

n°109 - Juin 2015



À GENÈVE DEPUIS 1990!







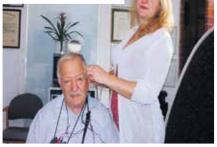
Rue de la Terrassière 42 • Eaux-Vives • 022 840 27 40 Rue Alfred-Bertrand 4 • Champel • 022 347 47 66

www.novason.ch

info@novason.ch



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»









Et si vous réduisiez votre facture d'électricité?

Déjà plus de 12'000 inscrits

Inscription gratuite sur www.sig-activeco.ch









IMPRESSUM

Association pour la propriété individuelle et pour un habitat durable

SECTION GENÈVE

Pic-Vert Assprop Genève 32, ch. de Grange Collomb 1212 Grand-Lancy

geneve.assprop.ch

Christian Gottschall, Président Me Michel Schmidt, Vice-président

COMITÉ

Jean-Claude Michellod, Commission juridique

Frédéric Berney, Trésorier

Alain Gaumann, Energie

Marielena Gautrot, Claude Miffon,

Marketing, Communication

Guy Girod, 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

Me 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, © C. Meissner

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



SOMMAIRE

EDITORIAL	5
ACTUALITÉ: Plan directeur cantonal, 2e service!	6
ARTISANS À VOTRE SERVICE: Bien réussir sa rénovation	
énergétique	8
TERRITOIRE: Impôts dans les zones villa	12
MAISON: Bricolez, rénovez sans vous abîmer la santé.	15
ECHOS DU PARLEMENT: Autorisations de construire.	
Refus conservatoire	17
JARDIN: Lombricompostage	19
ARCHITECTE/ÉNERGIE: remontée d'humidité	21
JURIDIQUE: Servitudes croisées en 2015	24
SÉCURITÉ: Renforcement de la sécurité des habitations	27
LA PLUME EST À VOUS	29
QUALITÉ DE VIE: Initiation à la géobiologie: compte rendu	31
VOS ASSOCIATIONS	32



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

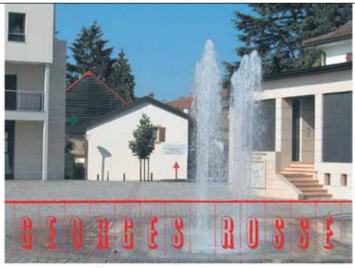
JURIDIOUE

Pour toutes questions sur les droits de la propriété et sur l'aménagement du territoire. Etude Schmidt, Jaton & 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,

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



www.adoucisseur.ch





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

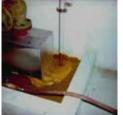
Attention à l'entartrage de la distribution d'eau chaude!



Détartrage tuyauterie Détartrage bouilleurs

Un bouilleur doit être détartré tous les 2 ans.

Un milimètre 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...







Christian Gottschall Président Pic-Vert Assprop Genève

Cette fois c'est parti! Les élections municipales sont passées, les déclassements vont pouvoir reprendre de plus belle. A l'aune des plus de 8'000 nouveaux résidents arrivés à Genève en 2014, on peut facilement penser que le chiffre de 100'000 personnes envisagées à l'horizon de 2030 sera largement dépassé. La fuite en avant est programmée, il n'y a plus qu'à la planifier. Les propriétaires résidents de longue date à Genève n'auront qu'à bien se tenir quand ils verront ce que nos autorités prévoient pour eux d'ici la fin de cette année et les conséquences que cela aura sur l'essentiel de leurs droits.

La Confédération oblige le canton à revoir la partie du Plan Directeur Cantonal 2030 touchant les déclassements des zones agricoles du canton. Pour garder une autonomie alimentaire minimum, actuellement de 25 % ..., la Confédération restreint le Canton dans ses ambitions de bétonnage de nouvelles zones agricoles. A l'évidence, ces zones «perdues» seront compensées sur les zones villas actuelles qui devront être densifiées. Les conséquences sociales, économiques et environnemen-

tales de ces décisions à venir ne sont nullement prises en compte. Ne citons ici que l'importance des zones vertes de la couronne suburbaine pour la richesse de sa biodiversité, d'espaces préservés et de taille humaine qui font de Genève (et de la Suisse) sa spécificité et un ilot de qualité de vie reconnu mondialement, des rentrées fiscales issues en grande partie des propriétaires fonciers, ... S'est-on demandé l'image que notre canton véhicule en stigmatisant et en culpabilisant systématiquement toute une tranche de la population désireuse simplement d'habiter en maison individuelle? Les chiffres erronés que donne l'Etat sur la part que représente la zone villa réellement constructible à Genève (34,7 % en réalité et non 47 % ...) repris sans vérification par la presse en est un exemple particulièrement désolant.

Comment peut-on imaginer conserver à Genève les résidents de la classe moyenne qui n'auraient plus la possibilité de réaliser leur rêve car l'Etat aura pensé que, pour eux, rien ne vaut le logement en immeuble, si possible en hauteur et bien dense... Genève serait ainsi la nouvelle démocratie populaire qui sait ce qui est bien pour ses habitants.

Il est urgent de repenser notre modèle actuel de développement et de croissance ne serait-ce que pour en reprendre le contrôle, l'orienter vers plus de durabilité et laisser une chance aux générations futures. Notre association est cependant consciente de la situation tendue actuellement sur le marché immobilier. A ce titre, nous nous sommes déjà largement engagée pour la construction de logements là où cela fait du sens (Praille – Acacias – Vernets, Les Vergers, Communaux d'Ambilly, ...). Nous proposons depuis longtemps la construction de 2 logements par emploi créé, nous soutenons la transformation des locaux commerciaux vides en logements, nous soutenons tous les efforts de dialogue et de concertation pour débloquer des projets.

Il est cependant malheureux de constater qu'aucun parti politique n'a actuellement le courage ni la volonté de remettre en cause avec force et conviction le dogme de la croissance quantitative pourtant de plus en plus contestée. La crise du logement est ainsi nourrie, au plus grand bonheur des promoteurs et des associations de défense des locataires, sans espoir d'être résorbée. Seules actuellement les limites géographiques du canton pourraient limiter cet appétit!

Par nos actions et le soutien que nous donnons à nos membres, nous participons ainsi directement au maintien d'un équilibre de plus en plus précaire qui nous permet de vivre dans une région encore relativement préservée et enviée. Sachons avoir la force de le reconnaître et d'agir en conséquence.





M^e Pierre-Alain Schmidt Président Assprop Vaud

Il m'a été rapporté qu'un certain nombre d'entre vous contactent régulièrement les permanences de l'Association pour des problèmes relatifs au droit du voisinage.

Bien que des solutions juridiques puissent être apportées à ces problèmes, il est apparu important pour les membres du Comité de l'Association de proposer des services de médiation afin que lesdits problèmes puissent être réglés, si possible, d'entente entre les voisins directement concernés, évitant ainsi des procédures juridiques longues et coûteuses.

Sur la base de cette réflexion, une décision a été prise d'organiser prochainement une permanence de médiation pour nos membres.

Le Comité entreprend actuellement des démarches pour finaliser la mise en place de cette permanence.

Nous ne manquerons donc pas de vous informer aussitôt que cette permanence sera disponible.

Je profite de la présente pour vous informer que l'Assemblée générale de l'Association aura lieu à la fin du mois de septembre 2015. J'espère vous y voir nombreux.

Dans l'intervalle, je vous prie de croire à l'assurance de mes sentiments bien dévoués. ■



ACTUALITÉ n°109 - Juin 2015

Plan directeur cantonal 2^e service!





Christina Meissner Membre du comité

Le Conseil Fédéral a approuvé le plan directeur cantonal avec un certain nombre de réserves, notamment sur l'impérieuse nécessité de préserver la zone agricole et le quota genevois de SDA* à savoir 8'400 hectares. Les déclassements prévus par le PDCn2030 impactant sur ce quota, notre canton ne pourra pas l'appliquer tel quel comme il avait prévu de le faire.

La Confédération a donné au canton jusqu'en 2023 pour le revoir en conséquence.

Les projets de logements (environ 8'000) prévus sur la zone agricole devront donc **être reportés sur les zones déjà bâties.** Le Conseiller d'Etat a dès lors très clairement annoncé que ce report de densification se ferait sur la zone villas. Et la plupart des partis sont prêts à le suivre sur ce terrain-là.

De la concertation SVP

Dès lors, notre association se sent directement concernée et s'interroge sur la manière dont cette révision du plan directeur sera menée. Pour notre association, il va de soi que les autorités cantonales devront travailler en concertation avec les partenaires de terrain pour que les solutions envisagées aient la moindre chance de voir le jour... Nous nous inscrivons déjà comme partie prenante de cette révision et l'avons signifié par courrier au Conseiller d'Etat



Monsieur Antonio Hodgers Conseiller d'Etat en charge du DALE Case Postale 3880 1211 Genève 3

Genève, le 18 mai 2015

Monsieur le Conseiller d'Etat.

Nous accusons réception de votre courrier du 29 avril 2015 et vous remercions de nous avoir informés de la prise de position du Conseil fédéral sur le plan directeur cantonal 2030 (PDCn2030).

En effet, l'approbation par le Conseil Fédéral du plan directeur cantonal avec un certain nombre de réserves, - dont l'impérieuse nécessité de préserver la zone agricole et le quota genevois de SDA, à savoir 8'400 hectares, - n'est pas sans conséquence pour les propriétaires individuels que notre association représente. Les projets de logements prévus sur la zone agricole par le PDCn2030 devront donc être reportés sur les zones déjà bâties. Vous avez très clairement annoncé que ce report de densification se ferait sur la zone villas.

Dès lors, notre association se sent directement concernée et se permet de vous interpeller par le biais de ce courrier pour vous demander comment vous entendez mener cette révision du plan directeur. Entendez-vous revoir le plan en concertation avec les partenaires de terrain par le blais, par exemple, de la commission consultative d'aménagement du territoire dont Pic-Vert fait partie ? Cette commission ayant participé à l'élaboration du PDCn 2030, il semblerait logique de la réactiver pour aborder la révision imposée par Berne. Dans tous les cas, étant comme vous, attachés au processus participatif, nous nous inscrivons déjà comme partie prenante de cette révision.

