



**Grands projets, les tergiversations
du gouvernement**

**Action plantation de haies,
participez !**

n°106 - Septembre 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



Plus de 50 ans
d'histoire d'eau

CONTRE LE TARTRE, LES BOUES ET LA ROUILLE

Harba S.A.



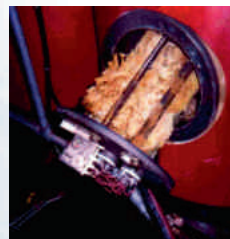
www.adoucisseur.ch



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



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

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,

© LianeM - 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

ACTUALITÉ: Grands Esserts à Veyrier

7

MAISON : Faire les bons choix

11

JARDIN : Plantation de haies d'espèces indigènes

14

Des feuilles mortes utiles à la vie du jardin

15

LA PLUME EST À VOUS : La bulle

17

ARCHITECTE/ÉNERGIE : Remplacement des fenêtres à simple vitrage

19

FISCALITÉ : Transmettre sa maison à ses enfants

21

JURIDIQUE : Aménagement du territoire

23

Echos du Grand Conseil

25

VOS ASSOCIATIONS

26

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. 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

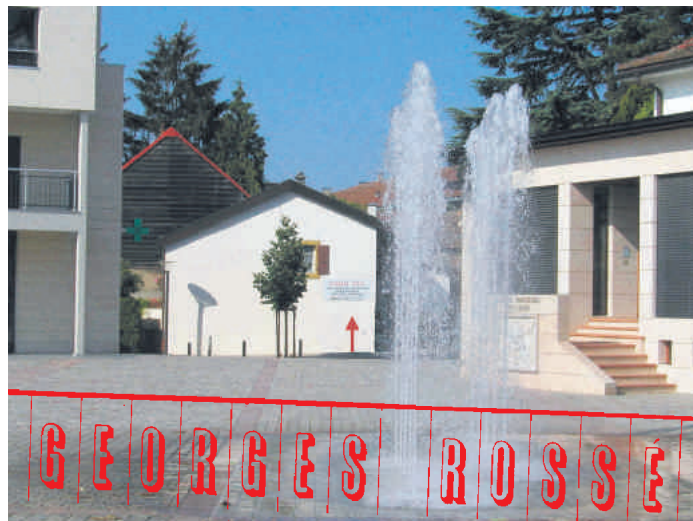
Pour toutes questions sur les droits de la propriété et sur l'aménagement du territoire.

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



Du plus sage au plus extravagant, Jacquet conçoit et réalise votre jardin. 100 ans de rêves réalisés.
 JACQUET SA Pépinières - Jardins - Tennis - Piscines | +41 22 849 80 00 | www.jacquet.ch
 CONCEPTION, PLANIFICATION, RÉALISATION ET ENTRETIEN PAR NOS ÉQUIPES.

autos energies
 écomobilité et énergies renouvelables

Une équipe de spécialistes est à votre disposition pour installer:

- ✓ panneaux solaires thermiques
- ✓ panneaux solaires photovoltaïques
- ✓ pompe à chaleur
- ✓ chaudières mazout, gaz, pellets

35 ans d'expériences dans les énergies renouvelables

L'énergie solaire est disponible gratuitement en grande quantité



**Devis gratuit
sur demande**

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





Christian Gottschall
Président Pic-Vert
Assprop Genève

Après une période estivale plutôt maussade, la rentrée risque d'être du même acabit pour les habitants et propriétaires de villa. La Confédération a récemment fait savoir qu'elle n'accepterait pas le déclassement des quelques centaines d'hectares de terres agricoles que Genève a prévu dans son projet de Plan Directeur Cantonal 2030. Qu'un Canton dépendant déjà à plus de 75% de l'extérieur pour son alimentation ne puisse pas encore dégrader sa situation semble sensé. Mais cette décision ne sera certainement pas sans conséquence: les attaques sur les zones villas et leurs habitants vont encore se durcir. Plusieurs projets visant à détruire petit à petit les droits constitutionnels de la propriété et l'usage de celle-ci sont en cours de discussion auprès du Gand-Conseil. Il est d'autant plus important de rester attentif, de rester informé, de communiquer entre vous à travers votre association de quartier et/ou à travers Pic-Vert. Surtout ne restez pas isolés!

Notre association se mobilise pour encore mieux vous défendre. Récemment, nous avons fait l'acquisition d'une solution informatique qui positionne sur une carte géographique du canton l'ensemble de nos membres et des propriétaires. Nous aurons ainsi les outils pour vous informer et agir rapidement, pendant qu'il est encore temps, sur l'évolution des différents projets de déclassements ou de constructions. Cette application sera présentée à vos délégués de quartier lors de notre rencontre d'octobre prochain.

Sur un plan plus institutionnel, l'évolution du projet des Grands Esserts à Veyrier (voir page 7) est également préoccupante. Cette préoccupation va bien au-delà de la problématique spécifique de Veyrier; elle touche au fonctionnement même et à la continuité des décisions de l'Etat. Toute démocratie, aussi forte soit-elle, a besoin de règles intangibles pour assurer sa pérennité. Ces règles doivent être acceptées puis appliquées avec constance et transparence par les représentants de l'Etat à tous les niveaux. Pourtant, à Veyrier, les engagements pris durant la législature 2009-2013 et signés conjointement par le Conseil d'Etat et la commune de Veyrier pourraient être remis en cause par le Conseiller d'Etat nouvellement élu! Si cette situation devait se confirmer, elle pourrait entamer plus largement encore

la confiance que les habitants doivent avoir envers leurs autorités. Dans l'environnement législatif genevois déjà si complexe, c'est assurément une nouvelle porte ouverte aux conflits, aux blocages de tous genres et certainement une aubaine pour les avocats. C'est une façon bien genevoise «d'avancer» dans l'aménagement du canton.

Autre sujet de préoccupation, il ne se passe pas une semaine sans que nous recevions dans notre boîte à lettres des publicités pour la rénovation de la toiture, de la plomberie, de la maçonnerie, du carrelage, etc., et tous travaux d'isolation, de bricolage ou de jardinage. Comment s'assurer du sérieux de ces entreprises? L'article de la Fédération des métiers du bâtiment que vous trouverez dans ce numéro devrait vous guider dans vos choix et n'oubliez pas nos permanences avec lesquelles vous pouvez toujours prendre contact en cas de doute.

Une bonne nouvelle pourtant à votre intention et au bénéfice de la nature. Suite au vif succès de la première campagne de plantation de haies d'espèces indigènes, cette dernière est reconduite en partenariat avec la Direction générale de la nature et du paysage. Profitez-en, c'est la bonne période et c'est l'embellissement garanti de votre jardin. ■



M. Pierre-Alain Schmidt
Président Assprop Vaud

Notre Assemblée générale annuelle s'est tenue dans les locaux de la salle communale de Mies en date du 11 septembre. Parmi les sujets d'intérêts traités figurait celui abordé dans l'article de Me Michel Schmidt du présent numéro.

