

LA ZONE VILLA,
OBJET DE TOUTES
LES CONVOITISES

LES PROPRIÉTAIRES NE
SE LAISSERONT PAS
MANGER TOUT CRU

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

Michel Schmidt, *Président*
Alain Burri, *Vice-Président*

COMITÉ

Jean-Claude Michellod,
Michel Schmidt,
Commission juridique
Frédéric Berney, *Trésorier*
Alain Gaumann, *Energie*
Marielena Gautrot, Christian
Gottschall, 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

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,
© Yulla Furman

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
ACTUALITÉ La zone villa fait partie intégrante des valeurs et de l'avenir de Genève	6
DOSSIER Les zones réservées	8
MAISON Projets de nouveaux quartiers en zone villa: échanger son bien contre des appartements neufs en PPE	10
JARDIN Balades à travers les jardins de la zone villa Nos jardins sont vivants!	11 12
TERRITOIRE Après la lutte des classes, la lutte des générations... Modification de zones et développement de Cointrin Habitants, faites entendre votre voix pour influencer l'avenir!	16 18 20
QUALITÉ DE VIE Sommes-nous otages ou acteurs?	22
À VOTRE SERVICE CoffresClés Service	24
ECHOS DU PARLEMENT Qu'importe la zone pourvu qu'on construise? Pétition Aéroport, renvoyée au Conseil d'Etat	26 27
LA PLUME EST À VOUS La Baie de Corsier	28
PERMANENCES	
Juridique La procédure d'adoption des zones réservées	29
Assurance Vélo électrique, comment bien l'assurer?	30
Notaire La donation immobilière et ses principales conséquences	32
Architecture/Energie Remontée d'humidité, retour sur l'électro-osmose	34
PIC-VERT ASSPROP GENÈVE Retour sur l'assemblée générale	37

ASSPROP

32, ch. de Grange Collomb - 1212 Grand-Lancy

Administration et secrétariat:

le matin de 8h30h à 12h30 (fermé le mercredi)

☎ 022 810 33 20 / Fax 022 810 33 21

info@assprop.ch - www.assprop.ch

Permanences téléphoniques gratuites

ASSURANCES

Tous les jours 24h/24

☎ 022 338 03 10

Fax: 022 810 33 21

Email: info@lemanrisco.com

Web: www.lemanrisco.com

ARCHITECTE/ÉNERGIE

Pour tous conseils sur les aspects liés à la construction et à l'énergie du bâtiment, audit énergétique, rénovations ou solutions d'isolation, subventions, autorisations. Pour les cas plus complexes, mandats et expertises sur place à tarifs privilégiés.

Le lundi de 16h à 18h

☎ 022 777 16 18

Email: ogi@eco-logique.ch

Web: www.eco-logique.ch

SÉCURITÉ

Conseils gratuits et tarifs privilégiés.
Securitas Direct pour les membres.

☎ 0848 123 678

Email: assprop@securitas-direct.ch

FISCALITÉ

Pour tous conseils fiscaux privés
Berny 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.

Lundi et mercredi de 14h à 18h

☎ 022 592 52 70

Email: juridique@assprop.ch

NOUVEAU DÈS JANVIER 2016

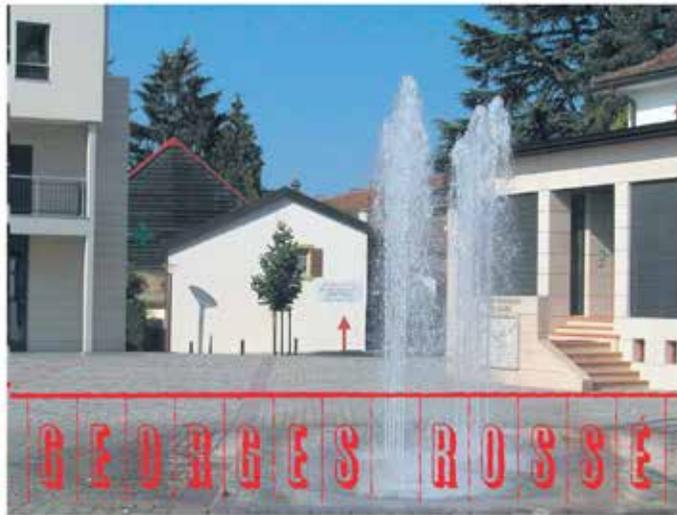
NOTAIRES

Pour toutes questions et conseils relatifs au domaine notarial (achat, vente, succession servitudes, etc.) deux notaires sont à votre disposition par téléphone les jours suivants:

• Lundi de 14h à 17h

• Jeudi de 14h à 17h

Pour obtenir les coordonnées des notaires de notre permanence merci de prendre contact avec notre secrétariat



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.

Jardin Suisse



garden care and design



Michel Schmidt
Président Pic-Vert
Assprop Genève



Chers Membres,

Le Conseil d'Etat a lancé la procédure visant l'adoption des premières zones réservées dans le canton de Genève.

Ces premières zones visées se trouvent sur les périmètres « Pierre Longue » et « Route de Chancy » à Onex, « Pinchat » et « Drize » à Carouge, et enfin « de Sauvage » à Vernier.

Vous trouverez à la page 8 du présent numéro la correspondance reçue de Monsieur le Conseiller d'Etat Antonio Rodgers informant votre association de sa volonté de commencer la procédure pour l'adoption de ces premières zones figurant en bordeau sur la carte annexée, intitulée: « Programme de densification des quartiers de villas, état au 22 mars 2016 ».

La procédure d'adoption des autres zones réservées, qui peuvent être consultées sur ladite carte également disponible sur Internet, sera initiée dans un second temps.

Votre association a répondu au courrier du Conseiller d'Etat en condamnant ces nouvelles

mesures restrictives de vos droits de propriété, en contestant d'une part leur légalité et en invoquant d'autre part leur caractère disproportionné, comme vous le lirez à la page 9.

Rappelons qu'en plus de l'adoption de ces zones réservées, le Conseil d'Etat a précisé d'autres pratiques restrictives imposées aux zones villas, comme cela ressort de la carte en question.

Nous vous encourageons donc une nouvelle fois à vous enquérir précisément sur les incidences que ces nouvelles mesures auront sur vos droits de propriété en vous référant notamment aux articles qui y ont été consacrés dans les précédents numéros du journal.

Les enjeux sont considérables!

Comme votre association l'explique sans cesse, l'urbanisation progressive des zones villas au fil des années a malheureusement pour conséquence non seulement de porter atteinte aux droits de propriété garantis par la constitution fédérale, mais également de détruire des zones vertes. En effet, il est aisé de comprendre

que le nombre d'espèces végétales menacées de disparition, notamment les arbres qui devront être abattus, est directement proportionnel à la surface de la construction envisagée.

Je vous renvoie aux photographies du présent numéro attestant par exemple, de la destruction progressive du quartier du Mervelet au Petit-Saconnex qui permettent à elles seules de comprendre notre inquiétude.

Je conclurai cet éditorial en affirmant que nous faisons actuellement face à un débat principalement idéologique.

Souhaitons-nous garantir des logements aux nouveaux arrivants en les construisant à tout prix, faisant fi du respect des habitants actuels de Genève, piétinant notre passé,

violant les droits de propriété et détruisant la faune et de la flore, ou souhaitons-nous maîtriser notre croissance, respecter notre passé et protéger notre avenir ainsi que la qualité de vie des habitants de Genève ?

Soyez certains que les représentants de votre association ont une réponse à cette question et la feront connaître ces prochains mois pour emporter des convictions. Je relève à cet égard que l'article de Monsieur le Conseiller d'Etat Antonio Rodgers dans ce journal permet de comprendre qu'il est lui-même ouvert au dialogue et sensible aux mêmes inquiétudes, ce dont nous nous réjouissons.

Votre association continuera donc d'entretenir également des discussions constructives avec nos représentants politiques. ■



Christina Meissner
Membre du comité
Pic-Vert Assprop Genève

Pic-Vert Assprop Genève se réjouit de l'élection à la 1^{ère} vice-présidence du Grand Conseil de la République et canton de Genève de Madame Christina Meissner, membre du comité de notre association.

En tant que personne engagée de longue date au niveau associatif, fervente partisane de la concertation dans les projets d'aménagement du territoire, d'un canton à taille humaine où la qualité de vie des habitants est primordiale, infatigable défenderesse de la nature et de la biodiversité, Christina Meissner saura mettre ses compétences reconnues au profit d'un fonctionnement serein et efficace de notre parlement.

Que toutes nos félicitations et nos vœux de plein succès accompagnent la nouvelle 1^{ère} Vice-présidente du Grand Conseil dans l'accomplissement de son mandat!

Ainsi, tout propriétaire souhaitant vendre son bien devra systématiquement informer la Commune qui pourra exercer son droit de racheter le bien immobilier en question en lieu et place de l'acheteur intéressé.

Outre l'atteinte évidente à la liberté économique et au droit de propriété des vendeurs, la question qui se posera alors est la valeur de rachat de la Commune ou du Canton. Nous rappelons à cet égard que le canton de Genève a imposé pendant des années une

valeur plus basse que celle du marché, en fixant notamment un prix de CHF 1'000.- par m² en zone de développement avant que cette pratique ne soit cassée par le Tribunal fédéral.

Les milieux immobiliers ont déjà annoncé leur intention d'organiser un référendum à l'encontre de cette loi, de sorte que vous serez manifestement appelés à voter prochainement sur le sujet.

Soyez assurés que nous nous mobiliserons pour nous y opposer. ■



Pierre-Alain Schmidt
Président Assprop Vaud



Chers Membres,

La loi « paquet logement » a été votée le 10 mai 2016 par le Grand Conseil vaudois.

Cette loi prévoit notamment un droit de préemption communal

avec une possibilité de le céder au canton.

En bref, les Communes auront un droit de rachat préférentiel des parcelles de propriétaires mises en vente pour la création de logements d'utilité publique.



La zone villa fait partie intégrante des valeurs et de l'avenir de Genève



antonio_hodgers02-big



Antonio Hodgers,
Conseiller d'Etat chargé
de l'aménagement,
du logement et de l'énergie

La zone villa fait partie du tissu urbain de Genève. Elle fait partie intégrante de l'histoire de notre canton. Elle représente une forme essentielle d'accès à la propriété privée qui est garantie par les Constitutions fédérale et cantonale.

© Etat de Genève



Je suis moi-même propriétaire et ai mis mes économies dans un bien immobilier. Je connais la valeur de cet effort. Jamais je ne permettrais que l'Etat spolie les petits propriétaires, ils ont droit au plus grand respect. De plus, la zone villa est favorable à la biodiversité qu'elle contribue à préserver. Je n'y suis évidemment pas non plus insensible. Enfin, le maintien de zones villa à proximité des quartiers densifiés est garant de mixité de sociale

et permet de lutter concrètement contre l'apparition de ghettos.

C'est pourquoi, l'essentiel de la zone villa sera maintenu à long terme à Genève. Je me réjouis dans ce sens du partenariat développé avec l'association Pic-Vert. Depuis le début de mon mandat, nous développons un dialogue franc et sincère qui laisse une place à la critique constructive de part et d'autre.

Des mesures favorables aux propriétaires

Dès mon entrée en fonction, je me suis efforcé de reconnaître la situation particulière des propriétaires de villas. J'ai ainsi décidé de plusieurs allègements administratifs les concernant, comme la possibilité de demander des autorisations de construire par voie accélérée, de suspendre l'obligation de procéder au calcul d'indice de dépense de chaleur, ou encore de ne plus soumettre à autorisation le remplacement des fenêtres à simple vitrage devenu obligatoire.

Accompagner la croissance économique de Genève, gage de prospérité collective

Notre canton connaît une croissance économique ininterrompue depuis plus de quinze ans. Celle-ci est acceptée quasi unanimement, car elle nous apporte la prospérité dont d'autres régions aimeraient tant disposer. Je suis toute-

fois d'avis qu'il faut la maîtriser et l'encadrer pour que ses effets ne se retournent pas contre nous.

Actuellement, un tiers des actifs habite hors du canton, dans le canton de Vaud ou en France voisine. Cette situation provoque des effets néfastes: les nuisances dues au transit dans les quartiers, y compris dans les quartiers villas, les innombrables bouchons, ou encore la perte de recettes fiscales pour financer les prestations publiques en faveur de la population genevoise.

Loger les actifs genevois qui ne trouvent actuellement pas de logement

Pour résoudre ce mal-développement, notre première responsabilité est de loger celles et ceux qui contribuent à cette prospérité. Nous avons immédiatement besoin de 20 à 30'000 logements pour que les actifs genevois qui se sont exilés reviennent dans le canton. Le Conseil d'Etat souhaite ainsi augmenter

Solu Tubes SA
Assainissement de conduites

Garantie 15 ans

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

ch. des Cormiers 14 - 1470 Estavayer-le-Lac - T 026 664 00 04
F 026 664 00 07 - info@solutubes.ch - www.solutubes.ch

l'offre de logements pour lutter contre la pénurie et permettre à l'ensemble des catégories de la population de se loger dans le canton.

Pour atteindre cet objectif, la zone villa sera très majoritairement préservée, à hauteur de 89%, mais elle doit aussi contribuer à sa mesure pour résoudre cette pénurie. Le plan directeur cantonal adopté par le Grand Conseil et la Confédération prévoit en effet que les 11% de cette zone accueilleront des logements. Les députés ont choisi ces périmètres parce qu'ils sont en continuité urbaine et bien connectés aux transports publics.

Des mesures proportionnées

Plus précisément, 5% de la zone villa va faire l'objet de modifications de zones d'ici cinq ans. Il est donc préférable que des transformations ou de nouvelles importances ne viennent pas en porte-à-faux avec la planification.

Pour l'éviter, le droit fédéral autorise la zone réservée sur une période de 5 à 10 ans. J'ai opté pour la période la plus courte de 5 ans. Le Conseil d'Etat a par ailleurs choisi de resserrer le plus possible les périmètres concernés par une zone réservée en remettant à une seconde étape les secteurs qui ne sont pas absolument prioritaires.

Dans ces zones réservées, il sera toujours autorisé de réaliser une

véranda ou une chambre supplémentaire, jusqu'à 20% de surface brut de plancher supplémentaire. Dans les périmètres voués à être densifiés se situant en dehors d'une zone réservée, il sera par ailleurs également toujours possible d'aller jusqu'à la densité standard de 0,25, les dérogations permettant de densifier au-delà, selon l'art. 59, al. 4 LCI, ne seront toutefois pas accordées. Pour les 89% de la zone villa restante, aucune restriction particulière ne sera appliquée.

J'ai entendu encore beaucoup de craintes concernant l'expropriation formelle. Si la possibilité existe déjà dans la loi, on ne l'a jamais utilisée pour faire du logement. On ne saurait l'employer que dans des cas extrêmes, notamment celui où l'ensemble des propriétaires de villas d'un périmètre aurait fait une promesse de vente sauf un seul. L'Etat n'aurait de toute manière pas les ressources financières pour exproprier à grande échelle. Enfin, exproprier ne veut pas dire spolier: les propriétaires ont le droit à une juste indemnisation.

