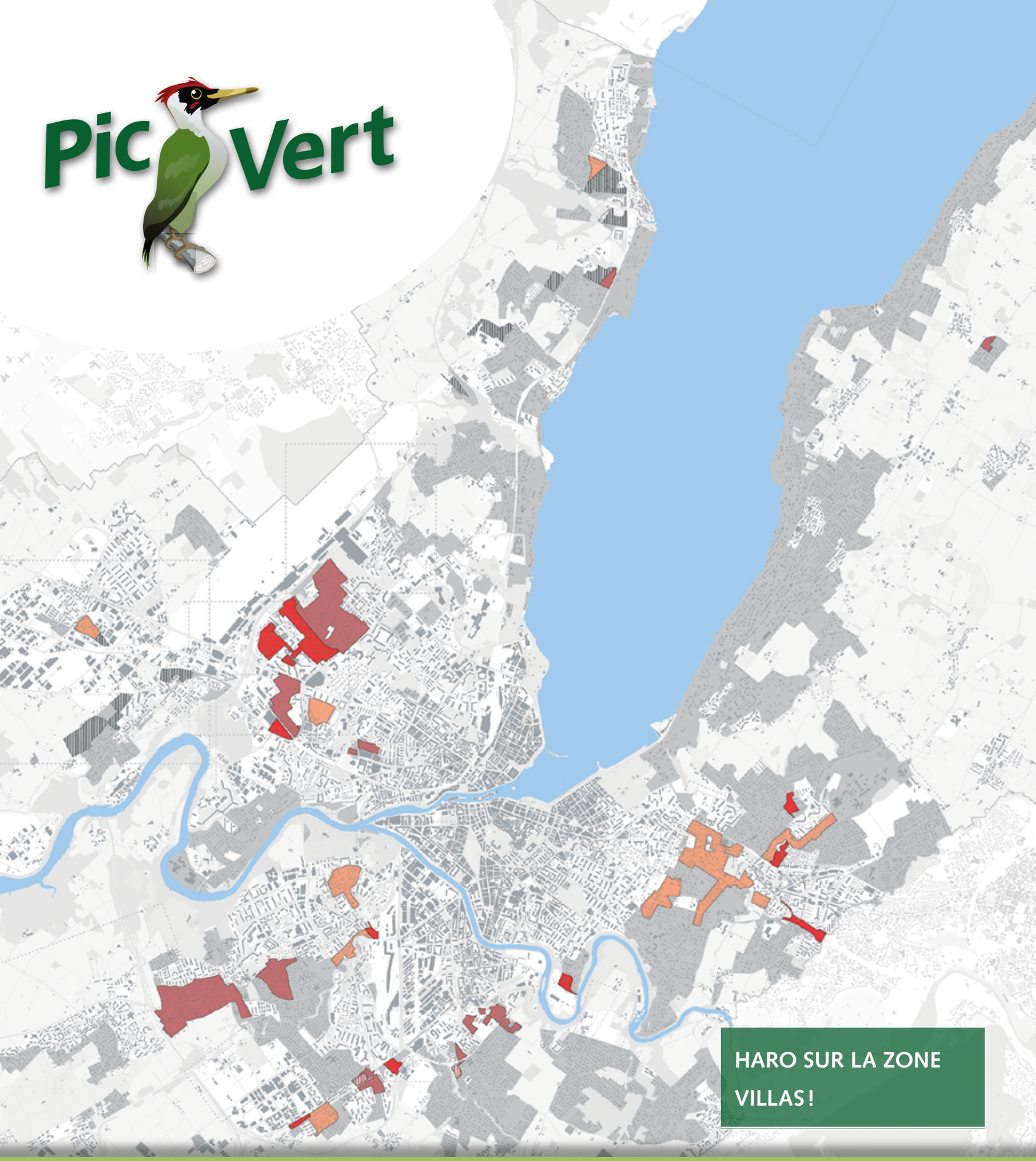
# Pic Vert



## HARO SUR LA ZONE VILLAS !

n°111 - Décembre 2015

Association pour la propriété individuelle et pour un habitat durable

ASSPROP.CH

## 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

---

canopée
paysagisme sàrl

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

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

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

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

Jardin Suisse

Charte des Jardins

garden care and design

## IMPRESSUM

ASSPROP.CH

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
Alain Burri, Territoire
Christophe Ogi, Architecture
René Volery, Administration et informatique
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

**COMITÉ**
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,
© Etat de Genève

**Le journal paraît 4 fois par an**

Impression :
Atar Roto Presse SA, Genève

Publicité :
Publi-Annonces SA
Alain Dieudonné
T. 022 308 68 79
ad@publi-annonces.ch

MIXTE
Papier issu de sources responsables
FSC® C008839

# SOMMAIRE


**ÉDITORIAL** 5

**DOSSIER** Antonio Hodgers déclare la guerre à la propriété privée 6
Refus conservatoire – zones réservées 8
Les zones villas dans le collimateur 10

**ECHOS DU PARLEMENT** Ce qui a été voté 12

**TERRITOIRE** La réforme du plan localisé de quartier (PLQ) 14

**MAISON** Amiante, PCB, plomb : les clés pour rénover sans danger 18

**JARDIN** Cultiver sur les toits ? 22

**À VOTRE SERVICE** La taille des grands arbres 24

**PERMANENCES**
**Assurance** Après un sinistre « Que faire » ? 26
**Architectes/Énergie** Comment bien isoler les façades 28
**Fiscalité** Echange villa ancienne contre appartements neufs 33

**LA PLUME EST À VOUS** 35

**VOS ASSOCIATIONS** 37



## 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/ÉNERGIE
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

### SÉCURITÉ
Conseils gratuits et tarifs privilégiés.
Securitas Direct pour les membres.
✆ **0848 123 678**
**Email : assprop@securitas-direct.ch**

### FISCALITÉ
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**

### MÉDIATION VOISINAGE
En cas de situation de conflit de voisinage
SPGC, Stéphanie Haenni, Marc Rosset et Hervine Siegwart, Médiateurs
**Jours ouvrables**
✆ **0800 774 224**
**E-mail : picvert@spgc.ch**

### JURIDIQUE
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**

**NOUVEAU DÈS JANVIER 2016**

### NOTAIRES
Pour toutes questions et conseils relatifs au domaine notarial (achat, vente, successions, etc.)

Jérôme Schöni
**Lundi de 14h à 17h**
✆ **022 807 11 30**
**Email : jschoeni@swisnot.ch**

Frank Merlon
**Jeudi de 14h à 17h**
✆ **022 753 01 81**
**Email : merlon@nm-notaires.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**

1217 Meyrin - Tél : 022 782 12 27 - Fax : 022 785 07 15

www.georgesrosse.ch - email : georgesrosse@bluewin.ch

# ÉDITORIAL

*Christian Gottschall*
*Président Pic-Vert*
*Assprop Genève*

Cette fois, ça y est ! Le temps de mon dernier édito en tant que Président est arrivé. L'assemblée des délégués tenue le 13 octobre dernier a renouvelé tout le comité et élu à l'unanimité le nouveau Président Michel Schmidt et le nouveau vice-président Alain Burri.

La relève de notre association est assurée de belle manière. J'en suis particulièrement heureux.

Une longue et étroite collaboration avec Michel et Alain me permet d'affirmer que Pic-Vert a de belles années devant elle avec cette nouvelle équipe. Poursuivre son développement, communiquer, affirmer ses valeurs au niveau de la préservation de la qualité de vie de tous, du maintien des zones de villas et du respect du droit de propriété resteront les piliers de Pic-Vert.

L'opportunité du changement est également celle d'un bref regard sur les évolutions que nous avons connues dans le courant de ces 10 dernières années :

- Beaucoup de nouvelles prestations telles que, notamment, la permanence « Médiation » et la permanence « Notaires » ont été offertes aux membres.
- Bonne visibilité de notre association, reconnue comme un interlocuteur crédible par les autorités, par les propriétaires et par nos annonceurs.
- Journal apprécié pour ses articles et la valeur ajoutée qu'il apporte aux membres.
- Participation active à l'élaboration ou au soutien de référendums et à la vie politique en général attendu que c'est à ce niveau que se prennent les décisions.

Je suis particulièrement satisfait d'avoir été un des acteurs de cette évolution positive. Je remercie sincèrement tous les membres de notre comité ainsi que nos secrétaires pour cette collaboration sympathique et efficace durant toutes ces années. Notre association vit et existe pleinement grâce à eux.

Nous sommes cependant conscients des enjeux considérables qui restent à venir et qui nécessiteront un fort engagement de tous. Citons la spécificité genevoise de remettre en cause de manière rampante mais récurrente le droit de propriété et particulièrement celui des propriétaires de maison (voir les articles de notre Dossier) à travers les différents projets de déclassement. Citons également la refonte en cours de la fiscalité immobilière dans un canton en cruel manque d'argent…

Beaucoup de ces sujets vous concernent de très près et toucheront directement votre patrimoine. Ils seront abordés par les représentants de votre association avec toute l'énergie et la volonté nécessaires afin de représenter et défendre vos intérêts.

N'oubliez cependant jamais que seul, vous êtes vulnérable. Créez des associations, regroupez-vous, échangez, communiquez, mais surtout, ne vous laissez pas impressionner par les promoteurs et/ou l'Etat. Restez maître chez vous !


Plus de 50 ans
d'histoire d'eau

Harba S.A.

CONTRE LE TARTRE, LES BOUES ET LA ROUILLE

**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 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…

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**

# Antonio Hodgers déclare la guerre à la propriété privée

*Christian Gottschall*
*Président Pic-Vert*

Le récent rapport du Conseil d'Etat (RD 1108) à l'attention du Grand Conseil sur les mesures à mettre en œuvre pour réaliser les objectifs du Plan Directeur Cantonal 2030 est stupéfiant ! L'Etat veut s'arroger tous les droits pour construire au moins deux tiers de logements locatifs et particulièrement des « logements d'utilité publique ». Tout y passe :

- Possibilité de déclarer systématiquement et généralement l'utilité publique en matière de construction de logement en cas de pénurie.
- Augmentation des taux de logements d'utilité publique (LUP).
- Obligation de construire au moins deux tiers de logements locatifs.
- Simplification et accélération des procédures d'expropriation des droits de propriété.
- Contrôle des prix d'acquisition des terrains par l'Etat.
- Obligation faite aux communes de participer à un fonds de financement des infrastructures.

Toutes les concessions au droit de propriété votées par la majorité de nos députés au cours des dernières années sont passées en revue, toilettées et coordonnées de manière à en faire une véritable machine de guerre.

### Comment en est-on arrivé là ?

Au fil des années, construire du logement à Genève est devenu un dogme incontestable et intangible, promu par nos autorités politiques avec l'appui des promoteurs immobiliers et des partis de gauche. On ne remet pas en cause un dogme… On ne se demande plus pour qui l'on construit ni les conséquences que cette politique peut avoir sur le long terme pour l'équilibre et les valeurs de notre société. De manière particulièrement choquante, l'Etat a décidé qu'il fallait favoriser coûte que coûte le logement des nouveaux arrivants à Genève au détriment d'une partie importante des résidents actuels. Et il faut le faire très vite vu le nombre de nouveaux arrivants légaux ou non qui arrivent en masse.

Le financement de ces logements et des infrastructures sera assuré en partie par les impôts qui auront été payés par ces mêmes propriétaires pourtant chassés de chez eux. Les communes genevoises devront, de gré ou de force, participer au financement de ces logements.

Cette politique est non seulement profondément injuste mais également très risquée.

L'insécurité créée par l'ensemble de décisions pénalisant le droit de propriété a un impact important sur la typologie de la population résidante et, par conséquent, sur la fiscalité. Des résidents récents ou établis depuis plusieurs générations quittent actuellement notre canton. Ils vont s'établir là où ils pourront devenir propriétaires d'appartements ou de maisons sans risque de se faire discriminer voire spolier par l'Etat.

swiss made
GINDRAUX Fenêtres®
Fabrication et pose de Fenêtres et Portes
Votre spécialiste Genevois
Bois
Bois Métal
PVC
- Projet - Etude
- Fabrication sur mesure
- Pose par nos monteurs
- Services & Conseils
Gindraux Fenêtre SA - Route de Jeunes 41 - 1227 Carouge - 022 555 26 40 - geneve@gindraux.ch - www.gindraux.ch

Le droit de propriété est inscrit dans la Constitution fédérale ainsi que dans la Déclaration universelle des droits de l'homme à l'article 17. Il est le ciment de nos sociétés et en garantit grandement la stabilité. C'est avec fermeté que nous devons préserver ce droit essentiel et cesser d'y faire des concessions. C'est avec force qu'il faut favoriser l'accès à la propriété pour le plus grand nombre. C'est le devoir d'une société de respecter les droits de ses citoyens, plus particulièrement de ceux qui ont travaillé et payé leurs impôts durant de nombreuses années à Genève.

Un ensemble de propositions de lois sera soumis aux députés dans le courant de l'année 2016 pour rendre opérationnelles ces différentes mesures. Beaucoup auront pour ambition de donner à l'Etat tous les pouvoirs pour construire ce que bon lui semble où il le jugera utile….. Il est fondamental de rappeler à nos députés toute l'importance des décisions qu'ils seront amenés à prendre tant au niveau de l'élaboration des lois qu'au niveau des déclassements de zones. Notre association y consacrera toute son énergie. N'oublions jamais que les décisions prises aujourd'hui sont le reflet de la société de demain. ■

## Swisstopia, une source d'inspiration

Lors de la récente Quinzaine de l'urbanisme tenue en octobre 2015 à Genève, les étudiants de l'hepia (Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève) ont été invités à présenter leur projet « Swisstopia ». A cette occasion, les étudiants ont clairement souligné qu'ils ne se voyaient pas vivre demain dans des grandes villes mais plutôt dans des petits bourgs ou villages. Tout le contraire de ce que nos architectes/urbanistes prévoient. Attention donc à ne pas léguer une ville dont les jeunes, ceux-là mêmes pour qui l'on est censé construire, ne veulent pas !

Swisstopia a remporté le concours national « Demain la Suisse ». C'est un hebdomadaire imaginaire daté du 15 septembre 2035. Il passe au crible les tendances attendues pour cet horizon de temps et dessine ainsi l'avenir potentiel de notre pays. Aménagement du temps de travail, mobilité douce, densification de la zone villas, nouveaux rapports entre centre-ville et périphérie, émergence des éco-quartiers et de jardins potagers sur les toits, les bouleversements envisagés sont nombreux et se veulent réalistes ; le projet est prospectif, pas prophétique. Il propose par une approche pratique une vision fondée sur une connaissance intime des réalités professionnelles et des données de terrain. Les propositions faites pour faire évoluer la zone villas sont très intéressantes. Pour le consulter :
http://www.are.admin.ch/demainlasuisse/05316/index.html?lang=fr

# Refus conservatoire – zones réservées

*Me Michel Schmidt*
*Avocat*

***Certains d'entre vous ont contacté la permanence juridique pour solliciter des informations concernant la nouvelle pratique du Conseil d'Etat afférente aux zones réservées en zone villas.***

***Pour répondre à ces questions, il convient dans un premier temps de rappeler la pratique existante en matière de refus conservatoire, qui a déjà fait l'objet d'articles dans le journal auxquels nous vous renvoyons, pour ensuite expliquer cette nouvelle pratique des zones réservées.***

## Le refus conservatoire actuellement en vigueur

Pour rappel, l'article 13B al. 1 de la Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) autorise le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le Département) à refuser toute demande de construction déposée par un propriétaire d'une parcelle visée par un plan d'affectation, lorsque cette autorisation pourrait compromettre des objectifs d'urbanisme ou la réalisation d'équipements publics. Il s'agit ici du refus conservatoire.

