



**INVITATION À
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 22 MARS**

**PROFITEZ AU MIEUX
DE L'ÉNERGIE SOLAIRE**

**NOTRE ASSOCIATION
FÊTE SES 30 ANS**

n° 112 - Mars 2016

À GENÈVE DEPUIS 1990!



**Audioprothésistes diplômés
au bénéfice d'une grande expérience
et de formations continues.**

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



- 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»

Plus de 50 ans
d'histoire d'eau

CONTRE LE TARTRE, LES BOUES ET LA ROUILLE

Harba S.A.



www.adoucisseur.ch



Détartrage tuyauterie

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

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



Détartrage bouilleurs

Un bouilleur doit être détartré tous les 2 ans.

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



Ebouage chauffage

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

DEVIS GRATUITS ET SANS ENGAGEMENTS - CONTRATS D'ENTRETIEN

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

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

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

IMPRESSUM



Association pour la propriété individuelle et pour un habitat durable

SECTION GENÈVE

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

geneve.assprop.ch

M^e Michel Schmidt, *Président*
Alain Burri, *Vice-Président*

COMITÉ

Christian Gottschall,
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

M^e Pierre-Alain Schmidt,
Président
Jérôme Zagury, *Vice-Président*
et trésorerie

COMITÉ

Michel Schmidt, *Juridique*
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,
© Vencav Fotolia

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



SOMMAIRE

ÉDITORIAL

5

DOSSIER 30 ans d'existence, ça se fête!

6

ACTUALITÉ Assemblée Générale 2016 de Pic-Vert Assprop Genève

7

MAISON Devenez producteur et consommateur d'énergie solaire

8

JARDIN Favorisez les abeilles sauvages dans votre jardin!

10

ARTISANS À VOTRE SERVICE Passer au solaire, une bonne affaire!

14

QUALITÉ DE VIE Pratiquez-vous la permaculture?

18

TERRITOIRE Devenir propriétaire et payer moins, c'est possible!

22

ECHOS DU PARLEMENT Réponse du Conseil d'Etat à la motion 2091

24

LA PLUME EST À VOUS

25

PERMANENCES

Assurance Quand l'eau coule à flots

26

Notaire Le notaire et ses domaines d'activités

28

Médiation Qu'est-ce que la médiation?

30

Juridique Contrat de vente immobilière & Reprise de la dette hypothécaire

32

Architecture / Énergie Solaire: quoi de neuf?

33

Fiscalité Déclaration fiscale

36

PIC-VERT ASSPROP GENÈVE

38



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

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, Jatton & 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

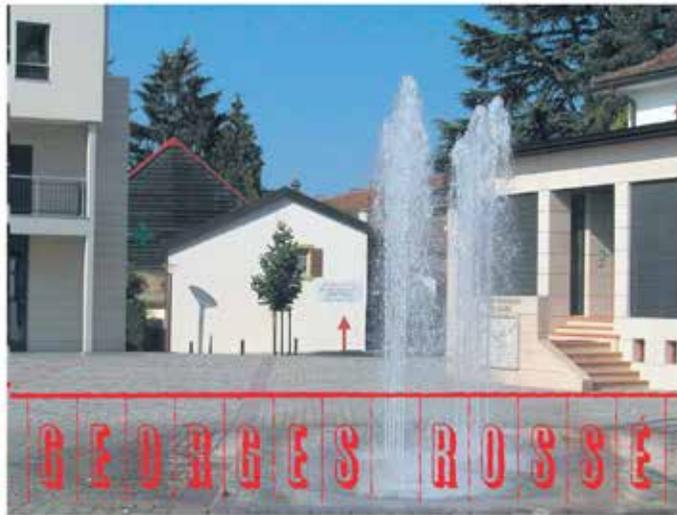
Email: jschoeni@swisnot.ch

Frank Merlon

Jeudi de 14h à 17h

☎ 022 753 01 81

Email: merlon@nm-notaires.ch



ENTREPRISE A VOTRE ECOUTE DEPUIS PLUS DE
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



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 sarl développe des valeurs et un savoir-faire de proximité.

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



garden care and design



Michel Schmidt
Président Pic-Vert
Assprop Genève



Je souhaiterais commencer mon premier éditorial en remerciant chaleureusement le président sortant, Christian Gottschall.

Comme ce dernier l'a expliqué dans le dernier numéro du journal, il a notamment réussi à augmenter le nombre de prestations offertes aux membres et a fait reconnaître l'Association auprès des différents milieux genevois actifs dans l'aménagement du territoire.

L'Association s'est ainsi clairement positionnée, ces dernières années, comme étant un défenseur de la

propriété individuelle qui favorise la qualité de vie durable s'inscrivant dans une croissance raisonnée et un bâti qui respecte l'écologie, la mixité sociale et la responsabilité individuelle.

Christian Gottschall, tout au long de sa présidence, s'est battu pour maintenir une justice sociale indispensable au bon fonctionnement de notre société, pour contrer énergiquement les abus quels qu'ils soient.

L'Association le remercie donc pour son engagement et pour ses actions efficaces, tout en se

réjouissant de le garder au sein du comité, afin qu'il enrichisse le débat de son expérience.

C'est donc avec conscience du chemin parcouru, mais également avec une volonté sans faille de préserver la propriété individuelle et vos droits, que j'ai accepté de reprendre la présidence de l'Association.

Soyez certains que tous les moyens seront mis en œuvre par l'Association pour vous représenter et vous défendre au mieux ces prochaines années. Nous sommes convaincus que la migration invoquée par le Conseil d'Etat comme étant une fatalité qui nécessite la construction de milliers de logements ne justifie en rien une atteinte à vos droits de propriété, bien au contraire. Je vous rappelle à toutes fins utiles que ces atteintes pourraient notamment être les suivantes: déclassement de votre parcelle et perte de valeur relative, limitations importantes de

vos droits de construction, droit de rachat préférentiel de votre parcelle par l'Etat sur la base d'un prix qu'il fixe unilatéralement et même expropriation, que ce soit de votre parcelle ou de vos droits à bâtir...

Les enjeux sont donc considérables, cela d'autant plus que l'Etat a lancé un chantier visant à réévaluer la valeur fiscale de vos biens immobiliers, comme le rappelle notre trésorier dans son article du présent numéro.

Cela étant, je profite du présent éditorial pour vous inviter tous à participer à notre prochaine assemblée générale du 22 mars prochain lors de laquelle Monsieur le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers fera une présentation.

Dans l'attente de vous y voir très nombreux, je vous prie de croire à l'assurance de mes sentiments bien dévoués. ■

propriété individuelle est bien entendue prise en considération.

Je rappelle toutefois qu'il existe un risque non négligeable, ces prochaines années, à ce que la politique cantonale vaudoise occupe une place de plus en plus importante dans l'aménagement du territoire, notamment de par les conséquences des dernières modifications de la Loi fédérale sur

l'aménagement du territoire (LAT) et la 4^{ème} révision du plan directeur cantonal qui est actuellement en consultation.

J'invite donc tous les membres de notre Association vaudoise à rester vigilants en la matière et reste convaincu de l'augmentation de leur nombre à l'avenir, de par les enjeux auxquels ils seront confrontés. ■



M^e Pierre-Alain Schmidt
Président Assprop Vaud



C'est avec intérêt, mais également inquiétude, que j'ai pris connaissance du contenu du rapport du Conseil d'Etat de Genève au Grand Conseil sur la mise en œuvre de la politique cantonale du logement dans le cadre de la réalisation du Plan directeur cantonal genevois 2030.

Je rappelle à toutes fins utiles que ce rapport fait notamment état de procédures d'expropriation de propriétaires à des fins de construction de logements sur leurs parcelles.

Fort heureusement, le Canton de Vaud ne connaît pas de pareilles atteintes, ou volonté d'atteinte, à la propriété individuelle.

La grandeur de notre territoire ainsi qu'un nombre important de propriétaires conscients des enjeux expliquent sans doute cela.

Il sied de relever d'ailleurs que la politique en matière d'aménagement du territoire est organisée différemment dans le Canton de Vaud, étant donné que les Communes restent les organes décisionnaires en matière d'autorisation de construire. Dès lors, chaque autorisation de construire fait l'objet d'une analyse minutieuse des Communes, lesquelles tentent de prendre en compte l'avis de toutes les personnes directement impactées par les constructions. Pour ce faire, la

Solu Tubes SA
Assainissement de conduites

Garantie 15 ans

Habitat & Jardin du 12 au 20 mars 2016 Halle 9 / Stand K308

Après - Protège Pendant - Sablé Avant - Rouillé

STOP AUX ATTAQUES DE ROUILLE ET CORROSION pour une eau propre et fluide!

1227 CAROUGE Rue J.-Girard 24 T 022 368 30 04 F 022 368 30 07	1470 ESTAVAYER-LE-LAC ch. des Cormiers 14 T 026 864 00 04 F 026 864 00 07	1895 VIONNAZ Av. du Léman 8 T 027 281 30 04 F 027 281 30 07
--	--	--

info@solutubes.ch • www.solutubes.ch



30 ans d'existence, ça se fête !



 Christina Meissner
Membre du comité
Pic-Vert Assprop Genève

En 2016, Pic-Vert fêtera ses 30 ans d'existence à Genève. Les prochains numéros du journal présenteront en rétrospective, l'histoire, les combats et les engagements de notre association.

Le quartier villas vu sous l'angle artistique, historique et humain

Nous saisissons l'occasion de cet anniversaire pour valoriser la zone villas sous l'angle culturel, social, environnemental et urbanistique. Une artiste, profitera de la belle saison pour fixer sur ses toiles des paysages de quartiers typiques de la zone villas de notre canton. Au cas où vous ne l'auriez pas déjà croisée durant l'été, vous découvrirez ses œuvres dans le numéro spécial de notre journal du mois de septembre. Nous céderons aussi la plume à des professionnels, historiens ou architectes pour dresser un portrait transdisciplinaire des quartiers villas.

Parlez-nous aussi de votre existence

La propriété individuelle étant avant tout un choix personnel, nous souhaiterions aussi pouvoir profiter de témoignages de membres, savoir quand et comment ils sont devenus propriétaires. Que vous ayez acquis ou construit votre maison au siècle passé ou récemment, votre histoire nous intéresse. Tous ceux qui souhaitent partager avec nous leur vécu, sont les bienvenus à prendre contact avec notre secrétariat.

Nos quartiers de villas, des lieux de détente et de rencontre à découvrir

Au mois de juin, nous organiserons un grand buffet du terroir et au mois de septembre, vous pourrez découvrir les valeurs patrimoniales et naturelles de différents quartiers grâce à toute une série de promenades organisées avec les associations d'habitants qui sont nos partenaires dans ces quartiers. Qu'il s'agisse de constructions, de végétation ou de faune typique des jardins, nous vous réservons de belles surprises au détour d'une rue aux trésors insoupçonnés. Les visites guidées se termineront par un moment de partage convivial dans le jardin d'un particulier.



© Food Image - Fotolia

« Année du jardin 2016 – Espace de rencontres »

La campagne « Année du jardin 2016 – Espace de rencontres », réunit plusieurs organisations nationales qui s'engagent pour la préservation et le développement des jardins et des espaces libres. Elle a pour objectif d'attirer l'attention des professionnels et des autorités sur leur importance en matière de densification urbaine de qualité.

Cette campagne nationale ne pouvait mieux tomber

L'année 2016, décrétée année du jardin et l'anniversaire de Pic-Vert nous donnent l'occasion de valoriser notre patrimoine. Ensemble, faisons de sorte que la fête soit belle et que nos quartiers soient mieux connus et reconnus. Car on ne peut avoir envie de protéger que ce que l'on a appris à connaître ! ■

swiss made
 **GINDRAUX**
Fenêtres®

**« Entreprise familiale depuis 1907,
... Bien plus qu'une fenêtre »**
Agréée par le canton de Genève

FENÊTRES & PORTES
Bois • Bois-Métal • PVC • PVC-Alu

Votre spécialiste genevois de la fenêtre sur mesure
Fabrication et pose par nos soins  Suisse

Devis sans engagement

Route des Jeunes 41 - 1227 Carouge - 022 555 26 40 - geneve@gindraux.ch - www.gindraux.ch



Assemblée Générale 2016 de Pic-Vert Assprop Genève



Nous avons le plaisir de vous convier à notre assemblée générale qui aura lieu le

Mardi 22 mars 2016 de 20h à 22h

SIG, Forum Louis Ducor

2, chemin du Château Bloch, Le Lignon

(entrée par le restaurant de collectivité « Le Soleil »)

Accès transport publics : Bus No 9 et 51

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

Notre invité

Monsieur Antonio HODGERS

Conseiller d'Etat, responsable du Département de l'Aménagement, du Logement
et de l'Energie du canton de Genève

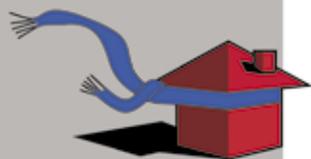
viendra exposer ses conceptions sur les objectifs poursuivis par le Conseil d'Etat en matière
de création de logements et les moyens envisagés pour les atteindre.

Les enjeux pour la zone villa du canton et vos droits de propriété sont considérables.

Venez nombreux !

A l'issue du rapport du président et de la présentation de notre invité, du temps sera consacré
aux questions.

L'entrée à notre assemblée est libre et gratuite. Vous et vos proches êtes cordialement invités
à partager un verre de l'amitié en compagnie des membres de notre comité et des représentants
de nos permanences juridiques, sécurité, fiscales, etc.



Durlmann SA

Installations thermiques & Energie renouvelable

Installation | Rénovation | Entretien | Dépannage 24h/24



Energie renouvelable | Pompe à chaleur | Energie solaire

aire

...pour la protection de l'environnement

• 36, rue Peillonex
1225 Chêne-Bourg

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

• www.durlmann.ch



Devenez producteur et consommateur d'énergie solaire



Marielena Gautrot
Membre du comité
Pic-Vert Assprop Genève

Les propriétaires souhaitant passer à l'énergie solaire, propre et renouvelable, sont souvent découragés par les coûts des installations et les démarches administratives. Aujourd'hui, l'industrie photovoltaïque (PV) suisse sort de son marché de niche pour devenir une industrie de masse. Dans cette optique, Swiss Solar City une Start-Up bâloise, propose de louer votre toit pour vous permettre de devenir producteur et consommateur d'électricité. Les panneaux photovoltaïques qu'elle se chargera d'installer produiront de l'électricité.

Tous les propriétaires de toits, entrepôts, hôpitaux, villas peuvent ainsi accéder à cette technologie financièrement et écologiquement avantageuse. Furcy Hamoir, responsable du développement en Suisse Romande, répond à nos questions.

Pouvez-vous nous décrire Swiss Solar City?

Afin d'atteindre les objectifs climatiques, nous sommes convaincus qu'il est nécessaire d'insuffler de nouvelles impulsions dans la production d'énergie sans émission de carbone.



© Andrey Popov - Fotolia

C'est la raison pour laquelle nous avons créé Swiss Solar City qui s'est fixé comme but ambitieux de construire la plus grande centrale solaire virtuelle en réseau de Suisse et de contribuer significativement, en tant que producteur décentralisé et indépendant, à un approvisionnement en électricité propre.