Si notre association n'est pas opposée à une densification raisonnable de certaines zones villas situées principalement le long des grandes voies de communication, cette dernière ne pourra se faire sans tenir compte des propriétaires qui y habitent et du patrimoine naturel qui lui confére sa qualité et sa valeur. Enfin, il va de soi que la zone villas ne pourra être la seule « victime » de la préservation des terres cultivables. Les grands projets, tels que Praille-Acacias-Vernets, devront eux aussi être proportionnellement densifiés.

Pour rappel, notre association a été la première à prôner une densification impliquant la construction de deux logements pour tout nouvel emploi, proposition que nous sommes heureux de constater que vous partagez aujourd'hui.

Nous nous tenons bien entendu à votre disposition pour un éventuel entretien plus approfondi sur la question et, dans cette attente, nous vous présentons, Monsieur le Conseiller d'Etat, notre considération distinguée.

Christian Gottschall président

Pic-Vert Assprop Genève - Association pour la propriété individuelle et pour un habitat durable

32, Chemin Grange Collomb 1212 Grand-Lancy http://geneve.assprop.ch T. 022 810 33 20 F. 022 810 33 21 Email: administration@assprop.ch

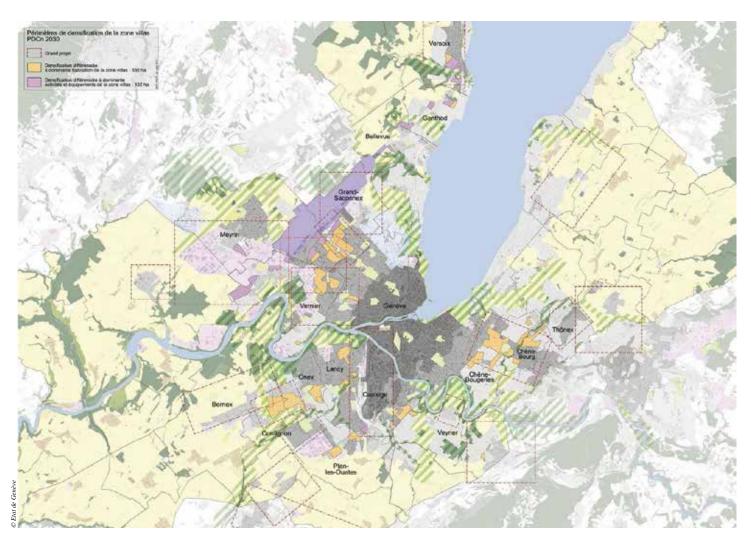
Tenir compte de l'existant avant tout

Si notre association n'est pas opposée à une densification raisonnable de la zone villa dans certains secteurs qui s'y prêtent, cette dernière ne pourra se faire sans tenir compte des propriétaires qui y habitent et du patrimoine naturel qui lui confère sa qualité et sa valeur.

Densifier mais pas que la zone villa

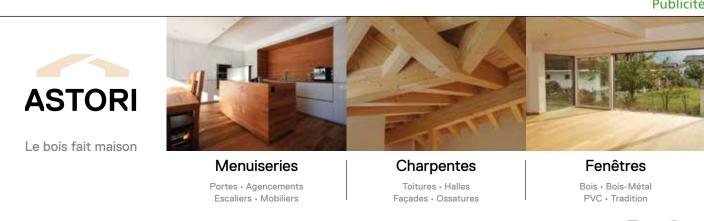
La zone villa et plus particulièrement les 11 % visés en zone périurbaine, ne pourra être la seule «victime» de la préservation des terres cultivables. Les grands projets, tels que Praille-Acacias-Vernets ou les Cherpines, devront eux aussi être proportionnellement densifiés. Pour rappel, notre association a été la première à prôner une densification impliquant la construction non pas d'un mais de deux logements pour tout nouvel emploi...

*SDA: surfaces d'assolement c'est-à-dire les bonnes terres cultivables en grandes cultures



Densification de la zone villas par modification de zone. Les plans détaillés par commune sont disponibles sur notre site internet : geneve.assprop.ch

Publicité



ASTORI FRÈRES SA



Bien réussir sa rénovation énergétique



Alain Gaumann Ingénieur-conseil en énergie, membre du comité

L'association Ecobuilding a été fondée en 2007 par Charles Weinmann et Sahar Pasche. Aujourd'hui, Olivier Ouzilou (ancien directeur de l'OCEN), Michel Alberi (clients privés Crédit Suisse) ont rejoint le comité de l'association.

Le but d'Ecobuilding est d'inciter les propriétaires à entreprendre des travaux de rénovation énergétique de leur maison et le travail ne manque pas. En Suisse, plus de la moitié des maisons individuelles ont plus de trente ans et devraient être rénovées. Or, moins de 1 % du parc immobilier est assaini chaque année

Pourquoi cette frilosité? Si les propriétaires ne se lancent pas dans ce chantier, c'est qu'ils se trouvent confrontés à des multiples questions: principalement ils ne savent pas comment s'y prendre, par où commencer, ni à qui s'adresser. Ils ont très souvent de la difficulté, d'une part, à préciser leurs demandes et, d'autre part, à analyser et comparer les offres reçues. En outre, il est malaisé de pouvoir discuter avec les entreprises sans avoir de connaissances particulières dans le domaine.

C'est sur ce constat que l'association a été créée. Elle permet d'accompagner les propriétaires dans leurs démarches par des prestations personnalisées ou des ateliers pour préparer leur cahier des charges en vue de faire des appels d'offres. Tout ceci à un coût très modique.

Les propriétaires sont souvent effrayés par les prix et les difficultés de la rénovation. Généralement ils ne font pas appel à un architecte pour les conseiller et conduire les travaux. Ils réalisent des transformations par étapes. Le premier réflexe des propriétaires



consiste à changer les fenêtres (ce qui est devenu une obligation légale à Genève pour le simple vitrage) ou le chauffage de leur maison mais sans avoir une vision globale des travaux à entreprendre.

Ecobuilding s'adresse spécifiquement aux propriétaires de villas ou de petits immeubles.

L'association est reconnue par l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) ainsi que par les services de l'énergie des cantons romands. Elle est formée d'un réseau d'une trentaine d'experts indépendants, des ingénieurs et des architectes spécialisés en matière de rénovation et d'économies d'énergie qui garantissent une approche totalement neutre de tout matériel ou de tout mandat d'exécution. A ce jour, plus de 1000 propriétaires ont déjà fait appel à l'association, dont près de 360 à

Ecobuilding travaille également avec les communes, notamment celles qui ont obtenu le label Cité de l'énergie. Celles-ci sont accompagnées dans leurs démarches

pour économiser de l'énergie non seulement dans les bâtiments communaux, mais également pour des actions d'incitations qu'elles peuvent entreprendre auprès de leurs habitants.

Quels sont les démarches à entreprendre lorsque l'on envisage des travaux de rénovation énergétique?

La première étape consiste à effectuer un diagnostic énergétique du bâtiment (Eco-Smart). Il s'agit d'une visite «in situ» par un expert. Celui-ci, dans un premier temps, estimera l'indice de dépense de chaleur (IDC), soit la consommation d'énergie ramenée à la surface de plancher chauffé (SRE), puis regardera l'état général du bâtiment, notamment la qualité thermique de l'enveloppe (fenêtres, isolation des murs, toiture, plancher, etc.), le système de chauffage, les habitudes des occupants, etc. Cette première phase permettra de faire un «inventaire des lieux» qui déterminera les priorités en matière de travaux à effectuer.



La deuxième étape consiste à analyser d'une manière plus approfondie les travaux à réaliser en priorité. Cette analyse débouchera sur un rapport qui permettra au propriétaire de connaître les économies d'énergie qu'il pourra réaliser ainsi que les coûts estimatifs des travaux (**Ecobuilding first élargi**).

La troisième étape peut se faire soit par une participation du propriétaire à la démarche (Ecobuilding-Go Atelier) qui suivra deux demi-journées interactives où il sera informé des différents aspects de la rénovation et accompagné par des experts dans la préparation de son dossier de rénovation (enveloppe du bâtiment, coûts des travaux, production de chaleur, énergies renouvelables, etc.), soit en demandant l'appui d'un expert pour la bonne réalisation du projet de rénovation énergétique (Ecobuilding-Go Coaching) qui comprendra un accompagnement pour:

- L'appui pour la préparation du cahier des charges.
- Une estimation du coût des travaux de rénovation, sans les travaux annexes.
- L'aide à la préparation des demandes d'offres.
- L'aide à la demande de subventions auprès des cantons.
- La validation du projet selon:
 - Le contrôle du respect de la législation cantonale et des normes.
 - La vérification de la plausibilité des offres.
 - La cohérence des travaux envisagés.
 - L'analyse du projet par un regard neutre «second opinion».

Cette prestation peut être adaptée selon les besoins précis du propriétaire. Une offre est toujours établie au préalable. A noter que les prestations d'Ecobuilding bénéficient de subventions dans de nombreuses communes.

Autres avantages en souscrivant à une prestation d'Ecobuilding:

Les propriétaires ont accès à l'espace utilisateur du site où il est possible, grâce à l'outil **Ecoline Solo**, de surveiller ses consommations d'énergie. En outre cela donne accès à des informations utiles en matières de rénovation thermique (lois, subvention par canton, exemple de documentation).

Ces avantages seront accordés **pendant un an** aux propriétaires ayant commandé une des prestations Ecobuilding.

C'est avec plaisir que nous nous tenons à votre disposition.

Contacts:

Ecobuilding
Chemin des Croisettes 26
1066 Epalinges
Tel n° 0840 140 840 – Fax n° 021/653 65 02
www.ecobuilding.ch
info@ecobuilding.ch





n°109 - Juin 2015

Les authentiques Fenêtriers® depuis plus de 100 ans!



