



Quand le parlement souffle un chaud-froid permanent sur le logement

Joyeuses Fêtes !

n°107 - Décembre 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

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

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



Détartrage bouilleurs

Un bouilleur doit être détartré tous les 2 ans.

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



Ebouage chauffage

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

DEVIS GRATUITS ET SANS ENGAGEMENTS - CONTRATS D'ENTRETIEN

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

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

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



SOMMAIRE

SECTION GENÈVE

Pic-Vert Assprop Genève
CP 1201 - 1211 Genève 26
geneve.assprop.ch

Christian Gottschall, Président
Guy Girod, Vice-président

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,
© Feverpitched - iStock

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

DOSSIER: Grands Esserts à Veyrier

6

ACTUALITÉ :

Projet de l'Etang à Vernier
Débloquons vite le PAV
Mr Hodgers, mettez-nous au défi

9
12
13

QUALITÉ DE VIE: Déjeuners sur l'herbe

14

ARTISANS À VOTRE SERVICE: Les soins aux arbres

15

TERRITOIRE: Consultez le SITG

18

Maison: De la villa individuelle à la villa jumelle!

19

ECHOS DU PARLEMENT

21

JARDIN: La place qu'occupe la forêt

22

LA PLUME EST À VOUS

32

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

50 ANS.

INSTALLATIONS ET ÉTUDES SANITAIRES

MAÎTRISE FÉDÉRALE

Concessionnaire S.I.G. - EAU - GAZ

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

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

GEORGES ROSSÉ Sarl - Installations & Etudes sanitaires

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



*Christian Gottschall
Président Pic-Vert
Assprop Genève*

Notre article paru dans le journal de septembre sur le projet d'urbanisation des Grands Esserts à Veyrier en lien avec les engagements pris par un Conseiller d'Etat a provoqué des réactions, parfois vives. Dans son rôle d'association cantonale, Pic-Vert Assprop Genève a pu servir de catalyseur et créer ainsi les conditions nécessaires au dialogue. Nous en sommes heureux. Laissons maintenant aux associations locales, à la municipalité et aux autorités cantonales le soin de poursuivre le dialogue tel qu'il s'est engagé positivement ces dernières semaines.

Nous avons souhaité donner la parole à Monsieur le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers sous forme d'une interview que nous publions dans ce numéro, en guise de conclusion à notre intervention directe dans ce projet.

Nous rappelons une fois encore toute l'importance, dans de tels projets, d'instaurer

une véritable politique de concertation et de dialogue. La communication et la transparence restent et resteront toujours le nerf de la guerre.

Dans un autre registre et dans la cohérence de notre prise de position de 2011 sur le Projet «Praille Acacias Vernets» (voir p 12), notre comité a décidé de soutenir une initiative qui recommande la création d'une fondation de droit public. Son but : tenter d'accélérer la construction de logements sur ce périmètre spécifique pour ramener les délais, d'une perspective à 40 ans actuellement..., vers une réalisation dans les 10 ans. Rappelons que tout ce qui favorisera la construction dans ce quartier déjà largement urbanisé, permettra de libérer la pression sur les quartiers de villas existants. Nous vous recommandons ainsi de signer et faire signer cette initiative.

Récemment, nous avons envoyé un premier lot de plusieurs centaines de lettres aux propriétaires concernés par les projets de déclassements des zones villas prévus dans le Plan Directeur Cantonal 2030. Ces envois se poursuivront durant l'année 2015. Après avoir vivement combattu ce plan directeur démesuré, nous arrivons maintenant immanquablement à sa mise en œuvre avec toutes les conséquences

qui s'en suivront. Plusieurs milliers de propriétaires sont directement concernés et verront concrètement les conséquences de ces déclassements sur leurs biens et sur leurs droits de propriété. Notre association, totalement indépendante des milieux immobiliers et apolitique, continuera à se battre pour représenter et défendre vos intérêts et ceux des propriétaires individuels en général, garants essentiels de notre stabilité. En page 34 vous pourrez lire que nous mettons en plus, à disposition des délégués de vos quartiers, une application qui permettra d'agir pro-activement et d'informer directement, sur le terrain, les personnes concernées.

Réservez déjà maintenant la date du 24 mars 2015 pour notre assemblée générale!

En effet, nous aurons le grand plaisir d'accueillir Monsieur le Conseiller d'Etat Serge Dal Busco, chargé du département des finances. Nul doute que de nombreuses questions se posent et se poseront encore sur ce thème...

Le comité se joint à moi pour vous transmettre nos meilleurs vœux de bonheur, de santé et de joie pour l'année 2015. ■



*M. Pierre-Alain Schmidt
Président Assprop Vaud*

Les 12 derniers mois ont laissé apparaître une augmentation relativement satisfaisante en terme de pourcentage sur le nombre de nos membres.

L'Assprop Vaud aurait augmenté ses membres de 100%. Cela étant, partant d'un nombre de membres bien plus petit que celui de l'association genevoise, la

progression n'est pas, en terme absolu, extraordinaire.

D'aucuns regrettent et reprochent à notre Comité de ne pas être plus présent sur le terrain pour faire connaître notre association et notre action. Il est vrai que la plupart de nos membres ne nous rejoignent qu'à l'occasion d'une consultation de l'une ou l'autre de nos permanences suite à une difficulté qu'ils rencontrent dans le cadre de leur statut de propriétaire.

Même si notre cotisation est malgré tout fort modique au regard de l'ensemble des prestations qu'un membre peut obtenir, nos actions et nos prestations restent peu connues sur le canton de Vaud.

C'est la raison pour laquelle notre Comité a pris la décision d'étoffer les rangs de la Commission de marketing et développement et d'appeler cette dernière à se réunir plus fréquemment afin notamment de déterminer les actions qui devront être entreprises pour développer la connaissance par les propriétaires de notre association et l'influence de cette dernière.

Le Comité de marketing et développement a été étoffé et est ainsi composé à ce jour des personnalités connues et complémentaires suivantes: Messieurs Daniel Beyeler, Edward Cassels, Giancarlo Cunetto, Claude Figeat, Ali Gökök et Gérard Produit.

Je formule le vœu que leur action débouchera sur des résultats concrets. ■



Grands Esserts à Veyrier

Dans le numéro de septembre, Pic-Vert s'interrogeait sur la valeur de la parole d'un Conseiller d'Etat à propos du projet d'urbanisation des Grands Esserts à Veyrier. Cet article a fait réagir Antonio Hodgers, Conseiller d'Etat responsable du département de l'Aménagement, du logement et de l'énergie (DALE). Nous l'avons rencontré et nous saluons l'esprit constructif qui a animé nos discussions relatées ci-après sous forme d'interview.

Antonio Hodgers, en premier lieu rappelez-nous dans quel contexte s'inscrit le projet des Grands Esserts.

J'aimerais tout d'abord remercier les associations de leur intérêt pour ce projet. J'attache beaucoup d'importance au dialogue. Aussi, j'ai tenu à rencontrer tant Pic-Vert que les associations veyrites pour qu'une discussion ait lieu en toute transparence. Les échanges étaient bienvenus et positifs. Ils ont permis d'éclaircir plusieurs points et de constater une concordance de vue réjouissante.

Les Grands Esserts font partie des dix Grands projets genevois (Bernex, Châtelaine, Chêne-Bourg-Chêne-Bougeries, Cherpines, Communaux d'Ambilly, Grands Esserts, Grand-Saconnex, Praille-Acacias-Vernets, Vernier-Meyrin-Aéroport, zones industrielles Meyrin, Satigny, Vernier). Ils ont pour objectifs d'offrir des logements

aux habitants et à leurs enfants, de protéger les espaces de nature, de construire des espaces publics de qualité et de réduire les mouvements pendulaires.

Par rapport aux autres Grands projets, celui des Grands Esserts, est plutôt d'une taille modeste mais il offre une grande mixité et s'insère très bien dans l'environnement bâti et naturel qui l'entoure. Les gabarits ont été modulés autour de R+5 : bas vis-à-vis de la zone villa et de plus en plus hauts au fur et à mesure que l'on s'en éloigne pour atteindre jusqu'à R+6 étages. Ce nouveau quartier offrira une nouvelle centralité dont Veyrier a bien besoin.

Qui dit centralité dit commerces et la taille du centre commercial semblait être une des pierres d'achoppement.

L'Etat, tout comme les habitants, souhaite un centre commercial couvrant les besoins communaux. En privilégiant les commerces alimentaires, les restaurants, pharmacies, etc., on répond aux besoins quotidiens des habitants sans générer un trafic supplémentaire et toutes les nuisances qu'il induit. Nous avons donc écarté le centre commercial de 5'000 m² que voulaient certains. On respecte ainsi l'accord signé entre la commune et l'Etat le 3 mai 2012.

Les mesures prises en matière de mobilité et leur temporalité inquiètent en effet les habitants...

Vu la configuration des lieux, le réseau routier ne peut supporter aucun accroissement. L'enjeu, c'est de réduire le trafic de transit dont souffrent les habitants actuellement. La solution choisie est de dévier les pendulaires sur le futur barreau routier de Genève Sud et sur le CEVA. S'agissant d'ouvrages cantonaux et conformément à la convention passée avec Veyrier, l'Etat s'engage à ce qu'ils soient opérationnels au moment de l'arrivée des premiers habitants. De plus, Veyrier pourra se vanter d'être desservie par 3 lignes de bus dont 2 reliant le CEVA.

On a beaucoup parlé de la temporalité des plans localisés de quartier et du nombre de ces derniers. En quoi sont-ils importants?

J'aimerais tout d'abord rappeler que les plans localisés de quartier (PLQ) sont initiés par le canton. Dès lors, il appartient au canton de décider sur les PLQ. En l'occurrence, il n'y a aucun argument qui prévale à la réalisation d'un seul PLQ plutôt que deux. En choisissant de faire deux PLQ pour l'étape 1 (voir plan ci contre) en raison de maturité de projet différente entre les pièces urbaines, cela permet à la pièce urbaine dédiée au logement, de démarrer rapidement. Les premiers 225 logements

Publicité

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



pourront être mis sur le marché en 2020, conformément à la convention passée avec Veyrier. Le deuxième PLQ, couvre la deuxième pièce urbaine comprenant le petit centre commercial, celle dans laquelle s'inscrit l'Esplanade qui est certainement l'équipement public le plus coûteux pour la commune, les routes de desserte étant cantonales. Elle pourra être financée par le centre commercial, également prévu dans ce deuxième PLQ, mais aussi grâce aux entrées financières apportées par les habitants du premier PLQ. Soulignons par ailleurs qu'en matière de financement, ce n'est pas le PLQ mais l'autorisation de construire qui donne, à travers les taxes d'équipement, des recettes à la commune. Mes services ont fait une analyse économique précise, le choix d'un ou deux PLQ n'affecte ni les perspectives de mobilité, ni les finances communales.