De fait, le 1er mai 2014, le Conseil fédéral a mis en vigueur la modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) qui trouvera toutefois son exécution dans des lois d'application cantonales. La loi d'application cantonale vaudoise n'a pas encore été votée, mais elle s'inscrira sans aucun doute dans la continuité des mesures A11 et A12 prévues par notre Plan Directeur cantonal.

La plupart des propriétaires ne mesurent pas les grands impacts que pourra avoir sur leur terrain l'introduction d'une telle législation: densification possible pour les terrains situés dans les zones considérées

comme centre ou restriction de leur droit à bâtir, voire même suppression de ce dernier dans des communes qui ne seront pas considérées comme telles, en fonction d'un taux de constructibilité que chaque commune est appelée à définir d'ici le mois d'octobre prochain.

Je ne peux donc que vous inviter à rester très attentifs à cette problématique qui aura assurément un impact sur votre droit de propriété. ■



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



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

CHAUFFER AU MAZOUT

PORTALES & BONNET

combustibles

Chemin des Coquelicots 16
1214 Vernier

Téléphone 022 753 24 00
Fax 022 753 25 35

portales.bonnet@bluewin.ch

www.portales-bonnet.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

IP



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

Ing. dipl. **Fust**
Et ça fonctionne.

Direction de travaux
Planification
Transformation / Construction neuve

Entreprises
Suisse



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



Grands Esserts à Veyrier

Que vaut la signature du Conseil d'Etat?



Guy Girod
Vice-Président Pic-Vert
Assprop Genève

La réponse de prime abord est: ...pas grand-chose! Veyrier vient d'en faire l'expérience dans le cadre de l'aménagement du futur quartier des Grands Esserts.

Le 15 juillet 2014, les Conseillers administratifs veyrites Thomas Barth (PLR) et Marlyse Rostan (PLR) convoquaient une séance d'information pour les associations de quartier directement concernées par les Grand-Esserts, soit:

- association des Deux-Chemins Halliers & Orjobet;
- association des Intérêts de Vessy;
- association des intérêts de Pinchat

Le soussigné a pu assister à cette séance et... CHAPEAU... j'ai rarement constaté autant de transparence de la part d'autorités. Les explications étaient claires, sans passion inutile, avec des propositions de solutions pour chaque situation spécifique.

Rappelons tout d'abord que, contrairement à ce que l'on a pu lire au début de l'été dans certains quotidiens genevois qui ouvraient tout grand leurs colonnes aux représentants de l'Etat de Genève, il est faux de croire qu'une commune puisse financer ses nouveaux équipements publics (routes – égouts – écoles – loisirs – social - etc...) par la seule augmentation de sa population résidente. Elle doit nécessairement pouvoir compter sur des activités commerciales, industrielles ou artisanales. Aujourd'hui ce sont encore ces activités qui génèrent l'essentiel des

entrées fiscales tant que la taxation s'effectuera sur le lieu de travail et non de résidence.

Le projet des Grands Esserts se construit au travers d'un comité de pilotage qui réunit Messieurs les Conseillers d'Etat Antonio Rodgers (VERT), Luc Barthassat (PDC) et Monsieur le Conseiller administratif de Veyrier, Thomas Barth. Ce comité de pilotage fait suite à l'accord signé entre Veyrier et le Conseil d'Etat représenté alors par François Longchamp (PLR).

Le 19 juin 2014, lors d'une réunion dudit comité de pilotage à laquelle M. Barthassat ne participait pas, M. Rodgers a informé M. Barth qu'il entendait déposer immédiatement un plan localisé de quartier prévoyant de réaliser non plus la totalité mais uniquement la moitié de la première des trois étapes, à savoir 225 logements sociaux construits et gérés par la Caisse de Pension des Fonctionnaires de l'Etat (CPEG). Le centre commercial, les bureaux et les services

feraient l'objet d'un 2ème plan localisé de quartier qui serait étudié puis déposé ultérieurement.

Pour mémoire l'accord entre l'Etat de Genève et la commune de Veyrier, signé le 3 mai 2012, prévoyait la réalisation de 800 logements en 3 étapes d'ici 2026 et un supplément probable de 400 logements au-delà de 2030.

La première de ces trois étapes concernait 285 logements avec 500 m² de commerces de proximité, un centre commercial d'une surface de 5'000 m², 1'000 m² de bureaux et 1'500 m² de services de types centre médical, antenne sociale, ainsi que les aménagements de la route de Veyrier (à charge de l'Etat) et du chemin des Grands Esserts (à charge de la commune).

Grâce aux taxes d'équipements et des entrées fiscales liées au centre commercial, cette première étape devait être quasiment autofinancée.



Illustration (page 9) et plan d'ensemble (ci-dessus) du projet des Grands Esserts (les formes précises des bâtiments seront définies ultérieurement).



En échange de l'acceptation par Veyrier de violer en quelque sorte les termes du contrat qui la lie à l'Etat de Genève, M. Hodgers pourrait envisager de construire immédiatement une partie du quota de logements prévus pour la Fondation communale (en fait pour les enfants des habitants de Veyrier) en formules PPE ou loyers libres. L'astuce proposée par M. Hodgers est d'ériger ces logements sur les terrains qui auraient dû être utilisés au-delà de 2030.

Dans cette «proposition HODGERS» qualifiée de «mauvaise proposition» par Veyrier, la commune perdrait dans l'immédiat sa principale source de financement (le centre commercial) et devrait assumer quasiment seule les frais importants liés à cette première étape de construction. A ceci s'ajoute le fait que Veyrier perdrait son quota de logements situés à proximité des futurs équipements communaux (dont l'école primaire) et que ces logements seraient remplacés par d'autres situés beaucoup plus loin et dans un secteur qui n'aurait pas dû être densifié avant 2030.

Toujours dans cette séance du 19 juin 2014, M. Hodgers entendait différer les travaux routiers à charge de l'Etat et ne donnait plus aucune garantie quant à l'arrivée des transports publics en même temps que les premiers habitants.

Dans ce changement de cap à 180 degrés justifié par une durée excessive de la procédure d'attribution du centre commercial à une entité de distribution et, par conséquent, d'un retard dans la construction de logements, l'Etat de Genève semble avoir oublié l'essentiel: l'accord signé il y a plus de deux ans garantissait que les constructions puissent démarrer quasi immédiatement, sans oppositions de la part des associations de quartier qui avaient été étroitement associées à cet accord.