En d'autres termes, pour qu'un refus conservatoire (décision de refus) puisse être prononcé par le Département, en vertu de l'article 13B al. 1 LaLAT, deux conditions cumulatives doivent être réalisées :

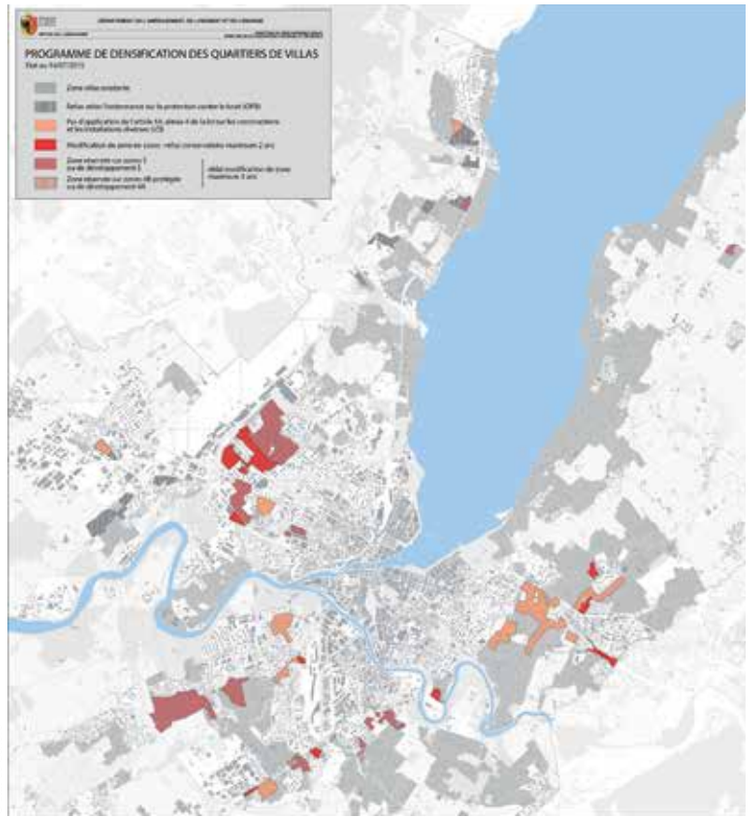
1) l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan d'affectation incluant la parcelle en question paraît nécessaire ;
2) la construction envisagée sur ladite parcelle est de nature à compromettre les objectifs d'urbanisation projetés par ce plan d'affectation.

Sur cette base, seuls des aménagements de peu d'importance, n'augmentant pas la surface habitable et pour un coût maximum de l'ordre de CHF 100'000.– sont autorisés en vertu de la pratique actuelle du Département.

L'art. 13B al. 2 LaLAT précise néanmoins qu'il ne peut s'écouler plus de deux années entre la décision de refus et l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan d'affectation du sol (soit par exemple le déclassement d'une zone villas en zone de développement). Par ailleurs, il ne peut s'écouler plus de douze mois entre la décision de refus et la mise à l'enquête du projet de plan d'affectation pressenti. A défaut, le propriétaire reprend la libre disposition de son terrain, dans les limites des lois ou plans d'affectation du sol en vigueur.

Or, ces dernières années, un certain nombre de propriétaires ont pu bénéficier de cette exception en se prévalant de l'expiration du délai de deux années susmentionné. Ils ont ainsi été en mesure de construire sur leur parcelle, deux années après le refus initial du Département.

Manifestement suite à ces affaires, le Conseil d'Etat, par son projet de loi PL 11411, a tenté de faire modifier par le Grand Conseil l'article 13B al. 2 LaLAT pour prolonger le délai susmentionné de deux à cinq années.




© Etat de Genève

Les députés du Grand Conseil ont rejeté cette proposition à une très grande majorité.

Malgré ce refus clair des députés, le Conseil d'Etat a néanmoins adopté une nouvelle pratique visant à instaurer des zones réservées sur un certain nombre de périmètres de la zone villas. De quoi s'agit-il ?

## Les futures Zones réservées

Cette nouvelle pratique trouve son fondement dans l'application de l'article 27 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) qui octroie la possibilité pour l'autorité compétente, soit en l'occurrence le Conseil d'Etat, de délimiter des zones réservées dans lesquelles toute construction allant à l'encontre des objectifs d'un plan d'affectation pourrait être refusée.

Sur la base de cette disposition légale, et suite à une motion votée par le Grand Conseil en juin 2015 (voir motion n° 2278 ci-après), le Conseil d'Etat a adopté l'article 10 du Règlement d'application de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (RaLAT).

**En résumé, cet article octroie une possibilité pour le Conseil d'Etat d'établir des plans portant la création de zones réservées pendant une durée de cinq ans et de refuser toute construction dans lesdites zones de nature à compromettre leurs affectations futures.**

En d'autres termes, cette disposition légale vise à prolonger, indirectement, le délai du refus conservatoire de deux à cinq ans dans des zones qui seront manifestement

définies comme « réservées » par le Conseil d'Etat ces prochaines semaines.

**Ces zones réservées n'ont toutefois pas encore été définies par le Conseil d'Etat à ce jour et seule leur localisation « approximative » peut être constatée sur le site Internet de l'Etat sous la carte *« Programme de densification des quartiers de villas »*.**

En contrepartie, le Conseil d'Etat a accepté d'assouplir légèrement sa pratique administrative pour autoriser des agrandissements mesurés de 40 m² au maximum, moyennant toutefois des conditions strictes (voir fiche pratique A03 du Plan Directeur Cantonal 2030 page 10). Cette concession semble d'ailleurs être à l'origine de la motion 2278 précitée.

**Secrétariat du Grand Conseil** **M 2278**

*Proposition présentée par les députés :*
*M^mes et MM. Christian Dandrès, Jean-Louis Fazio, Benoît Genecand, François Lefort, Bénédicte Montant, Martine Roset, Francisco Valentin, Ronald Zacharias*

*Date de dépôt : 15 mai 2015*

**Proposition de motion**
**pour préserver le potentiel de densification prévu par le PDCn 2030 pour certains secteurs de la zone villas**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant :

- la fiche A03 du PDCn 2030 qui prévoit la densification par modification des limites de zone de certains secteurs de la zone villas ;
- l'entrée en vigueur, le 26 janvier 2013, de l'article 59, alinéa 4 LCI offrant des possibilités additionnelles de construction en zone villas ;
- l'augmentation consécutive significative du nombre de demandes d'autorisation de construire des villas, ayant pour corollaire une augmentation de la dureté foncière des secteurs voués à une modification des limites de zones ;
- l'art. 138 LaLAT (refus conservatoire) qui prévoit un délai de deux ans maximum entre le refus conservatoire et l'adoption de la modification des limites de zones, et d'un an pour la mise à l'enquête publique de celle-ci ;
- l'obligation de concertation introduite par la nouvelle constitution genevoise et formalisée par la fiche A17 du PDCn 2030, qui prolonge d'autant le processus d'élaboration des plans d'affectation, notamment de modification des limites de zones ;
- le PL 11411 modifiant la loi d'application de la fédérale sur l'aménagement du territoire (Refus conservatoire) proposant un allongement des délais de refus conservatoire à cinq ans, le délai de mise à l'enquête publique de la modification des limites de zones passant à quatre ans ;
- les préoccupations soulevées dans le cadre du traitement du PL 11411 par la Commission d'aménagement du canton ;
- les articles 36, alinéa 2, et 27 LAT relatifs aux zones réservées, à l'intérieur desquelles rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement d'un plan d'affectation,

invite le Conseil d'Etat

- à appliquer les dispositions du droit fédéral, le cas échéant, par voie réglementaire, en vue de permettre l'adoption par le Conseil d'Etat, pour une durée provisoire de cinq ans au plus, de zones réservées dans les secteurs de la zone villas destinées à une densification, selon la fiche A03 du PDCn 2030, et pour lesquels une modification de zone est prévue dans un délai de cinq ans ;
- à faire une application restrictive de l'article 59, alinéa 4 LCI afin de préserver le potentiel de densification prévu par la fiche A03 du PDCn 2030 pour les secteurs de la zone villas destinés à une densification par modification de zone dans un délai supérieur à cinq ans ;
- à adopter une pratique administrative qui permette néanmoins aux propriétaires de terrains, sis dans des secteurs de la zone villas voués à faire l'objet de mesures de densification au titre de la fiche A03 du PDCn 2030 et qui ne font pas l'objet de refus conservatoire au sens de de l'article 138 LaLAT, des agrandissements modérés de constructions existantes ou des nouvelles constructions de peu d'importance, ne créant aucun nouveau logement.

## Validité / procédure d'adoption

Comme nos lecteurs pourront le comprendre, la mise en application de l'article 10 RaLAT (prévoyant une mesure conservatoire de 5 ans) entre en contradiction avec l'article 13B al. 2 LaLAT (mesure conservatoire fixée à deux ans), dans la mesure où le Conseil d'Etat a ainsi prolongé, de manière indirecte, le refus conservatoire de deux à cinq ans, mais sans avoir été en mesure de faire modifier l'article 13B al. 2 LaLAT précité.

Se pose alors la question de la validité de l'article 10 RaLAT, notamment au regard de l'article 13B al. 2 LaLAT ou de la restriction du droit à la propriété qu'il impose pour une durée minimum de cinq années.

Etant donné que cette nouvelle pratique des zones réservées vient d'être adoptée par le Conseil d'Etat, il n'existe à notre connaissance pas encore de décision judiciaire en la matière.

Au vu de la restriction très importante que ces zones imposeront aux propriétaires visés, il n'est pas exclu qu'un tribunal ait à se prononcer rapidement sur la légalité de cette mesure lors d'un contrôle concret (soit dans le cadre de son application dans un cas concret).

**Par ailleurs, il sied de rappeler que les zones réservées susvisées feront l'objet d'une enquête publique, lors de laquelle leurs opposants pourront faire valoir leurs droits.** ■

**La permanence juridique** reste à l'entière disposition des membres de l'association pour répondre à toute question complémentaire qu'ils pourraient avoir sur ce sujet.
Zones réservées et mesures : http://ge.ch/amenagement/media/amenagement/files/programme_densification_secteurs_villas_encart_20151028.pdf
Pour en savoir plus : Motion 2278 : http://ge.ch/grand-conseil/data/texte/M02278.pdf
Image de la zone réservée http://ge.ch/amenagement/media/amenagement/files/programme_densification_secteurs_villas_encart_20151028.pdf


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

# Les zones villas dans le collimateur

***Pour faire suite à l'article concernant les zones réservées, notre permanence juridique souhaite également vous informer que le Conseil d'Etat en a profité pour procéder à un «toilettage» de toutes les pratiques suivies relatives aux zones villas.***

Le toilettage de la pratique administrative du Conseil d'Etat pour l'ensemble des zones villas du canton de Genève peut être expliqué comme suit :

**Certains territoires font l'objet de projets de modification de zones à court terme**

Le Conseil d'Etat entend ainsi mener ces projets à terme dans un délai de moins de deux ans. Il s'agit ici par exemple des périmètres de Cointrin est et ouest ou encore des périmètres de l'avenue Petit-Senn à Thônex, J.-J.-Rigaud et Seymaz-Sud sur Chêne-Bougeries. Dans ces cas, la pratique du refus conservatoire rappelée dans notre premier article reste applicable.

**Dans d'autres territoires, le Conseil d'Etat indique que compte tenu des études et de la concertation restant à conduire, des modifications de zones pourront être envisagées dans un délai de deux à cinq ans**

C'est le cas notamment des périmètres situés au sud-est de l'aéroport sur les communes de Vernier et Grand-Saconnex, ainsi que le long de la route de Chancy sur les communes de Lancy, Onex, Confignon et Bernex ou encore le long de l'axe de la route de Saint-Julien sur les communes de Carouge et Plan-les-Ouates. Dans ces cas, la nouvelle pratique des zones réservées s'appliquera après que lesdites zones auront été adoptées – si tant est qu'elles le soient. Des autorisations de construire dans ces zones ne seront acceptées que moyennant des conditions strictes qui figurent sur la fiche A03 du Plan Directeur Cantonal 2030 (cf. fiche ci-dessus).

**Dans une troisième catégorie de secteurs, il ne paraît pas envisageable pour le Conseil d'Etat d'adopter des modifications de zones avant une période de cinq ans**

Le Conseil d'Etat a donc fait le choix de ne pas entraver les droits de propriété concernant les parcelles visées, mais de limiter leur constructibilité à la densité de base de la zone villas en excluant une possibilité de l'augmenter en vertu de l'article 59 al. 4 de la Loi sur les constructions et installations diverses (LCI).

**La dernière situation concerne des secteurs soumis à l'Ordonnance**

## Pratique fiche A03 du Plan directeur cantonal 2030

Une autorisation peut être délivrée aux conditions suivantes :

- une construction a été autorisée ou existe déjà sur la parcelle concernée ;
- aucun nouveau logement n'est crée ;
- en cas d'agrandissement, celui-ci doit être modéré. Est considéré comme modéré l'agrandissement qui est de l'ordre de 20% des surfaces brutes de plancher existantes, mais au maximum de 40 m$^2$.
- le propriétaire doit s'engager, quelle que soit la nature des travaux, à accepter que la valeur d'estimation qui peut être admise dans un plan financier, ou que la valeur prise en compte en cas de préemption ou d'expropriation, un abattement forfaitaire de CHF 100'000.-.
- dans tous les cas, les constructions de peu d'importance, au sens de l'article 3 al. 3 RCI, ainsi que les vérandas non chauffées de moins de 20 m$^2$ sont autorisées, à condition que le propriétaire s'engage à renoncer à leur valorisation.
- Les deux engagements précités font l'objet d'une mention inscrite au Registre foncier, en application de l'article 153 LCI.

ASTORI

Le bois fait maison

Menuiseries
Portes • Agencements
Escaliers • Mobiliers

Charpentes
Toitures • Halles
Façades • Ossatures

Fenêtres
Bois • Bois-Métal
PVC • Tradition

ASTORI FRÈRES SA
Chemin Philibert-de-Sauvage 37 | 1219 Châtelaine | T. 022 420 15 67 | info@astorifreres.ch | www.astorifreres.ch

**pour la protection contre le bruit (OPB)**
Il s'agit par exemple de secteurs spécifiques dans les communes de Vernier ou de Versoix. Dans ces secteurs, aucune autorisation de construire ne sera autorisée en raison du bruit des avions, de sorte que les propriétaires fonciers souhaitant construire se verront opposer un refus d'autorisation, sauf pour des agrandissements mesurés et des constructions de peu d'importance selon la pratique existante sur ces zones. Il s'agit ici de la pratique A20 du Plan Directeur Cantonal 2030 (cf. fiche ci-jointe).

