

Pic Vert



**Invitation à l'Assemblée générale
du 18 mars 2014**

**Bilan de l'action plantation
de notre association**

n°104 - Mars 2014

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

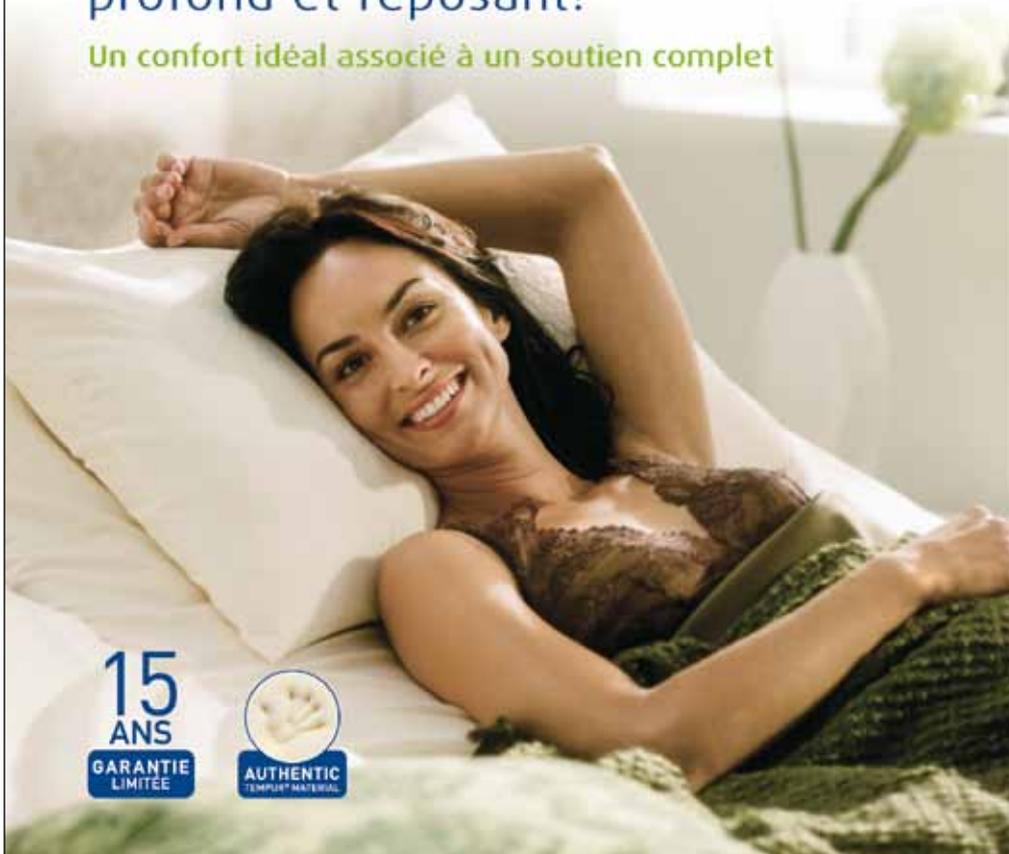
info@novason.ch



Présent au Salon Habitat et Jardin du 8 au 16 mars 2014 - Halle 36 - Stand 3647

Pour un sommeil tranquille, profond et reposant!

Un confort idéal associé à un soutien complet



15
ANS
GARANTIE
LIMITÉE




TEMPUR
MATELAS ET OREILLERS

Ceux qui ont déjà dormi sur TEMPUR® savent qu'il n'y a rien de comparable: le matériau réagit à la température de votre corps et épouse parfaitement sa forme. La répartition unique de la pression évite les tensions et vous adoptez ainsi une position de sommeil confortable pour une sensation de détente immédiate.

-10% valable
également en boutiques
jusqu'au **22/03/2014**

Votre magasin spécialisé :

LA BOUTIQUE DU DOS

Genève
Rue de Lausanne 37
Tél. 022 738 90 11

Lausanne
Rue du Petit-Chêne 38
Tél. 021 320 22 00



SOMMAIRE

SECTION GENÈVE

Pic-Vert Assprop Genève

CP 1201 - 1211 Genève 26

geneve.assprop.ch

Christian Gottschall, Président

Guy Girod, Vice-président

COMITÉ

M^e Michel Schmidt, Commission juridique

Frédéric Berney, Trésorier

Alain Gaumann, Energie

Marielena Gautrot, Marketing, Communication

Jean-Claude Michellod, Assurances

Christina Meissner, Journal et web

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,

© T.Tulik - 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: Le plan localisé de quartier au cœur des débats

6

ACTUALITÉ:
Invitation à l'Assemblée Générale

11

ARTISANS À VOTRE SERVICE:
Une bonne isolation passe par des fenêtres bien adaptées

12

MAISON: Surface habitable vs surface disponible

15

JARDIN: Action plantation: un beau succès

17

QUALITÉ DE VIE: La densification a gagné

19

TERRITOIRE: Territoire et réseaux de vie

20

LA PLUME EST À VOUS

23

PERMANENCES

27

VOS ASSOCIATIONS

34

ASSPROP

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

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. Entretiens 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, Jatou & 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

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



Christian Gottschall
Président Pic-Vert
Assprop Genève

Malgré l'engagement intense en faveur du référendum contre la Surdensification d'un grand nombre de délégués de quartier et de membres de notre association, que nous tenons sincèrement à remercier, la décision finale ne nous a pas été favorable. Un peu plus de 40% des Genevois ont suivi les arguments du comité référendaire. 9% des électeurs, à travers un vote blanc, n'ont pas pris position, tiraillés qu'ils étaient probablement entre le besoin de logements et les conséquences de cette densification. 63% des habitants de Versoix ont refusé un projet de densification qui les concernait directement mais ont accepté à 52% la loi de densification...

Un premier constat s'impose, les Genevois, qu'ils soient propriétaires ou locataires sont, dans leur majorité, d'accord de densifier, de construire des logements, mais loin de chez eux... Comme nous l'avions relevé à de multiples reprises, les oppositions des communes et des habitants seront probablement à la hauteur des immeubles projetés. Ceci n'est assurément une victoire pour personne.

Avons-nous cependant complètement perdu cette bataille? Certainement pas! Le nombre d'électeurs qui nous ont soutenus, malgré la disproportion des moyens, est encourageant. Plus fondamentalement encore, ce référendum a permis de lancer un débat de fond et de conforter la prise de conscience de la population des limites de la croissance sur le territoire genevois et des conséquences de celle-ci sur notre vie quotidienne. A n'en pas douter, ce débat va se poursuivre et s'intensifier. C'est là une victoire non négligeable et porteuse d'avenir. Construire harmonieusement, dans le respect des espaces de

vie et des habitants, se limiter aux zones actuellement déclassées, sans nouveaux déclassements, sont les promesses de campagne des gagnants. Le rôle de notre association consistera à s'assurer du respect de ces promesses.

Deux prochaines étapes méritent dès à présent toute notre attention. Un nouveau projet de loi d'élaboration des Plans Localisés de Quartier (voir page 6) intéressant sur le fond mais qui comporte également des propositions qui entament sérieusement le droit de la propriété, ainsi qu'une refonte de la fiscalité, sont au menu. Nous prendrons position et nous vous tiendrons informés de l'évolution de ces différents textes au Grand Conseil.

Que tout ceci ne nous empêche pas de profiter de l'arrivée des beaux jours et des joies de l'extérieur. ■



M^r Pierre-Alain Schmidt
Président Assprop Vaud

J'ai le plaisir de vous informer que le nombre de membres de l'Association continue d'augmenter.

La population anglo-saxonne domiciliée dans le canton de Vaud commence d'ailleurs à contacter nos permanences, ce qui est une bonne nouvelle, dans la mesure où l'Association entend clairement défendre les intérêts de ces particuliers qui ne sont, en l'état, que peu informés des enjeux en matière d'aménagement du territoire.

Ces particuliers insistent, d'une manière générale, sur le fait qu'ils souhaiteraient

pouvoir préserver la qualité de vie qu'ils connaissent actuellement en terres vaudaises, ce qui implique une mise en place de mesures adéquates en matière de sécurité, une préservation autant que possible des zones vertes et agricoles et une urbanisation réfléchie du territoire se basant sur une concertation de l'ensemble de parties intéressées.

Dans un contexte tendu résultant des dernières votations, ces objectifs font d'autant plus de sens qu'ils permettront de désamorcer, si faire se peut, les éventuelles frustrations de toute évidence néfastes à l'aménagement du territoire et à l'économie de notre pays.

Cela étant, nous tenons à rappeler une nouvelle fois à nos membres que la réorganisation de notre association et le rapprochement avec l'association genevoise, sous l'égide de l'association faîtière Assprop Suisse, nous ont donné les moyens

de prendre des mesures concrètes pour défendre au mieux leurs intérêts et atteindre les objectifs susmentionnés, notamment en leur permettant d'avoir accès à des permanences téléphoniques gratuites, en leur proposant la réception d'un journal trimestriel les informant de problèmes d'actualité ou en les mettant en contact avec des prestataires de service à des tarifs préférentiels (notamment en matière de sécurité).

Bien entendu, l'influence que nous pourrions avoir ces prochaines années sur les politiques d'aménagement cantonales et communales dépendront directement du nombre de membres représentés. J'invite donc nos membres existants à faire connaître notre association et ses valeurs qui sont listées dans notre charte. (voir site <http://vaud.assprop.ch/association/charte>) ■



Le plan localisé de quartier au cœur des débats



Christina Meissner
Membre du comité

Les critiques récurrentes relatives aux plans localisés de quartier (PLQ) ont amené à proposer deux projets de lois (PL) modifiant le chapitre relatif au PLQ dans la LGZD (Loi générale sur les zones de développement):

Le PL 11112 déposé par la députée Christina Meissner le 28 janvier 2013. **Il anticipe et précise la nouvelle Constitution qui prévoit la subsidiarité et la concertation:**

- Il inscrit dans la loi **la concertation des parties prenantes** dès l'élaboration du projet de PLQ.
- Il introduit **le principe de subsidiarité en donnant plus de compétences aux communes** en matière d'aménagement du territoire au niveau local.
- **Il donne aux communes le dernier mot** sur le projet élaboré.

Le PL 11305 déposé le 31 octobre 2013, par le Conseil d'Etat. Il propose toute une série de modifications détaillées ci-après.

Constats

Les constats sont partagés face à la procédure actuelle, notamment la pauvreté architecturale, le manque de diversité typologique, le manque de concertation, la durée des délais et le manque d'efficacité. La Cour des comptes dans son rapport du 8 février 2013 portant sur le PLQ recommande pour sa part:



Plan localisé de quartier Pré-Longnet à Onex pris comme exemple pour illustrer les modifications apportées par le projet de loi PL 11305. © Image SITG Etat de Genève.