Nous sommes une équipe d'entrepreneurs spécialisés dans le financement d'infrastructures, suffisamment audacieux pour penser que nous pouvons améliorer la manière dont l'homme produit, consomme, stocke et distribue l'énergie.

Nous partageons également l'idée que chacun devrait avoir accès à une énergie propre, sans pour autant devoir payer plus.

Ensemble avec ses partenaires, l'équipe de Swiss Solar City propose de louer des surfaces de toits pour y installer des panneaux photovoltaïques et produire de l'électricité.

Comment produit-on de l'électricité à partir de l'énergie solaire ?

L'énergie solaire qui arrive sur terre est très importante : en une heure, le soleil fournit à la terre autant d'énergie que notre consommation annuelle mondiale !

Le photovoltaïque est la transformation de cette énergie solaire en électricité à l'aide de cellules. Naturelle et parfaitement renouvelable, elle ne nécessite aucune logistique d'approvisionnement : le soleil brille sans intervention humaine !

Ces cellules, à base de silicium, sont assemblées en panneaux de taille relativement standard. Une fois exposées au soleil, les cellules produisent une différence de potentiel qui crée un courant électrique. Ce courant étant continu, il est nécessaire d'installer un onduleur pour le transformer en courant alternatif, ce qui permet son injection dans le réseau électrique. Aujourd'hui, le rendement de ces cellules varie entre 20 et 25% de l'énergie solaire qu'elles reçoivent. Mais la technologie avance très rapidement et les progrès sont prometteurs.

Les panneaux peuvent être posés directement sur un toit, faire partie du toit ou même être installés en façades. Ils peuvent aussi servir de protection à des garages, des

remises ou recouvrir des bâtiments agricoles ou des supermarchés.

Quels sont les avantages de devenir « Prosumer » ?

En adhérant au modèle que Swiss Solar City propose, le propriétaire devient un « Prosommateur » : à la fois producteur et consommateur (Prosumer en anglais).

Il s'assure ainsi un approvisionnement en énergie propre issu d'une production locale. En plus de participer à la transition énergétique, il permet de développer les emplois de la région. Chaque kWh produit sur son toit est un kWh qui ne sera pas acheté à l'étranger.

Combien ça coûte ?

Avec le modèle de Swiss Solar City : rien ! Nous investissons sur le toit des propriétaires contre une location du toit.

Contrairement à l'achat de certificats de garantie d'origine renouvelable qu'il est possible d'acheter à un prix relativement coûteux au travers de programmes proposés par les distributeurs, les propriétaires peuvent acheter de l'énergie propre au même prix que celle proposée par le distributeur local. Le surplus d'électricité produit qui n'est pas consommé sur place par le propriétaire est injecté dans le réseau du distributeur d'électricité local.

Comment s'effectue le choix des emplacements ?

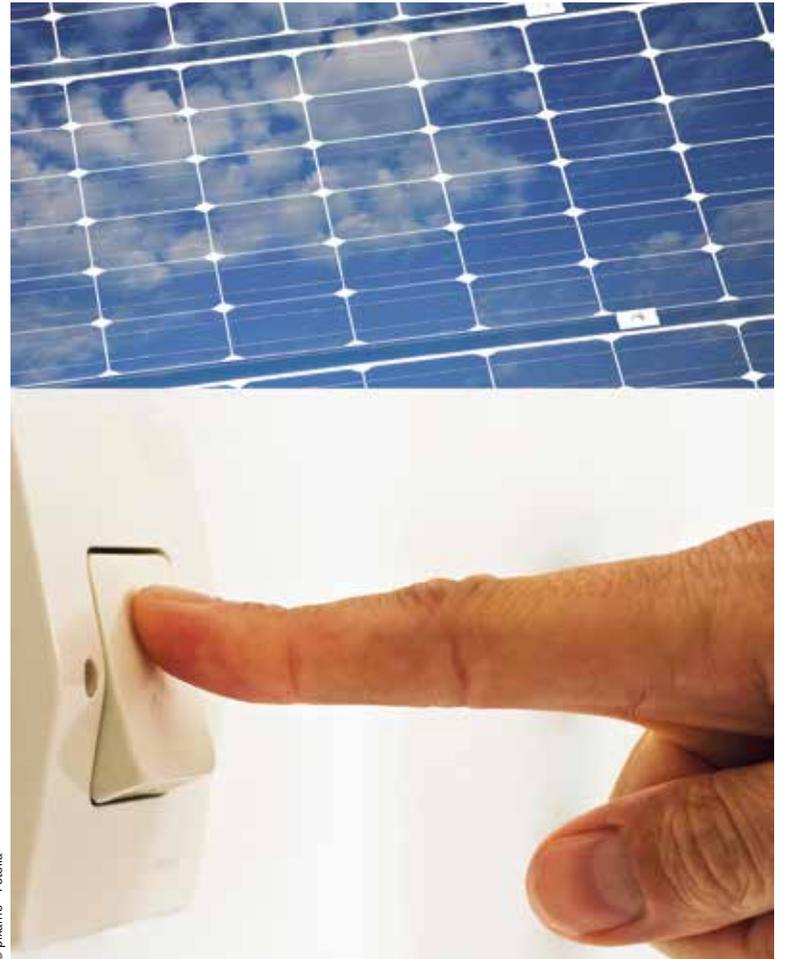
La sélection des toitures est faite par l'installateur qui va opter pour une des nombreuses techniques d'installation possible. Le plus important est d'avoir le moins d'ombre dite « portée » (antenne, arbre, bâtiment...). L'orientation est aussi importante : le nord n'est pas intéressant, mais l'est, le sud et l'ouest le sont, même en façade.

Où avez-vous installé des panneaux solaires récemment ?

Notre premier projet nommé « TwoCatcher » a été mis en service fin mars 2015, juste après le lancement de Swiss Solar City. Depuis, nous avons réalisé de nombreuses installations dans la région bâloise. Notre portefeuille de projets s'étend maintenant aussi à la Suisse Romande où la demande est très forte.

Quelles sont vos perspectives ?

Au rythme actuel, nous envisageons la mise en service de suffisamment d'installations pour atteindre une puissance de 4 MWC d'ici le printemps 2016. Le MWC est une mesure de puissance maximale d'une installation de production électrique qui provient de l'abréviation de Méga Watt Crête (ou MWp pour Mega Watt Peak en anglais)



© pixamo - Fotolia

Avec l'arrivée des solutions de stockage d'électricité comme les batteries, le photovoltaïque est une des solutions les plus encourageantes de production d'énergie propre en Suisse. Nous voulons non seulement être présent sur ce marché, mais aussi en faire profiter les propriétaires qui s'engagent avec nous dans cette aventure.

A qui s'adresser pour plus d'informations ?

Les propriétaires souhaitant profiter de ce modèle en mettant leur toit à disposition peuvent prendre contact avec nous via notre site internet www.swiss-solar-city.ch.

Nous nous ferons un plaisir de répondre à leurs demandes. ■



Chauffage-Assistance S.A.

Entretien & Rénovation de chauffages toutes énergies

À votre service 24h/24

T 022 338 35 25 - F 022 340 13 78

info@chauffage-assistance.ch

JS Rénovations de fenêtres

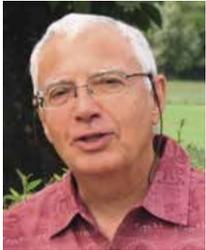
Avant **Après**

- Pose de verres isolants
- Menuiserie

Jean Simond
202, route de Veyrier - 1234 Vessy
Natali 076 380 47 57
Tél. 022 784 30 04
E-mail: simond@bluewin.ch



Favorisez les abeilles sauvages dans votre jardin !



Max Huber
Fondateur d'urbanwildbees

Comme l'abeille domestique (*Apis mellifera*), les abeilles sauvages déclinent¹. En Suisse, on compte environ 600 espèces d'abeilles², mais une seule est mellifère. Les abeilles sauvages sont de bien meilleures pollinisatrices³, 70% vivent dans la terre ou dans le sable (*psammophiles*), le reste logeant dans des trous dans le bois ou dans les anfractuosités des pierres.

Les abeilles sauvages (ou abeilles solitaires) ne font pas de miel et ne piquent quasiment pas. Contrairement à l'abeille domestique, chaque femelle construit seule son nid avec plusieurs loges (cellules d'élevage); le plus souvent les abeilles sauvages ne voient pas la



© Max Huber

nouvelle génération car une fois les œufs pondus elles disparaissent, les larves continuant seules leur développement. Les abeilles sauvages participent majoritairement à la pollinisation des plantes sauvages et cultivées, alors que les abeilles domestiques ne participent qu'à 15% de la pollinisation mondiale de nos cultures⁴. Une des explications serait que l'abeille domestique mélange du nectar au pollen pour le fixer dans les corbeilles de ses pattes arrière. Ainsi ce pollen humide a du mal à se redéposer sur le pistil de la prochaine fleur, ce

qui est par conséquent peu efficace pour la fécondation de celle-ci. Par contre, les abeilles sauvages possèdent un plus grand nombre des poils branchus, fixant ainsi mieux les grains de pollen sec et permettant de ce fait une meilleure pollinisation.

Comment expliquer le déclin des abeilles ?

La raréfaction des habitats (tas de bois, friches) et de la nourriture (fleurs des champs) en sont les principales causes. Les abeilles sau-

vages ou solitaires caractérisées par une faible mobilité sont souvent inféodées à une ou deux espèces de fleurs et la disparition de l'une entraîne la disparition de l'autre. L'utilisation d'une agriculture intensive, l'emploi massif de produits chimiques tels que les fongicides, les désherbants et autres intrants, ainsi que l'utilisation des produits systémiques ont également un impact sur le déclin de ces hyménoptères. Par ailleurs, le dérèglement climatique crée un décalage croissant entre la période de floraison des plantes et la période d'acti-

**ENTRETIEN ET RÉPARATIONS
TOUTES MARQUES**

Tondeuse R43V
Vitesse variable, Châssis alu
Prix catalogue : 1'295.-
300.- reprise
995.- 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





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



JOHN DEERE
fr.johndeeredistributor.ch



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

tivité des abeilles. A ceci s'ajoutent de nouveaux phénomènes comme la transmission aux abeilles sauvages de maladies propres à *Apis mellifera* (due à une cohabitation trop proche) ainsi que, semble-t-il, l'accroissement du CO₂ qui diminue la perception des parfums des fleurs par les abeilles.

Que pouvons-nous faire à notre échelle et dans notre jardin ?

- **Conserver et créer des habitats pour les abeilles sauvages**

Il est vivement conseillé de laisser des surfaces non fauchées, un petit coin en friche avec, si possible, du bois mort, des déchets de coupes de branchages et de conserver ou planter des haies de saules marsaults et de noisetiers parce qu'elles fleurissent plus tôt. Les abeilles sauvages recherchent également des

terrains pauvres en végétation voir totalement nus, des tas des pierres, des surfaces non fauchées et des coquilles d'escargots vides. Veillez à maintenir des espaces de terre nue, des petites étendues de sable, de faire des joints de dalles en sable à la place du béton et de minimiser les surfaces imperméables.

L'idéal serait de créer un hôtel à abeilles (nichoir); on peut installer des nichoirs toute l'année, mais le meilleur moment est le début du printemps. Il doit se trouver sur un emplacement ensoleillé orienté sud-sud-est, à l'abri de vent et de la pluie, à une hauteur de 30 cm à 2 m du sol. Le matériel de remplissage est constitué par des tiges creuses comme du bambou, du catalpa ainsi que par des tiges à moelle tendre de type ronce ou hortensia.



© C. Meissner

Le déclin des abeilles est en grande partie dû à la raréfaction des habitats (tas de bois) et de la nourriture (fleurs des champs).

Vous trouverez sur le site des plans et des informations pour installer des hôtels à abeilles sauvages ou des carrés de sol.

- **Augmenter l'offre en nourriture**

Privilégiez les plantes indigènes en évitant les F1, les hybrides, les fleurs doubles, ainsi que les plantes exotiques. En effet les pétales des plantes modifiées (hybrides et fleurs doubles) sont tellement compacts que l'accès aux insectes pollinisateurs, et donc aux abeilles, devient quasi impossible.

Choisissez des plantes mellifères (une liste se trouve sur le site). En cette période pré-printanière, il est

important de planter ou d'installer des plantes à floraison précoce telles que primevères, perce-neige, bruyères, crocus, hellébores, muscaris etc. Pensez à diversifier les espèces et les périodes de floraison.

Vous pouvez également prévoir un point d'eau peu profond avec un accès en pente douce, à la rigueur, mettre des petits monticules de graviers émergeant de la surface, pour éviter que les abeilles se noient.

- **Améliorer les conditions de vie**

Le plus important est de bannir l'emploi des produits chimiques ou d'utiliser des produits naturels. En



**Un Arrosage Automatique
pour l'été prochain ?**

C'est maintenant que l'on y pense !

HT Henri et Thierry
EVARD S.A.

Installations - Dépannages - Devis

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

LA FENÊTRE SWISS MADE

COUCOU 

ZURBUCHEN
Fenêtres - Portes - Vérandas

  Fabrication & Pose
www.zurbuchensa.ch



outre il faut privilégier le fauchage ou la tondeuse manuelle, faire des tontes espacées dans le temps et attendre que les fleurs sauvages soient fanées. On peut aussi ajuster la hauteur de coupe à 10 cm au minimum et commencer à tondre par le milieu de la surface en se dirigeant vers les bords, ce qui permettra à la faune de fuir et de se cacher plus facilement.

On utilisera de manière modérée le « Kärcher », la souffleuse ou tous autres engins qui détruisent ou bouchent les entrées et les galeries souterraines des abeilles sauvages.

La prise en compte de ces principes simples à réaliser permettra de préserver et de favoriser les abeilles sauvages. En contrepartie, votre jardin bénéficiera d'une meilleure

pollinisation donc de plus de fleurs et de fruits, sans compter le plaisir de la découverte du monde fascinant des abeilles sauvages. On protège mieux ce que l'on connaît... ■

¹ Klinger Cécile. Même les abeilles sauvages déclinent. 2008 [en ligne] <http://www.larecherche.fr/savoirs/environnement/meme-abeilles-sauvages-declinent-01-12-2009-87693>.

² ZURBUCHEN, Antonia, MÜLLER, Andreas, et DORN, Silvia. La proximité entre sites de nidification et zones de butinage favorise la faune d'abeilles sauvages. Recherche agronomique suisse, 2010, vol. 1, no 10, p. 360-365.

³ TERZO, Michaël et RASMONT, Pierre. Abeilles sauvages, bourdons et autres insectes pollinisateurs. Les

Livrets de l'agriculture. Ministère de la Région wallonne, 2007, 61 p.

⁴ GARIBALDI, Lucas A., STEFFAN-DEWENTER, Ingolf, WINFREE, Rachael, et al. Wild pollinators enhance fruit set of crops regardless of honey bee abundance. Science, 2013, vol. 339, no 6127, p. 1608-1611.



Pour plus d'informations sur les abeilles sauvages consultez : www.urbanwildbees.ch



© Max Huber

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



TROC DE PLANTES & marché

Jardiniers amateurs, venez échanger vos plantes !

