



Stop Surdensification :

le 9 février 2014, n'oubliez pas d'aller voter

n°103 - Décembre 2013

À GENÈVE DEPUIS 1990!



**Audioprothésistes diplômés
au bénéfice d'une grande expérience
et de formations continues.**



- Votre audioprothésiste près de chez vous
- Garantie et charte de qualité suisse (Akustika)
- Prise en charge et suivi
- Prise en charge AI-AVS-AM-SUVA-ONU
- Assurance Allianz perte, vol...
- Contrôle régulier de l'audition
- Contrôle régulier de l'appareil
- Piles auditives «longue durée»

NovaSon,

acoustique médicale

Rue de la Terrassière 42 • Eaux-Vives • 022 840 27 40
Rue Alfred-Bertrand 4 • Champel • 022 347 47 66

www.novason.ch

info@novason.ch



Plus de 50 ans
d'histoire d'eau

CONTRE LE TARTRE, LES BOUES ET LA ROUILLE

Harba S.A.



www.adoucisseur.ch



Détartrage tuyauterie

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

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



Détartrage bouilleurs

Un bouilleur doit être détartré tous les 2 ans.

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



Ebouage chauffage

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

DEVIS GRATUITS ET SANS ENGAGEMENTS - CONTRATS D'ENTRETIEN

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

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

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



SOMMAIRE

SECTION GENÈVE

Pic-Vert Assprop Genève

CP 1201 - 1211 Genève 26

geneve.assprop.ch

Christian Gottschall, Président

Guy Girod, Vice-président

Christina Meissner, Secrétaire générale

COMITÉ

M^e Michel Schmidt, Commission juridique

Frédéric Berney, Trésorier

Marielena Gautrot, Marketing, Communication

Jean-Claude Michellod, Assurances

François Mumenthaler, Territoire

Christophe Ogi, Architecture

René Volery, Administration et informatique

Alain Burri, Charles Denogent,

Jean-François Girardet,

Michel Gutknecht, Guy Mettan

SECTION VAUD

et autres cantons

Assprop Vaud

65, Grand'Rue - 1296 Coppet

vaud.assprop.ch

M^e Pierre-Alain Schmidt, Président

Jérôme Zagury, Vice-Président et trésorerie

Michel Schmidt, Secrétaire général et juridique

COMITE

Guy Dériaz, Christian Gottschall et

Christophe Ogi, Aménagement et architecture

Guy Girod, Assurances

Lionel Baruchet, Bancaire et prêts hypothécaires

Edward Cassels, Informatique et web

Gérard Produit, Communication

Claude Figeat, Ali Gökök

© Photo de couverture,

Gorilla - Fotolia.com

Le journal paraît 4 fois par an.

SRO-Kundig SA, Impression

Publicité:

Publi-Annonces sa

Alain Dieudonné

T. 022 308 68 79

ad@publi-annonces.ch

EDITORIAL

5

DOSSIERS: Aménagement:

Le point en fin de législature 2009-2013

6

DECO'RENOVATION: Une cabine de bateau dans les combles

9

JARDIN: L'horizon des grands arbres s'assombrit

11

QUALITÉ DE VIE: Morphologie affligeante du bâti de la Genève d'aujourd'hui

12

TERRITOIRE: La LAT, quels risques pour les propriétaires?

15

ACTUALITÉ:

Référendum Stop Surdensification

17

LA PLUME EST À VOUS

18

PERMANENCES

20

VOS ASSOCIATIONS

33

ASSPROP

32, ch. de Grange Collomb - 1227 Carouge

Administration et secrétariat:

le matin de 8h30h à 12h30 (fermé le mercredi)

☎ 022 810 33 20 / Fax 022 810 33 21

info@assprop.ch - **www.assprop.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

Conseils gratuits et tarifs privilégiés.
Securitas Direct pour les membres.

☎ 0848 123 678

Email: assprop@securitas-direct.ch

FISCALITE

Pour tous conseils fiscaux privés
Berney Associés, Expert en fiscalité immobilière

Le mardi de 14h à 16h

☎ 022 787 09 90

Email: fiscal@assprop.ch

FINANCEMENT

Toutes questions liées aux financements hypothécaires et aux solutions de prévoyance liées à votre bien immobilier. Entretien hypothécaires et conseils globaux gratuits.
Piguet Galland & Cie SA, votre partenaire patrimonial

Le mardi et jeudi de 14h à 17h30

☎ 058 310 44 03

JURIDIQUE

Pour toutes questions sur les droits de la propriété et sur l'aménagement du territoire.

Etude Schmidt, Jatton & Associés

Lundi et mercredi de 14h à 18h

☎ 022 592 52 70

Email: juridique@assprop.ch



ENTREPRISE À VOTRE ÉCOUTE DEPUIS BIENTÔT 50 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.

GEORGES ROSSÉ Sarl - Installations & Etudes sanitaires

Rue V.-Malnati 7 - 1217 Meyrin - Tél: 022 782 12 27 - Fax: 022 785 07 15
e-mail: georgesrosse@bluewin.ch



Christian Gottschall
Président Pic-Vert
Assprop Genève

Mobilisez-vous!

Les élections sont derrière nous; c'est pourtant maintenant que des choix décisifs devront être faits pour notre canton. Le 9 février prochain, la population genevoise devra décider du visage qu'elle souhaite donner à son canton et sa ville dans les années à venir. Les enjeux de cette votation sont essentiels. Ils donneront un signal fort aux autorités sur le modèle de développement que nous voulons mettre en œuvre. Souhaite-t-on, comme le dit la loi (L 1 35 -10965), densifier uniformément et méthodiquement, sans limite maximale une ville déjà la plus dense de Suisse, une des plus denses d'Europe? Souhaite-t-on créer de nouvelles cités qui, toujours selon la nouvelle loi, seront tout simplement

deux fois plus importantes en volume et en densité que la cité de Meyrin ou du Lignon sur la même surface de terrain? Souhaite-t-on, en tant que propriétaire, se voir imposer chez soi ou dans le voisinage direct des gabarits d'immeubles hors normes, sans possibilité de dialogue avec les autorités compte tenu des densités fixées dans la nouvelle loi? Où se situent les limites de cette croissance, pour qui et au dépens de qui se fait-elle?

Le comité de Pic-Vert Assprop Genève a décidé de se mobiliser et de mettre toute son énergie à combattre cette loi. Que vous soyez membre de l'association, délégué de quartier, propriétaire de maison ou d'appartement ou locataire, nous ne pourrions pas atteindre l'objectif de gagner cette votation sans une mobilisation forte. Nous avons besoin de fonds pour assurer une campagne d'information la plus transparente et efficace possible.

Vous trouverez un bulletin de versement ainsi que le numéro de compte sur lequel vous pourrez verser votre contribution dans ce journal et sur notre site internet (geneve.assprop.ch). La qualité

de notre campagne sera à la hauteur de votre mobilisation. Nos chances de succès également!

Ces prochaines semaines, vous recevrez, à travers vos délégués de quartier et/ou par courrier électronique, des informations régulières sur nos attentes, nos actions et les échéances. Vous aurez ainsi toute latitude de vous tenir informés au plus près de l'actualité.

En parallèle, votre association est bien entendu restée active dans tous les domaines concernant votre quotidien. Nous avons ainsi récemment rencontré Messieurs les Conseillers d'Etat David Hiler et François Longchamp. Des sujets aussi brûlants que la fiscalité et le développement du canton ont été traités. Vous trouverez toutes les informations et compte rendu de ces séances dans ce journal.

Nous vous souhaitons de passer de très agréables fêtes de fin d'année, avec le plus de bonheur et d'énergie possibles pour 2014. ■



M. Pierre-Alain Schmidt
Président Assprop Vaud

Nous vivons incontestablement une période de grands changements législatifs en matière d'aménagement du territoire, qui auront des conséquences directes sur les droits des propriétaires fonciers. Le Tribunal fédéral est encombré de recours en matière d'application de la Lex Weber. La loi d'aménagement du territoire, acceptée sur le plan suisse le 3 mars écoulé, entraînera des changements profonds, à tout le moins pour une partie du territoire suisse. Le plan directeur cantonal vaudois qui prévoit notamment dans sa mesure A11, que des communes qui n'ont pas de

centre, doivent limiter leur croissance démographique à un maximum de 15% de la population qu'elles comptaient au 31 décembre 2008, a déjà fait couler beaucoup d'encre. La mesure A12 qui prévoyait que les communes avaient jusqu'au 31 juillet 2008 pour procéder à une modification de leurs zones, a d'ailleurs été révisée sur la base d'une première motion acceptée le 18 juin 2013 par le Grand Conseil qui aura encore à se prononcer sur la motion de la députée, Mme Labouchère, laquelle préconise que ladite mesure soit assouplie afin de permettre le redimensionnement des zones à bâtir pour tenir compte des situations particulières en termes démographiques et écologiques.

On comprend bien que la législation en matière d'aménagement du territoire en Suisse est comparable à des poupées russes, des petites devant pouvoir s'emboîter parfaitement dans des plus grandes. Il en va ainsi de la loi fédérale qui doit enve-

lopper la loi cantonale qui elle-même doit coiffer la réglementation communale. Il faut toutefois espérer que la plus petite de ces poupées ne perde ni de ses couleurs ni de son charme. Il est en effet fondamental que nos législations respectent nos autonomies communales, non seulement parce que ne pas le faire reviendrait à nous imposer à réduire l'activité de nos élus à une simple exécution fonctionnelle d'ordres émanant d'administrations toutes puissantes et centralisatrices, mais aussi et surtout parce qu'il est légitime et indispensable de conserver les capacités décisionnelles à une échelle appropriée et humaine où les décideurs sont les mieux placés pour appréhender les problèmes et y apporter les réponses appropriées.

C'est en militant en ce sens que chaque propriétaire citoyen préservera au mieux nos intérêts collectifs et ses intérêts particuliers. ■



Aménagement: Le point en fin de législature 2009-2013



Christian Gottschall
Président Pic-Vert

En date du 3 septembre 2013, Pic-Vert Assprop Genève représentée par Christian Gottschall, Président et Guy Girod, Vice-président a été invitée à rencontrer le Conseiller d'Etat, François Longchamp. Cette invitation faisait suite à une rencontre tenue le 20 août 2013 avec la Directrice générale de l'office de l'urbanisme, Madame Isabel Girault. Nous avons été reçus au siège du département de l'urbanisme (DU) qui, suite aux élections, a changé de nom (département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE)) et de patron, Antonio Rodgers. Nous avons eu ainsi l'occasion, en fin de législature, d'échanger nos points de vue avec François Longchamp, futur président du gouvernement, sur un certain nombre de domaines traitant autant de politique générale que d'aménagement. Voici, en synthèse factuelle, les points essentiels de nos discussions.

François Longchamp est tout autant préoccupé que Pic-Vert Assprop quant au maintien de la qualité de vie et de l'environnement dans lesquels vivent les Genevois. D'une façon globale, il partage également le constat de Pic-Vert Assprop relatif à la qualité architecturale insatisfaisante à Genève.

Construire à Genève est un acte technique extrêmement complexe. Une multitude de lois et de règlements entraînent un nombre toujours plus important de contraintes financières et



techniques. Il souhaite pouvoir simplifier et accélérer les procédures. Modifier une virgule dans un plan localisé de quartier (PLQ) revient à tout reprendre à zéro et cela signifie aujourd'hui dix années de procédures...

Comment expliquer que l'Etat doit se mêler jusqu'à la qualité des poignées de portes?

Et comment se fait-il que les calculs de rendements financiers dans l'immobilier favorisent des typologies d'appartements qui ne correspondent pas forcément à la majorité des demandes? En effet, Genève dispose d'une importante population de personnes seules qui trouvent difficilement à se loger et préfèrent conserver un grand logement qui revient souvent moins cher qu'un deux ou trois pièces que l'on ne trouve d'ailleurs que difficilement à Genève.