- des améliorations en matière de concertation, d'information, de clarification des rôles, d'arbitrage et de coordination des services.
- de faire évoluer le contenu du PLQ et son processus d'élaboration et de suivi.

La task force du département

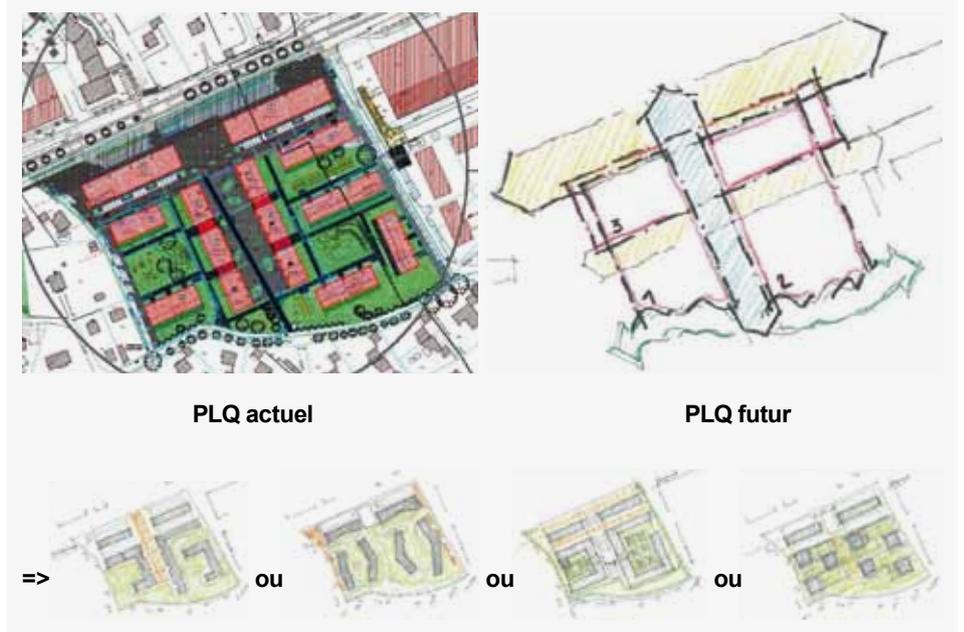
Pour accompagner la réflexion, un groupe de travail sous forme de *task force* a été nommé en novembre 2012 par le département. C'est en janvier 2013 que la démarche a vraiment démarré, au moment où un mandataire accompagnant le groupe de travail a été choisi. Le 25 juin 2013, des propositions de solution ont été présentées au comité de l'Association des Communes Genevoises (ACG). Les travaux de la *task force* ont été finalisés le

2 juillet 2013 et l'administration a repris le créneau à la fin du mois d'août 2013 pour rédiger le projet de loi, conformément aux conclusions de la *task force*.

La task force était composée de l'Office de l'Urbanisme, d'urbanistes, d'architectes ingénieurs, de l'architecte cantonal, de la commission de l'urbanisme, de la commission de l'architecture, de promoteurs, tant publics (Fondation pour la Promotion du Logement bon marché et de l'Habitat Coopératif), que privés, (Association des Promoteurs Constructeurs Genevois). Un groupe de consultation a été associé à la démarche, celui-ci était composé du Département de l'Intérieur, de la Fédération des Métiers du Bâtiment, des communes, de l'Office du Logement et de la Ville de Genève. **Malgré sa demande, Pic-Vert Assprop.ge qui représente les propriétaires individuels, n'a pas été invité à rejoindre la task force.**

Les 8 Propositions du PL 11305

- Redéfinir le contenu et la forme du PLQ, inclure la réflexion sur l'espace public.
- Rendre possible un certain nombre de solutions architecturales.
- Redéfinir la composition du dossier en introduisant un rapport explicatif qui permette une traçabilité des décisions qui ont été prises et des scénarios qui ont été envisagés pour qu'on s'en rappelle en cours de procédure, **mais aussi pour avoir des arguments à faire valoir le cas échéant devant le juge.**
- Systématiser le processus d'élaboration du PLQ afin que les différentes étapes soient bien coordonnées et définies.
- Renforcer la concertation dès l'amont du processus: définir ce que l'on traite, avec quels acteurs et à quel moment, tout en gardant une trace à l'aide de bilans de concertation.
- Résoudre les problèmes posés lorsque les PLQ s'appliquent à de vastes périmètres qui mettent des années à se réaliser. **Pour les périmètres de grande ampleur, plutôt que de figer la forme urbaine sur l'ensemble du périmètre, des «PLQ cadre» avec des sous-périmètres sont proposés.**



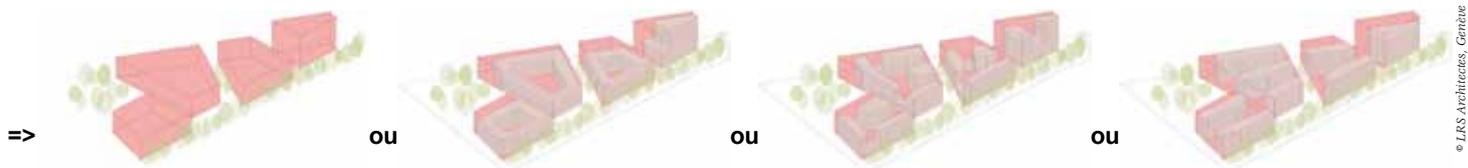
«Périmètre d'implantation» du PLQ actuel vs «aire d'implantation» du PLQ futur avec, en dessous, une déclinaison d'exemples sous forme de plans et, en bas de page, sous forme d'occupation de l'espace de toutes les possibilités d'implantation de bâtiments. Images issues du rapport de la Task Force. © Pierre Federsen

- Clarifier le rôle du PLQ par rapport aux autres instruments et étapes. Il est en effet nécessaire de savoir quand est-ce qu'on utilise le PLQ et comment il s'articule par rapport au Plan Directeur de Quartier (PDQ) et enfin comment s'utilise la demande de renseignements (DR).
- Assurer le suivi vers la phase opérationnelle, notamment avec des moyens renforcés d'action foncière (**cession des droits à bâtir**).

Voyons ci-après, comment ces propositions sont traduites dans le PL 11305.

Des PLQ moins figés

Comme le démontre l'exemple ci-dessus, le «périmètre d'implantation» consiste en l'implantation d'un immeuble, additionné d'une petite enveloppe qui ne laisse que peu de marge de manœuvre, par exemple, l'addition d'éventuels balcons. Tandis que ▶



Publicité



AGROTHERM SA
ENTREPRISE GÉNÉRALE

CHAUFFAGE / SANITAIRES / RÉNOVATIONS / ESPACES VERTS

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

POLYTEC S.A.



Service d'hygiène et de salubrité

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

DÉSINSECTISATION

Blattes – Cafards – Fourmis – Araignées

DESTRUCTION

Mites – Moucheron, etc.

DÉRATISATION

Nids de guêpes – Frelons, etc.

DÉSINFECTION

Rats – Souris – Mulots, etc.

DÉPIGEONNAGE

Containers – Dévaloirs

DEVIS GRATUITS

Pics, Fils tendus et Filets

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

Tél. 022 311 03 22

Fax 022 311 04 20

Site: www.polytecsa.ch

E-mail: info@polytecsa.ch

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



STOFFEL IMMOBILIER
agence immobilière



**Vous êtes vendeurs?
Nous avons les acheteurs!**

- Achat - Vente
- Evaluation
- Mise en valeur - Travaux
- Conseils et Pilotage

www.stoffelimmo.ch
Tél.: +41 22 349 12 49



FISA SA

Votre spécialiste fumisterie
depuis 1864 à Genève

- Tubage
- Rénovation
- Cheminée de salon
- Poêle
- Barbecues
- Accessoires

Rue de Genève 122 - 1226 Thônex - T 022 310 50 12 - www.fisa-sa.ch

Showroom ouvert du lundi au vendredi 7 h-12 h - 13 h 30-17 h

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

ENTREPRISE GÉNÉRALE

DEMIRCI Rénovation S.A.

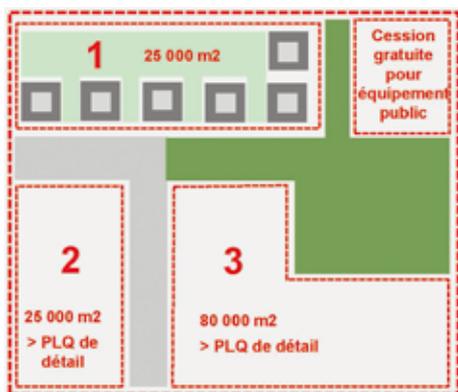
*Transformation intérieure
Rénovation de façade*

11, avenue Dumas - 1206 Genève
☎ 022 344 25 05 - ☎ 079 206 83 68
✉ www.demirci-renovation.ch



L'«aire d'implantation» représente une surface beaucoup plus vaste dont la flexibilité s'étend jusqu'à l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments.

L'introduction de l'expression «aires d'implantation» permettra d'avoir un dessin plus souple qu'avec les «périmètres d'implantation» précis de la loi actuelle. On passera d'un PLQ qui autorise une solution unique à un PLQ qui permet l'adaptation des projets.



PLQ cadre. Image issue de la présentation du PL 11305. © Etat de Genève

PLQ cadre et PLQ de détail

Dans la loi actuelle, le PLQ fixe le périmètre d'implantation, le gabarit, la destination des immeubles et d'autres éléments qui devront être respectés quelle que soit la durée qui séparera le plan de sa concrétisation sur le terrain, et elle peut prendre des années! La nouvelle loi introduit la possibilité de définir dans un «PLQ cadre» des sous-périmètres dont la forme urbaine sera définie ultérieurement par un «PLQ de détail» avec une procédure allégée du fait que le cadre général aura déjà été tracé dans le cadre du PLQ voté dans son ensemble.

Consultation et non concertation

Mais attention, dans la nouvelle loi, le «PLQ cadre» permettra de se passer de l'étape de l'enquête publique pour les «PLQ de détail». Pour ces derniers, la consultation des propriétaires, non pas de leur accord formel, suffira. Le préavis du

Conseil municipal concernant ces «PLQ de détail» sera donné sous forme de résolution non soumise à référendum, plutôt que sous forme de délibération comme c'est le cas actuellement. L'idée étant qu'une délibération a déjà eu lieu sur le principe et les quotités dans le «PLQ cadre». **On est loin du renforcement de la concertation.**

Interrogée à ce sujet, l'administration répond que d'une part la concertation est prévue en amont au niveau d'une étape préalable, le projet urbain, et que d'autre part, il existe déjà dans la loi, un processus de concertation pour les projets d'importance, il s'agit de l'instrument du plan directeur de quartier, et que concrétiser la concertation dans la loi PLQ reviendrait à ajouter une étape.