Ce toilettage vise à clarifier la pratique du Conseil d'Etat dans les quatre cas de figure susmentionnés.

© iStock_mustafabilgesatkin

Nos lecteurs pourront néanmoins comprendre qu'elle s'établit clairement dans une volonté du Conseil d'Etat d'accélérer la pression apportée sur la zone villas pour y créer des logements.

Cette volonté très claire du Conseil d'Etat a également été retranscrite dans un rapport récent qu'il a adressé au Grand Conseil et qui est intitulé *Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la mise en œuvre de la politique cantonale du logement dans le cadre de la réalisation du Plan Directeur Cantonal 2030,* dont le Président de l'association a rappelé quelques points essentiels dans son article du présent numéro (voir page 6). ■

**Notre permanence juridique** reste bien entendu à la disposition de nos membres pour tout complément d'information.

## Pratique fiche A20 du Plan Directeur Cantonal 2030

Une autorisation peut être délivrée aux conditions suivantes :

- une construction a été autorisée ou existe déjà sur la parcelle concernée ou la requête porte sur sa démolition – reconstruction ;
- aucun nouveau logement n'est créé ;
- toutes les mesures de construction ou d'aménagement susceptibles de protéger le bâtiment et ses occupants contre le bruit sont entreprises, étant précisé que ces mesures doivent, sinon parvenir au respect des valeurs limite d'immission, du moins limiter les valeurs futures d'exposition au bruit à un faible dépassement de celles-ci ;
- il est procédé à une inscription au Registre foncier indiquant qu'aucun nouveau logement ne peut être créé sur la parcelle considérée ;
- la parcelle en cause n'est pas située dans les secteurs exposés au bruit des avions, sise en zone villas, dévolue à des zones d'activités faisant l'objet de projets en cours désignés par la fiche A20 du PDCn 2030.

## Mise en garde - Arnaque au changement de fenêtre !

Aucune entreprise n'a reçu de mandat officiel de l'office cantonal de l'énergie (OCEN) pour effectuer des travaux ou des contrôles sur les bâtiments. Vous êtes libres de faire appel à l'entreprise de votre choix. Aucune amende ne peut vous être infligée sans dialogue préalable avec les autorités compétentes. Au cas où une entreprise se présenterait à vous au nom de ou mandatée par l'OCEN, nous vous conseillons le signaler à l'OCEN : T 022 546 76 00 ou courriel ocen.autorisations@etat.ge.ch.

# Ce qui a été voté

*Christina Meissner*
*Membre du comité*

©taa22 - Fotolia.com

**La pétition déposée en novembre 2012 par Pic Vert et ses associations partenaires a enfin été traitée par le parlement.**

Pour rappel, cette pétition demandait

- De favoriser la participation citoyenne et la concertation de toutes les parties prenantes dès la conception des projets concernant l'aménagement du territoire et notamment celui des quartiers;
- D'inclure dans la législation cantonale sur l'aménagement du territoire, suite à l'adoption le 14 octobre 2012 de la nouvelle Constitution, les principes mentionnés au point 1, en particulier les notions de subsidiarité, de participation, en laissant un maximum de prérogatives au niveau local; *Les points 1 et 2 ont été concrétisés par le biais du PL11603, modifiant la procédure en matière de plans localisés de quartiers (voir article page 14)*
- De réserver un accueil favorable à la démarche exemplaire initiée par les habitants propriétaires à Lancy, sur le quartier des Semailles, démarche par ailleurs soutenue par le Conseil municipal de Lancy en date du 27 septembre 2012, ainsi qu'à toutes demandes semblables. *La motion demandant d'adapter les PLQ des Semailles en fonction des demandes des habitants a été adoptée par le Grand Conseil et le travail est en cours sur le terrain.*

Le député qui devait faire le rapport, ne l'ayant pas fait dans les délais, un rapport oral a eu lieu lors de la séance du 13 novembre 2015. Les invites ayant toutes obtenu réponses, la pétition a été déposée sur le bureau du Grand Conseil.

**Lien sur le texte parlementaire:** http://ge.ch/grandconseil/data/texte/P01847.pdf

Depuis 45 ans, des travaux de 1ère qualité
EP PEINTURE
PEINTURE
PAPIERS PEINTS
CREPIS & DECORATION
Devis gratuit
TVA offerte pour les membres
de Pic-Vert (soit 8% de rabais)
079/301 00 02 ou 022/793 20 36
Cp 162 - 1213 Pt-Lancy 1 / eltschingerp@bluewin.ch

MENUISERIE - EBENISTERIE
AGENCEMENT
FENETRES SUR MESURE
René Jemmely Sàrl
Membre PIC-VERT
255, route de St-Julien
1258 PERLY
Tél. 022 - 771 44 74
Natel 079 - 606 30 60

# A l'ordre du jour

**Rapport du Conseil d'Etat sur la mise en œuvre de la politique du logement dans le cadre du plan directeur cantonal**

Ce rapport passe en revue toutes les propositions du gouvernement pour pouvoir se donner les moyens de mener sa politique de construction de logement à tout prix. A tout prix est bien le mot car pour permettre aux nouveaux arrivants de se loger, le Conseil d'Etat n'hésite pas à trouver tous les moyens pour déloger les habitants des zones villas qui eux sont là et ont économisé toute leur vie en pensant que l'Etat les protégerait. Les idées ne manquent pas et on redoute le soutien que le parlement leur apportera au moment où elles seront traduites dans des projets de loi.

**Lien sur le texte parlementaire:** http://ge.ch/grandconseil/data/texte/RD01108.pdf

**Vous avez perdu, eh bien maintenant, vous allez payer**

Avec le PL 11735 Pour accélérer la construction de logement, le député PLR Lionel Halpérin a trouvé un moyen redoutable d'éviter les écueils de la démocratie et, malheureusement, des députés dans tous les partis pour le soutenir. La justice pourrait demander à celui qui perd en justice de payer des dommages et intérêts correspondant au montant du dommage causé par la procédure à la partie ayant obtenu gain de cause. En clair, si les associations ou propriétaires individuels perdent leur cause face à un promoteur, ils pourraient lui devoir des centaines de milliers de francs… Inutile de dire que si ce PL est adopté, il n'y aura plus grand monde qui osera s'opposer à quoi que ce soit.

**Lien sur le texte parlementaire:** http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11735.pdf ■

## Pourquoi j'ai accepté la motion 2278

L'article de M[e] Michel Schmidt en page 8 et suivantes est clair sur la genèse du projet de zones réservées: le projet de loi du Conseil d'Etat augmentant la durée du refus conservatoire dans toutes les zones villas. Il était évident que la majorité, à savoir la droite élargie, n'allait pas le soutenir, d'où l'idée de la motion 2278 (voir page 9) présentée en lieu et place en commission de l'aménagement. Signée par quasiment tous les partis, cette motion serait à coup sûr adoptée en séance plénière. Plutôt que de la combattre, il m'a paru plus utile d'oeuvrer pour qu'y figurent deux principes qui me paraissaient essentiels: l'obligation de concertation et la possibilité pour les propriétaires habitant ces zones réservées de pouvoir procéder à des travaux améliorant leur quotidien, à savoir des agrandissement ou construction de peu d'importance ne créant pas de nouveau logement.
Ceci dit, il est intéressant de souligner que le Conseil d'Etat, interprète la volonté du parlement exprimée par voie de motion comme contraignante ou non contraignante selon que le texte l'arrange ou pas….

# La réforme du plan localisé de quartier (PLQ)

*Isabel Girault*
*Directrice générale de l'Office de l'urbanisme*

***Réformer la pratique des services de l'administration n'est généralement pas une mince affaire. Lorsqu'il s'agit d'une pratique qui implique des dizaines de services l'affaire est d'autant plus ambitieuse. C'est pourtant le défi qu'a relevé l'Office de l'urbanisme en engageant la réforme du plan localisé de quartier (PLQ), l'un des principaux outils de l'urbanisme réglementaire genevois.***

## Réformer pour mieux répondre au besoin de logements

Au tournant des années 2010, les voix sont de plus en plus nombreuses pour dénoncer les défauts de cet instrument, trop contraignant pour la créativité architecturale, trop peu opérationnel et trop peu concerté.

En 2012, le chef du Département de l'urbanisme (devenu Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE)) sonne le démarrage d'une réforme dont l'ambition principale est d'améliorer la forme urbaine produite.

La première étape fait appel aux principaux utilisateurs de l'instrument, les professionnels de l'aménagement, promoteurs et mandataires, réunis en *task force*, pour établir en concertation avec les communes et les services de l'administration un diagnostic partagé puis une série de recommandations. Consignées dans un rapport public, ces propositions impliquent aussi bien des modifications législatives que des évolutions de pratiques.

Aussitôt, fin 2013, le Conseil d'Etat prend acte du rapport de la *task force* et dépose simultanément un projet de loi modifiant la Loi générale sur les zones de développement. (LGZD). Suite aux élections, c'est le parlement renouvelé qui est saisi et décide de débattre de deux textes complémentaires, le PL 11305 portant réforme du PLQ, initié par le Conseil d'Etat, et le PL 11112 pour une répartition équilibrée des compétences cantonales et communales, initié par M^me^ Christina Meissner.

Les discussions dureront un an, débouchant sur la réécriture d'un texte conciliant des marges de manœuvre architecturales améliorées, une sécurité juridique maintenue et l'inscription d'une concertation obligatoire.

Quatre aspects sont introduits dans la loi :

- L'évolution du contenu minimum du PLQ (art. 3 al. 1),
- La possibilité d'instaurer des sous-périmètres où seuls sont fixés la surface brute de plancher et les droits à bâtir (art. 3 al. 2),
- Le renforcement des moyens de maîtrise foncière (art. 3 al. 1 let.c, art. 4 al. 5, art. 2 al. 1 LExt),
- L'obligation de concertation dès l'avant-projet de PLQ (art. 5A al. 1).

Avec l'évolution du contenu minimum du PLQ c'est avant tout un changement de paradigme qui est visé en favorisant la conception du quartier à partir de l'espace public. En inversant le regard, c'est l'espace public qui préside à la composition urbaine et assure l'ossature du projet. Des aires d'implantations octroient aux futures constructions une liberté architecturale plus grande en permettant une souplesse des futures implantations. La possibilité d'instaurer des sous-périmètres lorsque la taille du PLQ est très importante et sa réalisation d'autant plus longue permet quant à elle d'opérer en deux temps pour absorber les inévitables évolutions de contexte et d'orientations architecturales dans la durée.

La loi instaure également les cessions foncières gratuites avec report des droits à bâtir pour les équipements publics. Les possibilités de cession fiduciaire et d'expropriation de droits à bâtir viennent quant à elles renforcer les moyens de concrétiser les réalisations.

L'obligation de concertation dès l'avant-projet impose un mode de production collaboratif entre les autorités cantonales, communales, la commission d'urbanisme et les particuliers intéressés à développer le projet et introduit la voix des habitants, propriétaires, voisins et associations concernées pour une plus grande qualité des projets.

Le vote de la loi en janvier 2015 à l'unanimité du Grand Conseil donne le coup d'envoi du second volet de la réforme, sur les pratiques administratives.

## Organiser les services de l'Etat pour conduire les projets urbains

Le Conseil d'Etat passe commande à l'Office de l'urbanisme de piloter l'évolution du fonctionnement d'une dizaine de directions avec l'objectif d'une mise en œuvre au 1^er^ juillet 2015.

Une démarche interdépartementale se met en place afin d'aboutir à une vision partagée des évolutions à organiser : la formalisation du nouveau contenu du PLQ, le processus d'élaboration ainsi que les modalités de collaboration, de pesées d'intérêts et d'arbitrage.

**Le dossier du PLQ est revu dans sa composition avec l'introduction de nouvelles pièces :**

- la représentation graphique uniformisée par une légende redéfinie, précisant les terminologies. Elle se répartit en deux plans (plan d'aménagement et plan des équipements, des contraintes et des domanialités) ;
- le règlement prend une place nouvelle en complémentarité avec le plan, déchargeant celui-ci de toutes les orientations qu'il est préférable de ne pas spatialiser de façon stricte et définitive. Il adopte un sommaire structuré en cohérence avec la légende du plan ;
- un rapport explicatif, non opposable aux tiers contrairement aux deux pièces précédentes, est ajouté pour faciliter la compréhension du projet et les choix opérés tout au long de l'élaboration du PLQ et dans le cadre de la concertation. Un sommaire type homogénéise là aussi la qualité des documents produits.

**La charte graphique du PLQ est révisée par la même occasion**

Ce travail conséquent est réalisé en partenariat avec l'hepia (Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève) dans le double objectif de clarifier et uniformiser la représentation d'une part et, d'autre part, d'organiser les données graphiques dans un système d'information géographique propre à permettre l'échange de données à grande échelle et en compatibilité avec le SITG.

**Le processus d'élaboration du PLQ est revu en mettant en évidence les phases de définition du projet en amont de la traduction réglementaire.**

La règle est résolument mise au service du projet et non plus l'inverse. Trois étapes sont ainsi définies dans l'avancement du projet, chacune d'elle faisant l'objet d'un rapport qui acte les acquis :

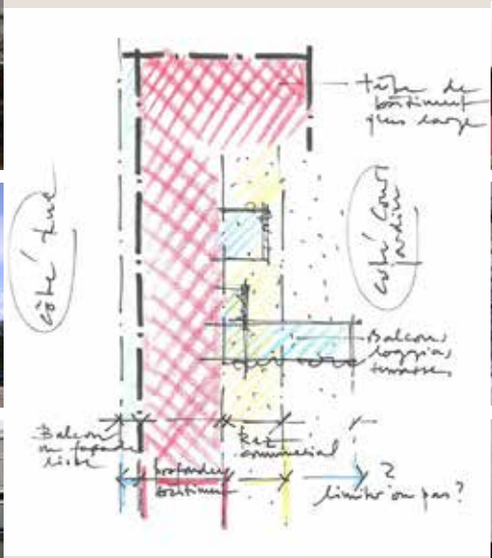
– la phase d'opportunité qui doit permettre d'identifier les contraintes et les opportunités, définir la gouvernance et le pro-

▶

## Le plan localisé de quartier (PLQ)

C'est un plan d'affectation du sol opposable aux tiers. Instrument traditionnel de la planification des quartiers à Genève, il fixe à la fois la forme urbaine, les droits à bâtir des propriétaires et les dispositions foncières et financières nécessaires à la mise en œuvre. Son élaboration, comme tout document d'urbanisme, nécessite une approche pluridisciplinaire. Au sein de l'Etat c'est le fruit d'un travail collaboratif qui n'implique pas seulement les services de l'urbanisme mais une dizaine de directions spécialisées (mobilité, paysage, environnement, logement…).
Ci-dessous, illustration des travaux de la Task Force sur la réforme du PLQ.

La tête de bâtiment mérite une attention particulière




Croquis Pierre Feddersen

Deux situations différentes: côté rue - côté cour/jardin

cessus de concertation, prévoir les études à conduire ;
- la phase de projet urbain durant laquelle s'élaborent les diagnostics, se précise le programme, s'établissent les différents scénarios envisageables, s'étudient les faisabilités, et qui aboutit au choix du parti d'aménagement. C'est lors de cette phase que se développe le processus de concertation ;
- la phase d'établissement du PLQ en tant que document d'urbanisme réglementaire, selon la procédure définie par la loi et dans laquelle on retrouve notamment l'enquête publique.