Une méthode: la concertation

Le suivi des orientations générales données en matière d'aménagement doit absolument être accompagné de l'inclusion dans le processus des habitants concernés. Je crois en effet beaucoup en la concertation. D'une part, parce que la participation des citoyens aux

Les zones réservées

Lors de la récente approbation du Plan directeur cantonal (PDCn) 2030 en 2015, le Conseil fédéral a enjoint le canton à donner la priorité à la densification des zones à bâtir, que ce soit par le renouvellement urbain ou la densification de la zone villa.

En application de la motion 2278 votée à l'unanimité par le Grand Conseil, le Conseil d'Etat a complété les moyens à disposition pour la densification des secteurs de villas par modification de zone prévue dans le PDCn (fiche A03) en mettant en place le dispositif des zones réservées prévu par le droit fédéral.

Les zones réservées permettent, dans des périmètres identifiés par le PDCn, de refuser à titre conservatoire pour un délai de cinq ans les autorisations de construire qui prêteraient des développements futurs. Toutefois, le département a adapté sa pratique administrative pour autoriser les agrandissements mesurés et les constructions de peu d'importance sur des villas déjà existantes dans ces secteurs.

Au terme des cinq années qui seront en grande partie dévolues par la concertation à élaborer l'image du projet, d'autres étapes de la procédure (PLQ, autorisation) resteront à franchir avant réalisation.

Le site internet du DALE présente une carte et des informations détaillées: <http://ge.ch/amenagement/zones-reservees>

évolutions qui les concernent est fondamentale si l'on entend bâtir un projet de société sur les principes du développement durable. C'est d'autre part aussi en permettant aux habitants de s'intéresser aux projets d'aménagement que la qualité de ceux-ci peut être la mieux garantie: qui peut prétendre mieux connaître les aspirations et les réalités du terrain que les personnes concernées elles-mêmes?

Je cite un exemple: l'association des Passereaux à Lancy – Christina Meissner, membre du comité Pic-Vert, y a participé activement – qui s'est vaillamment battue pour bâtir un processus de concertation. Le plan localisé de quartier a ainsi été suspendu et retravaillé sur une image différente proposant un habitat groupé sans rupture de la zone villa. ■



« *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



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Le Conseiller d'Etat

DALE
Case postale 3880
1211 Genève 3

Assprop Pic-Vert
Monsieur Michel Schmidt
Président
1212 Grand-Lancy

NHéf.: AHPAG/TMEC - Aigle 504245-2016

Genève, le 23 mars 2016

Concerne : Mise en œuvre opérationnelle des zones réservées

Monsieur le Président,

En application de la motion 2278 votée à l'unanimité par le Grand Conseil le 5 juin 2015, le Conseil d'Etat a complété les moyens à disposition pour densifier des secteurs de villas identifiés dans le plan directeur cantonal (PDCn). Il a ainsi adapté la réglementation cantonale au dispositif des zones réservées prévu par le droit fédéral. Pour rappel, les zones réservées permettent de refuser à titre conservatoire, pour un délai de cinq ans, les autorisations de construire qui prêteraient des développements urbanistiques futurs et la construction de logements.

La mise en place de cette mesure a nécessité d'adapter la pratique du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) en matière d'autorisations de construire dans les secteurs de villas à densifier. Ces adaptations ont permis de préciser les modalités d'application, notamment pour l'autorisation d'agrandissements mesurés et pour les constructions de peu d'importance.

La stratégie des zones réservées a été affinée sous l'angle opérationnel pour tenir compte notamment des refus conservatoires déjà prononcés et de l'état d'avancement des planifications urbaines sur chacune des communes concernées.

Deux types de périmètres sont dorénavant considérés :

1. les périmètres sur lesquels une enquête publique sera lancée début avril 2016 pour appuyer une dynamique de développement en cours. Il s'agit des secteurs de Onex "Pierre Longue" et "route de Chancy", Carouge "Pinchat" (partie centrale) et "Drize" et Vernier "de Sauvage",
2. les périmètres sur lesquels le lancement d'une procédure de zone réservée s'effectuera dans un deuxième temps. Il s'agit des secteurs de Genthod "Malagny", Hermance "les Murets", Grand-Saconnex "Terroux", Bernex et Confignon "route de Chancy", Plan les Ouates "route de Saint Julien" ainsi que la partie est du secteur Carouge "Pinchat". Les enquêtes publiques correspondantes seront lancées avant la fin de la législature en cours.

DALE - Rue de l'Hôtel-de-Ville 14 - 1204 Genève
Tél. +41 (0) 22 327 94 00 - Fax +41 (0) 22 327 94 09 - www.ge.ch
Ligne TPG 35 - arrêt Hôtel-de-Ville

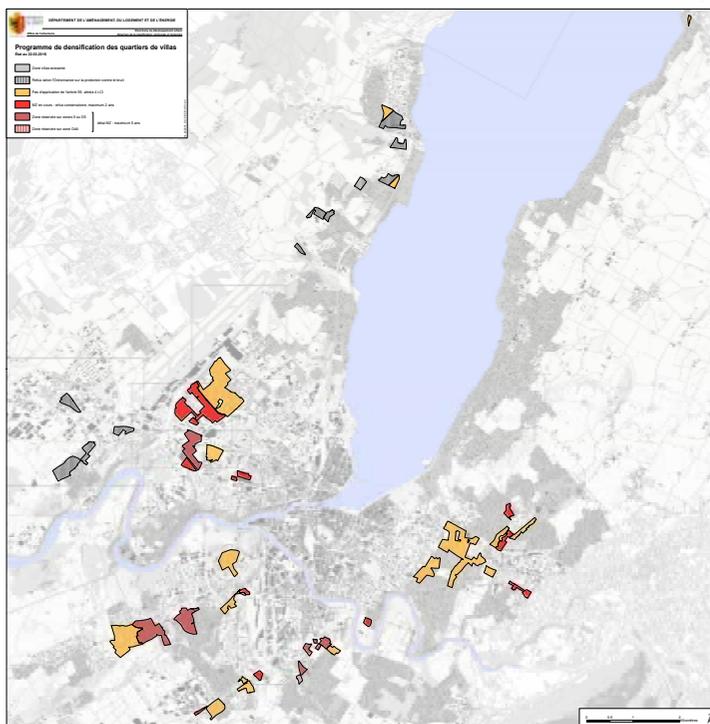
Une nouvelle carte a été établie pour tenir compte de cette mise en œuvre en deux temps. Vous la trouverez jointe à la présente. Ainsi, les demandes d'autorisation de construire pour des villas situées dans un secteur où la zone réservée sera mise en œuvre début avril 2016 se verront opposer un refus conservatoire (en grenat sur la carte). Les demandes d'autorisations de construire situées dans la seconde catégorie de périmètres (en jaune sur la carte) devront respecter le régime ordinaire de la zone 5 et ne pourront pas solliciter une densification supplémentaire prévue par l'article 59 alinéa 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI).

La nouvelle carte figure également sur le site internet du département à l'adresse : <http://ge.ch/amenagement/zones-reservees>

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Antonio Hodgers

Annexe : mentionnée



RÉGIME AUQUEL SONT SOUMIS LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE, SELON LES SECTEURS DE LA CARTE		
Légende de la carte	Requête portant sur la création d'un nouveau logement	Requête portant sur des travaux d'agrandissement ou d'amélioration d'une villa existante
Zone villas existante	La Loi sur les Constructions et Installations diverses (LCI) s'applique normalement.	La Loi sur les Constructions et Installations diverses (LCI) s'applique normalement.
Refus selon l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB)	Refus en raison du dépassement des normes de bruit.	Aggrandissements mesurés et constructions de peu d'importance possibles sans création de nouveau logement selon pratique périmètres fiche A20 du Plan Directeur Cantonal (PDCn 2030).
Pas d'application de l'article 59, alinéa 4 LCI	La dérogation prévue à l'art. 59 al. 4 permettant d'augmenter la densité des constructions ne sera pas appliquée. Les constructions respectant les autres dispositions de la LCI sont autorisées normalement.	Aggrandissements mesurés et constructions de peu d'importance possibles selon pratique périmètres fiche A03 du PDCn 2030.
MZ en cours : refus conservatoire maximum 2 ans	Une modification de zone (MZ) est en cours d'élaboration : un refus conservatoire 138 LalAT sera prononcé sur toute requête créant un nouveau logement. L'administration dispose d'un délai de 2 ans à compter du refus pour adopter une MZ.	Refus pendant la période couverte par le refus conservatoire.
Zone réservée sur zones 5, D5 ou D4A	Il est prévu d'instaurer une zone réservée. Dans l'immédiat, un refus conservatoire 138 LalAT sera prononcé sur toute requête créant un nouveau logement. Dès l'instauration de la zone réservée, l'administration dispose d'un délai de 5 ans pour adopter une MZ.	Aggrandissements mesurés et constructions de peu d'importance possibles selon pratique périmètres fiche A03 du PDCn 2030.

http://ge.ch/amenagement/media/amenagement/files/fichiers/images/documents/programme_densification_zone_villas_20160322_a0.pdf



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



Recommandé

Monsieur le Conseiller d'Etat Antonio Hodgson
DALE
Rue de l'Hôtel-de-Ville 14
Case postale 3880
1211 Genève 3

Genève, le 2 mai 2016

Votre présentation du 25 avril 2016 au sujet du développement de Cointrin Est et Ouest Mise en œuvre opérationnelle des zones réservées

Monsieur le Conseiller d'Etat,

Je reviens vers vous dans le cadre des deux objets visés sous rubrique.

A titre liminaire, je précise qu'il m'a été rapporté que lors de votre intervention du 25 avril dernier dans le cadre du développement des secteurs Cointrin Est et Ouest, vous avez expliqué très clairement que le Conseil d'Etat ne procéderait à aucune expropriation de parcelles afin d'y construire des logements.

L'Association Pic-Vert Assprop Genève se réjouit de cette garantie du Conseil d'Etat relatée par vos propos, laquelle rassurera considérablement l'ensemble de nos membres auxquels nous allons communiquer rapidement cet engagement.

Concernant à présent la mise en œuvre opérationnelle des zones réservées, j'ai pris note du contenu très clair de votre dernière correspondance dont je vous remercie.

Comme cela vous a déjà été expliqué, l'Association Pic-Vert Assprop Genève s'oppose fermement à cette mise en œuvre des zones réservées, étant donné qu'elle la considère illicite et totalement disproportionnée.

En effet, vous vous référez à la motion 2278 votée à l'unanimité par le Grand Conseil le 5 juin 2015 pour appuyer cette mise en œuvre opérationnelle.

Or, je vous rappelle que le Grand Conseil est revenu sur le contenu même de cette motion par un vote du 29 janvier 2016, de sorte qu'elle ne saurait à ce jour aucunement valider de quelque manière que ce soit la nouvelle pratique suivie par le Conseil d'Etat que vous expliquez dans votre correspondance.

Par ailleurs, force est de constater que cette nouvelle pratique déroge clairement à l'article 13B al. 2 de la Loi d'application de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT).

En effet, l'établissement des zones réservées a pour unique but de prolonger le refus conservatoire prévu par cet article de 2 à 5 ans.

Cela étant, seule une modification de l'article 13B al. 2 LaLAT permettrait d'atteindre cet objectif. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle vous aviez déposé le projet de loi PL 11411-A qui a été rejeté par le Grand Conseil.

Il en va de même des zones jaunes sur la carte annexée à votre correspondance dans lesquelles vous semblez refuser l'application de l'article 59 al. 4 LCI, sans que cette mesure restrictive particulière ne soit prévue par une loi. Nos membres s'étonnent d'ailleurs de cette nouvelle mesure, étant donné que cette base légale avait été récemment votée pour justement permettre la construction de logements supplémentaires en zone villa. Ainsi, en restreignant la possibilité de construire plus de logements dans ces zones jaunes, vous restreignez le potentiel de construction à l'avenir, ce qui est difficilement compréhensible au regard de l'obligation de créer des logements que vous invoquez.

Je rappelle à ce sujet que j'avais relevé lors de la dernière Assemblée générale de l'Association Pic-Vert Assprop Genève à laquelle vous nous avez fait l'honneur de participer et qui a accueilli près de 500 personnes, que ces zones jaunes se verraient pour le surplus imposer les restrictions prévues par la pratique « périmètres fiche AO3 », comme cela ressortait de la carte en question. Vous m'aviez alors répondu qu'en réalité, il n'existerait pas d'autre restriction que celle relative à la non application de l'art. 59 al. 4 LCI. En d'autres termes, un propriétaire d'une parcelle en zone villa n'aurait dans cette zone jaune aucune restriction particulière quelle qu'elle soit si la construction/extension qu'il souhaite ériger, exprimée en m² de plancher, ne dépasse pas 30 % de la surface de sa parcelle et respecte les dispositions de la Loi sur les constructions et installations diverses. Nous en prenons également note et informerons nos membres en conséquence.

L'Association relève enfin que ces nouvelles mesures restreignent de manière considérable les droits de propriété de nos membres, sans parler des atteintes financières qu'elles leur causeront, notamment par les pertes de valeur considérables de leurs parcelles.

L'intérêt public visant la création de logements ne saurait aucunement justifier pareille atteinte à la garantie de la propriété protégée notamment par la Constitution fédérale.

Sur la base des considérations qui précèdent, vous comprendrez que notre Association n'a pas d'autres choix que de s'opposer à la mise en œuvre opérationnelle des zones réservées et assistera en conséquence ses membres à-travers l'ensemble des prestations qu'elle leur propose.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ces quelques lignes, je vous prie de croire, Monsieur le Conseiller d'Etat, à l'assurance de ma respectueuse considération.

Pic-Vert Assprop Genève

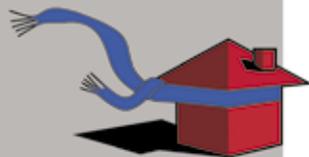
Michel Schmidt, Président

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

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

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

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



Durlermann SA

Installations thermiques & Energie renouvelable

• 36, rue Peillonex
1225 Chêne-Bourg

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

• www.durlermann.ch

Installation | Rénovation | Entretien | Dépannage 24h/24



Energie renouvelable | Pompe à chaleur | Energie solaire

ilaire

...pour la protection de l'environnement



Villas,

Projets de nouveaux quartiers en zone villa : échanger son bien contre des appartements neufs en PPE



Francesco Perrella
Directeur à l'office
cantonal du logement et
de la planification foncière

En octobre 2012, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) a publié sur son site internet une pratique administrative qui vise à faciliter la libération des terrains bâtis en zone de développement dans le cadre de la construction de nouveaux quartiers: <http://www.ge.ch/logement/pdf/PA-SI-032.pdf>.