Guy Schneider Journaliste

Gindraux Fenêtres S.A. n'a cessé d'évoluer depuis 1907, date à laquelle Arthur Gindraux fonde l'entreprise à Saint-Aubin au bord du lac de Neuchâtel. Elle peut se targuer de faits et de chiffres remarquables: cette entreprise familiale existe depuis cinq générations, emploie aujourd'hui 70 collaborateurs et est présente sur trois sites: Neuchâtel, Vaud et Genève. Elle se caractérise par un suivi ininterrompu de la fabrication jusqu'à la pose des fenêtres et des portes en passant par un service après-vente efficace et par des garanties longues durées. La société porte ainsi fièrement, et à juste titre, l'appellation «Fenêtrier®».

Thomas Gindraux représente, avec ses deux cousins, la cinquième génération dans l'entreprise familiale Gindraux Fenêtres S.A. Jeune homme dynamique et à l'écoute des besoins de ses clients, il est responsable des clients particuliers au sein de l'antenne genevoise, active depuis dix ans à Carouge. Fidèle à la philosophie de ses aïeux, il entretient un contact direct avec sa clientèle.

Depuis quand la succursale genevoise existe-elle?

Thomas Gindraux: «Nous avons fêté les dix ans de notre implantation à Genève l'année dernière. Il faut souligner que la structure a évolué progressivement depuis ses débuts pour en arriver là où elle est aujourd'hui. Elle a construit sa réputation en restant fidèle à ses principes et en entretenant un rapport de qualité et de proximité avec les clients.»

Quels sont ces principes?

TG: «Depuis toujours, nous avons pour principe avoué d'accepter toute commande,



A Genève, la loi sur l'assainissement des fenêtres (56A RCI) oblige aux propriétaires de passer au double vitrage d'ici au 31 janvier 2016.

même s'il s'agit d'une petite commande. C'est-à-dire que nous produisons et montons par nos soins des fenêtres en un seul exemplaire, que ce soit du bois, bois-métal ou PVC. La satisfaction de la clientèle se répand comme une traînée de poudre, si bien que nous ne chômons pas le moins du monde en ce moment et ne chômerons probablement pas dans les années à venir.»

Quelles sont vos spécialités?

TG: «Par souci de qualité, tous les systèmes de fenêtres sont fabriqués dans nos ateliers à Neuchâtel et nous pouvons ainsi proposer des solutions sur mesure. Par exemple, nous avons développé il y a plusieurs années un nouveau système de fenêtre en bois qui répond aux exigences du Service des Monuments et des Sites (SMS) pour tous les bâtiments classés et protégés du canton de Genève. Produites généralement en chêne, elles reproduisent l'aspect original des fenêtres à l'ancienne avec des croisillons rapportés deux faces, des espagnolettes et des joints de vitrage au mastic solin.»

Vous proposez également des fenêtres anti-effraction.

TG: «Oui. Les cambrioleurs optent toujours pour la solution qui offre le moins de résistance. Pour cela, ils brisent ou forcent les fenêtres. Selon l'Association professionnelle suisse des constructeurs de fenêtres et façades (FFF), dans 80% des cas, les cambrioleurs pénètrent dans les maisons par les fenêtres ou les portes-fenêtres. Les fenêtres anti-effraction dissuadent les voleurs dans bien des cas. Au pire, elles compliquent considérablement leur tâche avec des systèmes de fermetures à ferrures renforcées, des poignées à clé, mais aussi des verres feuilletés anti-effraction. Ces derniers maintiennent l'ouverture vitrée fermée même lorsque le verre est brisé. En général, nous recommandons de poser des fenêtres antieffraction au rez-de-chaussée pour garantir la sécurité du bâtiment.»

Que pensez-vous de la loi sur l'assainissement des fenêtres (56A RCI)?

TG: «L'échéance est très courte puisque les propriétaires doivent passer au double vitrage isolant d'ici au 31 janvier 2016. Il restait en début d'année 20% des édifices à mettre aux normes à Genève... Du coup, nous faisons beaucoup d'offres à des clients qui viennent de manière forcée, et ça péjore un peu la relation. Il s'agit souvent d'un investissement important, surtout dans un délai si court! Par contre, en considérant la différence d'isolation entre du simple vitrage (env. 5.5 W/m2) avec du double vitrage isolant (1.1 W/m2), on se rend vite compte des économies sur le mazout à moyen terme. Pour une villa, la différence se chiffre vite en centaines de litres par an. Et au niveau du confort,

l'amélioration n'est pas négligeable... Fidèles à notre volonté de garantir un service et un produit de haute qualité, nous avons suivi les modules de formation mis en place par l'HEPIA (Haute école de paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève) afin de respecter les bonnes pratiques en matière de protection du patrimoine, ainsi que les règles en vigueur en terme de bruit, d'aération et de substances dangereuses »



L'entreprise Gindraux Fenêtres S.A. propose un service flexible et sur mesure pour professionnels et particuliers.

Publicité





80%

des impôts perçus sur les personnes physiques proviennent de la zone villa!



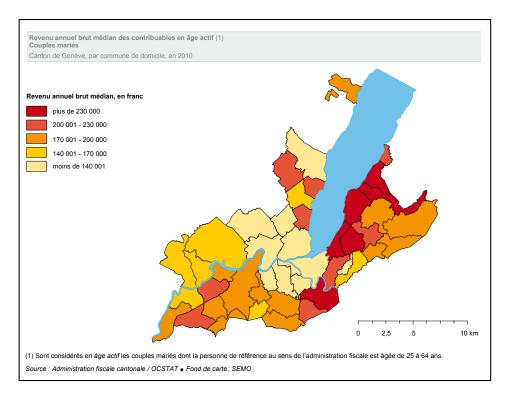


Alain Burri Membre du comité

Avec la tendance actuelle de diminuer fortement la zone villa qui représente aujourd'hui 34% de la zone réellement constructible et non pas 47% comme l'affirment indûment nos autorités*, ce chiffre prend toute son importance. Réduisez-la et le déficit cantonal explosera. Agrandissez-la et la dette diminuera sans réduire les budgets pour les prestations sociales, la santé, les écoles et les transports publics.

Une des causes du déficit genevois provient d'une assiette fiscale mal répartie dans la mesure où la majorité de la classe moyenne rêvant d'une maison a dû fuir en France voisine (jusqu'à l'arrivée de François Hollande au pouvoir) et dans le canton de Vaud aujourd'hui encore.

Nos autorités s'en sont d'ailleurs aperçues mais ont pris le problème par le mauvais bout en proposant de taxer nos citoyens, partis vivre sur le canton de Vaud, sur leur lieu de travail plutôt que sur leur lieu de



domicile. Cette proposition avait fait les grands titres des journaux il y a quelques années, mais le canton Vaud n'est même pas entré en matière sur le sujet...

Aujourd'hui, la zone agricole est devenue totalement intouchable depuis l'acceptation de modifier la LAT (loi sur l'aménagement du territoire) par le peuple suisse et genevois. Face à une densification qui semble inéluctable de notre territoire, comment peut-on protéger cette source importante de revenu qu'est la zone villa? Plusieurs pistes sont à développer:

Maîtriser notre croissance en priorisant les axes de développement de notre économie. A quoi cela sert-il de toujours gran-

 * Ces chiffres seront étayés lors du prochain Pic-Vert de Septembre 2015.

dir si les emplois créés génèrent l'arrivée de nouveaux résidents? Nous n'avons de toute façon plus d'argent pour investir dans l'adaptation de nos infrastructures et cela n'a même pas permis de diminuer notre abyssale dette cantonale.

Développer les zones à bâtir existantes en impliquant et accompagnant les habitants sur place plutôt que d'essayer de les faire fuir en les prétéritant de leur droit de propriété et de leur fortune. Notre association est d'ailleurs engagée dans plusieurs projets menés et soutenus par les habitants et pour lesquels la densité voulue par l'Etat est respectée, voire même supérieure. Deux projets concrets ont déjà été

présentés à l'Etat, à ce dernier de les mettre en application.

Réorganiser la zone agricole pour utiliser sa partie non exploitable, qui représente entre 2 % et 5 % de sa surface totale, pour effectuer des rocades de villas ou de zones de développement. Cela permettrait de débloquer des projets de construction situés aujourd'hui en zone villa en offrant aux habitants des alternatives crédibles. Cette réorganisation permettrait de débloquer la construction de 5 à 10'000 logements d'ici 2030!

Une des clefs de la stabilité de nos sociétés est garantie actuellement en grande partie par les résidents «captifs», particulièrement les propriétaires de leurs biens. Il est impératif de les conserver sans pour autant négliger la diversification de l'habitat. Immeubles, coopératives d'habitation, copropriétés, villas, fermes doivent permettre à chaque génération et à chaque individu de trouver son bonheur. Aujourd'hui, en faisant fuir la classe moyenne désirant une maison, on crée un déséquilibre qui aggrave notre dette et finira par réduire nos acquis sociaux. Vaut-il donc la peine de stigmatiser la zone villa qui rapporte 80 % des impôts sur les personnes physiques?

