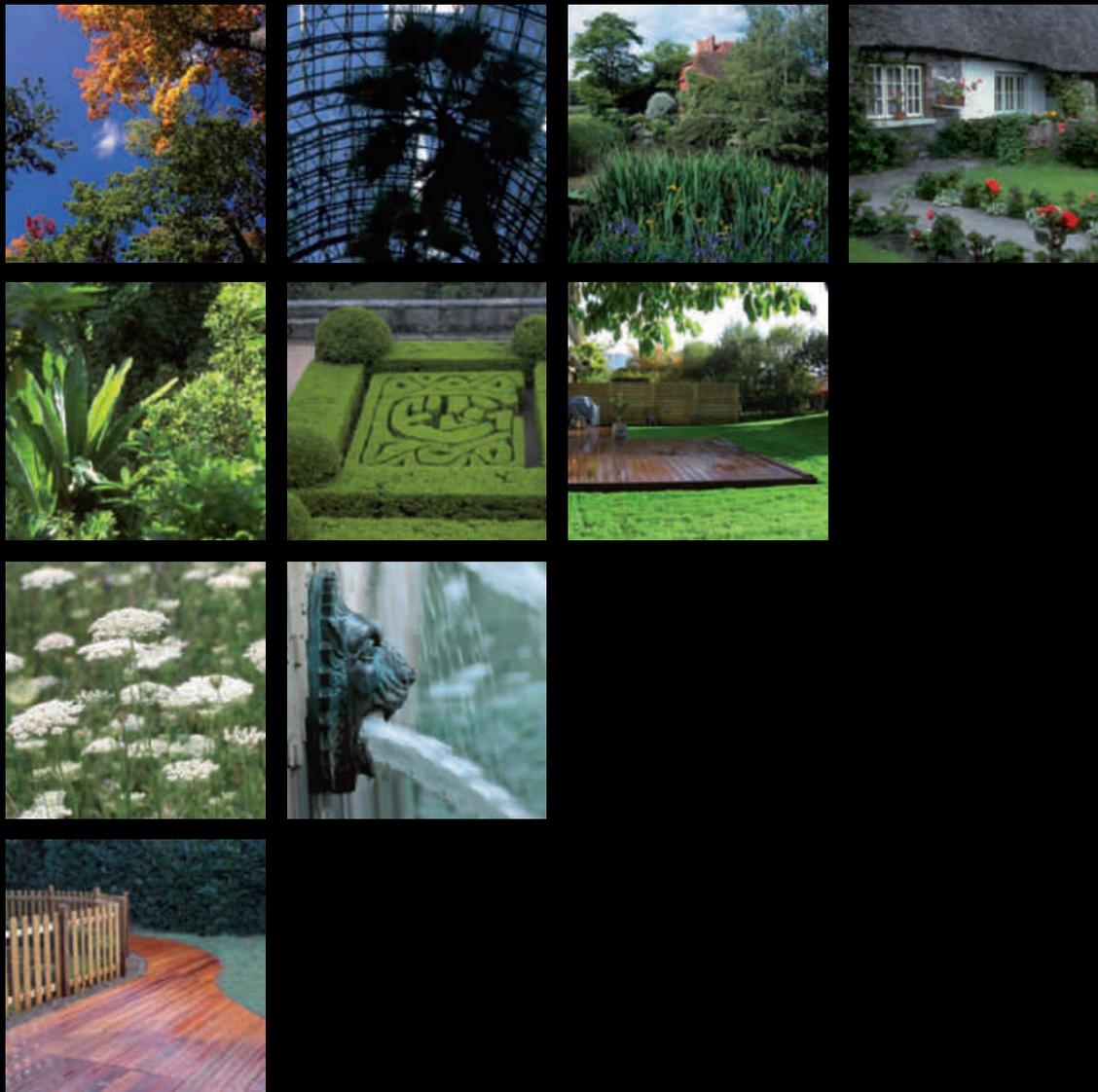
Tous les jours 24/24 h. 7/7

Tél. 022 338 03 11

e-mail: info@lemanrisco.com

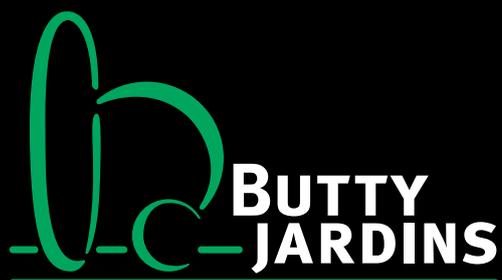
www.lemanrisco.com

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



VOTRE EDEN MÉRITE UN SPÉCIALISTE

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



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

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



Demandez-nous une offre!



Christian Gottschall
Président

Le courrier envoyé par Mark Muller à un certain nombre de propriétaires de villas en ville de Genève et en couronne suburbaine (cf p. 8) est proprement scandaleux. Son contenu est sans appel: vous devez construire du logement ou je le ferai à votre place. Vous deviendrez l'ennemi du peuple si vous ne vous pliez pas au nouveau diktat de notre «camarade» libéral, pourfendeur des libertés.

Insinuer qu'il est de la responsabilité du petit propriétaire de construire sur son terrain des logements pour répondre à une croissance pléthorique et hors de contrôle de la population du canton (plus de 8000 habitants supplémentaires entre janvier 2009 et mai 2010...) est tout simplement malhonnête.

Les habitants genevois, ceux qui sont là depuis des années et qui souhaitent rester, ont de quoi se sentir abandonnés par la classe politique. Les emplois créés ne sont plus pour eux, les logements non plus. Il leur reste cependant un coin de terre. C'est aujourd'hui sur ce dernier que le Conseiller d'Etat avec l'appui de tous les partis «traditionnels» jette son dévolu. Il est probable que la menace d'une fiscalité au lieu de résidence et non plus au lieu de tra-

vail dès 2014, conséquence d'une adoption des accords bilatéraux avec l'Europe, en soit une des raisons...

Pourquoi les petits propriétaires des quartiers de Châtelaine, Thônex, Chêne-Bourg, Lancy, Vernier, Onex, Aïre,... devraient-ils absolument disparaître? Pourquoi la mixité et la diversité urbaine avec ses immeubles élevés, ses parcs, ses villas, ses gratte-ciels ne seraient-elle pas de mise au même titre que la diversité sociale et culturelle?

Tant qu'un débat démocratique de fond sur l'avenir et les limites du développement souhaité pour notre canton n'aura pas eu lieu, il est hors de question de jeter l'opprobre sur les seuls petits propriétaires qui empêcheraient, par leur «égoïsme et leur irresponsabilité», la densification et le bétonnage de notre ville et de notre canton.

Les villas en ville et en périphérie sont des poches de biodiversité incroyables dont bénéficient tous les riverains. Ayons l'intelligence de les conserver à la fois par rapport à notre histoire et pour l'avenir de tous.

Dans un espace de vie et une économie en mouvement, il est normal

que les choses changent et évoluent. Notre canton ne déroge pas à cette règle. Il est important de montrer que des solutions et alternatives crédibles à la seule fuite en avant incontrôlée que l'on nous impose actuellement existent.

Pic-Vert se veut être une force de médiation. A travers les articles et les exemples concrets contenus dans notre journal, Pic-Vert définit ses positions et des alternatives pour le développement possible de notre canton. Nous montrons que l'on peut envisager un avenir conciliant mieux les intérêts de tous.

Eviter le gaspillage du sol dans les zones industrielles existantes, ne pas systématiquement s'opposer mais proposer des alternatives crédibles et concertées, accepter la densification et la verticalisation là où cela est possible et souhaitable pour limiter de nouveaux déclassements, ne pas opposer les déclassements en zone agricole et en zone villas.

C'est dans cet esprit que nous allons conduire nos actions et faire valoir nos positions. 

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



LES PROS DE L'ARROSAGE
AQUAZ
Hinter

www.arrosage.ch



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

FERBLANTERIE - COUVERTURE
ÉTANCHÉITÉ - ENTRETIEN

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

Votre fournisseur de pellets à Genève

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

une filiale de  Serbeco



 **Energie durable**
Générateur de biomasse

plmver.ch

MB Michel Blondin 1980 **30 ans** 2010
Machines • Atelier de mécanique • Constructions *à votre service*



Besoin d'une tondeuse automatique?

Tel: 022/771.19.16
Route de Certoux 164, 1258 Perly-Certoux
www.blondin-michel.ch



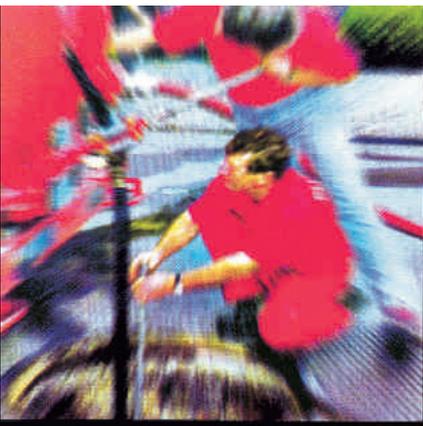
Depuis 45 ans, des travaux de 1^{ère} qualité

PEINTURE
PAPIERS PEINTS
CREPIS & DECORATION



Devis gratuit
TVA offerte pour les membres de Pic-Vert (soit 7,6% de rabais)

079/301 00 02 ou 022/793 20 36
Cp 162 - 1213 Pt-Lancy 1 / eltschingerp@bluewin.ch



mauvaises odeurs
refoulements

dépannage, vidange, curage, entretien
études, conseils et réalisations

amoudruz
vidange et bâtiment sa
Rue Eugène-Marziano 23 b - 1227 Acacias
Tél 022 329 05 24 - Fax 022 320 37 02

Ont collaboré à la rédaction de cet article:

M^e Pierre Banna, avocat;

Françoise Hirt, juriste;

Guy Girod et Christina Meissner.

Obtenir les coudées franches en modifiant la législation

L'entrée en vigueur en juillet 2007 de la **loi sur les Logements d'utilité publique (LUP)** a constitué un virage important de la politique du logement menée par Mark Muller, Conseiller d'Etat chargé du Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI).

Moins de logements sociaux

En effet, cette loi LUP a notamment modifié la Loi générale sur les zones de développement (LGZD) de manière à **abandonner** la **pratique dite du «2/3 – 1/3»** par laquelle les autorités avaient l'obligation de construire au moins 2/3 d'habitats sociaux correspondant à un besoin prépondérant de la population au sens de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) dans les périmètres de développement. La nouvelle disposition de la LGZD prévoit d'autres clés de répartition de logements permettant la construction de beaucoup plus de logements à loyer libre ou en propriété (jusqu'à 85% contre 33% auparavant!).

Aux fins d'acquérir des terrains pour la construction de logements, le déclassement d'un périmètre en zone de développement donne à l'Etat un droit de préemption (premier moyen par lequel l'Etat, lors d'une vente, peut se substituer à un

éventuel acquéreur privé) et un droit d'expropriation (second moyen). L'expropriation peut s'exercer sur le droit de propriété et également sur d'autres droits, telles que les **servitudes réciproques**, pour autant que le projet soit déclaré d'utilité publique.

A l'égard de ces servitudes particulières, l'abandon de la **pratique du 2/3 – 1/3** (66% - 33%) rend et rendra leur expropriation moins aisée (voir l'article dans notre numéro de juin, p. 26).