Les modalités de travail interservices sont précisées dès la phase d'opportunité, identifiant les acteurs et les moments de consultation. Le pilotage est assuré par le responsable du dossier à l'Office de l'urbanisme qui effectue les pesées d'intérêts en assurant le retour d'information auprès des services préaviseurs.

### De nouveaux outils sont mis à disposition

La description complète du processus est mise en ligne à l'attention de tous les services de façon à homogénéiser les pratiques, un nouveau formulaire de préavis cadre et calibre les prises de position de chaque service consulté, chaque PLQ fait l'objet d'un tableau de bord partagé permettant le suivi des décisions et constituant la base du rapport explicatif. La prise en compte du volet foncier s'appuie sur la mise au point d'une méthode d'analyse intégrée à l'élaboration du projet urbain. L'établissement d'un référentiel des coûts standards d'aménagement fournit quant à lui une base homogène pour évaluer la faisabilité économique des opérations.

L'ensemble des services de l'Etat est dorénavant organisé pour conduire des projets plus intégrés favorisant la qualité et réduisant les temps d'élaboration.

### Des projets concertés pour plus de qualité

La concertation s'inscrit dans le processus d'élaboration des projets. Elle vise à favoriser la construction de logements, à permettre aux Genevoises et aux Genevois de prendre part au développement du territoire cantonal et à augmenter la qualité des projets. Le département veille à mettre en place un dialogue structuré, sincère et constructif. La

forme de la concertation n'est pas figée car elle doit, comme les projets, s'adapter à chaque contexte. L'identification des acteurs et l'élaboration du processus de concertation constituent la première étape établie dans le cadre de la phase d'opportunité, en collaboration avec les autorités communales et les particuliers intéressés au développement du périmètre concerné.

### La mise en œuvre de la démarche de concertation accompagne l'élaboration du projet urbain

Trois temps sont généralement à garantir : un premier échange sur les éléments de contexte doit permettre à tous de prendre connaissance des règles du jeu qui présideront à l'élaboration du projet, sans idée préconçue sur la forme que celui-ci prendra ; le deuxième temps, plus long, est celui de l'échange autour de la construction du projet ; le troisième temps correspond à la restitution et à l'explication des choix et pesées d'intérêts qui ont débouché sur le projet d'aménagement retenu.

Chaque année les concertations mises en place par le département mobilisent plus de 2000 personnes, essentiellement dans les grands projets. Le déploiement de la concertation dans tous les nouveaux projets de PLQ va permettre à chacun de contribuer au développement de projets urbains de qualité qui offriront les logements dont Genève a besoin.

### Phase test

Mise en œuvre dès à présent, l'application de la réforme s'adapte cependant de façon souple aux dossiers engagés antérieurement selon leur degré d'avancement. Compte tenu du temps nécessaire à l'élaboration d'un PLQ, ses effets seront pleinement appréhendables d'ici deux ans. Afin d'évaluer le bien-fondé des mesures prises, un processus d'évaluation est toutefois mis en place sans attendre. Il se fonde sur le suivi de dix dossiers-tests qui seront analysés tout au long de leur élaboration et jusqu'à la délivrance des premières autorisations de construire subséquentes. Le choix de ces dossiers est en cours, de même que l'établissement du dispositif d'évaluation. ■

M^me^ Isabel Girault, auteure de cet article, dirige l'office de l'urbanisme depuis 2011. A l'heure de mettre sous presse, nous avons appris qu'elle quittera ses fonctions fin décembre 2015. Notre association tient à la remercier pour son engagement dans le développement du processus de concertation dans le cadre des projets urbains et notamment celui de la refonte des procédures de plans localisés de quartiers. Nous lui souhaitons plein succès dans la suite de sa carrière professionnelle.

## Du bonheur de participer à de vraies séances de concertation

Le quartier des Semailles à Lancy a souvent fait l'objet d'articles dans ces colonnes pour dénoncer un urbanisme de barres peu conviviales, dessinées sur les terrains de propriétaires privés sans aucune consultation, si ce n'est lors d'une procédure d'enquête publique purement formelle, où toute suggestion est balayée sous le prétexte qu'il ne s'agit pas d'un argument juridique.

Pourtant, grâce à la modification de la Loi sur les PLQ, les choses changent et les habitants du quartier ainsi que leur association représentative, les Passereaux, ont été conviés à imaginer de façon concertée une petite partie du projet qui n'avait pas encore fait l'objet d'un PLQ. Il s'agit d'une petite zone d'environ 10000 m$^2$ dans laquelle se trouvera la future boucle des trams 12 et 15, soit une gigantesque interface dont la taille et la pertinence à l'heure des trams bidirectionnels continue d'interroger les habitants et les autorités de Lancy. Et cette concertation ne remet pas en cause les autres PLQ de barres qui font notre effroi.

Pourtant, force est de constater que l'exercice a été cette fois très bien mené. L'Etat a choisi de très bons mandataires, jeunes et enthousiastes à l'idée de travailler en concertation avec les habitants. Les rencontres ont été très bien préparées et une vraie écoute a prévalu. La procédure de concertation s'est déroulée en deux étapes : une première série de trois rencontres pour faire un choix entre plusieurs variantes possibles pour aménager cette zone (le parc, la place, la rue, le mail), puis une pause de quelques mois pendant laquelle les mandataires ont travaillé en détail l'option principale choisie. Enfin une séance de restitution, pendant laquelle les habitants ont encore eu largement la possibilité de s'exprimer. De cette procédure, doivent être issus le projet de PLQ ainsi que le règlement qui y sera lié.

Ainsi, bien que la contrainte majeure imposée, à savoir l'intégration d'une imposante boucle de tram et d'une interface de transbordement, reste le point noir de l'urbanisme de cette future zone, nous avons vraiment apprécié la qualité de la procédure de concertation mise en place. Nous nous sommes sentis écoutés. De plus, nous avons surtout eu l'impression, impression partagée par les partenaires étatiques qui ont suivi cette concertation, que ces séances de concertation ont permis d'améliorer la qualité de l'urbanisme proposé pour cette zone. Cette démarche a aussi permis aux habitants directement concernés de se projeter progressivement dans la perspective du changement de leur futur quartier. Pour certains, de s'imaginer vivre dans ce futur quartier et échanger leurs parcelles contre des appartements dans les futurs immeubles. Pour d'autres, de mûrir une réflexion pour trouver ailleurs une solution de relogement satisfaisante.

Nous ne pouvons qu'encourager l'Office de l'urbanisme à poursuivre dans la voie tracée aux Semailles pour la concertation. Le respect et l'écoute des habitants ne peuvent que conduire à des procédures formelles moins conflictuelles, et surtout la qualité de l'urbanisme genevois ne pourra que s'améliorer.

*Sandrine Meyer Chanson,*
*Présidente de l'Association des Passereaux à Lancy, quartier des Semailles*

# Amiante, PCB, plomb: les clés pour rénover sans danger

*Samuel Martignier*
*Adjoint scientifique.*
*Service de toxicologie de l'environnement bâti (STEB) de l'Etat de Genève*

***Rénover la chambre à coucher, la salle de bain ou le grenier sont autant d'opportunités de redonner un coup de jeune à son quotidien.***
***Qui n'a jamais eu envie de tout changer ou presque : remplacer un carrelage fissuré ou rafraîchir les boiseries abimées.***
***Mais avant d'entreprendre de petits ou grands travaux, quelques réflexes s'imposent pour éviter une exposition à des substances toxiques pour la santé et l'environnement.***

L'amiante, les PCB et le plomb, ont largement été utilisés dans la construction depuis cent ans, avant leur interdiction en Suisse.

Aujourd'hui, ces substances sont encore présentes dans la majorité du parc immobilier genevois. Lorsque l'on séjourne dans un bâtiment pouvant contenir ces substances, les risques d'exposition sont faibles.

Par contre, lorsque l'on effectue des travaux sur des matériaux qui en contiennent, des particules toxiques sont disséminées dans l'air et contaminent ainsi les intervenants, les habitants des lieux et l'environnement.

Que vous soyez propriétaire privé ou bricoleur occasionnel, vous trouverez ci-après les clés pour rénover sans danger.

## Je suis propriétaire et je prévois des travaux

Il m'incombe de vérifier si des substances dangereuses sont présentes dans les zones touchées par les travaux. Cette information est essentielle pour éviter une contamination des lieux et de l'environnement et garantir la sécurité des intervenants et des occupants.

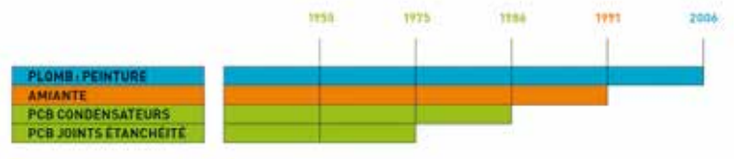
## Non, mon bien immobilier n'est pas concerné

Si la date de construction m'indique que je ne suis pas concerné par l'amiante, le plomb et le PCB, alors je peux démarrer les travaux et informer les entreprises de l'absence de substances dangereuses.

## La date m'indique que mon bien immobilier est concerné

Je fais vérifier si les parties concernées par les travaux contiennent des substances dangereuses. Cette investigation obligatoire doit être réalisée par un expert qualifié, qui procède à des prélèvements qui sont analysés en laboratoire (diagnostic : www.ge.ch/toxicologie).

- **Présence d'amiante**
  Les matériaux contenant de l'amiante devront être retirés préalablement aux travaux par une entreprise spécialisée, exception faite du fibrociment non dégradé qui peut être enlevé par une entreprise traditionnelle, avec certaines précautions (conformément aux prescriptions de la SUVA). Je ▶




**Les parties touchées par les travaux sont-elles concernées ?**
*Vous pouvez déjà déterminer la présence possible de substances dangereuses en fonction de l'année de construction du bâtiment.*

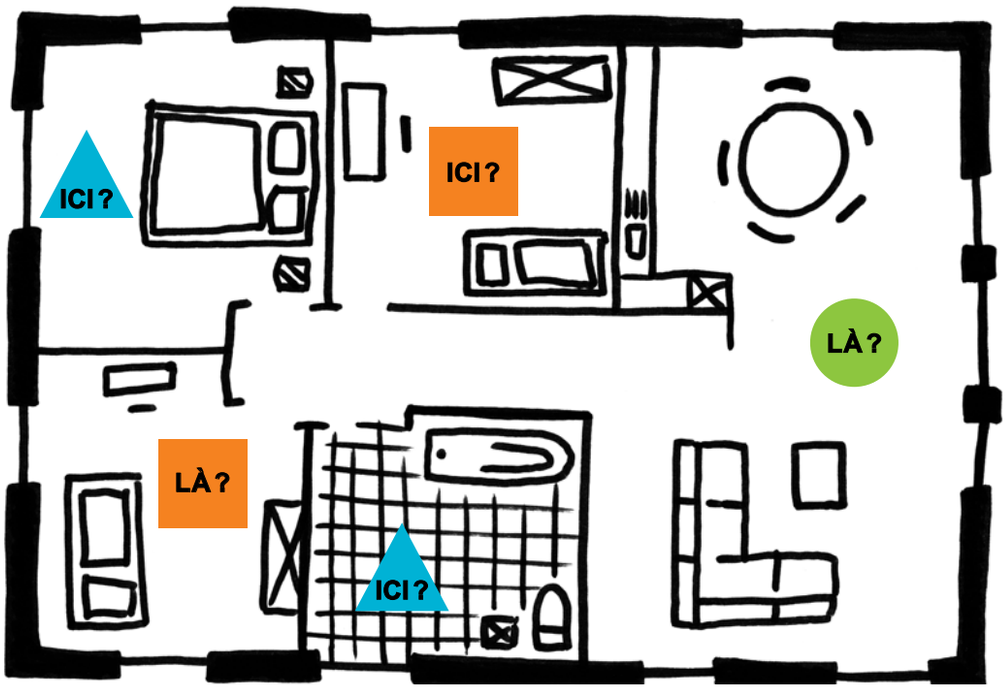
POUR DES TRAVAUX SANS DANGER

# AMIANTE ?

# PCB ?

# PLOMB ?

## LE DIAGNOSTIC, C'EST SYSTÉMATIQUE.

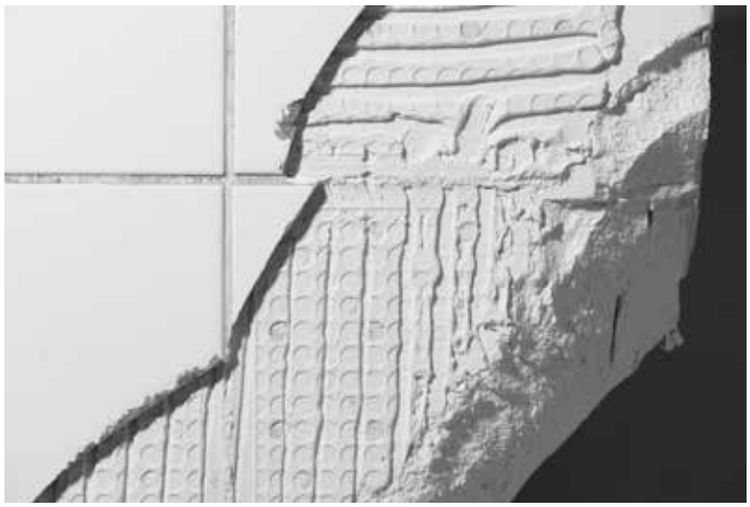



**WWW.GE.CH/TRAVAUX-SANS-DANGER / INFO-SERVICE : 022 546 76 00**

REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

FondationGelbert



*Colle de carrelage (exemple 1)*

*Zone de confinement (exemple 1)*

préviens les autres entreprises que ces travaux seront effectués avant leur intervention.

- Présence de PCB
  - **Joints d'étanchéité (joints de façade) contenant plus de 50 mg/kg de PCB**: je peux les retirer soigneusement (cutter, lame oscillante), sans générer de poussières et sans échauffement. Je dois porter des protections adéquates : gants en caoutchouc et masque antipoussière. L'enlèvement doit être le plus complet possible (>98%), pour diminuer notamment le risque de contamination du nouveau joint.

*Aspiration avec filtre spécial (exemple 2)*

  - **Condensateurs électriques (rampe d'éclairage type néon)**: je peux les enlever sans les endommager mais je dois les séparer de la ferraille en vue de leur élimination en tant que déchets spéciaux.

- **Présence de plomb**
  Certaines interventions peuvent être dangereuses car elles disséminent des particules toxiques dans l'air. Aussi, il est recommandé de :
  - ne pas créer de la poussière
  - ne pas chauffer les matériaux peints.

Le plus simple est d'éviter l'émission de poussières en se limitant à un lessivage, voire un décapage chimique avant d'appliquer la peinture neuve.

### Exemple 1 : Rénovation d'une cuisine

Si votre cuisine date d'avant 1991, alors vous pouvez trouver de l'amiante dans divers matériaux de construction.

Dans cette pièce, l'on rencontre généralement des carrelages dont la colle peut être **amiantée** (environ 1 cas sur 5).