Sur ce sujet, Pic-Vert Assprop Genève a rappelé qu'en favorisant le dialogue entre les propriétaires et les autorités dans les

projets d'aménagement comme cela a été proposé à plusieurs reprises à travers des projets concrets (les Semailles entre autres...), un certain nombre de blocages disparaîtraient naturellement et facilitant d'autant la réalisation de projets de construction.

En ce qui concerne le droit de propriété, il confirme être un ardent défenseur de la propriété privée et à ce titre n'entend pas être le premier Conseiller d'Etat genevois à utiliser l'arme de l'expropriation pour la réalisation de logements. Par contre, Monsieur Longchamp estime que les servitudes croisées restent un abus et que si nécessaire, il n'hésitera pas à les exproprier...

François Longchamp veut développer l'accession à la propriété (Propriété Par Etage principalement) et fera tout pour que les propriétaires de villas concernés par un projet de construction puissent maintenir leur patrimoine foncier dans la

pierre sous forme d'appartements PPE. En parallèle, il ne veut pas tolérer la mainmise, par certaines personnes ou familles, d'appartements à prix contrôlés dans un but spéculatif. Cette façon de procéder va à l'encontre de la garantie du droit individuel en matière de propriété qu'il entend défendre.

Notre association a insisté sur la réalité de l'administration genevoise qui considère souvent le propriétaire comme étant Le Problème alors qu'il est en fait La Solution. Comme nous, Monsieur Longchamp estime que tout fonctionnaire a le devoir de connaître précisément la culture, les us et coutumes des administrés qui le paient.

Un plan directeur qui divise

Une partie importante de l'entretien s'est concentrée sur l'adoption du Plan Directeur Cantonal 2030 (PDCn2030) approuvé par le Grand Conseil au mois de septembre dernier et de ses conséquences pour Genève et un grand nombre de propriétaires de villas. Rappelons que ce plan prépare les conditions nécessaires à l'arrivée de 100'000 personnes de plus à l'horizon 2030... Comme nous pouvions l'imaginer, c'est la partie de l'entretien où les divergences de vues sont apparues. Monsieur Longchamp se refuse à formuler des chiffres pour un acte urbanistique qu'il considère comme devant être adaptable aux conjonctures qui se présenteront pour Genève d'ici 2030. Il se considère comme un gestionnaire faisant partie d'une pièce d'un puzzle qui va au-delà de ses propres prérogatives. Il doit tenir compte de l'avis de ses autres collègues du Conseil d'Etat en matière de planifications des équipements, de la Confédération concernant les normes fédérales et subventions potentielles, de la Région qui est également intégrée dans les processus de consultations.

Pic-Vert Assprop a rappelé qu'avant de prévoir l'arrivée de milliers de personnes supplémentaires, une des priorités consiste à réduire la dette colossale de l'Etat qui se monte actuellement à plus de 12 milliards et qui réduit d'autant les capacités de celui-ci à s'engager dans des investissements susceptibles de maintenir un cadre de vie agréable pour les Genevois qui y résident aujourd'hui. La fuite en avant promue à travers le PDCn 2030 n'est pas une politique responsable. D'autant plus qu'elle se fait largement au détriment des propriétaires de villas et de la population résidente actuelle. ■



Commentaire

Globalement, sur la vision du développement de notre canton et sur les conséquences de ces options pour les propriétaires individuels et l'ensemble des habitants du canton, il n'y a pas de convergence de vue. Le Département de l'Urbanisme prépare les conditions d'accueil de 100'000 personnes d'ici à 2030 sans autres perspectives que la densification.

De manière plus opérationnelle, la refonte de toute la démarche des PLQ qui devrait permettre d'améliorer la qualité du bâti et la vitesse de construction est une manière de repenser fondamentalement la loi générale sur les zones de développement (LGZD). Cette loi est à la fois source de blocages, elle pénalise les propriétaires individuels et ne permet pas de construire les logements adaptés aux besoins de la population.

A titre de précaution sans doute, le Conseil d'Etat a déposé le 31 octobre un projet de loi (PL11305) devant le Grand Conseil. Pour réformer les plans localisés de quartier. Les objectifs prioritaires qui ressortent de ce projet de loi consistent à accélérer les constructions et améliorer l'esthétique des logements. Cependant, en effaçant les contours des futures constructions figurant sur les PLQ, on enlève ce sur quoi les particuliers et les collectivités peuvent se prononcer et donc, potentiellement, s'exprimer voire s'opposer. Le PLQ n'est pas loin d'être vidé de sa substance. Dans ce texte figure également le projet d'exproprier les droits à bâtir pour faciliter la réalisation de constructions... N'est-ce pas là une sérieuse entorse au droit de propriété et contraire à la volonté exprimée de vouloir le préserver? Pour mémoire, l'élaboration du projet de loi s'est faite sans qu'une large consultation n'ait lieu, la task force ne réunissant que des professionnels de l'immobilier (architectes et promoteurs) et des fonctionnaires. Mais ces derniers auront la possibilité, une fois la loi adoptée et s'ils le veulent bien, de consulter les communes et les propriétaires...! Bel exemple de concertation et de volonté de dialogue pourtant prônée par la nouvelle Constitution. Tout l'inverse du processus participatif adopté par le conseiller d'Etat en charge des Finances, David Hiler, sur le projet de réforme de la fiscalité immobilière (voir article page 24).

En résumé, si nous avons certains points de convergences sur la qualité du bâti et la nécessité d'accélérer les procédures de construction dans les endroits qui s'y prêtent, nous resterons très vigilants sur la manière de mettre en œuvre cette politique qui ne doit pas se faire au détriment de la population résidente et des propriétaires.

Dans tous les cas, Pic-Vert Assprop Genève suivra avec attention l'évolution de ce dossier pour préserver les intérêts de nos membres. L'éventuelle expropriation des droits à bâtir par l'Etat est, à notre avis, un combat essentiel qu'il faudra mener avec tous les moyens de notre démocratie, jusqu'au Tribunal Fédéral si nécessaire.

Travailler ensemble afin de rechercher l'adhésion de la population et des propriétaires genevois est la seule méthode capable d'aplanir les difficultés et certains blocages. Cette façon de faire permettra certainement la réalisation dans des temps raisonnables de projets immobiliers qui satisferont aussi bien le propriétaire foncier, que les autorités et surtout les Genevois en quête de logements pour eux-mêmes et leurs propres enfants.



Une cabine de bateau dans les combles



Laurence Naef

Un architecte relève le défi de transformer un grenier très pentu en chambre avec vue et salle-de-bain.

La maison construite dans les années 20 dans un quartier de villas de Châtelaine était alors implantée dans un grand jardin. Aujourd'hui, elle n'occupe plus qu'une petite partie de la parcelle, désormais partagée et bâtie. «Dommage», regrette l'actuelle habitante de la vieille maison acquise dans l'état où l'avait laissée le dernier propriétaire, lui-même né à cette adresse.

«Elle était très vétuste. Dans l'urgence, nous avons refait entièrement la cuisine qui datait d'un autre âge, enlevé le linoléum de l'entrée, repeint les murs du rez-de-chaussée, rénové la salle-de-bain qui, elle aussi, n'était plus utilisable», raconte la propriétaire. Est arrivé ensuite l'architecte qui a constaté que toute l'enveloppe de la bâtisse était à refaire. «Les façades étaient très abimées et il était impératif de reprendre toute la toiture», se souvient Jean-Luc Schneeberger.

C'est en montant dans les combles par un petit escalier bien raide qu'il a imaginé les transformer en une pièce habitable. Jusqu'ici, elles n'étaient visiblement utilisées que pour entreposer deux valises et abriter les canaux de deux cheminées, guère plus. Elles n'étaient pas du tout isolées, mais puisque toute la toiture était

à refaire, cette intervention devenait une évidence. Si la transformation de combles n'est pas, en soi, très originale de nos jours, celle-ci relevait d'un vrai défi. Comme on le voit (sur la photo), les lucarnes du premier étage sont grandes et élevées (elles sont situées sur le haut des murs des chambres). Ainsi, en son sommet, le toit est petit et les pentes inclinées à 45 degrés. Quant à l'escalier qui mène au grenier, il est lui aussi raide et étroit.

La quadrature du cercle

On imagine l'architecte penché pendant des heures sur sa feuille, maniant règle et compas, usant ses crayons et son ordi-

nateur pour trouver la solution. «Je savais d'instinct que quelque chose était possible.» Transformer les combles en une seule pièce était faisable, bien sûr, même si les pentes du toit sont raides et que l'espace où l'on peut se tenir debout est réduit. Mais Jean-Luc Schneeberger voulait aussi proposer une salle-de-bain aux propriétaires. «Là, ça devenait compliqué. Idéalement, il fallait l'installer du côté de l'escalier puisque la salle-de-bain du premier étage était en dessous et que cela permettait de relier les écoulements. A force de calculs, j'ai vu que je pouvais glisser cette minuscule salle-de-bain au-dessus. On arrive juste à se tenir sous la douche si on ne mesure pas plus d'1,75 m. Et il faut se courber pour utiliser le lavabo. Evidem-



Cet angle de vue montre bien que la partie du toit qui abrite les combles est très petite. On aperçoit que la toute petite fenêtre ne laissait entrer que peu de lumière.

La pièce à vivre avec ses deux velux pris dans la charpente à quelque 45 degrés d'inclinaison.



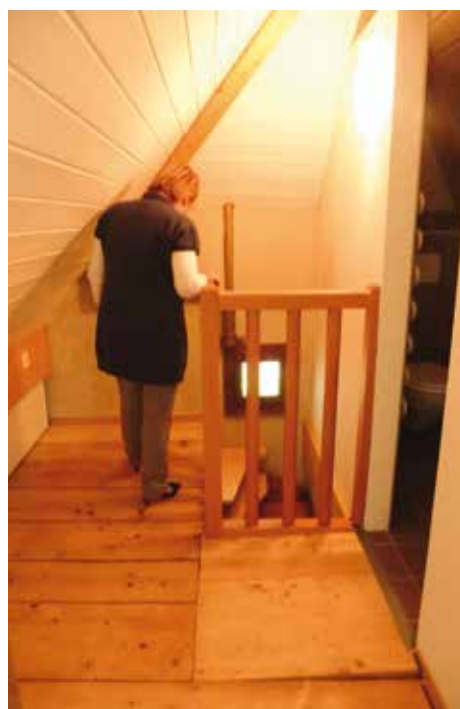
ment aucun miroir ne peut être accroché sur la paroi en pente qui fait face!»

Restait un problème majeur: comment entrer dans cette salle d'eau installée au-dessus de l'escalier? La chance a voulu qu'en le recouvrant d'une pièce de bois - une passerelle en quelque sorte - de 60cm sur 70cm, cela permettait tout juste d'y accéder. Et cela sans que la montée de l'escalier ne soit entravée. «Ça s'est joué au centimètre», concède l'architecte, plutôt satisfait de son ingéniosité. Certes, la salle-de-bain (2,60 m x 1,50 m) relève du confort plus que minimum, mais les trois appareils indispensables y sont. «C'est un peu comme dans un bateau», s'amuse la propriétaire des lieux.

Chaque centimètre compte

Quant à la pièce, chambre à coucher d'appoint ou bureau selon les besoins, elle a gagné en luminosité grâce à deux nouveaux velux d'un demi mètre carré chacun (maximum autorisé à l'époque des travaux). Car les combles n'étaient jusque là dotés que de deux petites ouvertures carrées à hauteur du plancher, situées dans la façade sous l'avant-toit (photo). A l'exemple d'un demi œil-de-bœuf en d'autres lieux. Pour gagner un peu de place, la cheminée d'un poêle situé au rez-de-chaussée, condamné déjà par le premier propriétaire, a été supprimée. L'autre, celle du chauffage, est bien sûr toujours là, dans le coin de la chambre.