Moins de démocratie

La politique du logement menée par Mark Muller s'emballe. Sous couvert d'accélérer et de simplifier les procédures, elle dénote surtout, depuis 2007, une tendance à **passer en force au détriment des principes démocratiques** en recourant à des modifications législatives et à des pratiques hasardeuses, notamment:

Lois modifiées:

- Juillet 2007: Loi sur les LUP modifiant la LGZD tel que décrit ci-dessus.
- Novembre 2009: Modifications de la Loi générale sur les zones de développement (LGZD): adoption de deux nouvelles dérogations à l'obligation d'adopter des PLQ en zone de développement. L'Etat peut ainsi construire sans passer par la procédure démocratique des PLQ lorsque (1) un projet correspond à un Plan directeur de quartier ou (2) qu'il est conforme au 1^{er} prix d'un concours d'urbanisation. Dans ces cas, **les propriétaires concernés ne peuvent plus participer à**

L'aménagement de leur environnement.

- Novembre 2009: Modifications de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT): possibilité pour l'Etat d'**exproprier, sans l'aval du Grand conseil, les surfaces inférieures ou égales à 1000 m².**

Modifications prévues:

- Modification de la LGZD: soustraction de la zone villa sise en zone de développement à certaines contraintes imposées par cette loi, notamment financières. L'Etat considère en effet que *«...soumettre sans dérogation possible les autorisations de construire portant sur des terrains compris dans cette catégorie particulière de zones de développement à des conditions foncières et financières n'a tout simplement pas de sens, les logements d'utilité publique n'ayant pas vocation à être réalisés dans les zones villas.»*

Dans ce cas, si les zones villas ne seront plus à l'avenir destinées à accueillir leur part de logement d'utilité publique, l'Etat ne pourra que très difficilement justifier des restrictions du droit fondamental de propriété (déclassement, expropriation de la propriété ou des servitudes...), sans l'existence de cet intérêt public qualifié, condition indispensable à toute limitation de droit (art. 36 de la Constitution Fédérale: Toute restriction d'un droit fondamental doit être justifiée par un intérêt public).

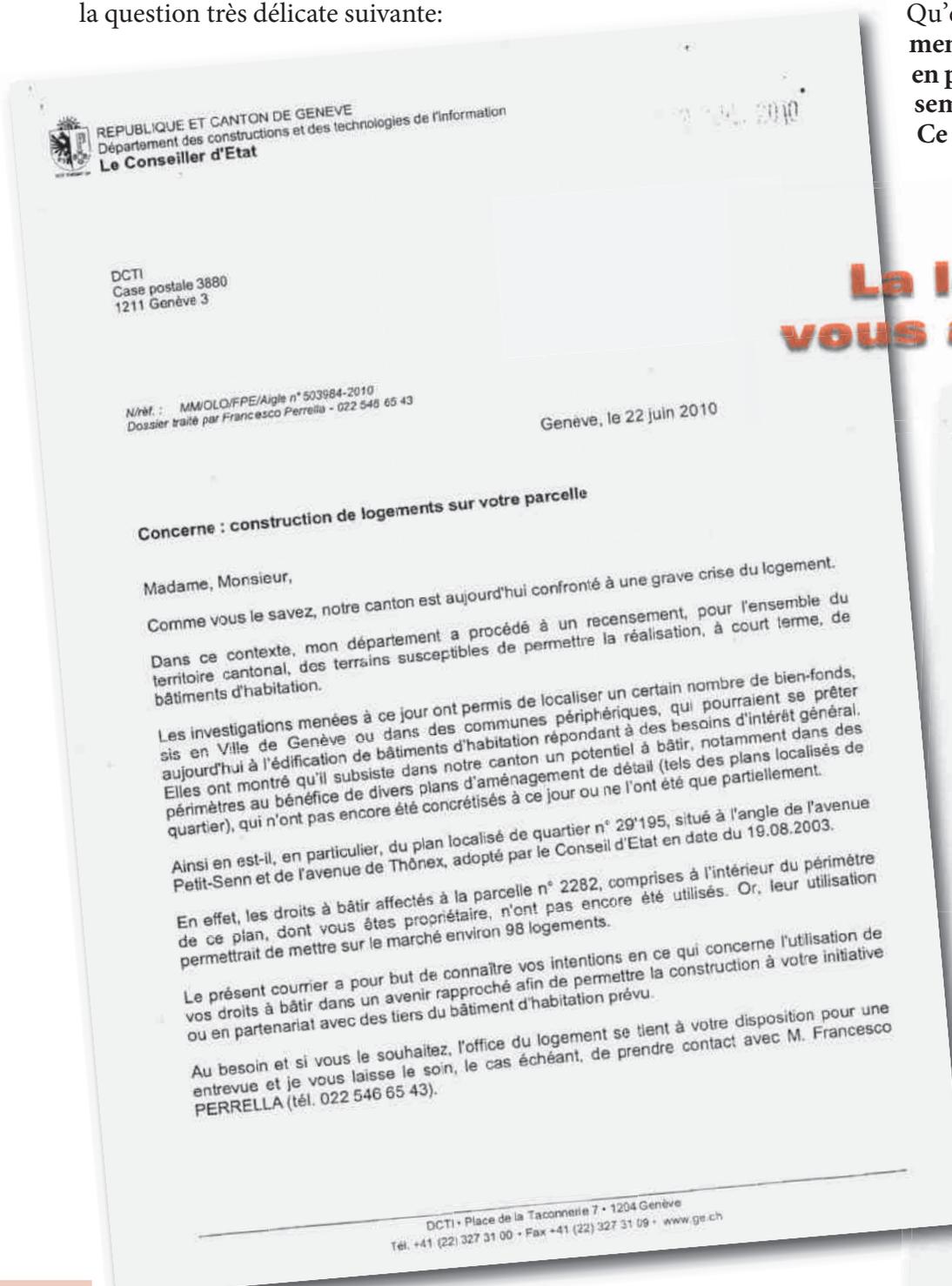
- Un projet de loi (cf. p. 18) visant l'expropriation des servitudes

croisées pose le même problème de l'existence ou non d'un intérêt public suffisant à l'expropriation de tels droits. En effet, **il s'agirait d'exproprier sans avoir besoin de construire 60% de logements dits sociaux prévus par la disposition spécifique dite Giromini**. Les députés devront répondre à la question très délicate suivante:

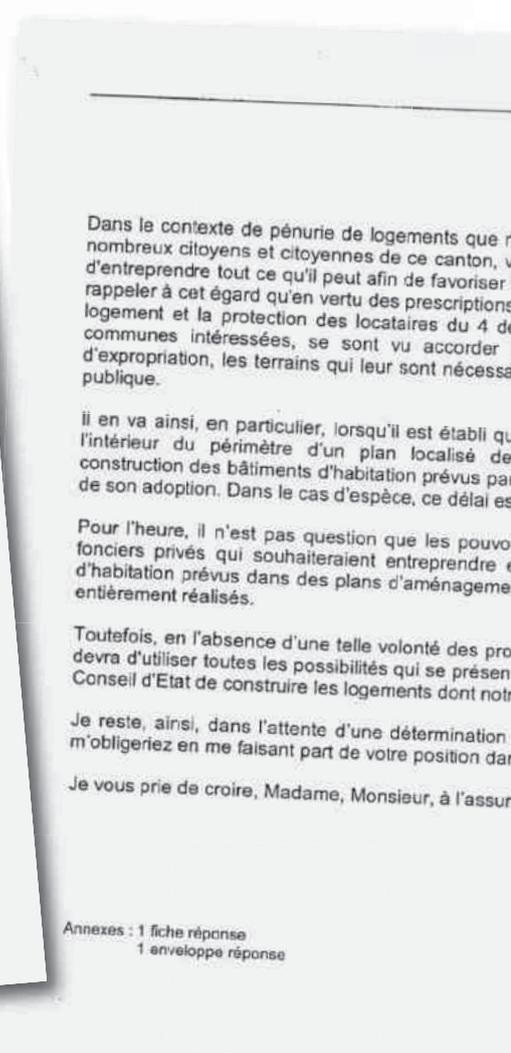
une loi particulière peut-elle contourner une loi générale pour les besoins spécifiques du cas particulier (!?!). Sans le point de repère objectif de 60% qui concrétise la notion d'utilité publique, on peut s'attendre à des débats animés et longs au Grand Conseil!

Se pose donc la question fondamentale de savoir à quoi correspond la notion d'utilité publique en matière de logement. Jusqu'ici, il s'agissait de répondre à un besoin prépondérant de la population en construisant des logements à loyers modérés.

Qu'en est-il? **Construire très largement du logement à loyer libre ou en propriété tel que nos politiques semblent désormais l'envisager?** Ce type de logement ne peut cer-



La lettre que vous avez reçue!



tainement pas correspondre à un besoin prépondérant de la population tant les prix pratiqués actuellement sur le canton sont extravagants! Il n'est plus possible pour des personnes à revenus moyens, voire aisés d'acquérir un logement. De même, il n'est plus possible pour un propriétaire de villa située en zone de développement, désireux de contribuer à la construction de logements à Genève ou, devant quitter son logement, de se reloger à des conditions acceptables. 1

La lettre que vous auriez préféré recevoir!

Concerne: Construction de logement sur votre parcelle

Madame, Monsieur,

Notre canton est confronté à une grave crise du logement. Comme vous, cette situation m'interpelle.

Le plan directeur cantonal de 2001 a désigné sous l'appellation «périmètre de développement» un certain nombre de périmètres comme devant impérativement être densifiés. Votre parcelle, comme d'autres d'ailleurs, est située dans un tel périmètre pour lequel un plan localisé de quartier (PLQ) est en force depuis plus de 5 ans.

C'est donc afin de mettre en application ce plan directeur que je vous écris pour connaître vos intentions ou, le cas échéant, si un projet concret aboutissant à la densification de votre parcelle aurait été élaboré.

S'il n'appartient pas à l'Etat de construire lui-même les futurs logements, il est de son devoir d'apporter son soutien aux propriétaires désireux de réaliser ce qui est préconisé par le PLQ et de leur offrir gracieusement ses conseils dans l'intérêt de toutes les parties appelées à collaborer pour construire des logements.

A cet effet, mes services prendront prochainement contact avec vous afin de vous expliquer le contexte et de vous informer sur vos droits à bâtir et sur les potentialités pouvant être immédiatement réalisées sur votre terrain.

Sachez que la présente initiative s'inscrit pour l'instant dans un cadre de dialogue, à titre de bons offices auprès des propriétaires concernés par la même problématique à Genève. L'Etat a déjà par le passé engagé ce type de démarche concertée avec d'autres propriétaires de villas dans des quartiers qui sont maintenant densifiés. Ces propriétaires ont été utilement conseillés par l'Etat pour, soit réaliser eux-mêmes leurs droits à bâtir ou les vendre à des constructeurs privés. J'espère parvenir au même résultat à la satisfaction de tous grâce à la bonne collaboration que nous pourrions engager avec vous.

En vous remerciant par avance du bon accueil que vous ferez à mes collaborateurs, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

L'Etat est au service des citoyens et pas l'inverse. Voici côte à côte le courrier reçu du Conseiller d'Etat, et celui qu'il aurait pu vous adresser si la concertation était encore d'actualité comme le prône la Confédération.