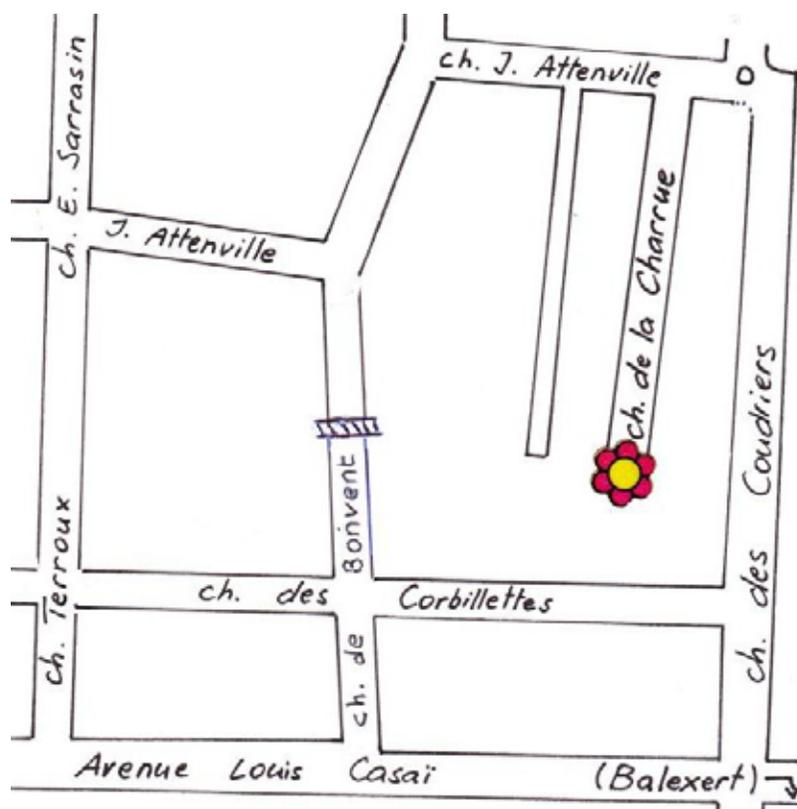
samedi 30 avril

13h00 - 17h00

ch. de la Charrue

(Le Grand-Saconnex)

- plantes rempotées & étiquetées
à échanger :
 - vivaces
 - annuelles
 - légumes
- achats de bons pour acquérir des plantes
- vente de vivaces :
 - Roussillon Fleurs (Meyrin)



www.jarditroc.ch



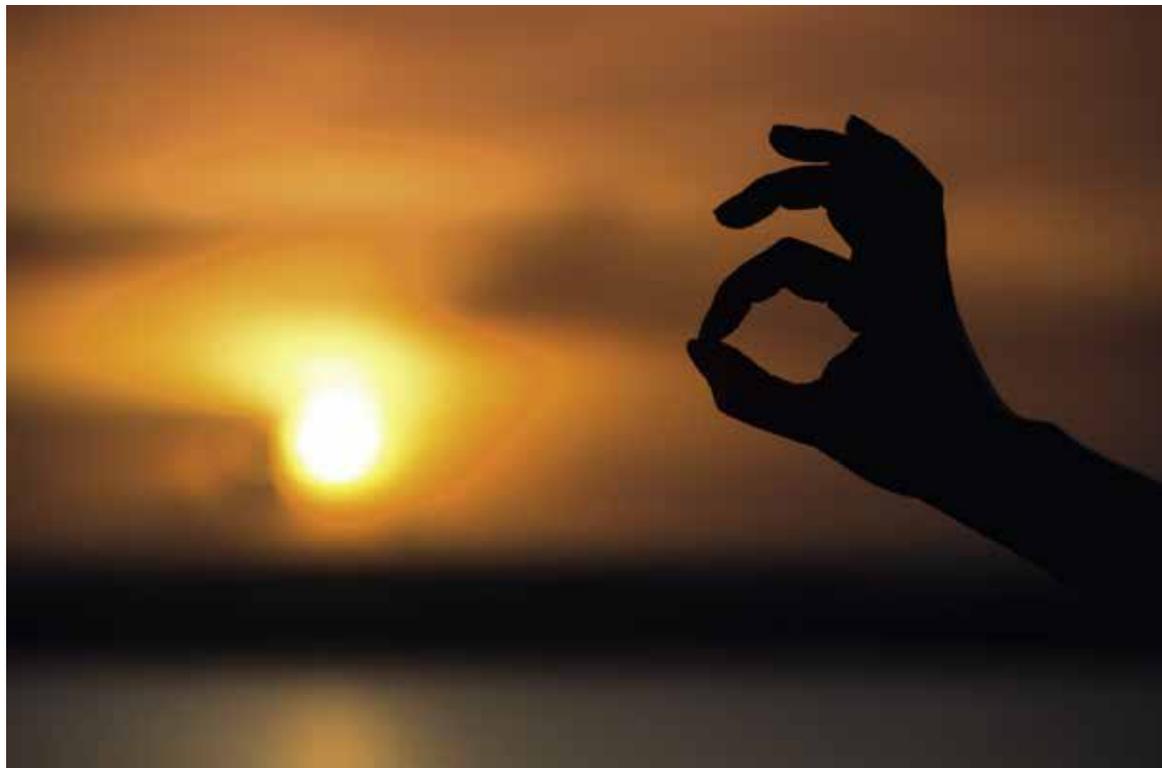
Passer au solaire, une bonne affaire !



Guy Schneider
Journaliste

Les panneaux solaires photovoltaïques se sont bien améliorés depuis quelques années, rendant maintenant cette solution attractive pour les propriétaires de villas. Et depuis avril 2014, la nouvelle réglementation concernant l'autoconsommation rend l'investissement encore plus intéressant.

Fondée en 1996, l'entreprise Solstis SA propose des solutions esthétiques et performantes avec des projets solaires «clé en main». De la conception du projet à la mise en service de l'installation photovoltaïque, Solstis SA se charge de tout pour le confort et la satisfaction de ses clients. Entretien avec Frédéric Cizeron, responsable pour la région genevoise.



© Pavel Chernobrivets - Fotolia

Les panneaux solaires photovoltaïques ont bien évolué ces dix dernières années, pouvez-vous nous en dire quelques mots ?

Frédéric Cizeron: Il y a eu ces dix dernières années deux principales évolutions technologiques. Premièrement, les coûts ont été largement réduits. Avec l'aug-

mentation des volumes de fabrication et l'industrialisation des méthodes de production, les prix des panneaux photovoltaïques ont été divisés par cinq. La deuxième concerne l'esthétique des installations. Des teintes bleues que l'on voyait il y a sept ou huit ans, nous sommes passés à des panneaux noirs intégrés aux vil-

las pour un résultat uniforme et discret.

Est-ce que le photovoltaïque convient à toutes les maisons ?

Dans 95% des cas, il est possible d'en installer. Même avec une orientation plein est, la perte n'est pas énorme, seulement 15% par

POLYTEC S.A.

Service d'hygiène et de salubrité



Plus de 40 ans
d'expérience
à votre service

DÉSINSECTISATION

DESTRUCTION
DÉRATISATION
DÉSINFECTATION
DÉPIGEONNAGE
DEVIS GRATUITS

Blattes – Cafards – Fourmis – Araignées
Mites – Moucheron, etc.
Nids de guêpes – Frelons, etc.
Rats – Souris – Mulots, etc.
Containers – Dévaloirs
Pics, Fils tendus et Filets

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

Tél. 022 311 03 22

Fax 022 311 04 20

Site: www.polytecsa.ch

E-mail: info@polytecsa.ch

rapport à un plein sud. Dans les cas où des arbres importants portent leur ombre sur l'installation, nous avons maintenant des systèmes qui permettent de limiter la perte due aux ombrages. La consommation du foyer et la surface de la toiture déterminent la quantité de panneaux possible. Pour un foyer économe en électricité (3'500 kWh/an), il faut compter environ 20 m².

Doit-on se préoccuper de la météo ?

Non, les nuages n'empêchent pas le fonctionnement des installations photovoltaïques puisqu'elles réagissent à la lumière et non à la chaleur. Dès qu'il fait jour, elles fonctionnent. Même en cas de pluie ou de stratus, les panneaux solaires produisent de l'électricité, bien que le rendement soit évidemment moins élevé qu'en plein soleil. La neige sur les panneaux n'a que peu d'impact car les mois hivernaux sont de toute manière des mois de faible production.

Comment se passe la mise en place de l'installation ?

Les panneaux peuvent être adaptés à n'importe quel type de toi-

ture. Ils sont placés soit par dessus les tuiles, soit à leur place. Pour un toit qui a plus de trente ans, nous pouvons profiter de le rénover en même temps que nous posons les panneaux. L'étanchéité du bâtiment est garantie par les panneaux solaires. L'onduleur (appareil qui convertit le courant continu produit par les panneaux en courant alternatif pour l'usage domestique) est une petite boîte qui se place dans le local technique de la villa, ou directement sous les panneaux. L'installation complète, d'une durée de trois à quatre jours, n'occasionne que peu de dérangement à l'intérieur de la maison.

Est-on quand même relié au réseau des SIG (Services Industriels de Genève) avec une installation solaire ?

Oui, l'habitat reste relié au réseau des SIG pour la nuit, lorsque les panneaux solaires ne fonctionnent pas. Le réseau sert de batterie de stockage au logement. On consomme donc ce qu'on produit et on complète en cas de besoin avec l'électricité du réseau. En été, et surtout pendant les périodes de vacances, il y a le phénomène inverse. Le surplus non utilisé par le

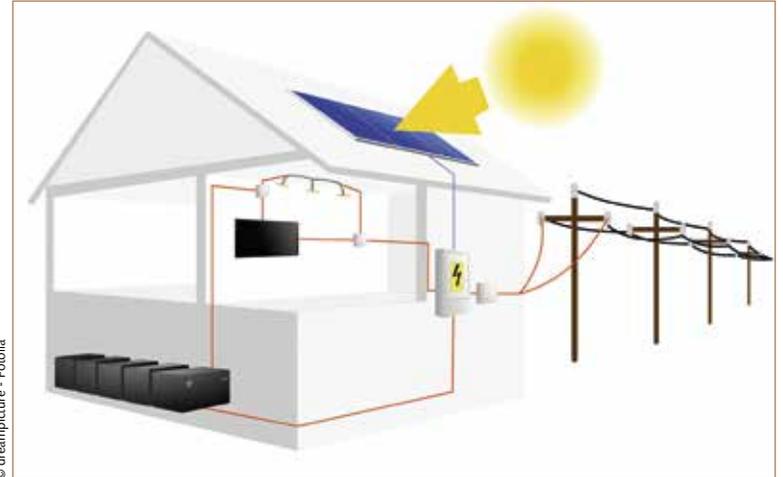


Schéma montrant les panneaux photovoltaïques sur le toit; l'onduleur convertissant le courant continu produit en courant alternatif; le courant stocké dans des batteries, utilisé directement dans le logement ou injecté dans le réseau.

foyer est vendu et repart automatiquement dans le réseau. On peut envisager les mouvements de l'électricité comme ceux d'un fluide.

Quels sont les avantages d'une installation solaire ?

Tout d'abord, c'est une source locale d'énergie. Avec l'augmentation des coûts de l'électricité, elle entraîne des économies sur le long terme. L'installation ajoute également une plus value à la maison et

bénéficie d'une garantie de 25 ans. Après cette période, les panneaux offrent encore un rendement entre 90 et 95% par rapport au neuf. On considère que la durée de vie s'étend facilement jusqu'à 30 ou 35 ans. L'installation n'est pas une charge pour le propriétaire puisqu'il n'y a aucun entretien à prévoir, pas de pompe à contrôler ou de fluides à changer... La pluie fait son travail de nettoyer le système sans autres interventions. De plus, nous propo-



60 ANS DE MÉTIER &
DE SERVICE APRÈS-VENTE !

Article 56 A RCI :
FIN DE L'EXPECTATIVE !

FAITES CONFIANCE AUX PROFESSIONNELS GENEVOIS ET
CONTRIBUEZ À SOUTENIR L'ÉCONOMIE DE VOTRE CANTON.

QUELLE QUE SOIT VOTRE INTENTION (DÉROGATION),
UN DEVIS EST OBLIGATOIRE.

ENTREPRISE AGRÉÉE PAR LE CANTON DE GENÈVE.

N'HÉSITEZ PLUS ! DEMANDEZ VOTRE DEVIS AU :
022 309 36 10 - contact@r-fragniere.ch

- FENÊTRES BOIS
- BOIS MÉTAL
- A L'ANCIENNE
- PVC
- VOLETS
- SURVITRAGE



DEVIS
SANS ENGAGEMENT



www.r-fragniere.ch



ARTISANS À VOTRE SERVICE

sons actuellement des systèmes de télésurveillance qui permettent de suivre en temps réel la production et de recevoir automatiquement une notification sur son téléphone portable en cas de problème.

Pouvez-vous nous en dire plus sur l'autoconsommation ?

Depuis avril 2014, il est possible de faire de l'autoconsommation. Auparavant, 100% de l'énergie produite était revendue aux SIG. La somme reçue permettait de rentabiliser l'installation. Maintenant, tout ce qu'on produit est consommé sur place et c'est seulement le surplus qui est revendu. Il s'agit d'un changement majeur qui répond à une logique d'un point de vue énergétique puisque l'on consomme directement sa propre production d'électricité solaire. D'un point de vue économique, il

permet d'alléger sa facture et de faire une rentrée financière. Swissgrid, la société nationale pour l'exploitation du réseau, offre également des subventions fédérales allant de 20 à 30% du montant de l'investissement. Enfin, coup de pouce fiscal, l'investissement peut être déduit des revenus de l'année en cours.

Quelle est la situation en matière de stockage sur batterie ?

En été surtout, les installations produisent trop d'énergie par rapport aux besoins du ménage. Il est à présent possible d'installer une batterie qui va emmagasiner le courant pendant la journée pour qu'il soit utilisable la nuit. C'est une innovation très récente puisque nous avons installé la première à Genève en janvier 2016. La technologie des batteries évolue encore beaucoup et

les prix vont baisser. Ce qui est intéressant, c'est que vous pouvez opter pour une installation photovoltaïque standard aujourd'hui et y ajouter une batterie dans quelques années.

Pouvez-vous nous en dire plus sur la philosophie et l'historique de Solstis SA ?

L'entreprise Solstis SA existe depuis 20 ans. Elle fut créée en 1996 par deux ingénieurs, Pascal Affolter et Jacques Bonvin, tous deux chercheurs dans le développement de systèmes complets au LESO (Laboratoire d'énergie solaire et de physique du bâtiment, Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne, EPFL). Les deux directeurs-fondateurs sont toujours à la tête de Solstis SA aujourd'hui. Nous sommes spécialisés dans le photovoltaïque pour des surfaces allant d'une dizaine à plusieurs milliers de mètres carrés,

comme dans nos interventions à l'ONU, aux TPG ou à l'EPFL. L'entreprise emploie à présent une cinquantaine de collaborateurs.

Vous offrez des solutions « clé en main » pour les propriétaires de villas.