Avec ce changement de cap, M. Hodgers n'a plus aucune garantie de pouvoir déposer un PLQ puis une autorisation de construire sans déclencher les foudres des riverains et probablement de la commune de Veyrier:

Tout ce qui avait été négocié en matière de mobilité, transports, affectations, étapes et durées des travaux, qualité de vie avec l'arrivée de commerces faisant cruellement défaut aux Veyrites, etc... est maintenant remis en question.

Cette volte-face de la part de l'Etat a pour conséquence qu'au lieu de 285 logements, il n'y en aura plus que 225 dans cette première étape. Dans un contexte de crise du logement... c'est à ne plus rien y comprendre.

Comme le préconise régulièrement Pic-Vert, le lancement et la réussite de projets de constructions n'est possible que dans le cadre de relations de confiance seules à même de permettre le dialogue et la concertation entre toutes les parties prenantes. Il est ici particulièrement surprenant de constater qu'au plus haut niveau institutionnel, il n'apparaît pas possible d'assurer la continuité des décisions de l'Etat! Dans ce cas particulier, Pic-Vert Assprop Genève ne comprend pas comment les négociations et la décision prise par celui qui aujourd'hui est devenu le Président du Conseil d'Etat, François Longchamp puissent être ainsi remises en cause. Dans ces conditions comment est-il encore possible d'instaurer un climat de travail susceptible de favoriser la construction de logements dans le canton de Genève?

Pic-Vert Assprop Genève suit avec une très grande attention ce dossier car nous préconisons de dialoguer avec nos autorités pour trouver des solutions. Pourrions-nous alors maintenir cette position?

Allez... ce n'est rien de plus qu'une nouvelle *genferei* et soyons optimistes car Veyrier, dispose de magistrats pour qui, une parole donnée et signée est sacrée. Nous osons espérer qu'il en sera de même pour nos magistrats cantonaux. ■

Publicité

SPÉCIALISTE CLÉS & SERRURES



www.cles-ch.com

6, chemin du Repos - 1213 Petit-Lancy

Tél. + 41 (0)22 793 03 83

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



Alors qu'ailleurs les projets s'enlisent, l'Etang émerge



Christina Meissner
Députée, Membre du
comité

Déclasser des zones ne suffit pas. Pour construire du logement, la maîtrise foncière est primordiale, de même qu'une volonté partagée d'élaborer le projet dans le cadre d'un processus participatif tenant compte des désirs des habitants, des besoins des propriétaires concernés et des contraintes pour les communes.

Le projet des Grands Esserts à Veyrier (image ci-dessus) aurait pu être exemplaire. Hélas, les tergiversations de l'Etat relatées dans l'article ci-contre montrent qu'on est encore loin de tout accord constructif. Les mêmes causes produisant les mêmes effets, l'ambitieux projet

de Praille Acacias Vernets (PAV) ne parvient pas à sortir de terre lui non plus. A notre grand regret d'ailleurs, car on ne peut rêver mieux en terme de situation pour construire. Rêver est hélas le terme adéquat. Au PAV, on n'est pas près de voir des tours. Dix ans après le lancement du projet, les plans se succèdent, les chefs de projet aussi, et sur le terrain toujours rien. Là aussi, faute de maîtrise foncière et de concertation avec les usagers du site actuel, l'Etat a mal évalué la faisabilité du projet pour lui-même mais aussi pour les entreprises situées sur le site et qui sont au bénéfice aujourd'hui d'un droit de superficie. Il fait machine arrière face à la dure réalité des chiffres et remet en question les accords passés rendant de fait, le projet encore plus aléatoire. Quant au projet des Cherpines, la densité négociée ne permet pas de faire tourner les plans financiers. Résistera-t-elle face aux communes menacées d'étranglement financier et face aux coups de boutoirs de la

Confédération qui s'insurge sur le gaspillage de terres agricoles genevoises? Tous ces exemples montrent qu'en matière d'aménagement, l'*alleingang* planificatrice de l'administration cantonale menée aux dépens des communes et des habitants est une méthode qui a vécu. Sans participation et motivation partagée, sans finances à la hauteur, pas un clou ne sera planté, seuls les projets le seront. Genève attend toujours le quartier qui donne envie. Envie d'y vivre.

Le quartier de l'Etang exemplaire?

C'est un projet dense et ambitieux, porté par un promoteur soucieux de faire bien et de faire avec toutes les parties prenantes. Avec la commune et avec les riverains par le biais d'un processus participatif itératif tenant compte des remarques des uns et des autres. Le projet évolue et avance pour l'heure sans heurts, un fait suffisamment rare pour être souligné. ■

Publicité

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

www.publi-annonces.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

Votre fournisseur de pellets à Genève

une filiale de  Serbeco

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



Energie durable

Générateur de biomasse



planvert.ch

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*



Gindraux Fenêtre SA - Route de Jeunes 41 - 1227 Carouge - 022 555 26 40 - geneve@gindraux.ch - www.gindraux.ch

La Méridienne Genève

CLASSIQUE • CONTEMPORAIN • SUR-MESURE

Meubles, Bibliothèques, Canapés, Fauteuils,
Literie, Luminaires, Dressing, Rideaux, Tableaux

Remises Exceptionnelles 45^e anniversaire

NOUVELLE COLLECTION



32 Rue de la Servette - PARKING
T 022 740 35 35 - M 076 396 35 46

www.lameridiennedecoration.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



Construire, entretenir, rénover, transformer, améliorer sa maison : faire les bons choix



Nicolas Rufener
Secrétaire général de
la FMB

Une maison appelle souvent des travaux. Les attentes sont grandes et les enjeux financiers importants, sans parler de la dimension émotionnelle. Le respect de quelques règles et principes est donc essentiel.

De l'importance du projet

Si le recours à un architecte se justifie pour les projets complexes, le propriétaire est généralement parfaitement à même de commander lui-même les travaux dans les autres cas et d'agir directement auprès des entreprises.

Des premières réflexions au projet concret

Lorsque l'on envisage d'effectuer des travaux, il faut se donner le temps de la réflexion pour choisir les bonnes options, regrouper éventuellement certaines interventions, régler les questions d'autorisation de construire, de subventions, etc., en gardant à l'esprit qu'un projet est susceptible d'évoluer dans le temps, au fur et à mesure de son élaboration, voire en cours de chantier, surtout en matière de rénovation où les surprises peuvent être nombreuses. Des questions financières et fiscales se posent aussi très souvent.

Le choix de l'entreprise et la question du prix

Face à des publicités et du démarchage agressifs qui se multiplient auprès de propriétaires, pour des prestations à des prix

défiant toute concurrence, la tentation est grande. Or, le bon marché coûte cher ! L'expérience révèle pourtant des travaux effectués de façon insatisfaisante, des matériaux de piètre qualité mis en œuvre, des retards considérables, des mesures de protection défectueuses (sécurité pour les travailleurs et pour les tiers, poussière, bruit, autre), des difficultés importantes pour finir le chantier (par exemple retouches pas faites, éventuels défauts pas réparés), des garanties insuffisantes, etc., souvent sans beaucoup de moyens de se retourner contre les responsables.