Image issue du rapport de la Task Force. © Etat de Genève

Sauf que les éléments de concertation figurant sur le schéma ci-dessus décrivant le nouveau processus de PLQ ne sont pas expressément mentionnés dans la loi elle-même. La pratique administrative peut changer en tout temps et s'effectuer sans modification de loi donc sans l'accord du parlement et au final, du peuple. Par ailleurs, il n'y a ainsi aucune garantie que ces pratiques préconisées ne se perdent avec le temps.

Or, il suffirait d'inscrire dans la loi «Le plan préalable est mis au point de manière concertée avec toutes les parties prenantes» et de définir les parties prenantes de manière à ce qu'elles comprennent les propriétaires et habitants du périmètre concerné. C'est ce que le PL 11112 préconise et qui ne figure pas dans le PL 11305.

Cession fiduciaire des droits à bâtir

Lorsqu'un PLQ concerne un vaste périmètre, même si un indice général d'utilisation du sol a été défini, par exemple 1, il est rarement réparti de manière uniforme. Certains propriétaires peuvent donc se retrouver avec des droits à bâtir reportés sur des parcelles autres que la leur. Dans la nouvelle loi, un tableau et un schéma de répartition des droits à bâtir les précisera dès l'élaboration du «PLQ cadre».

Afin de favoriser la construction là où elle peut déjà démarrer, la nouvelle loi prévoit que les droits à bâtir ne pouvant s'exercer sur une parcelle pourront être soumis à l'obligation d'une cession fiduciaire à l'Etat de Genève. En d'autres termes, pour aller de l'avant, l'Etat reprend à sa charge la partie des droits à bâtir que le propriétaire ne peut pas concrétiser sur sa parcelle dans les cas où les propriétaires fonciers bloquent le processus au-delà de leur propre parcelle. La loi sur l'expropriation est d'ailleurs également modifiée de manière à prévoir l'expropriation de ces droits à bâtir résultant de la localisation. **Tant au niveau de la cession fiduciaire qui est normalement un contrat conclu volontairement entre deux parties et non une obligation, qu'au niveau de l'expropriation des droits à bâtir, pour réussir à construire, l'Etat entame le droit de propriété.**

Conclusion

Passer d'un PLQ actuel extrêmement figé, à un PLQ nouvelle version présentant l'avantage de se figer chemin faisant, est positif. L'essentiel reste que la concertation puisse, elle aussi, se faire chemin faisant.

Si le bon sens et la manière d'appliquer la législation sont parfois plus importants que la législation elle-même, il n'empêche que c'est bien dans la loi que les principes fondamentaux doivent se trouver, la concertation doit donc y figurer en toutes lettres de même que la garantie de préservation des droits inhérents à la propriété. Du projet urbain à la réalisation des droits à bâtir qui permettront de le concrétiser, ce sont sur ces enjeux qu'il s'agira d'insister. ■



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



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

surpris par le froid ?



...votre mazout livré en 48h

 **FERNAND BASSO SA**
FOURNISSEUR EN ENERGIES

www.basso-ge.ch
Tél. 022 736 35 73

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



Vous avez des problèmes de robinets et vannes bouchés, eau colorée, perte de puissance et de pression, corrosion de vos tuyaux.

Nous avons la solution pour vous.

Depuis plus de 25 ans, la société INTER PROTECTION SA met à votre disposition son système d'assainissement des conduites. Notre système «cec-system» est breveté en Europe et en Amérique du Nord.

Notre savoir-faire et notre longue expérience assurent une garantie de 15 ans à vos travaux.



Pour plus d'information : www.interprotection.ch



Appelez dès maintenant :

Cugy +41 (0)21 731 17 21
Genève +41 (0)22 735 42 72
Berne +41 (0)31 333 04 34

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



Invitation

Assemblée Générale

Mardi 18 mars 2014, de 20h à 22h



Monsieur Antonio Hodgers

Conseiller d'Etat, responsable du Département de l'Aménagement,
du logement et de l'énergie (DALE)

Viendra exposer ses conceptions de l'aménagement du territoire
dans un contexte de forte croissance.

« Quelle place pour les zones villas dans la politique territoriale du canton ? »

Cet exposé sera précédé par le rapport d'activités annuelles
du Président de Pic-Vert Assprop.ge

SIG, Salle Louis Ducor, Chemin du Château Bloch 2
(entrée par le restaurant de collectivité « Le Soleil »)

Accès transports publics : Bus No 9 et 51

Parking Visiteurs et parking Salève à disposition (pas le parking Jura)

Après l'assemblée, vous êtes cordialement invités à partager un verre de l'amitié
avec notre comité et les représentants de nos permanences.

Publicité

swiss made



GINDRAUX
Fenêtres

Fabrication et pose de Fenêtres et Portes

Votre spécialiste Genevois



Bois



Bois Métal



PVC

- *Projet - Etude*
- *Fabrication sur mesure*
- *Pose par nos monteurs*
- *Services & Conseils*





Une bonne isolation passe par des fenêtres bien adaptées



Laurence Naef

L'entreprise R. Fragnière S.A., sise à Chêne-Bourg, développe depuis 60 ans un savoir-faire dans de nombreux secteurs liés à l'ébénisterie et la menuiserie.

S'il est un problème que les propriétaires de villas rencontrent de plus en plus souvent, c'est bien celui de l'isolation des fenêtres.

Certaines techniques n'existaient pas encore il y a plusieurs dizaines d'années (notamment les doubles vitrages ou les cadres en thermo-laqué) et tous les propriétaires n'ont pas forcément eu les moyens ou le désir de se lancer dans ce type de rénovation. Pourtant, les normes en matière d'économie d'énergie sont de plus en plus exigeantes.

Michèle Augsburger vit à Thônex dans une maison en préfabriqué, très bien construite il y a quarante ans. Une habitation comprenant deux logements totalisant pas moins de vingt fenêtres et portes-fenêtres. «Nous avons dû nous rendre à l'évidence: l'isolation thermique n'était plus ce qu'elle était à l'origine. Même les doubles vitrages d'origine n'étaient plus efficaces. Nous étions obligés de maintenir une température assez haute pour ne pas avoir froid. Et les factures d'électricité s'en ressentaient sérieusement.» Désireuse, pour tous ses travaux, de faire appel à des entreprises de proximité, elle s'est adressée à la maison R.Fragnière S.A., sise au chemin de la Mousse à Chêne-Bourg.



L'école de Genthod. 36 fenêtres en chêne «à l'ancienne».

Une entreprise à taille humaine

«Du bois, des hommes, des idées», tel est le slogan de la société fondée en 1955 par Raymond Fragnière. L'atelier d'ébénisterie d'origine, installé à Carouge, a été renforcé par une menuiserie en 1972. C'est donc la production locale de fenêtres en tous genres, de meubles, de portes, d'agencements divers que l'entreprise assure depuis lors et, depuis 2005, dans d'anciens locaux de la CIB à Chêne-Bourg. Trois ans avant, c'est Philippe Luchini qui reprenait les rênes de R.Fragnière S.A. tenues jusque là par le fils du fondateur. L'actuel patron, toujours très à l'écoute de ses employés, nous confie-t-on, vient pour sa part de la gestion d'entreprise dans le domaine du bâtiment. «Le bois n'était

donc pas ma spécialité, mais il suffit de savoir bien s'entourer», assure M. Luchini. Lors du déménagement, vingt-deux collaborateurs ont suivi. Le personnel actuel totalise quelque trente personnes. La diversité de la production, centrée autour du bois, reste pour l'essentiel la même.

Vingt fenêtres en quatre jours

Pour en revenir à la demande de sa nouvelle cliente, Mme Augsburger, l'entreprise lui a fait diverses propositions: rénover les anciennes fenêtres en bois, poser des fenêtres entièrement bois ou la variante bois-métal. «La Peugeot contre la Rolls», résume Philippe Luchini. Le bois s'encastre bien dans les cadres existants

et le métal qui habille la face extérieure résiste mieux aux agressions climatiques. C'est cette formule que la cliente a choisie. «Avec le métal à l'extérieur, plus besoin de repeindre très régulièrement les fenêtres. Quand on prend de l'âge, ce sont des économies qui comptent. A l'intérieur, le bois en blanc comme l'extérieur en métal. Du point de vue thermique, j'ai déjà économisé 1000 francs d'électricité. Phoniquement, c'est parfait, voire presque trop: je n'entends plus l'écoulement du petit ruisseau dans mon jardin! Et puis, ces fenêtres parfaitement adaptées, qui se ferment très bien, assurent une meilleure sécurité. Il est beaucoup plus difficile de les fracturer et de les ouvrir de l'extérieur.» Cerise sur le gâteau pour la cliente: la pose des vingt fenêtres a été réalisée en seulement quatre jours et demi par deux hommes de R.Fragnière S.A. «Fantastique. Et ils ne nous ont pas laissé un soir sans fenêtre!» Inutile de préciser que, dans tous les cas de rénovation, la société assure elle-même son service après-vente.



Une des vingt fenêtres en bois-métal posées chez M^{me} Augsburger.

Des restaurations à l'ancienne

L'entreprise, qui s'enorgueillit de pouvoir fournir des prestations qui valorisent autant un travail d'artiste et que le produit, a de nombreuses cordes à son arc, malgré sa dimension relativement modeste. La pose et la rénovation de fenêtres représentent, avec l'application des nouvelles normes d'économie d'énergie et de lutte contre la pollution par le bruit, un poste important, notamment dans des quartiers proches de l'aéroport, aux Eaux-Vives, à la rue du Rhône, dans des immeubles locatifs. «Nous réalisons aussi des restaura-

tions à l'ancienne, en particulier dans la Vieille Ville, sous le contrôle de la Commission des monuments, de la nature et des sites. Au quai de la Poste, nous avons refait à l'identique des ouvertures en chapeau de gendarme. Il s'agit là d'épouser la maçonnerie ancienne existante. De la haute couture, je vous assure», se félicite le patron de Fragnière S.A.