Page : 2/2

ous connaissons et qui frappe durement de
vous conviendrez qu'il est du devoir de l'Etat
la construction de logements. Je me dois de
découlant des articles 7 et 8 de la loi sur le
décembre 1977 (LGL), l'Etat, autant que les
la faculté d'acquérir, au besoin par voie
aires à la construction de logements d'utilité

le propriétaire d'un bien-fonds compris à
quartier n'entreprend pas lui-même la
ce plan, dans un délai de cinq ans à partir
échu depuis longtemps.

irs publics se substituent aux propriétaires
eux-mêmes la construction des bâtiments
nt en vigueur et qui n'ont pas (encore) été

ropriétaires concernés, mon département se
lent afin de répondre aux engagements du
re population a besoin.

de votre part sur ce qui précède et vous
ns les meilleurs délais possibles.

ance de ma considération distinguée.



Mark Muller

Profitant de l'urgence de construire du logement en raison de la pénurie qui sévit dans ce secteur, Mark Muller veut obtenir les coudées franches pour construire sur la zone villa, sise en zone de développement, non plus du logement répondant aux besoins de l'ensemble de la population mais répondant à des critères financiers: construire du logement en loyer libre ou en propriété, ce qui est inacceptable. **Sous couvert de lois sociales, on ne peut pas substituer un propriétaire de PPE à un propriétaire de villa.**

D'ailleurs, les propriétaires de parcelles situées sur 26 plans localisés de quartiers adoptés depuis plus de cinq ans ont systématiquement reçu un courrier (voir page 8) qui leur reproche de ne pas avoir construit de logement sur leurs parcelles. Cette tentative de transfert de responsabilité ne saurait être réparatrice de l'inactivité passée, sachant que des zones sont déclassées en zones de développement depuis plus de 30 ans sans que l'Etat s'y soit intéressé et, qu'au contraire, il a continué à y autoriser la construction de villas. De même, il n'a pas ponctuellement fait usage de son droit de préemption lors d'actes de vente de villas.

Ce qu'en pense Pic-Vert

Vous êtes nombreux à avoir reçu un courrier du Conseiller d'Etat Mark Muller, dont le contenu est similaire à celui reproduit en page 8.

Vous êtes tout aussi nombreux à vous interroger sur la suite à donner à un tel courrier.

C'est normal, rares sont ceux qui connaissent l'évolution de la législation, ses méandres et ses conséquences en matière d'aménagement du territoire et plus directement sur leur bien immobilier. Un préambule explicatif du contexte légal aurait donc été bienvenu dans le cadre de cette correspondance.

Tout aussi rares sont les propriétaires qui, face à un tel courrier, ont connaissance de leurs droits ou devoirs. Sur ce point-là aussi, le courrier n'apporte pas de réponse. Culpabilisés sans trop savoir pourquoi, mis en demeure d'agir sans trop savoir comment, les destinataires se sentent terriblement déstabilisés car ils n'ont pas la moindre idée de la réponse à apporter.

A moins d'être promoteur, le propriétaire qui souhaiterait effectivement entreprendre lui-même «la construction de logements d'utilité publique», se trouve plus qu'emprunté pour entamer une démarche pour laquelle aucune piste n'est proposée par cette lettre.

Enfin et c'est légitime, tout propriétaire recevant une telle lettre s'interroge sur la «sauce» à laquelle il va être «mangé». Pourra-t-il vendre son bien au prix du marché, aura-t-il la possibilité d'habiter dans les futurs logements construits sur sa parcelle, quelles seront les condi-

tions qui s'appliqueront? Là encore, le courrier n'apporte pas de réponse.

Les membres de Pic-Vert concernés par le courrier de Mark Muller trouveront dans ce journal les réponses attendues. Nos permanences restent bien sûr à disposition pour toutes les autres questions que susciterait ce courrier.

Répondre ou pas au courrier de Mark Muller?

Face à une politique totalement nouvelle, l'envoi par le Conseiller d'Etat d'une simple lettre de 2 pages ne suffit pas.

Dans les hypothèses où vous n'avez pas encore répondu, ne souhaitez pas répondre ou tout simplement ne savez pas que répondre, sachez que vous n'avez pas l'obligation de répondre.

Pic-Vert a demandé au Conseiller d'Etat d'organiser une séance d'information à laquelle tous les propriétaires destinataires de ce courrier doivent être invités. Cette séance devra leur permettre de recevoir les réponses à leurs nombreuses questions et de prendre une décision en connaissance de cause sur cet aspect fondamental de leur vie que représente leur logement!

Si vous désirez construire sur votre parcelle

Prenez connaissance des conseils de notre architecte «Choisir son projet avant qu'un projet ne vous choisisse!» p. 32. 

Notre association est consciente de la pénurie de logements qui sévit à Genève et qui s'aggrave. Nous entendons aussi trouver des solutions pour faciliter leur construction. Nous voulons cependant que les démarches s'effectuent dans le respect du droit, en concertation avec les propriétaires et en préservant la qualité de vie des citoyens.



Nos services ne se limitent pas à vos limites

Marbriers: Pic-Vert a fait œuvre de pionnier

Pour rappel, en 2005, Pic-Vert avait soutenu «l'Association pour la défense du Plateau de St-Georges» qui avait pris l'initiative de proposer à la ville de Lancy un développement concerté alternatif d'écoquartier mais avec une densité équivalente aux plans d'aménagement imposés par le canton. Après débat au Conseil communal, le projet d'aménagement alternatif avait été refusé pour quelques voix. Le puissant lobby des «bétonneurs» aurait-il discrètement soufflé aux décideurs que pour le projet officiel, des plans existaient déjà dans des tiroirs depuis longtemps et que leur projet serait le plus rapide à être mis en œuvre?

Aujourd'hui, cinq ans plus tard, les grands travaux n'ont toujours pas commencé. Les habitants redoutent, avec raison, l'inutile sacrifice de leur quartier pour un aménagement devenu incompatible avec les enjeux de demain. Mais plutôt que de reconnaître ses erreurs et d'opter résolument pour la concertation, **l'Etat préfère s'en prendre au quartier adjacent** (voir article aménagement du territoire, chemin des Troènes, p. 18).

Pourtant, la concertation a fait ses preuves plus d'une fois: lors de la construction d'infrastructures (autoroute de contournement de Genève, Station d'épuration de Bois de Bay à Satigny) ou de logements. C'est une négociation intelligente qui a permis la construction du quartier du Pommier au Grand-Saconnex et un processus participatif exemplaire au 14-16 chemin des Ouches à Châtelaine. Dans les deux cas, les immeubles ont été construits en un temps record et dans le respect des habitants et des normes.

A contrario, ne pas écouter les habitants ou les associations qui repré-



Le projet retenu aux Marbriers: des barres d'immeubles et aucune centralité

sentent leurs intérêts mène inévitablement à des retards, des surcoûts et des blocages qui ont souvent pour seul objet de pousser à la table de... négociations.

Aujourd'hui, la Confédération prône la concertation avec les habitants d'un quartier avant d'en proposer un aménagement; le Conseiller d'Etat actuel ferait bien de s'en inspirer pour ses projets de densification dans de bonnes conditions.

Le projet d'écoquartier des habitants

Dans les grandes lignes, cette proposition citoyenne d'écoquartier insistait sur trois éléments distincts:

- La création d'un centre villageois, c'est-à-dire d'un lieu protégé par un complexe d'équipements publics dont la volumétrie la plus importante était comparable aux bâtiments alignés sur l'axe de la route.

Avec ses commerces, ses terrasses, sa place de marché et ses emplacements de parc en sous sol, c'était plus qu'un endroit central, c'était **une nouvelle identité qui était proposée au quartier.** Ce qui est prévu maintenant c'est une tour et une place traversée par la route...

- Les bas gabarits, sur 2 ou 3 étages, des logements leur donnaient une échelle humaine. Vers l'extérieur, l'espace était découpé en jardins individuels; vers l'intérieur, de grands parcs communs offraient un bel espace de jeu pour les enfants et les promeneurs. Les parkings étaient en sous-sol. Au lieu de cela ce qui est prévu aujourd'hui ce sont des barres d'immeubles comme partout!

- Un système de circulation intégré déplaçait légèrement la route dévolue au transit routier. A l'intérieur du quartier, une circulation locale de desserte combinée à un nombre suffisant de places de parc rendait au trafic sa fluidité. La pollution due aux embouteillages était ainsi limi-



Face au cimetière de St- Georges, le projet d'éco-quartier proposé par les habitants et soutenu par Pic-Vert, n'a pas été retenu. Ce projet permettait au quartier de retrouver une centralité (place verte au milieu des immeubles rouges) et aux entreprises des marbriers (en violet) de rester sur place

tée. Ce qui est prévu aujourd'hui: des chicanes et des bandes cyclables pour gêner partout le trafic automobile...

D'une manière générale, **ce contre-projet répondait aux mêmes besoins en matière de logements que la proposition officielle tout en intégrant un solide concept écologique**; la densité de logements était identique. Aujourd'hui, le concept écologique se résume à des bâtiments chauffés au mazout...

Au niveau financier, il était juste de dire que le contre-projet des habitants coûtait plus cher qu'une barre d'immeubles standard. **Un promoteur construit une barre pour dégager un bénéfice maximum. De petits propriétaires, quant à eux, préfèrent investir directement dans la qualité de leur habitat.** La division des fonds d'investissement limitait surtout le risque de faillite et encourageait l'initiative individuelle en matière de construction.

Aujourd'hui, une poignée de «bétonneurs» attendent toujours de pouvoir construire leurs barres et de réaliser de juteux profits tandis que des habitants qui n'ont pas été écoutés, frustrés, tentent des recours désespérés pour gagner du temps.

Le récit de cette aventure citoyenne avait fait l'objet d'un tout-ménage distribué aux habitants de Lancy ainsi que d'un article dans le Pic-Vert du mois d'août 2006. 🌿

L'article est toujours disponible sur le site: www.eco-logique.ch
Pour suivre l'histoire, voir aussi le site de l'association: www.sauvegarde-st-georges.org

AllStar AS1®

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



Light Art by Gerry Hofstetter®

Protection du climat comprise.

Votre spécialiste:



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

Toujours des idées d'avance.

EgoKiefer
Fenêtres et portes



volets & façades
autour de la maison
SA

isolation

conseils

- Accompagnement pour l'octroi d'un subside "Programme Bâtiment"

pose

- Du projet à la pose, vous pouvez compter sur une équipe de professionnels, spécialisés dans la pose d'isolation périphérique pour villas et maisons.

devis gratuit

Relation client 079 842 68 08

e-mail : info@autourdelamaison.ch

web : www.autourdelamaison.ch



CDM

Chambaz Didier Menuiserie
Ebenisterie
R. du village 20 - 1274 Grens
Tél: 022 362 00 08
Natel: 079 729 06 72

Fenêtres



- PVC
- Cadre traditionnel ou cadre de rénovation
- Portes
- Portes coulissantes
- Fabrication Suisse, sur mesure
- Fenêtres Domofen, système VEKA, norme Minergie
- Réponds aux exigences pour les subventions Programme Bâtiments
- Les profilés répondent aux normes SIA 2009 380/1 et ISO 9001
- Protection contre l'effraction
- Isolation acoustique optimal
- Warm edge (intercalaire PVC)



Pose en 1 heure

Tél: 022 362 00 08

E-Mail: cdmfenestres@bluewin.ch



CHAMBRE  FIDUCIAIRE

Nos prestations :

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

Votre société fiduciaire



AUDICONSULT SA

Société fiduciaire et de révision
Public accountants and consultants

Rue du Cendrier 15
C.P. 1106 - 1211 Genève 1
Tél. +41 22/732 12 20
Fax +41 22/738 27 22
E-mail: audicslt@audiconsult.ch
Home page internet:
<http://www.audiconsult.ch>



QUALITÉ ET COMPÉTENCE
À VOTRE SERVICE...