Surtout, le risque de concurrence déloyale est grand avec des violations des conditions de travail impératives (salaire, charges sociales, durée du travail, etc.), le non respect de prescriptions fiscales (TVA notamment) et d'autres infractions éventuelles (défaut d'annonce par exemple pour une entreprise étrangère). Les maîtres d'ouvrages peuvent subir, directement ou indirectement, d'importants désagréments à ce titre et ils peuvent même dans certains cas encourir une véritable responsabilité. C'est d'ailleurs ce qui motive de plus en plus de maîtres d'ou-

vrages publics, institutionnels ou privés importants à s'intéresser de très près à ces questions, non seulement pour se montrer exemplaires, mais également pour se protéger.

Quelques recommandations

La définition des travaux demandés à l'entreprise doit être aussi précise et complète que possible pour lui permettre de calculer son offre au plus juste.

Il faut se méfier des solutions techniques miracles, des propositions particulièrement intéressantes financièrement, ou des alternatives simplistes. La qualité des matériaux et des produits utilisés est essentielle en termes de durabilité, de protection de l'environnement, de compatibilité entre eux. Le conseil d'experts ou de spécialistes peut se révéler utile.

Il est normal de comparer des offres. Avant de confier des travaux à une entreprise, il faudrait au moins une offre concurrente pour savoir dans quel cadre



© FMB



l'on se situe, puis procéder à quelques vérifications (par exemple références pour des chantiers analogues ou preuve du respect des conditions de travail, cf. ci-dessous). Le prix de la prestation proposée est évidemment fondamental, mais pas systématiquement déterminant. Construire coûte et la qualité se paie! Il n'est au demeurant pas inutile de se poser la question de favoriser des entreprises formatrices.

Les entreprises doivent prouver qu'elles respectent les règles en matière de conditions de travail (salaire, horaires, hygiène et sécurité, etc.), de charges sociales, d'obligations fiscales, en produisant par exemple une attestation multipack ou une charte d'éthique, documents délivrés par les caisses de compensation et/ou les associations professionnelles. Si l'entreprise envisage de sous-traiter une partie des travaux (ce qui devrait demeurer l'exception), elle doit l'annoncer, prouver que son ou ses sous-traitants sont aussi en ordre. Le maître d'ouvrage peut de toute façon refuser cette sous-traitance car quand il choisit une entreprise, c'est en général pour qu'elle fasse avec son propre personnel les travaux envisagés.

La question de la TVA mérite aussi un examen attentif car il est très rare qu'une entreprise puisse s'en affranchir.

Les entreprises étrangères doivent impérativement s'annoncer auprès des autorités suisses compétentes, voire obtenir une autorisation et il suffit donc de leur demander la production des documents y relatifs. En leur absence, il faut alors renoncer à leurs services. A ce sujet, la proximité est en général un avantage, notamment dans le cas où l'entreprise aurait mal travaillé et devrait venir réparer d'éventuels défauts.

Lorsque l'on a choisi l'entreprise à laquelle l'on souhaite confier les travaux envisagés, il faut se mettre d'accord sur les éléments essentiels de cette prestation. Il s'agit d'un contrat d'entreprise qui devrait être écrit. Il existe de nombreuses dispositions rédigées par les associations professionnelles auxquelles l'on peut se référer sans autre car elles règlent et codifient bien l'acte de construire.

Surtout, avant et en cours de chantier, le dialogue constructif permanent est nécessaire et très utile.

Finalement, en choisissant des entreprises locales citoyennes membres des associations professionnelles, on favorise des emplois locaux, des places de formation pour nos jeunes, des conditions de travail exemplaires. Par ailleurs, ces entreprises connaissent mieux les procédures locales, savent si certains travaux

sont soumis à autorisation et s'ils peuvent bénéficier de subventions (par exemple en cas d'assainissement énergétique)!

Qui est la FMB ?

La Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB) représente 18 associations qui regroupent environ 1'400 entreprises offrant 12'000 emplois et formant un millier d'apprentis (premier secteur formateur du canton). Toutes ces entreprises sont liées par des conventions collectives de travail déclarées de force obligatoire. La FMB défend des conditions cadres équilibrées et une saine concurrence assurant une stricte égalité de traitement entre prestataires. Elle a notamment élaboré des conditions générales du contrat d'entreprise avec l'Etat et les associations de mandataires. Elle a aussi mis au point une attestation multipack (ou charte d'éthique) qui certifie le respect par l'entreprise qui en bénéficie de ses obligations conventionnelles, sociales et fiscales. Elle offre par ailleurs une couverture responsabilité civile (RC) à la plupart de ses membres à hauteur de 10 millions de francs. Elle propose enfin aux entreprises des solutions d'assurance avantageuses pour les différentes garanties de construction. ■



Publicité



**Clôtures
Portails
Automatismes
Paysagiste
Petite maçonnerie**

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



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

surpris par le froid ?



...votre mazout livré en 48h

FERNAND BASSO SA
FOURNISSEUR EN ENERGIES

www.basso-ge.ch
Tél. 022 736 35 73

BIOCLEANING
Services

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

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 ans
depuis à votre service
TOITURES
Les Spécialistes
www.cuivretout.ch

**Ascenseurs - Monte-charges
Elévateurs - Monte-escaliers**

Projet - Vente - Montage - Entretien



Carmelo Pangallo

Projets neufs - Modernisation - Remplacement

Entretien - Dépannage

365J/an - 24h/24



Nombreuses références

Chemin J.-Ph.-de-Sauvage 37 - Châtelaine

022 796 74 30

www.pangalift.ch

WoodStar WS1®

Elle a la force de l'ours et elle prolifère: voici la
gamme de fenêtres WS1® en bois/alu et en bois.



Votre spécialiste:



83, Route des Tournettes

1256 Troinex

Tel. 022 748 47 57

www.charpente-forster.ch

Toujours des idées d'avance.

EgoKiefer
Fenêtres et portes

A leading brand of AFG



Plantation de haies d'espèces indigènes, l'action se poursuit jusqu'en 2015 !



Christina Meissner
Députée, Membre du comité

De l'automne 2012 au l'automne 2013, le nombre de propriétaires désireux de planter des haies d'espèces indigènes a doublé. S'arrêter en si bon chemin aurait été franchement dommage. Aussi, d'un commun accord avec la direction générale de la nature et du paysage de l'Etat de Genève, notre action est reconduite jusqu'à l'automne 2015. Les conditions restent inchangées soit la prise en charge d'une partie des coûts* par le canton selon l'intérêt du projet de plantation.