Vous êtes sceptique sur le fait que 80 % des revenus des personnes physiques provient de la zone villa? Voici nos sources et notre méthode d'évaluation:

- a) Le document de base est «Informations statistiques Données fiscales sur les personnes physiques imposées au barème ordinaire 2010*» publié par l'Office cantonal de la statistique en mars 2014. Vous pouvez retrouver ce document sur Internet en tapant son titre dans Google ou en le téléchargeant à l'adresse suivante:
 - http://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2014/informations_statistiques/autres_themes/is_ibo_10_2014.pdf Les numéros des pages mentionnées ci-dessous font tous référence à ce document.
- b) Nous avons d'abord cumulé les diverses tranches de revenus qui rapportent le 80 % des impôts des personnes physiques. Cela part de CHF 80'001.- à plus de CHF 500'000.- pour une personne célibataire. Pour un couple, le revenu annuel brut médian est de 170'001 à plus de CHF 500'000.-
- c) Ensuite nous avons recherché, en page trois, avec un découpage par commune, la localisation des revenus annuels bruts médians correspondant à ces tranches de revenus. Ils se trouvent tous dans des zones à très forte majorité de villas. On peut donc en déduire qu'environ 80 % des impôts des personnes physiques sont prélevées en zone villa.
 - d) Une marge d'erreurs existe, particulièrement dans les communes comme Chêne-Bougeries. Elle ne devrait cependant pas remettre fondamentalement en cause la part prépondérante des rentrées fiscales des personnes physiques sises en zone villas.
- * Les résultats sont les mêmes en 2011. Nous avons choisi de nous référer à la statistique 2010 car le découpage est fait par commune, alors que celle de 2011 est faite par quartier ce qui rend les résultats moins lisibles.

Publicité



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

Nous avons la solution pour vous.

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

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







Pour plus d'information : www.interprotection.ch



Appelez dès maintenant :

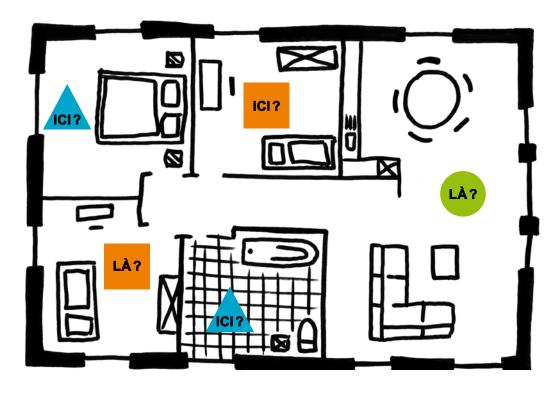
Cugy +41 (0)21 731 17 21 Genève +41 (0)22 735 42 72 Berne +41 (0)31 333 04 34



POUR DES TRAVAUX SANS DANGER



LE DIAGNOSTIC, C'EST SYSTÉMATIQUE.



WWW.GE.CH/TRAVAUX-SANS-DANGER / INFO-SERVICE: 022 546 76 00





Bricolez, rénovez... sans vous abîmer la santé





L'amiante, les PCB et le plomb, bien qu'aujourd'hui interdits en Suisse, sont encore présents dans la majorité du parc immobilier genevois (soit 82'000 bâtiments) car ils ont été largement utilisés au siècle dernier. Dans la plupart des cas, leur présence ne constitue pas un risque pour les occupants des lieux. Par contre, dès lors que vous rénovez, transformez ou démolissez un bâtiment, vous pouvez tomber sur des matériaux susceptibles de libérer ces substances toxiques. Or, une exposition à l'amiante, aux PCB ou au plomb est pratiquement irréversible et même de faibles doses peuvent avoir de graves effets sur la santé. C'est pourquoi, savoir rénover et démolir dans les règles est essentiel pour éviter tout dommage pour la santé et l'environnement.

A travers sa campagne de sensibilisation «Amiante, PCB, plomb – Pour des travaux sans danger», l'Etat de Genève, soutenu par la Fondation Gelbert, propose des sessions d'infor-



mations gratuites au public à bord d'un module d'information itinérant. Que vous soyez propriétaire privé, architecte ou bricoleur occasionnel, vous y trouverez une réponse à vos questions. Cet outil pratique et concret permet d'expliquer les situations à risque et présente les bonnes pratiques en cas de travaux de rénovation.

Marcel Kohler, directeur du service de toxicologie de l'environnement bâti (STEB) de l'Etat de Genève nous parle des enjeux liés à ces substances dangereuses. Quel est le risque d'exposition à l'amiante, aux PCB et au plomb pour la population genevoise (locataire, propriétaire) à Genève aujourd'hui?

Malheureusement, aussi bien des professionnels que des locataires sont exposés quotidiennement à ces toxiques. Principalement lors de travaux de maintenance ou de rénovation effectués sans diagnostic préalable. Ceci ne devrait plus se produire: en 2015, les connaissances et les moyens existent pour gérer cet héritage toxique sans risques.

Publicité





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



Ces substances ne concernent-elles pas seulement les gros chantiers?

Non. Démonter un vieil interrupteur fixé sur un carton amianté, nettoyer une toiture en fibrociment ou poncer un volet peint à la peinture au plomb sont des exemples d'opérations mineures pouvant exposer massivement l'ouvrier ou le bricoleur ainsi que les autres occupants des lieux.

Que faut-il faire pour se protéger contre l'amiante, les PCB et le Plomb quand on est bricoleur et que l'on procède à des travaux de rénovation?

- 1) Si le bâtiment date d'avant 1991, un diagnostic amiante et PCB des zones concernées par les travaux doit obligatoirement être effectué par un diagnostiqueur agréé. Un diagnostic plomb est nécessaire si des peintures datant d'avant 2006 doivent être poncées ou si elles sont altérées.
- 2) En cas de test positif, il faut faire enlever l'amiante et les PCB par une entreprise spécialisée ou s'assurer que cela ait été fait avant de débuter les travaux.

Suis-je obligé d'enlever le matériau si le diagnostic s'avère positif?

Pas forcément, seulement s'il se trouve dans la zone touchée par les travaux ou s'il est en mauvais état

A qui dois-je m'adresser pour réaliser un diagnostic?

Le diagnostic avant travaux est réalisé par un diagnostiqueur agréé par le STEB. Celuici prélèvera un échantillon qui sera analysé en laboratoire. En effet, il n'est pas possible d'exclure la présence d'amiante et de PCB sans analyse. Pour le plomb cette analyse peut être faite sur place.

La liste des diagnostiqueurs qui travaillent sur le canton de Genève est disponible sur www.ge.ch/toxicologie

Est-ce qu'un diagnostic coûte cher?

Le coût et la durée de la prestation dépend principalement de l'étendue des travaux prévus. Cependant cette démarche reste peu onéreuse en regard des conséquences sanitaires d'une éventuelle exposition à ces toxiques.

Les nouvelles constructions garantissent-elles un parc immobilier sain sur le territoire genevois?

Les substances toxiques interdites en Suisse, tel l'amiante, les PCB ou le plomb ne se retrouvent plus dans les nouveaux matériaux de construction, il n'y a donc pas de risques d'en trouver dans des constructions neuves.

Néanmoins, parmi la diversité de matériaux de construction disponibles, certains contiennent des substances reconnues comme toxiques qui ne sont pas encore réglementées ou en cours d'interdiction. Il s'agit par exemple d'additifs ignifuges ajoutés à certains isolants synthétiques. Ces substances peuvent se retrouver dans l'air ou êtres disséminées dans l'environnement en cas de travaux ou de démolitions.

Cette présence de toxique n'est pas une fatalité, un choix judicieux des matériaux

de construction permet dans la plupart des cas d'éviter leur présence. Pour faciliter ce choix, nous travaillons à l'élaboration d'un guide sur les matériaux de construction qui permettra d'apporter des réponses pratiques dans le cadre d'un plan de mesures genevois intitulé «substances dangereuses dans l'environnement bâti 2014-2017».



Pour plus d'information sur l'amiante, les PCB et le plomb, consultez: www.travaux-sans-danger.ch ou contactez l'Info-Service au 022 546 76 00

Notre exposition itinérante vous accueille en accès libre:

Du 3 au 25 juillet 2015 Plaine de Plainpalais & Place du Rhône, Genève

Sessions d'information gratuites pour entreprises sur réservation.

Publicité





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



Pour des autorisations de construire rapides





Christina Meissner Membre du comité

Le projet de loi déposé par la droite Pour des autorisations de construire rapides (PL11563) a été adopté le 8 mai 2015 par le Grand Conseil genevois.

Dans les cas décrits ci-dessous, la demande ne sera plus publiée dans la Feuille d'avis officielle (FAO) et le département pourra renoncer à solliciter le préavis communal. Seule l'autorisation sera publiée dans la FAO.

Si on peut saluer l'objectif premier poursuivi en déposant ce projet de loi à savoir, diminuer les délais de traitement des autorisations de construire, ce changement législatif et tout sauf anodin car il contraindra les autorités communales, voisins, associations à faire recours en lieu et place des observations qu'ils pouvaient faire auparavant.

Dorénavant, le département pourra traiter par une procédure accélérée:

- Les demandes d'autorisation en zone 5 (zone villa) si aucune dérogation n'est sollicitée.
- Les travaux qui portent sur la modification intérieure d'un bâtiment existant ou ne modifient pas l'aspect général de celui-ci.
- Une construction de peu d'importance ou provisoire.
- À titre exceptionnel, des travaux de reconstruction présentant un caractère d'urgence.

Lien sur la loi http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11563A.pdf ■

Autres textes votés concernant directement les propriétaires

Lors de la session des 5-6 juin 2015, le parlement s'est également prononcé sur les textes suivants qui avaient déjà fait l'objet d'un compte rendu dans le journal de décembre 2015 : PL 11246-A: Droit d'emption: Refusé

PL 11279-A : Logements destinés à la vente au prix coûtant : Refusé

PL 11406-A : Compensation de la construction de locaux non résidentiels : Refusé

Publicité



Route de Saint-Julien 82 1212 Grand-Lancy Route de Champ-Colin 2A 1260 Nyon T. 0800 005 021 www.masterfenetres.ch



Refus conservatoire

Fait assez rare pour être signalé, la commission d'aménagement du Grand Conseil a décidé de transformer le Projet de loi déposé par le Conseil d'Etat (PL 11411) en Motion (M2278).

Le PL 11411 proposait d'allonger de 2 à 5 ans le délai durant lequel le département pouvait refuser d'autoriser une demande de construction déposée par un propriétaire dont la parcelle était sise en zone de développement.