Il reste donc, comme espace de vie, 4 m sur 3,50 m sous une pente à 45 degrés! Mieux qu'une cabine de bateau tout de même. La référence n'est pas anodine, puisque la charpente désormais isolée par de la laine de verre, est presque entièrement en poutres d'origine, reliées par du lambris, et que le parquet, une fois bien poncé, a regagné son aspect d'antan. Ce petit nid douillet a trouvé son utilité: madame l'emploie comme bureau avec une jolie vue au-dessus de tous les toits environnants grâce aux velux. Et un lit accueille l'invité qui sera assez souple pour se hisser dans l'escalier, se pencher sous la pente du toit pour accéder à la pièce et pour se glisser sous la douche! ■



Pour emprunter l'escalier, il faut se pencher sous l'angle de la charpente. Au premier plan, on voit la passerelle en bois qui, au-dessus de l'escalier, permet d'entrer dans la salle-de-bain à droite.



Le grenier tel qu'il se présentait avant les travaux. On voit, à droite, l'espace dans lequel l'architecte a réussi à glisser la salle-de-bain!

Votre spécialiste pour la plantation de vos arbres

Création & Aménagement

Entretien ponctuel ou annuel

Maçonnerie paysagère

Pavage & Dallage

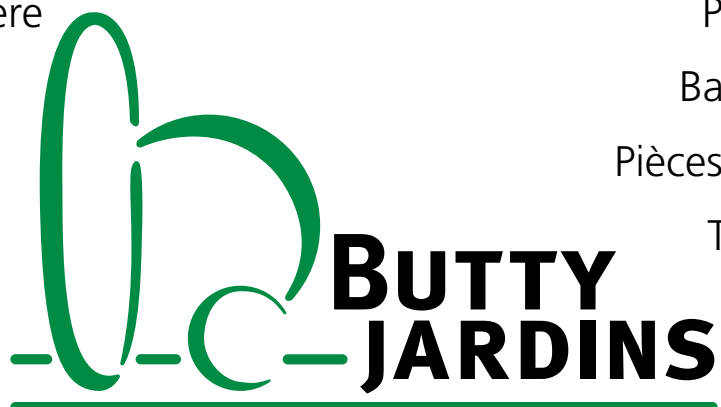
Clôtures &
Panneaux bois

Barrières & Portails

Pergolas &
Supports plantes

Pièces d'eau & Bassins

Arrosage
automatique



Taille et entretien
(arbres - Arbustes
Végétaux)



CHEMIN DE SALES 10 - CH 1214 VERNIER - TÉL. 022 341 38 41 - MAIL: buttyjardin@bluemail.ch

ARBORITECH SOINS AUX ARBRES

AVANT TAILLE



APRES TAILLE



SPECIALISTE
DES GRANDS ARBRES
ELAGAGE - ABATTAGES

EXPERTISES

TAILLE DES GRANDS ARBRES

Tél. 076 578 38 41 - info@arboritech.ch - www.arboritech.ch



L'horizon des grands arbres s'assombrit

Il n'y a plus guère de place pour de futurs grands arbres qu'ils soient exotiques (cèdres, par exemple) ou indigènes (chênes, hêtres, noyers,...). Ils sont menacés par les divisions parcellaires - dues au manque de terrains constructibles et par conséquent aux prix exorbitants des terrains - et les densifications. S'ajoute à cela que, même si certaines essences comme le chêne, bénéficient d'une relativement bonne protection contre les abattages injustifiés, des beaux spécimens - souvent fragilisés par le peu de soin apporté aux racines lors de constructions notamment (on ne les voit pas, donc on n'y prête pas attention) - finissent quand même par disparaître.

Le déclin des grands arbres...

Ce déclin constaté et prévisible dans les propriétés privées, menace également les grands arbres dans les espaces publics et les alignements d'arbres historiques entre parcelles ou le long des voiries. En effet, de nombreuses plantations dans les grands parcs urbains ou périurbains, ont été effectuées à la même époque et par conséquent on assiste et assistera à un vieillissement (avec les abattages qui s'en suivent) en chaîne. Si un plan de remplacement des arbres n'est pas prévu (ce qui n'est pas si facile: la croissance des grands arbres feuillus est souvent lente et il ne suffit pas de replanter un petit arbre à

côté d'un grand, certaines espèces n'appréciant pas la présence d'un «parent»), il se pourrait bien que notre horizon - pas si lointain - ne soit pas très vert et bien désert!

...précède celui de la biodiversité

Mais il n'y a pas que des conséquences paysagères. Les grands arbres, et en particulier les essences indigènes comme le chêne, sont des habitats, des sources de nourriture et des refuges indispensables pour de nombreuses espèces de mammifères, d'oiseaux, d'insectes rares, de champignons ou même de plantes. De plus, ce sont d'excellents postes d'observation et de chasse, notamment pour les rapaces. Comme les haies d'arbustes indigènes, ils jouent un rôle de relais pour la faune et leur absence conduirait à une perte de la biodiversité.

Que faire ?

Tous les propriétaires peuvent contribuer au renouvellement du patrimoine arboré. Même s'il s'agit de petites parcelles, il suffit de se mettre d'accord avec son voisin pour pouvoir déroger au règlement sur la végétation arborée. Les contacts entre voisins qui souscrivent à la «Charte de jardins» (www.charte-des-jardins.ch), ou qui participent à l'action de plantation de haies indigènes menée par notre associa-



Chênes séculaires.

tion avec le soutien du programme Nature en Ville, peuvent servir de point de départ pour un tel arrangement.

A une plus grande échelle, il est nécessaire que les communes s'engagent davantage. En 2010, Mme Ruth Banziger, alors conseillère municipale à Onex, faisait part de sa préoccupation face à la disparition des grands arbres, les propos ci-dessus sont d'ailleurs extraits de son article écrit pour notre journal. Devenue conseillère administrative, elle poursuit avec conviction son engagement pour la nature en milieu urbain tant au niveau politique que didactique, tant au niveau de la planification que sur le terrain. Le nouveau plan directeur communal d'Onex est exemplaire en la matière. Nous reviendrons dans le prochain numéro de notre journal sur les pistes explorées par la commune pour préserver la végétation arborée et arbustive, sur l'ensemble de son territoire et notamment de sa zone villa. ■

Publicité

AUX JARDINS D'ELOÏSE
Aménagements paysagers respectueux de la nature

LAURENT DEBORDE Paysagiste

Confiez-nous:

- la taille de vos arbres, arbustes, fruitiers et haies
- les plantations et l'entretien

Devis et conseils gratuits

Chemin des Murailles 26
1233 BERNEX - **T 078 658 25 00**
contact@auxjardinsdeloise.ch

Notre société est écologiquement responsable

**CRÉATION - ENTRETIEN
ÉLAGAGE - ABATTAGE
ARROSAGE AUTOMATIQUE**

Boschung & Fils

JARDINIERS - PAYSAGISTES Sàrl

14, rue R.-A. Stierlin - 1217 Meyrin/Genève
Téléphone: 022 782 77 35 - Fax: 022 785 61 43



Morphologie affligeante du bâti de la Genève d'aujourd'hui



Christophe Ogi
Architecte HES

Voici quelques questions et points de vue qui permettent de mieux appréhender la morphologie actuelle de notre environnement bâti. Ces réflexions sont aussi l'occasion de nous demander pourquoi notre ville subit aujourd'hui une architecture qui nous paraît aussi fade, peu innovante et peu cohérente. Mais où est donc passée notre envie de faire *beau, bon et bien*?

Pourquoi n'y a-t-il pas « vraiment » d'architecture à Genève ?

Pardon Monsieur, pouvez-vous me dire quels seraient, selon vous, les bâtiments emblématiques auxquels les Genevois tiennent le plus? Plus simplement, lesquels de ces bâtiments faudrait-il reconstruire à l'identique si la ville venait à disparaître? Eh bien, contrairement aux représentations des guides d'architecture qui magnifient le quartier des Schtrumpfs, Uni Dufour ou les bâtiments des Corbusier, Braillard, Honnegger ou autres références, le Genevois de la rue se montre attaché à l'ancien. La Vieille ville occupe le premier plan. De même il choisit la place Neuve avec ses parcs, ses bâtiments néoclassiques et ses statues de bronze; il retient la ceinture fazyste, avec ses immeubles du 19^e siècle, les quais du Rhône, la majestueuse poste du Mont Blanc mais aussi des bâtiments qui représentent la pensée et l'investissement dans l'avenir c'est à dire, la plupart des écoles: le Collège Calvin, l'Ecole d'Architecture-musée des Beaux Arts, l'Ecole des Arts Industriels et l'Ecole de Chimie. Décidément, le béton, les barres et les ensembles

immobiliers des années 1960 à nos jours n'ont pas vraiment la cote. En effet, quel touriste, (même architecte), après s'être promené dans la Vieille ville, avoir fait du shopping dans les Rues Basses, pris en photo le Jet d'Eau et l'horloge fleurie, irait admirer les Avanchets, le Lignon ou la monumentale tour des Palettes?

Plus sérieusement, pourquoi ce conformisme des typologies, cette tiédeur de la modénature de nos façades, cette volumétrie prévisible et quadrangulaire de la plupart de nos bâtiments contemporains? Comment l'architecture la plus insipide, aux couleurs les plus improbables, saupoudrée de quelques panneaux solaires sur les toits, peut-elle passer ici pour le sommet de l'innovation? Serait-elle le seul fait d'architectes médiocres?

Bien sûr que non. Il faut savoir qu'ici, bien plus qu'ailleurs, l'architecture est bridée par d'innombrables contraintes réglementaires, contrôlée et assujettie à l'avis de diverses commissions durant la très

complexe procédure de simple demande d'autorisation de construire. Ces directives strictes sont justifiées par la préoccupation constante de l'harmonie visuelle d'un quartier. Une vraie réussite en effet! A cela il convient d'ajouter la torpeur des investisseurs qui n'acceptent de ne prendre le risque que de solutions éprouvées, ne présentant, par définition, aucun risque...

Bien sûr, ce tableau ne serait pas complet si l'on oubliait l'appétit des promoteurs qui ne sauraient gaspiller le moindre mètre cube disponible au nom de la rentabilité. Ceux-ci se chargent également de traquer impitoyablement la moindre fantaisie ou trace d'originalité due à l'audace de l'architecte. Non, vraiment, l'architecture n'a aucune place dans un plan financier aussi millimétré (centime-métré) que l'on peut aisément le confondre avec un bilan de fin de travaux... Décidément, il n'y a que des *bétonneurs* avec une calculatrice à la place du cœur pour imaginer qu'un touriste viennois s'extasierait devant la tour des Palettes...



© iStockphoto.com

Et les architectes dans tout-ça? Presque toujours, ils ont à cœur de se surpasser pour offrir à la vue de leurs concitoyens de magnifiques projets dont il y aurait vraiment de quoi être fier. Au vu de ce qui précède, pas étonnant dès lors que certains d'entre eux, las de cette castration continue, las de «courir le cachet», las d'être pris pour de perpétuels boucs émissaires, se laissent corrompre et finissent par glisser à leur tour du côté *obscur*...

Pourquoi des barres, toujours des barres?

Chaque nouveau PLQ validé par le service de l'urbanisme offre la même morphologie depuis plus de 50 ans; des barres, des barres et des barres! Il y en a barre!

Pour quelles raisons l'État n'envisage-t-il pas une autre morphologie telle que *villages urbains* denses, formes organiques ou toutes autres implantations suivant la course solaire par exemple? Malheureusement la réponse est désarmante de simplicité...

Ce qui préside à l'élaboration d'un PLQ n'est pas, comme on pourrait s'y attendre, le fonctionnement, l'harmonie ou la qualité de vie d'un quartier mais des opportunités généralement dictées par un promoteur qui maîtrise déjà un certain nombre de parcelles. Le politique appuie sans discernement la démarche avec force car ce sont les déclassements qui seront mis à son crédit et non les constructions effectives... Le plus souvent, un quartier de villas est sacrifié au profit d'une zone de développement 3 à peine plus dense.