L'entreprise propose aussi la réalisation de portes en tous genres, portes d'entrée anciennes, modernes, sécurisées. Des meubles, des bibliothèques. «Pour exemples, nous avons réalisé de belles tables de conférence pour l'OMC et aussi

fabriqué une ligne de mobilier pour une banque à Paris. Nous sommes assez actifs en France voisine où des propriétaires genevois de résidences secondaires font appel à nous, soit parce que nous avons déjà œuvré dans leur résidence principale sur le canton, soit parce qu'ils font plus particulièrement confiance à la qualité de nos prestations. Nous réalisons aussi des agencements de cuisine. Dans ce cas, nous faisons appel à des fournisseurs pour tout ce qui n'est pas strictement structure bois, la plomberie, les appareils.» Fragnière S.A. travaille aussi beaucoup avec les régies immobilières qui font appel à elle pour des remises en état.



Du bois européen certifié

Que cela soit de l'épicéa, du sapin, du mélèze ou du chêne, le bois utilisé est européen, certifié FSC. «Nous achetons en Suisse. Cela ne veut pas dire, évidemment, que nos fournisseurs achètent tout dans notre pays dont la production ne répond pas à la demande. Nous utilisons aussi les dérivés du bois, qui se travaillent avec moins de contrainte, comme le PVC, le Corian, les panneaux à particules, le MDF (compactage de chutes et poussières de bois teinté dans la masse). Les essences

utilisées dans la fabrication des meubles, de bibliothèques, de tables, et même parfois de portes sont extrêmement variées et dépendent de la demande du client. Travailler le bois massif, c'est bien sûr formidable, car c'est traiter avec du vivant! Mais c'est plus difficile et, donc, plus cher aussi.»

Avec cet éventail de savoir-faire, les ateliers de Fragnière S.A. sont aussi en mesure d'intervenir dès la conception d'une nouvelle maison. Car, à côté des autres corps de métier indispensables, bien des postes peuvent leur être confiés. ■

La porte palière est en placage et massif chêne.

Publicité

R.F. Fragnière s.a.
Du bois, des hommes, des idées
contact@r-fragniere.ch - www.r-fragniere.ch

Réalisations Genevoises de:

Portes Fenêtres Agencements



Surface habitable vs surface disponible



Gérard Produit
Membre du comité
Assprop Vaud

Afin de faciliter le travail statistique du recensement de la population, la Confédération s'est dotée d'une loi, la LHR (Loi sur l'harmonisation des registres). Conséquence de cette loi: les cantons ont dû adapter leurs législations en vue de son application. Pour le canton de Vaud, c'est le 2 février 2010 que le Grand Conseil approuvait le texte obligeant les communes à harmoniser leurs registres divers. Deux ans plus tôt, le 21 novembre 2007, c'était le Parlement genevois qui approuvait un texte similaire.

Quel rapport avec les surfaces habitables disponibles me direz-vous? Vous allez comprendre...

Contexte

Les procédures mises en place pour l'application de la loi sur l'harmonisation obligent les communes suisses à effectuer des contrôles précis sur le lieu de résidence des personnes. A chaque personne est attribué un logement. A chaque logement est attribuée une adresse spécifique. C'est ainsi par exemple que les villas jumelles, définies par un seul chiffre, se sont vues affublées d'une lettre pour bien différencier les logements. La villa jumelle se situant au 5 du chemin du Signal s'appelle désormais 5a ou 5b pour bien distinguer les deux habitations.

C'est dans ce contexte que de nombreuses administrations constatèrent que certains logements comptaient un nombre important de personnes les obligeant à faire un

contrôle sur place. Lors de ces visites, il a été possible de découvrir des chambres aménagées, des studios réalisés en sous-sol, des appartements dans les combles ou des garages transformés qui n'avaient fait l'objet d'aucune autorisation officielle de construction. Que dire aux propriétaires? Comment faire avec les locataires? De nombreuses questions délicates en regard de la pénurie de logements disponibles sur le marché. Est-ce possible dès lors de légaliser ces situations?

Deux cas de figures

Le propriétaire dispose encore de droits de construction lui permettant d'augmenter sa surface habitable: c'est le cas le moins courant. Il a utilisé tous ses droits lors de la construction initiale: cette dernière situation est la plus courante. Il arrive d'ailleurs très souvent qu'un transfert de propriété s'effectue sur la base d'une surface habitable que le vendeur a augmentée de mètres carrés issus de surfaces déclarées non habitables au moment de l'attribution du permis d'habiter.

Le propriétaire bénéficie encore de droits à bâtir

Il devra déposer auprès de sa commune les plans des locaux aménagés sans autorisation afin de régulariser la situation. Des taxes calculées en fonction de la surface lui seront facturées, une mise à l'enquête sera effectuée. Si les plans soumis sont conformes aux règlements des constructions, alors les possibles oppositions seront levées par les autorités et un permis d'habiter pourra ensuite être octroyé, mettant un terme à la procédure de légalisation.

Le propriétaire a utilisé tout le potentiel autorisé sur le terrain en question. Que faire?

Plusieurs possibilités s'offrent à lui:

- il a la possibilité d'acheter du terrain constructible en limite de sa propriété. Il pourra ensuite faire valider les sur-

faces à légaliser avec les droits nouvellement acquis. Cas de figure rarement possible;

- il devra déposer un dossier demandant aux autorités politiques de valider une dérogation. Dans ce cas, si la Municipalité accepte, la mise à l'enquête sera affichée. En cas d'opposition durant la mise à l'enquête, le dossier ne pourra être accepté et une autre solution devra être trouvée. Si la Municipalité refuse la dérogation, alors s'engagera un combat juridique où la préservation de l'intérêt public sera au cœur des débats;
- s'il s'agit d'une simple pièce ou d'un studio aménagé dans les combles ou dans les sous-sols et que cet aménagement est à disposition d'une personne vivant dans le ménage principal (fille au pair, membre de la famille, ...) alors, il est possible de rattacher cette personne au logement principal. Dans ce cas particulier, une seule adresse sera enregistrée;
- d'autres solutions plus lourdes sont encore possibles, il s'agira aux autorités de revoir leur règlement des constructions ou plus encore, de revoir les règlements fédéraux et cantonaux (ECA). Ces procédures sont conséquentes et longues.

Conseil en guise de conclusion

On le voit, il est difficile de rendre habitable ce qui n'était pas prévu initialement. Lorsque les autorités s'engagent sur ce terrain délicat, elles endossent de facto leur responsabilité en cas de problèmes (incendie, inondation, ...). On ne peut dès lors que conseiller au futur propriétaire d'un bien de bien vérifier que les mètres carrés qu'il acquiert sont bien validés sur le permis d'habiter, démarche qui est rarement faite! Les surfaces habitables ne correspondent pas aux surfaces disponibles, à bon entendre! ■



Fête des plantes en zone villas

Cette année encore, les amateurs de plantes auront l'occasion de venir échanger leurs végétaux lors de la 4^e édition du TROC organisé par l'association **JardiTroc**, le **samedi 3 mai** prochain.

Ce troc de plantes se déroulera à nouveau au **Chemin de la Charrue**, au cœur d'un quartier de villas situé sur la commune du **Grand-Saconnex**. A l'origine, avant même la création de l'association, l'idée était de permettre aux jardiniers du chemin de se retrouver pour échanger quelques plantes qu'ils avaient en surplus dans leur jardin. Rapidement, l'idée de créer «JardiTroc» a été prise, permettant ainsi le développement de ces échanges à tout le quartier. Cet après-midi autour des végétaux se déroule dans une réelle convivialité, et apporte une touche festive à la vie de la zone villas. C'est une occasion de se retrouver entre voisins, ou de faire de nouvelles connaissances. Bénéficiant du soutien des autorités communales, qui mettent à disposition tables et bancs, le Troc de plantes de JardiTroc est maintenant une manifestation attendue par un nombre croissant d'amateurs de plantes de toute la région genevoise, qui y trouvent leur bonheur, aussi bien en termes d'échanges ou d'achats de plantes que de convivialité. L'an dernier, grâce aux tentes, même la pluie n'avait pas réussi à empêcher la réussite de la Fête!

Déroulement de ce Troc «vert»: Après avoir repoté et étiqueté chez vous vos plantes vivaces, semis d'annuelles ou plantons de légumes, vous venez les échanger! A votre arrivée, des bons vous sont remis selon le nombre de plantes apportées. Vous déposez ensuite vos végétaux sur des tables, en libre service, avant de faire votre choix, selon le principe: «un bon = une plante». Vous n'avez pas de plantes à échanger? Pas de souci, cette Fête des plantes est tout de même pour vous! En effet, vous pouvez vous procurer des bons d'achat pour la somme de 3 frs. Les graines (en sachet, avec le nom) sont également les bienvenues.

Si vous avez des questions sur une plante qui vous fait de l'oeil, les jardiniers amateurs présents tâcheront d'y répondre. A défaut, les pépiniéristes le feront très volontiers. Et si une petite faim ou soif vous assaille, vous pourrez vous régaler et vous désaltérer au stand pâtisserie.

Des pépiniéristes de qualité

A côté de la zone de troc, trois pépiniéristes romands vendront des plantes vivaces de qualité produites par leurs soins. Ils seront de bon conseil, aussi bien pour leurs plantes que pour celles que vous aurez troquées.

Vous trouverez l'affiche du troc ainsi que des photos des trocs précédents sur le site www.jarditroc.ch





Action plantation



Christina Meissner
Membre du comité

Entre 2013 et 2014, 1,2 kilomètre de haies et 1309 arbustes ont été plantés chez 26 propriétaires de villas. Dans de nombreux cas, il s'agissait de remplacer des haies de lauriers ou de thuyas, très à la mode il y a quelques dizaines d'années, mais totalement stériles et qui n'apportent rien à la nature.



Un beau succès

Un grand merci à tous les propriétaires qui ont participé à notre action de plantation et qui ont ainsi contribué à la nature en ville. Un grand merci aussi à l'Etat qui a généreusement soutenu ce projet initié par notre association. Espérons que cette première action-test essaime et permette, à de nombreux jardins de devenir ou de redevenir de véritables refuges pour la faune et la flore indigènes. La densification du bâti s'effectuant trop souvent au détriment des espaces verts, il va sans dire qu'elles en ont bien besoin. ■

A l'automne 2012, Pic-Vert Assprop.ge a lancé une action originale en faveur de la biodiversité en zone villas: planter des haies d'arbustes indigènes.

L'Etat, qui désire favoriser la nature en ville, a participé au coût de la plantation et l'entreprise Nicolas Varidel - Arboriculture environnementale s'est chargée de l'opération sur le terrain.