Solstis SA est à la fois ensemble, installateur et concepteur sur les cantons de Vaud et Genève. Nous proposons ainsi des solutions esthétiques et performantes en fonction des objectifs et besoins de nos clients. De la conception du projet à la mise en service de l'installation en passant par l'étude de faisabilité, la simulation de production, les demandes d'autorisations de construire, de rachat de l'électricité et de subventions, nous nous chargeons de tout, y compris de la coordination avec les éventuels autres intervenants du chan-

visual.ch

réfection de toiture économisez en énergies



e⁺ solutions énergétiques
consultez-nous
pour les demandes de subvention
022 795 1077
ceruttietcie.ch

cerutti

Ascenseurs - Monte-charges
Elévateurs - Monte-escaliers
Projet - Vente - Montage - Entretien




Carmelo Pangallo

Entretien - Dépannage
365J/an - 24h/24




Nombreuses références
Chemin J.-Ph.-de-Sauvage 37 - Châtelaine
022 796 74 30
www.pangalift.ch

tier (ferblantier, charpentier, etc.).
Ce modèle garantit le confort et la
satisfaction de nos clients.

Et pour se faire une idée ?

Nous déplaçons un expert au domicile des personnes intéressées pour établir un devis précis et détaillé. Ce dernier est gratuit et sans engagement. Il comprend le montant possible des subventions et toutes autres informations utiles pour prendre une décision. ■

Succursale genevoise de Solstis

Place Jargonnant 5
1207 Genève

Contact: 022 786 37 00 ou 021
620 03 50

Vous trouverez davantage d'informations et un formulaire de contact sur: www.solstis.ch

© Zilkovec - Fotolia



20 ANS
D'EXPERIENCE EN
PHOTOVOLTAÏQUE

LE SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE AVEC SOLSTIS

Profitez de: - 25% subvention fédérale
- 25% défiscalisation

Si vous aussi vous voulez **profiter des nombreux bienfaits du soleil et devenir producteur d'énergie** n'hésitez pas à nous contacter.

Nous nous ferons un plaisir de vous répondre pour **un devis gratuit et sans engagement!**


solstis

Donner au monde
l'énergie d'être **durable**

solstis SA - Place Jargonnant 5 - CH-1207 Genève

T 022 786 37 00 ou 079 434 14 00

info@solstis.ch - www.solstis.ch





Pratiquez-vous la permaculture ?



Christophe Ogi
Architecte ECO-BIO
Membre du comité
Pic-Vert Assprop Genève

Vers une nouvelle révolution verte

Par tous ses aspects à la fois ancestraux et innovants, la permaculture lance plein de pistes et redonne espoir pour une conception renouvelée de l'agriculture. Si la *révolution verte* de l'après guerre a permis de produire de la nourriture en quantité, le défi de la révolution alimentaire qui se pose à notre génération porte inéluctablement sur la qualité qui doit l'accompagner. Cette question relève finalement bien plus de la santé et de la longévité que d'une simple question liée au goût des aliments.

Qu'est-ce que la permaculture, contraction de l'anglais «Permanent Agriculture»

Le terme permaculture désigne un ensemble de pratiques et de mode de pensée visant à créer une production agricole soutenable, très économe en énergie (travail manuel et mécanique, carburant...) et respectueux des êtres vivants et de leurs relations réciproques. Elle vise à créer un écosystème productif en nourriture et autres ressources utiles, tout en laissant à la nature «sauvage» le plus de place possible. Elle utilise des notions d'écologie, de paysagisme, d'agriculture écologique et de pédologie. La permaculture invite à mettre ces aspects théoriques en relation avec les observations de terrain.



© imnice/73 - Fotolia

De fait, il s'agit d'une pratique durable de l'agriculture sous toutes ses formes mais c'est aussi une philosophie, voire un art de vivre.

Plus holistique qu'exclusive, cette discipline s'appuie sur toutes sortes de techniques ayant fait leurs preuves. Si vous faites une petite recherche sur internet, vous tomberez inmanquablement sur de petits jardins ouvriers en Belgique détenant des records du monde de production à l'hectare, sur les expériences de Fukuoka ou encore sur les réussites agricoles de Sepp Holzer, qui cultive depuis plus de 40 ans un domaine d'altitude dans les Alpes autrichiennes. En bref, la permaculture permet de cultiver sans engrais chimiques, sans pesticides, sans arrosage, sans trop de travail et d'obtenir des produits de qualité supérieure et de meilleurs rendements. Comment un tel miracle est-il possible ?

Un cours proposé par Eco-jardinage

Intrigué par les différentes astuces proposées pour améliorer les rendements de la production alimentaire tant à grande échelle qu'à l'échelle du potager, je me suis inscrit à un cours de formation en permaculture proposé par la fondation Eco-jardinage qui organise régulièrement des visites ou des conférences sur ce thème.

Pratiquement, le cours se déroule sur 12 jours (par modules ou en continu), il comprend de la théorie mais aussi un peu de pratique. Chaque jour, un intervenant différent vient parler de sa spécialité et partager son expérience

La base de la permaculture

L'observation de la nature est la clé de la compréhension des phénomènes naturels. Ainsi, on comprend facilement que tout ce qui

nous entoure est polarisé et que les énergies contenues dans chaque élément recherchent l'équilibre grâce aux échanges permanents d'énergie. Fort de ce constat, soit on organise un biotope pour profiter de ces échanges ou, à l'inverse, on organise le milieu en entretenant des polarités afin de maintenir une dynamique dans le système. Plus on va créer «d'écotones», d'interfaces, de limites entre les systèmes, plus on va favoriser les échanges et donc limiter son propre travail. La nature travaille pour nous, il suffit juste de savoir en profiter.

Les interfaces

Pour offrir à chaque plante le meilleur emplacement possible, on peut, par exemple, édifier un muret en forme de fer à cheval orienté plein sud. Au centre de cette structure la température accumulée par la masse du mur intéressera les plantes aimant la chaleur tandis

qu'au nord du mur, c'est l'humidité et la fraîcheur qui seront appréciées. Le même principe peut s'appliquer avec une haie ou un rideau d'arbres pour s'abriter du vent ou utiliser celui-ci pour assécher un endroit particulier.

Le design

Il s'agit de concevoir un jardin avec un maximum d'interfaces tout en étant le plus pratique et le plus fonctionnel possible. L'aspect esthétique joue aussi son rôle, quoi de plus agréable que de jardiner dans un lieu sympathique et harmonieux qui reflète le beau, le bien et le bon ?

Le sol

Avant de planter quoi que ce soit, il est important de bien connaître son sol. La mesure du pH détermine si le terrain est plutôt acide, neutre ou basique. Il convient alors de planter les espèces qui sont appropriées à ce milieu sans chercher à renverser cet équilibre.

Bien connaître la nature de son sol est essentiel pour planter des espèces adaptées qui nécessiteront peu de soins.

Les micro-organismes efficaces

Appelés aussi «EM», ce sont surtout eux qui travaillent le sol pour le rendre fertile. Plus ils sont nom-

breux et variés, plus la terre est aérée, riche et productive. Très sensibles aux engrais et aux pesticides, ces micro-organismes ne cessent de diminuer par mètre carré, ce qui contribue à l'appauvrissement actuel des sols, voire à leur stérilisation. Il convient donc de reconstituer cette micro-faune avant de cultiver efficacement un terrain. Il existe diverses recettes pour les multiplier mais les EM peuvent aussi s'acheter dans le commerce spécialisé.

La culture sur butte

Cette ancienne manière de faire est issue du maraîchage. Il s'agit de constituer une butte pour concentrer le plus de nutriments par unité de surface. En pratique, cela consiste à enterrer du bois (pour la lignine), du compost, et du fumier sous une couche de terre. Cette dernière est recouverte d'un « mulch » (feuilles mortes, herbe coupée, aiguilles de pin, etc.) ou d'un paillage, le but étant de recouvrir la terre pour éviter la colonisation par des plantes non désirées et conserver l'humidité et la chaleur dans le sol.

Les cultures croisées

Plantées proches les unes des autres, certaines espèces compatibles se protègent mutuellement contre leurs parasites naturels respectifs. En se décomposant,

Les principes de base de la permaculture

- **Pas de règles et pas de limites.**
- **Le problème, c'est la solution.**
- **Vision globale, action locale.**
- **Penser peu, travailler moins et se relaxer.**
- **Ne pas chercher, on trouvera.**
- **Commencer par soi-même.**
- **Commencer par le seuil de sa maison.**
- **Sans joie et santé, oublier ce projet.**
- **Agir pour être efficace avec un minimum de travail.**
- **Coopération et non compétition (avec la nature).**
- **Imiter les écosystèmes.**
- **Se contenter de ce qui est, rien ne manque.**
- **Chaque fois est une première fois.**

ces espèces symbiotiques vont se nourrir mutuellement. Les variétés sélectionnées ne doivent pas être concurrentes mais complémentaires. A ce propos, il y a des « mauvaises herbes » qu'il vaut mieux ne pas arracher. En effet, certaines d'entre elles ne sont pas en concurrence avec les légumes plantés mais, au contraire, permettent de bien fixer l'azote dans le sol, ce qui est extrêmement bénéfique pour le substrat.

La rotation des cultures

C'est plus ou moins le principe de la jachère. Il s'agit de planter dans des bacs différents légumes-fleurs, légumes-feuilles, légumes-racines, etc. L'année suivante, lorsque les plantes ont consommé les nutriments du sol qui leur correspondent,

on pratique un tournus afin que d'autres minéraux soient consommés à leur tour.

La culture en tour

Les pommes de terre se prêtent particulièrement bien à ce type de culture. Les tubercules sont placés dans un cageot et recouverts de paille. Lorsque la fleur traverse la paille, on superpose un nouveau cageot et ainsi de suite. Les pommes de terre se multiplient à chaque étage offrant une importante production. De plus, point besoin de se baisser ou de gratter la terre pour récolter.

Le tallage

C'est un procédé ancien consistant à semer des céréales en fin

Ferblanterie • Couverture • Etanchéité **TOITURES**
Les Spécialistes

Avec Cuivretout,
prenez la bonne direction...

CUIVRETOUT S.A.
www.cuivretout.ch

30 ans

637, route de Chêne • 1211 Chêne-Bougeries • T. 022 793 01 01 • F. 022 903 20 29

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



de saison puis à fouler la terre pour augmenter la densité des graines dans le sol. Cette technique permet d'économiser les semences (4 au lieu de 250 par mètre carré, par exemple) et d'obtenir une densité de grains bien plus importante que ce qui se pratique actuellement par les machines. Pour cela, il est indispensable de ne pas retourner la terre ni de la tasser, ce qui exclut d'emblée l'usage du tracteur. Le surcroît de productivité et les économies réalisées sur l'emploi des machines compensent le surcroît d'une récolte manuelle.

Les plantes vivaces comestibles

Nul besoin de replanter chaque année une plante vivace. C'est le cas notamment des haricots sauvages, des orties, de la consoude et bien d'autres. Ces plantes comestibles ne demandent aucun entretien. En Suisse, on compte plus de 3500 espèces végétales dont seules une centaine sont toxiques. Il s'agit donc de bien les identifier avant de se lancer, par erreur, dans la préparation d'une soupe de... ciguë.

Greffes des arbres fruitiers

Pour obtenir plusieurs variétés de fruits ainsi qu'une production sur une plus longue période, la greffe de jeunes branches à bourgeons sur un vieux tronc permet une pro-

duction intense de fruits. Le vieux tronc a un système racinaire bien développé et dépense peu d'énergie; de plus, il produit de grandes quantités de sève. Autant de qualités qui favorisent la production fruitière sur un seul arbre.

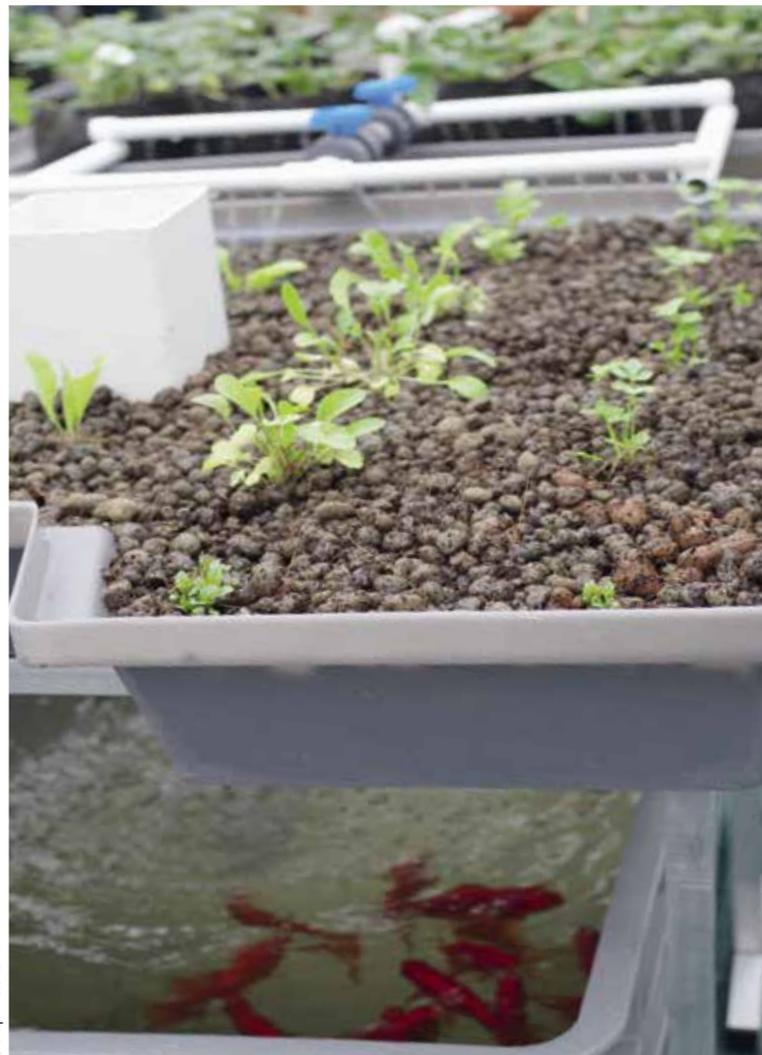
Attention toutefois à bien séparer les arbres à noyaux des arbres à pépins, ils sont incompatibles. A noter aussi qu'avec des greffes multiples, un arbre peut porter jusqu'à 25 variétés différentes.

La conservation de l'eau

Pour éviter un fastidieux et coûteux arrosage, il convient de conserver au maximum les eaux d'infiltration et de ruissellement sur le terrain. Pour ce faire, l'une des techniques consiste à réaliser des drainages constitués de fagots enterrés le long des courbes de niveaux. Avec le temps, les branchages se décomposent mais la forme et la fonction sont conservées grâce à de nouveaux systèmes racinaires qui en reprennent les contours. Le principe consiste à retenir l'eau dans le terrain pour conserver une irrigation efficace du sol.

L'aquaculture

Par la création d'étangs, on peut se constituer une réserve d'eau sur le terrain, attirer des insectes pollinisateurs comme les abeilles, élever



L'aquaponie.

des truites ou d'autres poissons. Les boues du fond de l'étang sont particulièrement fertiles car très riches en azote, c'est un engrais

naturel, idéal et gratuit pour le potager. La nutrition des poissons peut se faire simplement à l'aide de pièges à insectes.



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 l'élevage de canards, il y a une incompatibilité avec la présence de poissons car ceux-ci constituent leur repas! Les canards sont aussi intéressants pour la production d'œufs (350 par an) ou la lutte contre les limaces dont ils sont très friands.

L'aquaponie

C'est une méthode d'élevage des poissons dans un petit volume d'eau (par exemple un aquarium de 1000 l exposé dans une cuisine). Les déjections sont aspirées par une pompe qui les renvoie dans un bac au-dessus. Cette eau riche en nutriments pour les plantes est filtrée par des plantons de salade ou de carotte. L'eau filtrée retourne dans l'aquarium; les légumes peuvent être consommés et les poissons sont nourris avec des déchets de compost.