Par ailleurs, on invoque souvent le motif économique pour justifier la «barre» comme modèle universel de rationalité, ce qui n'est pas entièrement justifié. Avec CHF 700 ou 800.-/m²sia pour de la villa et CHF 600-700.-/m²sia pour de la barre, l'économie n'est pas flagrante. D'ailleurs, ce sont les pondérations de la méthode de



cubage SIA qui incorpore déjà le surcoût dû à la morphologie et justement pas le prix au cube SIA. En revanche, la perte de qualité de l'environnement bâti par cette standardisation stalinienne et la confortable marge qu'empoche le promoteur sont bel et bien assurées!

En réalité, la barre est le modèle le mieux approprié pour les entreprises de construction. En effet, la construction

de villas n'est pas si rentable et pour la construction d'ensembles plus volumineux (comme des gratte-ciels aux Acaïas par exemple) les acteurs locaux ne seraient pas compétitifs, à l'instar des grands chantiers du CEVA dont presque tous les travaux ont été adjugés à des entreprises étrangères. C'est là évidemment, la principale raison pour laquelle on continue de ne faire «que» des barres genevoises! ■

Publicité



Venez visiter
notre showroom!

Votre spécialiste en
Revêtements de sols
Services de nettoyage • Entretien et conciergerie

BioCleaning Services Sàrl
Chemin de l'Echo 3 - 1213 Onex
Tél. +41 22 919 12 12 - Fax +41 22 919 12 13
info@biocs.ch - www.biocs.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

METRY SA

**MAÇONNERIE
TRANSFORMATION
RÉNOVATION
ENTRETIEN DE BÂTIMENT**

Tél. 022 348 17 46 Fax 022 348 17 00
Natel 079 301 11 88

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

Avec
DolceVita
plus de chaleur
pour votre argent



022 795 05 05

www.deville-mazout.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



FABRIQUE DE
CLÔTURES

Fulliquet s.a

**CLÔTURES
FER FORGÉ
GRILLAGES
VOLIÈRES
PORTAILS
CHENILS
TENNIS**

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



Durlermann sa

Installations thermiques & Energie renouvelable

• 36, rue Peillonex
1225 Chêne-Bourg

• T: 022 348 18 03
• F: 022 348 69 81
• E: info@durlermann.ch

• www.durlermann.ch

Installation | Rénovation | Entretien | Dépannage 24h/24



Energie renouvelable | Pompe à chaleur | Energie solaire

...pour la protection de l'environnement



La LAT, quels risques pour les propriétaires ?



Gérard Produit
Communication

Le 3 mars 2013 la population suisse s'est rendue aux urnes afin de se prononcer sur une révision de la loi pour l'aménagement du territoire (LAT). Alors que le canton de Vaud s'est doté d'un plan directeur cantonal qui vise à limiter l'implantation de constructions dans les zones peu accessibles en transports publics, la Confédération va plus loin avec une loi qui contraindra les communes à modifier l'affectation de leurs zones à bâtir en zones inconstructibles.

Si tout le monde s'accorde à dire que le mitage du territoire génère de gros problèmes de mobilité et qu'il occasionne, entre autre effet pervers, une diminution de la taille des parcelles agricoles, doit-on en arriver au déclassement de zones constructibles ?

La LAT implique une centralisation des décisions à Berne alors que cette responsabilité a toujours été assurée par le canton et les communes, plus proches des réalités régionales et locales. Les technocrates de la Berne fédérale seront-ils à même de prendre des décisions sans connaître l'historique de l'affectation des zones actuellement en force ? On peut en douter... Les autorités communales doivent garder cette maîtrise. Cependant, le vote positif du 3 mars dernier rendra leur travail bien difficile et périlleux la sauvegarde des intérêts des propriétaires fonciers.

La valeur d'un bien foncier dépend clairement de sa constructibilité. Si l'on peut considérer en Romandie qu'un terrain agricole (inconstructible) vaut en moyenne CHF 5. — par m², il n'en n'est rien d'un terrain constructible puisque selon que l'on



se trouve en campagne ou en ville, le prix au m² peuvent varier de CHF 100.— à plusieurs milliers de francs en ville.

En cas de déclassement, il faudra donc dédommager les propriétaires qui verraient leur bien se dévaloriser fortement. Qui paiera ? Les estimations des spécialistes en la matière annoncent la colossale somme de 37 milliards de francs prélevée sous la forme d'un impôt supplémentaire. Autrement dit, c'est une facture de CHF 5'000. — par habitant qu'il faudrait assumer pour permettre lesdits déclassements.

Peut-on affirmer que les bénéficiaires de ces changements d'affectation territoriale seront satisfaits ? A priori, une personne dont le terrain passerait de la zone agricole en zone constructible devrait être ravie, car d'un point de vue purement économique la plus-value est manifeste. Mais est-ce réaliste de postuler que tous les individus ne sont animés que par cupidité ? Doit-on croire que les propriétaires fonciers seraient heureux de voir ériger devant leur demeure des immeubles de moyenne densité (trois ou quatre étages) sur leurs terres nouvellement affectées ? On peut en douter.

A l'opposé, de nombreux propriétaires de zones constructibles domiciliés dans des régions de campagne, bien qu'ils aient

la possibilité de valoriser leur foncier ne le font pas. Souvent même, ces zones sont assimilées à des exploitations agricoles amenant un revenu minimum. Ces heureux propriétaires attendent-ils des dédommagements ? Certes, ils ne vont pas refuser une obole inattendue, mais est-ce de la bonne gestion que d'augmenter les impôts pour rémunérer des gens qui n'ont rien demandé ?

Avec la volonté de concentrer la population dans les zones développées en mobilité, les campagnes ne pourront plus construire de logements et la densité augmentera dans les villes. Parallèlement, les services seront créés à proximité du plus grand nombre, soit évidemment dans les villes. Si les services ne pourront être fournis en zone rurale pour des raisons économiques évidentes, la pression sur l'immobilier dans les campagnes va décroître et par corollaire, la valeur des objets également. La valeur des villas principalement et d'appartements dans une moindre mesure va donc baisser et renforcer le fossé qui s'est créé entre les campagnes et les villes.

Il est donc important que les communes gardent leurs prérogatives en matière d'aménagement du territoire pour le bien de toute une population en particulier des propriétaires. ■



Ne tombez plus en entrant dans votre baignoire !

- ✓ Installez une porte à votre baignoire
- ✓ Porte sur mesure
- ✓ 100% étanche
- ✓ Garantie 5 ans

Clinique de la Baignoire S.A.

146A, route de Veyrier - 1234 Vessy
www.ca-baigne.ch - travaux@clinique-baignoire.ch

022 784 48 96

Le bon choix

John Deere, une gamme de machines
traditionnelles et automatiques

Tracteur X125

Conduite très simple, coupe 107 cm

Prix catalogue : 5'390.-

1'400.- reprise

3'990.- net



Robot Tango

Devis « prix clé en main »

Fourniture,
installation,
programmation
et assistance

Chalut Green Service
www.chalut-greenservice.ch

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



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



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

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



AGROTHERM SA

CHAUFFAGE-SANITAIRE / ENTREPRISE GENERALE DE RENOVATIONS / ESPACE VERT

1295 MIES / 1293 BELLEVUE Tel : 022 950 02 02 www.agrotherm.ch



Référendum Stop Surdensification

Votez NON le 9 février 2014

Imaginez la Cité de Meyrin ou du Lignon avec 2x plus d'immeubles sur la même surface de terrain! C'est ce que la loi L 1 35 - 10965 imposerait...!

Genève est déjà l'une des villes les plus denses au monde et la plus dense de Suisse avec 12'000 personnes par kilomètre carré. Plus dense que New York (10'000) ou même Bâle (7'100) et Zurich (4'200).

Cette nouvelle loi, initiée par les milieux immobiliers, impose des densités extrêmes de manière aveugle sur tout le territoire cantonal et pour toutes les zones de développement. Elle imposera des minima de densité qui sont 2x fois plus élevés que la moyenne des projets réalisés ces 50 dernières années dans le canton de Genève. Des espaces verts, de convivialité et de détente, de jeux pour les enfants, seront menacés de disparition.

Contrairement à l'esprit de concertation existant en Suisse, cette loi enlève ainsi toute marge de négociation entre l'Etat, les communes et les habitants concernés. Elle aggravera le problème du logement dans la mesure où elle soulèvera encore plus d'oppositions de gens qui ne veulent tout simplement pas vivre entourés de béton.

Tenir compte de notre environnement, orienter notre développement sur la qualité de vie des habitants doit être au cœur de nos préoccupations et non la fuite en avant sans limite.

Il est bien évident qu'une ville doit pouvoir évoluer et croître. Elle doit cependant le faire de manière naturelle en respectant les contraintes de son environnement. Aujourd'hui, créer de nouvelles cités de béton, c'est revenir 60 ans en arrière. **N'avons-nous rien appris de nos erreurs passées et de celles de nos voisins?**

Ces 50 dernières années, la population genevoise a plus que doublé sans que les infrastructures suivent le même



rythme. Comme la dette cantonale genevoise est déjà la plus élevée de Suisse par habitant, il est illusoire de penser que l'Etat pourra financer les infrastructures supplémentaires nécessaires au maintien de notre qualité de vie.

Quelles sont les conséquences au quotidien d'une densité aussi extrême pour la population? Une perte de temps et du stress supplémentaire dûs à la saturation des infrastructures publiques existantes tels que les hôpitaux, les centres sportifs, les salles communales, les piscines, les écoles, les routes, etc...

Construire des logements pour nos enfants représente une croissance d'environ 1'500 personnes par année. Accepter cette loi consiste à favoriser l'arrivée de 6'000 et 7'500 personnes de plus par année. Le canton de Genève atteindra une population avoisinant les 600'000 habitants en 2030 ou encore 1.3 millions d'habitants dans le Grand Genève.

Notre canton doit garder un habitat diversifié et humain pour conserver son attrait. En voulant surdensifier, on accélérera le départ des familles avec enfants qui souhaitent vivre dans un cadre vert.

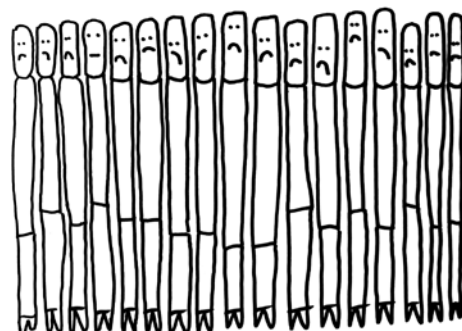
La qualité de vie est notre bien le plus précieux. Sauvegardons-la en préservant aussi nos espaces verts entre les immeubles afin que nos enfants puissent y jouer, nos aînés s'y reposer et que les actifs y trouvent le calme mérité.

Visitez notre site www.stopsurdensification.ch pour trouver plus d'informations et ainsi visualiser les images de ce que serait notre ville avec cette loi.

Pour toutes ces raisons, le comité référendaire Stop Surdensification appelle les citoyennes et les citoyens à voter NON le 9 février prochain à la loi modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (Pour une utilisation rationnelle du sol) (L 1 35 - 10965) du 16 mai 2013.

Nous avons besoin de vos dons pour convaincre encore 40'000 citoyens avec une campagne marketing efficace. Seul un quart de la somme nécessaire a déjà été réunie, il faut donc continuer à se mobiliser. Utilisez le BVR ci-joint ou faites un versement postal sur le compte 12-104134-9 ou encore un versement bancaire sur l'IBAN CH7309000000121041349 en faveur de: Association Stop Surdensification, Chemin Dupuy 20 b, 1231 Conches. ■

www.stopsurdensification.ch





Quartier des Semailles, Lancy

Le Conseil d'Etat préfère 490 logements dans des barres d'immeubles plutôt que 560 logements dans un quartier sympa.

Malgré ses discours sur le renouveau de l'urbanisme et la concertation dans les projets d'aménagement, M. Longchamp vient de faire approuver par le Conseil d'Etat quatre PLQs dans le quartier des Semailles, qui prévoient des barres d'immeubles et qui ont été réalisés sans concertation aucune avec les habitants.