Plutôt que de modifier la loi, la majorité de la commission a estimé qu'il était plus judicieux que le département agisse par voie réglementaire. La motion adoptée le 6 juin permet dorénavant au Conseil d'Etat : pour une durée provisoire de cinq ans au plus, dans les « zones réservées »* de la zone villas destinées à une densification et pour lesquelles une modification de zone est prévue dans un délai de cinq ans, d'appliquer de manière restrictive l'article 59, alinéa 4 LCI. En clair, dans ces secteurs « réservés » et seulement ceux-là, le canton pourra appliquer l'équivalent d'un refus conservatoire. L'objectif est de préserver le potentiel de densification dans ces secteurs. Par contre la motion laisse aussi la possibilité à l'administration d'autoriser dans ces secteurs des agrandissements modérés de constructions existantes ou des nouvelles constructions de peu d'importance, ne créant aucun nouveau logement.

Retrouvez tous les textes parlementaires sur le site du Grand Conseil : http://ge.ch/grandconseil/

* les «zones réservées» sont en fait les périmètres de zone villas à densifier par modification de zone tel qu'identifiés par le plan directeur cantonal et dont vous trouverez la carte en page 7 du journal et le détail sur notre site internet sous «Actualités».

Publicité



Rémi Heijn | Vincent Berclaz

Chemin de Brive 2, CH - 1283 Dardagny Dépôt: Chemin de Murcie 3, CH - 1232 Confignon tél +41 22 340 51 18 | fax +41 22 754 51 19 info@canopee.ch | www.canopee.ch

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

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

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







Lombricompostage



Sylvain et Agnès Gerber et leur lombricomposteur

Et si la vie commençait par la fin? Les agriculteurs et autres professionnels de la terre le savent bien: il faut faire 'mourir' la semence pour qu'elle prenne vie, qu'elle soit graine ou bulbe. Laissez une graine ou un bulbe hors de la terre, elle ne poussera jamais... il faut donc bien commencer par l'enterrer et comprendre ce qui se passe dessous!

La vie sous terre

Considérons donc ce qui se passe sous la terre ou juste à la surface: Si vous vous baladez dans la nature, dans un pré ou en forêt, peut-être ne vous en rendez-vous pas compte, mais une multitude de microorganismes et autres vers en tout genre travaillent inlassablement et silencieusement à labourer, creuser, transformer, faire germer les graines sous vos pieds et ainsi rendre une terre belle et fertile. Les vers de terre répondant au nom de Lombricus Terrestris peuvent aller en profondeur puisque ils vont descendre jusqu'à 3m de profon-

deur sous le niveau du sol, creusant ainsi des galeries pour permettre le passage des racines, de l'eau et de l'air et créant ainsi « une autoroute » à tous les autres micro-organismes qui contribuent à la bonne santé des sous-sols. Ces vers ou lombrics mesurent jusqu'à 20 à 30 cm de long et sont dans des déclinaisons de couleur allant du rose plus ou moins foncé en passant par le brun, en fonction de leur sous-groupe et de leur fonction, donc de la profondeur à laquelle on les trouve. On pourrait en dénombrer jusqu'à 3 millions d'individus par hectare en fonction de la nature organique du sol.

Il y en a d'autres qui ne sont que des vers de surface répondant eux au joli nom d'Eisenia Foetida. Ils sont plus petits que ceux précédemment cités, d'un rouge sombre et mesurant tout au plus 8 à 9 cm de long. Ils vivent toujours en colonie pour être suffisamment nombreux pour transformer toute matière organique en décomposition et ainsi en faire un humus incomparable, directement assimilable par les plantes. N'importe qui ayant un jardin en a dans son compost si les

Le ver de terre, élu animal de l'année 2015 par l'Office fédéral de l'environnement (OFEV)



conditions pour que les lombrics s'y plaisent sont requises et qu'il y ait de la matière organique à décomposer, tels que des déchets de cuisine. Ils sont constitués d'un tube digestif et de 5 cœurs placés en piston leur donnant ainsi la force nécessaire pour faire passer au travers de leurs corps les déchets. Notez qu'en passant, ils neutralisent toutes les odeurs. C'est pour cela que sans eux la

Publicité







terre n'aurait pas la bonne odeur d'humus mais celle de fermentation.... Ils n'ont pas d'yeux, pas d'oreilles, et n'émettent pas de sons. Ils recyclent jour et nuit toute matière organique en décomposition. Ce sont des hermaphrodites, ils ont besoin d'être deux pour se reproduire, se fécondant l'un l'autre en donnant ainsi naissance à un œuf appelé capsule, dans lequel il peut y avoir de 1 à 8-9 bébés lombrics. Ceux-ci ressemblent à des petits fils blancs durant les 2 à 3 premières semaines de leur vie. Ensuite, ils prennent la couleur rouge. D'ailleurs cette couleur agit comme un censeur sur la peau qui leur donnent le signal d'aller se mettre là où il fait nuit, sinon ils meurent. Ils ont la particularité de s'autoréguler en fonction de leur espace vital et de la quantité de nourriture qu'ils ont à transformer.

Sylvain et Agnès Gerber, lombriculteurs

Cela fait bientôt 30 ans que, dans la plaine du Rhône à Ollon, Sylvain et Agnès Gerber travaillent, en plus de leurs cultures, à faire de la lombriculture avec ces travailleurs de l'ombre infatigables. Ils produisent du lombricompost, humus de fumier issu par lombriculture. Ce magnifique produit est la base de leur terreau qu'ils commercialisent localement, ainsi que des écorces et des plaquettes de bois pour la couverture des sols. Ce sont les paysagistes et les communes de la région qui viennent s'approvisionner.

Le lombricomposteur comment ça marche

Depuis 8 ans, ils commercialisent également des lombricomposteurs, permettant de recycler les déchets domestiques de cuisine. Un lombricomposteur est formé de deux ou trois plateaux pour permettre le passage des lombrics d'un étage à l'autre. Le temps que le dernier plateau se remplisse et le premier est intégralement devenu du lombricompost. Le processus peut prendre 6 à 10 mois en fonction du nombre de personnes que compose la famille donc de la quantité de déchets produite. En termes de recyclage individuel des déchets, on se rend vite compte que ces petits lombrics ont plus d'un atout vorace dans leur corps en produisant joyeusement un humus remarquable.

Pour en savoir plus

www.lombritonus.ch







Carmelo Pangallo

Projets neufs - Modernisation - Remplacement Entretien - Dépannage

365J/an - 24h/24







Nombreuses références

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

022 796 74 30

www.pangalift.ch





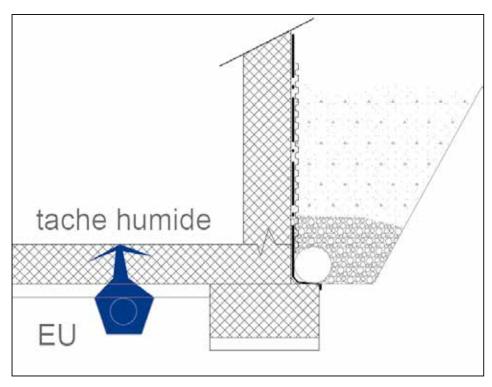
Remontée d'humidité



Christophe Ogi Architecte HES

Depuis l'automne 2014, de nombreux membres nous sollicitent pour des remontées d'humidité visible sur les murs de leur sous-sol. Ces désagréments peuvent être causés par une saturation ou une défectuosité du système de drainage ou des canalisations des eaux claires, mais il y a aussi d'autres pistes à explorer.

Ainsi, pour bien comprendre le contexte, il convient de se représenter l'implantation d'une construction dans un terrain de la même manière qu'un bateau flottant sur de l'eau très visqueuse. En effet, la terre que l'on considère, à tort, comme un élément solide est de fait plastique et évolue dans le temps. Si l'on appréhende plus facilement les notions de tassement et de foisonnement de la terre (pour ceux qui ont l'habitude de s'occuper d'un potager par exemple), il est aussi important de garder à l'esprit que la densité d'un sol varie en fonction de son taux d'humidité. Selon le climat, un sol peut donc se gorger d'eau ou s'assécher, ce qui a un impact direct sur les fondations de nos constructions.



Réchauffement climatique ou pas, peu de septuagénaires ont connu une telle succession de saisons «pourries». Ce constat, anodin en apparence, conjugué à celui d'une imperméabilisation du sol provoquée par une densification toujours plus intense ne peut rester sans conséquences sur le patrimoine bâti.

Si les drains fonctionnent parfaitement et que l'étanchéité des murs n'est pas en cause, comment expliquer alors les remontées d'humidité? Pour le savoir, suivons les eaux qui serpentent naturellement dans le sol. Présentes en plus grande quantité en saison automnale, elles disposent de plus de pression, ce qui les pousse à s'infiltrer partout où elles le peuvent. L'eau qui atteint le soubassement glisse le long de l'étanchéité, transite par la chemise drainante autour du drain avant d'être évacuée par celui-ci. Mais l'eau qui fait pression contre la semelle de fondation en dessous du niveau du drain et sous le radier finit par trouver un chemin imprévu. Et bien souvent, il s'agit d'une surcreuse, en dessous du radier, qui permet

Publicité





RACE FOR WITH THE PROPERTY OF THE PROPERTY OF

UNE FONDATION POUR PRESERVER L'EAU

Créée en 2010 à Lausanne, la Fondation Race for Water a pour mission de préserver la ressource la plus précieuse de notre planète: l'eau. Reconnue d'utilité publique, l'organisation s'emploie à mettre en place des actions concrètes et durables articulées autour de deux thématiques essentielles: la protection des océans et celle de l'eau douce. Race for Water initie des projets qui ont pour objectif la sensibilisation et des actions concrètes sur le terrain. Ces actions s'adressent à quatre audiences-cibles: les acteurs économiques, les instances politiques, la communauté scientifique ainsi que le grand public, avec une attention particulière portée aux générations futures.