Dès que vous nous aurez renvoyé le coupon réponse, notre arboriculteur pourra prendre rendez-vous, discuter de votre projet et vous proposer des espèces véritablement indigènes. Il vous conseillera sur leur choix, en fonction du lieu, du sol, de l'ensoleillement et de l'espace à disposition. Les plantations se dérouleront de novembre 2014 à mars 2015. Alors, n'hésitez plus ! Pour plus de diversités, couleurs, parfums et vie dans votre jardin, rien de tel que les espèces indigènes. ■

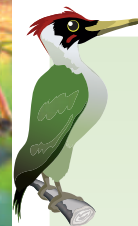
*arrachage, plantation, coût des arbustes, entretien et suivi durant la première année de plantation.



Grâce à notre action, églantiers, 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 contribué à enrichir des dizaines de jardins d'une belle diversité paysagère, vivante et utile à la nature en ville.

Participez au Concours nature en ville qui encourage la réalisation d'actions qui favorisent la nature dans l'habitat genevois.

<http://ge.ch/nature/information-nature/nature-en-ville/concours-nature-en-ville>



Les étapes d'une plantation réussie

- Conseil et choix des espèces (en fonction des désirs mais aussi du sol, de l'ensoleillement, de l'espace, etc.)
- Eventuellement, arrachage préalable de plantes existantes
- Ameublement du sol
- Mise en place des arbustes
- Amendement (compost)
- Arrosage
- Mise en place de copeaux (préserve l'humidité, protège et facilite l'entretien des jeunes plantations)

Coupon à renvoyer avant le 15 octobre 2014 à Pic-Vert Assprop Genève, CP 1201, 1211 Genève 26

Je désire participer à l'action de plantation de haies d'espèces indigènes.

Nom : Prénom :

Adresse :

Commune et code postal :

Tél : Email :

Longueur / largeur de la haie à planter (mètres) :

S'agit-il d'un projet auquel participent plusieurs propriétaires (plantation d'une haie en limite de parcelle par exemple)?

Si oui combien?

Des feuilles mortes utiles à la vie du jardin

Les hérissons apprécieront

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

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

Vous l'aurez compris, les feuilles mortes sont plus utiles au jardin que dans les sacs verts munis du logo «hérisson». Ces sacs utilisés pour la récupération des déchets organiques ne sont malheureusement ni compostables ni bio dégradables. Ils sont fabriqués à base de produits pétroliers. Arrivés dans les centres de tri et de compostage, tel que le Nant du Chatillon, les sacs en plastique verts deviennent une source de problèmes car ils doivent être séparés des déchets organiques et incinérés à grands frais. ■



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



Publicité



Rémi Heijn | Vincent Berclaz

Chemin de Brive 2, CH - 1283 Dardagny

Dépôt: Chemin de Murcie 3, CH - 1232 Confignon

tél +41 22 340 51 18 | fax +41 22 754 51 19

info@canopee.ch | www.canopee.ch

Une équipe formée et spécialisée pour vous proposer des conseils personnalisés et assurer un suivi ponctuel ou complet de vos propriétés, jardins, terrasses et espaces verts.

Membre de Jardin Suisse et signataire de la Charte des Jardins, Canopée paysagisme sàrl développe des valeurs et un savoir-faire de proximité.

N'hésitez pas à nous contacter pour une première rencontre.

Jardin Suisse



garden care and design



www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS



La Bulle

Le Grand Conseil genevois, dans sa séance du 6 juin 2014, a refusé le déclassement en zone sportive de la superficie occupée par le tennis club au sein du Parc Brot à Onex. Ceci malgré la volonté du Conseil municipal onésien qui lui s'y était déclaré favorable. Cette opération, en aboutissant, permettait l'édification d'une «bulle» couvrant deux surfaces de jeu durant la mauvaise saison.

Bien sûr, ce dénouement a provoqué des réactions, par voie de presse notamment, dont le contenu ne peut laisser indifférents les citoyens de notre commune qui, de tout temps, se sont opposés (avec succès) à la présence d'une telle construction en ce lieu.

Aussi, ils tiennent à confirmer aujourd'hui les motifs – reconnus légitimes jusqu'au plus haut niveau judiciaire (tribunal fédéral) – qu'ils ont toujours évoqués avec honnêteté et conviction.

Le parc Brot est un espace public. Son statut et sa vocation le destinent à l'ensemble de la population onésienne. Il s'agit-là de la volonté exprimée par la venderesse. Volonté que l'autorité de notre commune s'est formellement engagée à respecter.

Pourtant, deux activités sportives se sont emparées des trois-quarts de la surface du parc n'en laissant que la part incongrue à la population.

La présence d'un tel édifice serait absolument déplacée dans ce cadre de verdure unique, déjà suffisamment enlaidi par les réalisations existantes.

La commune d'Onex, membre du Conseil de la Fondation des Evaux, situés à faible distance du village, dispose d'un lieu tout désigné à l'installation de l'objet convoité, la bulle.

Les opposants à ce projet ne se sont jamais montrés hostiles au sport en général ni au tennis en particulier. Ils se déclarent en revanche adversaires du galvaudage d'un parc d'une rare qualité et défendent le droit de la communauté d'en détenir la jouissance la plus large.

Contrairement à ce qui a été dit ou écrit, le refus de cette modification de zone souhaitée par une minorité de sportifs déjà privilégiée, ne constitue pas un déni de la volonté des citoyennes et citoyens onésiens – tant s'en faut.

Michel Martina, Association des Mouilles



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

Publicité



• 36, rue Peillonex
1225 Chêne-Bourg

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

• www.durlermann.ch

Durlermann sa

Installations thermiques & Energie renouvelable

Installation

Rénovation

Entretien

Dépannage 24h/24



Energie renouvelable | Pompe à chaleur | Energie solaire

...pour la protection de l'environnement

design: www.casapub.ch



**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



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

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**

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



**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

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

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

Obligation légale du remplacement des fenêtres à simple vitrage



Alain Gaumann
Ingénieur-conseil
en énergie,
membre du comité

Le 18 février 2014, le Conseil d'Etat a fixé un délai **au 31 janvier 2016** pour le remplacement des fenêtres à simple vitrage par des vitrages isolants. La loi a été promulguée il y a plus de 20 ans mais il reste toutefois un certain nombre de propriétaires de bâtiments ou de villas qui ne l'ont encore appliquée. La loi est exprimée de la manière suivante (Art. 56 A – LCI):

Constructions existantes

«² Les embrasures en façade (vitrages, cadres de fenêtres, caissons de stores, etc.) donnant sur des locaux chauffés des constructions existantes doivent être adaptées de manière à offrir un coefficient de transmission thermique $U \leq 3.0 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ et un indice d'affaiblissement acoustique correspondant aux exigences de la norme SIA 181 de l'Association suisse des ingénieurs et architectes. Ces travaux de mise en conformité, s'agissant de l'isolation thermique, doivent avoir été exécutés au 31 janvier 2016 au plus tard».