Depuis 30 ans

De l'utile à l'agréable : **nos vérandas**

- Portails alu
- Menuiserie alu



Renseignements
et devis gratuits

6, chemin des Léchères 1217 Meyrin-Genève / Z.I. Tél. 022 782 35 80

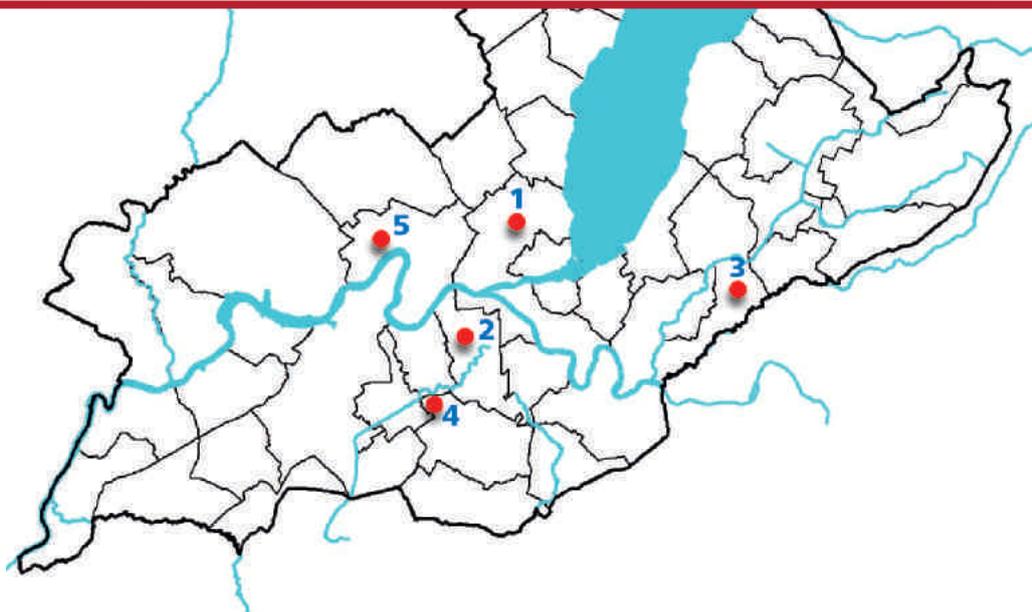


Christina Meissner
Secrétaire générale

Tôt ou tard, la place viendra à manquer. Plutôt qu'attendre d'atteindre les limites de notre territoire, définissons notre modèle de croissance et utilisons de manière efficace toutes les zones à bâtir du canton au bénéfice de la population!

Venant de la part d'une association de propriétaires, de surcroît de villas (!), de tels propos ont de quoi surprendre. A première vue seulement car nous sommes les premiers intéressés à ce que le sol ne soit pas gaspillé.

Construire verticalement là où c'est possible de le faire diminue ou du moins retarde le déclassement de nouvelles zones, agricoles ou villas notamment. Densifier y compris en zones villas est aussi acceptable pour autant que l'on veille à ne pas



1 Ville de Genève (Maurice Braillard/Moillebeau) p. 17

2 Plateau de Lancy (Ch. Des Troènes) p. 18

3 Thônex (MICA) p. 19

4 Plan-les-Ouates et Confignon (Les Cherpines/Charrotons/Plaine de l'Aire) p. 20

5 Ville de Vernier (Le Signal/Monfleury/Crotte-au-Loup/rte de Peney) p. 21

détruire la substance même du lieu. Des propriétaires montrent l'exemple mais peinent à être associés aux décisions, ou même écoutés.

Ici, on construit de petits immeubles plutôt que des constructions élevées, là, on décline avant d'avoir utilisé tout le potentiel de zones constructibles adjacentes. Ce ne sont pas les exemples qui manquent tant les

attaques se multiplient sur le terrain de l'habitat et la zone villa est en première ligne.

Pic-Vert vous propose un choix de projets portés par l'Etat. Les lieux, les méthodes, les moyens sont différents mais les conséquences sont identiques: le gaspillage du sol est sans limites et ce ne sont pas les genevois qui vont en profiter.



Route de Chancy au croisement de la route du Pont Butin: à gauche, la zone villa a été détruite pour construire des petits immeubles qui n'abritent pas de logements.

PASSER L'HIVER EN TOUTE SÉCURITÉ GRÂCE À SA PROPRE SOURCE DE MAZOUT

Un stockage adéquat du mazout assure un fonctionnement optimal

L'huile de chauffage est le combustible qui occupe le moins de place pour le stockage. Avec sa propre réserve dans sa citerne, le propriétaire immobilier dispose ainsi de sa sécurité d'approvisionnement individuelle. Ceci n'est pas le cas avec le gaz naturel et les pompes à chaleur qui sont reliés à des réseaux et pour lesquels il n'est pas possible de négocier avec le fournisseur. Alors que pour le mazout, on choisit librement son fournisseur et le moment pour l'achat.



Les systèmes de citernes à double paroi en matière synthétique ou en acier offrent une sécurité optimale.

Diverses possibilités d'entreposage

Le mazout se stocke à différents endroits et dans des citernes aux multiples dimensions. Pour les variantes en surface, la dimension peut être librement choisie sur la base de la consommation annuelle. Pour les petites installations, les citernes compactes à paroi double en matière synthétique ou tôle d'acier sont idéales. Elles peuvent être réalisées sur mesure pour économiser de l'espace en fonction de leur disposition dans le local. Comme alternative aux citernes compactes, on peut installer des unités en matière synthétique dans des bacs de rétention en acier. Ces citernes peuvent être assemblées

en batteries de plusieurs unités. Pour les habitations collectives qui consomment plus de mazout, on choisit en général des citernes prismatiques en acier. Elles sont installées dans des locaux spécifiques, étanchéifiés contre les fuites de mazout.

Si la place manque à l'intérieur du bâtiment, on installe une citerne à double paroi enterrée à l'extérieur de la maison.

Aptitude à l'entreposage du mazout et garantie de la qualité

Le mazout est un produit naturel dont les caractéristiques peuvent se modifier sous certaines influ-

ences extérieures. Condensation, bactéries, lumière, oxygène et chaleur peuvent influencer la stabilité du mazout entreposé et provoquer un vieillissement prématuré. Avec un stockage adéquat, le mazout peut être entreposé sans autre durant des années. Le combustible devrait être entreposé à une température aussi constante et basse que possible (env. 5 à 10°C), mais aussi à l'abri de la lumière. Une exploitation optimale peut être assurée si le mazout est consommé dans un délai maximum d'environ trois ans.

Un mauvais entreposage peut provoquer une coloration sombre du mazout et l'apparition de résidus

visqueux qui se déposent au fond de la citerne. S'ils parviennent au brûleur, les filtres des pompes et le gicleur peuvent se boucher. Idéalement la citerne devrait donc être nettoyée tous les dix ans.

Prescriptions pour la pose et l'entretien de citernes

La pose et l'exploitation des installations de stockage sont réglementées au niveau cantonal. Selon les zones de protection des eaux, l'installation de citernes est soumise à autorisation ou doit simplement être déclarée. L'autorisation est délivrée par l'office cantonal compétent. Les installations soumises à autorisation doivent être révisées tous les dix ans. La révision comprend une vérification des systèmes de sécurité, ainsi qu'un contrôle visuel de la citerne et des éléments de protection lorsqu'il s'agit de citernes intérieures. Le propriétaire de l'installation est responsable de l'état de fonctionnement et de la conformité de ses équipements.

POUR DES CONSEILS GRATUITS, CONTACTEZ NOTRE BUREAU RÉGIONAL

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

CHAUFFER AU MAZOUT

Angle Maurice Braillard et Moillebeau, du scénario imposé au scénario concerté

Le 31 mai dernier, la Commission du logement du Grand Conseil a adopté, sans analyse approfondie, le PL 10646 déclarant d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier (PLQ) situé à l'angle des rues Maurice Braillard et Moillebeau, sur le territoire de la commune de Genève, Petit-Saconnex, et des bâtiments prévus par ce plan.

Le projet prévoit de réaliser 3 bâtiments le long de la route de Moillebeau. 2 belles barres coupant l'horizon et un petit cube en retrait. Des conditions de sécurité et de circulation dangereuses et un dialogue inexistant avec l'Etat ont incité les habitants de ce quartier tranquille à faire opposition au PLQ. Parmi ceux-ci, un architecte a eu l'idée de dessiner un projet alternatif, mieux intégré au niveau architectural et présentant plus de sécurité quant aux accès, avec, en sus, **le même nombre de logements que le projet défendu par l'Etat**. Les habitants **sont prêts à lever leurs servitudes si ce projet alternatif se réalise**. Ils ont attendu d'être reçus par les autorités cantonales pour le présenter. Las, les courriers sont restés sans réponse de la part de l'Etat qui, pendant ce temps, préparait déjà sa riposte sous la forme d'un projet de loi (PL) pour exproprier matériellement les habitants dont les servitudes croisées empêchent la réalisation de son projet. Lors de l'examen de PL par la commission ad hoc du Grand conseil, les habitants n'ont pas été auditionnés sous le prétexte fallacieux que les



Le quartier du Point du Jour situé à l'angle des rues Maurice Braillard et Moillebeau.

commissions ne reçoivent pas les opposants et que ceux-ci n'ont aucun argument nouveau par rapport à l'adoption du PLQ à faire valoir. Du coup le PL a passé sans encombre la rampe au niveau de la commission et manqué de peu d'être adopté sans débat par le Grand Conseil. Le résultat aurait été sans appel pour les habitants, car faire aboutir un référendum contre une loi en plein été relève d'une mission impossible. Le projet de l'Etat aurait alors pu être réalisé sans plus aucune possibilité d'oppo-

sition. Belle récompense pour des habitants prêts à densifier leur quartier, qui se sont impliqués pour proposer un vrai projet pour plus de logements. En s'opposant le 1^{er} juillet à l'adoption sans débat de ce PL, certains députés ont offert un répit aux habitants. Le projet reviendra devant le Grand Conseil, il sera alors débattu. Espérons que nos députés favoriseront une solution concertée et acceptée par le plus grand nombre en incitant l'Etat au dialogue plutôt qu'au conflit.