Etant donné que l'enlèvement de carrelage et le ponçage des colles ne peuvent pas, en l'état actuel de la technique, se faire sans libérer une

*Décapage chimique (exemple 2)*

quantité importante de poussières contenant de l'amiante, **ces travaux doivent se faire sous confinement par une entreprise de désamiantage.**

De petites interventions sur le carrelage, telles que des perçages ou carottages peuvent se faire hors confinement avec des techniques adaptées permettant d'éviter la dissémination de poussières.

**N. B.: attention, un aspirateur classique ne retient pas les fibres d'amiante mais les dissémine dans la pièce!**

### Exemple 2 : Rafraîchissement des peintures

Le plomb dans les peintures a été interdit en Suisse en 2005. Rafraîchir des peintures ne pose en règle générale pas de risques pour la santé. Néanmoins, il peut être dangereux de:

- chauffer
- gratter
- poncer
- mater des peintures contenant du plomb

Le plus simple est d'éviter l'émission de poussières en se limitant à un lessivage, voire un décapage chimique avant d'appliquer la peinture neuve.

Si un ponçage ne peut être évité, il faut alors procéder préalablement à un diagnostic plomb pour évaluer si des précautions spécifiques doivent être prises. ■

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

# Cultiver sur les toits ?

*Christophe Ogi*
*Architecte ECO-BIO*

Dans certaines villes d'Europe, des aménagements urbains, d'un genre un peu particulier, ont fleuri depuis une dizaine d'années déjà : il s'agit de plantations maraîchères qui remplacent les traditionnels aménagements floraux citadins. Les plantes produites sont à la disposition des citoyens en libre-service.

Lancé par *Urban-food*, un mouvement participatif altruiste issu des réseaux sociaux, ce nouveau concept n'est pas encore parvenu chez nous. Pourtant, il n'y a pas si longtemps, lors des discussions de la CAT (Commission de l'aménagement du territoire) relatives à l'élaboration du nouveau plan directeur cantonal, les questions de la sécurité et de la souveraineté alimentaire avaient été clairement posées. Les *plantages*, ces sortes de potagers au pied des immeubles, « … deviendraient à terme une réalité genevoise et compléteraient favorablement l'offre déficitaire des jardins familiaux ».

Les potentialités de production offertes par les surfaces de toiture en milieu urbain sont énormes et mériteraient un investissement pour répondre aux besoins alimentaires qui se poseront fatalement demain. Va-t-on bientôt voir apparaître des toitures cultivées et des fermes urbaines ? C'est en tous cas la proposition faite par voie de motion par Christina Meissner (motion M2196 « Des jardins sur les toits » adoptée le 16 octobre 2015 et actuellement en discussion à la Commission d'agriculture et d'environnement, voir ci-contre).

### Fermes urbaines

Pour produire localement en milieu urbain, des architectes ont imaginé des fermes urbaines. Il s'agit d'immeubles construits dans des centres-villes et qui serviront également à la culture de plantes, fruits et légumes, hors sol, en rationalisant l'arrosage et l'entretien indispensable pour optimiser les rendements.

© alisonhancock - Fotolia.com

*En Amérique du Nord, les jardins ont conquis les toits urbains*

Entre 2000 et 2012, 3,6 millions de m² de végétation ont été plantés sur les toits des immeubles au Japon, où, avec 500 000 m² de jardins verticaux, même les murs deviennent propices à la végétation. S'il est possible d'installer aujourd'hui des toitures végétalisées voire même des jardins familiaux sur des toits plats, il est tout aussi envisageable d'y implanter des surfaces permettant la production primaire. A Montréal, deuxième plus grande superficie urbaine du Canada, c'est une ferme de plus de 3000 m² qui a poussé en haut d'un bâtiment industriel (ferme Lufa). Sous son immense serre, jusqu'à 800 kg de fruits et légumes sont cueillis chaque jour et vendus aux abonnés dans la journée. Une vraie production locale et de proximité qui s'avère même rentable. L'implantation des fermes sur le toit des immeubles est en cours tant aux Etats-Unis qu'au Canada. A New York, la « *Vertical Farm* », un projet expérimental initié en 2007 et devisé à 200 millions de dollars, n'a pas encore vu le jour. L'idée est de produire de manière la plus automatisée possible tout en économisant l'utilisation du sol. Toutefois cette vision hyper-technologique peut aussi inquiéter. Sans doute pourrait-on nourrir tout ou partie de villes avec des surfaces gagnées dans la verticalité. Mais alors, dans l'absurde, plus rien ne s'opposerait à ce que l'ensemble des surfaces cultivables entre les agglomérations soit entièrement recouvert par le tissu urbain… Cette perspective est, à elle seule, un vrai cauchemar.

Et pourtant, maintenant que les Genevois ont fait le choix de la densification, ce qui choque aujourd'hui une partie de la population pourrait bien ne plus effrayer et paraître cohérent dans quelques décennies, compte tenu de la croissance continuelle de la population…

### Vers la nourri-toiture

Pour le moment, il n'existe pas, à notre connaissance, de règlements pour ce genre de projet techniquement réalisables.

En pratique, on peut imaginer la transformation d'une toiture conventionnelle en potager urbain par l'aménagement d'accès facilité au toit, par la sécurisation du

## Le potager de la maison œuf

En marge de son activité, notre bureau développe depuis 2003 un projet de maison écologique standardisée et bon marché, la maison Osana. Il s'agit d'une unité d'habitation tant autonome qu'économe, avec la particularité d'avoir un dôme en guise de toiture qui sert de serre potagère.
La croissance des légumes est stimulée par la chaleur naturelle produite par la serre qui se substitue à la simple toiture. Elle permet de protéger les légumes contre la pollution atmosphérique et les pluies acides. Même si une toiture est bien isolée, il reste néanmoins des déperditions thermiques, la serre potagère la récupère pour la production alimentaire.
A l'intérieur de ce dispositif, une deuxième serre plus petite, recouverte d'un panneau solaire thermique, abrite un bassin entouré de plantes avec des besoins accrus en chaleur et en humidité. Ce bassin sert surtout de tampon pour l'excédent de production d'eau chaude et il peut accessoirement permettre l'installation d'un jacuzzi…

## Des jardins sur les toits

Après s'être progressivement coupé de la biodiversité des campagnes environnantes, le tissu urbain de nombreuses villes renoue avec la nature et leurs habitants avec la terre nourricière grâce aux jardins sur les toits.
En Suisse et à Genève notamment, les terres naturelles fertiles doivent absolument être préservées et réservées à la production dépendante du sol, il est donc clairement temps d'envisager l'implantation en toiture de cultures pouvant s'émanciper du sol, qu'il s'agisse de plantages, de jardins familiaux ou de production agricole de type coopératif.
Les 58 hectares de terres agricoles des Cherpines ont été déclassés et vont être urbanisés. N'est-ce pas le terrain exemplaire pour mettre en œuvre une nouvelle politique de « toits jardins » au-dessus des logements et des productions agricoles au-dessus des industries ?
Le seul problème, c'est le coût. Au Japon c'est un plan Vert et un cadre légal rendant la couverture de végétation des toits obligatoire, qui ont donné les impulsions nécessaires. A New York, où la superficie totale des toits représente 20% de la surface de la ville, le plan de développement durable PlaNYC 2030 propose des abattements fiscaux pour la reconversion des toits en *« roof gardens »* (« toits-jardins »). Comment y parvenir dans le cadre de notre politique d'aménagement du territoire ? Telle est la réflexion initiée par la motion 2196 actuellement à l'étude au Grand Conseil.

© iStock vuk8691

*Les jardins sur les toits à Monaco*

périmètre, par l'installation de bacs remplis de terre ainsi qu'un dispositif d'arrosage. L'idéal serait d'y installer également une vraie serre, ce qui est un peu plus compliqué mais tout aussi réaliste…

Au niveau de la résistance statique, les structures des bâtiments sont conçues pour supporter facilement la masse d'un substrat (entre 15 et 25 cm de terre végétale répartie dans des caisses) qui, même humide, n'atteindrait pas 200 kg/m$^2$, une charge normalement admissible par toutes les dalles.

D'autre part ces jardins suspendus n'entreraient pas en concurrence avec d'éventuelles surélévations d'immeubles. Les services de l'urbanisme estiment en effet que seulement 7% du parc immobilier actuel de notre canton est éligible pour une surélévation. Dans tous les cas, un propriétaire pourrait toujours décider de remplacer ultérieurement un jardin suspendu par des appartements s'il en obtenait l'autorisation.

En termes de coût, un tel investissement pour un jardin en toiture peut être estimé entre CHF 20000.– et CHF 100000.– selon la configuration. Cet investissement pourrait se rentabiliser en louant ces espaces cultivables, même à prix modique.

### Toiture potagère et pollution

Les canicules de l'été dernier nous ont rappelé l'importance de la végétation en milieu urbain. Il a fait 10 degrés de plus dans les villes que dans les campagnes. La végétation en milieu urbain apporte la solution, en matière de perméabilité, de fraîcheur, de filtre atmosphérique et d'ombrage bienvenu. Mais si les végétaux ont la faculté d'absorber le $CO_2$ ils captent aussi d'autres poisons qui finissent par se retrouver dans notre assiette. Si nous ne parvenons pas à réduire la pollution atmosphérique, la culture sous serre en toiture serait dans ce cas préférable.

### Perspectives ou utopie ?

Toutes ces problématiques complexes étaient à l'ordre du jour d'un cycle de conférences organisé en septembre dernier, à Genève, par l'hepia (Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture), sur la ville du futur dans les vingt à trente prochaines années.

Cette manifestation m'a donné l'occasion d'échanger quelques mots avec Luc Schuiten, architecte, inventeur, peintre et auteur de bandes dessinées.

Né en 1944 à Bruxelles, l'architecte est à l'origine du concept de l'*archiborescence* (de la cité végétale ou de la cité utopique) qui commence maintenant à influencer l'architecture d'avant-garde. Le thème a été développé par Luc Schuiten et P. Loze dans leur ouvrage intitulé *Archiborescence*, paru en 2010.

Si le personnage est aussi créatif que sympathique, il est surtout connu par le grand public pour ses dessins éco-futuristes à couper le souffle. Comme une image parle davantage que mille mots, je vous invite à visiter son site internet qui est non seulement très esthétique mais permet aussi de rêver un instant à une ville et à un avenir enthousiasmants : www.vegetalcity.net/ ■

**Tondeuse R43V**
Vitesse variable,
Châssis alu
Prix catalogue : 1'395.-
**300.- reprise**
**1'095.- net**

**TESTEZ LA DIFFÉRENCE**
**John Deere, une gamme de machines traditionnelles et automatiques**

**Robot Tango**
Devis « prix clé en main »
Fourniture, installation,
programmation et assistance

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

JOHN DEERE
www.johndeere.ch

# La taille des grands arbres

*Guy Schneider*
*Journaliste*

*Pour éviter de « massacrer » les arbres comme ci-dessus, il est recommandé de s'adresser à des spécialistes*

***Les arbres sont protégés sur le territoire genevois, toute intervention importante est ainsi soumise à autorisation. Pourtant, des professionnels malintentionnés proposent leurs services pour un résultat désolant à la vue et destructeur pour l'arbre. Méfiez-vous et adressez-vous uniquement à un spécialiste qualifié et signataire de la charte de qualité élaborée par l'ASSA (Association suisse pour les soins aux arbres).***

« Attention, un certain type de personnes ont sévi sur le territoire genevois en exploitant la peur et la crédulité des propriétaires et en abusant de leur confiance, prévient Gérald Butty, directeur d'Arboritech Soins aux Arbres. Ils procèdent généralement en disant que les arbres doivent être taillés, qu'ils sont dangereux ou d'autres raisons plus ou moins valables. Nous avons été témoins de plusieurs arbres massacrés sur le canton. » Le message de M. Butty est clair, la méfiance est de mise, surtout si l'on essaie de vous faire passer à la caisse tout de suite. Le spécialiste bénéficie de près de quarante ans d'expérience. Ayant suivi l'évolution des techniques et technologies au fil des décennies, il fait bénéficier ses clients d'une grande expertise sur tout type d'arbre. Les spécialistes proposent des solutions efficaces et adaptées aux problèmes, comme en remontant simplement la couronne d'un arbre pour éviter d'ombrager une terrasse. Quand un arbre est abattu, il doit être remplacé. Là encore, l'avis d'un expert permet de choisir le meilleur emplacement possible.

## Un équipement adapté

Arboritech dispose également d'outils et de machines spécialement adaptées qui permettent des abattages, essouchages et tailles de toutes sortes de manière sécurisée et efficace. Une pelle de 10 tonnes permet d'enlever les

grosses souches rapidement et d'effectuer un déchiquetage. Une machine à essoucher broie le bois de la souche en copeaux jusqu'à 60 cm de profondeur. L'entreprise évacue également ses propres grumes.

### Comment ça doit se passer

Lorsqu'un propriétaire souhaite procéder à une intervention importante sur un de ses arbres, il doit déposer une autorisation. Il a le choix de la poser lui-même ou de s'adresser à un spécialiste. Ensuite, un préposé aux autorisations fait une visite préalable et procède à une analyse visuelle. Si besoin, un deuxième examen est effectué plus en profondeur.

Enfin, le propriétaire peut choisir l'entreprise de son choix pour faire le travail. Il est fortement recommandé de s'adresser à des spécialistes agréés et signataires de la charte de qualité ASSA (Association suisse pour les soins aux arbres). Cette charte est un gage de sécurité pour les clients et une garantie que l'entreprise travaille selon les règles de l'art. En s'adressant à des professionnels qui ne remplissent pas ces conditions, il y a un risque certain.

Puisqu'il n'existe pas de normes, contrairement aux bâtiments, le propriétaire risque de faire une mauvaise économie. « Il faut savoir précisément où tailler selon le type d'arbre, souligne Gérald Butty. Cela permet d'éviter les réactions intempestives et de devoir repasser deux ans après pour réparer les dégâts. »

La charte ASSA et la liste des entreprises signataires sont consultables en ligne sur www.assa.ch.

**Informations :** Arboritech Soins aux Arbres, chemin De-Sales 10, 1214 Vernier. tél. 022 341 38 41 ou www.arboritech.ch ■

© calmlookphoto - Fotolia.com


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

# Après un sinistre « Que faire » ?

*Yves Page*
*Conseiller technique*
*Léman Risco SA*

Lors d'un sinistre, il arrive souvent que l'on soit dépassé par les événements et l'importance du dommage. Il y a beaucoup de préparation à faire lors d'une réclamation d'assurance en cas de sinistre.

Pour vous aider dans cette tâche, nous avons conçu un résumé : comment gérer la suite après la seule annonce du sinistre à l'assureur, sans pour autant chiffrer l'étendue du dommage, et ceci par genre de cas.

Nous espérons que cette aide puisse vous être utile et vous permettre d'agir en toute sécurité.

## En cas d'incendie, de dommage naturel (par ex. la grêle), de vol et dégât d'eau

- Prendre toutes les mesures pour restreindre le dommage :
  -> **Incendie** :
  par ex. bâchage du toit pour éviter les infiltrations d'eau, assèchement ou ventilation des locaux, pose d'une protection, etc.