Elle permet aux propriétaires d'acquérir jusqu'à trois appartements neufs en PPE en contre-valeur du bien (terrain et villa). L'échange se fait au prix de revient des logements, soit sans la marge de bénéfice et risques du promoteur. Si le propriétaire du terrain le souhaite, il peut revendre ces appartements durant la période de contrôle de dix ans en réalisant une marge allant jusqu'à 50% par rapport au prix de l'échange. Avec cette marge supplémentaire, le propriétaire peut plus facilement acquérir une villa en zone ordinaire. A défaut, il conserve ces logements, par exemple, pour sa famille.

Ces modalités ont déjà été mises en œuvre à plusieurs reprises. Elles permettent de trouver une solution



Le quartier du Mervelet au Petit-Saconnex, en pleine mutation.

Estimation d'une parcelle bâtie (villa) en zone de développement.

L'exemple se réfère à une villa des années 50-60 qui a été régulièrement entretenue.

A Terrain		Surface m ²	Prix unitaire CHF	Montant CHF
Terrain		1'000	1'000	1'000'000
Aménagements extérieurs		875	100	87'500
Arborisation				10'000
Sous-total A				1'097'500
B Constructions	Cube (m ³)	Prix unitaire CHF	Vétusté	Montant CHF
Habitation à un logement	800	650	15%	442'000
Garage	-	30'000	15%	25'500
Sous-total B				467'500
C Raccordements.			Forfait	25'000
Total (A+B+C)				1'590'000



satisfaisante pour les propriétaires, tout en favorisant la réalisation des logements dans l'intérêt de la population genevoise.

Rappelons au demeurant que la valeur d'une villa en zone de développement résulte de la valeur du terrain au prix de 1'000 CHF/m² auquel on ajoute la

valeur de remplacement du bâti existant (valeur à neuf moins la vétusté), les aménagements extérieurs, l'arborisation ainsi que les raccordements. Vous trouverez le formulaire d'estimation sur le site internet de l'Etat de Genève (<http://www.ge.ch/logement/documentation/publications-formulaires.asp>) ■

L'Association rédigera un long article dans le prochain numéro pour faire connaître sa position sur cette option offerte aux propriétaires de villa, cela étant rappelé que le Tribunal fédéral a cassé la pratique du Département visant à fixer le prix du terrain à CHF 1'000.- /m² lors de l'exercice du droit de préemption. Seule la valeur du marché devrait s'appliquer.

De plus, le problème que nous pouvons déjà relever à ce stade est l'imposition sur la plus-value immobilière en cas de revente des appartements de substitution.

En effet, la vente d'une villa détenue depuis de nombreuses années pourrait échapper à cette plus-value alors que la vente des appartements en question pourrait être imposée de manière importante (si vendus dans un laps de temps court et si les années de détention de la maison ne sont pas prises en compte).

Ainsi la marge dont il est fait état pourrait, dans ce cas, être fortement réduite par l'impôt. Si cette option semble évidemment intéressante pour l'Etat, elle devra être analysée dans le détail par les propriétaires.

Et si vous produisiez votre propre énergie ?

autos énergies
écomobilité et énergies renouvelables

- Installations solaires thermique & photovoltaïque
- Pompe à chaleur
- Chaudières mazout, gaz, pellets

Devis gratuit sur demande
+41 (0)22 341 08 74



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

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 - Châtellaine
022 796 74 30

www.pangalift.ch



Balades à travers les jardins de la zone villa

« Dans un espace urbain toujours plus dense, le jardin, précieux lieu de rencontres, est essentiel à notre qualité de vie » Alain Berset, Conseiller fédéral chef du département fédéral de l'intérieur qui parraine la campagne 2016, Année du Jardin

Plus le bâti est dense, plus les jardins, les prés et les parcs ont de l'importance. Ils préservent la qualité de vie, forgent une identité et accordent une place à la nature. Afin de permettre à tous de découvrir les jardins de la zone villa du canton de Genève, les associations partenaires et Pic-Vert organiseront en septembre et octobre des promenades à travers les jardins des quartiers de villas.

Les informations sur la date et le lieu des événements figureront dans notre journal de septembre 2016, sur notre site internet et sur le site www.anneedujardin2016/evenements

Plantations de haies dans les jardins de la zone villa

Notre action de plantation de haies d'espèces indigènes s'est poursuivie au printemps 2016. Voici quelques belles images avant de vous proposer un bilan plus complet ou la découverte in situ de certains de ces réalisations. ■



© Laurence Neef

Les jardins du Mervelet au Petit-Saconnex.



Côté rue ou côté champ, la haie offre un couloir de végétation apprécié par la faune sauvage.



© Nicolas Vairdel

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

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

JOHN DEERE fr.johndeeredistributor.ch

LA FENÊTRE SWISS MADE

COUCOU

ZURBUCHEN
Fenêtres - Portes - Vérandas

Fabrication & Pose www.zurbuchens.ch

Nos jardins sont vivants !



Claire Didelot
Biologiste et enseignante

Tout récemment, la Coop a édité un album pour les enfants, sur la thématique des jardins.

Il s'agit de collectionner des cartes illustrant la faune et la flore de nos jardins, de semer en parallèle un certain nombre de graines le tout bien sûr dépendant d'achats chez ce distributeur.

120 espèces

Les enfants découvrent 120 espèces animales et végétales qui fréquentent assidument les jardins. Ce ne sont que les espèces les plus courantes, réparties entre celles qui sont liées strictement au sol, comme le fourmilion ou la limace; des espèces plus colorées et de plus grande taille comme le lézard des souches ou le tournesol; les plus représentatives comme le hérisson et la violette odorante; les plus discrètes comme l'opilion ou la camomille sauvage, et les espèces-phares du potager, de la pomme de terre à la framboise.

120 espèces auxquelles il faut ajouter un aéropage coloré et bruyant d'oiseaux comme la pie bavarde, la sitelle, le rouge-queue à front blanc, et des dizaines d'abeilles sauvages qui en compagnie des abeilles mellifères et des bourdons assurent la pollinisation des fruitiers de toute taille, du « raisinet » au cognassier.



© Claire Didelot

Un potager en carrés, autant de perchoirs et de refuges.

Qui dit zone villa dit jardins

Selon l'aménagement qui en est fait, nos jardins sont un milieu naturel tout à fait spécifique, bien distinct du milieu urbain dont on parle beaucoup, ou du milieu agricole densément cultivé sur le canton.

Un jardin d'un certain âge héberge un nombre important d'espèces végétales qui se répartissent parmi des espèces locales typiques (les charmilles et troènes des haies, le trèfle et le pissenlit des gazons retournés peu à peu au pré, les frênes, les tilleuls et tous les fruitiers). Lesquelles espèces végétales permettent l'installation et l'exploitation de toute une faune cantonnée à ces parcelles (hérisson, lézards, musaraignes, chauve-sou-

ris, passereaux, la liste est encore

longue). Les chemins, les plates-bandes, les arbres de tailles différentes, les

zones herbeuses et les zones dalées, les zones ombragées et les zones ensoleillées, les clôtures,

**Alarme
Sécurité
Vidéo**
ASV Alarme Sécurité & Vidéo SA

DEVIS
GRATUIT

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

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

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



© Claire Dideot



© André Bossus

Le lézard des souches et le rouge-queue à front blanc (femelle).

les portails, les points d'eaux, les remises, les appentis, structurent le paysage de manière tout à la fois familière et particulière.

Si l'on observe attentivement les déplacements des sitelles et des grimpeaux, deux espèces d'oiseaux dont les pattes leur permettent de se déplacer dans n'importe quel sens sur l'écorce, on verra que souvent, les mêmes trajets suivant les mêmes troncs sont empruntés et que l'espèce ne descend que très occasionnellement au sol.

Le rouge-queue à front blanc, dont la strophe cristalline rem-

plit l'air pendant la belle saison, se perche sur les arbres les plus hauts pour chanter, mais choisit les piquets des tomates ou les rames de haricots pour chasser les insectes à vue.

Le lézard des murailles se dore sur un rebord de fenêtre, tout prêt à se glisser dans une fente du mur ou entre deux pierres à la moindre alerte. Un banc de béton sans aucune fissure ne lui convient en rien.

Un équilibre précaire s'installe entre merles et chats domestiques, fait de prise de risque pour les

uns et d'inlassables guets pour les autres.

La nuit rend le jardin aux chauves-souris qui se seront cachées jusque-là sous le toit de tôle d'une remise, et à défaut de rossignol, devenu rare car les massifs denses de buissons disparaissent au profit de gazon rasé de près, les phrases du rouge-gorge trouent le silence.

Il est une espèce qui, soumise à forte pression, tire mieux son épingle du jeu dans le milieu naturel «jardins» que partout ailleurs: l'abeille mellifère, dont

la disparition programmée est un signal d'alarme particulièrement sonore, dispose à travers des jardins qu'elle explore de sources de nourriture variées, d'une innombrable profusion de pollens et de nectars, mais aussi d'eau qu'elle trouve au bord des bassins ou des mares de jardin.

Perte de zone villa = perte de biodiversité

Cette flore et cette faune forme un vrai milieu naturel, fait de labeur et de désordre, d'heures de jardinage et de vitalité exubérante des herbes et des branchages, très particulier,



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

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

80 espèces animales sur moins de 1000 mètres carrés, qui dit mieux ?



 Christina Meissner
Membre du comité
Pic-Vert Assprop Genève

J'ai fait l'an dernier un inventaire sommaire des espèces animales de mon jardin. Il ne s'agit pas d'un inventaire exhaustif, loin s'en faut, mais juste de celles que je suis capable de reconnaître. Résultat : pas moins de 80 espèces animales (mammifères, oiseaux, batraciens, insectes) habitent ou fréquentent assidûment les grands arbres, les surfaces ouvertes

ou de hautes herbes, les massifs de fleurs, les haies ou l'étang qui occupent les quelques mètres carrés entourant la villa. Un jardin naturel certes mais dont la taille n'a rien d'exceptionnel, qui est situé sur la rive droite dans une zone villa « standard ». Dès lors, rappeler comme Pic-Vert, que 80% de la biodiversité se retrouve en zone villa, devrait faire réfléchir ceux qui prônent la densification de la zone villa tout en affirmant vouloir préserver la biodiversité. Je me réjouis de mettre à disposition mes données et de découvrir le résultat de l'inventaire de la biodiversité en milieu urbain actuellement en cours dans le canton de Genève.



que la pression humaine entretient. Ce réel écosystème mériterait à lui seul un statut de « réserve naturelle », car les jardins représentent une incroyable richesse, tant au niveau de la biodiversité (120 espèces pour les plus courantes) que du patrimoine culturel de notre région.

Au lieu de cela, c'est un décret de zone réservée qui se dessine, sacrifiant en quelques heures ce qui aura été patiemment entretenu pendant plusieurs générations.

La perte pour la biodiversité est énorme, et contredit la loi ou même le Plan Directeur Cantonal 2030 qui préconise des mesures pour favoriser et préserver cette importante variété d'espèces.

La perte pour la richesse culturelle, aux deux sens du terme, gestes du quotidien du jardinier qui bêche son carreau et plans savamment étudiés de l'aménagement des parcelles, n'est pas moins importante. C'est tout un pan de notre histoire de propriétaires fonciers qui est menacé, au-delà de la perte du bien immobilier.

Un canton qui se partagerait entre tissu urbain dense d'une part, et zone agricole d'autre part, et qui aurait éliminé tout cet espace tampon de zones villa, témoin de l'évolution de la ville au cours du XX^e et XXI^e siècle, serait un territoire sans mixité, sans poumons, sans ressources et ressourcement. ■

LES NOTAIRES UNIS

Christian GOERG
Dominique BOYER
José-Miguel RUBIDO

ont le plaisir de vous annoncer
qu'ils s'associent pour
la pratique du notariat
dès le 24 juin 2016

5 rue de l'Université - CH-1205 Genève
T +41 (0)22 710 40 40
F +41 (0)22 710 40 45
E-mail : etude@lesnotairesunis-br.ch
www.lesnotairesunis-br.ch



Après la lutte des classes, la lutte des générations...



Christian Gottschall
Membre du comité
Pic-Vert Assprop Genève

« Pour que Genève devienne une métropole et sorte de sa torpeur, il faut construire beaucoup de logements, environ 50'000. Pour y parvenir, il faudra qu'une partie des anciennes générations (baby-boomers), qui habitent le canton et qui ont contribué à ce qu'il est devenu, cèdent maintenant leur place et leurs droits aux nouvelles générations (générations « Y » nées entre 1980 et 1995).... ». Tels sont les propos tenus par le Conseiller d'Etat, Monsieur Antonio Hodgers, en date du 29 mars dernier dans un quotidien romand.

Ces propos sont choquants à maints égards; tout d'abord dans la volonté de culpabiliser voire de confronter les générations; de sur-

croît, ils ne doivent pas masquer les réelles motivations du Conseiller d'Etat.

Un récent rapport (RD 1108) du Conseil d'Etat au Grand Conseil indique avec détails et de manière explicite que le flux migratoire est la motivation essentielle de la construction de logements. On utilise ainsi le spectre du conflit de générations non pas pour loger la population résidente actuelle mais comme moyen de pression pour la construction de logements en faveur de personnes qui ne sont même pas encore arrivées à Genève! Déshabiller Jean pour habiller les Pierre à venir!

La crise du logement érigée en « dogme », occulte toute réflexion de fond sur l'avenir que nous souhaitons pour notre canton et pour les générations futures (« Y » incluses).

Quel développement souhaitons-nous et comment l'orienter vers plus de durabilité? C'est sur ce thème que nous aurions souhaité que notre Conseiller d'Etat écologiste engage le débat.



Dans le quartier du Mervelet, au Petit-Saconnex, les villas et les jardins cèdent leur place aux immeubles.

PORTALES & BONNET

Carburants & Combustibles

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

022 753 24 00
www.portalesbonnet.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

Aujourd'hui, la « crise du logement » sert de prétexte pour mettre en place des politiques d'aménagement et de logements dirigistes, politiques et étatiques qui vont à l'encontre des intérêts du canton et de sa population résidente. Rappelons que selon une enquête de l'EPFL de 2011, citée dans la Tribune de Genève du 1^{er} mars 2013, plus de 90 % des résidents genevois s'estimaient satisfaits de leur logement.

En 2003, 28,4% des résidents à Genève étaient exonérées de l'impôt sur les personnes physiques. Ce chiffre est passé à 34% aujourd'hui*. Le budget prévision-

nel 2016 de l'Etat fait ressortir une baisse de 3,4% des rentrées fiscales sur les personnes physiques malgré l'arrivée récente de plus de 15'000 nouveaux habitants**. La cause en est claire: les nouveaux arrivants sont plus à la charge de la société qu'ils n'y contribuent.

Rappelons également que plus de 80% du revenu fiscal des personnes physiques provient des résidents situés en zone villa, et ce sont ceux-là même que l'on veut chasser***.