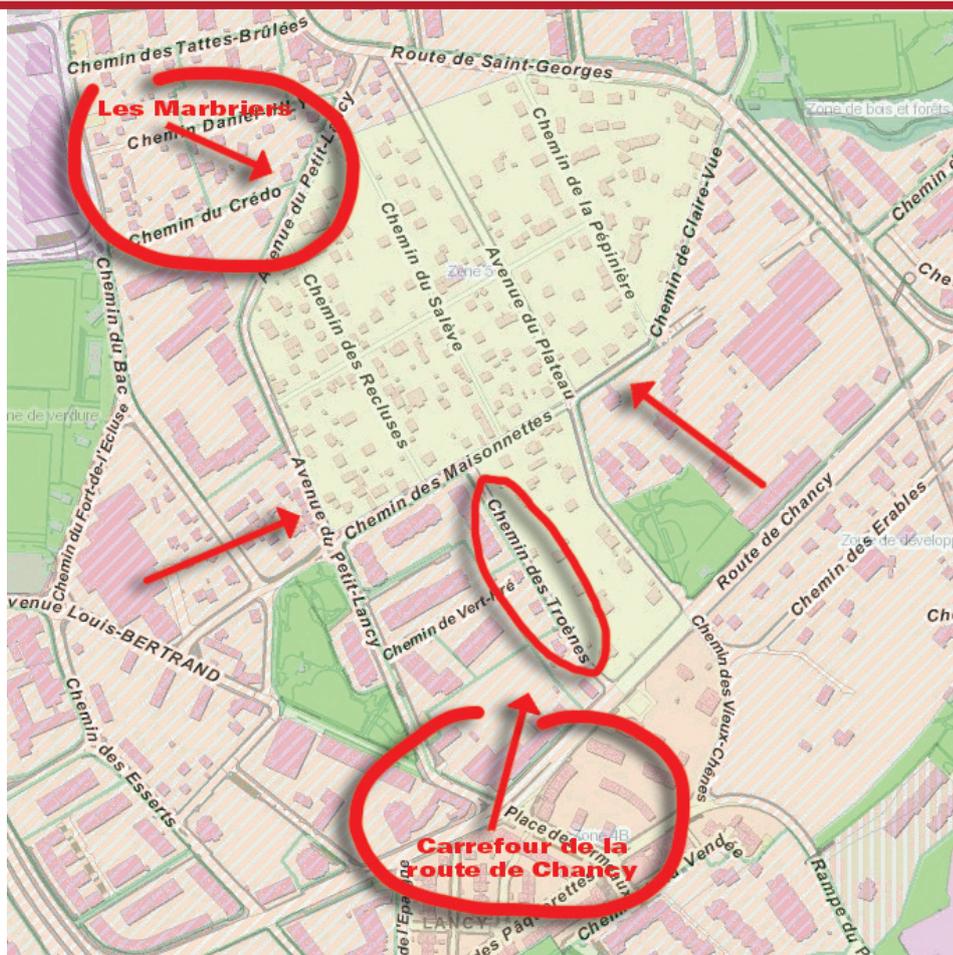
Le projet réalisé et soutenu par les habitants comporte le même nombre de logements et tient compte des spécificités du lieu.

Renoncer à la verticalité, c'est accepter la poursuite des déclassements à l'horizontale

Chemin des Troènes PL 10658 Une zone villas entourée de zones de développement

La commune de Lancy a passablement concédé à la construction tant pour le logement que pour les équipements en tout genre. Ligne de tram (TCOB), logements et locaux commerciaux ne cessent de transformer le visage de la commune. Bizarrement, toutes les nouvelles constructions ne dépassent pas les 4 étages alors même que leur situation proche de bonnes dessertes se prêterait à la densification. Tant qu'à raser des villas, comme au carrefour rte de Chancy, tangente ouest (rte du Pont Butin) (voir p. 15), ou le long de la route des Marbriers, pourquoi n'a-t-on pas construit des immeubles plus élevés? Au-delà de l'espace économisé au sol, ces hauts immeubles auraient fait office de pare-bruit et pare-poussière pour les quartiers en retrait. Il est certain qu'aucun promoteur n'aurait rechigné à revoir ses plans pour construire davantage si l'opportunité lui avait été offerte. Le corollaire c'est que les étages non construits devront bien être compensés ailleurs, par la construction de nouveaux bâtiments. Et où mieux que juste à côté?

L'équipement en infrastructures n'est-il pas déjà en place? Or, à côté, c'est de la zone villa, entourée de zones de développement, vouée tôt ou tard à la densification. Le proces-



Les villas du Plateau de Lancy (zone jaune) mises sous pression par les zones de développement alentour.

sus est d'ailleurs déjà en marche, au Plateau de Lancy, au chemin des Troènes notamment. Il s'agit précisément d'un cas test où le Conseil d'Etat tente de manière flagrante de contourner la législation actuelle (voir article p. 7) qui plus est

dans un quartier où Pic-Vert a soutenu un projet de densification porté par les propriétaires mais auquel les autorités ont préféré le projet des promoteurs immobiliers. (voir à ce propos l'article sur les Marbriers en p. 12).



A gauche, les arbres centenaires des propriétés du chemin des Troènes sont menacés autant que ces dernières par les constructions d'immeubles projetées par l'Etat et les promoteurs immobiliers.

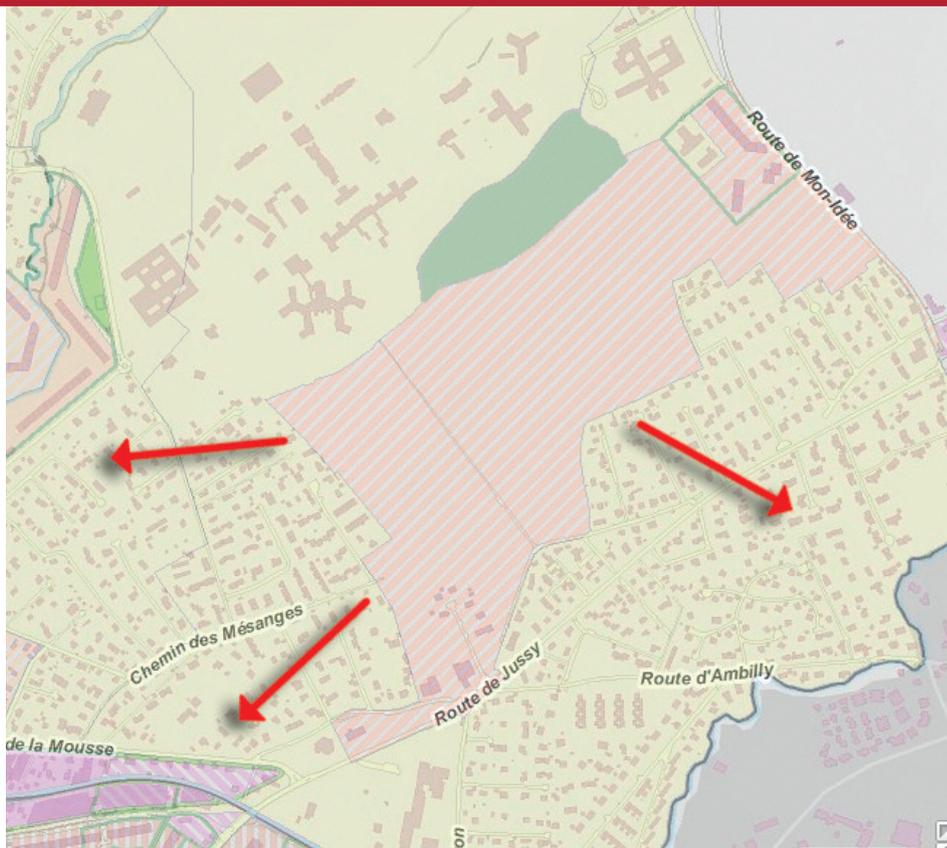
MICA, une zone de développement entourée de zones villas

Si une zone était convoitée de longue date pour offrir du logement, c'était bien celle dite des Communaux d'Ambilly. Bien qu'il s'agisse d'une zone villa, le fait qu'elle soit libre de toute construction rendait le projet MICA tout à fait acceptable pour Pic-Vert.

Au départ, l'Etat entendait réaliser un développement englobant les Communaux d'Ambilly et Mon Idée, d'où l'appellation de MICA qui est restée après que le périmètre de Mon Idée se soit révélé être une zone à risque de danger lié aux crues. Les inondations de Lully avaient sans doute suffisamment marqué les esprits en 2003. La sagesse a prévalu et la zone de Mon Idée a été soustraite du périmètre à urbaniser. Il aurait par ailleurs été malvenu de la part de Genève de ne pas prendre en considération ce risque alors même qu'en face, sur l'autre rive du Foron, les français acceptaient pour leur part de renoncer à toute construction pour des raisons identiques.

Relevons un fait remarquable pour cette urbanisation: le principe de préverdissement, réalisé avant le démarrage des constructions afin que les plantations et autres mesures environnementales soient fonctionnelles et compensent de suite les éléments naturels voués à disparaître avec la venue du chantier.

Enfin le fait de réaliser le premier éco-quartier genevois avait de quoi réjouir tous ceux, dont Pic-Vert, pour qui la



MICA - Une zone de développement (hachurée) entourée d'une zone villa, mise de fait sous pression.

construction à Genève se doit d'être exemplaire et de privilégier la qualité de vie.

Mais tous ces aspects positifs ont été assombris par un élément de taille: les gabarits ont été revus à la baisse. Cette victoire des petits immeubles sur les grands risque bien de coûter cher à terme à la zone villa jouxtant ce périmètre. Dans le contexte de croissance pléthorique et incontrôlée

de la population à Genève, il faudra bien, tôt ou tard, compenser et réaliser ces logements «perdus» ailleurs. Et où mieux que juste à côté, l'équipement en infrastructures étant déjà en place? Or, à côté, c'est de la zone villa, qui, contrairement aux communaux d'Ambilly, est bel et bien habitée. Le répit pour ces propriétaires risque d'être inversement proportionnel au nombre d'étages «gagnés» et le réveil risque d'être brutal.



Plan et image directrice du projet MICA...

Source: ar-ter atelier d'architecture - territoire



Les Cherpines, Les Charrotons

Le site des Cherpines-Charrotons, situé sur les communes de Plan-les-Ouates et Confignon, est au coeur d'une vaste réflexion en matière d'aménagement du territoire menée en étroite collaboration dans le cadre du PACA Saint-Julien - Plaine de l'Aire. En mars 2009, la commune de Plan-les-Ouates a mis sur pieds un groupe de travail interdisciplinaire ouvert dont le principal objectif est une analyse de besoins en matière d'infrastructures sportives, de loisirs, de logements et d'industries dans le secteur. Le Conseil d'Etat a adopté le 9 juin 2010 un projet de loi de déclassement sur lequel le Grand Conseil est appelé à se prononcer (PL 10523).

Bien qu'il s'agisse de zone agricole, Pic-Vert s'y intéresse. En effet, des villas se trouvent sur cette zone agricole et juste à proximité.