Le jardin-forêt

Le sol des forêts et des sous-bois est naturellement très fertile. Le jardin-forêt consiste à faire pousser plusieurs espèces sur une surface relativement réduite. Certains arbres servent de tuteurs à des espèces grimpances, la décomposition rapide profite aux plantes proches du sol tandis que les plantes élevées jouissent d'un bon ensoleillement. Quant aux feuilles qui tombent des arbres, il ne faut surtout pas les enlever, car leur décomposition naturelle fertilise le sol.

La dispersion des plantes

Si toutes les tomates et les salades sont plantées en ligne, les parasites et les prédateurs naturels s'en donnent à cœur joie. En effet, lorsqu'un plant est faible, il émet une vibration particulière qui attire les parasites à plusieurs km à la ronde. Une fois que la plante est attaquée, les insectes colonisateurs se multiplient et s'attaquent au plant voisin même si celui-ci est encore sain. En dispersant les plantations, les nuisibles dévorent

la plante affaiblie mais ne se propagent pas aux autres.

Remèdes naturels

On remarque qu'une plante est malade à l'aspect de ses feuilles. En général, l'industrie phytosanitaire a tendance à tout traiter sans grand discernement mais dans 80% des cas ces traitements se révèlent inutiles. En effet, si la plante reconnaît la maladie ou le parasite, elle va «compartimenter» ses feuilles pour isoler l'agresseur. Elle n'a alors besoin d'aucun traitement mais juste de l'engrais en fin de saison pour compléter ses réserves en sucres pour l'année suivante.

Si les feuilles sont décolorées, c'est que la plante n'arrive pas à lutter seule contre la maladie. Un traitement naturel fera parfaitement l'affaire. Purins, soupes, décoctions et infusions de diverses plantes sont très efficaces. Pour ce faire, il est utile d'avoir dans un coin de son jardin de la sauge, de la consoude, des orties et des prêles; leurs vertus curatives sont proprement incroyables...

L'électroculture

Le sol est parcouru de divers courants vagabonds, la différence de potentiel entre l'atmosphère et la terre génère également des courants de nature électro-magnétique difficiles à percevoir mais dont les effets sont bien visibles. En utilisant des tiges métalliques (généralement en fer, zinc ou cuivre) simplement plantées à différents endroits du sol ou en pratiquant des encerclements, ces courants électriques et les champs magnétiques qui y sont liés peuvent être utilisés pour stimuler la pousse.

Biodynamie

La biodynamie s'intéresse aux énergies subtiles qui régissent le

A Genève, à notre connaissance, seuls deux agriculteurs pratiquent la permaculture à Aire-la-Ville et à Corsinge. De leurs propres aveux, les gains de temps, d'argent et en qualité compensent largement les efforts fournis au moment de la conversion de l'agriculture dite traditionnelle à la permaculture.

monde du vivant et vise notamment l'amélioration des propriétés nutritives et gustatives des produits. En synergie avec la géobiologie, les techniques employées consistent, entre autres, à équilibrer ou dynamiser un lieu. Cette pratique peut prendre la forme de pierres dressées sur des points stratégiques du terrain pour dynamiser les énergies d'un lieu.

L'influence lunaire

Depuis les travaux de Rudolf Steiner on sait maintenant que les anciens avaient raison de se préoccuper des phases lunaires pour jardiner efficacement. Ainsi, en suivant les recommandations de l'agenda lunaire édité chaque année par la fondation Ecojardinage, on adapte avec succès son travail en respectant les heures, les jours favorables aux fleurs, feuilles, fruits et racines. Certains jours calment et d'autres stimulent la repousse, tant de la végétation que de nos propres cheveux et ongles. Il y a aussi des jours favorables pour faire des conserves, d'autres pour cueillir les champignons ou encore laver du linge ou les vitres et bien d'autres choses encore. Expé-

rience faite, les résultats obtenus sont généralement concluants; à vous de juger...

Pourquoi la permaculture n'est-elle pas encore appliquée à grande échelle?

Si pour faire son potager ou son jardin, les procédés sont relativement simples et faciles à mettre en œuvre, il en va tout autrement à grande échelle. La principale difficulté de l'agriculture professionnelle permacole réside dans la variété et le nombre des connaissances et expériences pratiques qu'il faut acquérir avant d'atteindre une efficacité économique. Il est évidemment bien plus facile de suivre la majorité et de se contenter de la notice des engrais et pesticides fournis par de grandes multinationales.

Heureusement les choses changent petit à petit, de plus en plus de consommateurs et d'agriculteurs prennent conscience de l'importance de l'environnement et de la valeur de leur qualité de vie. C'est certainement cette prise de conscience qui va engendrer la prochaine révolution verte. ■



Pour ceux qui désirent en apprendre davantage sur la permaculture, toutes sortes d'informations utiles ainsi que le détail des cours, conférences, techniques ou la commande du calendrier lunaire, etc, sont accessibles sur le site de la fondation d'Ecojardinage: www.ecojardinage.ch.



Devenir propriétaire et payer moins, c'est possible!



 Ronald Zacharias
Avocat et député

La meilleure manière de protéger un locataire est de l'aider à devenir propriétaire.

Les Genevois seront appelés à se prononcer sur la loi 11408 qui a pour objectif de faciliter l'accès à la propriété pour le locataire. Notre association partage les buts poursuivis par cette loi, dès lors, afin de vous permettre de voter en connaissance de cause en juin 2016, nous avons décidé d'ouvrir les colonnes de notre magazine à l'auteur de cette loi, le député Ronald Zacharias.

C'est sous l'égide de l'article 180 de notre Constitution cantonale, qui commande de favoriser l'accès à la propriété, que le Grand Conseil genevois a adopté le texte suivant, à une très large majorité, le 13 novembre 2015 :

PL 11408 modifiant la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR) (L 5 20) (Plus de liberté pour les locataires)

Art. 39 al. 3 (abrogé), al. 4 lettre e (nouvelle teneur)
e) est acquis par un locataire souhaitant librement acheter l'appartement qu'il occupe effectivement depuis 5 ans au moins et à qui la teneur de l'art. 271 a, al. 1 let c

CO (protection contre le congé-vente) a été notifiée. Dans ce cas, le prix de vente du mètre carré PPE ne peut dépasser CHF 6'900.-, montant indexé annuellement à l'indice genevois des prix à la consommation, et les locataires restant dans l'immeuble doivent également obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir.

En substance, la loi votée permettra à un locataire de pouvoir se porter librement acquéreur de son appartement, sans qu'aucune contrainte ne puisse être exercée afin de l'obliger de quelque manière que ce soit (protection absolue contre la pratique dite du « congé-vente »).

Un locataire pourra donc acheter l'appartement où il vit (depuis au moins 5 ans), réaliser de considérables économies de loyer en bénéficiant des taux bas d'aujourd'hui, troquer son statut précaire contre une assurance de pérennité, transmettre son bien à ses héritiers, et surtout, ne plus payer un loyer « dans le vide ».

Un exemple chiffré: Un appartement de 4 pièces entre CHF 380'000.- et CHF 552'000.-

M. X loue un appartement de 4 pièces aux Eaux-Vives, de 80 m² PPE, dans un bel immeuble ancien, correctement entretenu. Son loyer est de CHF 1'692.-/ mois (hors charges).

Le prix maximum au m² PPE qui pourra être pratiqué, selon la nouvelle loi, est de CHF 6'900.-, soit un prix nettement inférieur aux maxima pratiqués en zone de développement où les prix sont contrôlés par l'État.

Dès lors, le prix de vente de l'appartement ne pourra dépasser la

somme de CHF 552'000.- (il sera bien souvent inférieur).

Pour acquérir pareil logement, les fonds propres devront se monter entre CHF 55'200.- et CHF 110'400.-. Les frais de transfert bénéficieront du rabais Casatax.

Dans l'hypothèse d'un apport de 20% en fonds propres et d'un financement hypothécaire à hauteur de 80%, soit de CHF 441'600.-, le coût du crédit se monterait à environ CHF 6'624.-/ an, soit CHF 552.- par mois, avec un taux d'intérêt fixe sur 10 (ou 15) ans (la charge d'intérêts ne pourra donc plus varier).

Les charges de copropriété, y compris le fonds de rénovation, se monteraient typiquement à CHF 6'000.-/ an, soit CHF 500.-/ mois.

Après acquisition, le nouveau « loyer » de M. X se situerait ainsi à CHF 1'052.-/ mois, avec une visibilité sur 10 (ou 15) ans!

L'économie de loyer réalisée de CHF 640.-/ mois (soit une écono-

mie de 38%), servira principalement à amortir l'emprunt hypothécaire (épargne forcée).

Ainsi, pour le locataire, l'opération que permet la loi est évidemment particulièrement intéressante. On notera que le texte voté ne laisse aucun espace pour des pratiques spéculatives car, d'une part, le locataire doit être en place depuis au moins 5 ans, et d'autre part, profiter des conditions particulièrement favorables d'acquisition, en revendant, exposerait le vendeur à un impôt spécial sur le gain immobilier (IBGI) à hauteur de 50%.

Par ailleurs, il se condamnerait à devoir trouver un autre appartement dont le loyer ou prix enlèverait tout bon sens économique à la vente projetée.

Il est donc quasi-certain que le locataire acquéreur continuera à habiter son logement. **Ce sera le but même de son achat.**

Aucune sélection ne se fera au sein des candidats à la location pour les principales raisons suivantes :



thermex sa

Chauffage
Ventilation
Climatisation

SAV - Dépannage
Maîtrise fédérale

**Chauffage
Ventilation
Climatisation**

www.thermex.ch
contact@thermex.ch

Energies Renouvelables

Rue de la Gare 11 1110 Morges	Tél. +41 (0) 21 805 50 50 Fax +41 (0) 21 805 50 51
Rte de Montfleury 46 1214 Vernier	Tél. +41 (0) 22 341 37 00 Fax +41 (0) 22 341 37 01
Rte du Bey 6 1847 Rennaz	Tél. +41 (0) 21 960 13 15 Fax +41 (0) 21 805 50 51

Premièrement, nous l'avons vu, en cas d'acquisition, le taux d'effort sera moindre, vu la baisse du « loyer » après achat. Deuxièmement, les conventions couplées qui lient le locataire lors de la conclusion du bail afin de, notamment, l'obliger à acquérir ultérieurement sont inefficaces (art. 254 CO). Ainsi, aucune possibilité pour un propriétaire de pouvoir sélectionner utilement les candidats à la location selon leur désir d'acheter ou non.

Selon la loi, la volonté d'acquérir doit, en effet, être librement exprimée au terme d'un délai d'occupation d'au moins 5 ans.

La loi oblige également le propriétaire-bailleur, souhaitant vendre un appartement, à notifier préalablement au locataire en place les dispositions du droit du bail qui le protège contre toute velléité de contrainte ou de congé-vente.

Là encore, en cas de résiliation de son bail, le locataire pourrait aisément faire annuler la résiliation en produisant la notification de ses droits (art. 271 a lettre c CO).

Subséquemment, aucune résiliation de bail ne pourra intervenir pendant un délai de 3 ans (art. 271 a lettre e CO).

La protection du locataire en la matière est ainsi absolue et il ne peut être contraint à l'achat, de quelque manière que ce soit.

Afin de répondre à d'autres inquiétudes, notons que le parc locatif genevois est constitué d'approximativement 85% de logements locatifs, soit 191'250 unités, sur un total de 225'000 environ. C'est le plus haut taux suisse, européen et même mondial. Même si 10'000 logements sont acquis par le locataire en place, sur une période de 10 ans, la proportion excéderait toujours

80%! Le parc locatif restera toujours largement majoritaire..

A titre de comparaison, en Europe ou en Amérique du Nord, le pourcentage de propriétaires se situe entre 70 à 80%. Il n'y est pas fait état d'une insuffisance du parc locatif destiné à la classe moyenne. Aucune crainte, dès lors, à avoir pour le parc locatif genevois, ni pour la proportion de ce parc correspondant au besoin prépondérant de la population (accessible au moyen d'un revenu médian). De plus, une partie non négligeable de nouveaux propriétaires offrira son bien à la location (à l'occasion d'un déménagement, d'un départ ou encore d'un divorce, etc.).

Rappelons qu'en considération de l'invite constitutionnelle, l'accès à la propriété par les classes moyennes demeure l'une des priorités de la présente législature (2013-2018).

La loi votée permettra cette accession dans de meilleures conditions que celles pratiquées par l'économie immobilière planifiée où les prix sont contrôlés par l'État.

De plus, il est exclu de limiter l'accès à la propriété en PPE uniquement aux logements construits en zone de développement.

Malheureusement, pour des motifs purement politiques et idéologiques, la gauche dure a décidé de s'opposer au texte clair de la Constitution genevoise au travers de la nouvelle loi votée au Parlement, en lançant un référendum (facilité: 500 signatures!). Il est vrai que pour les partis et mouvements de gauche (PS, Verts, EAG, le RPSL et l'Asloca), le passage du statut de locataire à celui de propriétaire est très préoccupant. C'est un risque important de perdre leur électorat, principalement composé de locataires. ■

Electricité
Vitale
Vert

Fait ici, pour ici.

Changez pour Electricité Vitale Vert,
100% écologique et 100% locale.

www.sig-vitale.ch

naturemade
star

Ce label suisse garantit la provenance de l'énergie et sa production selon les critères écologiques les plus exigeants d'Europe.

LES ÉNERGIES 



Réponse du Conseil d'Etat à la motion 2091 « Construire sans spolier »



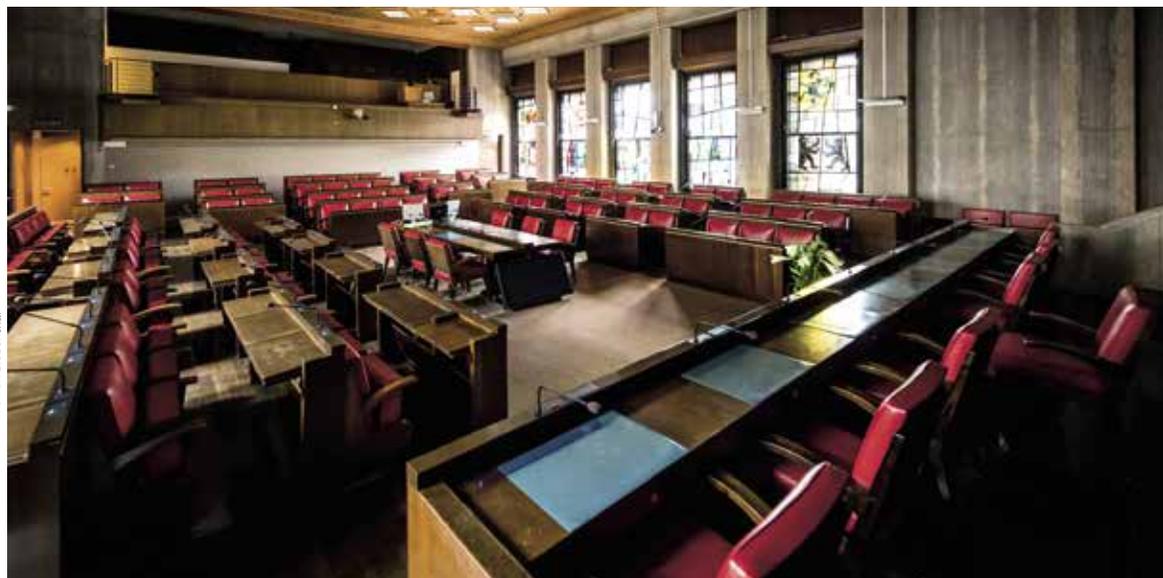
 Christina Meissner
Membre du comité
Pic-Vert Assprop Genève

Pour rappel, cette motion déposée par le PLR, demandait à l'Etat de faciliter les échanges « terrains contre appartements » en offrant des contreparties aux propriétaires qui cèderaient leur terrain pour construire du logement. L'Etat apporte les réponses suivantes :

- pour inciter les propriétaires de villas sises en zone de développement à céder leur terrain pour permettre la construction de logements, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) leur permet d'acquérir jusqu'à trois appartements à un prix attractif en contre partie du terrain. Ce prix ne tient pas compte de la marge de risques généralement admise pour le promoteur.
- il autorise le propriétaire à réaliser une plus-value en cas de revente des appartements concernés.