C'est sur ces bases factuelles qu'il faut définir les objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière

de construction de logements. Quelles typologies de logements souhaitons-nous construire et pour qui? Faut-il nécessairement construire au minimum 2/3 de logements locatifs? Ne faudrait-il pas favoriser l'accès à la propriété des locataires? Faut-il, comme le dit Monsieur Hodgers, envisager l'expropriation des droits de propriété ou plutôt rassurer les propriétaires afin qu'ils ne fuient pas dans le canton de Vaud ou en France voisine?

La génération des baby-boomers, résidents actuels et de longue date à Genève, souhaite pouvoir y vivre

et transmettre aux générations suivantes un environnement et des conditions de vie aussi bonnes que celles qu'ils ont connues. Le monde change vite et l'avenir est incertain. Une chose est certaine cependant, mettre les baby-boomers au pilori dans un esprit de concurrence voir de confrontation n'est pas acceptable. ■

Article également paru dans le journal *le Temps* du 25 avril 2016

* TdG 4.12.15

** Projet de budget 2016 de l'Etat de Genève, 8 septembre 2015

*** Voir Pic-Vert N° 109, 2015

visuel.ch

réfection de toiture économisez en énergies



e⁺ solutions énergétiques

consultez-nous
pour les demandes de subvention

022 795 1077

ceruttietcie.ch



JS

Rénovations de fenêtres

Avant



Après



- Pose de verres isolants
- Menuiserie

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

SVS

✚ Maîtrise Fédérale

Constructions métalliques

SERRURERIE

Acier • Inox • Aluminium

Route de Champ-Colin 2b - 1260 Nyon

www.svs-sa.ch • 022 755 19 66

**Réaction d'un membre**

Jean Ernst, habitant de Cointrin

Modification de zones et développement de Cointrin

Je profite de prendre la parole pour dire à nos Autorités que je suis **très fâché contre le pouvoir politique cantonal et communal** sur la façon dont est géré le problème du développement urbain de ma région. Bien que conscient du problème du logement à Genève, mon reproche principal vise le procédé utilisé pour sortir de cette crise: nos politiciens accompagnés de leurs spécialistes, soutenus par des lobbyistes, tout ce monde relayé par les médias, fait croire à toute la population que le frein au développement urbain provient de ces méchants propriétaires de villas qui ne veulent pas quitter leur pré-carré! «*La propriété privée représente le principal frein au développement urbain*» c'est à peu près les paroles de notre ministre de l'urbanisme relatées récemment dans la Tribune de Genève! A mon avis, clamer urbi et orbi un tel message est déshonorant et blessant à l'égard des petits propriétaires de villas comme nous. C'est pour moi indigne de la part d'un ministre d'argumenter sur un bouc-émissaire quasiment sans défense.

Que dire de nos autorités communales qui se montrent totalement laxistes devant les projets de forte densification imposés par l'Etat. Car, pour «nos représentants», un quartier comme le nôtre ne pèse pas lourd en matière de voix électorales. Hélas...!

Venons-en aux faits

– Depuis des années, notre quartier aiguise l'appétit de nos urbanistes. Mais...problème... celui-ci est situé dans une zone de fortes nuisances. Alors, on a vu passer



une quantité de projets allant de zones essentiellement administratives, remplacées par des zones d'habitations pour finalement se transformer en zone mixte. Tout ceci, nous l'avons vécu **sans voir arriver le couperet de la forte densification** justifiée par la planification cantonale 2030:

– L'hôtel du PLQ-Ruisseau en est un bel exemple avec son indice d'utilisation du sol du double de la pratique et autorisant du même coup des constructions d'une hauteur de 45 mètres!! Ce projet passe comme une lettre à la poste au conseil municipal de Meyrin.

– Maintenant, Vernier et son projet de l'Etang de 1000 logements, présente des plans avec des barres d'une hauteur de 47 mètres, et l'on voit la commune encenser la charte de qualité de vie!!

Pour notre quartier, c'est une trahison par rapport au Plan Directeur Communal.

Sur le fond maintenant

Nos petites villas, situées à l'époque à la campagne, ont nécessité bien des sacrifices pour les réaliser.

Je souhaite que nos Autorités prennent conscience qu'il est légitime pour nous de préserver une partie de notre patrimoine. C'est là tout le problème!

Or, il faut se rappeler que notre Etat a freiné le développement urbain, en édictant des lois contraignantes sur les constructions et de défense des locataires. Dans le même temps, certaines communes de la rive gauche ont pu échapper à tout développement.

Aujourd'hui, ce même Etat possède des lois percutantes pour la mise hors-jeu des petits proprié-

taires. **Ces outils de destruction massive se nomment**: plans directeurs, zones de développement avec son lot de contraintes fixant entre autres, la valeur pécuniaire, la nouvelle loi sur les zones réservées, l'indice de densité et l'indice d'utilisation du sol sans limite supérieure, les logements d'utilité publique autorisant l'expropriation... pour en citer les principaux.

Voilà le résultat obtenu par nos élus dans un système réputé démocratique, où le droit de propriété est mentionné dans la Constitution pour être finalement rendu inopérant.

Pour conclure

Aujourd'hui, je prétends que l'urbanisme chez nous est un processus

« anti-démocratique » rendu possible par l'alimentation des **frustrations de la population activées par la classe politique.**

Ma seule motivation est de voir se réaliser une cité à dimension humaine, mais j'en doute réellement.

Si nos futurs quartiers extra-denses devaient par la suite **se transformer en ghetto**, ce qui est fortement probable comme le montre l'histoire, alors la commune se verra, au mépris du planificateur, une nouvelle fois appelée à faire face aux problèmes sociaux.

Par ces mots, j'espère que nos élus locaux sauront prendre en compte la qualité de vie léguée à nos enfants. ■



Les habitants se mobilisent pour sauver leur quartier.

Confiance

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

Inter Protection Technology
 Système CEC™
Assainissement de conduites

MA FENÊTRE DE CONFIANCE

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
Ausbildung bei der AGF



Modification de zones et développement de Cointrin

Habitants, faites entendre votre voix pour influencer l'avenir !



 Alain Burri
Vice-président
de Pic-Vert Assprop Genève

Le projet de déclassement de deux zones situées de part et d'autre de l'avenue Louis-Casaï a été présenté lors de la séance d'information sur le mega projet « Vernier-Meyrin-Aéroport ». Il prévoit la création d'environ 2'300 logements pour 5'700 emplois. Cette soirée d'information s'est tenue au Crown Plaza en présence des autorités communales et cantonales le 25 avril. Je réagis ici à certains propos tenus par le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers et des membres de son administration présents ce soir-là.

A l'Assemblée Générale de Pic Vert et dans les médias, le Conseiller d'Etat, Antonio Hodgers s'est déclaré prêt à l'expropriation des propriétaires. Cependant lors de son intervention sur le projet Vernier-Meyrin-Aéroport, il a promis qu'il n'aurait pas recours à cette méthode. C'est une déclaration très importante dont il faudra se souvenir !

Il a aussi promis qu'il laisserait les gens terminer leurs jours dans leurs maisons sans les ennuyer. Ce sont des paroles de bons sens qui font plaisir à entendre. On espère



qu'elles seront appliquées (lire aussi l'article du Conseiller d'Etat en page 6).

D'autre part, le Conseiller d'Etat, Antonio Hodgers a affirmé que l'on aura 50% de nouveaux propriétaires dans les nouveaux immeubles, c'est oublier un peu vite que quelques jours auparavant, son parti a décidé de soutenir une initiative qui réduirait la part des propriétaires à 20% maximum dans toutes les futures zones de développement. Le 80% des logements serait donc destiné à la location. 50% serait des logements d'utilité publique dont au moins 30% des habitations bon marché. De quoi plomber durable-

ment les finances de la commune de Meyrin.

Monsieur Opolka, chef de projet, a affirmé que les futurs Plans Localisés de Quartier tiendront compte du parcellaire pour placer les nouveaux immeubles. Cela signifie qu'il ne faudra plus attendre que plusieurs propriétaires vendent leur terrain pour pouvoir construire un nouveau bâtiment.

Cela diminuera la pression à laquelle sont soumis ceux qui ne veulent pas vendre mais cela permettra aussi de construire plus rapidement...

La question de la zone et du prix d'achat des terrains et des constructions qui s'y trouvent a aussi été abordée lors de cette soirée. Vu la complexité de ces deux sujets, ils seront traités individuellement dans des articles séparés (en page 10 pour savoir comment échanger son bien contre des appartements neufs en PPE et dans un prochain numéro pour le reste).

On se met enfin à parler de nature dans les présentations de l'Etat mais uniquement pour nous présenter une voie verte large de quelques mètres et quelques arbres préservés. C'est oublier que les quartiers agréables à

vivre sont ceux qui disposent de vrais espaces naturels à proximité des habitants. Un chemin, même bordé d'arbres, ne remplacera pas parcs et jardins naturels, aussi petits soient-ils.

Enfin, l'Etat appelle à la concertation pour établir les Plans Localisés de Quartier. Habitants des quartiers concernés, inscrivez-vous rapidement auprès du Département de l'aménage-

ment, du logement et de l'énergie. Faites entendre votre voix et influencez l'avenir. Pic-Vert peut vous présenter plusieurs exemples où les habitants ont pris leur destin en main pour

modeler leur futur quartier. Un processus de longue haleine mais qui aboutira à force de travail et persévérance. ■



© Michel Schmiel

Mobilisez-vous pour sauvegarder votre quartier si vous ne souhaitez pas qu'il ressemble à cela...



Inscrivez-vous pour la concertation à Cointrin:

DALE

Office de l'urbanisme

M. Hendrik Opolka: hendrik.opolka@etat.ge.ch

M. Bela Kali: bela.kali@etat.ge.ch

Tél. (secrétariat): 022 546 00 12

Formulaire d'inscription en ligne aux démarches de concertation:
http://ge.ch/amenagement/vernier-meyrin-aeroport_demarches_concertation_formulaire



Pour toutes vos questions :

Prenez contact avec notre secrétariat à administration@ass-prop.ch ou au 022 810 33 20 tous les matins entre 8h30 et 12h30 sauf le mercredi.

Pic-Vert **vous** défendra envers et contre tout, adhérez à notre association.

Ensemble nous sommes plus forts !

Ferblanterie • Couverture • Etanchéité • Entretien


CUIVRETOUT S.A.

30
ans
1986 FORTAN 2016
★★★★★

www.cuivretout.ch

82, route de Chêne 1224 Chêne-Bougeries T.022 781 81 81 F. 022 800 29 29

TOITURES
Les Spécialistes

Avec Cuivretout,
prenez la bonne direction...





Sommes-nous otages ou acteurs ?



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

Le rêve de nombreuses familles de posséder une villa à la campagne est de plus en plus inaccessible mais pour certains de nos politiciens, il devient également méprisable. Ainsi d'aucuns affirment publiquement que « ces gens n'ont qu'à changer de rêve ! »

Il y a 30 ans, être propriétaire d'une villa signifiait autonomie, responsabilité, prévoyance, investissement dans la vie locale. Aujourd'hui, celui qui a fait le choix de devenir propriétaire de villa est considéré comme un égoïste, un privilégié qui a avantageusement profité du développement économique passé et refuse ce droit à d'autres. (Notons au passage qu'un locataire d'appartement ne se sent pas pour autant un altruiste exclu de toute prospérité...)

L'opprobre est donc jeté sur le petit propriétaire non résigné qui entend faire respecter ses droits lorsque son bien est directement menacé par un déclassement. On en viendrait presque à condamner celui qui n'a pas honte de penser hors des clous, la sentence du fameux « crime par la pensée » de Georges Orwell n'est plus très loin. Heureusement que depuis 30 ans, Pic-Vert s'engage pour défendre la propriété individuelle et la qualité de vie à Genève. Ce travail se concrétise bel et bien par un changement de paradigme pour notre avenir.



© Fotolia - vblekkaipa

En quel monde croyons-nous ?

En un monde économique allant vers une croissance perpétuelle, procurant plus de « bonheur » grâce à toujours plus de biens de consommation à bas prix ou en un monde allant vers un effondrement économique inévitable car basé sur de l'argent-dette et l'impossibilité intrinsèque de rembourser celle-ci un jour ?

En un monde où la nourriture est produite en excès grâce aux engrais et aux pesticides cancérigènes ou en un monde où la qualité de la nourriture produite contribue au bien-être et à la bonne santé de la population qui en a les moyens ?

En un monde où la pollution et les déchets nucléaires sont un mal nécessaire pour notre confort ou en un monde où la qualité de vie

passer par le respect de la nature et la modération ?

En un pays où nous devons être toujours plus nombreux pour pouvoir payer notre AVS ou en un pays où une densité de population maîtrisée augmente ses chances de survie en cas de crise alimentaire ou de pandémie ?

Sommes-nous informés par des médias objectifs et impartiaux ou sommes-nous conditionnés par des produits médiatiques soumis aux annonceurs et aux lois du marché ?

Sommes-nous vraiment libres de nos opinions ou nous conformons-nous inconsciemment à l'opinion supposée de la majorité ?

En résumé, à l'échelle individuelle, quelle est notre part de responsa-

bilité dans tous les choix que nous faisons au quotidien ?

En Suisse, nous avons le privilège de voter souvent, mais c'est rarement sur les bonnes questions ou les véritables enjeux.

Si en 2003 Pic-Vert, contre toute attente, remportait la victoire en s'opposant à l'initiative demandant l'expropriation des servitudes (54%), en 2014 le référendum contre la *sur-densification* (joliment vendu comme une « utilisation rationnelle du sol »...) ne remportait pas ce succès. Et ce sont justement les habitants de la campagne, majoritairement des propriétaires de villas, qui en choisissant de faire confiance à l'État et aux bétonneurs ont voté pour « la densification ». Depuis, de nombreux propriétaires individuels aux prises avec une densifi-

cation « exagérée » d'une parcelle voisine de la leur, se sentent trahis et estiment que les enjeux réels ne furent pas suffisamment expliqués... Doit-on pour autant y voir une manipulation? Même pas, la politique est juste un jeu auquel parfois on gagne, parfois on perd, c'est tout!

Inutile pourtant de crier au complot, un sujet à la mode en ce moment. Si de petits « complots » se trament tous les jours près de la machine à café de votre entreprise, d'autres voient régulièrement le jour dans des réunions ou divers groupements d'intérêts. Ces huis-clos font partie intégrante de nos habitudes libérales mais nous les nommons pudiquement « stratégies ».

La discrétion, voire le secret, sont intimement liés à notre conception d'une société de libre marché et de concurrence qui se veut compétitive et vise l'augmentation des profits en toute légalité. Le lobbying en est la conséquence pratique qui permet d'influencer

l'opinion publique et les décideurs en fonction des enjeux des uns ou des autres. Pourtant, tout ceci est très souvent transparent et si des groupes de pression divergents sont régulièrement auditionnés par nos responsables politiques, les décisions sont en fin de compte l'expression d'un consensus dicté par le pragmatisme. Cette règle du jeu est généralement approuvée de tous.