En guise de conclusion

J'aimerais souligner que les rencontres avec les associations d'habitants étaient fondamentales. Elles ont pu faire valoir que la taille du centre commercial était disproportionnée et il a été abaissé à environ 3500m², les gabarits des immeubles ont aussi été précisés suite aux remarques des habitants. Grâce à des rencontres régulières on résout 80% des interrogations, l'expérience avec les trois associations veyrites est en cela très positive et illustre bien la nécessité de faire avec pour construire mieux. ■

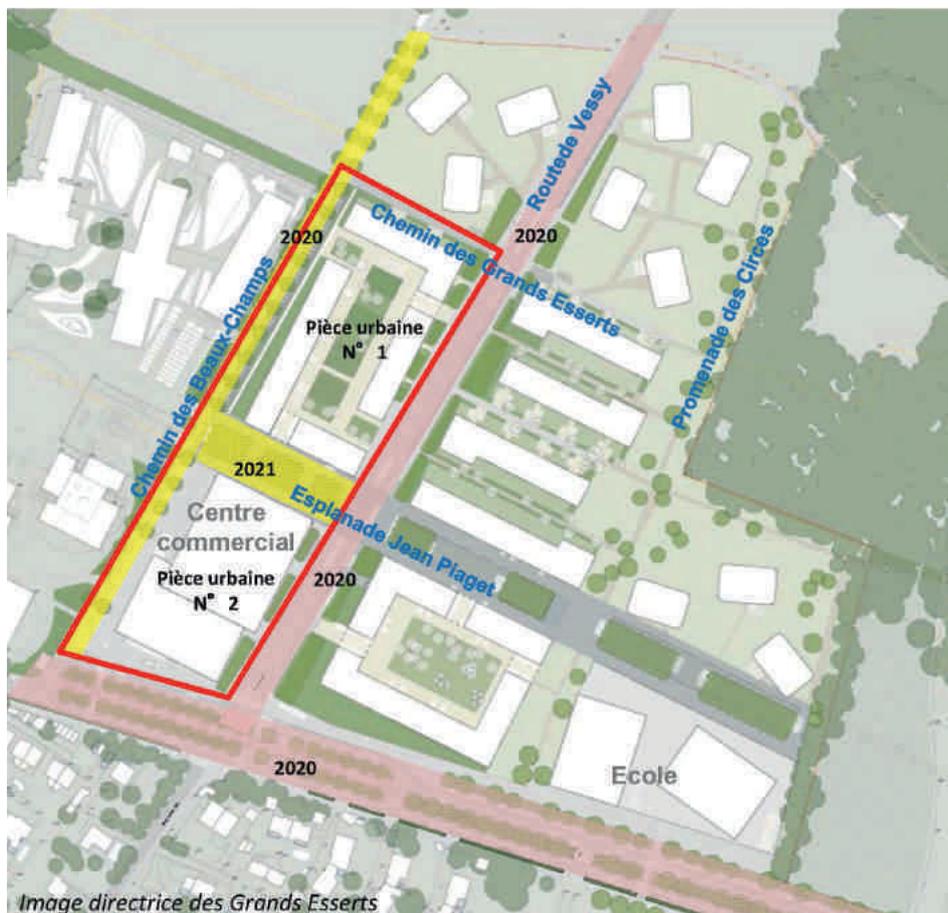


Image directrice des Grands Esserts

Grands Esserts _ périmètre de l'étape 1

- Etape 1
- espaces publics communaux
- routes cantonales
- 20XX date de livraison des ouvrages

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

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



Les huit conditions de l'accord entre l'Etat et la commune de Veyrier signé le 3 mai 2012

Suite aux réunions de juin, septembre et novembre 2014, et aux explications reçues, les trois Associations veyrites (A2C, AIP, AIV) ont pris position. Elles notent que l'accord du 3 mai 2012 est respecté sur la majorité des conditions dans la mesure où les réserves et recommandations des associations sont respectées, en particulier au sujet du centre commercial et de la mobilité. Elles rappellent les huit conditions de l'accord et réitèrent leur attachement au respect de cet accord :*

1. Urbanisation du périmètre en deux phases : Phase 1 (80'000 m² de surface brute de plancher (SBP) soit 800 logements 2017-2026) et Phase 2 (400 logements dès 2030) pour un total de 120'000 m² SBP.
2. Réalisation de la Phase 1 en 3 étapes : de fin 2016 à début 2020, début 2020 à fin 2023, début 2023 à fin 2026). Dont un centre commercial correctement dimensionné n'excédant pas les besoins locaux et n'engendrant pas de problème d'accès aggravant la situation actuelle (3500 m²), et mise en place des mesures de mobilité dès la première étape.
3. Elaboration d'un ou plusieurs PLQs permettant de garantir que l'urbanisation progressive des Grands Esserts restera compatible avec le financement communal des infrastructures publiques.
4. Mise en œuvre simultanée à l'ouverture des premiers chantiers, des mesures de mobilité permettant de désengorger le réseau routier de Veyrier et garantissant l'accès aux Grands Esserts (*dessertes dès 2018 et lignes de bus à haute fréquence, CEVA dès 2019 et desserte Genève Sud dès 2020*).
5. Urbanisation menée dans le respect des valeurs prévues par la législation fédérale en matière de protection de l'environnement. (*L'Etat s'est engagé à réaliser dans tous les cas une notice d'impact sur l'environnement*)
6. Gabarit de construction de l'ordre moyen de R+5 avec une réduction des gabarits entre le futur quartier et les zones villas avoisinantes.
7. Mixité des logements, y compris ceux en PPE. Une partie des logements construits par la Fondation Immobilière de Veyrier (FIV) (*y compris dans la première phase*), le reste par le propriétaire, la CPEG. Une partie des logements étant destinés en priorité aux habitants de la commune et leurs familles.
8. Le respect des 8 conditions contenues dans cet accord entre Etat, Commune et Associations permettra de garantir une urbanisation harmonieuse sans qu'il soit nécessaire de faire opposition à la modification de zone. Toute liberté d'action restant valable pour les étapes suivantes si la concertation venait à faire manifestement défaut.

**Les détails ayant été finalisés ultérieurement figurent en italique*

Publicité

SPÉCIALISTE CLÉS & SERRURES



www.cles-ch.com

6, chemin du Repos - 1213 Petit-Lancy
Tél. + 41 (0)22 793 03 83

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



Projet de l'Etang à Vernier



Christina Meissner
Membre du comité

S'il y a un projet urbain qui avance aujourd'hui, c'est bien celui du quartier de l'Etang à Vernier*

Dans le journal de septembre, j'écrivais que pour construire du logement, la maîtrise foncière était 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.

Tandis que l'on cherche encore la bonne solution pour que l'ambitieux projet de Praille Aca-cias Vernets (PAV) parvienne à sortir de terre (voir page 12), un autre projet avance, celui de l'Etang à Vernier. C'est un projet dense et ambitieux, porté par un promoteur soucieux de bien faire et de faire avec toutes les parties prenantes. Parmi tous les projets que le parlement vote en matière d'aménagement et de logement (voir page 21), avec un don rare pour souffler le chaud et le froid, celui de l'Etang méritait d'être mis en évidence, le projet de loi de modification de zone ayant été accepté par le Grand Conseil. Charge à l'Etat de poursuivre sur

cet élan constructif en élaborant la prochaine étape, celle du plan localisé de quartier.

Situé à seulement deux kilomètres du cœur historique de Genève, le site de l'Etang s'est jusqu'alors développé autour d'activités industrielles, artisanales et commerciales, tirant parti des grands réseaux d'infrastructure en périphérie du noyau urbain, train, tram, autoroute et aéroport. Mais c'est aussi un site très contraint du fait de la présence de ces infrastructures et des risques liés tant aux dépôts d'hydrocarbures sis à proximité que des passages de matières dangereuses convoyées par le chemin de fer.

Aujourd'hui rattrapé par la ville, ce site est appelé à muter pour répondre aux besoins de l'agglomération, notamment en termes de création de logements. L'option choisie par PCM SA, promoteur et propriétaire foncier, est claire: la mutation doit s'opérer dans le cadre d'un projet imposant les plus hautes exigences d'habitabilité, de confort, de qualité de vie et de sécurité pour ses futurs habitants.

Le quartier de l'Etang s'inscrit dans le périmètre de deux des Grands Projets Prioritaires du Canton de Genève: le Grand Projet «Châtelaine» et le Grand Projet «Vernier Meyrin Aéroport». C'est donc en étroite collaboration avec les équipes de mandataires des Grands Projets pilotés par l'Etat que s'est développée la proposition du projet du quartier de l'Etang, afin de s'insérer au mieux dans le cadre existant et tisser un projet urbain en accord avec son environnement. La commune de Vernier, Conseil

administratif, services techniques mais aussi Conseil municipal inclus, a aussi travaillé en étroite collaboration avec les équipes du projet. En sus des collectivités publiques, les habitants du quartier de l'Etang ont également été étroitement associés et leurs remarques ont été prises en compte.

Les premières esquisses du plan localisé de quartier montrent qu'il s'agira d'un quartier dense mais agréable à vivre. Au-delà d'espaces publics généreux ou d'une mixité sociale et d'activités nécessaire, ce quartier, où le gris béton dominait jusqu'alors, passera de 12% à 55% de surfaces végétalisées s'étendant du pied des immeubles au toit de ces derniers. Du jamais vu mais du «0h combien bienvenu» à Genève. ■

*Le projet de loi de modification de zone (PL11534) a été présenté et voté à l'unanimité du Conseil municipal de Vernier en juin 2014. Déposé en octobre 2014 devant le Grand Conseil, la commission de l'Aménagement du canton, l'a approuvé à l'unanimité moins une absence, le 5 novembre. Le vote final en séance plénière a eu lieu le 5 décembre 2014. Une telle rapidité montre que les collectivités et élus sont conscients de la nécessité de construire du logement. C'est bien ici la preuve que l'on peut avancer vite même dans des situations complexes pour autant que le projet soit mené de manière exemplaire, concertée et transparente.

Publicité

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





Projet de l'Etang : orientation, conduite et planning prévisionnel du phasage



©PCM SA

« Il y a sur ce site des conditions vertueuses en raison de la présence des réseaux énergétiques et de transport. Cela, allié à une maîtrise foncière, fait que ce projet jouit d'une très bonne dynamique. Le promoteur a mis les moyens à disposition et l'Etat et la commune de Vernier, n'ont pas hésité à mettre le temps et les forces de travail nécessaires au service du projet Il est donc possible de faire aboutir un projet lorsque l'Etat, la commune et les associations de quartier sont réunis « autour de la table ». Cependant, ce n'est pas toujours la règle à Genève. » Patrice Bezos, architecte urbaniste du projet du quartier de l'Etang.

C'est ainsi que Anne-Marie Loeillet, directrice de PCM SA et du projet de l'Etang, conduit ses équipes.

Elle relève que le Canton et le pool de compétences mis en place pour ce projet sont complémentaires et ajoute, qu'à l'échelle des Grands Projets, la concertation est indispensable :

« Le management est basé, non pas sur la mise en avant du projet et de ses décideurs mais sur un partage d'idées et d'opinions avec les acteurs qui ont leur rôle à jouer et peuvent ainsi se l'approprier.

De plus, il est important d'être attentif aux demandes et de faire en sorte de les intégrer, au bon moment et à leur juste échelle.