Race for Water collabore avec des organismes tels que l'UNESCO, l'UNEP, l'UICN, le WWF et la WBCSD. En 2015, la Fondation organise la «Race for Water Odyssey». Son objectif: dresser un premier état des lieux global de la pollution des océans par les plastiques et mettre en exergue les conséquences dramatiques de cette problématique pour l'écosystème et les populations. Par la suite, Race for Water ambitionne d'exploiter ces résultats pour développer des solutions innovantes et viables permettant de secourir les océans.

raceforwater.org

Avec le soutien de PIGUET GALLAND



ARCHITECTE/ÉNERGIE

n°109 - Juin 2015

le passage des évacuations d'eaux usées. Rarement compacté aussi densément que le terrain naturel et en général comblé avec du «tout-venant» lors de la construction, y compris dans un terrain de nature glaiseuse, le remblai qui passe sous les fondations devient une autoroute pour les courants souterrains. Tant que l'humidité du terrain est stable, l'eau de ruissellement s'écoule par ce chemin sans résistance mais lorsque la quantité d'eau et la pression sont importantes, l'eau a tendance à infiltrer les fondations des murs qu'elle croise sur son passage. La capillarité du béton, de la brique ou de la pierre fait le reste et l'eau remonte dans le mur...

Alors que faire? Il y a deux types de solutions techniques: soit on intercepte le courant d'eau principal avant qu'il ne traverse la maison, soit on fait redescendre l'eau par là d'ou elle est venue. La première solution est très efficace mais c'est aussi la plus coûteuse, généralement on creuse une tranchée en dessous du niveau de la fondation que l'on remplit de galets afin que l'eau puisse s'infiltrer plus facilement dans le sol. La tranchée doit être perpendiculaire au principal courant d'eau mais pas nécessairement contre la maison. Toutefois, cette solution peut s'avérer impossible si l'on ne dispose pas de l'accès au bien-fonds concerné.

La seconde consiste a inverser la polarité électrique du mur touché par les remontées d'humidité. En inversant la polarité naturelle d'un élément immergé, l'humidité qui remonte soit par capillarité, soit par pression osmotique, inverse sa course et redescend de la même manière. Concrètement, certaines entreprises percent le mur à intervalles réguliers pour y introduire des tiges de cuivre. Celles-ci sont ensuite reliées à

un dispositif générant de l'électricité ou un fort champ magnétique comme celui d'un aimant par exemple. Le courant électrique ou piézoélectrique inverse la polarité du mur, ce qui théoriquement repousse l'eau vers le bas. Pour l'installation de leur appareil «miracle», certaines sociétés n'hésitent pas à facturer ce service plusieurs milliers de francs.

Enfin, pourquoi pas, à l'instar du Bouddha, et dans un monde bien moins rationnel mais néanmoins tangible, tenter la «voie du milieu»? Celle-ci consiste à s'arranger avec l'eau et son esprit... Si vous n'avez pas l'habitude de ce genre de procédés, vous pouvez toujours solliciter l'aide d'un géobiologue (sourcier des temps modernes) afin qu'il s'en occupe. Cette solution, de loin la plus économique, est peut-être tout aussi efficace...

Assainissement énergétique: Nouveautés 2015

Afin d'encourager les petits propriétaires à entreprendre l'assainissement de leurs biens immobiliers, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) propose dorénavant tout un programme de subventions ciblé.

Diagnostic énergétique

Pour rappel, les propriétaires peuvent solliciter un éco-conseil personnalisé de leur bien ou, pour un bilan plus approfondi, faire établir un certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB). Le coût de l'éco-conseil ou du CECB est subventionné à hauteur de 50%. Il est dorénavant même pris en charge à 100% si le diagnostic est suivi de travaux d'assainissement dans les deux ans.

Assainissement énergétique : le canton lève la limitation à 3000 francs.

Nouveauté 2015: les subventions peuvent être sollicitées même pour des travaux de faible importance portant sur l'enveloppe du bâtiment (toiture, façades, fenêtres) ou sur les installations techniques (panneaux solaires, pompes à chaleur, etc.). Contrairement aux mesures fédérales qui ne sont

accordées que pour des subventions supérieures à 3000.-francs, le canton souhaite de la sorte ne pas prétériter les petits propriétaires.

Les subventions pour la mise en conformité des fenêtres avec les obligations de l'art. 56A (double vitrage) ne sont par ailleurs plus conditionnées à une intervention simultanée sur un autre élément de l'enveloppe du bâtiment, mais uniquement à l'engagement d'une autre action d'efficacité énergétique (équilibrage thermique, forage, double flux, solaire, etc.)

Si l'ensemble des travaux mis en œuvre permet d'atteindre un degré de performance élevé reconnu par une certification, comme par exemple Minergie ou Minergie-P, les propriétaires peuvent solliciter une subvention complémentaire.

Les Services industriels de Genève (SIG) et leur programme éco21 complètent ce dispositif cantonal de subvention. Le plan d'action Chaleur Renouvelable d'éco21 cible particulièrement les villas avec un programme de subvention (Chaleur renouvelable) orienté sur les systèmes de chauffage. Il met en avant des solutions plus

écologiques, telles que la pompe à chaleur ou le gaz couplé au solaire thermique, pour remplacer chauffage au mazout ou à l'électricité. SIG offre également une prime qui couvre environ 10% de l'investissement.

Enfin, jusqu'à nouvel avis, le département lève l'obligation du calcul de l'indice de dépense de chaleur pour les bâtiments de logement ayant 1 à 4 unités d'habitation.

Pour en savoir plus:

Barème 2015 des subventions énergie http://www.ge.ch/energie/ subventions

Obligation d'assainir les fenêtres : www.ge.ch/energie/vitrages

Calcul de l'IDC : www.ge.ch/energie/IDC

Plan Chaleur Renouvelable SIG: www.eco21.ch/eco21/les-solutions/particuliers/chaleur-renouvelable-pour-le-chauffage



Servitudes croisées en 2015





M^e Michel Schmidt Avocat

Vous êtes nombreux à avoir contacté la permanence juridique ces dernières semaines pour obtenir des informations sur l'utilité ou non des servitudes croisées au vu de l'évolution de la législation cantonale genevoise de ces dernières années.

Il nous apparaît donc utile de vous rappeler ce qui suit.

Un grand nombre d'entre vous ont constitué, il y a de nombreuses années, des servitudes croisées dont l'objectif était d'éviter la construction de bâtiments importants sur les parcelles voisines. Dans la plupart des cas, ces servitudes visaient à interdire la construction d'immeubles de plus de 2 étages.

La constitution et le respect desdites servitudes relèvent du droit civil et plus particulièrement des articles 730 et ss du Code civil.

Toute violation de ces servitudes existantes pourrait ainsi être sanctionnée par le Tribunal civil saisi d'une action judiciaire visant à les faire respecter. A toutes fins utiles, nous relevons que la procédure civile visant l'application et le respect desdites servitudes est indépendante de la procédure administrative visant à autoriser les constructions pressenties sur les parcelles. Il n'est dès lors pas exclu que l'autorité administrative autorise des constructions et que l'autorité civile les interdise.

Pendant de nombreuses années, l'existence de ces servitudes croisées a donc empêché la construction de bâtiments dont les dimensions étaient exclues par leur contenu.

Pour palier à cette restriction à la construction, le Grand Conseil a adopté le 29 avril 1993 la loi dite «Geromini» concrétisée par l'article 6A de la Loi générale sur les zones de développements (LGZD) qui prévoit qu' «afin d'éviter les effets de servitude de restriction à bâtir, le Grand Conseil peut déclarer d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier pour autant qu'au moins 60 % des surfaces de plancher, réalisables selon ce plan, soit estimée à l'édification de logements d'utilité publique au sens des articles 15 et ss de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977. La déclaration d'utilité publique s'applique uniquement à la levée des servitudes de restriction à bâtir».

Sur la base de cet article de loi, le Grand Conseil est ainsi habilité à exproprier les servitudes croisées en question à la condition de voter un plan localisé de quartier (visant le périmètre concerné) prévoyant 60 % de logements sociaux.

L'expropriation de ces servitudes enclenche automatiquement une procédure d'expropriation lors de laquelle le Tribunal administratif de première instance doit se prononcer sur une éventuelle indemnité compensatoire des propriétaires expropriés.

Il sied de relever que les instances cantonales genevoises, que ce soit le Tribunal administratif de première instance ou la Cour de Justice, ont déjà jugé que pareille expropriation, en zone de développement, ne permettait pas aux propriétaires concernés de bénéficier d'indemnités compensatoires.

Le Tribunal fédéral a toutefois nuancé cette prise de position en concluant que les autorités cantonales genevoises devaient apprécier chaque cas d'espèce pour déterminer si une indemnité compensatoire devait être payée ou non. (ATF IC_148/2012)

Vous comprendrez en conséquence que l'existence de servitudes croisées de non bâtir complique toujours la construction d'immeubles y dérogeant, notamment de par la nécessité d'adopter au préalable un PLQ prévoyant 60 % de logements sociaux (en lieu et place de 30 % comme le prévoit la LGZD) et ensuite de mener à terme une procédure d'expropriation qui pourrait potentiellement aboutir à une indemnité.

Publicité



DEVIS GRATUIT

Service technique 7 jours / 7 - 24h/24h

- > SYSTEME D'ALARME
- > SURVEILLANCE VIDEO
- CONTROLE D'ACCES

ASV Alarme Sécurité & Vidéo SA Ch. de la Pallanterie 7 - 1252 Meinier www.asv-sa.ch e-mail: info@asv-sa.ch Tel: 022 772 11 11



Pose de verres isolants
 Menuiserie
 Jean Simond

202, route de Veyrier 1234 Vessy

Natel 076 380 47 57 Tél. 022 784 30 04 Il sied néanmoins de rappeler, pour nuancer les propos qui précèdent, que le risque engendré à terme par l'existence de ces servitudes serait de contraindre l'Etat, désireux de construire des logements à tous prix, d'adopter de plus en plus fréquemment des PLQ prévoyant 60 % de logements sociaux et cela en vue d'exproprier les servitudes en question. La conséquence serait ainsi la multiplication des logements sociaux à

Ce risque nous paraît toutefois mesuré, étant donné que l'Etat devra toujours veiller au respect de la mixité sociale dans les quartiers visés, telle que prévue par le plan directeur cantonal.