Concernant l'invite demandant de favoriser la vente de villas sises en zone de développement, l'Etat apporte la réponse suivante :

- l'administration fiscale n'assimilera pas une opération de revente de ces appartements à un commerce professionnel d'immeubles. Au-delà, l'administration fiscale restera ouverte



© Salle du Grand Conseil - Louis von Siebenthal

au droit de qualifier la vente différemment, si la vente s'écarte trop d'une gestion de bonus *pater familias*.

Enfin, l'Etat souligne qu'il continue à chercher comment faciliter la libération des terrains par l'examen d'autres mesures, permettant de favoriser les propriétaires qui acceptent cette libération.

Au-delà des réponses apportées par l'Etat, il s'agira de voir les effets de ces intentions sur le terrain. L'association Pic-Vert y sera attentive.

Fonds intercommunal de développement urbain et taxe d'équipement

Bien que les propriétaires de villas ne soient pas directement concernés par ces deux projets de loi ci-dessous actuellement en discussion, il n'est pas inutile de les mentionner puisque ces deux projets de loi faciliteront la construction de logements par les communes et par l'Etat.

Fonds intercommunal (PL 11784)

Ce fonds a pour but de permettre aux communes de pouvoir assumer financièrement les charges induites, en termes d'équipements publics, par la construction de logements. Au-delà de la solidarité financière, ce fonds encouragera (pour ne pas dire obligera) les communes à construire sur leur territoire. Doté de 25 millions de francs par année (dont 2 millions apportés par l'Etat et 23 millions par les communes de manière solidaire), ce fonds permettra d'offrir une compensation financière aux communes qui construisent du logement social, à raison de 8'000 francs par logement.

Taxe d'équipement (PL 11783)

Elle est déjà versée de manière forfaitaire par les promoteurs immobiliers pour permettre d'équiper les terrains sises en zone de développement. Le projet de loi a pour objectif d'étendre la taxe à tout projet de construction que le terrain soit équipé ou non. Du coup, il est légitime de s'interroger sur les frais que couvrira cette taxe quand le terrain est déjà équipé... L'Etat estime que la plus-value conférée aux immeubles par les dits équipements justifie que ceux qui les construisent soient mis à contribution. ■



Pour consulter les textes parlementaires

- <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/M02091B.pdf>
- <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11784.pdf>
- <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11783.pdf>



LA PLUME EST À VOUS

Association Nature et Patrimoine du Val d'Aire
 Association Protection de l'Aire et de ses Affluents
 Association Plaine de l'Aire Cherpines Charatons
 Association pour la Sauvegarde de Cortignan et environs
 Association « Bien-Vivre aux Cherpines »
 p/a Ch. Nant-Soret 1, 1228 Plan-les-Ouates

Monsieur Antonio Hodgers
Conseiller d'Etat
 Département de l'Aménagement,
 Logement et Energie
 Rue David-Dufour 5
 Case postale 224
 1211 Genève 8

Genève, le 20 décembre 2015

Concerne : Densification projet des Cherpines

Monsieur le Conseiller d'Etat,

Les habitants et associations de la Plaine de l'Aire aimeraient vous faire part de leur indignation envers la politique de l'Etat en matière d'aménagement.

Les communes nous ont informés de votre volonté de remettre en cause le Plan Directeur de Quartier (PDQ) qui est comme vous le savez, un engagement entre l'état et les communes et à travers elles, les associations et les habitants. Cette manière de revenir sur ce projet, fruit d'un concours d'urbanisme, puis de nombreuses études d'impact, de consultations, enfin d'accords mûrement négociés entre les parties, ce qui a pris plusieurs années, est un acte pour le moins choquant et un grand manque de respect pour les citoyens des communes concernées.

En 2011 ce projet d'éco-quartier fut primé par un concours. Sur les 38 Ha de zone dédiée au logement, les urbanistes du bureau Parisien FHY avaient posé 2000 logements, inspirés sans doute par l'Eco-quartier de Vauban à Freiburg qui fait référence en la matière et dont votre service avait utilisé les images, à l'époque, pour promouvoir les Cherpines.

Ce chiffre fut porté à 3000 logements par votre prédécesseur Mark Muller, soit autant qu'au Lignon, pour donner idée de la mesure. Aujourd'hui la fébrilité de la densification l'emporte sur toute autre considération urbanistique et même tout simplement sur le bon sens. Comme si nous étions les premiers à croire naïvement que la solution au problème de logement serait de créer des cités denses, en périphérie, là où il est le plus facile de construire vite. Les expériences passées sont catastrophiques. Cités de banlieues à problèmes, ghettos sociaux, est-ce vraiment cela l'avenir que vous destinez à Genève ?

Problèmes de mobilité, infrastructures communales, conséquences financières pour les communes, mixité sociale, diversité du paysage bâti, impact sur le site de l'Aire renaturé, rien ne semble être vraiment étudié. On se contente de surenchériser le nombre de logements, comme s'il était sans limite ? Nous rappelons que tous les accès routiers au quartier sont déjà saturés.

Les statistiques du solde migratoire publiées récemment dans la presse (5 à 7000 personnes qui s'installent à Genève chaque année) montrent qu'il est illusoire de penser que la densification absorbera ce flux.

Nos associations prennent la qualité de vie très à cœur, celle-ci ne peut survenir que par une architecture harmonieuse, une densité raisonnable, tout en préservant les régions limitrophes des nuisances liées à un trafic individuel motorisé supplémentaire.

Nous vous prions dès lors de considérer notre position et vous informons que nous utiliserons tous les moyens à notre disposition pour nous opposer à cette nouvelle demande de densification.

Nous vous présentons, Monsieur le Conseiller d'Etat, nos respectueuses salutations.

Les présidents (es)
 ANIVA Michel Marti
 ARPA Jeanne Blanchet
 ARPACC Isabelle Edder

ASC
 Christiane Isler

Bien Vivre aux Cherpines
 Dominique Vadi

INFORMATION:
 Une rencontre avec
 le Conseiller d'Etat
 est prévue le 3 mars

De Monsieur Luc Barthasat, Conseiller d'Etat
 Monsieur Xavier Magnin, Maire de Plan les Ouates
 Madame Fabienne Monbaron, conseillère administrative
 Madame Sylvie Joy, Maire de Cortignan
 Monsieur Dinh Manh Uong, Conseiller Administratif
 Madame Eleonore Gabus, Conseillère Administrative
 Madame Carol-Ann Käst, maire d'Onex
 Monsieur Jean-Michel Meylan Président CM Plan-les-Ouates
 Monsieur Ivan Guillaume Président CM Cortignan
 Monsieur Moutazha Guedraogo Président CM Onex
 M. Eric Bolek, Président Commission Aménagement Cortignan
 M. Laurent Farnelli, membre Commission Aménagement PUQ
 Journal Pic Vert Asprop
 Tribune de Genève
 Le Temps



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

mauvaises odeurs
refoulements

dépannage, vidange, curage, entretien
 études, conseils et réalisations

amoudruz
 vidange et bâtiment sa

Rue Eugène-Marziano 23 b - 1227 Acacias
 Tél 022 329 05 24 - Fax 022 320 37 02

BOSSON
 Combustibles SA

La chaleur
 sous toutes ses formes

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

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



Quand l'eau coule à flots

Quels sont moyens et les mesures à prendre ?



Yves Page
Conseiller technique
Léman Risco SA

Le samedi 2 mai 2015 une crue exceptionnelle de l'Arve a eu lieu en raison des pluies diluviennes et la fonte des neiges dans le massif du Mont-Blanc qui, combinées, ont provoqué une hausse des débits exceptionnelle. Les conséquences de tels événements naturels sont souvent graves et onéreuses. Voici un témoignage en relation à cette crue :

Situé à proximité de la rivière, le restaurant du pont de Sierne, à Veyrier, a dû être évacué le vendredi soir. « J'ai commencé par voir de l'eau sur le parking vers 19h. En une demi-heure, le niveau est monté de 10 cm. Et quand cette eau s'est trouvée à 20 mètres de l'entrée, j'ai appelé les pompiers », raconte Kathleen, gérante du restaurant. C'est la première fois en dix-sept ans de gérance qu'elle observe un tel phénomène. « L'eau est entrée dans la cave, dans la salle de restaurant, la cuisine. On en avait jusqu'aux chevilles. Il a fallu évacuer vers 1h du matin », témoigne-t-elle, tout en remerciant la vingtaine de pompiers venus l'aider. Les dégâts? Elle soupire. « Je ne sais pas. Il est trop tôt pour les estimer. J'essaie de ne pas y penser avant lundi. »

Ceci peut également vous arriver à titre privé. Il suffit de penser à l'inondation à Hermance en 1979 ou à celle qui a eu lieu à Lully en 2002.

L'eau arrive toujours à passer à travers les portes, les fenêtres, les vasis-tas ou d'autres ouvertures. Tout ce qui se situe dans la zone susceptible d'être inondée peut être touché.

Afin d'éviter les mauvaises surprises, il est nécessaire de prendre des précautions et de savoir comment réagir en cas de danger.

A faire par beau temps :

- repérer les ouvertures et les conduites par lesquelles l'eau pourrait s'infiltrer dans le bâtiment ;
- ne pas installer d'appareils ou d'installations électroniques dans les pièces menacées par les hautes eaux ;
- s'assurer qu'en votre absence une personne de confiance puisse avoir accès à votre domicile et agir en cas de danger de hautes eaux ;
- stocker les matières dangereuses pour l'environnement tels que les produits chimiques, les peintures, les dissolvants, les engrais, les lubrifiants et les carburants hors d'atteinte en cas d'inondations.

Mesures de sécurité dans les bâtiments :

- supprimer les points faibles, notamment en installant des portes et des fenêtres étanches ;
- construire des murs de protection ou se procurer des éléments de protection mobiles ;
- fixer les compteurs électriques et les installations de distribution hors de la zone à risque ;
- placer la bouche des conduites d'aération au-dessus de la limite supérieure des hautes eaux ;
- fixer les réservoirs à mazout pour empêcher qu'ils se soulèvent ou basculent ;
- protéger les entrées et les rampes d'accès aux étages inférieurs ;
- placer dans la cave, les objets à environ 30 cm au-dessus du sol.



© Victor Zastelsky - Fotolia

Danger imminent de hautes eaux, que faire ?

- l'eau provoque des courts-circuits qui entraînent des incendies. Débrancher les appareils électriques et interrompre, dans la boîte à fusibles, l'alimentation en électricité des parties du bâtiment menacées ;
- couper l'arrivée du gaz en fermant le robinet ;
- faire monter les ascenseurs aux étages supérieurs et les mettre hors service ;
- placer en lieu sûr les objets, les meubles, les appareils et les documents de valeur ainsi que les véhicules et les marchandises sensibles à l'eau ;
- fermer les portes et les fenêtres menacées et les rendre étanches au moyen de sacs de sable, de planches, etc. Faire de même pour les autres ouvertures susceptibles de laisser passer l'eau ;
- boucher les conduites et les conduits d'écoulement. Pour ce

faire, envelopper des bouchons coniques en bois dans des chiffons et les introduire dans les conduites ;

- visser les couvercles des regards d'écoulement.

L'eau est là, que faire ?

- prendre toutes les mesures nécessaires pour limiter autant que faire se peut les dégâts. Mais sans prendre de risques ! ;
- appeler les pompiers – tél. 118 – et contacter immédiatement votre assurance.

Comment suis-je assuré contre les risques causés par les forces de la nature ?

L'assurance pour les dommages naturels étant obligatoire, elle est incluse d'office dans l'assurance des bâtiments et des effets mobiliers (inventaire du ménage) sous la branche incendie.

Source des recommandations : ASA (Association Suisse d'Assurances) ■



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/



www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGES GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS



Le notaire et ses domaines d'activités



M^e Frank Merlon
Notaire



M^e Jérôme Schöni
Notaire

A partir du mois de janvier 2016 Pic-Vert Assprop Genève offre à ses membres une nouvelle permanence téléphonique gratuite «Notaires». En outre un article lié au domaine du notariat agrémentera votre journal à chaque publication.

Ce premier article est l'occasion de rappeler quelle est la fonction du notaire et de faire un petit tour d'horizon des domaines dans lesquels le notaire doit être votre interlocuteur privilégié.

L'article premier de la loi sur le Notariat rappelle que :

«Les notaires sont des officiers chargés de recevoir les actes, déclarations et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité et d'en assurer la date, d'en conserver le dépôt et d'en délivrer des expéditions».

Le notaire est nommé par le Conseil d'Etat et agit en qualité d'officier public lorsqu'il est amené à instrumenter des actes authentiques. Les notaires ne sont néanmoins pas des agents de l'Etat.

Le législateur a prévu que certains contrats, de par leur importance, devaient obligatoirement revêtir la forme authentique, c'est-à-dire être passés par devant notaire.

Cette exigence donne au contrat une force particulière, puisqu'il bénéficiera de la foi publique. En outre, l'intervention du notaire est également un moyen de garantir la sécurité du droit et de s'assurer que les parties au contrat comprennent les termes et les conséquences.

Ces actes authentiques, dont les notaires remettent des copies conformes (expéditions) aux parties, doivent être conservés pendant une durée de cinquante ans après la cessation des fonctions du notaire. Ensuite ces actes seront déposés aux archives de l'Etat pour une durée indéterminée. Un acte peut donc être retrouvé par les ayants droit en tout temps.

Le notaire se doit en outre d'être totalement indépendant. Il informe de façon complète et impartiale toutes les parties à l'acte. Il ne peut d'ailleurs en principe pas exercer d'autres fonctions comme celle d'avocat par exemple.

Pour pouvoir remplir pleinement sa fonction et conseiller au mieux ses clients, le notaire est tenu au secret professionnel qui est, de surcroît, protégé par la loi.

Tous ces éléments font du notaire un intervenant important dans la société d'aujourd'hui pour faire en sorte que dans les moments importants d'une vie (mariage, achat



© Lulu - Fotolia

d'un bien immobilier, le décès d'un proche), vous ayez à vos côtés un professionnel qui saura vous conseiller et vous épauler.