Un riche répertoire

Eglantiers, épines noires, viornes, fusains d'Europe, cornouillers divers, saules, charmillles, noisetiers, chèvrefeuilles, troènes; ifs, houx et buis pour les persistants, des centaines de plants, issus de toute une variété d'espèces indigènes appréciées par la faune, ont retrouvé leur place en milieu urbain, lui redonnant une belle diversité paysagère, vivante et utile à la nature en ville.



L'équipe de l'entreprise Nicolas Varidel-Arboriculture au travail: préparation du sol avec un apport de matière organique; Grégoire Czech et Igor Varidel mettent en place les arbustes, Bendik Häusermann ajoute ensuite des copeaux pour préserver l'humidité du sol et faciliter l'entretien futur des jeunes plantations. © C. Meissner

nicolas varidel



arboriculture
environnementale

t +41 76 616 05 91

n.varidel@bluewin.ch

Spécialiste de la taille, (grands arbres, fruitiers, arbustes) - Soins aux arbres - Projets de plantations - Créations vergers traditionnels et haies naturelles - Conseils et expertises - Travaux d'entretiens divers.

Plus de 50 ans
d'histoire d'eau

CONTRE LE TARTRE, LES BOUES ET LA ROUILLE



www.adoucisseur.ch



Détartrage tuyauterie

Débites 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



La densification a gagné



Alain Burri
Président de
l'Association
www.StopSurdensification.ch

Le 9 février 2014, les partisans de la densification du canton de Genève ont gagné la votation avec 59.7% des voix. Analyse des résultats :

Il est intéressant de noter que pratiquement 50% des électeurs des communes suburbaines les plus denses ont soutenu le référendum (Meyrin, Vernier, Lancy, Onex, Confignon, Plan-les-Ouates et Versoix). Au niveau de la Ville de Genève, plus de 30% des votants rejettent la Surdensification. Versoix accepte une densité plus importante à 52.5% mais rejette l'idée d'une tour à 63.3%! Conches est le seul bureau de vote à avoir voté contre la Surdensification avec 58.5% des voix. On a manqué la victoire à Avully pour 5 voix, à Avusy pour 4 voix, à Chancy pour 34 voix, à Confignon pour 60 voix, à Onex pour 237 voix, à Vernier Village pour 3 voix, et à Aire Le Lignon pour 11 voix.

Les communes avec une majorité de villas ont accepté la densification alors qu'elles sont les premières visées par le Plan Directeur 2030 qui prévoit le déclassement de 40% de ces dernières. Tous nos opposants nous accusaient d'être les représentants des propriétaires de villas alors qu'en réalité, ce sont les communes suburbaines déjà densifiées qui nous ont le plus soutenu.

Quelles leçons en tirer ?

Les résultats montrent que 30% des habitants de la Ville de Genève ne veulent pas reproduire ailleurs dans le canton leur calvaire et que 49% des habitants de la couronne suburbaine ne veulent pas que l'on



touche à leurs espaces verts aux pieds des immeubles.

Conches est le seul local de vote qui a voté contre la densification. Ce dernier avait reçu deux «tout ménage» décrivant avec précision les endroits qui seront déclassés dans le Plan Directeur 2030. Un travail personnalisé et concret au niveau communal est donc essentiel pour gagner une votation cantonale concernant l'urbanisation.

Nous n'avons pas su mobiliser nos propres troupes qui ont suivi le mot d'ordre trompeur de nos opposants. Ceux-ci affirmaient qu'en densifiant, on éviterait le déclassement de la zone villa ce qui est bien entendu faux, vu les déclassements prévus dans le Plan Directeur 2030! Nous avons supposé que nos membres et sympathisants comprendraient cette logique et voteraient automatiquement contre la surdensification. Du coup, nous ne les avons pas assez convaincus et cela nous a coûté cette votation.

Dans tous les cas un grand merci à tous nos supporters qui se sont enga-

gés avec ardeur et conviction dans ce référendum! Sans vous, rien n'aurait été possible. Grâce à vous, un premier débat cantonal, loin d'être clos, a pu avoir lieu sur le sujet de la densification.

Nous garderons un œil attentif sur les projets de densification afin qu'ils respectent les promesses entendues durant cette campagne de votation de mettre plus de parcs et d'espaces publics dans les futurs plans localisés de quartier. ■





Territoire et réseaux de vie



Guy Dériaz
Membre du comité
Assprop Vaud
Municipal de la
commune de Mies,
responsable de
l'aménagement
du territoire

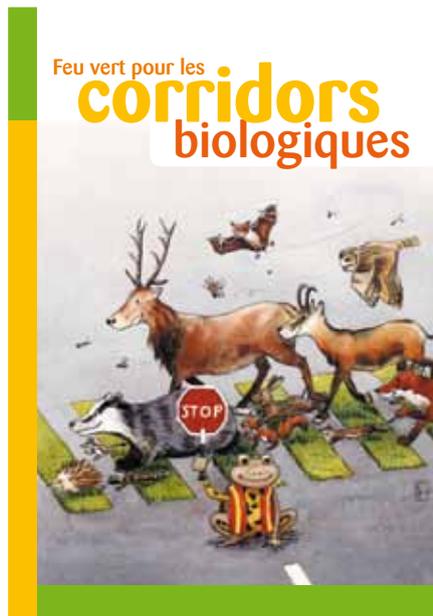
Les réseaux agro-écologiques et les corridors biologiques dans les processus d'aménagement du territoire.

Tout le monde s'accorde pour dire que la qualité de vie dans une région est étroitement liée à la valeur de son environnement naturel. Les «espaces verts», indispensables à notre équilibre et notre bien-être, peuvent être constitués d'éléments très différents: des champs cultivés, des pâturages, des bois et des haies, des arbres isolés et des vergers, ou encore des jardins et des parcs.

Pour certains, les espaces agricoles sont des «vides» où il n'y a rien ... , et sont parfois considérés comme de simples réserves foncières! Or, ces espaces non seulement sont essentiels pour garantir une alimentation saine, diversifiée et locale, et représentent à ce titre l'outil de travail des agriculteurs, mais ils structurent notre paysage, font les liens (traits d'union) entre les espaces naturels et offrent des ouvertures vertes bienvenues et indispensables dans un milieu toujours plus urbanisé.

Favoriser la biodiversité

La biodiversité, tant du point de vue de la qualité spécifique des milieux que de leur variété, doit être préservée, renforcée et dans la mesure du possible améliorée. Ceci peut se faire concrètement au travers de deux instruments complémentaires à prendre en compte dans le cadre des processus d'aménagement du territoire.



Brochure éditée dans le cadre du projet INTERREG IIIA France/Suisse «Les corridors biologiques: pourquoi et comment les prendre en compte». Disponible sur le site www.ge.ch/nature

Il s'agit d'une part des **réseaux agro-écologiques**, et d'autre part des **contrats-corridors**.

Ces outils se basent en particulier sur un facteur essentiel à la protection de la biodiversité: **le maintien de passages et de liens entre les écosystèmes** permettant ainsi le déplacement de la faune sauvage et la dissémination des plantes.

Tous deux jouent un rôle fondamental dans la valorisation de la richesse du patrimoine naturel d'une région et contribuent à l'équilibre entre bâti et environnement. Ils contribuent par ailleurs à la «réconciliation» entre le monde urbain et le monde rural en particulier au travers d'actions concrètes et de sensibilisation à l'environnement (activités scolaires, actions citoyennes, parcours didactique).

Le réseau agro-écologique

Un réseau agro-écologique est une démarche volontaire initiée par les agri-

culteurs d'une région. Ceux-ci s'organisent pour placer de manière cohérente et **mettre en réseau leurs surfaces de promotion de la biodiversité** (prairies fleuries, vergers, haies, jachères, etc.). Plutôt que de disséminer ces parcelles sur le territoire, il s'agit de les relier de manière à favoriser les déplacements de la faune et la dissémination de la flore, tout en mettant en valeur les richesses spécifiques à chaque territoire. Des synergies peuvent être développées avec les réseaux de mobilité douce. La plantation de haies ou d'alignements d'arbres permet notamment de protéger les terrains agricoles et de proposer des itinéraires pour les promeneurs, les cyclistes et les cavaliers. **Plus de 50% des agriculteurs de la région de Nyon** sont impliqués dans un de ces réseaux, dont le développement couvrira à terme l'entier du territoire du district. A ce jour, deux réseaux sont officiellement reconnus par le canton de Vaud: le réseau **ECO-Terre Sainte** regroupant toutes les communes de Terre Sainte, et celui de la **Frontière** sur les communes situées entre Nyon et le Jura.

Vu la forte pression urbaine s'exerçant sur le canton de Genève, agriculteurs et protecteurs de la nature et du paysage ont développé depuis 1991 des projets communs qui ont contribué à pérenniser les exploitations agricoles tout en développant un réseau de milieux naturels remplissant de nombreuses fonctions écologiques. Ces initiatives bénéficient de l'appui cantonal et sont inscrites dans le Plan directeur depuis 2001 sous l'appellation de «réseaux agro-environnementaux». La loi visant à encourager l'implantation, la sauvegarde et l'entretien de surface de compensation écologiques prévoit la rémunération des agriculteurs qui participent à un réseau agro-environnemental. Ces réseaux occupent actuellement 1/3 du territoire genevois et ont pour partenaires des exploitants agricoles, des communes, l'Etat de Genève, mais aussi des propriétaires de parcelles et diverses associations.

Un corridor biologique

Un corridor biologique est une portion de territoire au sein de laquelle les espèces peuvent se déplacer sans obstacle. Pour préserver ces espaces privilégiés, repérés comme des zones d'importance au niveau

de la flore ou du déplacement de la faune, partenaires privés, collectivités et associations s'engagent autour d'une charte d'engagement, ou «**contrat corridor**» établi sur un territoire identifié pour sa cohérence environnementale. Ce contrat corridor dresse un catalogue de mesures destinées à maintenir, créer ou améliorer des passages naturels ou artificiels (haies, fossés, massifs forestiers, etc.) facilitant ainsi le déplacement des espèces.

Le Projet d'agglomération franco-valdo-genevois (Grand Genève) a développé cet outil pour l'entier de son territoire. Huit périmètres de contrat corridor sont à l'étude (diagnostic, propositions de mesures, accord de financement).

Deux contrats concernent le district de Nyon: les corridors «Jura-Promenthouse» et «Vesancy-Versoix».

Deux contrats concernent le canton de Genève: le contrat corridor «Arve-Lac» et celui du secteur «Champagne-Genevois», tous deux signés en novembre 2012.