Pourtant, les habitants du quartier des Semailles ont élaboré un projet alternatif d'urbanisme pour ce secteur, qui permet de construire 560 logements au lieu de 490, plus rapidement, et surtout en proposant un urbanisme plus humain et convivial. Ce projet alternatif a été soutenu par plus de 2'000 personnes qui ont signé la

pétition «Marre des barres – Réinventons la Ville!», lancée par les habitants.

Contrairement à ce qu'affirme le Conseil d'Etat, le Conseil municipal n'a pas fait silence sur ce projet, mais a adopté une résolution demandant à l'Etat d'étudier le projet des habitants. Or, l'Etat a refusé de donner suite à cette résolution.

Il est également faux de prétendre que le projet des habitants n'aurait pas permis de respecter les engagements pris à l'égard des autorités communales dans le plan directeur de quartier, puisque le projet des habitants a été présenté en septembre 2012, alors que le plan directeur de quartier n'a été adopté par le Conseil d'Etat que le 27 mai 2013.

L'Association Les Passereaux qui représente les habitants de ce secteur attend

Le projet alternatif des habitants.



toujours que les autorités soient cohérentes et appliquent dans les faits leur promesses politiques. Marre des barres, aussi aux Semailles!

Plus d'information sur le site:
www.marredesbarres.ch
Journal Pic-Vert Septembre 2012

Sandrine Meyer-Chanson
Présidente Association «Les Passereaux»

Vive le développement de l'Aéroport et de ses nuisances !

Il est des domaines d'activité pour lesquels on apprécie les statistiques prouvant chaque année que le domaine se développe; plus 10%, plus 15%! Applaudissements garantis. Genève Aéroport n'échappe pas à cette règle. Une augmentation du nombre de mouvements de +16.5% en cinq ans et de +73% pour les passagers en dix ans **génère dans l'exacte même proportion une diminution de la qualité de vie des milliers d'habitants d'une partie des communes de Vernier, Meyrin, Bellevue, Genthod, Pregny-Chambésy, Grand-Saconnex, Versoix**. Que 2'700 logements aient été insonorisés est une excellente chose ce d'autant plus que la facture est payée par les compagnies aériennes à travers la surtaxe encaissée en fonction de la classification dans laquelle se situent leurs flottes d'avions. **Les contribuables genevois comme l'Etat ne paient donc rien contrairement à ce que certains voudraient laisser croire**. Néanmoins les habitants concernés par l'impact sonore de l'aéroport ne vivent pas en permanence dans leur logement, fenêtres fermées. Le bruit des avions nous gâche la vie dès que nous sommes à l'extérieur; bruit quasi

permanent, impossible de se parler sans devoir s'interrompre, etc... Evidemment les ¾ des habitants diront: Mais qu'est-ce qu'on peut faire? Eh bien, il faut inciter nos autorités à se battre contre tous les projets de développement de Genève Aéroport tels que les extensions d'horaires de décollages et d'atterrissages, diminutions et/ou stagnation des taxes et redevances facturées aux compagnies aériennes. Il n'y a pas d'alternative si l'on veut pouvoir vivre normalement, comme les habitants de la rive gauche qui eux, peuvent parler entre eux, à l'extérieur de leur logement sans devoir s'interrompre le temps qu'un avion ait décollé. C'est bien la valeur du territoire des communes concernées qui est fortement péjorée, pour preuve, les prix de l'immobilier. A Vernier, la valeur de l'immobilier est de presque 25% inférieure (pour des biens équivalents) aux prix du reste du canton. Se réjouir d'atteindre l'objectif de 25 millions de passagers en 2020, **soit +78% de passagers par rapport à 2012, d'ici cinq ans**, ne sera possible qu'en autorisant les décollages et atterrissages au-delà des horaires actuels (06h00 -24h00). Selon cette hypothèse la vie dans les communes

susmentionnées, et à Vernier en premier, sera un véritable enfer. Cela représentera une dévalorisation économique massive des terrains et augmentera encore plus la ségrégation sociale et économique entre les deux rives du lac. **Ce modèle de développement n'est tout simplement pas raisonnable et se donner les moyens de l'atteindre en maintenant, par rapport aux autres aéroports européens, des taxes et redevances en moyenne très avantageuses pour les compagnies aériennes n'est plus défendable**. L'augmentation du nombre de passagers n'est pas une fatalité; bien pire, c'est une volonté de l'Etat que d'y arriver, volonté en l'occurrence mal réfléchie. Seul un réel partenariat à l'échelle régionale, avec Lyon Saint-Exupéry et des infrastructures efficaces de transport avec Genève Aéroport, représente une alternative possible aux nuisances sonores provoquées par l'augmentation du nombre de mouvements d'avions puisque l'Etat l'imagine sans fin...

Jean-François Bowvier, Président
AIVV - Association des Intérêts de Vernier-Village
CP 434, 1214 Vernier



Droit de préemption

Des propriétaires gagnent face à l'Etat



Michel Schmidt
Avocat

Les autorités judiciaires genevoises et le Tribunal fédéral donnent raison à des propriétaires de villa!

Par un arrêt du 5 septembre 2013, le Tribunal fédéral a mis fin à une procédure en donnant raison à des propriétaires de villa, située en zone de développement, qui se sont opposés au prix imposé par l'Etat dans l'exercice de son droit de préemption.

En clair, le Tribunal fédéral a condamné la pratique administrative du Département tendant à fixer à CHF 1'000.- par m² le prix de leur terrain.

Contexte juridique

Les articles 3 et ss de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) autorisent le Conseil d'Etat, lorsque le canton exerce son droit de préemption, à acquérir le bien-fonds au prix et condition fixés dans un acte de vente entre les propriétaires de la villa et les futurs acquéreurs potentiels ou à offrir d'acquérir le bien-fonds au prix et condition fixés par lui ou, à défaut d'acceptation de cette offre, de recourir à la procédure d'expropriation, conformément aux dispositions de la Loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEx-GE).

En d'autres termes, si les vendeurs s'opposent au prix fixé unilatéralement par le Conseil d'Etat et qui ne correspondrait pas au prix convenu avec les acquéreurs initialement pressentis, une procédure d'expropriation doit être initiée.

Or, l'article 14 LEx-GE prévoit que cette expropriation ne peut avoir lieu que moyennant une indemnité pleine et entière. Cette indemnité est constituée d'une part de la pleine valeur vénale du droit exproprié et, d'autre part, de tout autre préjudice prévisible selon le cours normal des choses en cas d'expropriation (art. 18 LEx-GE).

La date déterminante pour le calcul de cette valeur du bien immobilier est celle où le Conseil d'Etat a décidé d'exercer son droit de préemption (ATA/517/1997).

Le cas d'espèce

Sur la base de ces dispositions légales, la Commission cantonale genevoise de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation, suivie par la Cour de Justice de la Chambre administrative genevoise et par le Tribunal fédéral, a jugé que l'expropriation formelle prononcée par le Conseil d'Etat, visant à acquérir la parcelle des propriétaires en question, ne pouvait être ordonnée qu'à la valeur vénale du bien immobilier, et non sur la base d'une pratique administrative visant notamment à fixer automatiquement un montant de CHF 1'000.- le m² pour la parcelle visée.

La Commission précitée a ainsi clairement établi que le montant maximum du terrain de CHF 1'000.- le m² découlant de la pratique administrative suivie par le Département ne correspondait en tout état pas à la définition de la valeur vénale devant permettre au vendeur de pouvoir racheter un bien immobilier dans des conditions similaires.

Dans son arrêt du 5 septembre 2013, le Tribunal fédéral a clairement validé cette prise de position de la Commission précitée en ajoutant par ailleurs que pour

calculer le prix au m², un comparatif des actes d'achat de différentes parcelles voisines situées en zone «ordinaire» pouvait être suivi.

La Commission précitée a fixé le prix de la valeur vénale du bien immobilier devant être versé par le Conseil d'Etat aux propriétaires en se basant sur une pondération entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement de ce bien, notamment en se référant à un prix de CHF 1'200.- le m² pour le terrain et un estimatif du bâti diminué par un taux de vétusté (ATF 1C_141/2013).

Les chiffres

Les propriétaires en question avaient signé un acte de vente de leur bien immobilier pour un montant de CHF 1'350'000.-.

L'Etat a exercé son droit de préemption pour un montant de CHF 1'040'000.-.

La Commission précitée a augmenté la valeur vénale devant être payée par le Conseil d'Etat à CHF 1'225'000.-.

La décision de cette Commission a ensuite été ratifiée par la Chambre administrative de la Cour de Justice et par le Tribunal fédéral qui ont par ailleurs également condamné le Conseil d'Etat aux dépens judiciaires.

Sur la base de ce qui précède, nous invitons nos lecteurs à faire preuve d'une attention toute particulière dans la fixation de la valeur vénale de leur bien immobilier lors de l'exercice du droit de préemption par l'Etat de Genève.

Notre permanence juridique reste pour le surplus à l'entière disposition des membres pour tout complément d'information. ■



Nuisances

venant d'une parcelle voisine

La permanence juridique a reçu ces derniers mois un grand nombre d'appels de membres souhaitant obtenir des informations sur leurs droits face à des nuisances diverses provenant de parcelles voisines. Le présent article a donc pour but de rappeler brièvement quels sont leurs droits à cet égard.

L'étendue de la protection légale

L'article 684 al. 1 du Code Civil Suisse (ci-après CC), qui est une disposition légale générale, prévoit que le propriétaire d'une parcelle est tenu de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin.

L'aliéna 2 du même article précise ainsi que sont interdits en particulier la pollution de l'air, les mauvaises odeurs, le bruit, les vibrations, les rayonnements ou la privation de lumière ou d'ensoleillement qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins d'après l'usage local, la situation et la nature des immeubles.

Cette base légale pose de façon générale les limites apportées à l'exercice de la propriété foncière et elle interdit les nuisances qualifiées d'immissions excessives.

La jurisprudence précise le concept de tolérance pouvant être exigée du propriétaire voisin en indiquant que pour distinguer les atteintes qui doivent être considérées comme excessives, il faut se fonder sur des critères objectifs (ATF 121 II 317 JT 1996 I 423).

Pour statuer sur l'existence d'un excès, le juge doit donc se placer à un point de vue objectif et tenir compte des impressions d'un homme normal, faisant abstraction des doléances d'un hyper-sensible et de l'absence de réactions d'un être dépourvu de toute sensibilité. Ainsi, le juge doit comparer dans son examen les intérêts

en présence, ceux du propriétaire qui est accusé d'abuser de son droit et ceux des voisins qui se plaignent d'un excès (ATF 88 II 10 JT 1962 I 541).

Il sied encore de préciser que la protection légale vise toute personne dont le fonds jouxte immédiatement le fond de celui qui abuse de son droit de propriété, mais également celle qui subit un préjudice du fait d'une immission dans un cercle d'immeuble plus ou moins éloigné (ATF 121 II 317 JT 1996 I 423).

Nous relevons par ailleurs que d'autres dispositions du CC visent des types d'atteintes spécifiques, comme par exemple celles résultant d'éventuelles fouilles et constructions (art. 685 CC), ou de plantations (art. 687 et ss CC).

Les dispositions du CC sont également complétées et précisées par des dispositions légales cantonales, à l'instar de la Loi d'application du Code Civil (pour Genève) ou du Code foncier rural (pour le canton de Vaud).

Actions envisageables

En vertu de l'article 679 alinéa 1 CC «*Celui qui est atteint ou menacé d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit, peut actionner ce propriétaire pour qu'il remette les choses en l'état ou prenne des mesures en vue d'écarter le danger, sans préjudice de tous dommages-intérêts.*»

L'article 641 CC prévoit également une action civile envisageable, notamment en cas d'atteinte directe à la substance du fonds endommagé.