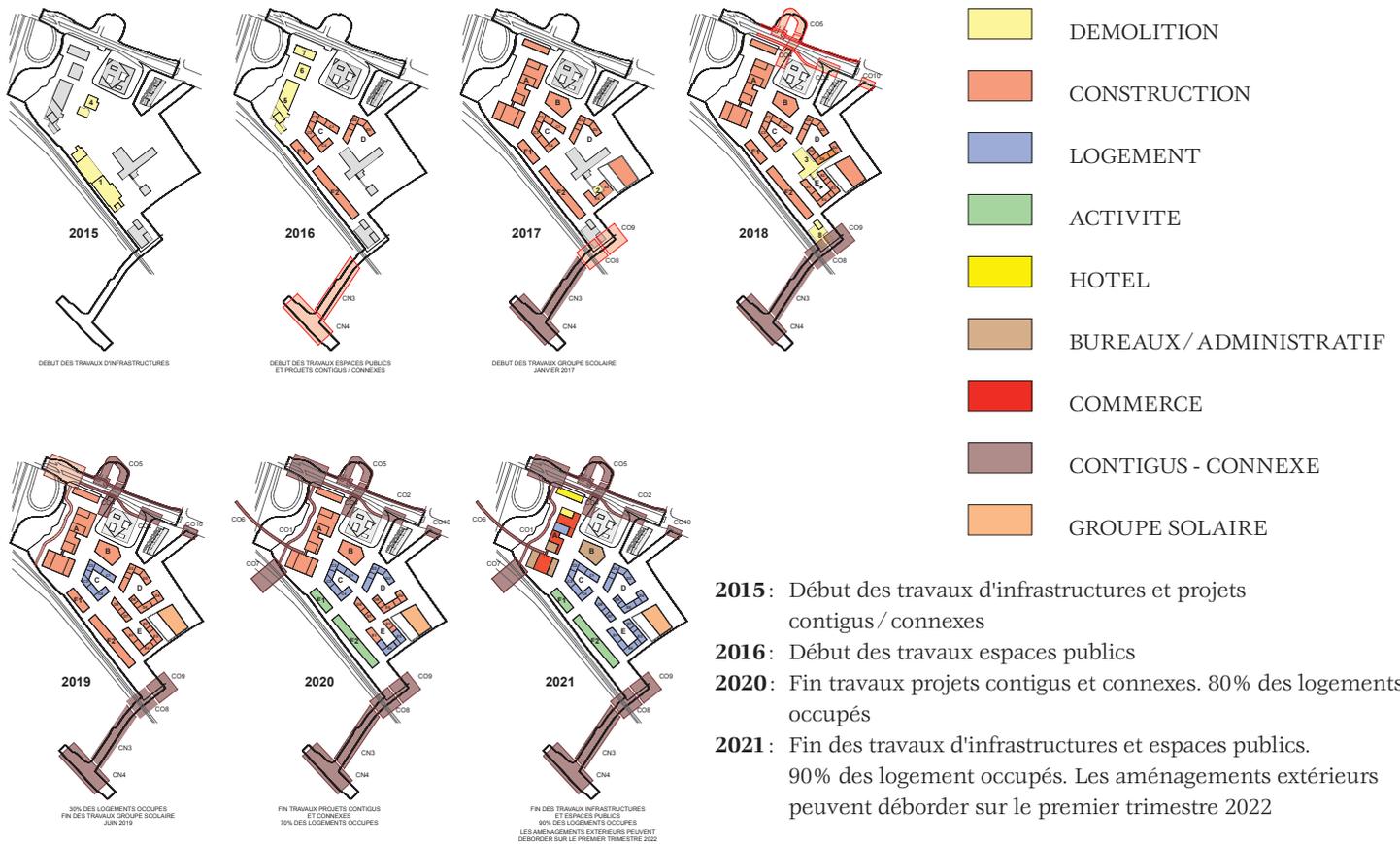
Au fur et à mesure de l'avancement du projet, le cercle de nos acteurs impliqués s'étend, tant avec les associations de la Ville de Vernier et voisins du quartier qu'avec les partenaires tels que CFF, DGT, Genève Aéroport ...

Par exemple Monsieur Alexandre Megroz a récemment rejoint nos discussions. Il

est le délégué aux contrats de quartier de la Ville de Vernier, dont ceux mis en place aux Avanchets et à Châtelaine.

Pour le quartier de l'Etang les habitants n'en sont pas encore là, la démarche est à faire. L'intégration de M. Megroz est donc positive bien qu'un peu anticipée.

Il est important de préciser que ces axes d'étude ne sont pas un projet d'architecture mais un travail sur les usages futurs, propres au quartier. »



Publicité

Avec
DolceVita
 plus de chaleur
 pour votre argent

Deville mazout sàrl

022 795 05 05
www.deville-mazout.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**

**Clôtures
 Portails
 Automatismes
 Paysagiste
 Petite maçonnerie**

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



Débloquons vite le PAV

Le projet Praille Acacias Vernets (PAV) offre une occasion exceptionnelle de construire la ville en ville. C'est la raison pour laquelle Pic-Vert le 28 janvier 2011 déjà, exprimait son soutien à la réalisation d'un projet résolument futuriste, construit pour et non au détriment des habitants du canton quels qu'ils soient.

Seulement voilà, au PAV bien des plans se succèdent mais rien ne bouge. Pas la moindre construction à l'horizon. Les problèmes sont ailleurs: maîtrise du foncier, montage financier, direction et gestion du projet, etc.

La création d'une fondation de droit public que demande l'initiative «Débloquons vite

le PAV et construisons» pourrait favoriser l'émergence de ce nouveau quartier. D'autres villes ont fait ce choix comme Lyon par exemple pour développer son nouveau quartier de Confluence. Une fondation, par le dynamisme des gens qui la composent, peut récolter des fonds, réunir tous les acteurs, s'affranchir du carcan de l'administration cantonale, bref, accélérer la réalisation de logements.

Débloquer le PAV c'est aussi diminuer la pression sur les zones villas.

Aussi, le comité de notre association a décidé de soutenir l'initiative, et nous vous encourageons à faire de même en signant

et faisant signer la feuille d'initiative encartée dans ce journal.

Pour en savoir plus sur l'initiative «Débloquons vite le PAV et construisons!» veuillez consulter le site Internet:

www.construisons.ch ■

Publicité



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



WOODWIN

Charpente & Menuiserie

Isolation
Toiture
Fenêtre
Plancher
Lambris
Velux / Lucarne

Nettoyage & démoussage de votre toit avant le grand froid !

Devis gratuit et sans engagement.

Tobias Foehr & Maël Priou
tél: 078 975 57 10
woodwingeneve@gmail.com
www.woodwin.ch

Mr Hodgers, mettez-nous au défi !



Alain Burri
Membre du comité

Depuis que vous êtes entré en fonction comme Conseiller d'Etat, vous nous déclarez que vous voulez être le ministre de la concertation et de la réalisation. Eh bien, c'est le moment de le prouver sur le dossier des Semailles! Dans ce cas, les habitants ont préparé un projet alternatif qui dépasse vos propres objectifs de densité (!), projet qui a par ailleurs obtenu le soutien du Conseil municipal de Lancy (voir aussi l'article en page 33).

Le Grand Conseil vient même d'accepter la motion 2115 déposée par Christina Meissner et adoptée par une large coalition

Socialiste, Verts, Ensemble à Gauche, MCG et UDC enjoignant le Conseil d'Etat à examiner cette proposition des habitants.

Vous avez donc la possibilité de réaliser votre politique du logement avec le soutien des propriétaires des villas concernées par le déclassement (une première genevoise), de Pic-Vert, de la Commune de Lancy et du Grand Conseil. C'est votre chance de passer des paroles aux actes, saisissez-là et mettez-nous à l'épreuve.

En choisissant cette voie de la concertation, vous permettrez l'émergence d'un nouveau quartier en 15 ans au lieu des traditionnels 40 à 50 ans qu'il faut pour construire du logement sur une ancienne zone villa et cela sans spolier les intérêts financiers des propriétaires.

Le découpage du projet proposé par les habitants permet de réaliser le quartier par étapes successives sans attendre une

éternité d'avoir acquis tous les terrains. C'est donc non seulement une solution réaliste mais également rapide quant à sa réalisation.

Enfin, en montrant, pour la première fois depuis que des déclassements se font dans la zone villa, que l'Etat se préoccupe aussi des habitants des zones déclassées, vous permettrez à d'autres propriétaires de s'unir pour proposer des solutions au logement et éviter ainsi de devoir toujours se cantonner dans la défense à corps perdu de leur patrimoine familial.

Un peu d'audace et nous ferons tous ensemble l'avenir de Genève. C'est une occasion rare de pouvoir rassembler l'Etat, la commune, les habitants et les propriétaires de villas à travers un objectif commun. Monsieur le Conseiller d'Etat, la balle est dans votre camp. A vous de la saisir et de transformer l'essai en succès. ■



Projet initié, proposé et désiré par les habitants du quartier des Semailles.

Densité 1,5

Il existe une flexibilité, les possibilités en matière de bâtiments sont multiples mais il n'est en aucun cas obligatoire de faire des barres rectilignes, comme le prévoient les plans localisés imposés, pour atteindre une forte densité.

Plan (BLB architecture & urbanisme)



Déjeuners sur l'herbe



Jacques Favre,
Président de
l'association
Point du Jour

Les déjeuners sur l'herbe ne se partagent pas uniquement au bord de la Seine entre guinguettes et canotage, avec M. Renoir disant M. Manet, «Coupez» le cadre est trop serré et la femme trop nue.

Les déjeuners sur l'herbe d'ici se font entre le Point du Jour et le Pré Cartelier. Ils ont lieu chaque année à fin août et nos guinguettes sont les jardins des habitants qui s'invitent les uns les autres depuis plus de quinze ans. Ils se retrouvent ainsi chaque année dans un nouveau jardin, par un tournus non planifié mais qui tourne et tous les habitants du coin sont invités à partager idées, nourritures, jeux, amitiés. Les liens tissés au long cours sont souples et néanmoins solides.

Notre Seine fut un ruisseau bien réel, le Nant de Pissevache, disparu aujourd'hui, avalé par d'anonymes canalisations, sous le coup de grandes décisions, un gentil

nant coulant vers le lac et gênant de supérieurs intérêts.

«Tout fout le camp» comme aurait dit Pangée voyant Amérique quitter Eurasie, car la dérive des continents ressemble fort à celle de notre quartier, inéluctable. Il part petit à petit sous les frappes des oukases prononcés par d'immenses politiciens. Vous reprendrez bien un petit coup de loi d'expropriation Monsieur M.? Une autre tranche de PLQ Madame D.? Et comme dessert, un léger arrêt du T.A. pour vous débouter un peu vos estomacs procéduriers et repus?

Certes nous pourrions être repus, un peu plus que la moyenne des locataires et plutôt moins que ceux qui veulent nous voir décamper et démolir ce coin de paradis. Tant de bonheur c'est pas fait pour durer, en tout cas pas pour nous autres. Cependant, nos déjeuners sur l'herbe ne sont pas des orgies romaines, tout juste des moments de solidarité, d'empathie, d'estime, juste des temps de connections entre vivants mus par des besoins et non par des intérêts.