L'Enfer est pavé de bonnes intentions. Vivons-nous dans une dictature, fût-elle de la pensée, ou sommes-nous simplement effrayés par notre liberté?

D'après Georges Orwell dans *1984* ou dans la *Ferme des animaux*, les contraintes d'une dictature apparente ne sont pas le fait d'un dictateur tout puissant mais plutôt d'un principe auquel chacun se soumet et se conforme, et ce du plus humble au plus responsable. Le carcan n'existe pas en dehors des croyances et des actions de chacun. Pourtant, il est bien plus confortable de croire comme Jean

Paul Sartre, que *l'Enfer, c'est les autres*, ainsi la responsabilité de l'individu s'efface devant celle d'autrui et son destin lui échappe. « Ce n'est pas ta faute! » Est-il meilleur moyen que cette déresponsabilisation pour priver un individu de volonté propre? Nous créons notre propre réalité (cette illusion que nous renvoyent nos sens) à chaque instant et c'est donc bien à chacun de décider ce qu'il veut réellement pour lui-même!

Qu'est ce qui a fondamentalement changé depuis ces 30 dernières années?

C'est l'air du temps. Si dans les années 1980, on pouvait encore avoir raison seul contre tous, de nos jours, c'est la majorité qui prime. Si la culture dans les années 1970 se permettait d'être plus critique à l'égard des autorités et de l'ordre établi, elle est maintenant davantage soumise et le moindre doute exprimé suffit à faire ostraciser son auteur, vite taxé de complotisme; le

point *Goldwin* n'est jamais très loin! Pourtant, chacun sait que le questionnement et le débat sont salutaires pour toute société. Qu'à cela ne tienne, à celui qui ose prôner la décroissance, l'écrasante pesanteur de la majorité « savante » répond par le cliché grossier d'un *inconcevable retour à la bougie*. Toute idée divergente est désormais ridiculisée ou reléguée à la subversion.

Ainsi, la croyance que des réalités sociologico-politico-économiques nous imposent l'inéluctable densification, n'est dès lors plus perçue comme une idée mais bien comme un fait établi. En effet, on est ici au cœur même de LA question fondamentale: sommes-nous capables de faire la différence entre ce qui relève des faits et ce qui relève des croyances ou des idées? Si la réponse est OUI, alors nos choix politiques deviennent le reflet de nos aspirations indépendamment de ce que l'on tient pour vrai ou pour faux. Il est dès lors grand temps de se réapproprier cette élémentaire liberté! ■

Agrandissez votre intérieur !



30 ans

depuis 1986

30 ans
d'expérience
au service
de votre
habitat

cei
Habitat SA

Vérandas, portes, fenêtres,
pergolas (lames orientables),
barrières de balcon...

T. 022 782 35 80
CEI habitat SA
6 chemin des Léchères
1217 Meyrin
www.cei-habitat.ch



CoffresClés Service

40 ans au service de votre sécurité



Guy Schneider
Journaliste

Depuis 1976, la société Coffre-Clés Service offre des services liés à la sécurité. L'entreprise familiale a acquis en quatre décennies un savoir-faire iné-

galable. Pour dormir sur vos deux oreilles à la maison où lors de vos vacances hors du domicile, faites appel à Alain Favre et son équipe.

Laisser sa villa à la merci des effractions pendant les vacances d'été peut constituer un risque et une source d'inquiétude. Pour assurer l'intégrité de vos biens même lors de vos départs, il est important d'assurer la sécurité de votre logement. Tout cela commence par la porte d'entrée. 80% des cambriolages en Suisse sont perpétrés par ce biais-là. CoffreClés Service offre

des solutions efficaces et discrètes pour contrer ces attaques. L'entreprise familiale, active depuis 1976, collabore avec les marques les plus réputées comme la société Fichet, leader du secteur depuis 1825.

Porte renforcée

Votre porte de villa actuelle peut être remplacée par une porte blindée avec revêtement résistant aux intempéries. Pourvu d'une serrure avec système multipoints, l'accès à la maison offrira une résistance inégalée. Si besoin, CoffreClés Service collabore étroitement avec des

entreprises spécialisées dans les systèmes d'alarme. Attention, n'attendez pas la veille de votre départ pour prendre les mesures nécessaires, il faut prévoir un temps pour la pose. Des portes de garage et des volets roulants spéciaux peuvent être installés pour augmenter votre sécurité. Un système de mise en passe de la propriété permet d'obtenir différentes clés. Le propriétaire obtient un passe-partout et des personnes annexes peuvent recevoir une clé autorisant certains accès seulement. Une solution idéale pour laisser entrer le jardinier, accéder à un studio, au garage, etc.

FERBLANTERIE, COUVERTURE
INSTALLATIONS SANITAIRES
CONCESSIONNAIRE GAZ

V. GINDRE & FILS SA

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

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

e-mail: v.gindre@bluewin.ch

Nouveau



SilvaStores
Stores et Volets roulants

Pose • Entretien • Réparations • Motorisation

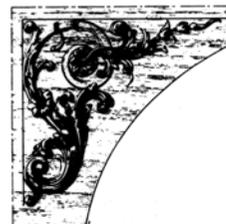
Brise soleil orientables • Stores toiles avec LED
Stores Intérieurs • Rollos • Moustiquaires • Vénitiens

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



Clôtures
Portails
Automatismes
Paysagiste
Petite maçonnerie

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



MENUISERIE - EBENISTERIE
AGENCEMENT
FENETRES SUR MESURE

René Jemmely Sàrl

Membre PIC-VERT

255, route de St-Julien
1258 PERLY

Tél. 022 - 771 44 74
Natel 079 - 606 30 60

Transformer votre abri atomique

Une alternative intéressante pour les villas consiste à transformer l'abri atomique en petite chambre forte. Une porte forte plus facilement manœuvrable vient s'installer à l'intérieur de l'abri, sans intervention directe sur la porte antiatomique. De nombreuses solutions en matière de coffres-forts, anti-effractions et anti-feu sont proposées par CoffreClés Service. Il existe des modèles avec clé, avec code ou les deux pour plus de

sûreté. Les experts vous conseilleront l'emplacement idéal pour fixer le coffre de manière solide et inébranlable.

40 ans d'expérience

Alain Favre, le responsable de CoffreClé Service est resté fidèle au domaine de la sécurité depuis 1976, date de création de l'entreprise. Profitant de 40 ans d'expérience dans les coffres-forts, les portes blindées et autres systèmes de sécurisation des habitations,

il est la personne à consulter. En effet, parmi les dizaines de différents modèles disponibles sur le marché, vous trouverez chez CoffreClés Service la solution la plus adaptée à vos besoins. Le magasin de la rue Dizerens (à l'angle de la rue Dancet) présente une palette de portes blindées, volets roulants, portes de garage, armoires fortes et coffres de divers gabarits. Une brève visite vous permettra d'en apprendre plus sur les possibilités et le budget nécessaire à une installation. CoffreClés

Service se rendra ensuite à votre domicile pour un devis sans engagement. Quelle que soit votre demande, les spécialistes sauront vous guider parmi les alternatives afin d'assurer votre entière sécurité. ■

CoffreClés Service, rue Dizerens 11 (angle rue Dancet), 1205 Genève. 022 809 56 36. www.coffreclesfavre.ch et favre@cc-s.ch



POINT FORT
FICHET

COFFRE CLES SERVICE

A.Favre

11, rue Dizerens (angle rue Dancet)
1205 Genève

Tél. 022 809 56 36

Fax 022 800 26 41

Email: favre@cc-s.ch

www.coffreclesfavre.ch

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





Qu'importe la zone pourvu qu'on construise ?



 Christina Meissner
Membre du comité
Pic-Vert Assprop Genève

C'est ainsi que l'on pourrait qualifier l'actuelle frénésie développée autant par l'Exécutif que le Législatif pour construire du logement sur la zone villa.

Pierre Longue, un quartier de villa de la commune d'Onex.

Cet ancien quartier de villa fait partie des zones réservées désignées par la Conseil d'Etat en vue d'un futur déclassement en zone de développement 3 (ZD3) (voir page 8). Dans le même temps, le PLR a déposé une motion (M2325) cosignée par tous les partis de droite, y compris le MCG. Elle invite le Conseil d'Etat à créer une zone ordinaire 3 (Z3) située entre le Vieux-Chemin-d'Onex, le che-

min de la Genevrière et le chemin Charles-Borgeaud (ndlr: le périmètre dit de Pierre Longue).

La question n'est plus de savoir s'il faut ou pas construire des immeubles en lieu et place des villas mais de quel type d'immeubles il s'agira. Le Conseil d'Etat choisit la zone 3 de développement (ZD3) car il pourra planifier le quartier et y implanter du logement d'utilité publique ou coopératif. La droite du Grand Conseil opte pour la zone 3 ordinaire (Z3) car il n'y a pas d'obligation de planification ou de logement social et donc on pourra construire avec plus de rapidité et de liberté.

Quant à la commune d'Onex, son Conseil administratif répond de manière pertinente que la zone 5 (zone villa) devrait d'abord faire l'objet d'un plan guide afin de préciser les périmètres concernés par une mutation. En clair, avant de désigner quelle zone villa, quelle type de zone, quelle densité, quelle forme d'habitats individuels ou collectifs, il faudrait procéder à une évaluation globale et une planification cohérente afin de développer



© Salle du Grand Conseil - Boris von Siebenthal

ou préserver des quartiers de qualité notamment en termes de patrimoine naturel.

Lien sur le texte de la motion M2325 <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/M02325.pdf> ■



Zone de développement vs zone ordinaire ?

Afin que nos membres comprennent en détail les enjeux relatifs à ces questions importantes étant donné qu'elles serviront de socle à la Genève de demain, un long article étayé par un rapport de différents architectes sera publié dans le prochain numéro de septembre du journal.



R. MAZZOLI SA
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

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

Pétition Aéroport, renvoyée au Conseil d'Etat par le Grand Conseil

L'AIVV (Association des Intérêts de Vernier-Village) a déposé au Grand-Conseil en août 2015 une pétition demandant à l'Aéroport international de Genève (AIG) d'interdire les vols commerciaux entre 23h00 et 06h00 (Pétition P1954). Cette modification concerne son règlement d'exploitation lequel autorise aujourd'hui les mouvements d'aéronefs dès 05h00 même si, à ce jour, il n'y a pas de demande. Il suffirait qu'une compagnie en fasse la demande pour que l'AIG lui donne son accord, quoiqu'elle prétende.

La question du bruit est devenue au fil des ans une question de santé publique (maladies respiratoires et cardiaques). Plusieurs dizaines de milliers d'habitants sont durement impactés par cette nuisance. En empêchant toutes contraintes et limitations supplémentaires à son exploitation, l'objectif affiché par l'AIG (selon ses propres études) est d'arriver d'ici à 2030 (dans 15 ans!) à 25 millions de passagers / an, soit + 10 millions de passagers / an ou 27'400 / jour. A ce propos, il n'est d'ailleurs pas inutile de se demander comment ils feront pour rejoindre ou quitter l'aéroport... ? Néanmoins, cela implique qu'il y ait **1 mouvement toutes les 90 secondes, ceci 18 heures / jour, 7 jours sur 7**. Inutile d'être un expert pour se rendre compte de l'impact sur les habitants concernés, que ce soit à Genève ou en France voisine. La commission des pétitions du Grand-Conseil a auditionné les représentants des pétitionnaires (4'800 signataires de l'extrémité ouest du canton à l'extrémité est, soit de Chancy à Genthod). Nous avons pu expliquer qu'avec 400'000 m² inconstructibles à cause du bruit de



l'aéroport et une moins-value des biens immobiliers de l'ordre de 25% par rapport aux mêmes biens situés hors zone de bruit, l'économie genevoise ne s'enrichissait pas! **Pour la seule commune de Versoix les estimations indiquent une perte de valeur immobilière de 325 millions de francs.** Le problème a pris une telle ampleur qu'à la suite du mouvement associatif, pas moins de 44 communes genevoises et françaises se sont regroupées pour défendre leurs habitants.

C'est donc avec satisfaction que nous avons pu constater le 13 mai 2016 qu'une majorité du parlement nous a apporté son soutien en renvoyant notre pétition au Conseil d'Etat et partage ainsi nos préoccupations. Comment tolérer, en plus du bruit 18 heures / 24, que dans 15 ans, le 40% des émissions cantonales de NOx provienne de l'aéroport alors que dans le même temps l'Etat envisage des mesures draconiennes et financièrement très contraignantes pour réduire ces mêmes NOx émis par les voitures, motos, chauffage en s'appuyant sur le Plan climat cantonal (novembre 2015) et la Straté-

gie de Protection de l'air 2030 (décembre 2015)?

Les pétitionnaires ainsi que 44 communes entendent, par leur action, rappeler que s'il y a une pesée d'intérêt à faire avant d'investir plus de 1.5 milliards de francs sur le site de l'aéroport, il est au minimum nécessaire de réfléchir aux conséquences d'une augmentation massive de la pollution sonore, des NOx et du CO₂ imposée à près de 40'000 habitants d'ici 15 ans (8% de la population). **La mission de l'Etat est de protéger ses citoyens et de ne pas de les exposer à des taux de pollution en augmentation.** Oser parler de développement durable dans ce contexte est une imposture.

S'agissant de la construction de logements, cheval de bataille du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), pour la seule commune de Vernier, c'est 20 % de son territoire qui n'est plus constructible à cause des zones de bruit provenant de l'aéroport.

L'AIVV, ainsi que toutes celles et ceux qui l'ont suivie, espèrent que la qualité de vie de près de

25'000 habitants (40'000 dans 15 ans) sera prise en compte par le **Conseil d'Etat et attend avec intérêt sa réponse à notre pétition.**

Un mouvement qui prend de l'ampleur

L'AIVV se réjouit également de constater que son initiative a permis l'émergence d'un mouvement de préoccupation plus étendu. Depuis le 29 avril 2016, un nouveau collectif a vu le jour, le CARPE (Coordination pour un Aéroport Respectueux de la Population et de l'Environnement).