Enfin, l'existence des servitudes croisées restreint bien évidemment les droits des propriétaires concernés qui seront contraints d'en respecter le contenu, sous réserve d'une expropriation comme expliqué ci-dessus.

La permanence juridique est à disposition pour tout complément d'information.

Publicité













AVEC LA COUVERTURE PIC-VERT TOUT DEVIENT CLAIR



NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS



Renforcement de la sécurité des habitations



Gérard Produit Membre du comité

80% des vols par effraction dans les habitations suisses s'effectuent via la porte d'entrée des logements visés. Ce fléau, si on veut tenter de l'enrayer, nécessite une attention particulière au choix du type de porte d'entrée tout en gardant à l'esprit que l'entrée demeure le premier élément caractérisant l'accueil. L'entreprise Coffre Clés Service à la rue Dizerens proche du quartier de Plainpalais à Genève propose différentes solutions.

Depuis 1976, la société Coffre Clés Service, dirigée depuis sa création par Monsieur Alain Favre, offre des services liés à la sécurité. En effet, cette entreprise familiale fournit des prestations de portes blindées que ce soit pour les villas, les appartements ou notamment les sociétés commerciales avant des besoins sécuritaires accrus (banques, postes, garages, caves). Des serruriers constructeurs œuvrant dans la société élaborent, construisent et posent des portes réalisées sur mesure. Des produits standardisés de la plus haute qualité sont également proposés à une clientèle exigeante qui reconnaît dans la société Coffre Clés Service un savoir-faire inégalable. Petit à petit, le périmètre d'action et d'intervention s'est étalée du bassin genevois jusqu'à la région lausannoise.

Quels sont les produits phares distribués par la société Coffre Clés Service ?

Il convient d'abord de préciser que seuls les fournisseurs les plus réputés sont distribués. C'est donc avec le leader mondial (depuis deux siècles!) du marché de la sécurité, la société Fichet, que Coffre Clés Service travaille.



Ainsi donc, la porte d'entrée devient objet de préoccupation. Il s'agit de la renforcer avec un blindage qui peut s'intégrer, pour des raisons esthétiques, sur la partie intérieure tandis que l'apparence extérieure est en bois ou tout autre matériau désiré par le propriétaire. La porte peut aussi être tout alu/acier et peinte à la demande. Elle bénéficiera d'un traitement la rendant immuable face aux aléas du temps. Toutefois l'élément incontournable est la serrure : systèmes multipoints ou systèmes motorisés, c'est le point névralgique de la sécurité. Le cylindre Fichet F3D qui est proposé est révolutionnaire et offre une résistance inégalée. En un tour de clé, tous les points de la porte sont verrouillés.

Que se passe-t-il s'il arrivait que l'on perde la clé de ces portes « inviolables » ?

Il serait bien compliqué, même pour un spécialiste d'ouvrir. Il est donc fortement conseillé de déposer un exemplaire de ladite clé auprès d'une personne digne de confiance. Il existe également sur le marché genevois des sociétés de sécurité qui proposent un service de garde-clés. En cas de perte ou d'oubli, cette solution permet aisément de palier l'incident.

Si les propriétaires ont un intérêt à bénéficier d'une bonne protection sécuritaire en matière de porte eu égard au fait que 80 % des infractions s'effectuent en passant par l'entrée, un coffre-fort peut également s'avérer une protection efficace pour conserver des valeurs en lieu sûr. Sur ce point encore Coffre Clés Service vous fournit le meilleur. L'entreprise vous conseillera en fonction de vos besoins spécifiques. Elle vous sensibilisera au choix de l'emplacement du coffrefort. Il est d'ailleurs intéressant de relever que c'est déjà au moment de la construction d'un bien immobilier qu'il est nécessaire de prévoir son emplacement. Que le coffre soit emmuré, qu'il soit fixé à un support ou



SÉCURITÉ n°109 - Juin 2015

simplement déposé dans un lieu discret, Coffre Clés Service peut répondre à toutes les demandes.

Finalement, une porte blindée, un coffrefort ou tout autre système dévolu au renforcement de la sécurité peut être couplé à une alarme électronique. Cette alarme est généralement connectée à une centrale gérée par la gendarmerie ou des sociétés spécialisées. En cas d'effraction, le temps pour intervenir est normalement inférieur au temps nécessaire pour forcer l'entrée des diverses solutions proposées.

Au moment où les autorités publient des bilans très satisfaisants en matière de lutte contre la criminalité bien que les propriétaires soient toujours de plus en plus en nombreux à être victimes de vols par effraction, il convient de prendre très au sérieux cette problématique. C'est le core business de Coffre Clés Service depuis près de quarante ans Plus d'information sur : http://www.cof-freclesfavre.ch.

■



Le cylindre Fichet F3D



Grâce à un système tridimensionnel révolutionnaire, le nouveau cylindre Fichet F3D offre une résistance à l'effraction inégalée. Cette nouvelle technologie équipe désormais les blocs-portes et serrures Fichet, pour maison ou pour appartement. La clé est livrée avec une carte de reproduction personnelle permettant à la seule entreprise Fichet d'en refaire une copie. Sa conception avec un blindage multicouche lui permet de résister à toutes les attaques connues aujourd'hui. Les assureurs lui font confiance.

Plus d'informations sur http://www. fichet-pointfort.ch.

Publicité



FICHET

COFFRE CLES SERVICE

A.Favre

11, rue Dizerens (angle rue Dancet) 1205 Genève

Tél. 022 809 56 36 Email: favre@cc-s.ch Fax 022 800 26 41 www.coffreclesfavre.ch

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











LA PLUME EST À VOUS

n°109 - Juin 2015



Renaturation de l'Aire?

Onésien et visiteur assidu du chantier de renaturation de notre rivière l'Aire, je dois dire aujourd'hui ma profonde déception quant à l'aspect que revêt la concrétisation d'un projet intéressant et prometteur que j'ai approuvé dès le début avec enthousiasme

Si le secteur situé en amont du pont de Mourlaz m'apparait vraiment réussi, particulièrement en regard du soin intelligent apporté au traitement «en losanges» du lit dans lequel le cours d'eau aura dès lors la liberté de choisir naturellement son tracé, j'estime que la solution donnée en aval jusqu'à la hauteur de l'autoroute constitue une catastrophe.

En effet, le paysage subit soudain une rigueur géométrique insensée, un hyper bétonnage marqué par un double accent circonflexe agressif et deux pistes parallèles au canal qu'on pourrait croire destinées au va et vient de drones; très à la mode il est vrai! De toute évidence le terme «renaturation» s'en trouve totalement bafoué. Il en résulte un aberrant contraste, malheureusement impossible à corriger désormais.

L'article paru dans la Tribune de Genève du 12 septembre 2014, mettant en exergue le risque d'inondation et la participation financière des assureurs ne me convainc pas. A quoi sert donc la galerie de l'Aire percée depuis longtemps déjà et dont le rôle annoncé est précisément de remédier à ce risque le cas échéant?

Suite à ma vive réaction, Monsieur Alexandre Wisard, responsable de la renaturation des cours d'eau au département de l'Intérieur, des transport et de l'agriculture, s'est montré très disponible et cordial. Reconnaissant le bien fondé de mon indignation, il m'a expliqué (je résume) que la partie du cours d'eau en question ne bénéficiait pas de renaturation mais de sécurisation. Ah!

J'ai compris la complexité du problème et les nombreuses difficultés qu'il ne manquait pas de présenter mais je reste parfaitement convaincu que le mot «catastrophe» attribué au résultat de l'opération reste pertinent!

Amis lecteurs de notre Pic-Vert, si vous en avez le temps, rendez une petite visite au chantier de l'Aire!... votre réaction m'intéresserait vivement!

Michel Martina, membre Pic-Vert



Renaturation 3e étape. Les «losanges» vont peu à peu disparaître au bénéfice d'une rivière dynamique s'écoulant dans une plaine alluviale naturelle.



Renaturation 3e étape. Digue de gestion des crues extrêmes.

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

Publicité



Pose · Entretien · Réparations · Motorisation

Brise soleil orientables • Stores toiles avec LED Stores Intérieurs • Rollos • Moustiquaires • Vénitiens

Route de Puplinge 39 - 1241 Puplinge / GE 022 344 12 44 - silvastores@gmail.com www.silvastores.ch

TRITTENFID SA



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

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

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

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

LA PLUME EST À VOUS

n°109 - Juin 2015

Projet de construction à Veyrier





Marielena Gautrot Membre du comité

Bonne décision de Pro Natura Genève!

Pic-Vert Assprop est satisfait de la décision prise le 16 mars par Pro Natura Genève de retirer sa demande de dérogation d'une densité de 58 % pour construire sur une parcelle située en zone villa et jouxtant la pénétrante verte de Pinchat à Veyrier. Nous avions présenté ce projet dans notre dernière édition de mars 2015 sous le titre «Construire avec discernement à Veyrier».

Nous saluons le bon sens de Pro Natura Genève de mettre en suspens, avec effet immédiat, sa demande d'autorisation de construire sur la parcelle sise 63 ch. Aloys-Pictet à Veyrier avec une telle densité et d'avoir pris en compte notre demande.

Les associations de propriétaires et les habitants de Pinchat sont soulagés de cette



décision et restent attentifs aux nouvelles propositions qui, nous le souhaitons, se feront en concertation avec les riverains.



Potager Urbain: à l'initiative de Mme Elisabeth Jobin, présidente de l'AICC (Association des Intérêts du Chemin des Corbillettes et alentour) des plantages ont vu le jour au parc André Chavanne. Ils profiteront à la nature et aux habitants. Ce projet exemplaire a été récompensé par le Prix Nature en Ville 2015.