Dans la pratique, les mesures proposées à travers ces instruments concernent l'ensemble des partenaires de chaque région. Autorités locales, associations, agriculteurs, propriétaires, ..., tous peuvent être



impliqués et participer à la mise en place des mesures préconisées pour améliorer la biodiversité régionale. Ces projets sont élaborés de manière participative et se basent sur une démarche volontaire. Ils restent donc réalistes et pragmatiques et permettent d'améliorer de manière substantielle et sans investissement exagéré la qualité de notre environnement direct. C'est pourquoi ces instruments méritent largement d'être soutenus et valorisés dans le cadre des réflexions sur l'aménagement de nos territoires. ■

Pour en savoir plus

Vaud: site de RégioNyon:
www.regionyon.ch

Genève: site Etat de Genève:
www.ge.ch/nature

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

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



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
- pompe à chaleur
- remplacement de chaudières gaz, pellets et mazout

Devis gratuit sur demande

35 ans d'expérience dans les énergies renouvelables

autos énergies
 éconobilité et énergies renouvelables

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

Fenêtres · Portes · Vitrerie · Stores · Volets
Rénovation et Neuf
 Bois · Bois / Mixte · PVC · Aluminium
 Protections de commerces

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

AllStar AS1®

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

Light Art by Gerry Holstetter

Protection du climat comprise.

Votre spécialiste:

83, Route des Tournettes
 1256 Troinex
 Tél. 022 748 47 57
 www.charpente-forster.ch

Toujours des idées d'avance. **EgoKiefer**
 Fenêtres et portes
 A leading brand of AFG

Henri et Thierry EVARD S.A.

- Arrosage automatique
- Installations
- Dépannages
- Devis

55, route du Prieur - 1257 LANDECY
 Tél. 022 771 12 35 - Fax 022 771 15 80 - Natel 079 449 38 20
 E-mail: tevard@infomaniak.ch

Clôtures
Portails
Automatismes
Paysagiste
Petite maçonnerie

P. FULLIQUET SA
 GENÈVE - 022 792 59 11 - www.fulliquet.ch

CHAUFFER AU MAZOUT

PORTALES & BONNET

combustibles

Chemin des Coquelicots 16
 1214 Vernier
 portales.bonnet@bluewin.ch

Téléphone 022 753 24 00
 Fax 022 753 25 35
www.portales-bonnet.ch

Pour la protection du vallon de l'Aire

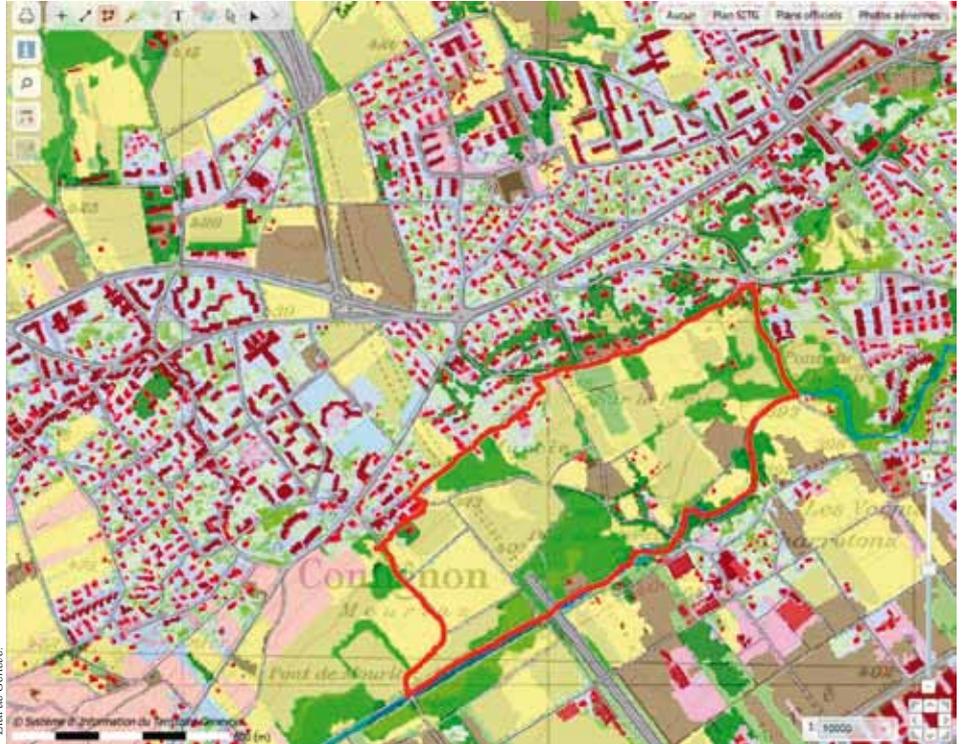


Afin de garantir que le Vallon de l'Aire soit réellement préservé pour les générations futures et pour donner toutes ses chances à la renaturation de l'Aire, nous avons déposé auprès de la commune de Confignon une demande de classement de cette zone.

Les arguments invoqués pour soutenir la protection du périmètre en question reposent sur la compensation écologique qui nous paraît essentielle pour contrecarrer la forte urbanisation prévue dans la région.

Pour mémoire, grâce à la compensation écologique, la Confédération a créé une incitation à lutter contre l'appauvrissement des paysages et la disparition des espèces. En effet, des espaces vierges de toutes constructions et activités, à l'exception de celles des agriculteurs, constituera une continuité avec le parc agro-urbain prévu dans la césure verte de Bernex et un poumon d'oxygène pour les populations environnantes. De plus, il s'agit d'un espace vert, maillon constitutif d'une pénétrante de verdure inscrite dans le plan directeur cantonal 2030 qui offre une qualité de vie, de faune et de flore digne d'être protégé pour le bien des actuels et futurs habitants. Pour toutes ces raisons, sa protection passe par une inscription au patrimoine genevois en tant que site classé.

Face au bétonnage de la rive droite de la Plaine de l'Aire et pour donner une chance à la renaturation de la rivière qui aura coûté au minimum 100 millions de francs aux contribuables, l'ASC pense qu'il est indispensable de sauvegarder et protéger sa rive gauche encore préservée.



Périmètre de classement représenté entouré de rouge sur la carte.

Compensation écologique nécessaire

Lors des prochaines décennies, la région Bernex-Onex-Confignon-Plan-les-Ouates-Perly va radicalement se transformer puisque l'attractivité du canton suppose une urbanisation massive dont l'environnement va payer le prix fort. Un minimum de 260 hectares de terres agricoles ou en friche seront ou ont été déclassées dans cette partie du canton.

Avec la disparition progressive et voulue de la zone villas et des terres agricoles ou en friche, disparaîtra également la biodiversité. En effet, la fonctionnalité du corridor biologique riverain sera mise en péril par la présence de la Zone Agricole Spéciale (ZAS), des immeubles construits sur la rive droite de l'Aire (Cherpines), d'un parking P+R de 1000 places, ainsi que par l'important développement d'une zone sportive qui apportera son lot de nuisances. Si nous n'entreprenons rien pour que la rive gauche de l'Aire soit protégée,

il ne restera de cette rivière qu'un petit ruisseau sans vie, sans petits animaux sauvages avec quelques aménagements stériles pour citadins.

Les habitants sont très attachés à leur rivière dont la renaturation fait partie d'un vaste programme fédéral de renaturation des cours d'eau suisses approuvé par le parlement dans les années 2000 afin de leur redonner leurs fonctions naturelles, en particulier la conservation de la biodiversité et l'atténuation des crues. Que restera-t-il de la renaturation de l'Aire si l'on tient compte qu'à 70 mètres seulement de sa rive droite, sera construit le futur quartier des Cherpines et sera implanté sur 5 ha une ZAS, véritable miroir à ciel ouvert? Seule la rive gauche de l'Aire, relativement préservée, avec ses terres agricoles, ses bois, ses champs, ses petites routes et sa pénétrante de verdure, peut encore être sauvegardée.

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

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

Avec Cuivretout,
prenez la bonne direction...



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

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



R. MAZZOLI S.A.
© 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



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 | Renovation | Entretien | Dépannage 24h/24



Energie renouvelable | Pompe à chaleur | Energie solaire

...pour la protection de l'environnement



Le vallon de l'Aire et sa plaine!

Par ailleurs, il nous semble important de mentionner le projet de liaison transversale reliant le quartier des Cherpines à Confignon en transports publics. Il représente une absurdité pour plusieurs raisons:

- la route passerait par une zone de renaturation;
- elle nécessiterait l'agrandissement du Pont de Praleta existant, représentant un doublon avec le pont de Lully situé un kilomètre plus loin, nouvellement agrandi et son coût serait exorbitant;
- il est également illusoire de croire qu'à terme une voie réservée aux seuls transports publics le demeure car l'existence d'une route crée le besoin et en suscite l'usage pour un trafic motorisé;
- elle constituerait une incohérence tant pour les habitants de Confignon qui se sont battus pendant des années pour que l'autoroute soit enterrée que pour le canton qui a soutenu et financé les tunnels afin de préserver cette région d'importance cantonale.

Face aux bouleversements prévus, notre association l'ASConfignon et environs, soutenue par d'autres associations de proximité (APAA, ANPVA, ARPACC, Bien vivre aux Cherpines et ABC) se mobilise afin de sauvegarder ce qui peut encore l'être. La qualité de vie d'un être humain ne se résume pas uniquement en trois mots: travail, toit, nourriture mais également «environnement» si possible harmonieux, sain et préservé (nature, biodiversité, qualité de l'air et de l'eau).

Pour l'Association Sauvegarde de Confignon (ASC)/Confignon

Margareth Robert-Tissot et Christiane Isler

** Le dossier complet est à voir sur www.asconfignon.ch*





www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS



Fixation du loyer initial



M^e Michel Schmidt
Avocat

Pour ceux d'entre vous qui souhaiteraient louer leur bien immobilier, nous attirons votre attention sur **l'obligation peu connue de faire apparaître le loyer initial pressenti sur une formule officielle.**

En vertu de l'article 270 al. 2 du Code des obligations, les cantons subissant une pénurie de logements peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle pour la conclusion de tout nouveau contrat de bail à loyer.

Genève et le canton de Vaud font parties des cantons ayant choisi d'imposer l'usage de pareil formulaire lors de la fixation d'un loyer en début de bail, qualifié de «loyer initial». Ce formulaire dont le contenu est spécifique peut, en général, être obtenu auprès des autorités.

Cette règle s'applique également aux contrats de sous-location (ATF 124 III 62).

L'usage de cette formule officielle tend à assurer au locataire une information adéquate sur le loyer précédent ainsi que sur les possibilités de contestation de ce loyer initial et la procédure pour ce faire (ATF 121 III 56).

Quand la formule officielle doit-elle être utilisée?