Nos déjeuners sur l'herbe sont des rappels au respect mutuel, à la vie brève et au temps qui passe, tout peut «foutre le

camp» si tel était notre plaisir, dans la joie et dans la dignité. Mais on veut nous faire quitter ce camp le couteau sous la gorge, celui avec une lame ZD3.

Nos déjeuners sur l'herbe se déroulent entre résistance et résilience, sur de vieilles terres que certains planifient que nous soyons les seuls à partager, ou mieux à abandonner, arguant de «l'utilité publique».

Depuis quelques années, nos rencontres de fin août ont un arrière-goût de poudre, de combats à mener, de lois bafouées à nos dépens et dont on tord les bras pour mieux nous casser.

Sur les rives du Nant de Pissevache qui n'est pas bien loin sous terre, poussent des roseaux que les vents font ployer mais ne parviennent à briser. Creusons encore un peu et rendons au ruisseau son chant, son cours et son destin.

A notre prochain déjeuner sur l'herbe venez nous rejoindre, que vous soyez chêne ou roseau, venez vous détendre un moment en notre compagnie, il y aura Mme Pangée, M. Renoir, M. Manet, et nous autres du Point du Jour, Pré Cartelier et environs. ■





Les soins aux arbres : un travail tout en finesse



Laurence Naef

Dans les propriétés privées, les arboristes grimpeurs s'emploient à accompagner l'arbre dans sa croissance en respectant son développement naturel.

Qu'il pleuve ou qu'il vente, les arboristes grimpeurs passent leurs journées perchés dans les arbres. Seul l'orage pourrait les retenir au sol. Il faut dire que, harnachés comme des montagnards à l'assaut des parois alpines les plus vertigineuses, ils attireraient immanquablement la foudre. Enlacés de cordes, chargés de mousquetons, ils trimbalent aussi une scie de jardinier, une très longue scie-perche qui leur permet d'atteindre les branches les plus éloignées, et, si nécessaire, une légère tronçonneuse. Et malgré cela, ils évoluent avec la légèreté d'un écureuil ou d'un

singe, deux animaux auxquels ils s'identifient d'ailleurs dans leur jargon!

Ce jour-là, malgré une petite pluie, trois hommes de l'entreprise Arboritech montaient à l'assaut de douze robiniers faux acacias dans une propriété du Mandement. Un quatrième s'occupait de ramasser toutes les branches qui tombaient sous les coups de scie. Sept heures d'engagement furent nécessaires pour éclaircir ces arbres à croissance rapide. «On ne parle pas ici d'élagage, précise Loïc Janniaud, associé de l'entreprise. Il s'agit d'une taille sanitaire et esthétique. Cela consiste à éclaircir la structure, sans modifier la forme, à enlever les rejets propres à cette essence qui pourraient gêner les charpentières. Un objectif du soin aux arbres consiste, par exemple, à éviter que des branches se croisent, se frottent et finissent par se nécroser. Atteintes, elles risquent alors la rupture.»

Assurer leur pérennité

Si, en forêt, la nature fait son œuvre et que le processus naturel, même avec ses défauts, ne dérange personne, il en est tout autre dans les parcs et jardins privés. «Hormis les impératifs sécuritaires évidents, l'arbre a dans cet environnement une fonction différente, explique Loïc Janniaud. Souvent isolé ou en petit groupe, il marque l'homme de sa présence. Ce dernier doit donc l'accompagner en atténuant ou en supprimant, autant que faire se peut, ses défauts. C'est ainsi qu'on assure sa pérennité.»

En pénétrant, ce jour-là, au cœur des acacias, les arboristes grimpeurs ont œuvré dans la finesse. Point de tronçonneuse.



© Laurence Naef



© Laurence Naef

De petits coups de scie bien placés pour redonner aux arbres un peu de lumière intérieure, diminuer leur prise au vent et offrir au propriétaire une vue transparente sur le paysage au loin. De manière générale, on enlève les branches qui descendent pour garder celles qui montent, notamment celles qui présentent un bon ancrage au cône d'insertion. Une façon d'accompagner la croissance de l'arbre en lui conservant son harmonie. Ici ou là, les arboristes ont laissé un rejet particulièrement généreux pour qu'il devienne une charpentièrre. «Dans le cas d'espèce, cette essence nécessite une intervention annuelle; mais pour atteindre un même objectif, nombreuses sont celles (les



chênes ou les tilleuls par exemple) qui n'exigent des tailles que tous les trois ou quatre ans.»

Pas d'autorisation nécessaire pour la taille

La taille douce ne nécessite pas, à Genève, d'autorisation des services de l'Etat. En revanche, l'abattage et la taille de réduction ou élagage exigent d'entreprendre cette démarche, laquelle (publiée dans la Feuille d'avis officielle) est susceptible de recours. Le service des forêts (trois fonctionnaires sont dévolus à cette tâche spécifique) se déplace le plus souvent pour fournir des prescriptions conformes à la réglementation et au respect du sujet étudié. L'abattage par démontage se réalise de

haut en bas après avoir enlevé toutes les branches latérales, tandis que l'abattage direct peut se faire depuis la base quand la place le permet. Autre possibilité, l'usage d'une nacelle; ce qui peut se révéler nécessaire lorsque l'arbre est devenu trop dangereux pour supporter un élagueur ou que les moyens ordinaires ne peuvent être mis en œuvre.

Réglementation à respecter

Les distances de plantation entre propriétés font l'objet d'une réglementation précise: pas de plantation dans les premiers 50 cm; une haie de deux mètres de haut peut être installée jusqu'à deux mètres de la limite; on peut planter un arbre entre 2 et 5 mètres de la limite, mais il ne doit pas

atteindre plus de 6 mètres à l'âge adulte; enfin, de 5 à 10 mètres de la limite de propriété, un arbre peut atteindre 12 mètres de hauteur.

Compte tenu de cette réglementation, il convient de réfléchir avant de réaliser des plantations dans une nouvelle propriété. On est souvent tenté d'en faire trop au début. Mais la végétation pousse vite et, ensuite, on se trouve bien ennuyé lorsque les branches s'en vont chez son voisin ou que la couronne lui fait de l'ombre. Arboritech encourage les gens à établir des conventions entre voisins, même lorsque d'anciens arbres sont conservés, cela afin de prévenir tout litige ultérieur. En revanche, les fruits du voisin qui tombent dans votre jardin sont à vous. Et on a le

Publicité

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

droit de couper en limite une branche qui s'allonge chez soi. Mais, le mieux, c'est encore d'en discuter par-dessus la haie, entre gens de bonne compagnie! On conseille également la plantation de sujets au gabarit plus restreint. Et si un arbre doit être abattu, pour des raisons sanitaires par exemple, il faudra en replanter un autre, et ce sera l'occasion d'en choisir un qui aura un avenir adapté à son environnement.

L'évolution de la société a pour conséquence que les propriétés deviennent de plus en plus petites et que les arbres majestueux ont tendance à disparaître, ce qui modifie considérablement notre paysage. ■

Arboriste grimpeur: formations spécifiques



© Laurence Naef

Ce travail tout en finesse nécessite une formation spécifique. Rien à voir avec celle du bûcheron dont le rôle consiste à abattre des arbres de rendement en forêts. Les arboristes d'Arboritech sont diplômés de centres français de formation. Ce certificat comprend l'élagage, la taille, les soins aux arbres. «On doit connaître, et même comprendre l'arbre comme le corps humain, sa morphologie, sa physiologie, sa biologie, son environnement», précise avec enthousiasme l'arboriste grimpeur qui, à l'évidence, aime son métier. A savoir que la notion de physiologie de l'arbre est désormais mieux connue, grâce une approche différente et à de nouvelles connaissances. En Suisse, il n'existe pas de formation de base d'arboriste. Mais, depuis peu, un brevet d'arboristes grimpeurs est proposé par l'Association suisse pour les soins aux arbres (ASSA).

Publicité

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

Notre mission principale est d'acquérir des parcelles en zone de développement et de les valoriser afin de permettre la construction de logements d'utilité publique (LUP). Pour ce faire, nous vous proposons

D'ECHANGER
(avec une soulte en faveur du bien le plus coûteux)
votre propriété sise en zone de développement dans un quartier en mutation contre une villa d'architecte située dans un secteur qui n'est pas destiné à être densifié selon le plan directeur cantonal 2030

BOUCLE DU RHÔNE
Chemin des Campanules

Plus que 3 villas dont la livraison est prévue au printemps 2015
Vente à prix coûtant dès CHF 1'300'000.-
Surface utile de 200 m², 3 ou 4 chambres, 2 places de parc
Terrains de 330 m² à 479 m²
Renseignements et visites :
Patrick Didier - Paola Vérolet
patrick.didier@fplc.ch - paola.verolet@fplc.ch
FPLC 022 322 20 70

WoodStar WS1®

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

Light Art by Gerry Holstetter®

Protection du climat comprise.

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



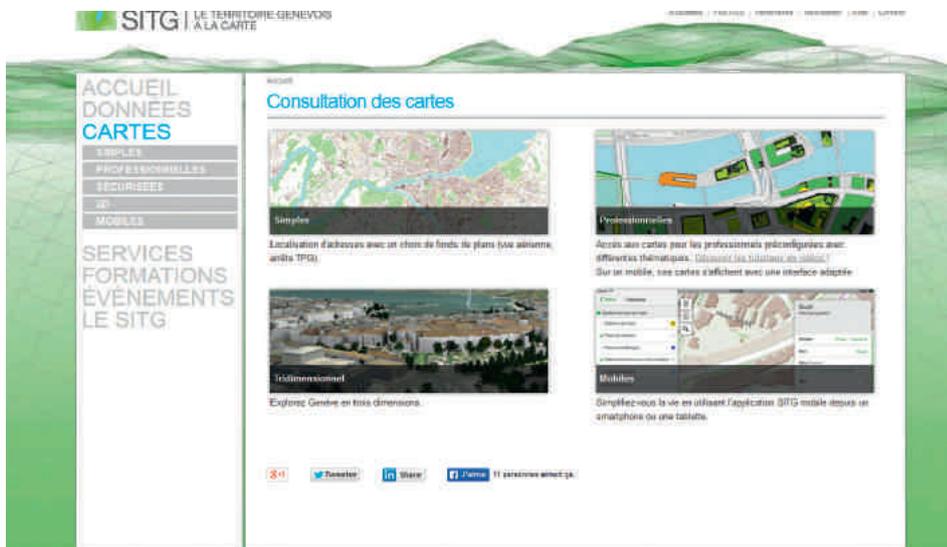
Consultez le SITG



*François Mumenthaler,
Membre du comité*

Le Système d'Information du Territoire à Genève (SITG) est un organisme fondé sur un réseau de partenaires publics ayant pour but de coordonner, centraliser et diffuser largement les données relatives au territoire genevois. Les partenaires partageant entre eux et avec un large public les données géographiques produites dans le cadre de leurs missions.

Il comporte l'ensemble des données intervenant dans l'organisation du territoire et les outils associés qui en permettent la gestion, la consultation et la restitution multiformes. Une large partie de ces données sont ouvertes pour une libre réutilisation afin de favoriser l'innovation, le dynamisme et la création de services à valeur ajoutée, pour les entreprises et pour le public.