Un grand merci à toutes celles et ceux qui se sont engagés sans ménagement à nos côtés, à Christina Meissner, nouvellement élue Vice-présidente du Grand-Conseil et membre de notre Association, à Mike Gérard, Président de l'ARAG, ainsi qu'à tous les autres. ■

Jean-François Bouvier
Président de l'AIVV

Lien sur le rapport du Grand Conseil concernant la pétition P 1954 <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/P01954A.pdf>



Genève, Baie de Corsier, des propriétaires en colère

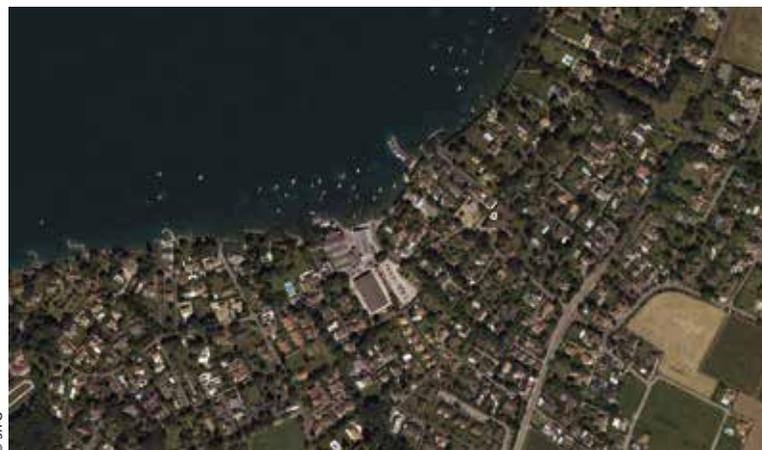
La Baie de Corsier est un site classé depuis le 27 juin 2011 au Patrimoine mondial de l'UNESCO et inscrit comme bien culturel suisse d'importance mondiale. Sur ce site, le chantier naval situé sur la commune de Collonge a reçu en décembre 2013 l'autorisation de démolir et reconstruire ses bâtiments du chantier et de construire un port. Il s'agit d'un projet privé.

Si la reconstruction des bâtiments semble une nécessité, le projet de port beaucoup plus vaste qui empiètera largement sur l'anse de Corsier dénaturera la baie.

En fin d'année 2013, en tant que propriétaire et riverain j'ai déposé 30 courriers dans les boîtes aux lettres d'autres propriétaires du chemin du Port et du quai de Corsier afin de les aviser du projet et de leur mentionner, qu'en plus d'une nette détérioration des conditions de la mise à l'eau de nombreuses et diverses embarcations sur un domaine public, rien n'a été prévu pour résoudre les problèmes de circulation et de stationnement à venir. Dix propriétaires se sont sentis concernés par ces nuisances et un recours contre les autorisations citées ci-dessus a été déposé. Un club nautique s'est joint à nous par la suite.

Dans un premier temps les pré-tentions des recourants ont été

balayées par le Tribunal de Première Instance. Mais suite à notre nouveau recours, la Chambre Administrative de la Cours de Justice, en novembre 2015, nous a reconnu la qualité de recourant, reprenant dans son jugement les observations faites et relevées à maintes reprises et dûment déposées en juillet 2013 au Département (DALE), mais dont nul n'avait tenu compte. Elle observait, entre autres, qu'il s'agissait d'une appropriation du domaine public et que la rampe de mise à l'eau est utilisée fréquemment tout au long de l'année (10 mois) par un club nautique (500 sorties par année), des professionnels (250 sorties uniquement pour l'un d'eux) et d'autres navigateurs de toute une région. Tout simplement parce que c'est l'unique endroit plus ou moins facilement accessible entre Genève et Hermance, voire même plus loin. La digue fermerait l'accès au lac d'un angle d'au moins 30 degrés, et des eaux stagnantes accueilleraient divers objets flottants indésirables rendant la zone difficilement navigable, sans compter une augmentation de la circulation et un manque de places de stationnement. Pas opposés à la démolition/reconstruction des bâtiments du chantier, ce sont les implantations sur le domaine public lacustre (5000 m²) avec une digue brutale et inopportune qui



dénaturerait l'équilibre de ce port naturel qui est problématique.

Les opposants ne seraient pas contre l'aménagement d'un port public à dimension raisonnable. Nombreux sont ceux qui recherchent un amarage. Il faudrait revoir ce projet en faisant appel à des spécialistes en aménagements lacustres, capables de tenir compte des spécificités du lac et de la protection du site. Résoudre les problèmes de trafic et de parking sont des aspects dont il faut tenir compte et les intégrer dans un nouveau projet.

Il faut ajouter qu'un projet a été déposé par la commune de Corsier qui comprend également un aménagement des quais. La mise à l'eau a été dessinée en fonction de la future

implantation de la digue du projet du chantier naval, mais elle ne résout en rien les problèmes évoqués ci-dessus.

Et puis, dans ce dossier, comme dans d'autres projets tels que le port de Tannay, la plage, la tour Taoua à Lausanne, il est très intéressant de constater que les initiateurs usent d'une même attitude agressive et d'un ton dictatorial, sans oublier une communication calamiteuse. Ceux-ci ne tiennent pas compte des remarques qui ne pourraient pas être en accord avec le point de vue qu'ils imposent. Ils ne prennent même pas la peine de répondre. Ce comportement doit changer. Tout est finalement question de logique, de bon sens et surtout de respect. ■

Daniel Daester, *Membre*



La procédure d'adoption des zones réservées



 **Luc-Alain Baumberger**
Juriste

Ca y est, le Conseil d'Etat a lancé une procédure visant l'adoption de certaines zones réservées (voir carte en page 8).

Cela étant, vous êtes nombreux à nous contacter pour obtenir des informations et des conseils suite aux courriers que certains d'entre vous ont récemment reçus du Département de l'Aménagement, du Logement et de l'Energie (ci-après: le Département) annonçant l'ouverture de cette procédure.

La Permanence juridique expliquera donc ci-dessous les différentes étapes de cette procédure.

1. Le projet

La procédure commence par la préparation par le Département d'un projet visant certaines zones spécifiques qui sont qualifiées de « réservées ».

2. L'enquête publique

Une fois ce projet finalisé par le Département, celui-ci est soumis à une enquête publique de 30 jours (art. 5 al. 1 LExt). Cette enquête publique est annoncée de trois manières:

- a. Par la Feuille d'avis officielle (ci-après: FAO);
- b. Par un affichage auprès de la commune concernée;
- c. Par une communication personnelle sous pli recommandé à tous les propriétaires touchés

(s'ils ne sont pas supérieurs à 50).

Pendant cette phase, chaque personne pourra prendre connaissance du projet auprès de la mairie de sa commune ou en se rendant personnellement au guichet du Département (Office de l'urbanisme, 5, rue David-Dufour, 5^{ème} étage, du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 16 h).

Pendant ce délai de 30 jours, toute personne pourra adresser à l'Office de l'urbanisme des observations au sujet de ces zones pour les motifs exposés (art. 5 al. 2 LExt).

Ceux d'entre vous qui ont reçu le courrier du Département précité se trouvent dans cette étape dont le délai pour adresser des observations à l'Office de l'urbanisme arrivait à échéance au début du mois de mai 2016.

3. Le préavis communal

Dès l'ouverture de l'enquête publique, le Département transmettra également le projet de zone réservée à la commune concernée. Les éventuelles observations visées au chiffre 2 ci-dessus seront transmises uniquement à l'issue de l'enquête (art. 5 al. 3 LExt).

Puis le Maire, respectivement le Conseil Administratif dans les communes de plus de 3'000 habitants, disposeront d'un délai de 30 jours dès la réception des observations précitées pour communiquer son préavis au Département (art. 20 al. 7 LaLAT). Celui-ci pourra être positif ou négatif, cela étant précisé que le silence de la Commune vaudra acceptation sans réserve.

4. La seconde analyse

Après la réception du préavis communal, le Département examinera s'il convient de modifier le projet ou

non (art. 5 al. 5 LExt). Une nouvelle enquête publique devra être ouverte uniquement dans le cas d'une modification importante (art. 5 al. 6 LExt).

5. La procédure d'opposition

Le projet sera par la suite publié (art. 5 al. 7 LExt):

- a. Dans la FAO;
- b. Auprès de la commune concernée.

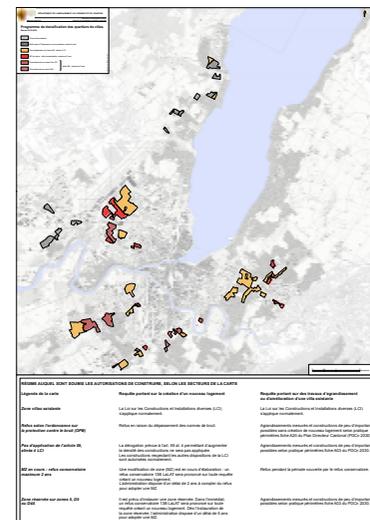
Il sied de préciser que dans cette nouvelle étape, **la loi n'oblige pas le Canton à contacter personnellement les propriétaires touchés**, comme c'est le cas lors de l'enquête publique visée au chiffre 2 ci-dessus. **Par conséquent, il conviendra de surveiller attentivement la FAO.**

Toute personne, organisation ou autorité disposant de la qualité pour recourir pourra ensuite déclarer **son opposition**, par un acte écrit et motivé adressé au Conseil d'Etat dans **un délai de 30 jours** dès cette publication dans la FAO (art. 5 al. 8 LExt).

La qualité pour former opposition au projet appartiendra aux propriétaires et habitants des parcelles situées dans le périmètre du plan de la zone réservée concernée ou dans son voisinage immédiat (cf. ATA/162/2014, *jurisprudence relative aux Plans Localisés de Quartier, applicable par analogie*).

6. L'adoption par le Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat statuera ensuite sur les oppositions dans un délai de 60 jours dès la fin de la procédure



http://ge.ch/amenagement/media/amenagement/files/fichiers/images/documents/programme_densification_zone_villas_20160322_a0.pdf

d'opposition (art. 5 al. 9 LExt). Il adoptera par la suite le plan fixant les zones réservées par un acte formel connu sous le nom d'« Arrêté ».

Sa décision sera publiée dans la FAO.

7. Le recours à la Cour de Justice

Les personnes ayant formé opposition au préalable (chiffre 5 ci-dessus) pourront recourir auprès de la Chambre administrative de la Cour de Justice à l'encontre de cette décision (art. 35 al. 1 LaLAT), dans un délai de 30 jours dès sa parution dans la FAO (art. 35 al. 2 LaLAT).

8. Le recours au Tribunal fédéral

L'ultime étape serait un éventuel recours au Tribunal fédéral dans un délai de 30 jours dès la notification de l'arrêt complet de la Cour de Justice (art. 100 al. 1 LTF). ■



Cette procédure ayant été rappelée, la Permanence juridique reste à la disposition des membres de l'Association pour une assistance juridique ou pour toute question complémentaire.



Vélo électrique, Comment bien l'assurer ?



Yves Page
Conseiller technique
Léman Risco SA

A la fois écologique et pratique, le vélo s'impose de plus en plus comme un mode de déplacement urbain à part entière. De plus, en ces beaux jours d'été à venir, une balade en vélo seul ou en famille est toujours un moment fort agréable de détente.

Les vélos électriques sont de plus en plus populaires et la tentation d'en acheter un, soit pour vous, soit pour votre enfant, séduit. Veillez cependant à être bien assuré.

L'assurance RC privée suffit-elle ou faut-il conclure une couverture RC spéciale ?

Un cyclomoteur équipé d'un moteur électrique d'une puissance maximale de 0,50 kW pouvant atteindre une vitesse de 20 km/h de par sa construction et 25 km/h au plus en mode d'assistance au pédalage (« mode hybride ») est classé « cyclomoteur léger » (art. 18 lit. b de l'ordonnance concernant les exigences techniques requises pour les véhicules routiers, OETV); en termes de RC (responsabilité civile), il est assimilé à une bicyclette: jusqu'en 2011, la vignette vélo suffisait; depuis 2012, cette obligation a été levée et la responsabilité civile du cycliste est couverte par l'assurance RC privée auprès de la plupart des com-

pagnies d'assurance. Un véhicule monoplace équipé d'un moteur électrique d'une puissance maximale de 1 kW lui permettant d'atteindre 45 km/h au maximum en cas d'assistance au pédalage est classé « cyclomoteur électrique » (art. 18 lit. a OETV); ce vélo-là doit être examiné par un commerçant spécialisé et il est soumis à obligation d'assurance. S'il est conforme aux prescriptions légales, vous recevrez des mains du commerçant une attestation timbrée et signée grâce à laquelle vous pourrez retirer la vignette d'assurance et la plaque de contrôle auprès de votre administration municipale ou cantonale.

Assurer un vélo électrique contre le vol

Souvent les vols ne sont pas effectués au domicile mais lors de déplacements. On peut se couvrir efficacement contre ce genre de cas en intégrant une somme d'assurance appropriée pour le « vol simple à l'extérieur » dans l'assurance inventaire du ménage.

En cas de vol, quelles sont les démarches que vous devez d'abord entreprendre ?

Déclarer le vol à la police en décrivant le plus précisément possible le vélo: marque, couleur, no de cadre, etc...

Annoncer le vol à votre assureur ménage, puis transmettre une copie de l'attestation de dépôt de plainte auprès de la police avec la facture d'achat du vélo.

Contactez la fourrière vélos dans le canton de Genève: Fourrière vélo, Av. du Bouchet 16 dans le parking vélo du Collège Rousseau, tél. 022 734 38 81, e-mail: fourriere.velo.ge@gmail.com. Au cas où votre



© Fotolia - claudiovaldes

vélo aurait été retrouvé, **aviser la compagnie d'assurance.**

Dans le canton de Vaud, ceci dépend de la région où le vol a eu lieu. Pour la ville de Lausanne, il faut téléphoner à la police au no 021 315 15 15 afin de savoir si votre vélo a été retrouvé. Yverdon-les-Bains a mis en place un système de ramassage des vélos volés. Ceux-ci sont ensuite recensés sur un site internet (<http://www.styyle.ch/univers-velo/recherche.php>). Dans les autres cas, il faut appeler la police municipale la plus proche de votre domicile ou de la région où le vol a eu lieu afin de savoir s'il a été retrouvé.

Si le vélo concerné par le vol est retrouvé dans les 30 jours suivant la réception de la déclara-

tion de vol, les frais de réparation seront pris en charge. Dans le cas contraire, le règlement du vélo volé sera effectué par l'assureur selon les conditions générales d'assurance.

Conseils pour éviter le vol du vélo

Pour éviter, si possible, une telle mésaventure, mieux vaut acheter un très bon cadenas. Les cadenas en « U » sont fortement recommandés. Dans la rue, il faut attacher son vélo par le cadre à un élément fixe.

Enfin, n'oubliez pas de revoir, si nécessaire, la somme d'assurance pour la couverture complémentaire pour le vol simple hors du domicile. ■



A votre disposition pour tous conseils

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 COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS



La donation immobilière

et ses principales conséquences



M^e Jérôme Schöni
Notaire

Vous souhaitez ou avez peut-être envisagé de donner un jour votre bien immobilier à un ou plusieurs membres de votre famille ou à un tiers. Cet article vous exposera les principales conséquences qu'il faut avoir à l'esprit avant de donner votre bien immobilier.

© Fotolia - flydragon



La perte de la propriété immobilière

Faire une donation consiste à se dessaisir d'un bien dont vous êtes propriétaire pour le transférer, de votre vivant et sans contre-prestation, à une ou plusieurs autres personnes.