A Genève et dans le canton de Vaud, la formule officielle doit être utilisée pour la fixation d'un loyer initial afférent à un logement qui ne saurait être qualifié d'«habitation de luxe».

En effet, l'article 253b al. 2 CO précise que les dispositions légales du CO sur la pro-



tection contre les congés abusifs, dont fait partie l'article 270 al. 2 CO précité, ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et aux maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise).

Est une «pièce» au sens de cette norme, le local d'une surface d'au moins 9 à 12m² disposant d'un jour donnant sur l'extérieur (David Lachat, *Le bail à loyer, Lausanne 2008*, p. 117, no 4.2.6/normes reprises de l'ancien art. 4 lit. a de l'ordonnance d'application de l'AMSL).

La notion de luxe doit toutefois s'interpréter restrictivement selon le Tribunal fédéral (ATF 123 III 317). Seront pris en compte un confort et un raffinement extraordinaire, un très bon état d'entretien, un environnement agréable ou des matériaux de construction de haut standing (David Lachat, *op. cit.*).

Par ailleurs, la formule officielle n'a pas à être utilisée lors de la conclusion d'un contrat de bail portant sur un local exclusivement commercial (ATF 124 I 127).

Conséquences du non-respect de l'utilisation de la formule officielle

Les conséquences de l'absence de l'utilisation d'une formule officielle peuvent

s'avérer très préjudiciables au bailleur concerné. Le loyer sera considéré comme nul, de sorte qu'il appartiendra au juge de fixer le loyer qu'il estimera équitable, sur la base notamment du rendement admissible (art. 269 CO), des loyers pratiqués dans le quartier (art. 269a CO) et du loyer payé par le précédent locataire (ATF 120 II 341).

Le locataire pourrait ainsi se plaindre en tout temps de cette informalité et réclamer le trop perçu dans l'année qui suit le jour où il a connu son droit, mais au plus tard dix années après la conclusion du bail.

D'ordinaire, le locataire agissant de la sorte ne commet pas un abus de droit, sous réserve du fait qu'il tarderait à agir, en toute connaissance de cause, en payant le loyer en question.

Nos lecteurs sont invités en conséquence à faire preuve d'une grande prudence lors de la fixation d'un éventuel loyer initial dans le cadre d'un contrat de bail.

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



Déclaration fiscale 2013

Rappels et nouveautés



Frédéric Berney,
Trésorier
et Laure Cordt-Moller

Pour ne pas faillir à la tradition du premier numéro de l'année, nous souhaiterions vous rappeler les éléments liés à votre bien immobilier à prendre en compte lors de l'établissement de votre déclaration fiscale 2013.

Déductions fiscales des frais d'entretien

Un certain nombre de frais d'entretien peuvent être pris en compte comme charges immobilières et portés en déduction de votre revenu imposable, notamment:

- Les frais d'entretien courant (peinture, changement ou entretien de la chaudière, ramonage, taille des haies, changement du revêtement de la toiture, réfection des salles de bain, etc.)
- Les investissements destinés à économiser de l'énergie (isolation extérieure des façades, amélioration de l'isolation thermique, remplacement d'appareils électroménagers, passage du mazout au gaz)
- Les primes d'assurance bâtiment
- L'impôt immobilier complémentaire
- Les intérêts hypothécaires
- Les frais d'administration par les tiers

Guide et formulaire disponibles sur notre site Internet: geneve.assprop.ch rubrique A votre service

Date de facturation des frais d'entretien

Pour mémoire, les factures des frais d'entretien qui seront déductibles dans votre déclaration fiscale 2013 doivent avoir une date de facturation en 2013.

La date du paiement n'est donc pas déterminante pour les charges immobilières. Concernant les acomptes payés en 2013, mais relatifs à des travaux effectués en 2014, ces acomptes ne sont, en principe, pas déductibles en 2013. Toutefois, nous vous recommandons, si nécessaire, de porter ces acomptes en déduction. Au pire des cas, ils seront refusés cette année et l'entier de la facture pourra alors être déduit dans votre déclaration fiscale 2014.

Paiements des acomptes provisionnels 2013

Attention à bien veiller à ce que vos acomptes provisionnels 2013 soient payés intégralement avant le 31 mars 2014, au risque sinon que l'Administration fiscale ne vous accorde pas de délai supplémentaire pour retourner votre déclaration fiscale 2013.

PARTICULARITE 2013

Nouvelle valeur locative dès la période fiscale 2013

Depuis quelques semaines, tous les propriétaires genevois n'ont pas manqué d'être stupéfaits, en recevant une lettre informative du fisc mentionnant la nouvelle valeur locative brute de leur bien immobilier, valable dès cette période fiscale 2013. La valeur locative a tout simplement subi une hausse de 7.03% par rapport à celle en vigueur jusqu'en 2012!

Pour mémoire, les valeurs locatives brutes sont déterminées sur la base d'un questionnaire rempli par le propriétaire, prenant en compte entre autre la superficie de la maison ainsi que des critères qualitatifs.

Sur la base d'une enquête menée par ses soins, l'Administration fédérale des contributions a considéré que les valeurs locatives genevoises étaient trop faibles et devaient être majorées. Il a en effet été constaté que ces valeurs locatives étaient plus basses que la moyenne des loyers du canton. Dès lors, l'Administration fiscale genevoise, en collaboration avec différents représentants des milieux immobiliers genevois, a redéfini la méthode et le barème de calcul permettant de déterminer la valeur locative de base.

Les valeurs locatives sont pour l'heure indexées tous les quatre ans. La dernière indexation, intervenue en 2009, était donc valable jusqu'en 2012. La nouvelle valeur locative notifiée en début d'année 2014 est applicable dès la période fiscale 2013 et ce jusqu'en 2017. Elle est basée sur l'évolution de la moyenne de l'ensemble des logements à loyers libres de ces quatre dernières années.

Contestation de la nouvelle valeur locative ?

L'Administration fiscale ne mentionne pas de voie de réclamation contre l'augmentation de la valeur locative, valable dès

2013, dans la mesure où elle la considère comme non abusive. Toutefois, une interpellation a été adressée à l'Administration fiscale cantonale par une association genevoise de défense des contribuables, sous prétexte que le fisc se base sur une disposition légale qui n'a plus cours et qui n'est donc plus applicable.

Nous relevons que si vous souhaitez contester votre nouvelle valeur locative, et tant que le fisc ne se sera pas prononcé sur la base légale applicable, il y a lieu d'indiquer dans votre déclaration fiscale 2013 l'ancienne valeur locative encore en application jusqu'en 2012 et de faire réclamation par la suite si cette « ancienne » valeur ne devait pas être acceptée.

A ce jour, il semble toutefois que le moyen le plus sûr pour contester la nouvelle valeur locative brute soit de déposer, dans le délai légal de 30 jours suivant la notification de vos bordereaux d'impôts 2013, une réclamation en redéfinissant sa valeur de base par le biais du questionnaire de valeur locative. Les rectifications demandées devront cependant être justifiées.

En résumé, cette nouvelle valeur locative risque donc fort de continuer à faire parler d'elle au cours de ces prochains mois et nous ne manquerons pas de vous tenir régulièrement informés. ■

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 : milo keller | architectes : baron oberson sa

Tracteur X125

Conduite très simple, coupe 107 cm

Prix catalogue : 5'390.-

1'400.- reprise

3'990.- net



LE BON CHOIX

John Deere, une gamme de machines traditionnelles et automatiques

Robot Tango

Devis « prix clé en main »

Fourniture,
installation,
programmation
et assistance



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



JOHN DEERE
www.johndeere.ch

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



**MENUISERIE - EBENISTERIE
AGENCEMENT**

René Jemmely Sàrl

Membre PIC-VERT

255, route de St-Julien
1258 PERLY

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

FERBLANTERIE, COUVERTURE
INSTALLATIONS SANITAIRES
CONCESSIONNAIRE GAZ

V. GINDRE & FILS SA

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

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

e-mail: v.gindre@bluewin.ch

WWW.ALLOBUCHES.CH

Bois de feu
extra sec,
propre,
rangé sur palette



079 120 36 39



**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

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

Notre société est
écologiquement
responsable

Chemin des Murailles 26
1233 BERNEX - T 078 658 25 00
contact@auxjardinsdeloïse.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 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

1

Effraction



Toute tentative d'effraction ou mouvement dans les locaux est immédiatement détecté.

2

Alarme



Chaque alarme est signalée localement par la sirène et transmise au centre de traitement d'alarmes.

3

Traitement



Nos opérateurs traitent les signaux en parfaite connaissance des dispositifs et des procédures.

4

Audio



Le contre-appel passé sur place permet d'écartier toute probabilité de fausse manipulation.

5

Vidéo



Par le biais du détecteur de mouvement vidéo, nos opérateurs vérifient la réalité de l'alarme.

6

Police



L'intervention de la Police est sollicitée dès que la levée de doute est réalisée, ou en cas d'agression.

7

Intervention



A chaque alarme, un agent d'intervention est engagé pour un contrôle et prendre les mesures nécessaires.

Demande d'autorisation de construire

Nouvelle procédure pour les demandes



Christophe Ogi
Architecte HES

Ça y est, c'est fait, depuis le début du mois de février, la procédure de dépose des demandes d'autorisation de construire a été simplifiée.

Dans le principe, il s'agit de remplir un nouveau formulaire qui selon les rubriques renvoie à d'autres formulaires spécifiques. Ainsi, désormais, le dossier doit être déposé dans son intégralité. En cas de pièce manquante, le dossier n'est simplement pas accepté. Nous avons déjà proposé aux précédents conseillers d'État en charge de l'aménagement, de pouvoir déposer les demandes directement sous forme numérique et de remettre les plans au format «*.pdf» mais peut-être notre suggestion venait-elle encore trop tôt... Logiquement, avec cette nouvelle procédure, le temps de traitement des dossiers devrait être accéléré et, après tout, c'est bien là le but recherché.



Quelle demande pour quels travaux ?

Il existe divers types de demandes: APA, DD, M, CPL, DP, DR. Explications:

APA: demande en procédure accélérée. Celle-ci est la plus courante, et convient bien pour de petites interventions ou pour des travaux à exécuter dans l'urgence, tels par exemple: réaménager ou transformer l'intérieur d'un logement,

isoler ou rénover une façade ou une toiture. Pour un agrandissement, l'installation d'un cabanon de jardin ou autre terrasse, voire un abri pour voiture, c'est cette demande qu'il faudra déposer. Il en va de même si votre maison accuse de lourds dégâts ou menace de s'effondrer comme après un incendie par exemple.