Les domaines d'activités du notaire sont notamment les suivants :

Authentification

Le notaire effectue :

- des légalisations de signatures
- des attestations de pouvoirs pour les sociétés
- des procurations en brevet
- des copies certifiées conformes
- des certificats de vie et autres attestations notariales.

Droit de la famille

Le notaire s'occupe avant et après mariage (avec ou sans liquidation de régime) :

- des contrats de séparation de biens
- des contrats de communauté de biens
- des contrats modifiant le régime légal de la participation aux acquêts
- des inventaires authentiques,

mais également :

- des mandats pour cause d'incapacité
- et des donations mobilières.

Droit des successions

Dans le cadre de la planification ou la liquidation successorale, le notaire se charge de :

- l'établissement de testaments olographes ou publics et de pactes successoraux, avec formalités auprès du Registre suisse des testaments
- la conservation des testaments olographes
- la notification des dispositions testamentaires après le décès
- l'établissement des certificats d'héritiers
- l'exécution testamentaire
- la liquidation de succession (déclaration de succession et formalités administratives notamment)
- l'inventaire fiscal ou civil
- le partage de succession et les modifications y relatives au Registre foncier.

Droit immobilier

Le notaire traite de nombreux types d'opérations, limitées toutefois au canton de Genève, notamment :

- L'acquisition immobilière sous toutes ses formes (promesse, vente, vente à terme, donation immobilière, cession, échanges, etc.)
- la constitution ou la modification (augmentation, réduction, extension, dégrèvement,...) d'une cédula hypothécaire
- la création, la modification et la radiation d'une servitude, notamment usufruit, droit d'habitation et droit de superficie
- la division et réunion parcellaire
- la mise en propriété par étages et la modification de celle-ci.

Droit commercial

Le notaire suit également toute la vie d'une société partout en Suisse puisqu'il intervient pour :

- la création de sociétés (société anonyme, société à responsabilité limitée, fondation, etc.)
- toutes les modifications de statuts (modification de la raison sociale, transfert du siège, modification du but, augmentation ou réduction du capital, modification du type d'actions, pour ne citer que les principales)

- toutes les modifications de structure juridique, comme les fusions, scissions, transformations et transfert de patrimoine
 - les transferts de parts sociales ou d'actions
 - la dissolution et la mise en liquidation de sociétés.
- Nous aurons le plaisir de traiter ces sujets plus en détail dans nos prochains articles. ■



Nouvelle permanence notaire:

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

Confiance

PLUS DE 26 ANS D'EXPIÉRIENCE
15 ANS DE GARANTIE

cec-system™

Depuis plus de 26 ans nous sommes numéro 1 en Suisse dans l'assainissement de conduites d'eau potable, eau usée, pluviale et chauffage.

Nous avons toutes les autorisations et homologations pour la Suisse. Nous vous garantissons une rapidité, efficacité, propreté et confort des travaux, avec une garantie de 15 ans.

Devis gratuit

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

IP Inter Protection Technology
Système CEC™
Assainissement de conduites

Maitrise Fédérale
Constructions métalliques

Acier • Inox • Aluminium

Route de Champ-Colin 2b - 1260 Nyon

www.svs-sa.ch • 022 755 19 66

**Clôtures
Portails
Automatismes
Paysagiste
Petite maçonnerie**

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



Qu'est-ce que la médiation ?



Hervine Siegwart
Médiatrice

Le 12 novembre 2015, lors de la Conférence annuelle de la Division Sécurité humaine (DSH) du Département fédéral des affaires étrangères (DFAE), Didier Burkhalter, Conseiller Fédéral, disait :

« La médiation est un potentiel rayon de soleil dans les ténèbres des crises »

© turecin - Fotolia



Depuis le mois de septembre 2015, Assprop a mis en place une permanence médiation dans le but de faciliter la résolution de conflits pouvant survenir par exemple entre voisins. Mais dans le fond, qu'est-ce que la médiation ?

La fonction de médiateur trouve son origine en Suède avec le premier ombudsman, un haut fonctionnaire indépendant et dont la

fonction principale est de recevoir et traiter les plaintes des citoyens adressées au roi. L'ombudsman d'alors avait ensuite pour mission de formuler des recommandations à l'intention de l'administration.

Le médiateur moderne traite des conflits dans tous les domaines dans lesquels ils peuvent éclore, qu'il s'agisse du familial, du conju-

gal, du commercial, du professionnel, de l'international ou du voisinage.

Le médiateur n'est pas forcément un juriste et rarement un expert du domaine concerné. Son rôle principal est celui de facilitateur et son travail principal est de restaurer une communication qui soit respectueuse, efficace.

En médiation tout le monde a raison. Chacun depuis son monde a une perception différente des événements. Mettre en commun ces perceptions, les comprendre permet d'avancer.

Par exemple, du point de vue des automobilistes, le piéton est une plaie, un frein. Du point de vue du piéton, les automobilistes ne le



**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

voient pas, ne le laissent pas traverser, mieux, l'arrosent en roulant dans une flaque. En médiation, on met à plat les points de vues divergents et les affects liés à ces situations.

Pour appréhender la situation et en comprendre les enjeux, le médiateur reçoit d'abord en entretien individuel les parties en conflit, il essaie avec chacun de comprendre la situation et d'envisager des issues possibles.

Il organise ensuite une première rencontre entre parties, au cours de laquelle il amène les parties à faire ensemble l'historique de la situation présente et à partager

leur ressenti. Dans un deuxième temps, les parties sont amenées à formuler leurs besoins et à chercher ensemble la meilleure manière de les satisfaire.

Un processus de médiation se déroule en général en trois ou quatre séances de 90 minutes chacune.

La médiation a clairement démontré son efficacité, en permettant aux parties de mettre en œuvre une communication respectueuse, efficace et régulière.

Par opposition à la voie judiciaire, la voie de la médiation (justice restauratrice) permet

aussi que les demandes de chacun, y compris celui qui a le sentiment d'être lésé, soient prises en compte.

Le coût est moindre que celui engagé par une procédure judiciaire. Les frais sont en général partagés par les parties. ■



La permanence médiation est à votre service les jours ouvrables, n'hésitez pas à prendre contact avant qu'il ne soit trop tard :

- Par téléphone au **0800 774 224**, ou
- Par e-mail : **picvert@spgc.ch**

Les médiateurs ne sont pas des conseillers juridiques, ils sont des facilitateurs dans le rétablissement de la communication entre des parties en conflit.

SPGC.ch, Marc Rosset, Stéphanie Haenni et Hervine Siegwart, Médiateurs



MA FENÊTRE DE SÉRÉNITÉ

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
A leading brand of the AGF

PORTALES & BONNET

Carburants & Combustibles

Portalès et Bonnet
Varo Energy Direct Sales SA
Route du Mandement 197
1242 Satigny

022 753 24 00
www.portalesbonnet.ch

GS WINDOWS

FENÊTRES & STORES

Rénovation, Neuf & Dépannage

Ch. du Château Bloch 17 - 1219 Le Lignon / GE - Tél. 022 796 99 64 - www.gswindows.ch



Contrat de vente immobilière & Reprise de la dette hypothécaire



Luc-Alain Baumberger
Juriste

Vendre votre villa à un juste prix est votre droit. Lors de l'examen d'une promesse de vente, la Permanence juridique a été menée à traiter un cas qui concernait la mention correcte du prix, tel qu'agrée par les parties au contrat.

Ce sujet a interpellé la Permanence juridique qui a décidé de mettre en lumière la problématique dans ce numéro du journal, afin d'attirer l'attention des membres sur le risque d'une mauvaise indication du prix de vente dans l'acte notarié, qu'il s'agisse d'une promesse de vente ou d'une vente ferme.

Dans notre cas, le prix du terrain se composait des éléments suivants :

- Une avance usuelle de 10% du prix total de vente, due dès la signature de la promesse de vente et gardée en garantie auprès du notaire ;
- Le solde du prix convenu, dû dans les cinq jours après la signature de la vente définitive ;
- Et une reprise de la dette hypothécaire, exécutée dès la signature de la vente définitive.

Une telle structure dans la ventilation du prix est possible. Il en va de la liberté contractuelle.

La reprise de dette – mécanisme prévu par l'art. 175 al. 1 du Code



© Beboys - Fotolia

des Obligations – est considérée comme un élément du prix. Il s'agit d'une prestation de l'acheteur (*Christine Chappuis/Nicolas Kuonen, Contenu matériel de l'acte de vente immobilière, in La vente immobilière, 2010, pp. 15ss, p. 23*), le vendeur voyant sa dette hypothécaire « reprise » par l'acheteur.

Or, dans notre situation, ladite reprise de la dette d'une valeur de CHF 1 million n'était pas mentionnée dans la partie du contrat précisant le prix de vente.

Ainsi, pour un montant total fictif de CHF 5 millions, la structure du prix a été indiquée de la manière suivante :

- Une avance de CHF 500'000.-, payables immédiatement ;
- Un solde de CHF 4,5 millions, payables dans les cinq jours

suivant la signature de la vente définitive.

La manière correcte aurait été d'inclure la reprise de dette dans le calcul du prix de vente et de le préciser de la manière suivante :

- CHF 500'000.- pour l'avance susmentionnée ;
- CHF 1 million pour la reprise de dette susmentionnée ;
- CHF 3,5 millions pour le solde du prix de vente susmentionné.

La conséquence de cet « oubli » aurait été toute simple, à savoir la nullité de l'acte. Par ailleurs, le conservateur du Registre foncier aurait refusé de l'enregistrer, si tant est qu'il se soit rendu compte de cette omission.

L'intervention de la Permanence juridique a donc permis d'éviter ce scénario catastrophique et nous invitons en conséquence nos lecteurs à apporter une attention toute particulière aux projets d'actes qui leur sont soumis. ■



La Permanence juridique reste à la disposition des membres de l'association pour toute question complémentaire :

Lundi et mercredi de 14h à 18h

☎ 022 592 52 70

Email : juridique@assprop.ch



Solaire: quoi de neuf?



 **Alain Gaumann**
Membre du comité
Pic-Vert Assprop Genève

Pose de panneaux solaires, nouvelle procédure administrative

Dans l'optique de la stratégie énergie 2050 et en vue de favoriser la pose de panneaux solaires produisant de l'énergie, le Conseil fédéral a modifié, le 1^{er} mai 2014, la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT art. 18a et OAT art. 32a) de la manière suivante :

« Dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits ne nécessitent pas d'autorisation selon l'art. 22, al. 1. De tels projets doivent être simplement annoncés à l'autorité compétente ».

A noter que dans l'alinéa 4 de l'article 18A, il est mentionné « pour le reste, l'intérêt à l'utilisation de l'énergie solaire sur des constructions existantes ou nouvelles l'emporte en principe sur les aspects esthétiques ». Cet alinéa amène une clarification qui permet de trancher dans le continu débat lorsque sont confrontés les aspects énergétiques et patrimoniaux, notamment lorsque ceux-ci sont situés en zone protégée.

En conséquence, la législation cantonale a également été modifiée le 17 avril 2015, soit la Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI 5 05) qui dit en substance:



© ikonoklast_hh - Fotolia

« Les installations solaires situées en zone à bâtir et en zone agricole qui sont suffisamment adaptées aux toits, les installations solaires situées en zone à bâtir sur des toits plats et toutes celles qui sont situées en zone industrielle ne sont pas soumises à autorisation de construire. Elles sont obligatoirement annoncées au département. Demeurent réservées les dispositions relatives à la protection du patrimoine applicables à un immeuble ou un site ».

Afin d'éviter toute détérioration au patrimoine, le Service des monuments et sites (SMS) a publié en juin 2008 une fiche de recommandations « *Panneaux solaires et préservation des sites bâtis* » montrant les bonnes pratiques à suivre pour la pose de panneaux solaires avec quelques exemples. Cette fiche peut être téléchargée depuis le site du SMS (www.ge.ch/patrimoine/sms/welcome.asp) sous la rubrique

« *Conseils-suivi de chantiers - Les panneaux solaires* ».

Le Service cantonal de l'énergie (OCEN) a également publié, en décembre 2015, des recomman-

dations relatives à l'installation de panneaux solaires, vous pouvez trouver ces directives sur le site de l'OCEN <http://ge.ch/energie/subventions-energie>.



Exemples d'intégration



© lamax - Fotolia

- Pose affleurée des panneaux solaires
- Intégration judicieuse
- Impact visuel moyen
- Mise en œuvre importante

Bon exemple



© diyanadimitrova - Fotolia

- Pose des panneaux solaires sur console
- Mauvaise intégration
- Impact visuel important, pour un faible gain
- Défavorable à l'entretien
- Mise en œuvre simple et aisée

Mauvais exemple



Démarche administrative auprès de SIG et Swissgrid

Installations solaires photovoltaïques

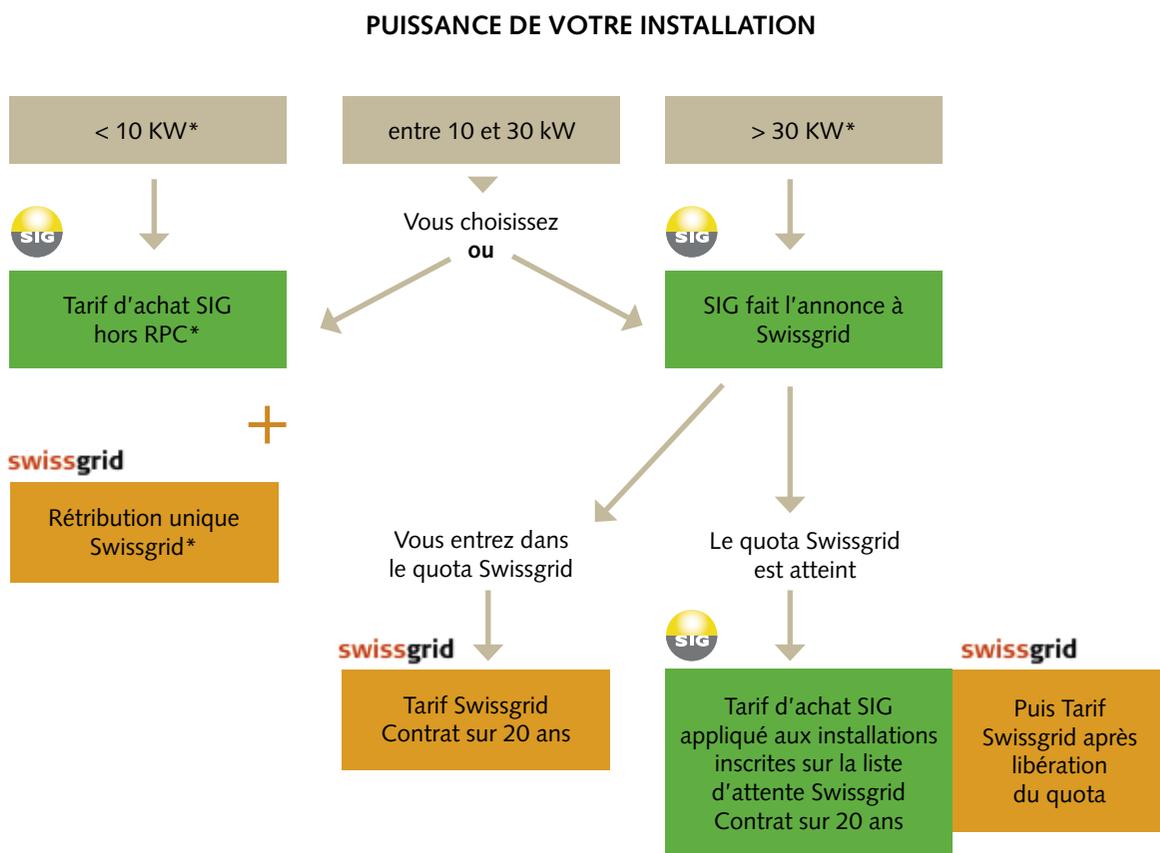
Les démarches administratives pour le raccordement des installations solaires photovoltaïques au réseau électrique ainsi que le choix de la filière pour la vente de l'énergie sont assez compliquées, elles peuvent être résumées dans le graphique ci-contre (site SIG) :

Les installations <9.9 kW ne peuvent choisir que la rétribution unique (RU).