Comment mettre en application cette loi, quel type de fenêtre dois-je choisir et comment bien faire afin d'éviter les erreurs?

Tout d'abord quelques explications: la valeur U est l'unité de mesure du coefficient de conductibilité thermique d'un élément de la construction. Elle indique la quantité de chaleur passant en une heure à travers 1m^2 d'un élément de construction, avec une différence de température de 1°C entre l'intérieur et l'extérieur. L'unité est le watt par mètre carré et le Kelvin ($\text{W/m}^2\text{K}$). Plus le chiffre est petit, meilleure est l'isolation. Il faut donc choisir un vitrage qui ait la valeur U la plus faible

possible. Aujourd'hui, les vitrages doubles ont une valeur U_w (du verre) de l'ordre de $1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$ alors que les triples vitrages peuvent avoir une valeur U_w qui peut aller jusqu'à $0.6 \text{ W/m}^2\text{K}$. Par comparaison, les simples vitrages ont une valeur U_w de l'ordre de $5.5 \text{ W/m}^2\text{K}$. **La norme actuelle impose une valeur U_w maximum de $1.3 \text{ W/m}^2\text{K}$.**

Quelle économie d'énergie puis-je réaliser?

Une réduction du coefficient U_w de $0.1 \text{ W/m}^2\text{K}$ permet une économie d'énergie de fioul de l'ordre de 1.1 litres de mazout par m^2 de vitrage/an. Pour une villa avec simples vitrages l'économie peut se chiffrer en centaines de litres de mazout/an dépendant de la surface vitrée de la villa et comme le prix de celui-ci (et des autres énergies) augmente inexorablement, le gain financier devient de plus en plus intéressant avec les années. D'autre part, il ne faut pas oublier que le remplacement des fenêtres entraîne également un confort important pour le propriétaire qui n'aura plus la sensation de froid près du vitrage (pertes par convection).

Ne vais-je pas perdre du rayonnement solaire, notamment dans l'entre-saison?

Un autre élément à prendre en compte lors du remplacement des fenêtres est la valeur «g» du verre. Cette valeur indique sa capacité à laisser passer l'énergie du rayonnement solaire. Cet indice démontre les possibilités de réchauffement du bâtiment, notamment l'hiver, par le soleil.

Cependant le facteur solaire d'un vitrage est constant. Il convient par conséquent de définir le meilleur compromis suivant le type de villa et l'exposition au soleil, puis de compléter les façades vitrées très exposées, par des verres avec contrôle des apports solaires si nécessaire.

Pour une fenêtre profitant directement du soleil hivernal on donnera priorité à une grande valeur g. Pour une fenêtre placée

au Nord on privilégiera la valeur U la plus basse possible.

Double ou triple vitrage?

Comme les triples vitrages ont une valeur U_w supérieure au double vitrage, ceux-ci vont donc retenir une partie du rayonnement solaire, par conséquent les gains énergétiques solaires seront diminués. Suivant l'orientation de la maison, le bilan annuel énergétique entre la déperdition et les gains solaires peut pencher en faveur du double vitrage car le triple vitrage n'aura de sens que si le reste de la maison est bien isolée, ce qui est rarement le cas lorsque les fenêtres de la villa sont en simple vitrage.

Le vitrage idéal à une petite valeur U et une grande valeur g



En rouge: déperditions thermiques (valeur U)
En jaune: gains solaires (valeur g)

Quelles sont les précautions à prendre lors du remplacement des fenêtres?

Les anciennes fenêtres peuvent contenir des matériaux dangereux pour la santé et l'environnement, notamment de l'amiante, des PCB ou des peintures contenant du plomb.

Afin de vous assurer qu'il n'y a pas de matières dangereuses vous pouvez vous adresser à un expert reconnu par le Service de toxicologie de l'environnement bâti (STEB) à l'adresse suivante:

www.ge.ch/toxicologie.

Y a-t-il des subventions pour le remplacement des fenêtres?

Malheureusement il n'existe plus de subventions cantonales, les subventions que vous pouvez obtenir actuellement sont fédérales et dépendent du programme «Bâtiment». Elles sont fixées à Fr. 30.—/m² (vide de maçonnerie) pour autant que le vitrage ait une performance de Uw 0.7 W/m²K et que vous assainissiez en même temps soit la façade, soit la toiture de la maison.

Quelles sont les mesures à prendre suite au remplacement des vitrages?

D'une part il est nécessaire de réadapter la courbe de chauffe de la chaudière afin d'éviter une surchauffe des locaux et, d'autre part, il faudra assurer le renouvellement d'air car la maison est devenue plus «étanche» et par conséquent aérer plus souvent brièvement (2-3 fois par jour pendant quelques minutes), afin d'évacuer les polluants internes et l'humidité.

Quelle démarche dois-je faire pour le remplacement des fenêtres?

Les travaux de remplacement des fenêtres étant considérés comme des travaux d'entretien par le Département de l'aménagement du logement et de l'énergie (DALE), un simple avis d'ouverture de chantier est nécessaire, sauf si le bâtiment est classé. C'est l'entreprise qui effectuera les travaux qui se chargera des démarches administratives.

A qui puis-je faire appel pour me conseiller dans ma démarche?

Vous pouvez demander conseil à un conseiller en énergie indépendant qui vous aidera dans vos démarches, à cet effet vous trouverez une liste sur le site de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN): <http://ge.ch/energie/eco-conseillers-agrees> ou auprès de l'association d'experts en énergie pour les villas:

www.ecobuilding.ch

A qui puis-je m'adresser pour effectuer les travaux?

Vous pouvez vous adresser à des entreprises bien établies sur le canton et qui font partie des associations GGMB, ACM ou AMV. Il est souhaitable de demander plusieurs offres (au moins 3 si les travaux sont importants) ce qui vous permettra d'avoir l'avis de plusieurs spécialistes. Il faut également prendre garde à ce que l'isolation du cadre de fenêtre (châssis) soit optimum, car cela ne sert à rien d'investir dans un vitrage ayant un très bon coefficient Uw, si le cadre de fenêtre est mal isolé. Attention, le plus cher n'est pas forcément le meilleur et les offres très basses sont à étudier avec beaucoup de précaution car dans ce secteur d'activité il y a des entreprises pas toujours fiables (lire à ce propos l'article en page 11), soyez donc vigilant et demander des références aux entreprises auxquelles vous vous adressez. ■

Pour tout complément d'information, la permanence Architecture et énergie de notre association vous conseillera volontiers.