La donation permet au propriétaire actuel (le donateur) de transmettre son bien sans attendre, de son vivant, à celui ou ceux à qui il le destine (le ou les donataire(s)). Elle permet aussi de régler d'emblée sa succession et d'éviter les problèmes quant à l'attribution de ce bien dans le partage successoral.

Mais il faut être conscient qu'en donnant son bien immobilier, le donateur s'en dessaisit définitivement, c'est-à-dire qu'il en perdra la propriété et qu'il n'aura donc plus aucun droit sur celui-ci, sous réserve de ceux qu'il déciderait de conserver (par exemple un droit d'habitation ou un droit d'usufruit).

Il est possible également de récupérer la propriété de son bien immobilier en cas de prédécès du donataire uniquement. Il s'agit d'un droit de retour en faveur du donateur qui devra être prévu expressément dans l'acte notarié et qui pourra être annoté au Registre foncier. Ainsi, en cas de décès du donataire, le donateur récupérera aussitôt la propriété de son bien immobilier, sans que ce dernier soit transmis aux propres héritiers du donataire.

La poursuite ou la faillite du donateur

La donation d'un bien immobilier a des conséquences en cas de saisie ou de faillite du donateur.

En effet, la donation d'un bien immobilier réduit le patrimoine du donateur, ce qui peut porter préjudice aux intérêts de ses éventuels créanciers. Pour éviter qu'un débi-

teur ne fasse donation de tous ses biens et empêche ainsi ses créanciers de récupérer leur dû, la loi prévoit que ces derniers puissent, à certaines conditions, obtenir l'annulation de la donation.

Ainsi, une donation qui serait faite dans l'année précédant la saisie ou la déclaration de faillite du donateur est soumise à révocation. Sont également révocables les donations faites dans les cinq ans qui précèdent la saisie ou la déclaration de faillite du donateur dans l'intention reconnaissable de porter préjudice aux créanciers ou de favoriser certains créanciers au détriment d'autres.

Conséquences fiscales

Premièrement, des droits de donation peuvent être prélevés en fonction notamment du degré de parenté entre donateur et donataire par le canton du lieu de situa-

tion du bien immobilier ou par le pays du lieu de domicile du donataire (par exemple la France, au taux français, si le donataire y était domicilié pendant au moins six ans durant les dix dernières années précédant la donation).

Deuxièmement, la donation aura une incidence, à la hausse ou à la baisse, sur l'imposition annuelle (impôts fédéraux et cantonaux sur le revenu et la fortune) du donataire et du donateur. La valeur du bien immobilier retenue par l'Administration fiscale pour la donation deviendra d'ailleurs la nouvelle valeur de taxation fiscale, même si le donateur se réserve un droit d'usufruit sur le bien immobilier. Les impôts pourraient donc augmenter fortement pour l'usufruitier si le bien immobilier avait été acquis il y a de nombreuses années et avait une valeur fiscale très faible avant la donation.

Conséquences successorales

La donation d'un bien immobilier a des conséquences également au moment de votre décès. En effet, c'est au donateur qu'il appartient de décider s'il entend favoriser l'un de ses héritiers par cette donation ou s'il souhaite qu'il en soit tenu compte dans sa succession afin que ses héritiers soient tous traités de manière équitable.

Dans le premier cas, la donation doit être faite *par préciput et hors part*, signifiant ainsi que le donateur ne veut pas que le bien immobilier soit rapporté à la succession. Dans le second cas, on parlera de donation à *titre d'avance d'hoirie*.

Cette distinction est très importante. En effet, un bien immobilier donné par exemple à titre d'avance d'hoirie à ses propres enfants par un père qui se serait par la suite remarié devra être rapporté dans la succession du donateur et par conséquent partagé avec leur belle-mère, à sa valeur au jour du décès (et non à sa valeur au jour de la donation).

Par ailleurs, une donation faite par préciput et hors part qui léserait les droits minimaux des héritiers réservataires (descendants, conjoints, père et mère) pourrait faire l'objet d'une action en réduction. Cela signifie que les héritiers réservataires défavorisés par la donation pourraient contraindre le donataire favorisé à réduire sa part de manière à leur permettre de recevoir le montant de leur réserve héréditaire.

Conséquences au niveau des prestations complémentaires

Enfin, la donation pourrait influencer sur le devoir d'assistance du donataire si le donateur venait à solliciter un jour l'aide de l'Etat.

En effet, le donateur qui se dessaisit volontairement de son bien immobilier et qui sollicite ensuite l'aide de l'Etat pourra se faire opposer cette donation, puisqu'il en sera tenu compte dans le calcul des prestations complémentaires (ci-après SPC, anciennement OCPA), qui pourra refuser ou réduire ses prestations en fonction du montant de la donation et de la date à laquelle elle a été effectuée.

Toute donation est prise en compte par le SPC, quelle que soit l'époque à laquelle elle a été faite, mais un abattement de Fr. 10'000.- par année est admis, dès la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle la donation est intervenue, mais au plus tôt dès le 1^{er} janvier 1990. Autant dire qu'à Genève, la donation d'un bien immobilier, dont les valeurs sont souvent élevées, a généralement pour conséquence d'exclure dans un premier temps l'octroi de prestations complémentaires.

Une donation qui prive de tout ou partie des prestations complémentaires a des répercussions lourdes si ces prestations sont nécessaires pour couvrir les frais d'un séjour en établissement médico-social (EMS). Dans cette hypothèse, l'Etat de Genève finance les frais de séjour par des prestations d'aide sociale versées par le SPC pour le compte de l'Hospice général, remboursables par les héritiers au décès du bénéficiaire. Une contribution des parents en ligne directe est toutefois exigée si leur revenu le permet (voir les conditions des articles 36 et suivants du Règlement d'exécution de la loi sur l'insertion et l'aide sociale individuelle (RIASI) du 25 juillet 2007).

Donner son bien immobilier n'est donc pas un acte dénué de toute

conséquence. Peut-être que les raisons qui vous pousseraient à envisager une donation pourraient être résolues d'une autre manière, par exemple par un simple testa-

ment ou par un pacte successoral avec vos héritiers. N'hésitez donc pas à consulter votre notaire, il est là pour vous aider et vous éclairer. ■



Pour toutes questions et conseils relatifs au domaine notarial (achat, vente, succession servitudes, etc.) deux notaires sont à votre disposition par téléphone les jours suivants :

- Lundi de 14h à 17h
- Jeudi de 14h à 17h

Pour obtenir les coordonnées des notaires de notre permanence merci de prendre contact avec notre secrétariat



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

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



**PEINTURE
PAPIERS PEINTS
CREPIS & DECORATION**

Devis gratuit
TVA offerte pour les membres
de Pic-Vert (soit 8% de rabais)

079/301 00 02 ou 022/793 20 36
Cp 162 - 1213 Pt-Lancy 1 / eltschingerp@bluewin.ch



Remontée d'humidité, retour sur l'électro-osmose



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

Dans un précédent article traitant des remontées d'humidité dans les bâtiments (voir Pic-Vert n° 109), l'accent avait été mis sur les eaux d'infiltration. Ce présent article traite plus en détail les remontées d'humidité par électro-osmose, un phénomène souvent mal connu et confondu, par abus de langage, avec les remontées capillaires.

Sur notre planète, l'eau (H₂O) se trouve sous forme liquide, solide ou gazeuse mais il ne s'agit là que de trois états de la matière et les forces qui l'actionnent sont tout aussi variées. Pratiquement, il s'agit de bien comprendre quatre phénomènes physico-chimiques différents qui ont pourtant des effets similaires, la migration de l'eau dans la matière.

La pression atmosphérique

De l'eau liquide est aspirée par une pompe dans un tuyau vertical. Après environ 10 m (soit environ 1 bar de pression), le liquide perd de sa cohésion et l'ascension est stoppée. La force qui permet à l'eau de monter est créée par la différence de pression atmosphérique; en faisant le vide au-dessus, la pression de l'air «pousse» le liquide par en-dessous. Cette force est suffisante pour propulser l'eau



© Fotolia - VRD

jusqu'à 10 m de hauteur mais pas au-delà. (L'équilibre de la pression atmosphérique équivaut à la pression hydrostatique).

La capillarité et la tension superficielle

Un verre est rempli d'eau. De plus près, on constate qu'à l'endroit où l'eau touche le verre, à la surface, le liquide dessine une courbure ascendante contre le verre. Ce phénomène appelé tension superficielle est provoqué par la force de cohésion qui agit entre le verre et l'eau. En effet, l'attraction des molécules du verre sur les molécules d'eau provoque ce phénomène de collage. Cette attraction dépend des substances en présence, par exemple entre le verre et le mercure cette courbure adoptera un profil inverse.

Prenons maintenant un tube de la taille d'un cheveu (d'où le mot capil-

laire); la force de cohésion décrite plus haut va agir sur la totalité de la surface du liquide ce qui va le faire monter sans limite dans un tube homogène. Ce phénomène se nomme la «remontée capillaire». A noter que dans le cas d'une maçonnerie, ces remontées d'humidité dépassent rarement les 40 cm; ce sont ces lignes d'affleurement de sel et de craquelures caractéristiques que l'on peut observer sur les vieux murs.

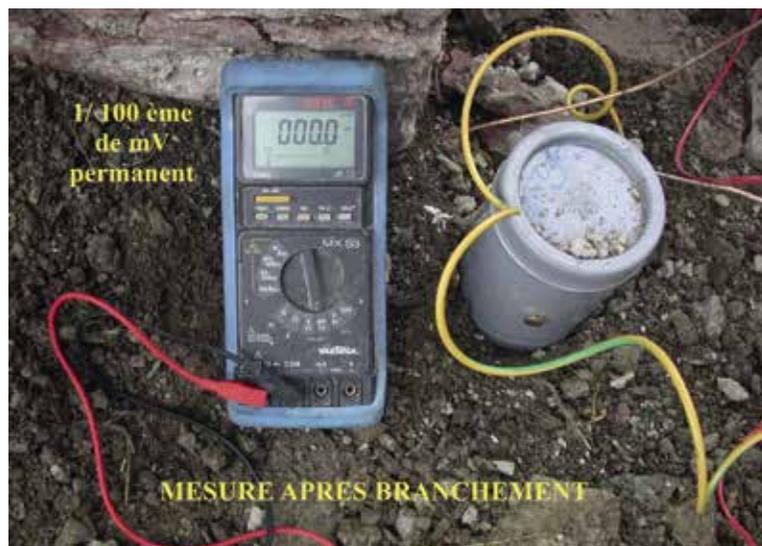
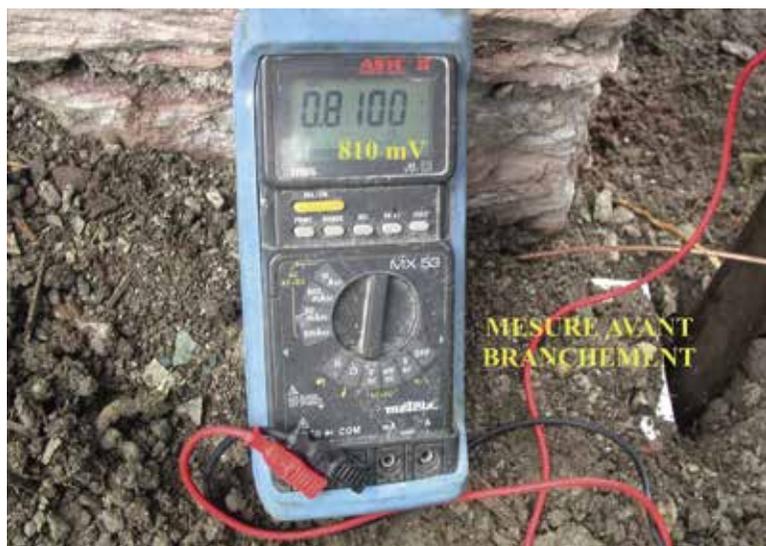
La pression osmotique

Imaginez une cellule vivante remplie d'eau salée nageant dans de l'eau pure. La paroi de cette cellule est perméable à l'eau mais pas au reste. La pression partielle de l'eau étant plus élevée que la pression partielle de l'eau salée l'équilibre hydrostatique va automatiquement faire migrer de l'eau vers l'intérieur de la cellule qui contient de l'eau salée. Ce phénomène s'appelle l'osmose

et la force qui le sous-tend, la pression osmotique. Il est également observable au sein de matériaux de construction; un mur en pierre ou en terre cuite contient naturellement de l'eau avec du sel, de la chaux ou du ciment; pour retrouver un équilibre hydrostatique, le mur va absorber de l'eau par tous les moyens.

L'électro-osmose

Ce phénomène défini par Faraday et Helmholtz, souvent mal connu et mal étudié, est pourtant la clé du problème lorsqu'il n'est pas confondu avec les précédents. Pour bien le comprendre, il faut se représenter l'énergie électrique comme un jeu d'équilibre entre des ions positifs et des ions négatifs, sorte de particules polarisées indépendantes des atomes. Ceux-ci sont présents sur les molécules qui composent la matière mais se promènent aussi librement dans



différents milieux. La création d'un circuit entre des potentiels différents les fait se déplacer et c'est ce phénomène qui génère une force que l'on appelle électricité. Ces ions sont partout, il y a donc pratiquement à chaque interface de matériaux une tension électrique différente. Comme pour l'équilibre osmotique, l'équilibre électrique cherche aussi à se faire en toutes circonstances et c'est cet équilibre qui entraîne des molécules d'eau ionisée dans tout matériau qui a la polarité inverse. La tension électrique naturelle entre le terrain et le bâtiment se mesure en millivolts (mV). Suivant les lieux, ce courant continu naturel varie généralement de 300 mV à 1'200 mV.

Bien souvent, les remontées d'eau dans les murs d'une construction sont la combinaison de ces trois derniers facteurs. Tout l'art du professionnel consiste à déterminer les principales causes afin de définir la manière la plus appropriée d'intervenir avec la ou les meilleures solutions. Si empêcher les eaux liquides d'atteindre la maçonnerie par un drainage efficace règle passablement de problèmes, la question des remontées par électro-osmose se règle d'une manière bien différente. Malheureusement bien des expertises confondent les remontées capillaires avec des remontées par électro-osmose et les solutions préconisées sont chères, inutilement consom-

matrices d'énergie, polluantes et ne servent souvent pas à grand-chose.

Une question oubliée

La question des courants induits ou des courants vagabonds est souvent négligée par les architectes et les constructeurs en général. Ainsi, à Genève, le temple de la Fusterie en est une illustration intéressante. En effet, si le bâtiment ne présente visiblement pas de problèmes d'humidité, les pertes en eau de son système de chauffage sont restées longtemps un mystère. Finalement, lors d'un sondage pour inspecter les tuyaux passant dans le sous-sol, on a remarqué des percements alignés régulièrement qui sont le signe d'une érosion typiquement électromagnétique. Et effectivement, entre les caténaires des voies du tram qui passent dans les Rues Basses et l'écoulement du Rhône le long des berges empierrées, la différence de potentiel génère un courant qui corrode tous les métaux qui se trouvent sur son passage.