L'attention de nos lecteurs est toutefois attirée sur le fait que l'article 679 al. 2 CC prévoit que dans l'hypothèse où des immissions proviendraient d'une construction sur une parcelle voisine, le propriétaire de cette construction ne pourrait être actionné si elle s'est faite en respectant les dispositions légales régis-



sant les constructions et les installations en vigueur lors de son édification.

Ces règles générales sont également complétées par des dispositions légales cantonales.

Nos lecteurs comprendront donc que toutes personnes subissant des immissions excessives, et pouvant bénéficier de la protection légale susmentionnée, sont en droit de mettre en demeure leurs voisins afin qu'ils mettent un terme aux dites immissions.

En cas de refus, les personnes souffrant de ces immissions ont la possibilité de faire appel à la police afin qu'elle intervienne, notamment dans les cas d'immissions mineures (comme par exemple des bruits trop importants) ou d'initier une procédure civile pour faire cesser ces atteintes (sur la base notamment des articles 679 et/ou 641 CC), pouvant réclamer par ailleurs le remboursement de tout dommage subi.

Notre permanence juridique reste bien entendu à la disposition des membres de l'association pour tout complément d'information qu'ils jugeraient utile d'obtenir. ■



Vous êtes Vaudois, vous héritez d'un terrain. Que faire ?



Gérard Produit
Communication

En matière d'aménagement du territoire en Suisse, rien n'est simple. Les législations sur le sujet foisonnent et respectent le fédéralisme. Il y a donc autant de règles urbanistiques que de cantons. Pire encore, si certains cantons centralisateurs appliquent les mêmes textes sur l'ensemble de leur territoire, d'autres laissent les communes fixer leur règlement dans ce domaine. C'est le cas du canton de Vaud.

En effet, chaque commune vaudoise est dotée d'un plan directeur communal. C'est un outil validé par l'organe législatif qui fixe les principaux axes de développement du territoire communal. De cette planification aboutit un plan des zones. Les terrains peuvent être affectés à la construction de villa (zone villa), à l'exploitation agricole (zone agricole), à des espaces verts (zone forestière ou zone verte), à des terres nécessaires aux infrastructures publiques (zone d'utilité publique), à la construction d'immeubles (zone résidentielle ou zone village), à des espaces accueillant de l'artisanat ou des industries (zone artisanale et zone industrielle). Il subsistera une zone non affectée car prévue pour des projets futurs, c'est la zone intermédiaire. Ces surfaces sont dévouées à un développement à moyen terme. Pour ce faire, un plan doit être soumis aux élus locaux qui statuent sur le projet proposé. Il convient encore de relever que les planifications communales sont approuvées par les services cantonaux car les règles fixées sont subordonnées au plan directeur cantonal.

La première possibilité consiste à ne rien faire. Si un propriétaire ne désire pas valoriser sa terre par un pro-



© Céline Chopard - Fotolia.com

jet immobilier, il est libre. Nul ne peut l'y contraindre. Certes, on entend certains élus du Grand Conseil évoquer l'idée de textes obligeant le développement de certaines parcelles situées en des lieux stratégiques, la réalité est qu'aucun texte en ce sens n'a été déposé. La propriété privée reste sacrée!

Mais revenons à notre parcelle.

Soit elle dispose d'une construction et il y a la possibilité de reconstruire à l'identique (rénovation); soit le propriétaire souhaite agrandir ou développer avec une autre construction son bien. La première chose à prendre en compte est l'affectation du terrain. Quelle est la zone affectée au terrain concerné?

Pour vulgariser la problématique, on peut simplifier en disant que dans la plupart des villages vaudois on retrouve des terres recevant des constructions classées en zone villa et en zone village. Si votre terrain se trouve dans une zone village, la construction projetée devra respecter des critères de hauteur, mais surtout d'intégration vis-à-vis des propriétés voisines. Ainsi, les hauteurs, les couleurs, le type de matériau devront s'accorder à un règle-

ment voté par le législatif. Il ne sera pas fait mention ici de surfaces brutes de plancher ou de mètres carrés utilisés sur le sol.

Votre terrain est en zone villa; là encore un règlement fixera le cadre des constructions acceptées. Deux outils quantitatifs principaux cohabitent dans le canton de Vaud: le COS et le CUS. Le COS est le coefficient d'occupation du sol. Il fixe l'espace maximum utilisé sur le terrain pour la construction. Le CUS est le coefficient d'utilisation du sol. Il fixe le maximum autorisé en termes de mètres carrés de surface brute de plancher. Toutefois, un texte (le règlement des constructions) fixant les hauteurs maximales et les distances à la limite devra aussi être respecté.

Prenons pour exemple, une parcelle de 1200 m² située à Coppet en zone villa. Il s'agit du minimum requis pour ériger une construction. Le CUS définit par les élus copétans est de 0.25. Pour déterminer la constructibilité maximale, il suffit de multiplier la surface par le CUS. Ainsi, une parcelle de 1200 m² permet de bâtir une maison de 300 m² de surfaces brutes de plancher (hors locaux techniques, garage et grenier). Enfin, la hauteur maximale au

fait du toit ne peut dépasser 9 mètres si le toit est à deux pans, ou 6 mètres dans le cas d'un toit plat.

Il convient de rajouter que le législatif a fixé des maxima; le propriétaire peut donc, en fonction de ses moyens financiers, construire plus petit. Il ne pourra construire un objet de plus de 300 mètres carrés, mais pourra présenter le projet d'une maison de 160 m² s'il le désire.

Prenons maintenant l'exemple d'une parcelle classée en zone intermédiaire. Dans ce cas, une planification urbanistique est nécessaire. Ce plan devra apporter des réponses en matière environnementale, en matière de mobilité, en matière foncière, en matière sonore

suivant où est localisée la parcelle à développer. La conduite du projet est toujours assurée par la commune qui mandate un bureau d'urbanisme pour établir ce plan. Le propriétaire est également associé à la réflexion.

Lorsque le dossier est prêt, il est soumis aux différents services cantonaux pour un examen préalable. Cet examen dure environ trois mois et il en découle un document de synthèse contenant toutes les remarques formulées par l'administration cantonale. Certaines remarques ont un caractère contraignant, d'autres ne sont que des recommandations facultatives.

Après le traitement des remarques cantonales, un examen complémentaire canto-

nal est nécessaire. Une mise à l'enquête est ensuite exigée et les citoyens peuvent formuler leurs remarques. Ces dernières devront faire l'objet d'une information lors de la présentation au Conseil communal du dossier final. Ce n'est qu'un mois après le vote du législatif que l'autorisation de démolir d'abord puis de re/construire ensuite est délivrée. Cette procédure dans le meilleur des cas, dure en général entre 18 mois et deux ans. En effet, le droit démocratique de s'opposer à tout projet peut être activé. Le traitement juridique des oppositions peut être long, très long dans certains cas.

Vous êtes pressés de construire? Soyez patients... ■

Publicité



berney associés
expert en fiscalité immobilière

bureau de genève | 8, rue du nant - 1207 genève | t. +58 234 90 00 | berneyassociés.com |  Member of Crowe Horwath.

photographie : mila teller | architectes : berney associés sa



Réformes de la fiscalité immobilière : un retour à la raison ?



Frédéric Berney,
Trésorier

Notre association avait été consultée l'automne dernier sur différents avant-projets de loi en matière de réforme de la fiscalité immobilière. Rappelez-vous, ces projets de réformes avaient, dans les grandes lignes principalement pour buts de

- définir une méthode pour estimer, à la valeur vénale, l'ensemble du 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 pour toute vente après une durée de détention supérieure à 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. De notre point de vue, ceci était tout simplement inacceptable et nous n'avions alors pas manqué de le faire savoir haut et fort, notamment dans un courrier réponse adressé à l'époque au Conseil d'Etat et dans l'édition de décembre 2012 de notre journal.

Force est de constater que nos efforts ainsi que ceux de l'ensemble des milieux immobiliers genevois n'ont pas été vains puisque l'Etat a tenu compte d'un grand nombre de nos considérations.

Il maintient toutefois le cap dans sa volonté de réformer en partie la fiscalité immobilière à Genève, mais les méthodes

cette fois-ci proposées semblent recueillir un plus large consensus auprès des milieux concernés.

Estimations fiscales des immeubles

Situation actuelle – valeurs sous-évaluées et inégalités de traitement

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, sans majoration, à trois reprises, la dernière en date fin 2012 et ce jusqu'à fin 2014.

Au jour d'aujourd'hui, il est globalement admis que les immeubles détenus de longue date par leur propriétaire sont sous-évalués de manière systématique et parfois significative. Cette situation serait donc contraire au principe fondamental de l'égalité de traitement des contribuables, en l'occurrence entre anciens et récents propriétaires. Le système genevois serait en outre contraire à la loi fédérale d'harmonisation fiscale (LHID), laquelle avait donné à tous les cantons un délai d'ici 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.

Consultation du Conseil d'Etat sur la base de l'avant-projet de loi du 26 septembre 2012

Dans l'avant-projet de loi du 26 septembre 2012, l'Etat de Genève souhaitait,

dans les grandes lignes, créer les conditions permettant un travail d'estimation conforme au droit fédéral harmonisé. Dans un souci de se simplifier la vie au maximum, il proposait l'application d'une méthode d'estimation statistique («hédoniste») pour l'évaluation des immeubles dits «sans caractéristiques spécifiques», soit la grande majorité des 92'000 biens composant le parc immobilier genevois. Il nous semblait alors indéniable que l'utilisation d'une telle méthode, pour le moins opaque, aurait eu pour effet de prendre principalement en considération, dans le calcul de la valeur vénale actuelle (valeur de marché), les ventes immobilières 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) auraient sans conteste pris l'ascenseur de manière vertigineuse, notamment pour les contribuables habitant leur logement depuis des décennies. Souvenez-vous, l'administration fiscale évoquait même, dans son argumentaire de l'époque, une augmentation des recettes de l'ordre de 287 millions de francs par an!

Nouvelle méthode d'estimation proposée (méthode «zurichoise»)

A l'issue de la consultation générale suite à l'avant-projet de loi susmentionné, l'Etat a revu sa copie quant à la méthode d'estimation des immeubles non locatifs, c'est-à-dire habités par leur propriétaire, et propose aujourd'hui d'adopter la même méthode que dans le canton de Zurich, laquelle revient à procéder à l'addition de deux valeurs:

- La valeur de terrain
- La valeur de reconstruction à neuf, corrigée de l'indice de vétusté.

Valeur de terrain

Dans le canton de Zurich, la valeur du terrain est déterminée en fonction d'un zonage établi dans chaque commune, sur la base d'une directive du Conseil d'Etat. Chaque commune est subdivisée en «classes de situation», entre 2 et 7 classes selon la typicité de la commune, et la valeur de terrain, définie en francs par m², et reste constante jusqu'à la prochaine directive du Conseil d'Etat.

Selon ce principe, chaque parcelle du canton de Zurich se situant dans une zone constructible se voit attribuer une classe de situation, qui est déterminante pour fixer la valeur de terrain. L'attribution des classes de situation dépend de plusieurs critères: vue, perspective et ensoleillement, environnement, topographie, émissions de bruit et autres, accès aux moyens de transports publics et privés, parcage, etc.

Sur le principe, ce modèle semble transposable dans le canton de Genève et une société indépendante et reconnue en Suisse travaille déjà actuellement sur la conception d'un modèle de classification des zones au niveau de l'ensemble de la Suisse. Il pourrait servir de base à la détermination des classes de situation dans tout le canton de Genève. Resterait ensuite à fixer les valeurs en fonction des classes.

Nos remarques de l'automne dernier semblent avoir été entendues puisque l'Etat indique d'ores et déjà que des aménagements seront à prévoir, notamment pour les biens en zone de développement et les objets faisant l'objet d'un droit de réméré.