Publicité

Fabrication & Pose

ZURBUCHEN

Fenêtres - Portes - Vérandas - Volets

021 866 06 40
www.zurbuchens.ch
VD Eclépens - FR Grolley - GE Genève



LE CHOIX
DE LA SÉRÉNITÉ



Produit de
qualité suisse



Service
de pose



Conception
sur-mesure



Transmettre sa maison à ses enfants pour qu'ils valorisent la parcelle : quels risques d'un point de vue fiscal ?



Frédéric Berney,
Trésorier

Imaginons que vous veniez d'hériter de la maison familiale de vos parents à Genève, sise sur une parcelle d'environ 1'500 m². La maison est assez vétuste et nécessite des travaux conséquents. Vous n'en avez pas besoin pour votre propre usage mais vos deux enfants, sur le point d'agrandir leurs familles, cherchent désespérément, chacun de leur côté, un logement plus grand. Vous songez donc à leur faire donation de cette parcelle afin qu'ils puissent

ensuite y construire trois villas, l'une devant être vendue sur plan, vos enfants conservant les deux autres.

Par le biais de votre donation du terrain et du gain potentiel réalisé sur la vente de cette 3ème villa, vos enfants devront relativement peu s'endetter pour se loger. La solution semble donc idéale...

Toutefois, dans un tel cas de figure, l'opération d'achat (en l'occurrence ici de donation), construction et vente relève d'une activité que le fisc ne manquera pas de qualifier comme professionnelle. Vos enfants, considérés alors comme promoteurs immobiliers, paieront ainsi l'impôt ordinaire sur le bénéfice réalisé sur la vente de la 3ème villa, qui fera partie de

leur déclaration fiscale annuelle, auquel s'ajoutera la cotisation AVS de 11%. Au total, le taux d'imposition pourrait être de 50% à 55% !

Des solutions existent pour minimiser drastiquement la charge fiscale dans un tel cas de figure. Chaque situation doit cependant être étudiée spécifiquement et avec soin, préalablement au démarrage de l'opération.

La durée de pré-possession (date d'acquisition ou de construction du bien par vos parents dont vous venez d'hériter), la valeur attribuée au terrain et au bâti lors de la donation à vos enfants, le séquençage des opérations (p. ex. donation avant ou après la mutation parcellaire, vente

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 : mika keller | architectes : berney associés sa



sur plan de la future villa ou du terrain uniquement) sont autant d'éléments qu'il convient de prendre en considération afin de réaliser une telle opération avec l'impact fiscal le plus minime possible. ■



Etes-vous directement concerné par cette problématique? Pensez-vous à court, moyen ou long terme valoriser votre patrimoine pour vos enfants ou pour toute autre raison? Dans la mesure où chaque cas est particulier et parfois complexe, notre permanence fiscale se tient à votre disposition pour vous apporter toutes les informations de base qui vous seront nécessaires pour adopter les solutions susceptibles de vous convenir le mieux.



Publicité



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



Aménagement du territoire, Les nouvelles orientations



M^e Michel Schmidt
Avocat, membre du
comité

Le 1^{er} mai 2014, le Conseil fédéral a mis en vigueur la modification de la loi fédérale d'aménagement du territoire (LAT), acceptée par votation populaire le 3 mars 2013.

La Confédération explique sur son site Internet que les dispositions issues de cette révision visent une utilisation mesurée du sol, une délimitation pertinente des zones à bâtir et la création d'un milieu bâti plus compact.

Ainsi, l'objectif poursuivi consiste à inciter – pour ne pas dire obliger – les villes et les villages à se développer à l'intérieur du milieu bâti quasi exclusivement.

Dans la mesure où l'exécution de cette révision relève de la compétence des cantons, ces derniers doivent à présent s'assurer que leurs plans directeurs respectent ces orientations, en vérifiant de surcroît que les zones à bâtir n'excèdent pas les besoins prévisibles des quinze prochaines années.

Dans le canton de Vaud, ces orientations en matière d'aménagement du territoire ont notamment été reprises et concrétisées par les fameuses mesures A11 et A12 du Plan Directeur cantonal. De quoi s'agit-il?

Mesure A11

Cette mesure a pour objectif de maintenir la proportion actuelle de trois habitants sur quatre dans les centres cantonaux, leur agglomération et les centres régionaux.

En résumé, cette mesure vise donc à garantir que le développement se concentre dans tous les centres du canton (agglomérations, villes, villages) et ce, quelle que soit leur taille ou leur localisation, pour ainsi éviter un développement non compact en dehors des périmètres qualifiés de centres.

Par centres du canton, il convient de comprendre: les centres cantonaux et leur agglomération, les centres régionaux et les centres locaux.

Le canton et les communes devront donc définir dans le cadre de l'établissement de ce réseau de centres les priorités d'urbanisation qui doivent permettre un développement équilibré entre l'Arc lémanique et les autres régions.

A l'inverse, en dehors des zones qualifiées de «centres», le canton devra s'assurer que le taux de croissance estimé par la commune pour les 15 années suivant l'entrée en vigueur du Plan directeur cantonal ne dépasse pas le taux cantonal des 15 années précédant son entrée en vigueur, sous réserve d'une marge d'appréciation étant définie au regard d'un ou de plusieurs critères restrictifs.

Mesure A12

Cette mesure a pour objectif quant à elle de faire correspondre, dans les dix ans qui suivent l'entrée en vigueur du Plan directeur cantonal, les réserves en terrains à bâtir des communes (zones à bâtir légalisées) aux besoins prévus pour les 15 années suivantes.

Pour atteindre cet objectif, le canton incite les communes dont les réserves dépassent au moins deux fois les besoins pour les 15 années suivant l'entrée en vigueur du Plan directeur cantonal à réviser leur Plan général d'affectation (PGA).

Ainsi, le but de cette mesure sera d'inciter toutes les communes à réviser leur PGA afin de le faire correspondre aux orientations qu'elle prévoit.

Publicité

Solu Tubes SA
Assainissement de conduites

Garantie 15 ans

Après - Protégé Pendant - Sablé Avant - Rouillé

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

Stalder & Bullinger s.a.
Constructions métalliques depuis 1961

- Grilles de sécurité
- Balustrades
- Portails
- Escaliers
- Couverts
- etc.

Portes de garage
Normstahl
ENTREMATIC

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



Conséquence de ces mesures

Ces mesures auront pour conséquence d'encourager une urbanisation poussée dans les zones qualifiées de centres et de restreindre considérablement l'urbanisation dans les zones n'emportant pas ce qualificatif, surtout pour les communes ayant déjà connu une croissance importante au cours des 15 dernières années.

L'autonomie communale en matière d'aménagement du territoire semble donc fortement restreinte par ces mesures, ce que regrettent déjà certains élus locaux.