Le **SITG** c'est :

- Une mémoire du territoire;
- Un outil de recherche, de traitement et de diffusion des informations géolocalisées;
- Un outil de communication entre les partenaires de la gestion du territoire;
- Un outil d'aide à la décision fournissant une image flexible et dynamique du territoire et de ses contraintes;

- Un vecteur d'innovation et de dynamisme autour du territoire.

A l'aide d'Internet vous pouvez consulter l'ensemble des données publiques gérées par le SITG.

Des services de consultation cartographique ont été mis en forme par les propriétaires des données et organisés par thématique. Ces services vous permettent de visualiser et interroger les données du territoire directement depuis votre navigateur. Des versions pour appareil mobile sont également disponibles. ■



Afin de faciliter la consultation des données, Pic-Vert, en collaboration avec le SITG, a organisé deux sessions de formation gratuites à l'attention des membres.

Ces ateliers auront lieu les mercredi 28 janvier 2015 et jeudi 5 février 2015 de 9 à 12 heures au service de Géomatique et organisation de l'information, 7 rue des Gazomètres.

Inscrivez-vous à l'aide du coupon ci-dessous :

Nom : Prénom :

Adresse :

Tél : Email :

Choix de l'atelier : 28 janvier 2015 ou 5 février 2015

**A retourner au secrétariat avant le 15 janvier 2015,
Assprop, 32 ch. de Grange Collomb, 1212 Grand Lancy
Vous pouvez vous inscrire par e-mail: administration@assprop.ch**



De la villa individuelle à la villa jumelle !



Gérard Produit
Membre du comité
Assprop Vaud

D'ici à 2030, le Grand Genève prévoit une augmentation de 100'000 âmes réparties équitablement entre le territoire suisse et la France voisine. Cette pression démographique nécessite la construction de logements. Les villes tentent d'assumer leur rôle de centre en proposant des plans d'urbanisation intégrant des constructions d'immeubles. Ce type de planification est évidemment moins répandu dans les villages. Néanmoins, on constate de plus en plus une densification de la villa individuelle à la villa jumelle.

Quel plaisir pour une famille que de bénéficier d'un jardin, d'une pelouse ou d'un espace ludique. Les enfants ont besoin de sortir et de jouer en plein air. Pourtant, le temps passé à l'extérieur diminue lorsque nos têtes blondes grandissent et la maison devient bien vaste quand les enfants ont quitté le nid familial.

La propriété est grande, elle est lourde en frais d'entretien. Les voisins, certes très cordiaux, sont éloignés ce qui peut générer un sentiment de solitude, voire

d'insécurité. Dans ce contexte, certains propriétaires décident d'agrandir leur villa et aménagent un appartement mitoyen qu'ils loueront. D'autres décident de remplacer leur villa individuelle par une villa jumelle. Comment faire ?

Mode d'emploi

Le premier réflexe consistera à vérifier si la réglementation en vigueur permet de construire un ou plusieurs logements supplémentaires sur la propriété. La deuxième analyse devra définir le nombre de mètres carrés disponibles. Cette donnée est essentielle. Veut-on deux logements identiques ? Quels sont nos besoins actuels, nos besoins futurs ?

Faut-il garder la villa existante en l'état et construire la deuxième habitation en tenant compte des contraintes présentes ? Cette solution présente certains avantages financiers, mais elle implique d'avoir à l'esprit que l'on construira du neuf parallèlement à de « l'ancien ». L'esthétique globale des habitations sera obligatoirement issue de la maison déjà construite. Enfin, la démolition, si cette solution est choisie, permettra davantage de liberté architecturale. Il faudra ainsi prévoir les coûts de ladite démolition soit entre CHF 30'000.- et CHF 50'000.-.

Au départ du projet, il est recommandé d'informer les voisins

Ce sont des opposants potentiels et il est souvent judicieux d'anticiper leurs réactions. Les plans soumis à l'enquête sont réglementaires, et pourtant... La discussion avec les voisins permet de comprendre leurs inquiétudes. Ils seront attentifs à ce que le projet de construction n'altère pas leur bien-être. Ils pourront peut-être émettre quelques exigences. Ces coûts annexes seront à prendre en compte dans le plan financier.

Coûts connexes

Nous prendrons l'exemple du propriétaire qui décide de raser sa maison pour reconstruire une villa jumelle. Se pose alors la question du logement pendant les travaux. Où ? Dans la famille ? Chez des amis ? A l'hôtel ? Ce sont des solutions qui ont des coûts différents mais il semble nécessaire de garder à l'esprit que vivre chez autrui n'est pas simple. Pendant combien de temps ? Certes, il y a le temps de la construction, mais il faut inclure le temps du déménagement, le temps des nettoyages, le temps consacré aux déplacements du mobilier ; en général, comptez 18 mois. A quel prix ? Quel que soit le lieu choisi, il est nécessaire de connaître son prix. L'adage « les bons comptes font les bons amis » prend tout son sens dans notre situation. ▶

Publicité

R.F. R. Fragnière s.a.
Du bois, des hommes, des idées

Portes Fenêtres Agencements
Devis sans engagement

Et vos vitrages ?

Passez du simple au double avant 2016 !

(Article 56A alinéa 2 RALCI)

5% de remise pour toute commande passée avant le 31 mars 2015

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



© Armando Brasero - Fotolia.com

Vient ensuite la mise en garde-meuble du mobilier. Sur ce point encore, il ne faut pas négliger la charge financière. Si vous souhaitez changer certains meubles, c'est le bon moment! Si vous avez des réparations sur votre mobilier, si vous devez procéder à des nettoyages (par exemple les tapis), négociez avec votre mandataire la garde de ces derniers. Il vous sera probablement possible de faire quelques économies.

Bien que les instituts de financement l'obligent, il est important de rappeler ici la nécessité ou l'obligation de contracter une assurance de construction. Du point de vue du financement à proprement par-

ler, il est probable que la plus-value de la construction initiale liée à l'inflation corresponde aux fonds propres demandés par les banques. Cette opération n'induit donc pas forcément un besoin d'emprunt.

Concernant la construction, va se poser la problématique du suivi du chantier: entreprise générale ou suivi par un architecte? Deux possibilités qui peuvent être intéressantes, mais il semble raisonnable de s'assurer du sérieux du mandataire choisi. Le meilleur marché peut coûter très cher dans ce type de projet... La confiance doit prévaloir; il est conseillé de visiter le chantier régulièrement. Une construction engendre forcément des soucis!

Bien choisir son futur voisin

Quand la construction est terminée, il faut se mettre en quête d'un locataire, un bon locataire! Ce choix peut avoir des incidences majeures sur sa propre qualité de vie. Plus qu'un locataire, on choisit un voisin. Le fait qu'il s'agisse d'un voisin peut justifier que le propriétaire fasse appel à une régie. Cette solution peut ainsi simplifier les relations.

Enfin, il ne faut pas négliger le fait que les deux habitations vont passer par une taxation officielle et que la charge fiscale augmentera. Au bout du compte, on paie toujours... ■

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

surpris par le froid?

...votre mazout livré en 48h

FERNAND BASSO SA
FOURNISSEUR EN ENERGIES

www.basso-ge.ch
Tél. 022 736 35 73

Echos du parlement



Christina Meissner
Membre du comité

A l'ordre du jour du Grand Conseil se trouvent plusieurs textes déjà passés à la moulinette des commissions et sur lesquels les députés devront se prononcer en séance plénière. En voici quelques-uns qui devraient intéresser nos membres.

Le PL11426-A sur le droit d'emption au profit de l'Etat sur tous les biens-fonds sis dans une zone faisant l'objet d'une modification de zones. Déposé par les Verts, ce PL n'a trouvé grâce qu'auprès des socialistes. L'entrée en matière a été refusée. Il devrait en être de même en plénière et c'est tant mieux. Pour rappel, le droit d'emption permet à l'acheteur, dès la signature de l'acte de vente, d'inscrire son droit d'acquisition au Registre foncier, de sorte que celui-ci l'emportera sur toute inscription postérieure.

Le PL11279-A sur l'obligation, en zone de développement, à ce que les logements destinés à la vente soient vendus au prix coûtant à l'Etat aux communes ou à des coopératives et ce dans des proportions qui varient selon le type de zone qui prévalait avant le déclassement. Pour des raisons différentes, ce PL déposé par les Verts, n'a obtenu le soutien d'aucun autre



©gnd22 - Fotolia.com

parti. Pour les socialistes qui souhaitent que les constructions en zone de développement soient destinées aux logements locatifs en priorité, il n'était pas acceptable, pas plus ailleurs pour la droite, pour qui celui qui construit doit pouvoir en tirer un profit raisonnable certes mais un profit tout de même.

Le PL11406-A prévoyant en cas de pénurie de logements, la compensation de la construction de locaux non résidentiels par la construction ou la réaffectation d'une surface équivalente en logements. Présenté par les socialistes, ce PL n'a obtenu grâce qu'auprès des Verts. L'entrée en matière a été refusée.

Motion M2091-A pour favoriser les échanges «terrains-appartements» entre promoteurs et propriétaires, de valeur comptable. A l'exception des socialistes et des Verts, tous les partis ont soutenu cette motion.

De nouveaux projets de lois (PL) ont par ailleurs été déposés récemment. Ils sont ou seront analysés en commission:

Le PL11546 déposé par les socialistes qui propose une taxe de 50% sur les plus-values foncières (pour rappel cette dernière a passé en 2013 de 15% à 20%) pour dégager des moyens pour les communes afin qu'elles puissent financer les infrastructures. Pour notre association, c'est une augmentation qui ne se justifie pas et ce PL devrait être rejeté.

PL 11549 déposé par le PLR qui propose, pour permettre la réalisation de plus de logements, d'exclure de la forêt les massifs n'ayant pas encore fait l'objet d'un constat de nature forestière, et de passer d'une distance constructible à la forêt de 30 m à 10 m. Dans le journal Pic-Vert de septembre 2011 (no 94) nous avons évoqué la place qu'occupait la forêt dans nos jardins avec l'inspecteur cantonal des forêts, Patrik Fouvy. Nous nous étions alors penchés sur les constats de nature forestière et sur leur incidence en matière de droits à bâtir. Ce dernier objet mérite quelques explications et rappels.

Suite en page 22 ▶

Le PL 11563 pour des autorisations de construire plus rapide pour les villas.

L'objet du présent projet de loi s'inscrit dans la philosophie et dans la pratique des travaux initiés entre la Direction des autorisations de construire et la Fédération des architectes et ingénieurs. En effet, il s'agit de procéder à une simplification et une accélération de procédure pour les villas. Actuellement, les requêtes en autorisations de construire en zone villas, même lorsqu'aucune dérogation n'est sollicitée, font l'objet d'une autorisation par procé-

dure ordinaire (DD). Une publication est effectuée dans la Feuille d'avis officielle qui permet à chacun de transmettre des observations dans les 30 jours. Dans le même délai, la commune peut présenter un préavis consultatif qui ne lie pas le département. Après délivrance, l'autorisation est à nouveau publiée, ce qui ouvre la voie des oppositions (recours). Cette procédure, lorsqu'aucune dérogation n'est sollicitée, est complexe, lente et lourde. Le contrôle

de la validité de la requête déposée peut parfaitement se faire de manière très satisfaisante dans le cadre d'une procédure accélérée (APA) parce que les mêmes services seront sollicités mais d'une manière plus rapide et coordonnée. C'est ce que demande ce projet de loi, notre association espère vivement qu'il obtiendra un large soutien du parlement et se réjouit de son adoption.