  -> **Dommage naturel** :
  par ex. assécher les locaux, déblayer, nettoyer, laver et faire sécher tout ce qui est récupérable.
  En plus :
  - si nécessaire procéder aux réparations des dégâts mineurs sur des fenêtres sur la toiture afin d'empêcher des dommages supplémentaires (infiltrations d'eau).

  -> **Vol** :
  sécuriser votre habitation par des réparations d'urgence à la suite d'une effraction.
  En plus :
  - porter plainte auprès de la police et demander une attestation de plainte pour la remettre ensuite à l'assureur ;
  - établir la liste des objets endommagés, volés, détruits, etc.

  -> **Dégât d'eau** :
  par ex. évacuation de l'eau, assèchement des locaux, déblayer, nettoyer, laver et faire sécher tout ce qui est récupérable.
  En plus :
  - si nécessaire faire intervenir une entreprise pour la recherche de la cause et leur demander une copie du rapport d'intervention.

Ensuite :
- conserver les biens endommagés dans leur état actuel jusqu'à ce que l'expert puisse prendre position, à l'exception des biens nécessitant une évacuation rapide. Ces derniers devront être photographiés à des fins justificatives ;
- prendre des photos du dommage, cela à des fins de preuve ;
- établir un décompte des heures de nettoyage ou de déblaiement, en précisant si vous avez procédé vous-même aux travaux sauf en cas de vol ;
- demander des devis de réparation ;
- vous procurer les factures d'origine des objets endommagés.

## En cas de responsabilité civile privée

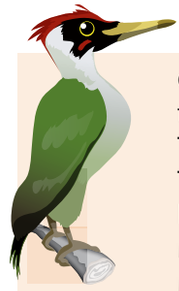
- C'est votre assureur qui mène les pourparlers avec la partie adverse, soit en qualité de représentant de vous, soit en son nom propre ;
- vous avez l'obligation de seconder votre assureur lors des pourparlers et vous n'êtes pas autorisé à reconnaître des réclamations ou à indemniser directement la partie adverse ;
- demander des devis de réparation.

## En cas d'accident avec votre véhicule à moteur

- Selon la nature du dommage, il faut en aviser la police (en cas de lésion corporelle, vol du véhicule, dommages de stationnement, actes de vandalisme ou vol d'effets personnels) ;
- pour éviter toute réduction de prestation, vous devez permettre à la compagnie d'examiner ou de faire examiner le véhicule endommagé avant d'entreprendre les réparations ;
- en cas de collision avec des animaux, le conducteur est tenu de faire immédiatement le nécessaire pour que la police ou le garde-chasse établissent un procès-verbal de l'accident ou encore que ce soit le propriétaire de l'animal qui confirme l'événement ;
- si un constat amiable a été rédigé, remettre une copie avec la déclaration de sinistre à l'assureur ;
- indiquer à l'assureur le nom, adresse et cordonnées du garage où le véhicule accidenté se trouve afin que l'expert puisse établir son rapport d'expertise si nécessaire.

## Conseils

- Lors d'un dommage, l'annonce du sinistre à l'assureur doit être faite le plus vite possible. Des lignes téléphoniques sont ouvertes 24/24 pour enregistrer la déclaration.
- Il ne faut pas se presser pour donner une estimation précise du dommage, mais plutôt une fourchette et faire calmement un inventaire détaillé et chiffré et demander les devis.
- Si une indemnité est allouée, l'assureur a besoin de vos coordonnées bancaires ou postales. ■



Contactez Léman Risco, notre partenaire pour toutes vos assurances
Tous les jours 24h/24
Téléphone : 022 338 03 10
Les déclarations de sinistres peuvent être remplies en ligne et sont accessibles depuis notre site internet : geneve.assprop.ch/prestations/permanences/

LEMAN RISCO

EXPERTS EN ASSURANCES

## AVEC LA COUVERTURE PIC-VERT TOUT DEVIENT CLAIR

www.lemanrisco.com

## NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

**ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS**

Léman Risco SA ▪ 211, Route de Ferney ▪ CH-1218 Le Grand-Saconnex ▪ Tél. +41 (0) 22 338 03 10 ▪ info@lemanrisco.com

# Comment bien isoler les façades

*Christophe Ogi*
*Architecte ECO-BIO*

***Précédemment nous avons présenté les façons d'isoler les sous-sols et les toitures. Cet article termine la série en abordant l'isolation des façades. Pour rappel, nous avons considéré le cas standard de la villa en maçonnerie construite entre 1950 et 1990 qu'il convient d'isoler.***
***Quelles sont les bonnes questions à se poser avant d'entreprendre ce type de travaux ?***

## Isoler à l'intérieur ou à l'extérieur ?

Tout dépend de la configuration de la construction et de son insertion dans son environnement immédiat mais, d'une manière générale, le choix à faire est plutôt de nature tactique. Si la solution intérieure présente l'avantage de la facilité constructive et donc d'un prix plus avantageux, elle est thermiquement bien moins efficace que l'isolation dite « périphérique », c'est-à-dire par l'extérieur.

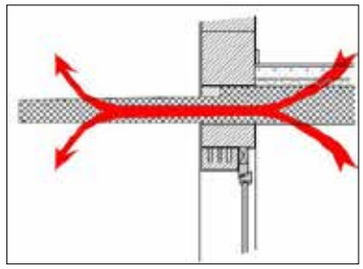
En effet, les avantages de cette seconde méthode sont :

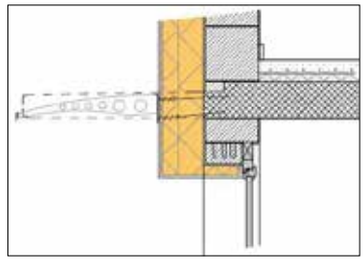
- la suppression facilitée des ponts thermiques (responsables d'environ 10% des pertes énergétiques)
- une bien meilleure efficacité thermique
- aucun empiétement sur la surface utile du logement
- le bénéfice de l'inertie de la masse, un phénomène qui participe grandement à la conservation de la chaleur, ou de la fraîcheur, à l'intérieur d'une construction.

## Comment gérer les ponts de froid ?

Un pont de froid est un élément de construction qui traverse une partie de l'enveloppe du bâtiment et génère ainsi une perte thermique en entraînant la chaleur produite à l'intérieur vers l'extérieur.

*Posée à l'extérieur du mur, la nouvelle fenêtre solutionne simplement les problèmes de ponts de froid.*





*Une marquise en béton agit comme un véritable radiateur inversé...*

Prenons l'exemple d'une marquise en béton armé qui abrite une porte d'entrée. Bien souvent cet élément est solidaire de la dalle sur rez. Lorsque le vent froid vient lécher ce couvert, il emporte avec lui la chaleur qu'il contient. Par un jeu d'équilibre, cet élément extérieur va tirer des calories de l'élément intérieur qui est chauffé. Ainsi, un pont de froid fonctionne comme un radiateur inversé qui utilise la chaleur de l'intérieur pour chauffer les petits oiseaux à l'extérieur...

Plus la surface de contact est importante et plus les déperditions le sont également. La solution, dans notre exemple, consiste à supprimer cet élément et à le remplacer par un auvent léger. L'isolation extérieure peut alors couvrir la tête de dalle. Certes les petits ancrages métalliques traversant l'isolation

Alarme Sécurité Vidéo
ASV Alarme Sécurité & Vidéo SA
DEVIS GRATUIT
Service technique
7 jours / 7 - 24h/24h
➢ SYSTEME D'ALARME
➢ SURVEILLANCE VIDEO
➢ CONTROLE D'ACCES
ASV Alarme Sécurité & Vidéo SA Ch. de la Pallanterie 7 - 1252 Meinier
www.asv-sa.ch e-mail: info@asv-sa.ch Tel: 022 772 11 11

pour fixer l'élément sont bien sûr aussi considérés comme de mini- ou micro-ponts de froid, mais l'énergie économisée par le dispositif en vaut vraiment la peine.

### Quel isolant choisir ?

**Mur respirant ou pas**. En lisant nos articles sur l'humidité, on comprend qu'un « mur respirant » épargne bien des tracas liés aux différents problèmes d'humidité. Cependant, nombre d'isolations pratiquées de nos jours sont en polystyrène.

Que ces isolants soient à pores ouverts ou fermés, fabriqués à partir de matériaux recyclés, ou qu'ils ne contiennent plus de substances toxiques, la problématique reste la même : l'eau migre difficilement ou pas du tout au travers, ils sèchent et perdent de leur pouvoir isolant au fil du temps. De plus ils créent une gangue électrostatique et leur élimination difficile en font des déchets spéciaux.

Pour toutes ces raisons, nous recommandons d'utiliser au maximum des *isolants naturels* tels que dérivés du bois, mortier ou fibre de chanvre, mousse de chaux, etc.

L'utilisation d'*isolants synthétiques* tels que laine de verre, laine de roche, polystyrène ou polyuréthane doit s'appliquer à des cas bien particuliers et être mise en œuvre par des professionnels aguerris.

**Isolation ventilée**. Il s'agit de rapporter sur la façade en maçonnerie la couche d'isolant et de recouvrir le tout d'une deuxième « peau » (séparée d'une lame d'air pour assurer la ventilation) comme par exemple un platelage de type fibrociment (celui-ci peut être lisse ou crépi) ou d'un bardage en bois ou en pierre.

Ce système est très efficace car en ventilant activement l'isolant celui-ci reste performant. Les problèmes liés à l'humidité sont aussi peu probables. L'inconvénient, c'est que ce dispositif est relativement épais et plus coûteux à mettre en œuvre pour de la rénovation. A noter également qu'il change radicalement l'aspect initial de la façade.

**L'isolation crépie**, plus fréquemment utilisée, consiste à appliquer l'isolant sur la façade et de le protéger directement par un enduit crépi. Cette solution est relativement économique mais limite le

*Isolation minérale avec des blocs de Multipor de 28 cm d'épaisseur.*

## Norme et coefficient d'isolation

De nos jours, la norme SIA 380/1, reprise par bien des législations cantonales, demande que les nouvelles constructions atteignent une performance chiffrée pour définir le coefficient d'isolation des différentes parties du bâtiment. Pour faire simple, ce coefficient U est d'au maximum 0,17 W/m²K (mais 0.20 W/m²K avec calcul détaillé des ponts de froid) pour les murs et les toitures et d'au maximum 1,00 W/m²K pour les fenêtres.
**Plus ce coefficient tend vers 0 et plus l'élément est isolant**. Pour ce qui est des standards des maisons à basse consommation d'énergie, le coefficient U est d'au maximum 0,10 W/m²K pour les murs et les toitures et d'au maximum 0,80 W/m²K pour les fenêtres.
Ces performances sont sans commune mesure avec les piètres performances des bâtiments de l'après-guerre, non isolés, dont les coefficients U des murs pouvaient varier entre 2 et 5 W/m²K et celui des fenêtres en bois à simple vitrage atteignait souvent les 6 W/m²K…

LA LOUPE, SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE Sàrl
Comptabilité – 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

**ENTREPRISE DE VIDANGE HYDRAULIQUE** depuis 1873

**Dépannage 7/7 - 24/24**

- VIDANGE HYDRAULIQUE
- NETTOYAGE HAUTE PRESSION
- CANALISATIONS
- COLLECTEURS COLONNES DE CHUTE
- POMPAGE DE FOSSES
- CAMERA-VIDEO
- MAÇONNERIE
- STATIONS DE POMPAGE

**V. GUIMET FILS S.A.**
Rue des Buis 12 - Case Postale 35 - CH-1211 Genève 21
**Tél. 022 906 05 60** - Fax. 022 906 05 66
**www.guimet.ch**

choix des matériaux d'isolation. En effet, pour ce faire, il convient d'employer un isolant rigide minéral tel que du *Multipor* (un cake à base de chaux et de sable) ou un isolant végétal rigide tel que des panneaux de fibre de bois. Ce procédé permet de prévoir, sur le plan esthétique, des surépaisseurs pour représenter des encadrements de fenêtres ou de fausses pierres d'angle et laisse libre cours à une grande créativité dans la conception de la nouvelle façade.

A relever toutefois que des isolants non rigides présentent des façades plus vulnérables.

**Les épaisseurs**. Si le pouvoir isolant (coefficient lambda λ) varie d'un matériau à l'autre, l'épaisseur nécessaire pour obtenir une isolation équivalente varie aussi. Sans entrer dans le détail, imaginons un mur existant en plots de ciment (λ 1,1 W/m²K) de 30 cm d'épaisseur.

- Si on l'isole en *Multipor*, par exemple, et que l'on souhaite obtenir un coefficient U du mur de 0,15 W/m²K, l'épaisseur de cet isolant sera de 28 cm.

- Si on isole ce même mur avec de la laine de bois, de chanvre ou de gazon (λ 0,039 W/m²K), l'épaisseur de l'isolant passe à 24 cm.

- Si on choisit la variante polystyrène (λ 0,036 W/m²K) l'épaisseur nécessaire n'est plus que de 22 cm.

- Avec un produit de même nature mais à haute performance (comme le «*Swisspor LAMBDA Façade 030*» additionné de graphite, λ 0,030 W/m²K) l'épaisseur n'est alors plus que de 19 cm.

**Isolants**. Dans leur grande majorité, les entreprises du bâtiment de la région travaillent avec des isolants courants tels que polystyrène expansé et extrudé, laine de verre, laine de pierre, etc. Si l'on désire isoler avec des matériaux écologiques et procurant un meilleur confort, il vaut mieux s'adresser directement à une entreprise spécialisée dans le domaine. Cela évitera bien des déconvenues, malfaçons et prix prohibitifs.

Pour trouver des isolants écologiques en Suisse romande, il est recommandé de passer par l'incontournable distributeur spécialisé: *Meige matériaux*, établi à Pompaples mais qui livre aussi à Genève.

Le choix des isolants, mais aussi le conseil et les recommandations d'artisans spécialisés garantissent une pose optimale de ce type de produits.

Voici un petit tableau comparatif de différents isolants écologiques:

| Type de matériaux | Fabricants | Coefficient moyen λ |
|---|---|---|
| Béton cellulaire (chaux) | *Multipor, Haga* | 0,045 |
| Liège | *Amorim* | 0,040 |
| Laine et panneaux de bois | *Schneider, Homatherm* | 0,040 |
| Laine de chanvre | *Biofib* | 0,040 |
| Laine de gazon | *Gramitherm* | 0,038 |
| Ouate de cellulose | *Isofloc* | 0,038 |

## Et les fenêtres ?

Le standard d'isolation actuel des fenêtres est le triple vitrage. Bien plus lourds que les anciennes double fenêtres, les cadres qui supportent ces verres sont généralement plus épais, ce qui représente une diminution de la surface lumineuse. Il peut donc s'avérer judicieux de diminuer le nombre des ouvrants et donc la surface globale des cadres pour compenser cette perte de lumière. Petite astuce à ce propos, le fabricant bernois *Wenger* a développé un ingénieux système où le verre est directement collé contre le cadre, ce qui permet d'obtenir des cadres plus fins et d'éviter les pertes thermiques au cadre car celui-ci peut être entièrement recouvert par l'isolant.