En ce qui concerne les propriétaires, leurs droits pourraient ainsi être affectés car les autorités communales, à terme, seront contraintes de refuser des constructions qu'elles auraient pu accepter jusqu'ici, au profit d'une urbanisation plus poussée dans les centres.

Bien qu'une utilisation rationnelle du sol semble trouver son fondement dans un intérêt public évident, les mesures résumées ci-dessus auront donc des conséquences non négligeables que nous vous invitons à bien vouloir apprécier en toute connaissance de cause, notamment concernant vos éventuels projets de construction futurs. ■



La permanence juridique reste bien entendu à la disposition des membres pour tout complément d'information.

Notre permanence est aussi à votre service au cas où vous auriez besoin d'une assistance juridique.

Publicité



thermex sa
Chauffage
Ventilation
Climatisation
SAV - Dépannage
Maîtrise fédérale

Chauffage
Ventilation
Climatisation

Energies Renouvelables

Rte de Montfleury 46 - CP 845 - 1214 Vernier - Tél. 022 341 37 00
contact@thermex.ch - www.thermex.ch



**Alarme
Sécurité
Vidéo**

**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



STOFFEL IMMOBILIER
agence immobilière



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

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

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



**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



Echos du Grand Conseil



Christina Meissner
Députée, Membre du
comité

Beau retournement de situation !

Un projet de loi (PL11397) demandant d'indexer à la hausse l'estimation fiscale des immeubles (+ 20%) a été modifié en commission pour, au contraire, proroger la validité des estimations fiscales actuelles jusqu'en décembre 2018. Le 28 août, le Grand Conseil a voté ainsi

amendé ce projet de loi. Rappelons qu'en décembre 2012, le Grand Conseil avait repoussé jusqu'en 2014 une proposition similaire émanant du Conseil d'Etat (PL 11020). Ainsi, un nouveau répit (+4 ans) a été offert aux propriétaires.

Entretemps, le Département des finances est autorisé à collecter auprès des propriétaires les données nécessaires à l'estimation des immeubles sans pour autant que cette collecte n'ait d'effet sur la valeur fiscale des immeubles (pour plus de détails se référer à la loi 11313 du 14 mars 2014).

Prix de l'électricité, le parlement hausse le ton

Certains députés ne sont pas restés insensibles à l'annonce faite par SIG d'augmenter le prix de l'électricité pour les ménages de 14% dès le 1er janvier 2015. Approuvée par le Conseil d'Etat, cette hausse est contestée totalement ou partiellement par la voie de motions déposées respectivement par le MCG et l'UDC. ■

Publicité



R.Fragnière s.a.

Du bois, des hommes, des idées

Vos envies sont nos plus beaux défis!

**Portes
Fenêtres
Agencements**

Chemin de la Mousse 18 - 1225 Chêne-Bourg | 022 309 36 10 | www.r-fragniere.ch

Nous serons aux
automnales
à Palexpo du
7 au 16 novembre





Contactez-nous au 022 309 36 10 pour des billets GRATUITS.

Design: www.dap.ch



Nouvelle organisation Pic-Vert Assprop Genève



Christian Gottschall
Président

Les périodes creuses de l'année sont souvent propices aux réflexions, bilans et décisions de tout genre (...sans oublier le «farniente») Pic-Vert Assprop et son comité n'ont pas échappé à la règle.

Très actif et compétent dans de nombreux domaines, particulièrement dans les assurances, toujours disponible et plein d'humour, Monsieur Guy Girod remettra, après 5 ans d'activités, les clefs de ses fonctions de vice-président à

Monsieur Michel Schmidt (membre actuel du comité et de la commission juridique) dès janvier 2015.

Guy reste bien entendu membre de notre comité et je profite de ces lignes pour le remercier chaleureusement pour ce qu'il a apporté et qu'il apportera encore à notre association.

Je salue également Messieurs Guy Mettan et Michel Gutknecht, qui, après de nombreuses années au service de notre association, vont quitter notre comité. Michel aura tout particulièrement été une pièce maîtresse du développement de notre association en apportant constamment et avec fidélité ses nombreuses idées et ses compétences. Bien qu'éloigné de notre comité, Michel restera toujours disponible

pour notre association et je l'en remercie d'avance sincèrement.

Christophe Ogi (membre du comité et responsable de la commission «architecture») a accepté de prendre en charge une partie des activités de coordination de notre association. Il travaillera étroitement avec notre secrétariat et nous le remercions d'avoir accepté cette activité supplémentaire.

Ainsi va la vie d'une association qui verra certainement et prochainement de nouveaux membres rejoindre le comité, nous nous en réjouissons d'avance. Intégrer de nouvelles forces, de nouvelles compétences, c'est garantir la pérennité et le succès de Pic-Vert Assprop. ■

Publicité

Gaz Vitale Vert

Choisissez le gaz triplement naturel

- 1 Avec 10% de biogaz genevois
- 2 Neutre en CO₂ à Genève
- 3 Pas de transformation industrielle

LES ÉNERGIES SIG

SGS VÉRIFIÉ
MOINS EN CARBONE
Gaz Vitale
www.sig.com/limiterchange

www.sig-vitale.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

DÉRATISATION

DÉSINFECTION

DÉPIGEONNAGE

DEVIS GRATUITS

Mites – Moucheron, etc.

Nids de guêpes – Frelons, etc.

Rats – Souris – Mulots, etc.

Containers – Dévaloirs

Pics, Fils tendus et Filets

Cours de Rive 2 - C.P. 3173

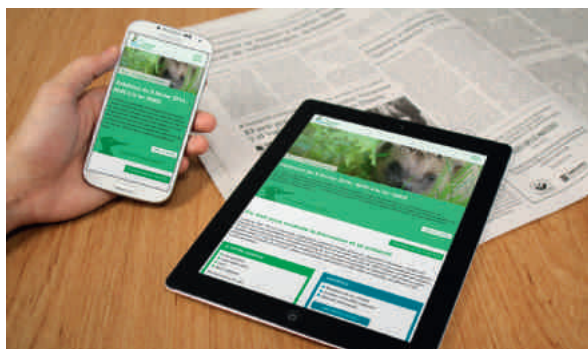
1211 Genève 3

Tél. 022 311 03 22

Fax 022 311 04 20

Site: www.polytecsa.ch

E-mail: info@polytecsa.ch



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



POINT FORT
FICHET F

COFFRE CLES SERVICE A.Favre

11, rue Dizerens (angle rue Dancet)
1205 Genève

Tél. 022 809 56 36

Fax 022 800 26 41

Email: favre@cc-s.ch

www.coffreclesfavre.ch

*Portes Blindées (appartements-villas-garage) Coffres-Forts Armoires Anti-Feu
Bloc-Portes Blindées. Coupe feu Homologués.*





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

☎ 022 810 33 20



CH-1200 Genève 2

JAB

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 ? _____