La place qu'occupe la forêt

Comment définit-on une forêt?

La législation fédérale définit comme forêt toute surface couverte d'arbres ou d'arbustes forestiers à même d'exercer des fonctions forestières, indépendamment de son origine, de son mode d'exploitation ou de sa mention au registre foncier. La loi cantonale ajoute des critères quantitatifs destinés à matérialiser ce qu'est une forêt; c'est ainsi qu'à partir de 500 m², si ce sont des arbres forestiers qui composent le peuplement, c'est de la forêt.

Quel est l'intérêt d'un constat de nature forestière?

L'intérêt est double. Le constat de nature forestière permet à l'autorité de savoir où se trouve la forêt et au propriétaire, de connaître la nature de son bien fonds:

si c'est de la forêt ou non, et donc quels sont ses droits en matière d'utilisation de cette surface. En principe, aucune construction n'est autorisée à l'intérieur d'une forêt et à moins de 30 mètres de la limite forestière. Un propriétaire peut demander en tout temps un constat de nature forestière.

Pourquoi protéger les forêts?

Le but de la loi sur les forêts actuelle est de maintenir non seulement la quantité mais aussi la qualité de la forêt afin qu'elle conserve l'ensemble de ses fonctions protectrice, économique et sociale. Cette dernière comprend autant l'aspect de zone de détente pour la population, que celui d'habitat pour certaines espèces ou de structure paysagère d'un type ou d'une beauté particulière.



Publicité

n i c o | a s
v a r i d e l



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.

Une forêt même très petite ou très étroite comme le long d'un cours d'eau, joue un rôle de relais ou de refuge pour la faune sauvage. Sa valeur biologique ou paysagère peut donc être beaucoup plus importante et amener à considérer un massif comme étant de la forêt même si la surface est inférieure au seuil défini par la loi genevoise. En sens inverse, on peut aussi admettre que selon les endroits, c'est au contraire la possibilité de construire qui est à considérer comme prépondérante. Ainsi, **ces 4 dernières années, 800 demandes de dérogation à la distance de construction de 30m ont été faites. 88% ont reçu un préavis favorable!**

La législation actuelle offre donc déjà une marge de manœuvre suffisante pour ne pas bloquer les projets d'intérêts publics comme privés.

10 m de distance est-ce raisonnable?

La forêt mais aussi les constructions ont besoin d'espaces de respiration. Les couronnes d'arbres majestueux sont déjà larges de 10

mètres, l'étendue de leurs racines est donc équivalente dans bien des cas. A coller la forêt trop près des bâtiments, on augmente la fréquence des entretiens pour éviter que les branches viennent trop près des parois et surtout pour réduire les risques de chutes de branches. Mais les racines, elles, sont difficiles à arrêter. On augmente aussi l'ombre et l'humidité, les risques de dégradation sur le bâtiment et sa salubrité augmentent, la vue et la luminosité des appartements peuvent aussi être sérieusement péjorées. Ces quelques mètres gagnés risquent d'être payés cher par celui qui héritera de l'entretien du bien immobilier.

En bref, les grands arbres sont beaux quand on peut les admirer depuis chez soi, à une certaine distance, sans en subir les conséquences sur sa propre qualité de vie à l'intérieur de son chez soi.

Incidence de la forêt sur les droits à bâtir.

Tant la législation sur les forêts (LFo) que celle sur l'aménagement (LAT) le précise: La

forêt n'est pas soumise à l'aménagement du territoire. La forêt peut venir « croître » sur la zone à bâtir et induire une incohérence entre la zone légale selon l'aménagement du territoire et la réalité du terrain. La valeur légale du sol sur lequel a poussé une forêt est donc celle de la forêt. Cette valeur annule de fait les droits à bâtir sans qu'un toilettage de la zone à bâtir ait nécessairement ou obligatoirement eu lieu.

Les droits à bâtir ne sont pas forcément perdus, ils sont reportés sur la partie de la parcelle qui ne se trouve pas dans les 30 m de distance à la forêt.

S'il sera toujours possible de construire un immeuble plus haut et plus éloigné de la forêt, si l'intention était de construire des villas individuelles, il est clair que seules celles distantes de 30 m de la forêt pourront l'être.

*tous les textes parlementaires sont disponibles via le site internet du Grand Conseil <http://ge.ch/grandconseil/index/> ■

Publicité

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

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



Nouvelle estimation fiscale des immeubles : la révolution est en marche



Frédéric Berney,
Trésorier

Pour mémoire, l'administration fiscale genevoise planche, depuis de nombreuses années déjà, sur un projet de réforme de la fiscalité immobilière dans notre canton. Dans les grandes lignes, une nouvelle méthode sur l'estimation fiscale des immeubles, basée sur la valeur vénale, doit être mise en place. Le Conseil d'Etat s'est engagé à ce que l'augmentation ainsi générée des recettes fiscales soit intégralement compensée, notamment par la diminution de l'impôt sur la fortune.

De manière à acquérir les données relatives aux immeubles à estimer et de déterminer, dans un deuxième temps, les mesures compensatoires et leur ampleur, une loi a été adoptée et est entrée en vigueur le 1^{er} juin 2014. Elle autorise depuis lors l'administration fiscale à collecter les informations nécessaires à ses travaux.

A cet égard, le fisc a récemment transmis à l'ensemble des propriétaires de biens immobiliers genevois un questionnaire,

lequel devait être retourné d'ici au 13 novembre dernier.

Deux informations relativement simples devaient être indiquées dans celui-ci :

- la date de construction du bien immobilier (ou la date de la dernière rénovation lourde);
- la valeur d'assurance incendie pour la totalité du bâtiment.

Si vous n'avez toujours pas renvoyé ledit questionnaire auprès de l'AFC, nous vous rappelons que la valeur initiale d'assurance incendie du bâtiment figure sur votre police d'assurance. Si vous n'en avez plus copie, n'hésitez pas à appeler directement votre compagnie d'assurance (ou votre courtier) afin qu'une copie de ce document vous soit rapidement renvoyée.

A noter également que la valeur d'assurance incendie est indexée chaque année en fonction de l'évolution de l'indice genevois des prix de la construction et que

cette valeur ajustée figure chaque année sur votre avis de prime. Renseignements pris auprès de l'administration fiscale, vous pouviez également indiquer la valeur d'assurance 2014 dans le questionnaire en joignant une copie de votre dernier avis de prime. Il convenait alors d'inscrire le coefficient 136.1 correspondant à l'indice genevois des prix de la construction au 1^{er} avril 2014 (ou l'indice indiqué sur l'avis de prime). Il est en tous les cas primordial que la valeur d'assurance et l'indice correspondent à la même année.

Il est important de souligner que cette collecte d'informations n'aura aucune incidence fiscale sur la valeur fiscale actuelle de votre bien immobilier et ce au moins jusqu'à la période fiscale 2019. Le Grand Conseil a en effet dernièrement validé le principe d'une prorogation, sans majoration, des valeurs fiscales actuelles pour les exercices 2015 à 2018.

Dès 2019, la nouvelle méthode d'estimation devrait en revanche théoriquement entrer en vigueur. Elle prendra alors en

Publicité

 **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

 **La chaleur
sous toutes ses formes**

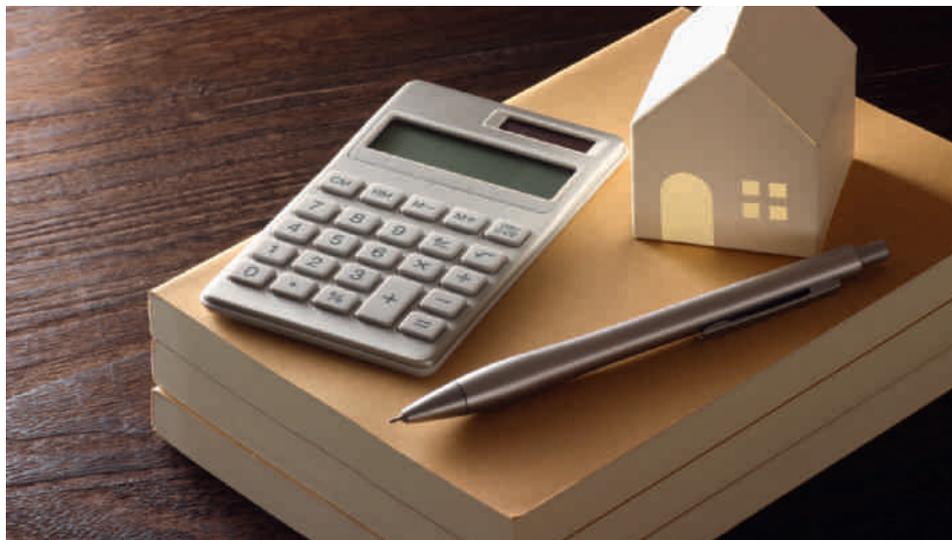


Mazout, diesel, carburants, station service 24/24, charbon,
bois de cheminée, charbon de bois, gaz, location de grills/broches,
révision de citernes.

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

compte la valeur de marché du terrain ainsi que la valeur d'assurance incendie du bâtiment.

Notre association ne manquera pas de continuer à suivre très attentivement les prochaines étapes du processus enclenché, afin de s'assurer que les engagements pris par le Conseil d'Etat dans le cadre de cette réforme de la fiscalité immobilière soient tenus (neutralisation des recettes fiscales) et d'éviter ainsi que l'Etat ne finance sur le dos des propriétaires fonciers d'autres projets de réformes fiscales actuellement à l'étude. ■



©2022 - Fotolia.com



En cas de question n'hésitez pas à téléphoner à notre permanence fiscale.

Publicité

A photograph of a modern building with a white facade and a large, cantilevered roof section. The image is overlaid with a blue tint. In the foreground, a pair of black boots sits on the ground. A bicycle is parked under a covered area in the background.

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 : mib keller | architectes : baron chassaz sa



L'assurance objets de valeur une plus grande sécurité



Fulvio Gerosa

Ce qui vous est cher, vous pouvez l'assurer avec l'assurance objets de valeur de manière simple et individuelle.

L'assurance ménage couvre ordinairement les effets usuels à usage privé contre les dommages dus à l'incendie, au vol, aux dégâts des eaux et aux bris de glaces. Cependant, l'assurance objets de valeur propose une plus grande sécurité pour les objets particulièrement précieux de votre ménage et représente donc un complément idéal à votre assurance de ménage. La souscription de cette assurance se combine avec votre assurance ménage.

Quels sont les objets de valeur qui peuvent être assurés auprès de l'assureur?

- les bijoux
- les montres
- les fourrures
- les tableaux
- les instruments de musique

A partir de quelle valeur un objet peut-il être assuré?

Dès CHF 1'000.-

Quelle est la couverture d'une telle assurance?

La couverture s'étend aux dommages financiers en cas de vol, de détournement, de perte, de disparition, de destruction ou d'endommagement de vos objets précieux.