Valeur de reconstruction à neuf

La valeur de reconstruction, qui s'ajoute à la valeur du terrain, est déterminée dans le canton de Zurich sur la base de la valeur attribuée par l'établissement cantonal d'assurance (valeur ECA). Cette valeur est transmise par le contribuable à l'Administration fiscale, laquelle multiplie cette valeur par l'indice des prix de la construction pour disposer de la valeur à neuf du bâtiment (estimation du coût de reconstruction à neuf). Pour obtenir la valeur fiscale du bâtiment, l'Administration applique ensuite un taux de dépréciation au regard de sa vétusté.

Pour l'estimation de la valeur des bâtiments, le canton de Genève ne dispose pas de valeurs cantonales d'assurance (valeur ECA). Ces données manquantes devront, en conséquence, être transmises par le contribuable à l'Administration fiscale à l'aide d'un questionnaire.

Le Conseil d'Etat met en exergue, dans son argumentaire, les nombreux avantages de la méthode zurichoise. Celle-ci est facilement compréhensible par un large public, publiée et transparente. Elle est pratiquée et éprouvée depuis 1996 dans un des cantons les plus peuplés de Suisse. Le contribuable participe en outre à l'évaluation de son bien et la valeur du bâtiment ne correspond pas à la valeur du marché, mais est déterminée en fonction du coût de reconstruction à neuf, pondérée par l'indice de vétusté, dans le but d'éviter ainsi la prise en compte d'éléments spéculatifs.

tant que faire se peut les contribuables touchés par la réforme susmentionnée.

Il est dès lors prévu de procéder en deux étapes et, dans un premier temps, déterminer les nouvelles valeurs des immeubles pour définir ensuite les mesures de compensation les plus appropriées.

Ces simulations devront ainsi également servir à mieux cerner l'impact sur les contribuables concernés par la nouvelle estimation de leur bien immobilier et ceux ne détenant que de la fortune mobilière.

A noter que les nouvelles valeurs des immeubles et les mesures de compensation devraient entrer en vigueur simultanément et sur la base d'un même acte législatif.

Autres réformes en cours

Il sied de relever que, lors de la récente consultation, l'Etat n'est pas revenu à la charge au sujet des deux autres avant-projets de loi proposés le 26 septembre 2012 concernant la suppression des droits d'enregistrement et l'augmentation de l'impôt sur les gains immobiliers.

Notre futur ex-conseiller d'Etat en charge des finances, Monsieur David Hiller, n'a pas manqué d'exprimer ouvertement, dans un récent courrier à l'attention de notre association, que ces avant-projets, en raison de profondes divergences qui subsistent, seraient repris et traités par son successeur ... ou pas! Affaire à suivre donc mais Pic-Vert ne manquera en tous les cas pas de continuer à défendre l'intérêt de ses membres pour tout ce qui a trait à la fiscalité immobilière. ■

Mesures compensatoires envisagées

L'Etat souhaite aujourd'hui compenser intégralement l'augmentation des recettes

fiscales parallèlement à la réforme sur l'estimation fiscale des immeubles. Il prévoit de le faire sous la forme d'une suppression totale de l'impôt immobilier complémentaire et d'une baisse du barème du taux d'imposition sur la fortune, ciblant ainsi



www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS



STOP Renouvellement de vos assurances

- Demandez une analyse comparative et un **avis neutre à notre courtier** en assurances, Léman Risco SA
- Conditions et **tarifs** très **avantageux** et uniques, négociés et étudiés par votre association en faveur de ses membres
- **Soutien** et accompagnement en cas de **sinistre** complexe
- Les services de Léman Risco SA sont offerts, **sans obligation** de conclusion et **sans frais**
- Profitez de l'évolution **baissière des primes** d'assurance et souscrivez des contrats annuels avec renouvellement

Une seule adresse

Léman Risco SA

Rte de Ferney 211 - Case postale 28 - 1218 Le Grand-Saconnex

Téléphone : 022 338 03 10 - info@lemanrisco.com





MON BANQUIER

est un expert

Ma prévoyance	Planification
Gestion privée	Crédit hypothécaire
	Evaluation consolidée
	Produits institutionnels

Être client de la banque Piguet Galland, c'est bénéficier d'un partenaire qui m'accompagne dans l'optimisation de mon patrimoine économique et fiscal.

Genève
-
Lausanne
-
Lugano
-
Neuchâtel
-
Nyon
-
Yverdon-les-Bains
-
piguettgalland.ch



PIGUET GALLAND & CIE SA
BANQUIERS DEPUIS 1856



Je dois remplacer ma chaudière...



Christophe Ogi
Architecte HES

Lors des permanences téléphoniques, cette question revient de manière récurrente. Les ordres de grandeur souvent articulés restent assez théoriques et dans la pratique, il est fréquent de constater des différences assez importantes d'une entreprise à l'autre en fonction des spécificités de chaque cas. Ainsi, pour obtenir des informations tenant compte de la réalité du terrain, j'ai posé directement cette question à Monsieur Pierre Scholl, directeur de l'entreprise «Autos et Energie Sàrl» qui soutient régulièrement notre journal par des encarts publicitaires.

Une entreprise et son patron

Pierre Scholl, n'est pas un chauffagiste comme les autres, c'est un précurseur en matière d'installations solaires de notre canton. Depuis le milieu des années 1970, son entreprise s'est spécialisée dans divers domaines liés aux énergies et notamment aux énergies renouvelables. Ainsi, si la moitié de son activité se spécialise dans la conception, la transformation et l'entretien de véhicules électriques, l'autre moitié se concentre sur l'installation de chauffages, l'installation de panneaux solaires d'eau chaude



sanitaire (ECS) ou encore de panneaux solaires photovoltaïques. En 1986, pour faire avancer la cause, il a relevé un défi personnel et parcouru plusieurs centaines de kilomètres dans le désert algérien avec un véhicule de sa conception, propulsé à l'énergie solaire. De cette aventure, un film a été réalisé qui a même remporté le prix du public au festival international de l'énergie en 1987.

Trois cas types de remplacement d'installation de chauffage

Nous avons alors choisi d'étudier trois cas représentatifs. Une installation dans une maison récente avec panneaux d'ECS également prévus pour le chauffage d'une piscine, une installation à gaz avec panneaux d'ECS pour une maison ré-isolée et enfin, une installation compacte pour une ancienne maison dépourvue d'isolation.

Le remplacement des installations de chauffage comprend systématiquement: la vidange, l'évacuation des déchets avec taxe d'élimination, le tubage du conduit de cheminée, le matériel, l'installation proprement dite ainsi que les raccordements électriques et la plomberie sans oublier les réglages de mise en service. A ce propos, il est important lorsqu'on demande un devis de ce type, de faire préciser si les coûts de l'électricien et du plombier sont bien compris dans l'offre.

D'une manière générale, la durée standard de garantie est maintenant de 2 ans pour une espérance de vie du matériel d'une quinzaine d'années. Précisons aussi que la philosophie de cette entre-

prise est de proposer un matériel de qualité, éprouvé et généralement fabriqué en Suisse.

Chauffage avec panneaux ECS et piscine

Il s'agit d'une maison construite dans les années 2000 d'environ 200m² habitables. L'installation comprend le remplacement de la chaudière à mazout et l'ajout de panneaux pour l'ECS. Ceux-ci ont une surface plus importante (18m²) que d'habitude pour compléter le chauffage d'une piscine intérieure. A noter que l'ajout de panneaux ECS nécessite un boiler avec une contenance d'au moins 500 litres. De plus, même si le boiler est séparé de la chaudière, l'adjonction du circuit des panneaux d'ECS nécessite, en principe, le remplacement de toute l'installation car le rendement de celle-ci doit être optimum pour que l'opération en vaille la peine.

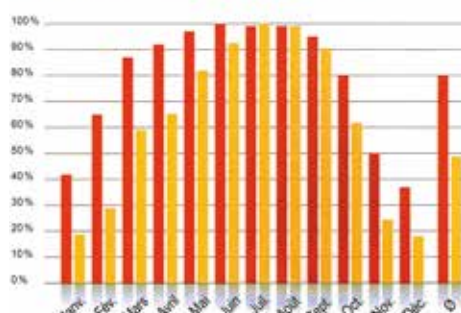
Pour une puissance nominale d'~20kw, l'installation a coûté ici CHF ~46 000.-

Chauffage avec panneaux d'ECS

Dans ce cas, la villa a une cinquantaine d'année et l'isolation vient d'être refaite; la surface chauffée est de 220m². L'installation est constituée d'une chaudière à gaz séparée du boiler et de 7 m² de panneaux solaires. Pour gagner de la place dans le local chaufferie, le modèle installé est une chaudière murale. A noter que les systèmes plus petits sont généralement plus bruyants et ont une durée de vie réduite par rapport aux modèles plus volumineux.

Pour une puissance allant de 7 à 10kw, l'installation a coûté ici CHF ~35 000.-

Exemple de taux de production solaire par mois et moyenne annuelle.



Chauffage simple

Le cas le plus standard est une maison d'une cinquantaine d'années, non isolée avec 160m² de surface habitable. Ici, la chaudière à mazout a simplement été remplacée par une nouvelle, un ensemble combiné chaudière-boiler sans ajout de panneaux pour l'ECS.

Pour une puissance supérieure à 20kw, l'installation a coûté ici CHF ~23 000.-

Anticiper, c'est économiser

Trop souvent, ce n'est que lorsque la chaudière donne des signes de faiblesse ou qu'elle rend l'âme que l'on cherche, dans l'urgence, à la remplacer. Si l'on désire isoler ensuite sa maison ou ajouter des panneaux d'ECS, il est évidemment trop tard. Avant que la chaudière ne «pécote», il vaut mieux se poser la question de l'isolation de la maison et de la pertinence d'une installation solaire. De cette manière, lorsque la chaudière doit être remplacée, le choix d'un nouveau modèle pourra se

porter sur un modèle moins puissant et donc plus économe. Si de prime abord cette installation semble onéreuse, les panneaux solaires d'ECS sont dans la pratique, bien vite amortis en regard des économies réalisées sur les coûts de chauffage.

Note sur les panneaux solaires ECS:

La loi oblige d'installer des panneaux solaires d'ECS pour toute nouvelle construction ou rénovation / transformation touchant à une toiture existante. Si d'aventure, le surcoût généré par cette installation devait dépasser les 15% du montant total des travaux, le propriétaire pourrait alors faire valoir cet argument au service cantonal de l'énergie (ScanE) et éviter ainsi l'application de cette mesure.

Pour mémoire, une installation pour l'ECS représente ~50% économies sur le chauffage de l'eau sanitaire et le chauffage, elle en vaut donc très souvent la peine.

Note sur les panneaux solaires photovoltaïques:

D'une manière générale, en matière de panneaux solaires, nous avons coutume d'expliquer qu'une installation ECS est très vite rentabilisée et plus intéressante en termes de rendement et bilan écologique que les panneaux photovoltaïques, notamment au niveau du rapport entre l'énergie finale produite, l'énergie grise, la qualité et le prix. Pourtant, le prix des panneaux solaires photovoltaïques ayant baissé et leur durée de vie augmenté, il est maintenant possible de se faire installer 30m² de panneaux photovoltaïques pour environ CHF 20 000.- (Compter tout de même ~CHF 2000.- supplémentaires pour un onduleur qui permet de réinjecter l'électricité dans le réseau.) Cette surface correspond approximativement aux besoins standards en électricité d'une famille de 4 personnes. ■

Publicité

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

Vous pouvez compter sur notre souplesse et notre rapidité d'intervention

Devis sans engagement



Pensez à l'avenir, pensez solaire !