Personne ne s'oppose à la densification de cette zone. Elle est préconisée tant par le plan directeur cantonal actuel que dans le cadre du projet d'agglomération base du futur plan directeur cantonal. Une fois de plus,



Projet d'urbanisation: Cherpines/Charrotons.

ce sont la manière et le timing qui suscitent l'interrogation, voire l'opposition tant au niveau local et qu'au niveau politique (opposition des UDC, Verts, Socialistes). En effet, les mandats d'étude parallèles n'ont pas encore abouti et la commune souhaite qu'on lui laisse le temps de travailler au niveau local. En déposant sans attendre un PL, l'Etat s'est pressé et a précipité bien du monde dans le camp des opposants. Si le PL est adopté, le risque est grand que l'opposition au projet débouche sur un référendum qui, soutenu par trois

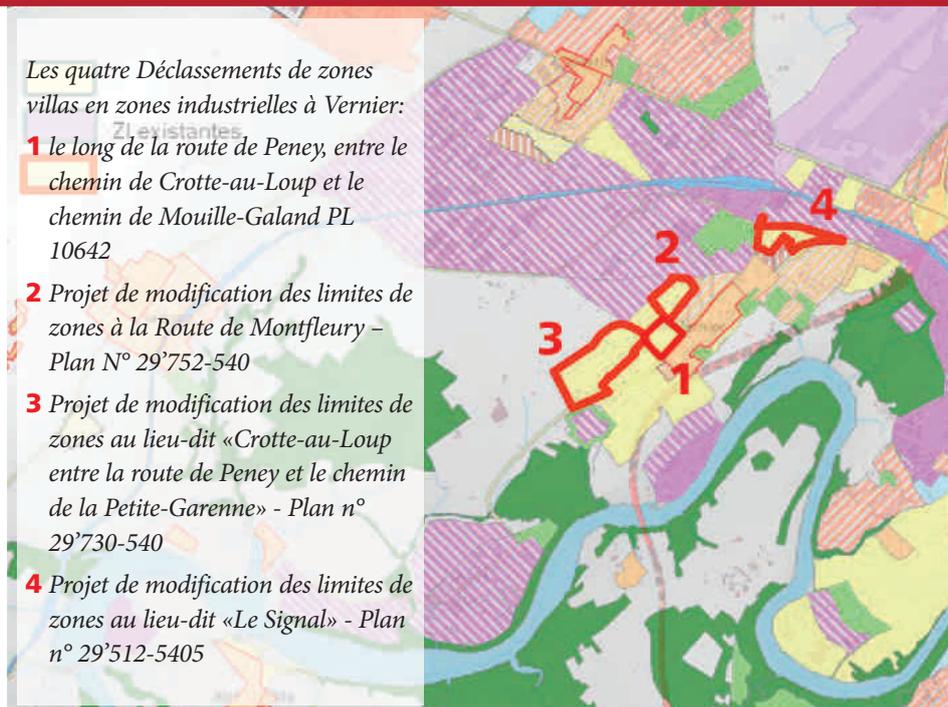
partis, a toutes les chances d'aboutir et d'être accepté. Du coup, le projet ne se fera pas et la frustration sera de mise. Car il faudra bien construire quelque part, et si ce n'est sur la zone agricole ce sera sur la zone villa voisine...

Le Grand Conseil aura-t-il l'humilité d'attendre avant de voter le déclassement que l'entente au niveau communal se réalise, de manière concertée et intégrée au tissu environnemental, économique et associatif local?



Vernier s'oppose à la disparition de 4 zones villas

Le déclassement de zones villas à Vernier n'a pas pour objectif davantage de logements mais permettra de délocaliser les entreprises qui ne «s'intégreraient» pas au grand projet de la Praille-Acacias-Vernets. L'argument «officiel» avancé par l'Etat (zones inhabitables en termes de bruit causé par les avions) ne tient pas car ces zones sont habitées et ne sont plus, depuis 2006, dans les valeurs limites d'exposition au bruit. Ces zones villas que l'Etat veut transformer en zones industrielles (ZI) offrent une transition verte et douce bienvenue entre les ZI et le village de Vernier et contribuent fortement la qualité de vie des habitants. Ces déclassements contraires à toutes les planifications directrices communales et cantonales ont été refusés à l'unanimité par les conseils administratif et communal de Vernier.



Projet de déclassement (périmètres rouges) de zones villas (jaune) en zone industrielles (violet hachuré).

Ce que l'Etat se garde bien de mentionner, c'est que ce tour de passe-passe lui permettra accessoirement d'économiser de fortes sommes dans le cadre d'une procédure juridique qui l'oppose à certains propriétaires depuis de nombreuses années.

Le quart du territoire de Vernier est déjà occupé par des zones industrielles (ZI). La commune a accepté l'agrandissement de la zone industrielle des Batailles et l'installation d'Ikea, mais c'est encore à Vernier que l'Etat veut créer de nouvelles zones industrielles. C'est tout simplement inadmissible. 1

Zone villa de Montfleury, une césure verte bienvenue entre le village de Vernier et les zones industrielles.



Confiance



Le système CEC™ utilise une technique brevetée.

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

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



Certifié ISO 9001:2000

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

IP Inter Protection
Technology
Système CEC™
Assainissement de conduites

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

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



**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

POLYTEC S.A.



Service d'hygiène et de salubrité

DÉSINSECTISATION

Blattes – Cafards – Fourmis – Araignées
Mites – Moucheron, etc.

DESTRUCTION DÉRATISATION

Nids de guêpes – Frelons, etc.
Rats – Souris – Mulots, etc.

DÉSINFECTION

Containers – Dévaloirs

DÉPIGEONNAGE

Pics, Fils tendus et Filets

DEVIS GRATUITS

*Plus de 40 ans
d'expérience
à votre service*

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

Tél. 022 311 03 22

Fax 022 311 04 20

Site : www.polytecsa.ch

E-mail : info@polytecsa.ch

Le gaspillage du sol en zone industrielle

En 2004, les surfaces construites représentaient 1/3 de notre territoire (33,4% de la surface cantonale répartie en «surfaces d'habitat et d'infrastructure» déclinées en «aires de bâtiments» (18,3%), «surfaces de transport et d'infrastructure spéciale» (9,9%) et «aires industrielles et artisanales» (2,2%) (616 ha)).

En une année, de 2004 à 2005, les aires ou zones industrielles (ZI) ont augmenté de 13% passant de 616 ha à 803 ha. Les nouvelles zones industrielles projetées, à Vernier, à Meyrin, à Colovrex (Collex-Bossy), à la Pallanterie (Meinier), à Bernex et à Confignon viendront pour la plupart se conjuguer aux zones existantes en rive droite, elles formeront un nuage compact et gris qui n'aura rien d'une ceinture verte et qui ne laissera aucune place à la nature et à la qualité de vie.

Pourtant, la place ne manque pas dans les ZI existantes, mais avec les conditions actuelles, 180 CHF/m² avec une limite de hauteur à 21m, aucune entreprise ne cherchera à

densifier l'utilisation de sa parcelle. Les bâtiments s'étaleront sur un ou 2 étages et les parkings utiliseront le reste de l'espace au sol plutôt que le sous-sol.

A Genève, il faut croire que nous avons encore trop de place à gaspiller. 🇨🇭

■ Zones industrielles du canton de Genève



Utiliser d'abord de manière efficiente les zones industrielles actuelles avant d'en créer de nouvelles (photo de la ZIMEYSA).



Plus de 50 ans
d'histoire d'eau

CONTRE LE TARTRE, LES BOUES ET LA ROUILLE



www.adoucisseur.ch



Détartrage tuyauterie

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

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

Détartrage bouilleurs

Un bouilleur doit être détartré tous les 2 ans.

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

Ebouage chauffage

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

DEVIS GRATUITS ET SANS ENGAGEMENTS - CONTRATS D'ENTRETIEN

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

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

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

MENUISERIE - EBENISTERIE
AGENCEMENT

René Jemmely Sàrl
Membre PIC-VERT

255, route de St-Julien Tél. 022 - 771 44 74
1258 PERLY Natel 079 - 606 30 60

21 ch des Mattines - 1258 Perly

LE MARCHÉ DES MATTINES

Du mardi au vendredi de 14h30 à 18h30
Samedi matin de 8h30 à 12h30

WWW.MATTINES.CH : Marché en ligne

GEORGES ROSSE

Installations et études sanitaires
Service d'entretien
Dépannage

Maîtrise fédérale
Concessionnaire S.I.G. - EAU - GAZ

Tél. 022 782 12 27
Rue Virginio-Malnati 7 - 1217 Meyrin
E-mail: georgesrosse@bluewin.ch

CHAUFFER AU MAZOUT

COMBUSTIBLES BOVEY SA

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

« Sur l'un des écrans de M^{me} Belzebuth, je vis là-bas, au beau milieu du grouillement de la ville, un jardin, c'était un vrai jardin avec des pelouses, des arbres, des allées... Une étonnante petite île de paix, de repos, d'espoirs, de santé, de bonnes odeurs et de silence...

Sur un des côtés du jardin, se dressait une maison à deux étages d'un aspect antique et solennel: à travers les larges baies ouvertes en grand du premier étage, on apercevait un vaste salon... une dame d'environ soixante-cinq ans y était assise, elle avait des cheveux blancs et une expression douce... il était deux heures trois quarts de l'après midi et le soleil semblait content de vivre.

... Une petite fille de trois ans sortit et se mit à sautiller et gambader sur la pelouse en chantonnant une incompréhensible comptine. Ayant traversé la pelouse, la bambine se blottit à l'ombre d'un buisson et tout de suite un petit lapin sauvage, son ami, qui avait là son terrier, vint à sa rencontre...

Je me retournai vers M^{me} Belzebuth qui suivait mes explorations, et je lui dis: «Que dois-je penser? Est-ce que c'est ça l'Enfer?»...

Et la reine des amazones répondit: «L'Enfer n'existerait pas, mon garçon, s'il n'y avait pas d'abord le Paradis.»

Cela dit, elle m'invita à venir devant un autre écran... la vieille dame recevait une visite: un monsieur d'environ quarante ans, avec des lunettes, qui lui exposait un certain projet, mais la dame secouait la tête en souriant:

«Non, monsieur, au grand jamais je ne vendrais mon jardin, je préférerais mourir, grâce au Ciel le peu de rentes que j'ai me suffit pour vivre.»

Devant un troisième écran, on assistait à une solennelle réunion dans une salle encore plus solennelle, c'était une réunion du Conseil municipal. Tous les conseillers écoutaient un discours du rapporteur Massinka, chargé de la surveillance

des parcs et des jardins. Massinka pérorait en défendant la cause du vert, des pelouses, des arbres, poumons de la ville intoxiquée. Il parlait bien, avec des arguments persuasifs et serrés, à la fin, il obtint une véritable ovation...

On me ramena au salon de la dame distinguée. Un nouveau visiteur entra, moins bien nippé que le premier. De son porte-documents, il extirpa une feuille qui portait les cachets de la municipalité, du gouvernement, de différents services, des ministères grands et petits: afin de pouvoir y construire un parc d'autobus, absolument nécessaire dans ce quartier, une tranche du jardin était expropriée.

La dame protesta, s'indigna, finit par pleurer, mais le visiteur s'en alla en laissant sur le piano le papier avec ses timbres maléfiques et au même moment on entendit un fracas au-dehors. Une espèce de rhinocéros mécanique défonçait le mur d'enceinte du jardin avec ses deux bras en forme de faux,...