Lors de la conclusion d'une assurance objets de valeur, vous avez l'obligation de dresser un inventaire détaillé et de fournir une description précise de chaque objet acquis.

C'est pourquoi, il est très important lors de l'achat d'un objet de valeur de garder précieusement tout document (comme p. ex. factures quittances, estimations, etc...), car en cas de sinistre, c'est à vous de prouver l'importance du dommage.

Les objets de valeur sont assurés au prix de rachat, soit la somme qu'exige l'acquisition d'une chose nouvelle au moment du sinistre, mais au plus la somme assurée convenue pour l'objet en cause.

En cas de dommages partiels (perte partielle ou détérioration), l'assureur rembourse les frais de remplacement partiel ou de réparation, ainsi qu'une éventuelle moins-value.

Si votre police en fait mention, vous supporterez une franchise.

En cas de sinistre quelles sont vos obligations?

- aviser immédiatement la police en cas de vol, de détournement, de perte, de disparition
- aviser immédiatement votre assureur
- produire les pièces justificatives (factures, quittances, estimations, photos, etc...)

Publicité

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

Estimation d'un objet de valeur

Si vous êtes en possession d'un objet de valeur qui peut être assuré auprès de votre assureur mais dont vous ne connaissez pas la valeur (car vous ne l'avez pas acheté mais reçu soit en héritage, par donation, en échange ou en cadeau), nous vous suggérons de le faire évaluer par un expert afin d'éviter tout désagrément lors d'un sinistre.



©epas77 - Fotolia.com

Objets de valeur lors d'un séjour en hôtel

Vous allez séjourner dans un hôtel pendant les vacances. Si vos bijoux, couverts par une police objets de valeur, voyagent avec vous, faites attention! Lorsque vous ne les portez pas, ne les laissez pas tout simplement dans votre chambre, même si elle est fermée à clé! Les bijoux qui ne sont pas portés doivent impérativement être gardés dans un coffre. Le non-respect de ce devoir de diligence peut vous coûter cher: si vos bijoux sont volés, votre assureur ne sera pas tenu de vous rembourser! ■



Pic-Vert Assprop Genève et Léman Risco SA = Sécurité et tranquillité

- Conditions plus étendues
- Rabais importants
- Produits et primes compétitives
- Comparaison systématique
- Assureurs compétents avec AXA Winterthur et Generali
- Soutien en cas de sinistre
- Une équipe à votre écoute

N'hésitez pas, faites-en l'expérience, prenez contact avec nous, c'est gratuit!

Publicité

**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



www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS



Construction et dommages collatéraux



M^e Michel Schmidt
Avocat

Ces derniers temps, la permanence a reçu de nombreux appels de membres se plaignant de l'apparition de fissures sur les parois de leur immeuble suite à un chantier sur une parcelle voisine, respectivement de l'endommagement de leur chemin d'accès par des camions se rendant sur un chantier.

Le présent article a donc pour but de renseigner les lecteurs sur les démarches à entreprendre pour préserver au mieux leurs intérêts et, le cas échéant, pour recouvrer leur dommage.

L'article 685 alinéa 1 du Code civil prévoit que le propriétaire qui fait des fouilles ou des constructions ne doit pas nuire à ses voisins en ébranlant leur terrain, en les exposant à un dommage ou en compromettant les ouvrages qui s'y trouvent.

Par fouille, il faut entendre toute excavation pratiquée dans le sol (*Paul-Henri Steinauer, les droits réels tome II, 3ème partie, p. 146*).

Cet article confère donc une protection en priorité aux constructions déjà existantes situées sur des fonds voisins (*ATF 119 Ib 334, JT 1995 I 606*).

Ainsi, lorsque des fouilles et/ou constructions nuisent au fonds voisin, le propriétaire de l'immeuble qui subit un dommage peut exiger la suppression de la cause de ce dommage sur le fonds qui en est à l'origine en invoquant l'application de l'article 679 du Code civil. Il peut également requérir la réparation du dommage qui lui a été causé en initiant une action judiciaire en dommage et intérêts à l'encontre de la personne responsable ou même requérir une prestation sous forme de remise en état de son fonds et/ou immeuble endommagé (*ATF 107 II 134, JT 1982 I 419*).

Il sied toutefois de préciser qu'un lien de causalité doit bien évidemment exister entre les travaux entrepris dans le cadre du chantier et le dommage constaté, que

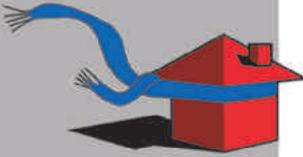
ce soit des fissures ou une détérioration du chemin d'accès pour reprendre ces exemples. Or, il appartiendra à la partie invoquant son dommage de démontrer ce lien de causalité.

Cela étant, notre permanence recommande dans ces cas de faire dresser un constat par un huissier ou à tout le moins par un architecte ou ingénieur avant que le chantier ne débute afin de décrire précisément l'état de l'immeuble ou du chemin d'accès. Ainsi, en cas de nuisances apparaissant suite au chantier, le même huissier ou expert pourrait dresser un deuxième constat écrit listant les nuisances apparues, en décrivant si possible leur cause et le prix estimatif pour une remise en état. Ce deuxième constat ou rapport écrit permettrait ainsi d'établir ce lien de causalité et servirait comme élément de preuve pour permettre d'exiger la réparation du dommage comme expliqué ci-dessus. ■



Notre permanence reste bien entendu à la disposition de nos membres pour toutes questions complémentaires.

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





Valoriser vos biens immobiliers c'est savoir les entourer

Un patrimoine est constitué d'actifs et de passifs qui, adéquatement agencés, se soutiennent lors de conjonctures défavorables. «Ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier!» martèle l'adage populaire. *Notre objectif avec cet article est d'informer les membres de l'association sur la gestion patrimoniale dans son ensemble.*

La santé de l'économie se mesure au dynamisme de ses divers composants, l'activité, l'emploi, le niveau d'endettement, les taux d'intérêt, la masse monétaire, les impôts, etc. Pilotés par un organe politique ou une Banque centrale, ces éléments se veulent tous directement ou indirectement liés et ce sont ces interactions qui valident le bienfondé de la diversification.

Nous sommes aujourd'hui face à une situation inédite. En effet, les forts remous de la crise de 2008 ont mené les gouvernements et les banques centrales à adopter des mesures extraordinaires afin de ne

pas revivre 1929 et ses répercussions. Les conséquences à ce jour en sont les suivantes: un niveau d'endettement extrêmement élevé, une masse monétaire multipliée atteignant des sommets encore jamais vus et des taux d'intérêt qui ont baissé à des niveaux que nous pensions réservés à l'économie japonaise. Nous ignorons encore quelles seront les conséquences de ces politiques sur le long terme, ni les résultats qu'elles auront sur l'inflation, en Suisse comme ailleurs. Le constat actuel laisse toutefois perplexé. Les caisses de pension réduisent les taux de conversion car elles ne parviennent plus à générer une croissance suffisante et durable pour assurer les rentes payées il y a seulement 10 ans. Nous observons une baisse de l'inflation dans le monde, voire une crainte de déflation, alors que beaucoup prédisaient une flambée de l'inflation due à l'impression de nouveaux billets. Les gouvernements européens sont enjoint de réduire leur budget et de rembourser leur dette pharaonique, ceci dans

un environnement de faible croissance et d'inflation atone.

Dans la composition du patrimoine, l'immobilier est un actif réputé sûr car tangible. La valeur d'un objet est principalement corrélée à sa situation, mais nous ne retiendrons que la valorisation du marché en général et laisserons aux professionnels du secteur les aspects propres à un objet particulier. Un bien immobilier permet de se protéger contre l'inflation et c'est pourquoi cet actif est très présent dans nos avoirs de prévoyance. Comment donc cette classe d'actif pourrait-elle être touchée par les risques auxquels notre économie fait face? Dans le cas de taux négatifs, les liquidités seraient poussées à l'extrême vers des actifs plus risqués comme l'immobilier, et nous pourrions assister à une bulle spéculative qui finirait forcément par un éclatement et une chute brutale des prix. En écartant ce scénario peu réjouissant, nous devons présumer de la bonne gestion de

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
-
Neuchâtel
-
Nyon
-
Yverdon-les-Bains
-
piguettgalland.ch



PIGUET GALLAND & CIE SA
BANQUIERS DEPUIS 1856

ce risque par la Banque Nationale Suisse. Cette dernière est déjà intervenue sur le marché de l'immobilier en ajoutant des contraintes significatives qui ont fortement freiné la hausse des prix. Des taux d'intérêt en forte augmentation, auraient tendance à grever les prix de l'immobilier, mais est-ce un scénario crédible à court terme ? Nous ne le pensons pas car le niveau d'endettement actuel, la modeste croissance économique, la faible inflation ainsi qu'une tendance des salaires qui n'est pas en progression, font obstacle à des taux d'intérêt significativement plus élevés. En revanche, il serait sain que les banques centrales puissent normaliser le niveau des taux d'intérêt au-dessus de zéro.

Un scénario de faibles taux d'intérêt ne peut être que réjouissant pour les propriétaires immobiliers. Cependant, si cette situation est due à une croissance limitée de l'économie et des salaires en baisse, les prix de l'immobilier auront du mal à progresser voire tenir les niveaux actuels très élevés; ce qui constitue une moins bonne perspective. Le marché obligataire n'est guère attrayant non plus, avec des taux de l'ordre du demi-pourcent que la Confédération rétribue pour emprunter sur 10 ans. Les actions peuvent être cette échappatoire qui permettra au patrimoine de générer un revenu attrayant. Nous évoquons bien les revenus et non les plus-values. Aujourd'hui plus de 70%

des entreprises en Europe payent des dividendes supérieurs au rendement obligataire. La conjonction de taux d'intérêt faibles dans un contexte de croissance économique modeste devrait profiter au marché des actions, délaissé le marché obligataire peu attractif et empêcher le marché immobilier de croître comme précédemment. Effectivement, après une quinzaine d'années de croissance impressionnante, nous pouvons affirmer que la pierre présente davantage de risques que d'opportunités. A contrario, le marché des actions a connu une des plus faibles progressions de son histoire alors que l'économie mondiale progressait en moyenne de 5.7% depuis 1998, selon les statistiques de la banque mondiale, depuis 1998.

Nous concluons qu'un patrimoine bien constitué devrait généralement détenir toutes les classes d'actifs mais que, lors de certaines périodes, il est nécessaire de réduire l'une d'entre elles au profit d'une autre et ce, en fonction des fondamentaux de chaque secteur. Il s'avère que le marché des actions offre actuellement un rendement croissant qui s'approche de celui du marché immobilier. La liquidité des actions est quant à elle idéale et offre des possibilités d'optimisation fiscale que l'immobilier ne permet pas. La valeur de ses investissements immobiliers peut être ainsi préservée grâce à une allocation d'actif correspondant à sa situation et à l'environnement économique actuel.