Si aucune demande de complément n'est faite par le département, celui-ci remettra sa réponse après 30 jours. Pour une demande de permis de construire, il n'est pas nécessaire de passer par un architecte, toutefois au vu de la complexité de la demande, c'est souvent recommandé.

DD: demande définitive. Cette procédure est celle employée pour l'ensemble des constructions neuves telles qu'immeubles, villas, ateliers, bâtiments publics, etc. Dans ce cas, si aucun complément n'est demandé, le département doit remettre son avis sous 60 jours. Ce délai comprend la publication de l'annonce dans la feuille d'avis officiels (FAO).



Jubilé

Voilà 10 ans, le 14 janvier 2004, je me mettais à mon compte comme architecte indépendant. Un an plus tard, je rencontrais Jean-Claude Michellod, alors président de Pic-Vert, et lui proposais d'écrire des articles spécialisés pour le journal de l'association. Avec bienveillance, il accepta et de simple lecteur, je devins contributeur; pour le dyslexique que je suis, ce fut un véritable défi. Bien vite, j'ai rejoint le comité et fait miennes les causes de l'association dont l'accession à la propriété ainsi que le droit de pouvoir choisir librement son logement et notamment SA villa. En 2008, nous avons mis sur pied la permanence conseils architecte / énergie, qui connaît un succès grandissant. En parallèle, nous proposons aux membres les services de notre atelier d'architecte à tarif préférentiel. J'ai surtout eu l'occasion de participer à divers

plans localisés de quartiers citoyens (sans barres évidemment), de représenter l'association à la Commission consultative de l'Aménagement du Territoire (CAT) et de contribuer, au travail de la commission d'aménagement interne de Pic-Vert... Et l'aventure continue!

En ce début d'année 2014, pour marquer son anniversaire, notre atelier d'architecte est devenu une société sous le nom d'«Eco-logique Sàrl».

Permettez-moi, chers lecteurs, par ces quelques lignes, de vous remercier pour vos retours et vos marques de sympathie qui sont pour nous autant d'encouragements. Je me réjouis donc de faire route avec vous pour encore de longues années!

Dès sa parution, les éventuels opposants ont 30 jours pour faire recours. Dans cette dernière éventualité, il n'est alors plus utile de parler de délais...

M: demande de démolition. Il n'est pas rare à Genève que le terrain où l'on projette une nouvelle construction soit déjà occupé par une ancienne. Donc, pour la démolition d'un objet, il faut aussi demander une autorisation et, bien sûr, il faut souvent dresser les plans de l'ancien bâtiment avant de pouvoir le supprimer...

CPL: demande complémentaire. Une fois la procédure ou le chantier engagé, si une modification du projet est nécessaire, il faut déposer une demande complémentaire, qui ne porte que sur les aspects modifiés. L'exemple type est la fenêtre

que l'on déplace ou les panneaux solaires que l'on rajoute.

DP ou DR: demande préalable ou demande de renseignement. Ces demandes se font en général en amont du processus. Il s'agit de vérifier la faisabilité d'un projet, notamment en ce qui concerne l'implantation, les gabarits envisagés, les accès, la volumétrie, en somme, lorsque l'outil législatif laisse une marge d'appréciation.

Pour demander la modification d'une limite de zone, l'affectation du sol ou l'initiation d'un plan localisé de quartier (PLQ), il faut passer par une DR.

Bien entendu toutes ces demandes engendrent des émoluments adminis-

tratifs allant généralement de CHF 150.- à 1000.-. Il faut aussi savoir qu'en cas de questions relatives à la loi sur les constructions (LCI) ou concernant un cas concret, le citoyen peut consulter un inspecteur de la police des constructions gratuitement au département (rue David Dufour, 5; tous les jours de la semaine entre 9h et 12h).

Tous les questionnaires et les documents sont disponibles sur le site de l'Etat à l'adresse: <http://www.ge.ch/construction/demarches-prealables/autorisations-construire-formulaire-documents.asp>

Enfin, poser, dès le début et directement, la bonne question évite de tirer trop rapidement des plans sur la comète! ■



FINANCE

n°104 - Mars 2014



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
-
piguetgalland.ch



PIGUET GALLAND & CIE SA
BANQUIERS DEPUIS 1856



Pic-Vert Assprop.ge se réorganise



Christian Gottschall
Président Pic-Vert
Assprop Genève

Ces dernières années ont été riches en événements pour votre association. Sur le plan extérieur tout d'abord, avec notre volonté d'ouvrir Pic-Vert aux propriétaires individuels d'appartements (PPE) par le rapprochement avec l'Assprop Suisse (Association de Propriétaires) et la création d'Assprop Vaud. Par un dialogue plus étroit avec les autorités cantonales à travers nos auditions devant diverses commissions du Grand Conseil et des ren-

contres avec plusieurs Conseillers d'Etat. Par un journal plus moderne qui apporte une information régulière et appréciée de nos lecteurs. Par le développement de prestations de services à valeur ajoutée destinées à nos membres...

Sur le plan interne également ou beaucoup a été entrepris pour simplifier et structurer nos activités afin de les rendre plus efficaces et professionnelles.

Toutes ces actions conduites avec cœur et compétences n'auraient pas pu être menées sans la présence, le professionnalisme et l'immense travail de notre secrétaire générale Christina Meissner appuyée par nos secrétaires Hélène Torelli et Laurence Favre-Marti. Un grand merci pour tout le travail de qualité réalisé par nos trois collaboratrices.

Il s'agit maintenant de poursuivre nos activités avec une organisation quelque peu modifiée, qui tient compte également du planning très chargé de Christina Meissner en 2014. Le comité a ainsi décidé de renoncer à la fonction de Secrétaire Générale tout en élargissant en parallèle la présence de notre secrétariat et en réorganisant les différentes commissions déjà existantes.

A ce titre, Christina Meissner intègre notre comité et poursuivra ainsi ses activités pour votre association. Nous profitons également de cette occasion pour signaler l'arrivée au sein du comité de Monsieur Alain Gaumann, spécialiste en énergie.

Nous leur souhaitons à tous deux une cordiale bienvenue et nous réjouissons de poursuivre nos activités dans cette nouvelle configuration. ■



Assemblée des délégués

La réunion s'est ouverte avec le traditionnel rapport d'activités présenté par le président aux délégués des associations partenaires qui ont participé à l'assemblée du 11 février dernier. Pour notre association, l'année 2013 peut se résumer sur trois axes majeurs à savoir: une diminution substantielle des coûts de fonctionnement avec une réallocation des ressources et une réorganisation du secrétariat; une augmentation assez importante des cotisations impayées; un engagement très marqué pour soutenir le référendum contre la loi 10965 «pour l'utilisation rationnelle du sol». A un niveau plus général, Pic-Vert Assprop.ge a été sollicité sur le projet de modification de la fiscalité immobilière et nos propositions ont été largement prises en compte.

Les comptes 2013 font ressortir un bénéfice de CHF 3'935 après plusieurs années déficitaires. L'exercice 2014 devrait

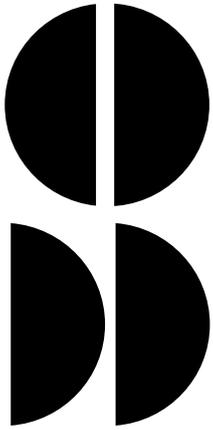
aussi se solder par un bénéfice, compte tenu des frais de personnel en baisse et de l'augmentation exceptionnelle en 2014 des cotisations (+ CHF 20.- par membre). Pour l'année 2014, l'acquisition de nouveaux membres reste une priorité. Des actions spécifiques sont prévues durant l'année. Les comptes 2013 et budget 2014 ont été adoptés à l'unanimité.

C'est aussi à l'unanimité que Christina Meissner et Alain Gaumann ont été élus au comité et que ce dernier a été reconduit dans ses fonctions.

La soirée s'est terminée par une analyse des résultats de la votation du 9 février (voir p. 19) et par une présentation des modifications légales relatives aux Plans localisés de quartier actuellement débattues au Grand Conseil (voir p. 6).



Notre site Internet
geneve.assprop.ch
est désormais
disponible
en version optimisée
pour smartphones
et tablettes.



Stalder & Bullinger s.a.

Depuis 1961

Constructions métalliques

Grilles de sécurité • Portails • Portes de garage • Motorisations • etc.



AGENT OFFICIEL

Normstahl

ENTRE//MATIC

Avenue de la Praille 55 - 1227 Carouge - **022 342 30 20** www.stalderbullinger.ch

Fabrication & Pose

ZURBUCHEN

Fenêtres - Portes - Vérandas - Volets

www.zurbuchensa.ch

VD Éclépens - FR Grolley - GE Genève

022 320 03 30
visites sur rendez-vous

BOSSON
Combustibles SA

La chaleur sous toutes ses formes

Mazout, diesel, carburants, station service 24/24, charbon, bois de cheminée, charbon de bois, gaz, location de grills/broches, révision de citernes.

Chemin de la Marbrerie 6
CH - 1227 Carouge
Tél: 022.343.89.50 • Fax: 022.343.14.41
info@bosson.ch • www.bosson.ch

Votre spécialiste pour la plantation de vos arbres

Création & Aménagement

Maçonnerie paysagère

Clôtures & Panneaux bois

Pergolas & Supports plantes

Arrosage automatique

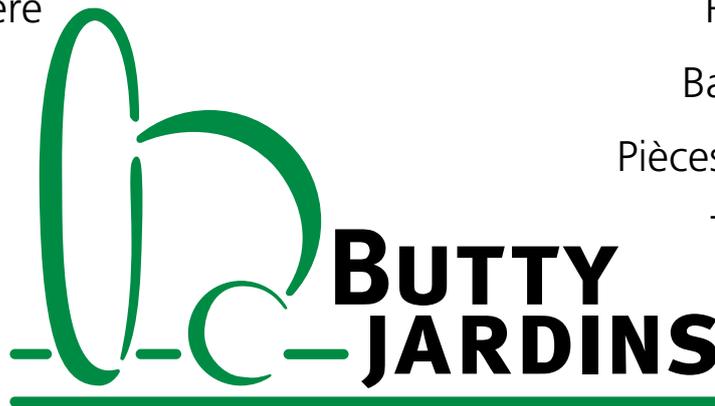
Entretien ponctuel ou annuel

Pavage & Dallage

Barrières & Portails

Pièces d'eau & Bassins

Taille et entretien
(arbres - Arbustes
Végétaux)



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



JAB
CH-1200 Genève 2

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

022 810 33 20

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 100 CHF.

Date _____ Signature _____

Comment avez-vous découvert l'association? _____