Pour les installations dont la puissance >9.9 kW deux choix sont possibles (droit d'option DO) dépendant de la puissance de l'installation comme le montre le graphique ci-contre:

- RPC (raccordement au prix coûtant)
- RU (rétribution unique)

La filière RPC permet de vendre le courant à un prix contractuel fixe durant 20 ans mais la liste d'attente RPC est toujours plus longue (35'000 installations à fin septembre 2015) et celle-ci n'est pas prête de diminuer compte tenu du peu d'installations qui sont acceptées chaque année (2541 installations à fin avril



2015). A Genève, SIG est tenu de racheter le courant au tarif appliqué aux installations inscrites sur la liste d'attente Swissgrid.

La filière RU (rétribution unique) est aujourd'hui encouragée compte tenu du blocage actuel de la filière RPC. Celle-ci permet au propriétaire de recevoir une subvention de Swissgrid d'environ 30% du coût

d'une l'installation de référence dans les six mois suivant le raccordement de l'installation au réseau et d'autoconsommer son énergie en revendant le surplus à SIG à un prix révisable chaque année.

Le choix de la filière et les calculs économiques qui en résultent doivent se faire en discussion avec l'entreprise effectuant l'ins-

tallation solaire. Comme mentionné, la décision dépend de la puissance de l'installation et de l'estimation de l'autoconsommation propre. **Dans tous les cas les démarches administratives auprès de SIG et Swissgrid doivent être effectuées par l'installateur, celles-ci doivent être comprises dans le prix de l'installation.**

R. MAZZOLI A
Staff - Moulage - Décoration - Plafonds suspendus
Cloisons légères - Cloisons mobiles

50 ans
de qualité pour vous servir 1966-2016

Chemin de la Mousse 135 / CH-1226 Thônex GE
Tél. +41(0)22 348 39 64 - info@mazzoli.ch - www.mazzoli.ch

La Ville Nouvelle
Atelier d'Architectes coopératif

Création, agrandissement et rénovation personnalisée de résidences et villas

Marco Castroni, Architecte SIA

C/O Softweb, 2, Rue des Cordiers, 1207 Genève - Tél. 079 525 71 35
m.castroni.lvn@gmail.com - www.ville-nouvelle.net

Subventions

Solaire thermique

Les subventions cantonales sont (pour 2015) (voir tableau ci-contre)

Solaire photovoltaïque

Si le choix est la RU, la subvention est d'environ 30% du coût de référence d'une installation solaire. Le montant de celle-ci peut être calculé sur le site de Swissgrid (www.swissgrid.ch) Rétribution – Tarificateur. Il faut introduire le type d'installation, la date de l'annonce, la date de la mise en service et la puissance de l'installation.

A noter que le prix de rachat de la part de Swissgrid ne cesse de baisser

Construction existante	Préchauffage de l'eau chaude sanitaire	500 F + 100F/m ² * facteur pondération * surface capteurs (au minimum 1'200 F)
Construction existante	Préchauffage de l'eau chaude sanitaire + appoint chauffage	1'000 F + 200 F/m ² * facteur pondération * surface capteurs (au minimum 2'400 F)
Construction neuve	Préchauffage de l'eau chaude sanitaire	0 F
Construction neuve (Surface de capteurs dépassant 1 m ² par 100 m ² SRE)	Préchauffage de l'eau chaude sanitaire + appoint chauffage	500 F + 100 F/m ² * facteur pondération * (surface capteurs) (au minimum 1'200 F)

Les subventions 2016 sont encore à l'étude à l'OCEN.

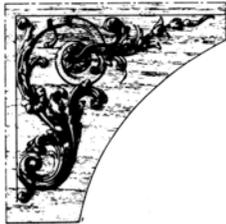
Le détail des subventions peut être trouvé à l'adresse: <http://ge.ch/energie/subventions-energie>

et en 2016 deux baisses successives de de 7% et 14% sont déjà programmées, l'une le 1^{er} avril et l'autre le 1^{er} octobre après une baisse déjà significative de 18% en 2015.

Pour le choix de la RPC, il n'y a pas de subventions à proprement parler car celle-ci est incluse dans le prix d'achat de l'électricité. ■



La Permanence Architecte Energie répond à toutes vos questions (voir page 3)



MENUISERIE - EBENISTERIE
AGENCEMENT
FENETRES SUR MESURE

René Jemmely Sàrl
Membre PIC-VERT

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

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



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



Déclaration fiscale



 Frédéric Berney
Trésorier
Pic-Vert Assprop Genève
& Laure Cordt-Moller

Une fois n'est pas coutume, notre premier numéro de l'année est consacré à la préparation de votre déclaration fiscale. Vous trouverez donc, ci-dessous, les éléments pouvant avoir une incidence non négligeable sur le montant de vos impôts.

Frais d'entretien déductibles

Nous vous rappelons tout d'abord que la dette hypothécaire et les intérêts y relatifs grevant votre bien immobilier sont déductibles et doivent être déclarés en annexe E de votre déclaration fiscale.

Concernant maintenant les frais d'entretien, vous trouverez, ci-après, une liste non exhaustive des dépenses pouvant être déduites de votre revenu imposable :

- Prime d'assurance pour le bâtiment
- Impôt immobilier complémentaire (0.1% de la valeur fiscale de votre bien avant abatement)

- Frais de réparation ou de remplacement du taille haies et de la tondeuse du propriétaire (s'occupant de son jardin)
- Frais de jardinier pour la taille des haies, l'élagage des arbres et la tonte du gazon
- Frais d'entretien de la piscine
- Remplacement de la toile (pare-soleil)
- Frais d'entretien de la chaudière
- Travaux de peinture pour l'entretien des murs
- Changement de revêtement de la toiture
- Changement des carrelages
- Réparation des machines à laver et sécher le linge
- Frais de ramonage
- etc.

Nous vous rappelons qu'à Genève, la date de facture fait foi et non la date de paiement. Soyez donc vigilants et prenez bien en compte toutes les dépenses facturées en 2015.

En cas de doute sur la déductibilité de frais, n'hésitez pas à consulter le tableau complet de l'AFC disponible sur le site de l'administration ou sur notre site internet (geneve.assprop.ch/formulaires-utiles/).

Travaux à plus-value

Certains travaux réalisés ne constituent pas des frais d'entretien, mais des travaux dits de plus-value. Il s'agit par exemple, de la construction d'une piscine ou d'une véranda, de la transformation



berney associés
expert en fiscalité immobilière

berneyassociés.com | t +41 58 234 90 00

© photographe : joël teittamanti | architecte : lacroix chessex sa

d'un balcon en véranda ou encore de l'aménagement des combles. Ces travaux engendrent donc une augmentation de la valeur du bien immobilier et pourront avoir un impact sur l'impôt sur la fortune, mais également sur l'impôt sur le revenu (valeur locative).

Délai et acomptes provisionnels

Au surplus, nous vous rappelons que la date butoir pour déposer votre déclaration fiscale 2015 est fixée au 31 mars 2016. Un délai au 30 juin 2016 peut toutefois être demandé. Veillez bien à ce que la totalité de vos acomptes 2015 ait été réglée avant le 31 mars, au risque sinon que l'Administration fiscale ne vous accorde pas de délai supplémentaire.

Actualité fiscale immobilière

Nous vous en parlions déjà dans notre n° 103 de décembre 2013, notre Association avait alors été consultée par l'Administration fiscale cantonale sur différents avant-projets de loi en matière de réforme de la fiscalité immobilière.

En fin d'année dernière, Assprop Pic-Vert a été invitée à collaborer à un groupe de travail afin de déterminer une méthode de calcul pour



© Olivier Le Moal - Fotolia

déterminer les nouvelles valeurs fiscales des biens immobiliers genevois. Les travaux de ce groupe ont débuté en janvier 2016 et, selon le souhait des hautes instances cantonales, devraient aboutir à une proposition concrète d'ici l'été.

Il va sans dire que notre association défend ardemment les intérêts de ses membres et des propriétaires de villas en général, afin de mettre sur pied une méthode de calcul « juste » et conforme à la réalité du marché. Bien que toujours au stade d'étude, nous pouvons toutefois d'ores et

déjà vous indiquer que les valeurs de villas devraient être déterminées à l'avenir en additionnant le prix du terrain et la valeur du bâtiment.

La valeur du terrain sera calculée sur la base d'un prix au m², déterminé selon la commune et la zone de situation propre du bien immobilier. Pour le bâtiment, la valeur incendie du bien immobilier devrait être prise en compte. Un indice de vétusté, en fonction de la date de construction ou de dernière rénovation lourde, devrait également être appliqué afin de réduire la

valeur fiscale du bâtiment et donc avoir un impact sur la valeur totale. Ces dernières informations avaient notamment été requises par l'AFC en 2014, au moyen d'un formulaire adressé à la plupart des propriétaires afin de procéder à une estimation des nouvelles valeurs.

Nous ne manquerons pas de continuer à vous tenir régulièrement informés de l'évolution de ce projet de réforme et d'œuvrer en amont pour défendre les intérêts des propriétaires de villas et l'attractivité de notre Canton de manière plus générale. ■



STOFFEL IMMOBILIER
agence immobilière



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

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

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

**FERBLANTERIE, COUVERTURE
INSTALLATIONS SANITAIRES
CONCESSIONNAIRE GAZ**

V. GINDRE & FILS SA

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

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

e-mail: v.gindre@bluewin.ch



30 ans d'existence, ça se fête !

En 2016, Pic-Vert fêtera ses 30 ans d'existence à Genève. Membres et associations partenaires sont invités à participer. (voir article page 6).

Propriétaires, parlez-nous de vous

Que vous ayez acquis ou construit votre maison au siècle passé ou récemment, votre histoire nous intéresse. Tous ceux qui souhaitent partager avec nous leur vécu, sont les bienvenus à prendre contact avec notre secrétariat. Si votre témoignage est retenu, il paraîtra dans notre numéro spécial.

Associations partenaires, faites découvrir votre quartier de villas

Si vous souhaitez organiser une visite guidée de votre quartier prenez contact avec notre secrétariat. Nous travaillerons ensemble à l'organisation de cette balade.

Assemblée des délégués

Le 7 mars dernier s'est tenue notre première assemblée des délégués de l'année. La réunion s'est ouverte avec le traditionnel rapport d'activités présenté par le nouveau président, M^e Michel Schmidt. Les comptes 2015 ont été approuvés ainsi que le budget 2016. Les discussions ont notamment porté sur la fête du 30^e anniversaire et les zones réservées.

A la recherche du Pic Béton ou du Pic d'Or 2016

Construire du logement, oui, mais du logement qui donne envie d'y habiter. Transmettez-nous, selon votre avis, un Pic d'Or ou un Pic Béton, c'est-à-dire l'image d'une construction réussie ou pas, nous la publierons volontiers. Attention, il doit s'agir d'une construction existante (villa ou immeuble), datant du 21^e siècle et située dans le canton de Genève.



© Yulia Furman

Code d'accès
pour les réponses
aux questions
sur le site Internet
geneve.assprop.ch



SilvaStores
Stores et Volets roulants

Nouveau

Pose • Entretien • Réparations • Motorisation

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

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



Stalder & Bullinger s.a.

Constructions métalliques depuis 1961

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



Portes de garage

Normstahl
ENTREMATIC



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



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? _____

Une vitre brisée symbole de « système d'alarmes »

Depuis plus de 20 ans, Securitas Direct contribue à démocratiser les systèmes d'alarmes domiciliaires sans jamais remettre en cause ses valeurs.

Le marché du système d'alarmes a explosé ces dernières années. Avec sont lot de nouveaux acteurs et de nouvelles « approches » commerciales... Au milieu, Securitas Direct fait figure d'exception avec une ligne de conduite et une philosophie intacte depuis 20 ans.



La période de l'angélisme semble définitivement terminée pour la Suisse Romande et chacun a pris conscience qu'il devait prendre des mesures pour assurer la sécurité de son domicile. Mais que conseille Securitas Direct à ses clients? Que peut-on faire concrètement? Quelles mesures de sécurité ont du sens aujourd'hui pour son domicile?

Ne tombez pas dans les excès!

Comme souvent, ne pas tomber dans les excès! Mais bien analyser la situation afin de faire les bons choix. La sécurité est une affaire d'équilibre. Equilibre entre quatre grands groupes de mesures; Les mesures architectoniques (ou architecturales), les mesures mécaniques, les mesures techniques et les mesures personnelles.

Pourquoi équilibre? Car il paraît bien inutile d'investir sur une porte d'entrée blindée, si votre maison dispose de deux portes arrières et d'une porte fenêtre dans la cuisine (toutes les trois en simple bois!). Inutile d'équiper toutes ses fenêtres de barreaux d'acier si vous avez pour habitude de laisser la porte ouverte!

Une bonne analyse du niveau de sécurité du domicile peut contribuer à prendre les bonnes mesures et faire les bons choix.

- Penser de manière globale
- Mesurer les risques
- Equilibrer les mesures
- Rester réaliste

Mesurez les risques à tête reposée!

S'il est important d'équilibrer les mesures que l'on prend, il l'est tout autant de les mettre en relation avec les risques « réels ».

Pas facile lorsque un cambriolage vient de nous toucher ou de toucher un voisin, un ami et que des démarcheurs sonnent à votre porte... Penser à sa sécurité sous le coup de l'émotion est rarement de bon conseil. On achète ce que l'on nous propose, on opte pour une solution car un ami la choisie, mais est-elle adaptée pour son domicile? Comme un capitaine de bateau qui s'assure de disposer d'assez de bouées avant que le temps ne se gâte, prenez le temps d'y penser avant d'être confronté à un sinistre. Demandez des conseils, faites analyser votre maison, demandez des offres, réfléchissez à vos besoins.

Soyez réaliste!

Non, le temps où l'on laissait sa maison ouverte en allant faire les courses, ne reviendra pas. Oui, la sécurité est devenue une affaire individuelle. Non, ce n'est pas une idée agréable! Mais c'est la réalité, nous devons tous prendre un peu sur nous et ne plus nous reposer uniquement sur la sécurité publique et l'espoir de jours meilleurs...

Mais le réalisme passe aussi par l'analyse des besoins de sécurité, que nous venons évoquer. Mettez toujours en balance le rapport risque/coût/efficacité. Il serait pas exemple peu réaliste de remplacer tous les vitrages de sa maison par des vitrages blindés. A moins que votre maison n'abrite une banque...



www.securitas-direct.ch - 0800 80 85 90

7 étapes pour 1 processus d'alarme