Nouvel
Horizon^{SARL}
Entreprise Générale



CRÉER DES ESPACES

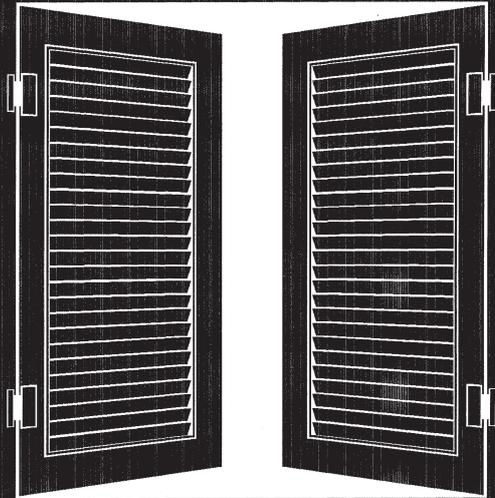
**LE SPÉCIALISTE POUR
AMÉNAGER VOS COMBLES &
SURÉLEVER VOS TOITURES**

RÉNOVATION-TRANSFORMATION

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



**Volets battants
en aluminium**



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

Téléphone 022 796 94 50
Téléfax: 022 796 95 33

www.vuillaumesa.ch
usinevuillaume@bluewin.ch

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

L'énergie c'est la vie!

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



CHAUFFER AU MAZOUT

AVIA

L'Énergie à visage humain, dans votre région!

Le jardin, un conte contemporain

il s'élança contre les arbres, contre les buissons, sur les allées de la parcelle condamnée en bouleversant tout, de fond en comble en l'espace de quelques minutes. C'était justement dans cette partie là que le petit lapin avait son terrier, la jeune fille eut juste le temps de le sauver...

... au Conseil municipal; deux mois à peine étaient passés, le professeur Massinka éclatait en véhémentes protestations contre le massacre des derniers oasis de verdure et à la fin ils voulaient tous le porter en triomphe tant il avait suscité d'enthousiasme. Tandis que crépitaient les derniers applaudissements, un délégué entra dans le salon de la dame en tendant une feuille recouverte de cachets épouvantables: les exigences suprêmes des structures de l'urbanisme imposaient l'ouverture d'une nouvelle artère pour décongestionner le centre, d'où l'expropriation d'une nouvelle tranche du jardin. Les sanglots de la vieille dame furent bien vite étouffés par le fracas frénétique des bulldozers assoiffés de ruine sauvage. Et une odeur piquante de manœuvres électorales se répandit dans l'air ambiant. Ce fut un miracle que la petite fille, réveillée en sursaut, arriva à temps pour sauver son lapin dont le nouveau terrier allait être éventré.

Le mur d'enceinte se rapprocha donc de la maison, le jardin était désormais réduit à une pauvre petite pelouse avec juste trois arbres, toutefois le soleil réussissait encore, par les belles journées, à l'éclairer décemment et la fillette courait encore de long en large, ...

De l'écran du Conseil municipal, on entendit à nouveau le valeureux professeur Massinka, chargé de la sauvegarde des parcs et jardins, qui

investissait toujours... Dans le même temps, une sorte de renard humain était assis dans le salon de la dame, et la persuadait qu'un troisième projet d'expropriation était sur le point de se réaliser et que l'unique solution pour elle était de vendre au plus vite, sur le marché libre, la parcelle restante de son jardin. En entendant ces atroces discours, des larmes coulaient en silence sur les joues pâles de la dame, mais l'autre prononçait des chiffres toujours plus élevés, un million au mètre carré, trente millions au mètre carré, six milliards au mètre carré, et tout en parlant il poussait vers la vieille dame une feuille, lui tendait un stylo pour

saient à entrer et à sortir des fourgonnettes. Là-dedans, le soleil ne parviendrait jamais plus, jusqu'à la fin des siècles, pas plus que le silence ni le goût de vivre... Je vis finalement la fillette, assise, qui pleurait, le lapin mort sur ses genoux. Mais bientôt sa maman, qui sait avec quels pieux mensonges, le lui enleva et, comme tous les enfants de son âge, la petite bien vite s'est consolée. Maintenant elle ne gambade plus sur les pelouses et au milieu des fleurs, mais, avec des éclats de ciments et des morceaux de bitume trouvés dans un coin de la courette elle érige une sorte de construction, peut-être le mausolée de sa bestiole aimée. Elle



apposer sa signature. La main tremblante, n'avait pas fini de tracer la dernière lettre de son aristocratique nom que l'apocalypse se déchaîna dans un paroxysme de déchirements et de vacarme.

M^{me} Belzebuth et ses adjointes étaient maintenant autour de moi et souriaient, béates, devant le travail. C'était une journée sereine de septembre, le jardin n'existait plus, à sa place un funeste trou, un étroit puits nu et gris au fond duquel, avec d'impressionnantes contorsions, réussis-

n'est plus la gracieuse enfant d'avant; ses lèvres, quand elle sourit, ont aux commissures un petit pli dur.

Maintenant, on va me demander de rectifier, parce que, en Enfer, il ne peut y avoir d'enfants. Au contraire il y en a et comment! Sans la douleur et le désespoir des enfants, qui probablement est le pire de tous, comment pourrait-il y avoir un Enfer comme il faut?... >>>

Extrait d'une nouvelle de Dino Buzzati. 🐰



JOHN DEERE

www.johndeere.ch

www.chalut-greenservice.ch



**Grande gamme de machines
traditionnelles & automatiques
(robots)**



Chalut Green Service sa

Votre partenaire espaces verts

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

METRY SA

**MAÇONNERIE
TRANSFORMATION
RÉNOVATION
ENTRETIEN DE BÂTIMENT**

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

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

Alarme Sécurité Vidéo

**DEVIS
GRATUIT**

ASV Alarme Sécurité & Vidéo SA

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



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 !

**BOIS • BÉTON
FER FORGÉ
GRILLAGES
VOLIÈRES
PORTAILS
CHENILS
TENNIS**



AUPORTA



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



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

Plantations compensatoires sur terrain privé... c'est possible!



Les arbres contribuent autant à la qualité de vie des habitants qu'au maintien de la biodiversité dans l'espace urbain. Face à la densification et au morcellement des parcelles dans les zones à bâtir, l'Etat mène depuis plusieurs années une politique de plantation visant à éviter une lente disparition de patrimoine arboré.



Nicolas Hasler, responsable du patrimoine arboré à la direction générale de la nature et du paysage (DGNP) a répondu aux questions de Pic-Vert.

Qu'est-ce qu'une plantation compensatoire?

A Genève, tout abattage d'arbres est soumis à autorisation ainsi qu'au principe de la plantation compensatoire. Lorsque les conditions locales ne permettent pas la conservation ou la replantation sur place, la valeur des arbres abattus vient alimenter le fonds cantonal de compensation. Il permet à l'Etat de réaliser ou de collaborer à des mesures paysagères visant à maintenir un patrimoine arboré pérenne de qualité.

Ces mesures peuvent consister en de nouvelles plantations d'arbres (plantation compensatoire) ou prendre la forme d'un accompagnement technique et financier dans le cadre de travaux de conservation des arbres remarquables ou d'intérêt (taille de vieux arbres, haubanage, etc.). Entre 1999 et 2009 ce ne sont pas moins de 113 mesures paysagères qui ont pu

être réalisées pour un total de 3,8 millions de francs. Cependant, faute de maîtrise foncière et de densification urbaine, des abattages d'arbres en ville sont souvent compensés par des plantations hors de la couronne urbaine.

Quels sont les propriétaires concernés?

La plupart des propriétaires pensent que ces mesures ne peuvent être réalisées que par l'Etat ou les propriétaires directement concernés par le chantier à l'origine de la compensation. En fait, **tout propriétaire n'ayant pas déjà une obligation de compenser sur sa parcelle peut mettre à disposition son bien fonds pour une nouvelle plantation pérenne** et l'Etat est le premier intéressé à pouvoir replanter des arbres en milieu urbain.

Il est clair que l'Etat ne s'engagera sur une propriété privée que pour un projet d'une certaine envergure ou de fort intérêt (périmètre ou quartier peu arborisé). Aussi, pour que le projet ait une chance d'être

retenu, et vu la taille des parcelles, il est conseillé de se mettre à plusieurs propriétaires pour proposer une surface suffisante pour accueillir une plantation.

Y a-t-il un coût pour le propriétaire ou une autre forme d'engagement?

La DGNP prend à sa charge la fourniture et la plantation des arbres et le propriétaire assume les coûts liés aux travaux d'entretien effectués par une entreprise professionnelle pendant 3 ans pour garantir la bonne reprise des nouvelles plantations.

Comment s'y prendre?

Il suffit que le ou les propriétaires intéressés écrivent une lettre d'explication décrivant le site d'implantation (adresse (s), propriétaire (s), numéro(s) de parcelles), l'intérêt et le type de mesure qu'ils souhaitent. Ce courrier est à adresser à:

Nicolas Hasler
Direction générale de la nature et du paysage
7, rue des Battoirs
1205 Genève



©Etat de Genève

Pour en savoir plus:

Directive concernant les plantations compensatoires www.ge.ch/nature/arbres



Infos de dernière minute

Pic-Vert en pleine mutation

Le 30 juin dernier, la secrétaire générale, Christina Meissner, a pris ses fonctions et notre secrétaire Bruna Biella Bianchi nous a quittés. Ghislaine Beniero, la remplace depuis mi-août.

De profonds changements ont eu lieu au niveau de la bureautique. Après le matériel informatique c'est

au niveau de la téléphonie que le matériel est remplacé afin de faciliter la gestion **des permanences devenues plus nombreuses (voir p. 3)**. Le site internet est lui aussi en pleine refonte.

En cas de questions ou de problème **notre secrétariat est dorénavant ouvert tous les matins à l'exception du mercredi.**

Nous prions nos membres de nous excuser pour les éventuels inconvénients que tous ces changements leur auraient causés.

L'objectif est de pouvoir mieux vous servir à l'avenir et nous vous remercions de continuer à nous apporter votre soutien.

**une
fenêtre
pour
VOIR**

DANSE, MUSIQUE ET
POESIE PERSANE
ET ORIENTALE

16 et 17 octobre 2010
Théâtre de l'Alhambra - Genève
samedi 20h30
dimanche 18h00

CRÉATION ET DANSE SEPIDEH NAYEMI
Musiciens:
Shadi Fathi : *Setar et Tar*
Wassim Halal : *Derbouka*
Kaveh Mahmudiyani : *Tombak et Daf*
Nizar Rohana : *Oud*
Ziad Zouari : *Violon*

Renseignements: 0800 418 418 ou www.ville-ge.ch/alhambra Association AFTAB



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

FIDUCIAIRE PATRICK TRITTEN



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

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

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

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

FERBLANTERIE - PLOMBERIE
INSTALLATIONS SANITAIRES

V. GINDRE & FILS S.A.

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

Merci à Pic-Vert de m'avoir apporté son soutien et de publier la lettre ci-dessous dans son journal.

Basile Sottini

Agé de 87 ans, je me vois contraint de quitter mon logement. Ma villa est en zone de développement, des accords ont été passés entre l'Association Genevoise du Coin de Terre dont je suis membre et le promoteur. Bientôt, un immeuble remplacera le coin de verdure dans lequel j'ai eu tant de bonheur à vivre avec ma famille. Il n'est jamais facile de tout quitter. Dans mon cas, la complexité des documents officiels, le poids des années, la santé, la précarité financière et les souvenirs ont rendu la démarche pénible et douloureuse. Le promoteur, une fondation en l'occurrence, l'a compris et m'a traité correctement en me garantissant le relogement. Je l'en remercie. L'Association Genevoise du Coin de Terre, quant à elle, n'a rien fait sinon prendre congé de moi par lettre d'une manière on ne peut plus cavalière et choquante: «Les actes de vente... étant signés, vous ne faites plus partie de l'Association Genevoise du Coin de Terre. Votre compte... sera bouclé à la fin de l'année et un relevé vous sera envoyé en janvier 2011. Nous espérons que vous êtes satisfait de la fin de ce long dossier et vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments distingués.»