Gilles Monbaron, Directeur adjoint
Banque Piguet Galland & Cie SA ■



Publicité

Fabrication & Pose

ZURBUCHEN

Fenêtres - Portes - Vérandas - Volets

www.zurbuchens.ch

VD Éclépens - FR Grolley - GE Genève

022 320 03 30

visites sur rendez-vous

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



Projet de tram à Lancy les habitants s'impliquent pour améliorer leur quartier

Le canton de Genève a initié le projet de prolongation du tram 15 desservant les Cherpines et devant à terme aller jusqu'à Saint-Julien (France), selon la loi LRTP H 1 50. Le projet actuel de cette prolongation prévoit d'emprunter le chemin des Palettes, l'avenue Curé-Baud et la route de Base avec 4 angles droits sur une distance de 500 mètres. Une plateforme d'échange majeure est prévue à l'arrêt « Palettes » du tram, nécessitant une emprise au sol gigantesque par rapport à l'arrêt actuel. Le projet prévoit le maintien de la même capacité de trafic à travers le quartier, ce qui engendrera la suppression de la majorité des places de parkings le long du tracé du tram, la suppression de pistes cyclables, l'abattage de nombreux arbres et l'amputation d'espaces de rencontre (ex. Parc en Sauvy, Terrain d'aventure et le Tennis). **Considérant que cette prolongation doit permettre d'améliorer la qualité de vie du quartier, et non pas la réduire, l'association d'habitants Association Lancy Mobilité Avenir (ALMA) vient de déposer une initiative populaire communale intitulée «Pour une intégration respectueuse du tram à Lancy».**

Alma constate que le quartier des Palettes-Semaillles-Curé-Baud-Fraisiers-Voirets n'a pas été traité de manière équitable par rapport à d'autres quartiers du Canton. Elle constate notamment un urbanisme formé de barres d'immeubles impersonnelles, une mauvaise utilisation de l'espace en surface et un trafic de transit aujourd'hui très important. Ce trafic – selon la loi LRTP H 1 50 - devrait même être maintenu avec le futur tram. Alma craint que ce trafic soit même augmenté en raison du développement prévu de la route de Base et du quartier des Cherpines. Autres points d'achoppement, l'espace pris par le tram et le trafic se fera forcément au détriment des places de parking, de la

mobilité douce, des espaces de rencontres ainsi que des espaces verts et leurs arbres. Même souci existe par rapport à la plateforme d'échange du tram qui se fera au détriment de logements. Conceptuellement et pour éviter des transbordements inutiles, cette plateforme du type « gare du Bachet » devrait normalement se faire à proximité d'une gare de chemin de fer (Bachet ou Pont-Rouge) et non pas dans une zone à caractère résidentiel.

Dans une démarche proactive qui vise à améliorer la qualité de vie du quartier de Lancy-Sud et de ses habitants, Alma demande notamment que le Conseil Municipal de Lancy ne devra donner un préavis favorable au dossier de concession et aux plans de construction de la prolongation du tram 15 à la Confédération lors de la consultation publique (art 7 et 8 de la LRTP H 1 50) que moyennant certaines garanties qui sont décrites dans le texte de l'initiative.

Alma a déjà entamé la récolte de signatures et est heureuse de communiquer qu'à peine trois semaines après la publication de l'initiative dans la FAO, elle a déjà récolté environ cinq cents signatures, ce qui démontre les inquiétudes et la volonté d'agir des habitants de ce quartier. Elle doit récolter 2027 signatures d'ici fin février 2015.

Pour tous renseignements

Erika Brademann

ALMA

Tél. 022 794 98 14

email: rika.brademann@vtxnet.ch



Association Lancy Mobilité Avenir

Assprop Pic-Vert, soutient les habitants de Lancy dans leur volonté de préserver la qualité de vie de leurs quartiers. Vous pouvez aussi vous adresser à notre secrétariat pour obtenir de feuilles d'initiative

(à retourner SVP à l'adresse figurant sur les feuilles au plus tard fin février 2015 car le délai échoit le 2 mars 2015):

Quartier des Semailles à Lancy

M. Hodgers va-t-il se moquer d'une décision du Grand Conseil ?

Le 19 septembre 2014, le Grand Conseil a adopté la Motion 2115, qui invite le Conseil d'Etat à adapter les projets de plan localisé de quartier, en concertation avec les habitants du quartier des Semailles, en tenant notamment compte de l'avant-projet de plan localisé de quartier qu'ils ont réalisé durant l'été 2012, ainsi que des projets des TPG relatifs au passage du tramway au chemin des Palettes et à l'extension de l'arrêt de tram des Palettes.

Lors d'une séance publique organisée récemment dans le quartier, Mme Isabel Girault, Directrice de l'Office de l'Urbanisme, a affirmé que la motion prévoyait unique-

ment de revoir les PLQs qui n'étaient pas adoptés, et donc ne concernait pas les 4 PLQs pourtant clairement mentionnés dans la motion. Cela signifie-t-il que M. Hodgers a l'intention de vider de son sens une motion votée à la majorité du Grand Conseil ?

Notez que ce ne serait pas la première fois, dans le cadre du développement du quartier des Semailles, que les exécutifs méprisent les législatifs. Ainsi, le Conseil Municipal de Lancy a également voté, en automne 2012, une résolution demandant expressément à l'Etat d'étudier le plan des habitants. Cette résolution a été transmise à l'Etat par le Conseil administratif de Lancy avec une

remarque désobligeante sur la candeur des membres du Conseil Municipal.....

Ainsi, le Conseil Municipal de Lancy et le Grand Conseil auront successivement enjoint les autorités à discuter avec les habitants du quartier des Semailles et à intégrer leurs idées constructives dans l'élaboration de leur propre quartier. Mais cela suffira-t-il à convaincre des magistrats qui continuent à vouloir imposer par la force un mauvais projet, dont l'urbanisme de barres d'immeubles du siècle passé est décrié unanimement par tous ?

Seule lueur d'espoir pour les Semailles: le lancement de séances de concertation sur une petite zone, pas encore dessinée jusqu'à maintenant, qui doit intégrer, sur une zone de logements, une «gare de tram» gigantesque. Les deux premières séances se sont bien passées et les mandataires ont manifestement des idées originales. Peut-être verra-t-on aux Semailles un pâté de maison à l'architecture ambitieuse et novatrice, intégrant des contraintes fortes comme la gare de tram, se réaliser plus rapidement qu'un ensemble de barres d'immeubles désuètes, construites dans de nombreuses années après épuisement de toutes les voies de confrontation.

Sandrine Meyer Chanson, présidente de l'Association les Passereaux



© Loris von Steinhilf

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

Publicité

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

PEINTURE
PAPIERS PEINTS
CREPIS & DECORATION

EP
PEINTURE

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

www.publi-annonces.ch

 **publiannonces**
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



Assemblée des délégués du 13 octobre 2014



Christian Gottschall
Président Pic-Vert
Assprop Genève

C'est à la maison de quartier du Plateau de Saint Georges, dans une atmosphère sympathique que s'est tenue notre dernière assemblée des délégués 2014 de l'année. Plusieurs sujets à l'ordre du jour dont deux doivent particulièrement retenir l'attention de nos membres.

Comme nous l'avions convenu lors de l'assemblée des délégués du mois d'octobre 2013, c'est avec plaisir que la cotisation annuelle de membres Pic-Vert Assprop 2015 sera ramenée au montant de CHF 100. Pour mémoire, une augmentation exceptionnelle et unique de CHF 20 sur la cotisation 2014 nous a permis de faire face aux coûts du référendum contre la surdensification du mois de février 2014.

Lors de l'Assemblée des délégués, Christina Meissner, membre du comité et députée, a fait un survol des textes parlementaires actuellement en cours d'examen et dont le contenu est digne d'intérêt pour nos membres. Vous les retrouverez en page 21 à 23 de ce journal.

Dans un autre registre, notre membre du comité, François Mumenthaler, nous a présenté une application du Service d'Informations du Territoire Genevois (SITG) qui permet de visualiser de manière simple et rapide sur une carte, le positionnement de l'ensemble de nos membres (et non membres) ainsi que celui plus large de l'ensemble des données du territoire genevois et les outils qui permettent de les extraire (voir article page 18).

A l'aune des déclassements importants annoncés par le Plan Directeur Cantonal 2030, nul doute que cette application nous permettra d'agir concrètement auprès de l'ensemble des propriétaires concernés pour les informer de ce qui va se passer avant d'agir. Un courrier dans ce sens est adressé à l'ensemble des personnes touchées par ces déclassements. Dans ce même esprit, nous avons également proposé aux délégués de quartier qui le souhaiteraient de venir dans nos locaux pour consulter cette application. Cette consultation se fera sous la responsabilité de notre secrétariat qui possède les diffé-

rents droits d'accès ainsi que la formation nécessaire.

Il leur suffira de prendre contact avec notre secrétaire, Hélène Torelli, aux numéros de téléphone: 022 810 33 20 ou 079 618 33 02, pour fixer une rencontre l'un des jours suivants: le lundi de 14h00 à 16h00 et le vendredi de 9h00 à 11h00.

Nous espérons que cette application vous sera utile et permettra à vos délégués de quartier et à vos associations d'agir avec un maximum d'informations et le plus rapidement possible avant qu'il ne soit trop tard. N'hésitez pas à prendre contact avec notre association!

La séance s'est terminée autour d'un verre, organisé comme toujours parfaitement par nos secrétaires Laurence et Hélène que nous remercions chaleureusement. ■

Publicité



MENUISERIE - EBENISTERIE
AGENCEMENT

René Jemmely Sàrl
Membre PIC-VERT

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

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

Pic-Vert aux Rencontres du logement

Afin de stimuler l'émergence d'idées novatrices, voire même salvatrices, Antonio Hodgers, le Conseiller d'Etat en charge de l'aménagement, du logement et de l'énergie, a décidé d'organiser entre novembre 2014 et fin mars 2015 une série de Rencontres du logement. "Basées sur l'ouverture et l'innovation, elles réuniront les principaux acteurs engagés dans le domaine du logement, afin de faire converger les points de vue vers des solutions communes." 4 ateliers thématiques sont prévus pour trouver des solutions sur la répartition des catégories de logement; la mise en oeuvre du plan directeur cantonal 2030; l'énergie et le logement; la qualité en regard du prix du logement.

Le premier atelier a permis d'identifier les problèmes mais également d'esquisser des solutions qui seront affinées lors des prochaines rencontres. Tous les espoirs restent donc permis, grâce à ces ateliers, de faire avancer l'épineux et complexe dossier du logement à Genève et nous remercions le Conseiller d'Etat de son initiative.



Fermeture annuelle

L'association prend du repos
et ferme ses bureaux
du vendredi 19 décembre 2014
au vendredi 2 janvier 2015 inclus.

Toute l'équipe vous souhaite
de joyeuses fêtes et une bonne année!

Code d'accès pour les réponses aux questions sur les sites
www.geneve.assprop.ch : **421566**

Publicité



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*





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

☎ 022 810 33 20



JAB
CH-1200 Genève 2

Adhérez à l'Assprop

Formulaire d'adhésion à renvoyer au secrétariat

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

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

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

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

Nom _____ Prénom _____

Profession _____ Nationalité _____

E-mail _____ Année de naissance _____

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

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

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

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

Les statuts de l'Assprop sont disponibles sur le site Internet www.assprop.ch
Finance d'entrée de 20 CHF + cotisation annuelle 100 CHF.

Date _____ Signature _____

Comment avez-vous découvert l'association? _____