Problème spécifique aux bâtiments Bâtiments historiques

Plusieurs bâtiments tels que châteaux, églises, hôtels particuliers ou vieilles fermes présentent de plus en plus de pathologies liées aux remontées d'humidité. Qu'il s'agisse de contamination de la charpente par la mûre (un champignon qui

s'attaque au bois), de la prolifération d'insectes xylophages, de l'apparition de tache de moisissure ou d'humidité sur les murs, d'affleurement de sel ou de calcaire, de dégradation des enduits ou encore d'odeur de moisi, ces signes trahissent la présence d'eau en constante augmentation dans les murs. Comment expliquer l'apparition soudaine de ces phénomènes alors que durant tant d'années les constructions n'ont subi aucune dégradation? La réponse est simple, depuis la fin de la dernière guerre, notre environnement s'est considérablement modifié et très rapidement. Les abords de certaines constructions en ville ont vu leur sol imperméabilisé par un revêtement asphalté, l'air est maintenant pollué, les pluies se sont acidifiées, etc. Tous ces changements ont eu une incidence directe sur les tensions, voire

les polarités électriques de l'air, du sol et même des structures. L'eau mue par la force électrique se retrouve alors aspirée par les murs de ces bâtiments. L'électro-osmose, conjuguée aux autres phénomènes (osmose et capillarité) est responsable des dégradations que l'on peut observer, elles-mêmes consécutives à l'augmentation de l'humidité dans les murs et jusque dans les charpentes.

Villa avec isolation

Bien des soucis d'humidité sont épargnés avec des enveloppes perspirantes, c'est à dire quand l'humidité du mur peut s'échapper librement au contact de l'air que ce soit au niveau de la façade ou par une ventilation de l'enveloppe. Dans le cas d'une isolation, ►

Expertise & Traitement de l'Humidité

PROCÉDÉ HUMI-STOP

Ars faciendi <-> Ars vivendi
Entreprise Certifiée ISO/CEI 17024

Claude & Laurent Saccaro

Electro-Drainage

Sols - Bâtiments - Ouvrages d'Art

Plaisance 25 - CH 2300 - La Chaux-de-Fonds
032 724 30 66 - 079 653 41 70 - 079 377 48 01
www.humi-stop.ch - Info@humi-stop.ch



les choses se compliquent. Soit l'isolant permet à l'eau de migrer (laine de bois, mortier de chanvre, Multipor, etc.) soit l'isolant est dit «à pores fermés» (polystyrène extrudé, polystyrène avec enduit étanche, etc.) et bloque de ce fait l'humidité dans le mur; c'est dans ce cas, avec les murs étanches, que les ennuis commencent. Comme la plupart des isolants étanches à l'eau sont imputrescibles, les dégâts sont difficilement visibles et le mur peut se désagréger de l'intérieur sans que l'on ne remarque rien. Un autre inconvénient majeur des isolants de type polystyrène est qu'ils sont fortement électrostatiques.

Tout le monde a déjà constaté qu'en plaçant sa main entre deux de ces plaques, les poils se hérissent sous l'effet de l'électricité statique. Ce phénomène ne fait qu'augmenter encore la différence de potentiel électromagnétique avec, pour conséquence une absorption d'eau plus intense du mur. Ce n'est que quand le mur est gorgé d'eau et que celle-ci atteint une plus forte pression, que les éléments qui la contiennent finissent par céder. A l'intérieur, l'eau fera migrer les sels, salpêtres, chaux et autres ciments qui composent la maçonnerie; ce sont ces taches blanches et ces concrétions que l'on observe souvent dans les caves. A l'extérieur aussi, l'eau finit inmanquablement par trouver son chemin et détruit au passage toutes les peintures étanches, les résines, les enduits hydrofuges, etc. Toutes ces solutions coûteuses et vendues comme «révolutionnaires» sont inadaptées car la cause du dommage est, dans ce cas, mal interprétée ou méconnue. De plus, les laboratoires qui testent les produits ne le font pratiquement jamais dans des conditions réelles, ils négligent systématiquement dans leurs protocoles les perturbations dues à l'électro-osmose.

Quelles solutions?

La cause (différence de potentiel entre le milieu et la construction)

étant maintenant bien identifiée, en théorie, la solution est assez simple. Il suffit en effet de neutraliser le sens du courant en équilibrant les potentiels. Pratiquement, toutes les solutions ne se valent pas, comme énoncé ci-dessus, les gadgets ou solutions pseudo-miraculeuses ne donnent pas satisfaction. Pourtant, il existe bien un moyen simple et durable, qui ne consomme pas de courant électrique et qui a fait ses preuves depuis longtemps, c'est, par exemple, le procédé «Humi-Stop».

Le procédé «Humi-Stop»

Ce procédé est bien connu des architectes spécialisés en éco-biologie de la construction. Dans la mesure du possible, ils le mettent en œuvre préventivement, pendant la construction.

Voici le principe de fonctionnement du procédé tel que défini par son inventeur, Claude Saccaro: «*La mise au potentiel zéro millivolt du couple bâtiment/sol est la condition indispensable pour éviter tout problème de remontées d'eau et de sels dans un bâtiment. La physique électrique permet de comprendre le Procédé Humi-Stop.*

En électromagnétisme, le sens du courant induit est déterminé par la loi de Lenz (ou loi de Lenz-Faraday). Si on approche le pôle Nord de l'aimant d'un solénoïde (une bobine) relié à un ampèremètre, on constate l'apparition d'un courant induit dans le circuit. L'aimant crée un flux dans le bobinage et son déplacement provoque une variation de ce flux. La loi de Lenz indique que tout courant induit s'oppose à la source qui lui donne naissance. »

Pratiquement, lorsqu'un bâtiment affiche des signes de remontées hydrostatiques, l'entreprise spécialisée, basée à La Chaux-de-Fonds, conduit toute une batterie de tests et produit un rapport complet sur la situation électrique de l'objet dans son milieu ainsi que l'analyse des éléments qui ont donné lieu à cet état de fait. Une fois les causes identifiées, un boîtier spécial est produit pour équilibrer électriquement le terrain. Un cerclage en cuivre est alors enterré tout autour du bâtiment et relié au boîtier contenant l'inducteur et son système de régulation spécialement calibré. Un second boîtier, de contrôle, est scellé dans le mur afin

de pouvoir mesurer en tout temps la différence de potentiel électromagnétique entre la construction et le terrain. Tant que le cerclage n'est pas sectionné, la tension sera équilibrée sans que le dispositif ne nécessite un apport quelconque d'énergie ou d'entretien. Cette installation autonome utilisant l'énergie du sol est conçue pour durer la vie du bâtiment.

Vers d'autres applications

Si le procédé Humi-Stop a fait ses preuves dans le bâtiment, il commence maintenant à trouver d'autres applications remarquables dans le domaine du paysage notamment. En effet, ce procédé a récemment été utilisé avec succès pour abaisser l'humidité d'un terrain de football. Pour la vigne aussi, ce cerclage permet d'abaisser l'humidité naturelle du terrain, ce qui convient particulièrement à ce type de culture. La diminution des attaques de champignons et l'amélioration de la qualité du vin ainsi produit représente une réelle plus-value pour le vigneron. Cette technologie pourrait réserver encore bien des surprises dans des champs d'application inattendus. ■

Qui sont les Saccaro?

Une histoire de famille. Jusque dans les années 1980, Claude, le père était ingénieur sur une plate-forme pétrolière offshore. Spécialiste en matière de soudure dans les grandes profondeurs, il avait bien vite constaté que les rythmes naturels du champ magnétique terrestre devaient être scrupuleusement observés s'il voulait accomplir sa mission. Par curiosité, ses recherches personnelles dans ce domaine l'ont conduit à développer le procédé Humi-Stop qu'il a fait breveter et certifié selon la norme ISO 17024.

Ce n'est que quand son fils Laurent a eu trois ans qu'il a abandonné sa vie en mer pour la vie de famille et s'est consacré à l'exploitation commerciale de son invention. Avec l'expérience et les succès, la petite entreprise familiale s'est imposée sur le marché romand, en France et en Espagne.

Après avoir terminé un doctorat en histoire de l'art, une spécialisation fort appréciable lorsque l'on travaille sur des bâtiments historiques, Laurent a rejoint son père et travaille maintenant avec lui. Toutefois, le portrait de famille ne serait pas complet sans Fabienne Bornand qui collabore activement depuis plus de 17 ans à ce que l'on peut appeler maintenant: l'aventure Humi-Stop.

Comme Claude Saccaro aime à le rappeler, les vendeurs de gadgets ne possèdent aucun diplôme spécifiques à l'assèchement de bâtiments et ne sont soumis à aucune obligation de résultat contrairement aux professionnels reconnus.

Derrière chaque aventure technique, il y a aussi une aventure humaine, les Saccaro père et fils arborent fièrement leur devise sur leur vêtement de travail: «ars faciendi ars vivendi». Faire de l'art un art de vivre, faire du bon travail c'est aussi une manière d'être. Cette maxime est particulièrement adaptée à leur caractère jovial et leur bonne humeur inaltérable mais elle explique peut-être à elle seule pourquoi leur entreprise existe toujours après 35 ans et que sa renommée n'est pas usurpée.



Retour sur l'assemblée générale



Michel Martina
Membre de l'association
Pic-Vert Assprop Genève

Sous la plume d'un de nos membres de la première heure, Michel Martina*, retour sur la 30^{ème} assemblée générale qui s'est tenue le 22 mars 2016 en présence de près de 500 personnes, du Conseiller d'Etat Antonio Hodgers, de la Vice-présidente du Grand Conseil et membre du comité, Christina Meissner, du Conseiller administratif de la commune de Vernier, Yvan Rochat, et du président de SIG, Michel Balestra.

Une affaire de mots

A l'issue de la 30^{ème} assemblée générale, Christina me glisse l'idée de mettre en mots, pour notre journal, mon impression relative

à l'évènement. Eh bien, je le fais volontiers, en exprimant d'emblée mon sentiment d'amertume et d'inquiétude!

Le moment fort de l'ordre du jour d'une telle assemblée se situe toujours dans l'espace réservé à l'invité: en l'occurrence cette année et pour la deuxième fois, Monsieur Antonio Hodgers, Conseiller d'Etat responsable du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie du canton de Genève (DALE).

Le Conseiller d'Etat, de qui il sied de louer la disponibilité, et qui déclare son plaisir de dialoguer avec Pic-Vert qu'il considère comme interlocuteur sérieux et crédible – ce qui est plutôt réjouissant – a beaucoup parlé et argumenté... mais n'a rien promis. Au contraire!

Permettez-moi de m'arrêter juste cet instant sur deux de ses expressions qui m'ont particulièrement choqué: «*Ce ne sont pas les membres de Pic-Vert qui alimentent les caisses de l'Etat*»! Et puis, il a articulé le pire mot de la soirée, le mot qui fait mal, celui, inacceptable qui suscite mon indignation: «*expropriation*».



M^e Michel Schmidt, nouveau président Pic-Vert ASSPROP Genève.

Même à peine enrobé d'adjectifs-amortisseurs tels que «*exceptionnelle*» ou «*peu probable*», ce mot-là a gâché ma 30^{ème} assemblée générale!

Car j'en déduis que:

Pic-Vert, malgré ses plus de 3'000 membres et 40 associations partenaires, n'est que quantité négligeable, à la rigueur digne d'une attention polie et d'un mot flatteur à l'occasion d'une assemblée générale.

Ce même Pic-Vert est comparable au petit mouton noir d'une célèbre affiche de propagande politique. Pourtant fidèle citoyen, il est éjecté de son cadre de vie par une violente et haineuse ruade! Mais

pas seulement; on l'aura d'abord dépouillé de son bien, privé de la liberté conquise par son travail et, très souvent, par des sacrifices substantiels.

Au nom de quoi? De l'économie, dont Genève semble être devenue la proie, l'esclave, l'otage? Une fatalité?

Non, je n'exagère en aucune manière l'image, ni n'usurpe le sens des mots que j'utilise pour illustrer mon impression!

Non, il ne m'est pas possible d'accepter sans réagir l'horizon qu'esquisse l'exécutif genevois, avec cynisme et mépris des droits fondamentaux des citoyens à travers



sa politique de gel des terrains, en zone villas, qui ne lui appartient pas! Et nous fera-t-il connaître, selon quels critères s'effectue le choix de ses « cibles »?

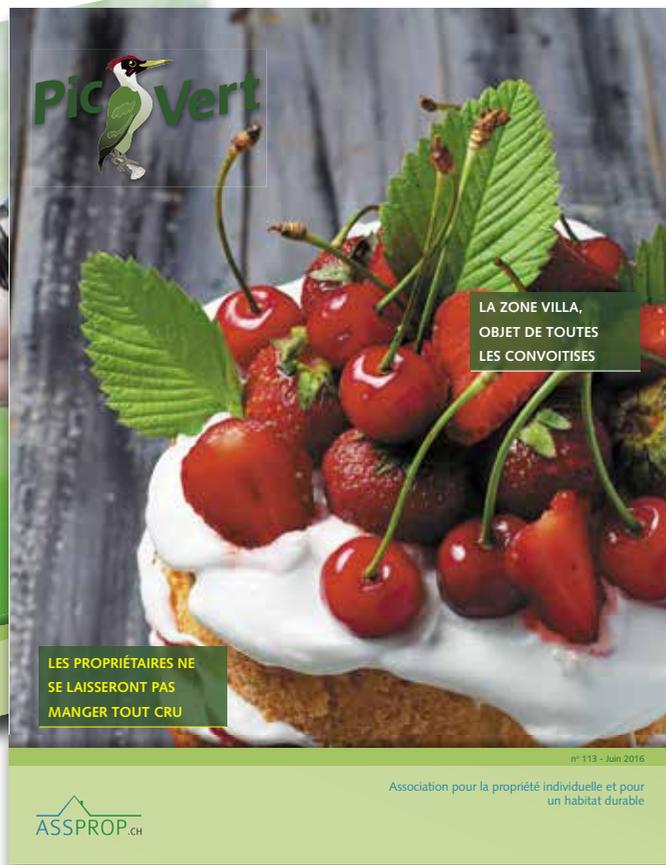
Dernier mot: Pic-Vert, mon ami, continue! Ne te laisse pas clouer le bec, jamais!

* Michel Martina, membre fondateur de l'association en 1986 (voir le journal du 25^e anniversaire disponible sur le site internet sous <http://geneve.assprop.ch/journal/archives/>) ■



Le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers s'adresse aux membres de notre association lors de l'Assemblée générale qui s'est tenue le 22 mars 2016.





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 son 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 d'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