Madame la Présidente, dans le contexte de crise du logement qui force nombre de propriétaires à quitter leur «coin de terre», j'espère qu'à l'avenir vous saurez montrer plus de tact pour ne pas ternir l'image d'une Association que je tenais en haute estime depuis 50 ans. 🐦



Pour le prochain Pic-Vert de l'hiver sur les rénovations réussies, nous recherchons des exemples et serons heureux de vous rendre visite.

N'hésitez pas à transmettre vos coordonnées (nom, adresse et tél) par courrier: Pic-Vert, Christophe Ogi, Permanence architecture, CP 1201, 1211 Genève 26 ou par fax 022 810 33 21 ou par e-mail ogi@eco-logique.ch

Délai: 15 octobre 2010.

Choisir son projet avant qu'un projet ne vous choisisse!



Christophe Ogi
Architecte HES

Les stratégies de l'aménagement du territoire admettent, statistiques à l'appui, que **la densification de la zone villas ne permettrait de construire que 7% de logements supplémentaires** (avec l'inconvénient de devoir reloger les 10% d'occupants). Cela n'empêche pas la classe politique de tirer à boulets rouges sur cette pauvre zone villas. Cette zone est devenue l'«Eldorado constructible» et ses habitants «l'ennemi public n°1» responsable de la crise du logement. D'aucuns prétendent que la zone villas de notre canton est surdimensionnée. En réalité, on y trouve seulement 15,8% de propriétaires qui occupent leur logement alors même que Genève est la deuxième ville du pays en nombre d'habitants! Majoritairement locataires, les habitants de notre ville risquent, dans les années à venir, de devoir travailler pour payer un loyer à des fonds de pensions américains ou bientôt chinois... Au libre choix de son habitat et à l'hémorragie fiscale que cette politique entraîne, c'est le déni de la réalité qui est le plus souvent opposé.

Dans son courrier du mois de juin 2010, le conseiller d'Etat en charge de l'aménagement du territoire propose aux propriétaires d'un terrain faisant l'objet d'un PLQ depuis plus de 5 ans de construire un immeuble sur leur parcelle ou de la vendre à un «bétonneur»... pardon, je veux dire un promoteur immobilier. Le ton se fait même menaçant, l'expropriation

guette «les vilains» propriétaires de villas inactifs dont le terrain a été promis à un développement urbain depuis bien longtemps. Pour qu'un politicien libéral en vienne à prendre des mesures aussi extrêmes, voire stalinienne: sacrifier des propriétaires (de villas) pour permettre à d'autres propriétaires (de PPE) de prendre leur place au nom de l'intérêt collectif, la situation doit être désespérée... pour les promoteurs.

Faire le choix de construire soi-même?

Soit, il existe effectivement des parcelles de villas déclassées depuis plus de 20 ans dont la proximité de l'agglomération et des transports en commun rendent inéluctable, à terme, l'expansion de la ville. Si les propriétaires de ces terrains n'ont rien entrepris, c'est que l'affaire que leur font miroiter les promoteurs immobiliers n'est pas aussi rentable que cela. En effet, avec un prix de référence de ces terrains fixé à CHF 1000.-/m², un propriétaire n'a pratiquement aucune chance de trouver une villa équivalente ailleurs dans le canton, car ce prix est bien dépassé... En offrant un appartement dans le nouvel immeuble en échange du terrain, celui qui fait une bonne affaire c'est surtout le promoteur, et comme personne n'apprécie vraiment qu'un tiers fasse de l'argent sur son dos, rien ne se passe sur ces terrains en attendant des opportunités plus intéressantes. N'y a-t-il pas d'autre alternative?

Ainsi un propriétaire coincé entre une menace d'expropriation et une offre de rachat ou d'échange peu attractive pourrait-il tenter lui-même l'aventure de construire sur son propre terrain? Le risque de

l'entreprise en vaut la chandelle. Une fois financée, une construction locative peut générer des revenus intéressants sur le long terme. Le secteur de la construction et de l'immobilier ne sont-ils pas considérés comme le moteur de l'économie?

Évidemment, si on est seul ou peu habitué au monde de la construction, le défi paraît insurmontable. L'association avec un voisin ou la constitution, voire l'adhésion à une coopérative existante, peut se révéler judicieuse et profitable pour avoir son mot à dire dans un projet et pour en maîtriser le développement. Une fois constituée, une coopérative permet de réunir de futurs propriétaires avec leurs capitaux respectifs et c'est ensemble que le cahier des charges est élaboré et que le choix de l'architecte et/ou du constructeur se décide.

Bâtir est un investissement rentable

Une fois que les droits à bâtir ont été déterminés par un PLQ (Plan Localisé de Quartier ayant force de loi), on peut se faire une idée grossière du volume à construire. En multipliant grosso-modo cette surface par 3 m de hauteur d'étages, on obtient le volume habitable. Avec le nombre d'étages admissible, on détermine approximativement l'assiette au sol du bâtiment. On ajoute l'équivalent de 2 niveaux pour les sous-sols, garages et communs et on obtient ainsi un volume global. La construction dite «HLM» est plafonnée à CHF 500.-/m³ SIA (volume pondéré par les normes SIA). Pour un standard plus élevé, on peut définir un prix au m³ SIA aux environs de CHF 600.- à 650.-/m³ SIA mais

de fait, pour de la PPE, la marge de manœuvre reste assez libre.

Ainsi prenons l'exemple d'un terrain de 1'700m² avec environ 1'500m² de droits à bâtir, la construction pourrait revenir entre 3 et 4 mio de CHF. Avec près de 2 mio de la valeur du terrain pouvant être hypothéquée auprès d'une banque, c'est presque le 1/3 des fonds propres qui est investi. Un chantier de ce type dure environ 18 mois et permettrait de construire entre 15 et 20 appartements avec en moyenne 25 m² par pièce. Si la crise du logement ne s'inverse pas du jour au lendemain et que les loyers actuels se maintiennent à leur niveau, l'investissement serait rentable après une décennie déjà!

Si les relations de voisinage d'une coopérative de type communautaire sont plus proches, voire familiales, elles nécessitent aussi de redéfinir la façon de cohabiter car toutes les expériences ne sont pas concluantes. A l'opposé, un bâtiment peut être conçu de manière très individualiste, métaphore verticale d'un chemin de vil-

las où chaque propriétaire peut s'isoler dans sa bulle.

Il est vrai qu'actuellement le pilotage d'un projet en coopérative ne fait

pas partie des habitudes genevoises, mais ce sera une étape décisive si l'on veut augmenter le nombre de propriétaires occupant leur propre logement. 

MINI PLAN FINANCIER POUR UN PETIT IMMEUBLE

Description :	Détails :	Prix CHF:	Total CHF:
Achat du terrain	Parcelle de 1700m ² , en possession de la famille. Prix fixé par l'état pour la cstr: 1000.-/m ² Prix indicatif du marché (2008): 1368.-/m ² valeur effective: 2 325 232.-/m ² valeur de vente à un promoteur: ~1 906 000.-/m ²	1000.-/m ²	0.-
Frais de notaire (4%)	Acte d'achat, droits de mutation 3%, RF 0.3%...	0.-	0.-
Acte hypothécaire	Constitution d'hypothèques (~2-2.5% sur montant de la cédule par ex. avec cédule de ~ 2 moi du terrain)	41 200.-	41 200.-
Prêt hypothécaire	Taux hypothétique moyen pour l'emprunt de 3 mio (1+2e rang sur 20 ans à ~3%)	90 000.-	90 000.-
Frais secondaires, taxes: (CFC 5)	Assurances construction (~1%)	33 200.-	436 200.-
	Intérêts intercalaires et crédit de cstr (~3.5%/2)	58 000.-	
	Cadastration finale par géomètre	1 600.-	
	TVA de 7.6% de CFC 1 à 4	343 400.-	
		TOTAL:	567 400.-
Travaux préparatoires: (CFC 1+ 5)	Abattage d'arbres (500-1000.-/arbre)	2 000.-	69 500.-
	Expertise amiante	1 500.-	
	Démolition ancien bâtiment (sans amiante ni pollution aux hydrocarbures)	40 000.-	
	EC, EU, adductions (eau, gaz, électricité), réseaux... (600.-/m)	12 000.-	
	Taxes SIG	12 000.-	
	Honoraires géomètre	2 000.-	
Bâtiment: (CFC 2) R+3+C 20 appartements dont 7 en HLM	Ic. honoraires Architecte ~10% (selon cube sia)	273 000.-	2 726 000.-
	Ic honoraires ingénieurs (selon cube sia)	50 000.-	
	Coût de cstr pour 5niveaux habitables (4572m ³ sia)	2 286 000.-	
	Prix légal du m ³ sia pour logement HLM: 500.-/m ³ sia		
	Coût de cstr sous-sol: (900m ³ x400.-/m ³ sia)	360 000.-	
	Coût de cstr Parking enterré (900m ³ x400.-/m ³)	360 000.-	
	Solution négocié de parking ECO collectif en bloc:	80 000.-	
Standards Minergie P-ECO	Pluvalue pour standart Minergie P-ECO: 10% 2 726 000x0.1=	272 600.-	272 600.-
Aménagements extérieurs: (CFC 4)	Ch. d'accès, parking, jardin, barrière, haie...	50 000.-	50 000.-
Divers et imprévus:	Construction neuve: ~5% du bâtiment.	136 300.-	136 300.-
CFC 1,3,4 et 5	Honoraires complémentaires Architecte ~10%autres	52 800.-	52 800.-
		TOTAL:	3 307 200.-

Tableau simplifié des cours de construction d'un immeuble.



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

 022. 810.33.20

NOUVEAU!

Le comité de Pic-Vert a choisi de confier dès le 6 septembre 2010 la gestion de tout le programme d'assurances conclues avec AXA-Winterthur au courtier :

LEMAN RISCO S.A.
5, avenue de Châtelaine
Case postale 359
www.lemanrisco.com
info@lemanrisco.com
Tél. 022 338 03 11
CH-1211 Genève 13

Ce transfert a pour but d'obtenir un **service de première qualité** et **une amélioration des conditions tarifaires** et de couverture en faveur de tous nos membres actuels et futurs. Pic-Vert n'aura plus de relations avec Des Gouttes & Cie SA. Nos membres, actuellement assurés auprès d'AXA-Winterthur, ont reçu un courrier explicatif personnalisé.

▽ **ADHÉSION** ▽

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

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

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

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

Rue _____ No _____
No postal _____ Localité _____

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

Date _____ Signature _____

Comment avez-vous découvert Pic-Vert? _____



SAFEHOME



security systems

www.safehome.ch



Votre architecte financier

Acheter • un appartement • une villa • un terrain • une résidence secondaire
• en Suisse • en France voisine

Construire • un logement • une habitation Minergie

Rénover • un bien immobilier

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

Planifiez et construisez avec nos spécialistes au 022 317 27 27
ou sur www.bcge.ch/simplissimmo

 **BCGE | Simplissimmo™**

plus simple, donc moins cher