Des habitants se mobilisent pour protéger le village historique du Petit-Saconnex qui est menacé par un projet d'urbanisme de l'Etat de Genève.

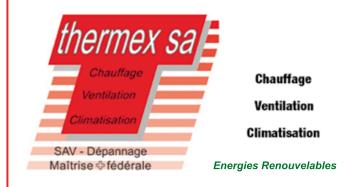
Celui-ci projette de déclasser un périmètre compris entre les chemins de la Tourelle, Colladon, des Crêts, Moïse Duboule, la Place du Petit Saconnex et le haut du chemin Pasteur, pour y construire des immeubles.

Ce périmètre, comprenant des maisons historiques ainsi que des jardins de charme, forme un ensemble cohérent avec la place du Petit-Saconnex. De nombreux habitants s'opposent à la destruction de ce patrimoine architectural, dernier village en Ville de Genève, dont l'histoire remonte à 750 ans

L'Association pour la sauvegarde du Petit-Saconnex village a adressé une pétition aux représentants de la Ville de Genève et du Canton, qui a réuni à ce jour plus de 2000 signatures.

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

Publicité



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



Initiation à la géobiologie: compte rendu



Christophe Ogi Architecte HES Membre du comité

Après le succès, en 2013, du cours «isoler ma maison», Pic-Vert organisait les 7 et 8 mai à Genève et les 12 et 13 juin 2015 à Mies, une initiation à la géobiologie, comprenant deux (en réalité trois!) heures de théorie dans nos locaux et deux heures de pratique sur le terrain, en l'occurrence, sur le site vraisemblable de l'Abbaye de Bellerive, un haut-lieu propice à la recherche de puissants courants telluriques.

Les 7 participants ont perçu et bien ressenti les sensations recherchées et sont désormais en mesure de trouver eux-mêmes les courants qui traversent leur chambre à coucher ou leur séjour. Ils connaissent également quelques solutions simples pour remédier à une exposition non souhaitée à ces phénomènes particuliers. Un petit aidemémoire d'une quinzaine de pages leur a été remis pour les aider à chercher méthodiquement les différents éléments considérés durant le cours.



Un grand merci aux participants pour leur attention, leur curiosité et leur ouverture d'esprit, ainsi qu'à tous ceux qui ont œuvré à la mise sur pied du cours.

Au sujet de l'Abbaye de Bellerive vous pouvez vous rapporter à l'article publié dans le numéro 91 du Pic-Vert, daté de décembre 2010 disponible sur le site geneve.assprop.ch/journal/archives/ ou www.eco-logique.ch

Publicité





Assemblée générale Pic-Vert Assprop Genève 2015





Christina Meissner Membre du comité

Michel Balestra, président de SIG a souhaité la bienvenue à Pic-Vert et à ses membres, en rappelant l'implication de SIG dans la vie des Genevois.

Puis ce fut au tour de Pierre Ronget, Conseiller administratif de la commune de Vernier, de se réjouir de la tenue de l'assemblée générale de Pic-Vert dans sa commune.

Le président, Christian Gottschall, a ensuite brossé le tableau des activités 2014 en rappelant l'engagement de Pic-Vert au côté de Stop surdensification pour contrer, hélas sans succès, la loi imposant de densifier toutes les zones construites. Il a aussi rappelé que cette densification se traduirait, dans de nombreux cas, par des modifications de zones et que Pic-Vert apporterait un soutien déterminé aux propriétaires qui seraient directement concernés. Sur une note plus souriante, Christian Gottschall a souligné la bonne santé financière de l'association ce qui lui permettra de poursuivre avec constance ses multiples activités et rappelé l'engagement des propriétaires pour la biodiversité au travers de l'action menée par l'Etat de "Nature en ville". Des kilomètres d'anciennes haies de thuyas ou laurelles ont été arrachées au profit de plantations d'espèces indigènes. Ce bel exemple de partenariat public-privé a été salué et la direction générale de la nature et du paysage du canton de Genève vivement remerciée pour son soutien. Enfin, le rapport s'est terminé par l'accueil par acclamation d'un nouveau membre du comité, Claude Miffon.

«Etre propriétaire, c'est se prendre en charge directement, car les propriétaires ne bénéficient pas des soutiens de l'Etat du fait de leur «fortune» immobilière. Mais être propriétaire ne signifie pas forcément être fortuné. Le capital, souvent, c'est la maison et rien d'autre.»

C'est avec ces mots démontrant sa parfaite connaissance de la situation des propriétaires genevois, que le Conseiller d'Etat, Serge Dal Busco, a débuté son discours avant d'entrer dans le vif du sujet, à savoir, la nouvelle estimation des immeubles.

Bref rappel:

- Dernière estimation des immeubles non locatifs en 1964.
- Valeurs prorogées avec majorations linéaires de 20 % en 1975, 1985, 1995.
- Valeur prorogées sans majoration en 2005, 2008, 2012 et 2015.

Les valeurs fiscales actuelles sont valables jusqu'au 31 décembre 2018

Aujourd'hui, les estimations fiscales, sont souvent éloignées des valeurs réelles sauf lors de successions ou de nouvelles acquisitions.

Cette situation engendre une inégalité de traitement entre anciens et nouveaux propriétaires, entre détenteurs de fortune mobilière (ré-estimation chaque année) et de fortune immobilière.

Dans le cas d'une villa construite en 1965 pour un montant de CHF 270'000.-:

- Valeur fiscale en 2014: CHF 466'560.-
- Vendue en 2014 à CHF 2'440'000.-

Lors de la législature précédente, Monsieur David Hiller avait lancé une réforme à laquelle Pic-Vert avait été associée. (voir à ce propos l'article écrit dans le journal de décembre 2012). Sur la base de ce travail, les considérations générales suivantes ont été fixées:

- Les valeurs fiscales ne doivent pas correspondre à des valeurs de marché mais à des valeurs pondérées.
- La méthode doit être simple et participative
- Des mesures de compensation ciblant plus spécifiquement les contribuables touchés par la nouvelle estimation doivent être adoptées.

Les étapes de travail suivantes ont été déterminées:

- Etape 1 (réalisée): Collecte de données manquantes sur les immeubles et estimation de ceux-ci.
- Etape 2 (à réaliser): Dépôt d'un projet de loi d'estimation des immeubles intégrant les mesures de compensation.

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



La méthode d'estimation de la valeur fiscale des immeubles finalement retenue est celle adoptée par le canton de Zürich à savoir que pour les immeubles non locatifs, il y aura l'addition de la valeur du terrain et de la valeur de la construction (valeur d'assurance).

La valeur du terrain est déterminée sur la base d'une grille de prix au mètre carré par commune, et pour chaque commune, une subdivision en classe de situation (entre 2 et 7 classes selon la commune).

L'attribution de la classe de situation est basée sur plusieurs critères: vue, ensoleillement, perspective, topographie émission de bruit, etc. Cette méthode et le classement sont disponibles sur: maps.zh.ch

La valeur de construction est basée sur la valeur de l'assurance incendie. Etablie à une certaine date, cette valeur est corrigée par l'indice des prix à la consommation (estimation de la valeur à neuf), ensuite un taux de dépréciation est appliqué.

À Genève, le questionnaire de la valeur d'assurance a été envoyé aux propriétaires à fin 2014 (à noter que les valeurs transmises ne serviront pour l'instant pas à la taxation).

Sur 26'000 questionnaires envoyés, 24'600 ont été retournés à l'AFC, 1'400 restent à recevoir. Les premières évaluations ont été réalisées durant le mois de mars 2015 pour les villas. Elles se poursuivront ensuite pour les PPE.

Un classement genevois sera établi sur la base d'une méthode déjà éprouvée à Zürich. Pic-Vert, au même titre que d'autres associations, sera consultée.

Des aménagements sont prévus pour les zones de développement comprenant des contraintes particulières.

Le projet de loi est en cours de rédaction avec une entrée en vigueur possible dès 2019.

Autres modifications prévues

Parallèlement, Genève a un problème avec l'impôt sur la fortune qui est déjà le plus élevé de Suisse. L'idée consiste à compenser une partie de la réévaluation des immeubles par une baisse de cet impôt.

L'impôt sur bénéfice et gains immobiliers ne sera pas touché.

Par contre, l'impôt sur les entreprises est un des grands enjeux de la législature.

Le Conseil d'Etat est conscient du fragile équilibre actuel et évitera de faire trop de réformes en parallèle.

Suite à ces informations, le Conseiller d'Etat a répondu aux nombreuses questions du public avant que la soirée ne se termine par le traditionnel verre de l'amitié.





Image de gauche: M. Michel Balestra, président de SIG, souhaite la bienvenue aux membres de l'association.

Image de droite, au premier rang de droite à gauche: Mme Christina Meissner, 2º vice-présidente du Grand-Conseil et Présidente du Conseil municipal de Vernier, MM Serge Dal Busco, Conseiller d'Etat responsable du département des Finances, Yves Gendrot, Directeur de l'administration fiscale cantonale, Christian Gottschall, président de Pic-Vert Assprop Genève, Pierre Ronget, Conseiller administratif de la Ville de Vernier.

Pour en savoir plus sur la présentation du Conseiller d'Etat Serge dal Busco sur la fiscalité immobilière, voir l'actualité liée à l'Assemblée générale 2015 sur notre site Internet

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: 1222 7 Carouge



Publicité



Redonnons vie à notre centre-ville

Conscient de la pénurie chronique de logements à Genève, Pic-Vert a apporté son soutien à la loi facilitant la conversion de bureaux en logements soumise en votation populaire le 14 juin 2015. Ainsi, des logements pourront être mis sur le marché bien plus rapidement que par la mutation des zones villas qui, d'aucuns ont tendance à l'oublier, sont déjà «habitées»...









Création de pergola

VELUX - STORES

ESCALIERS

Sur mesure



JABCH-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 \square propriétaire \square co-propriétaire \square 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?		