Pour le positionnement des fenêtres, il y a deux solutions, soit les cadres sont posés à l'intérieur du mur existant, c'est à dire à l'emplacement habituel des fenêtres soit les cadres sont placés à l'extérieur du mur, en applique sur la façade

**A l'intérieur**. généralement employée, cette solution est très simple pour le menuisier qui dépose les anciens cadres et repose les nouveaux au même endroit, le tout sans échafaudage et sans toucher à la façade. Le problème se pose dès que l'on isole la façade car bien sûr, il va falloir régler le détail de l'isolation de l'embrasure.

Il faut donc trouver un compromis entre laisser un pont de froid au niveau de l'embrasure ou apposer un isolant, mince, qui sera peu efficace et réduira d'autant le vide de lumière. Dans ce cas, il est intéressant de s'assurer au préalable qu'il n'y a pas moyen d'agrandir l'ouverture dans la façade en supprimant par exemple le caisson de store, mais évidemment ces travaux ont aussi un coût plus important.

**A l'extérieur.** Cette solution est la plus pragmatique. En effet, en apposant les nouvelles fenêtres sur l'extérieur du mur, on s'évite un retour compliqué de l'isolant dans l'embrasure, on évite l'effet d'un vitrage en retrait, à l'ombre d'un épais mur de 50 cm et en plus, on gagne de la place à l'intérieur. Cette solution n'est toutefois envisageable que si le remplacement des fenêtres est réalisé en même temps que l'isolation de la façade.

## Faut-il repenser la ventilation conjointement ?

Eh oui, dès que l'on isole une vieille maison dont la ventilation naturelle se faisait, entre autres, par les défauts d'étanchéité de son enveloppe, il convient de bien repenser le système dans son ensemble sous peine de voir apparaître rapidement champignons et moisissures.

Avec une enveloppe thermiquement performante et même avec des murs respirants, il est impératif de renouveler suffisamment l'air intérieur afin d'évacuer l'humidité et garantir un apport optimal en air frais. A ce propos, profitons de casser le mythe de la réglette de ventilation que l'on trouve souvent sur le cadre des nouvelles fenêtres essentiellement en PVC. Non seulement ce gadget ne permet pas un débit approprié, mais il prend de la place dans le cadre, ce qui réduit encore un peu plus le vide de lumière. De plus et surtout, on remplace une fenêtre réputée peu étanche par une fenêtre très performante dans laquelle se trouve un « trou » qui donne droit sur l'extérieur…

Alors que faire ? Si l'on ne veut pas entendre parler de système à double flux encombrant et coûteux ou d'autres systèmes complexes, la manière la plus simple de concevoir une ventilation dans ce genre de rénovation est de prévoir des entrées d'air directement dans les pièces à vivre telles que chambres et séjours. Un percement dans le mur et dans toute l'épaisseur de l'isolant muni d'un bilame à l'extérieur permet de régler le flux d'air entrant en fonction de la température extérieure Ce dispositif d'une simplicité extrême a l'avantage d'être bon marché (environ 200 francs pièce), de ne consommer aucune énergie et de pouvoir se régler automatiquement ou manuellement.

Pour évacuer l'air vicié, il suffit de l'aspirer dans les locaux humides tels que wc, salle de bains et cuisine. Un dispositif de turbinette, déjà en place, continuera simplement de fonctionner. Si rien n'est encore installé, il convient de prévoir une extraction qui fera circuler l'air dans toute la maison, depuis les entrées d'air jusque vers les locaux humides en traversant au maximum les espaces de la maison.

Pour concevoir une extraction écologique, il existe deux solutions. Soit on branche une turbinette électrique directement sur un panneau solaire, ce qui permet d'extraire de l'air vicié régulièrement en journée soit, encore plus simple, on installe un aspirotor en toiture. Ce dispositif permet d'extraire l'air vicié en tournant grâce à la force du vent. L'aspirotor ne consomme pas d'électricité, ne demande quasiment pas d'entretien, fonctionne pratiquement en permanence et ne coûte pas très cher à l'achat (environ CHF 150.-).

## Occultants, quelles précautions ?

**Stores**. Les stores sont en principe placés dans une réservation située au niveau du linteau de la fenêtre et représentent donc une faiblesse de l'isolation à cet endroit. Ainsi, soit on remplace l'ancien store par un store inclus dans un caisson isolé, soit on place le nouveau caisson en débord sur l'extérieur. Dans le premier cas, l'isolation de cette portion de façade se trouvera amoindrie, dans le deuxième cas, il est judicieux de se préoccuper aussi de l'aspect esthétique de ces éléments rapportés sur la façade…

**Volets**. Pour remplacer les volets sur une isolation périphérique, il est utile de bien définir en amont des travaux le système d'ancrage prévu.

Il existe différentes possibilités pour l'ancrage des gonds et certains fabricants d'isolants ont prévu des éléments spéciaux à disposer par anticipation aux encadrements lors de la mise en place de l'isolation. D'autres systèmes traversent toute l'épaisseur de l'isolation pour ancrer les tampons dans le mur solide mais il faut alors se méfier des moments de force qui pourraient arracher ou tordre ces fixations. En effet, plus l'isolation est épaisse et plus cette question prend de l'importance.

Enfin, il existe aussi la possibilité de placer les volets sur des rails coulissants ; un tel système limite les forces d'arrachement et simplifie aussi la manutention surtout si l'épaisseur de l'isolation éloigne encore un peu plus les poignées et les loquets de maintien.

Quand au remplacement des volets eux-mêmes, la retaille des anciens volets en bois, l'aménagement d'embrasures adaptées dans l'isolant avec l'idée de récupérer les anciens reviennent généralement et paradoxalement plus cher que la fabrication de nouveaux volets, même si ceux-ci sont en aluminium thermolaqué.

**Occultants internes**. La question se pose en effet. Dans nos régions les constructions sont traditionnellement pourvues d'occultants, ce n'est pas le cas dans le nord de l'Europe. De fait, par habitude, nous fermons stores et volets la nuit pour obscurcir les pièces et interrompre le flux calorique dû au rayonnement. En été, nous faisons de même pour aérer tout en empêchant la chaleur d'entrer. ▶

Pourtant, avec un bon avant-toit au sud, le problème se règle en partie de lui-même. Les performances thermiques du triple vitrage réduisent aussi considérablement la surchauffe de l'été et les pertes durant l'hiver. Dès lors, un simple rideau occultant à l'intérieur remplace avantageusement stores et volets, tant par son efficacité que par sa simplicité d'utilisation.

Pour des raisons d'économie il peut-être plus sage de renoncer aux occultants mais de ne pas lésiner sur l'épaisseur et la qualité de l'isolant.

**En somme...**

Au niveau du coût, à combien se monte ce genre de travaux? Il est difficile de faire des généralités en raison des différences selon les options retenues mais évaluons, par exemple, l'ordre de grandeur pour une villa typique des années 1970 avec une dizaine de fenêtres.

Pour le remplacement des fenêtres par du triple vitrage,il faut bien compter une vingtaine de milliers de francs

Pour l'isolation de la façade, cela peut facilement aller de CHF 30 000.– à 50 000.

Pour les occultants extérieurs, la fourchette s'étendra de CHF 5 000.– à 15 000.

Pour tous les autres petits travaux tels que la ventilation, les inévitables reprises de maçonnerie, et autres ajustements propres à chaque projet, il est impossible de se risquer au jeu des estimations mais les coûts de ces travaux doivent aussi être intégrés au budget.

En conclusion, pour l'ensemble d'une isolation de façade, dans l'exemple retenu, l'ordre de grandeur, se situe entre CHF 60 000.– et CHF 90 000.–.

On ne construit plus aujourd'hui comme en 1970, le prix des énergies et les mentalités ont radicalement changé. La performance énergétique de l'enveloppe des bâtiments n'est heureusement plus traitée comme une question secondaire. Cette problématique a d'ailleurs, qu'on le déplore ou non, fait évoluer les formes de l'architecture vers des structures bien plus compactes qu'auparavant.

Les constructions suivent des cycles de vie et lorsque des travaux importants doivent être entrepris, la question de l'isolation de l'enveloppe se pose fatalement. L'économie de ces travaux n'est à terme pas un bon calcul et il est donc très important de ne pas éluder la question. ■

R. MAZZOLI SA
® 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

Clôtures
Portails
Automatismes
Paysagiste
Petite maçonnerie
P. FULLIQUET SA
GENÈVE - 022 792 59 11 - www.fulliquet.ch

La Ville Nouvelle
Projets durables de vie et d'habitat
Création, agrandissement et rénovation personnalisée de résidences et villas
Marco Castroni, Architecte SIA
25, Rue Prévost-Martin, 1205 Genève · Tél. 079 525 71 35
m.castroni@ville-nouvelle.net · www.ville-nouvelle.net

SoluTubes SA
Assainissement de conduites
Garantie 15 ans
Avant - Rouillé
Pendant - Sablé
Après - Protégé
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

# Echange villa ancienne contre appartements neufs : Miroir aux alouettes ?

*Frédéric Berney*
*Trésorier*
*Laure Cordt-Moller*

***Depuis plus de trente ans vous êtes propriétaire de votre villa sise sur une parcelle de 1500 m² et vous êtes sollicité avec vos voisins par un promoteur immobilier qui vous propose de réaliser une promotion et d'échanger votre terrain et les droits à bâtir y afférents contre trois futurs appartements qui seront construits dans le périmètre. Quelles sont les éventuelles incidences fiscales dans un tel cas de figure ? Attention aux pièges …. Ils sont nombreux !***

## Impôt sur les gains immobiliers : rappel

Lors d'une vente immobilière, la transaction est soumise à l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI), déterminé en fonction de la date d'acquisition du terrain et la date de la vente. Pour mémoire, le taux d'imposition sur les gains immobiliers est calculé en fonction de la durée de possession d'un bien :

| | |
|---|---|
| Moins de 2 ans | 50% |
| De 2 à 4 ans | 40% |
| De 4 à 6 ans | 30% |
| De 6 à 8 ans | 20% |
| De 8 à 10 ans | 15% |
| De 10 à 25 ans | 10% |
| Plus de 25 ans | 0% |

En cas d'échange de votre terrain contre un ou plusieurs appartements de la nouvelle promotion à réaliser, un impôt sur les gains immobiliers sera également calculé, car l'échange est considéré comme une aliénation. En application de l'article 81 al. 2 LCP, *l'impôt est perçu immédiatement sur la soulte reçue pour la part qui représente une plus-value de l'immeuble aliéné*. La durée de détention déterminante pour le taux d'IBGI correspond à celle entre la date d'acquisition du terrain et la date de l'échange.

## Opérations d'échange à titre privé : conditions à remplir

Lors de cette opération d'échange, il faut s'assurer que le fisc ne qualifie pas cette dernière à titre commercial effectuée par un professionnel de l'immobilier. Plusieurs critères doivent être ainsi cumulativement remplis. Il est tout d'abord nécessaire que le terrain ait été acquis il y a de nombreuses années par le contribuable, qu'il fasse ensuite partie de sa fortune privée, que la villa soit encore occupée par ce dernier et enfin, qu'il ne participe en aucun cas à la promotion immobilière prévue.

Si l'un des critères n'est pas rempli, le fisc devrait requalifier la vente en une opération réalisée à titre professionnel. Le cas échéant, le bénéfice engendré par la vente est soumis, non pas à l'IBGI, mais à l'impôt sur le revenu et aux charges sociales. Le taux de l'impôt sera défini en fonction de vos autres revenus, mais pourrait atteindre 55% (charges sociales incluses).

© iStock_GODS_AND_KINGS

## Opération de revente ultérieure : délai à respecter

Selon la pratique des autorités fiscales genevoises, il semblerait alors qu'en cas de revente ultérieure d'un appartement, dans le cas où plusieurs auraient été attribués lors de l'échange, le contribuable ne soit pas considéré comme professionnel de l'immobilier, ceci toutefois pour autant qu'en sus, la revente de l'appartement ait lieu dans l'année qui suit l'inscription au registre foncier du bien acquis en échange ! Les ventes à une date ultérieure seraient étudiées au cas par cas, selon les dires du fisc. Ce dernier devrait en effet tenter de qualifier la vente de professionnelle pour la soumettre à l'impôt sur le revenu et non pas à l'impôt spécial sur les gains immobiliers. ▶

Dans le cas d'une revente dans la première année, un impôt serait prélevé en cas de plus-value réalisée. La durée de détention serait calculée uniquement selon les années de possession de l'appartement entre le moment de l'échange et la date de vente. Une éventuelle durée de détention très longue de la villa précédemment à la promotion ne serait donc aucunement prise en considération. Dès lors, il faut partir du principe qu'en cas de vente dans l'année qui suit l'échange, l'IBGI sera de 50% (cf. tableau ci-dessus). Le fisc ne devrait pas accepter de reporter la durée de détention de la villa échangée sur les nouveaux appartements, car cette valeur aura déjà été prise en compte lors du calcul de l'IBGI au moment de l'échange.

### Opération à caractère privé ou commercial : même combat ?

Si les conditions d'une vente du bien immobilier de la fortune privée ne devaient pas être remplies et le contribuable considéré comme un professionnel de l'immobilier, le gain réalisé dans l'opération immobilière serait soumis à l'impôt sur le revenu et aux charges sociales. Pour rappel, le taux d'imposition dépend de la situation du contribuable et de ses autres revenus, mais peut s'élever à 55%, charges sociales comprises.

En d'autres termes, dans un cas comme dans l'autre, cela reviendrait donc à taxer le contribuable, avec un taux d'imposition potentiellement égal ou supérieur à 50% de la plus-value réalisée, qu'il s'agisse d'une vente privée ou professionnelle. Alors que l'Etat souhaite encourager la densification et la construction de logements, force est de constater qu'une telle ponction fiscale n'est pas très incitative. Plus encore, en cas de qualification de vente professionnelle, le contribuable risque fort d'être soumis à ce régime professionnel pour d'éventuelles futures opérations immobilières. L'impact ne serait donc pas constaté uniquement sur cette revente, mais également postérieurement.

### Conclusion

A la lecture de ce qui précède, vous constaterez que la revente de l'appartement, dans l'année qui suit l'échange ou plusieurs années après, soumet le propriétaire à de lourdes conséquences fiscales. De plus, les analyses du fisc au cas par cas lors de revente après le délai de un an n'apportent aucune sécurité au contribuable. Il serait dès lors peut-être nécessaire de revoir l'ensemble de l'opération et de n'acquérir qu'un seul appartement pour la propre occupation, ou alors de mettre en place une vente de la villa suivie de l'achat d'un nouvel appartement dans la promotion afin de bénéficier de la procédure de remploi notamment.

Nous ne pouvons donc que vous encourager à recourir aux conseils d'un fiscaliste spécialisé en matière immobilière pour mettre au point la stratégie la plus adaptée à votre situation. Notre permanence fiscale reste bien entendu à disposition de nos membres. ■

# Servitudes réciproques

## L'exemple de la presqu'île d'Aïre à Vernier

Les habitants de la presqu'île d'Aïre qui ont signé des servitudes réciproques de limitation du droit à bâtir il y a vingt-cinq ans se sont trouvés dernièrement devant la question suivante : faut-il les renouveler et pour combien de temps ?

Pour répondre à cette question, l'association des intérêts d'Aïre-Le Lignon en collaboration avec le Pic-Vert a organisé en juin dernier une soirée d'information animée par Me Michel Schmidt, avocat et vice-président du Pic-Vert, et Me Frank Merlon, notaire.