Une équipe de spécialistes est à votre disposition pour vous proposer :

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

Devis gratuit sur demande

35 ans d'expérience dans les énergies renouvelables

autos energies
écomobilité et énergies renouvelables

133 route de Peney
CH-1214 Vernier
Tél.: +41(0)22 341 08 74
Fax: +41(0)22 341 17 65
info@a-e.ch
www.a-e.ch

**Avec Cuivretout,
prenez la bonne direction...**



CUIVRETOUT
82, route de Chêne - 1224 Chêne-Bougeries

Tél. 022 782 86 22
Fax. 022 800 29 29
E-mail: info@cuivretout.ch

CUIVRETOUT S.A.
82, route de Chêne - 1224 Chêne-Bougeries

FERBLANTERIE - COUVERTURE
ÉTANCHÉITÉ - ENTRETIEN

25
depuis ans
à votre service

TOITURES
Les Spécialistes

www.cuivretout.ch

FERBLANTERIE, COUVERTURE
INSTALLATIONS SANITAIRES
CONCESSIONNAIRE GAZ

V. GINDRE & FILS SA

Ch. J.-Ph.-de-Sauvage 5
1219 Châtellaine
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

**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

CHAUFFER AU MAZOUT

PORTALES & BONNET

combustibles

197, rte du Mandement
1242 Satigny

Téléphone 022 753 24 00
Fax 022 753 25 35

portales.bonnet@bluewin.ch www.portales-bonnet.ch

GS WINDOWS

Fenêtres • Portes • Volets • Vitrierie
Rénovation et Neuf
Bois • Bois / mixte • PVC • Aluminium

GS Windows SA
Chemin du Château-Bloch, 17
Case Postale 60
1219 LE LIGNON

Tél. 022 796 99 64 • info@gswindows.ch • www.gswindows.ch

R. MAZZOLI S
© 1966

Staff - Moulage - Décoration - Plafonds suspendus
Cloisons légères - Cloisons mobiles

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

**publi
annonces**
RÉGIE PUBLICITAIRE PRESSE & INTERNET

Pour votre publicité dans

N'hésitez pas à contacter: **M. Alain Dieudonné**

PUBLI ANNONCES SA
Rue de la Charpente 3 / CP 194
1219 Le Lignon - Genève
T 022 308 68 79 • M 076 219 59 99
F 022 342 56 12 • ad@publi-annonces.ch

Une vitre brisée symbole de « système d'alarmes »

Depuis plus de 20 ans, Securitas Direct contribue à démocratiser les systèmes d'alarmes domiciliaires sans jamais remettre en cause ses valeurs.

Le marché du système d'alarmes a explosé ces dernières années. Avec sont lot de nouveaux acteurs et de nouvelles « approches » commerciales... Au milieu, Securitas Direct fait figure d'exception avec une ligne de conduite et une philosophie intacte depuis 20 ans.



La période de l'angélisme semble définitivement terminée pour la Suisse Romande et chacun a pris conscience qu'il devait prendre des mesures pour assurer la sécurité de son domicile. Mais que conseille Securitas Direct à ses clients? Que peut-on faire concrètement? Quelles mesures de sécurité ont du sens aujourd'hui pour son domicile?

Ne tombez pas dans les excès !

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

Pourquoi équilibre? Car il paraît bien inutile d'investir sur une porte d'entrée blindée, si votre maison dispose de deux portes arrières et d'une porte fenêtre dans la cuisine (toutes les trois en simple bois!). Inutile d'équiper toutes ses fenêtres de barreaux d'acier si vous avez pour habitude de laisser la porte ouverte !

Une bonne analyse du niveau de sécurité du domicile peut contribuer à prendre les bonnes mesures et faire les bons choix.

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

Mesurez les risques à tête reposée !

S'il est important d'équilibrer les mesures que l'on prend, il l'est tout autant de les mettre en relation avec les risques « réels ».

Pas facile lorsque un cambriolage vient de nous toucher ou de toucher un voisin, un ami et que des démarcheurs sonnent à votre porte... Penser à sa sécurité sous le coup de l'émotion est rarement de bon conseil. On achète ce que l'on nous propose, on opte pour une solution car un ami la choisie, mais est-elle adaptée pour son domicile? Comme un capitaine de bateau qui s'assure de disposer d'assez de bouées avant que le temps ne se gâte, prenez le temps d'y penser avant d'être confronté à un sinistre. Demandez des conseils, faites analyser votre maison, demandez des offres, réfléchissez à vos besoins.

Soyez réaliste !

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

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



www.securitas-direct.ch - 0800 80 85 90

7 étapes pour 1 processus d'alarme





CRÉATION - ENTRETIEN
ÉLAGAGE - ABATTAGE
ARROSAGE AUTOMATIQUE



Boschung & Fils

14, rue R.-A. Stierlin - 1217 Meyrin/Genève
Téléphone: 022 782 77 35 - Fax: 022 785 61 43

JARDINIERS - PAYSAGISTES Sàrl



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



**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

WoodStar WS1®

Bärenstarker Familienzuwachs: Die EgoKiefer Fensterlinie WS1®
in Holz/Aluminium und Holz.



Klimaschutz inbegriffen.

Ihr Spezialist:



83, Route des Tournettes
1256 Troinex
Tel. 078 613 55 50
www.charpente-forster.ch

Vorsprung durch Ideen. **EgoKiefer**
Fenster und Türen
A leading brand of  AFG

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

**PEINTURE
PAPIERS PEINTS
CREPIS & DECORATION**



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

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

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



Energie durable
Générateur de biomasse



une filiale de  Serbeco

planvert.ch



Assemblée des délégués du 8 octobre 2013



Christina Meissner
Secrétaire générale



Information relative au comité de l'association

En 2013, M^e Pierre Banna et M. Alexis Hyde ont quitté le comité, M^{me} Marielena Gautrot et M. Alain Burri l'ont rejoint.

Nouvelle organisation Assprop.ch, Pic-Vert Assprop.ge, Assprop vd

Une collaboration intense durant les 12 mois écoulés a suivi le rapprochement de Pic-Vert avec Assprop effectué lors de l'été 2012. Convaincues que l'union fait la force, les deux associations ont décidé de regrouper leurs forces au sein d'une seule et même organisation faitière composée de sections cantonales. Logiquement, Pic-Vert, qui déploie son activité sur le territoire genevois depuis 1986, est devenu la section cantonale d'Assprop.ch. Cette décision a été validée par l'assemblée générale du 17 juin 2013 et les statuts modifiés en conséquence.

Les changements statutaires et de nom ont nécessité une adaptation du logo, du site Internet et du journal. L'organisation du comité et de l'administration demeure inchangée. La collaboration spécifique de Pic-Vert Assprop Genève avec la quarantaine d'associations partenaires partageant les même buts et préoccupations au niveau local reste inchangée. Nous continuerons à nous informer et nous entraider au travers de nos assemblées de délégués.

L'Assprop.ch ou Assprop Suisse est une association regroupant des sections cantonales dédiées à la défense des intérêts des propriétaires individuels. L'association faitière regroupe à ce jour, deux associations membres, soit: la section genevoise dénommée Pic-Vert Assprop Genève et la section vaudoise nommée simplement Assprop Vaud. Au sein de cette dernière, on retrouve des membres domiciliés

dans d'autres cantons comme Neuchâtel, Fribourg ou le Valais. Ces membres sont pour l'instant affiliés à la section vaudoise, mais à terme, des sections cantonales spécifiques recevront les membres domiciliés sur leur territoire.

Le point sur le référendum contre la surdensification (L 10965)

11'115 signatures récoltées! Le 10 juillet 2013, le référendum a abouti! Une réunion a eu lieu le 12 août 2013 pour remercier tous ceux qui ont pris une participation active au référendum.

L'action se concentre dorénavant sur la votation du référendum qui aura lieu le 9 février 2014. Les informations entre les associations soutenant le référendum passeront majoritairement par courriel car les délais sont serrés.

Approbation de la cotisation 2014

Afin de ne pas « vider » les caisses de l'association, qui soutient activement et financièrement le référendum, une hausse exceptionnelle de 20 CHF pour la cotisation 2014 a été approuvée.

Le Président a remercié les délégués pour leur présence et leur engagement passé et futur et la soirée se terminée par une verve conviviale. ■

La nouvelle organisation

Organisation faitière

Section Genève



geneve.assprop.ch



Section Vaud et autres cantons



vaud.assprop.ch



Dear Readers



Edward Cassels
Informatique et web



© len44ik - Fotolia.com

Given Switzerland's long established and ever increasing international community, we would particularly like to reach out in this issue to our English-speaking members. We invite them both to become more involved in the Assprop Vaud (Association of real estate owners), and also to spread the word to like-minded English-speaking (existing or future) property owners who are not currently involved.

What is Assprop Vaud and what does it try to achieve?

Assprop Vaud is a non-political umbrella organization that aims to defend the interests of real estate individual owners. To reach this goal, it offers specific services to its members which are listed below.

Assprop Vaud members are real estate owners based in the cantons of Vaud, Valais, Neuchâtel or Fribourg.

Through sharing concerns, opinions and ideas, the Association has a powerful and persuasive voice, which actively shapes the local housing community. The association also aims to communicate with the local authorities to ensure that development of the region is sustainable, sensible, and maintains that quality of life that is so important both for ourselves and for future generations.

Working together in this way, also with the Geneva cantonal association Pic-Vert Assprop, we are able to leverage the needs

and expectations of over 3600 owners and to gain tangible and informed benefits. We are able to disseminate important news to our members. We discuss proposed legislation, and have real bargaining power in helping to shape or prevent it. The Association is also able to provide economic benefits to our members, as discussed in greater detail below.

Structure of the Association

Assprop Vaud is a member of Assprop Swiss which is the mother association of cantonal associations, including Pic-Vert Assprop (which represents the house owners in the Geneva region).

In the past twelve months the Committee of Assprop Vaud has undergone radical reorganization. This has involved establishing new economical and political partnerships.

Our committee members now include wealth managers, mayors, lawyers, entrepreneurs, engineers and architects. Under their direction we now have a new website, wider journal distribution as well as significant economic benefits available to our members for the first time. Furthermore, topic specific conferences are now organized on a regular basis.

News and Views

With the pace of life as it is, keeping up with all the important development news can be difficult. It is often not immedi-

ately apparent what the actual impact of new proposals will be on a personal level. With this in mind, in collaboration with our sister association (Pic-Vert Assprop), we provide this journal every trimester. The idea is to give recent updates, news of past and upcoming events and editorials. We hope that it is informative and welcome suggestions for topics that readers would like to see covered.

Tangible Economic Benefits

Through our network of contacts and friends we have been able to negotiate extensive economic benefits for our members. These range from free telephone hotlines with banks, legal counsel, architects and fiduciaries, brokers as well as security firms to preferential rates with the same type of professionals mentioned above (ranging between 15-20%).

We invite all English speakers to seize this opportunity to become members of the Association and to participate in important and enlightening discussions resulting in real local change. We are open to current landlords as well as prospective future owners.

Visit our new website
<http://vaud.assprop.ch>
(which will be shortly also in English)! ■

TRITTENFID SA



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

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



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

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

Solu Tubes

SA
Assainissement de conduites

Garantie
15 ans



**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

Ing. dipl. **Fust**
Et ça fonctionne.

Direction de travaux
Planification
Transformation / Construction neuve



Entreprises
Suisses



Tous vos travaux de rénovation.

Ing. dipl. **Fust SA**
Centre La Praille, Carouge Genève
Téléphone 022 308 17 30
directiondetravaux@fust.ch

www.fust.ch/directiondetravaux



Fermeture annuelle

L'association prend du repos
et ferme ses bureaux
du vendredi 20 décembre 2013
au vendredi 10 janvier 2014.

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



JAB
CH-1200 Genève 2

Adhérez à l'Assprop

Formulaire d'adhésion à renvoyer au secrétariat

Assprop.ch - Chemin de Grange Collomb 32 - 1212 Grand Lancy

L'adhésion peut également s'effectuer 'en ligne' www.assprop.ch

Canton sur lequel se trouve le bien immobilier ☐ Genève ☐ Vaud ☐ Autre (spécifiez) _____

Le soussigné demande son adhésion à l'Assprop 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 l'Assprop sont disponibles sur le site Internet www.assprop.ch

Finance d'entrée de 20 CHF + cotisation annuelle 120 CHF.

Date _____ Signature _____

Comment avez-vous découvert l'association? _____