Cette soirée a rencontré un grand succès et les propriétaires ont pu poser de nombreuses questions aux intervenants. Pour rappel, Me Michel Schmidt a écrit un article sur ce sujet dans le journal de juin dernier montrant l'intérêt de la mise en place de servitudes réciproques afin d'empêcher une densification trop importante de la zone villas.

La soirée a été suivie d'une séance de signatures collectives à l'école d'Aïre en septembre dernier avec Me Merlon et sa collaboratrice. Le coût de ces servitudes est très modeste puisqu'il s'est élevé à CHF 150.– par propriétaire.

Finalement, plus d'une centaine de personnes ont signé ces servitudes pour une nouvelle période de vingt-cinq ans, montrant ainsi leur attachement à un développement modéré de la presqu'île d'Aïre.

Par cet exemple nous montrons que l'union fait la force et invitons les propriétaires à se rassembler et signer des servitudes de restriction à bâtir dans leur quartier afin de limiter la densification en zone villas. ■

*Alain Gaumann*
*Membre comité AIALI et Pic-Vert*

# CONCOURS PHOTO 2016 !

*Flâner le long de l'Aire et de son vallon, avec un appareil photographique au poing pour saisir* au gré des saisons, sa faune, sa flore, son paysage et bien d'autres thèmes en relation avec ce petit coin de paradis du territoire genevois, voilà ce que vous propose l'Association nature et patrimoine du val de l'Aire A.N.P.V.A.

Même si vous n'êtes pas un photographe confirmé, n'hésitez pas à vous prendre au jeu en participant, et pourquoi pas en famille, au concours que nous organisons sur la durée d'une année !

Le concours est ouvert depuis le mois de juin 2015 et ceci jusqu'à fin août 2016.

Renseignements et formulaire d'inscription sur le site : http://www.anpva.org/photo

Le vallon de l'Aire vous réserve de merveilleuses découvertes.

**Bon safari photos !**

Pour l'Association nature et patrimoine du val d'Aire – A.N.P.V.A. ■

*Michel Marti – Président*

Crédit Etat de Genève - Fabio Chironi

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

# Précisions à propos de l'augmentation des nuisances sonores de l'aéroport

Le dépôt de notre pétition au Grand Conseil et au Conseil d'Etat le 31 août nécessite quelques précisions. L'Association des Intérêts de Vernier-Village (AIVV) avec huit autres associations est parfaitement consciente du rôle prépondérant qu'a joué l'aéroport dans le développement du canton et des régions voisines; le maintien de la prospérité du canton est un objectif qu'il faut maintenir au même titre que celui du plus faible taux de chômage possible.

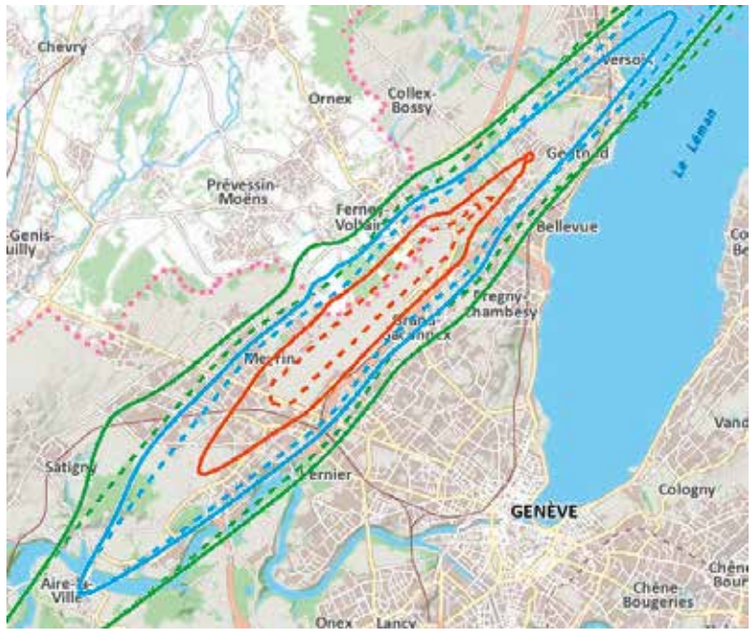
Les 15 millions de passagers annuels de l'AIG sont le résultat d'une augmentation du trafic de 65% en douze ans, soit un record absolu obtenu entre autre, grâce à un niveau de taxe moyen parmi les plus bas d'Europe. Ces quinze dernières années le nombre de mouvements d'avions a augmenté de 34% et il n'est pas nécessaire d'être un expert pour comprendre ce que cela signifie comme charge de bruit imposée à plus de 30000 habitants, de Versoix jusqu'à Cartigny, en passant par Vernier, Meyrin et Satigny. Si les réacteurs actuels font moins de bruit que ceux des avions des années 1970, le nombre de décollages et d'atterrissages est passé à 530 mouvements/jour en moyenne (objectif dans quinze ans de 685 mouvements/jour) avec un bruit assourdissant d'une durée de quelque quarante secondes!

Ne pas vouloir se poser la question de savoir quels seraient les bénéfices économiques additionnels réels qui découleraient de la venue de 27000 passagers/jour supplémentaires par rapport à la moins-value pour l'économie genevoise due à 400000 m² inconstructibles pour cause de bruit, sans parler de la moins-value des habitations (–20 à –25%) qui en découle, n'est pas défendable. Le seul motif envisageable pour essayer de justifier cette volonté est de considérer l'AIG comme un centre commercial avec des prix de location des surfaces qui s'approchent de ceux de la rue du Rhône, d'où des recettes en dizaines de millions pour l'Etat.

D'autre part, puisque la piste fonctionne déjà avec un mouvement toutes les nonante secondes à certaines heures, il faudrait être très naïf… pour croire que ce rythme ne sera pas étendu automatiquement à la totalité des dix-huit heures de trafic quotidien, à moins qu'une volonté politique forte découlant de la prise en compte du droit de plus de 30000 habitants (actuellement) à vivre normalement n'émerge.

Dormir en été les fenêtres ouvertes serait-il un luxe? Cette nuisance imposée devient en fait une question de santé publique. Quoi qu'en dit l'AIG qui prétend que ce n'est pas son but, la réflexion, les études et projets lancés portent sur cet objectif d'un mouvement/ nonante secondes. S'il est une certitude non contestée, c'est bien le fait qu'absolument personne à Genève et dans la région (multinationales, banques, ONG, particuliers, etc.) ne demande plus de mouvements d'avions!

Les propos lus ces jours dans la presse pour s'opposer à notre demande légitime de pouvoir dormir normalement entre 23 h et 6 h en interdisant les vols commerciaux à l'exception des vols d'urgence, sanitaires et d'Etat, sont aussi dogmatiques que dénués de sérieux. Parler de la légitimité des passagers à vouloir décoller de Zurich avant 23 h pour arriver à Genève avant minuit et pouvoir dormir dans leur lit manque sérieusement de crédibilité eu égard au bruit imposé à 30000 personnes qui elles, sont déjà dans leur lit! De même s'agissant de savoir qui des habitants ou des passagers seraient prétérités (ce qui ne veut d'ailleurs rien dire en matière de bruit subi…) le constat est que ce sont les riverains de l'aéroport qui sont tout simplement méprisés.




*Les nouvelles courbes de bruit s'allongent et impactent la construction de logements de Versoix jusqu'à Aire-la-Ville (courbe bleue)*

Pour terminer, affirmer que nos associations souhaiteraient que des avions en détresse se posent susr le lac parce que l'aéroport sera fermé entre 23 h et 6 h se passe de commentaire puisque, encore une fois, les vols d'Etat, d'urgence et sanitaires ne sont pas concernés par notre pétition. L'AIG veut nous convaincre que tout va bien, mais ses dirigeants n'ont pas encore compris (ne veulent pas comprendre) que l'aéroport de Cointrin n'est plus en pleine campagne, mais entouré de zones habitées de plus en plus denses.

Ne raisonner qu'en termes économiques pour imposer un bruit assourdissant continu et une pollution maximale à bientôt 10% de la population est l'expression d'un mépris rarement égalé. Nous ne demandons pas moins d'avions, simplement pas plus, ce qui est tout de même très différent. ■

*Jean-François Bouvier*
*Président de l'Association des Intérêts de Vernier-Village (AIVV)*

**Signez la nouvelle pétition**

en ligne sur le Site de Pétitions Citoyennes d'Avaaz

**Pierre Maudet, s.v.p., démocratie et transparence autour de l'avenir de l'aéroport de Genève**

https://secure.avaaz.org/fr/petition/Pierre_Maudet_Departement_de_la_securite_et_de_leconomie_Nous_voulons_de_la_transparence_sur_lavenir_de_Aeroport_de_Gene/?tyPXfbb

# Retour sur l'assemblée des délégués

*Christian Gottschall*
*Président Pic-Vert*
*Assprop Genève*

***C'est le 13 octobre à la maison de quartier du plateau de Saint-Georges, que s'est tenue la dernière assemblée des délégués de Pic-Vert Assprop Genève.***

Plus de 20 associations locales étaient présentes et ont pu s'informer, dialoguer et échanger sur les thèmes d'actualité. L'application du « refus conservatoire » sur certaines zones destinées à être densifiées a suscité un large débat avec de nombreuses questions. Malheureusement et comme souvent à Genève, les mesures proposées pour construire du logement sont des superpositions de lois et règlements complexes, difficiles à interpréter mais surtout liberticides pour les propriétaires individuels que nous représentons. Pour plus de détails, nous vous renvoyons au contenu de ce journal et plus particulièrement à notre Dossier (voir page 6).

Certaines interrogations subsistent. Des cas concrets, traités par notre association, sont actuellement pendants et devront faire l'objet d'une décision de justice. Nous vous tiendrons bien entendu informés de l'avancement de ce dossier.

Dans un contexte actuellement difficile pour les propriétaires de villas en général, le Président a rappelé toute l'importance de rester unis, de dialoguer et de s'informer entre propriétaires. Les associations de quartier partenaires de Pic-Vert sont déterminantes pour cela. En plus de créer de la convivialité, elles évitent aux propriétaires de rester isolés et de se laisser impressionner par l'Etat et/ou les promoteurs.

Pour rester maître chez soi, Pic-Vert est là pour vous apporter son soutien et vous donner toutes les informations utiles.

### Un nouveau Président

L'assemblée des délégués a également formalisé la nomination de M[e] Michel Schmidt en tant que nouveau Président ainsi que de M. Alain Burri en tant que Vice-Président. Ils ont été élus à l'unanimité. M. Christian Gottschall poursuivra ses activités au sein du comité qui a été réélu à l'unanimité. Les cotisations 2016 restent fixées à CHF 100/an. ■

TRITTENFID SA

NEXIA INTERNATIONAL

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

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

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

MASTER FENÊTRES
En toute transparence

Les spécialistes pour EgoKiefer
Fenêtres et portes

# Colloque Nature en Ville

Notre association a participé au Colloque organisé par la Confédération et le canton de Genève (Direction générale de la Nature et du Paysage) le 3 novembre 2015. Les initiatives portées par le milieu associatif ont été mises en valeur ce jour-là. Des promoteurs aux fondations immobilières, en passant par le milieu associatif et les coopératives, chacun a pu présenter le partenariat « public-privé » développé pour permettre à la nature de se développer jusqu'au cœur des quartiers habités. Notre association était de la partie pour parler de son action de plantation de haies d'espèces indigènes engagée depuis 3 ans déjà dans les jardins des villas grâce au soutien de l'Etat. L'action se poursuit cette année et un bilan sera tiré à la fin de la saison de plantation dans le journal de juin 2016.

CHARPENTE & MENUISERIE FORSTER

Les spécialistes pour EgoKiefer Fenêtres et portes

**FORSTER SARL**
**Tél: 022 784 47 57**
**Fax: 022 784 47 58**
**Web: www.charpente-forster.ch**

**Devis gratuit et sans engagement**

- **FENETRES**
  **Bois-PVC / Bois-métal**
- **VOLETS**
  **Bois / métal**
- **CHARPENTES**
  **Fabrication sur mesure**
  **Création de pergola**
- **VELUX - STORES**
- **TOIT**
  **Isolation et rénovation**
  **Aménagement des combles**
- **PORTES D'ENTREES**
  **Bois / métal**
- **ESCALIERS**
  **Sur mesure**

autos energies
écomobilité et énergies renouvelables

Une équipe de spécialistes est à votre disposition pour installer:
✓ panneaux solaires thermiques
✓ panneaux solaires photovoltaïques
✓ pompe à chaleur
✓ chaudières mazout, gaz, pellets

**35 ans d'expériences dans les énergies renouvelables**

L'énergie solaire est disponible gratuitement en grande quantité

***Devis gratuit sur demande***

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

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

✆ **022 810 33 20**

# Adhérez à l'Assprop

## Formulaire d'adhésion à renvoyer au secrétariat

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

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

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

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

Nom _____ Prénom _____

Profession _____ Nationalité _____

E-mail _____ Année de naissance _____

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

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

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

Rue _____ No _____

No postal _____ Localité _____

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

Date _____ Signature _____

**Comment avez-vous découvert l'association ?** _____

_____

RACCORDEMENT À UN RÉSEAU DE CHAUFFAGE

# Restez indépendant et gardez le contrôle de vos dépenses de chauffage!

## Le mazout est rentable face au réseau de chauffage à distance.

Dans de nombreuses communes, les propriétaires contraints de procéder à un assainissement de leur installation de chauffage sont souvent obligés de se raccorder à une énergie de réseau tels que chauffage à distance ou gaz naturel, ce qui revient à les contraindre à une dépendance à long terme avec ce fournisseur d'énergie. Les réseaux de chauffage à distance privilégient la combustion de bois ou de déchets. Et comme ces réseaux ne parviennent pas assurer la totalité de l'approvisionnement en chauffage, une part essentielle est dévolue au mazout.

**Il apparaît dès lors que la fiabilité, la production de pointe, la sécurité d'approvisionnement et la rentabilité d'un réseau de chauffage à distance sont souvent assurées avec un mazout fiable et bon marché.**

Exemples de prix

| Chauffage à distance | |
|---|---|
| Vous payez pour 1 kWh d'énergie 15,5 cts + 8% de TVA = 16.74 cts./ kWh. Cela correspond à un prix du mazout de CHF 167.40 pour 100 l. | |
| **1 kWh** | **16,74 cts.** |

| Mazout | |
|---|---|
| Un prix de CHF 75.– pour 100 l de mazout correspond à 7,5 cts./kWh (8% de TVA incl.). | |
| **1 kWh** | **7,5 cts.** |

**Méfiez-vous des offres comparatives!** Nous sommes là pour vous aider. N'hésitez pas à nous contacter pour bénéficier d'un conseil gratuit.

**Avez-vous besoin d'un conseil?** Nos spécialistes se tiennent gracieusement à votre disposition pour toute demande concernant les systèmes de chauffage modernes.

# 98% d'efficacité

Un chauffage au mazout moderne présente un excellent rendement de 98%. Plus le rendement est élevé et plus les coûts d'énergie diminuent. Un litre de mazout correspond à une teneur énergétique d'environ 10 kWh.

CHAUFFER AU MAZOUT
L'énergie raffinée

Numéro gratuit pour un conseil en énergie:
0800 84 80 84 ou www.mazout.ch